

**Stadt Ulm,
B-Plan „Nördliches Dichterviertel,
Teil I Kleiststraße“**

Stellungnahme zum speziellen Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG

Auftraggeber:
ArtWorks
Gesellschaft für innovatives Bauen mbH
Wagnerstraße 65
89077 Ulm



14. September 2015

1. Ausgangslage:

Eine Gewerbebrache im Ulmer Dichterviertel südöstlich des Blaubeurer Rings, zwischen Innerer Wallstraße und Kleiststraße (Abb. 1), wird überplant. Die dortigen Gebäude werden im Winter 2015/16 abgerissen, anschließend wird ein neues Gebäude errichtet.

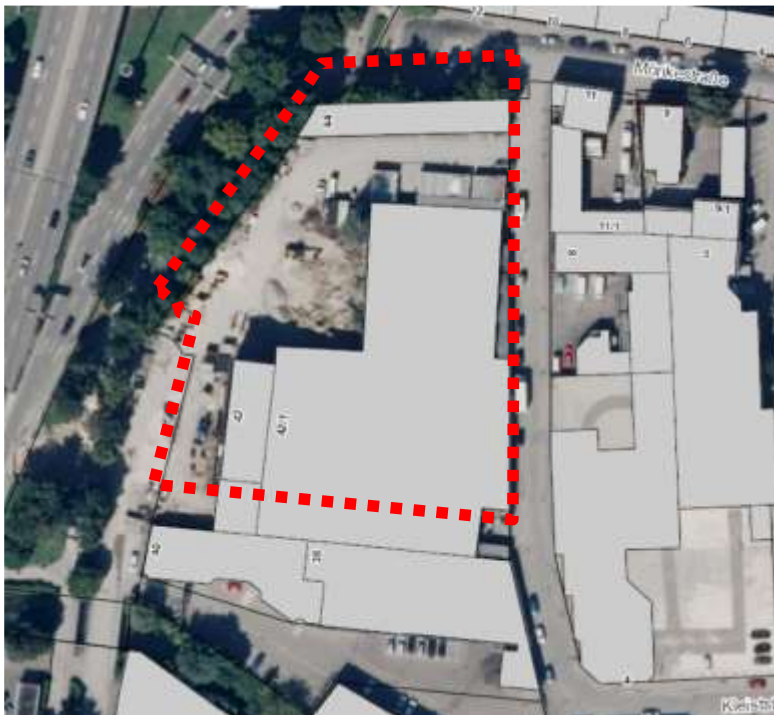


Abb. 1: Überplantes Areal.

2. Grundlagen:

- Sichtung des Datenbestands des LUBW zu Biotopen u. ä. Schutzflächen (Abfrage 14.9.2015).
- Begang der Fläche aus Abb. 2 und Umgebung am 9.9.2015, vormittags; sonnig, 22°C.
- Bearbeitung als „worst case“, da keine vollständige (mehrfache und über das Jahr verteilte) Bestandsaufnahme möglich war.



3. Bestand (Abb. 2):

Auf dem überplanten Gelände befindet sich ein leer stehender Gebäudekomplex, der aus einem Bürogebäude und verschiedenen Betriebsgebäuden (v. a. Hallen) besteht. Das Dach des Bürohauses ist betoniert, die Überstände und die sonstigen Außenfassade weisen keine Lücken und Spalten auf. Die Hallendächer sind aus Glas, Blech oder Brettern mit Bitumen-Bahnen außen und teilweise Styropor innen. Die Keller sind entweder dicht oder deren Decken so glatt, dass es keine Versteckmöglichkeiten gibt. Nur entlang der Seite Kleiststraße gibt es einige Dachüberstände mit Nistmöglichkeiten und Lücken für Fledermaus-Tagesquartiere.

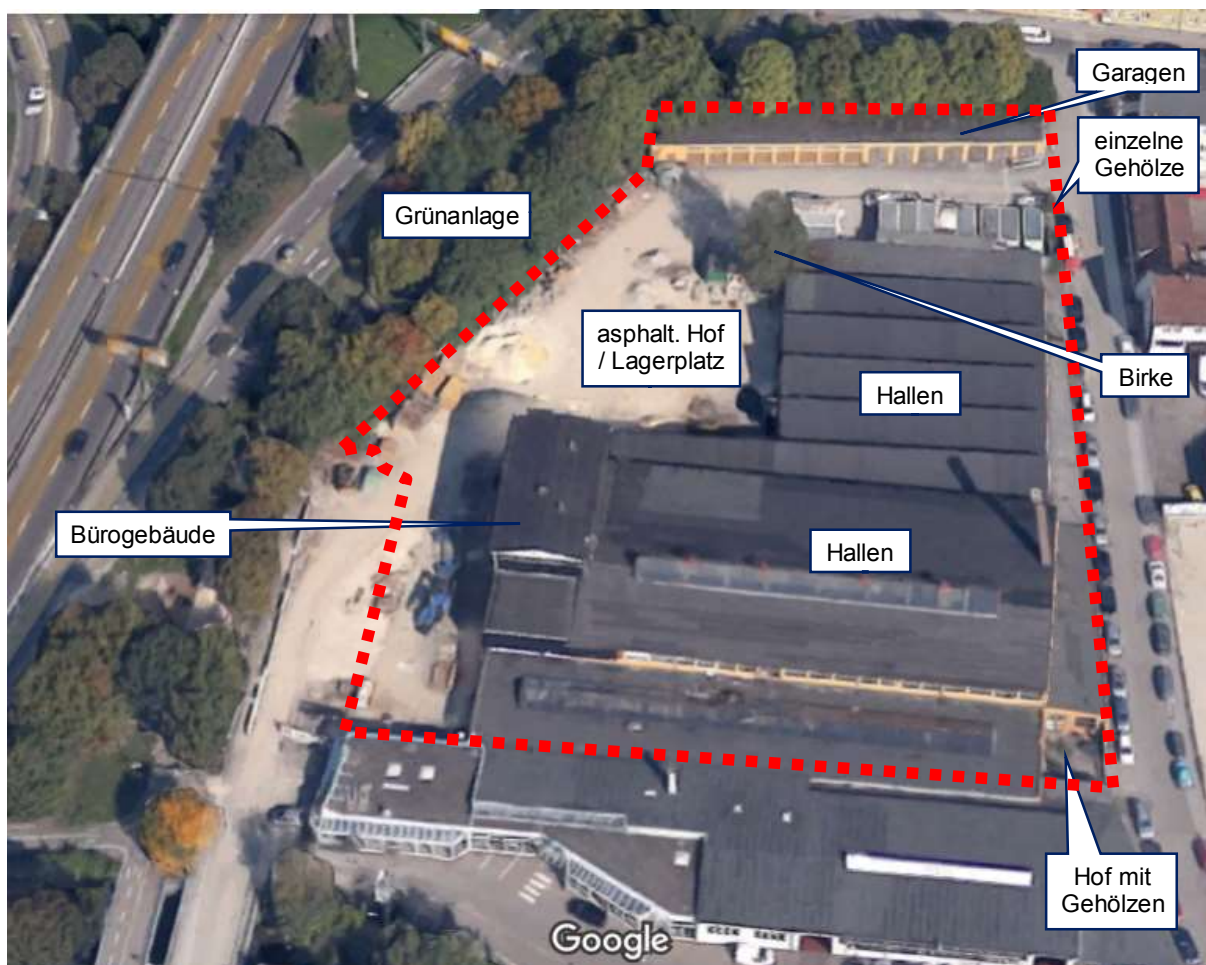


Abb. 2: Bestand (Grenze wg. Verzerrung nicht ganz lagerichtig.)
Schrägluftbild: GoogleMaps.

In die Gebäude drangen in der Vergangenheit immer wieder Leute ein, von Obdachlosen bis zu Partygästen. Entsprechend sind die einzelnen Räume – vom Keller bis zum Dach und in die Hallen hinein – entweder vermüllt und anderweitig verunreinigt, teilweise sind auch Brandspuren vorhanden.

Der fast vollständig versiegelte (asphaltierte) Hof wird derzeit durch eine Baufirma für Büro- und Lager-Containern und als Materiallager für diverses Fernwärmeleitungs-



Material bis hin zu kleinen Sand- und Kieshaufen genutzt. Entlang der Mörikestraße erstrecken sich ehemalige große Garagen, die jetzt als Lagerräume genutzt werden. Die Dächer sind minimal isoliert, die Gebäude allerdings dicht. Zur Kleistraße hin ist das Gelände bis auf eine Rampe, die in das Untergeschoß der nördlichen Hallen führt, vollständig eingezäunt.

Mitten in der nördlichen Hälfte des Geländes steht eine große Birke mit über 1 m Stammumfang. Einzelne kleinere Gehölze (Bäume, Büsche, teilweise Anflug bzw. Sukzession) sind außerdem in einem kleinen Hof in der Südostecke sowie entlang der Kleiststraße vorhanden. Außerhalb der überplanten Fläche, aber direkt angrenzend stehen entlang der Grünanlagen des Hindenburggrings (in der Verlängerung der Inneren Wallstraße) und der Mörikestraße große Bäume und Hecken. Einige der Bäume sind dicht mit Efeu bewachsen.

4. Planung:

Alle Gebäude werden abgerissen, dabei werden auch alle Gehölze auf dem Grundstück entfernt. Für die geplanten Neubaumaßnahmen (Abb. 3) muss auch der gesamte Gehölzbestand außerhalb entlang der Grenze sowie auf der Fläche gerodet oder zurückgeschnitten werden.



Abb. 3: Grenze des Bebauungsplans.

Quelle: Büro für Stadtplanung Zint, Neu-Ulm (Ausschnitt)

5. Ergebnisse des Begangs:

Alle Räume der Gebäude wurden inspiziert und bei Bedarf auch mit Lampen ausgeleuchtet. Dabei wurden – insbesondere mangels geeigneter Strukturen (vgl. Punkt 3) – keinerlei Hinweise auf aktuell vorhandene Vogelneester oder Fledermaus-Quartiere entdeckt. Allerdings könnten in den teils isolierten Hallen-Dächern Sommerquartiere oder versteckte Vogelneester vorhanden sein. Eine typische Gebäudebrüter-Art, der



Hausrotschwanz, setzte sich während der Begehung auf dem Kamin und zeigte mit seinem Gesang sein Revier an (s. Fotos). In den Gehölzen konnten Haussperlinge, Elster und Rabenkrähe gehört bzw. gesehen werden.

An bzw. in den Gehölzen konnten vom Boden mit Fernglas betrachtet keine Höhlen gefunden werden; allerdings waren nicht alle Stämme wegen der Belaubung bzw. des Efeu-Bewuchses vollständig einsehbar.

6. Mögliche Konflikte:

Solange die Gebäude noch genutzt waren, waren mit großer Sicherheit keine relevanten Tiere vorhanden. Seitdem sie leer stehen, entstanden durch Materialeinmündungen, Vandalismus und reduzierte Unterhaltungsmaßnahmen kleinere Schäden vor allem an den Dächern. Dadurch und durch die fehlenden regelmäßigen Störungen aufgrund des Gewerbebetriebs können inzwischen verschiedene Fledermäuse und Vögel* vorkommen, die durch die Abbrucharbeiten geschädigt oder gestört werden könnten. Fledermaus-Winterquartiere sind mangels geeigneter zugänglicher, frostfreier bzw. gut isolierter Strukturen sicher immer noch nicht vorhanden, aber Tagesquartiere sind möglich. Solche vorübergehend und quasi versehentlich entstandenen Lebensräume werden beim Abbruch wieder verschwinden. (Diese würden im Übrigen mittel- bis langfristig auch durch den Einsturz der Gebäude verloren gehen.)

An und in den Gehölzen können potenziell weitere Fledermäuse und Vögel* vorkommen, die durch die Rodungen sowie die Abbrucharbeiten geschädigt oder gestört werden könnten.

* Vorkommen anderer Arten sind mangels geeigneter Lebensräume auszuschließen.

7. Notwendige Maßnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG:

§ 44 (1) 1 – Schädigungsverbot Individuen:

Eine Schädigung von Vögeln ist auszuschließen, wenn alle Gehölze auf der überplanten Fläche und unmittelbar um sie herum außerhalb der Brutzeit, also zwischen September/Oktober und März, entfernt werden.

Bei den größeren Bäumen, insbesondere denen, die mit Efeu bewachsen sind, ist unmittelbar vor der Fällung zu prüfen, ob sie Höhlen oder Spalten haben, die von Fledermäusen oder Vögeln als Quartiere genutzt werden können. Sollten Höhlen vorhanden sein, sind diese von einer Leiter oder ggf. einem Hubsteiger aus mit einem Endoskop zu inspizieren, ob Tiere oder Nester vorhanden sind. Wenn die Höhlen nicht eingesehen werden können, sind die Bäume langsam umzulegen und die Höhlen anschließend am Boden zu inspizieren. Vorhandene Tiere müssen geborgen werden.

§ 44 (1) 2 – Störungsverbot:

Die Störungen während der Abbruch- und Rodungsarbeiten sind für die lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Fledermäuse und Vögel sicher nicht erheblich, wenn die Arbeiten zwischen September/Oktober und März durchgeführt werden. Außerdem sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen.



Alle Arten bzw. deren Bruthabitate auch in der Umgebung werden außerdem während der Bauzeit temporär (ca. ein Jahr) gestört. Das ist für die lokalen Populationen – wiederum auch wegen der Vorbelastungen – ebenfalls sicher keine erhebliche Störung.

§ 44 (1) 3 – Schädigungsverbot Habitate:

Durch die notwendige Rodung der Hecke gehen potenziell von Vögeln zur Brut nutzbare Strukturen und möglicherweise auch Fledermausquartiere verloren. Dies wird angesichts des Baumbestands der weiteren Umgebung und der verkehrsbedingten Vorbelastungen durch die Lage am Hindenburgring bzw. des Blaubeurer Rings als nicht erheblich eingeschätzt. Die ökologische Funktion der betroffenen potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten aller genannten Arten ist gemäß § 44 (5) BNatSchG auch ohne den kleinflächigen Gehölzbestand auch weiterhin erfüllt.

Sollte in den größeren Bäumen tatsächlich Höhlen mit Fledermaus-Quartieren oder Vogel-Bruthöhlen vorhanden sein, sind die Stammstücke mit den Höhlen zu sichern und an einem ähnlichen Ort in der Nähe wieder aufzustellen bzw. an einem anderen Baum zu befestigen, damit das Quartier weiter genutzt werden kann. Alternativ können unmittelbar nach deren Entfernung ähnliche künstliche Quartiere in der Umgebung oder ggf. am neuen Gebäude angebracht werden; dann ist ein jährliches Monitoring so lange notwendig, bis die Besiedlung dieser neuen Quartiere nachgewiesen ist.

8. Resümee:

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ist der Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel, Teil I Kleiststraße“ grundsätzlich unproblematisch, insbesondere da im Winter abgebrochen wird. Im Rahmen der gebotenen Vermeidungsmaßnahmen sind zu entfernende Großbäume auf Höhlen u. ä. zu überprüfen; gegebenenfalls sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit einem Monitoring durchzuführen.

Grundsätzlich wird empfohlen, die Großbäume nach Möglichkeit so weit wie möglich zu erhalten (ggf. durch Schutz mit Wurzelmatte), nicht nur aus Artenschutzsicht, sondern auch aus kleinklimatischen und optischen Gründen.



9. Fotos:



Bürogebäude von Südwesten, der bisherigen Einfahrt her.



Blick aus der Einfahrt Innere Wallstraße in den Hof, rechts Bürogebäude, im Hintergrund die Garagen.



Blick aus dem Hof von Norden: Rechts Bürogebäude, mittig mittlere Hallen, links nördliche Hallen.



Verschiedene Räume des Bürogebäudes – in verschiedenen Zuständen.



Bürogebäude-Dach, Westseite



Weiterer Innenraum.



Dto., Ostseite



Treppenhaus



Dachüberstände



Keller: Dicht, dunkel ...



... und mit glatten Decken ohne Fugen.



Nördliche Halle.



Vollständig unterkellerte mittlere Halle hinter Bürogebäude.



Dto.



Decke der mittleren Halle innen mit Styropor verkleidet



Dto., Detail



Nördliche Hallen von Westen



Mittleres Hallendach vom Bürogebäude aus.



Der Keller dazu.



Typisches Innenleben der Garagen ...



Kellerdecke.



... mit minimalst isoliertem Dachaufbau.



Garagen-Reihe im Norden, von Osten aus.



Anbau im Norden an nördliche Halle



Dto., Westseite.



Große Birke im Hof.



Grünanlage, Blick vom Nordende der Inneren Wallstraße aus nach Norden; rechts Bürogebäude.



Materiallager am Westrand.



Etwas weiter nördlich.



Dto., Nordwestecke



Detail: Astloch in Baum.



Nordwestecke der Garagen, von außen.



Blick von der nördl. Kleiststraße auf den Gebäudekomplex.



Entlang Mörikestraße.



Dachüberstände entlang der Kleiststraße.



Ecke Mörikestraße (rechts) – Kleiststraße (links)



Mittlere Halle, Ostseite; links kleiner Hof an der Südostecke des überplanten Bereichs mit Gehölzen.



Hausrotschwanz auf Kamin des Gebäudekomplexes.



Mittlere Halle, Ostseite an Kleiststraße.



Die Rampe dazu.



Detail: Dachüberstand mit Spalten.



Tor im Nordosten.



Überdach über Rampe an der Kleiststraße.



Exemplarischer Baum, dicht belaubt, mit Riss.