

# Stadt Hungen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Darmstädter Hof“



**Entwurf**

**Stand: 28.05.2020**

# Stadt Hungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Darmstädter Hof“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der  
Stadt Hungen  
Stand: 28.05.2020

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
1.1	Mischgebiete MI1 und MI2.....	6
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Mischgebiet MI1.....	6
2.2	Mischgebiet MI2.....	6
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Bauweise .....	6
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	6
<b>4</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>7</b>
4.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	7
<b>5</b>	<b>Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>7</b>
5.1	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
5.2	Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen .....	7
<b>6</b>	<b>Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung</b> .....	<b>7</b>
6.1	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung .....	7
<b>7</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
7.1	Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung .....	7
<b>D</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Gestaltung von Grundstückszufahrten und -zuwegungen</b> .....	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Dachausbildung</b> .....	<b>9</b>
<b>E</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b> .....	<b>10</b>
1.1	Bäume: .....	10
1.2	Sträucher (Höhe mind. 60 cm):.....	10
1.3	Kletterpflanzen:.....	10
<b>2</b>	<b>Sicherung von Bodendenkmälern</b> .....	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Grundwasserschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Verwertung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>F</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung</b> .....	<b>13</b>

<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>14</b>
3.1	Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	14
3.2	Flächennutzungsplan.....	14
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen</b> .....	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Bestandsdarstellung und Bewertung</b> .....	<b>16</b>
7.1	Verkehrliche Situation .....	16
7.2	Städtebauliche Situation .....	16
<b>8</b>	<b>Vorhabenbeschreibung</b> .....	<b>17</b>
8.1	Zielsetzung .....	17
8.2	Maßnahmen .....	17
8.3	Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept .....	17
8.4	Planung .....	17
8.5	Stellplatzflächen .....	18
<b>9</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
9.3	Bauweise .....	19
9.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	19
9.5	Verkehrsflächen.....	19
9.6	Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	20
9.7	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung .....	20
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>22</b>
10.1	Lösch- und Trinkwasserversorgung .....	22
10.2	Abwasserbeseitigung.....	22
<b>11</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Lärmschutz</b> .....	<b>24</b>
12.1	Aufgabenstellung .....	24
12.2	Immissionsorte .....	25
12.3	Emissionsdaten .....	25
12.4	Kurzzeitige Geräuschspitzen .....	28
12.5	Bewertung .....	29
<b>13</b>	<b>Sonstige Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>30</b>
<b>G</b>	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>34</b>
<b>1</b>	<b>Abbildungen</b> .....	<b>34</b>
<b>2</b>	<b>Tabellen</b> .....	<b>34</b>

## A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440);

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)

## B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. S. 201)

## C Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1. BauGB)

#### 1.1 Mischgebiete MI1 und MI2

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

5. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1. BauGB)

#### 2.1 Mischgebiet MI1

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt I.

#### 2.2 Mischgebiet MI2

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

## 4 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

### 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

## 5 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)

### 5.1 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölz- und Grünbestände sind dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind in gleichem Umfang und Qualität zu ersetzen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Wege und sonstige befestigte Flächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

### 5.2 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Mindestens 30 % der nicht überbaubaren, außerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegenden Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste E1 zu bepflanzen.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren, außerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegenden Grundstücksflächen ist 1 Baum nach Vorschlagliste E1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## 6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

### 6.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

## 7 Sonstige Festsetzungen

### 7.1 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Die aus der faunistischen Untersuchung resultierenden Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen.

### 7.1.1 Ersatzmaßnahmen

- **Ersatzmaßnahme 1:** Anbringung von mindestens 5 Fledermaus-Flachkästen auf dem Grundstück, um hier wieder Spaltenquartiere für diese Tiergruppe zur Verfügung zu stellen. Alternativ ist der Einbau entsprechender Kästen oder Fledermausziegel in die Dämmung des Neubaus möglich.
- **Ersatzmaßnahme 2:** Anbringung von mindestens 2 Halbhöhlen-Nistkästen am Altbau nach der Sanierung an den Außenmauern, um die durch die Sanierung am Gebäude wahrscheinlich ebenfalls verloren gehenden Brutnischen für Halbhöhlenbrüter wie den Hausrotschwanz zu ersetzen.

## **D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (1) HBO)*

### **1 Gestaltung von Grundstückszufahrten und -zuwegungen**

Grundstückszufahrten und -zuwegungen sind aus Gründen einer weitestgehenden Lärmmin-  
derung aus geräuscharmen Betonpflasterbelägen herzustellen. Hierbei sind die folgenden  
Mindestanforderungen zwingend zu beachten:

- größtmögliche Ebenheit des Pflastersteines,
- dauerhafte ebene Verlegung,
- schmale Fugen ohne oder mit sehr kleiner Fase,
- Diagonalverband bei größeren Fasen,
- glatte bis feinaufgerauhte Oberfläche mit feiner Körnung.

### **2 Dachausbildung**

Im Mischgebiet MI1 sind nur Flachdächer zulässig.

Im Mischgebiet MI2 sind nur Satteldächer zulässig.

## E Hinweise

### 1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

#### 1.1 Bäume:

Acer campestre (Feldahorn), Acer monspessulanum (Französischer Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Alnus spaethii (Purpurerle), Betula pendula (Birke), Betula nigra (Schwarzbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum), Fagus silvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Straßenesche), Ginkgo biloba (Ginkgo), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie), Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche), Parrotia persica (Eisenholzbaum), Pinus sylvestris (Waldkiefer), Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche), Quercus cerris (Zerreiche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Quercus palustris (Sumpfeiche), Quercus robur (Stieleiche), Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche), Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine), Salix alba „Liempde“ (Silberweide), Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde), Ulmus „Regal“ -S- Resista (Regal-Ulme), Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

#### 1.2 Sträucher (Höhe mind. 60 cm):

Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Cornus alba (Weißer Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa canina (Hundsrose), Rosa gallica (Essigrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Salix caprea (Salweide), Salix purpurea (Purpurweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

#### 1.3 Kletterpflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber), Parthenocissus tric. „Veitchii“ (Wilder Wein), Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein), Vitis vinifera (Weinrebe), Spalierobst.

## 2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

### 3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (440-088). Die Verordnung vom 07.02.1929, veröffentlicht im Hessischen Regierungsblatt Nr. 3 vom 19.02.1929, regelt, dass in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes Bodeneingriffe von mehr als 20,0 m genehmigungspflichtig sind.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wasserwerk Inheiden (531-040). Die Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes erfolgte mit Datum vom 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, S. 3594.

Die Verbote gem. § 6 der Verordnung vom 27.09.1995 sind zu beachten.

### 4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – 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.

### 5 Bodenschutz

Nach § 1 des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) vom 28.09.2007 sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes, des HAltSchG sowie der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen RechtsVO nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere:

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“.

## F Begründung

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Auf dem Grundstück Gießener Straße 24 in der Kernstadt von Hungen befinden sich die Gebäude der ehemaligen Gastwirtschaft „Darmstädter Hof“. Das Vorderhaus und der rückwärtige Saalbau wurden Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und bis zum Jahr 1957 gastronomisch genutzt. Der Saalbau wurde für Kulturveranstaltungen wie Theater-, Konzert- und Kinoproduktionen genutzt. Seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts wird das Vorderhaus zu Wohnzwecken genutzt, der Saalbau steht seitdem leer.

Die Halle und die rückwärtigen Grundstücksfreiflächen bieten das Potential einer Wiedernutzbarmachung zu kulturellen Zwecken. Im Rahmen der städtebaulichen Fördermaßnahme „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (vorher: „Stadtumbau in Hessen“) und entsprechend des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für das Fördergebiet „Hungen-Kernstadt“ beabsichtigt der Vorhabenträger die Einrichtung eines Veranstaltungsortes als interkulturelle Begegnungsstätte für eine vielfältige Nutzung wie Kunstausstellungen, Theater- und oder Lesungen.

Eine regionale Einbindung der Kulturstätte kann dabei über Interaktionen mit Spielhäusern und anderen Kunsteinrichtungen in der Region stattfinden. Die Begegnungsstätte soll dabei örtlichen und regionalen Kulturschaffenden Möglichkeiten für Veranstaltungen bieten, gleichzeitig aber auch überregional bekannten Künstlern Auftrittsmöglichkeiten bieten.

Die Einrichtung einer Kulturstätte im Kernbereich von Hungen stellt einen wesentlichen Baustein zur Belebung und Aktivierung der Funktionsvielfalt der Innenstadt dar und kann zur nachhaltig zur Stärkung des Alleinstellungsmerkmals der Stadt Hungen als Schäferstadt beitragen.

In Abstimmung mit der Bauaufsicht des Landkreises Gießen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Vorhabens durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Da es sich um ein konkretes Einzelvorhaben handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Darmstädter Hof“ in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage eines vom Eigentümer als Vorhabenträger entwickelten Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Darmstädter Hof“. Hierfür ist mit dem Eigentümer als Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Die Planaufstellung soll als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

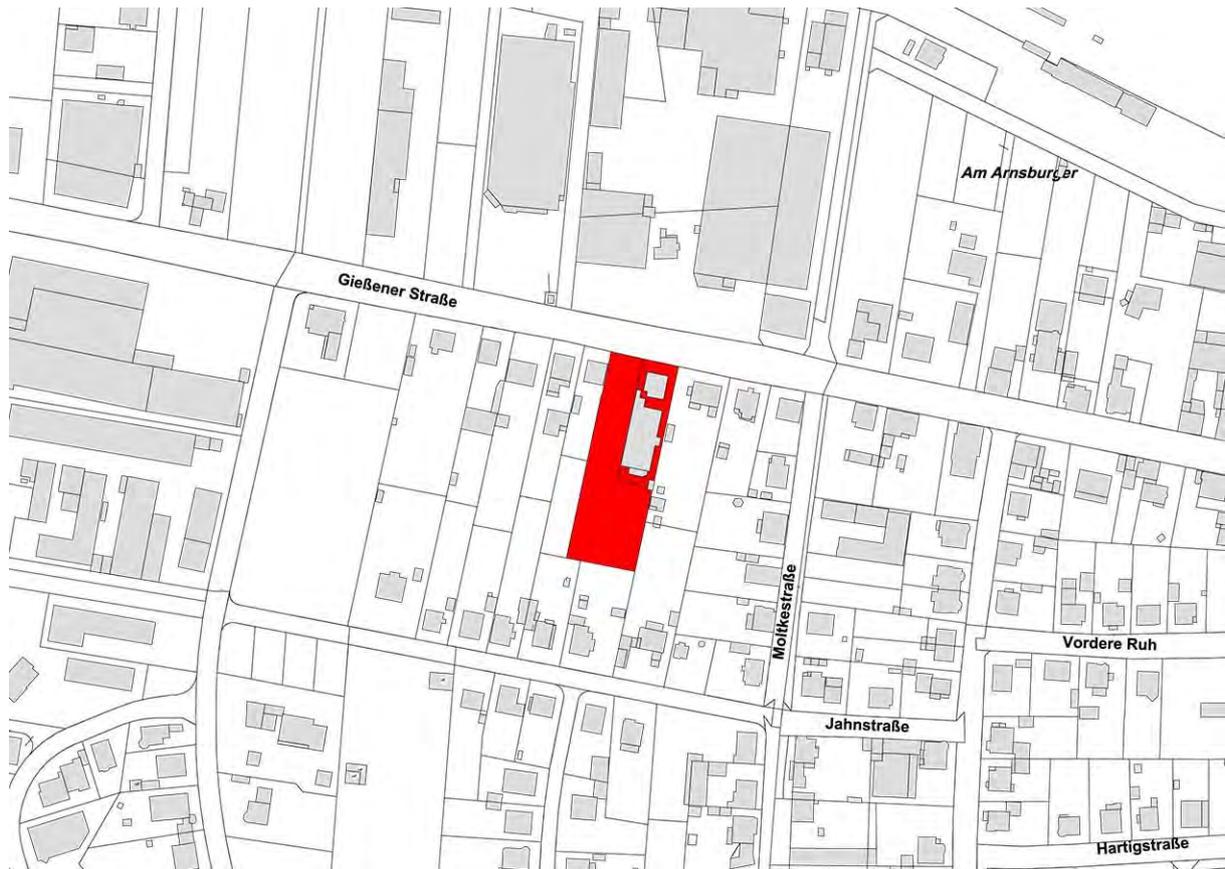


Abb. 1: Lage des Plangebiets im Stadtraum von Hungen (rot gekennzeichnet)

## 2 Lage und Abgrenzung

Das Grundstück Gießener Straße 24 befindet sich in der Gemarkung Hungen in der Flur 6 und betrifft die Flurstücke 109/3 und 111/1. Die Fläche liegt in der Kernstadt Hungen südlich der Gießener Straße und wird von dieser aus erschlossen (s. Abb. 1). Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung ist vorgesehen, Teilflächen der angrenzenden Straßenflächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat demnach eine Größe von insgesamt 3.369 m<sup>2</sup> und setzt sich aus den in der Gemarkung Hungen, Flur 6 gelegenen Flurstücken 109/3, 111/1 und 229 (tlw.) zusammen (s. Abb. 2).



Abb. 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Darmstädter Hof“

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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 gemeinsames Mittelzentrum und bilden gemeinsam einen zentralen Ort.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen als Vorranggebiet Siedlung – Bestand – dargestellt.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hungen ist das Plangebiet gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als gemischte Baufläche dargestellt. Die südlich anschließenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt (s. Abb. 3).

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

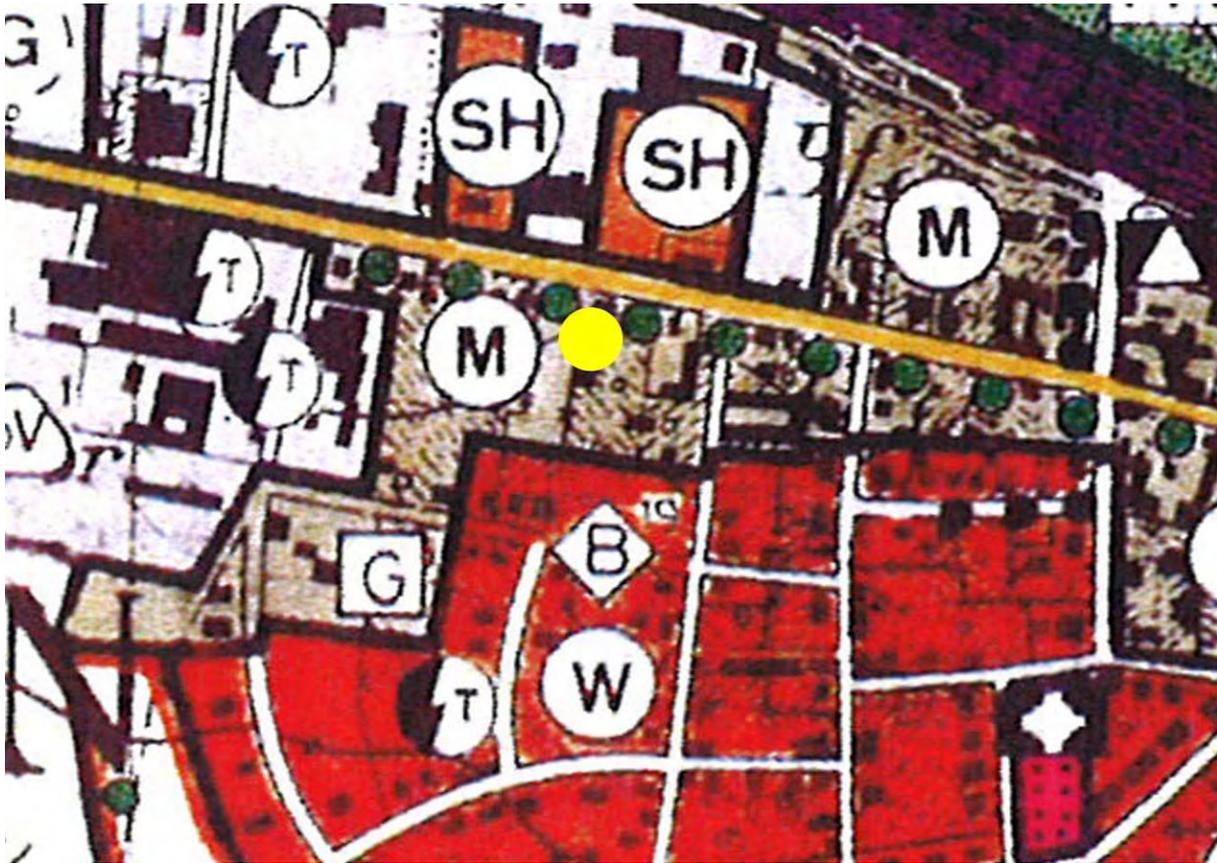


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hungen (Lage des Grundstücks gelb markiert)

#### 4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat in ihrer Sitzung am \_\_.\_\_.2020 aufgrund von § 12 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Darmstädter Hof“ in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gefasst sowie den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Offenlegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein Durchführungsvertrag abzuschließen, über den sich der Vorhabenträger zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB abzuschließen.

#### 5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 südöstlich in einer Entfernung von ca. 1.400 m zum Plangebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet 5421-401 „Vogelsberg“ befindet sich nördlich sowie westlich in einer Entfernung von ca. 950 bzw. 1.200 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 beschleunigtem 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**

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich. Die im Süden und Osten an das Gebiet angrenzenden Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzungen liegen in den Geltungsbereichen von Bebauungsplänen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der gewerblich genutzten Flächen im Westen des Plangebietes wird durch die Bebauungspläne Nr. 1.07 „Ehemalige Ziegelei“ (Satzungsbeschluss 18.11.1994), Nr. 1.09/4 „Südlich Gießener Straße“ (Satzungsbeschluss 28.01.1993) und Nr. 1.11 „Königsberger Straße“ (Satzungsbeschluss 02.04.1992) geregelt. Die Bebauungspläne setzen Gewerbegebiete (GE) bzw. Industriegebiete (GI) für die Gewerbestrukturen an der Gießener Straße fest.

Die südlich des Plangebietes sowie der Jahnstraße liegende Bebauung ist über die Bebauungspläne Nr. 1.09/4 „Südlich Gießener Straße“ und „Südwestliche Stadterweiterung“ als Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Plangebiet liegt weiterhin im Stadtumbaugebiet gem. § 171b Abs. 1 BauGB für das Gebiet „Hungen-Kernstadt“.

## **7 Bestandsdarstellung und Bewertung**

### **7.1 Verkehrliche Situation**

Das Plangebiet liegt an der Gießener Straße und wird von dieser aus erschlossen.

### **7.2 Städtebauliche Situation**

Im Plangebiet befinden sich die Gebäude der ehemaligen Gastwirtschaft „Darmstädter Hof“. Das zweigeschossige Vorderhaus und der rückwärtige Saalbau wurden Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und bis zum Jahr 1957 gastronomisch genutzt. Der Saalbau wurde für

Kulturveranstaltungen wie Theater-, Konzert- und Kinoproduktionen genutzt. Seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts wird das Vorderhaus zu Wohnzwecken genutzt, der Saalbau steht seitdem leer. Südlich des Saalbaus befindet sich die Gartenfläche des Grundstücks mit ihrem Baum- und Strauchbestand.

Die östlich, südlich und westlich des Plangebietes liegenden Grundstücke sind größtenteils mit freistehenden Einzelhäusern bebaut, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Nördlich der Gießener Straße befinden sich meist großvolumige, gewerblich genutzte Gebäude.

## 8 Vorhabenbeschreibung

*(ausgearbeitet durch GSW Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau mbH, Worms)*

### 8.1 Zielsetzung

- Wiedernutzung der leerstehenden Bausubstanz durch eine kulturelle Einrichtung
- Erhalt der kulturhistorisch bedeutsamen Gebäude zur Identitätsstiftung
- Funktionsergänzung des touristischen Angebots der Stadt Hungen

### 8.2 Maßnahmen

- Aufstellung einer Bauleitplanung zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens
- Sanierung, Umbau und Erweiterung der bestehenden Bausubstanz für die geplante Nutzung
- Herstellung adäquater Freiflächen
- Nachweis der erforderlichen Stellplatzflächen

### 8.3 Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept

Der Saalbau und die umgebenden Grundstücksfreiflächen bieten das Potential einer Wiedernutzbar-machung zu kulturellen Zwecken. Vorgesehen ist die Einrichtung eines Veranstaltungsortes als interkulturelle Begegnungsstätte für eine vielfältige Nutzung wie Kunstausstellungen, Theater- und Kleinkunstaufführungen oder Lesungen.

Eine regionale Einbindung der Kulturstätte ist über Interaktionen mit Spielhäusern und anderen Kunsteinrichtungen in der Region geplant. Die Begegnungsstätte soll sowohl örtlichen als auch regionalen Kulturschaffenden wie z.B. dem Hungener Hinterhoftheater Möglichkeiten für Veranstaltungen bieten, gleichzeitig aber auch überregional bekannten Künstlern Auftritte ermöglichen.

Veranstaltungen im Saal mit elektroakustisch verstärkter Musikbeschallung sollen auf max. 10 Vorstellungen pro Jahr beschränkt werden.

Auf der Freiluftbühne am Süden des Gebäudes sind ebenfalls Theatervorführungen o. ä. geplant (Sommertheater). Diese sollen maximal zwei Stunden andauern und außerhalb der Ruhezeiten stattfinden.

### 8.4 Planung

Geplant ist es, den ehemaligen Saalbau in seiner ursprünglichen Gestalt weitestgehend zu erhalten und entsprechend seiner ursprünglichen Nutzung zu sanieren.

Aufgrund der erfolgten Umnutzung der ehemaligen Gaststätte zu Wohnungen wird die ehemals durch den gemeinsamen Hof führende Erschließung auf die Westseite des Gebäudes in einen Anbau verlegt. Das ehemalige Foyer und die Nebenräume sowie ein Teil der Fläche

unterhalb der Empore werden als WC-Anlagen für Besucher und für die neue Erschließung der Empore umgebaut.

Die vorhandene Szenenfläche wird auf knapp 50 m<sup>2</sup> vergrößert und zusätzlich auf der Südseite des Gebäudes eine etwa 30 m<sup>2</sup> große Freiluftbühne errichtet. Die derzeit überwiegend zugemauerten Öffnungen auf der Ostseite werden als Zugang zum Garten wiederhergestellt.

Eine Realisierung des Nutzungskonzeptes ist innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des Gebäudebestandes jedoch nicht möglich. Westlich direkt an das Bestandsgebäude anschließend soll daher ein neues Gebäude errichtet werden. Neben einem Foyer mit Garderobe/Kasse und einer Anrichtküche mit Nebenräumen sind hier Künstlergarderoben und Lagerräume für Kulissen etc. vorgesehen. Vom Foyer führt ein direkter Zugang zur Freilichtbühne.

Im Nord-Osten ist eine Außentreppe als 2. Rettungsweg für das Obergeschoss geplant.

Bestandsgebäude und Anbau haben bei einer überbauten Fläche von etwa 630 m<sup>2</sup> und einer Nutzungsfläche von insgesamt 664,42 m<sup>2</sup> einen Bruttorauminhalt von 4.273,07 m<sup>3</sup>. Im Saal steht für Veranstaltungen im Erdgeschoss eine Fläche von ca. 196 m<sup>2</sup> zur Verfügung zzgl. Empore (ca. 40 m<sup>2</sup>) und zwei Logen (ca. 30 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss (Gesamtfläche ca. 266 m).

Die maximal zulässige Besucherzahl wird vertraglich auf 200 Personen begrenzt. Im Freien sind insgesamt 50 Besucherplätze vorgesehen.



Abb. 4: Saalbau (Gartenansicht)



Abb. 5: Saalbau (Innenansicht)

## 8.5 Stellplatzflächen

Aufgrund der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose für Veranstaltungen vom 12.03.2020 werden auf dem Grundstück keinerlei Stellplätze geplant. Vorgesehen ist lediglich eine Zufahrtsmöglichkeit für die Anlieferung sowie eine Feuerwehrezufahrt.

### Erforderliche Stellplätze für Besucher

Parkmöglichkeiten für Besucher und Angestellte sollen in der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hungen erforderlichen Anzahl an geeigneter Stelle auf öffentlichen Stellflächen in der Umgebung nachgewiesen und per Baulast gesichert werden. Entsprechende Flächenverfügbarkeiten werden derzeit überprüft und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargestellt (s. a. Kap. 10).

### Anlieferverkehr

Veranstaltungsequipment sowie Speisen und Getränke für das Catering werden von Transportern angeliefert. Im Tageszeitraum kann zur Be- und Entladung auf das Grundstück

gefahren werden. Während des Nachtzeitraums nach 22.00 Uhr wird jedoch keine Zufahrt zulässig sein, Anlieferung bzw. Abtransport kann in diesem Zeitraum nur per Rollwagen zu einem Transporter im öffentlichen Straßenraum erfolgen. In der Nähe des Grundstückszugangs ist hierzu an der Gießener Straße ein Stellplatz für Transportfahrzeuge geplant.

Diese Regelung soll mit den jeweiligen Veranstaltern bzw. Cateringfirmen im Mietvertrag gesichert werden.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Dem bestehenden Gebietscharakter sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den vorgesehenen Nutzungen entsprechend wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die vorgesehene Nutzung des rückwärtigen Saalbaus mit baulicher Erweiterung als interkulturelle Begegnungsstätte ist gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO den Anlagen für kulturelle Zwecke zuzuordnen. Ebenso entspricht die Nutzung des Vorderhauses als Wohnhaus dem Gebietscharakter des Mischgebietes i. S. der BauNVO.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Vorhaben in einem ausreichend flexiblen und städtebaulich vertretbaren Maß Rechnung getragen. Über die Bestandsgebäude wird derzeit auf dem Grundstück eine GRZ von ca. 0,2 ausgeschöpft.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse entspricht den im Plangebiet liegenden Gebäuden sowie den beabsichtigten Nutzungsergänzungen.

### **9.3 Bauweise**

Den bestehenden Gebäuden sowie den geplanten Nutzungsergänzungen entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht den auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudestrukturen sowie den geplanten Erweiterungen gem. Vorhaben- und Erschließungsplan.

### **9.5 Verkehrsflächen**

Der Einbezug von Teilflächen der angrenzenden Straßenflächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des Plangebietes auf der Ebene der Bauleitplanung.

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

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB festgesetzten Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt, der Einbindung des Plangebietes in die räumliche Umgebung sowie der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

## **9.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB haben die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. Die Festsetzung schreibt also nicht die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien vor, sondern soll allein deren Einsatz durch vorbereitende bauliche Maßnahmen erleichtern. Ihr Einsatz bleibt nach wie vor der Entscheidung des Vorhabenträgers vorbehalten.

## **10 Ruhender Verkehr**

Für die geplante Umnutzung des Darmstädter Hofes zu einer interkulturellen Begegnungsstätte sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hungen 40 Stellplätze nachzuweisen. Den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung entsprechend sollen dabei auf dem Grundstück keinerlei Stellplätze für Besucher oder Beschäftigte der Begegnungsstätte hergestellt werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen im Bereich des Hungener Bahnhofs vorgehalten werden, der in einer fußläufigen Entfernung von ca. 400 m zum Darmstädter Hof liegt und in 5 Gehminuten zu erreichen ist (s. Abb. 6). Hier sind im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes auf städtischer Fläche 51 neue Parkplätze hergestellt worden, von denen 6 Stellplätze privat vermietet wurden und zwei Stellplätze als Behindertenstellplätze ausgewiesen sind. Die restlichen Stellplätze werden tagsüber als Park- & Ride- bzw. Kiss- & Rideplätze genutzt und sind nicht vermietet.

Weiterhin wurden östlich des Bahnhofsgebäudes 17 provisorische Stellplätze hergestellt, die im Rahmen der städtebaulichen Fördermaßnahme zur Umgestaltung der Ladestraße dauerhaft ausgebaut werden. Insgesamt können hier somit maximal bis zu 60 Stellplätze zusätzlich für den Darmstädter Hof genutzt werden (s. Abb. 7 und Abb. 8). Nutzungskonflikte sind auf Grund der überwiegend in den Abendstunden stattfindenden Veranstaltungen des Darmstädter Hofes nicht zu erwarten. Die nachzuweisenden Stellplätze liegen mit 400 m in zumutbarer Entfernung zum Baugrundstück und sind gem. § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Hungen durch Eintragung einer Baulast zu sichern.

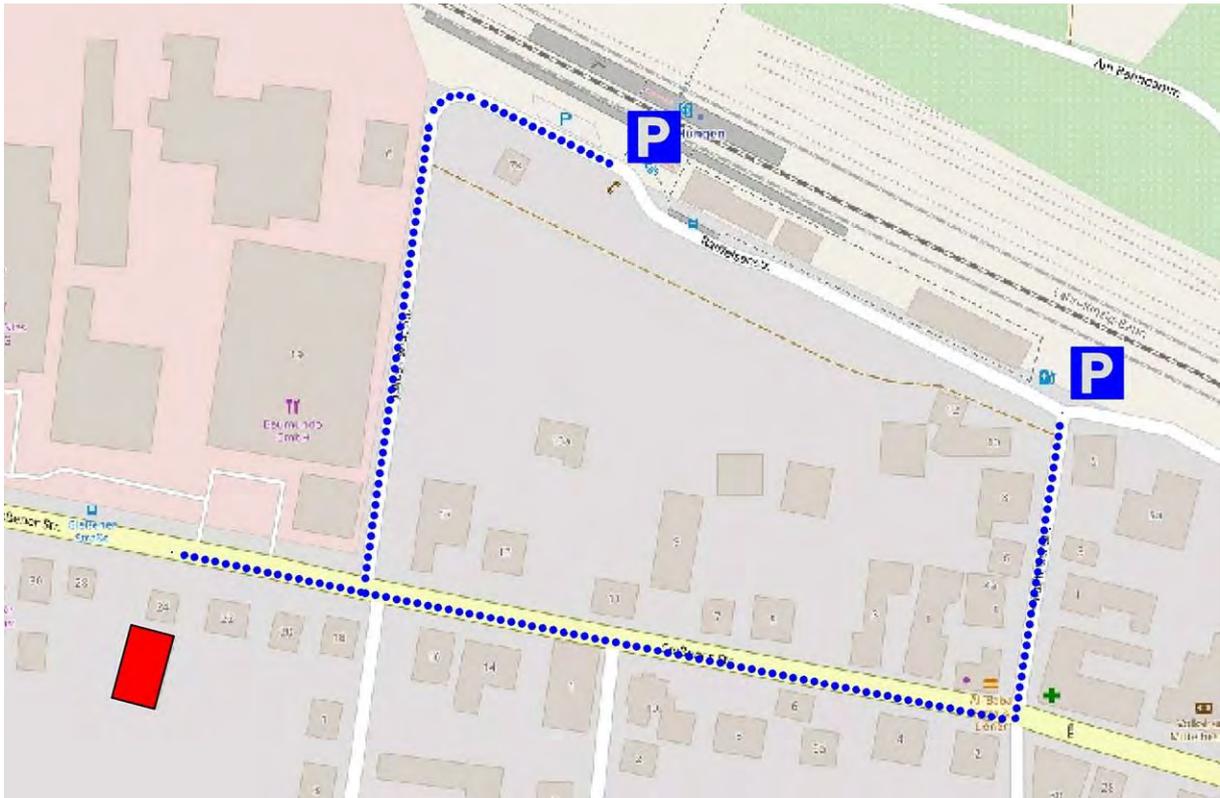


Abb. 6: Lage der Stellplätze am Bahnhof Hungen<sup>1</sup>

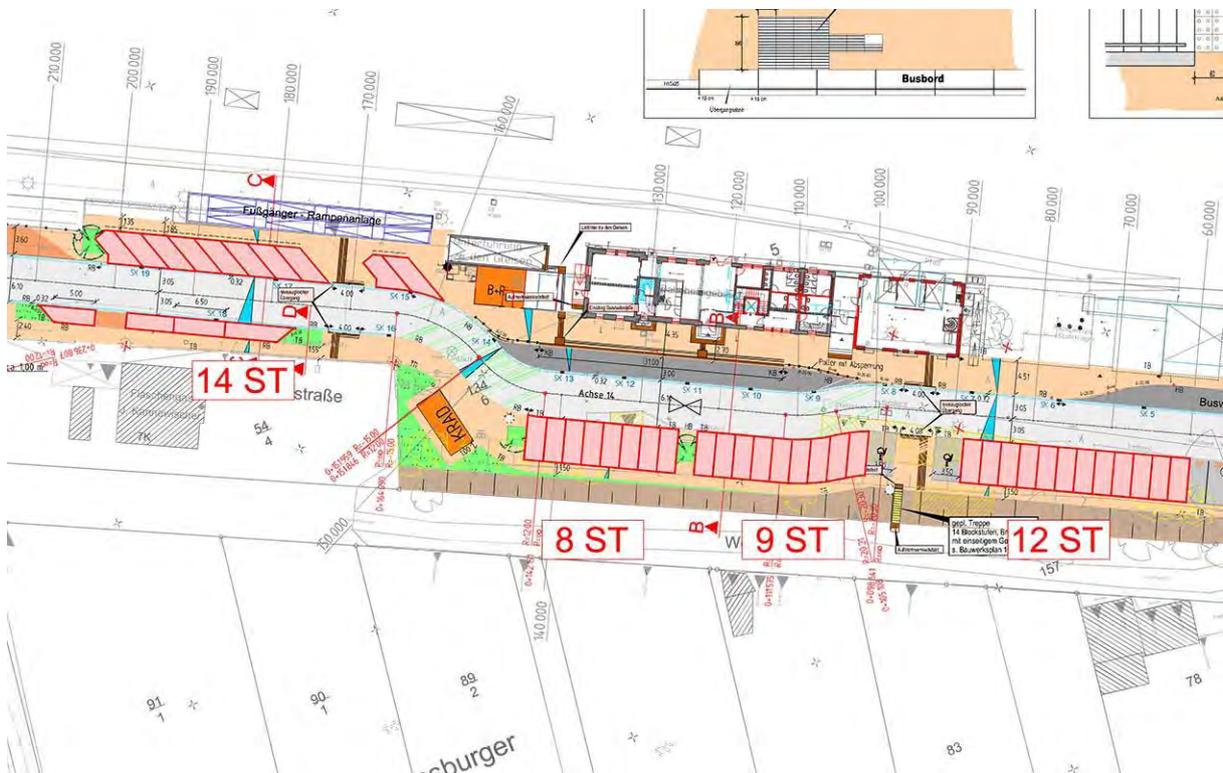


Abb. 7: Verfügbare öffentliche Stellplätze am Hungener Bahnhof<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Kartengrundlage: OPENSTREETMAP

<sup>2</sup> Plangrundlage: ING.-BÜRO MÜLLER GMBH & Co. KG, Grünberg



Abb. 8: Lage der 17 provisorischen Stellplätze an der Ladestraße

## 11 Ver- und Entsorgung

### 11.1 Lösch- und Trinkwasserversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Hungen ist die Trinkwasserversorgung als gesichert anzusehen.

Gemäß Tabelle 1 des DVWG-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist für das vorgesehene Mischgebiet eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Nach Auskunft der Stadtwerke Hungen steht zur Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von ca. 40 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung kann von der Stadt Hungen somit nicht vollständig über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Für das Plangebiet ist daher gem. Nr. 6 des Arbeitsblattes W 405 zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs durch den Vorhabenträger eine objektbezogene Löschwasserbereitstellung vorzusehen.

### 11.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist nach Auskunft der Stadtwerke Hungen im Trennsystem als gewährleistet anzusehen. Der vorhandene Kanalbestand ist grundsätzlich in der Lage, die anfallenden Abwassermengen aufzunehmen.

## 12 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Januar 2020 durch das Büro GPM Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien, Kronberg, eine faunistische Untersuchung durchgeführt.<sup>3</sup> Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

*„Auf dem Grundstück steht an der Straßenseite ein Wohnhaus, das erhalten bleibt und nicht Gegenstand dieser Untersuchung war.*

*Hinter diesem Wohnhaus befindet sich der ca. 300 m<sup>2</sup> große Saal, der vollständig ausgeräumt und im Erdgeschoß überall betretbar war. Es handelt sich um einen Backsteinbau mit einem Vorbau und einem kleinen Dachboden über der hohen Decke des Hauptsaa-les.*

*Das Gebäude weist an der Außenfassade, unter dem Dachüberstand und an schadhaf-ten Fenstern eine Vielzahl von Spalten auf, die als Einflugöffnungen für Fledermäuse oder Vögel geeignet wären. Auch andere kleine und mittelgroße Wirbeltiere können problemlos ins Innere der Gebäude gelangen.*

*Über einem großen Tor an der Westseite des Saales wurde in einer Spalte ein relativ frisches Nest eines kleineren Singvogels gefunden. Es handelt sich höchstwahrscheinlich um ein Nest des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) aus dem vergangenen Jahr. Ansonsten wurden an den Außenwänden keine Vogelnester gefunden.*

*Im großen Innenraum des Saales, einigen Nebenräumen und auf der Bühne wurden außer wenig Mäusekot keine anderen Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse, Vögel oder sonstige Wirbeltiere gefunden.*

*In einem kleinen Raum im 1. Stock des nördlich an den Saal angebauten Vorbaus wurden dagegen größere Mengen Kot des Steinmarders (*Martes foina*) gefunden, der sich hier regelmäßig aufzuhalten scheint.*

*Die Decke des Saales ist an vielen Stellen schadhaft und weist zum Teil große Löcher auf. Durch diese und durch den Zugang zum Dachboden im vorderen Anbau konnten der Dachboden teilweise eingesehen werden. Betreten werden konnte er aufgrund der Bau-fälligkeit nicht.*

*Er ist zum Ziegeldach hin nicht isoliert und durch eine Vielzahl von Spalten und Löcher auch für größere Wirbeltiere frei von außen zugänglich. Auch hier wurden Kot und einzelne Beutereste des Steinmarders sowie kleinere Mengen an Mäusekot gefunden. Es konnten, von der Einstiegs Luke zum Dachboden aus, keine Hinweise auf eine Besiedlung des Dachbodens durch Fledermäuse gefunden werden. Auch Vogelnester oder Kot oder Ge-wölle der Schleiereule wurden im Dachboden nicht festgestellt. Es sind im Dachboden aber eine Vielzahl von Spalten vorhanden, die nicht genauer eingesehen werden konnten. Es gibt hier also durch aus potenzielle Lebensstätten für Fledermäuse, die vor einer Abde-ckung des Daches oder einem vollständigen Umbau des Dachbodens noch einmal ge-nauer untersucht werden sollten.*

*An der Ostseite des Saales stehen einige höhere Sträucher und eine niedrige aber dichte Hecke, in denen aber keine Vogelnester gefunden wurden. An der Süd- und Südwestseite des Gebäudes stehen ein hoher Walnussbaum, eine abgestorbene Kirsche, ein großer Ahorn, mehrere ältere Haselsträucher und mehrere weitere Laubbäume so*

<sup>3</sup> GPM GEOINFORMATIK, UMWELTPLANUNG, NEUE MEDIEN, Kronberg: Ergebnisbericht zur Untersuchung des ehemaligen Fest-saals des Darmstädter Hofes in der Gießener Straße 24 in Hungen auf Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Brutvö-geln oder sonstigen, streng geschützten Tierarten am 28. Januar 2020

*dicht am Gebäude, dass sie im Zuge der Renovierungsarbeiten möglicherweise gefällt werden müssen. In den Bäumen und Sträuchern sind ebenfalls weder Vogelnester noch Baumhöhlen vorhanden.*

*Nur in der abgestorbenen Kirsche sind in einigen Stammspalten und hinter loser Rinde einige potenzielle Brutplätze oder Quartiere vorhanden, die aber ausnahmslos nicht besetzt waren und auch weder für Vögel noch für Fledermäuse besonders günstig wirkten. Da im hinteren Teil des Grundstücks ein größerer Garten mit Laubbäumen und Sträuchern vorhanden ist, in den nicht eingegriffen wird, sind hier genügend Gehölze vorhanden, um den Wegfall einzelner Bäume oder Sträucher durch die Sanierungsarbeiten als Bruthabitat für Vögel zu kompensieren.*

*Ansonsten ist eine Störung von Lebensstätten von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln oder sonstigen, streng geschützten Tieren oder eine Tötung von Individuen dieser Tiergruppen durch die geplanten Sanierungsarbeiten oder die Fällung einzelner Bäume und Sträucher am Gebäude bei einem Baubeginn vor oder nach der Brutzeit höchstwahrscheinlich nicht zu erwarten.*

*Da hier durch die Sanierung oder den Umbau des Gebäudes auf jeden Fall einzelne tatsächlich genutzte oder zumindest potenziell geeignete Sommerquartiere für Fledermäuse verloren gehen werden, müssen an dem geplanten Neubau mindestens fünf Fledermausflachkästen unter dem Dachüberstand angebracht werden, um hier am Gebäude wieder Spaltenquartiere für diese Tiergruppe zur Verfügung zu stellen. Dafür könnte zum Beispiel das Kastenmodell 1FF der Firma Schwegler verwendet werden. Alternativ könnten natürlich auch entsprechende Kästen oder Fledermausziegel in die Dämmung des Neubaus eingebaut werden.*

*Um die durch die Sanierung am Gebäude wahrscheinlich ebenfalls verloren gehenden Brutnischen für Halbhöhlenbrüter wie den Hausrotschwanz zu ersetzen, sollten nach der Sanierung an den Außenmauern mindestens zwei spezielle Halbhöhlen-Nistkästen (z.B. Halbhöhle 2H der Firma Schwegler) angebracht oder in die Gebäudedämmung eingebaut werden.“*

## **13 Lärmschutz**

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde durch das Schalltechnische Büro Pfeifer, Ehringshausen, im März 2020 zu den Geräuscheinwirkungen durch die zukünftige Nutzung eine Schallimmissionsprognose erstellt.<sup>4</sup>

Im Rahmen dieser Untersuchung erfolgte auch eine schalltechnische Bewertung von vier bislang auf dem Grundstück vorgesehenen Mitarbeiterstellplätzen. Zur Konfliktvermeidung wird gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auf die Anordnung dieser Stellplätze auf dem Grundstück verzichtet (vgl. a. Vorhabenbeschreibung, Kap. A1.1).

Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

### **13.1 Aufgabenstellung**

*„Der Auftraggeber plant die Renovierung der Räumlichkeiten der ehemaligen Gaststätte „Darmstädter Hof“ in der Gießener Straße 24 in 35410 Hungen. Es sollen hier u. a. Veranstaltungen mit elektroakustisch verstärkter Musikbeschallung stattfinden.*

<sup>4</sup> SCHALLTECHNISCHES BÜRO A. PFEIFER, Ehringshausen: Immissionsprognose Nr. 4265/III - Schallimmissionsprognose für Veranstaltungen in der ehemaligen Gaststätte „Darmstädter Hof“ in der Gießener Straße 24 in 35410 Hungen; 12.03.2020

Hierfür soll während der Planungsphase eine Schallimmissionsprognose erstellt werden. Diese muss der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) und den dort benannten Berechnungs- und Bewertungsverfahren genügen.

Es ist zu prüfen, ob durch die vom gesamten Betrieb des Gebäudes ausgehenden Geräusche die in der Umgebung geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. [...]"

## 13.2 Immissionsorte

„Als maßgebliche Immissionsorte wurden folgende Orte ausgewählt:

- lo 1 Wohnhaus Gießener Straße 28, Ostseite, 5,5 m Höhe
- lo 2 Wohnhaus Gießener Straße 30, Ostseite, 5,5 m Höhe
- lo 3 Wohnhaus Gießener Straße 22, Südseite, 5,5 m Höhe
- lo 4 Wohnhaus Moltkestraße 1, Westseite, 5,5 m Höhe
- lo 5 Wohnhaus Gießener Straße 24, Westseite, 5,5 m Höhe
- lo 6 Wohnhaus Jahnstraße 5, Nordseite, 5,5 m Höhe
- lo 7 Wohnhaus Jahnstraße 7, Nordseite, 5,5 m Höhe
- lo 8 Wohnhaus Jahnstraße 9; Nordseite, 5,5 m Höhe

Die Immissionsorte 1 - 5 befinden sich gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Hungen in einer bestehenden gemischten Baufläche. Es wird daher von einer Einstufung als Mischgebiet ausgegangen.

Die Immissionsorte 6 - 8 befinden sich gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Hungen in einer bestehenden Wohnbaufläche. Es wird daher von einer Einstufung als allgemeines Wohngebiet ausgegangen.

Die Lage der Immissionsorte ist im Übersichtsplan [Abb. 9 - Anm. d. Verf.] angegeben. [...]"

## 13.3 Emissionsdaten

### 13.3.1 Allgemeines

„Als Abschätzung zur sicheren Seite wird von einer 16 - stündigen Einwirkzeit tags (06:00-22:00 Uhr) ausgegangen. Veranstaltungen mit elektroakustischer Musikbeschallung im Saal können bis in die Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) hinein andauern. Auf der Freiluftbühne am Südenende des Gebäudes sollen Theatervorführungen o. ä. dargeboten werden. Anlieferungen von Getränken und/oder Speisen erfolgen mittels Transporter. Auf dem Parkplatz auf dem Grundstück befinden sich 4 Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter. [...]"

### 13.3.2 Bühne im Freibereich

„Im Außenbereich südlich des Gebäudes sollen Theateraufführungen o. ä. stattfinden („Sommertheater“). Hierbei wird eine elektroakustische Anlage verwendet. Für die beiden Lautsprecher auf der Bühne wird von einem Schalleistungspegel von maximal  $L_{AFTeq} = 90$  dB(A) ausgegangen, zzgl. Zuschlag für Informationshaltigkeit in Höhe von  $K_{inf} = 6$  dB. Es wird davon ausgegangen, dass diese Darbietungen maximal zwei Stunden andauern und innerhalb der Ruhezeiten stattfinden.

Gemäß Übersichtsplan sind 50 Plätze im Freien vorgesehen.

*Für den Zuschauerbereich südlich der Bühne wird [...] von einem Schallleistungspegel von  $L_{WAFT} = 80 \text{ dB(A)}$  ausgegangen, welcher 5 Minuten pro halbe Stunde einwirkt, bei einer Gesamteinwirkzeit von zwei Stunden. [...]*

### 13.3.3 Anlieferungsverkehr

*„Anlieferung von Speisen und Getränken erfolgen mittels Transportern. Der Bericht [Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten von 2005 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie – Anm. d. Verf.] gibt u. a. Beurteilungsschallleistungspegel für Transporter - Bewegungen pro 1 m Wegstrecke und 1 Stunde Einwirkzeit pro Vorgang und Stunde an. [...]*

*Bei Veranstaltungen wird von zwei Transportern für die Lieferung der Speisen bzw. Getränke ausgegangen, welche das Gebäude während der Tageszeit und außerhalb der Ruhezeiten anfahren. [...]*

### 13.3.4 Nächtliche Vorgänge im Freien

*„Für den Nachtzeitraum wird davon ausgegangen werden, dass in Ausnahmefällen z.B. bei Auftritten von Musikern der Abtransport von Equipment nach 22:00 Uhr erfolgt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt wird, dass der Transporter im öffentlichen Straßenraum parkt. Der Abtransport der Geräte soll mittels lärmarmen Rollwagen, Sackkarren o.ä. erfolgen.*

*Der Transporter soll auf der öffentlichen Straße parken, folgende Geräusche werden der Anlage zugeordnet:*

- *Rollgeräusche auf dem Weg von der Halle zum Kfz; hierfür sollen lärmarme, gummi- oder luftbereifte Transportmittel verwendet werden, außerdem soll die Zuwegung von der Straße mit einem glatten Oberflächenbelag ausgestattet werden. Ansatz: Schallleistungspegel  $L_{W,r} = 38 \text{ dB(A)}$  pro Stunde und Meter Wegstrecke, Einwirkzeit 15 Minuten.*
- *Beladetätigkeiten, 4 mal je eine Minute; Ansatz wie oben (Schallleistungspegel von  $L_{WA} = 82 \text{ dB(A)}$  zzgl. Impulszuschlag von  $K_i = 3 \text{ dB}$ )*
- *insgesamt 4 Türeenschläge beim Transporter (Schallleistungspegel wie bei Pkw  $L_{WA} = 97,5 \text{ dB(A)}$ ) (s. unten 13.4).*
- *ein Motorstart (Schallleistungspegel  $L_{WA} = 95 \text{ dB(A)}$ ); sonstige Motorgeräusche wie das Laufenlassen im Stand dürfen nicht vorkommen.“*

### 13.3.5 Ergebnisse

*Es ergeben sich die in den folgenden Tabellen angegebenen Beurteilungspegel.*

Quelle/Bezeichnung	Teil-Beurteilungspegel							
	tags $L_{rT}$ / dB(A)							
	Io 1	Io 2	Io 3	Io 4	Io 5	Io 6	Io 7	Io 8
Bühne Lautsprecher links	23,3	28,2	18,8	28,3	15,1	43,1	44,8	44,3
Bühne Lautsprecher rechts	15,8	26,6	30,4	29,7	14,4	44,5	44,6	43,3
Transporter Türenschiag	34,3	26,1	14,0	-2,4	33,7	0,1	0,0	3,0
Transporter Motorstart	26,3	17,6	3,7	-7,7	25,6	-11,1	-11,0	-8,2
Transporter Standlauf	39,2	30,4	16,6	5,7	39,1	1,7	1,9	6,7
Lüftungsöffnung N	27,5	26,9	31,0	23,8	25,8	21,9	17,1	17,3
Lüftungsöffnung S	27,1	29,1	24,9	23,9	25,8	24,1	23,0	22,6
An- und Abfahrt Transporter	32,1	22,7	5,5	-0,1	33,1	0,3	-2,8	-0,6
Pkw-Fahrten tags	33,4	23,5	5,2	2,8	34,1	4,1	2,0	4,2
Theaterpublikum	5,1	15,1	15,7	13,2	1,5	24,0	23,7	23,4
Manuelle Entladung	40,9	29,6	15,6	7,3	38,9	6,4	9,9	8,7
Dach W	20,8	20,4	12,2	7,5	21,7	10,0	8,7	11,2
Dach O	12,0	11,3	21,5	17,3	12,7	13,2	11,6	9,5
Parkplatz tags	40,4	28,1	12,9	4,9	34,8	10,5	8,2	15,4
Verglasung Foyer	19,1	3,7	-2,1	-9,8	16,4	-12,4	-10,1	-9,4
Verglasung Vorbereich	-3,9	1,3	-7,5	-4,4	-7,5	5,1	4,9	4,6
Bühneneingang	7,4	14,2	-9,4	-13,7	-3,1	-11,2	-8,1	-4,5
Fenster O1	7,5	3,9	23,5	15,9	7,3	12,8	7,3	3,7
Fenster O2	6,5	4,1	22,4	20,7	6,1	13,3	7,9	4,6
Fenster O3	6,8	5,7	22,4	21,8	5,7	15,1	9,9	6,8
Fenster O4	6,0	5,9	21,7	21,6	5,0	15,7	10,9	8,1
Fenster S	4,6	9,9	6,5	11,1	1,5	17,8	17,1	16,5
Ausgang Bühne S	-0,4	4,7	7,0	9,2	-1,9	14,5	13,6	12,9
<b>Beurteilungspegel</b>	<b>46</b>	<b>37</b>	<b>34</b>	<b>30</b>	<b>44</b>	<b>30</b>	<b>28</b>	<b>28</b>
<b>Immissionsrichtwert MI</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>

Tab. 1: Beurteilungspegel tags

Quelle/Bezeichnung	Teil-Beurteilungspegel nachts $L_{rN}$ / dB(A)							
	Io 1	Io 2	Io 3	Io 4	Io 5	Io 6	Io 7	Io 8
Transporter Türeenschlag nachts	40,5	31,0	14,1	9,5	42,4	11,7	13,0	13,6
Transporter Motorstart nachts	32,0	22,7	3,3	-1,3	33,9	4,1	6,0	3,8
Lüftungsöffnung N	27,5	26,9	31,0	23,8	25,8	19,9	15,2	15,3
Lüftungsöffnung S	27,1	29,1	24,9	23,9	25,8	22,2	21,1	20,7
Rollgeräusche Beladung nachts	27,2	17,5	0,9	-5,3	28,4	-4,7	-7,4	-5,5
Dach W	20,8	20,4	12,2	7,5	21,7	8,0	6,8	9,3
Dach O	12,0	11,3	21,5	17,3	12,7	11,3	9,7	7,6
Manuelle Beladung nachts	39,4	30,5	10,1	6,0	40,0	5,0	9,8	13,4
Verglasung Foyer	19,1	3,7	-2,1	-9,8	16,4	-14,3	-12,0	-11,3
Verglasung Vorbereich	-3,9	1,3	-7,5	-4,4	-7,5	3,2	3,0	2,6
Bühneneingang	7,4	14,2	-9,4	-13,7	-3,1	-13,1	-10,0	-6,4
Fenster O1	7,5	3,9	23,5	15,9	7,3	10,9	5,4	1,8
Fenster O2	6,5	4,1	22,4	20,7	6,1	11,3	6,0	2,7
Fenster O3	6,8	5,7	22,4	21,8	5,7	13,2	8,0	4,9
Fenster O4	6,0	5,9	21,7	21,6	5,0	13,8	8,9	6,2
Fenster S	4,6	9,9	6,5	11,1	1,5	15,8	15,2	14,6
Ausgang Bühne S	-0,4	4,7	7,0	9,2	-1,9	12,5	11,6	11,0
<b>Beurteilungspegel</b>	<b>44</b>	<b>36</b>	<b>34</b>	<b>30</b>	<b>45</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>Immissionsrichtwert</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

Tab. 2: Beurteilungspegel nachts

### 13.4 Kurzzeitige Geräuschspitzen

„Kurzzeitige Geräuschspitzen im Sinne der TA Lärm sind durch Einzelereignisse hervorgerufene Maximalwerte des Schalldruckpegels, die im bestimmungsgemäßen Betriebsablauf auftreten.“

Die höchsten Immissionspegel sind während des Zuschlages einer Fahrzeugtür zu erwarten. Die Parkplatzlärmstudie gibt für das Zuschlagen einer Pkw-Tür einen Wert von  $L_{Wmax} = 97,5$  dB(A) an. Eigene Messungen an Pkw-Türen neuerer Bauart ergaben deutlich geringere Werte.

Das Geräusch, welches beim Schließen einer Pkw-Tür entsteht, ist nutzerabhängig. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Fahrer sich „normal“ verhalten. Letztlich will niemand sein Fahrzeug durch unangemessenes Verhalten beschädigen.

Wird die Tür „normal“ zugeschlagen, dann ergeben sich Schalldruckpegel in einem Meter Abstand von  $L_{AFmax} < 70-80 \text{ dB(A)}$ . Das entspricht Schalleistungspegeln von  $L_{WA} = 78 - 88 \text{ dB(A)}$ .

Der Schalleistungspegel von  $L_{Wmax} = 97,5 \text{ dB(A)}$  ergibt sich nur dann, wenn die Der Schalleistungspegel von  $L_{Wmax} = 97,5 \text{ dB(A)}$  ergibt sich nur dann, wenn die für das Zuschlagen der Tür eines Transporters derselbe Ansatz wie für Pkw verwendet.“

Quelle/Bezeichnung	Maximalpegel $L_{AFmax}$ / dB(A)							
	Io 1	Io 2	Io 3	Io 4	Io 5	Io 6	Io 7	Io 8
Transporter TÜrenschiag <sup>*)</sup>	65,9	57,7	45,6	29,2	65,3	31,7	31,6	34,6
Transporter TÜrenschiag nachts	63,1	53,5	36,7	32,1	65,0	34,3	35,6	36,1
Pkw TÜrenschiag <sup>*)</sup>	72,0	57,1	37,9	40,8	65,6	37,7	35,8	43,2
<b>Immissionsrichtwert für Maximalpegel tags</b>	90	90	90	90	90	85	85	85
<b>Immissionsrichtwert für Maximalpegel nachts</b>	65	65	65	65	65	60	60	60

\*) nur tags

Tab. 3: Maximalpegel an den Immissionsorten

### 13.5 Bewertung

„Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die zur Tages- und Nachtzeit an den Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte bzw. halten diese ein.“

Voraussetzung für die Einhaltung der nachts geltenden Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten 1 und 5 sind die in Kapitel [13.3.4 – Anm. d. Verf.] beschriebenen Ansätze für die nächtliche Beladung eines Transporters sowie die Festlegungen zu dem Innenschalldruckpegel der Musik hinsichtlich des A-bewerteten Schalldruckpegels und des Schalldruckpegel ohne Frequenzbewertung.

Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tageszeit um maximal  $\Delta L = 30 \text{ dB}$  und zur Nachtzeit um maximal  $\Delta L = 20 \text{ dB}$  überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten.“

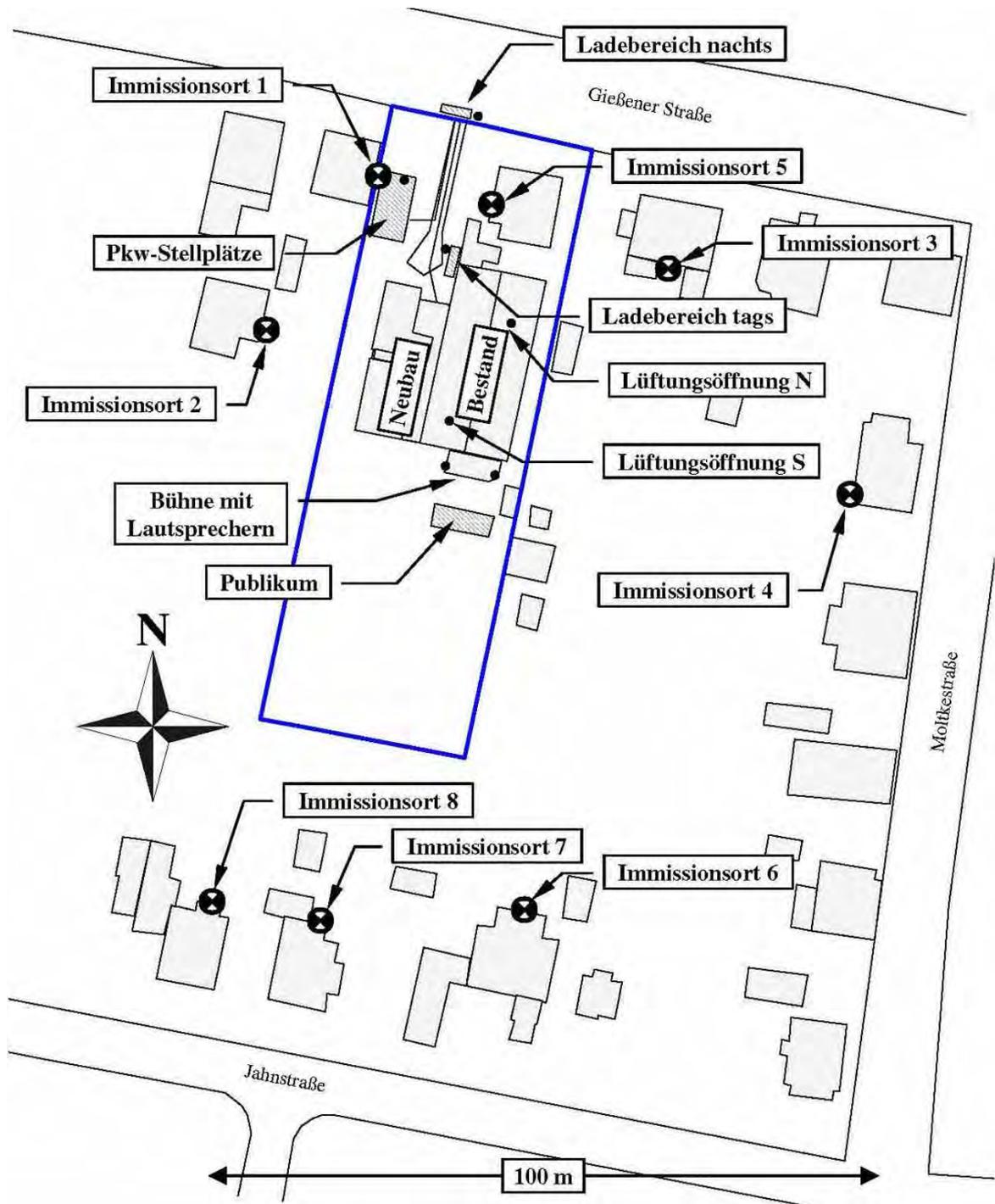


Abb. 9: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Immissionsorte

## 14 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor

der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Tab. 4: Umweltbelange

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Siehe Kap. 12 „Artenschutz“
Auswirkungen auf Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind große Flächen bebaut bzw. versiegelt. Die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz, so dass keine erheblichen Eingriffe zu erwarten sind. Die rückwärtige Gartenfläche mit ihren Baum- und Strauchbeständen wird planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt.
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich, sondern lediglich um bereits genutzte und weitgehend bebaute Flächen im Innenbereich.
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind große Flächen bebaut bzw. versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht anzutreffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb im Innenbereich für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Zu den Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten s. Kap. E3. Unter Einhaltung der Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind durch die vorgesehene Nutzung Beeinträchtigungen der Schutzgüter nicht zu erwarten.
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht auf die Umgebung aus. Die im Verhältnis relativ geringe Nachverdichtung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet.
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung oder Störung des Ortsbildes, da das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die Einbindung in das Ortsbild durch Festsetzungen gesichert wird.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die rückwärtige Gartenfläche mit ihren Baum- und Strauchbeständen wird planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt. Durch die Planung gehen ggf. nur einzelne Baumstandorte verloren, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Gebiet nicht zu erwarten ist.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Siehe Kap. 5. Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Siehe Kap. 13 „Lärmschutz“
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Planbereich sind bislang keine Kulturgüter (z.B. Bodendenkmale) bekannt.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die planungsrechtliche Festsetzung eines Mischgebietes im baulichen Bestand führt nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Der Bebauungsplan trifft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB entsprechende Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Im Landschaftsplan der Stadt Hungen ist das Plangebiet als Siedlungsbereich (Siedlungsgebiet neuerer Zeit) dargestellt. Die planungsrechtliche Festsetzung eines Mischgebietes im baulichen Bestand steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplans.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet) zu erwarten.

<p>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)</p>	<p>Es besteht keine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Es sind keine Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) im Bebauungsplan vorgesehen. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebiets sind nicht bekannt.</p>
<p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§ 1a Abs. 2 BauGB)</p>	<p>Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung bzw. Umnutzung vorhandener Flächenreserven im Innenbereich, so dass keine landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Anspruch genommen werden müssen.</p>

## G Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Plangebiets im Stadtraum von Hungen .....	13
Abb. 2:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Darmstädter Hof“ .....	14
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hungen (Lage des Grundstücks gelb markiert).....	15
Abb. 4:	Saalbau (Gartenansicht).....	18
Abb. 5:	Saalbau (Innenansicht).....	18
Abb. 6:	Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Immissionsorte .....	30

### 2 Tabellen

Tab. 1:	Beurteilungspegel tags .....	27
Tab. 2:	Beurteilungspegel nachts .....	28
Tab. 3:	Maximalpegel an den Immissionsorten.....	29
Tab. 4:	Umweltbelange.....	31



Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung

MI 1.2.2. Mischgebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MI		
0,4	I	
0	SD	

Art der baulichen Nutzung  
 Grundflächenzahl (GRZ) Anzahl der Vollgeschosse  
 Bauweise Dachform

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

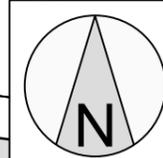
**ROB**  
 planergruppe  
 ARCHITECTEN + STADTPLANER  
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

**Stadt Hungen**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Darmstädter Hof"

Bearbeiter: Rüttinger  
 Plannr.: 1931\_01E  
 Datum: 28.05.2020  
 Masstab: 1:500  
 Format: Din A3

**Entwurf**

**Datengrundlage:**  
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)  
 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



# Stadt Hungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Darmstädter Hof“

Anlage 1:  
Vorhaben- und Erschließungsplan

GSW Worms mbH | Heinrich-Heine-Straße 1 | 67549 Worms

Ansprechpartner Anita Broghammer-Conrads

Mobil 0173 6628992

E-Mail a.broghammer@gsw-worms.de

Datum 28.05.2020

Anwesen: **Darmstädter Hof  
Gießener Straße 24  
Flurstück 109/3 und 111/1  
35410 Hungen**

Eigentümer: **Jockel-Stiftung**  
Vertreten durch den Vorsitzenden des Vorstandes  
Herrn Gerhard Jockel  
Raiffeisenstraße 10  
**35410 Hungen**

Vorhaben: **Sanierung, Umbau und Erweiterung des Saalbaus der ehemaligen  
Gaststätte "Darmstädter Hof" zu einer interkulturellen  
Veranstaltungsstätte für Kleinkunst**

## VORHABENBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Gießener Straße 24 befinden sich die Gebäude der ehemaligen Gastwirtschaft „Darmstädter Hof“. Das Vorderhaus und der rückwärtige Saalbau wurden Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und bis zum Jahr 1957 gastronomisch genutzt. Der Saalbau wurde für Kulturveranstaltungen wie Theater-, Konzert- und Kinoaufführungen verwendet. Seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts dient das Vorderhaus zu Wohnzwecken, der Saalbau steht seitdem leer.

### Zielsetzung

- Wiedernutzung der leerstehenden Bausubstanz durch eine kulturelle Einrichtung
- Erhalt der kulturhistorisch bedeutsamen Gebäude zur Identitätsstiftung
- Funktionsergänzung des touristischen Angebots der Stadt Hungen

### Maßnahmen

- Aufstellung einer Bauleitplanung zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens
- Sanierung, Umbau und Erweiterung der bestehenden Bausubstanz für die geplante Nutzung

- Herstellung adäquater Freiflächen
- Nachweis der erforderlichen Stellplatzflächen

### **Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept**

Der Saalbau und die umgebenden Grundstücksfreiflächen bieten das Potential einer Wiedernutzbar-  
machung zu kulturellen Zwecken. Vorgesehen ist die Einrichtung eines Veranstaltungsortes als inter-  
kulturelle Begegnungsstätte für eine vielfältige Nutzung wie Kunstausstellungen, Theater- und Klein-  
kunstaufführungen oder Lesungen.

Eine regionale Einbindung der Kulturstätte ist über Interaktionen mit Spielhäusern und anderen  
Kunsteinrichtungen in der Region geplant. Die Begegnungsstätte soll sowohl örtlichen als auch  
regionalen Kulturschaffenden wie z.B. dem Hungener Hinterhoftheater Möglichkeiten für Veran-  
staltungen bieten, gleichzeitig aber auch überregional bekannten Künstlern Auftritte ermöglichen.

Veranstaltungen im Saal mit elektroakustisch verstärkter Musikbeschallung sollen auf max. 10  
Vorstellungen pro Jahr beschränkt werden.

Auf der Freiluftbühne am Südeinde des Gebäudes sind ebenfalls Theatervorführungen o. ä. geplant  
(Sommertheater). Diese sollen maximal zwei Stunden andauern und innerhalb der Ruhezeiten  
stattfinden.

### **Planung**

Geplant ist es, den ehemaligen Saalbau in seiner ursprünglichen Gestalt weitestgehend zu erhalten  
und entsprechend seiner ursprünglichen Nutzung zu sanieren.

Aufgrund der erfolgten Umnutzung der ehemaligen Gaststätte zu Wohnungen wird die ehemals  
durch den gemeinsamen Hof führende Erschließung auf die Westseite des Gebäudes in einen Anbau  
verlegt. Das ehemalige Foyer und die Nebenräume sowie ein Teil der Fläche unterhalb der Empore  
werden als WC-Anlagen für Besucher und für die neue Erschließung der Empore umgebaut.

Die vorhandene Szenenfläche wird auf knapp 50 m<sup>2</sup> vergrößert und zusätzlich auf der Südseite des  
Gebäudes eine etwa 30 m<sup>2</sup> große Freiluftbühne errichtet. Die derzeit überwiegend zugemauerten  
Öffnungen auf der Ostseite werden als Zugang zum Garten wiederhergestellt.

Eine Realisierung des Nutzungskonzeptes ist innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des  
Gebäudebestandes jedoch nicht möglich. Westlich direkt an das Bestandsgebäude anschließend soll  
daher ein neues Gebäude errichtet werden. Neben einem Foyer mit Garderobe/Kasse und einer  
Anrichtküche mit Nebenräumen sind hier Künstlergarderoben und Lagerräume für Kulissen etc.  
vorgesehen. Vom Foyer führt ein direkter Zugang zur Freilichtbühne.

Im Nord-Osten ist eine Außentreppe als 2. Rettungsweg für das Obergeschoss geplant.

Bestandsgebäude und Anbau haben bei einer überbauten Fläche von etwa 630 m<sup>2</sup> und einer Nutzungsfläche von insgesamt 664,42 m<sup>2</sup> einen Bruttorauminhalt von 4.273,07 m<sup>3</sup>. Im Saal steht für Veranstaltungen im Erdgeschoss eine Fläche von ca. 196 m<sup>2</sup> zur Verfügung zzgl. Empore (ca. 40 m<sup>2</sup>) und zwei Logen (ca. 30 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss (Gesamtfläche ca. 266 m).

Die maximal zulässige Besucherzahl wird vertraglich auf 200 Personen begrenzt. Im Freien sind insgesamt 50 Besucherplätze vorgesehen.

### **Stellplatzflächen**

Aufgrund der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose für Veranstaltungen vom 12.03.2020 werden auf dem Grundstück keinerlei Stellplätze geplant. Vorgesehen ist lediglich eine Zufahrtsmöglichkeit für die Anlieferung sowie eine Feuerwehzufahrt.

#### Erforderliche Stellplätze für Besucher

Parkmöglichkeiten für Besucher und Angestellte sollen in der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hungen erforderlichen Anzahl an geeigneter Stelle auf öffentlichen Stellflächen in der Umgebung nachgewiesen und per Baulast gesichert werden. Entsprechende Flächenverfügbarkeiten werden derzeit überprüft und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargestellt.

#### Anlieferverkehr

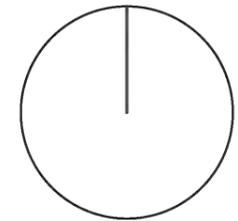
Veranstaltungsequipment sowie Speisen und Getränke für das Catering werden von Transportern angeliefert. Im Tageszeitraum kann zur Be- und Entladung auf das Grundstück gefahren werden. Während der Ruhezeiten nach 22.00 Uhr wird jedoch keine Zufahrt zulässig sein, Anlieferung bzw. Abtransport kann in diesem Zeitraum nur per Rollwagen zu einem Transporter im öffentlichen Straßenraum erfolgen. In der Nähe des Grundstückszugangs ist hierzu an der Gießener Straße ein Stellplatz für Transportfahrzeuge geplant.

Diese Regelung soll mit den jeweiligen Veranstaltern bzw. Cateringfirmen im Mietvertrag gesichert werden.

Mit freundlichen Grüßen

GSW Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau mbH

i.A. Anita Broghammer-Conrads  
Leiterin Stadtplanung



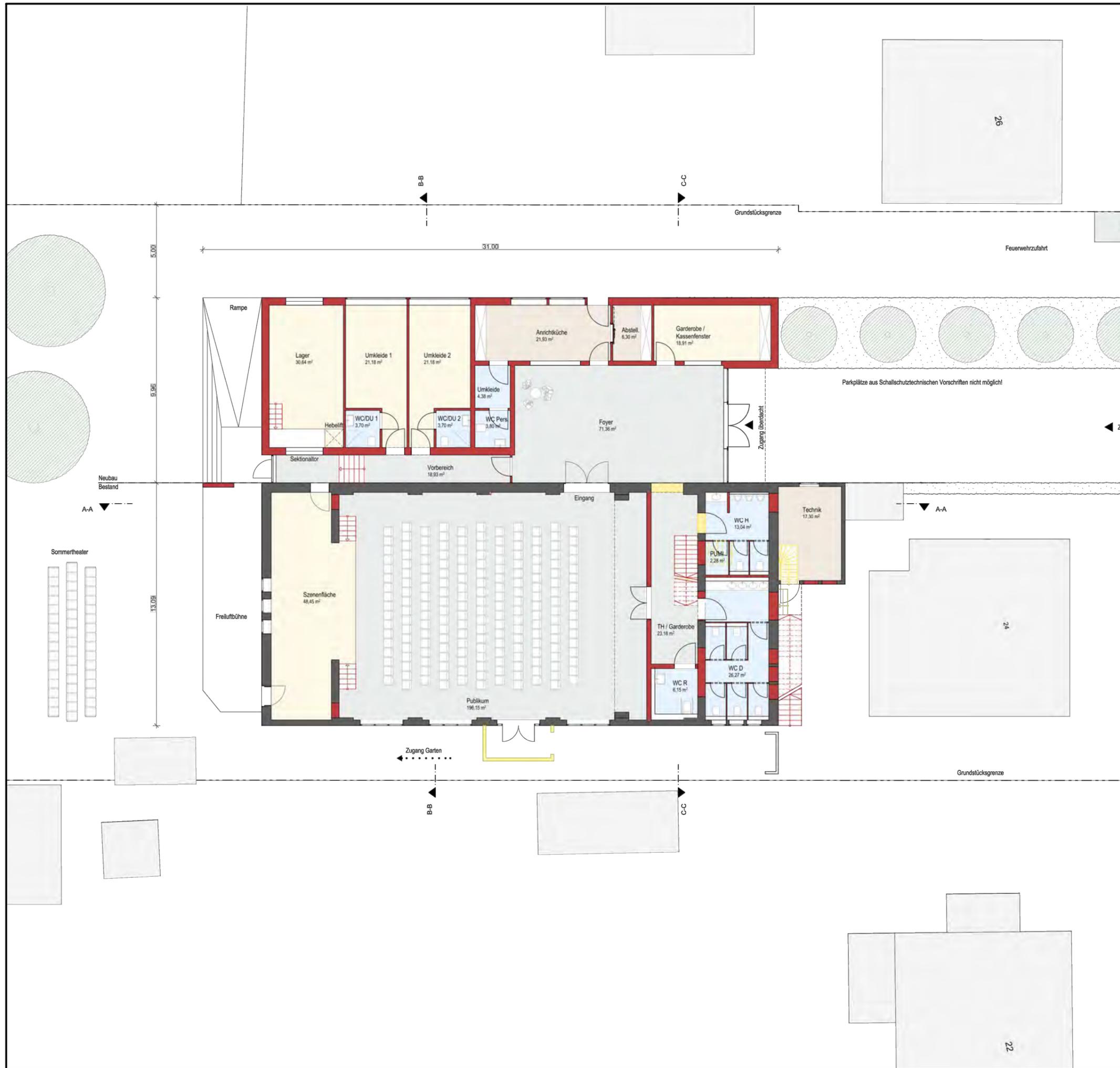
Entwurfsverfasser:  
**G S W** Architektur + Stadtentwicklung  
 GSW Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau mbH  
 Heinrich-Heine-Straße 1  
 67549 Worms

**ROB**  
 planergruppe  
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

**Stadt Hungen**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Darmstädter Hof"

Bearbeiter: Rüttinger  
 Plannr.: 1931\_V+E-LP  
 Datum: 28.05.2020  
 Masstab: 1:1000  
 Format: DIN A3

**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
 Teilplan 1: Lageplan



**Legende**

- Bestand
- Abbruch
- Neu

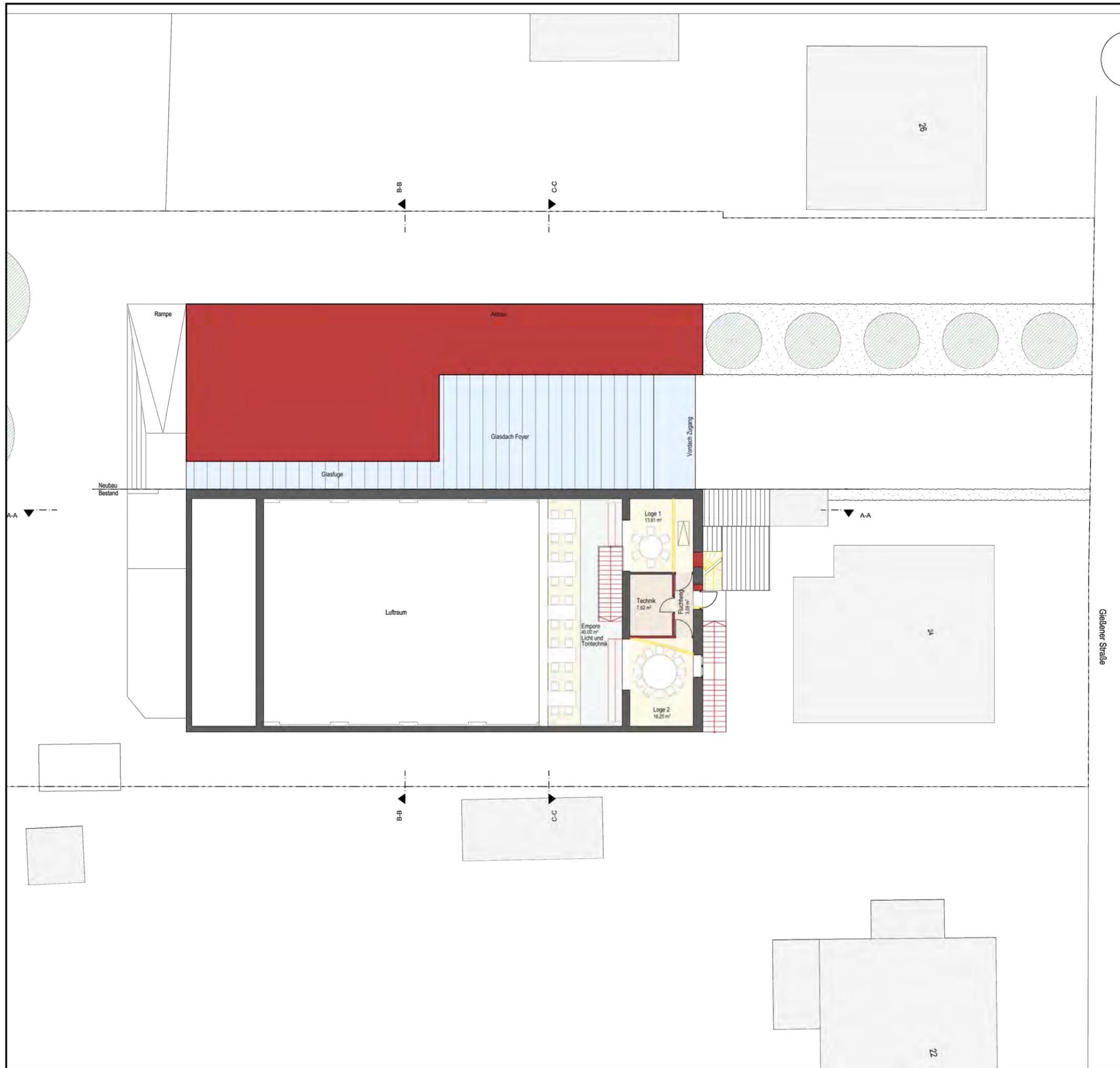
Entwurfsverfasser:  
**g s w** Architektur + Stadtentwicklung  
 GSW Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau mbH  
 Heinrich-Heine-Straße 1  
 67549 Worms

**ROB**  
 planergruppe  
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

**Stadt Hungen**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Darmstädter Hof"

Bearbeiter: Rüttinger  
 Plannr.: 1931\_V+E-GR-EG Masstab: 1:200  
 Datum: 28.05.2020 Format: DIN A3

**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
 Teilplan 2: Grundriss EG



Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neu

Entwurfsverfasser:

**g s** Architektur  
**g w** + Stadtentwicklung

GSW Gesellschaft für  
 Stadtentwicklung und Städtebau mbH  
 Heinrich-Heine-Straße 1  
 67549 Worms

**ROB**  
 planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Hungen  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Darmstädter Hof"

Bearbeiter: Rüttinger  
 Plannr.: 1931\_V+E-GR-OG Masstab: 1:200  
 Datum: 28.05.2020 Format: DIN A3

Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Teilplan 3: Grundriss OG

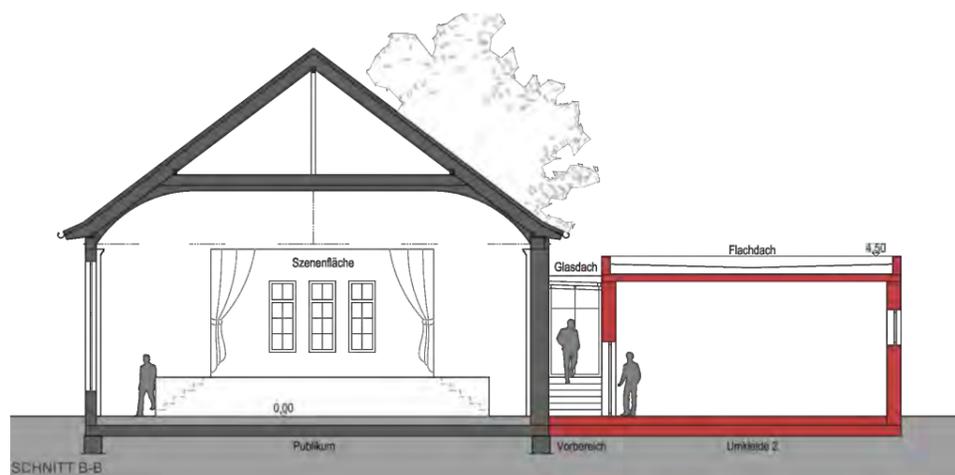
Schnitt A-A



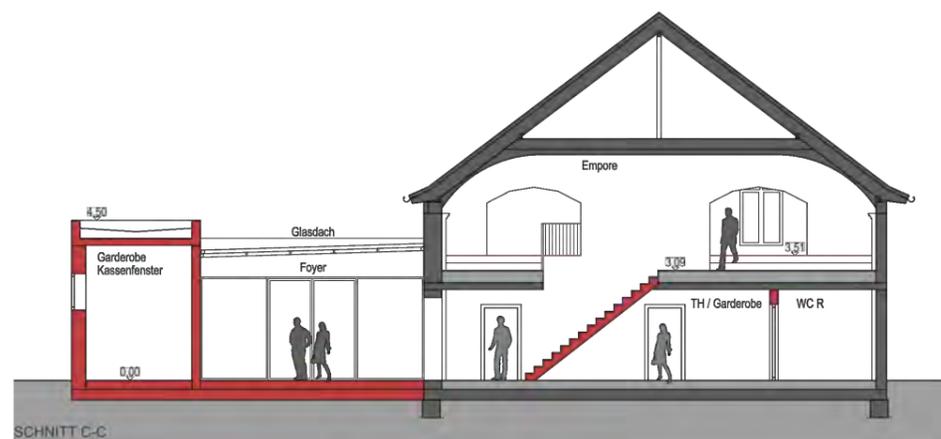
Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neu

Schnitt B-B



Schnitt C-C



Entwurfsverfasser:

**gsw** Architektur  
+  
Stadtentwicklung

GSW Gesellschaft für  
Stadtentwicklung und Städtebau mbH  
Heinrich-Heine-Straße 1  
67549 Worms

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

**Stadt Hungen**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Darmstädter Hof"

Bearbeiter: Rüttinger  
Plannr.: 1931\_V+E-SX  
Datum: 28.05.2020  
Masstab: 1:200  
Format: DIN A3

**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
Teilplan 4: Schnitte

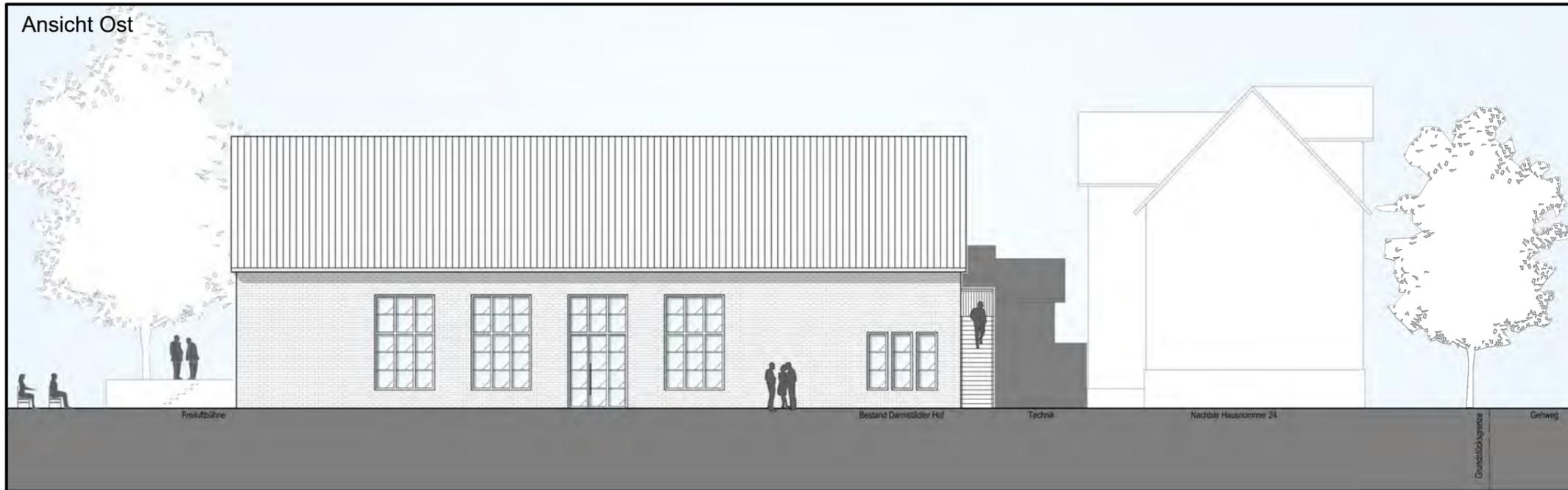
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht West



Entwurfsverfasser:

g s  
g w  
Architektur  
+  
Stadtentwicklung

GSW Gesellschaft für  
Stadtentwicklung und Städtebau mbH  
Heinrich-Heine-Straße 1  
67549 Worms

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Hungen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Darmstädter Hof"

Bearbeiter: Rüttinger  
Plannr.: 1931\_V+E-AN  
Datum: 28.05.2020  
Masstab: 1:200  
Format: DIN A3

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Teilplan 5: Ansichten

# Stadt Hungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Darmstädter Hof“

Anlage 2:  
Faunistische Untersuchung

## Ergebnisbericht

zur Untersuchung des ehemaligen Festsaals des Darmstädter Hofes in der Gießener Straße 24 in Hungen auf Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln oder sonstigen, streng geschützten Tierarten am 28. Januar 2020

im Auftrag von  
Stadt Hungen

bearbeitet von

**GPM**

Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien  
Ringstraße 6, D-61476 Kronberg im Taunus  
Dipl. Biol. Matthias Fehlow  
Dipl.-Geogr. Johannes Wolf

29.01.2020

## 1 Anlass, Untersuchungsumfang

Untersucht wurde der große Festsaal des ehemaligen Restaurants Darmstädter Hof in der Gießener Straße 24 in Hungen sowie mehrere südlich oder südwestlich des Gebäudes auf dem Grundstück (ca. 3.300 m<sup>2</sup>) stehende Bäume und Sträucher. Der Anfang des 20. Jahrhunderts erbaute und ca. 300 m<sup>2</sup> große ehemalige Festsaal des Darmstädter Hofes wurde bis 1957 genutzt und steht seitdem leer. Das Gebäude soll vollständig saniert und zu einer interkulturellen Begegnungsstätte umgebaut werden. Außerdem sind ein Anbau an der Westseite des Gebäudes und eine neue Zufahrt und mehrere Parkplätze auf dem Grundstück westlich des Saales geplant.



**Abbildung 1: Der Saal des Darmstädter Hofes von NW, 28.01.2020**

Durch die Untersuchung sollte sichergestellt werden, dass als Folge der Bauleitplanung bzw. im Zuge der Renovierungsarbeiten des Gebäudes sowie der eventuellen Fällung der nah am Gebäude stehenden Bäume und Sträucher keine Quartiere oder Wochenstuben von Fle-

dermäusen oder sonstigen, streng geschützten Tierarten und keine aktuell oder mehrfach genutzten Nester besonders oder streng geschützter europäischer Brutvogelarten zerstört werden.

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie streng geschützt nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009. Damit sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowohl der Fang, die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) als auch eine Entnahme, Beschädigung, oder Zerstörung ihrer dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verboten. Schließlich dürfen die Fledermäuse auch nicht während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Gleiches gilt auch für weitere streng geschützte Säugetierarten wie beispielsweise die Haselmaus und für alle besonders oder streng geschützten europäischen Brutvogelarten.

Um eine aktuelle oder frühere Besiedlung des Gebäudes durch diese Tiergruppen sicher ausschließen zu können, wurde es von innen und außen auf Spuren oder sonstige Hinweise der Besiedlung von Fledermäusen, Vögeln oder sonstigen Tierarten hin untersucht.

Dafür wurde der Dachüberstand und die Außenwände des Backsteingebäudes von außen auf Spalten oder sonstige potentielle Einflugöffnungen für Fledermäuse oder Vögel und auf aktuell besetzte oder ältere Vogelnester hin kontrolliert. Die Innenräume des Gebäudes wurden ebenfalls auf Hinweise einer Besiedlung durch Vögel oder Fledermäuse hin kontrolliert. Alle glatten Oberflächen unter möglichen Hangplätzen und Spaltenquartieren wurden nach Beuteresten, Gewöllen und besonders nach Fledermauskot abgesucht. Der Dachboden konnte wegen Baufälligkeit nicht betreten werden und wurde nur von der Einstiegs Luke aus mit einer starken Taschenlampe ausgeleuchtet und visuell auf eine Besiedlung hin überprüft.

Die südlich bzw. südwestlich in der Nähe des Gebäudes stehenden Bäume sowie die an der Ostseite des Saales wachsenden Sträucher wurden auf Vogelnester, Nistkästen, Baumhöhlen oder Rindenspalten hin untersucht.

Die Untersuchung des Gebäudes und der Bäume auf dem Grundstück wurde am 28. Januar 2020 vormittags durchgeführt.

## 2 Ergebnisse

Auf dem Grundstück steht an der Straßenseite ein Wohnhaus, das erhalten bleibt und nicht Gegenstand dieser Untersuchung war.

Hinter diesem Wohnhaus befindet sich der ca. 300 m<sup>2</sup> große Saal, der vollständig ausgeräumt und im Erdgeschoß überall betretbar war. Es handelt sich um einen Backsteinbau mit einem Vorbau und einem kleinen Dachboden über der hohen Decke des Hauptsaaes.

Das Gebäude weist an der Außenfassade, unter dem Dachüberstand und an schadhafte Fenstern eine Vielzahl von Spalten auf, die als Einflugöffnungen für Fledermäuse oder Vögel geeignet wären. Auch andere kleine und mittelgroße Wirbeltiere können problemlos ins Innere der Gebäude gelangen.

Über einem großen Tor an der Westseite des Saales wurde in einer Spalte ein relativ frisches Nest eines kleineren Singvogels gefunden. Es handelt sich höchstwahrscheinlich um ein Nest des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) aus dem vergangenen Jahr. Ansonsten wurden an den Außenwänden keine Vogelnester gefunden.

Im großen Innenraum des Saales, einigen Nebenräumen und auf der Bühne wurden außer wenig Mäusekot keine anderen Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse, Vögel oder sonstige Wirbeltiere gefunden.

In einem kleinen Raum im 1. Stock des nördlich an den Saal angebauten Vorbaus wurden dagegen größere Mengen Kot des Steinmarders (*Martes foina*) gefunden, der sich hier regelmäßig aufzuhalten scheint.

Die Decke des Saales ist an vielen Stellen schadhaft und weist zum Teil große Löcher auf. Durch diese und durch den Zugang zum Dachboden im vorderen Anbau konnten der Dachboden teilweise eingesehen werden. Betreten werden konnte er aufgrund der Baufälligkeit nicht.

Er ist zum Ziegeldach hin nicht isoliert und durch eine Vielzahl von Spalten und Löcher auch für größere Wirbeltiere frei von außen zugänglich. Auch hier wurden Kot und einzelne Beutereste des Steinmarders sowie kleinere Mengen an Mäusekot gefunden. Es konnten, von der Einstiegs Luke zum Dachboden aus, keine Hinweise auf eine Besiedlung des Dachbodens durch Fledermäuse gefunden werden. Auch Vogelnester oder Kot oder Gewölle der Schleiereule wurden im Dachboden nicht festgestellt. Es sind im Dachboden aber eine Vielzahl von Spalten vorhanden, die nicht genauer eingesehen werden konnten. Es gibt hier also durch-

aus potenzielle Lebensstätten für Fledermäuse, die vor einer Abdeckung des Daches oder einem vollständigen Umbau des Dachbodens noch einmal genauer untersucht werden sollten.

An der Ostseite des Saales stehen einige höhere Sträucher und eine niedrige aber dichte Hecke, in denen aber keine Vogelnester gefunden wurden. An der Süd- und Südwestseite des Gebäudes stehen ein hoher Walnussbaum, eine abgestorbene Kirsche (siehe Abb. 2), ein großer Ahorn, mehrere ältere Haselsträucher und mehrere weitere Laubbäume so dicht am Gebäude, dass sie im Zuge der Renovierungsarbeiten möglicherweise gefällt werden müssen. In den Bäumen und Sträuchern sind ebenfalls weder Vogelnester noch Baumhöhlen vorhanden.



**Abbildung 2: Der abgestorbene Kirschbaum südwestlich des Saales, 28.01.2020**

Nur in der abgestorbenen Kirsche sind in einigen Stammspalten und hinter loser Rinde einige potenzielle Brutplätze oder Quartiere vorhanden, die aber ausnahmslos nicht besetzt waren und auch weder für Vögel noch für Fledermäuse besonders günstig wirkten. Da im hinteren Teil des Grundstücks ein größerer Garten mit Laubbäumen und Sträuchern vorhanden ist, in den nicht eingegriffen wird, sind hier genügend Gehölze vorhanden, um den Wegfall einzelner Bäume oder Sträucher durch die Sanierungsarbeiten als Bruthabitate für Vögel zu kompensieren.

Ansonsten ist eine Störung von Lebensstätten von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln oder sonstigen, streng geschützten Tieren oder eine Tötung von Individuen dieser Tiergruppen durch die geplanten Sanierungsarbeiten oder die Fällung einzelner Bäume und Sträucher am Gebäude bei einem Baubeginn vor oder nach der Brutzeit höchstwahrscheinlich nicht zu erwarten.

Da hier durch die Sanierung oder den Umbau des Gebäudes auf jeden Fall einzelne tatsächlich genutzte oder zumindest potenziell geeignete Sommerquartiere für Fledermäuse verloren gehen werden, müssen an dem geplanten Neubau mindestens fünf Fledermaus-Flachkästen unter dem Dachüberstand angebracht werden, um hier am Gebäude wieder Spaltenquartiere für diese Tiergruppe zur Verfügung zu stellen. Dafür könnte zum Beispiel das Kastenmodell 1FF der Firma Schwegler verwendet werden. Alternativ könnten natürlich auch entsprechende Kästen oder Fledermausziegel in die Dämmung des Neubaus eingebaut werden.

Um die durch die Sanierung am Gebäude wahrscheinlich ebenfalls verloren gehenden Brutnischen für Halbhöhlenbrüter wie den Hausrotschwanz zu ersetzen, sollten nach der Sanierung an den Außenmauern mindestens zwei spezielle Halbhöhlen-Nistkästen (z.B. Halbhöhle 2H der Firma Schwegler) angebracht oder in die Gebäudedämmung eingebaut werden.

---

Kronberg den 29.01.2020



Matthias Fehlow