

Anlage 2

Stadt Lohmar
Der Bürgermeister

- Beschlussvorlage
 Ergänzungsvorlage
 Mitteilungsvorlage

öffentlich

Produkt	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktgruppe	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktbereich	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63 / 61	29.05.2008	BV/08/0181

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	03.06.2008

Tagesordnungspunkt/Betreff

Entwicklungskonzept Wahlscheid
hier: Antrag der Ratsmitglieder Horst Krybus - CDU und Horst Becker - Bündnis90 / Die Grünen vom 15. Februar 2008

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lohmar nimmt den Zwischenbericht der Verwaltung für den Ort Wahlscheid mit den Punkten	
1.	Gestaltung der Wahlscheider Strasse – Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Verkehrsführung, des Parkens, der Bepflanzung und der Bushaltestellen
2.	Modifikation des Parkplatzes am Forum Wahlscheid,
3.	Modifikation des Pompeyplatzes
4.	Erfassung der Baulücken und Entwicklung von Bebauungsvorschlägen für kommunales und privates Bauland
5.	Einzelhandelsstärkung
zustimmend zur Kenntnis.	

Beratungsergebnis						
					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung
1. Sachverhalt

Der Antrag der Ratsmitglieder Horst Krybus – CDU und Horst Becker – Bündnis90 / Die Grünen vom 15. Februar 2008 „Entwicklungskonzept Wahlscheid“ wurde am 04.03.2008 im Rat behandelt. Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Lohmar beauftragt die Verwaltung, für den Ort Wahlscheid den Entwurf eines Entwicklungskonzeptes zu erarbeiten und zunächst dem Stadtentwicklungsausschuss eine Themensammlung zur Beratung und Entscheidung über das weitere Verfahren vorzulegen.

Die Verwaltung hat eine Ist-Analyse für den Ortsteil Wahlscheid vorgenommen. Die erste Gesamtbetrachtung erfolgte unter stadtstrukturellen, stadtgestalterischen und stadtplanerischen Gesichtspunkten.

Die Bewertung der Situation der Wahlscheider Straße sollte unter dem Aspekt des Sanierungsbedarfs, der Verkehrsführung, der Fahrbahngestaltung, des Straßenbegrünung und der Umgestaltung der Bushaltestellen erfolgen. Weiterhin wurden Baulücken in Wahlscheid ermittelt und Bebauungsvorschläge zur Aufwertung des Ortsbildes dargestellt, sowie Modifikationen für die Platzgestaltung und Nutzung des Parkplatzes neben dem Forum-Wahlscheid und des Pompey -Platzes. Mit einer Attraktivitätssteigerung würde auch eine Stärkung des Einzelhandels/der Dienstleistungen einhergehen.

1. Wahlscheider Strasse:

Auf die bisherigen Beratungen im Bauausschuss und im HFB wird verwiesen.

Vor 24 Jahren wurde die Wahlscheider Str. im Rahmen der Abstufung zur Gemeindestraße umgebaut. Die Gehwegbereiche wurden neu gestaltet, die Fahrbahn erhielt eine neue Decke. Zwischenzeitlich weist die Schwarzdecke Absackungen, Ausbrüche und Rissbildungen auf, die auf einen unzureichenden Oberbau (Schottertragschicht, Frostschutzschicht) zurückzuführen sind.

Im Zuge der Erstellung des Entwicklungskonzeptes, ist unter Beteiligung der Bürgerschaft die grundlegende Sanierung und evtl. Neugestaltung der Wahlscheider Straße zu bewerten.

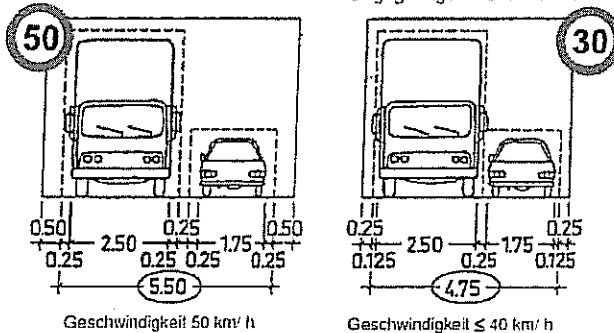
Straßenumbau

Die Gestaltung des Straßenraumes lässt wegen der geringen Breite wenig Spielraum für einschneidende Verbesserungen. Fahrbahn, Gehweg, Radweg/-streifen, Parkplätze und Bäume konkurrieren miteinander. Der öffentliche Bereich der Wahlscheider Straße beträgt zwischen ca. 11 und 13 Meter (Standardausbau: Gehweg 1,50 m, Parkspur 2,00 m, Fahrbahn –Begegnungsverkehr Auto/LKW- 4,75 m, Schrammbord 0,75 m und je nach Platz und angrenzender privater Zugangssituation Parkstreifen oder Grünfläche, sowie wieder ein Gehweg 1,50 m). Zum Teil existieren größere private Flächen im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, deren Zugänglichkeit überwiegend freigehalten werden muss, z.B. Parkplätze und z.T. bestehen kleine Vorgartenbereiche. Der geringe Querschnitt stellt das größte Hindernis für den Umbau der Straße mit einem separatem Radweg dar.

Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 4,75 m + Schrammbord für eine Geschwindigkeit von weniger als 40 km/h ausgelegt, da auch Busse und LKW die Straße benutzen. (Abbildung 1)

Regelquerschnitte nach EAE 85/95

Grundmaß für den Verkehrsraum - Begegnungsfall LKW / PKW



Regelquerschnitte nach EAE 85/95

Grundmaß für den Verkehrsraum - Begegnungsfall LKW / LKW

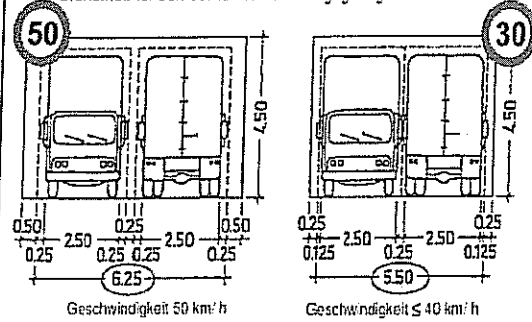


Abbildung 1 Regelquerschnitte für den Straßenausbau

Der Raum zwischen den Häusern bietet somit wenig Alternativen, die im Rahmen eines Bürgerforums diskutiert werden können. Wichtige Aspekte die bei einem Umbau im Sinne einer Attraktivitätssteigerung berücksichtigt werden sollten, sind die Gestaltung und Anordnung der Stellplätze, das Straßenbegleitgrün (Auswahl der richtigen Bäume) sowie die Sicherheit der Gehwege.

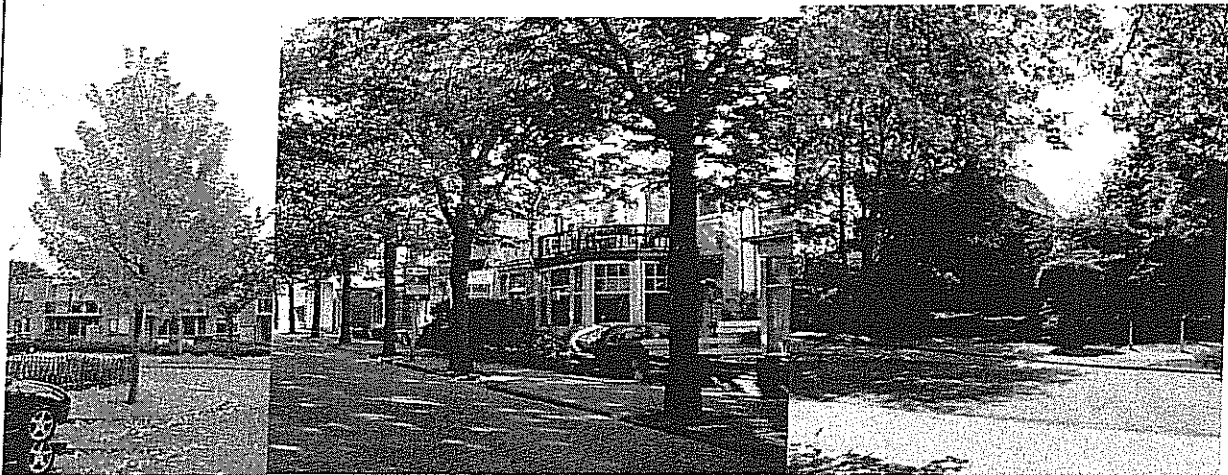
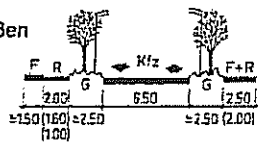


Abbildung 2 Straßenbegleitgrün

Dimensionierungsgrundlagen

▫ Hauptsammelstraßen

- Fahrbahnbreite
- Anliegerstraßen
- Straßenbreite

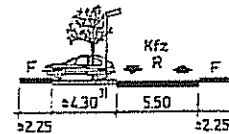


- vorrangige Verkehrsfunktion für ortsteilverbindenden Verkehr
- ohne Geschwindigkeitsdämpfung
- Anzahl und Länge minimieren

Dimensionierungsgrundlagen

▫ Sammelstraßen

- Fahrbahnbreite
- Straßenbreite



- Zusammenführung des Verkehrs aus den Anliegerstraßen
- Zuführung in die Hauptsammelstraßen

Abbildung 3 + 4 beispielhafte Standard Querschnitte für den Straßenausbau bei ausreichender Breite

Für eine großzügige Lösung reicht der vorhandene Querschnitt in Wahlscheid leider nicht aus.

Zur Bürgerversammlung werden beispielhafte Schnitte für 2-3 typische Stellen gezeichnet um die Diskussion und Vorschlagsfindung für die bestmögliche Aufteilung zu erleichtern.

Umgestaltung der Bushaltestellen - barrierefreier Zugang -

Die Errichtung eines BusCaps soll beispielhaft an der Bushaltestelle Forum Wahlscheid dargestellt werden. **(Anlage 1)**

Nach Auffassung der Verwaltung ist dies eine richtige und zeitgemäße Lösung. Die bestehenden Standorte sollen in der Bürgerversammlung diskutiert werden hinsichtlich Anzahl und Lage.

2. Modifizierung des Parkplatzes neben dem Forum Wahlscheid

Das Forum Wahlscheid und der angrenzende Parkplatz werden in Wahlscheid intensiv genutzt. Außerdem ist das ein wichtiger Bereich für die Wahlscheider Kirmes. Aus diesem Grund sollten für die Gestaltung der Freifläche multifunktionelle Ansätze diskutiert werden:

1. Parkplatz,
2. Kirmes,
3. Cafe
4. Hallenerweiterung – wegen der starken Nachfrage- etc.

aufgrund der Hanglage können evtl. weitere Stellplätze in einer unteren zweiten Ebene geschaffen werden und Fläche an der Wahlscheider Straße kann in untergeordneten Teilen einer Bebauung zugeführt werden – Cafe + Treffpunkt etc.- sodass möglicherweise noch genügend Platzfläche für die Wahlscheider Kirmes übrig bleibt.

(beispielhafte Darstellung in Abbildung 5)



Abbildung 5: Nutzungsvariante: Parkdeck und Neubau

3. Modifizierung des Pompeyplatzes

Der Pompeyplatz könnte als Grünanlage für Eltern, Kinder und Senioren – Kinderspielplatz / Treffpunkt – umgestaltet und in seiner jetzigen Funktion ergänzt und gestärkt werden. Möglicherweise entwickeln sich im Rahmen der Bürgerbeteiligung interessante ergänzende Ansätze.

Heutiger Zustand siehe **Anlage 2**

4. Nutzungsmöglichkeiten für Baulücken – kommunale und private Bauflächen -

Die bestehenden Bebauungspläne in Wahlscheid wurden bis heute nicht vollständig genutzt. Auch im FNP gibt es noch kleine Reserven. Aus der Übersicht ergeben sich die bestehenden ungenutzten Flächen.

Anlage 3 a-f

1. Freifläche „Auf der Bitze“ BPL 21.1
2. Freifläche „Am Steinweg“ BPL 21.1
3. Freifläche „Am Altenheim Wahlscheid“ BPL 21.1
4. Freifläche „Diemstrasse“ 8. Änderung BPL 21.2
5. Freifläche FNP vor „Lidl“
6. Freifläche „An der Kath. Kirche“ BPL 21.1

Wichtig erscheint, dass konkrete Standorte für Seniorenwohnungen (Miete und/oder Eigentum) in Geschossbauten ausgewiesen werden. Dazu sollten ggfls. Bebauungspläne entsprechend überarbeitet werden. Die Grundstücke sollten direkt an der - oder direkt angrenzend zur - Wahlscheider Straße ausgewiesen werden. Wirtschaftlich favorisiert werden mindestens 3-geschossige Häuser, sodass auf eine verträgliche Lage zu achten ist.

5. Einzelhandelsstruktur Wahlscheid

Die Einzelhandelsstruktur für Wahlscheid wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 23 - Lidl - untersucht. Das Gutachten trifft die Aussage, dass der Einzelhandelsbesatz in Lohmar – Wahlscheid sich entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsachse Wahlscheider Straße erstreckt. Es existiert kein kompakter Einkaufsbereich, sondern die überwiegend kleinflächigen mittelständischen Einzelhandelsbetriebe sind wie an einer Perlschnur entlang der Wahlscheider Straße aufgereiht. Die Verbraucher überbrücken teilweise die Distanzen zwischen den Geschäften mit dem Pkw und parken direkt vor den Läden.

In Wahlscheid wurden 15 Einzelhandelsbetriebe erhoben, die auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.205 m² einen Einzelhandelsumsatz von 5,9 Mio. € erwirtschaften und für das Segment Lebensmittel und Reformwaren errechnet sich eine Handelszentralität in Lohmar – Wahlscheid von 42. Der Kaufkraftabfluss aus Wahlscheid beträgt per Saldo 3,6 Mio. €.. Diese Kaufkraftabflüsse werden zum überwiegenden Teil in Overath, jedoch auch in Lohmar – Ort, Troisdorf und Siegburg gebunden.

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. € Lohmar-Wahlscheid	Handelszentralität
Lebensmittel, Reformwaren	2,6	6,2	42
Übriger Einzelhandel	3,3	9,2	36
Einzelhandel insgesamt	5,9	15,4	38

Tabelle 1: Handelszentralität des Einzelhandels in Lohmar – Wahlscheid –Cima/Bonn-

Mit Blick auf das fehlende Einzelhandelsangebot in Lohmarer Norden ist Lohmar-Wahlscheid durchaus als zentraler Versorgungsort für alle nördlichen Ortsteile aufzufassen. Hier leben insgesamt 10.579 Einwohner.

Unter der Berücksichtigung des Cima/Bonn Gutachtens (2004) muss dafür Sorge getragen werden, das Wahlscheid weiterhin seiner Aufgabe als zentraler Versorgungsort gerecht wird.

Eine Attraktivitätssteigerung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität wäre ein sinnvoller Baustein dazu. Durch das neue Baugebiet Wahlscheid-Nord und weitere Bautätigkeit auf den vorhandenen Flächen könnte eine zusätzliche Stärkung der Nachfrage erfolgen und die Bereitschaft zu privaten Investitionen erhöht werden.

Die 5 Themenbereiche sollten in ggfls 2 Veranstaltungen diskutiert und beraten werden.

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Wohnen für Jung und Alt

Wahlscheid ist gemäß Regionalplanung Allgemeiner Siedlungsbereich mit besonderer Bedeutung für die Stadt. Es gilt nun, die bestmöglichen Voraussetzungen und ein attraktives Umfeld zu schaffen, damit der Ort weiterhin seiner Bedeutung gerecht wird.

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Grobkonzept erstellen, beraten und mit der Bürgerschaft diskutieren → Überarbeitungen vornehmen → konkrete Planungen beauftragen → Umsetzung gemäß Zeit- und Maßnahmenplan.

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

Themenaufbereitung, Herausarbeiten des Machbaren, Beratungen, Prioritäten darstellen, Beauftragung je eines Planungsbüros für Stadtplanung und für Tiefbau, oder eines großen entsprechend ausgestatteten Büros, dass beide Disziplinen anbietet.

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Raum für Jung und Alt, familienfreundliche Wohnumfeld
Umfang der Auswirkungen zur Zeit nicht abschätzbar.

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden: ja ??

nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden nein

ja, Erläuterung: _____

- Die Maßnahme kann nur durch Inanspruchnahme von Mitteln aus nachstehenden Produktgruppen durchgeführt werden (ggf. Üpl. gemäß § 83 GO):

i.A.
Rübben

Nach ausführlicher Beratung wird auf Antrag des Ausschussmitgliedes Horst Becker zum Thema „Radwege“ die Beschlussvorlage zu Punkt 1 ergänzt und Punkt 6 hinzugefügt.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den modifizierten Beschluss abstimmen.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lohmar nimmt den Zwischenbericht der Verwaltung für den Ort Wahlscheid mit den Punkten

1. Gestaltung der Wahlscheider Strasse – Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Verkehrsführung, des Angebotes für Radfahrer, des Parkens, der Bepflanzung und der Bushaltestellen
2. Modifikation des Parkplatzes am Forum Wahlscheid,
3. Modifikation des Pompeyplatzes;
4. Erfassung der Baulücken und Entwicklung von Bebauungsvorschlägen für kommunales und privates Bauland;
5. Einzelhandelsstärkung;
6. Verbesserung der Radwegesituation bei einer eventuellen Überplanung der Wahlscheider Strasse

zustimmend zur Kenntnis.