



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1462/2018	12.04.2018

Betreff

Fällaktion auf dem Grundstück Eltener Straße 6 am 28.02.2018;
hier: Eingabe Nr. 6/2018 des NABU - Ortsgruppe Emmerich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	08.05.2018
--------------------------------	------------

Kenntnisnahme (kein Beschluss)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

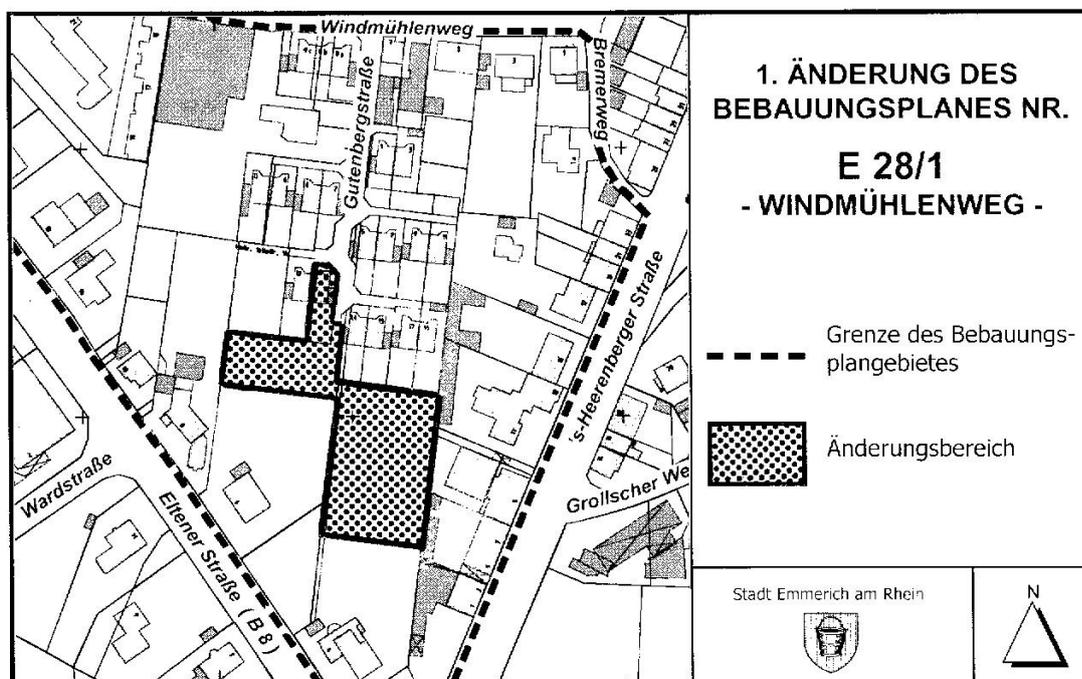
Sachdarstellung :

Die Eingabe wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein am 10.04.2018 an den Ausschuss für Stadtentwicklung verwiesen.

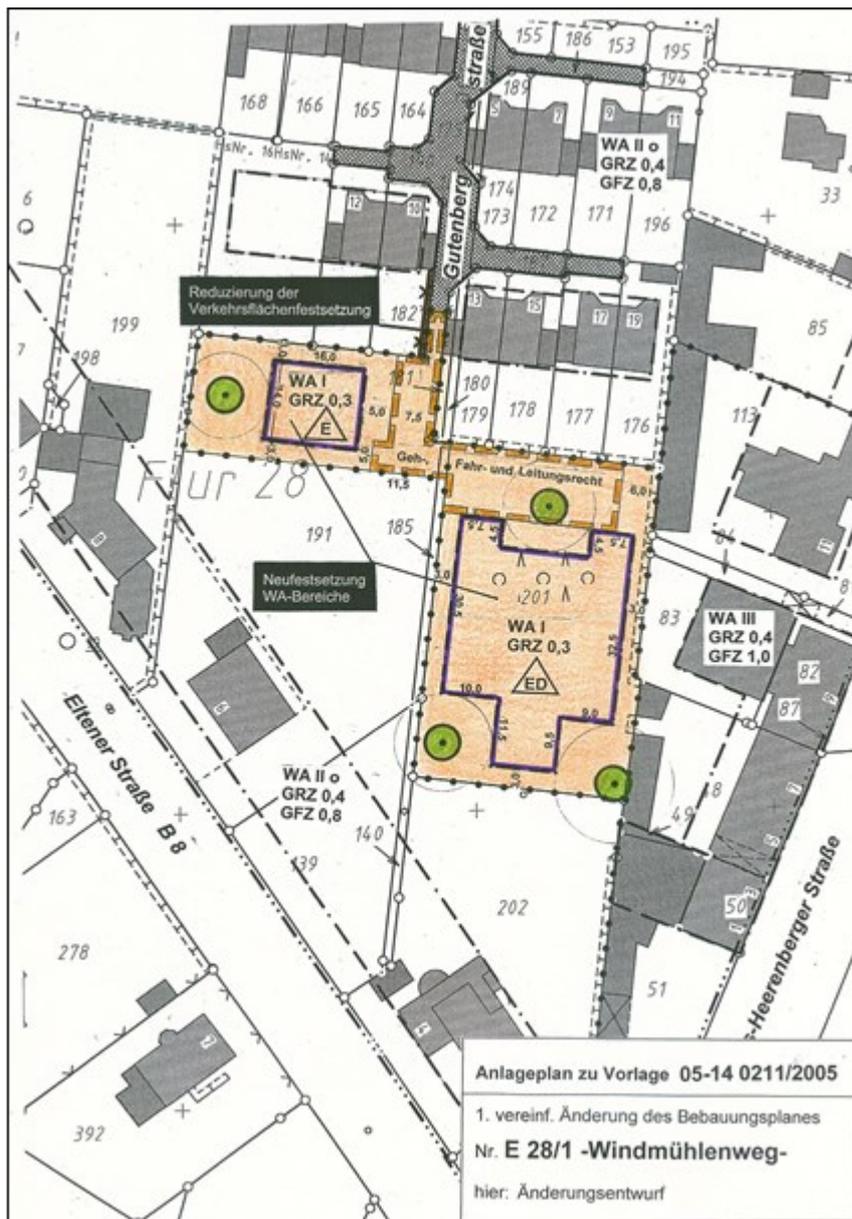
Zur Vorgeschichte

Für die weitläufigere Umgebung des Grundstücks Eltener Strasse 6 bis zum Mühlenweg wurde 1988 der Bebauungsplan Nr. E 28/1 aufgelegt, der die bis dahin erfolgte Siedlungsentwicklung bis zum Windmühlenweg, rund um die Gutenbergstraße, berücksichtigte und im Bereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet festlegte.

Im Jahre 2005 wurde auf Antrag der Eigentümer der Grundstücke Eltener Straße 4 und 6 der Bebauungsplan dahin gehend geändert, dass für die hinteren Gartenflächen dieser Grundstücke eine Bebauung mit Erschließung über die Gutenbergstraße ermöglicht wird (1. Änderung des Bebauungsplanes E 28/1 - Windmühlenweg -).



Seinerzeit wurden, - wie im Verfahren vorgesehen -, die von der Planung betroffene Öffentlichkeit, die Behörden und die Träger öffentlicher Belange ordnungsgemäß beteiligt, die Bebauungsplanänderung im Fachausschuss beraten und verabschiedet. Eine Beteiligung der Naturschutzverbände war gesetzlich noch nicht verpflichtend und angesichts dessen, dass es sich hier um eine reine Innenentwicklung handelte, auch nicht vorgesehen. Im Rahmen dieser Änderung wurden auf den beiden Grundstücken jeweils Festsetzungen zu neuen WA-Bereichen vorgenommen, die eine anschließende Bebauung möglich machten. Betroffen davon waren die Grundstücke Gemarkung Emmerich, Flur 28, Flurstücke 185 tlw. 191 tlw. und 201. (das entspricht heute den Flurbezeichnungen Flurstücke 201 und 210), auf denen Baufenster ausgewiesen wurden.



Zum Sachverhalt des Bauvorhabens

Im Februar 2018 stellte der neue Eigentümer des Grundstücks Eltener Strasse 6 einen Bauantrag, wonach er beabsichtigt, das alte Wohnhaus abzureißen und in dem Baufenster entlang der Eltener Strasse zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten zu errichten. Die beiden Häuser sind als zweistöckige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geplant, die aufgrund des vorhandenen Geländeabfalls auf ihrer Rückseite auf Kellerniveau mit anfahrbaren Garagen ausgestattet werden sollen.

Gleichzeitig kündigte der neue Eigentümer an, ggfs. noch in diesem Jahr einen weiteren Antrag auf Errichtung eines dritten Wohnblocks zu stellen, der im angezeigten Baufenster im Rückraum des Grundstückes errichtet werden soll.

Der aktuelle Bauantrag für die beiden Mehrfamilienhäuser befindet sich derzeit in der baurechtlichen Prüfung.

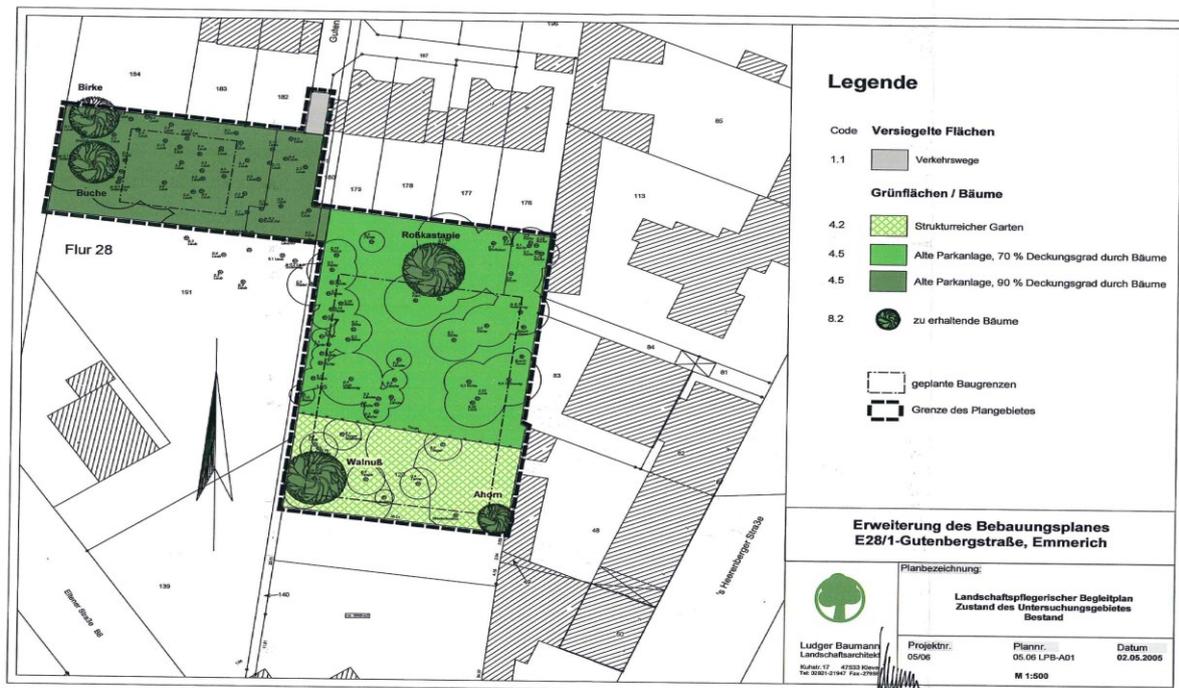
Zur Charakteristik des Grundstücks

Die unbefestigten Gartenbereiche des Grundstücks Eltener Strasse 6 (hier im Luftbild weiß markiert) wiesen einen vergleichsweise dichten Bestand an Laub- und Nadelbäumen auf, die z.T. im bereits höheren Alter auch dementsprechend größere Stammumfänge und Kronentraufbereiche hatten.



Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 2005 wurde u. a. ein landschaftspflegerischer Begleitplan von einem externen Gutachter angefertigt, der die Ist-Situation auf dem Flurstück 210 (früher 191) als (Zitat): „struktureichen Garten mit älterem bis alten parkartigen Baum- und Strauchbestand“ beschreibt. Den hinteren Teil des Flurstücks 210 nahm überwiegend ein Bestand an Laubbäumen ein (Ahorn, Buche, Hainbuche, Birke, Eiche) mit Stammdurchmessern von 30 – 60 cm (Stand 2005) und einem Deckungsgrad der Baumkronen von geschätzt 90 %. Der mittlere und südliche Teil wurde geprägt von großkronigen Nadelgehölzen.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes sah in dem rückwärtigen Bereichen des Flurstückes 210 eine Wohnbebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vor. Entsprechend wäre mit einer großflächigen Versiegelung und dem Verlust der Biototypen ‚struktureicher Garten‘ bzw. ‚alte Parkanlage‘ zu rechnen. Eine direkte Eingriffsvermeidung wäre nur durch eine Aufgabe des Planungsvorhabens möglich gewesen. Zur Verminderung des Eingriffes wurde der Erhalt verschiedener Bäume (einer Roßkastanie, eines Walnußbaumes und einer Buche) festgelegt, die ohnehin außerhalb der seinerzeit als zu bebauend beabsichtigten Fläche lag.



Bis 2018 haben die Eigentümer von ihrem Recht keinen Gebrauch gemacht. Die Bäume blieben stehen, obwohl sie jederzeit für ein Bauvorhaben dort hätten gefällt werden können. Anlass des nun vorliegenden Bauantrages ist die Veräußerung des Grundstücks und die Absicht des Nacherwerbers, das Grundstück nach und nach verdichtet zu bebauen, sowohl an der Eltener Strasse wie auch im Rückraum zur Gutenbergstraße hin.

Beurteilung zur Freiräumung des Grundstücks und in der Frage der Kompensation des Biotopverlustes

Bei der Beurteilung dieser Frage muss grundsätzlich unterschieden werden zwischen dem nördlichen Bereich des Grundstücks (hier dunkelgrün gekennzeichnet), in dem im seinerzeitigen Veränderungsverfahren ein Baufenster festgelegt wurde und dem südlichen Bereich der unmittelbaren, gärtnerisch gestalteten Umgebung des bestehenden Hauses, der unter die städtische Baumschutzsatzung fällt.

Für den kompletten Bebauungsplanbereich wurde im seinerzeitigen Verfahren (sozusagen im Hinblick auf die dort eröffnete Bebauungsmöglichkeit) im landschaftspflegerischen Begleitplan ein klar definiertes Kompensationsdefizit von 11.050 ökologischen Einheiten ausgewiesen, welches auf die jeweiligen Grundstücke der Antragsteller aufgeteilt wurde. Danach ergab sich für das maßgebliche Grundstück ein Ausgleichsdefizit von 3.265 ökologischen Werteeinheiten.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtete sich der Eigentümer dazu, die Ausgleichsmaßnahme auf eigenem Grund zu realisieren, und zwar in Form einer Gehölz- bzw. Heckenpflanzung im Bereich einer landwirtschaftlichen Nutzfläche am Eltenberg. Damit wurde bereits im Jahre 2005 eine sog. CEF-Maßnahme, d. h. eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme getätigt, die die ökologischen Funktionen artgleich ersetzen sollten, - gerade im Hinblick auf die Avifauna -, die hier im Innenstadtbereich entfielen.

Art und Umfang der Ausgleichspflanzung wurden von der Verwaltung auf ihre Realisierung hin überprüft und als erfüllt registriert. Damit erfüllt der Ausgleich bereits seit Jahren seine Funktion, obwohl erst jetzt, Jahre später, der Eingriff zu Bebauungszwecken vorgenommen werden soll.

Anders liegt der Fall bei dem, das bestehende Gebäude umgebenden Gartenbereich, wo derzeit die Baumschutzsatzung gilt. Sie sieht keinen Schutz für Nadelbäume vor, auch wenn hier ausgesprochene Solitärgewächse betroffen waren.

Für die, dem Bauvorhaben im Wege stehenden, aber unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume, hat der Bauherr einen Fällantrag nach der Baumschutzsatzung gestellt, der erst mit der Erteilung der Baugenehmigung wirksam wird. Bestandteil der Genehmigung des Fällantrages ist zugleich die Auflage der Pflanzung neuer Bäume auf dem Grundstück. Auch hier wurde darauf geachtet, dass die gesetzlichen Fachvorschriften eingehalten wurden. Wo auf dem Grundstück der Bauherr diese Ersatzbäume pflanzen wird, bleibt ihm vorbehalten.

Was die Frage des Artenschutzes betrifft, so wurden auch bei dieser Bebauungsplanung eine gesetzlich vorgeschriebene Artenschutzvorprüfung vorgenommen. Sie schreibt vor, zunächst anhand von entsprechenden Meßtischblättern das Vorhandensein von sogenannten, planungsrelevanten Arten' im Plangebiet zu prüfen. Das war nicht der Fall.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme wird von den Zielen des Leitbildes nicht berührt.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage:
Anlage zu Vorlage 05-16 1462