

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 664 - Knickmeyerstraße -  
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

### 1. Anlaß zur Planaufstellung

Durch die Eröffnung des Forums Niederberg ist eine Aktivierung des kulturellen Lebens zu erwarten. Dies erfordert auch eine Steigerung des Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten. An der Knickmeyerstraße steht eine größere Grundstücksfläche zur Verfügung, die durch Lage zur Innenstadt und zum angrenzenden Herminghauspark als Hotelstandort besonders gut geeignet ist. Gleichzeitig soll auch die Bebauung an der nördlichen Poststraße ortsrechtlich geregelt werden.

### 2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum westlichen Innenstädtrand, etwa 15 Minuten Fußweg von Innenstadt und Forum Niederberg entfernt. Es liegt in einem durchgehenden Grünzug, der lediglich durch die Randbebauung der Poststraße unterbrochen wird. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordwesten durch den Herminghauspark und das Grundstück Knickmeyerstraße 11,
- im Nordosten durch die Knickmeyerstraße und Kaiserstraße mit Ausnahme der Gebäude Kaiserstraße 31 und 33 und durch die Kollwitzstraße einschließlich des Grundstücks Kollwitzstraße 2a,
- im Südosten durch die Poststraße,
- im Südwesten durch den von der Poststraße zum Herminghauspark führenden Fußweg.

Damit wird das für die städtebauliche Ordnung erforderliche Gebiet erfaßt.

Die Fläche mit dem Gebäude des städtischen Gartenamtes (Flurstück 235) ist nicht Bestandteil des Plangebietes, da dessen Erhaltung oder Verlagerung von Entscheidungen zur Neuordnung der städtischen Verwaltungsgebäude insgesamt abhängig ist, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gefällt werden können.

### 3. Städtebauliche Voraussetzungen

Das derzeitige Hotelangebot der Stadt Velbert umfaßt rd. 20 Hotels mit rd. 300 Betten. Im Jahre 1981 wurden rd. 25.000 Übernachtungen gezählt. Diese Zahl wird hauptsächlich durch Besucher der örtlichen Industrie erreicht. Im Vergleich zu Städten gleicher Größe und Rahmenbedingungen ist das Angebot zahlenmäßig ausreichend, ohne allerdings gehobene Qualitätsansprüche voll zu befriedigen. Das neu erstellte Forum Niederberg bietet Veranstaltungsräumlichkeiten für 80 - 800 Personen. Dadurch werden vermehrt Veranstaltungen durchgeführt, die eine erhöhte Übernachtungsnachfrage insbesondere des gehobenen Bedarfes erwarten lassen.

Die städtebauliche Situation im Bereich Knickmeyerstraße/Poststraße wird geprägt durch

- die teilweise reinen Wohngebiete in ruhiger Lage an Kaiser-, Cranach- und Knickmeyerstraße,
- allgemeine Wohngebiete einschließlich gewerblicher Nutzungen entlang der Poststraße und teilweise an der Cranachstraße,
- dem parkähnlichen, aber nicht fußläufig erschlossenen Südhang des Rinderbachtals mit eingestreuten öffentlichen Gebäuden (Tierheim, städtische Gärtnerei und Gartenamt) als landschaftlichen Übergang zum Herminghauspark.

Die planungsrechtlich zu ordnenden Flächen an Knickmeyerstraße und Poststraße waren bis 1978 durch ein Krankenhaus und ein Entbindungsheim bebaut. Die Neuordnung im Plangebiet setzt voraus, daß die noch vorhandenen Gebäude von Tierheim und städtischer Gärtnerei abgerissen werden.

#### 4. Vorbereitende Planungen

Der Bebauungsplan entspricht dem Flächennutzungsplan, der vom Rat der Stadt am 25.01.1983 verabschiedet wurde. Er wird vorzeitig aufgestellt, um die baldige Ansiedlung eines Hotelbetriebs mit ca. 80 Arbeitsplätzen zu ermöglichen.

#### 5. Ziel und Zweck der Planung

Zu den wesentlichen Grundsätzen der Stadtentwicklung gehören Stärkung und Ausbau der zentralörtlichen Funktion Velberts entsprechend der landesplanerischen Qualifizierung als Mittelzentrum. Deshalb ist es Ziel der Bauleitplanung, die ortsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß weitere mittelzentrale Versorgungseinrichtungen und strukturverbessernde Betriebe insbesondere des tertiären Sektors ihren Standort in Velbert finden können. Der Bebauungsplan konkretisiert dieses generelle Ziel durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche für einen Beherbergungsbetrieb. Zweck der Planung ist es, die Einbindung des Vorhabens in die Stadtlandschaft zu sichern und negative Auswirkungen auf die vorhandene Randbebauung zu vermeiden. Gleichzeitig ist es erforderlich, die Bebauung in benachbarten Bereichen neu zu ordnen, weil durch den Abbruch von Gebäuden freie Flächen entstanden sind, die dem Wohnungsbau zugeführt werden sollen.

#### 6. Änderung gem. § 2a Abs. 7 BBauG

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden die Anregungen vorgebracht,

1. die Anzahl der Geschosse im 4 WA-Gebiet von III auf IV zu erhöhen;
2. die südliche Baugrenze im 4 WA-Gebiet von der festgesetzten Baumreihe 10 m nach Norden zu verschieben;
3. die an das 2 WA-Gebiet angrenzende Fläche für Stellplätze ersatzlos zu streichen.

Gegen die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 664 - Knickmeyerstraße - gem. § 2a Abs. 7 BBauG wurden von den Beteiligten keine Bedenken und Anregungen erhoben. Lediglich von einem benachbarten Grundstückseigentümer wurden andere Bedenken zum Bebauungsplan erneuert.

## 7. Festsetzungen

### 7.1 1-3 WA-Gebiete

Die Festsetzungen im 1 und 2 WA-Gebiet orientieren sich am Bestand und ermöglichen Ergänzungs- und Erweiterungsvorhaben. Im 3 WA-Gebiet sollen die freigelegten Flächen einer geordneten Wohnbebauung zugeführt werden, um die entstandene Lücke in der Straßenrandbebauung der Poststraße zu schließen. Die überbaubaren Flächen sind dabei so angeordnet, daß trotz Lage zur Poststraße und Geländezuschnitt ruhiges Wohnen ermöglicht wird.

### 7.2 Festsetzung einer Fläche für den besonderen Nutzungszweck - Hotel - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG im 4 WA-Gebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 soll der Bebauungsplan Nr. 664 - Knickmeyerstraße - im 4 WA-Gebiet den besonderen Nutzungszweck - Hotel - von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird, festsetzen. Damit werden auf Dauer die Flächen ausschließlich einer Hotelnutzung, sowie der damit verbundenen Läden, Gastronomiebetriebe und Sportanlagen (Tennisplätze) zugeführt.

Besondere städtebauliche Gründe ergeben sich aus der Standortgunst im Stadtgefüge und den Eigenschaften der festzusetzenden Fläche.

Das Hotelbettenangebot Velberts ist in qualitativer Hinsicht ergänzungsbedürftig, so daß für die notwendige Neuansiedlung eines Betriebes ein zentraler Standort mit ausreichendem Flächenangebot erforderlich ist. Untersuchungen haben ergeben, daß außer in einigen Randlagen im innerstädtischen Bereich keine ausreichend großen Flächen hierfür verfügbar sind. Das Grundstück an der Knickmeyerstraße zeichnet sich neben einer günstigen Verkehrsanbindung durch seine Nähe zur Innenstadt/Forum Niederberg und eine bevorzugte Lage an einem innerstädtischen Grünzug aus. Im Vergleich zu anderen Standorten ist hier auch keine Verkehrslärmeinwirkung zu erwarten.

Die Eigenart des vorhandenen Grundstücks und das Ziel, seinen Charakter zu erhalten, erfordern es, die Flächen ausschließlich einer Nutzung zuzuführen. Die Alternative uneingeschränktes allgemeines Wohngebiet festzusetzen, wurde nicht weiter verfolgt, weil sonst eine unerwünschte Wohnbebauung entstehen könnte. Diese würde den Erholungswert des innerstädtischen Grünzuges beeinträchtigen und eine mit dem Herminghauspark korrespondierende und der Allgemeinheit zur Verfügung stehende Nutzung erschweren.

Das planerische und architektonische Ziel, bei Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ein Hotelgebäude möglichst flächensparend in Gelände bzw. Park einzugliedern, soll durch die Festsetzungen der überbaubaren Flächen sowie Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 erreicht werden.

Die zunächst beabsichtigte III-geschossige Bebauung mußte auf IV erhöht werden, weil aufgrund des Geländegefälles und bei gleichbleibender Ausgangsebene im südlichen Teil des 4 WA-Gebietes das Kellergeschoß baurechtlich ein Vollgeschoß wird. Da die Staffelung der Geschosse einen erheblichen funktio-nellen wie finanziellen Mehraufwand bedeuten würde, ist im Vergleich zur Umgebungsbebauung an der Poststraße eine IV-Geschossigkeit vertretbar.

Über die Hauptfunktion der Beherbergung hinaus, sollen im 4 WA-Gebiet Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein, die dem differenzierten Angebot eines anspruchsvollen Hotelbetriebs entsprechen. Die Beschränkung im Umfang (nur 30 % der Geschoßfläche) wird getroffen, um einerseits ein angemessenes Verhältnis zwischen Haupt- und Nebenfunktion zu sichern und andererseits Wohnruhe auch gegenüber der Umgebungsbebauung nicht unzumutbar zu stören.

### 7.3 Fläche für den Gemeinbedarf

An der Kollwitzstraße besteht ein Kindergarten, dessen Einzugsgebiet den Innenstadtbereich und angrenzende Wohngebiete umfaßt. Um auch die zukünftige Versorgung des Gebietes mit Kindergartenplätzen sicherzustellen, werden über den Bestand hinausgehende überbaubare Flächen für evtl. Ergänzungen festgesetzt und notwendige Freiflächen gesichert. Damit sich Neubaukörper in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Höhe begrenzt (FH 246.11 über NN).

### 7.4 Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt, um die vorhandene Verbindung zwischen Herminghauspark und Uelenbeek sicherzustellen. Der Anregung, Fläche für die Forstwirtschaft festzusetzen, kann nicht gefolgt werden, weil dies den Zielen der Stadtentwicklung, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, widersprechen würde. Das Ziel, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten und die Zugänglichkeit des Herminghausparks für die Naherholung planerisch zu sichern, wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) am besten erreicht.

### 7.5 Private Grünfläche (Tennisplätze) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im südwestlichen Teil des 4 WA-Gebietes sind 4 Tennisplätze als Ergänzung zum Hotelbetrieb vorgesehen. Die Abgrenzung der privaten Grünfläche erfolgte so, daß ein ausreichender Abstand zum 1 WA-Gebiet eingehalten wird und eine öffentlich gesicherte Verbindung zwischen Poststraße und Herminghauspark entstehen kann. Damit störende Einwirkungen des Betriebes der Tennisanlage auf das allgemeine Wohngebiet möglichst vermieden werden, wird eine 12,5 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

### 7.6 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und zu erhaltende Einzelbäume bzw. Alleen

Im 4 WA-Gebiet ist ein umfangreicher erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

Von besonderer Bedeutung ist eine Baumhasel-Allee (*Corylus coturna*), die

- wegen der Seltenheit dieser Baumart,
- wegen der Eigenart dieser Allee als prägendes Strukturelement der Stadtlandschaft,
- aus wissenschaftlichen Gründen zur Beobachtung des Wachstums dieser Baumart im Stadtklima der Ballungsrandzone im Süden des 4 WA-Gebiets als zu erhaltende Allee festgesetzt wird.

Die zunächst bis an die Allee heranreichende überbaubare Fläche im 4 WA-Gebiet wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans 10 m nach Norden verschoben, weil die Sicherung der Allee Vorrang vor einer Gefährdung durch heranrückende Bebauung haben soll.

Darüber hinaus sind außerhalb der überbaubaren Fläche, Einzelbäume und bewachsene Flächen vorhanden, die

- wegen ihrer Größe,
- wegen ihrer Bedeutung für die parkähnliche Landschaft erhalten werden sollen. Da ihre Beschädigung oder Beseitigung nur durch aufwendigen und langfristigen Ersatz ausgeglichen werden kann, ist eine Festsetzung erforderlich.

#### 7.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes werden hauptsächlich die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Hotels soll, bedingt durch das Geländegefälle, in mehreren Ebenen von der Knickmeyerstraße her erfolgen.

Im Einmündungsbereich Knickmeyerstraße/Poststraße ist ein verkehrsgerechter Ausbau erforderlich, um das Einbiegen in die Knickmeyerstraße zu verbessern.

Die Kosten des Ausbaus werden voraussichtlich ca. 400.000,-- DM betragen.

#### 7.8 Stellplätze und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Wegen der mit Hotels verbundenen Störungen durch den Kraftfahrzeugverkehr werden die notwendigen Stellplatzflächen entlang der Knickmeyerstraße angeordnet. Die im Entwurf an das 2 WA-Gebiet angrenzende Fläche für Stellplätze wurde bei der Änderung des Bebauungsplans ersatzlos aufgehoben, um Ruhestörungen des an der Poststraße gelegenen Wohngebietes auszuschließen.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen

- im 3 WA-Gebiet der Erschließung einzelner Grundstücke und
- im 4 WA-Gebiet der fußläufigen Verbindung zwischen Herminghauspark und Poststraße.

#### 7.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Die anfallenden Schmutz- und Regenwässer werden in den Sammler Rinderbach geleitet, der an die Kläranlage Abtsküche in Heiligenhaus angeschlossen ist. Der Generalentwässerungsplan für die Stadt Velbert wird zur Zeit aufgestellt. Darin ist die Abwasserbeseitigung, wie oben genannt, dargestellt.

Insgesamt wird durch die Wiederbebauung des freigelegten Krankenhausgeländes keine Verschlechterung der ursprünglichen Abwasserbeseitigungssituation entstehen. Trotzdem und unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanentwurfes ist die Erneuerung des Kanals in der Poststraße sowie der Ausbau von Rückhaltesammlern beabsichtigt.

Zur Vermeidung einer Überlastung des Kanalnetzes durch Regenwasseranfall von großen befestigten Flächen, insbesondere von befestigten Einstellplätzen, sollen diese Flächen weitgehend versicherungsfähig ausgebildet werden.

#### 7.10 Immissionsschutz

Im Bebauungsplanentwurf werden im 1, 2, und 3 WA-Gebiet für die der Poststraße zugewandten Seite passive Schallschutzvorkehrungen festgesetzt, um unzumutbare Störungen der Wohnruhe auszuschließen. Aktive Schallschutzvorkehrungen im 1 und 2 WA-Gebiet sind aufgrund des überwiegenden Bestands und der Höhenlage zur Poststraße nicht mehr durchführbar.

Im 3 WA-Gebiet wird, soweit von den Grundstücksverhältnissen her möglich, durch Anordnung der überbaubaren Flächen ausreichender Schallschutz gewährleistet. Wo dies nicht möglich ist, sind nur passive Maßnahmen wirksam.

#### 7.11 Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gem. "Rd.Erl. d. Innenministers vom 31.07.1974 - VC 2 - 901.11 - Hinweise für die Planung von Spielflächen", geändert durch "Rd.Erl. d. Innenministers vom 29.03.1978-VC 2/VC 4 - 901.11 -".

#### 8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit dafür ergeben sollte, bildet dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage.

#### 9. Kosten und Finanzierung

Die im 4 WA-Gebiet z. Z. noch vorhandenen Nutzungen (Tierheim, städtische Gärtnerei) müssen verlagert werden. Die Verlagerungskosten betragen ca. 1,5 Mio. DM. Einschließlich des Straßenausbaus an der Einmündung Knickmeyerstraße/Poststraße entstehen insgesamt Kosten in Höhe von ca. 2,0 Mio. DM. Die Finanzierung wird durch Einnahmen (Grundstücksverkauf) und durch Ausweisung entsprechender Mittel im Haushalts- und Investitionsplan der Stadt Velbert gesichert.

Velbert, 16.05.1983

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

*Voigt*

(Voigt)  
Beigeordneter/Stadtbaurat