

**Stadt Lohmar**  
**Der Bürgermeister**

<input checked="" type="checkbox"/>	Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/>	Ergänzungsvorlage
<input type="checkbox"/>	Mitteilungsvorlage

öffentlich \_\_\_\_\_

Amt/Geschäftszeichen - D 2 -	Datum 31.05.2013	Vorlagennummer BV/13/2046
---------------------------------	---------------------	------------------------------

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	04.06.2013

Tagesordnungspunkt/Betreff

**Gesamtkonzept "Alter Sportplatz" Breiter Weg/Johannesstraße;  
hier: Antrag der CDU-Fraktion, Horst Krybus, und der Fraktion Bündnis 90/DIE  
 GRÜNEN, Charly Göllner, vom 21.05.2013**

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird entsprechend dem anliegenden Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 21.05.2013 beauftragt, für den Bereich „Alter Sportplatz“ zur optimalen Nutzung der Fläche und zur Aufwertung der anliegenden Bereiche unter Beteiligung von interessierten Investoren ein integriertes Gesamtkonzept zu erarbeiten.

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 Beschluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (Rückseite)

**Begründung**1. Sachverhalt

Die CDU-Fraktion und die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN haben unter dem 21.05.2013, eingegangen am 23.05.2013, für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 04.06.2013 folgenden Antrag gestellt:

„Für den Bereich „Alter Sportplatz“ wird zur optimalen Nutzung der Fläche und Aufwertung der anliegenden Bereiche ein integriertes Gesamtkonzept erarbeitet.

Im Rahmen dieses Konzeptes werden u. a. folgende Belange geprüft bzw. beachtet:

- Nutzung im Rahmen von Geschosswohnungsbau unter Gewährleistung einer adäquaten Alters- und Sozialstruktur
- Nutzung für Senioren (z. B. Wohnheim, Tagespflege o. ä.) zur Bedarfsdeckung in Lohmar
- evtl. anderweitige sonstige Nutzungsmöglichkeiten
- Berücksichtigung der vorliegenden Lärmimmissionen
- Suche nach Investoren
- Friedhofserweiterungsfläche
- Jugendzentrum Lohmar
- Straßenausbau „Am alten Sportplatz“
- Verkehrsführung
- Abwasserproblematik“

Die im Antrag genannte Fläche steht im Eigentum der Stadt Lohmar und befindet sich an der Johannesstraße/Am alten Sportplatz/Breiter Weg/Autobahn A 3. Es handelt sich um eine ca. 1,2 ha große ehemalige Sportplatzfläche (Rotaschenplatz), die zurzeit brach liegt. Sie weist am westlichen Rand in Richtung Autobahn dichten Gehölz- und Baumbestand auf. Weiterhin schließt sich an das Areal südlich eine geplante Friedhofserweiterungsfläche an. Nördlich befindet sich das Jugendzentrum Lohmar mit einem Gebäude (Flachdach) sowie unmittelbar an der Johannesstraße eine Bebauung mit drei Ein-/Zweifamilienhäusern.

Die Herstellung der Straße „Am alten Sportplatz“ und die Entwicklung der südöstlich der Straße anliegenden Grundstücke sind seinerzeit im Rahmen einer Erschließungsmaßnahme durch einen privaten Erschließungsträger erfolgt. Dieser hat sich vertraglich verpflichtet, auch den Endausbau der derzeitigen Baustraße „Am alten Sportplatz“ mit der zu installierenden Straßenbeleuchtung, der Straßenentwässerung und dem Fußweg vorzunehmen.

Der Endausbau wurde bislang mit Blick auf die weitere städtebauliche Entwicklung des Areals „Alter Sportplatz“ nicht forciert. Zwischenzeitlich wurde mit dem Erschließungsträger Kontakt aufgenommen. Dieser wird seiner Fertigstellungspflicht voraussichtlich im Spätsommer d. J. nachkommen. Diesbezüglich wird auf die Anfrage der SPD-Fraktion vom 15.03.2013 und die Antworten der Verwaltung vom 09. und 23.04.2013 verwiesen.

Erschließungsbeiträge durch die Stadt Lohmar werden nicht erhoben. Die Grundstücke wurden vielmehr als „voll erschlossen“ veräußert.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich bereits unter dem 08.09.2005 mit der Fläche befasst und seine Zustimmung zu einem Grobkonzept der Verwaltung erteilt, welches vorsah, dass die Fläche an einen Investor veräußert wird, dieser den Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan mit allen erforderlichen Gutachten erstellt. Inhaltlich sah das Grobkonzept die Wiederherstellung des Bolzplatzes vor. Hinsichtlich der Bebauung sollte sowohl eine solche mit Reihenhäusern als auch Geschosswohnungsbau mit 2 ½- als auch 3 ½-geschossiger Bebauung zulässig

sein. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 45 qm wurden zudem zwei Stellplätze gefordert. Auch sollte das Wohngebiet eine großzügige Begrünung erfahren.

Zur Umsetzung des Beschlusses wurden mit unterschiedlichen Investoren Gespräche geführt und von diesen nachfolgende Konzepte vorgelegt:

Investor A:

3 Baureihen mit jeweils 3 Mehrfamilienhäusern; 4.200 qm Ankauffläche, Varianten 2 ½- und 3 ½-geschossig, bis zu 81 Wohneinheiten, 2. Förderweg (sozialer Wohnungsbau)

Investor B:

5 Reihenhäuser mit je 6 Einheiten in 2-geschossiger Massivbauweise

Investor C:

70 Wohnanlagen mit privater Erschließung, Stellplatz- und Garagenhöfe; autofreier Wohnpark

Investor D:

32 Reihenhäuser in Massivbauweise

Die Vorhaben wurden im Stadtentwicklungsausschuss am 06.02.2007 vorgestellt und in die Fraktionen verwiesen. Nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 17.04.2007 hat der Rat am 24.04.2007 die Verwaltung beauftragt, das Konzept des Investors D umzusetzen.

Die Umsetzung des Konzeptes verzögerte sich jedoch zunächst, da aufgrund einer seinerzeitigen Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf, die zwischenzeitlich vom Europäischen Gerichtshof aufgehoben worden ist, die öffentliche Ausschreibung nach den Vorschriften des Vergaberechts für den Verkauf von Grundstücken mit einem bestimmten Bebauungskonzept verlangt worden war.

Die zwischenzeitliche Untersuchung des Baugrunds in 2007 sowie die Feststellung von Altlasten und die anschließenden Vertragsverhandlungen mit dem Investor führten zu einer Neuausrichtung der Vermarktung, die jedoch letztlich nicht umgesetzt werden konnte, da der Investor an einer weiteren Realisierung nicht mehr interessiert war.

Nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 12.02.2008 hat der Rat am 04.03.2008 die 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohmar beschlossen, mit der das Areal nunmehr als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Am 07.12.2010 hat der Rat sodann der Veräußerung der v. g. drei Grundstücke entlang der Johannesstraße zugestimmt. Die geplanten und nach § 34 BauGB genehmigten Wohnbauvorhaben befinden sich in der Ausführung bzw. wurden zwischenzeitlich erstellt.

Die Fläche ist Gegenstand des Stadtentwicklungskonzepts Lohmar-Ort – Aktives Stadtzentrum. Dort sind die Varianten „Ökologische Mustersiedlung am Rande des Zentrums“ und „Ökologische Mustersiedlung und Freizeit für Kids am Rande des Zentrums“ entwickelt worden. Beide Varianten sind im Stadtentwicklungsausschuss noch nicht im Einzelnen beraten worden.

Erste Gespräche mit Investoren, Projektentwicklern und Maklern haben jedoch gezeigt, dass das Konzept „Ökologische Mustersiedlung am Rande des Zentrums“, welches ungefähr 40 Reihenhäuser vorsah, die ihren Energiebedarf mit Hilfe der Solartechnik, der Geothermie oder eines gemeinsamen Blockheizkraftwerks decken sollen, aufgrund der Lage an der A 3 und in der Fluglärmschutzzone kaum zu realisieren sein wird.

Auch die Variante „Ökologische Mustersiedlung und Freizeit für Kids am Rand des Zentrums“ begegnet den v. g. wirtschaftlichen Bedenken und zudem hinsichtlich der Anlage der Jugendfreizeitfläche auch inhaltlichen. Die Jugendfreizeitfläche ist in diesem Teilkonzept so geplant, dass sie

sowohl in Richtung zur A 3 als auch in Richtung zur geplanten Wohnbebauung durch Lärmschutzwälle eingegrenzt wird. Nach Auffassung der Verwaltung ist zu befürchten, dass diese Fläche von den Kindern und Jugendlichen nicht angenommen wird; diese sich vielmehr an den Rand der Stadt abgeschoben fühlen. Darüber hinaus wird die Fläche aufgrund ihrer Eingrenzung durch Lärmschutzwälle keiner sozialen Kontrolle zugänglich sein, womit nicht auszuschließen ist, dass sich hier eine Problemzone entwickelt.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die südliche Fläche des ehemaligen Sportplatzes für eine Friedhofserweiterung ausgewiesen. Für die Friedhofserweiterung soll eine Fläche von maximal 1.500 qm bereitgehalten werden. Da der Trend bei den klassischen Erdbestattungen allerdings rückläufig ist, wird derzeit verwaltungsintern geprüft, wann oder ob überhaupt eine Erweiterungsfläche und, falls ja, in welchem Umfang benötigt wird.

Im Hinblick auf die Entwässerung stellt sich die Situation wie folgt dar:

Das Areal weist keine ausreichende Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser aus. Ein Anschluss der befestigten Flächen an die bestehende Niederschlagswasserkanalisation im freien Gefälle ist zu den bestehenden Wohngebieten nicht möglich, da der Tiefpunkt des Geländes im Bereich des derzeitigen Jugendheims liegt. Eine Ableitung über eine Pumpenanlage mit vorgeschaltetem Stauraumkanal ist unwirtschaftlich. Ebenso scheidet die Möglichkeit aus, das Niederschlagswasser über ein Rigolensystem versickern zu lassen, da die Versickerungswerte eine solche Lösung nicht zulassen.

Als einzige Möglichkeit zur Ableitung des Niederschlagswassers bietet sich die Entwässerung des Geländes über einen Abschlagskanal zur Agger hin an.

Aufgrund der vorliegenden umweltgeologischen Untersuchungen ist der gesamte ehemalige Sportplatz mit dem dazu gehörenden Bolzplatz als schädliche Bodenveränderung (Bauschutt, teerhaltiger Straßenaufbruch, umgelagerte Bodenmassen) im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises mit der Nr. 5109/2036 erfasst.

Die Fläche des Alten Sportplatzes liegt im Randbereich des Lärmschutzbereichs gemäß § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm. Verwaltungsseitig wird jedoch davon ausgegangen, dass die Ausnahmetatbestände des § 5 Absatz 1 Satz 2 und des § 5 Absatz 3 einschlägig sind und damit eine Bebauung des Areals sowohl mit Sozialeinrichtungen als auch mit Wohnbebauung möglich ist.

Im Hinblick auf den Lärmschutz zur Autobahn ist zum einen auszuführen, dass der Landesbetrieb Straßen NRW derzeit die Lärmsanierung plant und schon von daher eine Verbesserung der Situation zu erwarten ist. Darüber hinaus kann durch eine Bebauung des Alten Sportplatzes mit Geschosswohnungsbau und implementiertem passivem Lärmschutz entlang der Autobahn der entsprechende Lärmschutz zudem erreicht werden.

Hinsichtlich der im Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN angesprochenen Thematik „Jugendzentrum Lohmar“ wird im Rahmen der anstehenden Planungen zur Weiterentwicklung des Donrather Dreiecks auf Basis der im Kinder- und Jugendhilfeausschuss und im Schulausschuss beschlossenen Konzeption zur Verbindung der Schulsozialarbeit und der Offenen Jugendarbeit zu entscheiden sein, ob das Jugendzentrum Lohmar am derzeitigen Standort verbleibt oder ins Donrather Dreieck verlagert wird.

Im Hinblick auf die im Antrag angesprochene „Nutzung für Senioren“ ist auszuführen, dass die Verwaltung von unterschiedlichen Investoren sowohl in 2012 als auch in 2013 auf die Möglichkeit der Realisierung einer weiteren Sozialimmobilie für diese Zielgruppe mit Pflegeheim, betreutem Wohnen, Tagespflege u. ä. angesprochen worden ist. Dabei wurde auch der Standort „Alter Sportplatz“ diskutiert und von den Investoren aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Zentrum Lohmars als äußerst vorteilhaft angesehen. Das Investoreninteresse zur Errichtung eines Pflegewohn-

heims für Senioren deckt sich mit der Ermittlung der Bedarfszahlen im stationären Bereich durch die Heimaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises.

Nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen der Heimaufsicht stellt sich die Situation in Lohmar unter Berücksichtigung abgestimmter Planungen so dar, dass einschließlich des derzeitigen Bauvorhabens der Evangelischen Kirche in Lohmar 253 Pflegeplätze zur Verfügung stehen. In 2015 rechnet der Rhein-Sieg-Kreis mit einem Bedarf von 278 Plätzen, womit sich ein Defizit von 25 Plätzen ergibt. Für 2020 nimmt der Rhein-Sieg-Kreis einen Bedarf von 347 Plätzen an, womit ein Defizit von 94 Plätzen besteht. Für 2030 wurde seitens des Rhein-Sieg-Kreises ein vorläufiger rechnerischer Bedarf von 508 Plätzen ermittelt. Daraus würde sich in 2030 ein Defizit von 255 Plätzen ergeben.

Basis der Berechnungen des Rhein-Sieg-Kreises sind die Berechnungen von IT NRW zur Entwicklung der 65-Jährigen und Älteren sowie den 80-jährigen und Älteren in den Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises. Danach hatte die Stadt Lohmar 2011 31.272 Einwohner, wovon 6.439 Einwohner über 65 Jahre und 1.488 Einwohner über 80 Jahre alt waren. Für 2030 errechnet IT NRW für Lohmar 31.800 Einwohner, wovon 10.590 65 Jahre und älter und 3.730 80 Jahre und älter sind.

Auch die von einem Investor im Auftrag der Bank für Sozialwirtschaft AG von der IS Immobilien-Service GmbH für Lohmar vorgelegte Analyse empfiehlt dem Investor, sein Projektvorhaben zur Errichtung einer sozialen Einrichtung für Senioren voranzutreiben.

In den Gesprächen mit den Investoren wurde im Hinblick auf das Areal „Alter Sportplatz“ seitens der Verwaltung der Wunsch geäußert, die Planungen so zu konkretisieren, dass dort ein Raum für „Jung und Alt“ entsteht.

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

Schaffung von Wohnraum für „Jung und Alt“  
Entwicklung der Fläche „Alter Sportplatz“

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

Entwicklung der Fläche „Alter Sportplatz“  
Veräußerung der Fläche

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

Personalaufwand und evtl. Sachaufwand sind noch zu bestimmen.

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

Haushaltskonsolidierung  
Schaffung eines Areals, in dem Jung und Alt zusammen wohnen  
Einnahmeerzielung durch die Veräußerung der Grundstücke „Alter Sportplatz“

In Vertretung

---

Dirk Brügge  
Erster Beigeordneter

**Anlage:**  
Antrag vom 21.05.2013