

**Stadt Ulm,
Abbruch der Häuser Warndtstraße 12-28
einschließlich angrenzender Garagen**

**Stellungnahme zum speziellen Artenschutz
nach § 44 (1) BNatSchG**

Auftraggeber:
ulmer heimstätte eG
Söflinger Str. 72, 89077 Ulm



3. November 2016

1. Ausgangslage

In der Warndtstraße 12-28 am Ulmer Kuhberg stehen acht Häuser der ulmer heimstätte (Abb. 1). Wegen der schlechten Bausubstanz sollen diese Gebäude abgerissen und an gleicher Stelle neue, größere Häuser mit 75 Wohnungen gebaut werden (Abb. 2).

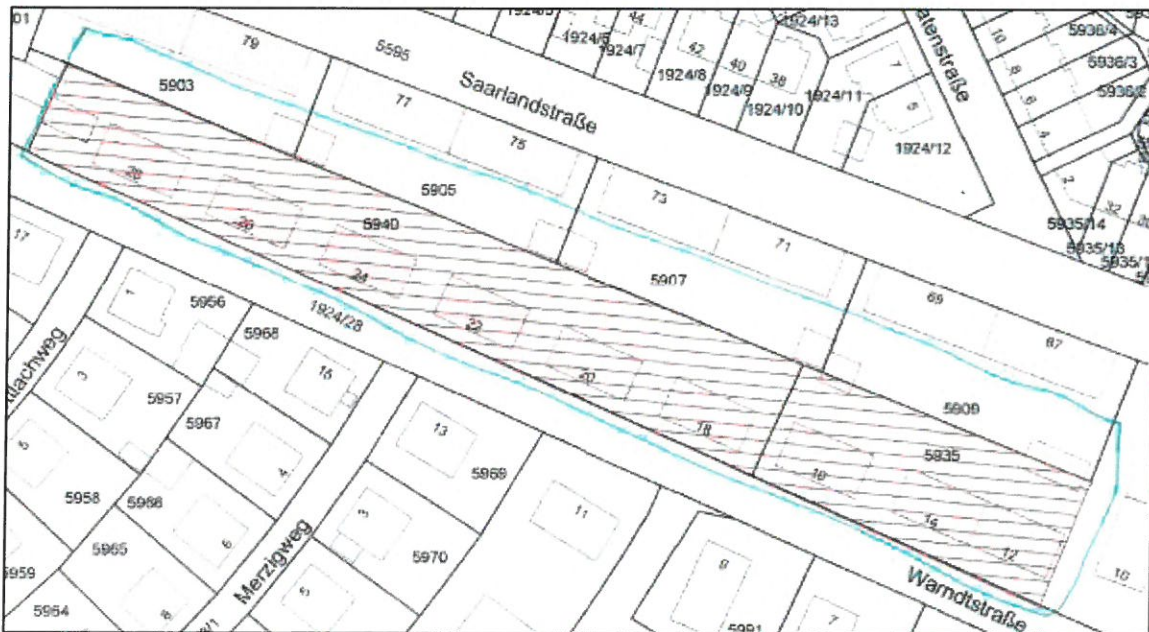


Abb. 1: Überplantes Areal.

Das Untersuchungsgebiet ist blau umrandet. Quelle: Auftraggeber.

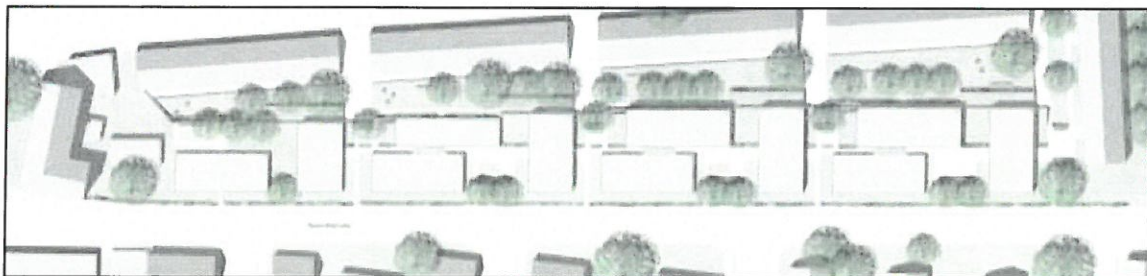


Abb. 2: Planung.

Quelle: Auftraggeber (Plan gegenüber Abb. 1 leicht nach links gedreht).



Durch die neue Bebauung fallen auch mehrere Garagen weg, die teilweise zu den Häusern an der Saarlandstraße gehören; sie werden durch eine neue Tiefgarage mit 79 Plätzen ersetzt. Weiterhin müssen im Zuge der Baumaßnahmen auch alle Gehölze um Häuser und Garagen entfernt werden.

2. Grundlagen

- Begang der Flächen und Sichtung der Gebäude von außen und innen am 20.10.2016, über Mittag; sonnig, 12°C.
- Sichtung des Datenbestands der LUBW zu Biotopen u. ä. Schutzflächen (Abfrage 2.11.2016).
- Bearbeitung als „worst case“, da keine vollständige (mehrfache und über das Jahr verteilte) Bestandsaufnahme möglich war.

3. Bestand

Die Häuser sind nahezu identisch; sie unterscheiden sich nur in der Größe (das Haus mit Hausnr. 12+14 ist zusammengebaut und deshalb doppelt so groß wie die übrigen) und in der Größe, Anzahl und Anordnung an holzverschalteten Dachgauben. Die Kamine sind metallummantelt. Die Fassaden sind glatt, Fensterläden fehlen und es gibt nur kleine, aufgesetzte Rollladenkästen vorn und an den Giebelseiten.

Dachüberstände sind auf den Giebelseiten praktisch nicht vorhanden und auf Vorder- und Rückseiten hermetisch dicht ohne Lücken oder Spalten. Nur nahe den Ecken gibt es vereinzelt lücken-ähnliche, wenige bis ca. 10 cm schmale Zwischenräume zwischen äußerstem freien Dachbalken und Hauswand. Diese sind aber glatt und nach unten offen, sodass sie ebenfalls keine geeigneten Strukturen beispielsweise für Gebäudebrüter oder Fledermäuse darstellen. Wenn überhaupt, könnten hier schon einmal Wespen oder Hornissen versucht haben, Nester anzulegen.

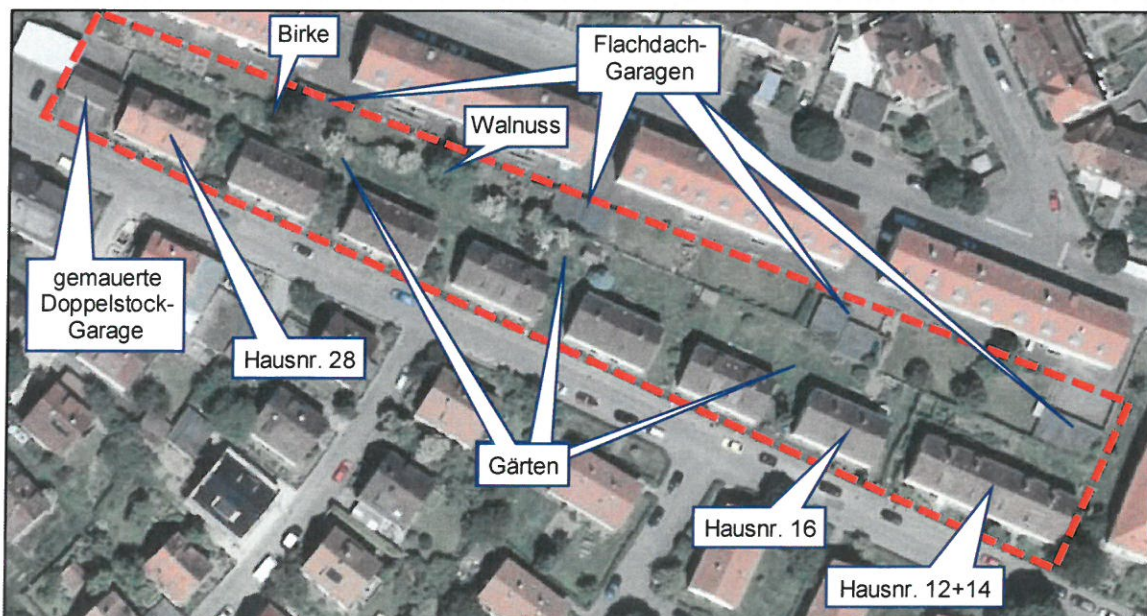


Abb. 3: Bestand
Luftbild: RIPS der LUBW.



Die Dachböden waren nicht isoliert, aber überall durch Fenster bzw. Gauben hell, dicht und genutzt als Lager oder zum Wäsche trocknen.

Die nach hinten ebenerdigen, als Lager oder Waschküchen genutzten, dichten Keller waren durch Fenster rundum ebenfalls hell.

Die Garagen, die zur Saarlandstraße gehören, sind einfache, niedrige Bitumen-Flachdachgebäude; die Ränder sind verblecht mit nur wenige cm tiefen Fugen. Nur die zweistöckige Garage am Westrand besitzt ein dachziegelgedecktes Satteldach ähnlich dem der Häuser.

Zwischen Häusern und Garagen liegen zwei schmale, aneinander grenzende Grünstreifen mit Rasen, Gärten, Beeten, kleinen Gartenhäuschen und Gehölzen; der südliche ist den Häusern an der Warndtstraße zugeordnet, der nördliche den Häusern mit den Hausnummern 67-81 an der Saarlandstraße (vgl. Abb. 1).

In den Gärten stehen diverse kleinere Bäume mit Brusthöhendurchmesser (BHD) von max. 25 cm (u. a. Weißdorn, Flieder, Thujen, Fichten, Holunder) und diverse Stauden, in einem Garten zahlreiche Weinreben. Zwei relativ große Bäume – eine Birke mit BHD 30 und eine Walnuss mit BHD 40 – haben keinerlei Höhlen oder Risse. Einige Garagen (-wände) sind mit Efeu, Wildem Wein und anderen Rankgewächsen oder Büschen fast zugewachsen.

4. Vorhandene Schutzobjekte

Im überplanten Gebiet sind weder gesetzlich geschützte Biotop- noch Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie vorhanden. Das am nächsten gelegene Biotop Nr. 176254210137 „Feldgehölze und Hecken am Fort Unterer Kuhberg“ ca. 200 m südlich hat keinen Bezug zum UG.

5. Mögliche Konflikte

Grundsätzlich können nur die Artengruppen Fledermäuse und Vögel betroffen sein. Weitere Arten/-gruppen sind mangels geeigneter Strukturen nicht zu erwarten.

Weder Häuser noch Garagen sind für gebäudebrütende Vögel oder Fledermäuse geeignet. An den (höheren) Häusern gibt es keine geeigneten Nischen, Spalten oder Einflugmöglichkeiten, die Garagen sind zu niedrig, zu eingewachsen und außerdem die Blech-Dachränder ebenfalls dicht und ohne ausreichend große bzw. tiefe Spalten.

An und in den Gehölzen (v. a. im Efeu) können Vögel vorkommen, die Nester im Geäst bauen, die dann durch die Rodungen sowie die Abbrucharbeiten geschädigt oder gestört werden könnten.

Durch die Abbrucharbeiten könnten außerdem Fledermäuse und Vögel, die in der Umgebung vorkommen, gestört werden.

6. Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG und ggf. notwendige Maßnahmen

§ 44 (1) 1 – Schädigungsverbot Individuen:

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



Die Vogelnistkästen müssen ab Ende September bis spätestens Ende Februar abgehängt 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/Okttober und März durchgeführt werden. Außerdem sind die Vorbelastungen mitten in einem Wohngebiet zu berücksichtigen, d. h. die Tiere sind an gewisse Störungen gewöhnt.

Alle Arten bzw. deren Bruthabitate auch in der Umgebung werden außerdem während der Bauzeit temporär (vermutlich 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 Entfernung der Gehölze gehen potenziell von Vögeln zur Brut regelmäßig nutzbare Strukturen verloren. Dies wird angesichts des Baumbestands der weiteren Umgebung und der Vorbelastungen durch die Lage mitten im Siedlungsbereich als nicht erheblich eingeschätzt, sofern es außerhalb der Nist- bzw. Brutzeiten erfolgt. Die ökologische Funktion der betroffenen potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten aller genannten Arten ist gemäß § 44 (5) BNatSchG auch ohne den minimalen Gehölzbestand weiterhin erfüllt.

7. Resümee

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ist der Abbruch der Gebäude an der Warndtstraße 12-28 einschließlich der zur Saarlandstraße orientierten Garagen grundsätzlich unproblematisch. Es ist lediglich darauf zu achten, dass die Gehölze incl. Sträucher bereits im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) entfernt werden.

Auch aus allgemeiner naturschutzfachlicher Sicht sind keine wertgebenden Strukturen betroffen; das überplante Gebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen relativ stark gestört.

Angesichts des derzeitigen schleichenden Verlusts von Nischen, Spalten und Lücken an Gebäuden in der Stadt Ulm durch Abbruch- oder Modernisierungsarbeiten sollten, auch wenn aktuell keine solchen Arten vorhanden sind, an den neuen Gebäuden nach Möglichkeit Quartiere für Fledermäuse und Vögel eingeplant werden. Dies ist inzwischen kostengünstig, unauffällig und ohne Probleme für die Isolierung möglich, siehe z. B. www.artenschutz-am-haus.de.



8. Fotos



Blick vom Haus Warndtstr. 12+14 entlang der Nordseite in Richtung Haus Nr. 28.



Westseite des Hauses Warndtstr. 14.



Haus Warndtstr. 12+14 von Norden, davor die östlichste Garage an der Saarlandstraße, die ebenfalls abgerissen wird.



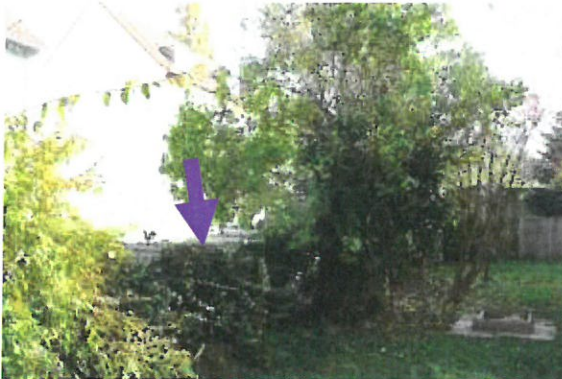
Ostseite des Hauses Warndtstr. 16.



Dieselbe Garage von Südwesten, vom Garten des Hauses Warndtstr. 14 aus.



Leicht versetzte Garagen unterhalb von Haus Warndtstr. 16.



Gehölze und Garagen (fast ganz verdeckt, s. Pfeil) unterhalb der Häuser Wamdtstr. 20 und 22.



Ostgiebel dieser Garage: Hermetisch dicht, weder Lücken noch Spalten, minimaler Dachüberstand.



Garagen unterhalb des Hauses Wamdtstr. 26.



Dachüberstand auf der Nordseite, ebenfalls lückenlos.



Westlichste Garage, obere Etage von der Wamdtstraße aus befahrbar ...



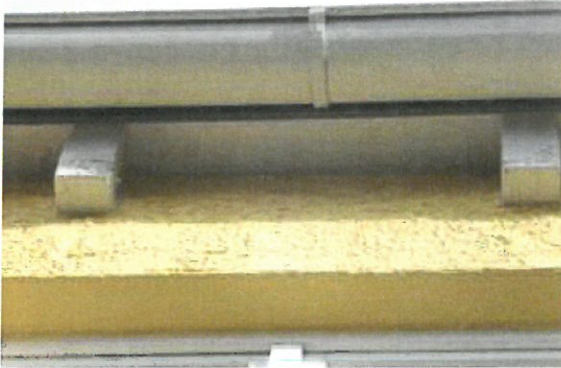
Westlichstes Haus Wamdtstr. 28, Südseite an der Straße, Blick in Richtung der übrigen Häuser



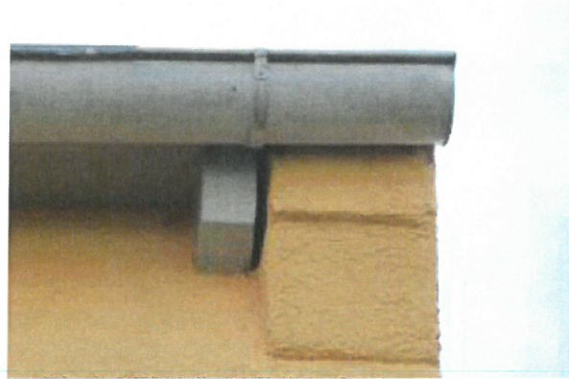
... und untere Etage von der Saarlandstraße aus.



Haus Wamdtstr. 18, ebenfalls von Süden.



Die Dachüberstände aller Häuser weisen entlang der Dachrinnen (Nord- und Südseiten) keine Spalten oder Lücken auf.



... die jedoch immer leer waren, ...



Auch die Giebelseiten haben wegen der minimalen Dachüberstände weder Lücken noch Spalten.



... auch wenn in diesem und im folgenden Fall ...



Lediglich an den Rändern der Nord- und Südseiten gibt es teilweise schmale „Lücken“ zwischen Wand und Dachbalken, ...



... es so aussah, als ob schon einmal Insekten (vermutlich Wespen) hier gewohnt hatten.



Auch Dachgauben und Kamine wiesen weder Lücken noch Spalten auf; darüber hinaus ...



Auch die Keller (hier nordseitig) hatten alle Fenster ...



... waren die Holzverkleidungen mit Schutzfarbe gestrichen.



... und waren (hier südseitig) ebenfalls genutzt und dicht.



Die nicht isolierten Dächer waren innen hell, da alle mit Fenstern oder Gauben versehen, und dicht.



Selbst relativ dunkle Ecken waren immer genutzt.