

528 BV Marstaller Hof, Augsburg

31.01.2024

Projektbeschreibung

Geplant ist der Abriss des bestehenden Marktes und der Nebenanlagen, einschließlich Abbruch der befestigten Parkplatz- und Lagerflächen.

Ausgenommen davon ist der denkmalgeschützte Marstaller Hof. Hier soll aus Denkmalschutzgründen nur die nachträglich angebrachte Terrasse auf der Westseite wieder rückgebaut werden.

Vorgesehen ist die Planung des Neubaus eines Verbrauchermarktes (Kaufland) mit zusätzlichen Geschäften und einer Tiefgarage. Weiterhin soll entlang der Südgrenze ein durchgängiger Rad- / Gehweg errichtet werden.

Freianlagen: Grünflächen und Baumbestand - Vergleich zwischen Bestand und Vorplanung

Erläuterung zur Flächenermittlung und Berechnung

In der uns vorliegenden Vorplanung der Freianlagen gehen wir derzeit davon aus, dass der geplante Rad- / Gehweg im Süden mit vorgesehen werden muss. Zudem soll der parallel zum neuen Gebäude verlaufende Wegeabschnitt als Feuerwehrezufahrt genutzt werden und wird mit einer Breite von 3m errichtet.

Daher kann aus Gründen der Verkehrssicherheit die vorhandene abgängige Hainbuchenhecke nicht erhalten werden. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Bestandes wird erstellt.

Zusätzlich müssen die 4 vorhandenen Bäume an der Südgrenze gefällt werden, da diese im Zuge der Errichtung des Weges bzw. Feuerwehruzufahrt stark in Mitleidenschaft gezogen werden, so dass bleibende, nicht mehr irreversible Schäden an den Bäumen entstehen.

Zusammenstellung Bestand / Vorplanung

	Bestand	Vorentwurf Freianlagen
GESAMTFLÄCHE, CA.	11.243 m²	11.170 m²
<u>Flächenvergleich</u>		
Gebäudeflächen (Markt und Marstaller Hof)	2.925,00 m ²	6.830,00 m ²
Belagsflächen, versiegelt	7.152,00 m ²	
Belagsflächen für Schwerlastverkehr, vollversiegelt für Anlieferung und Zufahrt Tiefgarage		1.122,00 m ²
Belagsflächen für Fußgängerverkehr und Geh- und Radweg (Platten- und Pflasterbeläge)		1.918,00 m ²
Einbauten (u.a. Mauern, Treppen)	69,00 m ²	
Belagsflächen, teilversiegelt (z.B. Dränpflaster oder Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter)		185,00 m ²
Grünflächen (Pflanz- und Rasenflächen)	1.097,00 m ²	1.115,00 m ²
Bäume, Bestand und Planung		
Gesamtanzahl Bearbeitungsgebiet + 5 m Flächenumfang = 61 Bäume		
Fällungen geschützter Bäume durch Neuplanung im Bearbeitungsgebiet	27 Bäume	
Erhalt Baumbestand im Bearbeitungsgebiet	9 Bäume	9 Bäume
Planung Baumpflanzungen im Bearbeitungsgebiet		29 Bäume
Anzahl geschützter Bäume im Bearbeitungsgebiet	36 Bäume	38 Bäume

Zusätzliche erforderliche Baumfällungen sind außerhalb des Bearbeitungsgebietes in der Ulmer Straße notwendig.

Hier sind in der vorhandenen Baumreihe entlang der Ulmer Straße **2 Bäume** wegen der geplanten Liefereinfahrt aufgrund der Schleppkurven zu entfernen.

Bestand Freianlagen mit Bewertungsbereichen



Legende Bestandsplan und Flächenzusammenstellung

LEGENDE	
Bestand	
	Grundstücksgrenze
	Höhen Bestand
	Baum aus Vermessung
	Vegetationsflächen
	Gebäude und Nebenanlagen
	versiegelte Flächen
Planung	
	Bearbeitungsgrenze
	geplante Bebauung, Lüftungsschächte und Zugänge
	zu erhaltende Bäume
	zu fallende Bäume
	Teilbereiche A bis F für Bewertung Baumbestand

Flächenzusammenstellung (ca.-Flächen)

- Gebäude, Bestand, inkl. Marstaller Hof, ca.: 2.925 qm
- Belagsflächen, Bestand, ca.: 7.152 qm
- Mauern, Treppen, Bestand, ca.: 69 qm
- Grünflächen, Bestand, ca.: 1.097 qm

Bäume

- Bestand im Bearbeitungsgebiet: 38 Bäume
(Bäume, nach Baumschutzverordnung geschützt)
- Erforderlich Fällungen im Bearbeitungsgebiet: 27 Bäume
(Bäume, nach Baumschutzverordnung geschützt)
- Erhalt von Bäumen im Bearbeitungsgebiet: 9 Bäume
(Bäume, nach Baumschutzverordnung geschützt)

Bewertung Baumbestand in Teilbereichen, einschl. Begründung der erforderlichen Fällungen und Vorschlag für Ersatzpflanzungen

Siehe Anlage Baumbestand mit Bewertung

Bereich A - Öffentliches Grün Ulmer Straße:

- Baumreihe aus 8 Linden als Straßenbaumreihe entlang der Ulmer Straße, Baum Nr. 01 bis 08, außerhalb der Grundstücksgrenze
- Alter: ca. 70-90 Jahre, vital
- Die Linden stehen relativ eng und weisen einen geringen Anteil an Totholz auf. Sie sind aber erhaltungswürdig und von ihrer Wertigkeit als hoch einzustufen.
- Für das Bauvorhaben ist eine Fällung von 2 Linden (Nr. 04 und 05) erforderlich, da an dieser Stelle die Anlieferung des neuen Verbrauchermarktes geschaffen wird.
- Die restlichen Linden bleiben erhalten und sind während der Bauphase durch einen Baumschutzzaun zu schützen.
- Vorschlag Ersatzpflanzung mit Baum 1. Ordnung = Ersatz im Verhältnis von 1:1:
2 Hochstämme, evtl. im öffentlichen Straßenraum

Bereich B - Marstaller Hof

- 6 Kastanien, Bäume Nr. 09 bis 14
- Alter: ca. 80 Jahre, vital, jedoch Befall mit Kastanien-Miniermotte
- Die Kastanien sind mit einer Wertigkeit von „mittel“ und als erhaltungswürdig eingestuft, jedoch ist durch den vorhandenen Schädlingsbefall eine Verkürzung der Lebensdauer zu erwarten.
- Die beiden Kastanien, Baum Nr. 09 und Nr. 14 sollen erhalten bleiben.
- Die Kastanien, Baum Nr. 10 bis 13 stehen im Bereich der nachträglich erbauten Terrasse am Marstaller Hof. Aus Denkmalschutzgründen (Forderung der Denkmalbehörde) soll der Marstaller Hof von der Terrasse wieder freigestellt werden, was einen Abriss der Terrasse zur Folge hat. Dies bedingt die Fällung der 4 Kastanien im Terrassenbereich.
- Vorschlag Ersatzpflanzung mit Baum 1. Ordnung (bei ausreichendem Standraum) oder Baum 2. Ordnung, davon 50% Klimabäume = Ersatz im Verhältnis von 1:1: **4 Hochstämme im Bereich des Marstaller Hofes**
- Die zu erhaltenden 2 Kastanien sind während der Bauphase durch einen Baumschutzzaun und durch Wurzelschutzmaßnahmen gemäß DIN zu schützen.

Bereich C - Vorhandener Parkplatz und Lagerflächen (vollversiegelte Flächen):

- Geschützt nach der Baumschutzverordnung sind im Bereich C **11 Bäume**.
- Aufgenommen wurden in diesem Bereich alle 21 Bäume. Es handelt sich um Laubbäume versch. Arten, u.a. Linden, Hainbuchen, Kirschen, Bergahorn, Spitzahorn, Bäume Nr. 15 bis 27 (ohne 22), 30, 31 und 35 bis 39
- Alter: ca. 50-70 Jahre, teilweise Bäume mit Pilzbefall und Stammverletzungen, vereinzelte Bäume mit einem höheren Anteil an Totholz (ca. 30-70%), bei einigen Bäumen sind Stamm und Krone mit Efeu bewachsen
- Die Bäume sind in ihrer Wertigkeit von „mittel bis schlecht“ eingestuft, was sich aus den Faktoren „Schädigung“, „Vitalität“ und „Standortbedingungen“ ergibt.
- Die Verkehrssicherheit einiger Bäume ist teilweise nicht mehr ausreichend gegeben.
- Die Zukunftsprognose ist daher zwischen „mittel und schlecht“ einzuschätzen.
- Bedingt durch den geplanten Abbruch der vorhandenen versiegelten Parkplatzflächen und die Errichtung des neuen Verbrauchermarktes mit Tiefgarage können diese Bäume nicht mehr erhalten werden und sind somit zur Fällung vorgesehen.
- Vorschlag Ersatzpflanzung mit Baum 1. Ordnung (bei ausreichendem Standraum) oder Baum 2. Ordnung, davon 50% Klimabäume für die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume = Ersatz von 13 Bäumen im Verhältnis von 1:1: **13 Hochstämme im Umfeld des neuen Marktes und des Marstaller Hofes**

Bereich D - Einzelbäume an südlicher Grenze:

- Geschützt nach der Baumschutzverordnung sind im Bereich D die **3 Bäume**.
- Aufgenommen wurde die vorhandene Baumreihe, bestehend aus 3 Bergahornen (geschützt) und 1 Hainbuche (nicht geschützt), Bäume Nr. 29 und 32 bis 34.
- Alter: ca. 50-60 Jahre, vital, jedoch ein höherer Totholzanteil bei den 3 Bergahornen
- Alle 4 Bäume sind mit einer Wertigkeit von „mittel“ als erhaltungswürdig eingeschätzt, benötigen jedoch einen grundlegenden Pflegeschnitt.
- In der uns vorliegenden Vorplanung der Freianlagen gehen wir derzeit davon aus, dass der neu geplante Rad-/ Gehweg entlang der Südgrenze mit vorgesehen werden muss. Im Zuge der Errichtung des Weges werden diese 4 Bäume stark in Mitleidenschaft gezogen, so dass bleibende, nicht mehr irreversible Schäden an den Bäumen entstehen werden und die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet werden kann.
- Bei Fällung der Bäume - Vorschlag Ersatzpflanzung mit Baum 1. Ordnung (bei ausreichendem Standraum) oder Baum 2. Ordnung, davon 50% Klimabäume für die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume = Ersatz von 3 Bäumen im Verhältnis von 1:1: **3 Hochstämme entlang des neu geplanten Rad-/ Gehweges**

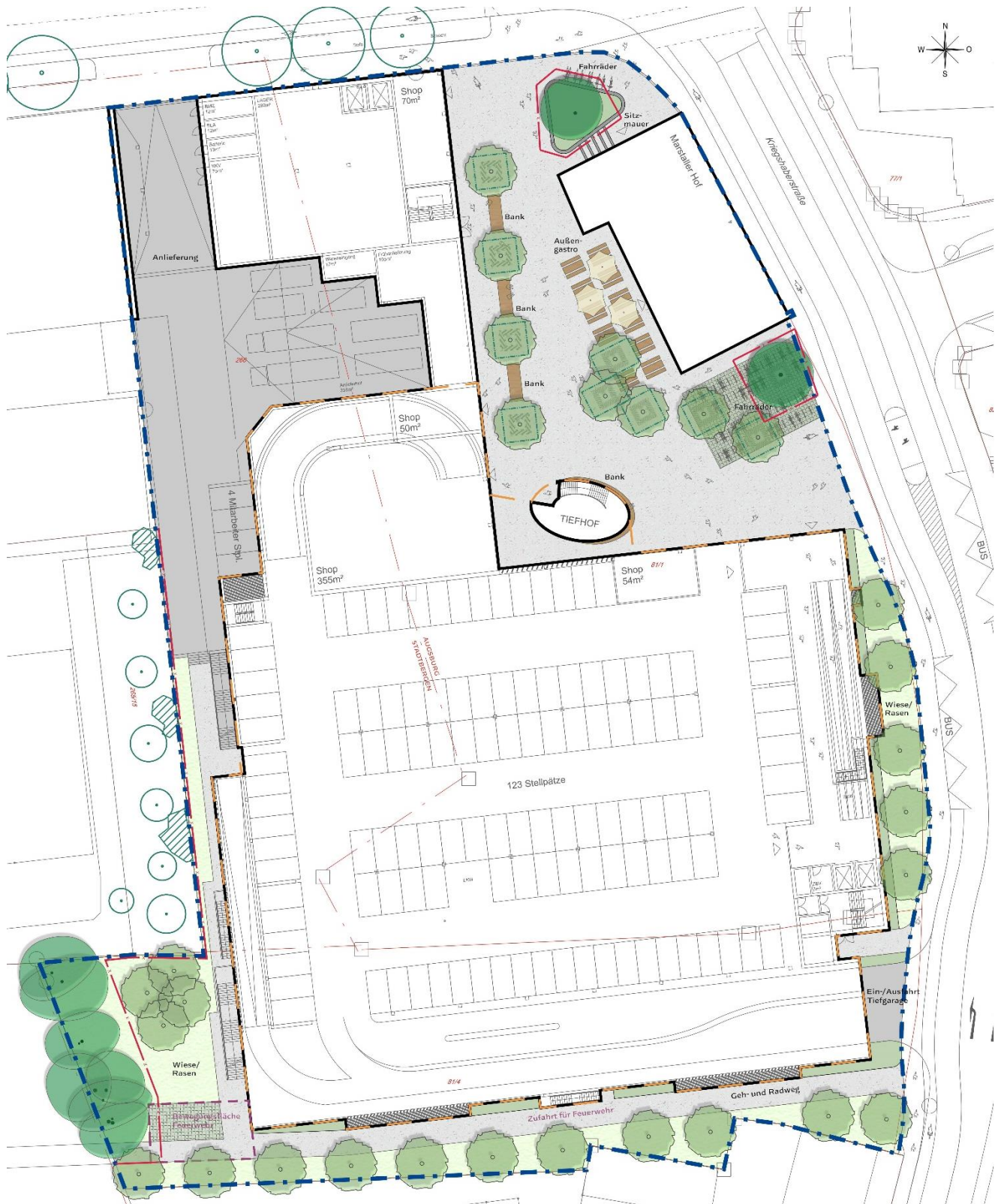
Bereich E – Durchwachsene, teils abgängige, Hainbuchenhecke an südlicher Grenze:

- Geschützt nach der Baumschutzverordnung sind im Bereich E **9 Hainbuchen**
- Aufgenommen wurde die komplette Reihe aus insgesamt 18 Hainbuchen, die aus einer ehemaligen Hainbuchenhecke entwachsen sind, Bäume Nr. 40 bis 58.
- Alter: ca. 30 Jahre, geringe Vitalität
- Die Hainbuchen haben gekappte Hauptstämme, sind teils bereits abgängig. Der Totholzanteil liegt zwischen 10 und 40%, Baum Nr. 58 besitzt sogar einen 80%-igen Totholzanteil. Zudem weisen alle Hainbuchen massive Schnittwunden auf.
- Die Wertigkeit und damit die Erhaltungswürdigkeit der Hainbuchen ist als sehr gering einzustufen, was sich dahingehend auch auf die Zukunftsprognose mit „schlecht“ auswirkt.
- Bedingt durch den Abbruch der direkt angrenzenden versiegelten Lagerflächen werden die Hainbuchen stark in Mitleidenschaft gezogen und die Verkehrssicherheit kann nicht mehr hergestellt werden.
- Zudem soll parallel zu den Hainbuchen der neu geplante Rad-/ Gehweg verlaufen, was weitere bleibende Schäden an den Hainbuchen hervorruft, die nicht mehr behoben werden können.
- Daher kann aus Gründen der Verkehrssicherheit diese Hainbuchenhecke nicht mehr erhalten werden.
- Vorschlag Ersatzpflanzung mit Baum 1. Ordnung (bei ausreichendem Standraum) oder Baum 2. Ordnung, davon 50% Klimabäume für die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume = Ersatz von 9 Bäumen im Verhältnis von 1:1: **9 Hochstämme entlang des neu geplanten Rad-/ Gehweges**

Bereich F – Westseite des Grundstücks:

- Geschützt nach der Baumschutzverordnung sind im Bereich F **7 Bäume**
- Aufgenommen wurden insgesamt 14 Bäume, davon 7 Hainbuchen auf dem Grundstück und 7 Feldahorne außerhalb der Grundstücksgrenze, Bäume Nr. 59 bis 72
- Alle Bäume sind in einem guten, vitalen Zustand. Sie sind erhaltungswürdig und von ihrer Wertigkeit als hoch einzustufen.
- Bei der Errichtung des neu geplanten Rad-/ Gehweges ist möglicherweise im südlichen Kronenbereich des Baumes Nr. 59 eine Wurzelbrücke erforderlich, um die Standsicherheit des Baumes nicht zu gefährden. Dies ist in den weiteren Planungsphasen zu untersuchen.
- Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauphase durch einen Baumschutzzaun gemäß DIN zu schützen.

Vorplanung Freianlagen mit Baumneupflanzungen



Legende Vorplanung und Flächenzusammenstellung

LEGENDE	
Bestand	
	Grundstücksgrenze
Planung	
	Bearbeitungsgrenze
	Tiefgaragengrenze
	Marstaller Hof, geplanter Neubau Hauptgebäude und überdachter Zugang Tiefhof
Belagsflächen	
	Belagsflächen für Schwerlastverkehr, vollversiegelt für Anlieferung und Zufahrt Tiefgarage (z.B. Asphaltbelag)
	Belagsflächen für Fußgängerverkehr und für Geh- und Radweg mit Platten- und Pflasterbelägen
	Teilversiegelte Flächen für Fahrradstellplätze (z.B. Dränpflaster oder Pflasterbelag mit offenen Fugen) und für Bewegungsfläche Feuerwehr (z.B. Rasengitter oder Rasenwabe)
Ausstattung	
	Bereich für Außengastronomie am Marstaller Hof
	Sitzmöglichkeiten / Bänke
	Fahrradständer
	Sitzmauer / Hochbeet
Grünflächen	
	zu erhaltende Bäume
	Baumstandort, Neuplanung
	Baumscheibe in Belagsflächen, Größe mind. 2,50m x 2,50m durchwurzelbarer Raum mit Grundfläche von mind. 16qm
	Pflanzflächen mit Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Gräsern
	Wiesen- bzw. Rasenflächen
	Baumschutzzaun gemäß DIN 18920

Flächenzusammenstellung (ca.-Flächen)

- Gebäude, Planung, inkl. Marstaller Hof, ca.: 6.830 qm
- Belagsflächen Planung, Anlieferung, TG-Zufahrt, vollversiegelt, ca.: 1.122 qm
- Belagsflächen Planung, Fußgängerverkehr, Geh- und Radweg, ca.: 1.918 qm
- Teilversiegelte Flächen, z.B. Dränpflaster, Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter, ca.: 185 qm
- Grünflächen (Pflanz- und Rasenflächen), Planung, ca.: 1.115 qm

Bäume (Erhalt und Bestand)

- Erhalt von Bäumen im Bearbeitungsgebiet: 9 Bäume
(Bäume, nach Baumschutzverordnung geschützt)
- Neupflanzung Baum 1. Ordnung (bei ausreichendem Standraum)
oder Baum 2. Ordnung, davon 50% Klimabäume: 29 Bäume
(siehe vorhergehende ausführliche Beschreibung)