

Stadt**Hungen****Vorlage-Nr.: 2026/205**

Betreff: Prüfantrag auf Anwendung des § 246e BauGB für eine Bauvoranfrage. **hier:**
Antragstellerin: Stammheim Hanauer Straße Grundstücks GmbH, Bahnhofsallee 5,
61231 Bad Nauheim; Bauvorhaben: Neubau von 8 Doppelhäusern, Ostendstraße
62, Gemarkung Bellersheim; Aktenzeichen: V/0702/26/0456

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Stefan Battenfeld		04.08.2026

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Finanzielle Auswirkung? ☒ nein ☐ ja

Haushaltsmittel vorhanden ? ☒ nein ☐ ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto

Investitionsnummer

Entstehen Folgekosten ? ☒ nein ☐ ja wenn ja, Anlage ist beigelegt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Prüfantrag auf Anwendung des § 246e BauGB für eine Bauvoranfrage. hier: Antragstellerin: Stammheim Hanauer Straße Grundstücks GmbH, Bahnhofsallee 5, 61231 Bad Nauheim; Bauvorhaben: Neubau von 8 Doppelhäusern, Ostendstraße 62, Gemarkung Bellersheim; Aktenzeichen: V/0702/26/0456			
Anlage(n): 2026/205 Anlage Antrag Stammheim			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Stefan Battenfeld		04.08.2026

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Ja

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	31.08.2026	öffentlich beschließend
Haupt-, Finanz- und Kulturausschuss	01.09.2026	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	03.09.2026	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen,
dem Zulassungsantrag der Antragstellerin Stammheim Hanauer Straße Grundstücks GmbH, Bahnhofsallee 5 zum geplanten Bauvorhaben für den Neubau von 8 Doppelhäusern, Ostendstraße 62, Gemarkung Bellersheim die Zustimmung zu erteilen.

Zur Sicherstellung der Erschließung des Bauvorhabens ist vor Umsetzung ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Dieser hat insbesondere Regelungen zur Herstellung und Sicherung der Ver- und Entsorgung sowie zur Anbindung an das Verkehrsnetz sowie Herstellung der Verkehrsanlagen zu enthalten.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen einer Behördenbeteiligung im April 2026 seitens der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Gießen zu der eingereichten und in Anlage beigefügten Bauvoranfrage fand bereits im frühen Vorfeld ein gemeinsamer Abstimmungstermin mit der Antragstellerin und der Verwaltung statt.

Das zu beplanende Flurstück 413/3 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hungen als Fläche gemischter Nutzung dargestellt. Das Flurstück 413/4 ist hingegen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Aufgrund der unterschiedlichen planungsrechtlichen Einordnung ist das Bauvorhaben baurechtlich getrennt zu beurteilen. Die Doppelhäuser Nr. 1 bis 4 sowie Nr. 15 und 16 befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Über diese Vorhaben entscheidet der Magistrat der Stadt Hungen gemäß § 36 BauGB (Einvernehmen der Gemeinde).

Für die Doppelhäuser Nr. 5 bis 14 ist eine Überprüfung nach § 246e BauGB („Bauturbo“) beantragt worden.

Die Erschließung der Doppelhäuser ist geplant über eine zentrale private Straße, in der Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden, die nach Fertigstellung in städtisches Eigentum übertragen werden und die Leitungsrechte zugunsten der Stadt gesichert werden.

Zu der Zeit der Erstberatung bestanden noch planerische Unklarheiten hinsichtlich der kanal-, wasser-, und verkehrstechnischen Erschließung sowie der Müllentsorgung des

Planungsgebietes. Vor dem Hintergrund der einzuhaltenden Frist (3 Monate) und der Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB) hatte sich der Magistrat der Stadt Hungen daher nach der ersten Anhörung veranlasst gesehen, das Vorhaben zunächst formell abzulehnen.

Der Antragstellerin wurde signalisiert, dass sobald die planerischen und erschließungstechnischen Rahmenbedingungen vom Antragsteller geklärt worden sind, dass auch eine positive Stellungnahme seitens des Magistrates abgegeben werden könnte.

Im Antragsverfahren ist die Bauaufsichtsbehörde bei der Überprüfung der Bauvoranfrage vor Fristablauf auch u.a. aufgrund der negativen Stellungnahme der Stadt Hungen zum Ergebnis gekommen ist, dass für den Falle der Bauantragstellung keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden könnte. Dies wurde der Antragstellerin schriftlich mitgeteilt.

Nach erneuter Abstimmung mit der Antragstellerin und der Bauaufsichtsbehörde ist nach nunmehr neuer Sachlage eine Antragstellung nach § 246e BauGB erfolversprechend in Aussicht gestellt worden.

Zwischenzeitlich fand auch eine Kontaktaufnahme mit dem verantwortlichen Müllentsorger REMONDIS Mittelhessen GmbH statt und bezugnehmend auf die geplante Privatstraße im Projektgebiet wurde vom Müllentsorger schriftlich bestätigt, dass eine Befahrung durch die Firmenfahrzeuge grundsätzlich möglich ist. Voraussetzung für die Befahrung ist, dass die Privatstraße den technischen Anforderungen hinsichtlich Tragfähigkeit, Fahrbahnbreite, Kurvenradien, Durchfahrtshöhen sowie der allgemeinen Befahrbarkeit dauerhaft entspricht.

Der Magistrat der Stadt Hungen hatte bereits nach erneuter Anhörung im eigentlichen Antragsverfahren in seiner Sitzung am 21.07.2026 beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben zu erteilen. Dies mit der Maßgabe, dass die Erschließung bis zum Baubeginn geklärt ist.

In Vorbereitung einer erneuten Beantragung nach § 246e BauGB soll nun die Beratung der Planung auch zur besseren Transparenz und Einbindung der städtischen Gremien und der Öffentlichkeit sowie des Ortsbeirates zeitnah erfolgen. Die Vorgehensweise ist auch mit der Antragstellerin im Vorfeld so besprochen worden.