# Stadt Rüsselsheim

# Abrissvorhaben ehem. Karstadt- und Nachbargebäude

## Artenschutzrechtliche Untersuchung

**Bearbeitung: Dipl.-Biol. Gerhard Eppler**

**Oktober 2019**

memo-consulting

- Am Landbach 7
- 64342 Seeheim-Jugenheim
- Fon: 06257 / 643 71
- Fax: 06257 / 643 72
- e-mail: team@memo-consulting.de
- www.memo-consulting.de

# Inhaltsverzeichnis


1. Anlass und Aufgabenstellung ..... 1
2. Rechtliche Grundlagen ..... 1
3. Geplante Maßnahmen ..... 3
4. Lage und Beschreibung des Untersuchungsgegenstands ..... 3
5. Material und Methode ..... 4
6. Ergebnisse ..... 5
6.1. Vogelarten ..... 5
6.2. Fledermäuse ..... 5
7. Fazit ..... 6
8. Anhang: Fotodokumentation ..... 6


## 1. Anlass und Aufgabenstellung

In zentraler Innenstadtlage Rüsselsheims im Karree zwischen Frankfurter Straße, Löwenstraße und Friedensplatz befindet sich das seit einigen Jahren leer stehende ehemalige Karstadt-Kaufhaus sowie zwei benachbarte, inzwischen ebenfalls leer stehende ältere Gebäudekomplexe. Alle genannten Gebäude sollen abgerissen und die entstehende Freifläche einer Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau mit Ladengeschäften im Erdgeschoss zugeführt werden.

Seitens der Naturschutzbehörde wurde der Verdacht geäußert, dass geschützte Tierarten (Fledermäuse, geschützte Vogelarten) Teile der Gebäude als Brut- und Niststätte nutzen könnten. Falls dies der Fall wäre, müssten geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um nicht gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG zu verstoßen. Der Überprüfung eventueller Artvorkommen dient das vorliegende Gutachten.

## 2. Rechtliche Grundlagen

**Zu betrachtende Arten**

Im Rahmen von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft nach §15 BNatSchG ist der besondere Artenschutz gemäß §44 BNatSchG zu beachten für

- in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten,
- europäische Vogelarten oder
- in einer Rechtsverordnung nach §54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführte Arten.
  (Anm.: Mit §54 Abs. 1 Nr. 2 wird das BMU ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Tier- und Pflanzenarten unter besonderen Schutz zu stellen, die in ihrem Bestand gefährdet sind oder für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (sog. „Verantwortungsarten“). Diese Rechtsverordnung liegt zurzeit noch nicht vor.)

Die nur national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

**Verbots-Tatbestände**

Die Maßstäbe für die Prüfung der Artenschutzbelange ergeben sich aus den in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverboten. In Bezug auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten ist es verboten:

1. wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

**Zulässigkeit von Eingriffen**

Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt ein Verstoß gegen Verbot Nr. 3 nicht vor. Im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere ist auch das Verbot Nr. 1 nicht erfüllt. Diese Freistellungen gelten auch für Verbot Nr. 4 bezüglich der Standorte wild lebender Pflanzen.

Ein Verbotstatbestand kann bei einer europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Art oder einer europäischen Vogelart nur erfüllt sein:

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

**Ausnahmen**

Wenn durch ein Vorhaben einer der oben genannten Verbotstatbestände erfüllt werden könnte, darf es nur zugelassen werden, wenn gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die folgenden Ausnahmevoraussetzungen kumulativ vorliegen:

- Vorliegen zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art und
- Fehlen einer zumutbaren Alternative und

- der Erhaltungszustand der Populationen einer Art verschlechtert sich nicht, bei FFH-Anhang IV-Arten muss er günstig sein und bleiben.

**Zum Schutz von Niststätten und Nestern**

Geschützt sind nach §44 BNatSchG „sowohl natürliche Gegenstände und Bereiche, die derartigen Zwecken dienen(…) wie auch künstlich geschaffene (z.B. Nisthilfen). Die Gegenstände und Bereiche müssen regelmäßig, aber nicht ständig genutzt werden, so sind z.B. regelmäßig genutzte Nistplätze auch während der winterlichen Abwesenheit von Zugvögeln geschützt. Bei Vögeln, die wie z.B. Schwalben jedes Jahr zu ihren Brutplätzen zurückkehren, liegt eine Aufgabe erst dann vor, wenn ein Nest nach Rückkehr nicht mehr besetzt wird. (…) Der Schutz endet, wenn die Lebensstätte ihre Funktion endgültig verloren hat, z.B. bei Vögeln, die jedes Jahr ein neues Nest bauen, nach Beendigung der Brutperiode. (…) Es ist verboten, die geschützten Gegenstände der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. (SCHUMACHER/FISCHER-HÜFTLE 2003).

## 3. Geplante Maßnahmen

Gegenstand der derzeitigen Planungen ist der Abriss der Gebäude und die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Materialien und Bauschutt-Massen. Vorgesehen ist eine Neubebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden.

## 4. Lage und Beschreibung des Untersuchungsgegenstands

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs und ist vollständig bebaut und mit Ausnahme eines an der Löwenstraße liegenden Parkplatzes mit einem Bestand an kleineren Bäumen und Sträuchern. Mit Ausnahme der genannten Pflanzstandorte ist das Plangebiet vollständig versiegelt.

**Abb. 1:** Luftbild des Plangebiets. Abrissgebäude im roten Oval, Parkplatz in grün. Luftbildquelle: Google Earth.

**Karstadtgebäude:** Es handelt sich um einen geschlossenen kubischen Baukörper ohne hinterfliegbare Fassadenbestandteile. Das Flachdach ist mit Grobkies bestreut. Die Fenster sind sämtlich intakt und geschlossen, ebenso alle Türen. An einer Stelle hinter dem Gebäude ist eine Blechabdeckung etwas angehoben, wodurch Falllaub in die Kellerräume eingeweht werden konnte.

Die Innenräume sind leer stehend, abgehängte Decken und andere frühere Einbauten sind entfernt, nur die rohen Betonwände sind sichtbar.

**Gebäude Ecke Frankfurter Straße und Löwenstraße:** Das Gebäude wurde bis vor kurzem von einem Gaststättenbetrieb genutzt und steht bereits leer. Die Außerseite ist glatt verputzt ohne abstehende Fassadenteile. Kellerräume weisen keine offen stehende Verbindung nach draußen auf. Der Dachraum ist zugänglich und übersichtlich.

**Gebäude Ecke Friedensplatz / Frankfurter Straße:** Es handelt sich um einen um einen mit Betonplatten ausgelegten Innenhof gruppierten Gebäudekomplex mit Anschluss an das Karstadtgebäude. Die Räumlichkeiten waren inclusive des Dachgeschosses ausgebaut und als Wohn- und Geschäftsräume genutzt. Ein mit Schindeln verkleideter Giebel zur Frankfurter Straße weist keine hinterfliegbaren Lücken auf. Vom Innenhof aus gesehen sind Einflugmöglichkeiten unterhalb der Dachrinne mit Hasendraht verschlossen.

**Parkplatz:** Der Parkplatz ist bis auf schmale Pflanzrabatte mit Betonsteinen komplett versiegelt. Zwischen den Parkplätzen befindet sich eine Reihe dünnstämmiger Ginkgobäume (*Ginkgo biloba*) ohne Baumhöhlen, als Umrandung eine schmale Eibenhecke (*Taxus baccata*) sowie diverse Ziersträucher. An einer Stelle befindet sich ein mit Efeu (*Hedera helix*) überranktes kleines Containergebäude.

Im Anschluss an das Karstadtgebäude wächst ferner ein wahrscheinlich wild aufgegangener Götterbaum (*Ailanthus altissima*) mit mehreren Stämmchen, eine Paulownie (*Paulownia tomentosa*) und kleine Büsche Sommerflieder (*Buddleja davidii*), alle drei als invasive bzw. potenziell invasive Neophyten nicht erhaltenswert.

## 5. Material und Methode

Der Gebäudekomplex wurde am 10. 8. Von außen sowie am 5. 9. innen auf allen Gebäudeebenen begangen. Besonderes Augenmerk wurde gerichtet auf:

- Kotspritzer und am Boden liegende Gewölle als Hinweise auf eine Nutzung durch Eulen
- Spalten im Mauerwerk als Quartiermöglichkeit für Gebäude bewohnende Fledermausarten
- Spalträume im Dachbereich als Unterschlupfmöglichkeit für Fledermäuse
- Einflugmöglichkeiten aller Art auf der Gebäudeaußenseite
- Kotreste von Fledermäusen am Boden oder Verfärbungen um Spalträume im Mauerwerk als Hinweis auf tatsächliche Nutzung
- Ansammlungen von Schmetterlingsflügeln am Boden als Hinweis auf einen Fraßplatz von Langohrfledermäusen
- Schwalbennester, auch Reste früherer Besiedelung durch Schwalben
- Nestkuhlen / Nistmaterial / Eischalenreste im Grobkies auf dem Flachdach
- Mauserfedern, Totfunde und sonstige Hinweise

Der Gehölzbestand wurde auf Nester und Baumhöhlen abgesucht. Zur Kontrolle evtl. unzugänglicher Spalträume oder Baumhöhlen stand eine Schwanenhalskamera zur Verfügung.

# 6. Ergebnisse

## 6.1. Vogelarten

**Karstadtgebäude:** Die Innenräume des Gebäudekomplexes sind aktuell für Vögel unzugänglich. Im Bereich eines Versorgungsschachtes neben den Aufzügen sind Kotreste von Stadttauben erkennbar, die offenbar zu früherer Zeit von oben in das Gebäude eindringen konnten. Aktuell waren keine Tauben oder andere Tiere im Gebäude, wenige Totfunde zeigen, dass Tiere offenbar nicht mehr aus dem Gebäude herausgefunden haben. Aktuell ist der Einflug von oben verschlossen.

An einer Stelle befindet sich eine Blechabdeckung auf einer Öffnung zum Keller (Abb. 9), durch die bei Wind auch Falllaub eingeweht wurde. Offenbar durch diese Öffnung ist ein Igel in den Keller gestürzt und hier verendet. Vögel sind hier nicht eingedrungen, in den Kellerräumen wurden keine diesbezüglichen Anzeichen gefunden.

Gewölle, Federn, arttypische Kotspritzer oder andere Anzeichen einer (auch früheren) Anwesenheit von Eulen, Falken oder anderen Gebäude bewohnenden geschützten Vogelarten wurden innerhalb des Gebäudes nicht gefunden. Gleiches gilt für die Fassade und die Dachfläche.

Nestkuhlen, Eischalenreste oder Mauserfedern möglicherweise auf dem Kiesdach brütender Vögel (vgl. Möwenkolonie auf dem Posthochhaus in Frankfurt, ebenfalls in Main-Nähe) wurden nicht gefunden.

**Gebäude Ecke Friedensplatz / Frankfurter Straße:** Die schüttere wild aufgegangene Vegetation im Innenhof (Sommerflieder, Götterbaum, div. krautige Pflanzen) bietet keine Brutmöglichkeiten für Vögel (Abb. 16). Von innen ist das Gebäude bis in den Dachstuhl mit Wohnräumen ausgebaut (Abb. 17). Die Fassade bietet keine Einflugmöglichkeiten (Abb. 18 und 19). Hinweise auf Besiedelung durch Tiere jedweder Art wurden in keinem Gebäudeteil gefunden. Auch an der Fassade sind weder Einflugmöglichkeiten noch Schwalbennester vorhanden.

**Gebäude Ecke Frankfurter Straße und Löwenstraße:** Das Gebäude ist in allen Teilen von außen her für Vögel unzugänglich (Abb. 21), Schwalbennester an den Fassaden sind nicht vorhanden, bis auf den Dachstuhl waren alle Räume ausgebaut und bewohnt (Abb. 22). Im Dachstuhl (Abb. 23)sind keine Nester, Feder- oder Eischalenreste noch sonstige Anzeichen der Anwesenheit von Gebäude bewohnenden Vogelarten vorhanden.

**Parkplatz:** Die auf dem Platz stehenden Ginkgobäume sowie der Götterbaum und die Paulownie neben dem Karstadtgebäude weisen keine Baumhöhlen auf, Höhlenbrütende Vogelarten sind daher auszuschließen. In den Sträuchern der schmalen Pflanzrabatte wurden keine Vogelnester gefunden, durch den regen Publikumsverkehr zwischen Parkplatz und Innenstadt dürfte auch kaum mit Brutvorkommen hier zu rechnen sein.

## 6.2. Fledermäuse

Für Fledermäuse gilt im Prinzip das Gleiche, wie zu den Vogelarten bereits ausgeführt. Die Gebäude sind unzugänglich und es sind keine Anzeichen auf eine Nutzung durch Fledermäuse aufzufinden. In den übersichtlichen Dachräumen wären Fraßreste wie Schmetterlingsflügel oder Kotspuren leicht erkennbar.

Eine evtl. Ausnahme bildet die Blechverkleidung auf dem Mauerkranz im Dachbereich des Karstadtgebäudes (Abb. 13). Anzeichen für eine Besiedelung des Spaltraums unter den Blechen wurden zwar nicht gefunden, jedoch ist nicht auszuschließen, dass sich unter den Blechen Fledermäuse aufhalten. Die Bleche sind daher von Hand zu entfernen und dabei auf Fledermäuse zu achten. Im Fall eines Vorkommens ist ein Artspezialist hinzuzuziehen.

Die Betroffenheit von Fledermäusen durch den Abriss der Gebäude ist damit (mit der vorgenannten Einschränkung) nicht gegeben.

Die Gehölze sind aus den gleichen Gründen, die auch für die Vogelarten gelten, als Quartierbäume für Fledermäuse ungeeignet.

## 7. Fazit

Damit wird festgestellt, dass weder eine aktuelle noch eine frühere Nutzung der Gebäude sowie der Gehölze als Fledermausquartiere oder Vogelbrutstätten festgestellt wurde.

Bei den Abdeckblechen im Dachbereich des Karstadtgebäudes ist wie oben angegeben zu verfahren.

Damit wird gutachterlich bescheinigt, dass mit der genannten Einschränkung durch den geplanten Gebäudeabriss und die Baufeldfreimachung nicht gegen die Verbote des §44 (1) Abs. 1 bis 4 BNatSchG verstoßen wird.

## 8. Anhang: Fotodokumentation

**Abb. 2:** Rückansicht des Karstadtgebäudes, Blick nach Norden

**Abb. 3:** Karstadtgebäude und Gebäude am Friedensplatz von der Frankfurter Straße aus

**Abb. 4:** Abrissgebäude am Friedensplatz

**Abb. 5:** Abrissgebäude an der Löwenstraße, im Hintergrund das Karstadtgebäude

**Abb. 6:** Parkfläche mit Ginkgobäumen, Blick in Richtung Löwenstraße

**Abb. 7:** Ziersträucher in Rabatten am Parkplatz Löwenstraße

**Abb. 8:** Kellerräume des Karstadtgebäudes

**Abb. 9:** Lose Blechabdeckung hinter dem Karstadtgebäude, vom Keller aus gesehen. Einziger theoretischer Zugang für Tiere von außen

**Abb. 10:** Leer stehende, entkernte Innenräume, geschlossene Fenster

**Abb. 11:** Versorgungsschacht mit Resten von Taubenkot

**Abb. 12:** Tote Straßentaube im Innenraum

**Abb. 13:** Hintere Dachfläche mit aufgesetztem Gebäudeteil, Blechabdeckung auf Mauerkranz.

**Abb. 14:** Kiesbedeckung auf dem Flachdach des Karstadtgebäudes

**Abb. 15:** Blick auf den Gebäudekomplex am Friedensplatz

**Abb. 16:** Innenhof des Gebäudes am Friedensplatz

**Abb. 17:** Innenausbau des Gebäudes bis in die Dachräume

**Abb. 18:** Mit Schindeln verkleideter Giebel des Gebäudes am Friedensplatz zur Frankfurter Straße hin. Keine hinterfliegbaren Lücken.

**Abb. 19:** Vergitterung unter der Dachrinne vom Innenhof aus zum Fernhalten von Spatzen

**Abb. 20:** Gebäude an der Löwenstraße von oben

**Abb. 21:** Glatte Fassade der Gebäude an der Löwenstraße ohne hinterfliegbare Strukturen

**Abb. 22:** Ausgeräumter Gaststättenbereich im Erdgeschoss an der Löwenstraße

**Abb. 23:** Leer stehender Dachraum, übersichtlich und ohne Anzeichen von Tierbesiedlung

Gutachten erstellt: 2. Oktober 2019

Für die Richtigkeit:

Gerhard Eppler, Dipl.-Biol.