

# Änderung des Flächennutzungsplans

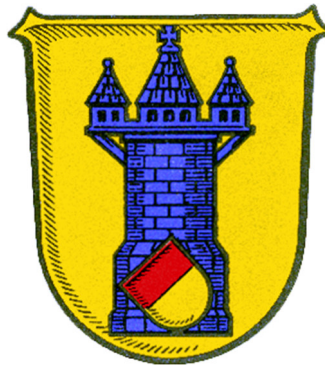
zum Bebauungsplan Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“,  
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.09 „Industriegebiet an der  
Halde Trais-Horloff/Inheiden“ sowie die Teiländerung der  
Bebauungspläne Nr. 7.07 „Holzweg“ und Nr. 7.05 „Gewerbegebiet  
Trais-Horloff/Inheiden“

Stadt Hungen, Gemarkungen Trais-Horloff und Inheiden

Begründung und Umweltbericht

Entwurf

Erarbeitet im Auftrag von:



Stadt Hungen

Kaiserstraße 7  
35410 Hungen

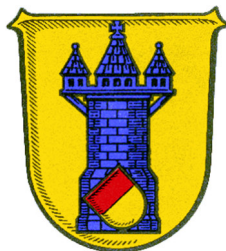
Wölfersheim, August 2022



**REGIOKONZEPT**

Biedrichstraße 8c    Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40    mail@regiokonzept.de  
61200 Wölfersheim    Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60    www.regiokonzept.de

**Auftraggeber:**



**Magistrat der Stadt Hungen**

Kaiserstraße 7  
35410 Hungen  
Tel.: 06402 - 850  
Fax: 06402 - 8554  
E-Mail: [info@hungen.de](mailto:info@hungen.de)  
Homepage: <https://www.hungen.de/>

**Auftragnehmer:**



**REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG**

Biedrichstraße 8c  
61200 Wölfersheim  
Tel.: (06036) 98936 - 40  
Fax: (06036) 98936 - 60  
E-Mail: [mail@regiokonzept.de](mailto:mail@regiokonzept.de)  
Homepage: [www.regiokonzept.de](http://www.regiokonzept.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL A (Begründung)</b> .....	<b>1</b>
<b>1</b> <b>Anlass der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b> <b>Bestand</b> .....	<b>2</b>
2.1 <b>Lage und Größe des Plangebiets</b> .....	<b>2</b>
2.2 <b>Nutzung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b> <b>Übergeordnete Planungen und Ausweisung</b> .....	<b>5</b>
3.1 <b>Regionalplan Mittelhessen 2010</b> .....	<b>5</b>
3.2 <b>Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hungen (1991)</b> .....	<b>6</b>
3.3 <b>Landschaftsprogramm</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b> <b>Weitere Planungsgrundlagen und Ausweisungen</b> .....	<b>8</b>
4.1 <b>Landschaftsplan</b> .....	<b>8</b>
4.2 <b>Schutzgebiet nach Naturschutzrecht</b> .....	<b>8</b>
4.3 <b>Schutzgebiet nach Wasserrecht</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b> <b>Gewerbeflächenentwicklung innerhalb des Stadtgebiets und Prüfung von Standortalternativen</b> .....	<b>10</b>
5.1 <b>Gewerbeflächenreserven im Stadtgebiet und Nachfrage</b> .....	<b>10</b>
5.2 <b>Standortkriterien und zusagende Merkmale</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b> <b>Verfahrensübersicht und Ausblick</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b> <b>Planung</b> .....	<b>14</b>
7.1 <b>Geplante Änderung</b> .....	<b>14</b>
7.2 <b>Ziele der Planung</b> .....	<b>15</b>
7.3 <b>Auswirkung der Planung</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b> <b>Sonstige Belange</b> .....	<b>15</b>
8.1 <b>Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)</b> .....	<b>15</b>
8.2 <b>Erschließung für den landwirtschaftlichen Verkehr</b> .....	<b>17</b>
8.3 <b>Fuß- und radläufige Erschließung des Plangebiets</b> .....	<b>17</b>
8.4 <b>Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)</b> .....	<b>18</b>
8.5 <b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>19</b>
8.5.1 <b>Entwässerung des Plangebiets</b> .....	<b>19</b>
8.5.2 <b>Trink- und Brauchwasserversorgung</b> .....	<b>20</b>
8.5.3 <b>Stromversorgung des Plangebiets</b> .....	<b>20</b>

<b>9</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>20</b>
<b>9.1</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>20</b>
<b>9.2</b>	<b>Bergbau</b> .....	<b>20</b>
<b>9.3</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>9.4</b>	<b>Grundwasserschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>22</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensübersicht (Regelverfahren).....	13
---	----

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (rot) der Teil FNP Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7.15 „Hungen GE Süd“ (ohne Maßstab, Kartengrundlage TK 25).....	3
Abb. 2: Blick vom Holzweg auf das bereits bebaute Plangebiet „Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff/ Inheiden. ....	4
Abb. 3: Regenrückhaltebecken (RRB) im nordöstlichen Teil des Plangebiets.....	5
Abb. 4: FNP der Stadt Hungen 1991 (PLANUNGSGRUPPE PROF. SEIFERT 1991, ohne Maßstab). ....	7
Abb. 5: Gewerbegebiet „Vor der Grasser Höhe“, rote Fläche. ....	10
Abb. 6: Flächen innerhalb des „Industriegebiets an der Halde“ (1. Bauabschnitt des Gewerbeparks Hungen-Süd), rote Fläche. ....	11
Abb. 7: Geplante Teil- Änderung des FNPs (ohne Maßstab).....	14
Abb. 8: Erschließung des Plangebiets über die Hahn- Straße, Blick Richtung Kreisel.....	16
Abb. 9: Erschließung für den landwirtschaftlichen Verkehr (entlang des nördlichen Geltungsbereichs)..	17
Abb. 10: Erschließungsstraße Ezetilstraße im Übergang in den Holzweg, einseitiger Bürgersteig, Blickrichtung „Industriegebiet an der Halde“.....	18
Abb. 11: Fußläufige Erschließung der Bushaltestellen.....	19

## TEIL A (Begründung)

### 1 Anlass der Planung

Die Stadt Hungen beabsichtigt zwischen den Stadtteilen Inheiden und Trais-Horloff die Erweiterung ihrer gewerblichen Bauflächen, da derzeit mehrere Anfragen nach umfänglichen Industrie- und Gewerbeflächen vorliegen. Hierunter sind auch Anfragen von ortsansässigen Betrieben, die innerhalb der Ortslagen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben. Im Stadtgebiet Hungen stehen derzeit keine Gewerbeflächen zur Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen zur Verfügung. Zur Deckung der vorhandenen Gewerbeanfragen wurde entlang der Ezetilstraße zwischen den Stadtteilen Trais-Horloff und Inheiden in einem ersten Schritt im Jahr 2017 das Industriegebiet „An der Halde“ ausgewiesen. Die Stadt Hungen beabsichtigt zukünftige gewerbliche Entwicklung im „Gewerbepark Hungen-Süd“ zwischen den Ortsteilen Inheiden und Trais-Horloff zu entwickeln.

Das Plangebiet weist günstige Voraussetzungen bezüglich des Geländenniveaus und der verkehrlichen Erschließung auf. So ist neben der sich anschließenden Bundesstraße (B) 489 auch die Nähe zur Autobahn (A) 45 (Anschlussstelle 37) gegeben. Weiterhin wird durch die Lage der Fläche eine direkte Erweiterung bereits bestehender gewerblich genutzter Flächen ermöglicht. Zudem sind die zur Erweiterung vorgesehenen Flächen im Regionalplan Mittelhessen (RP GIEßEN 2010) als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ ausgewiesen.

Neben Anfragen für Industrie- und Gewerbeflächen besteht aber auch das Interesse eines Einzelhändlers seinen im Hungener Stadtteil Trais-Horloff bestehenden Fachmarkt für Haus, Tier und Garten zu erweitern. Dies ist auf den derzeit genutzten Flächen im beengten Ortskern jedoch nicht möglich, vielmehr bestehen bereits jetzt immense Probleme ausreichend Kundenparkplätze bereitzustellen. Zudem soll dem ortsansässigen Fachmarkt die Möglichkeit gegeben werden seine Verkaufsfläche zu vergrößern, um sich so für die Zukunft weiterentwickeln zu können. Für die Verlagerung des Standortes in den geplanten „Gewerbepark Hungen-Süd“ ist an dieser Stelle die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendig, welches großflächigen Einzelhandel zulässt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines im Hungener Stadtteil Trais-Horloff ansässigen Fachmarktes für Haus-, Tier- und Gartenbedarf zu schaffen, hat die Stadt Hungen die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel im Bereich „Gewerbepark Hungen-Süd“ bereits im Laufe des Bauleitplanverfahren beantragt. Die beantragte Abweichung wurde mit Bescheid vom 31.03.2021 zugelassen.

Mit dem geplanten Vorhaben soll nicht nur das Angebot an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Hungen erweitert werden, sondern auch zur Schaffung neuer Arbeitsplätze im Stadtgebiet selbst wie auch in der Region beigetragen werden. Hierzu soll eine durch die Stadt Hungen entwickelte Vergabekonzept angewandt werden, welches vorrangig die Ansiedlung werthaltiger Unternehmen aus der Region vorsieht. Somit berücksichtigt die Planung die Erfordernisse der Wirtschaft und auch ihrer mittelständischen Struktur gem. § 1 (6) Nr. 8a Baugesetzbuch (BauGB). Es wird insbesondere auf den Grundsatz

gem. § 1 (6) Nr. 8c BauGB verwiesen, wonach die Stadt bei ihrer Planung der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen hat. Zudem wird durch den Ausbau der Verkehrsflächen im Süden und Nordosten, der Errichtung der zwei Wendeschleifen und dem Ausbau der Ausfahrt der K 186 des Plangebiets den aktuellen geänderten Erschließungserfordernissen von gewerblich genutzten Gebieten gesichert. Das Vorhaben stellt somit einen wichtigen und zentralen Baustein für die zukünftige Stadtentwicklung dar. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf einer Teilfläche im Osten des Plangebiets ist bereits der seit 2017 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 7.09 „Industriegebiet an der Halde“ ausgewiesen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 7.09 „Industriegebiet an der Halde“ ist zum derzeitigen Zeitpunkt bereits vollständig bebaut und wird gewerblich genutzt.

Zur Umsetzung der Planung der Stadt Hungen bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans und der Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Hungen. Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (PLANUNGSGRUPPE PROF. SEIFERT 1991) der Stadt Hungen weist das Plangebiet derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft aus. Mit der FNP-Änderung soll die Fläche in großen Teilen als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Im Süden des Plangebiets soll zudem eine Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und zwei Flächen als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Hochwasserrückhaltebecken) ausgewiesen werden. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 8 (3) S. 1 BauGB der FNP in den erforderlichen teilräumlichen Bereichen im Parallelverfahren geändert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat deshalb in ihrer Sitzung am 14. November 2018 den Beschluss zur Änderung des FNP zum Bebauungsplan „Gewerbepark Hungen-Süd“ in den Stadtteilen Trais-Horloff und Inheiden gem. § 2 (1) BauGB gefasst. Der Beschluss zur Offenlage erfolgte am 08.07.2021. Die Änderung des FNP wird gem. § 8 (3) BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die vorliegende Begründung deckt sich aufgrund des Parallelverfahrens teilweise inhaltlich mit der Begründung zum Bebauungsplan.

## **2 Bestand**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet (Geltungsbereich rot umrandet, groß) liegt am nordwestlichen Rand des Hungener Stadtteils Trais-Horloff in den Gemarkungen Inheiden und Trais-Horloff. Im Osten grenzt das Plangebiet an bebaute und bereits gewerblich genutzte Flächen. Nördlich und westlich befinden sich Ackerflächen sowie Grünland. Im Westen verläuft außerdem direkt angrenzend die B 489 und südlich die Kreisstraße (K) 186. Zudem liegt südlich des Plangebiets ein Solarpark, der auf einer ehemaligen, etwa 15 m hohen Abraumhalde des ehemaligen Braunkohletagebaus von Trais-Horloff errichtet wurde. Das Plangebiet selbst ist weitgehend eben, fällt aber in Richtung Norden und Osten ab. Das kleine Plangebiet (Geltungsbereich rot umrandet, klein) liegt in der Nähe des Hungener Stadtteils Inheiden. Im Osten grenzt das Plangebiet an ackerbaulich genutzte Flächen an. Im Norden an einen befestigten Weg. Der südliche Bereich ist bereits bebaut und wird gewerblich genutzt. Westlich des Plangebiets verläuft die Ezetilstraße. Der gesamte räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 23 ha.

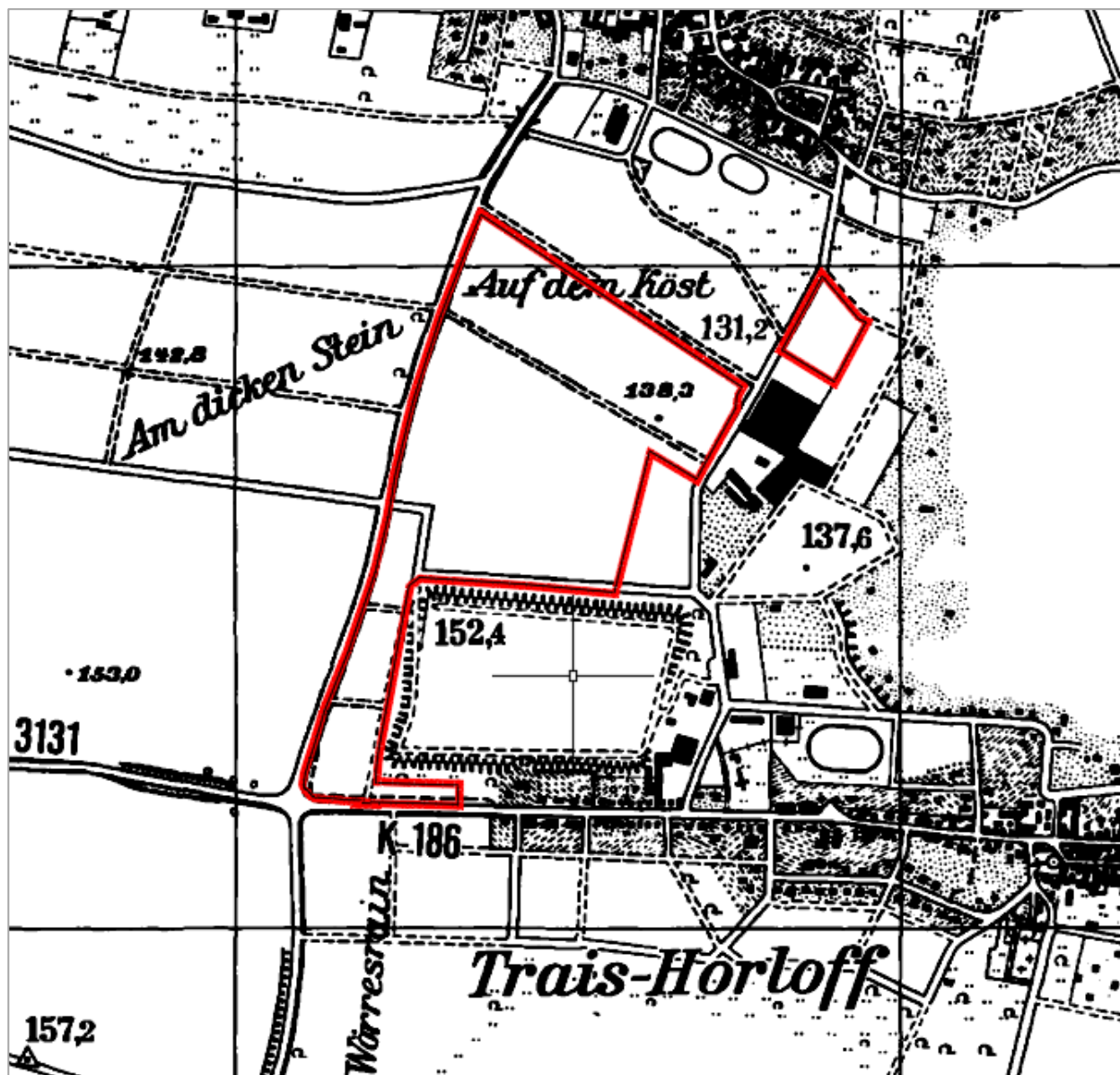


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (rot) der Teil FNP Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7.15 „Hungen GE Süd“ (ohne Maßstab, Kartengrundlage TK 25).

## 2.2 Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Ertragsfläche, die zum größten Teil intensiv ackerbaulich und geringfügig als Grünland genutzt wird. Das Gebiet wird am südlichen und westlichen Rand von einer asphaltierten Straße begrenzt. Ein unbefestigter Feldweg verläuft am nördlichen Rand von West nach Ost und mündet in die Ezetilstraße. Im Westen befindet sich zudem ein asphaltierter Weg, der als Radweg genutzt wird.

Im Osten des Plangebiets befinden sich gewerblich genutzte Flächen, die bereits bebaut sind.



**Abb. 2: Blick vom Holzweg auf das bereits bebaute Plangebiet „Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff/ Inheiden.“**

Das Plangebiet im Nordosten wird derzeit schon als Regenrückhaltebecken (RRB) genutzt. Neben Gebüsch und Hecken finden sich auf der Fläche insgesamt fünf Einzelbäume. Die umgebende Fläche des RRB wird extensiv als Weide genutzt. Die Wasserfläche wird neben Schilf- und Bachröhrichten sowie Großseggenrieden bzw. –röhrichten auch von Ufer- und Sumpfbüscheln eingefasst.





**Abb. 3: Regenrückhaltebecken (RRB) im nordöstlichen Teil des Plangebiets.**

Eine ausführliche Beschreibung der Realnutzung des Plangebiets ist dem Umweltbericht (Teil B) zu entnehmen.

### **3 Übergeordnete Planungen und Ausweisung**

#### **3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010**

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 (RP GIEßEN 2010) weist den Geltungsbereich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung (5.3-2)“ aus. Entsprechend dem Ziel (5.3-2) des Regionalplans dienen diese Gebiete „der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen“. Nur die Teilfläche im Süden, auf der das Regenrückhaltebecken (RRB) 2 realisiert werden soll, wird als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2)“ dargestellt.

Der Geltungsbereich wird jeweils von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12)“ überlagert.

„Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie den Kalt- und Frischluftabfluss sichern und bei Bedarf wiederherstellen. Laut Erläuterung des Regionalplans kommt hierbei bioklimatischen und lufthygienischen Belangen eine große Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang planerisch zu berücksichtigende Faktoren sind die

Darstellung bzw. Festsetzung von Maßnahmen zur Sicherung des Kalt- und Frischluftabflusses und der Durchlüftung, beispielsweise durch die Anlage von Freiflächen sowie Maßnahmen zur Luftreinhaltung und Emissionsminderung. Da das Plangebiet aber keine große Reliefenergie aufweist und die Halde (Solarpark) zudem bereits als Strömungsbarriere eine Vorbelastung darstellt, übernimmt das Plangebiet in seiner Gesamtheit für die Kaltluftversorgung und / oder Belüftung der angrenzenden Siedlungsgebiete keine wesentliche Funktion. Außerdem stehen in der Umgebung noch ausreichend Freiflächen für die Kaltluftproduktion zur Verfügung. Die klimatischen Effekte werden sich daher insgesamt nur kleinräumig auswirken und bleiben vorwiegend auf das Plangebiet selbst beschränkt. Eine Beeinträchtigung übergeordneter Wirkungsräume findet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht statt.

„Vorbehaltsgebiete für Grundwasserschutz“ sollen dem Schutz von Grundwasser in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In jeglichen Abwägungen sollen die Belange des Grundwasserschutzes besondere Berücksichtigung finden. Die Eingriffswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt werden dadurch minimiert, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden. Des Weiteren werden durch die Zuführung des anfallenden Niederschlags in zwei RRB Abflussspitzen bei Starkregenereignissen vermieden. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität ist bei ordnungsgemäßem Baubetrieb nach dem anzuwendenden Stand der Technik und unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen nicht zu erwarten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines im Hungener Stadtteil Trais-Horloff ansässigen Fachmarktes für Haus-, Tier- und Gartenbedarf zu schaffen, hat die Stadt Hungen die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel im Bereich „Gewerbepark Hungen-Süd“ beantragt. Die beantragte Abweichung wurde mit Bescheid vom 31.03.2021 zugelassen.

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hungen (1991)**

Der gültige FNP der Stadt Hungen aus dem Jahr 1991 (PLANUNGSGRUPPE PROF. SEIFERT 1991) weist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit zugehörigen Wegen aus. Entlang der B 489 sowie von landwirtschaftlichen Wegen ist die „Anlage von Laubgehölzen“ sowie die „Schaffung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente“ in Form von „Feldrain / Wegrain“ und „Obstbaumreihen“ dargestellt. An zwei Punkten am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist die „Erhaltung von Laubgehölzen“ dargestellt. Für den Geltungsbereich weist der FNP zudem zwei „Sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraßen“ als Bestand aus. Diese verlaufen entlang des östlichen Randes des Geltungsbereichs sowie vom südöstlichen Rand des Geltungsbereichs zu dessen westlichem Rand. Im Osten des Geltungsbereichs weist die rechtskräftige Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan Nr. 7.09 „Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff / Inheiden“ (REGIOKONZEPT 2017) eine „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO aus. Im nordöstlichen Geltungsbereich (RRB 1) sind zudem Flächen als „Grünfläche“ ausgewiesen.

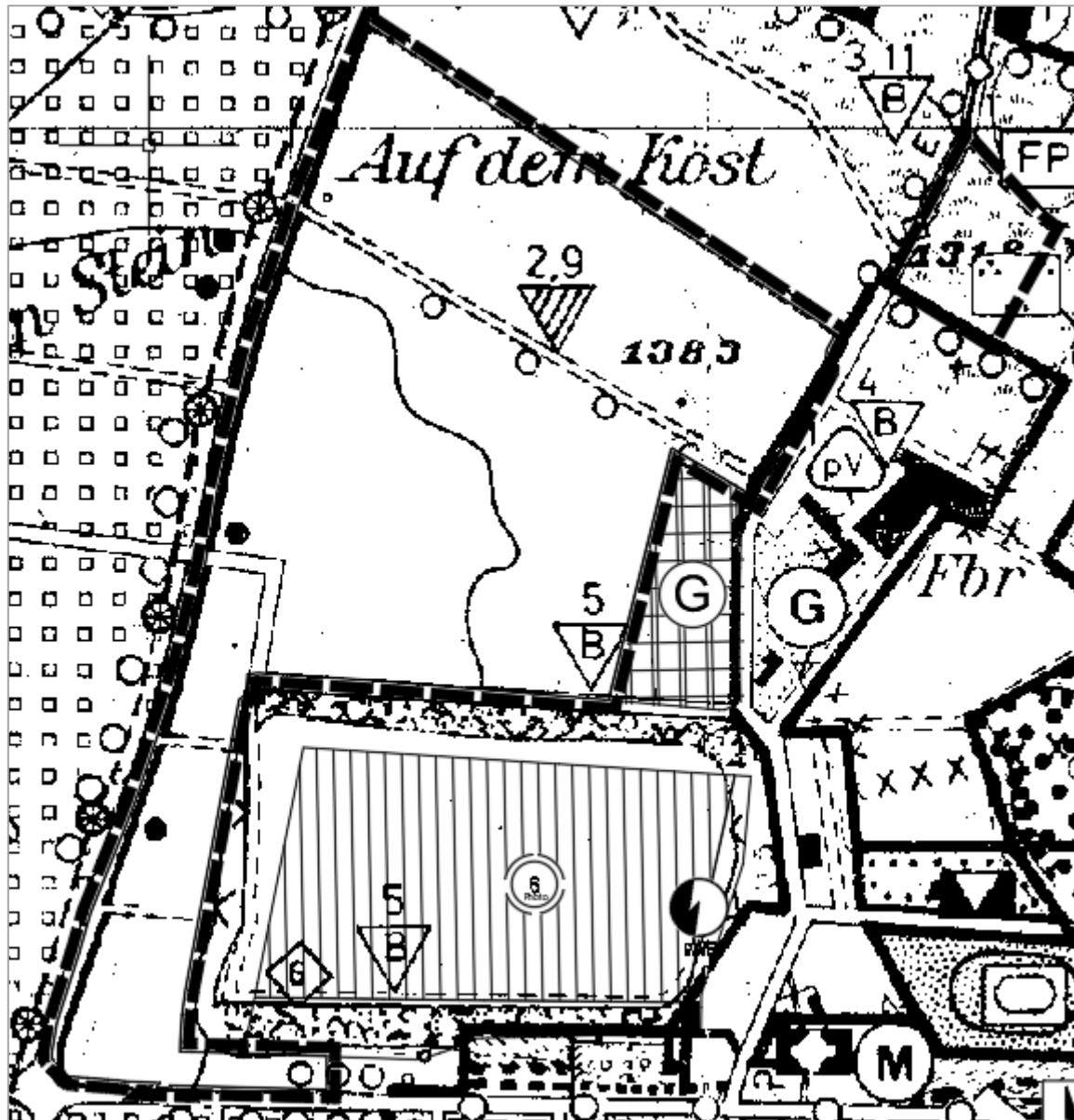


Abb. 4: FNP der Stadt Hungen 1991 (PLANUNGSGRUPPE PROF. SEIFERT 1991, ohne Maßstab).

Da Bebauungspläne gem. § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind, steht die hier vorliegende Planung in den Bereichen außerhalb der im Jahr 2017 geänderten Flächen der Darstellung des FNP entgegen und erfordert somit eine Teiländerung des FNPs. Der FNP wird gem. § 8 (3) S. 1 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Der FNP wird in den erforderlichen Teilbereichen in gewerbliche Flächen sowie in eine Sonderbaufläche und in zwei Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Hochwasserrückhaltebecken) geändert. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen unter Punkt 6 Planung verwiesen, in der die geplante Änderung detailliert beschrieben wird.

### **3.3 Landschaftsprogramm**

Die überörtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege werden gemäß § 6 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in einem Landschaftsprogramm dargestellt. Das Landschaftsprogramm als Bestandteil des Landesentwicklungsplans (LEP) wurde für das gesamte Land Hessen aufgestellt und mit der dritten Änderung des LEP Hessen 2000 (in Kraft seit dem 11.09.2018) in den Landesentwicklungsplan integriert. In der Plankarte zur 3. Änderung des LEP Hessen 2000 (HMWEVW 2021) ist das Plangebiet als „Agrarischer Vorzugsraum“ dargestellt und erfüllt somit eine überregional bedeutsame Freiraumfunktion. Diese ist durch Festlegungen in den Regionalplänen zu sichern und zu konkretisieren.

## **4 Weitere Planungsgrundlagen und Ausweisungen**

### **4.1 Landschaftsplan**

Der gültige Landschaftsplan der Stadt Hungen (Planungsbüro FISCHER 2002) weist den größten Teil des Geltungsbereichs im Themenbereich „Vegetation und Nutzung“ (Karte I) als „Intensivacker“ aus. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird zudem eine Fläche als Grünlandesaat / Stilllegungsfläche mit einem Laubbaum / Hochstamm-Obstbaum ausgewiesen. Auch im Bereich des Kreisels wird ein Laubbaum / Hochstamm-Obstbaum dargestellt. Die Fläche des RRB im nördlichen Geltungsbereich ist als artenarmes Grünland frischer Standorte mit Teich kategorisiert. Im Themenbereich „Fachplanung und Nutzungskonflikte“ (Karte II) wird der nördliche Geltungsbereich als Zuwachsfläche für Gewerbe entsprechend der Ausweisung des Regionalplans Mittelhessen dargestellt. Für den Bereich des RRB im nördlichen Geltungsbereich werden in der Kategorie „Landwirtschaft“ die Gefährdungen Melioration, Entwässerung und Grundwasserabsenkung angegeben. Als Maßnahme für Klimaschutz, Landschaftsbild, Ortsbild und Erholung wird im Themenbereich „Entwicklungskonzeption“ (Karte III) die Eingrünung von Siedlungsräumen und Einzelobjekten auf Flächen im nordöstlichen Geltungsbereich festgelegt. Im westlichen Geltungsbereich sind entlang der B 489 Anpflanzungen von Bäumen und Baumreihen sowie der Erhalt von Einzelbäumen vorgesehen. Teilflächen entlang der Hahn-Straße bzw. des an die Hahn-Straße angrenzenden Solarparks werden zudem als zu erhaltende Hecken und Feldgehölze sowie als Fläche mit rechtlicher Bindung gem. § 9 (1) BauGB dargestellt.

### **4.2 Schutzgebiet nach Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten nach §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Östlich bzw. südöstlich des Plangebiets erstrecken sich in einer Entfernung von ca. 800 m das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ und in einer Entfernung von ca. 900 m das Naturschutzgebiet „Mairied von Rodheim und Gänsweid von Steinheim“.

Innerhalb des Plangebiets selbst befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete). Das FFH-Gebiet „5519-304 Horloffau zwischen Hungen und Grund-Schwalheim“ liegt südlich und östlich des Hungener Stadtteils Trais-Horloff. Die geringste Entfernung der Außengrenze des Plangebiets zu diesem FFH-Gebiet

liegt im Süden und beträgt ca. 250 m. In räumlicher Nähe befindet sich außerdem das Vogelschutzgebiet (VSG) „5519-401 Wetterau“, das sich westlich, südlich und östlich des Stadtteils Trais-Horloff erstreckt. Das Plangebiet liegt mit seiner westlichen Grenze durchschnittlich ca. 20 m vom östlichen Rand des Vogelschutzgebiets entfernt.

Da durch das geplante Vorhaben Natura 2000-Gebiete betroffen sein können, wurde im Zuge der Planung eine Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (REGIOKONZEPT 2022B). Für das FFH-Gebiet „Horloffau zwischen Hungen und Grund-Schwalheim“ hat die Auswirkungsprognose gezeigt, dass für keinen der relevanten Wirkfaktoren Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets eintreten. Das Vorhaben kann somit als verträglich mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „Horloffau zwischen Hungen und Grund-Schwalheim“ angesehen werden. Für das VSG „Wetterau“ gelangt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Glasfassaden- und Lichtgestaltung sowie aufgrund der geplanten Eingrünung und der gegebenen Vorbelastung des Gebietes ausgeschlossen werden können. Zudem stellen die geplanten Blühstreifen, von denen vier innerhalb der Abgrenzungen des VSG angelegt werden, für die Lebensraumstrukturen des VSG eine Aufwertung hinsichtlich des Angebots an Nahrungsflächen und auch Brutplätzen dar. Das Vorhaben kann somit als verträglich mit den Erhaltungszielen des VSG „Wetterau“ angesehen werden. Details können dem Gutachten zur Natura 2000-Verträglichkeit (REGIOKONZEPT 2022B) entnommen werden.

### **4.3 Schutzgebiet nach Wasserrecht**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Inheiden der OVAG (Verordnung [VO] vom 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, Seite 3594). Außerdem befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb der Zone I des Heilquellenschutzgebiets für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929). Bis auf die Flächen des bestehenden RRB und des Wirtschaftswegs im Nordosten des Plangebiets, befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die Quellen Bad Salzhausen (VO am 06.10.1992, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 45/1992, Seite 2836). Aus Sicht des Grundwasser-schutzes sowie des Heilquellenschutzes sind die Verbote und Gebote der Schutzgebiets-verordnungen bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung zu beachten.

Um die erforderlichen Grundvoraussetzungen für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans im Hinblick auf die Verbotsregelungen in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen Inheiden der OVAG (VO vom 27.09.1995) prüfen und beurteilen zu können, wurde für das Gebiet ein hydrogeologisch-geotechnischer Untersuchungsbericht erstellt (BGM 2020) und eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eingeholt (HLNUG, schriftl. Mitteilung vom 18.02.2021). Demnach besitzen die durchgehend vorhandenen tertiären Tone mit ihrer sehr geringen Durchlässigkeit eine absperrende Wirkung, sodass ein ausreichender Schutz der Grundwasserleiter gegeben ist. Eine Vorgabe zu Gründungstiefen ist demnach nicht erforderlich. Bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen ist jedoch durch technische Sicherungsmaßnahmen sicherzustellen, dass diese nicht in den Untergrund gelangen können. Ein entsprechender Hinweis hierzu wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 5 Gewerbeflächenentwicklung innerhalb des Stadtgebiets und Prüfung von Standortalternativen

### 5.1 Gewerbeflächenreserven im Stadtgebiet und Nachfrage

Die Stadt Hungen macht folgende Angaben bezüglich der aktuellen Gewerbeflächen im Stadtgebiet:

Es existierten bis vor kurzem noch drei Gewerbeflächen, die aktuell erschlossen wurden und sich im Gewerbegebiet „Vor der Grasser Höhe“ in der Kernstadt Hungen befinden. Die einzelnen Flächen sind zwischen 2.000 – 3.500 m<sup>2</sup> groß. Die Stadt Hungen hat die Flächen mittlerweile vollständig für die gewerbliche Nutzung vermarktet.



Abb. 5: Gewerbegebiet „Vor der Grasser Höhe“, rote Fläche.

Weitere Flächen oberhalb der genannten Größenordnung werden gegenwärtig angefragt, sind aber im Stadtgebiet nicht verfügbar. Die Flächen innerhalb des „Industriegebiets an der Halde“ (1. Bauabschnitt des Gewerbeparks Hungen-Süd) waren bereits nach kurzer Zeit vollständig vermarktet.



**Abb. 6: Flächen innerhalb des „Industriegebiets an der Halde“ (1. Bauabschnitt des Gewerbeparks Hungen-Süd), rote Fläche.**

Ebenfalls stehen keine innerörtlichen Flächen der Nachverdichtung im Stadtgebiet für die Ansiedlung von weiteren Gewerbe- und/ oder Industriebetrieben zur Verfügung. In erster Linie sind hierfür keine Grundstücke in der benötigten Größenordnung verfügbar zu machen. Ferner stehen einer innerörtlichen Lösung grundsätzlich auch Belange des Immissionschutzes entgegen. Zudem werden Flächen um vorhandene Gewerbebetriebe innerorts bzw. in Ortsrandlage für Entwicklungsoptionen dort ansässiger Betriebe benötigt. Die Stadt Hungen

besitzt zudem keine ausreichend dimensionierten kommunalen Baugebiete. Die übrigen Flächen befinden sich in Privatbesitz, eine Verkaufsbereitschaft liegt hier nicht vor.

Im Ergebnis muss deshalb zunächst festgestellt werden, dass gewerbliche Flächen in der benötigten Größenordnung und Lage im Stadtgebiet Hungen derzeit nicht verfügbar sind, um größere Gewerbevorhaben realisieren zu können. Dabei kann die Stadt Hungen seit 2018 Nachfragen verzeichnen, die sich auf Flächengrößen von 3.000 m<sup>2</sup> bis hin zu 200.000 m<sup>2</sup>. Es handelt sich dabei um Interessenten aus den folgenden Branchen: Einzelhandel, Großhandel, Garten- und Kommunalgeräte, Online-Versand, Industrie (bspw. Hersteller von Konsumgütern), Baugrund- und Geologieberatung, Kfz-Betrieb, Lebensmittelindustrie, Versandhandel, Logistik (bspw. Reifenhersteller), Rechenzentrum sowie Lebensmittellogistik.

## 5.2 Standortkriterien und zusagende Merkmale

Die übergeordnete Planung (Regionalplan Mittelhessen 2010) weist die Fläche als „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbeflächen Planung“ aus. Der Standort wurde somit bereits durch die übergeordnete Planung vorgegeben und auf Ebene des Regionalplans vorangehend grundsätzlich geprüft. Zu diesen planerischen Vorgaben gibt es in der Stadt Hungen keine Alternativen für großflächige Ausweisungen, die geeignet wären, Flächen für eine intensive gewerbliche und industrielle Nutzung aufzunehmen.

Darüber hinaus soll nach dem Grundsatz des Regionalplans 4.1-5 (G) „...*der ländliche Raum als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum unter Wahrung seiner Eigenart gestaltet werden. Eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden.*“ (RP GIEßEN 2010).

Dies bedeutet aber auch, dass Arbeitsplätze in den ländlichen Raum geholt und die hierfür erforderlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen, was ebenfalls für die gewerbliche Nutzung des Plangebiets spricht.

Weiterhin ist für den Standort positiv zu werten, dass das Areal am Ortsrand liegt und direkt an bereits vorhandene Gewerbeflächen sowie dem Solarpark Hungen anschließt. Die geplanten gewerblichen Bauflächen können somit an die bestehende Infrastruktur im Umfeld angebunden werden.

Die Entfernung zur Wohnbebauung ist ebenfalls als positiv für die Standortwahl zu sehen. Diesbezüglich können ein mögliches Konfliktpotenzial und nachhaltige Beeinträchtigungen minimiert werden.

Zudem sind der Ortsrandbereich und auch eine Fläche im östlichen Geltungsbereich bereits durch die bestehende Bebauung vorbelastet. Weiterhin werden, abgesehen von dem RRB 1 im nordöstlichen Geltungsbereich, durch das geplante Vorhaben überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Den vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird aufgrund der intensiven Nutzung und der fehlenden Säume eine eher geringe Bedeutung für den Naturschutz zugeordnet.

Die zuvor genannten Punkte sprechen für die Umnutzung des Plangebiets. So sieht die übergeordnete Planung bereits eine Industrie- und Gewerbenutzung vor, die infrastrukturellen Vorrichtungen sind gegeben. Das vorhandene Konfliktpotenzial für Ortsteile und die Landwirtschaft wird als akzeptabel gewertet.



## 6 Verfahrensübersicht und Ausblick

Die Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB.

**Tab. 1: Verfahrensübersicht (Regelverfahren)**

<b>Verfahrensübersicht</b>		
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans und der FNP- Änderung	14.11.2018	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	01.05.2020	
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung zur frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit <b>gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</b>	14.11.2018	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit <b>gem. § 3(1) BauGB</b>	01.05.2020	
Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans <b>gem. § 3 (1) BauGB</b>	Vom 12.05.2020	Bis 12.06.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange <b>gem. § 4 (1) BauGB</b>	Vom 12.05.2020	bis 12.06.2020
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen <b>gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</b> . Beschluss, die überarbeitete Planfassung <b>gem. § 3 (2) BauGB</b> auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange <b>gem. § 4 (2) BauGB</b> durchzuführen	08.07.2021	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit <b>gem. § 3(2) BauGB</b>		
Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans <b>gem. § 3 (2) BauGB</b>	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange <b>gem. § 4 (2) BauGB</b>	vom	bis
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen <b>gem. §§ 3 (2) BauGB und 4 (2) BauGB</b>		
Feststellungsbeschluss <b>gem. 6 BauGB</b> der Stadtverordnetenversammlung		
Bekanntmachung <b>gem. § 6 (5) S. 1 BauGB</b> und Rechtskraft		

## 7 Planung

### 7.1 Geplante Änderung

Der gültige FNP der Stadt Hungen aus dem Jahr 1991 (PLANUNGSGRUPPE PROF. SEIFERT 1991) weist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Die Flächen des Geltungsbereichs der FNP- Änderung werden überwiegend gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Im südlichen Geltungsbereich wird eine Fläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Eine weitere Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs und im nordöstlichen Plangebiet wird gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Wasserfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Hochwasserrückhaltebecken) ausgewiesen.

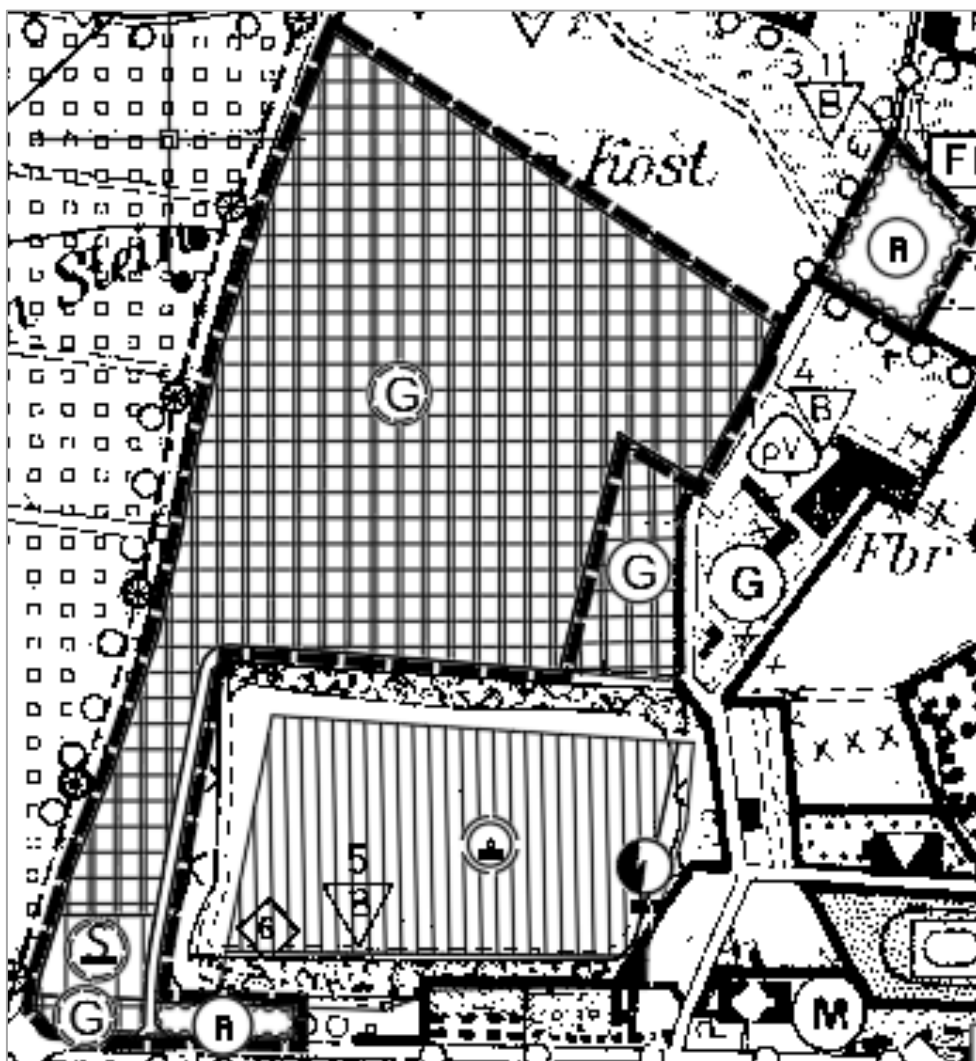


Abb. 7: Geplante Teil- Änderung des FNP's (ohne Maßstab).

## **7.2 Ziele der Planung**

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Hungen die folgenden Ziele:

- Die vorbereitende Bauleitplanung schafft mit der Ausweisung gewerblichen Bauflächen und einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ die Grundlage, durch Aufstellung eines Bebauungsplans, ein Gewerbe- und Industriegebiet sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausweisen zu können. Somit werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbenutzung und Einzelhandelsentwicklung geschaffen.
- Durch die vorbereitende Bauleitplanung mit der Ausweisung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Hochwasserrückhaltebecken), wird die Grundlage geschaffen, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zwei Regenrückhaltebecken ausweisen zu können, zur Sicherstellung der Entwässerung des Plangebiets.
- Der Planbereich der FNP-Teiländerung soll insgesamt einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.
- Die Planung trägt mit der Schaffung gewerblich nutzbarer Flächen für Betriebe mit unterschiedlichen qualitativen Ansprüchen zu Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei und trägt damit den Erfordernissen der lokalen mittelständischen Wirtschaft Rechnung. Damit entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der §§ 1 (6) Nr. 8a und 1 (6) Nr. 8c BauGB und fördert die Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur einerseits sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen andererseits.

## **7.3 Auswirkung der Planung**

Die Teil-Änderung des FNP ermöglicht die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sowie zwei Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Hochwasserrückhaltebecken) entsprechend den Maßgaben der BauNVO bzw. des BauGB. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, um Art und Maß der baulichen Nutzung den Bedürfnissen anzupassen.

Der Umweltbericht (Teil B), der für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“ gemeinsam erstellt wurde, enthält eine detaillierte Eingriffsbeschreibung sowie eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Auf die Ausführungen des Umweltberichts (Teil B) wird an dieser Stelle verwiesen.

## **8 Sonstige Belange**

### **8.1 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Verkehrsflächen dienen der Sicherstellung der äußeren und inneren Erschließung des Plangebiets.

### Äußere Erschließung des Plangebiets

Primär erfolgt die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die Hahn-Straße und den Holzweg. Die Hahn-Straße ist im südlichen Plangebiet an K 186 (Bellersheimer Straße) und dann an den Kreisel, der auf die B 489 führt, angeschlossen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets und der Anschluss an das klassifizierte Straßennetz der Stadt Hungen ist somit gesichert.



**Abb. 8: Erschließung des Plangebiets über die Hahn- Straße, Blick Richtung Kreisel.**

### Innere Erschließung des Plangebiets

Um die verkehrliche Anbindung aller Grundstücke im Plangebiet zu ermöglichen, wird zudem im Bereich der Hahn-Straße eine ausreichend dimensionierte Stichstraße mit Wendeschleife geschaffen. Im nördlichen Plangebiet in der Ezetilstraße soll eine zweite Wendemöglichkeit aus dem Plangebiet geschaffen werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Schwerlastverkehr nicht über die Ezetilstraße Richtung Inheiden geleitet wird, sondern über eine Wendeschleife Richtung Süden aus dem Plangebiet herausgeleitet wird. Die innere Erschließung des Plangebiets ist nach Ausbau der Straßenverkehrsflächen gesichert.

## 8.2 Erschließung für den landwirtschaftlichen Verkehr

Über einen bewachsenen Feldweg, der am nördlichen Rand des Geltungsbereichs von West nach Ost verläuft und auf der Höhe der Firma Coleman in die Ezetilstraße mündet, ist die Erschließung des Plangebiets für den landwirtschaftlichen Verkehr gegeben.



Abb. 9: Erschließung für den landwirtschaftlichen Verkehr (entlang des nördlichen Geltungsbereichs)

## 8.3 Fuß- und radläufige Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet ist weiterhin fußläufig über das bestehende Gehwegnetz über den Holzweg und die Ezetilstraße erreichbar. Auch für Radfahrer ist das Plangebiet über den Holzweg und die Ezetilstraße erschlossen.



**Abb. 10: Erschließungsstraße Ezetilstraße im Übergang in den Holzweg, einseitiger Bürgersteig, Blickrichtung „Industriegebiet an der Halde“.**

#### **8.4 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die nächst gelegene Bushaltestelle befindet sich direkt westlich angrenzend an das Plangebiet an der B 489 und ist fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Es ist vorgesehen, den fußläufigen Verkehr von der Bushaltestelle über bestehende Wege entlang der B 489 und K 186 anschließend über die Hahn-Straße in das Gebiet zu führen.

Das Plangebiet verfügt somit über einen direkten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.



**Abb. 11: Fußläufige Erschließung der Bushaltestellen.**

## **8.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Trink- und Brauchwasser sowie die Entsorgung des Abwassers (Regen-, Schmutz- und Fremdwasser) aus dem Plangebiet wird im Nachfolgenden separat erläutert:

### **8.5.1 Entwässerung des Plangebiets**

Das Plangebiet wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt grundsätzlich im Trennsystem, d. h. Schmutz- und Oberflächenwasser werden getrennt abgeleitet. Im Nordosten sowie im Süden des Geltungsbereichs ist die Nutzung von Flächen als Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen, um unbelastetes Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen sowie sonstiger Betriebsflächen aufzufangen und somit die Entwässerung des Plangebiets zu gewährleisten. Die Entwässerung des Plangebiets in die zwei RRB wird nachfolgend näher beschrieben.

Der südwestliche Teil des Plangebiets mit rund 2,2 ha entwässert in Richtung Süden entlang der K 186 in das Regenrückhaltebecken 2 (RRB 2). Das RRB 2 ist in einer Größe von ca. 960 m<sup>3</sup> dimensioniert. Der gedrosselte Abfluss wird gemeinsam mit dem Schmutzwasser an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Ortslage Trais- Horloff angebunden. Eine vorherige Behandlung des Regenwassers ist nicht erforderlich, weil das Regenwasser in einen Mischwasserkanal eingeleitet wird.

Der größere Hauptteil des Plangebiets mit einer Gesamtfläche von ca. 21 ha entwässert nördlich Richtung Inheiden in das geplante Regenrückhaltebecken 1 (RRB 1). Das geplante RRB 1 ist in einer Größe von ca. 9.600 m<sup>3</sup> dimensioniert. Das bereits bestehende Becken (Fa. Coleman) wird zu diesem Zweck ausgebaut und erweitert. Das Oberflächenwasser wird gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in Richtung des verrohrten Kötstgrabens abgeleitet, welcher schließlich in den „Inheiden/ Trais- Horloff“ See mündet. Der Bauherr ist verpflichtet bei der Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet des RRB 1 eine Einleiterlaubnis zu beantragen. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal erfolgt an die vorhandene

Ortskanalisation der Ortslage Inheiden. Der weiterführende Kanal schließt an einen vorhandenen Pumpenschacht in der Straße Am Angelsteig an.

### **8.5.2 Trink- und Brauchwasserversorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch die Verlegung neuer Hauptversorgungsleitungen mit Anschluss an das Versorgungsnetz Trais-Horloff. Hierzu wird ein Ringschluss hergestellt mit Anbindung an die vorhandene Wasserleitung im Holzweg und mit Anschluss an die bereits vorgelegte Versorgungsleitung aus Richtung Trais-Horloff in Höhe der Kreuzung K 186.

Gem. der Stellungnahme des Fachdienstes 16- Gefahrenabwehr (Brandschutz) des Landkreises Gießen ist für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Über das Ortsnetz Trais-Horloff kann ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden (gem. Angabe Stadtwerke Hungen).

Der nördliche Bereich des Plangebiets kann über die vorhandene Netzleitung der OVAG aus Richtung Inheiden weitere 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stellen. Um den zuvor genannten Gesamtbedarf an Löschwasserversorgung auch im südwestlichen Bereich des Plangebiets sicherzustellen, ist zusätzlich eine zentrale Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 200 m<sup>3</sup> Löschwasser zu errichten. Für Restflächen sind entsprechende Objektschutzmaßnahmen erforderlich.

### **8.5.3 Stromversorgung des Plangebiets**

Vorhandene Stromleitungen liegen besonders im nordöstlichen Plangebiet in günstiger Entfernung zu den geplanten Baugrundstücken, da sich in der Straße Holzweg eine 20kV-Leitung der OVAG befindet.

Für den Anschluss der gewerblichen Bauflächen sind geeignete Transformatorenstationen herzustellen. Auf der Ebene des Bebauungsplans werden im zeichnerischen Teil zwei Standortmöglichkeiten und ein bereits bestehender Standort für diese Infrastruktur dargestellt.

## **9 Hinweise**

### **9.1 Altlasten**

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

### **9.2 Bergbau**

Unter Teilen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist Bergbau umgegangen: der Geltungsbereich befindet sich im Gebiet von zwei erloschen und zwei bestätigten



Bergwerksfeldern. Im Rahmen der Bautätigkeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten ggfs. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

### **9.3 Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSch) dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **9.4 Grundwasserschutz**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird einer dauerhaften Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung (z. B. Bauwerksdränagen o. ä.) nicht zugestimmt. Bauliche Anlagen, die in den Grundwasserbereich eingreifen, sind in druck- bzw. auftriebssicherer Ausführung herzustellen.

Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Niederschlagswasserverwertung bzw. -versickerung sind zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdeten Stoffen ist durch technische Sicherungsmaßnahmen im Einzelfall sicherzustellen, dass diese nicht in den Untergrund gelangen können. Hierzu sind dem Fachdienst „Wasser- und Bodenschutz“ des Landkreises Gießen entsprechende Planungen vorzulegen, damit konkrete Sicherheitsmaßnahmen im Einzelfall festgelegt werden können.

## **10 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht orientiert sich inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.09 „Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff/Inheiden“ sowie die Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 7.07 „Holzweg“ und Nr. 7.05 „Gewerbegebiet Trais-Horloff/Inheiden“, wurde ein detaillierter gemeinsamer Umweltbericht für die Änderung des FNP und den Bebauungsplan erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

## 11 Quellenverzeichnis

- BAUGB – BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).
- BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
- HAGBNATSCHG – HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S.318).
- HBO - HESSISCHE BAUORDNUNG vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
- HDSCHG – HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2013): Umweltatlas Hessen. Online verfügbar unter: [www.atlas.umwelt.hessen.de](http://www.atlas.umwelt.hessen.de); abgerufen im November 2019.
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2019A): BodenViewer. Online verfügbar unter: <http://bodenvviewer.hessen.de>; abgerufen im Oktober 2019.
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2019B): GruSchu Hessen. Online verfügbar unter: <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; abgerufen im Oktober 2019.
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2019c): WRRl-Viewer. Online verfügbar unter: <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>; abgerufen im Oktober 2019.
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2022): HWRM-Viewer – Fachinformationssystem des Landes Hessen zu Überflutungsflächen aus den Hochwasserrisikomanagement-Plänen. Online verfügbar unter: <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>; abgerufen im April 2022.
- HLUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2007): Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300 000, 5. überarbeitete, digitale Ausgabe, Wiesbaden.
- HMUKLV – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ [HRSG.] (2022): Hessisches Naturschutzinformationssystem/Naturschutzregister Hessen (NATUREG Viewer). Online verfügbar unter: <http://natureg.hessen.de/>; zuletzt abgerufen im Mai 2022.
- HMWEVW – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN (2022): Landesplanungsportal mit näheren Informationen zur Hessischen Landesplanung sowie zu den nationalen und europäischen Programmen der Raumentwicklung, Landesentwicklungsplan, 3. Änderungsverfahren (2018). Online verfügbar unter: <https://landesplanung.hessen.de/lep-hessen/drittes-änderungsverfahren-2018>, abgerufen im März 2022.
- HWG – HESSISCHES WASSERGESETZ vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).
- PLANUNGSGRUPPE PROF. SEIFERT (1991): Flächennutzungsplan der Stadt Hungen, im Auftrag der Stadt Hungen. Linden.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM (RP GIEßEN (2010): Regionalplan Mittelhessen. Staatsanzeiger Nr. 9 vom 28.02.2011.

WHG – WASSERHAUSHALTSGESETZ: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).