

Ehemaliges Tucher-Areal, Fürth - Bauabschnitt III

Entscheidungsvorlage Umgang Baumbestand



Bestandssituation

Baum 01

Rot-Eiche

Vitalität: mäßig

Krone: einseitig

Stamm: Zugzwiesel

Zustand: tlw. Totholz

Angaben gemäß
Sachverständigen-
gutachten durch öbuv
Sachverständigenbüro
Bodo Siegert, Altdorf



Baum 02

Spitz-Ahorn

Vitalität: abgestorben

Baum 03

Spitz-Ahorn

Vitalität: mäßig

Krone: einseitig

Stamm: sehr schräg

Zustand: tlw. Totholz

Erhalt bei Planung gemäß B-Plan Nr. 467 und GOP

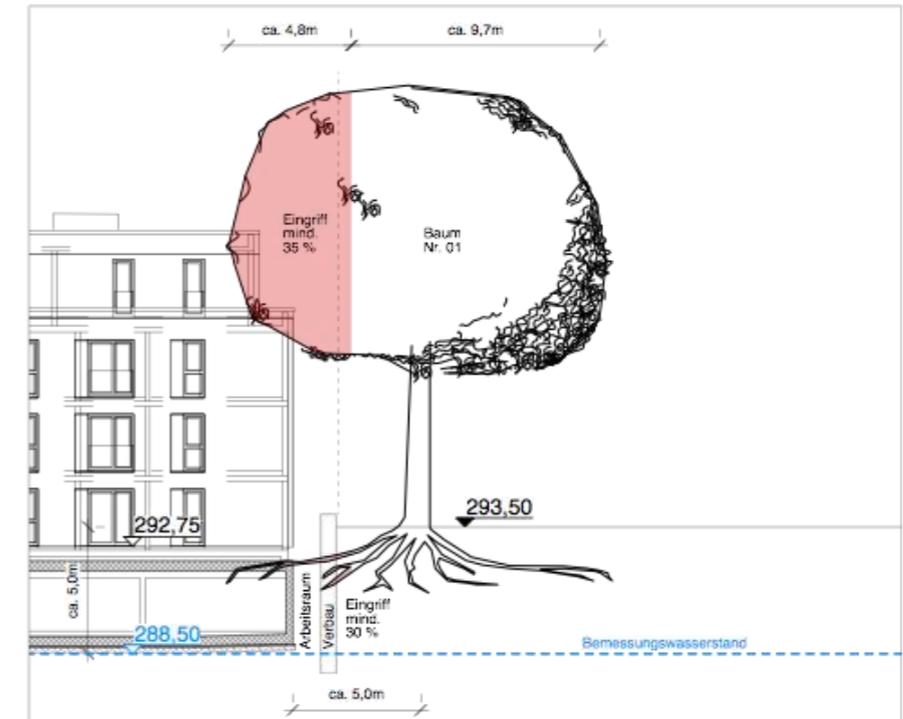
Konsequenzen bei B-Plan konformer Umsetzung

- Eingriff in die Krone bis 35 %
- Eingriff in den Wurzelraum bis 30 %
- aufwendige Verbaumaßnahmen
- entlastender Kronenschnitt auf gegenüberliegender Seite
- Verlust der barrierefreien Erschließung von Gebäude E1 aufgrund der Höhenlage des Baumes im Bestand (ca. 80 cm über geplanter OK EG)
- Verlust von Flächen für Wertstoff und Spielbereiche

Aufgrund der starken Eingriffe in Zusammenhang mit den bereits bestehenden Vorschädigungen kann ein langfristiger Erhalt nicht sichergestellt werden. Die Umsetzung der Planung gemäß Bebauungsplan erscheint daher aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll.

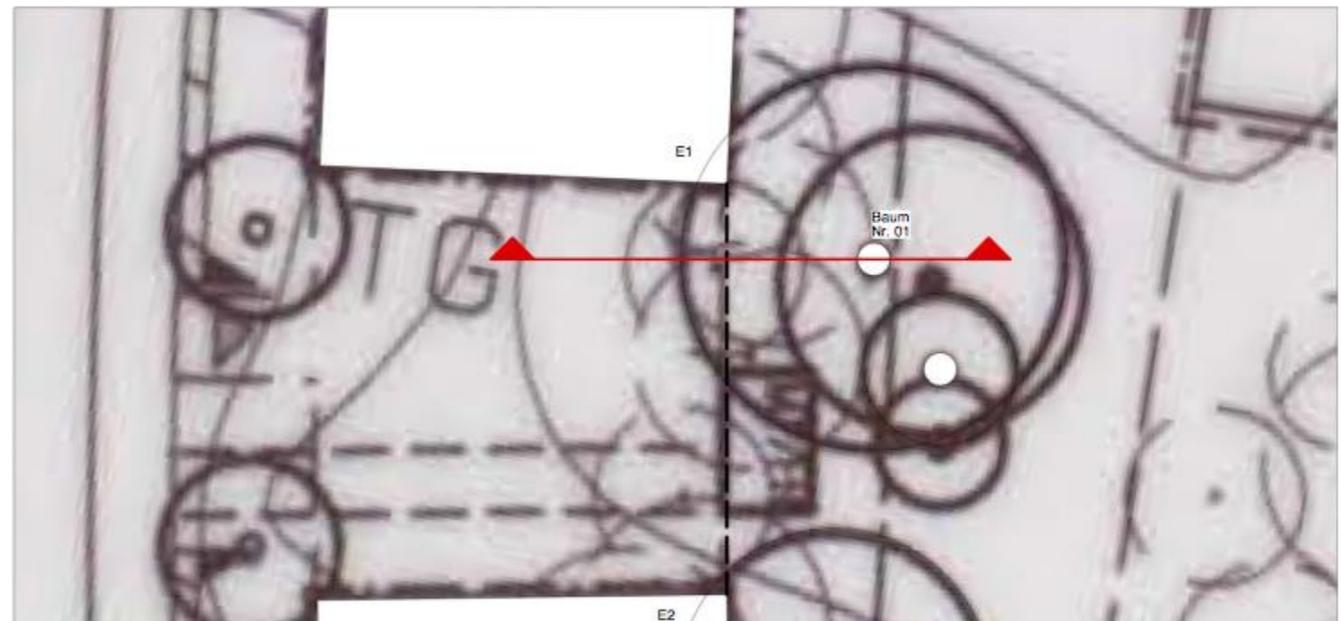


Bestandssituation



Verbausituation bei Planung gemäß B-Plan

Bebauungsplan, Teil Grünordnungsplan



Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen

- Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung im Baugebiet
- Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen sowie Fassadenkästen

Freiwillige Kompensationsmaßnahmen

- Erhöhung der Pflanzqualität der 4 nördlichen Neupflanzungen auf StU 20-25
- Schaffung eines verbindenden Grünzugs durch das Baugebiet mit Blühsträuchern als strukturierendes Element

Aufgrund der o. g. Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen ist die Fällung u. a. des Baumes Nr. 01 vollständig ausgeglichen.

Planung

Durch Neuerungen in den Baugesetzen, DIN-Normen und technischen Anwendungen, haben sich gegenüber dem B-Plan aus dem Jahre 2002 neue Voraussetzungen an die Planung ergeben, welche 2002 noch nicht angewendet werden mussten und somit seinerzeit nicht berücksichtigt werden konnten.

Vorgesehene Planung

- TG mit allen nachzuweisenden Stellplätzen
- Barrierefreie Erschließung über Ostweg
- Ausreichende Abstellräume
- Regenerative Heizung (Pellet) mit entsprechender Bevorratung



Gemäß B-Plan sowie Baum Nr. 1 mögliche Planung

- TG mit nur einem Stellplatz für ca. 2 WE
- Reduzierte Nebenräume
- Keine Barrierefreie Erschließung
Haus E3 wegen Höhenlage Baum Nr. 1



Konsequenzen aus Sicht des Investors

Wirtschaftliche- sowie Vermarktungskonsequenzen bei Umplanung

- Das Baufeld ist westlich durch die unter Denkmalschutz stehende Mauer begrenzt
- Höhenlagen sind durch a) Mauer b) barrierefreies Bauen c) Hangsituation und d) neue öffentliche Quartierswege definiert
- Eine 2-geschossige TG ist wasserschutzrechtlich sowie hydrotechnisch nicht unbedenklich sowie wirtschaftlich nicht darstellbar
- Verlust von mind. 8 nachzuweisenden Stellplätzen (in TG E1/E2)
- Doppelparker Akzeptanz seitens Kunden ist nicht gegeben
- Auch Doppelparker greifen in den Bemessungswasserstand ein
- Verlust von ca. 58 m² Wohnfläche im Haus E1
- Langfristiger Erhalt des Baumes fraglich – Lastenübergang an künftige WEG

Aufgrund der o. g. Einschränkungen kann das Projekt durch den Vorhabensträger nicht mehr wirtschaftlich umgesetzt werden.