



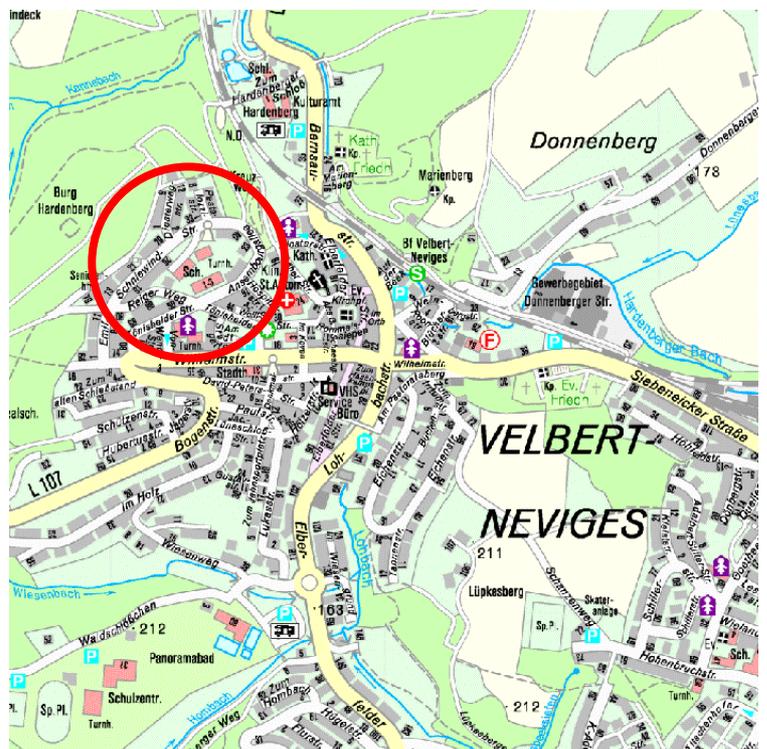
# STADT VELBERT

## Rahmenplan Ansembourgallee

Städtebaulicher Rahmenplan zum  
Bebauungsplanverfahren Nr. 461 – Ansembourgallee

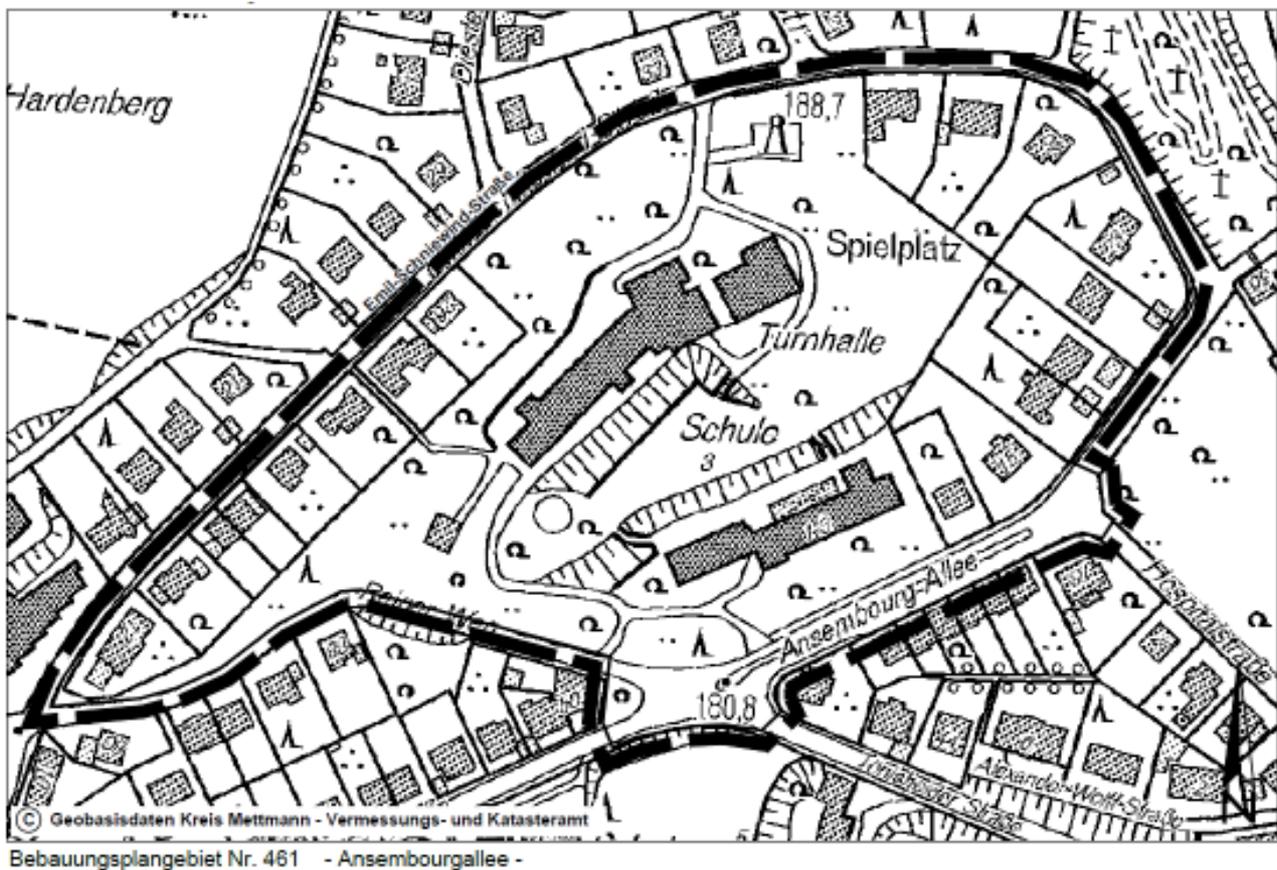
Erläuterungsbericht

Stand: 14. April 2015



## Anlass und Ausgangslage

Zwischen Ansembourgallee und Emil-Schniewind-Straße in Neviges befindet sich das Schulgelände mit der evangelischen Grundschule und dem ehemaligen Gebäude der katholischen Grundschule. Die katholische Grundschule Sonnenschule ist an die Goethestraße in Neviges umgezogen und das Gebäude an der Ansembourgallee ist seitdem ungenutzt. An der Emil-Schniewind-Straße befindet sich die Fläche des ehemaligen Ehrenmals, das zum Schloss Hardenberg verlegt wurde. Daher besteht der Anlass für die ungenutzten städtischen Flächen Entwicklungsmöglichkeiten für eine Ergänzung der Wohnbebauung zu entwickeln.



Das Plangebiet liegt ca. 500 m nordwestlich des Stadtteilzentrums von Velbert-Neviges und ist über die Tönisheider Straße und die Emil-Schniewind-Straße erschlossen. Das Gebiet wird begrenzt durch die Ansembourgallee im Süden, den Reiger Weg im Westen und die Emil-Schniewind-Straße im Norden und Osten.

### **Bestand**

Das Quartier ist überwiegend durch Wohnbebauung aus der Vor- und Nachkriegszeit geprägt. Prägend sind große Grundstücke mit hohem Gartenanteil. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 42.500 m<sup>2</sup>. Der größte Teil davon wird von der städtischen Fläche mit 25.282 m<sup>2</sup> eingenommen auf der sich die evangelische Grundschule mit Außenanlagen, eine Sporthalle, ein Bolz- und Spielplatz, und das ehemalige Schulgebäude der katholischen Grundschule befinden. Des Weiteren befinden sich noch ein Hausmeisterhaus und die Fläche des Ehrenmals, das sich jetzt am Schloss Hardenberg befindet, auf dem Gelände. Das parkähnliche Gelände ist durch einen starken Höhenunterschied geprägt, zwischen Ansembourgallee und Emil-Schniewind-Straße etwa 20 m. Das Schulgelände wird über eine Zufahrt an der Emil-Schniewind-Straße erschlossen, von der Ansembourgallee führen zwei Fußwege, teilweise über Treppen, auf das Schulgelände

Entlang der Emil-Schniewind-Straße und der Ansembourgallee befinden sich im Geltungsbereich Einfamilienhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 360 m<sup>2</sup> und 1200 m<sup>2</sup>.

## Qualitäten



*Wohnhäuser an der Ansembourgallee (li.) und an der Emil-Schniewind-Str. (re.)*

Das Quartier zählt in Neviges zu den hochwertigen Wohnlagen mit einem homogen gewachsenen Bestand von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern mit großen Grundstücken. Damit entsprechen die Flächen dem Ziel des Handlungskonzepts Wohnen für einkommensstärkere Paare und Familien für eine Nachfrage nach „Bauflächen in kleinen Wohngebieten vornehmlich am Rand von intakten Wohnquartieren, gerne in der Nähe zu charaktervollen Altbauvierteln. Vorteilhaft sind auch Baugebiete mit interessanter Reliefstruktur bzw. Blickbeziehungen zu attraktiven Landmarken sowie Hanggrundstücke mit Weitblick. Wichtig ist in jedem Fall eine verkehrsarme Mikrolage. Der kaufkräftigen Nachfrage entsprechen individuelle Häuser, die von Architekten oder Bauträgern mit hochwertigem Angebot errichtet werden.“

Diese Qualitäten sind hier vorhanden, das zeigt sich auch in den vergleichsweise hohen Bodenrichtwerten. Nördlich und östlich des Gebietes gibt es direkte Zugänge zu den Wanderwegen in der Umgebung Richtung Tönisheide, zum Schloss Hardenberg und zum Mariendom.

In ca. 600 m Entfernung befindet sich der Haltepunkt der S-Bahnlinie S 9 nach Essen und Wuppertal sowie der Busbahnhof. In ca. 250 m Entfernung von der Ansembourgallee befindet sich an der Wilhelmstraße eine Bushaltestelle u.a. mit der Busverbindung der Linie 649 nach Tönisheide und Velbert-Mitte. Zusätzlich wird das Plangebiet durch eine Bürgerbuslinie erschlossen, die Haltepunkte an der Emil-Schniewind-Straße, am Reiger Weg und der Ansembourgallee hat. Das Nebenzentrum Velbert-Neviges als zentraler Versorgungsbereich befindet sich etwa 500 m entfernt. Mit Supermarkt, diversen Geschäften, Gastronomie, Stadtbücherei, Sparkasse ist die Nahversorgung in fußläufiger Entfernung sehr gut. Hier findet auch wöchentlich ein Markt statt.

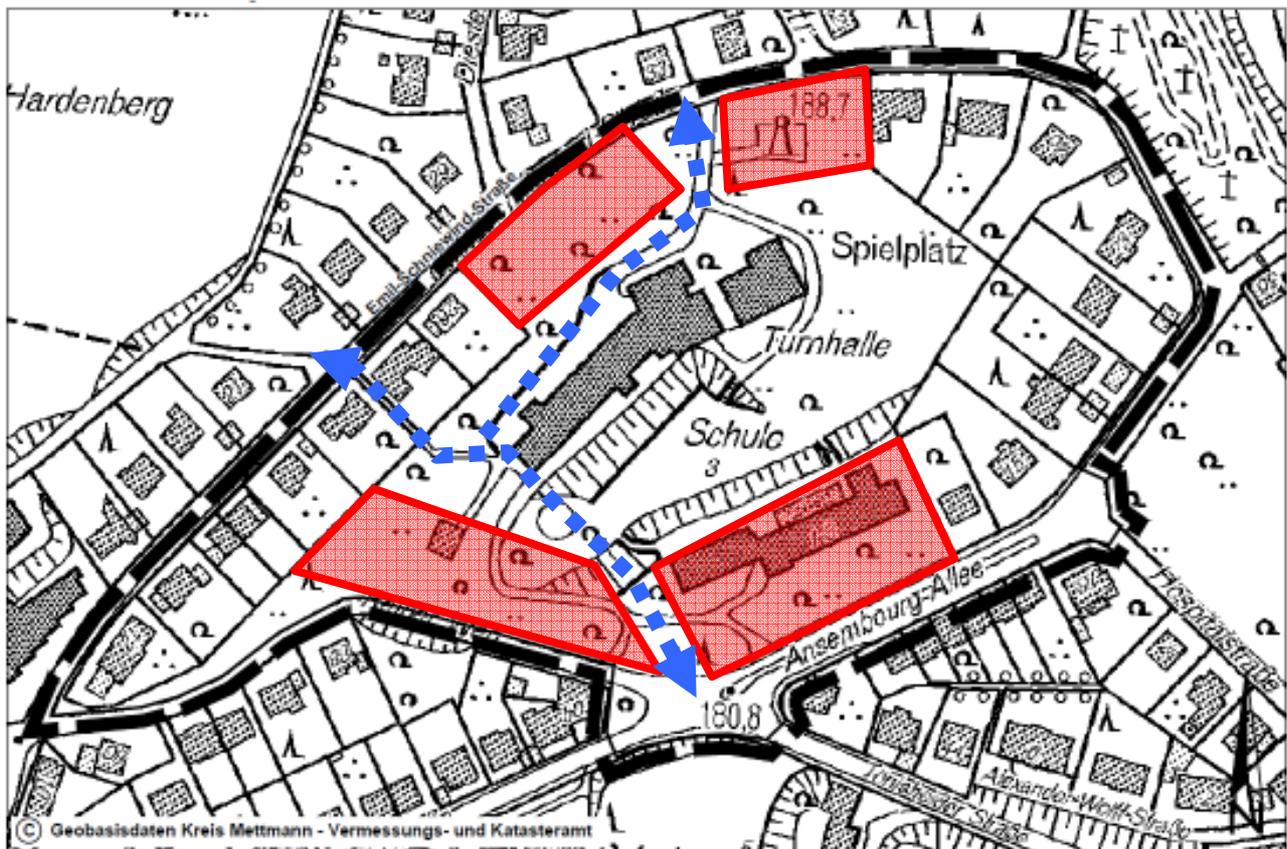
## Entwicklungsziele

### **Stadtentwicklung Neviges**

Der Stadtbezirk Neviges hatte 18.941 Einwohner zum 01.01.2013, davon nur 3.954 EW im Wohnbezirk Neviges-Mitte, mit sinkender Tendenz. Gerade für den Bereich Neviges-Mitte ist eine Stabilisierung der Wohnbevölkerung notwendig um die Funktion als Nebenzentrum zu erhalten. Dem demografischen Einwohnerrückgang lässt sich nur durch Schaffung von neuem Wohnraum entgegenwirken.

Durch den Strukturwandel in Neviges, also die Aufgabe verschiedener Nutzungen, bestehen im Zentrum von Neviges derzeit verschiedene Entwicklungspotenziale. Dazu gehört das Areal um das David-Peters-Haus, der Jahnsportplatz, die Fläche des Krankenhauses, Ergänzungen und Umnutzungen im Bestand (z.B. Umbau des ehemaligen Rathauses in der Wilhelmstraße) und das Schulgelände an der Ansembourgallee. Die verschiedenen Flächen bieten jeweils unterschiedliche Qualitäten. Während an der Wilhelmstraße eher eine verdichtete Wohnbebauung mit bis zu vier Geschossen möglich ist, sind auf dem Krankenhausareal eher Reihen-, Doppelhäuser und in Teilen Geschosswohnungsbau möglich.

## Entwicklungsziele Ansembourgallee



### Potenzialflächen und Wegeverbindungen

Im Zentrum des Entwicklungsgebietes bleibt die Fläche der ev. Grundschule mit Turnhalle, Schulhof, Spiel- und Sportflächen. Die von der Schule bisher genutzten Außenanlagen bleiben als Freiflächen erhalten. In den Randbereichen des Grundstücks, die durch die Emil-Schniewind-Straße, die Ansembourgallee und den Reiger Weg erschlossen sind, liegt es nahe Flächen für eine weitere Wohnbauentwicklung zu nutzen. Die Fußwegeverbindung zwischen Emil-Schniewind-Straße und Ansembourgallee bleibt erhalten. Bei Nutzung aller Potenzialflächen bleibt noch ein Schulgrundstück von ca. 16.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Im Gegensatz zu den anderen dargestellten Entwicklungsflächen bietet sich hier die Gelegenheit die hochwertige Bebauung mit Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken in einer gewachsenen Umgebung zu ergänzen und sehr hochwertige Grundstücke in guter Lage anzubieten. Auch hochwertiger Geschosswohnungsbau ist in Teilbereichen möglich.

## Rahmenplan

Im Rahmenplan werden für die verschiedenen Potenzialflächen unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt.

### 1 – Ansembourgallee

Die Fläche an der Ansembourgallee ist der Bereich mit dem nicht mehr genutzten Gebäude der kath. Grundschule.



**Ausschnitt Teilbereich Ansembourgallee**

Auf der Nordseite der Ansembourgallee befinden sich im Bestand Einzelhäuser mit sehr tiefen Grundstücken. Durch die Hanglage und die Erschließung von der Süd-Ost-Seite der Grundstücke rücken die Gebäude teilweise stark von der Straße ab. Die Garagen und Stellplätze sind zum Teil an der Grundstücksgrenze in den Hang gebaut oder im Kellergeschoss in das Gebäude integriert.



**Ehem. Schulgebäude und Bestandhaus an der Ansembourgallee**

Der Vorschlag für die Neubebauung im Rahmenplan orientiert sich an dieser Bestandsbebauung und stellt freistehende Einzelhäuser in verschiedenen Anordnungen dar. Die Grundstücke sind ca. 40 m tief und die vorgeschlagene Grundstücksgröße beträgt ca. 580 m<sup>2</sup>. Die Treppenanlage auf der Ostseite der Schule soll entfallen und mit dem Abriss der Schule zurückgebaut werden. An der Westseite soll die bestehende Treppenanlage durch eine neue Zufahrt ersetzt werden um die Grundstücksaufteilung zu optimieren und um eine befahrbare Zuwegung zum Schulhof der ev.

Grundschule zu schaffen die derzeit nicht vorhanden ist. Die Bebauung soll sich mit ein bis zwei Geschossen und Satteldächern am Bestand orientieren. Das Grundstück wird derzeit zur Straße von einer Bruchsteinmauer abgefangen, die sich in der Straße fortsetzt. Der Erhalt oder die Wiederherstellung dieser Mauer bei Neubau ist noch zu prüfen.

## 2 – Emil-Schniewind-Straße

An der Emil-Schniewind-Straße im Norden des Gebiets sind Flächen im Bestand, die durch den Schulbetrieb nicht genutzt sind. Im östlichen Teil davon befindet sich die Fläche des ehemaligen Ehrenmals. Die Flächen sind derzeit Grünflächen mit teilweise großem Baumbestand.

Die Erschließung der Flächen auf der Nordseite der Grundstücke und die Hanglage nach Süden lässt hier eine optimale Erschließung von der Emil-Schniewind-Straße zu. Die Grundstücksgrößen im Bestand an der Südseite der Straße liegen zwischen 360 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup>, im östlich angrenzenden Teil auch über 900 m<sup>2</sup>.



**Teilflächen an der Emil-Schniewind-Straße mit Doppel- und Einzelhäusern**

Durch die Südausrichtung der Grundstücke sind die Variationsmöglichkeiten der Hausformen im Gegensatz zu den anderen Teilflächen größer. Daher wären neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser möglich, da die Ausrichtung der Gartenseite nach Süden, bzw. Südosten möglich ist. Je nach Bebauung sind die Grundstücksgrößen variabel und reichen in den dargestellten Vorschlägen von ca. 300 m<sup>2</sup> bis zu 570 m<sup>2</sup>, größere Grundstücke sind bei Bedarf ebenfalls möglich.

Im Bereich der Zufahrt zur ev. Grundschule bleibt ein Bereich als Grünfläche erhalten. Hier besteht auch noch die Möglichkeit das Parkplatzflächen für Lehrer und Nutzer der Turnhalle auf dem Schulgrundstück zu schaffen. Weitere Parkplätze, die auch für die Schule genutzt werden können befinden sind an der Tönisheider Straße, südlich angrenzend an das Plangebiet.

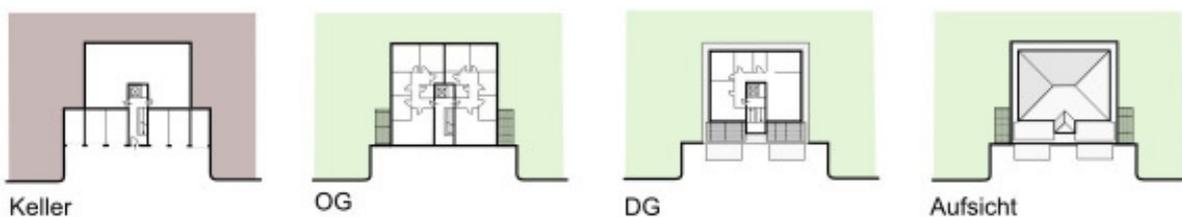


Teilflächen an der Emil-Schniewind-Straße mit Einzelhäusern

### 3 – Reiger Weg

Entlang des Reiger Wegs befinden sich ebenfalls Flächen, die derzeit ungenutzt sind und für die Schule nicht benötigt werden. Wenn die Zuwegung von der Ansembourgallee zur Schule und zum Schulhof erneuert wird, könnten hier Baugrundstücke entstehen, die vom Reiger Weg erschlossen werden. In diesem Bereich befindet sich auch das ehem. Hausmeisterhaus, das veräußert werden soll. Der erste Vorschlag sieht eine Einzelhausbebauung vor. Zum Reiger Weg fällt das Gelände relativ stark ab. Die Böschung müsste durch die Bebauung abgefangen werden, so dass die Garagen im Untergeschoss untergebracht werden könnten. Das Hausmeisterhaus ist derzeit über die Zufahrt der Schule von der Emil-Schniewind-Straße erschlossen. Bei einem Verkauf eines Teilgrundstückes mit dem Haus müsste eine neue Erschließung vom Reiger Weg erfolgen.

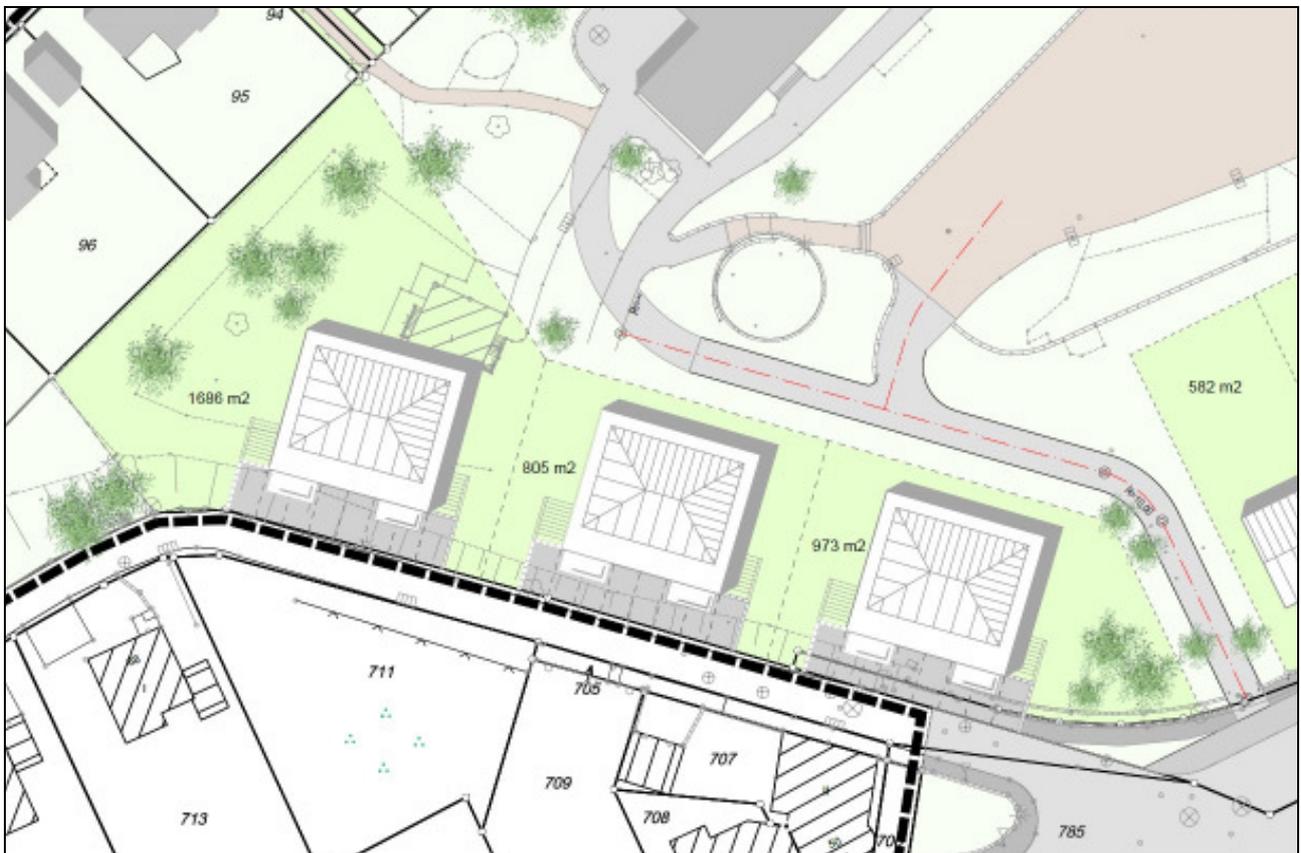
Alternativ zu Einfamilienhäusern wäre hier auch ein Bereich für hochwertigen Geschosswohnungsbau. Zwei bis drei Gebäude vom Typ einer Stadtvilla mit fünf bis sechs Wohneinheiten wären hier möglich. Der Gebäudetyp könnte den Höhenunterschied mit Garagen und ebenerdigen Zugängen zum Reiger Weg aufnehmen. Im Erdgeschoss wären dann Wohnungen mit Terrasse und Gartenanteil, im Obergeschoss mit Süd-West-Balkon möglich. Das Dachgeschoss könnte als Staffelgeschoss oder Penthaus großzügige Terrassenflächen erhalten.



Grundrissbeispiel



**Teilflächen Am Reiger Weg mit Einfamilienhäusern**



**Teilflächen Am Reiger Weg mit Stadtvillen**

Städtebaulich passen die größeren Baukörper an dieser Stelle gut in die Umgebung. Mit Abständen von ca. 14 m<sup>2</sup>, wie dargestellt, bleibt der Parkcharakter weiterhin erhalten. Der Charakter der nördlichen Ansembourgallee und der Emil-Schniewind-Straße sind davon nicht betroffen. Südwestlich grenzt an der Tönisheider Straße eine dichtere Bebauung mit mehrgeschossigen Häusern an.



**Bebauung an der Tönisheider Straße**

### **Erneuerung Ansembourgallee**

Es ist geplant die Ansembourgallee mittelfristig zu erneuern. Derzeit befindet sich ein schmaler Grünstreifen in der Mitte der Straße der die Ansembourgallee in zwei Fahrbahnen trennt. Der Streifen ist für eine ordentliche Bepflanzung mit Straßenbäumen derzeit zu schmal. Im Rahmenplan ist daher eine alternative Gliederung des Straßenraums mit einer Fahrbahn und beidseitigen Längsparkständen dargestellt. Das ermöglicht es den Alleecharakter durch beidseitige Anordnung von Straßenbäumen wieder herzustellen.



**Gestaltung der Ansembourgallee mit beidseitigen Bäumen und Parkständen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Straßenfläche der Ansembourgallee enthalten um die Straßenbegrenzungslinie auf der Nordseite, je nach Straßenentwurf, im Bebauungsplan anzupassen. Die Gestaltung der Straße selbst ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.