

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Hungen

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ der Stadt Hungen

Bekanntmachung der erneuten Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch)

(1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat in ihrer Sitzung am 16.08.2018 die Offenlegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ im Ortsteil Nonnenroth mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ im Ortsteil Nonnenroth mit Begründung erfolgte bereits in der Zeit vom 30.08.2018 bis einschließlich 02.10.2018.

Infolge dessen, dass die Redaktion des betroffenen Gemeindeblattes ausschließlich die Bekanntmachung für die Offenlage des Entwurfes der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes in die betroffene Ausgabe des Gemeindeblattes eingestellt hatte, aber die Bekanntmachung für die Offenlage des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ nicht in die betroffene Ausgabe des Gemeindeblattes eingestellt hatte und dieser o. a. Umstand erst nach dem Satzungsbeschluss für das o. a. Bebauungsplanverfahren aufgefallen ist, liegt ein formeller Fehler innerhalb des Bauleitplanverfahrens vor, da die Öffentlichkeit über die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfes des o. a. Bebauungsplanes nicht informiert war.

Daher ist nach Abstimmung mit der Abteilung Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Gießen die Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ der Stadt Hungen im Stadtteil Nonnenroth erneut bekanntzumachen und erneut durchzuführen.

(2) **Planziel** der Änderung des Bebauungsplanes ist, die vorhandenen Flurstücke innerhalb des nordöstlichen Bereiches des Bebauungsplanes einer Neuordnung zu unterwerfen und einer Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört (z. B. Dienstleistungen des tertiären Sektors wie z. B. Architekturbüro, Arztpraxis, Rechtsanwaltskanzlei), zuzuführen.

1. innerhalb des zentralen nordwestlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes die Änderung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) in Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie der Ausbau der Erschließung in Verbindung mit einer Neuordnung von Flurstücken innerhalb der Flurstücke 1/2 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 1/3 (Straßenparzelle), 41 (Straßenparzelle), 64 (Straßenparzelle), 65/1, 65/4 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 65/9 und 66 (Teilfl.) der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth, um mit dieser Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplanes Bauland im Innenbereich der Ortslage neu zu schaffen, dass zur Entwicklung einer Wohnbebauung dienen soll, um das betroffene Gebiet einer Wiedernutzbarkeit zuzuführen
2. innerhalb des zentralen nordöstlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes die Änderung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) in Mischgebiet (MI) sowie der Ausbau der Erschließung in Verbindung mit einer Neuordnung von Flurstücken innerhalb der Flurstücke 1/2 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 1/3 (Straßenparzelle), 65/2, 65/4 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 65/6, 65/7, 65/8, 67/1 und 67/2 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth, um mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Bauland im Innenbereich der Ortslage neu zu schaffen, dass zur Entwicklung einer Wohnbebauung und einer gewerblichen Bebauung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, dienen soll, um das betroffene Gebiet einer Wiedernutzbarkeit zuzuführen

3. innerhalb des randlichen westlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes innerhalb der Flurstücke 38 (Teilfl.), 39 (Teilfl.), 40/1, 40/4 (Teilfl.), 60, 61, 62, 63 und 73 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth die Nachverdichtung des betroffenen Gebietes, das als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt ist und weiterhin festgesetzt bleiben soll
4. innerhalb des randlichen nordwestlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes der Einbezug einer nördlichen Bauzeile nordwestlich entlang der geplanten Erschließungsstraße Planstraße A (derzeit als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt) sowie der Ausbau der Erschließung in Verbindung mit einer Neuordnung von Flurstücken innerhalb der Flurstücke 15 (Teilfl.), 16 (Teilfl.), 17 (Teilfl.), 18 (Teilfl.), 19 (Teilfl.) infolge einer Festsetzung des betroffenen Gebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
5. innerhalb des randlichen nordöstlichen Eckbereiches des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes die weitere Festsetzung des bestehenden Gewerbegebietes sowie der Ausbau der Erschließung in Verbindung mit einer Neuordnung von Flurstücken innerhalb der Flurstücke 68 und 69 infolge der weiteren Festsetzung des betroffenen Gebietes als Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO.

Das **Planerfordernis** zur Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Entwicklung des Plangebietes im Zuge der beabsichtigten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Mischgebiet (MI) im Rahmen einer dem Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Raumordnungsrecht sowie den weiteren betroffenen Rechtsgrundlagen entsprechenden städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorzunehmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

(3) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Flurstücken 1/2 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 1/3 (Straßenparzelle), 15 (Teilfl.), 16 (Teilfl.), 17 (Teilfl.), 18 (Teilfl.), 19 (Teilfl.), 35 (Teilfl.) (Wegeparzelle), 38 (Teilfl.), 39 (Teilfl.), 40/1, 40/4 (Teilfl.), 41 (Straßenparzelle), 42/1 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 60, 61, 62, 63, 64 (Straßenparzelle), 65/1, 65/2, 65/4 (Straßenparzelle), 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 66, 67/1, 67/2, 68, 69 und 73 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth.

Die Flurstücke 35 (Teilfl.) (Wegeparzelle), 41 (Straßenparzelle), 42/1 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 64 (Straßenparzelle) und 65/4 (Straßenparzelle) der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth. südwestlich durch die Flurstücke 38 (Teilfl.), 39 (Teilfl.), 40/4 (Teilfl.), 40/2, 42/1 (Straßenparzelle), 56, 57, 58 und 59

Nordwestlich durch die Flurstücke 15, 16, 17, 18, 19, 35 (Wegeparzelle), 37 nordöstlich durch die Waldparzelle (Gemarkung Nonnenroth, Flur 3, Flurstück 2) und südöstlich durch die Straßenparzellen 70, 71 und 72 (alle Straßenparzellen der „Grünberger Straße“ - L 3007) der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem Plan der Anlage zu entnehmen.



(4) Verfügbar sind folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Gutachten Artenschutz-Fachbeitrag, Gutachten Biotypenuntersuchung, Gutachten Untersuchung Faunistische Aspekte: Avifauna (Brutvögel), Tagfalter, Heuschrecken, Reptilien (Zauneidechse, Fledermäuse, Haselmaus), Gutachten Untersuchung der Horizontalen Luftaustauschverhältnisse, Gutachten Untersuchung des Landschaftsbildes,

-Darstellung der Stellungnahme der Kreisausschuss. Abteilung für den ländlichen Raum

-Darstellung der Stellungnahme des Landkreises Gießen, Fachdienst Wasser und Bodenschutz

-Darstellung der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen zur Vereinbarung der Bauleitplanung mit den Aussagen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 (Vereinbarkeit gegeben)

-Darstellung der Stellungnahme der Abteilung Grundwasser, Wasserversorgung des Regierungspräsidiums Gießen zu amtlich festgesetzten Wasserschutzgebieten im Plangebiet (außerhalb des HQ 100 = hundertjähriges Hochwasserereignis)

-Darstellung der Stellungnahme der Abteilung Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz des Regierungspräsidiums Gießen zu Gewässern, Gewässerrandstreifen und zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Plangebiet (keine Betroffenheit)

-Darstellung der Stellungnahme der Abteilung Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Gießen

zu Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz (u. a. Darstellung der Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes)

-Darstellung der Stellungnahme der Abteilung Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen des Regierungspräsidiums Gießen zu Abfallentsorgungsanlagen und Deponien

--Darstellung der Stellungnahme der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen zu Bergbaugebieten bzw. Bergwerksfeldern

-Darstellung der Stellungnahmen der Abteilung Landwirtschaft des Regierungspräsidiums Gießen zu betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen (keine Bedenken)

-Darstellung der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Gießen zu Landschaftsschutzgebieten

-Darstellung der Stellungnahme der Oberen Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen zu forstlichen Belangen (keine forstlichen Belange betroffen)

-Darstellung der Stellungnahme der Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Gießen zum Umweltbericht der Bauleitplanung (Bezugnahme auf Rechtsprechung des Bayer. VGH, Urteil vom 13.12.2012 – 15N 08 1561 - / auf Rechtsprechung des BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 – 4 CN 3/12 -)

(6) Der Beschluss zur Offenlegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird hiermit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

(7) Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

(8) Der Flächennutzungsplan der Stadt Hungen stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ gegenwärtig im Osten Gewerbliche Baufläche (G), im Westen Gemischte Baufläche (M) und im nördlichen Randbereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ (Festsetzung Allgemeines Wohngebiet im Westen und Norden des Geltungsbereiches und Festsetzung Mischgebiet im östlichen und zentralen Teil des Geltungsbereiches als Art der baulichen Nutzung) erfordert daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches von der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ (G) im Osten des Geltungsbereiches (Bestand) zu der Darstellung „Gemischter Baufläche“ (Entwicklung) und von der Darstellung „Gemischte Baufläche“ (M) im Westen des Geltungsbereiches (Bestand) zu der Darstellung „Wohnbaufläche“ (Entwicklung) sowie von der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ im Norden des Geltungsbereiches (Bestand) zu der Darstellung „Wohnbaufläche“ (Entwicklung) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, um die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln.

(9) Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf des o. a. Bebauungsplanes (Plankarte, Begründung mit Umweltbericht, Arten umweltbezogener Informationen)

in der Zeit vom **19.06.2019 bis 22.07.2019** einschließlich

in der Stadtverwaltung Hungen, Kaiserstraße 2, Bauamt, während der allg. zu jedermanns Einsicht in der Verwaltung öffentlich aus. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen schriftlich oder zu Protokoll.

Die Planunterlagen des Entwurfs des o. a. Bebauungsplanes (Plankarte, Begründung mit Umweltbericht, Arten umweltbezogener Informationen) sind gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht worden.

<https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplan>

<https://www.hungen.de/infrastruktur/bauleitplanung/bebauungsplaene-im-verfahren.html>

Während dieser Auslegungsfrist können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

(10) Gemäß § 4b BauGB wurde das Planungsbüro Holger Müller aus 35112 Fronhausen mit der Durchführung des Verfahrens nach BauGB beauftragt.

Hungen, 12.06.2019

Der Magistrat der
Stadt Hungen
gez. R. Wengorsch
(Bürgermeister)