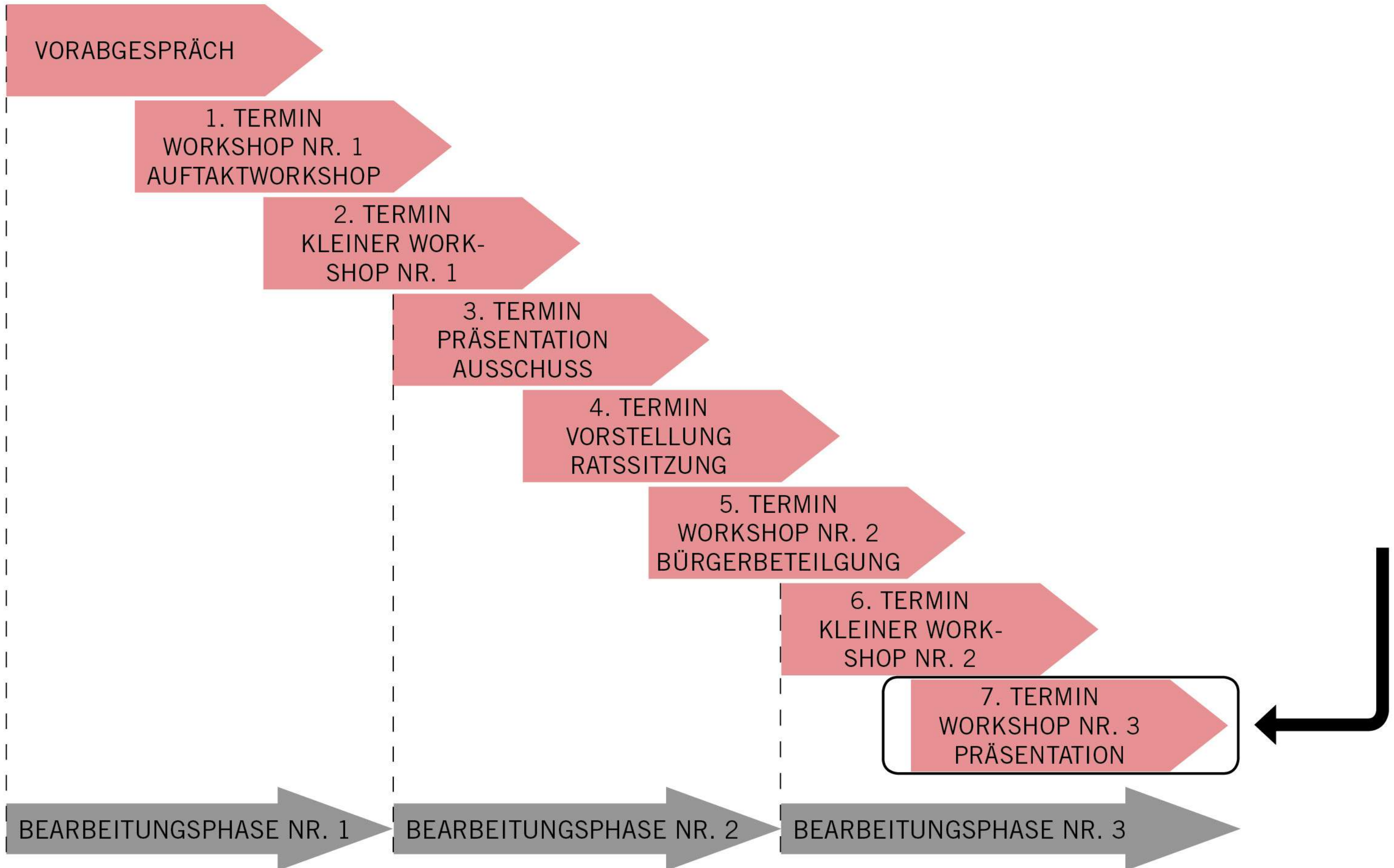




06.FEBRUAR 2018 - FACHAUSSCHUSS STADT WEGBERG

MASTERPLAN SIEDLUNGSSCHWERPUNKT WEGBERG

PROZESS - MASTERPLAN WEGBERG

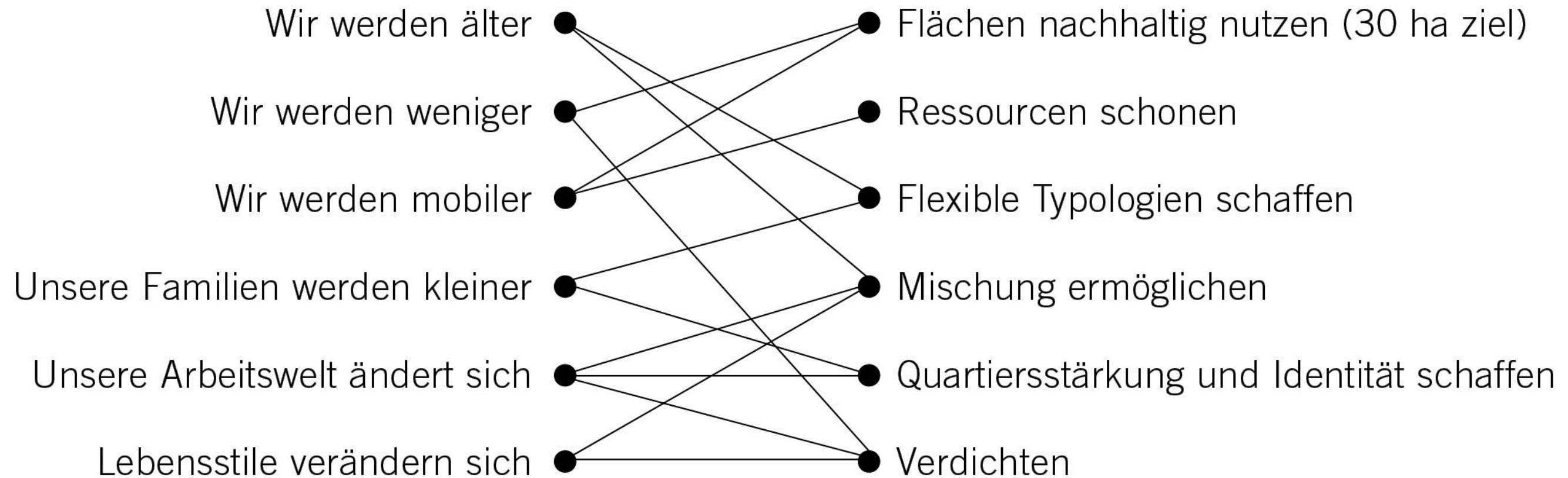


9 EINZELNE FLÄCHEN

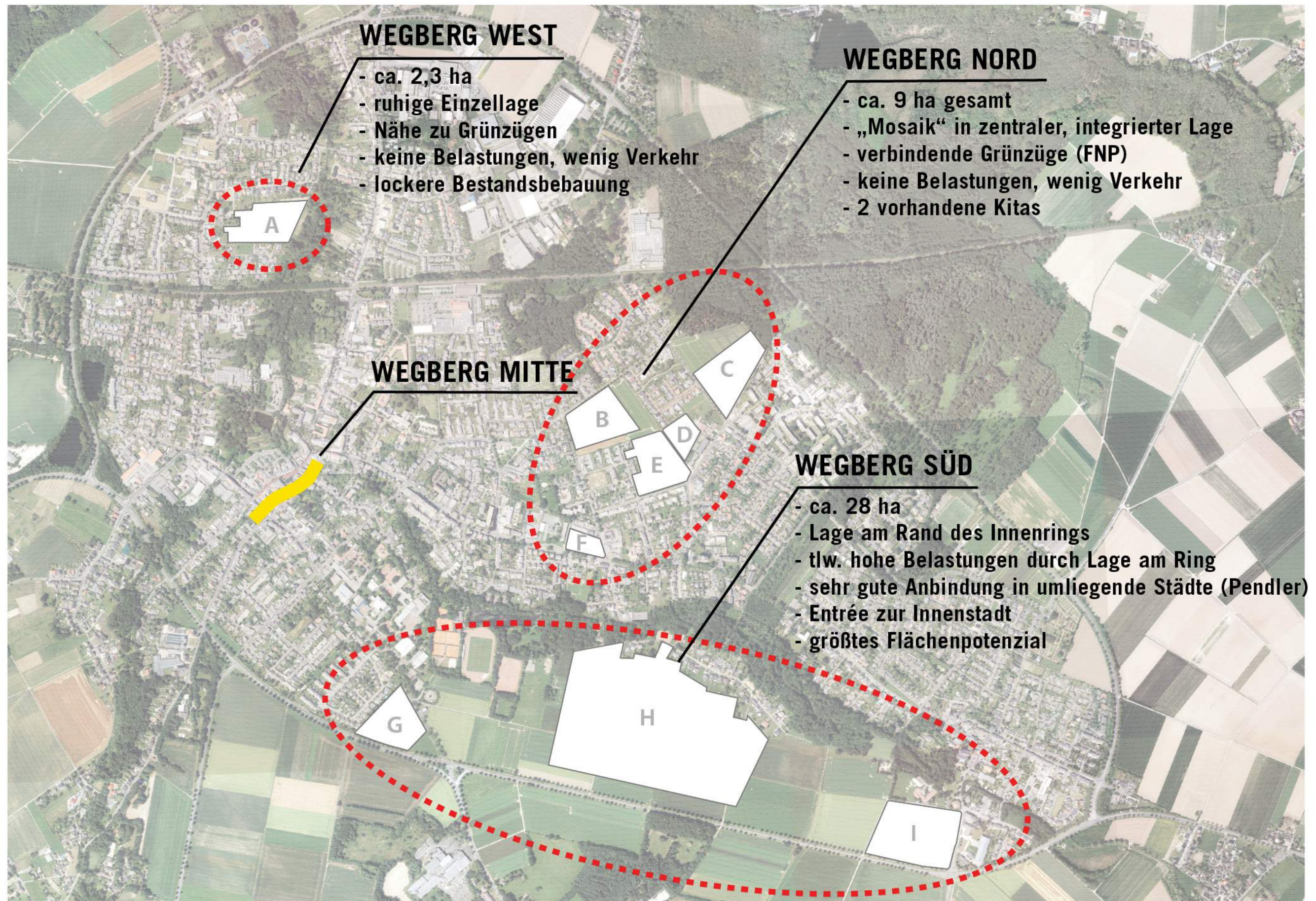


PROGNOSEN

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



ZUSAMMENHÄNGE HERSTELLEN - 3 TEILBEREICHE





AUSSAGEN MASTERPLAN



DURCHARBEITEN DER TEILBEREICHE - BEISPIEL FLÄCHE H



- Individueller Einfamilienhausbau
- Reihenhausbau
- Stadtvillen
- Mehrfamilienhausbau
- Wohnen, EG Gewerbe
- Wohnen, besondere Wohnformen
- Soziale Einrichtungen
- Öffentliche Nutzung

DURCHARBEITEN DER TEILBEREICHE - BEISPIEL FLÄCHE H



KENNZAHLEN

Bruttobauland:

221.900 m²

Nettobauland:

103.475 m²

öff. Erschließungsflächen:

25.605 m²

Freiflächen:

90.940 m²

Kindergarten:

1.880 m²

AUSNUTZUNG RECHNERISCH:

Berechnungsgrundlage:

GF x GFZ / 150m²

mögliche GFZ: 0,6 - 1,2

mögliche WE: 415 - 830

AUSNUTZUNG ENTWURF:

EFH/DH/RH: 142

MFH/GW: 44

Wohnformen:

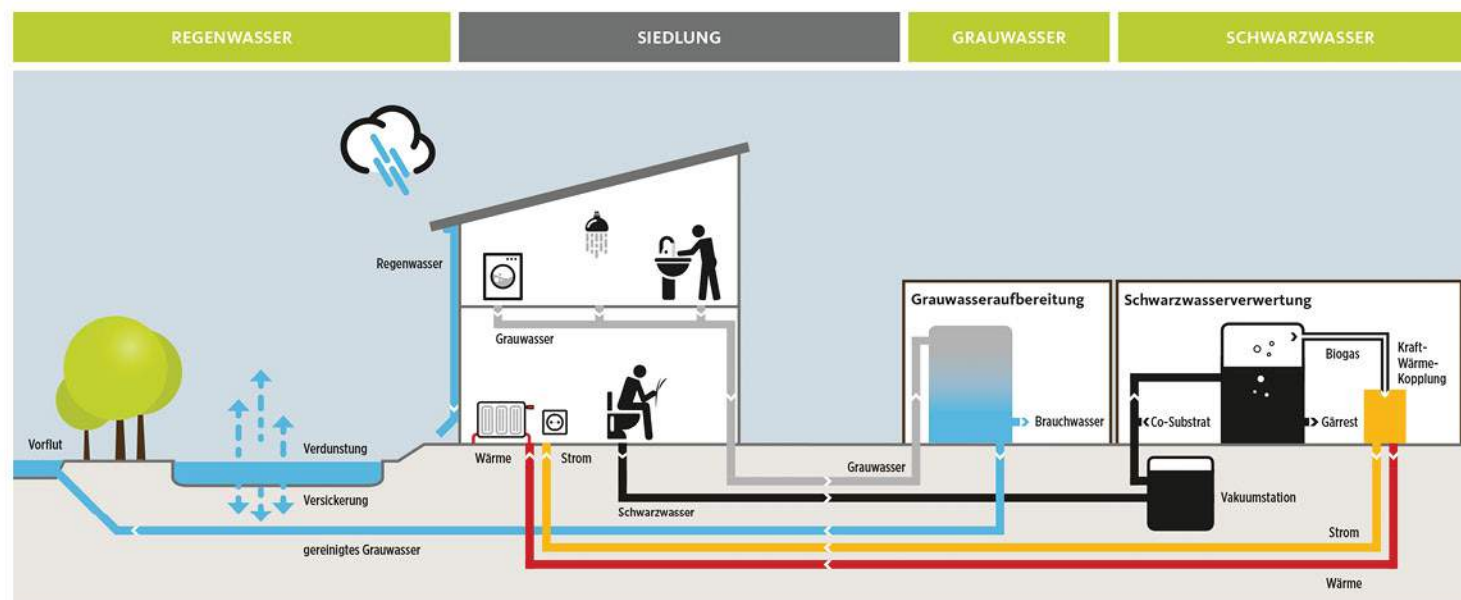
- Einfamilienhaus
z.T. verdichtet

EXPERIMENTELLE WOHNFORMEN, GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

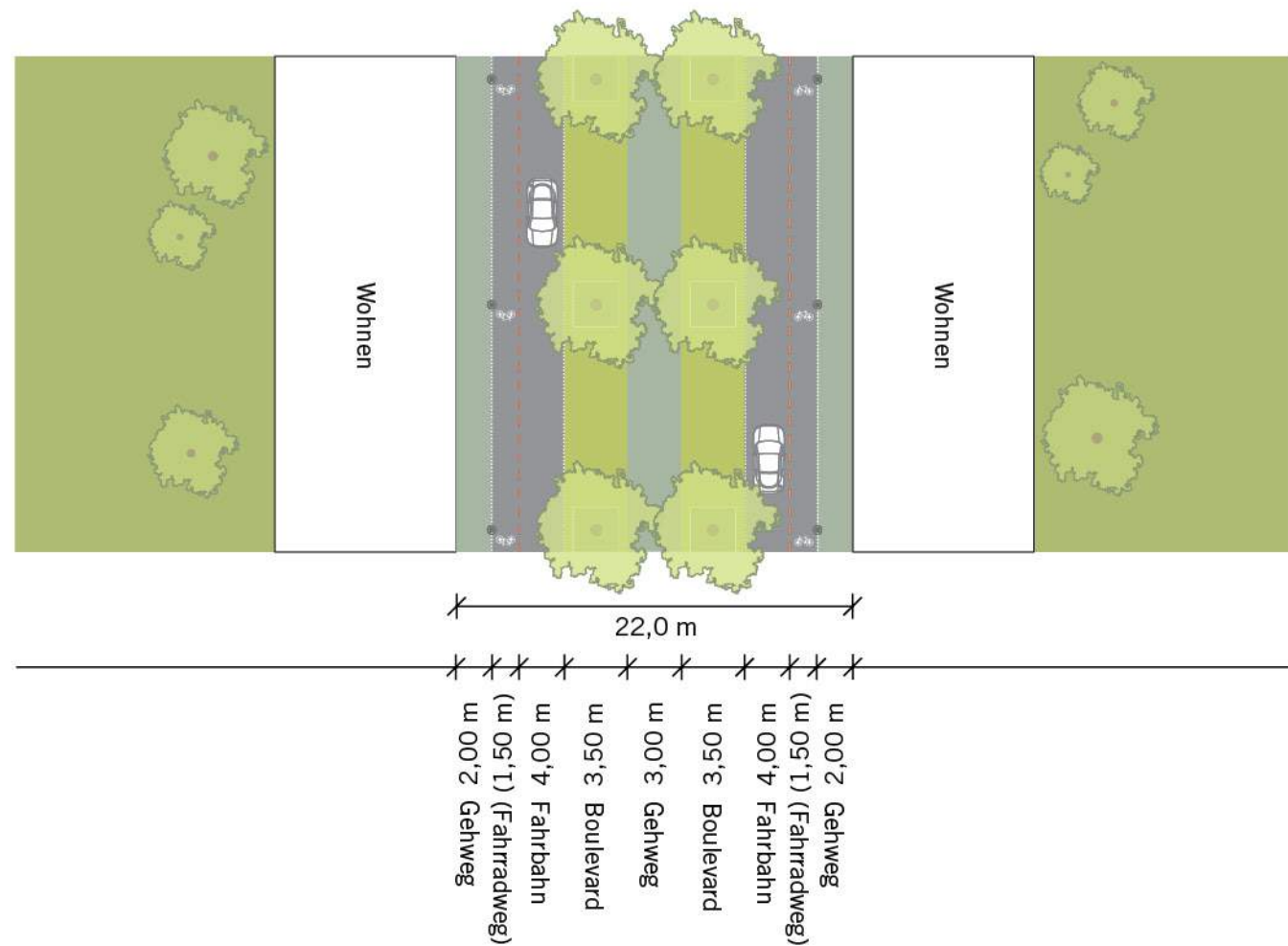
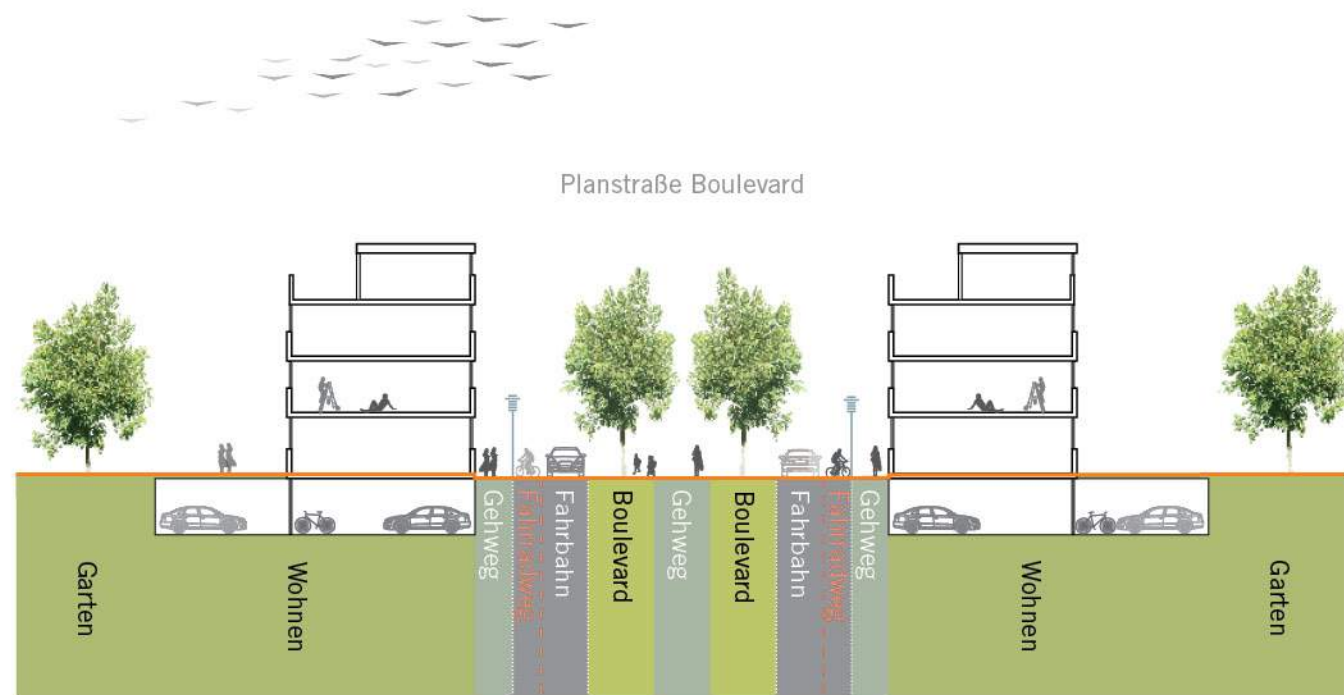


Sustainable Social Housing St-Agatha-Berchem, Belgien, 2012, Buro II & Archi+I

Bebauungstypologien und Gestaltung des öffentlichen Raumes, Groningen, Niederlande



ALLEE ALS 'GRÜNACHSE'



LÄRMSCHUTZ



Wegeverbindung für Fuß- und Fahrradfahrer, Wiley, Neu-Ulm



Topografischer Spielplatz, Daggersheim

DURCHARBEITEN DER TEILBEREICHE

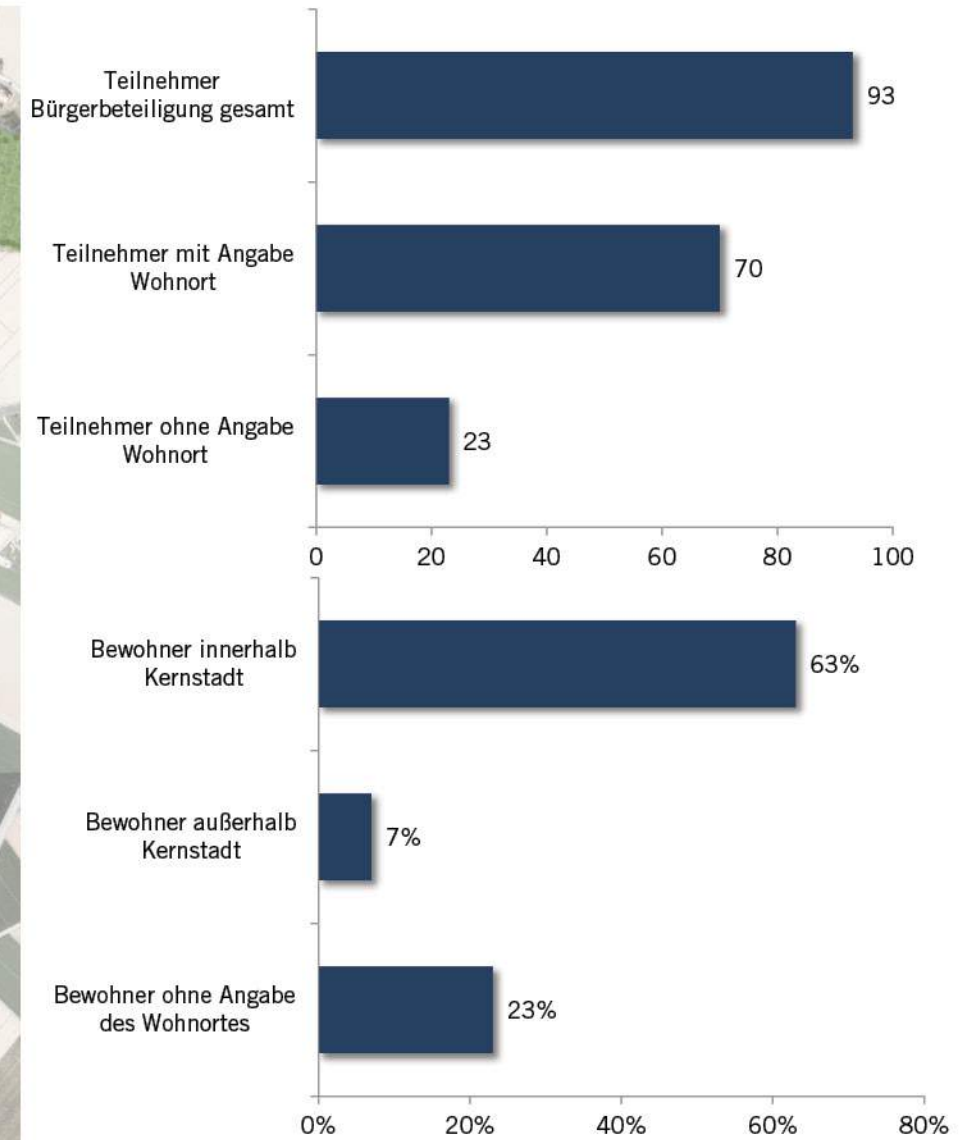




BUERGERBETEILIGUNG



TEILNEHMER DER BÜRGERBETEILIGUNG



Quelle: Bürgerbeteiligung Wegberg,
Auswertung und grafische Darstellung
ASTOC, September 2017

... die Berücksichtigung der Freiräume

... der Grundgedanke einer verdichteten Bebauung ohne eng zu wirken

... dass mithilfe eines Leitfadens die Zukunft Wegbergs thematisiert wird

... das Denken in Quartieren

... die Idee vieler Gemeinschaftsflächen für ein generationenübergreifendes Zusammenleben

... dass Verbindungswege und Grünzüge bereits vor der Bebauung umgesetzt werden um die Lebensqualität zu steigern

... die frühzeitige Einbindung der Bürger in den Planungsprozess

... das Schließen von Lücken in der Siedlungsstruktur

... dass viele Ideen für die weitere Entwicklung der Stadt angebracht werden

AN DEM MASTERPLAN SOLL FOLGENDES VERÄNDERT / ERGÄNZT WERDEN...

Bereich Gewerbe und Infrastruktur wird zu wenig thematisiert

Analyse zum langfristigen Wohnraumbedarf
bevor gebaut wird

zunächst bestehende Potenziale analysieren und vermarkten

Landschaft und Umweltschutz wird nicht ausreichend berücksichtigt

**zu hohe Dichte statt qualitativem Wohnraum;
Gebäudetypologien an Bestandsbebauung orientieren**

Erneuerbare Energien sollen näher thematisiert werden

Wegbergs Charakter als grüne Stadt soll beibehalten werden

Entwicklung der Innenstadt zu wenig thematisiert

explizite Konzepte für generationenübergreifendes Wohnen

Schwalm soll naturiert und erlebbar werden

Umgestaltung des Bahnhofes

Wohnraum muss bezahlbar sein

**durchdachtes Verkehrs- und Erschließungskonzept
(Rad- und Fußwegenetz, ÖPNV, alternative Verkehrsformen...)**

Baugebiet H komplett ausschließen oder später entwickeln

Betrachtung der Auswirkungen auf umliegende Quartiere

Lärmschutz soll mehr berücksichtigt werden

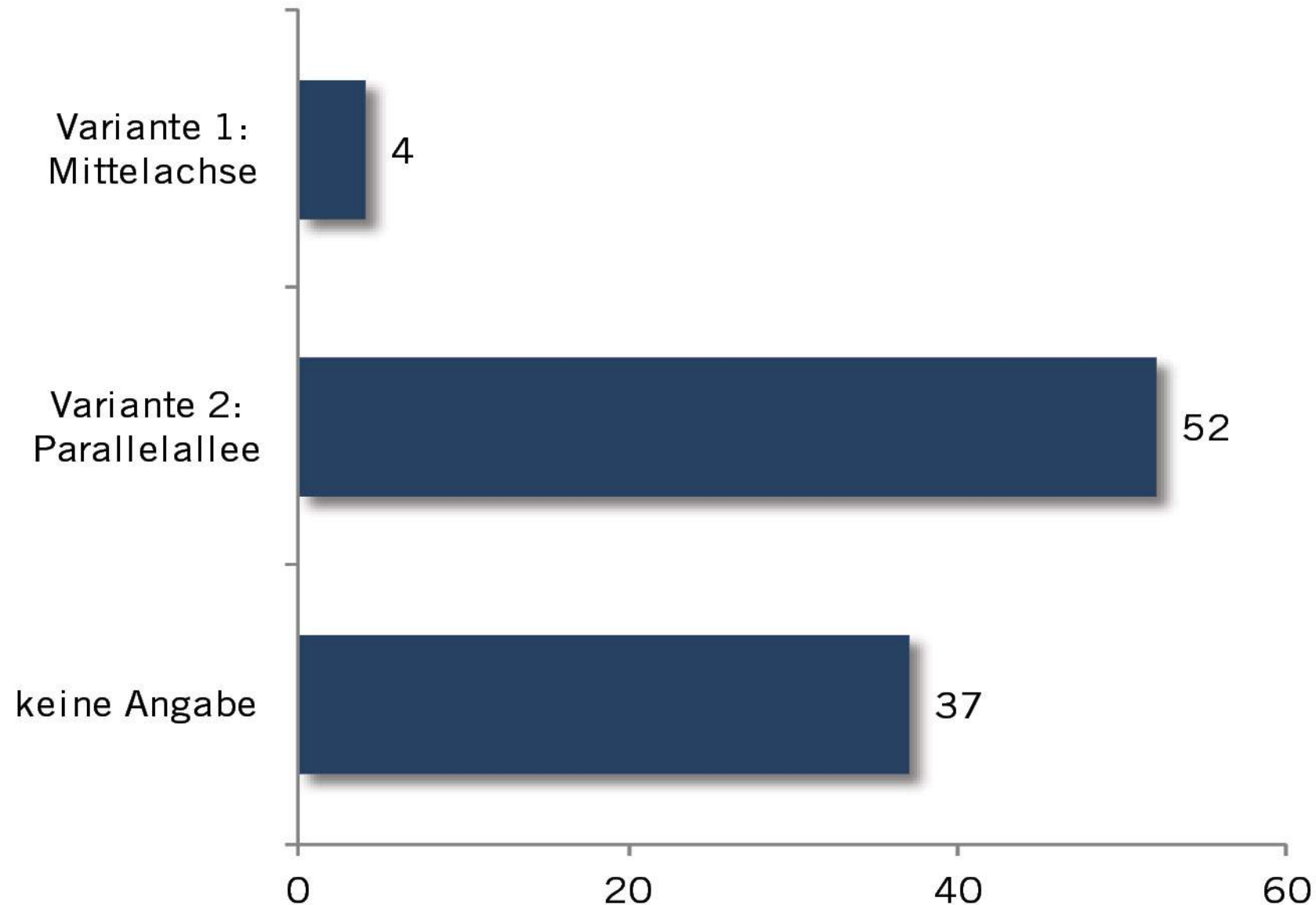


MITTELACHSE



PARALLELLALLEE

BEI DEM GROSSEN ENTWICKLUNGSGEBIET H BEVORZUGE ICH VARIANTE 1 (MITTELACHSE) ODER VARIANTE 2 (PARALLELALLEE)...



Quelle: Bürgerbeteiligung Wegberg, Auswertung und grafische Darstellung ASTOC, September 2017

ICH WÜRD AM LIEBSTEN EIN GRUNDSTÜCK ERWERBEN/EIN HAUS BAUEN IM TEILBEREICH...

Nur 9 Teilnehmer gaben ein bevorzugtes Teilgebiet zum Erwerb eines Grundstücks/Hauses an

Davon bevorzugen 4 Teilnehmer das Teilgebiet B als Wohnstandort

2 Teilnehmer würden das Teilgebiet E bevorzugen

Jeweils 1 Teilnehmer gab die Teilgebiete A, D oder H als Bevorzugten Wohnstandort an

VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

- Ausreichende Rettungswege in den neuen Quartieren
- Attraktivität für junge Familien: Spielplätze und Kindergärten ausreichend und ansprechend
- Firma Heinen aus der Innenstadt an den Ortsrand (Geruchsbelastung, Platz zur Vergrößerung)
- In Teilgebieten G und H Gewerbe statt Wohnnutzung
- Parkierungskonzept bietet nicht ausreichend Kapazität

FREIRAUM

- Freiraumqualitäten vor Ort besser in Entwurf einbeziehen (z.B. Wohnen an der Schwalm)
- Kleinstädtischer Charakter der Stadt beibehalten
- Planungsbüro aus der Großstadt schätzt die Situation in Wegberg nicht richtig ein (zu eng, zu teuer)
- Unterschriftenaktion gegen Bebauung des Teilgebiets A (sollte nach Aussage der Stadt nicht zu Bauland werden) -> zu hohe Dichte, Naturschutz, Verkehr

BAUSTRUKTUR

- Grundsätzliche Haltung gegen Bebauung: Deckung des Wohnungsbedarfs durch bestehende Potenziale?
- Befürchtung der Ghattobildung im Teilgebiet G (Abgrenzung und günstige Wohnungspreise aufgrund der Lärmbelastung)
- Wie wird Massenwohnungsbau durch Aufkaufen der Areale durch Baukonzerne verhindert?
- Wann werden die Flächen zur Bebauung freigegeben?
- Übergang vom Teilgebiet H zu bestehender Bebauung im Norden wird als zu hart empfunden

ALLGEMEIN

- Wünschenswert wäre eine Bürgerbeteiligung vor Anfertigung eines Masterplans gewesen
- Problematik: Überlastete Kläranlage
- Wie teuer ist die Anfertigung des Masterplans für die Stadt?
- Straßenfeste und Treffpunkte in überplanten Gebieten sollen beachtet werden (z.B. Sperrung Kringskamp am Vatertag)

ANREGUNGEN AUS DER PODIUMSDISKUSSION

LEBENSWERTE WOHNSTADT WEGBERG

- Woraus ergibt sich der hohe Bedarf an Wohnungen für die Stadt Wegberg? Wurde zuvor eine Leerstandserhebung gemacht?
-> Hohe Nachfrage an Wohnraum, kann durch aktuelles Angebot nicht gedeckt werden; bürgerschaftliches Engagement soll zum Wohnungstausch anregen
- Frage nach Nachverdichtung im Bestand
-> keine vorhandenen Brachflächen oder Baulücken im Bestand, die zur Nachverdichtung genutzt werden können

GESAMTSTADT UND STADTZENTRUM

- Bedeutung der Entwicklung für die Gesamtstadt: neue Bewohner bringen positive Entwicklung auch für Außenorte (Infrastruktur, Belebte Stadt)
- Innenstadt soll belebt werden bevor die Siedlungsentwicklung stattfindet
-> Einzelhandelskonzept wird fortgeschrieben, gleichzeitig Kaufkraft fördern durch attraktives Wohnungsangebot
- Radwegenetz soll mit Siedlungserweiterung ausgebaut werden
-> Weiterentwicklung Infrastruktur, Verkehr und Freiraum
- Versickerungsflächen in die Planung mit einbeziehen

TEILGEBIET H

- Anschluss an Wohngebiet Gerichshausen wird als zu städtisch empfunden
-> Anregungen werden in die Planung mit aufgenommen
- Flächenzuschnitt des Teilgebiets ist die maximale Siedlungserweiterung. Die umliegenden Freiflächen sind als Sport- und Freiflächen im FNP dargestellt und somit von Bebauung freizuhalten
- Variante 2 Parallelallee hat weniger Probleme zur Folge, die Beeckbachaue wird nicht zerschnitten

UMSETZUNG

- Grundstücksverhandlungen sollen transparent sein, Baulandstrategie erforderlich um Existenz zu sichern (Landwirtschaft)
- Wie wird die Investorenplanung gesteuert, sodass eine Monotonie in der Siedlungsentwicklung verhindert wird?

WOHNTYPOLOGIEN

- Bedarf an barrierefreiem, kleinem Wohnraum im Alter
-> Anregen zum Wohnungstausch, qualitätvolle Stadtentwicklung durch Anwendung stadtplanerischer Steuerungsinstrumente
- Forderung nach bezahlbarem und altengerechtem Wohnraum
-> konsequente Mischung und Verdichtung, adaptive Typologien, gemischte Nutzung öffentlicher Flächen

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

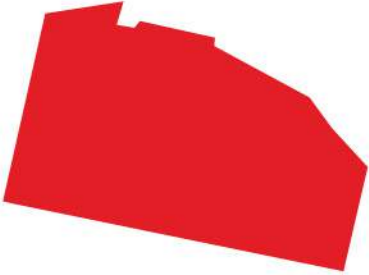
MASTERPLAN SIEDLUNGSSCHWERPUNKT WEGBERG
RAHMENKONZEPT GESAMT



STRUKTURKONZEPT GESAMT BEISPIEL PARALLELALLEE



GESAMTÜBERSICHT ZAHLEN ALLE TEILGEBIETE BSP. PARALLELALLEE

GEBIET		BRUTTOBAULAND	NETTOBAULAND	GFZ (MGL.)	WE (MGL.)	ENTWURF WE (EFH/MFH)
A		2,69 HA	2,13 HA	0,6 - 0,8	85 - 115	60 / 6
B		2,5 HA	1,96 HA	0,6 - 0,8	80 - 105	57 / 2
C		2,83 HA	2,48 HA	0,6 - 0,8	100 - 135	46 / 6
D, E		3,31 HA	2,56 HA	0,6 - 0,8	100 - 135	63 / 0
F		0,67 HA	0,46 HA	0,6 - 0,8	20 - 25	5 / 3
G		2,45 HA	1,68 HA	0,6 - 1,2	65 - 135	19 / 8
H		22,2 HA	10,35 HA	0,6 - 1,2	415 - 830	142 / 44
I		4,57 HA	2,53 HA	0,6 - 1,2	100 - 200	92 / 0
SUMME		41,22 HA	24,15 HA	0,6 - 1,2	965 - 1.680	484 / 69



HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

ZUM PROZESS

- Abstimmung der Entwicklungsschritte
- Klären der Verfügbarkeiten der Grundstücke (nur zum Teil städtisches Eigentum)
- Verkehrsuntersuchung mit Rahmenbedingungen Masterplan (mit / ohne Mittelachse)

ZUR INNENSTADT- UND EINZELHANDELSENTWICKLUNG

- „Neue Kaufkraft nach Wegberg holen durch attraktive Wohnangebote“ - dadurch Zuzug und letztlich „Stärkung der Innenstadt“ d.h. es sollten nicht nur auf die lokale Klientel zugeschnittene Angebote (freistehendes EFH / DH) sondern innovative, ggf. experimentelle Wohnangebote ermöglicht werden, u.a. Stadthaus / Townhouse, betreutes Wohnen, Loftwohnen, etc.
- Hierfür sollte insbesondere Teilgebiet H vorgesehen werden und als Schaufenster dienen für „innovatives Wohnen und Leben am Ortsrand“ (kleine EXPO in der Region, CO₂ neutrales Gebiet, DGNB Zertifizierung anstreben)
- Dennoch sensibler Umgang im Übergang von Teilgebiet H („EXPO“) zur „Heimat Gerichhausen“: maßvolle Abstufung zu den Rändern hin, ...
- Wohnraumschaffung auch für Menschen die sich verkleinern wollen und im ALTER barrierefrei wohnen müssen. Das kann der Bestand nicht leisten, entweder zu groß oder nicht barrierefrei, daher Neubau ermöglichen. > Apartments, Betreutes Wohnen, ...

ZUR VERKEHRSENTWICKLUNG

- **Innovative Mobilitätsentwicklung** insbesondere attraktive Angebote, um auf das eigene Auto verzichten zu können, d.h.
 - Carsharing
 - E-Ladesäulen für E-Bikes
 - Mobilitätsstation am Bahnhof
- **Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans innerhalb des Grenzlandrings**
- Bei Verfolgung "Parallelallee" könnte der für die Mittelachse vorgesehene Korridor zum Anschluss an den Heidekamp nunmehr als Grünverbindung von der Beeckaue über den Kinderspielplatz an der Beecker Straße bis zu den Waldflächen am Föhrenweg genutzt werden

ZUR INFRASTRUKTURENTWICKLUNG

- **aufgrund der geplanten Zuzüge und neu entstehender Wohneinheiten sollte frühzeitig in eine entsprechende Infrastruktur vorgesorgt werden, hierzu zählen:**
 - technische Einrichtungen Ver- und Entsorgung (Kanal und Kläranlagenertüchtigung)
 - soziale Einrichtungen (Kitas, Schulversorgung, Nachbarschaftseinrichtungen)

ZU FREIRAUMENTWICKLUNG (UND TOURISMUS)

- Vernetzung der vorhandenen Freiräume und Grünpotenziale wie der Beeckaue. Darüber hinaus sollen der Beeckbach und die Schwalm als durchgängiger Grünkorridor durch die Innenstadt von Wegberg fungieren. Die Grünzüge innerhalb und außerhalb des engeren Siedlungszusammenhangs sind als grüne Lunge Wegbergs vorgesehen, welche den Süden mit dem Wald im Norden verbindet. alle Freiraume übernehmen zentrale Funktionen der Naherholung, Freizeit und Vernetzung
- Fuss- und Radwege insbesondere entlang der Grünzüge und zu attraktiven Zielen wie den Mühlen anlegen, ertüchtigen und vernetzen
- Errichtung eines Wegeleitsystem (auch touristisch bedeutsam für die Radregion)

ZUR GESAMTENTWICKLUNG UND AUSSENORTE

- Maßvolle Entwicklung der Außenorte
- Vernetzung mit der Kernstadt



Bearbeitung durch



ASTOC ARCHITECTS AND
PLANNERS GmbH

Prof. Dipl.-Ing. Oliver Hall
Dipl.-Ing. Sebastian Hermann
B.Eng. Sebastian Clausen
Dipl.-Ing Silke Graphentin
Nils Peters
Lukas Boy
Prisca Schulz

Maria-Hilf-Strasse 15
D-50677 Köln

Fon +49 (0)221 271 806 0
Fax +49 (0)221 310 083 3

info@astoc.de
www.astoc.de