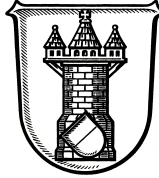


Stadt



Hungen

**Vorlage-Nr.: 2021/158**

**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Hungen  
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“, Gemarkungen Trais-Horloff und Inheiden und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich; **hier:** Entwurfs- und Offenlage.

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>31 Bauordnung und Planung</b>	<b>Herr Battenfeld</b>		<b>16.06.2021</b>

**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

<b>Betreff:</b> Bauleitplanung der Stadt Hungen Thema: 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“, Gemarkungen Trais-Horloff und Inheiden und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich; hier: Entwurfs- und Offenlage.			
<b>Anlage(n):</b> 2021/158 Anlage 1 TOEB_Liste_ 2021/158 Anlage 2 Eingegangene Stellungnahmen gemäß §§ 3 (1) und §§ 4 (1) BauGB FNP 2021/158 Anlage 3 FNP_Vermerke_Entwurf_Gewerbepark_Hungen_Sued_Anlage 2021/158 Anlage 4 FNP-Entwurfsplan 2021/158 Anlage 5_BP_TOEB_Liste_Gewerbepark_Hungen_Sued_3(1)_4(1) 2021/158 Anlage 6 Eingegangene Stellungnahmen gemäß §§ 3 (1) und §§ 4 (1) BauGB BLP Teil 1 S. 1 -52 2021/158 Anlage 6 a Eingegangene Stellungnahmen gemäß §§ 3 (1) und §§ 4 (1) BauGB BLP Ss. 53-106 2021/158 Anlage 7 _BLP_Entwurf_Vermerke_Gewerbepark_Hungen_Sued_Plankarte_II_Sitzung 2021/158 Anlage 8 05_BP_Entwurf_Festsetzungen_Gewerbepark_Hungen_Sued_Plankarte_II_Sitzung 2021/158 Anlage 9 DIN A3_komprimierte Karte 2021/158 Anlage 10 BP_Plankarte_II 2021/158 Anlage 11 BP_Entwurf_Festsetzungen_Gewerbepark_Hungen_Sued_Plankarte_I_Sitzung 2021/158 Anlage 12 DIN A3_komprimierte Karte 2021/158 Anlage 13 BLP-Entwurf_Hungen_Sued			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>31 Bauordnung und Planung</b>	<b>Herr Battenfeld</b>		<b>16.06.2021</b>

Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Magistrat</b>	<b>22.06.2021</b>	<b>nichtöffentlich beschließend</b>
<b>Bau- und Planungsausschuss</b>	<b>05.07.2021</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>06.07.2021</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>08.07.2021</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Beschluss:**

Es wird beschlossen,

1. die in den Anlagen befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen nach ausführlicher Darstellung und Beratung zur Kenntnis zu nehmen und die Abwägung zu beschließen.
2. Die Vorentwurfsüberarbeitung des Bebauungsplanes "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“, Gemarkungen Trais-Horloff und Inheiden einschließlich der Begründung gem. den Vorgaben der Abwägung wird beschlossen und als Entwurf gebilligt.

3. Ebenfalls beschlossen wird die Überarbeitung des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung 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“, Gemarkungen Trais-Horloff und Inheiden einschließlich der Begründung gem. den Vorgaben der Abwägung und als Entwurf gebilligt.
4. Es wird beschlossen, die förmliche Beteiligung der Fachbehörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

### **Sach- und Rechtslage:**

Die Stadt Hungen beabsichtigt zwischen den Ortsteilen 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. Die Stadt Hungen beabsichtigt deshalb den zukünftigen „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.

Teile des Ausgleichs der mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehenden Eingriffe sind u. a. durch externe Kompensationsmaßnahmen innerhalb von drei Zusatzgeltungsbereichen vorgesehen. Die Zusatzgeltungsbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 9.544 m<sup>2</sup> umfassen die folgenden Flurstücke: Gemarkung Bellersheim, Flur 11, Nr. 47 tlw. und Gemarkung Utphe, Flur 20, Nr. 26 tlw. sowie Flur 18, Nr. 4 tlw. Auf diesen Flächen ist die Entwicklung von Blühstreifen vorgesehen. Zudem ist innerhalb eines vierten Zusatzgeltungsbereichs der Verlust eines nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops (naturnahes Stillgewässer mit Verlandung ohne LRT-spezifische Vegetation) durch Neuanlage flächengleich auszugleichen. Der Zusatzgeltungsbereich mit einer Gesamtgröße von 708 m<sup>2</sup> liegt in der Gemarkung Trais-Horloff in der Flur 2, Flurstück 174 tlw. Die Planbereiche sind dem Teilplan II zu entnehmen. Der übrige Ausgleich wird über den vorlaufenden Ersatzmaßnahmen „Oberer Knappensee“ und das Ökokonto „Stadtwald“ der Stadt Hungen erbracht.

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 jedoch nicht möglich, vielmehr bestehen bereits jetzt immense Probleme ausreichend Kundenparkplätze bereitzustellen. 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.

Mit dem geplanten Vorhaben soll nicht nur das Angebot an gewerblichen Bauflächen der Stadt Hungen erweitert werden, sondern auch zur Schaffung neuer Arbeitsplätze im Stadtgebiet selbst wie auch in der Region beigetragen werden. 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. Das Vorhaben stellt somit einen wichtigen und zentralen Baustein für die zukünftige Stadtentwicklung dar.

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich und auf einer Teilfläche im Osten bereits gewerblich genutzt. Zur Umsetzung der Planung der Stadt Hungen bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich. Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Allerdings liegen auch Flächen im Geltungsbereich, die sich innerhalb rechtsgültiger Bebauungspläne befinden. Diese werden entsprechend an die neue Planung angepasst. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (Planungsgruppe Prof. Seifert 1991) der Stadt Hungen weist das Plangebiet derzeit überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 8 (3) S. 1 BauGB der Flächennutzungsplan (FNP) in den erforderlichen teilräumlichen Bereichen im Parallelverfahren geändert.

Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich (Teilplan I) eine Gesamtgröße von ca. 25,7 ha und beinhaltet die folgenden Flurstücke: Gemarkung Inheiden, Flur 1, die Flurstücke mit den Nummern 554/6 tlw., 571/3 tlw., 572/1, 573, 574 und 575/3 sowie in Flur 2 die Nummern 118/3 und 124/1 tlw. In der Gemarkung Trais-Horloff, Flur 2, die Flurstücke mit den Nummern 2/1, 3-10, 11/3, 11/4, 11/11, 11/12, 11/13, 11/14, 12/9, 153-157, 159/1, 160.169 tlw., 181 tlw. und 182 tlw.

Die Vorentwürfe des o. g. Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung einschließlich der zugehörigen Begründungen wurden in der Zeit vom 12.05.2020 bis 12.06.2020 gem. § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB beteiligt und ebenfalls bis zum 12.06.2020 um eine Stellungnahme gebeten. Auf den nachfolgenden Seiten finden sich die Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Die entsprechend der beigelegten Beschlussempfehlungen geänderten Pläne können im Anschluss an den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und das Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.