

Bauleitplanung der Stadt Hungen, Kernstadt



Bebauungsplan „Kleinrotfeld/ Herrenacker“

> Begründung zur Satzung <
Stand 11/ 2017
(Satzungsbeschluss 16.11.2017)

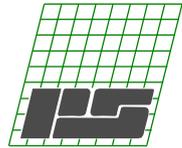
Teil I:
Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand:
Begr. zur Satzung, Stand: Nov. 2017
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: mrueck@seifertplan.de

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



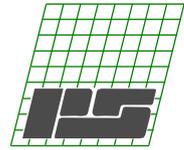


Inhaltsverzeichnis:

1. Veranlassung und Zielsetzung des Bebauungsplanes
 2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets
 3. Vorgaben, lokale Rahmenbedingungen
 - 3.1 Regionalplan Mittelhessen
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Schutzgebiete
 - 3.4 Verkehrsanbindung / Erschließung
 - 3.5 Standortalternativen
 4. Verfahren
 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Baugrenzen, Bauweise
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 6. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange und Hinweise
 - Umweltprüfung
 - Artenschutz
 - Naturschutzrechtliche Schutzgebiete
 - Gewässer / Wasserschutzgebiete
 - Denkmalschutz
 - Altstandort Nachsorgender Bodenschutz
 - Verwertung von Niederschlagswasser
 - Belange des Eisenbahnbetriebes
 - Bodenordnung
 7. Flächenbilanz
- Zusammenfassende Erklärung (§ 10(4) BauGB)

Teil II: Umweltbericht mit Bestandskarte

1. Veranlassung und Zielsetzung des Bebauungsplanes



Im Bereich der Königsberger Straße am nordwestlichen Rand der Kernstadt Hungen ist seit langen Jahren die Firma Dipling als ein spezialisierter Gewerbebetrieb für die Entwicklung und Herstellung von Deckenverkleidungen ansässig. Nach Fusionierung der Dipling-Werk GmbH mit der österreichischen Firma Fural sollen Produktion und Vertrieb beider Unternehmen schrittweise zusammengeführt und das Sortiment ausgeweitet werden.

Dazu ist eine deutliche Erweiterung des Betriebsgeländes und der Produktionsstätten erforderlich.

Auch die Standortniederlassung des südlich angrenzenden RWZ-Agrarzentrums an der Rotfeldstraße beabsichtigt notwendiger Weise eine Vergrößerung, dies insbesondere zur ergänzenden Schaffung von Lagerkapazitäten für die Zwischenlagerung von Getreide und Dünger mit den dazu erforderlichen technischen Anlagen zur Annahme, Erfassung und Verladung.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen besteht die einzige Entwicklungsmöglichkeit für beide Betriebe in westliche Richtung. Die ehemaligen im Funktionszusammenhang mit dem Baumschulbetrieb genutzten Flächen (Flste.19/1 und 20/4) westlich der Königsberger Straße sind aufgrund dessen bereits seit einiger Zeit durch Optionsverträge eigentumsrechtlich einstweilig gesichert.

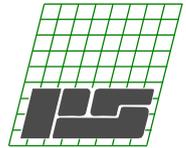
Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der gewerblichen Nutzflächen bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dabei werden unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung der bestehen Betriebsstandorte durch z.B. Verdichtung/ Erweiterung, und um den Funktionszusammenhang mit der beabsichtigten Erweiterung zu dokumentieren, auch die bisher bestehenden Betriebsflächen überplant.

Zur Sicherung einer auch längerfristig möglichen gewerblichen Nutzung und einer städtebaulich geordneten Entwicklung wird zudem die Teilfläche des Baumschulbetriebes zwischen der Rotfeldstraße und der Bahnstrecke Gießen – Gelnhausen, der, zwischen verschiedenen durch Bebauungsplan-Gebieten liegend ansonsten „unbeplant“ bliebe, mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die vorgenannten Bereiche sollen gemäß der städtebaulichen Zielsetzung als Gewerbegebietsflächen im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse unter besonderer Beachtung der notwendigen Sicherheitsaspekte soll schließlich die Gemeinbedarfsfläche der bestehenden Kindertagesstätte am nördlichen Ende der Königsberger Straße vergrößert werden, um auf den rückwärtigen

Flächen PKW-Stellflächen für Bedienstete und Besucher zu schaffen.



Dazu wird auch dieser Teilbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und zusammen mit der Bestandsituation als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, festgesetzt.

Der Bebauungsplan dient damit einer langfristigen Sicherung und Förderung der örtlichen Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur und der nachhaltigen Sicherung des Gewerbestandortes und schafft somit Investitionssicherheit für zukünftige betriebliche Vorhaben.

Zugleich verfolgt der Bebauungsplan einen Interessensausgleich zwischen den vorhandenen und geplanten Nutzungen und eine städtebaulich geordneten und verträglich Weiterentwicklung des Plangebietes.

Der Bebauungsplan ist somit erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

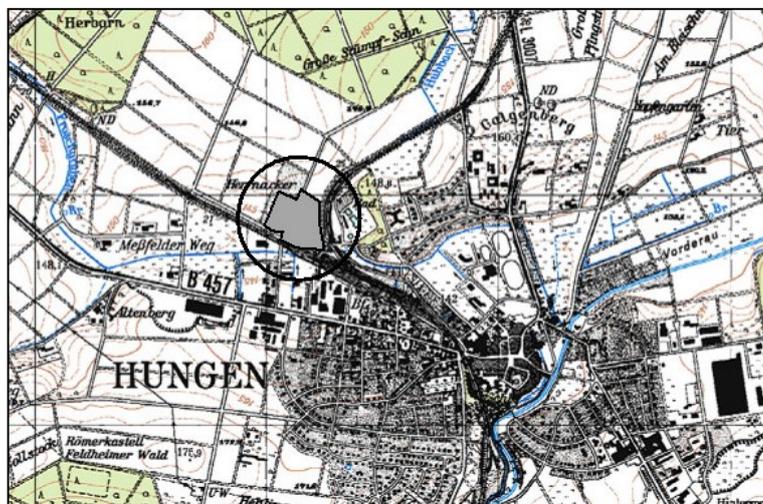
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das insgesamt rd. 5,2 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt Hungen unmittelbar nördlich der Bahnlinie Gießen – Gelnhausen.

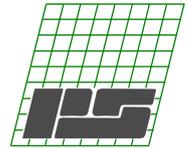
Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 19/1 (tlw.), 20/4, 21 (tlw.), 48/24, 48/25, 48/26, 48/27, 24 (tlw.), 25/1 (tlw.), 48/20, 48/29, 48/30, 49/2 und 27 in der Flur 4 der Gemarkung Hungen.

Südlich (jenseitig der Gleisanlagen) grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes „Königsberger Straße“ an, im östlichen Anschluss liegt der Bebauungsplan „Am Rot“ (Schwimmbadbereich).

- Übersichtskarte:
Lage und Abgrenzung
des Plangebietes



Übersichtskarte: vorläufiger räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(ohne Maßstab)



Das Gebiet wird aktuell charakterisiert durch die vorhandenen Gewerbeflächen und der Kindertagesstätte östlich der Königsbergerstraße, die Gebäude und Freiflächen des Baumschulbetriebes südlich der Rotfeldstraße sowie das vormalige Baumschulgelände westlich der Königsberger Straße, das sich heute als extensive Wiesenfläche darstellt.

Der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 20/1 und 20/2 im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet hatte im Vorfeld des formellen Bauleitplanverfahrens die Miteinbeziehung der beiden Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beantragt:

Die in Rede stehende Fläche (Flste. 20/1 u. 20/2) und ein Wirtschaftsgebäude werden aktuell betrieblich genutzt und sind baugenehmigungsseitig den betrieblichen Zwecken des Baumschulbetriebes Teichert, Königsberger Straße 16, Hungen zugeordnet. Die Nutzungen sind bauplanungsrechtlich als Vorhaben im Außenbereich nach § 35 (1) BauGB beurteilt und zulässig als privilegierte Vorhaben einem Gartenbaubetrieb dienlich. Die Baugenehmigung für ein Wirtschaftsgebäude wurde folglich der Betriebsinhaberin erteilt.



Aus städtebaulicher Sicht bedeutete eine Miteinbeziehung der Teilfläche in den Bebauungsplan die Schaffung der Voraussetzungen für eine erweiterte gewerbliche Entwicklung. Dies steht im Widerspruch zu der bis heute erfolgten privatnützigen Entwicklung als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Aufgrund der bislang verfolgten privaten Nutzung im Außenbereich, besteht seitens der Stadt Hungen (auch unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung (im Sinne des § 1 (3) S 1 BauGB („..... soweit erforderlich...“)) keine im Gemeinwohlinteresse hinreichende Erforderlichkeit für die Einbeziehung der in Rede stehenden Fläche in den Änderungsbe- reich des Flächennutzungsplanes und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Dies zumal eine Einbeziehung in den Bebauungsplan einen Erschließungsaufwand nach sich zie- hen und durch die Nachbarschaft zur Kindertagesstätte ein zusätzliches Konfliktpotenzial auslö- sen kann

Im Ergebnis der diesbezüglich, konkreten Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversamm- lung und im Ergebnis der jeweiligen Abwägung zu den anwaltlichen Schreiben vom 01.12.2016 und 27.06.2017 in Vertretung des Grundstückseigentümers im Rahmen des Beteiligungsverfah- rens nach § 4 (1) u. (2) BauGB zum Bebauungsplan werden die beiden in Rede stehenden Grundstückflächen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

3. Vorgaben, lokale Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen

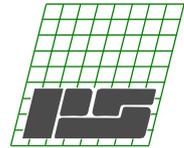
Nach § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).

Das Plangebiet ist im RPM als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand* sowie im Norden und insbesondere im Westen als *Vorrang- gebiet Siedlung, Planung*, dargestellt.



**Auszug: Regionalplan Mittelhessen 2010
(ohne Maßstab)**



Die bestehenden Betriebsflächen und die Kindertagesstätte östlich der Königsberger Straße entsprechen direkt der dargestellten Funktionszuweisung durch den RPM.

Die rd. 1,5 ha große (derzeitig unbebaute) Erweiterungsfläche westlich der Königsberger Straße ist im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Planung festgelegt. Gemäß Ziel 5.2-1 des RPM umfassen diese Vorranggebiete Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen u.a..

Da die Planung der Erweiterung ansässiger Betriebe dient, ein Flächenumfang 1,5 ha aus raumordnerischer Sicht als kleinere Baufläche bezeichnet werden kann und da keinerlei Wohnbauflächen angrenzen, steht das Vorranggebiet Siedlung Planung dem Bebauungsplan nicht entgegen (Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 Regionalplanung, email vom 11.07.2016).

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit den Zielen der Raumordnung angepasst im Sinne des § 1 (4) BauGB.

Da mit der, durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Gewerbeentwicklung eine längerfristige *wohnbauliche* Siedlungsentwicklung in Richtung Westen zumindest deutlich erschwert wird, ist späterhin (ggfs. im Zuge der Neuaufstellung/ Fortschreibung des Regionalplanes) eine veränderte Standortlichkeit zur Umsetzung des durch den RPM dokumentierten *wohnbaulichen* Siedlungsflächenpotenzials zu prüfen.

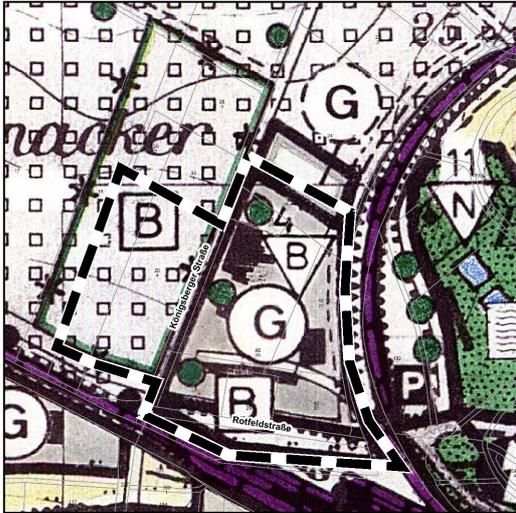
3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hungen aus dem Jahr 1990 stellt den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes westlich der Königsberger Straße als bestehende Gewerbebaufläche und (im Norden) als geplante Gewerbebaufläche dar.

Westlich der Königsberger Straße und südlich der Rotfeldstraße sind Flächen für die Landwirtschaft (Baumschule) dargestellt.

Im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinrotfeld/ Herrenacker (§ 8 (3) BauGB) erfolgt(e) daher notwendiger Weise eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Dabei wurde aus Gründen der Praktikabilität das gesamte durch den Bebauungsplan überplante Gebiet auch als Geltungsbereich der FNP-Änderung festgelegt.



**Auszug: Flächennutzungsplan 2012
(ohne Maßstab)**

3.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA (östlich der Königsberger Straße) sowie der Zone IIB (westlich der Königsberger Straße) des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) in Hungen-Inheiden. Die Festsetzung erfolgte mit Verordnung vom 27.09.1995 (StAnz.: 46/1995 S. 3594).

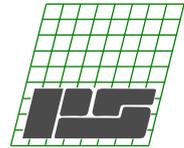
Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind umfassend zu beachten.

Das Plangebiet liegt zudem vollständig innerhalb der Zone II des Heilquellenschutzgebietes für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Verordnung vom 19.02.1929, StAnz.: 45/92 S. 2836). Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung stehend der Umsetzung der im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Vorhaben nicht entgegen.

3.4 Verkehrsanbindung, Erschließung

Mit der Rotfeldstraße und Königsberger Straße (die weiter im Süden an die Gießener Straße anbindet) ist das Plangebiet an das örtliche und, über die B 457, das regionale Straßennetz angebunden.

Gegenüber der aktuellen Situation sind keine signifikanten Verkehrserhöhungen zu erwarten.



Auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ist das Gebiet als seit längerem erschlossen zu bezeichnen. Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung sind im Bereich der Rotfeldstraße und der Königsberger Straße (sowie teilweise auf privaten Grundstücksflächen verlaufend) vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass eine Anbindung einer ergänzenden Bebauung auf der Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplanes an die im Gebiet vorhandenen Anlagen der technischen Infrastruktur (ggf. unter deren Ertüchtigung/Ergänzung) möglich ist.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz kann seitens der Stadtwerke Hungen im Umfang von 40 m³/h bei 1,5 bar Fließdruck aus dem öffentlichen Netz (Unterflurhydrant) sichergestellt werden; die darüber hinaus erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen des Objektschutzes durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. offenes Gewässer, Löschwasserbehälter/ -zisterne) sicherzustellen.

Externe Erschließungsmaßnahmen sind nach Kenntnisstand nicht erforderlich.

3.5 Standortalternativen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zuvorderst zur Schaffung der Voraussetzungen für eine baulich-betriebliche Erweiterung von im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieben.

Das Planvorhaben ist insofern standortgebunden, es bestehen keine standörtlichen Alternativen.

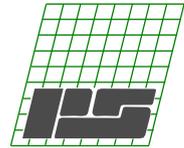
4. Verfahren

Der Bebauungsplan bereitet eine Erweiterung der teilweise bestehenden Gewerbenutzung vor und hat insofern expansiven Charakter.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB.

Nach § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4(1) BauGB wurden die Fachbehörden mit den Sachbehörden aufgefordert und gebeten sich zum Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (dem Umweltbericht) zu äußern.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den unter Pkt. 2 angeführten räumlichen Geltungsbereich erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.10.2016.



Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.11. bis zum 02.12.2016.

Im Ergebnis dessen bzw. der jeweiligen Abwägungsentscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen ergeben sich gegenüber der Vorentwurfsfassung zur nunmehrigen Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (03/2017) im Wesentlichen folgende Änderungen, die im Rahmen der nachstehenden Begründung erläutert werden:

- Teilbereichsweise Festsetzung von Lärmemissionskontingenten
- Erweiterung der Gewerbefläche am Nordrand zulasten der Fläche für Gemeinbedarf (Kita)
- Zuordnungsfestsetzung zur Gewährleistung einer adäquaten Kompensation
- Ausschluss von selbstleuchtenden und angestrahlten Werbeanlagen (Bauordnungsrecht)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB (Entwurfsoffenlage) und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB zu beiden Bauleitplänen erfolgte dann im Mai/ Juni 2017:

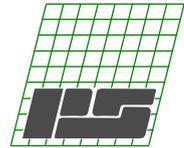
Im Ergebnis dessen bzw. der Abwägungsentscheidung seitens der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen werden lediglich die Festsetzung zur Einhaltung von Lärmemissionskontingente um einen Hinweis bezüglich des entsprechenden Prüfer-/ Nachweiserfordernisses im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ergänzt sowie zwei redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

Demgemäß erfolgt(e) (nach Abwägung der Stellungnahmen nach § 1 (7) BauGB) die abschließende Beschlussfassung (Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB) durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 16.11.2017)

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Nach Absatz 5 Ziffer 8 sind u.a. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.



In Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der o.g. Planziele sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei eng an den mit der Planung verfolgten Zielsetzungen und sollen sich auf ein notwendiges Minimum beschränken.

Zugleich soll mit dem Bebauungsplan ein großzügiger bauplanungsrechtlicher Rahmen bereit gestellt werden, innerhalb dessen eine den Rahmenbedingungen angemessene, zugleich aber zukunftsfähige Betriebs- und Gewerbeentwicklung nachhaltig sichergestellt ist.

Daneben sind zugleich die notwendigen Aspekte eines hinreichend sicheren und zeitgemäßen Betriebes der Kindertagesstätte am Nordrand des Gebietes in der Planung sowie dem Abwägungsprozess zu beachten.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt überwiegend die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

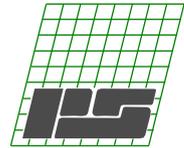
Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Da die expansionswilligen Betriebe bekannt sind und um die nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehende Fläche auch den entsprechenden Nutzungen vorzuhalten, werden flächen- und besonders verkehrsintensive Vorhaben nach § 1(5) und (6) BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen) ebenso als unzulässig festgesetzt wie die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Betriebsgebundene Wohnungen bleiben (ausnahmsweise) zulässig; eine Wohnnutzung findet jedoch, wenn überhaupt, nur im Rahmen des Zulässigkeitsrahmens des § 8 BauNVO statt.

Zudem wird festgesetzt, dass die Errichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wenn die Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.



Die Festsetzung wird als raumordnerisches Ziel aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 übernommen; damit sollen bei einem zunehmenden Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die gewerblich nutzbaren Flächen für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender oder dienstleistender Betriebe gesichert werden.

Die Grundstücksfläche der bestehenden Kindertagesstätte am nördlichen Ende der Königsberger Straße wird (mit einer flächenhaften Erweiterung in Richtung Norden) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der beigeordneten, konkretisierenden Zweckbestimmung *Kindertagesstätte/ Kindergarten* festgesetzt.

Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumeist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig. Die entsprechende Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch nicht erreichen.

Dies ist nur durch eine Festsetzung nach Nr. 5 möglich, wobei gezielt die bei einer entsprechenden Standortfestlegung möglichen allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht und im kommunalen Abwägungsprozess besonders gewichtet werden können.

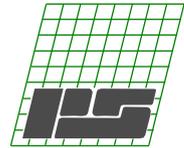
Insbesondere auf Grund der vormals konkreten Standortentscheidung für diese Nutzung sowie der bestehenden Gebäude- und Freiflächennutzung ergibt sich eine grundsätzlich hinreichende Begründung für eine derartige Festsetzung.

Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Darlegung der Nutzung oder des Bedarfsträgers an. Unverzichtbar (auch im Hinblick auf die Rechtsfolgen z.B. nach §§ 39 ff) ist jedoch die Festsetzung einer exakten Zweckbestimmung.

Damit wird der notwendige Rahmen für den dann realisierten bzw. zu realisierenden Zweck geschaffen.

Mit der hier festgesetzten Zweckbestimmung *Kindertagesstätte/ Kindergarten* sind alle zur Funktionserfüllung notwendigen Gebäude, Nebenanlagen und Nutzungen innerhalb der vorgenommenen Abgrenzung zulässig. Auf weitergehende Festsetzung kann aufgrund der faktischen sowie der planungsrechtlichen Situation verzichtet werden.

Im Hinblick auf die notwendige Gewährleistung eines hinreichenden Schutzes der Kindertagesstätte im Zusammenhang mit der benachbarten Gewerbenutzung wird auf Pkt. 5.6. der Begründung verwiesen.



5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die angeben wie viel Quadratmeter Grund- und Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen östlich der Königsberger Straße sowie im Bereich der Erweiterungsfläche westlich der Königsberger Straße, die sich an der durch § 17 BauNVO definierten Obergrenze orientiert, soll eine hohe Bedarfsdeckung und ein grundsätzlich großer Spielraum für die zukünftige Gewerbeentwicklung eröffnet werden.

Lediglich südlich der Rotfeldstraße wird aufgrund der geringen Flächengröße (insbesondere der geringen Grundstückstiefe zwischen der Rotfeldstraße und dem Bahngelände) die Grundflächenzahl auf $GRZ = 0,6$ reduziert.

Unter Bezug auf die Bestandssituation (Verwaltungsgebäude) wird ausschließlich im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Fural eine Geschossflächenzahl festgesetzt, die analog der auch nur hier festgesetzten maximalen Anzahl an Vollgeschossen ($Z = II$) mit $GFZ = 1,6$ gilt.

Da gerade bei gewerblichen Gebäuden wie Lager- und Produktionshallen eine Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen zur definitiven Bestimmung bzw. Festlegung der Höhenentwicklung von Gebäuden wenig sinnvoll ist, erfolgt die teilbereichsweise differenzierte Festsetzung einer maximalen Oberkante ($OK_{max.}$) baulicher Anlagen.

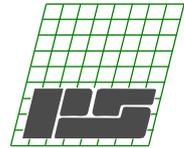
Dabei orientiert sich die entsprechende Festsetzung im Ostteil (mit $OK_{max.} = 10$ bzw. 12 m) an der Bestandsituation sowie im Bereich der westlichen Erweiterungsflächen an Aspekten wie LKW-Befahrbarkeit, Kranbahn etc.) ($OK_{max.} = 14$ m).

Grundsätzlich soll ein großzügiger Rahmen für die gewerbliche und bauliche Weiterentwicklung bereit gestellt werden, ohne dass städtebauliche Belange wie optische Fernwirkung, Ort- und Landschaftsbild gänzlich außer Acht gelassen würden.

Das Gelände steigt von Süd nach Nord geringfügig an.

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich notwendiger Weise auf den Erdgeschoss- Rohfußboden, wobei dessen Höhenlage in etwa dem mittleren Niveau der Königsberger Straße entspricht ($OKRF \pm 0,00 = 145$ m üB NHN).

Für die durch das Agrarzentrum beabsichtigte Getreidelagerung in Silos sind regelmäßig deutlich darüber hinausgehende Gebäudehöhen notwendig. Es wird daher zusätzlich festgelegt, dass bei (ausschließlich) Gebäuden zum Lagern von landwirtschaftlichen Produkten (z.B. Getreidesilos) Gebäudehöhen von bis zu maximal 26 m über dem angegebenen Bezugspunkt zulässig sind.



5.3 Baugrenzen, Bauweise

Die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze) stellt einen standörtlichen Rahmen für die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen dar.

Während an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein im Minimum 10 m großer Abstand zwischen der überbaubaren Fläche und der Parzelle der ehemaligen Bahntrasse „frei gehalten“ wird, um die vorhandenen Gehölzstrukturen zum großen Teil zu schonen bzw. zu erhalten, wahrt die im sonstigen Plangebiet jeweils festgesetzte Baugrenze einen Abstand von 3 – 5 m zur jeweils öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der jeweils benachbarten Fläche/ Nutzung.

Dies im Sinne einer hohen Bedarfsdeckung und der Schaffung einer hinreichenden Flexibilität im Zuge der baulichen Inanspruchnahme. Im Südwesten verbleibt die Baugrenze in einen Abstand von 10 m zur Parzelle der Bahnlinie.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen als zulässig festgesetzt, so dass die Randbereiche von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden.

Aufgrund der geringen Größe und Tiefe der Grundstücksfläche südlich der Rotfeldstraße wird hier eine offene Bauweise zu Festsetzung gebracht, wonach Gebäude mit einem jeweils seitlichen Grenzabstand zu errichten sind und eine gesamte Gebäudelänge 50 Meter nicht überschritten werden darf.

5.4 Verkehrsflächen

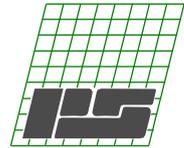
Als Verkehrsflächen wird nach § 9(1)11 BauGB die jeweils gesamte öffentliche Fläche im Bereich der Rotfeldstraße und der Königsbergerstraße festgesetzt.

In nördlicher Verlängerung der Königsberger Straße wird, zur hinreichenden Beachtung der Belange der Landwirtschaft, der befestigte Wirtschaftsweg mit erheblicher Bedeutung als Zuwegung zur Feldflur dementsprechend festgesetzt (landwirtschaftlichem Verkehr und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Fläche).

Im unmittelbaren Kurvenbereich (Innenkurve) des Überganges von der Königsberger Straße in die Rotfeldstraße wird aus Sicherheitsgründen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

Darüber hinaus besteht erkennbar keine Notwendigkeit weitere Verkehrsflächen festzusetzen.

Weitergehende Maßnahmen zur grundstücksinternen Erschließung können ggfs. im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen auf den privaten Grundstücks- bzw. Betriebsflächen erfolgen.



5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Unter Berücksichtigung der grundsätzlichen, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Zielsetzung, nämlich einen städtebaulich verträglichen sowie gleichzeitig flexiblen Rahmen für notwendigen Betriebsentwicklungen bereit zu stellen, werden keine Festsetzungen zur Erhaltung einzelnen Biotopstrukturen getroffen.

Vegetationsstrukturen die aufgrund ihrer gegebenen ökologischen Wertigkeit zwingend zum Erhalt festzusetzen wären oder nach dem Naturschutzrecht geschützte Biotope sind zudem nicht vorhanden.

Auch wenn mit dem Bebauungsplanes ein Verlust an vegetationsbedeckter Fläche innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen einhergeht (bzw. einhergehen kann), ergibt sich mit einer Verdichtung vorhandenen Gewerbestandortes mittelbar eine Verhinderung von Eingriffswirkungen an anderer Stelle.

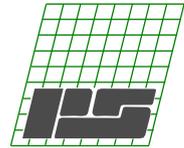
Die westliche Erweiterungsfläche ist seit Langem für eine grundsätzliche bauliche Entwicklung vorgesehen und durch die (intensive) Vornutzung anthropogen überprägt.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes beschränkt sich daher im Hinblick auf die flächige Festsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB auf eine Eingrünung der „neuen“ Gewerbeflächen westlich der Königsberger Straße.

Obgleich oder gerade da im östlichen Teil des Plangebietes bereits eine deutliche Versiegelung besteht, soll bei der weiteren gewerblichen und baulichen Entwicklung eine Minimierung der Versiegelung verfolgt werden; demgemäß sind alle (neuen) Wege, Stellplatz- und Hofflächen wasser-durchlässig zu befestigen. Sofern aus Gründen der Betriebssicherheit (z.B. Boden-/ Grundwasserschutz) oder der Belastungsfähigkeit (z.B. Schwerverkehr) dennoch eine Vollversiegelung erforderlich sein sollte, kann von der Festsetzung abgewichen werden.

Unter Berücksichtigung der Situation, dass die Flächen östlich der Königsberger Straße als Innenbereich im Sinnen des § 34 anzusprechen sind und demgemäß bei Verdichtungs- oder sonstigen Baumaßnahmen nach den Bestimmungen des § 18 (2) BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, ergeben sich mit dem Bebauungsplan zusätzliche Eingriffswirkungen lediglich durch die geplante gewerbliche Entwicklung westlich der Königsberger Straße.

Der Umweltbericht konstatiert somit (zusätzliche) Eingriffswirkungen, die nach den Bestimmungen des Naturschutzrechtes und des § 1a (3) BauGB auszugleichen sind, nur im Bereich des ehemalige Baumschulgeländes im Westen und die Ackerfläche im Norden (Flurstück 24 teilw.).



Nach der Hess. Kompensationsverordnung wurde (im Rahmen der Umweltprüfung) ein Kompensationsbedarf von insgesamt rd. 213.059 Biotop-Wertpunkten ermittelt.

Das Kompensationsdefizit wird im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Hungen abgegolten. Dazu wird dem Eingriff in Höhe des verbleibenden Kompensationsbedarfes der Ausgleich aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Oberer Knappensee“ mit einem den notwendigen Ökowertpunkten äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.

5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Bei der Aufstellung (und Änderung) von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Zudem sind nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) durch entsprechende Flächenzuordnung schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Da mit Ausnahme der Kindertagesstätte im Plangebiet nur gewerbliche Nutzungen vorliegen, ist der gesamte östliche Bereich als faktisches Gewerbegebiet einzustufen. Folglich ist in der Betrachtung der Auswirkungen der Betriebe auf die unmittelbar umliegenden Nutzungen, für diese ein entsprechend geringerer Schutzanspruch anzulegen, als etwa in Misch- oder Wohngebieten.

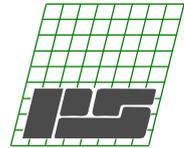
Im Vorfeld der damals (Sept. 2015) durch die Fa. Dipling beabsichtigten Umstellung von Zwei- auf Dreischichtbetrieb im Zuge des Ausbaus des Produktionsbetriebes wurde (auf der Grundlage dieser Einordnung des Gebietscharakters) eine Schallimmissionsprognose erstellt¹.

Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass die anzulegenden Richtwerte an den Untersuchungspunkten (Betriebsleiter-Wohnhaus und Kita) am Tag eingehalten bzw. unterschritten werden. Nachts liegt im Bereich der Kindertagesstätte keine Nutzung vor.

Auch eine kritischere Bewertung des Untersuchungspunktes „Kita“ auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete hat zumindest zur Tagzeit keine Überschreitung der Richtwerte ergeben.

Sowohl die Gewerbenutzung und – gebäude als auch die Kindertagesstätte sind in ihrem Bestand genehmigt und folglich geschützt; bei zukünftigen baulichen Maßnahmen sollte dennoch besonderer Sorgfalt bei der Planung und der Ausführung der Umbaumaßnahmen angestrebt werden, um den Schutz der Kindertagesstätte vor Immissionen jeglicher Art zu verbessern.

¹ Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 35630 Ehringshausen, 09.09.2015:



In Ergänzung der benannten Schallimmissionsprognose (zum Drei-Schichtbetrieb der Fa. Fural) wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes ein weiteres Immissionsgutachten (Schalltechnische Untersuchung²) erstellt, das die vorhandenen wie zukünftig zu erwartenden Flächennutzungen (einschließlich Verkehrsaufkommen) der Beurteilung zugrunde legt.

Aufgrund der Nutzung wird der Standort der Kindertagesstätte als Allgemeines Wohngebiet eingestuft bzw. die Orientierungswerte (DIN 18005) für ein Allgemeines Wohngebiet als Zielsetzung der Berechnung zugrunde gelegt.

Auf dieser fachlichen Grundlage erfolgt die flächenbezogene Festsetzung von Emissionskontingenten, um somit - unter Berücksichtigung der faktischen Gemengelagensituation - einen möglichst weitreichenden Schutz der Kindertagesstätte zu gewährleisten.

Die Höhe der Emissionskontingente wird für die einzelnen Teilbereiche soweit angepasst, dass sich am Immissionsort (Fassade der Kita) gerade die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. des Immissionsrichtwert der TA Lärm ergibt.

Da die Kita nur zur Tagzeit genutzt wird, ist hier auch nur der Tagesimmissionsrichtwert von Bedeutung.

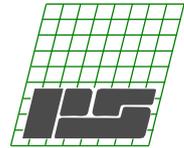
Die Einhaltung der flächenbezogenen Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 3006-12, Abschnitt 5 (Hinweis im Bebauungsplan).

Die in der Vorentwurfsfassung für die Betriebsgebäude der Fa. Dipling festgesetzten Schalldämmmaße der Außenbauteile entbehren vor dem Hintergrund der nunmehr festgesetzten Lärmemissionskontingente ihrer Sinnhaftigkeit; die Festsetzung entfällt.

Bezüglich möglicher Staub- und Geruchsmissionen im Zusammenhang mit dem Umschlag von Getreide und Dünger durch die im Gebiet ansässige Firma RWZ erscheint vor dem Hintergrund der nachstehenden angeführten Aspekte eine diesbezügliche gutachterliche Untersuchung wenig zielführend und insofern unverhältnismäßig:

- Mit der Niederlassung des RWZ-Agrarzentrums an der Rotfeldstraße und der Kindertagesstätte am Nordrand des Plangebietes handelt es sich um eine seit längerer Zeit bestehende Gemengelagensituation.
- Tatsächliche und/oder potenzielle Staub- und Geruchsemissionen treten im Wesentlichen saisonal bedingt während eines begrenzten Zeitraumes auf.

Immissionsprognose Nr. 3244a für den Betrieb der Dipling-Werk GmbH
² *Büro für Schallschutz W. Steinert, 35606 Solms, 27.03.2017:*
Immissionsgutachten Nr. 1685 zum Bebauungsplangebiet „Kleinrotfeld/ Herrenacker“



- Eine Begrenzung/Minimierung von Emissionen kann lediglich durch baulich-technische Maßnahmen (gemäß dem Stand der Technik, z.B. Filter, Einkapselung) im Bereich der bestehenden oder auch von zukünftigen Gebäuden des Agrarbetriebes selbst erfolgen; zu deutlich anderen Ergebnissen kann auch ein diesbezügliches Gutachten nicht kommen.
- Die Stadt Hungen als Trägerin der Bauleitplanung ist zugleich Trägerin/Eigentümerin der Kindertagesstätte.

6. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange und Hinweise

Umweltprüfung

Nach § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht selbständiger Teil der Begründung und ebenso wie diese Bestandteil des Abwägungsmaterials.

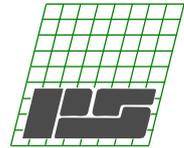
Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Bauleitplanverfahrens zu vermeiden, werden notwendige Inhalte und Aspekte für die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB und § 18 (1) BNatSchG, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind (§§ 1a(3) u. 1(6)7 BauGB), in den Umweltbericht integriert.

Es wird auf Pkt. 5.5. sowie den Umweltbericht als Teil 2 der Begründung verwiesen.

Artenschutz

Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der Beachtung möglicher Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die über die Bundesartenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten zu betrachten:

Der Stadt Hungen liegen für das Plangebiet keine konkreten Angaben über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor, die gemäß VSR-Anhang I bzw. Bundesartenschutz-VO besonders geschützt sind oder in ihrem Erhaltungszustand kritisch oder gar ungünstig eingestuft werden.



Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge der Umweltprüfung sind daher alle potenziell vorkommenden Arten einzubeziehen:

Für die nach der hessischen Ampelliste³ mit „ungünstig-schlecht“ (rot) eingestuften Vorgelarten ist eine ausführliche Prüfung im Hinblick auf die Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durchzuführen. Im Ergebnis der jeweiligen Prüfbögen tritt im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 -4 ein, so dass keine Ausnahmen gem. § 45 (7) BNatSchG erforderlich ist.

Vorgreifliche Kompensationsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes sind gleichsam nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG stehen somit den Grundzügen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegen.

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan dürfen die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. vom 01. Okt. bis zum 28. Februar) durchgeführt werden.

Vor dem Fällen von Bäumen sowie der Niederlegung von Gebäuden ist zudem eine Prüfung bezüglich des möglichen Vorkommens von Brutvögeln oder Fledermäusen vorzunehmen.

Um eine Gefährdung von Bruten der Feldlerche auszuschließen, soll im Bereich der westlichen Erweiterungsfläche dafür Sorge getragen werden, dass im Jahr der baulichen Flächeninanspruchnahme keine für die Art geeigneten Habitate bestehen/ entstehen.

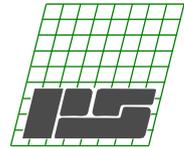
Die Beachtung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG gilt grundsätzlich auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Durch den Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (z.B. FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind durch die Planung nicht berührt.

Mindestens rd. 400 m nördlich des Plangebietes liegt das EU-Vogelschutzgebiet „5519-401 Wetterau“. Aufgrund des räumlichen Abstandes, der zwischenliegenden intensiven Agrarflächen und da keine Anhaltspunkte für das Vorkommen schutzrelevanter Arten vorliegen ist eine Verträglichkeitsuntersuchung nicht notwendig.

³ Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Sept. 2009:
Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen



Gewässer, Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III A (östl. der Königsberger Straße) sowie der Zone IIB (westlich der Königsberger Straße) des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) in Hungen-Inheiden. Die Festsetzung erfolgte mit Verordnung vom 27.09.1995 (StAnz.: 46/1995 S. 3594).

Eine gezielte Niederschlagsversickerung unterliegt der Verbotsregelung nach § 6 Nr. 3 der Verordnung über das Trinkwasserschutzgebiet, Zone IIIA.

Aufgrund der generellen Zielsetzung einer Rückführung von unbelastetem Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf bei gleichzeitiger Entlastung von Kanalsystem und Kläranlage, ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der Wasserschutzgebietsverordnung sowie einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach WHG in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu prüfen und zu beantragen.

Das Plangebiet liegt zudem vollständig innerhalb der Zone II des Heilquellenschutzgebietes für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Verordnung vom 19.02.1929, StAnz.: 45/92 S. 2836).

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung stehen der Umsetzung der im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Vorhaben nicht entgegen.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Gewässerparzelle des Froschgrabens an.

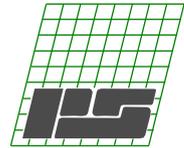
Nach § 22 HWG besitzt im Außenbereich jedes Gewässer einen gesetzlich geschützten 10 m breiten Gewässerrandstreifen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Laut Planunterlagen sind die Flächen östlich der Königsberger Straße jedoch als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusprechen. Somit treffen die Verbotsregelungen des HWG in diesem Fall nicht zu.

(Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.2, Schreiben vom 30.11.2016).

Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG im Bebauungsplan aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“



Altstandort, Nachsorgender Bodenschutz

(Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4, Schreiben v. 30.11.2016):

Nach der Altflächendatei befindet sich im Plangebiet (Königsberger Straße 21) eine Altfläche, „Sonstige schädliche Bodenveränderung“, Schlüssel-Nr. 531.008.020-001.112: „Unterhalb der aktuellen Produktionshalle befindet sich im Bereich der ehem. Entfettungsanlage eine Boden-/Bodenluftverunreinigung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), die aber laut Untersuchungen keine Auswirkungen auf die Umgebung hat (Versiegelung durch Halle). Lediglich bei künftigen Umnutzungen (Entsiegelung/Aushubmaßnahmen) in diesem Bereich muss ggf. eine Neubewertung erfolgen“.

Darüber hinaus liegen nach Kenntnis der Stadt Hungen im Plangebiet keine Altstandorte oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Verwertung von Niederschlagswasser

Im Hinblick auf die Aspekte des Grundwasserschutzes und die Verwertung von Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen.

Auf die Verbotsbestimmung der Wasserschutzgebietsverordnung und ggfs. die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung von der Wasserschutzgebietsverordnung sowie einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach WHG im Falle einer beabsichtigten Niederschlagswasserversickerung wurde bereits hingewiesen (s.o.).

Belange des Eisenbahnbetriebes

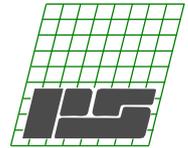
(Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Reg. Mitte, vom 30.11.2016)

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden:

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B., solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit – eben auch die des Eisenbahnverkehrs – nicht gefährdet wird.



Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen.

Die DB AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bodenordnung

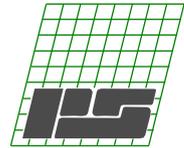
Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse bzw. der vorliegenden Optionsverträge weder erforderlich noch vorgesehen.



7 Flächenbilanz

Stadt Hungen, Kernstadt, BP "Kleinrotfeld/ Herrenacker"			
FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
<u>Bauflächen</u>	<u>überbaubar</u>	<u>nicht überbaubar</u>	<u>GESAMT</u>
GE 1.1	5.643,4	1.560,6	7.204,0
GE 1.2	9.272,3	1.149,5	10.421,8
GE 2	5.950,0	2.306,7	8.256,7
GE 3.1	2.023,1	696,2	2.719,3
GE 3.2	6.180,6	854,1	7.034,7
GE 4	3.780,2	935,8	4.716,0
GE 5	3.257,2	1.690,5	4.947,7
	36.106,8	9.193,4	45.300,2
Fläche für den Gemeinbedarf			
Kindertagesstätte			1.526,5
Flächen für die Anpflanzung			
Hecke			1357,1
Straßenflächen			3866,2
Straßen bes. Zweckbestimmung			
LW			318,1
GESAMTFLÄCHE	<u>52411,7</u>		<u>52.368,1</u>

(überschlägige Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes
 in der Fassung des Entwurfes (03/ 2017), M = 1:1.000)
 - zur **Satzung unverändert**



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat am 12.10.2016 die Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinrotfeld/ Herrenacker“ im Nordwesten der Kernstadt Hungen, unmittelbar nördlich der Bahnlinie Gießen-Gelnhausen beschlossen.

Ziel der Planung war/ist insbesondere die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine jeweils baulich-betriebliche Erweiterung der Firmen Dipling/ Fural (Königsberger Straße 21) und RWZ-Agrarzentrum in Richtung Westen (jenseitig der Königsberger Straße) sowie die Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des gesamten Gebietes.

Auf der Grundlage der jeweiligen Vorentwurfsfassung von FNP-Änderung und Bebauungsplan erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) im Nov./ Dez. 2016.

Nach Abwägung der hier vorgelegten Stellungnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 27.04.2017 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB (Entwurfs-offenlage) und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB zu beiden Bauleitplänen im Mai/ Juni 2017:

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde - in Kenntnis der Konfliktsituation zwischen einer erweiternden Gewerbeentwicklung und dem grundsätzlichen Schutzbedürfnis der Kindertagesstätte „Dreikäsehoch“ am nördlichen Rand des Plangebietes und gemäß der diesbezüglichen Anregung seitens des Dezernates Immissionsschutz beim RP Gießen - eine schalltechnische Untersuchung (Immissionsgutachten 1685, Büro für Schallschutz W. Steinert, 27.03.2017) erstellt.

Auf der Grundlage dessen sind auf der Grundlage des § 9 (1) 24 BauGB Lärmemissionskontingente festgesetzt.

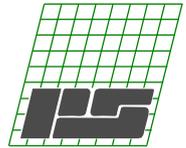
Auf Grundlage der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (im Rahmen der Umweltprüfung) und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt die erforderliche Kompensation im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Hungen durch Zuordnung eines entsprechenden Umfanges an Biotopwertpunkten bzw. einer äquivalenten Fläche im Bereich der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Oberer Knappensee“ der Stadt Hungen.

Im Hinblick auf die Nähe zur Bahnstrecke wurden im Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen (Unzulässigkeit von selbstleuchtenden und angestrahlten Werbeanlagen) sowie Hinweise auf das Abstimmungserfordernis bei Baumaßnahmen getroffen.

Den Anregungen des Herrn R. Rahn, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Scherer (Rechtsanwälte GHB, Gießen), bezüglich einer Miteinbeziehung der Flurstücke 20/1 und 20/2 in den räumlichen Geltungsbereich der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes wird, aufgrund der nicht gegebenen städtebaulichen Erforderlichkeit - gemäß der diesbezüglichen Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 12.10.2016 sowie der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) u. (2) BauGB, nicht entsprochen.

Zum Bebauungsplan „Kleinrotfeld/ Herrenacker“, wurde eine Bestandsaufnahme und eine Umweltprüfung vorgenommen sowie ein Umweltbericht erstellt, der gemäß dem „Abschichtungsgebot“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB) auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen wurde.

Seitens der Fachbehörden und der Öffentlichkeit wurden im gesamten Bauleitplanverfahren keine konkreten Hinweise und Anregungen zum Umweltbericht vorgebracht.



Der Bebauungsplan bleibt (wie oben angeführt) nach Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB bzw. im Ergebnis der Abwägung über die vorgelegten Stellungnahmen unverändert und kann/ konnte gemäß § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.11.2017 als Satzung beschlossen werden.

Aufgrund der Standortgebundenheit des Planvorhabens bestanden/ bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Hungen, im Oktober 2016
sowie März und November 2017

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Hungen

Anlagen:
- Teil 2: Umweltbericht mit Bestandskarte