

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 03.05.2017	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.2	Bezeichnung der Vorlage: Masterplan für den Siedlungsschwerpunkt Wegberg -Vorstellung der Zwischenergebnisse		Datum: 03.05.2017
Vorlage-Nr: VO/4077/17			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	16.05.2017	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	

Sachverhalt:

Mit Datum vom 05.02.2015 wurde von der SPD-Fraktion ein Antrag auf Erstellung eines Masterplanes für die Stadtentwicklung von Wegberg gestellt. In mehreren Sitzungen wurde über diesen Antrag beraten. Der Rat hat schließlich in seiner Sitzung am 20.12.2016 beschlossen, den Auftrag zur Erstellung des Masterplanes für den Bereich des Siedlungsschwerpunktes Wegberg (innerhalb des Grenzlandringes) an das Planungsbüro ASTOC aus Köln zu vergeben.

Zielsetzung des Masterplanes ist es, für den Siedlungsschwerpunkt, im Rahmen eines konkretisierenden Stadtentwicklungskonzeptes, Aussagen zur weiteren Entwicklung der derzeit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächenpotenziale und der langfristig vorgesehenen Wohnbauentwicklung zwischen den Straßen In Gerichhausen und Grenzlandring zu treffen. Bei der Erarbeitung des Masterplanes soll ein besonderes Augenmerk auf die frühzeitige Beteiligung aller Akteure (Verwaltung, Ausschuss, SEWG und insbesondere Bürgerschaft) gelegt werden.

Herr Prof. Hall vom beauftragten Planungsbüro ASTOC wird in der Sitzung den derzeitigen Bearbeitungsstand vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen. Zur Vorbereitung der Fraktionen auf diesen Tagesordnungspunkt ist die diesbezügliche Präsentation der Vorlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe nimmt die Zwischenergebnisse zum Masterplan zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

Präsentation Masterplan

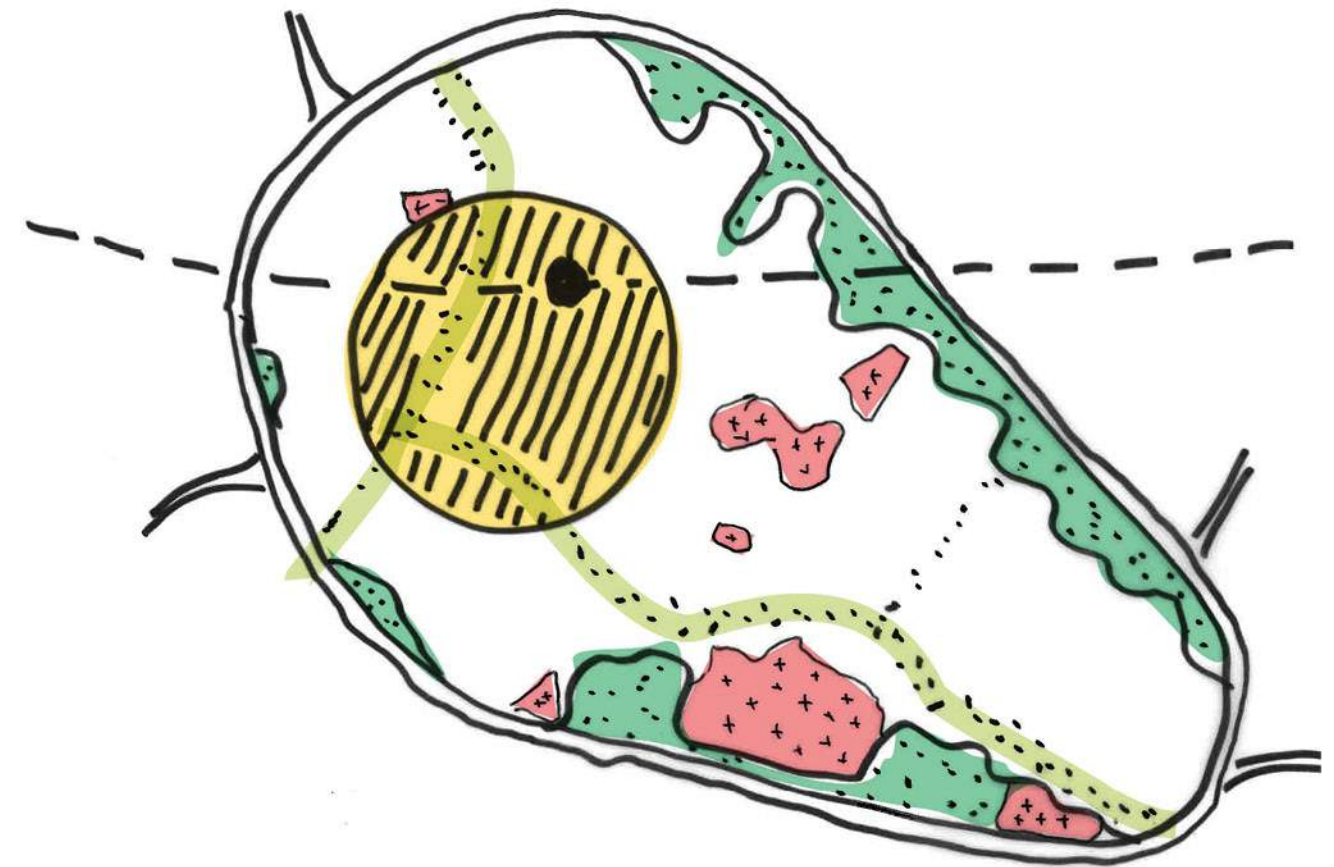
Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Schroeders	FB 301	
Gez. Heilwagen	FB 301	

STAND 02.05.2017

MASTERPLAN SIEDLUNGSSCHWERPUNKT WEGBERG

AUSGANGSLAGE - ERKENNTNISSE AUS DER EINORDNUNG

- Stärkung und Belebung des bestehenden Zentrums
- Zukunft als lebenswerter Wohnstandort
- Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäuser
- Überwiegend Eigentumsbildung
- Hohes Pendleraufkommen (Auspendeln)
- Mehr Tourismus gewünscht (Mühlenstadt)



AUSGANGSLAGE - WOHNEN IN WEGBERG



STRASSENDORF



EINFAMILIENHAUS



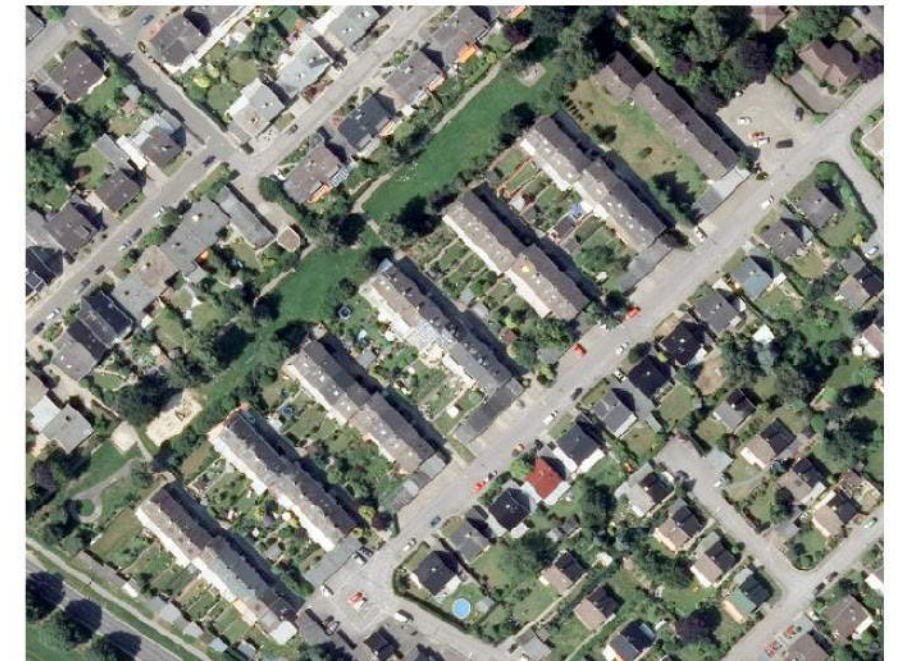
INNENSTADT



LÄNDLICH GEPRÄGT



EINFAMILIENHAUS

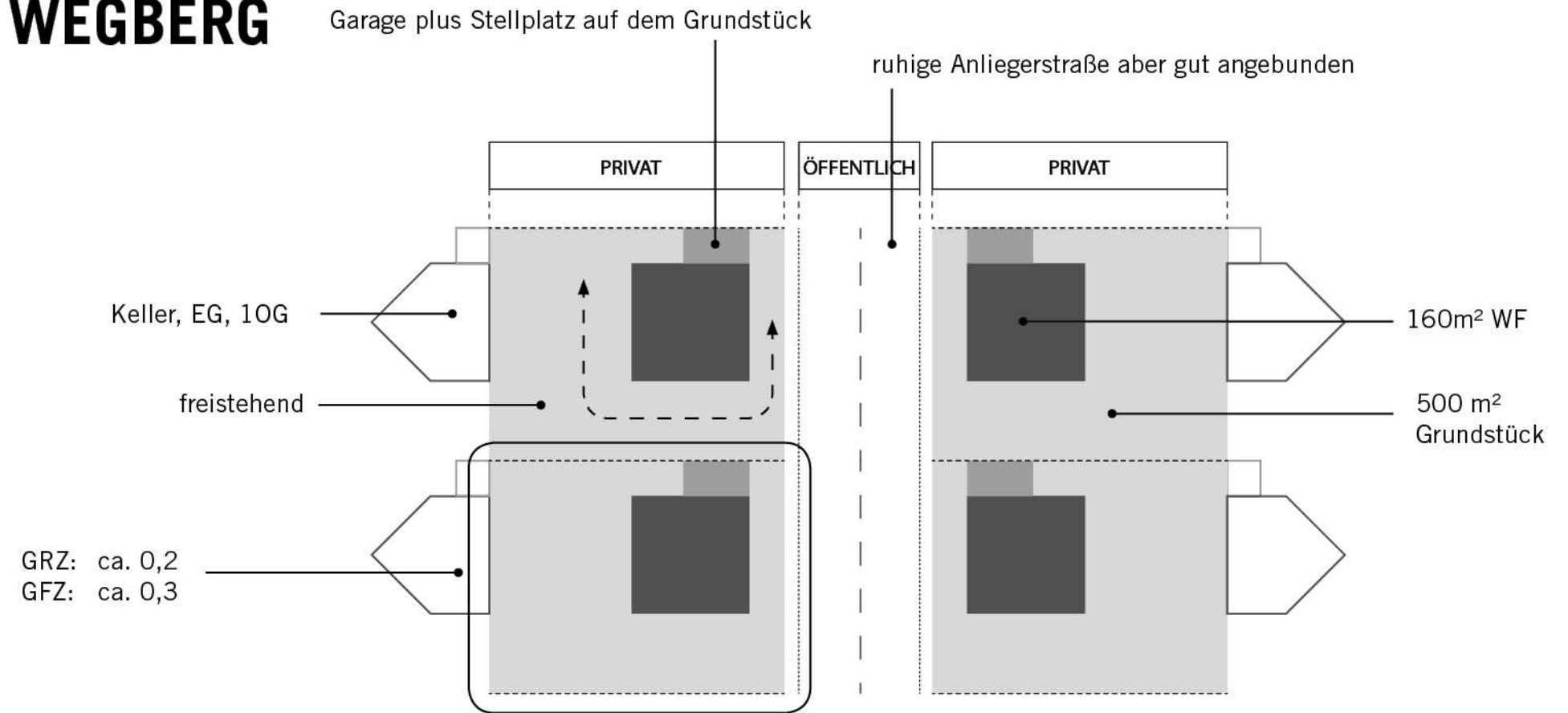


REIHENHAUS

AUSGANGSLAGE - WOHNEN IN WEGBERG

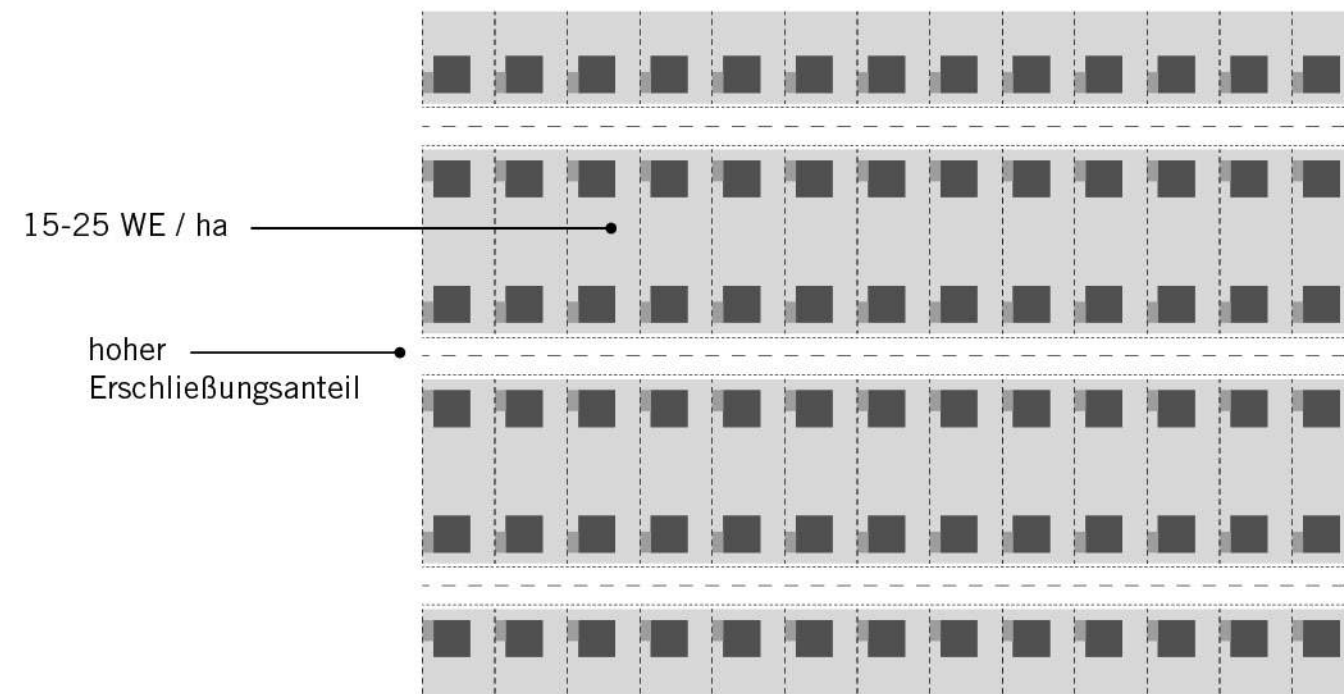
nachgefragte Typologien

- Einfamilienhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser



Konsequenzen

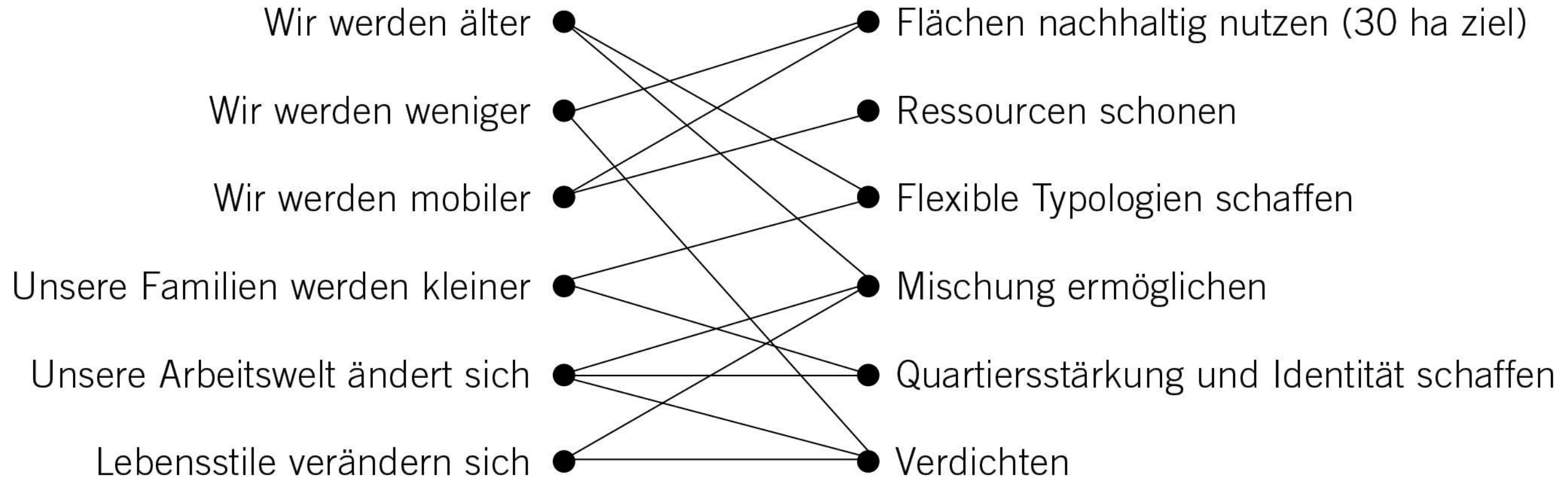
- Mangelnde Effizienz
- Individualität in der Uniformität
- Verlust an Gemeinschaftswesen
- Fehlende Hierarchien



PRINZIPIEN FÜR DIE PLANUNG

PROGNOSEN

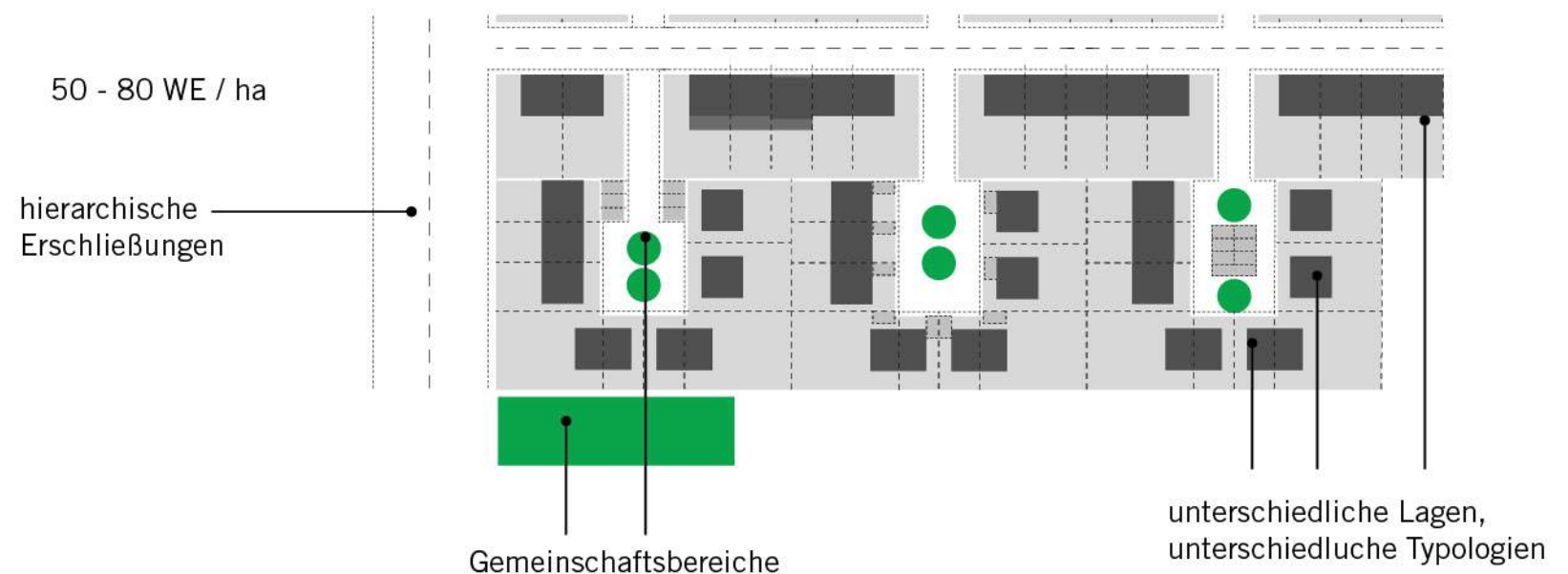
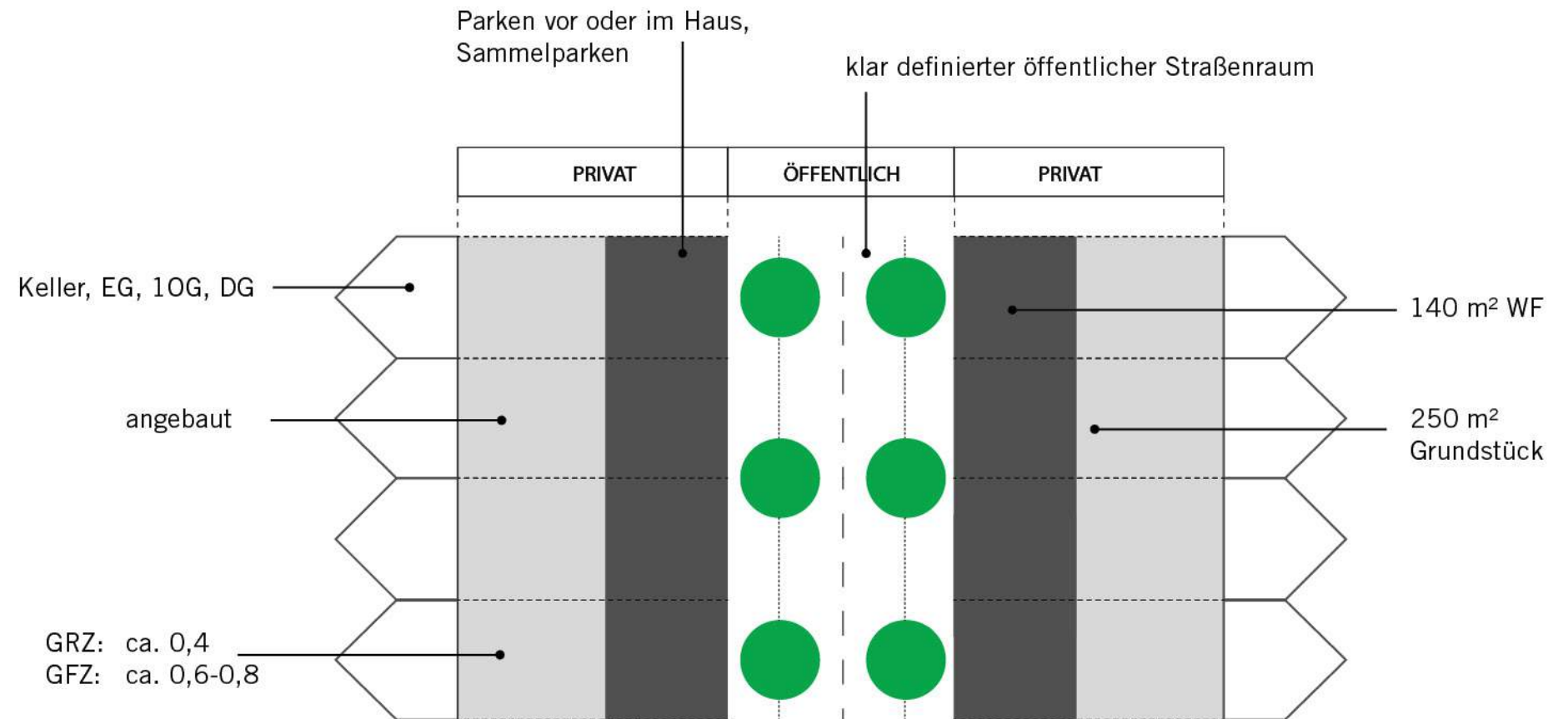
HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



PRINZIPIEN FÜR DIE PLANUNG

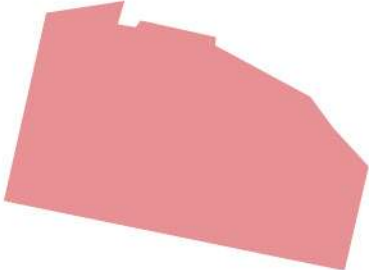
MÖGLICHE ANTWORTEN

- Verdichteter Bauen und gleichzeitig aktuellen Ansprüchen gerecht werden
- Nutzungsmischung
- Wohnen & Arbeiten
- Dinge teilen
- Anpassbare Strukturen
- Nachnutzung Mitdenken
- Gemeinschaft stärken

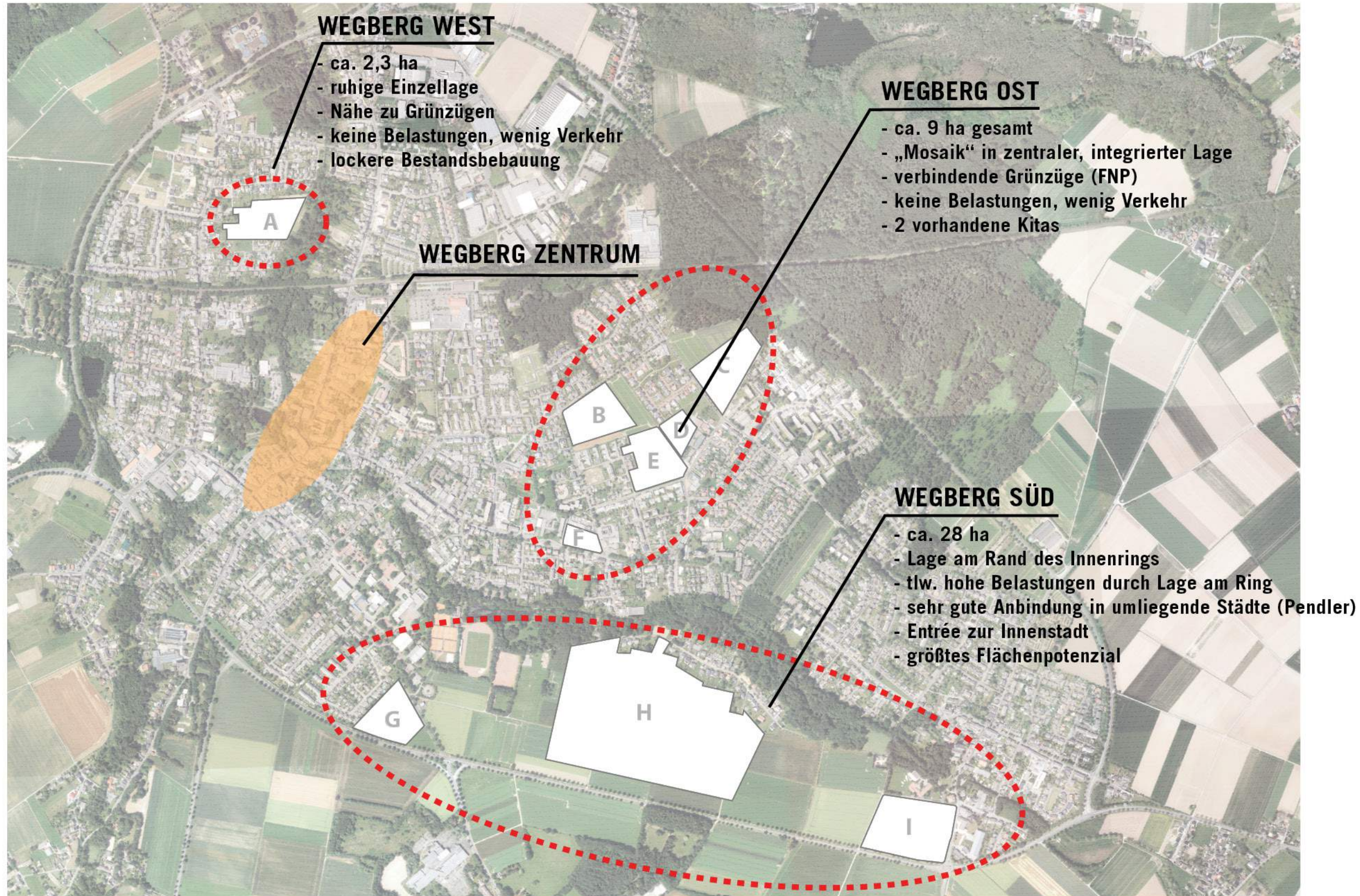


STANDORT- UND FLAECHENKONZEPTE

NEUE WOHNBAUFLÄCHEN

GEBIET	FLÄCHE	BODENRICHTWERT (RANDGEBIET)	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
A 	2,26 HA	160	WOHNBAUFLÄCHEN
B 	3,30 HA	165	WOHNBAUFLÄCHEN
C 	2,39 HA	(165)	WOHNBAUFLÄCHEN
D 	0,87 HA	165	WOHNBAUFLÄCHEN
E 	2,09 HA	165	WOHNBAUFLÄCHEN
F 	0,67 HA	165	WOHNBAUFLÄCHEN
G 	1,94 HA	(165)	WOHNBAUFLÄCHEN
H 	22 HA	(165)	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
I 	4,35 HA	(160)	WOHNBAUFLÄCHEN
SUMME	CA. 40 HA		

3 BEREICHE



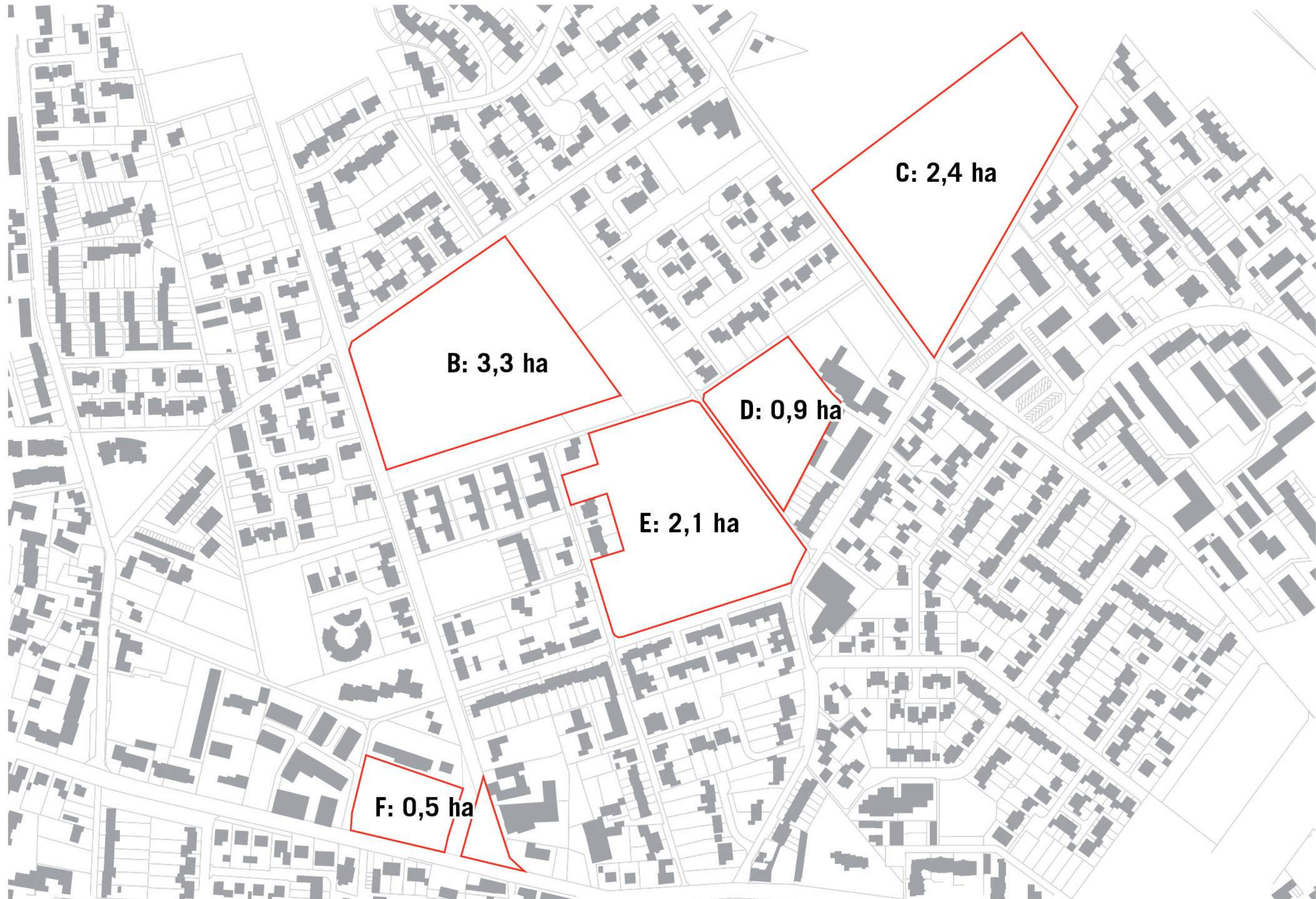
BEGABUNGEN DER BEREICHE





FLAECHENBETRACHTUNG WEGBERG OST

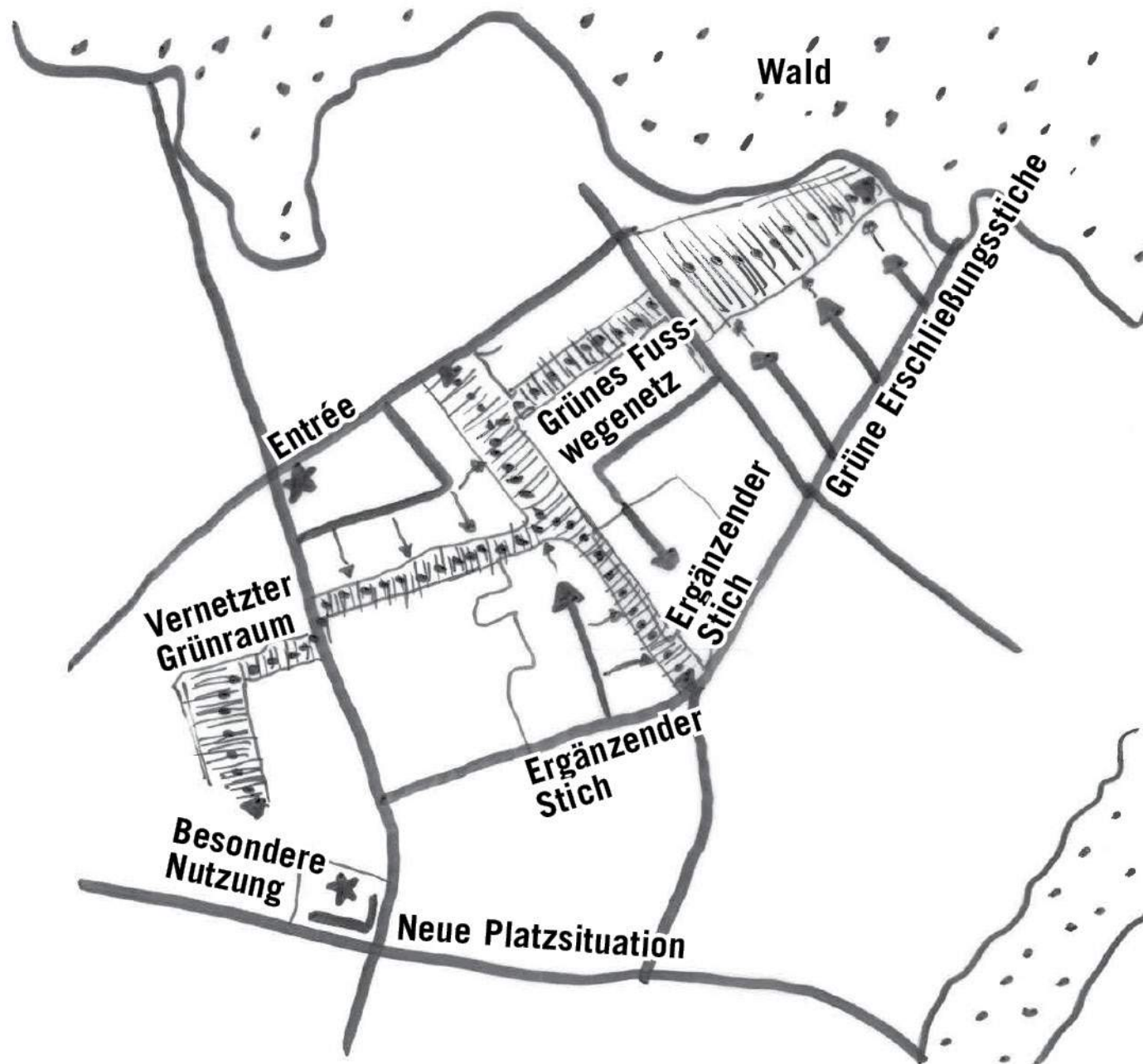
LAGE UND STRUKTUR FLÄCHEN B, C, D, E, F



RAHMENBEDINGUNGEN FLÄCHEN B, C, D, E, F



LEITBILD ENTWICKLUNG FLÄCHEN B, C, D, E, F



Das Teilgebiet Wegberg Ost setzt sich aus verschiedenen kleineren Teilentwicklungsgebieten zusammen, die durch ein im Flächennutzungsplan verankertes Freiraumsystem miteinander verbunden sind. So entsteht ein quartierinternes straßenraumunabhängiges Verbindungsnetz als Besonderheit.

LAGE + NUTZUNG

- Integrierte + grüne Lage
- Sozial- + nutzungsgemischt
- Arbeiten + Wohnen im Quartier

ERSCHLIESSUNG + FREIRÄUME

- Individuelle Erschließung der Baufelder über bestehende Anliegerstraßen und daran angekoppelte ergänzende Stiche
- Grünraum als Rückrat und ‚Kitt‘ des Quartiers
- Fusswegenetz als vernetzendes Element der neuen Quartiere

GROBKONZEPT FLÄCHEN B, C, D, E, F



STÄDTEBAULICHE KENNWERTE FLÄCHEN B, C, D, E, F

Bruttobauland:	12,40 ha	100 %
Nettobauland:	8,00 ha	65 %
Erschließung öffentlich:	0,80 ha	6 %
Grün- und Freiraum:	3,60 ha	29 %

mögliche Bruttogrundfläche

a) GFZ 0,6 / WA:	48.000 m ²
b) GFZ 0,8 / WA:	64.000 m ²
c) GFZ 1,2 / WA:	96.000 m ²

Wohneinheiten

1WE = 150m² BGF/ 120m² WF:

a)	320 WE
c)	430 WE
c)	640 WE

a) Wohneinheiten/ha:	25 WE/HA
b) Wohneinheiten/ha:	35 WE/HA
c) Wohneinheiten/ha:	50 WE/HA



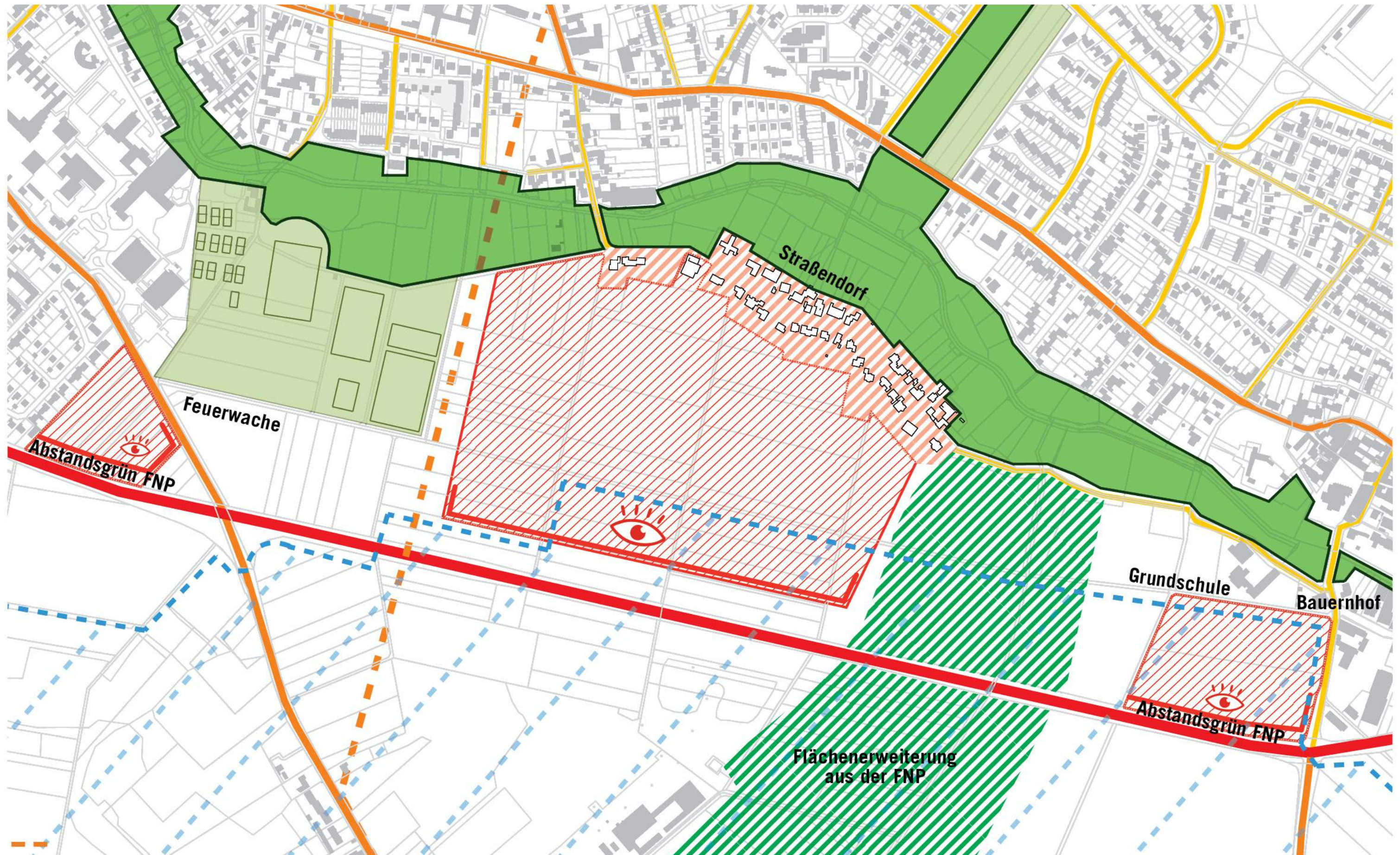


FLAECHENBETRACHTUNG WEGBERG SUED

LAGE UND STRUKTUR FLÄCHEN G, H, I



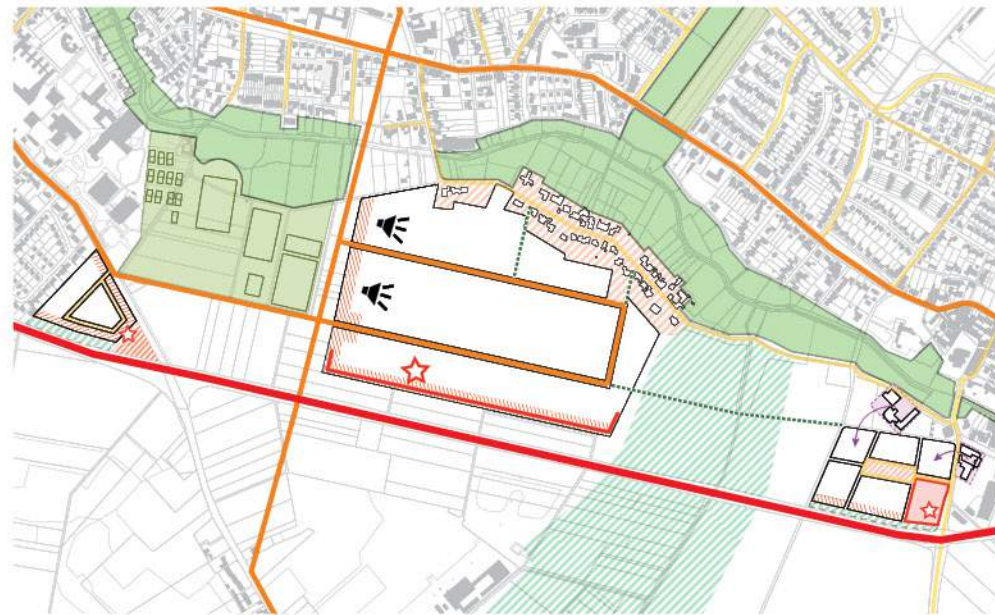
RAHMENBEDINGUNGEN FLÄCHEN G, H, I



ERSTE MÖGLICHE ERSCHLIESSUNGSANSÄTZE FLÄCHEN G, H, I

- • • Fußweg
- Erschließungsstraße
- Hauptstraße
- Grenzlandring

ERSCHLIESSUNGSANSATZ 1

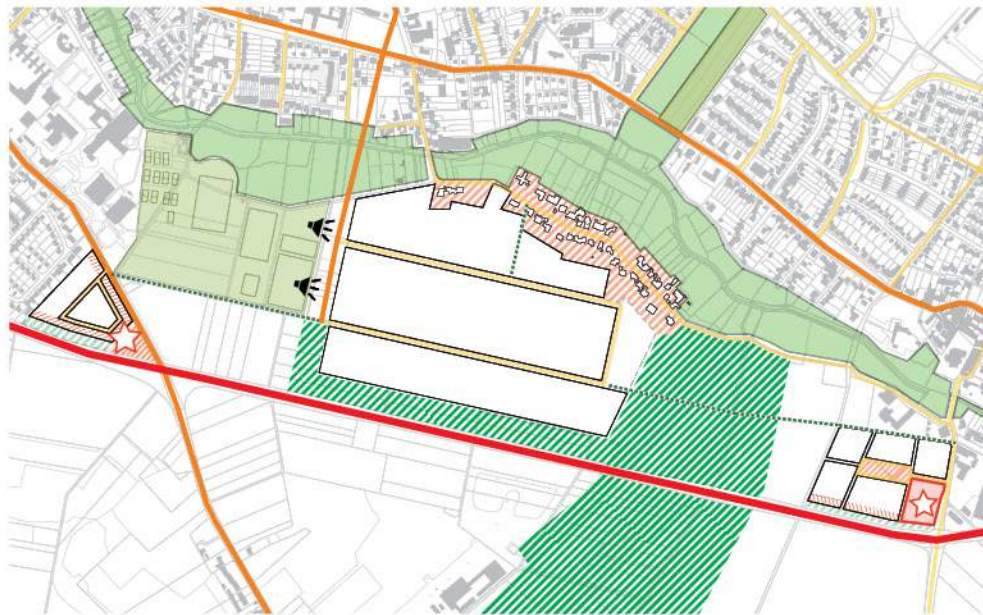


Ansatz 1 verfolgt die Strategie des neuen Anschlusses an den Grenzlandring und das Abbinden Maaseiker Straße. Dadurch entsteht eine hoch frequentierte Lage am Gebiet H, die aufgrund ihrer Zentralität sowohl besondere Nutzungen ermöglicht als aber auch einschränkend für Wohnnutzung durch die Emissionen wirkt. Es entstehen 2 belastete Flanken im Westen und im Süden.

Durch die Erschließung werden Verkehrsverlagerungen im Stadtgebiet ausgelöst, die bereits in gutachterlich untersucht und als vorteilhaft bewertet wurden.

Dieser Ansatz soll weiterverfolgt werden!

ERSCHLIESSUNGSANSATZ 2

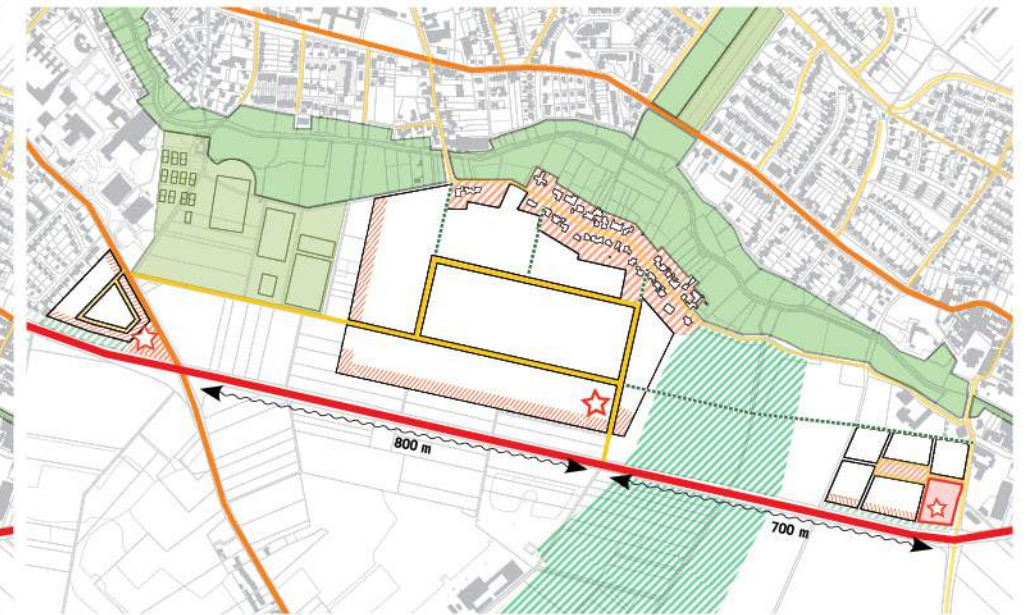


Ansatz 2 nutzt den städtischen Anschluss aus Ansatz 1 ohne ihn bis an den Grenzlandring durchzustrecken. Dadurch entsteht ein ruhiges Quartier ohne Durchgangsverkehr.

Allerdings erscheint die Erschließung eines 22ha großen Areals über nur einen Anschluss problematisch und das neue Quartier ist von Süden kommend nur kompliziert erreichbar.

Dieser Ansatz soll nicht weiterverfolgt werden.

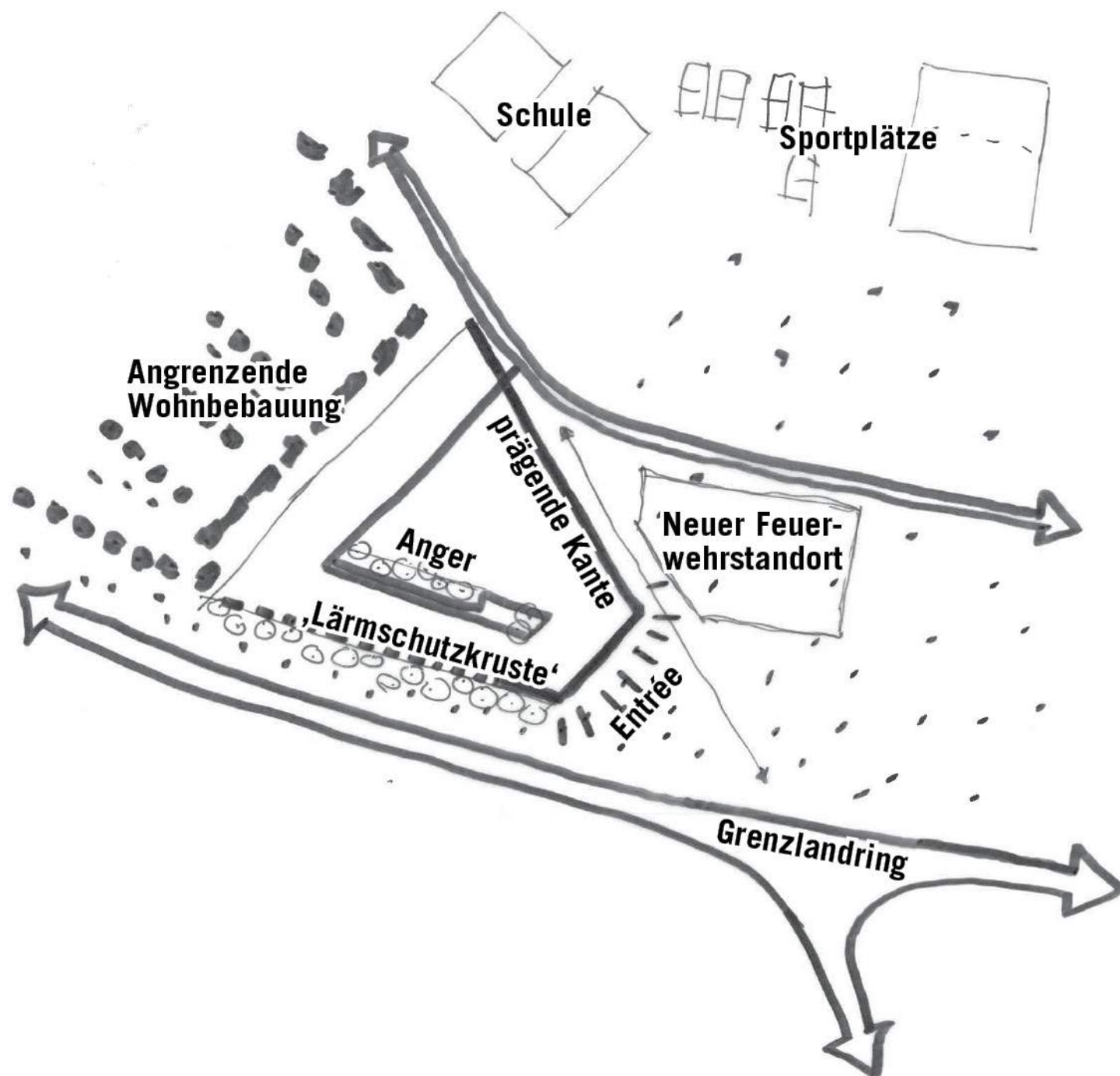
ERSCHLIESSUNGSANSATZ 3



Ansatz 3 bindet das Quartier über einen Anschluss, der ca. mittig zwischen den beiden bestehenden Anschlüssen liegt, an und bietet die Option einen zweiten Anschluss nach Westen an die Maaseiker Straße zu realisieren. Dadurch bekommt das Quartier eine eigene Adresse und ist über den Grenzlandring sehr gut angebunden.

In Richtung Beecker Straße werden Verbindungen durch Fuß- und Radwege geschaffen.

Dieser Ansatz soll weiterverfolgt werden!



Das Teilgebiet 1 Wegberg Süd ist durch eine anspruchsvolle Lage charakterisiert, da an drei Flanken Lärmimmissionen durch Verkehr, Sportflächen und die geplante Feuerwehr einwirken, die in Bezug auf Wohnnutzung kritisch sind. Dadurch ist es jedoch sehr gut angebunden und bietet die Möglichkeit ein „Pendlerstandort“ zu werden.

LAGE + NUTZUNG

- Gute Anbindung, schwieriges Umfeld
- Entrée Situation Stadt Wegberg
- Ausbildung einer Kante nach Aussen: Sichtbarkeit
- Überwiegend Wohnnutzung / Pendlerstandort

ERSCHLIESSUNG + FREIRÄUME

- Erschließung über Anliegerstraße
> Stich mit grünem Anger

WEITERE ANFORDERUNGEN

- „Lärmschutzkruste“

GROBKONZEPT WEGBERG SÜD.WEST FLÄCHE G



STÄDTEBAULICHE KENNWERTE - WEGBERG SÜD.WEST FLÄCHE G

Bruttobauland:	2,30 ha	100 %
Nettobauland:	1,70 ha	74 %
Erschließung öffentlich:	0,20 ha	9 %
Grün- und Freiraum:	0,40 ha	17 %

mögliche Bruttogrundfläche

a) GFZ 0,6 / WA:	10.200 m ²
b) GFZ 0,8 / WA:	13.600 m ²
c) GFZ 1,2 / WA:	20.400 m ²

Wohneinheiten

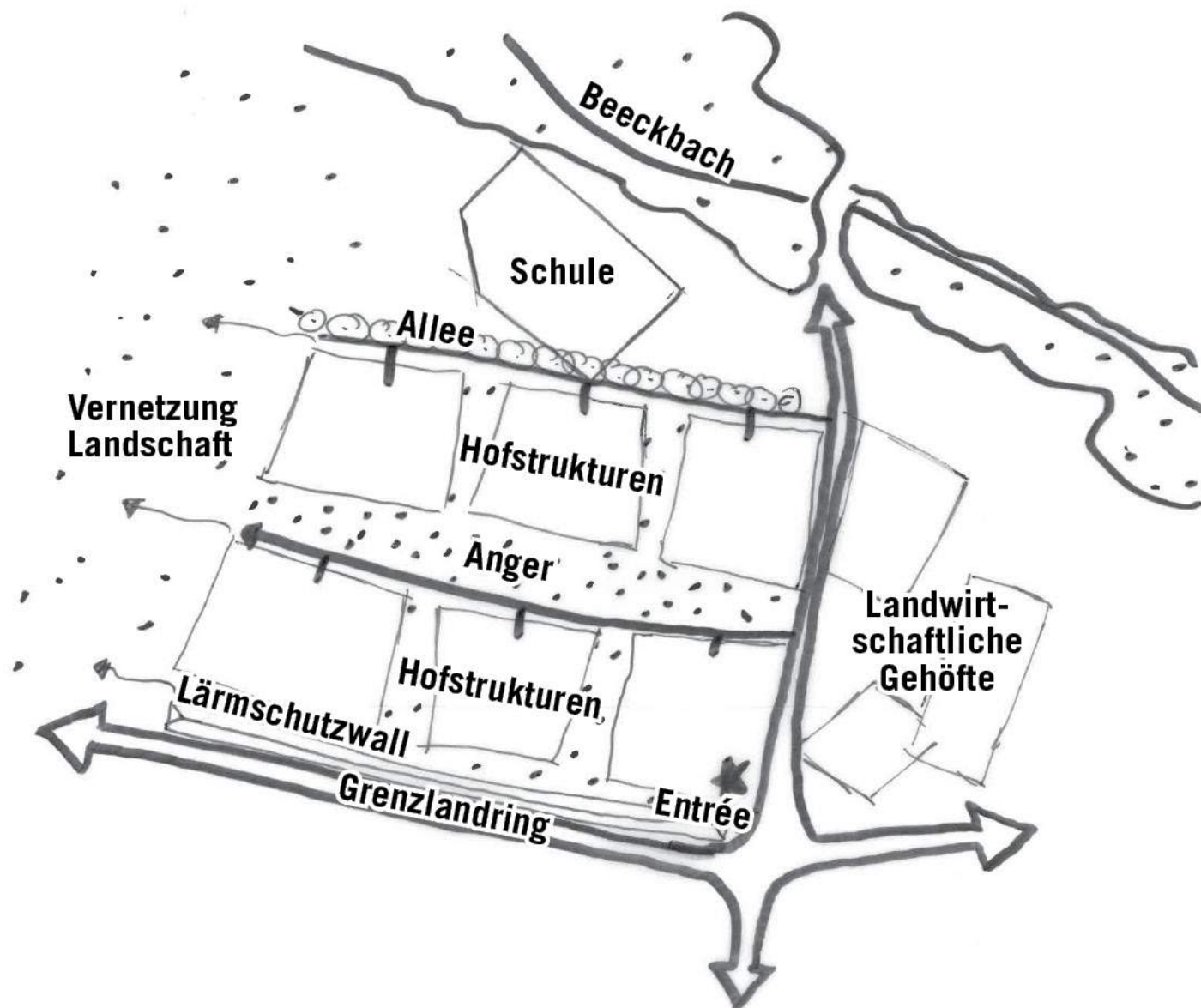
1WE = 150m² BGF/ 120m² WF:

a)	68 WE
b)	90 WE
c)	135 WE

a) Wohneinheiten/ha:	30 WE/HA
b) Wohneinheiten/ha:	40 WE/HA
c) Wohneinheiten/ha:	60 WE/HA



LEITBILD WEGBERG BEECK FLÄCHE I



Das Teilgebiet I liegt am Rand des Siedlungsverbunds, sehr präsent am Stadteingang Holtumer Straße und ist strukturell geprägt durch eine aufgelockerte hofartige Bebauung im direkten Umfeld. Hier bietet sich die Möglichkeit das Thema der Hofstrukturen zu interpretieren und ein Wohnquartier mit hohem Gemeinschaftsanteil und der Option kleiner Anbauflächen zu realisieren.

LAGE + NUTZUNG

- Entrée Situation Stadt Wegberg
- Wohnen in Gemeinschaft > Hofstrukturen
- Arbeiten + Wohnen im Quartier

ERSCHLIESSUNG + FREIRÄUME

- Erschließung über Anliegerstraßen
- Fusswegenetz zur Vernetzung mit der umliegenden Landschaft
- Anger als zentraler Grünraum

WEITERE ANFORDERUNGEN

- Lärmschutzwall zum Grenzlandring mit Grünstrukturen

GROBKONZEPT WEGBERG BEECK FLÄCHE I



STÄDTEBAULICHE KENNWERTE - WEGBERG BEECK FLÄCHE I

Bruttobauland:	4,35 ha	100 %
Nettobauland:	2,85 ha	65 %
Erschließung öffentlich:	0,30 ha	7 %
Grün- und Freiraum:	1,2 ha	28 %

mögliche Bruttogrundfläche

a) GFZ 0,6 / WA:	17.100 m ²
b) GFZ 0,8 / WA:	22.800 m ²
c) GFZ 1,2 / WA:	34.200 m ²

Wohneinheiten

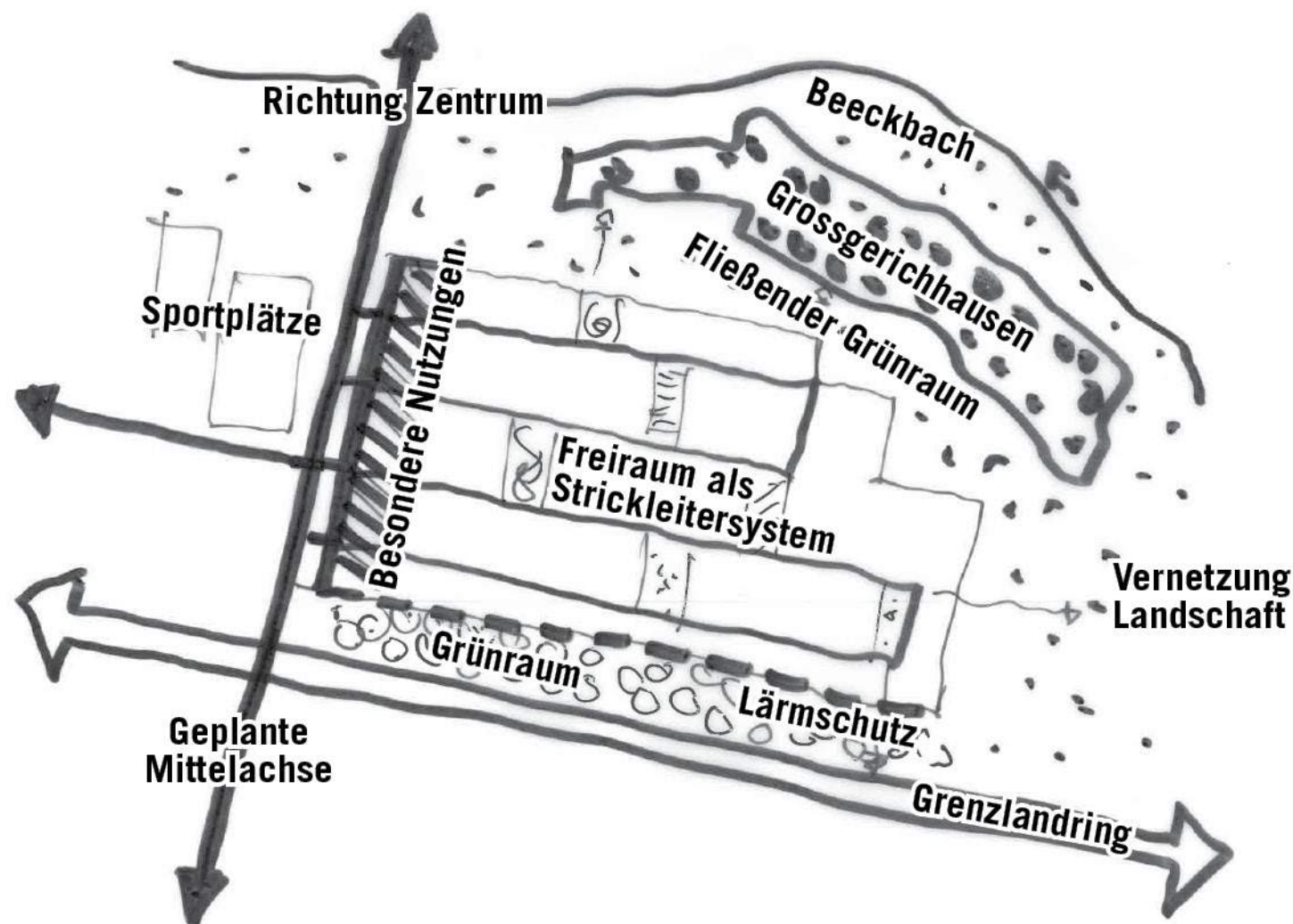
1WE = 150m² BGF/ 120m² WF:

a)	115 WE
b)	150 WE
c)	230 WE

a) Wohneinheiten/ha:	25 WE/HA
b) Wohneinheiten/ha:	35 WE/HA
c) Wohneinheiten/ha:	50 WE/HA



LEITBILD WEGBERG SÜD FLÄCHE H - VARIANTE 1



Mit der neuen Erschließungsstraße und deren zentralen Bedeutung für Wegberg ergibt sich entlang dieser Linie eine besondere, öffentlich wirksame Lage. In den rückwärtigen Bereichen nach Osten liegen ruhige Wohnlagen an Erschließungsschleifen, zum Grenzlandring wird ein kombinierter Grünraum mit Lärmschutz ausgebildet

LAGE + NUTZUNG

- Neue, prägende Stadtkante nach Süden
- Innovatives Quartier der Zukunft
- Arbeiten + Wohnen im Quartier

ERSCHLIESSUNG + FREIRÄUME

- Erschließung über Mittelachse und Sammelstraßen + grüne Shortcuts
- Freiraum umfließt das neue Quartier + bildet ein Strickleitersystem aus
- Verknüpfung zur Landschaft

WEITERE ANFORDERUNGEN

- Lärmschutzmaßnahmen am Grenzlandring

GROBKONZEPT WEGBERG SÜD FLÄCHE H - VARIANTE 1

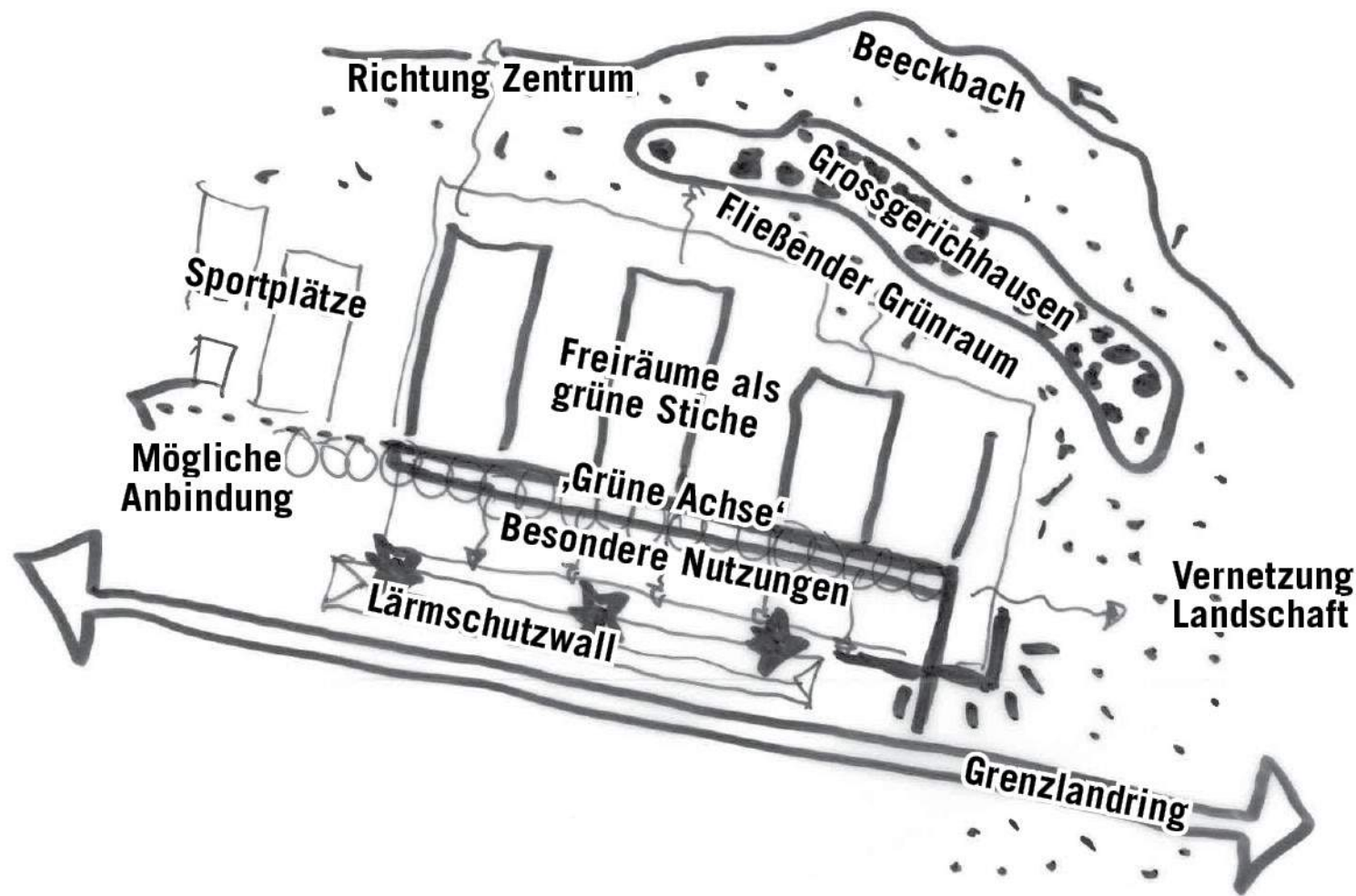


STÄDTEBAULICHE KENNWERTE - WEGBERG SÜD FLÄCHE H - VARIANTE 1

Bruttobauland:	22,10 ha	100 %
Nettobauland:	15,00 ha	68 %
Erschließung öffentlich:	1,80 ha	8 %
Grün- und Freiraum:	5,3 ha	24 %
mögliche Bruttogrundfläche		
a) GFZ 0,6 / WA:	90.000 m²	
b) GFZ 0,8 / WA:	120.000 m²	
c) GFZ 1,2 / WA:	180.000 m²	
Wohneinheiten		
1WE = 150m² BGF/ 120m² WF:		
a)	600 WE	
b)	800 WE	
c)	1.200 WE	
a) Wohneinheiten/ha:	27 WE/HA	
b) Wohneinheiten/ha:	35 WE/HA	
b) Wohneinheiten/ha:	55 WE/HA	



LEITBILD WEGBERG SÜD FLÄCHE H - VARIANTE 2



Mit dem Anschluss an den Grenzlandring erhält das Quartier eine eigene Adresse, welche sich intern in einer Ost-West Achse fortsetzt. Von dieser Achse entwickeln sich Wohnquartier Richtung Norden, die wiederum fußläufig nach Norden anbinden. Südlich der Achse wird ein aktiver und bunter Streifen ausgebildet, welcher den Lärmschutz gestalterisch integriert.

LAGE + NUTZUNG

- Entrée + Sichtbarkeit nach Süden
- Innovatives Quartier der Zukunft
- Arbeiten + Wohnen im Quartier

ERSCHLIESSUNG + FREIRÄUME

- Erschließung über Grenzlandring + 'Grüne Achse' mit Anliegerstraßen
- Freiräume umfließen das neue Quartier
- Verknüpfung zur Landschaft

WEITERE ANFORDERUNGEN

- Lärmschutzwall + besondere Nutzungen am Grenzlandring

Legend:

- Siedlungsflächen Bestand
- Neubaufächen (unterschiedliche Typologie und Dichte)
- wichtige Raumkanten // Sondernutzung EG
- Lärmschutztypologie
- Sondernutzungen/ soziale Einrichtungen
- Grün- und Waldflächen
- stark geprägte Freiräume
- Nutzung der Freiräume
- Versickerungsflächen
- Verkehrsberuhigung/ Mischverkehrsflächen

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE FLÄCHE H - VARIANTE 2

Bruttobauland:	22,10 ha	100 %
Nettobauland:	13,00 ha	59 %
Erschließung öffentlich:	2,10 ha	10 %
Grün- und Freiraum:	7,00 ha	31 %
mögliche Bruttogrundfläche		
a) GFZ 0,6 / WA:	78.000 m²	
b) GFZ 0,8 / WA:	104.000 m²	
c) GFZ 1,2 / WA:	156.000 m²	
Wohneinheiten		
1WE = 150m² BGF/ 120m² WF:		
a)	520 WE	
b)	690 WE	
c)	1.040 WE	
a) Wohneinheiten/ha:	24 WE/HA	
b) Wohneinheiten/ha:	31 WE/HA	
c) Wohneinheiten/ha:	47 WE/HA	





FLÄCHENBETRACHTUNG WEGBERG WEST

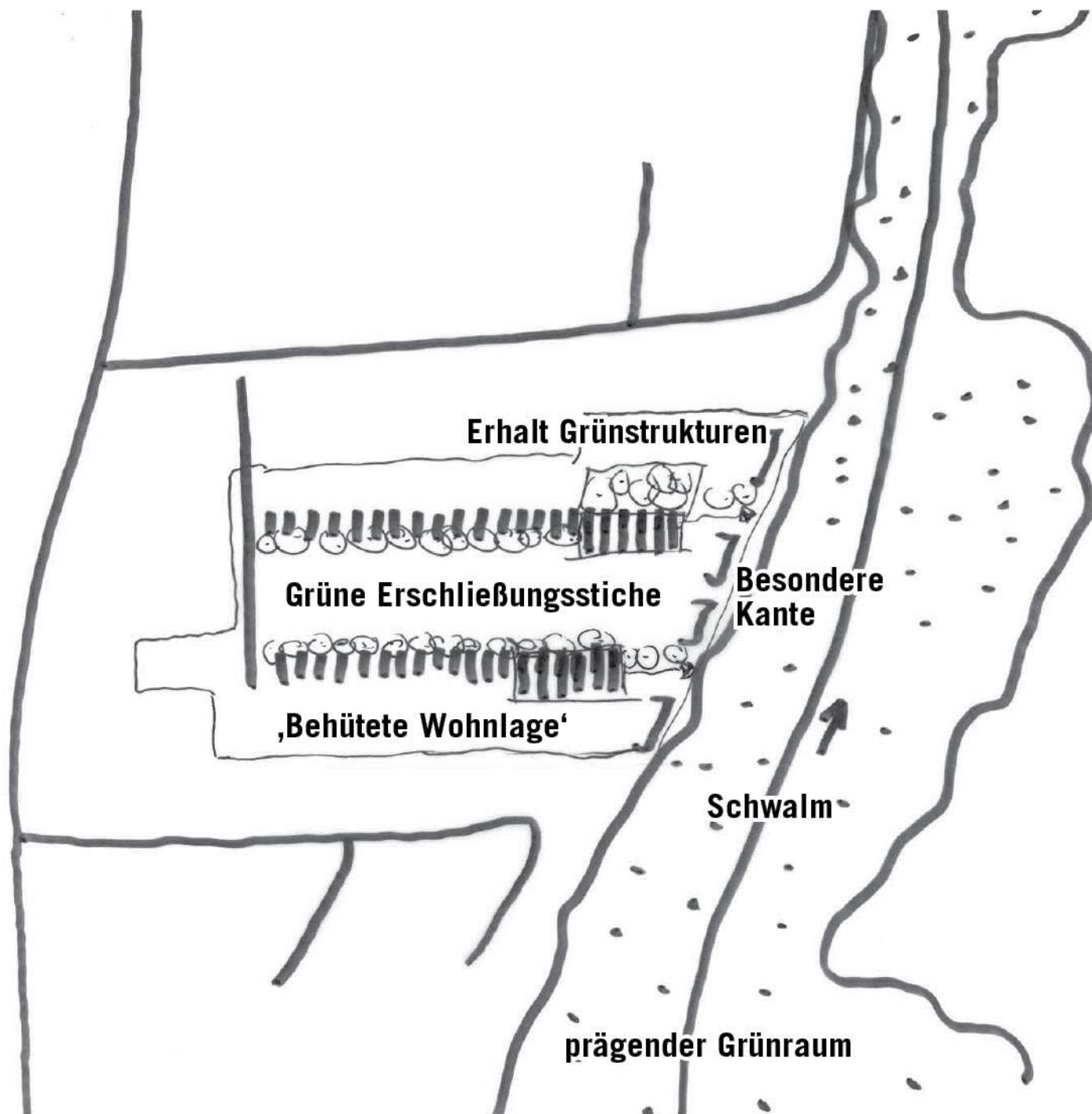
LAGE UND STRUKTUR FLÄCHE A



RAHMENBEDINGUNGEN FLÄCHE A



LEITBILD FLÄCHE A - VARIANTE 1



Das Entwicklungsgebiet A liegt zentraumsnah und doch ruhig im Innenbereich, kann durch eine Zufahrtsstraße von der Kringskamp erschlossen werden und bietet eine sehr gute Wohnlage mit Bezug zur Schwalm. Im Nordosten des Grundstücks befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

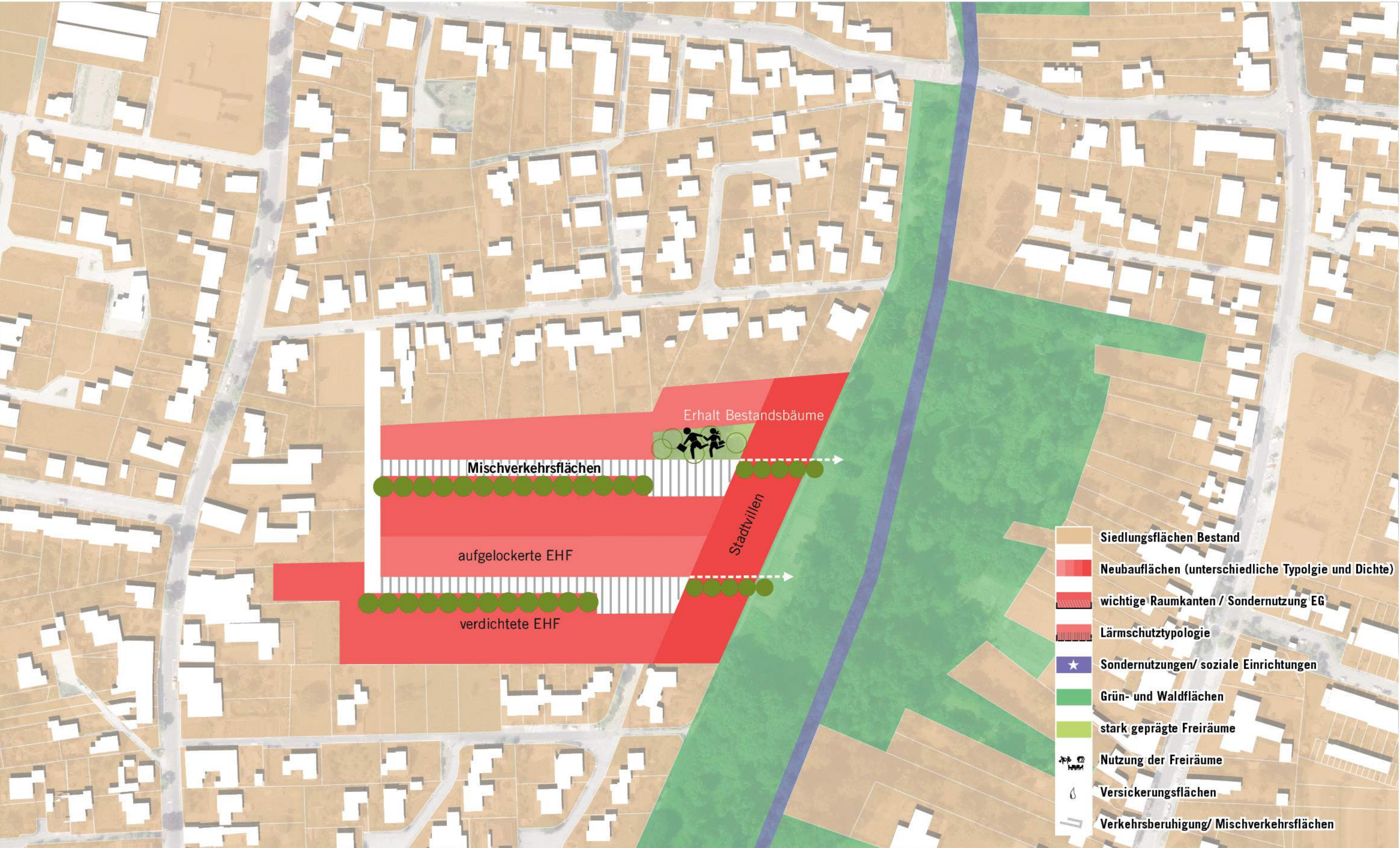
LAGE + NUTZUNG

- ruhiges, gehobenes Wohnen
- Nähe zu Grünraum + Zentrum
- Integrierte Lage an der Schwalm
- Ausprägung einer besonderen Kante zur Schwalm

ERSCHLIESSUNG + FREIRÄUME

- Erschließung über Anliegerstraße + Grüne Stiche + Fusswege
- Erhalt + Erweiterung vorhandener Baum- + Gehölzstrukturen

GROBKONZEPT FLÄCHE A - VARIANTE 1



STÄDTEBAULICHE KENNWERTE FLÄCHE A - VARIANTE 1

Bruttobauland:	2,80 ha	100 %
Nettobauland:	2,30 ha	82 %
Erschließung öffentlich:	0,40 ha	14 %
Grün- und Freiraum:	0,10 ha	4 %

mögliche Bruttogrundfläche

a) GFZ 0,6 / WA:	13.800 m ²
b) GFZ 0,8 / WA:	18.400 m ²
c) GFZ 1,2 / WA:	27.600 m ²

Wohneinheiten

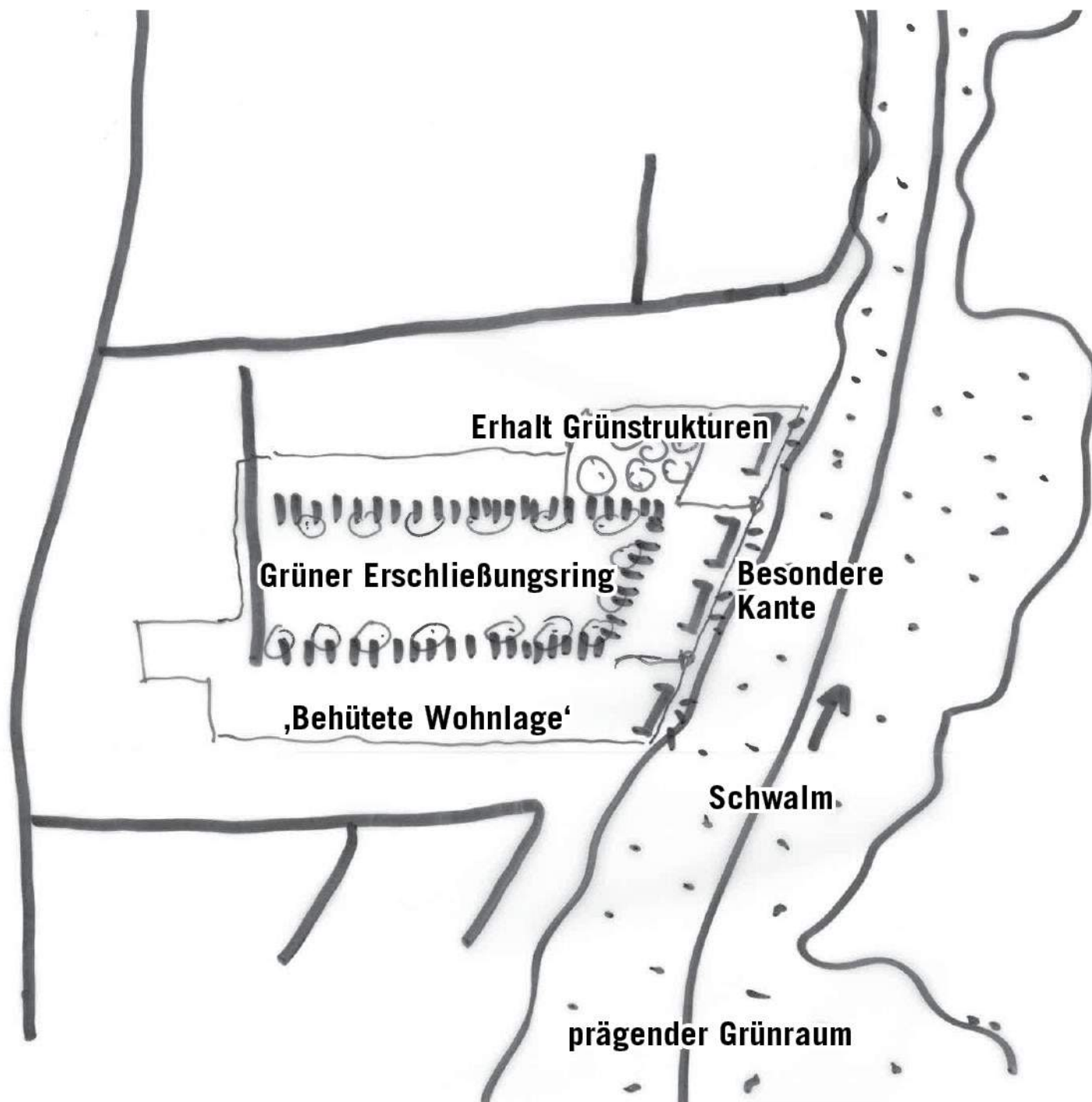
1WE = 150m² BGF/ 120m² WF:

a)	92 WE
b)	122 WE
c)	184 WE

a) Wohneinheiten/ha:	33 WE/HA
b) Wohneinheiten/ha:	44 WE/HA
c) Wohneinheiten/ha:	65 WE/HA



LEITBILD FLÄCHE A - VARIANTE 2



Das Entwicklungsgebiet A liegt zentraumsnah und doch ruhig im Innenbereich, kann durch eine Zufahrtsstraße von der Kringskamp erschlossen werden und bietet eine sehr gute Wohnlage mit Bezug zur Schwalm. Im Nordosten des Grundstücks befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

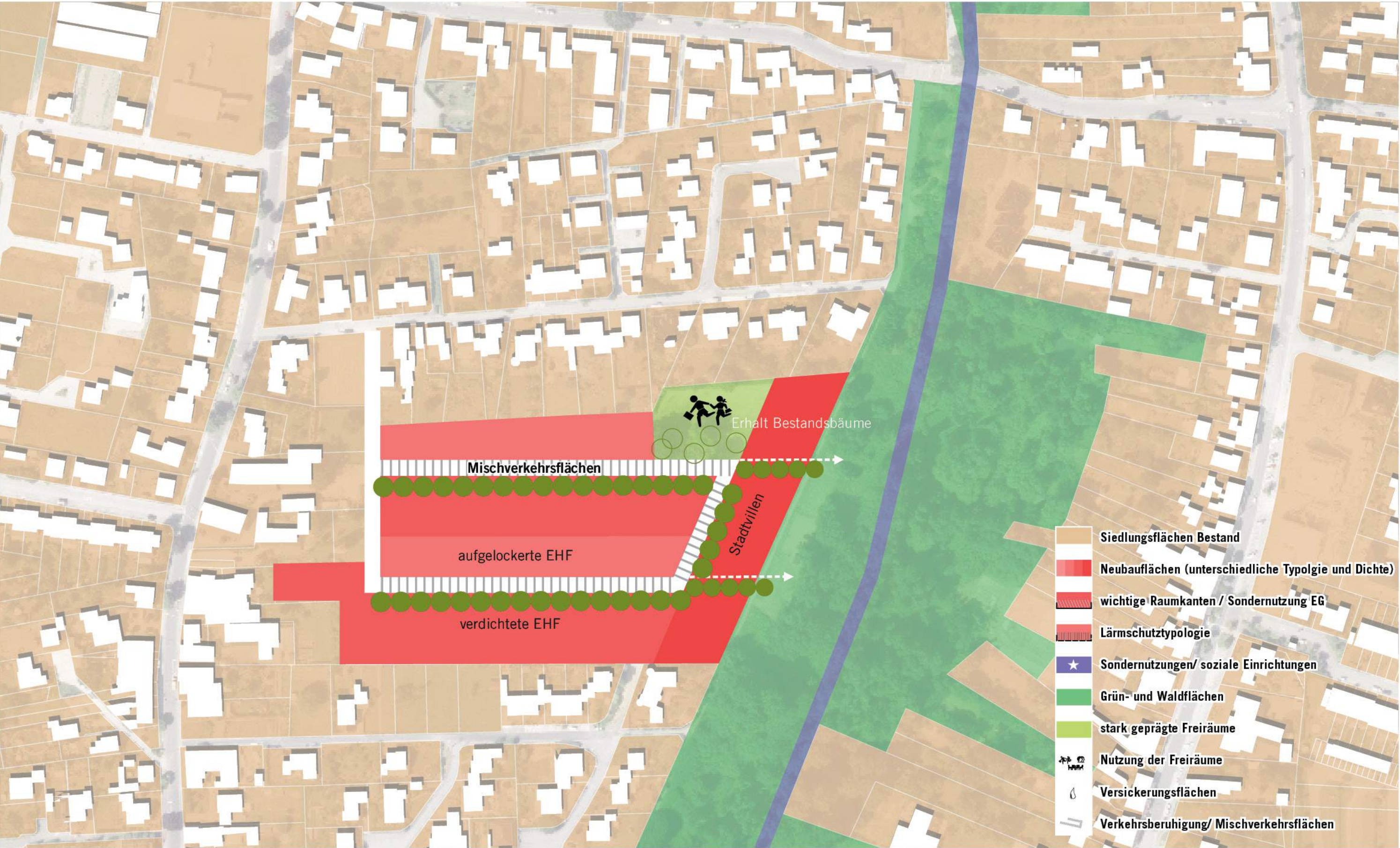
LAGE + NUTZUNG

- ruhiges, gehobenes Wohnen
- Nähe zu Grünraum + Zentrum
- Integrierte Lage an der Schwalm
- Ausprägung einer besonderen Kante zur Schwalm

ERSCHLIESSUNG + FREIRÄUME

- Erschließung über Anliegerstraße + Ring + Fusswege
- Erhalt + Erweiterung vorhandener Baum- + Gehölzstrukturen

GROBKONZEPT FLÄCHE A - VARIANTE 2



STÄDTEBAULICHE KENNWERTE FLÄCHE A - VARIANTE 2

Bruttobauland:	2,80 ha	100 %
Nettobauland:	2,20 ha	79 %
Erschließung öffentlich:	0,40 ha	14 %
Grün- und Freiraum:	0,20 ha	7 %

mögliche Bruttogrundfläche

a) GFZ 0,6 / WA:	13.200 m ²
b) GFZ 0,8 / WA:	17.600 m ²
c) GFZ 1,2 / WA:	26.400 m ²

Wohneinheiten

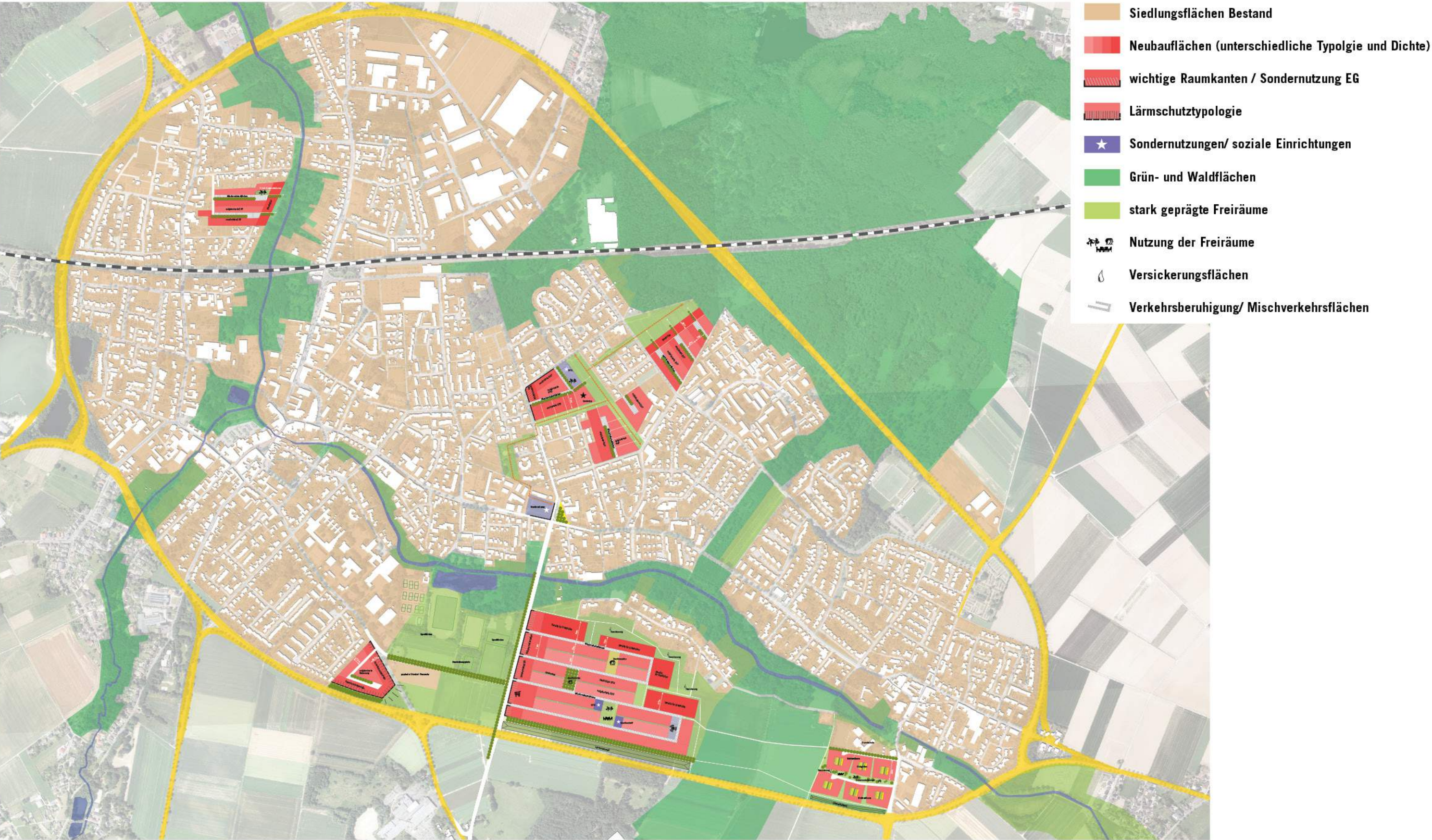
1WE = 150m² BGF/ 120m² WF:

a)	88 WE
b)	115 WE
c)	175 WE

a) Wohneinheiten/ha:	31 WE/HA
b) Wohneinheiten/ha:	42 WE/HA
c) Wohneinheiten/ha:	63 WE/HA



MASTERPLAN WEGBERG - VARIANTE 1 MASTERPLAN



MASTERPLAN WEGBERG - VARIANTE 2 MASTERPLAN

