



# Stadt Wegberg Masterplan Innenstadt





## Ausgangssituation





## Leistungspositionen

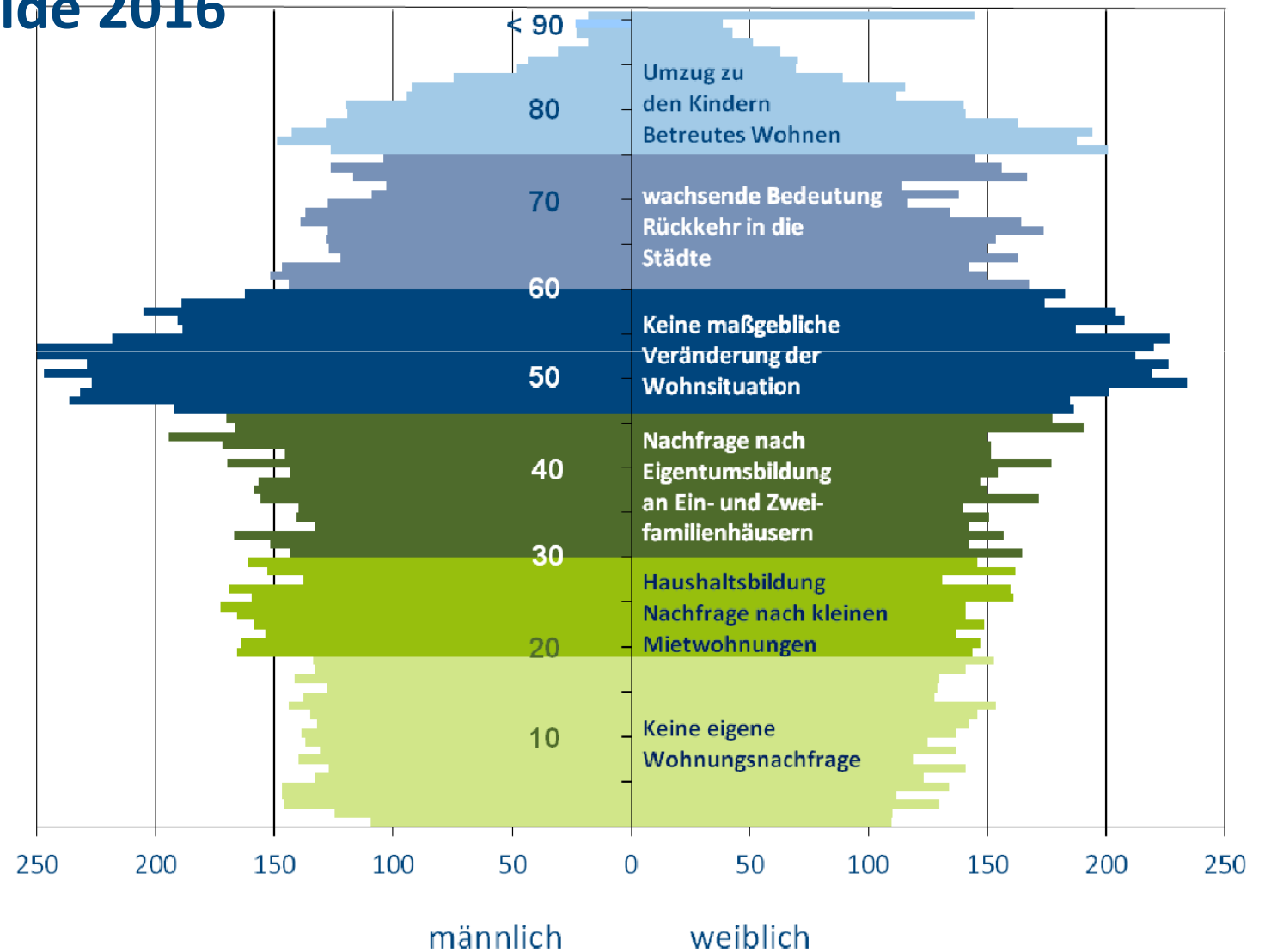
- Bestandsaufnahme, Ortsbesichtigung
- Bedarfsberechnung differenziert nach Zielgruppen
- Wohnungsmarktsegmente in den Baugebieten
- Entwicklungsreihenfolge, Entwicklungsgeschwindigkeit
- Versorgungsstrukturen
- Bestandssicherung
- Masterplan
- Städtebauliches Strukturkonzept
- Bürgerinformationsveranstaltung



# Bedarfsberechnung Wohnungsmarktsegmente

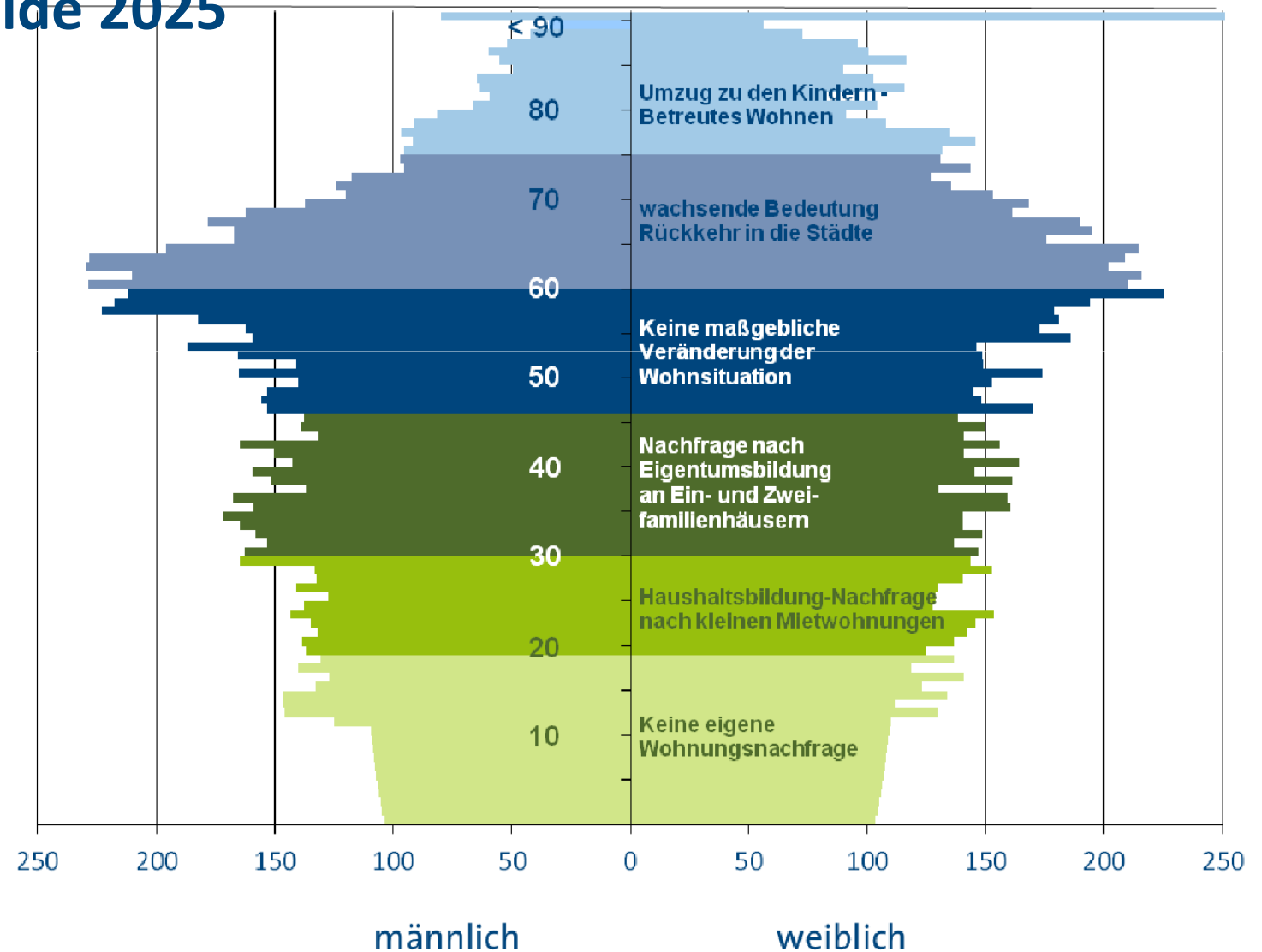


## Pyramide 2016



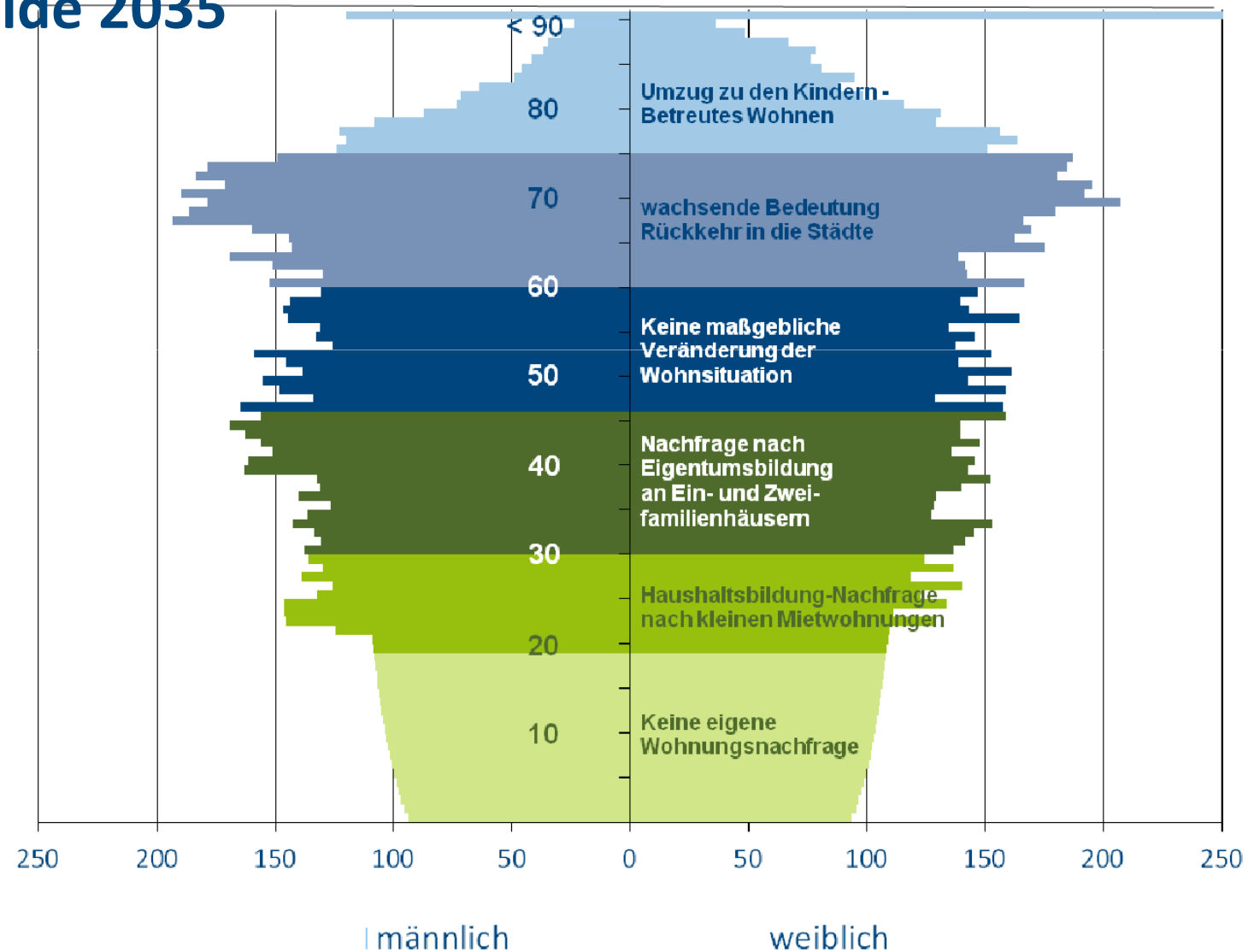


## Pyramide 2025





## Pyramide 2035





## **Bedarfsberechnung** ein Beispiel (Dinslaken)

2015 bis 2035 (20 Jahre) nach den Vorgaben der Landesplanung (vorläufig)

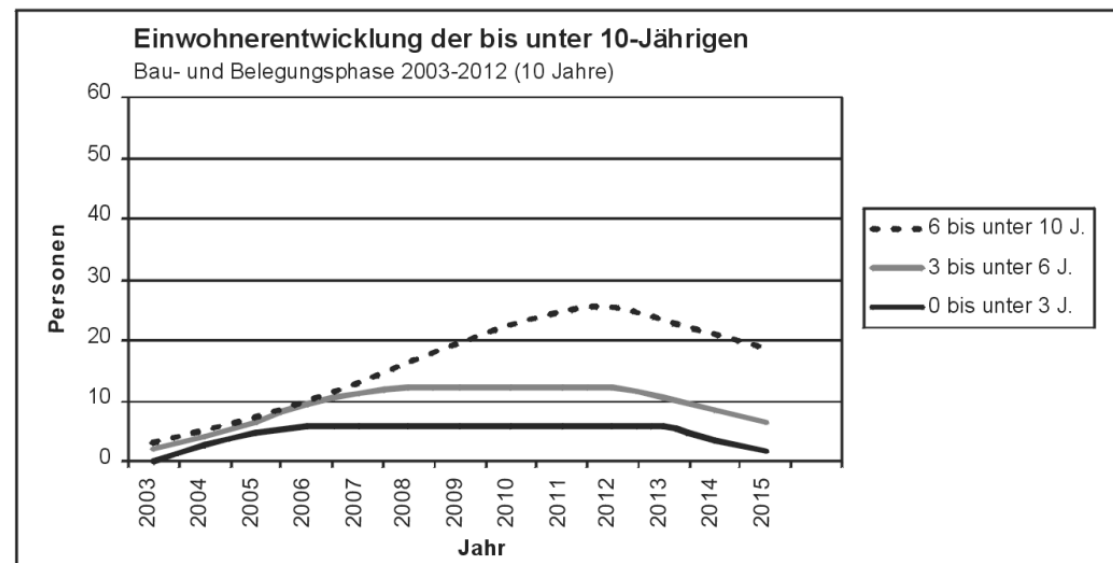
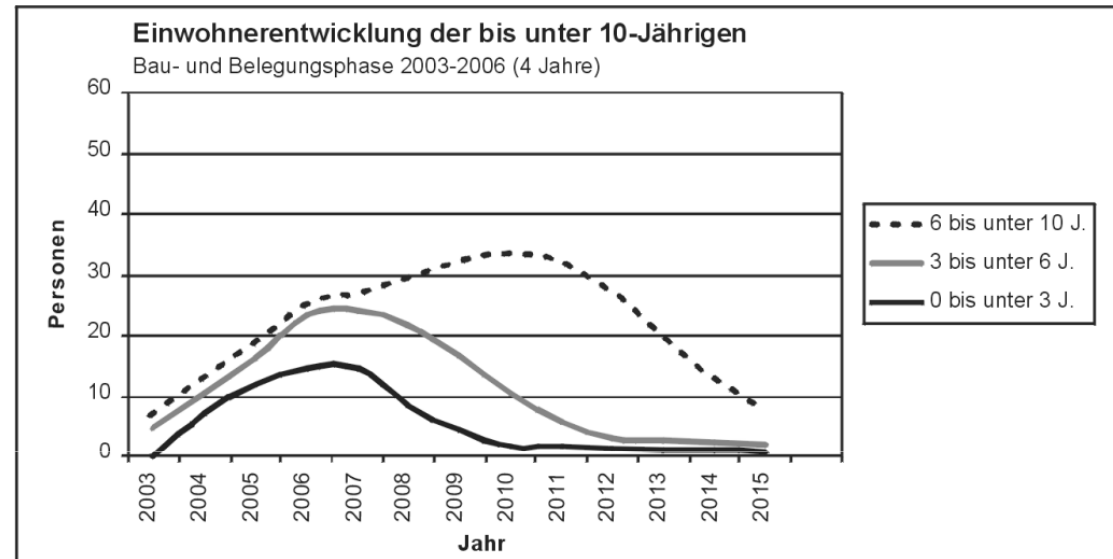
|                                             |  |                  |                 |
|---------------------------------------------|--|------------------|-----------------|
|                                             |  | <b>Dinslaken</b> |                 |
| <b>Neubedarf</b>                            |  | <b>1.580 WE</b>  |                 |
| <b>Ersatzbedarf</b>                         |  | <b>1.050 WE</b>  |                 |
| <b>Fluktuationsreserve</b>                  |  | <b>790 WE</b>    |                 |
| <b>Summe</b>                                |  | <b>3.420 WE</b>  |                 |
| <b>Bedarf pro Jahr (Mittelwert)</b>         |  | <b>170 WE</b>    |                 |
|                                             |  |                  |                 |
| <b>Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau</b> |  | <b>100 WE</b>    | <b>pro Jahr</b> |
| <b>Wohneinheiten im Einfamilienhausbau</b>  |  | <b>70 WE</b>     | <b>pro Jahr</b> |



# Entwicklungsreihenfolge Entwicklungsgeschwindigkeit



# Entwicklungs- Reihenfolge/ - geschwindigkeit





# Masterplan



Fußgängerzone



Zugänge

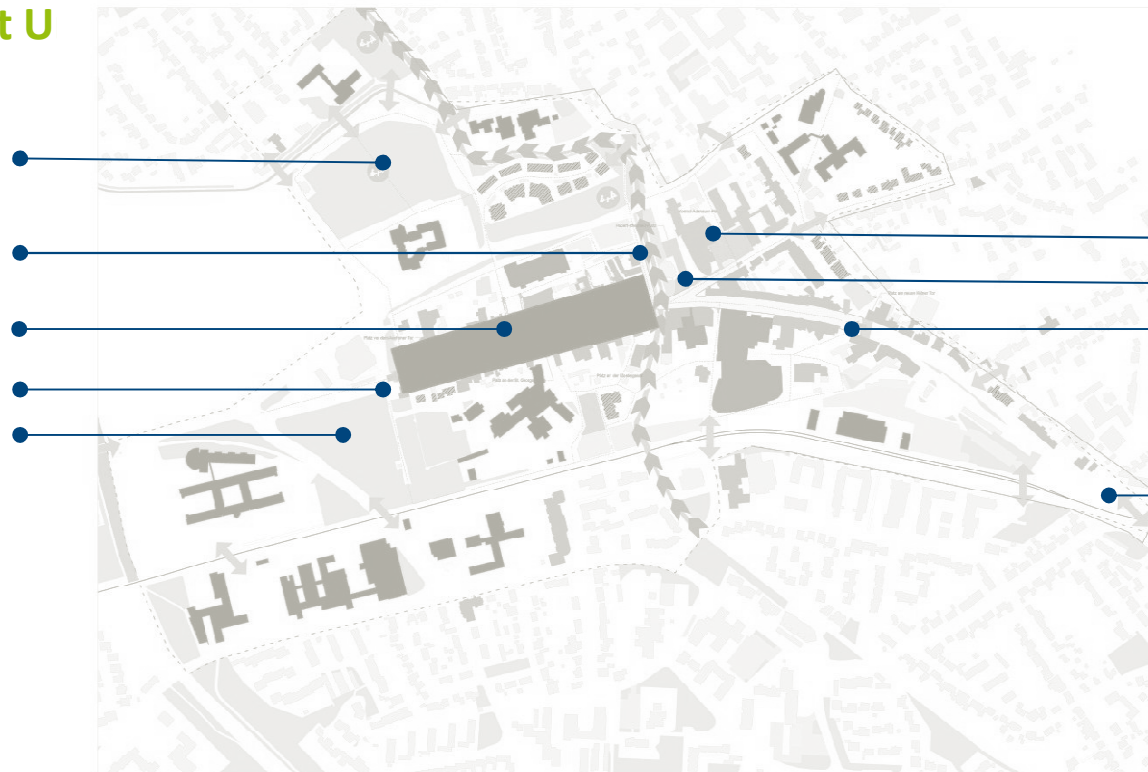




- Gestaltung der Eingangstore zur Innenstadt
- Gestaltung der Fußgängerzone und Plätze
- Aufwertung von Grünflächen und Schaffung eines Wegenetzes
- Neugestaltung Shares Space Hauptstraße/ Kölner Straße

## Text U

ne Lunge  
Fortführung  
Annenentwicklung  
Platz an der  
Georgskapelle  
Aachener Tor  
Grünfläche vor  
dem Aachener Tor



Konrad-Adenauer-  
Platz

Hubert-Rheinfels-Platz

Knotenpunktgestaltung

Neuer  
Kreisverkehr



# Städtebauliches Konzept



# Städtebauliches Konzept ein Beispiel



M 1 : 1000

## Städtebauliche Zielsetzung

Ergänzende Bebauung unter Berücksichtigung bestehender Strukturen, Geländemodellierungen

### Erschließung

- Anbindung an August-Lütgenau-Straße
- Ausbau/Verlegung Ewald-Gnau-Straße, im Platzbereich keine Durchfahrt, nur im Bedarfsfall
- Verlegung Fußweg zum Tulpenweg
- zentraler Platz/Anger auf 2 Ebenen
- Zuordnung/Nutzung der Stellplätze als Spiel-/Freifläche

### Grün-, Freiraum

- Erhalt/Ergänzung Kinderspielplatz - Verbindung Bestand und Neubebauung
- Ergänzung Angebot Spielplatz, Ballspiel
- Private Mietergärten
- Modellierung Topografie
- zT. Erhalt Baumbestand

### Baustruktur

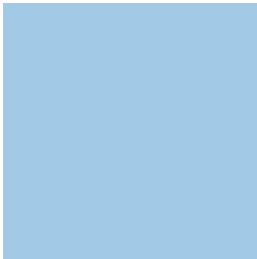
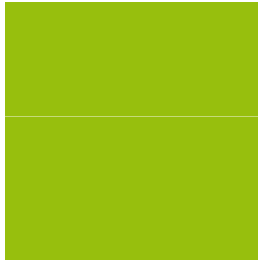
- Berücksichtigung Bestandsbebauung
- max. 2,5 Geschosse
- offene Bauweise
- barrierearme Gestaltung/Erschließung
- ebenerdige private Stellplätze + Carports
- ca. 54 Wohneinheiten
- Realisierung in 1- 2 Bauabschnitten (BAI/BAII) möglich



# Bürgerinformation



**Stadt- und Regionalplanung**  
Dr. Jansen GmbH



**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!**