

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	16.09.2020	öffentlich - Beschluss

Bebauungsregelungen; ehem. Tucherareal Bauabschnitt III

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Entscheidungsvorlage zum Umgang mit dem Baumbestand Stellungname OA-U	

Beschlussvorschlag:

- A Der mit dem Bauvorhaben verbundenen notwendigen Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes zum Erhalt der Bäume und der daraus resultierenden Fällung wird zugestimmt.
- B Der mit dem Bauvorhaben verbundenen notwendigen Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes zum Erhalt der Bäume und der daraus resultierenden Fällung wird nicht zugestimmt.

Sachverhalt:

Für den Bereich des ehemaligen Tucher-Areals wurde der Bebauungsplan Nr. 467 am 14.09.2005 rechtsverbindlich und bildet seitdem im Wesentlichen die Genehmigungs- bzw. Rechtsgrundlage für die Bebauung des Areals. Aufgrund der langen Laufzeit des B-Planes wurden, auch zur Anpassung an veränderte städtebauliche Prinzipien bereits mehrfach Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. So auch für die Bebauung in den Bauabschnitten I + II.

Das Baugebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut und für die Restflächen wurden entsprechende Vorbescheide bzw. Baugenehmigungen erteilt. Für die im Bereich der Dambacher Straße verbliebene Restfläche liegt nun der Bauantrag eines Vorhabenträgers vor, der hier seinen dritten Bauabschnitt realisieren möchte.

Sofern diese beantragte Planung verwirklicht wird, sind drei im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Bäume betroffen. Hierbei handelt es sich um eine Rot-Eiche (Vitalität: mäßig, Krone: einseitig, Stamm: Zugzwiesel, Zustand: tlw. Totholz), einen Spitz-Ahorn (bereits abgestorben) und einen weiteren Spitz-Ahorn (Vitalität: mäßig, Krone: einseitig, Stamm: sehr schräg, Zustand: tlw. Totholz). Zur Begründung der Fällung der noch verbliebenen zwei

Bäume wurde seitens des Bauträgers eine ausführliche Begründung vorgelegt (siehe Anlage).

Als Zusammenfassung der wesentlichen Punkte der Begründung kann angemerkt werden: Bei Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes müssten nicht unerhebliche Eingriffe in die Baumkrone Krone (-35%) und den Wurzelraum (-30%) der Rot-Eiche vorgenommen werden. Darüber hinaus wäre auch noch ein entlastender Kronenschnitt auf der gegenüberliegenden Seite zur Stabilisierung des Baumes notwendig. Somit könnte aufgrund der notwendigen starken Eingriffe im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Vorschädigungen ein langfristiger Erhalt der Rot-Eiche auch nicht sichergestellt werden.

Als freiwillige Kompensationsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger die Erhöhung der Pflanzqualität der vier nördlichen Neupflanzungen auf einen Stammumfang von 20-25 cm und die Schaffung eines verbindenden Grünzugs durch das Baugebiet mit Blühsträuchern als strukturierendes Element angeboten.

Des Weiteren wird durch den Vorhabenträger anführt, dass sich durch Neuerungen in den Bau-gesetzen, DIN- und technischen Normen gegenüber dem B-Plan aus dem Jahre 2002 neue Voraussetzungen an die Planung ergeben, welche damals noch nicht angewendet werden mussten und somit seinerzeit nicht berücksichtigt werden konnten. Der wesentliche Punkt ist hierbei insbesondere die vom Vorhabenträger beabsichtigte barrierefreie Erschließung über den östlichen Weg. Eine Erschließung von der Dambacher Straße ist aufgrund der Höhenlage und der denkmalgeschützten Mauer nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der Argumentation erscheint somit eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich. Seitens der unteren Naturschutzbehörde liegt jedoch eine Stellungnahme vor (siehe Anlage), die kein Einvernehmen mit der vorgelegten Planung erteilt. Diese stuft die Eiche als ausdrücklich erhaltenswert ein und stellt klar, dass eine Befreiung von der BSchV nicht erteilt werden kann.

Sollte eine Befreiung entsprechend der naturschutzfachlichen Stellungnahme nicht erteilt werden und der Baum zu erhalten sein, würden sich nachfolgende Konsequenzen für das Bauvorhaben und die weitere Ausgestaltung des Tucher-Areals ergeben:

Eine Veränderung der Höhenlage nach unten (um bspw. mit dem Einsatz von sog. Doppelparkern die flächige Ausdehnung der Tiefgarage zu begrenzen und so der Eiche mehr Raum zu geben) führt zum Eingriff in das Grundwasser und erhöht somit die Herstellungskosten. Laut Vorhabenträger ist die Höhenlage zudem über den Anschluss an das Wegenetz weitgehend definiert, um die Längsneigungen im Sinne der Barrierefreiheit so gering wie möglich zu halten.

In der Folge müssten laut Vorhabenträger mindestens acht nachzuweisende Stellplätze entfallen. Des Weiteren würde es auch zum Verlust von ca. 58 m² Wohnfläche kommen. Dies geht aus den Plandarstellungen der Anlage hervor.

Nachdem es bei der Frage, ob zugunsten des Baumerhalts das Bauvorhaben sowohl wirtschaftlich als auch vom Umfang und der Qualität für die Nutzer her Nachteile erleidet, um eine Grundsätzliche handelt, legt die Verwaltung diese dem Ausschuss zur Entscheidung vor.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.		im		
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.		<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input type="checkbox"/> Nein

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 11.08.2020

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 16.09.2020

Protokollnotiz:

Der Bau- und Werkausschuss entscheidet sich einstimmig für Variante B und ergänzt den Beschlusstext nachstehend wie folgt.

Beschluss:

- A ~~Der mit dem Bauvorhaben verbundenen notwendigen Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes zum Erhalt der Bäume und der daraus resultierenden Fällung wird zugestimmt.~~
- B Der mit dem Bauvorhaben verbundenen notwendigen Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes zum Erhalt der Bäume und der daraus resultierenden Fällung wird nicht zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Erhalt der fraglichen Roteiche eine entsprechende Kautions festzusetzen.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14