

Gewerbegebiet auf dem Areal des ehemaligen Bundeswehrgerätedepots geplant

Seit dem Jahr 2003 liegt das Gelände des ehemaligen Bundeswehrgerätedepots an der Heusenstammer Straße brach. Stets war es ein politisches Ziel, nach der Aufgabe der Nutzung durch die Bundeswehr auf dem Areal ein Gewerbegebiet auszuweisen.



Blick vom ehemaligen Müllberg auf den parkartigen nördlichen Teil des Gebietes.



Offene Bereiche mit Magerrasenfragmenten bestimmen im westlichen Teil das Bild.



Zwischen den Hallen und der Einzäunung besteht an der östlichen Gebietsgrenze ein breiter Saum (links). Dieser und die Südost-Ecke (rechts) sind von der Bebauung auszuschließen, um hier eine größere Fläche als Ersatzlebensraum für die bedrohten Arten (u.a. Zauneidechse, Blauflügelige Ödlandschrecke) zu erhalten. (Fotos: P. Erlemann, 2.11.2008)

Inzwischen hat der Bund als Eigentümer die Fläche an einen Investor verkauft und das Stadtparlament die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Ein Planungsbüro wurde beauftragt, den Ist-Zustand zu dokumentieren, Untersuchungen der Fauna und Flora vorzunehmen, einen Umweltbericht zu erstellen, die Auswirkungen einer erneuten Nutzung auf den Naturhaushalt zu bewerten und mögliche Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen.

Dieser Auftrag mündete nun in einen Bebauungsplanvorentwurf, der im Internet auf der Seite www.beteiligungsverfahren-baugb.de einzusehen ist.

Die Naturschutzverbände haben den Vorentwurf kritisch durchgesehen und dazu Stellung genommen. Diese Stellungnahme hat folgenden Inhalt:

1. Allgemeines

Grundsätzlich ist es sinnvoll und richtig, der erneuten Nutzung von brachliegenden, bereits überplanten und ehemals genutzten Flächen den Vorzug vor weiteren Bebauungen in noch offenen Landschaften den Vorzug einzuräumen. Andererseits hat sich auf dem mit vorgelegtem Bebauungsplan-Vorentwurf beplanten Areal in den Jahren fehlender Nutzung eine bemerkenswerte Fauna und Flora etabliert. Dies ist im Laufe des weiteren Verfahrens unbedingt zu berücksichtigen und ein Höchstmaß an Schutz und Erhalt der wertgebenden Arten zu gewährleisten.

2. Flächeninanspruchnahme

Wie aus dem Vorentwurf hervorgeht, soll auf der insgesamt 22,4 ha großen Fläche eine gegenüber dem aktuellen Stand deutlich höhere Versiegelung erfolgen. Dies steht im Widerspruch zum Landschaftsplan des Regionalverbandes, in dem der Erhalt und stellenweise eine Erhöhung der Durchgrünung empfohlen wird. Dieser Hinweis soll Beachtung finden, ein Zuwachs an versiegelten Flächen soll unterbleiben (siehe auch Eingriffsminimierung). Wie aus dem Vorentwurf weiter hervorgeht, bewirkt die vorgesehene erweiterte Bebauung eine sehr hohe Eingriffswirkung in die Biotoptypen, die eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzen (trocken/warme Ruderalstandorte, Magerrasenfragmente). Gerade diese sollen zum größten Teil überbaut werden! Auch zu diesem Punkt ist eine geänderte Planung erforderlich.

3. Fauna und Flora (Erfassungsdefizite)

Die Erfassungen der Tiergruppen Vögel, Tagfalter, Heuschrecken und Reptilien erfolgten offensichtlich bei lediglich 7 Begehungen im Zeitraum Juni bis August 2007.

- Dieser Zeitrahmen ist unzureichend für eine vollständige Erfassung der im Gebiet vorkommenden Arten. So fehlen beispielsweise bei der Avifauna Arten wie Rebhuhn, Schwarzspecht, Pirol oder Feldsperling, die bei eigenen Beobachtungen auf dem Areal angetroffen wurden.
- Zudem wurde nicht untersucht, ob Eulen (Waldohreule, Waldkauz) in dem Gebiet vorkommen.
- Weiterhin fehlen Untersuchungen hinsichtlich möglicher Vorkommen von Fledermäusen, Amphibien und Nachtfaltern. Hier besteht einiger Nachholbedarf!
So wurden bei eigenen Beobachtungen regelmäßig Nahrungsflüge von Fledermäusen festgestellt, die Rückschlüsse auf Quartiere der Tiere in den leer stehenden Lagerhallen zulassen.

Die Fläche liegt zwar nicht im EU – Vogelschutzgebiet, aber der Abstand zu diesem ist recht gering. Dies belegen z.B. Nahrungsflüge vom Schwarzspecht, die er aus dem VSG in den Bereich Herbäcker unternimmt.

- Es ist zu prüfen, welcher Mindestabstand zu dem VSG einzuhalten ist.



Der Nistplatz vom Turmfalke ist zu erhalten. Foto: P. Erlemann, Juni 2007

4. Eingriffsminimierung

Im Umweltbericht findet sich eine ganze Reihe sinnvoller und zu begrüßender Vorschläge. In Anbetracht der beachtlichen Zahl an gefährdeten und auf den Roten Listen von Deutschland und Hessen geführten Pflanzen- und Tierarten sind die im Vorentwurf dargestellten Maßnahmen jedoch zu erweitern. Insbesondere ist es dringend erforderlich, für die wert gebenden Arten große und zusammenhängende Flächen vorzusehen – schmale Korridore und Saumstrukturen in den Randbereichen allein mit einer Größe von insgesamt gerade mal 1,8 ha sind nicht ausreichend!

Als erforderliche Maßnahmen sind daher dringend erforderlich:

- Erhalt und Gestaltung von offenen und flächigen Bereichen in Friedhofsnähe.
- Rücknahme der im Vorentwurf dargestellten Bebauungsgrenze im Südosten an das letzte Gebäude und Führung der privaten Straße auf dem vorhandenen Weg auf der Nordseite dieses Gebäudes. Somit können sinnvolle zusammenhängende Flächen und Strukturen als Lebensräume für die wert gebenden Arten geschaffen werden.
- Erhalt des östlichen Saumstreifens wie bisher.

- Um die erhöhte Eingriffswirkung der Planung in mehr als 3.400 m² Laubgehölze etwas zu reduzieren, ist entlang der unteren Straßenverkehrsfläche („privat“) in West- Ostrichtung eine Reihe hochstämmiger Obstbäume vorzusehen. Auf diese Weise soll eine weitere Vernetzungsstruktur vom Angelweiher im Westen zur Ackerlandschaft der Hochbeune im Osten erhalten werden.

Desweiteren sind die Hinweise im Umweltbericht bezüglich der Artenschutzmaßnahmen vor einem Baubeginn unbedingt zu berücksichtigen:

- Umsiedlung der Zauneidechsen, Schaffung von Ersatzbiotopen für die Ödlandschrecke.
- Umsiedlung der gefährdeten Pflanzen in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Offenbach.



Die Zauneidechse kommt an mehreren Stellen im Gebiet vor.
Foto: NABU



Unscheinbar und bestens getarnt - die Blaufügelige Ödlandschrecke. Sie besiedelt trockenwarme Standorte und steht als gefährdete Art auf der Roten Liste in Deutschland.
Foto: P. Erlemann, Juli 2008

Laut dem Umweltbericht kann sie neben der Zweifarbigem Beißschrecke für das Plangebiet als besonders typisch gelten, da sie habitatspezifisch über das gesamte Plangebiet verteilt vorkommt und beide Arten teilweise hohe Anzahlen erreichen.

Wie im Umweltbericht deutlich darauf hingewiesen wird, ist ein begleitendes Monitoring wichtig und auf jeden Fall festzuschreiben:

- Erfolg der Umsiedlungen von Pflanzen und Tieren.
- Umsetzung eventuell erforderlicher lenkender Eingriffe.

Die Vorschläge zur Eingriffskompensation im Umweltbericht werden positiv bewertet.