

erstellt am: 05.06.2020

- öffentlich -

Bauleitplanung Melanchthonstraße

Allgemeiner Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes G 742 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet nordöstlich der Melanchthonstraße im Südwesten, beidseits der Melanchthonstraße im Nordwesten, südwestlich der Katharinenstraße im Nordosten und beidseits der Katharinenstraße im Osten bzw. Südosten. (Beschluss 1) – Stadtbezirk Gräfrath –

Ressort 5: Stadtdirektor Hoferichter
Vorlage erstellt: 61-2 Städtebauliche Planung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeiten
Rat	18.06.2020	Entscheidung

1. Beschlussempfehlung

1.1 Rat

Der Rat der Stadt beschließt:

Für das Gebiet nordöstlich der Melanchthonstraße im Südwesten, beidseits der Melanchthonstraße im Nordwesten, südwestlich der Katharinenstraße im Nordosten und beidseits der Katharinenstraße im Osten bzw. Südosten wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes G 742 angeordnet. Bestandteil des Beschlusses ist der Lageplan im Maßstab 1:500 vom 10.06.2020, in dem die Grenzen des künftigen Plangebiets durch starke schwarze unterbrochene Linien gekennzeichnet sind

2. Sachverhalt

2.1 Ziel

Das Ziel des Beschlusses ist, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes G 742 mit dem Aufstellungsbeschluss einzuleiten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird das Ziel verfolgt, den besonders wertvollen und schützenswerten Baumbestand, dem eine Naturdenkmalwürdigkeit zu unterstellen ist, auf einem konkreten Grundstück im Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich in seinem Fortbestand zu sichern. Ferner soll auch für das übrige Plangebiet eine Prüfung vorgenommen werden, ob und an welchen weiteren Stellen besonders wertvoller Baumbestand vorhanden ist, der aufgrund bestehender Baurechte in seinem Bestand gefährdet wäre.

2.2 Anlass und Lösung

Auf einem bislang unbebauten Grundstücksteil nördlich entlang der Melanchthonstraße zwischen den Hausnummern 9 und 17 hat sich eine Baumgruppe aus dem Jahr 1906 zu einem besonderen und außergewöhnlichen Altbaumbestand entwickelt. Der Altbaumbestand wird aus fachlicher Sicht der Unteren Naturschutzbehörde als grundsätzlich naturdenkmalwürdig bewertet. Es handelt sich um einen Bestand aus jeweils zwei Blutbuchen und Roteichen mit Stammumfängen von drei bis vier Metern.

Der Bebauungsplan G 342 setzt für dieses Grundstück ein straßenseitiges Baufenster mit einer Tiefe von 14 m fest. Die Bäume liegen vollständig innerhalb bzw. sehr nah an dem festgesetzten Baufenster. Das vorhandene Baurecht ist jedoch seit Rechtskraft des Bebauungsplanes (seit nunmehr 41 Jahren) nicht ausgeübt worden, da der Eigentümer bislang offensichtlich kein Interesse an einer Bebauung hatte.

Da das vorhandene Baurecht jedoch jederzeit ausgeübt werden könnte, ist ein vollständiger Entfall des wertvollen Baumbestandes auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts möglich. Auch durch eine nachträgliche naturschutzfachliche Unterschutzstellung allein könnte ein Erhalt des Baumbestandes nicht sichergestellt werden, da hier der Grundsatz gilt, dass das Baurecht vorgreiflich ist. Um einen Erhalt des wertvollen Baumbestandes erreichen zu können, ist daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich, der zum einen die bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen reduziert und zum anderen den vorhandenen Baumbestand zum Erhalt festsetzt.

2.3 Alternativen zur Beschlussempfehlung

Eine Alternative wäre, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes G 742 nicht einzuleiten. Der derzeit vorliegende Bebauungsplan G 342, der am 10.08.1979 in Kraft getreten ist, ermöglicht eine Bebauung des Grundstücks unter vollständigem Entfall des wertvollen Baumbestandes. Entsprechende Bauanträge müssten positiv beschieden werden, sodass ohne Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ein Erhalt des wertvollen Baumbestandes nicht möglich ist.

3. Beschlussauswirkungen

Durch den Aufstellungsbeschluss wird das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Es besteht die Möglichkeit, auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses von den planungssichernden Instrumenten (Zurückstellung und Veränderungssperre) bei Bedarf Gebrauch zu machen.

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1 für den Haushalt (Finanzrechnung und/oder Ergebnisrechnung)

In der städtebaulichen Planung entsteht bei Durchführung des Planverfahrens ein Aufwand von – überschlägig geschätzt – ca. 3 Monaten eines Ingenieurs/ einer Ingenieurin in TVÖD E 12 sowie von ca. 3 Monaten einer Stelle im höheren Dienst.

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt Solingen.

4.2 für Beteiligungen

Durch den Beschluss ergeben sich keine Auswirkungen.

4.3 für Dritte

Es verbleiben Investitionsmöglichkeiten für umfangreiche Nutzungen.

5. Bürger- bzw. Verbändebeteiligung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes G 742 werden nach dem Baugesetzbuch mindestens zweifach Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungen durchgeführt.

6. Auswirkungen auf die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie

Die vorliegende Bauleitplanung hat Auswirkungen auf die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Solingen. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Erhalts von schützenswertem Baumbestand wird ein Beitrag zum bewussten Umgang mit Natur und Ressourcen und zur Unterstützung des lokalen Kleinklimas geleistet. Die erstmalige Inanspruchnahme von noch unversiegelten Flächen durch hochbauliche Anlagen wird zugunsten eines Erhalts von wertvollem Baumbestand vermieden und somit ein Beitrag zur Umsetzung eines nachhaltigen und bodenschonenden Flächenmanagements geleistet.

Natürliche Ressourcen und Umwelt		+	-
1	Nachhaltige Flächeninanspruchnahme und -nutzung gewährleisten		
1.1	Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen reduzieren	x	
1.2	Nachhaltiges, bodenschonendes Flächenmanagement umsetzen	X	
4	Bewusstsein für Umgang mit Ressourcen und Umwelt stärken		
4.2	Bewusstsein für Natur-, Umwelt- und Ressourcenschutz verstärken	x	

7. Erläuterungen

7.1 Anlass, Zielsetzung und Inhalt der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Gräfrath und umfasst den Bereich nordöstlich der Melanchthonstraße im Südwesten, beidseits der Melanchthonstraße im Nordwesten, südwestlich der Katharinenstraße im Nordosten und beidseits der Katharinenstraße im Osten bzw. Südosten. Somit umfasst das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes im Wesentlichen den Umring des derzeit dort geltenden Bebauungsplans G 342. Davon ausgenommen ist zum einen der südlich vorhandene Tennis- und Reitplatz, da die Bebauungs- und Nutzungsstruktur sich deutlich von dem übrigen Planbereich unterscheidet. Hier ist von einem separaten Planbedürfnis auszugehen. Aktuell wird als Folgenutzung z.T. Wohnen angestrebt. Hierzu ist ein separates Planverfahren erforderlich, das im aktuell in der politischen Beratung befindlichen Arbeitsprogramm für die Bauleitplanung enthalten ist. Zum anderen ist eine ganz im Norden im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche (Straße Heider Hof) vom vorliegenden Plangebiet ausgenommen, da dort kein Baumbestand vorhanden ist und sich dort insofern kein Planbedürfnis ergibt.

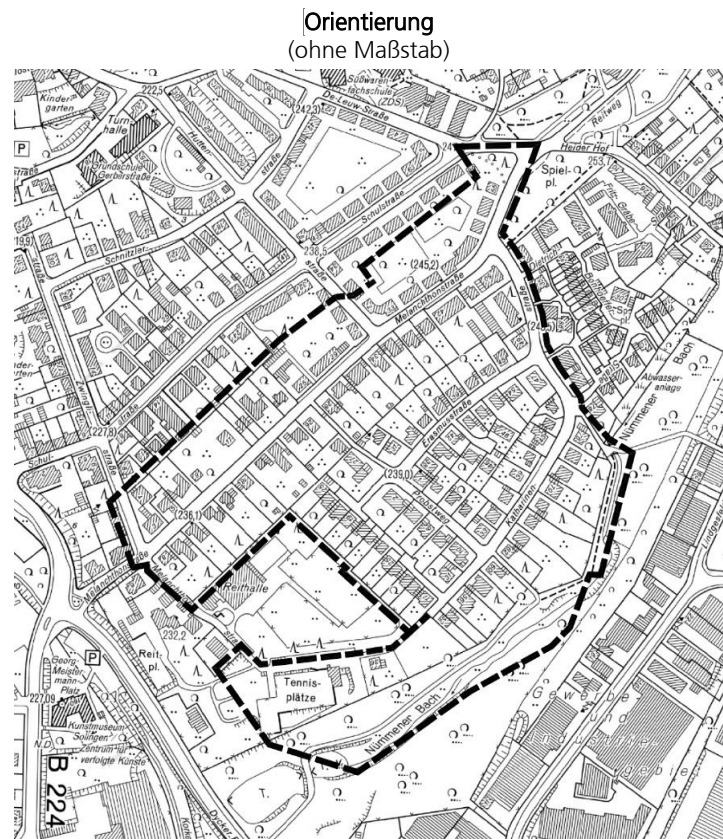
Unmittelbar östlich verläuft die Wuppertaler Straße (B 224), die Solingen mit Wuppertal-Vohwinkel bzw. mit der BAB 46 verbindet. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der historische Ortskern Gräfrath, südlich und östlich befindet sich – getrennt durch den Nümme-ner Bach – das Gewerbegebiet Dycker Feld. Das Plangebiet selbst ist überwiegend durch ein- bis dreigeschossige straßenbegleitende Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet.

Für das überwiegend bereits bebaute Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan G 342 vor, der am 10.08.1979 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft er darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zu gestalterische Festsetzungen. Baumöglichkeiten sind dabei jeweils durch straßenseitig angeordnete Baufenster mit Tiefen von 14 bis 25 m vorgesehen.

Auf einem bislang unbebauten Grundstücksteil nördlich der Melanchthonstraße – zwischen den Hausnummern 9 und 17 befindet sich sehr wertvoller Baumbestand in Form einer klar angelegten Baumgruppe, die im Jahr 1906 dort angepflanzt worden ist und sich zwischenzeitlich zu einem Altbaumbestand von besonderer Schönheit, Eigenart und Seltenheit entwickelt hat. Die Untere Naturschutzbehörde hat die grundsätzliche Naturdenkmalwürdigkeit bereits in den Jahren 2016/ 2017 festgestellt und seinerzeit beabsichtigt, die Bäume in die Naturdenkmalverordnung der Stadt Solingen aufzunehmen. Der Eigentümer hat der Aufnahme jedoch nicht zugestimmt, so dass die Bäume bis heute nicht als Naturdenkmal eingetragen sind.

Der Eigentümer hat damals allerdings den Erhalt der Bäume grundsätzlich auch als sein Ziel erklärt und ein Verkauf oder eine Bebauung des Grundstücksteils war kein konkretes Thema. Daher war ein Verlust des Baumbestandes durch Bebauung zunächst nicht zu befürchten.

Im Einzelnen handelt sich dabei um zwei Blutbuchen und zwei Roteichen. Sie sind prägende Bestandteile einer zur Jugendstilvilla Melanchthonstraße 17 gehörenden Parkanlage und erfüllen als Ensemble die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Naturdenkmals nach § 28 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Sie prägen in ihrer Eigenart und Schönheit das Ortsbild und gliedern den örtlichen Siedlungsteil. Aufgrund ihrer stattlichen Größe erfüllen sie hohe klimatische Funktionen. Die Baumart Roteiche ist im Stadtbild selten vertreten, die Blutbuchen sind von Mitte des 19. Jahrhunderts bis in die 1920iger Jahre bevorzugt in den Parkanlagen der örtlichen Villengrundstücke verwendet worden - später nahezu gar nicht mehr. Alle Bäume sind Zeichen der industriellen Hochzeit innerhalb von Gräfrath bzw. der Klingenstadt Solingen und damit von hohem Wert. Das Erfordernis der Unterschutzstellung als Naturdenkmal ist damit grundsätzlich gegeben. Die Eigenschaften und Qualitäten des Baumensembles sowie die aktuelle Entwicklung sollen im weiteren Planverfahren vertieft geprüft werden.



Plangebiet des Bebauungsplanes G 742



Abbildung: Foto des wertvollen Baumbestandes nördlich der Melanchthonstraße

Auf diesem unbebauten Grundstück sieht der Bebauungsplan G 342 aus dem Jahr 1979 eine Baumöglichkeit in Form eines straßenseitigen Baufensters mit einer Tiefe von 14 m vor, die seit Rechtskraft des Bebauungsplans – also nunmehr seit 41 Jahren – nicht ausgeübt worden ist. Konkrete Bauabsichten des Eigentümers in Form von formellen Anträgen liegen nicht vor. Vor dem Hintergrund der Wertigkeit und der Bedeutung des vorhandenen Baumbestandes sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt des Baumbestandes geschaffen werden. Daher ist beabsichtigt, auf dem genannten Grundstück die festgesetzten Baufenster so weit zurückzunehmen, wie dies zum Erhalt des wertvollen Baumbestandes erforderlich ist. Ferner sollen die vier betroffenen Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB zum Erhalt festgesetzt werden. Sofern im weiteren Verfahren – wie derzeit absehbar – eine Eintragung als Naturdenkmal erfolgt, wird auch eine entsprechende zeichnerische Kennzeichnung nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Gräfrath hat in Abstimmung mit den Fraktionen von CDU, SPD und Bündnis 90/ Die Grünen - Offene Liste in der Bezirksvertretung Gräfrath den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität gebeten, sich mit diesem Thema zu befassen und zum Schutz des vorhandenen wertvollen Baumbestandes einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen, in dem diese Bäume unter Entzug der Baumöglichkeit zum Erhalt festgesetzt werden.

Zwar stellt dieser konkrete Sachverhalt den Anlass für die vorliegende Bauleitplanung dar, im weiteren Verfahren soll jedoch im Plangebiet insgesamt geprüft werden, ob und an welchen weiteren Stellen besonders wertvoller Baumbestand mit Naturdenkmaleigenschaften vorhanden ist, der aufgrund bestehender Baurechte in seinem Bestand gefährdet wäre. Zum Erhalt dieser Bäume wäre dann ebenfalls eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Insgesamt wird der bisherige Bebauungsplan im Umring des neu vorgesehenen Planes bezüglich der zu übernehmenden oder auch zu ändernden Festsetzungen aus heutiger planerischer Sicht durchgesehen werden.

Im weiteren Verfahren soll beispielsweise auch geprüft werden, ob und unter welchen Voraussetzungen eine alternative Baumöglichkeit durch Ausweisung von Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück geschaffen werden kann. Aufgrund der Lage und des Umfangs der vier Bäume besteht jedoch voraussichtlich kein bzw. nur wenig Spielraum für die Festsetzung oder die Erweiterung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf dem genannten Grundstück. Schließlich umfasst alleine der größte der vorhandenen besonders wertvollen Bäume mit seinem Kronenumfang zuzüglich eines erforderlichen 2 m breiten Schutzstreifens nahezu vollständig die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche des bislang unbebauten Grundstücksteils.



Abbildung: Luftbild 2018 mit Festsetzungen des Bebauungsplanes G 342

Wie bereits ausgeführt, wird im weiteren Verfahren die Aufnahme der Bäume in die Naturdenkmalverordnung geprüft. Diese kann jedoch nur dann eine Rechtswirkung für konkrete Bauvorhaben entfalten, wenn gleichzeitig ein Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel eines Erhalts des vorhandenen Baumbestandes gefasst wird. Solange der Bebauungsplan G 342 in der jetzigen Form besteht, gewährt er Baurecht entsprechend der hier getroffenen Festsetzungen. Gemäß § 30 BauGB muss die Baugenehmigungsbehörde ein beantragtes Bauvorhaben positiv bescheiden, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, die Erschließung gesichert ist und sonstige öffentlich-rechtliche Vorgaben nicht entgegenstehen. Die nach § 30 BauGB zu prüfenden Tatbestände sind abschließend im Gesetz normiert, nachträglich eintretende Rechtsänderungen, die wie hier aus naturschutzrechtlicher Sicht erfolgen, ändern daran nichts und dürfen im Baugenehmigungsverfahren solange keine Berücksichtigung finden, solange der Bebauungsplan weiter gilt. Erst wenn ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wird, wird die Bauaufsicht in die Lage versetzt, ggf. beantragte Bauvorhaben gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplans dann auch abzulehnen. Bei der Neuaufstellung eines Bebau-

ungsplans sind die Grenzen der Einschränkung vorhandener Eigentumsrechte zum Wohle der Allgemeinheit zu beachten und im Rahmen der Abwägung zu behandeln.

7.2 Planaufstellungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist derzeit noch nicht im Arbeitsprogramm für die Bauleitplanung aufgeführt. Wie in der Vergangenheit des Öfteren dargelegt, können Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne – soweit inhaltlich vertretbar – in sachlich und räumlich begrenzten Fällen bzw. bei einem akut eintretenden Planbedürfnis ausdrücklich zur unmittelbaren Entscheidung außerhalb der Aufführung in der Arbeitsliste der Bebauungspläne vorgesehen werden. Die vorliegende Planungsmaßnahme soll demnach unter der Bezeichnung des Bebauungsplans G 742 in das Arbeitsprogramm für die Bauleitplanung in Liste 1 (Aktuelle Planverfahren) aufgenommen werden. Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes wird übrigens auf eine Änderung des bisherigen Bebauungsplanes verzichtet. In mehr als 4 Jahrzehnten haben sich z.B. rechtliche Beurteilungen geändert, so dass es sich empfiehlt, einen neuen eigenständigen Plan zu erstellen, der nicht von der überprüfbaren Rechtswirksamkeit eines alten Planes abhängig ist.

Im Vorfeld übersendet an die jeweiligen Vorsitzenden und Fraktionssprecher/-innen, während der Sitzung als Planaushang:

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes G 742