

Stadt Hungen

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.2.2 „An der Lindenallee“



Vorentwurf,

03.03.2026

Stadt Hungen

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.2.2 „An der Lindenallee“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der ABID Senioren Immobilien GmbH, Limburg
Stand: 03.03.2026

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Umweltplanung:



Planungsbüro Olivia Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans.....	5
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
C	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Mischgebiet MI	6
1.2	Urbanes Gebiet MU	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Mischgebiet MI	6
2.2	Urbanes Gebiet MU	7
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1	Bauweise	7
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4	Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen	8
4.1	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	8
5	Verkehrsflächen.....	8
5.1	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	8
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.1	Anpflanzung von Bäumen	8
6.2	Flächenbefestigungen	8
6.3	Schottergärten	8
6.4	Artenschutzmaßnahmen.....	8
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	10
2	Dachausbildung.....	10
E	Nachrichtliche Übernahmen	11
1	Trinkwasserschutzgebiet	11
F	Hinweise	12
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten	12
2	Verwertung von Niederschlagswasser	12
3	Kampfmittel.....	12
4	Starkregen.....	12
5	Denkmalschutz	13
6	Bodendenkmäler.....	14
G	Begründung	15
1	Anlass und Aufgabenstellung	15
2	Lage und Abgrenzung.....	15
3	Übergeordnete Planungsebenen	16
3.1	Regionalplan Mittelhessen	16

3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Hungen	17
4	Verfahrensablauf	17
5	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB	18
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen.....	18
7	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	22
7.1	Städtebauliche Situation	22
7.2	Landschaftliche Situation	26
8	Planerische Zielsetzung	27
8.1	Städtebauliche Zielsetzung	27
8.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	27
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	28
9.1	Art der baulichen Nutzung	28
9.2	Maß der baulichen Nutzung	28
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	29
9.4	Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen	30
9.5	Verkehrsflächen.....	30
9.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
10	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
10.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	34
10.2	Dachausbildung	35
11	Denkmalschutz	35
12	Ver- und Entsorgung	35
12.1	Trink- und Löschwasserversorgung	35
12.2	Abwasserbeseitigung.....	36
13	Wasserwirtschaftliche Belange	36
13.1	Trinkwasserschutzgebiet	36
13.2	Grundwasserflurabstände	36
14	Umweltbelange	37
15	Artenschutzrechtliche Belange	42
15.1	Fledermäuse.....	43
15.2	Vögel	44
15.3	Schutzgebiete	44
H	Verzeichnisse.....	45
1	Abbildungen.....	45
2	Tabellen.....	45

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (Nr. 323)

Naturschutzgesetz – HeNatG Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1-3; § 12 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet MI

(gem. § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

1.2 Urbanes Gebiet MU

(gem. § 6a BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Mischgebiet MI

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,45.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,675 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 3.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 152,90 m üNN festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe bemisst sich bei Flachdächern anhand des oberen Abschlusses der Attika. Untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe auf bis zu 15 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses um maximal 2,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe vollflächig um maximal 1,0 m überschreiten.

2.2 Urbanes Gebiet MU

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,7.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,6.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 3.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 153,50 m ü NN festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe bemisst sich bei Flachdächern anhand des oberen Abschlusses der Attika. Untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe auf bis zu 15 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses um maximal 2,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe vollflächig um maximal 1,0 m überschreiten.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

4 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.1.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

6.1 Anpflanzung von Bäumen

Pro Zeichensymbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Laubbaum der Vorschlagsliste F1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen und sind in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden.

6.2 Flächenbefestigungen

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten muss mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

6.3 Schottergärten

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

6.4 Artenschutzmaßnahmen

6.4.1 Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird.

6.4.2 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ration) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, Farbtemperatur 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.

Nicht erlaubt sind flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation. Stellen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.

6.4.3 Vogelschutz an Glasfassaden

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, wie eine kleinteiligere Untergliederung der Flächen, das Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 %, UV-reflektierende Folien bzw. Beschichtungen oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

6.4.4 Vermeidung von Tötung

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, sind die Bereiche unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf Brutbesatz hin zu überprüfen. Zudem ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

6.4.5 Durchgängigkeit für Kleintiere

Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigen Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2 Dachausbildung

Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

E Nachrichtliche Übernahmen

(gem. § 9 (5) BauGB)

1 Trinkwasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des von der Landesregierung durch Verordnung vom 27.09.1995 und im StAnz. Nr. 1995/46, S. 3594 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wasserwerk Inheiden“ (WSG-ID: 531-040), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25.08.2020; im StAnz. Nr. 39/2020, S. 972. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen ist zu beachten.

F Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus silvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor

2 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

3 Kampfmittel

Soweit im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

4 Starkregen

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einem Starkregen-Index von „Hoch“ zugeordnet.

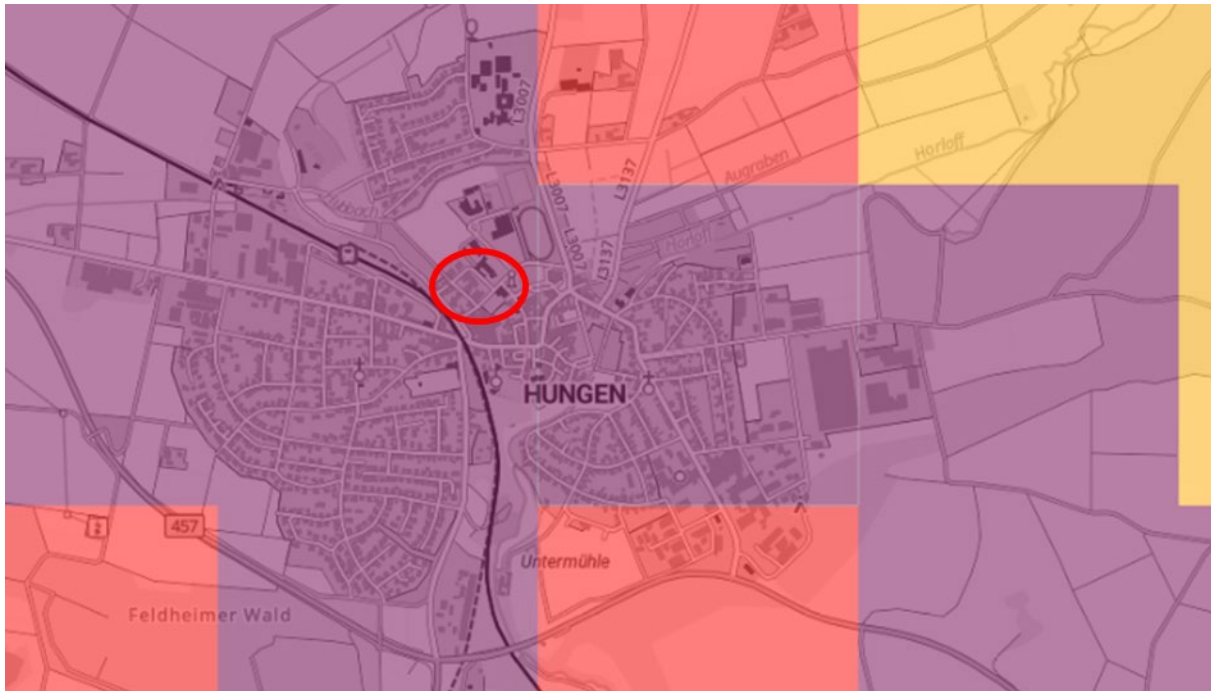


Abb. 1: Auszug aus dem Starkregen-Viewer Hessen des HLNUG ¹ mit Markierung des Plangebietes

5 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt in der näheren Umgebung der folgenden Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 und gemäß § 2 Abs. 3 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

- **Gesamtanlage historische Altstadt, Hungen**
Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschichtlichen Gründen.
- **Am Zwenger 8, Hungen**
Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen.
- **Lindenallee 9, Hungen**
Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen.

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung unterliegen gemäß § 18 HDSchG der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Bauarbeiten in der näheren Umgebung eines Kulturdenkmals können durch die geringe räumliche Distanz eine mögliche Beeinträchtigung generieren und das Schutzgut Kulturdenkmal beschädigen, in seiner Wirkung beeinträchtigen oder gar zerstören.

Im Landkreis Gießen sind die Kleindenkmäler noch nicht flächendeckend erfasst. Deshalb können sich im Plangebiet Kleindenkmäler oder historische Grenzsteine befinden, die zwar Kulturdenkmäler im Sinne des HDSchG sind, aber noch nicht im Denkmalverzeichnis erfasst wurden. Diese sind ebenfalls an Ort und Stelle zu erhalten und auch während der Maßnahme

¹Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): StarkregenViewer Hessen. Online unter: <https://umwelt-daten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriff am 18.07.2025)

zu schützen. Im Verdachtsfall ist der Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufzunehmen.

6 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag, Aushub der Baugrube, sowie beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das im Jahr 2018 genehmigte Seniorenzentrum - Am Limes verzeichnet aufgrund der hohen Nachfrage einen zusätzlichen Bedarf an Pflege- und Betreuungsräumen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, wurde durch den Vorhabensträger das südlich angrenzende Nachbargrundstück erworben. Dort ist nun die Errichtung eines Erweiterungsbaus vorgesehen, der das bestehende Angebot sinnvoll ergänzen soll. Zur Sicherstellung effizienter Abläufe ist eine bauliche Verbindung zwischen Bestandsgebäude und Erweiterungsbau vorgesehen. Hierzu soll insbesondere der bestehende Cafébereich im Erdgeschoss bis an die Grundstücksgrenze erweitert werden, um eine direkte Verbindung beider Baukörper zu ermöglichen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Lindenallee“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung geschaffen werden. Hierfür ist eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen erforderlich, um die geplante Nutzung und die damit verbundenen baulichen Ergänzungen städtebaulich geordnet zu ermöglichen und planungsrechtlich abzusichern.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Hungener Altstadt und wird von der „Lindenallee“ eingerahmt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 503/69, 503/58, 503/57, 503/67 und 503/68 der Flur 1 der Gemarkung Hungen und hat eine Größe von 7.483 m² (0,75 ha) (siehe Abb. 2).



Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2.2 „An der Lindenallee“

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Mittelhessen

Die Stadt Hungen liegt im mittelhessischen Landkreis Gießen mit einer Entfernung von 22 km südöstlich des Oberzentrums Gießen. Im Ordnungsraum des Regierungsbezirks Gießen fungiert Hungen gemäß dem Regionalplan Mittelhessen 2010 gemeinsam mit Lich als ein Mittelzentrum.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand ausgewiesen (siehe Abb. 3). In diesen Bereichen soll die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden schwerpunktmäßig stattfinden. Östlich, südlich und westlich des Plangebiets weist der Regionalplan Mittelhessen ebenfalls ein Vorranggebiet Siedlung, Bestand aus.

Im Norden grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet für Landwirtschaft an. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft zudem eine Fernwasserleitung, Bestand. Etwa 500 m westlich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Hungen, der im Regionalplan als Haltepunkt im Regional- bzw. Nahverkehr, Bestand dargestellt ist.

Die Planung dient der baulichen Erweiterung eines bestehenden Seniorenzentrums. Hierfür ist im Plangebiet die Festsetzung eines Mischgebiets sowie eines Urbanen Gebiets vorgesehen. Da sich das Plangebiet innerhalb eines im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung, Bestand ausgewiesenen Bereichs befindet, entspricht die geplante Weiterentwicklung den regionalplanerischen Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung. Die Ziele des Regionalplans zur Entwicklung der Siedlungsflächen werden damit grundsätzlich gewahrt.

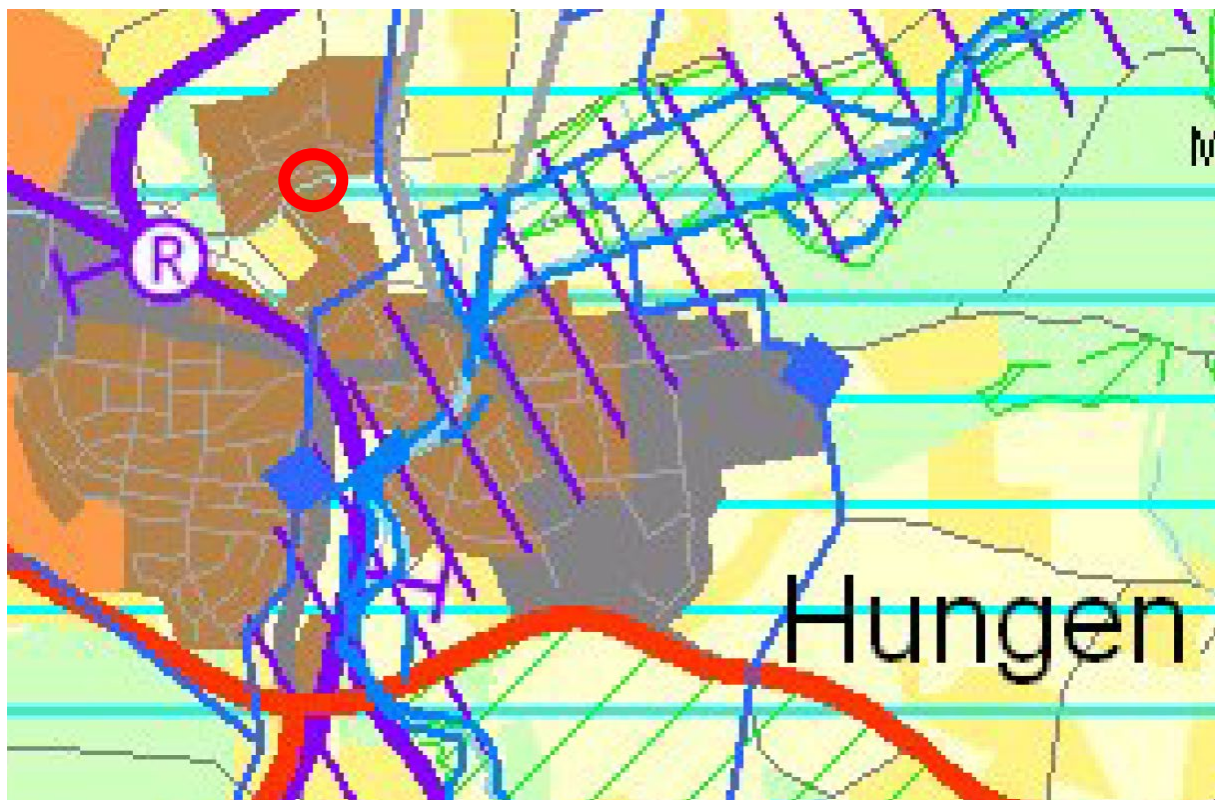


Abb. 3: Lage des Plangebietes im Regionalplan Mittelhessen 2010 (roter Kreis)

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hungen stellt den Bereich des Plangebiets als gemischte Baufläche dar (siehe Abb. 4).

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen als Mischgebiet (MI) sowie Urbanes Gebiet (MU) entsprechen dieser Entwicklungsrichtung grundsätzlich, da beide Gebietsarten eine gemischte Nutzung mit Wohnen sowie nicht wesentlich störenden Nutzungen ermöglichen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Hungen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Nördlich des Plangebiets sind Kleingärten sowie eine Grünfläche dargestellt. Östlich des Plangebietes schließt das Gelände der Feuerwehr an, das als Gemeinbedarfseinrichtung im städtebaulichen Umfeld eine besondere Funktion übernimmt. Südlich sowie südwestlich des Plangebietes sind vorwiegend weitere gemischte Bauflächen ausgewiesen.

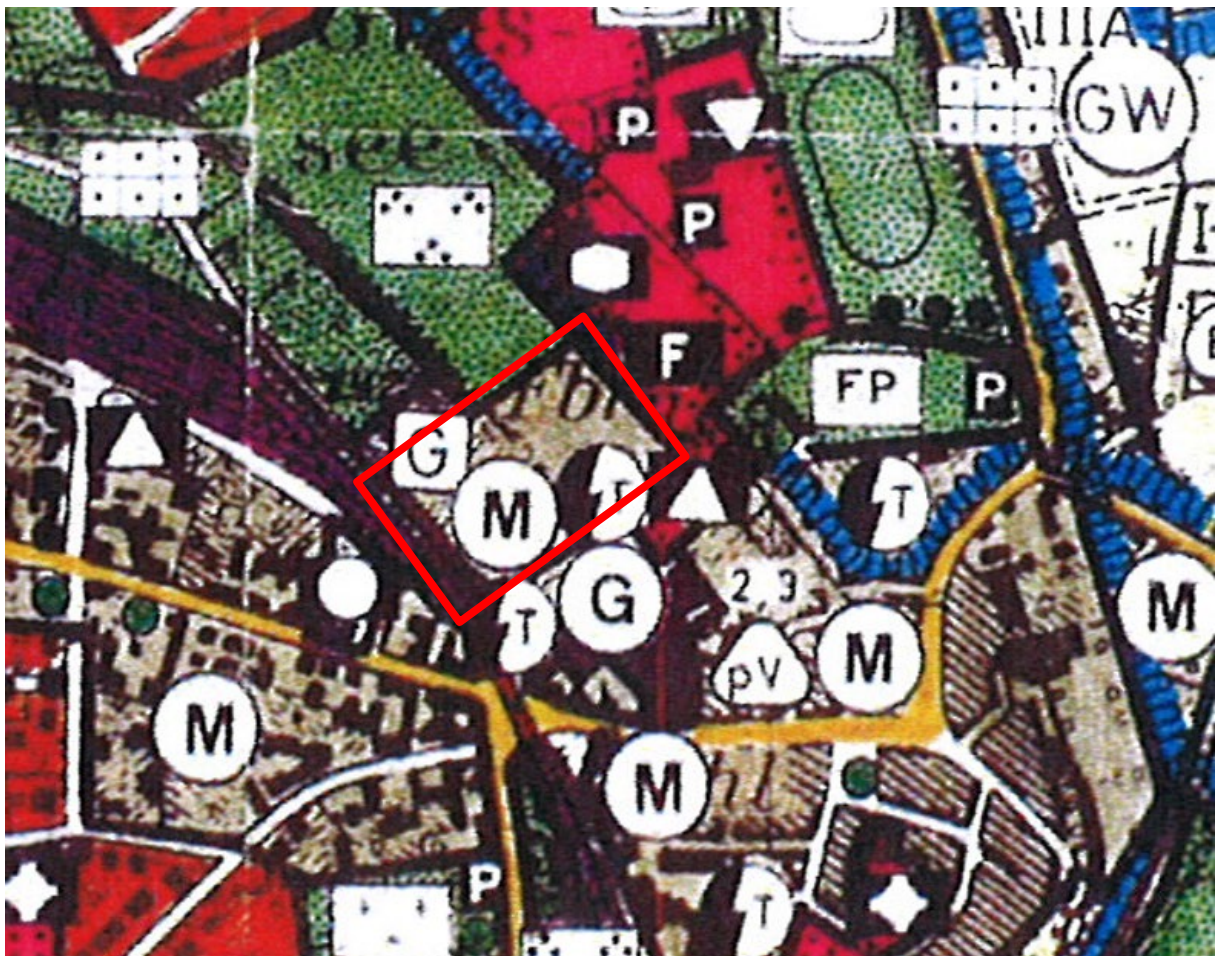


Abb. 4: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Hungen

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat in Ihrer Sitzung am 16.12.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Lindenallee“ beschlossen.

Aufgrund der Innenbereichslage sowie der geringen Größe des Plangebietes erfolgt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die gem. Anlage 1 zum UVPG einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im oder in unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 5519-304 „Horloffau zwischen Hungen und Grund-Schwalheim“ befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 1.200 m zum Plangebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“ befindet sich nördlich in einer Entfernung von ca. 1.000 m zum Plangebiet. Beide Gebiete werden sowohl aufgrund der räumlichen Distanz zum Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch auf Grund der vorgesehenen Nutzung nicht in ihrer Schutzfunktion beeinträchtigt.

Es bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gem. Abs. 2 Nr. 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lindenallee“, welche am 03.02.2017 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abb. 5). Der Bebauungsplan setzt für das nördliche Teilgebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6, einer offenen Bauweise und einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von drei fest. Für den mittleren Teilbereich wird ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, einer offenen Bauweise und einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von drei festgesetzt. Für den südlichsten Teilbereich wird ebenfalls ein Mischgebiet (MI) festgesetzt mit einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,0, einer offenen Bauweise und einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von drei. Für alle drei Bereiche werden zudem Angaben zur Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt. Des Weiteren wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lindenallee“ eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt.

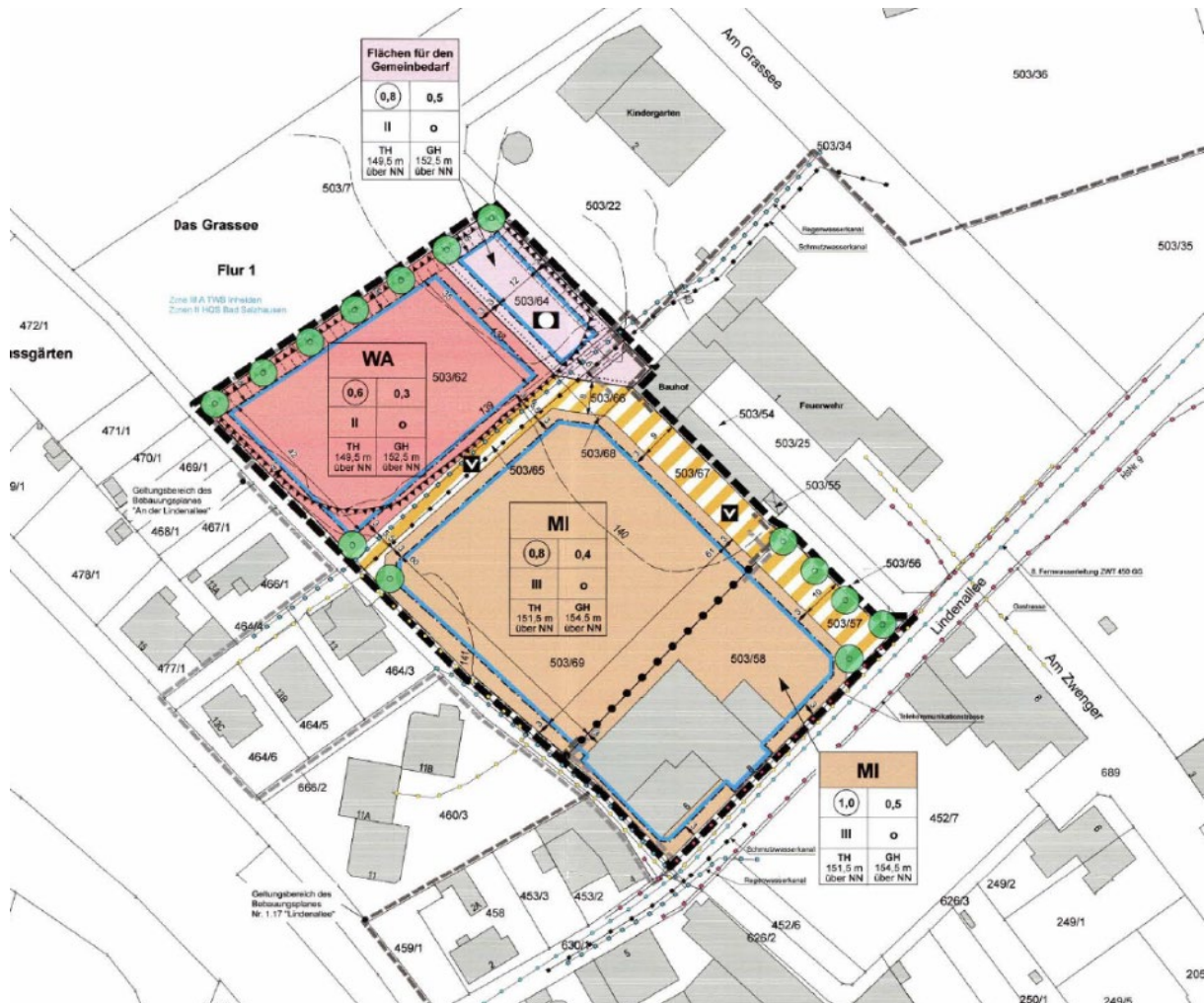


Abb. 5: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lindenallee“

Südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend ist der Bebauungsplan „An der Lindenallee“ gültig, welcher am 26.07.1996 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abb. 6). Der Bebauungsplan setzt für die Fläche östlich an das Plangebiet angrenzend eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Für eine südliche Teilfläche setzt der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Durch den Bebauungsplan wird des Weiteren eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im Westen ein Mischgebiet sowie ein Gewerbegebiet fest.

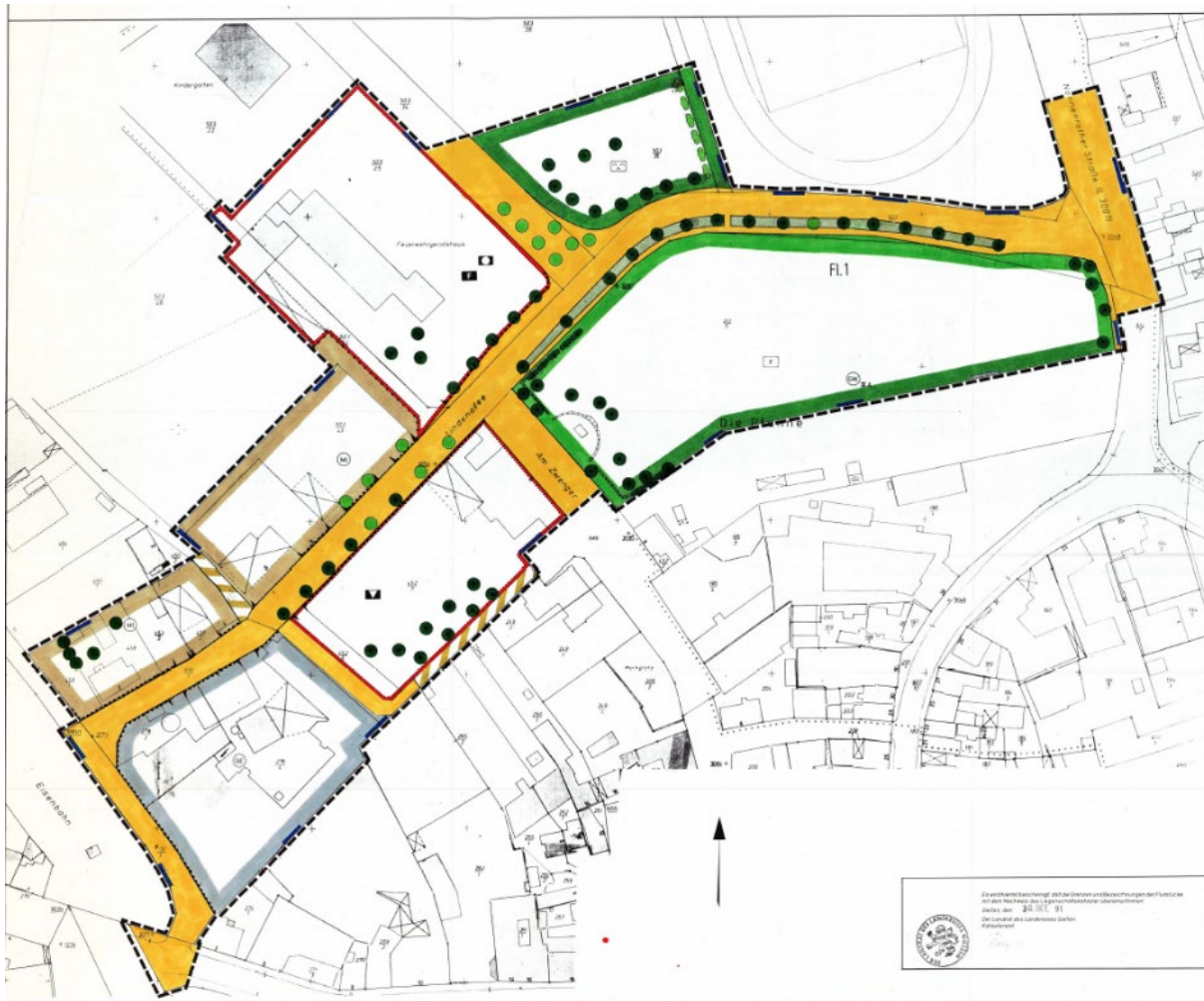


Abb. 6: Bebauungsplan „Lindenallee“

Für die im Bebauungsplan „Lindenallee“ festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ ist inzwischen der Bebauungsplan „Am Bürgerpark“ rechtskräftig, welcher am 11.10.2012 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abb. 7). Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“, und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,2, einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von drei und einer offenen Bauweise festgesetzt.



Abb. 7: Bebauungsplan „Am Bürgerpark“

Etwa 80 m südlich des Plangebietes ist der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Sanierungsgebiet Hungen“ von 2011 rechtskräftig (siehe Abb. 8). Dieser dient dem Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und setzt die grundsätzliche Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten fest.

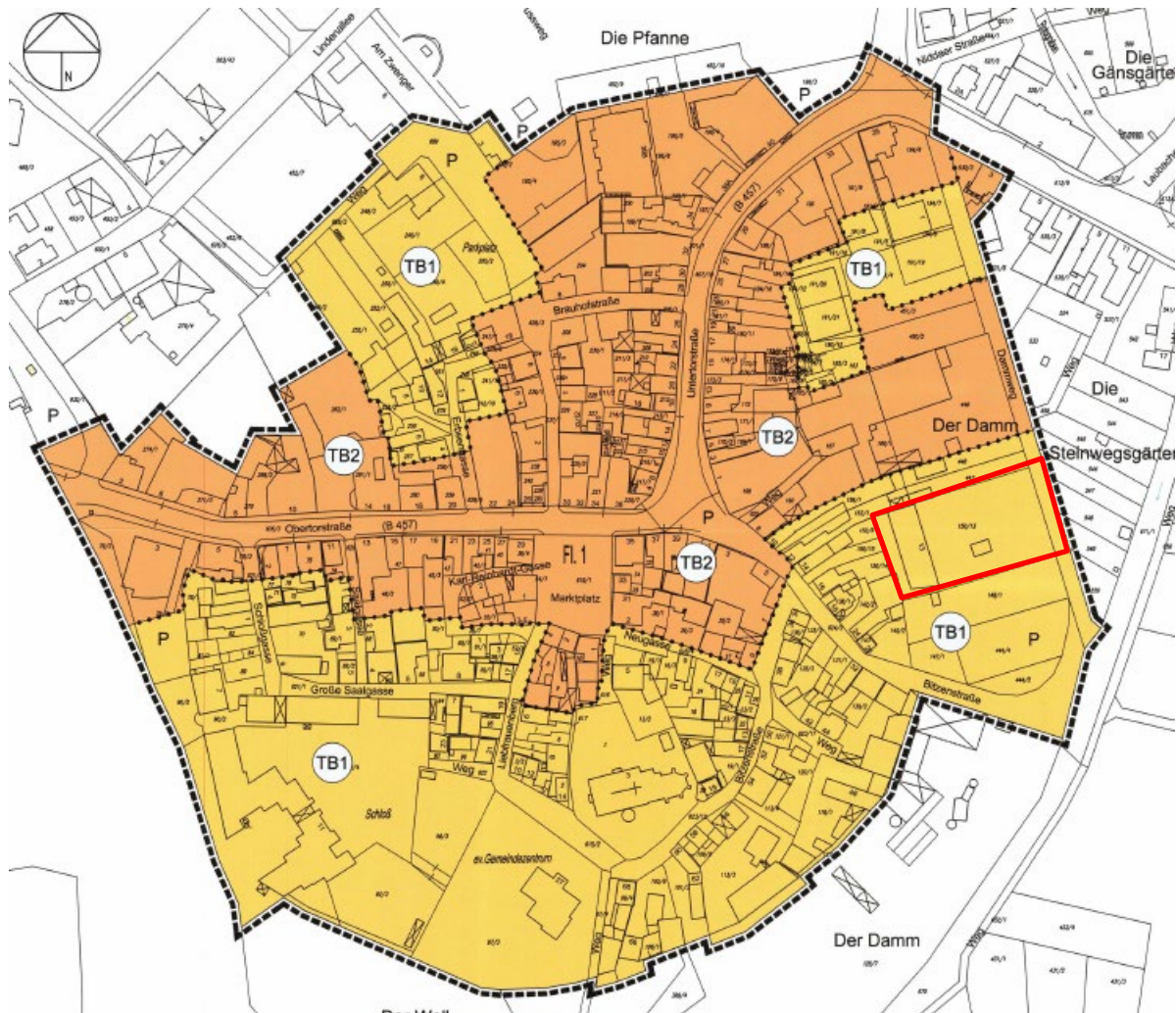


Abb. 8: Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Sanierungsgebiet Hungen“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Hungen und befindet sich nordwestlich der Hungener Altstadt. Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt in der neben Wohnnutzungen auch Gewerbe- und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden sind.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist durch ein Seniorenzentrum bebaut, welches so auch weiterhin bestehen bleiben soll (siehe Abb. 9). Der südliche Teilbereich ist derzeit noch durch das Gebäude eines ehemaligen Gewerbebetriebs bebaut, welche für das Vorhaben jedoch abgerissen werden soll (siehe Abb. 10). Dort ist die Errichtung eines Erweiterungsbaus vorgesehen, der mit dem bestehenden Seniorenzentrum baulich verbunden werden soll.



Abb. 9: Seniorenzentrum „Am Limes“ im nördlichen Teilbereich des Plangebiets *Quelle: Planergruppe ROB*



Abb. 10: Leerstehender Gewerbebetrieb im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets *Quelle: Planergruppe ROB*

Östlich des Plangebiets befindet sich die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Hungen (siehe Abb. 11). Nordwestlich und westlich des Plangebietes schließt vorwiegend Wohnbebauung an das Plangebiet an. Nordwestlich des bestehenden Seniorenzentrums handelt es sich dabei um größere Mehrfamilienhäuser, während die Wohnbebauung weiter östlich vorwiegend von kleineren Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern geprägt ist.



Abb. 11: Freiwillige Feuerwehr Hungen östlich an das Plangebiet angrenzend Quelle: Planergruppe ROB

Südöstlich des Plangebiets befindet sich die alte Grundschule, welche inzwischen als Kulturzentrum genutzt wird. Hieran angrenzend befindet sich zudem der alte Schulhof, der als Multifunktionsanlage mit Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen genutzt wird (siehe Abb. 12)



Abb. 12: Kulturzentrum und Multifunktionsanlage südöstlich des Plangebiets Quelle: Planergruppe ROB

Südlich des Plangebietes befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Firma Robert Jackl GmbH & Co. KG, einem mittlerweile stillgelegten Betrieb für Textilveredelung (siehe Abb. 13). Das Areal wurde zwischenzeitlich von der Stadt Hungen erworben und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Schaffung einer Mischung aus Wohnen und ergänzenden Nutzungen.



Abb. 13: Ehemaliges Betriebsgelände der Firma Robert Jackl GmbH & Co. KG Quelle: Planergruppe ROB

Das Plangebiet wird über die Lindenallee erschlossen, die einmal um das Plangebiet herumläuft (siehe Abb. 14 und Abb. 15). Im näheren Umfeld des Plangebiets sind die Gehwege für Fußgänger gut ausgebaut und teilweise durch einen Streifen für parkende Autos vom fließenden Verkehr abgegrenzt. Ausgewiesene Radwege gibt es im näheren Umfeld des Plangebiets nicht.



Abb. 14: Östlich im Plangebiet verlaufende Lindenallee Quelle: Planergruppe ROB



Abb. 15: Südlich des Plangebietes verlaufende Lindenallee Quelle: Planergruppe ROB

Etwa 1,5 km westlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 457, die die Stadt Hungen an die umliegenden Stadtteile und Gemeinden anbindet. Etwa 8 km südlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A 45, welche in Richtung Norden nach Gießen und in Richtung Süden nach Hanau führt. Zudem befindet sich etwa 11 km westlich des Plangebiets die Autobahn A 5, die in Richtung Süden nach Frankfurt führt.

Das Plangebiet liegt etwa 500 m östlich des Hungener Bahnhofs, welcher von der Regionalbahn RB 46 (Gelnhausen – Gießen Bahnhof) angefahren wird.

7.2 Landschaftliche Situation

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine innerstädtische Siedlungsfläche, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu weiten Teilen versiegelt ist. Verkehrsflächen wie Straßen, Stellplatzflächen und gepflasterte Nebenflächen dominieren, neben dem vorhandenen Seniorenheim wie auch dem Bereich des ehemaligen Gewerbebetriebes der Fa. Jackl das Bild. Eingestreut sind lediglich einige wenige Grünflächen, die entweder als Rasen oder aber als gestörtes innerstädtisches Grünland zu bezeichnen sind. Vereinzelt stehen einige neu angepflanzte Linden und einige Ziergehölze. Kleinere Zierbeete mit Stauden und Kleinsträuchern ergänzen das Bild.

8 Planerische Zielsetzung

8.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die planerische Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Lindenallee“ besteht in der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung eines Erweiterungsbaus an das im nördlichen Teil des Plangebiets bestehenden Seniorenzentrum.

Das im Jahr 2018 genehmigte Seniorenzentrum - Am Limes verzeichnet aufgrund der hohen Nachfrage einen zusätzlichen Bedarf an Pflege- und Betreuungsräumen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, wurde durch den Vorhabensträger das südlich angrenzende Nachbargrundstück erworben. Dort ist nun die Errichtung eines Erweiterungsbaus vorgesehen, der das bestehende Angebot sinnvoll ergänzen soll. Zur Sicherstellung effizienter Abläufe ist eine bauliche Verbindung zwischen Bestandsgebäude und Erweiterungsbau vorgesehen. Hierzu soll insbesondere der bestehende Cafébereich im Erdgeschoss bis an die Grundstücksgrenze erweitert werden, um eine direkte Verbindung beider Baukörper zu ermöglichen (siehe Abb. 16).



Abb. 16: Ansicht des Bestandsgebäudes mit dem geplanten Erweiterungsbau Quelle: ABID Senioren Immobilien GmbH

8.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung innerhalb bereits besiedelter Bereiche aus ökologischer Sicht sinnvoll und zu begrüßen. Die Planung befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges und beherbergt bereits das bestehende Seniorenzentrum, welches aufgrund des hohen Bedarfs erweitert werden soll. Ziel der Nachverdichtung im Siedlungsraum ist es, die bauliche Nutzung zu optimieren, ohne die ökologische Leistungsfähigkeit und das landschaftsbildprägende bzw. städtebauliche Grün zu beeinträchtigen.

Zur Aufwertung des städtischen Grüns bzw. des Straßenraums werden ergänzende Gehölzpflanzungen (Anpflanzung von 5 Bäumen) vorgenommen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur planungsrechtlichen Steuerung der zulässigen Bebauungsdichte werden im Plangebiet Teilbereiche als Mischgebiet (MI) sowie Teilbereiche als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Gliederung des Plangebiets trägt der bestehenden und geplanten Nutzungssituation Rechnung und ermöglicht eine Gebietsentwicklung, in der Wohnen sowie gebietsverträgliche, nicht wesentlich störende Nutzungen – insbesondere soziale und gesundheitliche Einrichtungen – miteinander vereinbar sind.

Im nördlichen Teilbereich wird – entsprechend der bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzung – weiterhin ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Seniorenzentrums. Das Mischgebiet ermöglicht neben Wohnnutzungen insbesondere auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit wird die für den Standort typische Mischung aus Wohnen und ergänzenden, dem Gebiet dienenden Nutzungen dauerhaft gesichert.

Für den südlichen Teilbereich wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Hintergrund ist die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums und die damit verbundenen Nutzungen, die einen höheren Wohnanteil und einen untergeordneten Anteil gewerblicher, sozialer und gesundheitlicher Nutzungen aufweisen und damit dem Gebietscharakter urbaner Gebiete entsprechen.

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich grundsätzlich an den Nutzungskatalogen des § 6 BauNVO (MI) und des § 6a BauNVO (MU). Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und den gewünschten städtebaulichen Charakter eines vorwiegend durch Wohnen sowie soziale und gesundheitliche Nutzungen geprägten Gebietes zu sichern, werden jedoch einzelne Nutzungen gezielt ausgeschlossen. So sind Vergnügungsstätten und Tankstellen sowohl im Mischgebiet als auch im Urbanen Gebiet als nicht zulässig festgesetzt. Diese Nutzungen sind typischerweise mit einem überdurchschnittlichen Verkehrsaufkommen, längeren Betriebszeiten sowie potenziell erheblichen Lärm- und Störwirkungen verbunden und stehen damit im Widerspruch zu den Schutzbedürfnissen der im Plangebiet und dessen Umfeld vorgesehenen bzw. bereits vorhandenen Nutzungen. Der Ausschluss dient somit der Sicherung der Wohnruhe, der Aufenthaltsqualität und einer konfliktarmen Weiterentwicklung des Standortes.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche Dichte im Plangebiet ermöglicht werden.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt im Mischgebiet sowie im Urbanen Gebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Traufhöhe.

Mit den Festsetzungen wird die bauliche Ausnutzbarkeit so geregelt, dass im nördlichen Teilbereich die bestehende Nutzung des Seniorenzentrums planungsrechtlich gesichert und im südlichen Teilbereich die geplante Erweiterung städtebaulich verträglich ermöglicht wird. Gleichzeitig werden ausreichende Freiflächenanteile sowie eine geordnete Höhenentwicklung gewährleistet.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 im Mischgebiet und 0,7 im Urbanen Gebiet sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bzw. 1,6 liegen unterhalb der

Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete bzw. Urbane Gebiete. Dadurch wird die verträgliche bauliche Dichte des Plangebiets zielgerichtet gesteuert. Die Neubebauung soll sich so in die bestehende Umgebungsbebauung städtebaulich integrieren.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 begrenzt. Ergänzend wird eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe bemisst sich bei Flachdächern anhand des oberen Abschlusses der Attika. Die Festsetzung orientiert sich dabei an dem Bestandsbau sowie an den Plänen der geplanten Erweiterung.

Bei Flachdächern dürfen untergeordnete gebäudetechnische Anlage die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses um maximal 2,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe vollflächig um maximal 1,0 m überschreiten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zur jeweils festgesetzten GRZ II überschritten werden. Im Mischgebiet wird hierfür eine GRZ II von 0,675, im Urbanen Gebiet (MU) eine GRZ II von 0,8 festgesetzt. Durch diese Festlegung wird insbesondere die oberirdische Herstellung der erforderlichen Stellplätze, Zufahrten sowie betriebs- und nutzungsbedingter Nebenanlagen (z. B. Technik-, Abstell- und Nebenflächen) ermöglicht, ohne die Versiegelung unbegrenzt zu erhöhen. Die unterschiedlichen Werte tragen der jeweiligen Gebietscharakteristik und dem höheren Flächenbedarf im MU im Zusammenhang mit der vorgesehenen Erweiterung des Seniorenzentrums Rechnung und stellen zugleich eine städtebaulich vertretbare Obergrenze der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sicher.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GRZ II	Zahl der Vollgeschosse	GFZ
Mischgebiet (MI)	4.249 m ²	57 %	0,45	0,675	III	1,2
Urbanes Gebiet (MU)	2.334 m ²	31 %	0,70	0,8	III	1,6
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	855 m ²	11 %	-	-	-	
Summe	7.438 m²	100 %	-	-	-	

Tab. 1: Flächenbilanz

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Mischgebiet sowie für das Urbane Gebiet wird entsprechend der geplanten Bebauung keine Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind die überbaubaren Flächen eindeutig definiert.

9.4 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen. Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Carports und Garagen in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.5 Verkehrsflächen

Die Lindenallee wird entsprechend ihrer bestehenden und zukünftig vorgesehenen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

9.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.6.1 Anpflanzung von Bäumen

Pro Zeichensymbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Laubbaum der Vorschlagsliste F1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen und sind in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden.

9.6.2 Flächenbefestigungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Boden- und Wasserhaushaltes sowie zur Förderung einer nachhaltigen und klimagerechten Siedlungsentwicklung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Ausführung von Flächenbefestigungen getroffen. Ziel der Regelung ist es, die Versiegelung der Grundstücksflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und den natürlichen Wasserkreislauf weitgehend zu erhalten.

Es wird festgesetzt, dass die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, wie beispielsweise Pflasterverbundsteinen oder vergleichbaren Materialien, zu erfolgen hat. Dies trägt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses, zur Unterstützung der Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der bestehenden Entwässerungsinfrastruktur bei.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien wird grundsätzlich ausgeschlossen, da diese zu einer vollständigen Versiegelung der Flächen führen und die natürlichen Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigen würden. Eine Ausnahme wird ausschließlich für die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zugelassen, da in diesen Fällen wasserundurchlässige Materialien aus funktionalen Gründen erforderlich sind und die Nutzung ökologisch sowie städtebaulich vertretbar ist.

Darüber hinaus leisten wasserdurchlässige Flächenbefestigungen einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Plangebietes, indem sie die Verdunstung fördern und sommerliche Hitzeeffekte mindern. Gleichzeitig wird eine stärkere Durchgrünung der Grundstücke begünstigt und das Erscheinungsbild der privaten Freiflächen positiv beeinflusst.

Insgesamt stellt die Festsetzung zu Flächenbefestigungen eine geeignete, verhältnismäßige und wirkungsvolle Maßnahme dar, um ökologische Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eine umweltverträgliche Umsetzung der geplanten Wohnbebauung

sicherzustellen. Sie ergänzt die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes und unterstützt die Ziele einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Entwicklung des Plangebietes.

9.6.3 Schottergärten

Zur Förderung einer ökologisch hochwertigen und gestalterisch angemessenen Ausgestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von Schottergärten getroffen. Ziel der Regelung ist es, die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden und ein wohngebietsverträgliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Als Schottergärten gelten großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, bei denen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement darstellen und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Solche Flächengestaltungen sind in zunehmendem Maße verbreitet, führen jedoch regelmäßig zu ökologischen und klimatischen Nachteilen.

Schottergärten beeinträchtigen die Bodenfunktionen, reduzieren die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und tragen zur Erhöhung der Oberflächentemperaturen bei. Zudem bieten sie keinen oder nur einen sehr eingeschränkten Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Tierarten und wirken sich damit negativ auf die biologische Vielfalt aus. Auch aus gestalterischer Sicht führen sie häufig zu einer Verarmung des Ortsbildes und stehen dem Ziel eines durchgrünten Wohngebietes entgegen.

Vor diesem Hintergrund werden Schottergärten im Plangebiet grundsätzlich als unzulässig festgesetzt. Eine Ausnahme gilt ausschließlich für dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienende Randbereiche. Diese dürfen mit Steinen, Kies oder vergleichbaren Materialien ausgeführt werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Die Breite dieser Randbereiche wird auf maximal 50 cm begrenzt oder alternativ auf die Breite des jeweiligen Dachüberstandes, sofern dieser größer ist. Durch diese Einschränkung wird sichergestellt, dass die Ausnahme funktional begründet bleibt und nicht zu einer flächigen Ausdehnung schotterdominierter Bereiche führt.

Die Festsetzung ist verhältnismäßig und lässt den Grundstückseigentümern ausreichend Gestaltungsspielraum für eine vielfältige, naturnahe und pflegeleichte Gartengestaltung. Gleichzeitig trägt sie wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Biodiversität sowie zur nachhaltigen Entwicklung des Wohngebietes bei.

Insgesamt unterstützt die Regelung zur Unzulässigkeit von Schottergärten die städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und trägt zu einem attraktiven, lebenswerten und klimaangepassten Wohnumfeld bei.

9.6.4 Artenschutzmaßnahmen

Ökologische Baubegleitung

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der festgesetzten ökologischen Baubegleitung berücksichtigt. Hierdurch wird sichergestellt, dass durch zulässige Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

Vordringliche Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind:

- Aufklärung der am Bau Beschäftigten und der Bauleitung über Sinn und Zweck von Naturschutzauflagen und artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B.

Rücksichtnahme auf sensible Areale oder störepfindliche Arten, Tötungsverbot für geschützte Arten etc.)

- Kontrolle der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Schutz von Bäumen, Vergrämuungsmaßnahme Steinmarder)
- Prüfung der weiteren Reduzierung von Eingriffen
- Prüfung bei Erweiterung des Eingriffsumfangs
- Kontrolle der fachgerechten Oberbodenbehandlung
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Rekultivierung von Baustelleneinrichtungen und Baustraßen
- Dokumentation des Bauablaufes, Beweissicherung
- Ggf. Kontrolle auf Brutbesatz, sollten die Baufeldvorbereitungen außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen

Die ökologische Baubegleitung ist somit das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht vorauszusehende Probleme zu bewältigen.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes sowie zur Sicherung eines wohnverträglichen Umfeldes wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung getroffen. Ziel der Regelung ist es, Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und anderer lichtsensibler Tierarten zu minimieren und zugleich die Wohnqualität im Plangebiet zu sichern. Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung basiert auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes. Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG

Künstliche Außenbeleuchtung kann insbesondere durch hohe Lichtintensitäten, ungeeignete Lichtfarben und ungerichtete Abstrahlung erhebliche ökologische Auswirkungen haben. Nachtaktive Insekten werden durch kurzweiliges, kaltweißes Licht besonders stark angezogen, was zu Desorientierung, Erschöpfung und erhöhter Mortalität führen kann. Darüber hinaus kann übermäßige oder falsch ausgerichtete Beleuchtung zu Lichtimmissionen führen, die sowohl die Tierwelt als auch die Wohnruhe beeinträchtigen.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig sind. Warmweißes Licht weist einen geringeren Blauanteil auf und ist daher deutlich weniger attraktiv für nachtaktive Insekten als kaltweißes oder tageslichtweißes Licht.

Zusätzlich wird vorgeschrieben, dass vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden sind, die ihr Licht ausschließlich abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren. Durch diese technische Ausführung wird verhindert, dass Licht ungerichtet in den Himmel oder in angrenzende Freiräume abstrahlt. Dies trägt zur Reduzierung von Lichtemissionen, zur Vermeidung von Blendwirkungen sowie zur Begrenzung der räumlichen Ausbreitung künstlicher Beleuchtung bei.

Die Festsetzung stellt eine verhältnismäßige und technisch einfach umsetzbare Maßnahme dar, die den Grundstückseigentümern weiterhin eine sichere und funktionale Außenbeleuchtung ermöglicht. Gleichzeitig leistet sie einen wirksamen Beitrag zur Reduzierung von

Lichtverschmutzung, zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum sowie zur Einhaltung der allgemeinen Ziele einer nachhaltigen und umweltverträglichen Bauleitplanung.

Insgesamt ergänzt die Festsetzung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung die weiteren naturschutzfachlichen Regelungen des Bebauungsplanes sinnvoll.

Vogelschutz an Glasfassaden

Zur Berücksichtigung der Belange des Arten- und Naturschutzes sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen wildlebender Vogelarten wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zum Vogelschutz an Glasfassaden getroffen. Ziel der Regelung ist es, das Risiko von Vogelschlag an spiegelnden Oberflächen und großflächigen Glaselementen wirksam zu reduzieren. In § 37 HeNatG sind Vorgaben hinsichtlich des Vogelschutzes definiert, welche die Basis für die getroffene Festsetzung bilden.

Spiegelnde oder transparente Glasflächen können von Vögeln häufig nicht als Hindernis erkannt werden. Insbesondere bei größeren Glasflächen kommt es durch Spiegelungen von Himmel, Vegetation oder Durchblicken zu Fehlanflügen, die regelmäßig zu schweren Verletzungen oder zum Tod der Tiere führen. Auch in innerörtlichen Wohngebieten stellt Vogelschlag an Glasflächen daher ein relevantes artenschutzfachliches Konfliktpotenzial dar.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen mit einer Flächengröße von mehr als 5 m² geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen sind. Die Festsetzung beschränkt sich bewusst auf größere Glasflächen, da von diesen ein erhöhtes Kollisionsrisiko ausgeht.

Als geeignete Maßnahmen gelten insbesondere eine kleinteiligere Untergliederung der Glasflächen, das Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 %, der Einsatz von UV-reflektierenden Folien oder Beschichtungen sowie die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas. Diese Maßnahmen sind fachlich anerkannt und erhöhen die Sichtbarkeit der Glasflächen für Vögel deutlich, ohne die Nutzung oder die architektonische Gestaltung der Gebäude unverhältnismäßig einzuschränken.

Die Festsetzung ist verhältnismäßig und lässt den Bauherren einen ausreichenden gestalterischen und technischen Handlungsspielraum, da unterschiedliche Lösungen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig wird ein wirksamer Beitrag zum Schutz wildlebender Vogelarten geleistet und das Risiko von artenschutzrechtlichen Konflikten, insbesondere im Hinblick auf die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), reduziert.

Insgesamt unterstützt die Festsetzung zum Vogelschutz an Glasfassaden die Ziele einer umweltverträglichen und nachhaltigen Wohngebietsentwicklung und ergänzt die weiteren naturschutzfachlichen Regelungen des Bebauungsplanes sinnvoll.

Vermeidung von Tötung und Vergrämung

Zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur zeitlichen Steuerung von Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen/ Abrissarbeiten getroffen. Ziel der Regelung ist es, das Risiko der Tötung oder erheblichen Störung geschützter Tierarten, insbesondere von Brutvögeln, zu vermeiden.

Sollte die Abrissarbeiten aus zwingenden Gründen innerhalb der Brutzeit erforderlich sein, ist vor Beginn der Arbeiten eine fachgutachterliche Überprüfung der betroffenen Bereiche auf einen aktuellen Brutbesatz durchzuführen. Die Arbeiten dürfen in diesem Fall nur dann erfolgen, wenn durch den Fachgutachter bestätigt wird, dass keine Brutstätten oder Fortpflanzungsstätten geschützter Arten betroffen sind. Gegebenenfalls sind geeignete Vermeidungs- oder

Schutzmaßnahmen festzulegen und umzusetzen. Diese sind im Vorfeld mit der UNB abzustimmen.

Insgesamt stellt die Festsetzung eine angemessene und zielführende Maßnahme dar, um artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf den Naturhaushalt zu minimieren.

Durchgängigkeit für Kleintiere

Um Wanderwege für Kleintieren freizuhalten, ist für Einfriedungen ein Mindestbodenabstand von 0,10 m einzuhalten. Diese Regelung stellt eine einfache, aber wirkungsvolle Maßnahme zur Verbesserung der ökologischen Vernetzung dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereiches und war zuvor als Gärtnereigelände genutzt. Auch innerörtliche Freiflächen erfüllen eine wichtige Funktion als Lebensraum, Rückzugs- und Wanderkorridor für Kleintiere, wie beispielsweise Igel, Amphibien oder Kleinsäuger. Durch bauliche Verdichtungen und Einfriedungen können solche Bewegungsräume eingeschränkt oder vollständig unterbrochen werden.

Die festgesetzte Bodenfreiheit von mindestens 10 cm ermöglicht es Kleintieren, Grundstücksgrenzen zu passieren, ohne dass die Funktion der Einfriedungen als Grundstücksgrenzabgrenzung wesentlich beeinträchtigt wird. Damit wird verhindert, dass Einfriedungen als durchgehende Barrieren wirken und zur Zerschneidung von Lebensräumen führen.

Die Regelung ist städtebaulich und funktional verhältnismäßig, da sie weder die Nutzung der Grundstücke noch die Gestaltung der Einfriedungen wesentlich einschränkt. Gleichzeitig leistet sie einen Beitrag zum Arten- und Naturschutz im Siedlungsbereich und unterstützt die Ziele einer nachhaltigen und umweltverträglichen Stadtentwicklung.

In Verbindung mit den Festsetzungen zu offenen Einfriedungen trägt die Regelung zur Durchgängigkeit für Kleintiere dazu bei, das Plangebiet als durchgrünt und ökologisch funktionsfähigen Wohnstandort zu entwickeln.

Insgesamt stellt die Festsetzung eine angemessene und zielführende Maßnahme dar, um ökologische Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf den Naturhaushalt zu minimieren.

10 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Zur Berücksichtigung der Belange des Boden- und Wasserhaushaltes sowie zur Förderung einer nachhaltigen und klimagerechten Siedlungsentwicklung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen getroffen. Ziel der Regelung ist es, die Versiegelung der Grundstücksflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und den natürlichen Wasserkreislauf weitgehend zu erhalten.

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigen Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen sind. Dies trägt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses, zur Unterstützung der Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der bestehenden Entwässerungsinfrastruktur bei.

Darüber hinaus leisten wasserdurchlässige Flächenbefestigungen einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Plangebietes, indem sie die Verdunstung fördern und sommerliche Hitzeeffekte mindern.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

10.2 Dachausbildung

Entsprechend der Bestandsbebauung und der geplanten Erweiterung wird festgesetzt, dass nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig sind.

11 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzelkulturdenkmäler oder sonstigen Denkmäler. Das Gebiet befindet sich jedoch unmittelbar angrenzend an die denkmalgeschützte Gesamtanlage der historischen Altstadt sowie in der Nähe mehrerer Einzeldenkmäler.

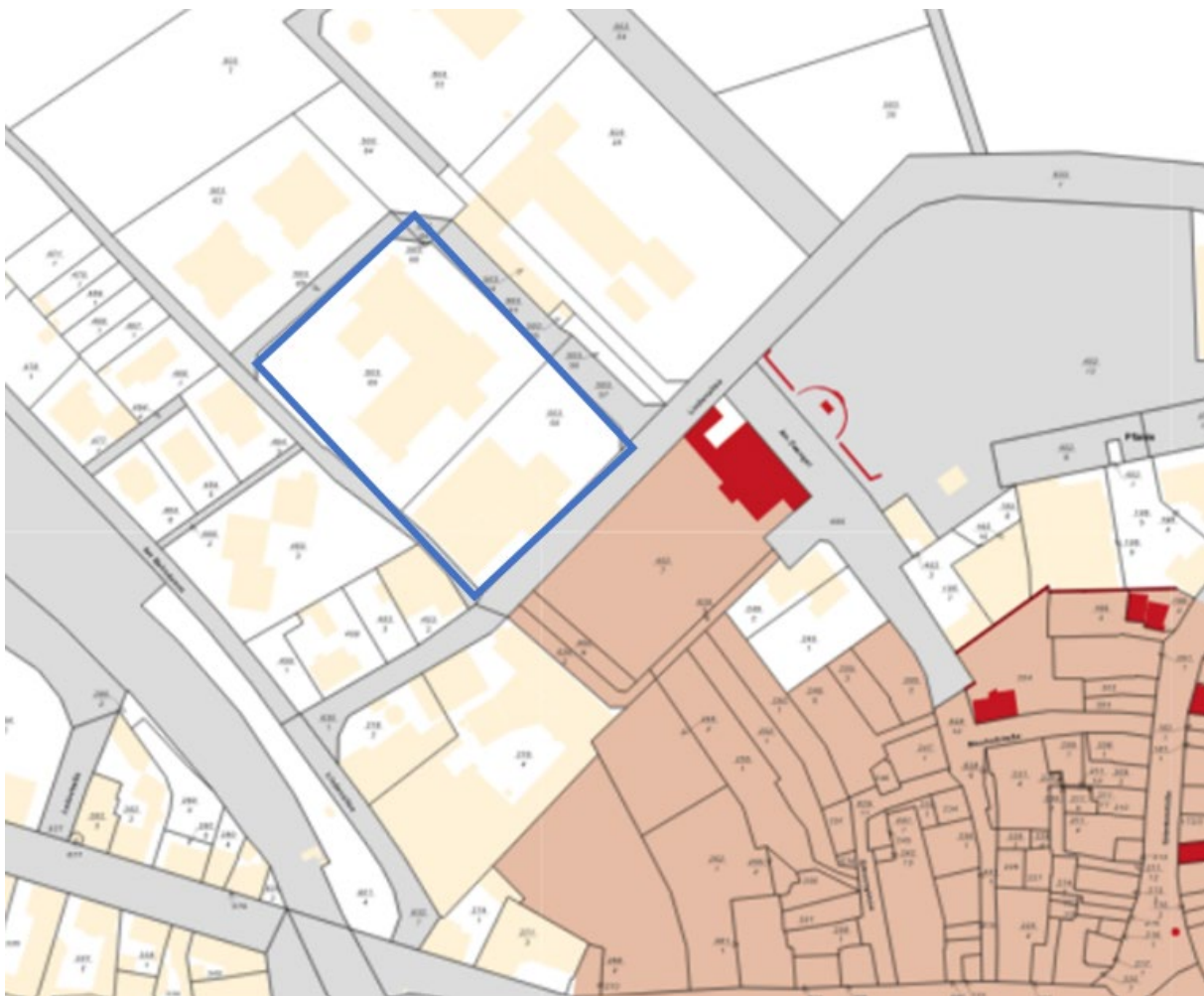


Abb. 17: Denkmalgeschützte Gesamtanlage und Einzelkulturdenkmäler im Umfeld des Plangebiets (blau)
Quelle: Planergruppe ROB

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung

→ erfolgt im weiteren Planverfahren

12.2 Abwasserbeseitigung

→ erfolgt im weiteren Planverfahren

13 Wasserwirtschaftliche Belange

13.1 Trinkwasserschutzgebiet

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wasserwerk Inheiden“ (WSG-ID: 531-040, Verordnungen vom 27.09.1995; StAnz. Nr. 1995/46, S. 3594 sowie vom 25.08.2020; StAnz. Nr. 39/2020, S. 972) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

13.2 Grundwasserflurabstände

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle „Inheiden“ (Messstellen-ID: 8420) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km südlich des Plangebietes. Bei einer Geländeoberkante von 138,84 m ü. NN beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 5,06 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 19,44 m unter GOK sowie der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt 11,37 m unter GOK.

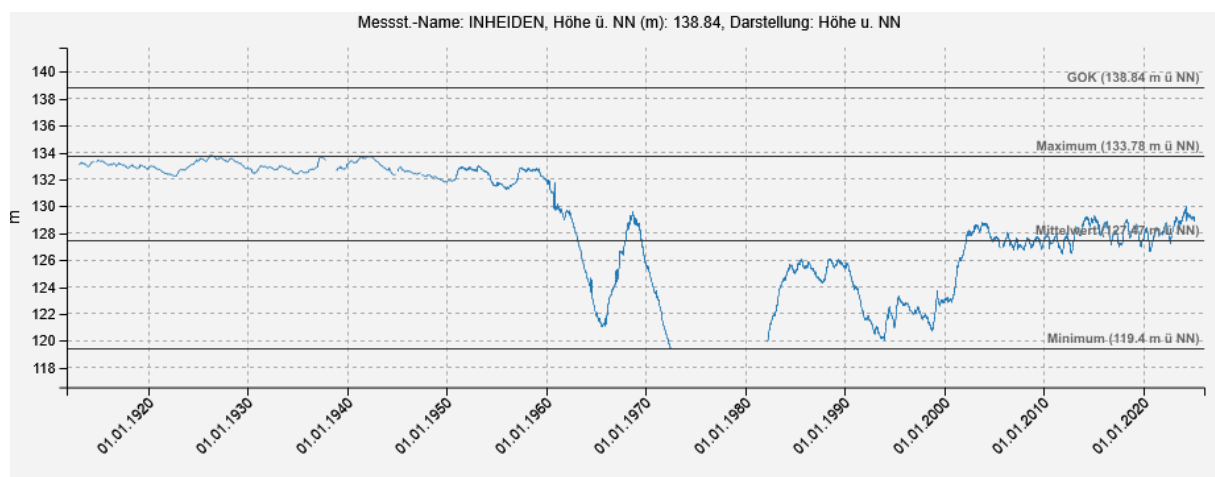


Abb. 18: Grundwasserflurabstände an der Messstelle „Inheiden“, ID: 8420)

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 140 m ü NN und damit etwas höher wie die nächstgelegene Messstelle. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Das Plangebiet ist vorliegend aufgrund der minimalen Grundwasserflurabstände von > 3 m nicht als vernässungsgefährdet einzustufen.

14 Umweltbelange

Eine Umweltprüfung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Ein Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann ebenfalls entfallen. Unabhängig von der Entbehrlichkeit der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dennoch abzuarbeiten, um zu prüfen, ob durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Boden

Grundsätzlich sind die Böden im Plangebiet der Bodenhauptgruppe „Böden aus fluviatilen Sedimenten“ zuzuordnen. Allerdings sind die konkreten Böden im Planbereich als städtebauliche Weißflächen, ohne weitere Angaben zum Boden im Bodenviewer Hessen (HLNUG, 2026) dargestellt. Es handelt sich um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Natürliche Bodenformationen sind aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits starken anthropogenen Überformung der Fläche nicht mehr gegeben.

Wasser

Es befinden sich keine Still- oder aber Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wasserkwerk Inheiden. Das Grundwasser weist aufgrund durchlässiger Grundwasserleiter und geringmächtiger Deckschichten eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit auf.

Fauna & Flora

Das Plangebiet wurde einer Begehung im Februar 2026 unterzogen. Die Abbildung zeigt den ökologischen Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.



Abb. 19: Ökologischer Bestand (Quelle Luftbild/ Kataster: Natureg, 2026)

Die überwiegenden Freiflächen des Geltungsbereiches werden von Rasenflächen mit eingestreuten Ziergehölzen und Pflanzgruppen aus Stauden und Kleingehölzen geprägt. Es wurden einige Linden, auch teilweise in Gruppen, angepflanzt. Die Artenzusammensetzung der Rasenflächen ist als artenarm zu bezeichnen und setzt sich ausschließlich aus weit verbreiteten, häufigen Arten der europäischen Einheitsrasen zusammen. Die Fläche wird im Zuge der Grundstückspflege regelmäßig gemäht.

Ein kleiner Dreiecksbereich im südlichen Geltungsbereich ist als Grünland anzusprechen. Der Bereich ist jedoch überwiegend ungenutzt und wird höchsten ein bis zweimal im Jahr gemulcht. Der Bestand spiegelt die unregelmäßige Nutzung wider.



Abb. 20: Kleine Grünlandfläche im Geltungsbereich Quelle: Planungsbüro Vollhardt

Der Bestand wurde im Winter gemulcht. Jedoch ist die Dominanz von Disteln (*Cirsium vulgare*) und Storchschnabel (*Geranium robertianum*) bereits zu erkennen.

Als weitere charakteristische Arten sind zu nennen:

Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>
Knautgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Gundermann	<i>Glechoma hederacea</i>
Ferkelkraut	<i>Hypochaeris radicata</i>
Herbstlöwenzahn	<i>Leontodon autumnalis</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Breitwegerich	<i>Plantago major</i>
Jährige Risp	<i>Poa annua</i>
Kriechendes Fingerkraut	<i>Potentilla reptans</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Vogel Wicke	<i>Vicia cracca</i>

Im Bereich des Seniorenheimes befinden sich einige junge Linden. Aufgrund ihrer jugendlichen Größe sind sie als Habitatbäume nur sehr eingeschränkt geeignet.



Abb. 21: Freiflächen im nordwestlichen Geltungsbereich Quelle: Planungsbüro Vollhardt



Abb. 22: Junge Linden im Gebiet Quelle: PB VO Quelle: Planungsbüro Vollhardt

Die restliche Fläche des Geltungsbereiches wird von unterschiedlich befestigten Flächen geprägt. Hier handelt es sich zum einen um das bereits bestehende Seniorenheim, die gepflasterten Neben-/ Parkplatzflächen wie auch eine asphaltierte Straße.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein gewerblicher Gebäudekomplex, der im Rückbau befindlich ist. Der Bereich ist vollflächig versiegelt.



Abb. 23: Im Rückbau befindlicher Gebäudekomplex von Norden aus gesehen *Quelle: Planungsbüro Vollhardt*



Abb. 24: Im Rückbau befindlicher Gebäudekomplex von Süden aus gesehen *Quelle: Planungsbüro Vollhardt*

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Planungsbüro S. Kraus, 2025) wurden die abzureißenden Gebäudestrukturen im November 2025 auf Tierbesatz hin untersucht.

Es fand sich kein Fledermausnachweis, noch konnten Altnester von gebäudebewohnenden Vögeln nachgewiesen werden.

Es wurde das Vorkommen eines Steinmarders (*Martes foina*) nachgewiesen. Die in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den Steinmarder, sind zu berücksichtigen:

- V1 Abrissarbeiten im Winter 2025/2026

Zeitnahe Ausführung der Abrissarbeiten im Winter 2025/2026. Sollte es zu einer Verzögerung kommen, könnten sich im Frühjahr 2026 Tiere einnisten. Wenn der Abriss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt (ab März 2026), ist das Gebäude vor Abriss erneut auf ein Vorkommen von Tieren hin zu untersuchen.

- V2 Vergrämnungsmaßnahmen Steinmarder

Vor den Abrissarbeiten mit einem Bagger müssen Dachbereiche am nördlichen Satteldach ge-öffnet werden (ca. 1 Woche vorher). Hier können einzelnen Dachplatten entnommen werden oder Schalbretter an den Dachüberständen entfernt werden. Hierdurch wird der Dachraum hell und zugig sowie kälter, was zu einer Vergrämung führt. Zusätzlich kann ein Radio o.ä. einige Tage vor Abbruch aufgebaut werden. Durch die Musik und Sprache kommt es ebenfalls zur Vergrämung.

Bestandsbewertung

Die im Eingriffsbereich vorhandenen Biotopstrukturen wie die Rasen- und Beetflächen und die befestigten Gebäude, Stellplatz -, Straßen- und Nebenflächen weisen eine geringe bis sehr geringe ökologische Wertigkeit auf. Genannte Flächen machen mehr als 95 % der Fläche des Geltungsbereiches aus. Der kleine Grünlandabschnitt ist zwar aus ökologischer Sicht etwas wertiger zu bezeichnen, doch hat sich dieser im Zuge der ausbleibenden regelmäßigen Nutzung zu einem recht artenarmen Obergras- und distelreichen Bestand entwickelt.

Auch aus faunistischer Sicht sind die vorhanden Biotopstrukturen als weniger wertvoll einzustufen. Es findet keine Nutzung der abzureißenden Gehölze durch Fledermäuse oder aber Vögel statt. Da es sich bei den vorhandenen Bäumen um junge Bäume handelt, kommen keine geeigneten Fortpflanzungs-/ Ruhequartiere in Form von Höhlen- oder aber Spaltenquartieren vor. Der ggf. stattfindende Entfall von Nestern ohne Folgenutzung kann durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit) und die Anpflanzung neuer Gehölze kompensiert werden.

15 Artenschutzrechtliche Belange

Die Angaben zum Artenschutz basieren auf einer Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotopstrukturen und den faunistischen Untersuchungen im Rahmen der „Artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Abbruch eines Lagergebäudes mit Wohnungen Lindenalle 8 in 35140 Hungen“²

Maßnahme	Wirkfaktor	Mögliche Auswirkungen
baubedingt		

² Stadt und Freiraum Planungsbüro Sabine Kraus (26.11.2025): Artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Abbruch eines Lagergebäudes mit Wohnungen Lindenalle 8 in 35140 Hungen

Bauphase von • Gebäude • Neben-/ Verkehrsflächen	• Bautätigkeiten fast ausschließlich auf bereits anthropogen überformten Böden	• Ggf. Verlust von Lebens-/ Teillebensräumen • In den zu entfernenden Gebäuden kein Brutnachweis von Vögeln und Fledermäusen
• Baustellenbetrieb	• Lärmemissionen durch den Baubetrieb • Personenbewegung • Stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb	• Lediglich temporär in innerstädtischen Siedlungsbereichen mit bereits hoher Störwirkung (Parkplatzfläche, Gebäudebestand) nicht als erheblich zu bezeichnen
anlagenbedingt		
• Wohn-/ Geschäftsgebäude • Verkehrsflächen • Gehölzanpflanzung	• Umstrukturierung befestigter Flächen, ggf. geringfügige Neuversiegelung • Teil-/ Lebensraumgewinnung	• Ggf. geringfügiger Lebensraumverlust und –degeneration (Gehölze/ Beetflächen, Grünfläche) • Schaffung neuer potenzieller Fortpflanzungs-/ Ruhestätten
betriebsbedingt		
• Wohn-/ Geschäftsgebäude • Verkehrsflächen	• Keine Änderung im Vergleich zum jetzigen Status quo	-

Tab. 2: Übersicht der Wirkfaktoren

15.1 Fledermäuse

Grundsätzlich können Gebäude wie auch alte Gehölzstrukturen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen aufweisen. In den abzureißenden Gebäudestrukturen wurden keine Fledermäuse nachgewiesen (Planungsbüro S. Kraus, 2025).

Sollten die Abrissarbeiten außerhalb der Wintermonate erfolgen, sind die Gebäudestrukturen kurz vor Abriss erneut auf Besatz hin zu überprüfen.

Des Weiteren sind folgende Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Fledermäuse zu berücksichtigen:

- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ration) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, Farbtemperatur 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten. Nicht erlaubt sind flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation. Stellen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.

15.2 Vögel

Die innerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Gehölze und Gebäudestrukturen stellen potenzielle Fortpflanzungs-/ Ruhestätten für Vögel dar. Eine grundsätzliche Nutzung der vorhandenen Gehölze als Fortpflanzungs-/ Ruhestätten ist daher an dieser Stelle nicht auszuschließen. Im Rahmen der faunistischen Kontrolle durch das Planungsbüro S. Kraus (2025) konnten keine gebäudebewohnenden Vögel nachgewiesen werden. Nester mit Folgenutzung oder aber Höhlenbäume konnten ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Sollten Gehölze entfernt werden müssen, sind diese ausschließlich in der gesetzlich geregelten Zeit zu entfernen (1.10-28./29.2). Das Gleiche gilt auch für den geplanten Gebäudeabriss. Sollte aus zwingen Gründen dies nicht möglich sein, sind die entsprechenden Strukturen vor Abriss/ Rodung erneut auf Brutbesatz hin zu kontrollieren.

Des Weiteren ist die folgende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf Vögel zu berücksichtigen:

- Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas). Hierzu ist bei großflächig spiegelnden Gebäudeteilen die Durchsichtigkeit, durch die Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgras von max. 15 % zu verwenden.

Das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen (Falter, Reptilien, Amphibien, Käfer, Libellen etc.) ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der innerstädtischen Lage nicht anzunehmen.

15.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Naturschutz- oder aber Landschaftsschutzgebietes. Ebenfalls sind keine Natura 2000 Gebiete von der Planung betroffen. Es finden sich keine rechtlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V. m. § 25 HeNatG innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wasserwerk Inheiden.

H Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Auszug aus dem Starkregen-Viewer Hessen des HLNUG mit Markierung des Plangebietes.....	13
Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2.2 „An der Lindenallee“	15
Abb. 3: Lage des Plangebietes im Regionalplan Mittelhessen 2010 (roter Kreis).....	16
Abb. 4: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Hungen	17
Abb. 5: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lindenallee“	19
Abb. 6: Bebauungsplan „Lindenallee“	20
Abb. 7: Bebauungsplan „Am Bürgerpark“.....	21
Abb. 8: Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Sanierungsgebiet Hungen“	22
Abb. 9: Seniorenzentrum „Am Limes“ im nördlichen Teilbereich des Plangebiets <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	23
Abb. 10: Leerstehender Gewerbebetrieb im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	23
Abb. 11: Freiwillige Feuerwehr Hungen östlich an das Plangebiet angrenzend <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	24
Abb. 12: Kulturzentrum und Multifunktionsanlage südöstlich des Plangebiets <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	24
Abb. 13: Ehemaliges Betriebsgelände der Firma Robert Jackl GmbH & Co. KG <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	25
Abb. 14: Östlich im Plangebiet verlaufende Lindenallee <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	25
Abb. 15: Südlich des Plangebietes verlaufende Lindenallee <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	26
Abb. 16: Ansicht des Bestandsgebäudes mit dem geplanten Erweiterungsbau <i>Quelle: ABID Senioren Immobilien GmbH</i>	27
Abb. 17: Denkmalgeschützte Gesamtanlage und Einzelkulturdenkmäler im Umfeld des Plangebiets (blau) <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	35
Abb. 18: Grundwasserflurabstände an der Messstelle „Inheiden“, ID: 8420).....	36
Abb. 19: Ökologischer Bestand (Quelle Luftbild/ Kataster: Natureg, 2026)	38
Abb. 20: Kleine Grünlandfläche im Geltungsbereich <i>Quelle: Planungsbüro Vollhardt</i>	39
Abb. 21: Freiflächen im nordwestlichen Geltungsbereich <i>Quelle: Planungsbüro Vollhardt</i>	40
Abb. 22: Junge Linden im Gebiet <i>Quelle: PB VO Quelle: Planungsbüro Vollhardt</i>	40
Abb. 23: Im Rückbau befindlicher Gebäudekomplex von Norden aus gesehen <i>Quelle: Planungsbüro Vollhardt</i>	41
Abb. 24: Im Rückbau befindlicher Gebäudekomplex von Süden aus gesehen <i>Quelle: Planungsbüro Vollhardt</i>	41

2 Tabellen

Tab. 1: Flächenbilanz	29
Tab. 2: Übersicht der Wirkfaktoren	43