

~~Über das Dezernat X~~

erledigt WW
23.11.23

an das

Stadtplanungsamt
61.51 Frau [REDACTED]

Bebauungsplanverfahren Nr. 931 - Südlich der Mainzer Landstraße / Elektronstraße

hier: Frühzeitige Information im Rahmen einer Planung nach § 13a BauGB

Ihr Schreiben vom 13.10.2023

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Mainzer Landstraße, im Westen durch die Elektronstraße und im Süden durch die Akazienstraße begrenzt. Im Osten schließt das Plangebiet unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Der geplante Bebauungsplan soll die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Grundschule, einer weiterführenden Schule sowie ergänzender sozialer Infrastruktur schaffen.

Das Umweltamt nimmt zum Verfahren wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde

Bis 2019 wurde das gesamte Plangebiet durch einen Fiat-Autohändler genutzt und war größtenteils versiegelt bzw. bebaut. Gewerbegebäude mit Flachdächern und Autostellplätze prägten das Bild. Im August 2020 ging die Fläche in das Eigentum des städtischen Amtes für Bau und Immobilien (ABI) über. Durch das ABI sollten die bestehenden Gebäude abgebrochen und die Fläche entsiegelt werden. Im Zuge des Abbruchs wurde durch das ABI das Planungsbüro *Gall - Landschaftsplanung und Ökologie* beauftragt, das die Liegenschaft (inkl. Gehölzbestand) und sämtliche Gebäudeteile auf das Vorkommen geschützter Arten untersuchte. Im Ergebnis zeigte sich, dass sich unter den Attiken der Fiat-Gebäude ein Sommerquartier der Zwergflendermaus befand und zudem Niststätten des Haussperlings nicht ausgeschlossen werden konnten. Aufgrund der beachtlichen Länge aller Attiken konnte die genaue Anzahl der Nester zunächst nicht erfasst werden, sodass eine Zählung bei der Entfernung der Attiken im Zuge des Abbruchs erfolgen musste. Außerdem wurden im Rahmen des Gutachtens an Gehölzen, die im Zuge des Abbruchs erhalten werden konnten, Nester des Stieglitzes erfasst.

Da die Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten an den Gebäuden im Rahmen der Abrucharbeiten nicht erhalten werden konnten, wurde vom ABI am 08. Februar 2021 ein Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen des § 44 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) gestellt. Die beantragte Befreiung wurde dem ABI erteilt und mit Nebenbestimmungen versehen. Das ABI wurde u.a. verpflichtet, einen Artenschutz- bzw. Fledermausturm im östlichen Bereich des jetzigen Plangebiets zu errichten, der die dauerhafte Verfügbarkeit von für die Zwergfledermaus geeigneten Spaltenquartieren bis zur Neubebauung sicherstellt. An diesem Turm wurden auf freiwilliger Basis auch künstliche Nisthilfen für unterschiedliche Vogelarten wie Mauersegler, Haussperling und Star durch das ABI angebracht. An vier Bestandsbäumen wurde zudem jeweils ein 3er-Sperlingskoloniekasten aufgehängt. Seit Ende 2022 ist die Fläche von der Bestandsbebauung freigeräumt. Derzeit laufen noch Bodensanierungsmaßnahmen und das Plangebiet ist von offenen Schotterflächen geprägt. Landschaftsbildprägende Bäume finden sich vorrangig am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets. Am südlichen Rand stehen fünf wertvolle Platanen mit großer Krone.

Darüber hinaus bzw. vertiefend stehen dem Umweltamt die folgenden das Plangebiet betreffenden Informationen zur Verfügung:

- Rechtlich gebundene oder geplante Kompensationsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Im Zuge des Abrissantragsverfahrens für das Fiat-Areal wurde dem Vorhabenträger, dem ABI, eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten erteilt (Az. A22-0028-A; siehe Anlage). Aus diesem Befreiungs-Bescheid ergeben sich mehrere Auflagen, die das Plangebiet betreffen:
 - Der Abbau des Fledermausturms und das Umhängen der vier Haussperlingskoloniekästen ist nur außerhalb der Schutzzeit möglich und nur, wenn bereits Ersatzquartiere an den Neubauten zur Verfügung stehen bzw. die Ersatzkästen an einem fertiggestellten Neubau angebracht werden können.
 - Die UNB ist rechtzeitig, mindestens jedoch 6 Wochen vor dem geplanten Abbau-/Umhängungstermin, zu beteiligen.
 - Falls einige der freiwillig angebrachten Vogelnistkästen am Artenschutzurm zwischenzeitlich angenommen werden, sollten auch diese im Zuge der Neubebauung idealerweise außerhalb der Schutzzeit umgehängt werden.
 - Falls das Plangebiet längere Zeit brachliegen sollte, könnten die offenen Schotterflächen von Reptilien besiedelt werden. In diesem Fall könnten zu einem späteren Zeitpunkt erneute Untersuchungen zu Reptilienvorkommen erforderlich werden.
- Die Baumreihe entlang der Mainzer Landstraße ist, wie auch bereits im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan aufgeführt, als geschütztes Biotop „Baumreihe“ i.S.d. § 25 Abs. 1 HeNatG einzustufen.

Anregungen zur Planung

Das Arten- und Biotopschutzkonzept der Stadt Frankfurt am Main (ABSK) sieht in der Karte zum Zielkonzept die folgenden Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet vor: „Erhaltung von unversiegelten Parkplätzen, Lagerflächen und Brachen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen zur Entwicklung wärmeliebender Ruderalfluren und als Habitate für zahlreiche Arten der Trockenstandorte u. a.“ Dem kann Rechnung

getragen werden, wenn zukünftig mehr entsiegelte Flächen als zur Zeit der vormaligen gewerblichen Nutzung entstehen und diese so gestaltet und gepflegt werden, dass sich auch Arten wärmebegünstigter Trockenstandorte etablieren können.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Erhaltung aller ortsbildprägenden Bäume anzustreben, insbesondere der wertvollen Platanen im Süden. Außerdem sollten Beeinträchtigungen der Baumreihe entlang der Mainzer Landstraße (geschütztes Biotop) vermieden werden.

Das Plangebiet ist derzeit fast ausschließlich an den äußeren Rändern begrünt. Als notwendige Anpassung an die Effekte des Klimawandels sowie zur Schaffung von Trittsteinbiotopen wird es als wichtig erachtet, dass weitreichende Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen sowie zur Anpflanzung weiterer Bäume getroffen werden. Verschiedene Arten können mit so einer Maßnahme unterstützt werden. Die Festsetzung von biotopvernetzenden Elementen wie Grünflächen und krautigen Säumen ist ebenfalls wünschenswert.

Die landschaftsplanerisch-ökologischen Entwicklungsziele auf S. 37 des Erläuterungsberichts zum Bebauungsplan werden aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt. Wir weisen darauf hin, dass im vorliegenden Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan eine Begründung fehlt, warum ein Verfahren nach § 13a BauGB sinnvoll und möglich ist, sowie die Darlegung, welche Konsequenzen daraus erwachsen (z.B. keine Kompensation von Eingriffen).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]