Fortschreibung Entwicklungs- und Handlungskonzept Lohmar Ort

Aktives Stadtzentrum Lohmar

Stadtentwicklungsausschuss 09. November 2010

Lohmar-Ort

Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept

Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept Lohmar Ort

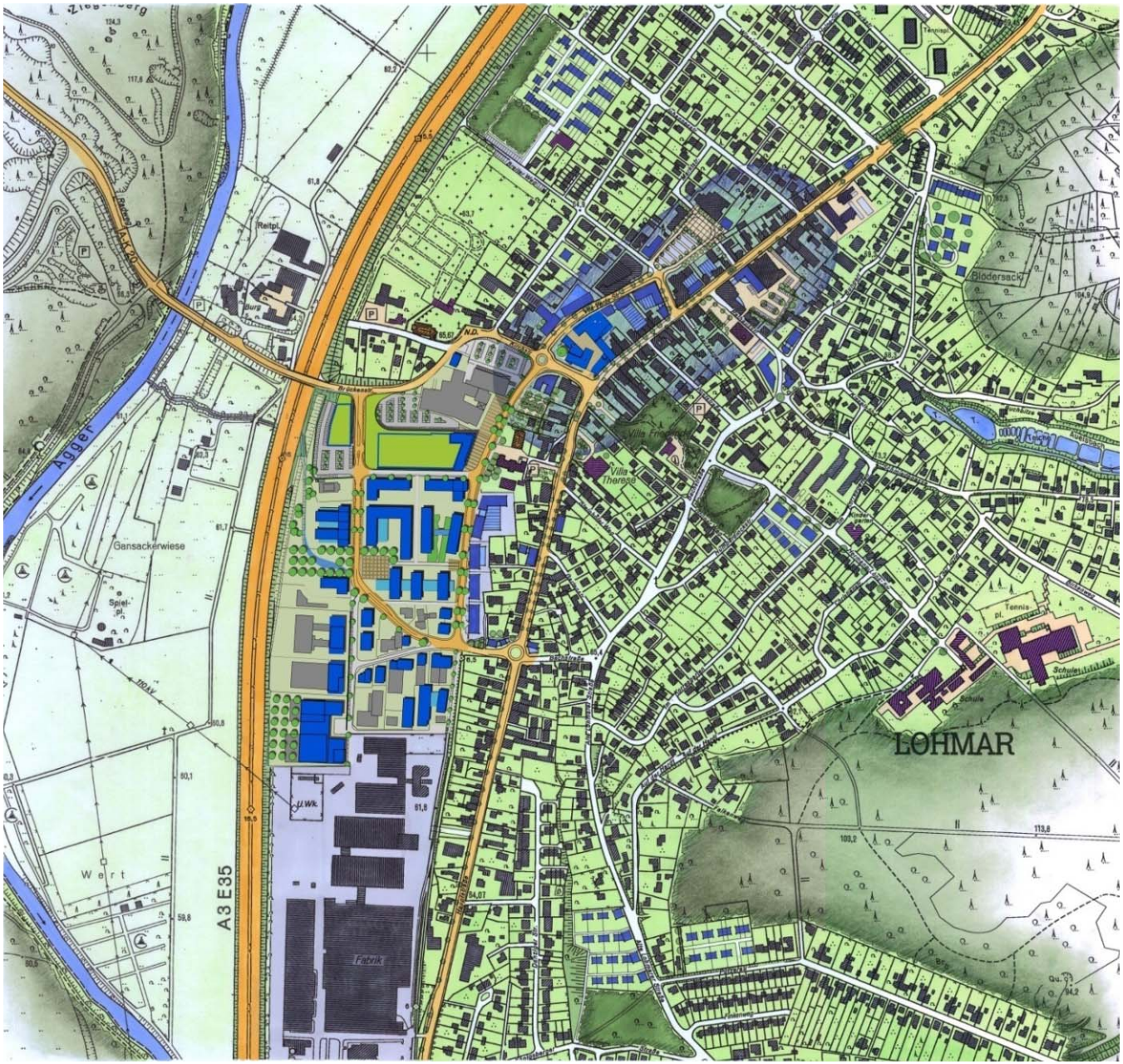
Juni 1999 – April 2002

Konzept

Beschluss des Rates	27.06.2000

Konzept und Umbau Hauptstraße

finale öffentliche Veranstaltung	18.03.2002
Beschluss des Rates	18.04.2002



Entwicklungskonzept Lohmar Ort

April 2002

Fortschreibung Entwicklungs- und Handlungskonzept Lohmar Ort

Schwerpunkte:

- **Auswirkungen des demografischen Wandels**
  - **Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungszielzahlen bis 2020**
  - **Altersstruktur – Prognosen und die Auswirkung auf die soziale Infrastruktur**
- **Wohnsiedlungsentwicklung – Zielmodell**
- **Vitales Zentrum Lohmar**
  - **Aktivierung weiterer Potenziale**
  - **Beiträge zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Lohmar**
- **Parkraumkonzept**
- **Städtebauliches Entwicklungskonzept Lohmar Ort – Masterplan**

Bevölkerungsentwicklung

	Stadt Lohmar	Lohmar Ort
1990	27.098 EW	
2000	30.659 EW	9.528 EW
2008	(31.198 EW) 31.028 EW	9.176 EW
	Zielzahlen	
2020	**31.700 EW**	**9.500 EW**
	Zuwachs	
2008 – 2020	+ 670 EW + 2,2%	+325 EW + 3,5%

Wohnsiedlungsentwicklung - Wohnbaupotenziale

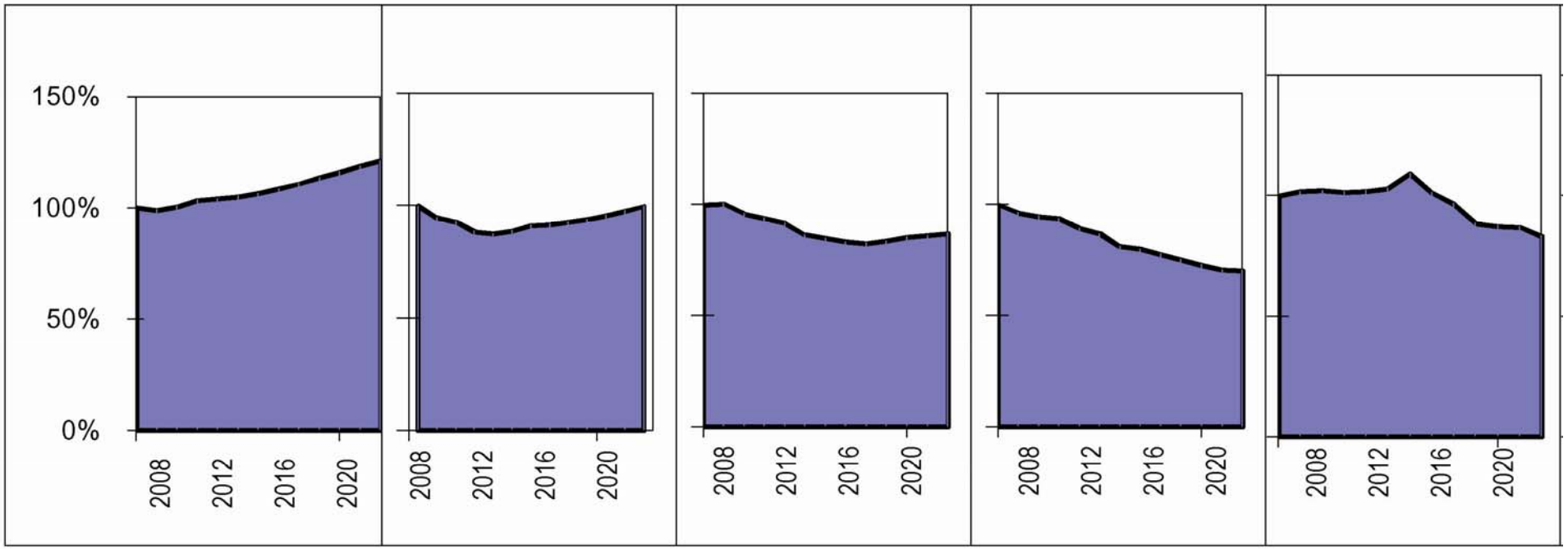
	Lohmar gesamt	Lohmar-Ort
Bevölkerung 2008	31.028 EW	9.176 EW
Wohnungen Bestand	12.911 WE	3.816 WE
nat. Entwicklung bis 2020	29.687 EW	8.781 EW
HH-Größe 2020	2,27 EW/WE	2,27 EW/WE
Eigenbedarf	167 WE	52 WE
Potenzial gesamt	829 WE	300 WE
Zuzüge	1.986 EW	743 EW
Prognoseberechnung	**31.673 EW**	**9.524 EW**
Differenz	+ 645 EW	+ 348 EW
Zielzahl 2020	**31.700 EW**	**9.500 EW**

Wohnsiedlungsentwicklung - Wohnbaupotenziale

	Wahlscheid	Heide/Inger/Birk	Donrath	andere Ortsteile
Bevölkerung 2008	2.849 EW	4.062 EW	2.280 EW	11.160 EW
Wohnungen Bestand	1.186 WE	1.689 WE	947 WE	4636 WE
nat. Entwicklung bis 2020	2.726 EW	3.887 EW	2.182 EW	10.680 EW
HH-Größe 2020	2,27 EW/WE	2,27 EW/WE	2,27 EW/WE	2,27 EW/WE
Eigenbedarf	15 WE	23 WE	14 WE	69 WE
Potenzial gesamt	205 WE	134 WE	29 WE	161 WE
Zuzüge	570 EW	332 EW	44 EW	276 EW
Prognoseberechnung	**3.296 EW**	**4.219 EW**	**2.226 EW**	**10.956 EW**
Differenz	+ 447 EW	+ 157 EW	- 54 EW	- 204 EW
Zielzahl 2020				

Altersgruppen Prognose 2020

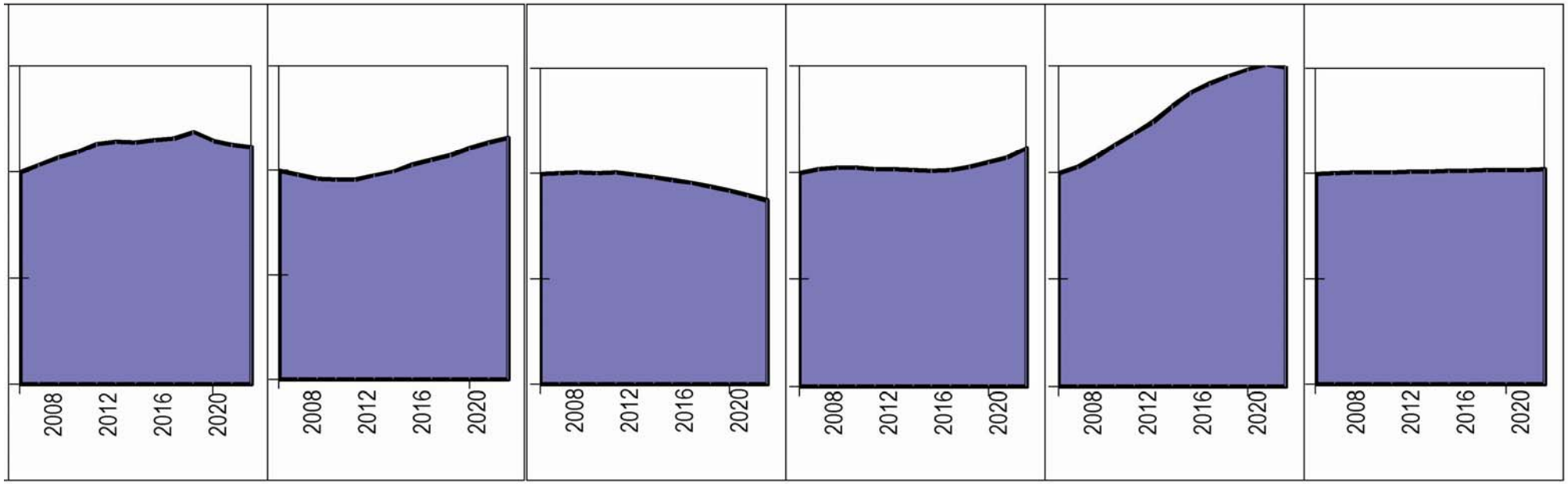
unter 3 Kleinkinder	3 bis 5 Kindergarten/ Vorschule	6 bis 9 Primarstufe	10 bis 15 Sekundar-stufe I	16 bis 18 Sekundar-stufe II



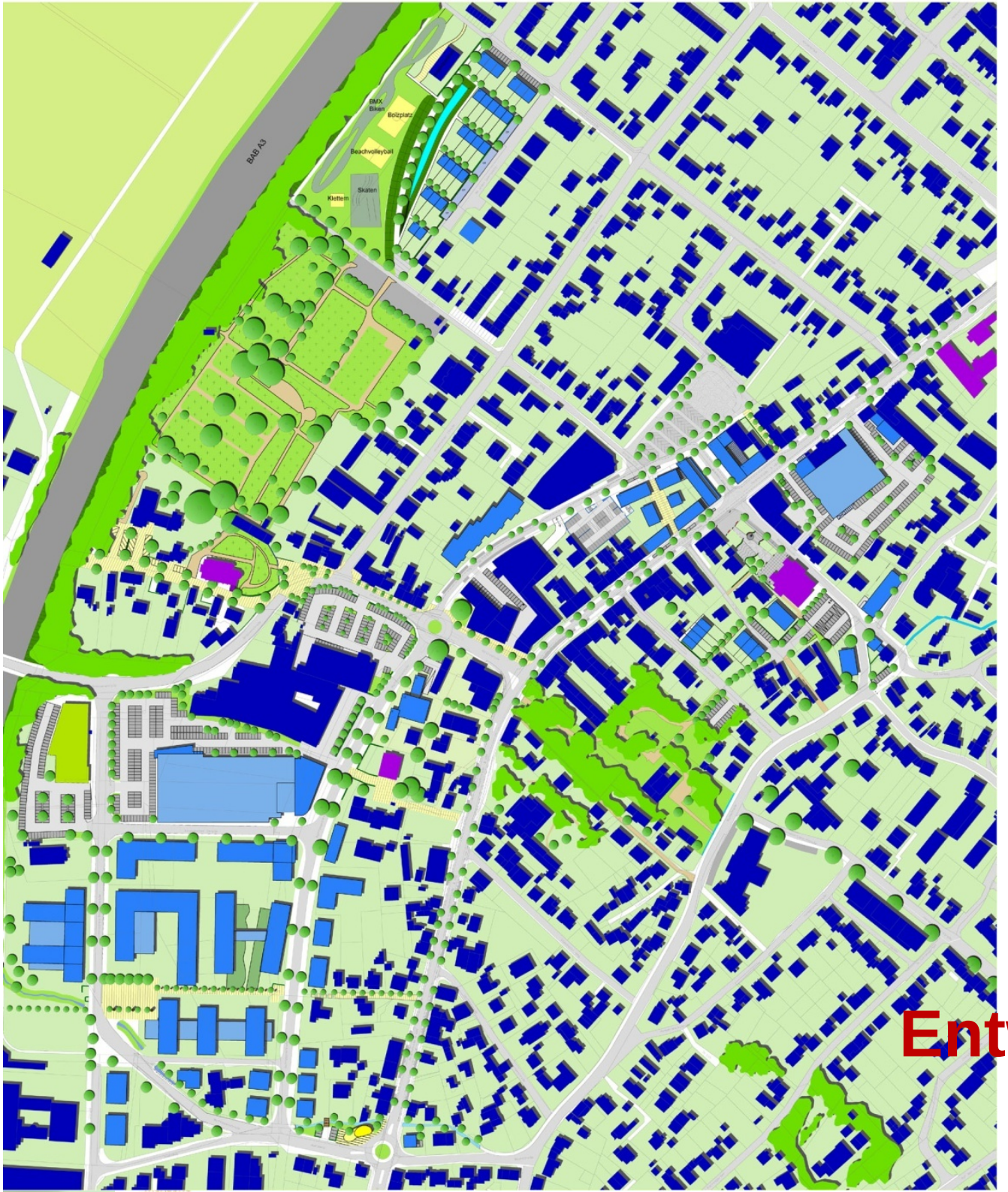
	Anzahl	Entw.rate	Anzahl	Entw.rate	Anzahl	Entw.rate	Anzahl	Entw.rate	Anzahl	Entw.rate
31.12. 2008	698	100%	813	100%	1.193	100%	2.222	100%	1.076	100%
31.12. 2012	726	104%	710	87%	1.093	92%	1.983	89%	1.097	102%
31.12. 2016	774	111%	752	93%	983	82%	1.724	78%	1.039	97%
31.12. 2020	846	121%	811	100%	1.037	87%	1.562	70%	894	83%

Altersgruppen Prognose 2020

19 bis 24 Studium Ausbildung	25 bis 39 jüngere Erwerbspers.	40 bis 59 ältere Erwerbspers.	60 bis 74 jüngeres Rentenalter	über 75 Senioren	Gesamtbevöl-kerung Lohmar



Anzahl	Entw.rate	Anzahl	Entw.rate	Anzahl	Entw.rate	Anzahl	Entw.rate	Anzahl	Entw.rate	Anzahl	Entw.rate
1.956	100%	4.816	100%	10.337	100%	5.567	100%	2.348	100%	31.026	100,0%
2.220	113%	4.611	96%	10.390	101%	5.669	102%	2.787	119%	31.285	100,8%
2.271	116%	5.070	105%	9.897	96%	5.641	101%	3.334	142%	31.486	101,5%
2.191	112%	5.581	116%	9.025	87%	6.215	112%	3.511	150%	31.673	102,1%



Lohmar Ort

Städtebauliches Entwicklungskonzept Masterplan

Vitales Zentrum Lohmar

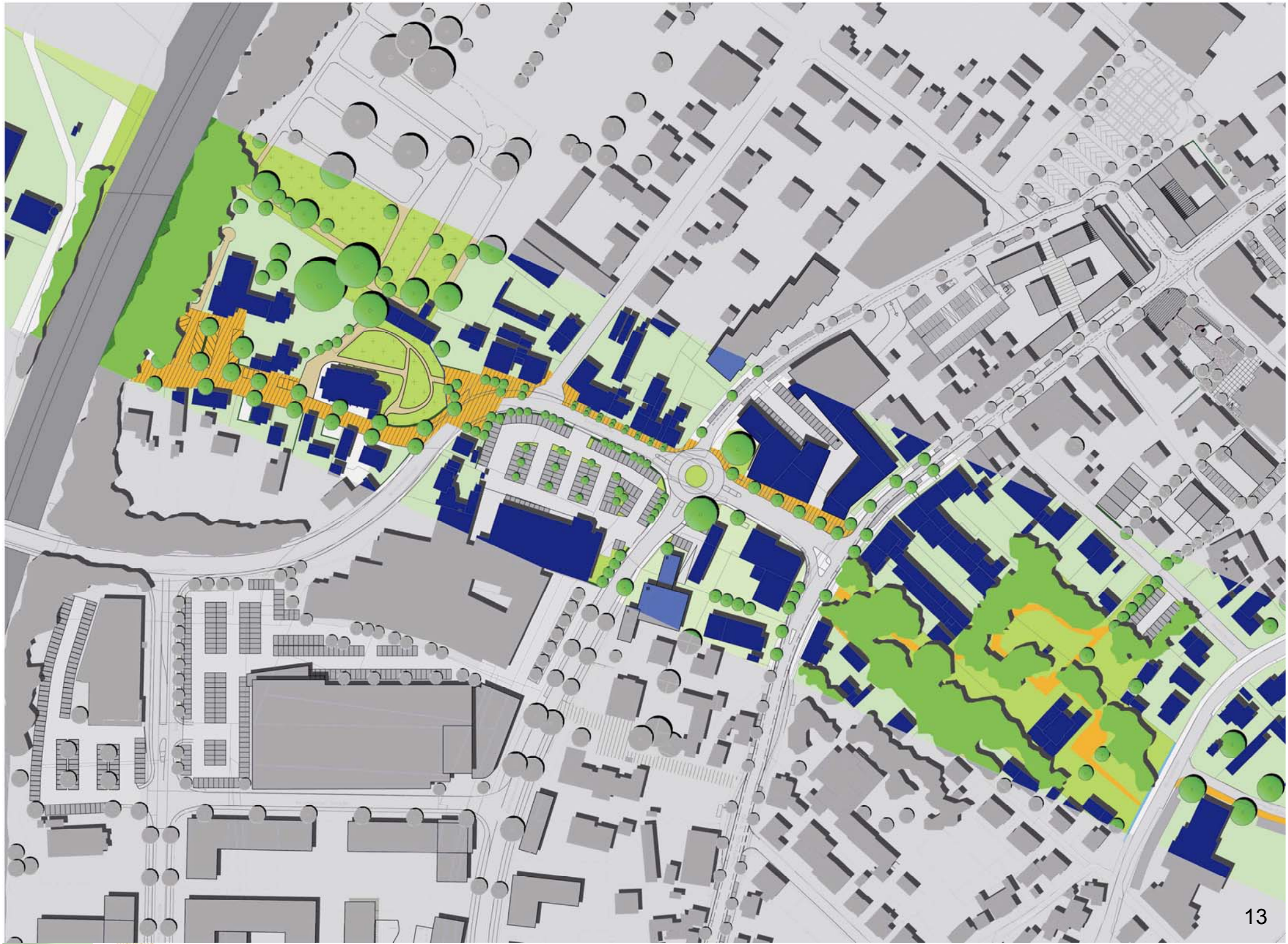
Aktivierung weiterer Potentiale

Beiträge zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Lohmar

Einzelstandorte

Lohmar Ort
Aktives Stadtzentrum
Historischer Kern

Achse Kirchdorf – Villa Friedlinde



Lohmar Ort

Aktives Stadtzentrum

Gestaltungsbeispiele

Lohmar Ort
Aktives Stadtzentrum

Kirchdorf

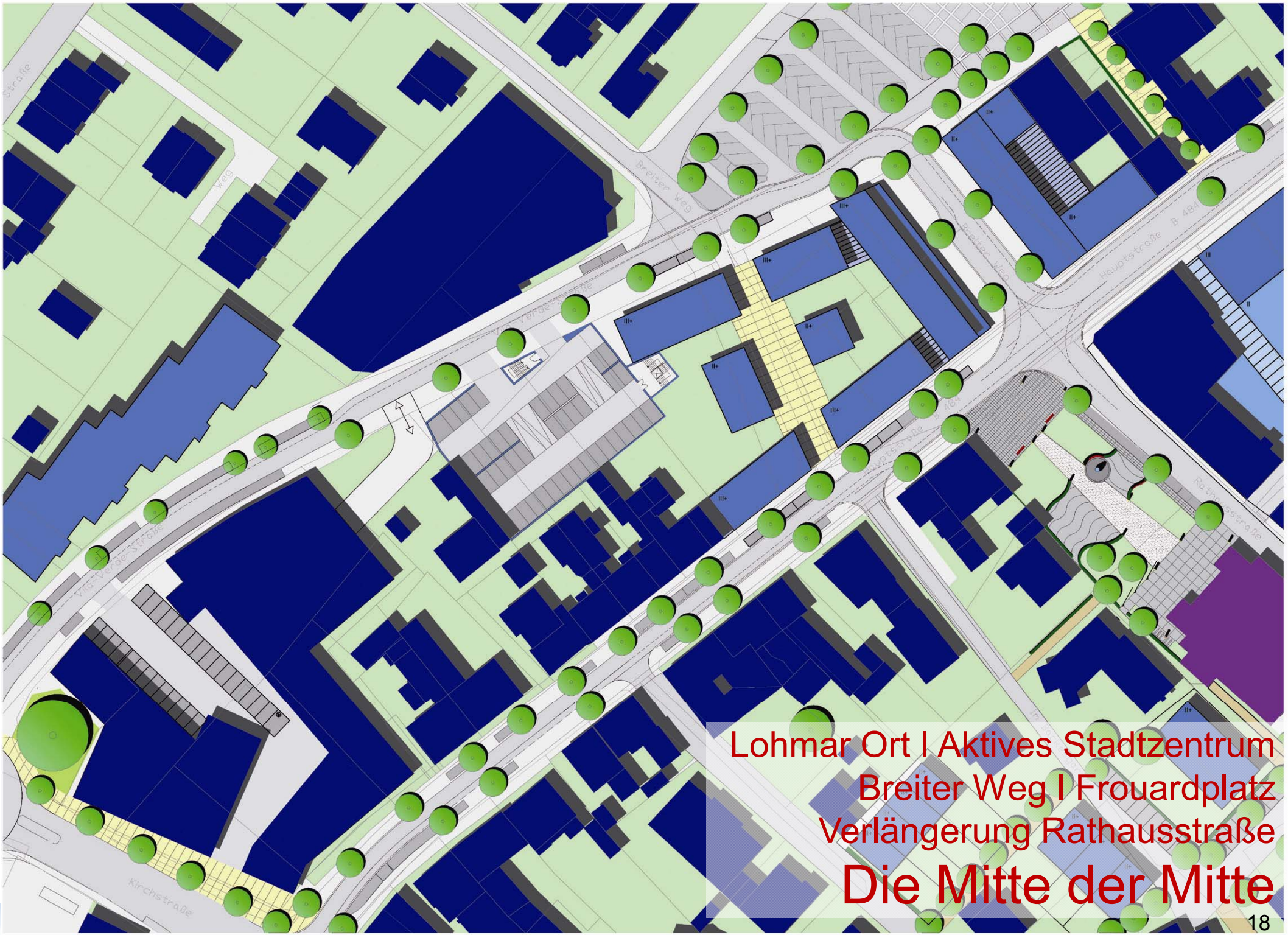
Nutzungsspektrum

- Umnutzung der historischen Fachwerkgebäude und Hofanlagen für eine ansprechende Außen-Gastronomie, ggf. mit einem kleinen, privat geführten individuellen Hotel
- Ansiedlung von Galerien, Dienstleistern mit Kreativangeboten und Verkauf
- Veranstaltungen mit Musik, Theater, Literatur
- Kirchenfeste im gesamten Kirchdorf

Stadt Lohmar
ARCHITEK TURSTADT PLANUNG STADTENT WICKLUNG HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

Lohmar Ort
Aktives Stadtzentrum

Breiter Weg I Frouardplatz

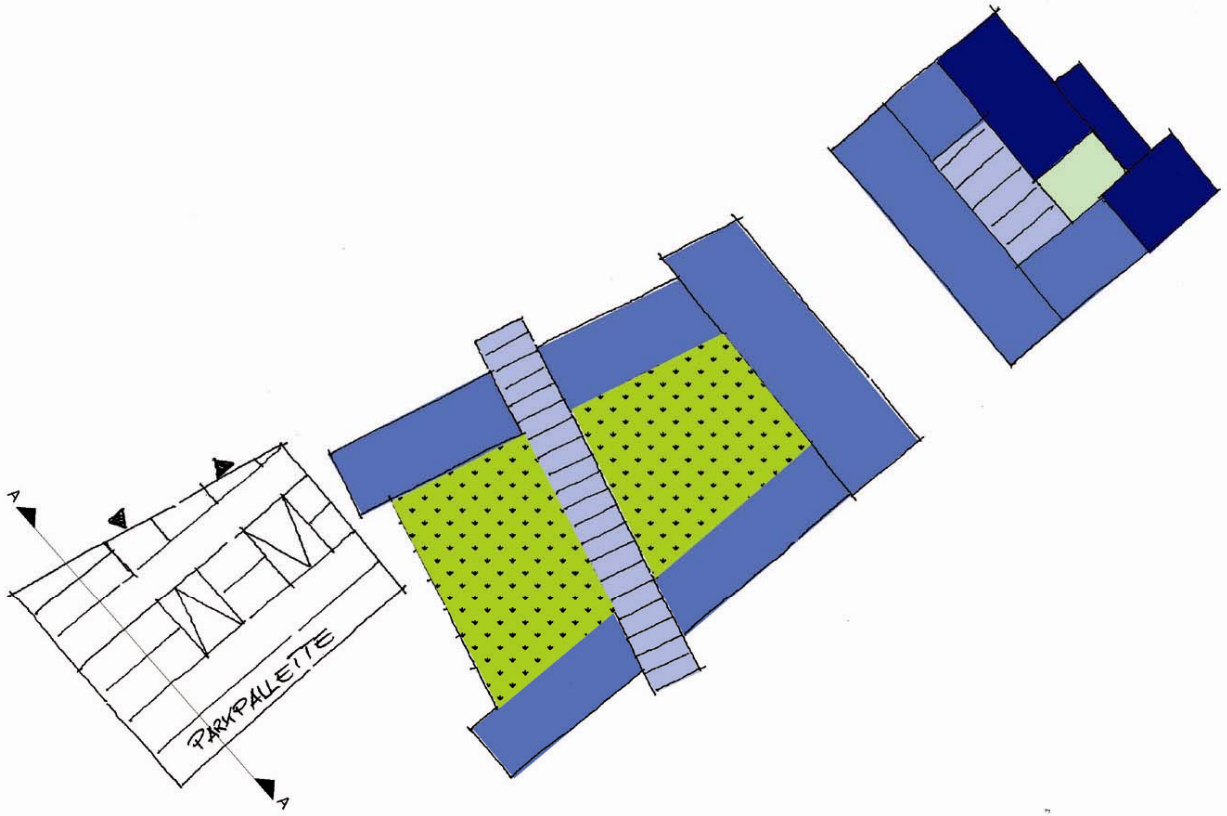

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum
Breiter Weg I Frouardplatz
Verlängerung Rathausstraße
Die Mitte der Mitte

Nord-östlich der neuen Straße

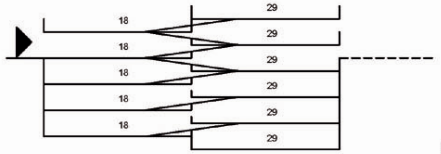
Plangebiet	1.570 m²
Bruttogeschossfläche EG	rd. 840 m²
BGF Obergeschosse, je Geschoss	rd. 665 m²
Maximale Größe der Verkaufsfläche im Erdgeschoss	665 m²
Notwendige Stellplätze für EG-Nutzung	19
Tiefgarage, Stellplätze je Geschoss (möglich)	30

Süd-westlich der neuen Straße

Plangebiet	5.030 m²
Bruttogeschossfläche EG	rd. 1.800 m²
BGF Obergeschosse, je Geschoss	rd. 1.800 m²
Maximale Größe der Verkaufsfläche im Erdgeschoss	1.400 m²
Notwendige Stellplätze für EG-Nutzung	41
Stellplätze, Parkpalette	94 – 123
Erweiterung Parkpalette UG je Geschoss	ca. 46



Die Mitte der Mitte „große Lösung“ (großflächiges Einzelhandelsangebot mit Mall)



Prinzipskizze Parkpalette
Schnitt AA

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

Verlängerung Rathausstraße

Die Mitte der Mitte – Große Lösung

Nord-östlicher Bereich

Wie Konzept „Die Mitte der Mitte“

Süd-westlicher Bereich

Plangebiet	4.850 m²
Bruttogeschossfläche EG	rd. 3.000 m²
BGF im 1. Obergeschoss	1.500 m² - 3.000 m²
Maximale Größe der Verkaufsfläche im EG	2.400 m²
BGF in den weiteren Obergeschossen, je	1.500 m²
Notwendige Stellplätze für EG-Nutzung	rd. 70 (von Nutzung abhängig)
Stellplätze, Parkpalette	94 - 123
Erweiterung Parkpalette UG je Geschoss	ca. 46

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

Breiter Weg I Frouardplatz – Variante 1

Nord-östlich der Straße „Breiter Weg“

Plangebiet	4.040 m²
Bruttogeschossfläche Erdgeschoss	rd. 1.150 m²
Bruttogeschossfläche je Obergeschoss	rd. 1.000 m²
Maximale Größe der Verkaufsfläche im Erdgeschoss	800 m²
Notwendige Stellplätze für EG-Nutzung	23
Tiefgarage, Stellplätze je Geschoss (möglich)	40

Süd-westlich der Straße „Breiter Weg“

Plangebiet	2.480 m²
Bruttogeschossfläche Erdgeschoss	rd 1.480 m²
BGF je Obergeschoss	rd. 1.300 m²
Maximale Größe Verkaufsfläche im Erdgeschoss	rd. 1.180 m²
Notwendige Stellplätze für EG-Nutzung	34
Stellplätze, ebenerdig	12
Tiefgarage, Stellplätze je Geschoss (möglich)	30 - 75

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

Breiter Weg I Frouardplatz – Variante 2

Nord-östlich der Straße „Breiter Weg“

Plangebiet	4.040 m²
Bruttogeschossfläche EG	rd. 1650 m²
BGF OG je Geschoss	rd. 1.050 m²
Maximale Größe der Verkaufsfläche im Erdgeschoss	1.300 m²
Notwendige Stellplätze für EG-Nutzung	38
Tiefgarage, Stellplätze je Geschoss (möglich)	40 - 65

Südwestlich der Straße „Breiter Weg“

Plangebiet	2.480 m²
Bruttogeschossfläche EG	rd. 1.500 m²
BGF OG je Geschoss	rd. 1.100 m²
Maximale Größe der Verkaufsfläche im Erdgeschoss	1.200 m²
Notwendige Stellplätze für EG-Nutzung	34
Stellplätze, ebenerdig	24
Tiefgarage, Stellplätze je Geschoss (möglich)	50 - 80

Lohmar Ort
Aktives Stadtzentrum

Kirchstraße I Raiffeisenstraße

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

Kirchstraße I Raiffeisenstraße

Zentrumsergänzung an der Raiffeisenstraße

Zentrumsergänzung an der Raiffeisenstraße

Plangebiet	2.010 m²
Bruttogeschossfläche je Geschoss	670 m²
Größe der möglichen Verkaufsfläche im EG	540 m²
Stellplätze, ebenerdig	8
Tiefgarage, Stellplätze je Geschoss	25

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

Kirchstraße I Raiffeisenstraße - Variante 1

Variante1

Plangebiet (städtische Grundstücke)	2.010 m²
Bruttogeschossfläche je Geschoss	620 m²
Größe der möglichen Verkaufsfläche im EG	500 m²
Öffentlicher Parkplatz, Parkplätze	17
Tiefgarage, Stellplätze je Geschoss	25

Lohmar Ort

Aktives Stadtzentrum

Auelsweg I Hauptstraße

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

Auelsweg I Hauptstraße

Auftakt am Auelsweg

Auftakt am Auelsweg

Größe des Grundstücks (auch in Variante 1und 2):	850 m²
Bruttogeschossfläche :	max. 130 m²
Stellplätze, ebenerdig	4-7

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

Auelsweg I Hauptstraße - Variante 1

Kultur ist überall.®

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

Auelsweg I Hauptstraße – Variante 2

Stadt Lohmar

ARCHITEK
TURSTADT
PLANUNG
STADTENT
WICKLUNG
HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

Lohmar Ort

Aktives Stadtzentrum

ehemaliger Sportplatz

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum
ehemaliger Sportplatz

Ökologische Mustersiedlung am Rande des Zentrums

Ökologische Mustersiedlung am Rande des Zentrums

Plangebiet	20.530 m²
Nettobaufläche	12.710 m²
Durchschnittliches Einzelgrundstück	170 m²
Wohneinheiten/Anzahl Reihenhäuser	39
Verkehrsflächen	2.200 m²
Flächen für Entsorgungsanlagen, Grünflächen	3.525 m²
Vorhaltefläche Friedhof	1.500 m²

Lohmar Ort
Aktives Stadtzentrum
ehemaliger Sportplatz

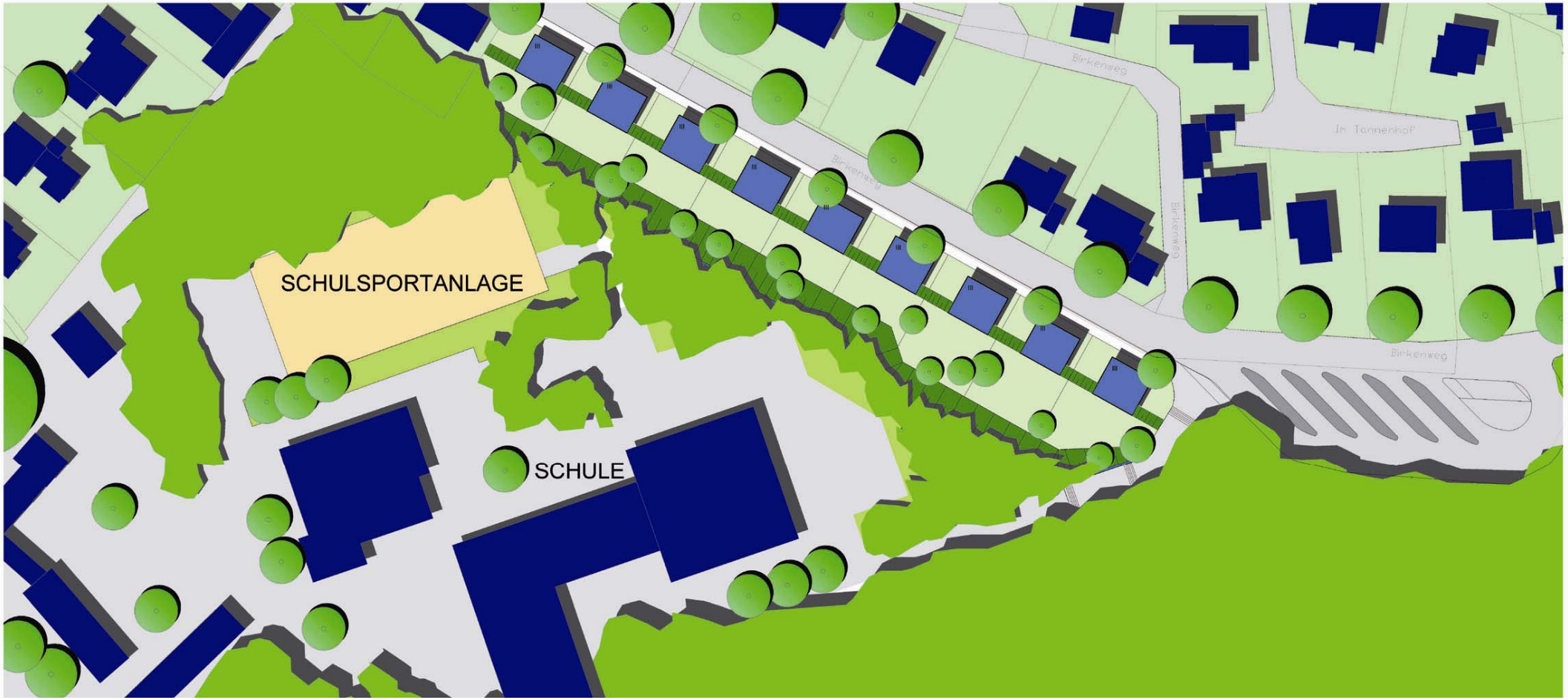
Ökologische Mustersiedlung und Freizeit für Kids am Rande des Zentrums

Ökologische Mustersiedlung und Freizeit für Kids am Rande des Zentrums

Plangebiet	20.530 m²
Nettobaufläche	6.280 m²
Durchschnittliches Einzelgrundstück	175 - 200 m²
Wohneinheiten/Anzahl Reihenhäuser	24
Freizeitflächen	10.920 m²
Verkehrsflächen	1.540 m²
Grünflächen, Flächen für Entsorgungsanlagen	1.790 m²

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

Birkenweg



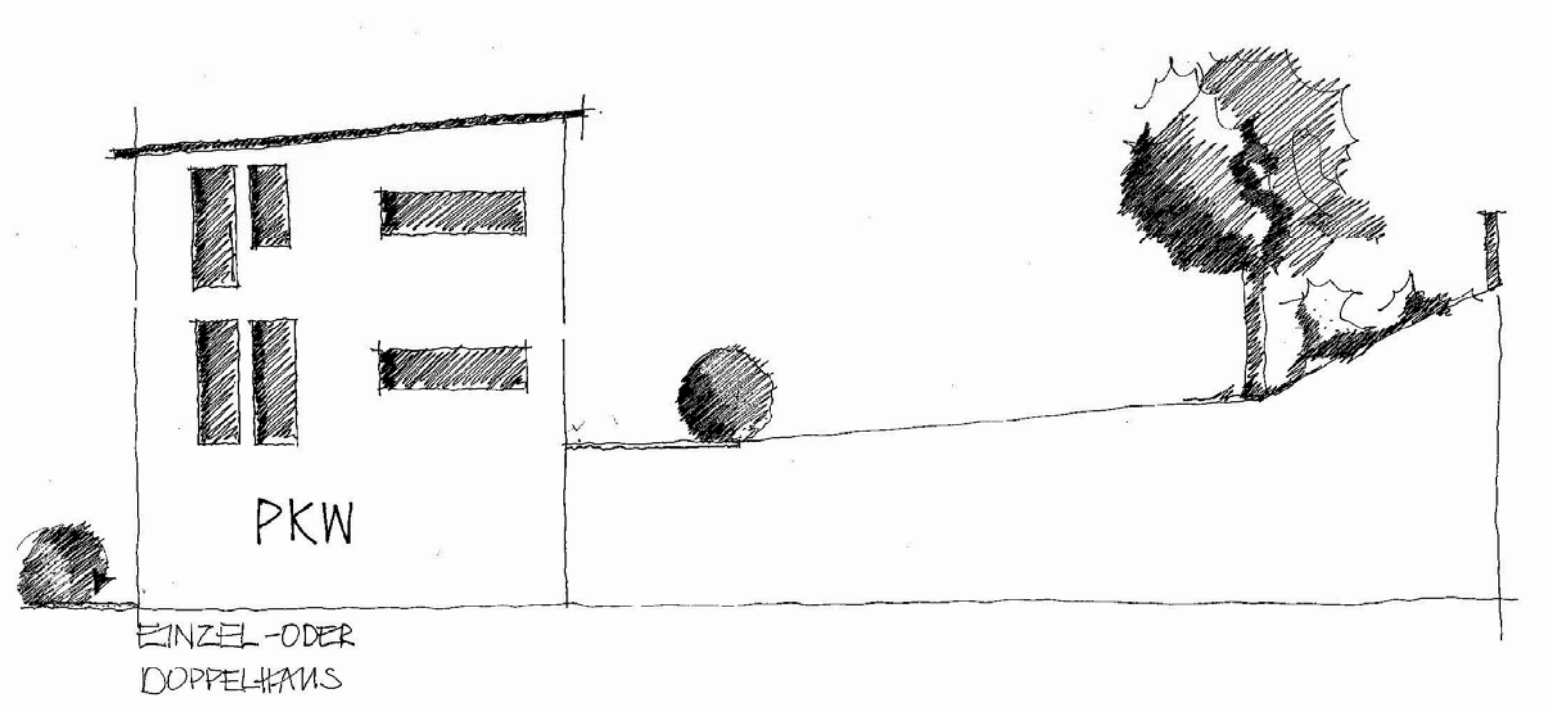
Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

Birkenweg

Wohnen am Waldrand

Wohnen am Waldrand

Plangebiet	5.217 m²
Anzahl Einfamilienhäuser	9
Durchschnittliche Größe des Einzelgrundstücks:	500 m²
Bruttogeschossfläche je Geschoss	90 m²



Stadt Lohmar
ARCHITEK
TURSTADT
PLANUNG
STADTENT
WICKLUNG
HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

Birkenweg - Variante 1

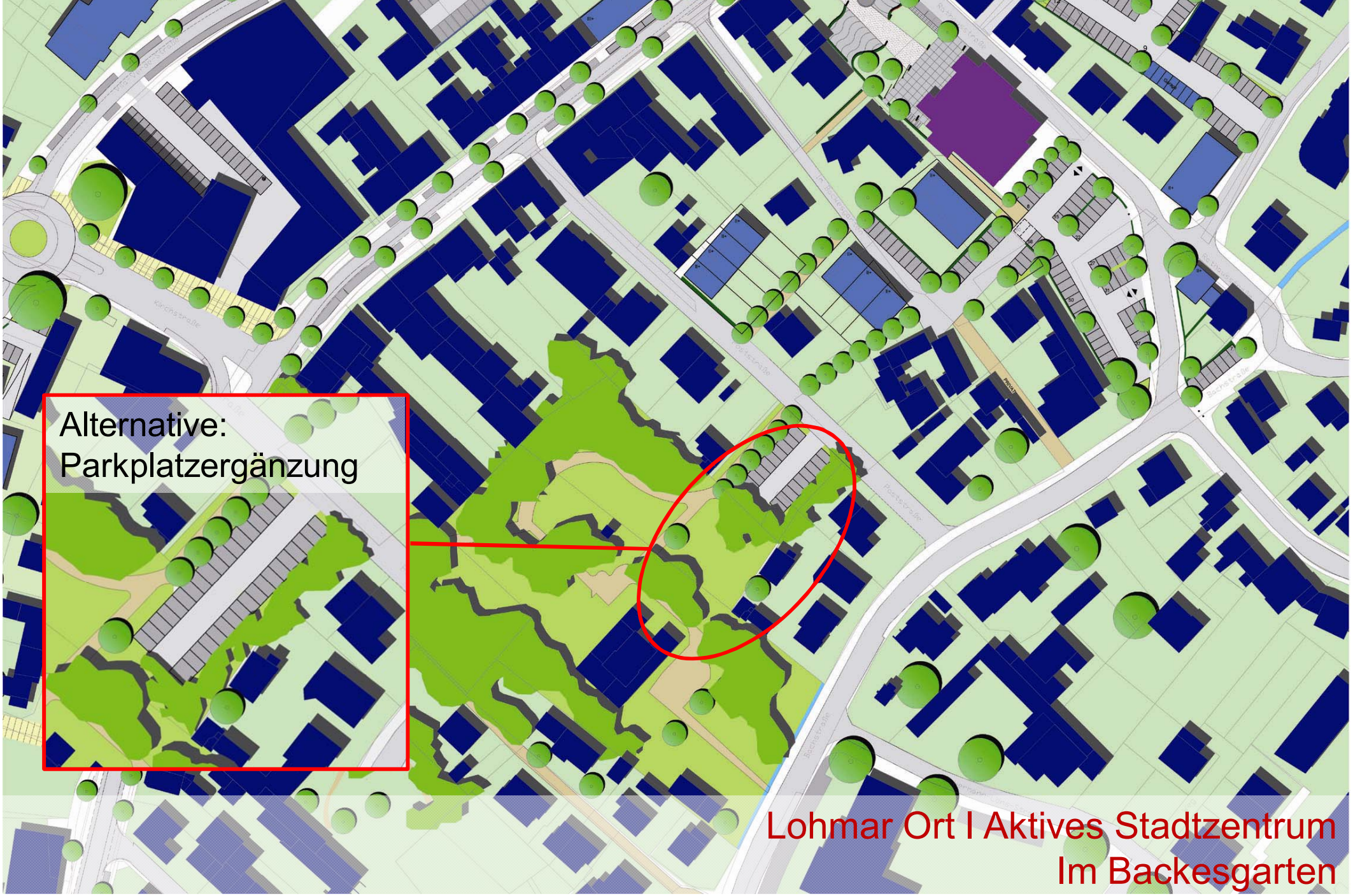
Variante 1

Plangebiet	5.217 m²
Anzahl Doppelhaushälften/Einfamilienhäuser	12
Durchschnittliche Größe des Einzelgrundstücks:	370 m²
Bruttogeschossfläche je Geschoss	90 m²

Lohmar Ort

Aktives Stadtzentrum

Im Backesgarten



Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum
Im Backesgarten

Mehrgenerationenwohnen im Backesgarten

Mehrgenerationenwohnen im Backesgarten

Größe des Plangebiets / Umlegungsbereichs	2.900 m²
Durchschnittliche Größe des Einzelgrundstücks	150 m²
Bruttogeschossfläche je Geschoss	72 m²
Einfamilien-/Reihenhäuser	7
Appartmenthaus I Altenwohnen	1
Ebenerdige Stellplätze	23

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

Dunkels Eck

Lohmar Ort
Aktives Stadtzentrum
Dunkels Eck

Wohnen, Dienstleistung und Parken an der Rathausstraße

Wohnen, Dienstleistungen und Parken an der Rathausstraße

Bebauung des Parkplatzes „Am Bungert“

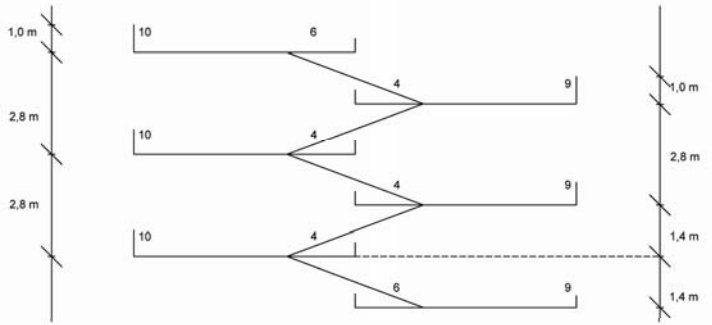
Planbereich (Grundstück)	775 m²
Bruttogeschossfläche je Geschoss	264 m²
Stellplätze ebenerdig	10

Parkplatz hinter dem Rathaus

Planbereich (Grundstück)	1.750 m²
Stellplätze ebenerdig	57- 60 (57 bei Option auf Zufahrt zum Backesgarten)

Arrondierung des Grundstücks „Dunkels Eck“
(gleiche Lösung in Variante 1 und 2)

Planbereich	430 m²
Grundstück Neubau	170 m²
Bruttogeschossfläche Neubau, je Geschoss	74 m²
Stellplätze, ebenerdig	6 (Senkrechtaufstellung in Anliegerstraße)



Schnitt Variante 1

Lohmar Ort

Aktives Stadtzentrum

Dunkels Eck - Variante 1

Variante 1

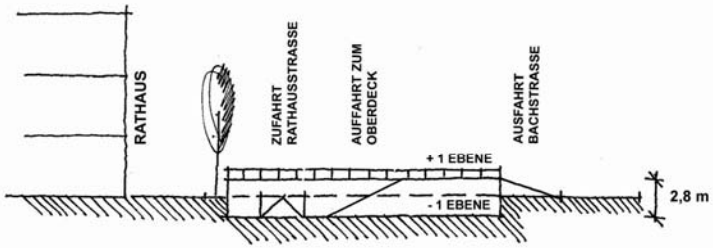
Bebauung des Parkplatzes „Am Bungert“

Grundstück	775 m²
Bruttogeschossfläche je Geschoss	470 m²
Stellplätze in Tiefgarage	ca. 26

Parkplatz hinter dem Rathaus

Plangebiet	1.750 m²
Grundstück Parkpalette	1.040 m²
Grundstück Neubau	710 m²
Bruttogeschossfläche je Geschoss	260 m²
Stellplätze	85

Untergeschoss ca. 1,4 m abgesenkt



Schnitt Variante 2

Lohmar Ort
Aktives Stadtzentrum

Dunkels Eck – Variante 2

Variante 2

Bebauung des Parkplatzes „Am Bungert“
(Wie Konzept)

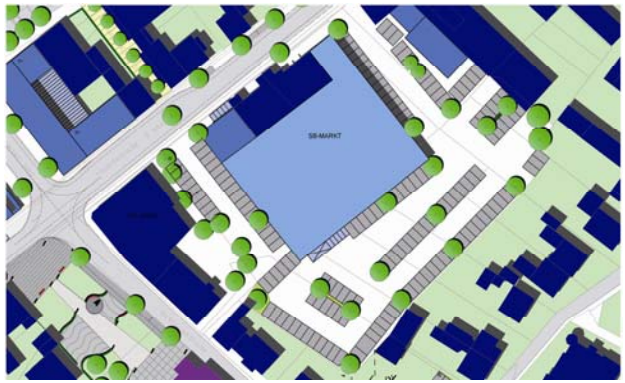
Parkplatz hinter dem Rathaus	
Grundstück	1.750 m²
Behindertenparkplatz, ebenerdig	1
Stellplätze UG	ca. 40
Stellplätze OG	ca. 46
Stellplätze, gesamt	86

Lohmar Ort

Aktives Stadtzentrum

VR- Bank I Plus-Markt

SB-Markt an der Hauptstraße

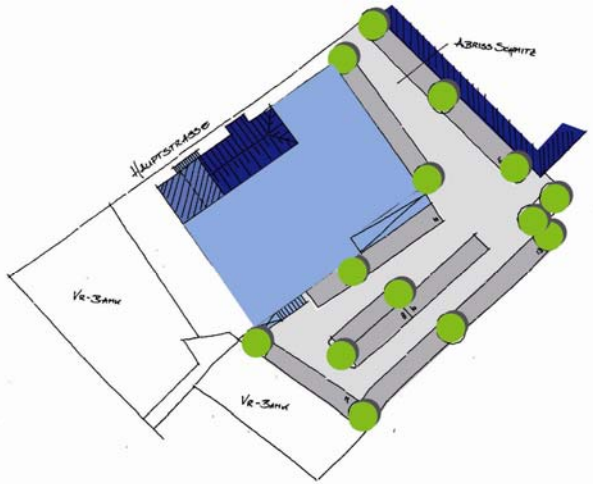


Plangebiet	6.760 m²
SB-Markt BGF	2.780 m²
Nutzfläche	2.500 m²
Verkaufsfläche	1.800 m²
Stellplätze	120

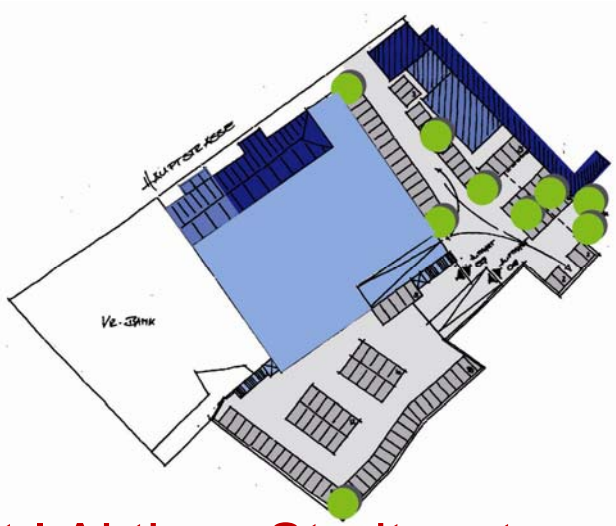
Variante 1

Variante 2

Variante 3



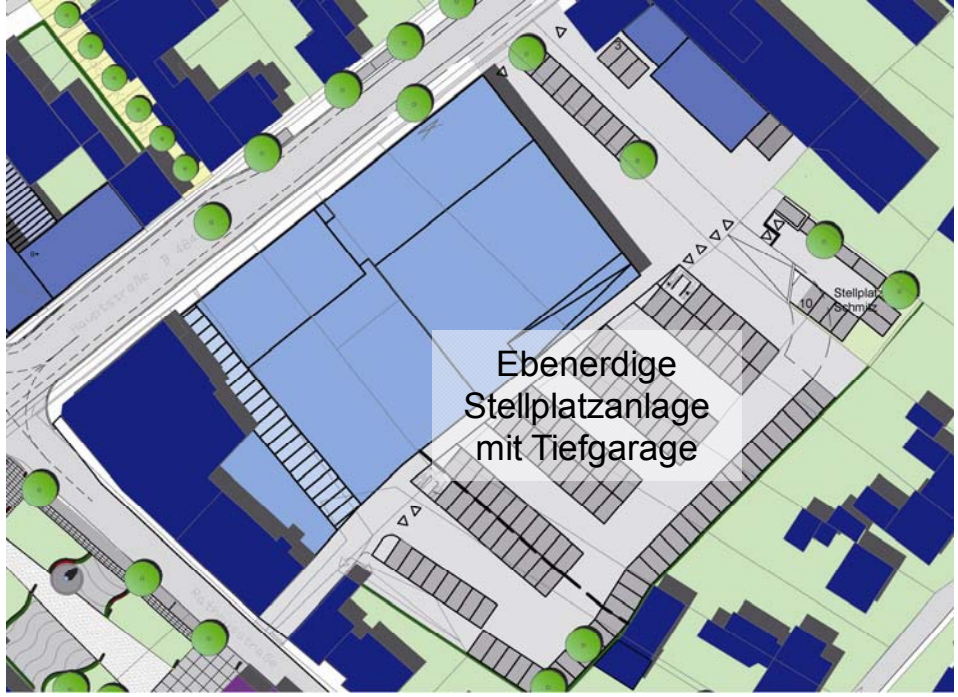
Variante 4



Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

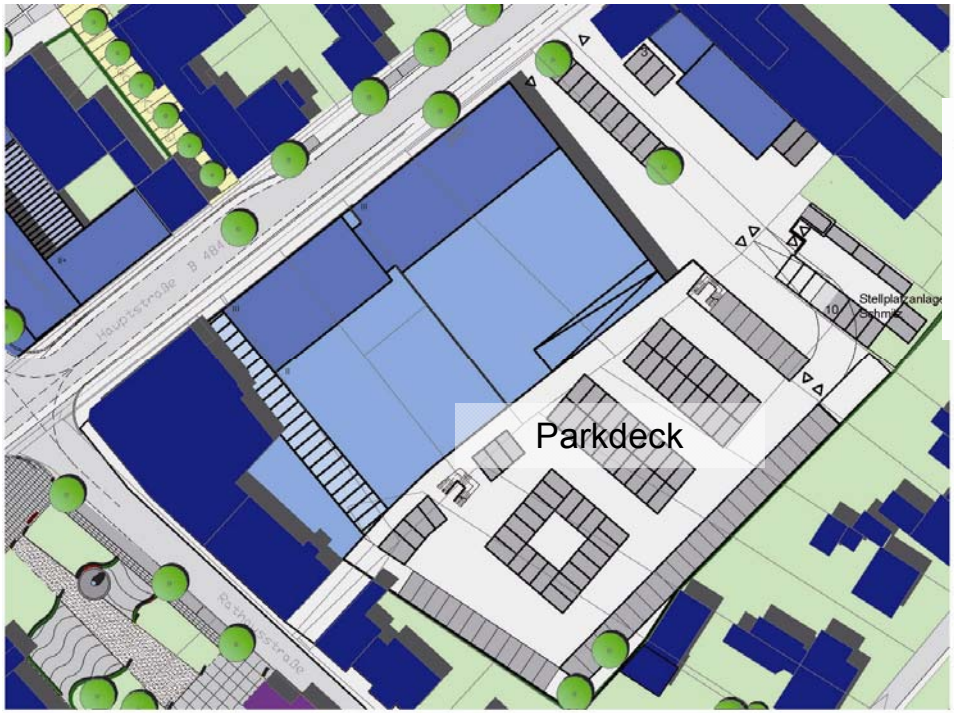
VR-Bank I Plus-Markt

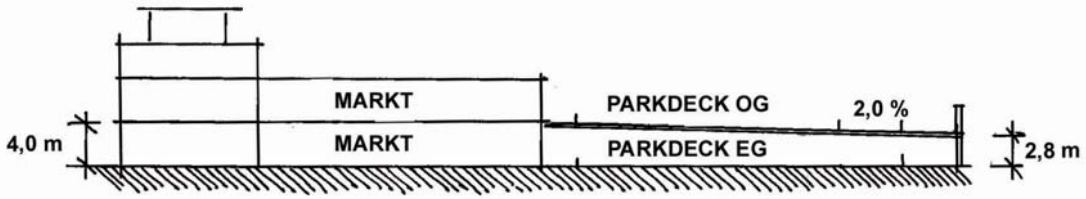
SB-Markt an der Hauptstraße - Varianten 1-2-3-4



Märkte an der Hauptstraße (2-geschossig) mit Mall

Plangebiet	8.830 m²
BGF Erd- und Obergeschoss	5.400 m²
Mall	270 m²
Neubauten VR-Bank (rückwärtig)	365 m²
Parkpalette, Stellplätze EG	117
Parkpalette, Stellplätze OG	109
Ebenerdige Stellplätze	23
Gesamtzahl Stellplätze	249



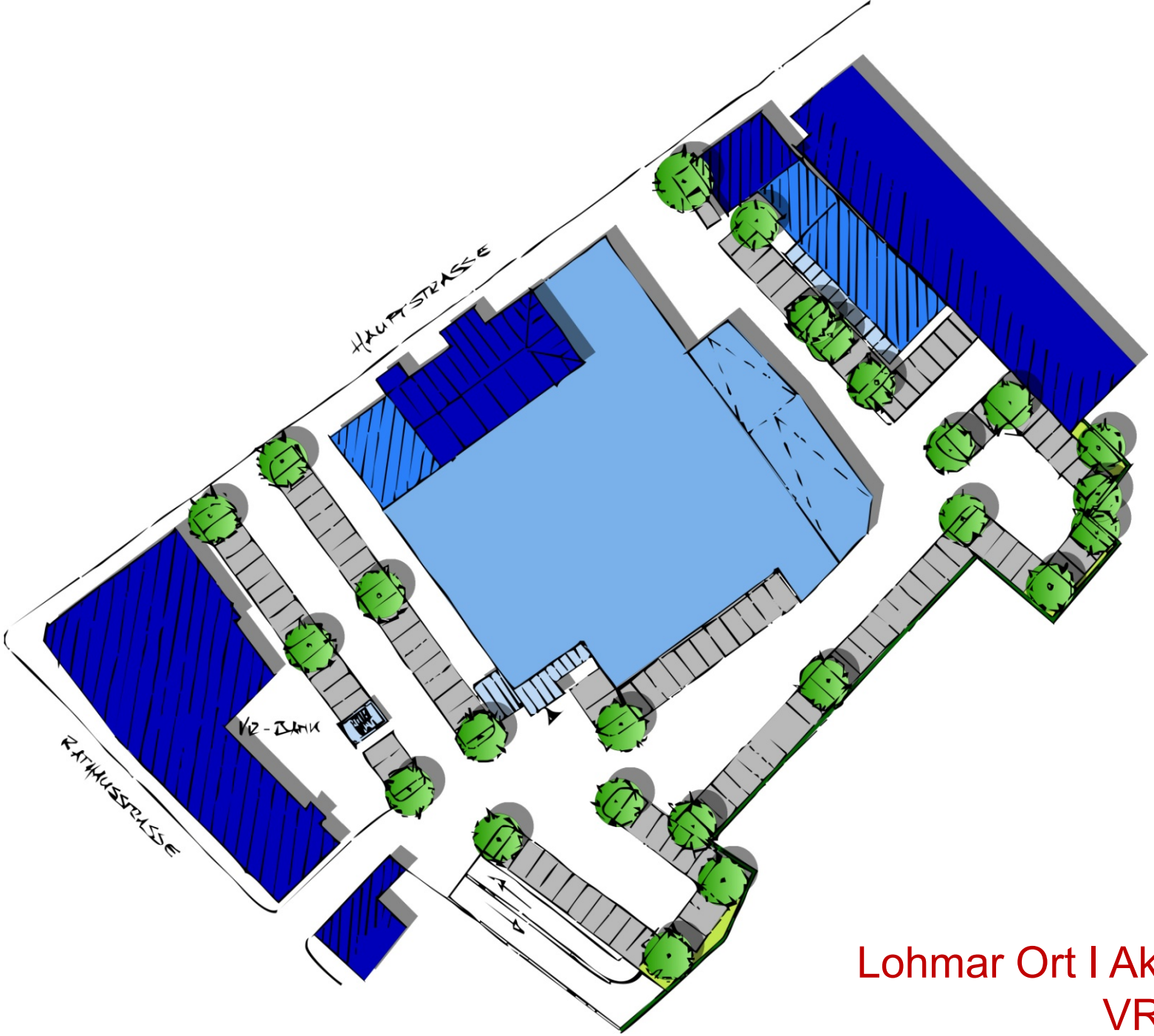


Schnitt o. M.

Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

VR-Bank I Plus-Markt

SB-Markt an der Hauptstraße (2-geschossig) mit Mall



Lohmar Ort I Aktives Stadtzentrum

VR-Bank I Plus-Markt

SB-Markt, eingeschossig – aktueller Stand

SB-Markt, eingeschossig – aktueller Stand

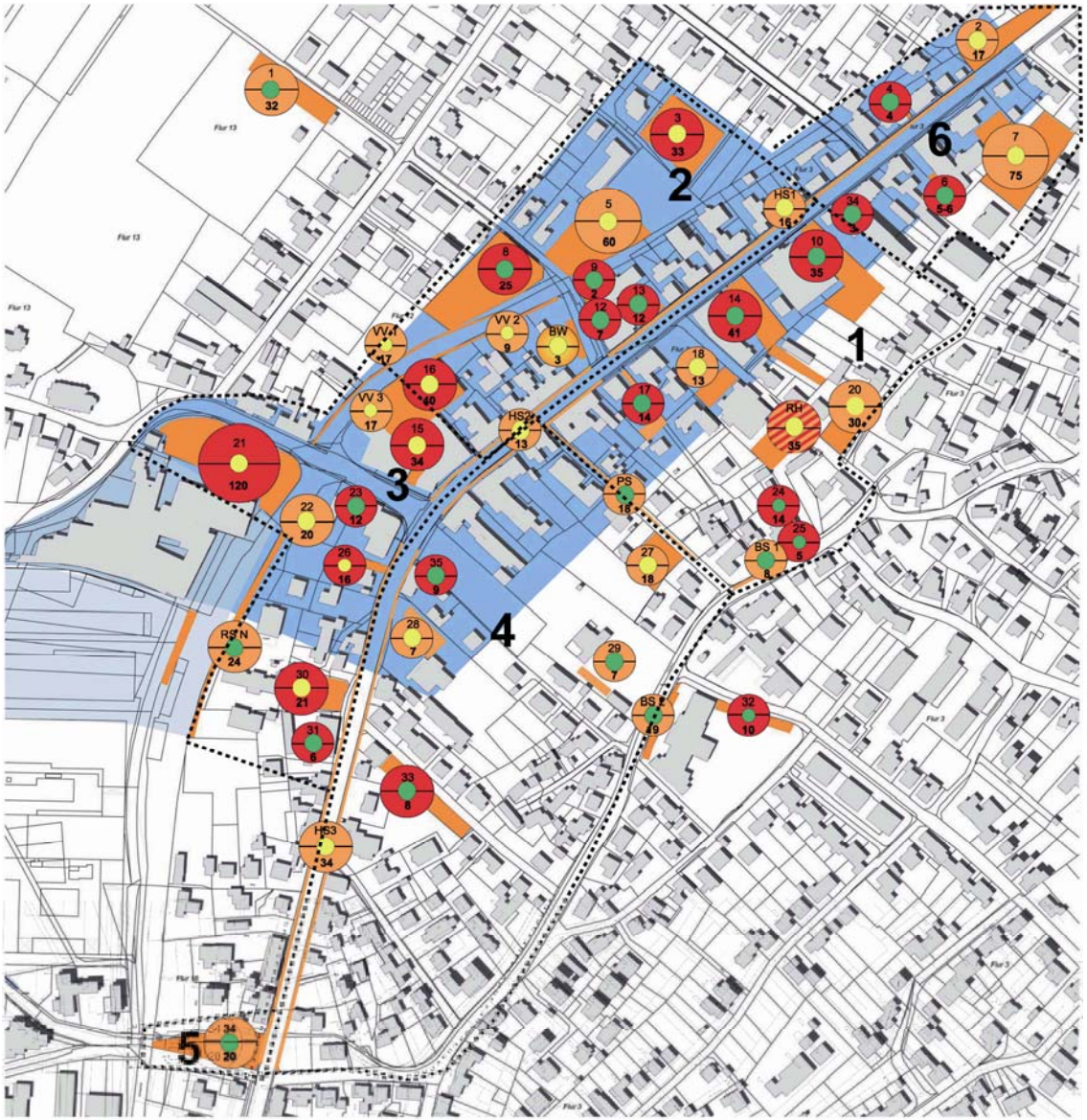
SB-Markt, BGF	ca. 1.820 m²
Lager, BGF	ca. 450 m²
Anlieferung	ca. 270 m²

Gemeinsame Zufahrt Schmitz/SB-Markt	
Stellplätze Schmitz	16
Stellplätze ebenerdig SB-Markt/VR-Bank	98
Behindertenstellplätze SB-Markt	2
Stellplätze Tiefgarage SB-Markt/VR-Bank/Stadt	64
Gesamtzahl Stellplätze (ohne Schmitz)	164

SB-Markt, eingeschossig – aktueller Stand

Lohmar Ort

Parkraumkonzept



Zentrum Lohmar
Parkraum Bestand

Öffentliche Parkplätze	449
Private Stellplätze, Öffentlich zugänglich	504
Park- und Stellplätze, Summe	rd. 950

Lohmar Ort

Parkraumkonzept

Zentrum Lohmar
Bedarf / Auslastung

Private Stellplätze, öffentlich zugänglich	504
Benötige Stellplätze	rd. 570
Unterdeckung Stellplätze	60 - 70

- Kompensation: öffentliche Parkplätze
- Betrachtung Teilräume

Zentrum Lohmar
Bedarfsprognose 2020

Zusätzliche zentrale Angebote

Rd. 7.000 m² Nutzfläche (EG)	150 - 300 Stellplätze
● Bedarfsdeckung, individuell am Standort	
● Zusatzbedarf / Einschätzung	
100 - 150 Stellplätze, Mittelwert	125 Stellplätze

Allgemeiner zusätzlicher Bedarf

● PKW-Zunahme, Trend und Bevölkerung	+ 9 %
● Abnahme Fahrleistungen	- 3 %
Höheres PKW-Aufkommen	+ 6 %

Höheres Kundenaufkommen

Über die zusätzlichen zentralen Angebote hinaus, Einschätzung	maximal + 5 %

Summe allgemeiner zusätzlicher Bedarf	100 - 110 Stellplätze

Zentrum Lohmar
Bedarfsdeckung

1. Private Stellplatzanlage, Vila-Verde-Straße	90 - 120
2. Deckung allgemeiner zusätzlicher Bedarf	
Freie Kapazitäten an öff. Parkplätzen im Randebereich des Zentrums	rd. 80
Schaffung zusätzlicher Stell- und Parkplätze	20 -30
bei Bebauung Bungert	+ 30
Summe Stell- und Parkplätze (Ablösung beachten)	**50 - 60**

Zentrum Lohmar
Bedarfsdeckung

● „Öffentlicher“ Parkplatz Rathaus	
„Eigenbedarf“ Stellplätze	rd.40
- ebenerdige Stellplatzanlage	57
- Parkpalette (Teilfläche), Stellplätze	85
●Beteiligung Stadt bei Schaffung Parkraum	
●Aktivierung der Tiefgaragen-Kapazitäten „Aldi“ und „Edeka“ für zusätzliches Anwohnerparken, Stellplätze	20 - 30
● Parkpalette Stadthaus	
● weiter gehende Bewirtschaftung des Parkraums	

Lohmar Ort
Masterplan

Weiterer Ablauf