

I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium | Termin | Status |
|--------------------------|------------|------------------------|
| Bau- und Werkausschuss | 05.05.2021 | öffentlich - Beschluss |

Bebauungsregelung: ehem. Tucherareal Baubchnitt III (erneute Vorlage)

| Aktenzeichen / Geschäftszeichen | |
|---|--|
| <p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lageplan mit Bäumen 2. Erdgeschoss mit Bäumen 3. Freiflächengestaltungsplan zur geplanten Bebauung 4. Gutachten zu Erhalt der Rot-Eiche 5. Stellungnahme untere Naturschutzbehörde 6. Ansichten von der Dambacher Str. | |

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorliegenden Bebauungsvorschlag wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der vorliegenden positiven Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen eines entsprechenden Bauantrages die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der festgesetzten Bäume und der Lage der Gebäude zu erteilen.
3. Die Prüfung aller weiteren Parameter bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Sachverhalt:

Für den Bereich des ehemaligen Tucher-Areals wurde der Bebauungsplan Nr. 467 am 14.09.2005 rechtsverbindlich und bildet seither 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 wurde zur Sitzung des BWA am 19.06.20 der Bauantrag (Baubchnitt III) eines Vorhabenträgers vorgelegt, der hier seinen dritten Bauabschnitt realisieren wollte.

Bei dieser Planung waren drei noch vorhandene und im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Bäume betroffen. Hierbei handelte es sich um eine Rot-Eiche (Vitalität: mäßig, Krone: einseitig, Stamm: Zugzwiesel, Zustand: tlw. Totholz), einen Spitz-Ahorn (bereits abgestorben) und eine Winter Linde (Vitalität: mäßig, Krone: einseitig, Stamm: sehr schräg, Zustand: tlw. Totholz). Diese sollten gemäß dem Bauantrag gefällt werden. Zur Begründung der Fällung der zwei vitalen Bäume wurde durch den Bauträger eine ausführliche Begründung vorgelegt.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde lag jedoch eine Stellungnahme vor, die kein Einvernehmen zur vorgelegten Planung bzw. der Fällung der Bäume erteilte. Diese stuft im Wesentlichen die Eiche als ausdrücklich erhaltenswert ein und stellt klar, dass eine Befreiung von der Baumschutzverordnung nicht erteilt werden kann.

Der BWA folgte in der damaligen Sitzung der Argumentation der unteren Naturschutzbehörde und lehnt die Fällung der drei Bäume insgesamt ab. Dementsprechend wurde der damalige Bauantrag nicht genehmigt.

Durch den Bauträger wurde deshalb eine umfangreiche Umplanung vorgenommen. Ein entsprechender Lageplan liegt dieser Vorlage bei.

Im Lageplan sind die Baugrenzen des Bebauungsplanes in blau, die abgelehnte Planung in gelb, die Neuplanung in rot, die festgesetzten Bäume in schwarz und die Rot-Eiche in grün dargestellt.

Durch die Umplanung konnte ein Abrücken der Bebauung von der mächtigen Rot-Eiche, auch über das Maß der ursprünglichen Festsetzung des B-Planes hinaus erreicht und der Erhalt der Rot-Eiche (siehe Gutachten) gesichert werden.

Der Spitz-Ahorn (gemäß Gutachten bereits abgestorben) befindet sich direkt neben bzw. im Traufkronenbereich der Rot-Eiche und ist zur Beseitigung vorgesehen.

Die Winterlinde (Vitalität: mäßig, Krone: einseitig, Stamm: sehr schräg, Zustand: teilweise Totholz) ist auch bei der erneuten Planung zur Fällung vorgesehen, da nur auf diese Weise ein barrierefreier Zugang zu den Gebäuden geschaffen werden kann

Seitens des Baureferates könnte dem jetzt vorgelegten Bebauungskonzept im Rahmen eines Bauantrages zugestimmt werden, da diese Vorgehensweise nun auch durch die Untere Naturschutzbehörde befürwortet wird (siehe Stellungnahme OA). Der Erhalt der Rot-Eiche ist gesichert. Der Spitz-Ahorn, der gemäß dem Gutachten bereits abgestorben ist und sich direkt neben bzw. noch im Traufkronenbereich der Rot-Eiche befindet, könnte auf Grund seiner Lage und seiner geringen bzw. nicht mehr vorhandenen Vitalität entfernt werden.

Auch der Verzicht auf die Winterlinde erscheint unter Berücksichtigung des hierdurch möglichen barrierefreien Zugangs zu den Gebäuden und der Neupflanzung von 13 neuen Bäumen (siehe Grünordnungsplan) gerechtfertigt. In der jetzt vorliegenden Planung wird somit die Beseitigung von zwei Bäumen durch die Neupflanzung von 13 neuen Bäumen kompensiert. Auch diese Aspekte werden von der unteren Naturschutzbehörde befürwortet.

Bezüglich des barrierefreien Zugangs wird noch auf Ausführungen des Vorhabenträgers hingewiesen, der zutreffend feststellt, dass sich durch Neuerungen in den Baugesetzen, DIN- und technischen Normen gegenüber dem B-Plan aus dem Jahre 2002 neue Voraussetzungen an die Planung ergeben haben, welche damals noch nicht angewendet werden mussten und somit seinerzeit beim Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden konnten. Ein wesentlicher Punkt ist hierbei die notwendige barrierefreie Erschließung über den östlichen Weg. Eine Erschließung von der Dambacher Straße ist aufgrund der Höhenlage und der denkmalgeschützten Mauer nicht möglich.

Dem neuen Bebauungsvorschlag könnte somit unter Berücksichtigung der angeführten Argumentation und der vorliegenden positiven Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen eines entsprechenden Bauantrages unter Befreiung von den Festsetzungen bezüglich der zu erhaltenden Bäume sowie der veränderten Lage der Gebäude zugestimmt werden

Die Prüfung aller weiterer Parameter ist hiervon nicht berührt und bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

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 type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage | <input checked="" type="checkbox"/> Nein Entfernung von 2 Bäumen Ersatzpflanzung von 13 Bäumen |

Beteiligungen

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

Fürth, 13.04.2021

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 05.05.2021

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: