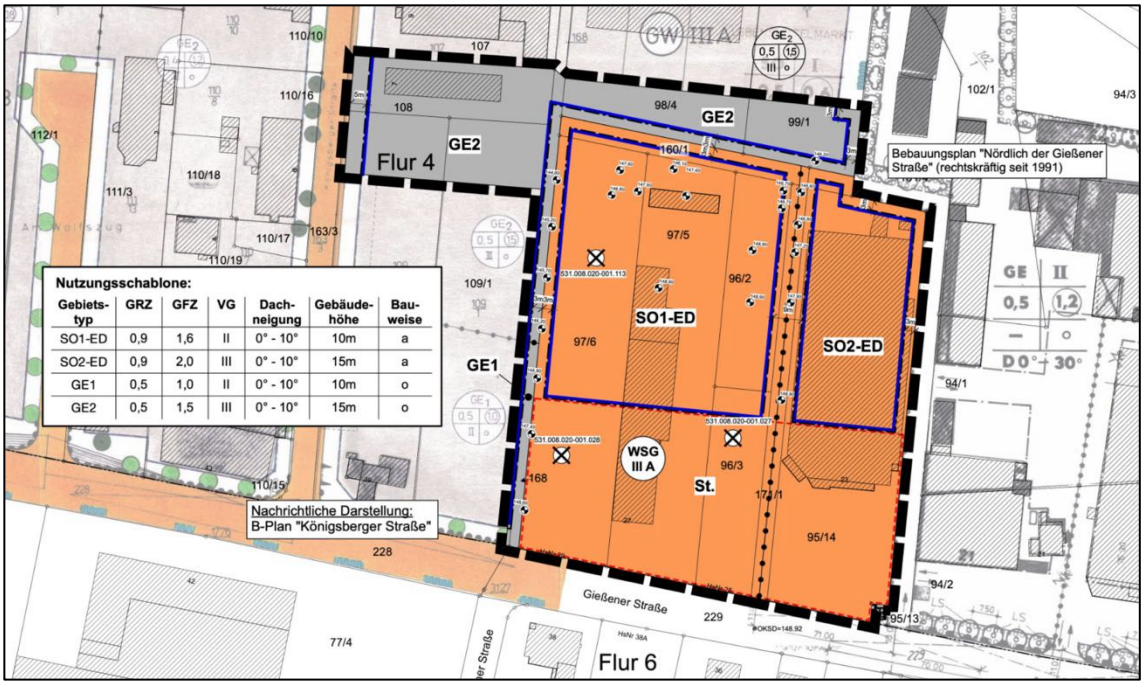
Stadt Hungen
Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 1.38
"Nahversorgungsstandort Gießener Straße"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Begründung
-Gem. § 2a BauGB-



Satzungsexemplar

November 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 1
1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung 1
2 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Verkehrsanbindung 2
2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 3
3 Bebauungskonzept - Einzelhandel 4
4 Verfahren 5
4.1 Allgemeine Vorprüfung 6
4.2 Beteiligungsverfahren 10
5 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen 11
5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) 11
5.1.1 Zielabweichungsverfahren 11
5.2 Kommunale Bauleitplanung 17
5.2.1 Flächennutzungsplan 17
5.2.2 Bebauungsplan 17
5.3 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen 19
5.3.1 Starkregenkarte Hessen 19
5.3.2 Sonstiges 20
6 Festsetzungskonzeption 21
6.1 Art der baulichen Nutzung 21
6.1.1 Sondergebiet Einzelhandel / Dienstleistungen 21
6.1.2 Gewerbegebiet 21
6.2 Maß der baulichen Nutzung 22
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 22
6.2.2 Geschossflächenzahl / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen 22
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen 23
6.4 Geländemodellierung 23
6.5 Baugestaltung 24
6.6 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz 24
6.7 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich 26
6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung 26
7 Flächenbilanz 27
8 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren 28
8.1 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien 28
8.2 Brandschutz / Rettungsdienst 29
8.3 Grundwasserschutz / Abwasser 32
8.4 Stromversorgung 33
8.5 Kampfmittelbelastung und -räumung 34
8.6 Grundwasserschutz 36
8.7 Auf- und Einbringen von Bodenmaterial 36
8.8 Telekommunikationslinien der Vodafone West GmbH 37
9 Begriffsbestimmungen 38

Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis) 1
Abbildung 2: Bestandsnutzung 1
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 2
Abbildung 4: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG) 2
Abbildung 5: RMV Haltestellenplan 3
Abbildung 6: Bebauungskonzept Lebensmittelmarkt (FELDMANN Architekten) 4
Abbildung 7: RPM 2010 - Planausschnitt 11
Abbildung 8: Flächennutzungsplan – Planausschnitt 17
Abbildung 9: Plangebiet und bislang rechtskräftige Bebauungspläne 18
Abbildung 10: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt 19
Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich) 21
Abbildung 12: Luftbildausschnitt (Quelle: HVBG) 24

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

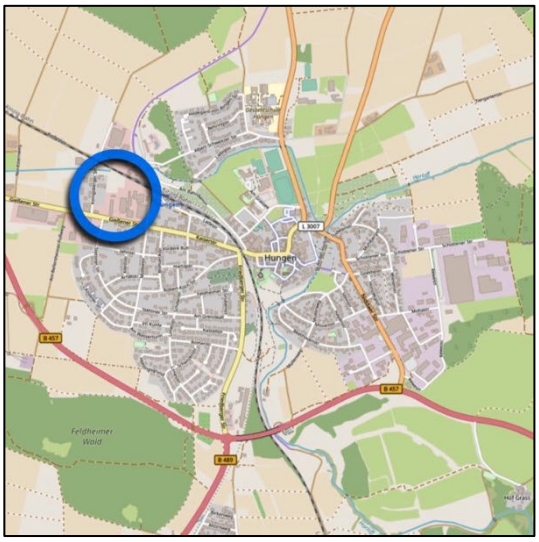


Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis)

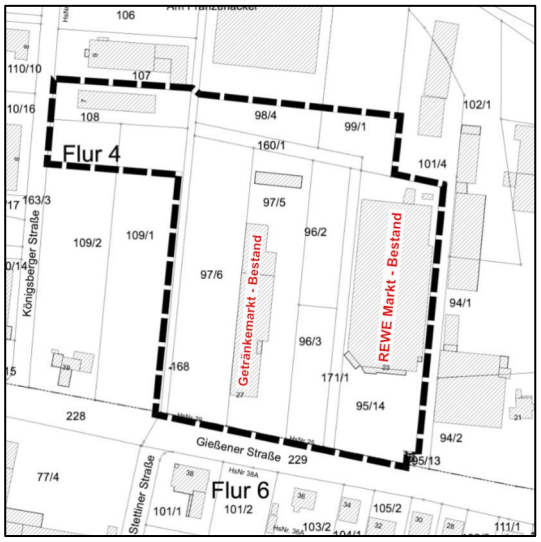


Abbildung 2: Bestandsnutzung

Die Fa. REWE betreibt bereits seit vielen Jahren einen Lebensmittelsupermarkt in der Gießener Straße Nr. 23 in Hungen-Kernstadt.

Der Markt liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Gießener Straße“. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 04.10.1990 als Satzung beschlossen und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens am 09.02.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan weist unter anderem ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ aus. Eine maximal zulässige Verkaufsfläche ist nicht festgesetzt. Diese ergibt sich aber mittelbar aus der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,5.

Der in einem ehemals gewerblich genutzten Gebäude untergebrachte Getränkemarkt Gießener Straße 27 steht bereits im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Königsberger Straße“ aus dem Jahr 1992 und ist dort als „Gewerbegebiet“ (GE, gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe sind hier nur zulässig, soweit sie “*großflächige Ausstellungs- und Verkaufsflächen benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen*“.

Der Lebensmittelvollsortimenter weist aktuell eine Verkaufsfläche von 2.000 m² auf. Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes beträgt 600 m². Diese Verkaufsflächen sind bauaufsichtlich genehmigt. Allerdings entsprechen die Gebäude nicht mehr den Anforderungen, die der Handel heute nachfragt und der Kunde wünscht. Exemplarisch genannt seien die beengten Verkehrsflächen innerhalb der Verkaufsräume und die begrenzten Möglichkeiten Frische- und Tiefkühlprodukte angemessen präsentieren zu können. Hinzu kommt die wenig kundenfreundliche räumliche Trennung von Lebensmittel- und Getränkemarkt. Die Betreiber des Marktes haben daher der Stadt Hungen ihr Interesse an einem Neubau des Marktes mitgeteilt.

Neben der Zusammenführung von Lebensmittel und Getränke unter ein Dach, soll der Neubau auch heutige energetische Anforderungen erfüllen, die bei einer Nachrüstung der Bestandsgebäude nicht erreicht werden könnten.

Es handelt sich bei diesem Markt um den einzigen Lebensmittelvollsortimenter in der Kernstadt. Insofern besitzt der Markt eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Verbrauchsgütern des täglichen Bedarfs.

Insofern hat die Stadt Hungen ein großes Interesse an der, mit dem Neubau verbundenen, langfristigen Standortsicherung. In Folge dessen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.12.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.38 "Nahversorgungsstandort Gießener Straße“ beschlossen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für den Neubau eines REWE- Marktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² für Lebens- und Genussmittel sowie eines Getränkemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche (VK) geschaffen und in einem Bebauungsplan zusammengefasst werden. Bauplanungsrechtlich handelt es sich dabei lediglich um eine Erweiterung der VK um weniger als 500 m² für Lebens- und Genussmittel, da entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich der Gießener Straße“ am Standort bereits ein Lebensmittelmarkt mit einer VK von 2.015 m² zulässig ist und der Getränkemarkt mit rd. 800 m² bereits innerhalb des an- grenzenden Bebauungsplans „Königsberger Straße“ besteht. Für den Neubau des Lebensmittelmarkts soll der bestehende Getränkemarkt abgerissen werden; nach Umzug in den Neubau erfolgt der Abriss des Altbaus, auf dessen Fläche dann wiederum der Getränkemarkt entstehen soll.

2 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Verkehrsanbindung

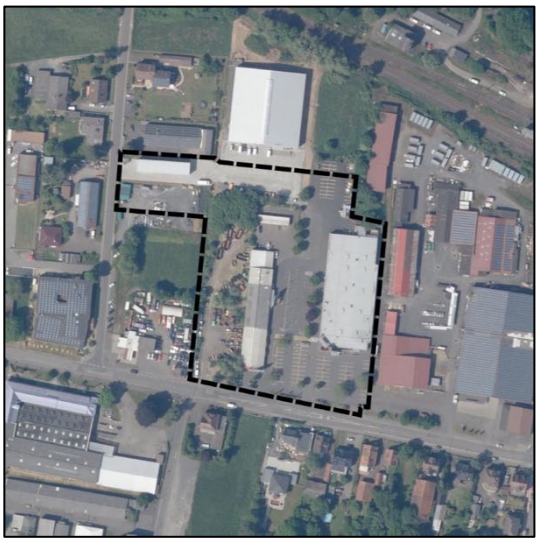


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

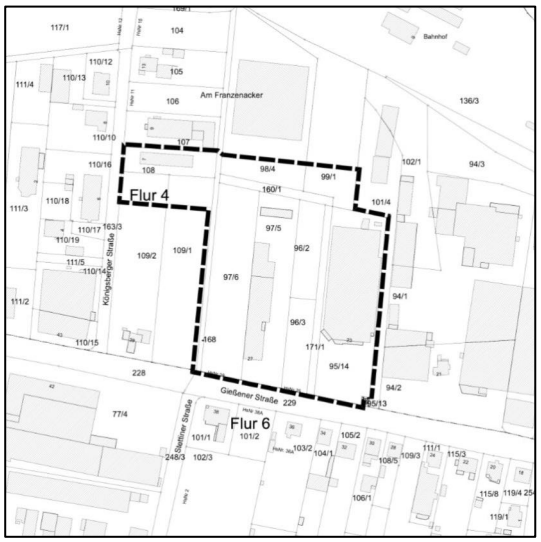


Abbildung 4: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang der Kernstadt, verkehrsgünstig an der *Gießener Straße*, welche die Funktion der Ortsdurchfahrt übernimmt und seit der Inbetriebnahme der südlichen Ortsumfahrung B 457 zu einer (nicht klassifizierten) Stadtstraße abgestuft wurde. Insofern sind mittlerweile nicht mehr die für die freie Strecke klassifizierter Straße geltenden straßenrechtlichen Regelungen (z.B. Bauverbotszone, Zufahrtsverbot) zu berücksichtigen.

Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Fläche von rd. 1,9 ha und umfasst aus dem Bebauungsplan „Nördlich der Gießener Straße“ das Flurstück Nr. 95/14 (Flur 4) und aus dem Bebauungsplan „Königsberger Straße“ die Flurstücke: Nr. 96/2, 96/3, 97/5, 97/6, 98/4 tlw., 99/1 tlw., 108 tlw., 109/1 tlw., 109/2 tlw., 160/1, 168 tlw. und 171/1 (Flur 4).

Davon umfasst der im Südosten gelegene Bereich für den Neubau des Lebensmittelmarktes eine Fläche von rd. 1,5 ha. Dieser Bereich wird über die bereits bestehende Zufahrt an der Gießener Straße erschlossen.

Darüber hinaus werden im Norden und Westen bzw. Nordwesten weitere Flächen in den Bebauungsplan einbezogen, um:

- eine klare Neuabgrenzung der überbaubaren Grundstückflächen zwischen Gewerbe- und Sondergebiet durch räumlich voneinander getrennte Baufenster zu erreichen.
- Eine bislang im Nordwesten festgesetzte Erschließungsstraße (siehe Abbildung 9), welche die dort befindlichen Gewerbegebietsflächen in Ost-West-Richtung mit der im Westen verlaufenden Königsberger Straße verbindet, zu überplanen, da diese Straßenverbindung nicht mehr benötigt wird.

2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

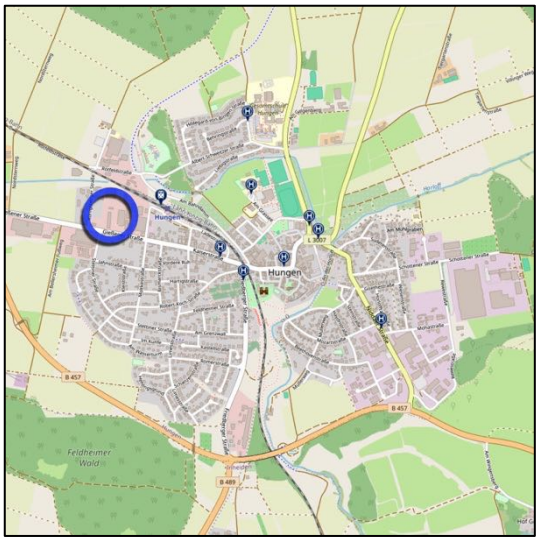


Abbildung 5: RMV Haltestellenplan

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Lahn-Kinzig-Bahn (Gießen-Gelnhausen). Der Bahnhof Hungen ist vom Plangebiet in ca. 6 min[1] (rd. 450 m) fußläufig erreichbar.

Die nächstgelegene RMV Haltestelle am Rathaus Hungen in der Kaiserstraße ist in rd. 8 min (rd. 600 m) vom Plangebiet zu Fuß erreichbar.

Damit ist das Plangebiet auch für nicht mobile Bevölkerungsgruppen in einer akzeptablen Anbindungsqualität erreichbar.

[1] gem. Google-Maps

3 Bebauungskonzept - Einzelhandel



Abbildung 6: Bebauungskonzept Lebensmittelmarkt (FELDMANN Architekten)

Die Planung sieht den Abriss des bisherigen REWE-Marktgebäudes sowie des bislang separaten Gebäuderiegels mit dem Getränkemarkt (siehe Abbildung 2) vor.

Das Konzept sieht die bauliche Zusammenführung der beiden o.g. Nutzungsbestandteile sowie einer Bäckereiverkaufsstelle mit Café in einem Gebäude vor.

Das Gebäude wird in den nordwestlichen Teil des Grundstücks platziert.

Vorgelagert zur Gießener Straße sind rd. 150 Kundenparkplätze vorgesehen die, mit großzügig zugeordneten Pflanzstreifen, durch Baumpflanzungen intensiv begrünt werden.

Im Nordosten wird ein Baufenster für ergänzende Nutzungen, wie z.B. Dienstleistungsunternehmen aller Art (z.B. Ärztehaus, Bankfiliale) oder auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete Schank- und Speiseeinrichtungen vorgehalten.

Das Marktgebäude ist in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach geplant, das zu mind. 50% begrünt sowie zu mind. 30% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden soll. Das Gebäude wird eine Wärmedämmung und Klimatisierung bzw. Heizung nach dem aktuellen Stand der Technik im Niedrigenergiestandard erhalten. Damit wird eine, an Nachhaltigkeitsaspekten ausgerichtete Gebietsentwicklung des Nahversorgungsbereiches sichergestellt.

Die **Anlieferung** des Marktstandortes soll an der Nordseite des geplanten Marktgebäudes erfolgen, so dass Kunden- und Lieferverkehre weitgehend voneinander getrennt werden.

4 Verfahren

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007[2] wurde das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben der Innenentwicklung maßgeblich erleichtert.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.[3]

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Stadt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.[4]

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel[5]:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl (**GRZ**)*

Baugebiete	Fläche in m²	GRZ	Zulässige Grundfläche in m²
Sondergebiet – **SO1-ED**	9.959	0,9	8.963
Sondergebiet – **SO2-ED**	5.105	0,9	4.084
Gewerbegebiet – **GE1**	252	0,5	126
Gewerbegebiet – **GE2**	4.012	0,5	2.006
GESAMT	**19.328**		**15.179**

Der „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

[2] BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.12.2006

[3] zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stüer

[4] ebenda

[5] aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

4.1 Allgemeine Vorprüfung

Da der Bebauungsplan u.a. die Zulässigkeit für den Bau von großflächigen Einzelhandelsvorhaben regelt, die hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche im Bereich der Schwellenwerte der Ziffern 18.6.1 bzw. 18.6.2 liegen, ist zunächst zu klären, ob eine UVP-Pflicht oder die Pflicht zu einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung besteht und in welchem Verfahren diese (Vor-)Prüfungen erfolgen.

Nr.	Vorhaben	Sp. 1	Sp. 2
18.6	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von		
18.6.1	5 000 m^2 oder mehr,	**X**	
18.6.2	1.200 m^2 bis weniger als 5.000 m^2;		**A**
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;		**A**

Legende:
Nr. = Nummer des Vorhabens
Vorhaben = Art des Vorhabens mit ggf. Größen- oder Leistungswerten nach § 6 Satz 2 sowie Prüfwerten für Größe oder Leistung nach § 7 Absatz 5 Satz 3
X in Spalte 1 = Vorhaben ist UVP-pflichtig
A in Spalte 2 = allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 1 Satz 1
S in Spalte 2 = standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 2

Hinsichtlich der Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 50 Abs. 1 UVPG:

Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

Vorprüfung nach Anlage 2 zum BauGB:

1.	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**				
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt;	Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst ein überwiegend bebautes Areal. Primäres Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für die geplante Neubebauung eines bereits seit vielen Jahren bestehenden Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes. Die Maßnahme dient demnach der Innenentwicklung und dem Flächenrecycling sowie der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Die Inhalte der Planänderung berühren keine anderen Pläne und Programme.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des Bodenschutzes durch Wiedernutzbarmachung von bislang bereits gewerblich genutzten Flächen, sowie ökologischen Belangen durch eine Neubebauung im Niedrig-Energiestandard, begrünten Flachdächern und der Nutzung erneuerbarer Energien.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage in einem, durch bestehende und angrenzende Gewerbebebauung geprägten Areal, das über die im Süden tangierende Ortsdurchfahrtsstraße erschlossen ist. Die geplante Neubebauung ersetzt eine gleichartig bereits seit vielen Jahren vorhandene Nutzung. Konflikte mit umweltrechtlichen Vorgaben sind nicht ersichtlich. Gesundheitsbezogene Probleme sind in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans daher nicht zu erwarten.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Die Inhalte der Planänderung haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**

2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**				
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	In Folge des Bebauungsplans sind keine diesbezüglich relevanten Auswirkungen zu erwarten.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	In Folge des Bebauungsplans sind keine diesbezüglich relevanten Auswirkungen zu erwarten.			

2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**				
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Die vorgesehene Neubebauung ersetzt eine gleichartig bereits seit vielen Jahren vorhandene Nutzung. Die geplante Bebauung erfolgt im Niedrig-Energiestandard, mit begrünten Flachdächern und der Nutzung erneuerbarer Energien. Risiken für die Umwelt sind in Folge der Planumsetzung nicht zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht erkennbar.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Im Rahmen der geplanten Neubebauung werden, bislang baulich getrennte Nutzungseinheiten (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt) in einem Baukörper zusammengefasst und durch Zulässigkeiten (Dienstleistungsnutzungen) ergänzt, die gegenseitige Synergieeffekte auslösen und zur Vermeidung von Wegen durch die Zusammenführung an einem Standort führen können. Es erfolgt keine Neuausweisung auf der grünen Wiese. Die Auswirkungen bleiben, aufgrund der gleichartigen Nutzung auf Intensität und räumlicher Ausdehnung unverändert und beschränken sich auf den unmittelbaren Nahbereich.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Das Plangebiet sowie dessen Umfeld besitzt keine besondere Sensibilität, da es sich um ein bereits seit vielen Jahren überwiegend bebautes Areal im Siedlungskontext handelt. Kulturelles Erbe ist vorliegend nicht betroffen bzw. nicht bekannt. Die Planung verfolgt das Ziel des Flächenrecyclings und dient damit dem Bodenschutz. Die geplante Neubebauung wird aktuelle Vorgaben zur Wärmedämmung, effizienten Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur Regenrückhaltung durch Dachbegrünung erfüllen. Insofern verfolgt die Plankonzeption eine Verbesserung im Hinblick auf Umweltqualitätsnormen.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.6	folgende Gebiete:				
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen			
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen			
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen			

2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen IEB211 (ehem. III), IEB212 (ehem. XVI) und IEB213 (ehem. XVII) des Wasserwerks Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG). Die entsprechende Verordnung vom 27.09.1995 (StAnz. 46/1995 S. 3594), geändert durch Verordnung vom 25.08.2020 (StAnz. 39/2020 S. 972), ist zu beachten. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung können eingehalten werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Gebiete mit einer hohen Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen. Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG. Der geplante Nahversorgungsstandort liegt im zentralen Ortsteil der Stadt und ist auf die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung am Siedlungsschwerpunkt ausgerichtet, so dass die Funktion des zentralen Ortsteils durch das Planvorhaben gestärkt wird. Die Planung dient darüber hinaus der Wiedernutzbarmachung einer ehemals industriell/gewerblich genutzten Fläche im Siedlungszusammenhang des zentralen Ortsteils der Stadt. Die Planung dient demnach auch dem Schutz der freien Landschaft sowie von Waldflächen vor einer weiteren Inanspruchnahme oder Zerschneidung.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen

Aufgrund des Ergebnisses der o.g. Vorprüfung, kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Damit ist auch die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

4.2 Beteiligungsverfahren

Im Zeitraum vom 17.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025 erfolgte gem. § 13a Abs. 2 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.11.2025.

Es wurde kein wichtiger Grund i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erkannt, der eine Verlängerung der Beteiligungsfrist erfordert hätte.

In diesem Verfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im gleichen Zeitfenster erfolgte gem. § 13a Abs. 2 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In diesem Verfahren wurden keine Hinweise oder Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalteten überwiegend Hinweise für die nachfolgende Ausführungsebene. Diese wurden im Rahmen der Abwägung in die Begründung zum Bebauungsplan in ein neues Kapitel „Hinweise aus den Beteiligungsverfahren“ aufgenommen.

5 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

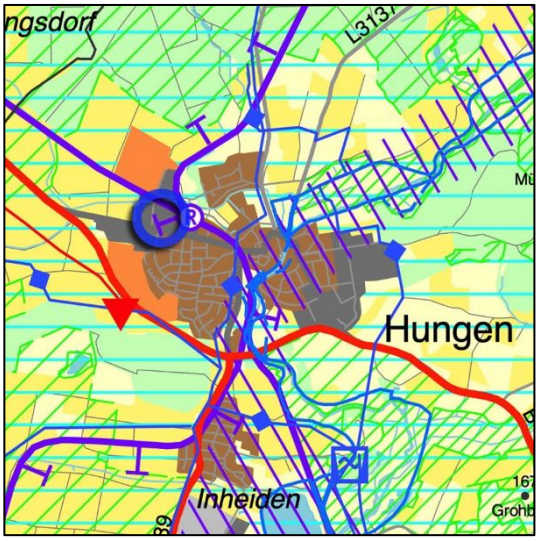


Abbildung 7: RPM 2010 - Planausschnitt

Die Stadt Hungen ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 gemeinsam mit der Stadt Lich als *Mittelzentrum* im Strukturraumtyp *„ländlicher Raum“* eingestuft mit Lich und Hungen als gemeinsamen zentralen Ortsteil.

Gemäß Zielvorgabe des Regionalplans (RPM, Ziff. 4.3-10) *„halten Mittelzentren an ihrem zentralen Ortsteil für ihre Mittelbereiche die gehobenen wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Einrichtungen sowie gehobene öffentliche und private Dienstleistungen vor. Die Mittelzentren sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung. Sie sind mit den Grundzentren im Mittelbereich ebenso bedarfsgerecht zu verbinden wie mit dem zugehörigen Oberzentrum.“*

Das Plangebiet ist als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ ausgewiesen. Unmittelbar südlich bzw. südöstlich der angrenzend verlaufenden Gießener Straße schließt sich ein großflächiges „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ an, das durch überwiegende Wohnbebauung geprägt ist. Im Südwesten ist ein großflächiges „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesen. Damit kann der Marktstandort sowohl aktuell, als auch im Hinblick auf die künftige Wohn-Siedlungsentwicklung einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichern.

Entlang der Nordgrenze verläuft die „Schienen-Fernverkehrsstrecke Bestand“ mit dem Bahnhof Hungen, der als „Haltepunkt im Regional- bzw. Nahverkehr Bestand“ gekennzeichnet ist.

5.1.1 Zielabweichungsverfahren

Aufgrund der Großflächigkeit[6] des geplanten Einzelhandelsvorhabens und der regionalplanerischen Ausweisung des Plangebietes als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ besteht formal ein Konflikt mit Zielvorgaben des Regionalplan Mittelhessen 2010 zu Einzelhandelsvorhaben:

Ziel-Nr.

5.4-5 *Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).*

[6] Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seinen Urteilen vom 24.11.2005 (4 C 10/04 und 4 C 14/04) entschieden, daß Einzelhandelsbetriebe „großflächig“ im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Ziel-Nr.

5.4-6 *Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot).*

Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

Aufgrund dessen war im Vorfeld der Bauleitplanung ein **Zielabweichungsverfahren** erforderlich.

Die Stadt Hungen begründete ihren Antrag wie folgt:

Der REWE-Markt im Nordwesten der Kernstadt stellt den einzigen Lebensmittelvollsortimenter in Hungen dar, daneben finden sich noch ein Penny-Markt mit rd. 900 m² in integrierter Lage der Kernstadt sowie ein Lidl-Markt mit rd. 800 m² im Osten der Kernstadt innerhalb eines Gewerbegebietes. Durch den energetischen Neubau des REWE-Markts soll der Nahversorgungsstandort gestärkt werden, um langfristig die Grundversorgung Hungens sichern zu können.

Mit **Beschluss vom 27.06.2025** durch den Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen **wurde der Zielabweichung zugestimmt**.

Die Zulassung erfolgte für **die Festsetzung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 2,500 m² sowie eines Getränkemarktes mit max. 800 m² VK im Bebauungsplan. Darüber hinaus ist auch ein Café mit Backwarenverkauf zulässig.**

Berücksichtigung:

Die o.g. Festsetzungsvorgaben für das Sondergebiet zum sachlichen Teil „Einzelhandel“, wurden in der o.g. Weise übernommen.

Hinweis zur Zielabweichungszulassung:

Die im Zielabweichungsverfahren geäußerten Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu würdigen.

Hinweis 1 – Regierungspräsidium Darmstadt

Aus Sicht des Regierungspräsidiums Darmstadt bestehen keine Bedenken und es wird darauf hingewiesen, dass in der vorliegenden Fallkonstellation bei Zielabweichungen im Regierungsbezirk Südhessen auch eine Abweichung von Ziel 3.4.3-3 (kein Einzelhandel in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe) durchgeführt werde. In Mittelhessen gelte das gleichlautende Ziel 5.4-10, wonach die Einrichtung von Verkaufsflächen in-

nerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig sei. Auch falle die Größenordnung der zukünftigen VK mit 2.500 m² gegenüber den derzeit beiden kleinflächigen Discountern recht groß aus.

Von einer Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes auf die südhessischen Kommunen Nidda und Wölfersheim werde ausgegangen, jedoch ohne die Auswirkungsanalyse sichten zu können, da sie den Unterlagen nicht beigefügt sei.

Berücksichtigung:

Es handelt sich bei diesem Markt um den einzigen Lebensmittelvollsortimenter in der Kernstadt. Insofern besitzt der Markt eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Verbrauchsgütern des täglichen Bedarfs.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für den Neubau eines REWE- Marktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² für Lebens- und Genussmittel sowie eines Getränkemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche (VK) geschaffen und in einem Bebauungsplan zusammengefasst werden. Bauplanungsrechtlich handelt es sich dabei lediglich um eine Erweiterung der VK um weniger als 500 m² für Lebens- und Genussmittel, da entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich der Gießener Straße“ am Standort bereits ein Lebensmittelmarkt mit einer VK von 2.015 m² zulässig ist und der Getränkemarkt mit rd. 800 m² bereits innerhalb des an- grenzenden Bebauungsplans „Königsberger Straße“ besteht.

Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes auf die südhessischen Kommunen Nidda und Wölfersheim wurde im Rahmen des Zielabweichungsantrages schlüssig dargelegt.

Hinweis 2 – Deutsche Bahn

Vonseiten der Deutschen Bahn wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Emissionen zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen sei der kommunale Planungsträger verpflichtet, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb seien gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für den geplanten Neubau eines Lebensmittelmarktes inkl. ergänzender Nutzungen und nicht der Ergänzung von Wohnbebauung.

Dennoch wird in die Planunterlagen ein Hinweis auf mögliche Immissionen durch den Bahnbetrieb aufgenommen.

Hinweis 3 – Hessen Mobil

Hessen Mobil weist darauf hin, dass die äußere verkehrliche Erschließung über das städtische Straßennetz und weiter an die B 457 und L 3007 gegeben sei.

Berücksichtigung:

Der Hinweis wird bestätigt. Das Plangebiet ist an die städtische Hauptverkehrsstraße „Gießener Straße“ angebunden, die wiederum eine Anbindung an das klassifizierte Straßennetz gewährleistet.

Hinweis 4 – Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weist aus hydrogeologischer Sicht darauf hin, dass das Plangebiet in einem ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet liege [Schutzzone IIIA der Brunnen IEB211 (ehem. Br. III), Brunnen IEB212 (ehem. Brunnen XVI) sowie Brunnen IEB213 (ehem. Br. XVII) Inheiden (WSG-ID 531-040)]. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung seien zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers während der Umsetzung des Vorhabens und bei der späteren Nutzung zwingend einzuhalten. Ausnahmegenehmigungen von den Verboten der Schutzgebietsverordnung seien bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen. Seitens der Belange Bodenschutz, geologische Grundlagen, Geophysik, Erdbebendienst, Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie sowie des Fachzentrums Klimawandel erfolgen weder Bedenken noch Hinweise.

Berücksichtigung:

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Ausführungsplanung. Daher werden, sowohl in den Planteil, als auch in die textlichen Bestandteile der Entwurfsunterlagen Hinweise auf die Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet, Zone IIIA und die gebotene Einhaltung der Schutzgebietsverordnung eingefügt.

Hinweis 5 – hessenARCHÄOLOGIE

hessenARCHÄOLOGIE beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden könnten, die unverzüglich zu melden seien. Funde und Fundstellen seien in unverändertem Zustand zu erhalten und bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Berücksichtigung:

Der Hinweis betrifft die nachfolgende Ebene der Ausführungsplanung. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

Hinweis 6 – Regierungspräsidium Gießen – Dezernat 31 Bauleitplanung

Seitens des Dezernates 31 – Bauleitplanung wird angegeben, dass der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes im rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) „Nördlich der Gießener Straße“ (1991) als „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ festgesetzt sei; die zulässige VK werde im B-Plan nicht festgesetzt. Der Standort des bestehenden Getränkemarktes wie auch ein Teil des Kundenparkplatzes liege im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Königsberger Straße“ (1992), der den betreffenden Bereich als „Gewerbegebiet“ festsetze. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hungen (1991) stelle die betreffenden Flächen als „Sonderbaufläche – Handel“ bzw. „Ge-

werbliche Baufläche“ dar. Die Planungsabsicht erfordere daher eine Änderung der B-Pläne sowie des FNP. Für den Standort des Lebensmittel- sowie des Getränkemarktes in der Gießener Straße sei ein „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen; die maximal zulässigen VK für den Lebensmittelmarkt (Erweiterung der VK auf 2.500 m²) bzw. den Getränkemarkt (800 m²) sowie ggf. zulässige weitere Nutzungen (Café) seien explizit festzusetzen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben habe die Stadt Hungen im Dezember 2024 die Änderung der rechtskräftigen B-Pläne durch Aufstellung des B-Planes „Nahversorgungsstandort Gießener Straße“ beschlossen.

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die o.g. Vorgaben.

Hinweis 7 – Regierungspräsidium Gießen – Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Das Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung äußert keine Bedenken und weist darauf hin, dass das Plangebiet in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Inheiden der OVAG liege, das mit Verordnung vom 27.09.1995 (StAnz 46/1995 S. 3594) festgesetzt worden sei.

Berücksichtigung:

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Ausführungsplanung. Daher werden, sowohl in den Planteil, als auch in die textlichen Bestandteile der Entwurfsunterlagen Hinweise auf die Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet, Zone IIIA und die gebotene Einhaltung der Schutzgebietsverordnung eingefügt.

Hinweis 8 – Regierungspräsidium Gießen – Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten

Laut Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten lägen folgende Einträge in der Altflächendatei vor:



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Da zur umwelttechnischen Beurteilung der altlastverdächtigen Flächen nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorlägen, könne derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum durchgeführt werden. Es werde eine historische Erkundung empfohlen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können, die mindestens eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit entsprechender Begründung und eine daraus abgeleitete gutachterliche Handlungsempfehlung umfassen müsse.

Das Gutachten über die Historische Erkundung sei dem Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4, zur altlastenfachlichen Prüfung digital vorzulegen. Bodeneingriffe sowie Entsiegelungen seien im Vorfeld mit dem Dezernat 41.4 abzustimmen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Ausführungsplanung. Daher werden, sowohl in den Planteil, als auch in die textlichen Bestandteile der Entwurfsunterlagen Hinweise auf die Einträge in der Altflächendatei sowie die geäußerte Empfehlung zu einer historischen Erkundung und Abstimmung mit dem Dez. 41.1 eingefügt.

Hinweis 9 – Regierungspräsidium Gießen – Dezernat 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung

Seitens Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten sei. Weiterhin wird auf die Ersatzbaustoffverordnung, die seit dem 01.08.2023 geltende Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und Hinweise zur Auffüllung verwiesen. Nach Recherche in der Altflächendatei (FIS AG) sei festzustellen, dass es sich bei den betreffenden Flurstücken bereichsweise um Altstandorte (nicht bewertet, ALTIS-Nummer: 531.008.020-001.028 und 531.008.020-001.027) handele. Die Zuständigkeit zur Bewertung liege bei der zuständigen Bodenschutzbehörde (Dez. 41.4).

Berücksichtigung:

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Ausführungsplanung. Daher werden, sowohl in den Planteil, als auch in die textlichen Bestandteile der Entwurfsunterlagen die o.g. Hinweise auf den Umgang mit Bauabfällen sowie den vorliegenden Einträgen in der Altflächendatei eingefügt.

Hinweis 10 – Regierungspräsidium Gießen – Dezernat 44.1 – Bergaufsicht

Das Dezernat 44.1 – Bergaufsicht weist darauf hin, dass bei Baumaßnahmen im Plangebiet auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und ggf. entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen seien. Es liege im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, wovon in einem bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt worden seien. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten sei allerdings nicht bekannt.

Berücksichtigung:

Der Hinweise betrifft die nachfolgende Ebene der Ausführungsplanung und wird daher in die Entwurfsunterlagen eingefügt.

5.2 Kommunale Bauleitplanung

5.2.1 Flächennutzungsplan

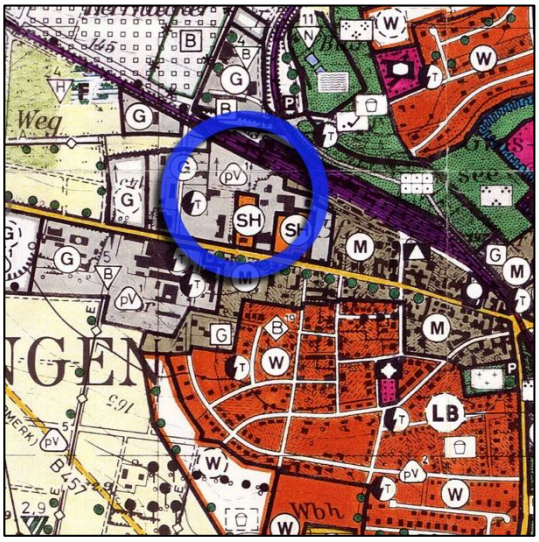


Abbildung 8: Flächennutzungsplan – Planausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hungen stellt das Plangebiet für den Bereich des bisherigen REWE Marktes im Südosten gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche - Handel“ (SH) und im übrigen Tei als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar.

Die geplante flächenhafte Vergrößerung des Sondergebietes durch die Einbeziehung der Flächen des bisherigen Getränkemarktes sowie er Erweiterung in nördlicher Richtung erfordern – unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes – nach § 8 Abs. 2 BauGB eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Da die Planung ein bereits bebautes Areal im Siedlungszusammenhang umfasst und das Vorhaben der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt wird, kann die o.g. erforderliche FNP-Änderung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung“ erfolgen, da durch die geringfügige Verschiebung von Gewerbeflächen und Flächen für den Einzelhandel die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

5.2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet tangiert bzw. überschreibt in seinem Geltungsbereich zwei Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 1.10 Sondergebiet „Nördlich der Gießener Straße“

Der im Südosten des Plangebietes bestehende bisherige REWE – Lebensmittelmarkt ist Bestandteil des Bebauungsplans „Nördlich der Gießener Straße“ (rechtskräftig seit 1991). Dieser setzt den Bereich als „Sondergebiet – Lebensmittelmarkt“ fest.

Die Zulässigkeit wird näher bestimmt durch: „Gewerbebetriebe, die mit Warensortimenten des Lebensmittelmarktes handeln, incl. der erforderlichen Geschäftsräume, Lagerhäuser, Lagerplätze und Verkaufsflächen.

Eine Begrenzung der Verkaufsflächen erfolgte nicht.

Zulässig sind außerdem: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit sie dem vorgenannten einschlägigen Nutzungszweck des Sondergebietes dienen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden für den Bereich des Lebensmittelmarkes durch ein Baufenster definiert, dass einen Abstand von rd. 40 m zur Gießener Straße besitzt und im nördlichen Teil durch eine Perlschnur unterteilt wurde.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für den südlichen Teil des Baufensters bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Dachneigung von 0° - 30°.

Im nördlichen Teil des Baufensters wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf eins (I) und die GFZ auf 0,6 reduziert.

Entlang der Gießener Straße, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch den Status einer Bundesstraße hatte, war ein Zufahrtsbereich sowie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt definiert, der durch eine anzupflanzende Baumreihe gestalterisch akzentuiert wurde.

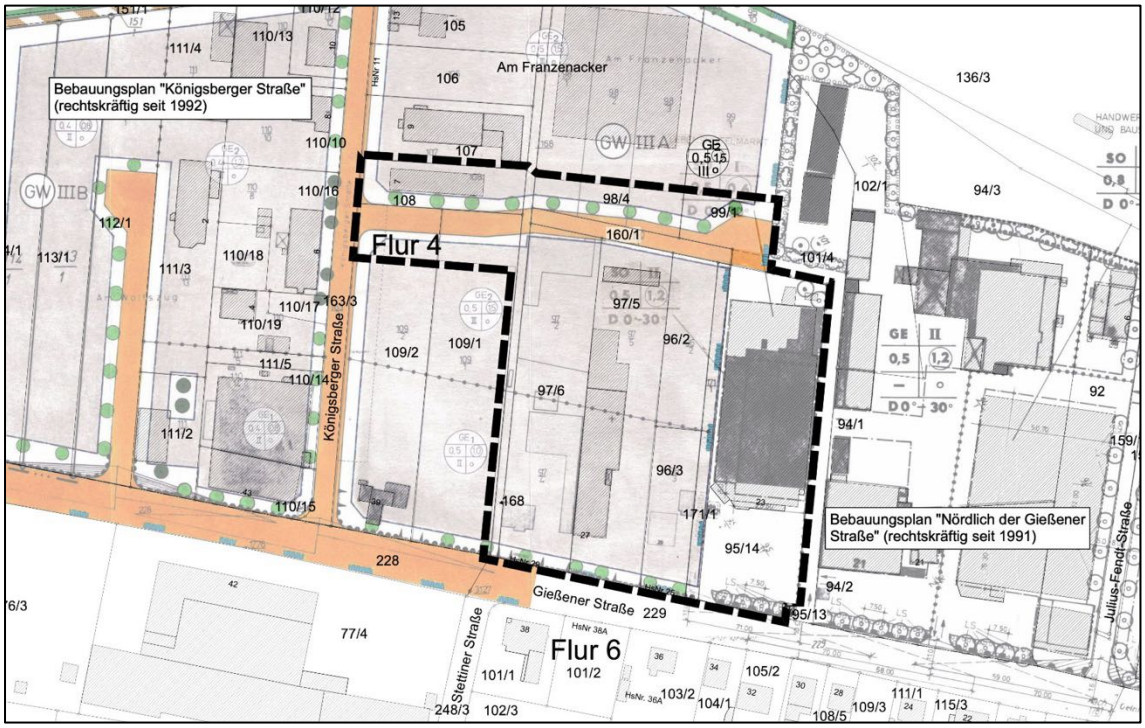


Abbildung 9: Plangebiet und bislang rechtskräftige Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 1.11 Königsberger Straße“

Der überwiegende westliche Teil des aktuellen Bebauungsplangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplans „Königsberger Straße“ (rechtskräftig seit 1992).

Dieser setzt das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ (GE, gem. § 8 BauNVO) fest. Im nördlichen Abschnitt wurde, zur verkehrlichen Erschließung der nördlich des Plangebietes anschließenden Gewerbeflächen, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die, ausgehend von der Königsberger Straße in West-Ost-Richtung verläuft und im Osten, nördlich des bisherigen REWE-Marktgebäudes in einem Wendeplatz endet. Entlang der nördlichen Straßenseite wurden auf den dort angrenzenden Gewerbeflächen die Anpflanzung von Einzelbäumen punktuell festgesetzt.

Das zwischen Gießener Straße im Süden und er o.g. Straßenverkehrsfläche liegende Baufeld wurde mittig in West-Ost-Richtung durch eine Knotenline in die Teilbereiche GE1 und GE2 unterteilt. Diese unterscheiden sich durch unterschiedliche Vorgaben zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie zur Geschossflächenzahl (GFZ).

Das Maß der baulichen Nutzung für beide Teilbereiche einheitlich durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 in „offener Bauweise“ (o) definiert.

Für den südlichen Teilbereich GE1 wurde eine GFZ von 1,0 bei maximal 2 Vollgeschossen (II) und im nördlichen Teilbereich GE2 von 1, 5 bei maximal 3 Vollgeschossen (III) festgesetzt.

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel wurde gem. regionalplanerischer Vorgaben festgelegt, dass *Einzelhandel grundsätzlich nur in Form des Werksverkaufs auf untergeordneter Fläche zulässig ist. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres Warensortiments bzw. überwiegender Großgüter großflächige Ausstellungs- und Verkaufsflächen benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen (z.B. Kohle- und Mineralöl-, Möbel- und Kraftfahrzeughandel).*

5.3 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

Es wird auf die in den textlichen Festsetzungen unter der Überschrift Nr. 3 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ enthaltenen Fachinformationen für die nachfolgende Ausführungsebene hingewiesen.

5.3.1 Starkregenkarte Hessen

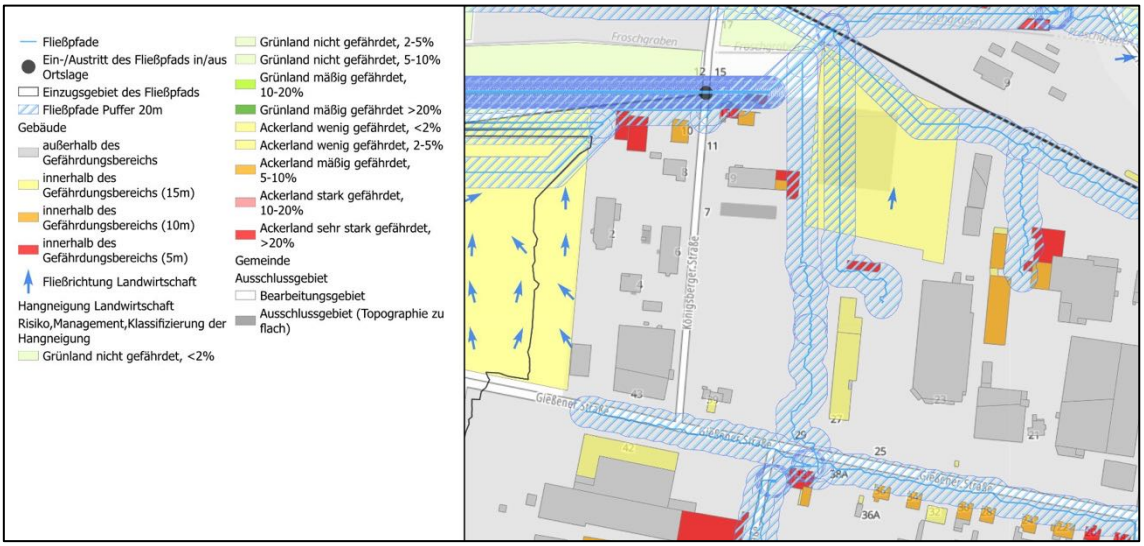


Abbildung 10: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich der Planänderung im südlichen und westlichen Randbereich betroffen von Fließpfaden mit 20m breiten Pufferstreifen.

Diese basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und

beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig. [7]

Für das Plangebiet sind zwei Fließpfade in Nord-Süd-Exposition vermerkt. Der westliche liegt auf einer Wegeparzelle (Flst. 168), die, im Bereich des Plangebietes als nichtüberbaubare Grundstücksflächen festgesetzt ist. Der östliche Fließpfad ist mit der bereits erfolgten Erschließung und Bebauung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegrundstücks in dieser Fließrichtung nicht mehr existent.

Im Rahmen der Neubebauung ist eine umfangreiche Geländemodellierung geplant, mit dem Ziel, das neue Marktgebäude auf das Höhenniveau der Gießener Straße zu bringen. Der Bau eines Kellers nicht vorgesehen.

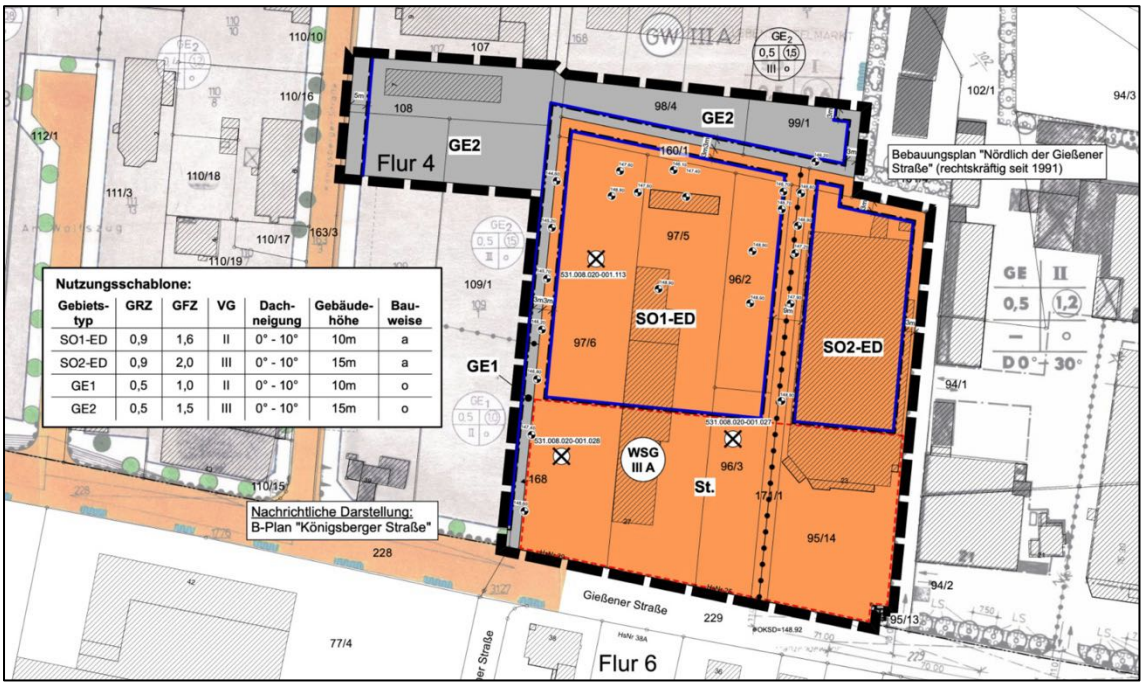
Der Abfluss, im Falle eines Starkregenereignisses, über das o.g. Flst. 168 wird weiterhin möglich sein.

5.3.2 Sonstiges

Nach Recherche der einschlägigen Fachinformationssysteme (z.B. *Natureg-Viewer, HWRM-Viewer, DenkX-Web*) bestehen für das Plangebiet keine sonstigen, im Rahmen dieser Planung zu berücksichtigenden fachplanerisch relevanten Vorgaben oder übergeordnete Schutzansprüche.

[7] Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

6 Festsetzungskonzeption



Gebiets-typ	GRZ	GFZ	VG	Dach-neigung	Gebäude-höhe	Bau-weise
SO1-ED	0,9	1,6	II	0° - 10°	10m	a
SO2-ED	0,9	2,0	III	0° - 10°	15m	a
GE1	0,5	1,0	II	0° - 10°	10m	o
GE2	0,5	1,5	III	0° - 10°	15m	o

Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sondergebiet Einzelhandel / Dienstleistungen

Die für den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort benötigten Flächen werden gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel / Dienstleistung“ (**SO-ED**) festgesetzt.

Im Rahmen des vorlaufend erfolgten raumordnerischen Zielabweichungsverfahrens wurden die aus Sicht der Regional- und Landesplanung verträglichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf den Nutzungsmix sowie die Größe der Verkaufsflächen festgelegt. Demnach sind hier zulässig der Einzelhandel mit Lebensmittelmarkt (Lebensmittelvollsortimenter) auf max. 2.500 qm Verkaufsfläche [VF] und der Einzelhandel mit Getränken auf max. 800 qm VK. Darüber hinaus zulässig ist der Einzelhandel mit Backwaren (Bäckerei mit Café).

Ergänzt wird dieses Nahversorgungsangebot durch die Möglichkeit der Ansiedlung ergänzender Dienstleistungsbetriebe (auch als freie Berufe) jeglicher Art (Bankfiliale, Arztpraxis, Anwaltskanzlei, Versicherung etc.). Ebenso denkbar und zulässig sind dort auch auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete Schank- und Speiseeinrichtungen. Diese ergänzenden Nutzungen sind aus raumordnerischer Sicht nicht relevant.

6.1.2 Gewerbegebiet

Der im Norden und Nordwesten an das Sondergebiet angrenzende Geländestreifen wird als „Gewerbegebiet“ (GE, gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Flächen, auf denen bislang durch den Bebauungsplan „Königsberger Straße“ eine „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt war, die, ausgehend von der Königsberger Straße

in östlicher Richtung verlief und in einem Wendeplatz endete und zur Erschließung der Gewerbeflächen im nördlichen Anschluss vorgesehen war, jedoch nie zur Umsetzung gelangt ist (siehe Abbildung 9). Mittlerweile sind diese nördlichen Gewerbeflächen auch bebaut und direkt über vorgelagerte Grundstücksflächen an die Königsberger Straße angebunden, bzw. im Falle des Flurstücks 99/1 über die, dem gleichen Grundstückseigentümer gehörenden südlich anschließenden Sondergebietsflächen erschlossen ist.

Diese bislang festgesetzte Straßenfläche wird daher nicht mehr benötigt und wird im Rahmen dieses Bebauungsplans dem angrenzenden „Gewerbegebiet“ zugeschlagen. Die bislang beidseitig der Straße festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenfalls in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen, damit das, an das Sondergebiet angrenzende Gewerbegebiet eine durchgängiges Baufenster erhält.

Die Zulässigkeiten innerhalb des Gewerbegebietes bzw. die vorgenommene Gliederung durch Ausschluss von Nutzungen, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären sowie die getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel wurden aus dem Bebauungsplan „Königsberger Straße“ übernommen. Damit wird gewährleistet, dass, nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans, einheitliche Zulässigkeiten im gesamten benachbarten Gewerbegebiet vorliegen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet mit 0,9 als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird der Orientierungsrahmen für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geringfügig überschritten um eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet. Abgepuffert wird dieser hohe Ausnutzungsfaktor mit der Vorgabe zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Pkw-Stellplatzflächen (mit Ausnahme der Zufahrts- und Rangierflächen sowie der barrierefrei zu gestaltenden Stellplätze) und Fußwegen.

Im Gewerbegebiet wird, analog zu den Festsetzungen im Bebauungsplan „Königsberger Straße“ für die angrenzenden Gewerbegebietsflächen eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

6.2.2 Geschossflächenzahl / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

In Bezug auf die Zulässigkeiten zur Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschossen sowie zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt bei beiden Gebietstypen die Bildung von je zwei Teilbereichen, die durch Knotenlinie voneinander abgegrenzt werden.

In dem als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzten Teil wird dabei die Gebietsgliederung aus dem benachbarten Bebauungsplan „Königsberger Straße“ übernommen bzw. fortgeschrieben. Der zur Gießener Straße orientierte Teilbereich GE1 wird durch eine GFZ von 1,0 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von max. 10m definiert, während der nördlich anschließende Teilbereich eine GFZ von 1,5

bei maximal drei zulässigen Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von bis zu 15m bestimmt wird.

Für das Sondergebiet wird ebenfalls eine Gliederung in zwei Teilbereiche festgesetzt, die sich an dem geplanten Nutzungs- und Bebauungskonzept orientiert und eine Teilung senkrecht zum Verlauf der Gießener Straße umsetzt.

Im westlichen Teil, der als „SO1-ED“ definiert wird, ist der Neubau des Lebensmittelmarktes vorgesehen. Dieser Teilbereich erhält eine GFZ von 1,6 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von bis zu 10m. Damit erfolgt eine Angleichung bzgl. Höhe und Geschossigkeit zum westlich benachbarten Teilbereich GE1.

Im östlich angrenzenden Teilbereich „SO2-ED“ ist sollen nach aktuellen Vorstellungen Dienstleistungsbetriebe, ggf. auch gastronomische Nutzungen angesiedelt werden, die auch in Gebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen vorstellbar sind. Insofern wird für diesen Teilbereich eine GFZ von 2,0 bei maximal drei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von bis zu 15m festgesetzt. Bezüglich der Geschossigkeit und Gebäudehöhe erfolgt daher eine Querverbindung zum Teilbereich GE2.

Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Bebauungshöhen um bis zu 2 m durch Dachaufbauten (z.B. Abluftanlagen, Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) können zugelassen werden.

Innerhalb des Sondergebietes (SO1-ED und SO2-ED) wird, entsprechend der heute üblichen Anforderungen an einen derartigen Einzelhandelsstandort, ergänzend die Zulässigkeit eines Werbepylons, außerhalb des Baufensters im Bereich der zentralen Stellplatzanlage mit einer Höhe von max. 12 m geregelt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sowie Stellplätze mit deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu diesen Nebenanlagen zählt auch ein max. 12 m hoher Werbepylon, der im Bereich der Zufahrt zur zentralen Stellplatzanlage zwischen den Marktgebäuden geplant ist.

6.4 Geländemodellierung

Zur Umsetzung der Neubebauung im Plangebiet ist eine Neumodellierung der Topographie erforderlich. Zur Sicherstellung dieser Konzeption werden die geplanten Soll-Geländehöhen im Bereich des Sondergebietes zur Definition der „Geländeoberfläche“ i.S. des § 6 Abs. 2 Hess. Bauordnung (HBO)[8] bestimmt.

Im Bereich der Sondergebiete werden die Soll-Geländehöhen definiert, da es vorrangig in diesem Bereich zu einer Neumodellierung kommt. Im Zuge der Umsetzung ist dann

[8] *„Geländeoberfläche ist die Höhe, die sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt oder die in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung bestimmt ist. …“*

die maßgebliche Geländehöhe durch Vermittelung zwischen den o.g. Sollhöhenpunkten herzustellen.

6.5 Baugestaltung

Gemäß § 81 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden.

In diesem Zusammenhang wird, ergänzend zur Beschränkung auf Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächern (0° - 10° Dachneigung) eine ergänzende mind. extensive Begrünung auf mind. 50% der Dachflächen verbindlich vorgeschrieben.

Durch weitere Auflagen zur gestalterischen Beschränkung der äußeren Erscheinung von Werbeanlagen sollen Störungen des Ortsbildes sowie Belästigungen der im Westen angrenzenden Gebiete mit Wohnanteil verhindert werden.

6.6 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz

Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

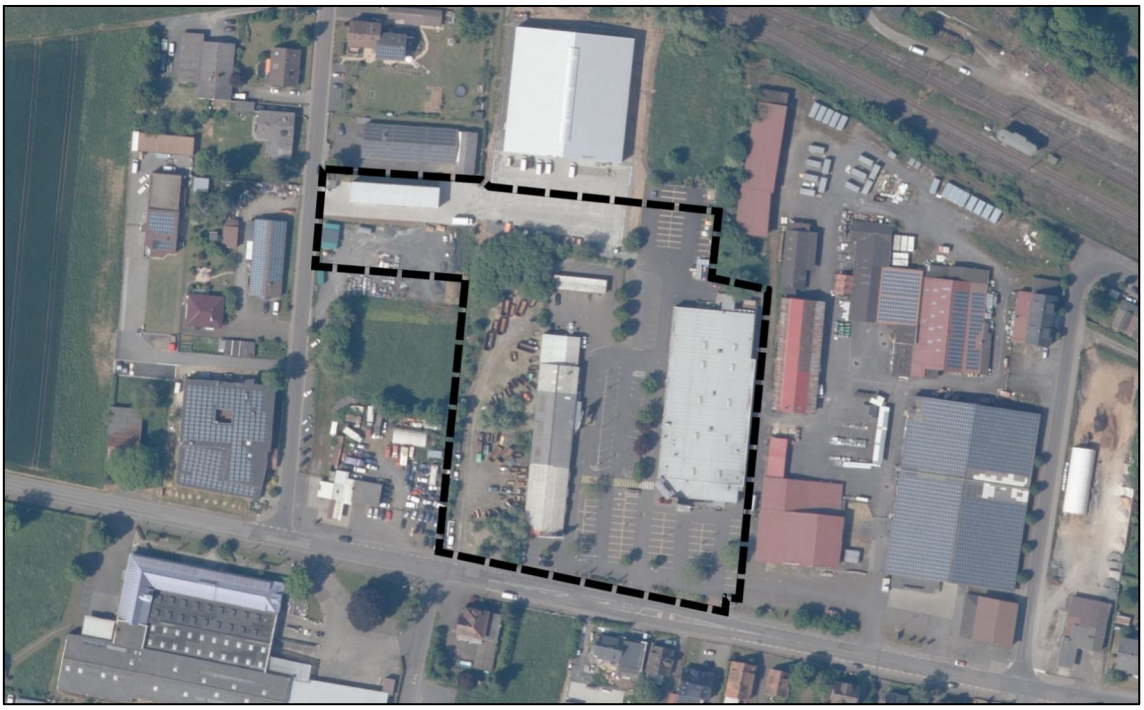


Abbildung 12: Luftbildausschnitt (Quelle: HVBG)

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren gewerblich genutzt und zu großen Teilen versiegelt.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeiten setzen die beiden bislang geltenden Bebauungspläne „Nördlich der Gießener Straße“ und „Königsberger Straße“ (siehe dazu Kap. 5.2.2) „Gewerbegebiet“ (GE, gem. § 8 BauNVO) im Westen und Norden,

„Straßenverkehrsflächen“ im Norden und ein „Sondergebiet“ (SO, gem. § 11 BauNVO) im Osten des Plangebietes fest. Der nur punktuell im Plangebiet vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern genießt planungsrechtlich keinen standortbezogenen Schutz.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten sind in den einschlägigen online verfügbaren Fachinformationssystemen nicht vorhanden und auch nicht zu vermuten.

Im Rahmen der geplanten Neubebauung wird es zu einer umfangreichen Um- bzw. Neugestaltung des Plangebietes kommen, die auch zu einer Aufwertung im Hinblick auf die Umsetzung stadtökologischer Aspekte führen wird:

- Umfangreiche Neupflanzung von Bäumen im Rahmen der Gestaltung der Kundenstellplätze (siehe Abbildung 6)
- Teil-Entsiegelung von Flächen durch wasserdurchlässige Gestaltung der Pkw-Stellplatzflächen (mit Ausnahme der Zufahrts- und Rangierflächen sowie der barrierefrei zu gestaltenden Stellplätze) und Fußwege
- Begrünung von Grundstücksfreiflächen inkl. anteilige Überstellung durch Baum- und Strauchpflanzungen
- Neubebauung des Marktgebäudes erfolgt mit Dachbegrünung sowie Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie. Das Gebäude wird eine Wärmedämmung und Klimatisierung bzw. Heizung nach dem aktuellen Stand der Technik im Niedrigenergiestandard erhalten. Damit wird eine, an Nachhaltigkeitsaspekten ausgerichtete Gebietsentwicklung des Nahversorgungsbereiches sichergestellt.

Artenschützende Hinweise:

- *Im Falle von erforderlichen Baumfällungen ist sicherzustellen, dass es nicht zur Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) „Tötungsverbot" und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten" für die nach dem BNatSchG geschützten Tierarten kommt. Empfohlen wird daher die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Setzzeiten vorzunehmen, also vom 01. Oktober bis 28. Februar. Sofern eine solche innerhalb der Brut- und Setzzeiten unvermeidbar ist, sind die vorsorgenden Maßnahmen im Vorfeld mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*
- *Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten im Bereich der Neubebauung Unterschlüpfe in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre “Naturschutz an Gebäuden” NABU Deutschland).*
- *Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten (hier besonders § 19 BNatSchG „Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen“).*
- *In Bezug auf die nachgeschaltete Architekturplanung sollte beachtet werden, dass durch angepassten Baumitteleinsatz Tötungsrisiken wie beispielsweise Vogelschlag an Glasfassaden oder Falleneffekten für Insekten durch ungeeignete Leuchtmittel nach dem Stand der Technik vorgebeugt werden kann. Hierzu wird auf die Veröffentlichung „Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizeri-*

schen Vogelwarte Sempach (Rössler et al. 2022) und die zugehörige Broschüre hingewiesen (https://vogelglas.vogelwarte.ch/).

- *Generell sollte die Außenbeleuchtung auf dem gesamten Grundstück energiesparend, blendfrei und streulichtarm gestaltet werden. Beleuchtung sollte nicht heller sein als erforderlich und soll durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungssensoren etc. auf die Nutzungszeit begrenzt werden.*

6.7 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Siedlungszusammenhang, die bereits seit vielen Jahren gewerblich und zu Einzelhandelszwecken genutzt sind und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5* (BauGB) *vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*" zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen[9]. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die na-

[9] aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

türlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Siedlungszusammenhang auch der Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch der Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch die Neuversiegelung von Flächen dem Klimaschutz.

Gegenüber dem bisherigen, nahezu vollversiegelten und dichtbebauten Erscheinungsbild erfolgt eine Optimierung unter stadtökologischen und -klimatischen Gesichtspunkten durch folgende Regelungen:

- anteilige, mindestens extensive Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer,
- anteilige Nutzung der Dachflächen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie,
- wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen,
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen,
- intensive Begrünung der Stellplatzflächen.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine Gesamtfläche von rd. 1,9 ha. Rd. 78% (= rd. 1,5 ha) davon umfassen den neu konzipierten Nahversorgungsstandort Gießener Straße.

Die im westlichen und nördlichen Randbereich einbezogenen Flächen dienen der Einbeziehung einer bislang dort festgesetzten Straßenverkehrsfläche, die nie zur Umsetzung gelangt ist und auch nicht mehr benötigt wird in das angrenzend festgesetzte „Gewerbegebiet“ durch Fortschreibung der dort bereits bestehenden Feingliederung in GE1 und GE2.

Nutzung	**Fläche**	**Anteil**
Sondergebiet SO1	9.959 qm	51,5 %
Sondergebiet SO2	5.105 qm	26,4 %
Gewerbegebiet GE1	252 qm	1,3 %
Gewerbegebiet GE2	4.012 qm	20,8 %
GESAMT	**19.328 qm**	**100,0 %**

8 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der erfolgten Beteiligungsverfahren nach BauGB sind folgende Hinweise für die nachfolgende Planungs- bzw. Ausführungsebene eingegangen:

8.1 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

Die DB AG – DB Immobilen wies in ihrer Stellungnahme vom 10.12.2025 auf folgende Punkte hin:

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können, und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

8.2 Brandschutz / Rettungsdienst

Das Gefahrenabwehrzentrum des Landkreises Gießen wies in seiner Stellungnahme vom 17.12.2025 folgende Punkte hin:

1. Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gasund Wasserfaches e. V. (DVGW).

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

SO1 - ED	*GFZ > 1,2*	*192 m^3 = 3.200 l/Min*
SO2 - ED	*GFZ > 1,2*	*192 m^3 = 3.200 l/Min*
GE1	*GFZ 1,0 / VG II*	*192 m^3 = 3.200 l/Min*
GE2	*GFZ > 1,2*	*192 m^3 = 3.200 l/Min*

Hinweis:

Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschutzes im Rahmen ihrer Planungshoheit, sollte dieser von der v. g. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen.

Eine digitale Kopie des Beschlusses erbitten wir für unsere Akte.

Tabelle 1

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungs-verordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industrie-gebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N >1	-
Geschoss-flächenzahl (GFZ)	0,3≤ GFZ ≤ 07	0,7< GFZ ≤1,2	0,3≤ GFZ ≤ 07	0,7> GFZ ≤1	1< GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf [m^3/ h] bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
a) klein	48	96	48	96	96	
b) mittel	96	96	96	96	192	
c) groß	96	192	96	192	192	

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden;

b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen

c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- *Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.*
- *Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.*
- *Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.*
- *Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.*

- *Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.*
- *Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.*
- *Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.*
- *Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter,-brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.*
- *Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunter-nehmen.*

Anmerkung

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen von der Gemeinde verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen. Eine Verpflichtung von Eigentümerinnen und/oder Eigentümern nach § 45 HBKG zur Deckung von Fehlmengen im Rahmen des Grundschutzes für beplante Gebiete indes ist unzulässig. (Siehe auch Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.08.2019, Az.: 4 A 410/19).

2. Sonstige Maßnahmen

2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

2.3 Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

8.3 Grundwasserschutz / Abwasser

Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Gießen wies in seiner Stellungnahme vom 12.11.2025 folgende Punkte hin:

<u>Grundwasserschutz</u>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Inheiden der OVAG. Die Festsetzung erfolgte mit Datum 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, Seite 3594.

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

<u>Abwasser</u>

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz zur Niederschlagswasserverwertung / Niederschlagswasserversickerung / Niederschlagswasserableitung sind bei der weitergehenden Planung ausreichend zu berücksichtigen.

Das Entwässerungskonzept sollte im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Vorgaben im Vorfeld mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.

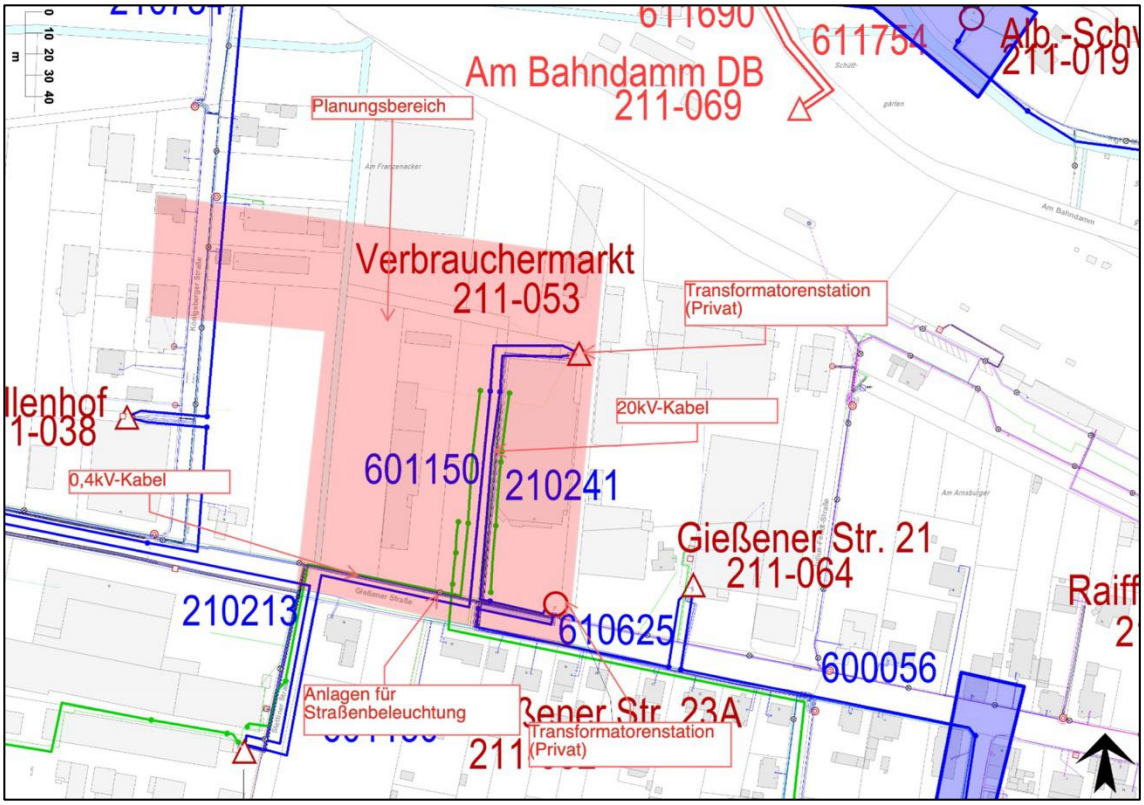
8.4 Stromversorgung

Die OVAG Netz GmbH teilte in ihrer Stellungnahme vom 18.12.2025 folgendes mit:

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine Transformatorenstation sowie eine Kundentransformatorenstation vorhanden und es sind von uns 20-kV-Kabel gelegt. Angrenzend an den Planungsbereich sind 0,4-kV-Kabel gelegt. Zusätzlich befinden sich angrenzend zu diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung.

Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert, oder neue zusätzliche Lichtpunkte geplant und errichtet werden, bitten wir um Kontaktaufnahme unter: strassenbeleuchtung@ovag.de.

Die ungefähre Lage der Anlagen ist in dem u.a. Plan eingezeichnet. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter planauskunftstrom@ovag-netz.de.



Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schüt-

zen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. (0 60 43) 981 – 0.

Wir bitten die Stadt Hungen bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Hungen dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – 06031/82-1099 (1055 bei Einspeisung) anschluss@ovag-netz.de – in Verbindung.

Wir bitten frühzeitig um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, da wir mindestens einen Vorlauf von 3 Monaten (mindestens 9 Monate, wenn eine Transformatorenstation benötigt wird) benötigen, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

8.5 Kampfmittelbelastung und -räumung

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wies in seiner Stellungnahme vom 09.12.2025 auf folgende Punkte hin:

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Die belasteten Bereiche sind im beiliegenden Lageplan blau schraffiert gekennzeichnet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.



Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).*

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugsysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Auf die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen wird hingewiesen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

8.6 Grundwasserschutz

Das Dezernat Grundwasser, Wasserversorgung des Regierungspräsidiums Gießen weist in seiner Stellungnahme vom 15.12.2025 auf folgendes hin:

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

8.7 Auf- und Einbringen von Bodenmaterial

Das Dezernat Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen des Regierungspräsidiums Gießen weist in seiner Stellungnahme vom 15.12.2025 auf folgendes hin:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten.

Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

8.8 Telekommunikationslinien der Vodafone West GmbH

Die Vodafone West GmbH teilte in ihrer Stellungnahme vom 03.12.2025 folgendes mit:

Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf, E-Mail: Zentrale-Planung.ND@vodafone.com , Vorgangsnummer: OEG-35343

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH angefordert werden.

9 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 *(Beispiel)*

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: 1.000 qm * 0,8 = 800 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,5 *(Beispiel)*

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: 1.000 qm * 1,5 = 1.500 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.500 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II / III

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 2 Abs. 5 Satz 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Abweichende Bauweise - a

"Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss." (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Stadt Hungen November 2026