

# STADTENTWICKLUNGSKONZEPT LOHMAR 2030

Bevölkerungs- und Wohnbauentwicklung  
Wohnbaulandkonzept 2030

Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

## AUFTRAGGEBERIN



Der Bürgermeister  
Rathausstraße 4  
53797 Lohmar

Ansprechpartner:  
Horst Krybus  
Bürgermeister  
Telefon 02246.15-100  
Telefax 02246.15-900  
E-Mail Horst.Krybus@Lohmar.de

Peter Madel  
Erster Beigeordneter  
Telefon 02246.15-359  
Telefax 02246.15-8359  
E-Mail Peter.Madel@Lohmar.de

Kerstin Tillmann  
Amtsleiterin Abteilung Stadtplanung im Bauaufsichts- und Planungsamt  
Telefon 02246.15-344  
Telefax 02246.15-8344  
E-Mail Kerstin.Tillmann@Lohmar.de

## INHALT | TEXT | LAYOUT

Baulandmanagement und Projektentwicklung  
Hamerla + Partner  
mit  
ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung  
Hamerla | Groß-Rinck | Wegmann + Partner  
Kanalstraße 28  
40547 Düsseldorf  
Telefon 0211.55 02 460  
E-Mail due@archstadt.de

Hans-Joachim Hamerla  
Sebastian Horstkötter  
Adrian Bierholz

# STADTENTWICKLUNGSKONZEPT LOHMAR 2030

Bevölkerungs- und Wohnbauentwicklung  
Wohnbauentwicklungskonzept 2030  
Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

Entwurf



## INHALT

1	Situation   Aufgabe   Prozess	06
2	Demografischer Wandel   Bevölkerungsentwicklung	08
2.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	09
2.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	10
2.3	Wanderungsbewegungen	11
2.4	Wanderungen   Soziale Lage   Beschäftigung	12
2.5	Wohnungsangebot	13
2.6	Pendlerbewegungen	13
2.7	Bevölkerungsprognosen   Übersicht Zielmodell	14
2.8	Zielmodell Bevölkerungsentwicklung	16
3	Methodik und Übersicht zur Wohnbau- sowie Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung	17
4	Wohnbauentwicklung bis 2030: Wohnbaulandkonzept	28
4.1	Wohnbaubedarf	28
4.2	Wohnbaupotenziale	30
4.3	Ergebnisse des Wohnbaulandkonzepts	46
5	Umsetzung des Wohnbaulandkonzepts: Wohnbaulandinitiative Lohmar	48
6	Abhängigkeiten und Auswirkungen der Bevölkerungs- und Wohnbauentwicklung auf die Schulentwicklungsplanung	49
7	Perspektiven für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung	51
8	Fazit und Ausblick	58

### Anhang

Übersicht Anhang  
Anhang I-V

### Anlagen

Anlage 1: Kommunales Baulandmanagement: Bedarf | Instrumente | Wirkungen  
und Empfehlungen

Anlage 2: Kommunales Baulandmanagement: Finanzierung und Organisation |  
Entwicklungsbedingte Kosten

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dem vorliegenden Bericht die männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

## 1 SITUATION | AUFGABE | PROZESS

Die in den letzten Jahren positive Entwicklung der Stadt Lohmar hat die Attraktivität der Stadt und die Lebensqualität der Einwohner deutlich erhöht. Zuzüge und der gestiegene Wohnraumbedarf für die Lohmarer Bevölkerung haben dazu geführt, dass die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau und die Gewerbe- und Industrieentwicklung (weitgehend) aufgebraucht sind. Deshalb gilt es, frühzeitig die Weichen für die zukünftige Entwicklung Lohmars zu stellen.

Die positive Entwicklung der Stadt hat mehrere Gründe – bspw. die Nähe zu den boomenden Oberzentren Köln und Bonn, die sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz, die Lage „im Grünen“ und eine nachhaltige, zielgerichtete Stadtentwicklung, u.a. durch das „Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept“ (2000) und das im Jahr 2011 beschlossene „Entwicklungs- und Handlungskonzept Lohmar-Ort – Aktives Stadtzentrum Lohmar“. Mit der Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmen konnten die Bedeutung des Lohmarer Zentrums und die Lebensqualität erheblich gesteigert werden.

Die positive Entwicklung der vergangenen Jahre hält bis heute an. Immer mehr Menschen möchten nach Lohmar ziehen – sei es durch die hohe Lebensqualität in Lohmar oder durch steigende Mietpreise in den Oberzentren Köln, Bonn und Düsseldorf. Dies führt zu der Frage, wie sich die Stadt in den nächsten Jahren, insbesondere im Zeitraum bis zum Jahr 2030, (weiter-) entwickeln möchte und kann. Denn: die vorhandenen Flächenpotenziale für den Wohnungsbau und die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung sind weitgehend aufgebraucht. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Kinder, die eine Kindertagesstätte, eine Grund- oder eine weiterführende Schule besuchen, neuerdings wieder zu. Der damit verbundene Ausbau der städtischen (sozialen) Infrastruktur ist für die Stadt Lohmar eine ständige Herausforderung, besonders in finanzieller Hinsicht.

Die Stadt Lohmar hat daher das „Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030“ erstellen lassen. Ziel ist die Beantwortung der zentralen Frage, wie sich die Stadt bis zum Jahr 2030 auf Grundlage der Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfe und der (vorhandenen) Wohnbau- und Gewerbspotenziale zielgerichtet und nachhaltig (weiter-) entwickeln kann. In diesem Zusammenhang sind folgende weitergehende Fragestellungen für die zukünftige Entwicklung von Lohmar von Relevanz: Wie viele Wohneinheiten werden bis 2030 benötigt? Reichen die bislang zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Stadtgebiet hierfür aus oder müssen neue Flächen in Anspruch genommen werden? Wie viele Menschen sollen im Jahr 2030 in Lohmar leben? Wie wirkt sich diese Entwicklung auf die Schulentwicklungsplanung aus? Verträgt sich die angestrebte Wohnbauentwicklung mit den (Flächen-) Ansprüchen im Bereich Gewerbeentwicklung? Und wenn ja, wo könnten neue Gewerbe- und Industrieflächen entstehen?

Die Ergebnisse, die in diesem Bericht vorgestellt werden, sind in einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen Vertretern der Politik, der Stadtverwaltung und dem mit der Erstellung des „Stadtentwicklungskonzepts Lohmar 2030“ beauftragten Büro ASS entstanden. Sie zeigen die Notwendigkeiten, aber auch die Chancen und Perspektiven für die Entwicklung Lohmars in einem Zeithorizont bis zum Jahr 2030.

Im engem Zusammenhang mit der Deckung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im Stadtgebiet von Lohmar steht das Thema „Kommunales Baulandmanagement“. Hierzu hat der Rat der Stadt bereits einen Grundsatzbeschluss gefasst, auf dessen Grundlage die Stadt Bauland erwerben, entwickeln und veräußern kann und damit eine direkte Steuerungsmöglichkeit über die in diesem Bericht als notwendig dargestellte Wohnbaulandentwicklung hat. Gleichzeitig sollen sich Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger an den Kosten für die Baulandentwicklung, die zu einer Wertsteigerung der Grundstücke führt, und an den Kosten für die soziale Infrastruktur – (Kinder-) Spielplätze, Kindertagesstätten, Grundschulen etc. – beteiligen. Gerade die Kombination von Stadtentwicklungskonzept und kommunalem Baulandmanagement soll die Stadt in die Lage versetzen, nicht nur auf die Veränderungen des Wohnungsmarkts zu reagieren, sondern sich eigene Ziele zu setzen und diese transparent und zielgerichtet zu verfolgen.

Im Kapitel 2 des vorliegenden Berichts werden die Bereiche „Demographischer Wandel“ und „Bevölkerungsentwicklung“ einschl. wichtiger Kennziffern für die Entwicklung der Stadt Lohmar vorgestellt. Nach einer Betrachtung der Gründe für die (bisherige) Bevölkerungsentwicklung werden die Bevölkerungsprognosen von IT.NRW und der Bertelsmann-Stiftung einem speziell für die Stadt Lohmar erstellten Zielmodell für die Wohnbauentwicklung gegenübergestellt. Im Anschluss wird die Methodik erläutert und eine Übersicht zur Wohnbau- sowie Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung gegeben (Kapitel 3). Das Zielmodell als Teil des Wohnbaulandkonzepts basiert auf den konkreten Wohnungsangeboten, -bedarfen und -potenzialen in Lohmar. Diese werden in Kapitel 4 vorgestellt. In Kapitel 5 wird dargelegt, wie das Wohnbaulandkonzept umgesetzt werden soll: über die „Wohnbaulandinitiative Lohmar“ mit Hilfe eines kommunalen Baulandmanagements. Die Abhängigkeiten und Auswirkungen der Bevölkerungs- und Wohnbaulandentwicklung werden dann exemplarisch anhand der Schulentwicklungsplanung betrachtet (Kapitel 6). Ebenso werden Perspektiven für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung von Lohmar aufgezeigt (Kapitel 7). Abschließend werden im Kapitel 8 die Erkenntnisse zusammengefasst, Handlungsempfehlungen formuliert und ein Ausblick gegeben.

## 2. DEMOGRAFISCHER WANDEL | BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

„Weniger, älter, bunter“ – diese Schlagworte gehör(t)en für viele Deutsche zum Wortschatz, wenn es um die Frage „Wie entwickelt sich die Bevölkerung in Deutschland in den nächsten Jahren?“ geht. Grund dafür ist, dass die drei Schlagworte die Bevölkerungsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland in den letzten 50 Jahren in den Grundzügen widerspiegeln:

Die Geburtenzahl geht zurück, die Zahl der Sterbefälle bleibt konstant oder nimmt sogar zu und im Ergebnis geht damit auch die Bevölkerungszahl insgesamt zurück. Das Ausmaß dieser Entwicklung wurde erst ab dem Jahr 2000 ersichtlich, da bis dahin Binnenwanderungen aufgrund des Mauerfalls und Zuwanderungen aus dem Ausland den Bevölkerungsrückgang, unter anderem in Nordrhein-Westfalen, kaschierten. In Lohmar hingegen hat die Bevölkerung von 1995 bis 2015 um mehr als 2.300 Einwohner zugenommen. Ein Beleg für die Attraktivität Lohmars!

Aufgrund einer immer besseren und flächendeckenderen Gesundheitsversorgung steigt, parallel zum Bevölkerungsrückgang, die Lebenserwartung. Ein Beispiel für die Stadt Lohmar: von 2015 bis 2030 sollen der Anteil der unter 30-Jährigen um rd. 3,0% und der Anteil der 30 bis 60-Jährigen um ca. 7,5% zurückgehen. Demgegenüber soll der Anteil der über 60-Jährigen in 15 Jahren um mehr als 10,5% zunehmen. [Berechnungen ASS auf Grundlage von IT.NRW: Gemeindemodellrechnung]

Rückläufige Geburtenzahlen müssen aber nicht der alleinige Grund für einen Bevölkerungsrückgang sein. Auch Wanderungsbewegungen, also Zu- und Fortzüge, prägen die Bevölkerungsentwicklung vieler Gemeinden, Städte, Kreise und Regionen – wie bei der Verlagerung vieler Wohnsitze von Ost- nach Westdeutschland nach der Wende 1990. Ein aktuelles Beispiel hierfür ist die deutschlandweite Flüchtlingszuwanderung mit ihrem Höhepunkt in den Jahren 2015 und 2016. In Bezug auf die Wanderungsbewegungen gibt es in Deutschland, unabhängig von der temporär sehr deutlich ausgeprägten Zuwanderung durch die Flüchtlinge, enorme Unterschiede, gerade zwischen den Großstädten und dem ländlichen Raum. Die Stadt Lohmar liegt in der Randzone der Ballungsgebiete Köln und Bonn und ist damit weder dem direkten Umfeld einer Großstadt, noch dem klassischen ländlichen Raum zuzuordnen. In einer Vielzahl an Städten, die nicht im direkten Umfeld von Metropolen oder in Metropolregionen liegen, geht die Bevölkerungszahl zurück. Demgegenüber wachsen die Großstädte bezogen auf ihre Einwohnerzahl immer weiter – nicht durch auffallend viele Geburten, sondern durch Menschen, die in die Großstädte ziehen. Dass diese Entwicklung Gefahren birgt, zeigt sich aktuell an den knappen Wohnraumangeboten und einer damit verbundenen Steigerung der Mietkosten und Kaufpreise. In Großstädten ist häufig eine Parallelität von Schrumpfung und Wachstum erkennbar – ein Bevölkerungsrückgang durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung und eine Bevölkerungszunahme durch (Zu-) Wanderungen.

Die dargelegten Entwicklungen treffen auch die Stadt Lohmar. Veränderungen und Herausforderungen, unter anderem auf dem Wohnungsmarkt, auf dem Ar-

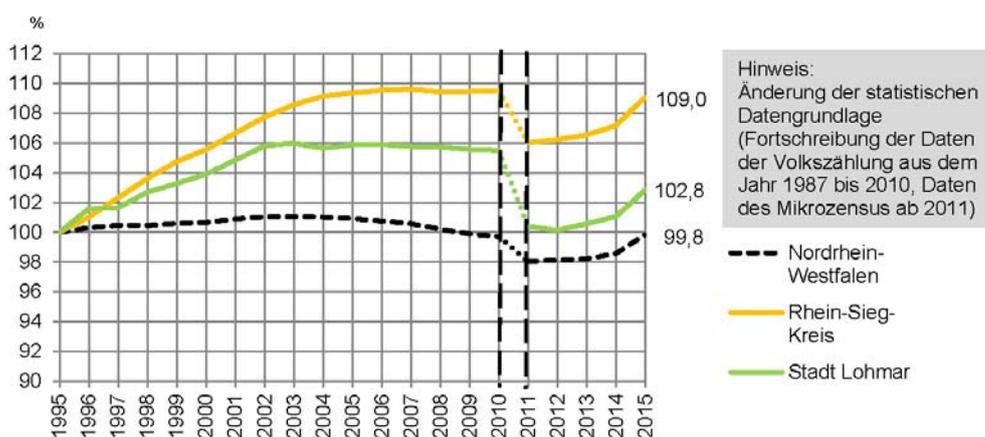
beitsmarkt und in den Bereichen Kultur, Bildung und Freizeit, sind die Folge. Vor allem über die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau kann aber die (Einwohner-) Entwicklung der Stadt zielgerichtet gesteuert werden. Mit dem „Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030“ wird hierfür die Grundlage gelegt.

Die Ermittlung des Bedarfs der bis 2030 zu realisierenden Wohneinheiten im Stadtgebiet von Lohmar erfordert zunächst unter anderem eine Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsangebots und der Pendlerverflechtungen in den letzten Jahren, da so Tendenzen und Veränderungen nachvollzogen und Schlüsse für die zukünftige Entwicklung gezogen werden können.

## 2.1 BISHERIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Für den Zeitraum von 1995 bis 2015 lässt sich auf den ersten Blick eine Zunahme der Bevölkerung in Lohmar von 2,8% und für den Rhein-Sieg-Kreis sogar ein Wachstum von 9% vermuten. Für das Stadt- und das Kreisgebiet sind eine Zunahme der Bevölkerung insbesondere in den Zeiträumen von 1995 bis 2002 bzw. 2004 und von 2012 bis 2015 erkennbar. Letztere begründet sich vor allem durch die Flüchtlingszuwanderung. Die Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen ist im Vergleich marginal zurückgegangen.

	1995	2010	2011	2015	Entwicklung
<b>Stadt Lohmar</b>	29.509 EW	31.129 EW			+1.620 EW
			29.624 EW	30.348 EW	+724 EW
					<b>+2.344 EW</b>



### Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2015 im Vergleich

[Darstellung ASS auf Grundlage von IT.NRW: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsforschung Basis Zensus 2011]

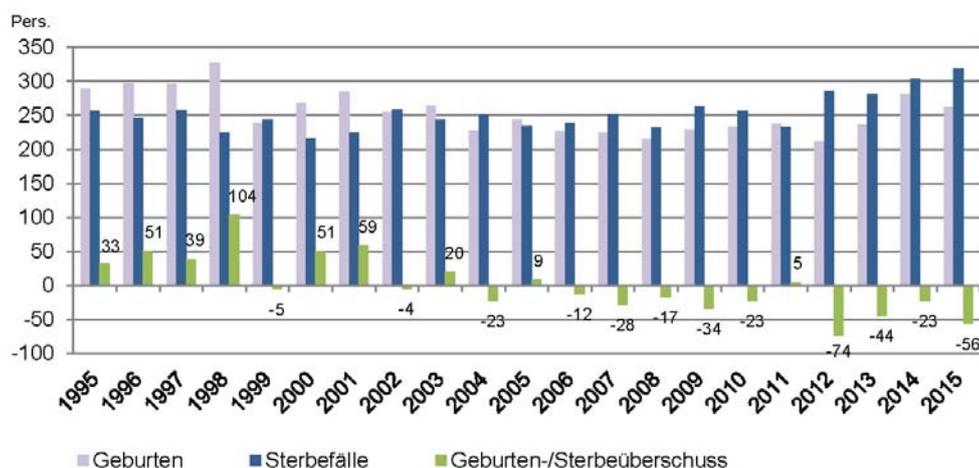
1 Es wird näherungsweise unterstellt, dass von 2010 bis 2011 keine Veränderung der Bevölkerung stattgefunden hat, um die Größenordnung der Bevölkerungsveränderung durch den Mikrozensus einschätzen zu können

Ein Vergleich der Werte von 1995 und 2005 gibt Aufschlüsse über die Entwicklungstendenz, er berücksichtigt aber nicht die im Jahr 2011 neu eingeführte Erhebungsgrundlage, den Mikrozensus. Mit diesem wurden die jährlich fortgeschriebenen Erhebungsdaten der Volkszählung im Jahr 1987 aktualisiert. Mit dem Mikrozensus hat sich in vielen Städten und Gemeinden die Bevölkerungszahl verändert – ohne, dass sich die Zahl der tatsächlich vor Ort lebenden Menschen reduziert oder erhöht hat. Ausgehend von den oben dargestellten Werten hat sich die Bevölkerung in Lohmar nicht von 29.509 auf 30.348 Einwohner erhöht, also um 839 Einwohner, sondern um 2.344 Einwohner. Die Differenz von 2010 zu 2011, die in Lohmar im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis und zum Land Nordrhein-Westfalen deutlicher ausfällt, resultiert aus der veränderten Datengrundlage.

Unabhängig von der Datengrundlage hat sich die Zahl der Einwohner Lohmars von 1995 bis 2015 positiv entwickelt. Wie zu Beginn des Kapitels dargelegt, bestimmen grundsätzlich zwei Faktoren die Bevölkerungsentwicklung einer Gebietseinheit: die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen. Das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen definiert die natürliche Bevölkerungsentwicklung, das Verhältnis von Zu- und Fortzügen die Wanderungsbewegungen.

## 2.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen verändert sich von 1995 bis 2015 durch einen Rückgang der Geburten und eine Zunahme der Sterbefälle. Während der Geburtenüberschuss im Jahr 1998 bei 104 Personen lag, gab es im Jahr 2012 einen Sterbeüberschuss von 74 Personen. Die Zahl der Geburten ist, im Vergleich zu anderen, vergleichbaren Städten, etwas geringer. Der leichte Anstieg der Geburtenzahlen zwischen 2012 und 2015 ist aber ein positives Signal! Darauf aufbauend muss es das Ziel der Stadt sein, insbesondere (Wohn-) Angebote für jüngere Menschen und Familien zu schaffen.



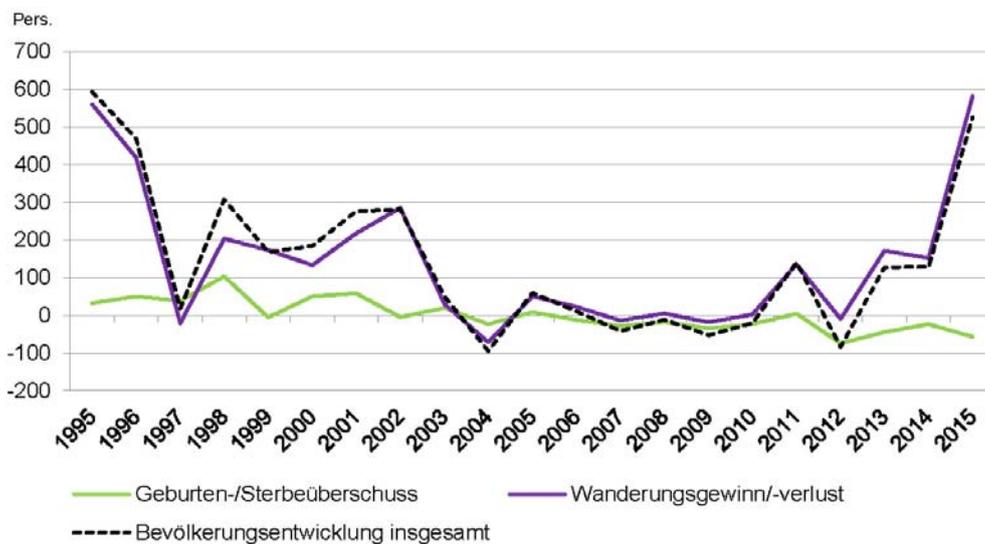
### Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lohmar von 1995 bis 2015

[Darstellung ASS auf Grundlage von IT.NRW: Statistik der Geburten und Statistik der Sterbefälle]

## 2.3 WANDERUNGSBEWEGUNGEN

Wanderungsbewegungen, also Zu- und Fortzüge, beeinflussen die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lohmar aber weitaus deutlicher als Geburten und Sterbefälle. Mit Ausnahme der Jahre 1997, 2004, 2007 und 2009 verzeichnete die Stadt von 1995 bis 2015 Wanderungsgewinne, d.h. die Zahl der Zuzüge lag über der Zahl der Fortzüge. In Summe waren dies über 3.000 Personen. Besonders deutlich ist dies bis zum Jahr 1997, zwischen 1998 und 2002 sowie von 2013 bis 2015. Allein im Jahr 2015 gab es einen Wanderungsgewinn von fast 600 Personen, davon mehr als 80% durch Menschen mit Migrationshintergrund. [IT.NRW: Zu-/Fortgezogene Männer, Frauen, Deutsche und Ausländer über die Gemeindegrenzen].

Für den Zeitraum nach 2015 – aktuellere Zahlen lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Analyseteils nicht vor – ist anzunehmen, dass sich die Zahl der Zuzüge von Flüchtlingen und damit auch die Zahl der Zuzüge insgesamt auf dem Niveau der Jahre 2011, 2013 und 2014 einpendeln wird.



### Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsentwicklung in der Stadt Lohmar von 1995 bis 2015

[Darstellung ASS auf Grundlage von IT.NRW: Statistik der Geburten und Statistik der Sterbefälle und Zu-/Fortgezogene Männer, Frauen, Deutsche und Ausländer über die Gemeindegrenzen]

## 2.4 WANDERUNGEN | SOZIALE LAGE | BESCHÄFTIGUNG

Bei einer Unterscheidung der Gründe für Wanderungsbewegungen zeigt sich, dass, im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis, verhältnismäßig viele Personen zum Zweck einer Ausbildung oder eines Studiums aus Lohmar fortziehen. Hier reicht die Nähe zu den Oberzentren Köln und Bonn nicht aus, um junge Menschen in Lohmar zu halten. Die Anbindung an die beiden Oberzentren ist dazu zu verbessern bzw. zu verdichten. Ein Teil der Menschen, die im Zuge der Bildungswanderung wegzieht, kehrt zur Familiengründungsphase zurück. Hier zeigt sich, dass Lohmar als Wohnstandort für Familien, u.a. durch die Lage „im Grünen“, beliebt ist.

Die Einkommenssituation der Lohmarer Bevölkerung ist, verglichen mit dem Rhein-Sieg-Kreis und besonders dem Land Nordrhein-Westfalen, als überdurchschnittlich gut zu bewerten. Mehr als 64% erhalten ein mittleres oder hohes Einkommen. In NRW sind dies nur etwas mehr als 52%. Potenzial birgt der vergleichsweise geringe Anteil an Beschäftigten im 3. Sektor (Dienstleistungssektor). Hier sollte versucht werden, Dienstleistungs-/ Gewerbebetriebe im Stadtgebiet ansiedeln, um vor Ort Arbeitsplätze in diesen Bereichen zu schaffen.

	Stadt Lohmar	Rhein-Sieg-Kreis	Nordrhein-Westfalen
<b>Wanderungen</b>			
Bildungswanderung (je 1.000 EW)	-42,2	-18,8	13,5
Familienwanderung (je 1.000 EW)	16,5	11,5	4,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 EW)	-2,0	1,0	-0,2
Alterswanderung (je 1.000 EW)	-4,4	0,5	-1,3
<b>Soziale Lage</b>			
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	35,6	40,7	47,9
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	36,2	35,2	33,8
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	28,1	24,2	18,3
<b>Beschäftigung</b>			
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%)	0,6	1	0,5
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%)	35,8	27,5	28,2
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%)	63,6	71,5	71,3

### Kennziffern und Indikatoren für die Stadt Lohmar (2014) im Vergleich

[Darstellung ASS auf Grundlage des Demografieberichts | Sozialberichts von der Bertelsmann-Stiftung]

## 2.5 WOHNUNGSANGEBOT

In Bezug auf das Wohnungsangebot 2015 liegt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser mit mehr als 73% deutlich über dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen und auch mehr als 15% über dem Durchschnitt der Gemeindegrößenklasse (GGK) von 20.000 bis 50.000 Einwohnern. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser liegt hingegen mehr als 14% unter dem GGK-Durchschnitt unter sogar 30% (!) unter dem NRW-Durchschnitt. Das Wohnungsangebot besteht demnach zu knapp drei Vierteln aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Wohnfläche je Wohnung bzw. Person ist dadurch ebenfalls größer als bei der GGK und beim Land NRW. Im Hinblick auf den demografischen und gesellschaftlichen Wandel sind vermehrt zentrale, kleinere Miet- und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten zu schaffen. Hierin eingeschlossen sind Single-Wohnungen, barrierefreie Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen etc.

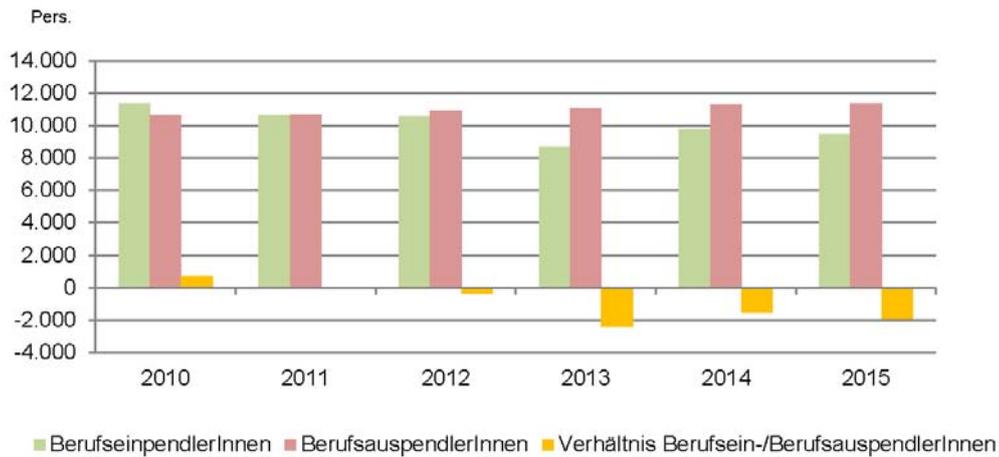
	Stadt Lohmar	Gemeindegrößenklasse 20.000 bis 50.000 Einwohner	Nordrhein-Westfalen
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen (%)	73,2	58,1	41,3
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen Wohnungen (%)	23,6	37,7	54,4
Wohnfläche je Wohnung (m <sup>2</sup> )	112,0	101,0	90,3
Wohnfläche je Person (m <sup>2</sup> )	51,0	47,0	44,9

### Wohnungsangebot in der Stadt Lohmar im Jahr 2015

[Darstellung ASS auf Grundlage des Wohnungsmarktprofils der NRW.Bank]

## 2.6 PENDLERBEWEGUNGEN

Die Attraktivität einer Stadt als Wohn- bzw. Arbeitsort zeigt sich unter anderem durch die Pendlerbewegungen. Während im Zeitraum von 2010 bis 2012 das Verhältnis von Berufsein- zu Berufsauspendlern ungefähr identisch war, gab es in den Jahren 2013, 2014 und 2015 bis zu 2.500 Personen mehr Aus- als Einpendler. Berufspendler sind bereit, die Wege nach Köln oder Bonn auf sich zu nehmen, da sie Lohmar als attraktiven Wohnstandort bewerten. Dies gilt es beizubehalten und ggf. auszubauen. Gleichzeitig sollten aber mehr Unternehmen in Lohmar angesiedelt werden, damit die Zahl der Auspendler, die das tägliche Pendeln auf sich nehmen muss, reduziert werden kann.



### Berufsein-/Berufsauspendler in der Stadt Lohmar von 2010 bis 2015

[Darstellung ASS auf Grundlage von IT.NRW: Berufsein- und -auspendler nach Geschlecht]

## 2.7 BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN | ÜBERSICHT ZIELMODELL

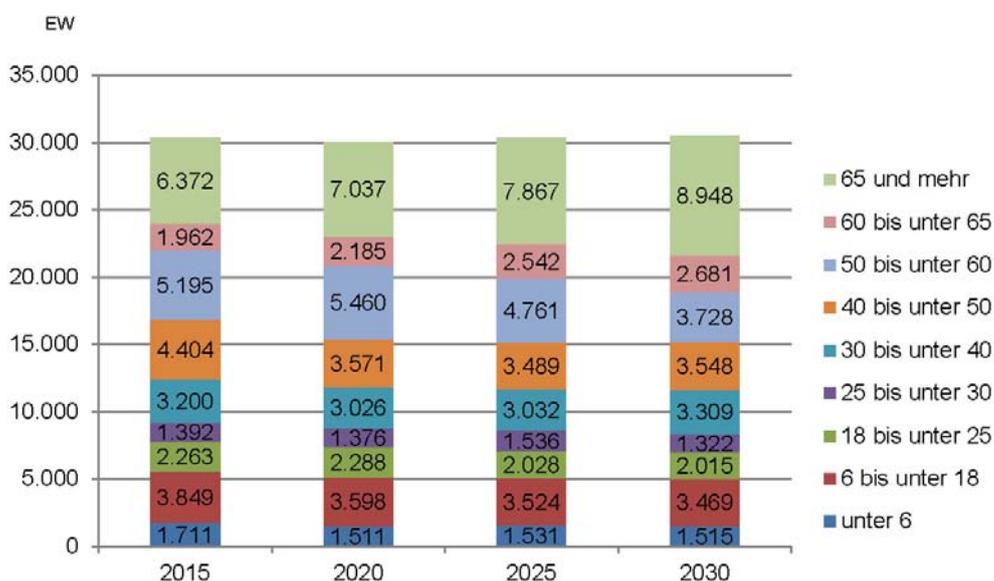
Für den Betrachtungszeitraum des Stadtentwicklungskonzepts bis 2030 prognostizieren IT.NRW und die Bertelsmann-Stiftung eine geringfügig unterschiedliche Entwicklung. Laut IT.NRW soll die Bevölkerungszahl (ohne Berücksichtigung von Nebenwohnsitzen) von 2015 bis 2030 um ca. 0,6% oder rd. 190 Einwohner zunehmen. Demgegenüber geht die Bertelsmann-Stiftung, ausgehend vom Jahr 2014, von einem leichten Rückgang der Bevölkerungszahl (ohne Berücksichtigung von Nebenwohnsitzen) von etwas mehr als 1,8% oder 550 Einwohnern aus. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts werden die Wohnbaubedarfe und -potenziale auf Basis der konkreten, im Stadtgebiet zur Verfügung stehenden Flächen im Rahmen eines Zielmodells ermittelt. Im Ergebnis ist von einer Zunahme der Bevölkerung von 31.080 auf rd. 32.000 Einwohner (+3%, Berücksichtigung von Haupt- und Nebenwohnsitzen) bzw. 31.290 Einwohner mit Hauptwohnsitz bis 2030 auszugehen.

Jahr	Prognose IT.NRW (Hauptwohnsitze)		Prognose Bertelsmann-Stiftung (Hauptwohnsitze)		Zielmodell (Haupt- und Nebenwohnsitze)	
	EW	%	EW	%	EW	%
2014			30.348 EW	100%		
2015	30.348 EW	100%	30.052 EW	-0,98%	31.080 EW	100%
2020	30.052 EW	-0,98%	30.310 EW	-0,13%		
2025	30.310 EW	-0,13%	30.535 EW	+0,62%		
2030	30.535 EW	+0,62%			32.000 EW	+3,00%

### Bevölkerungsprognose für die Stadt Lohmar von 2015 bis 2030

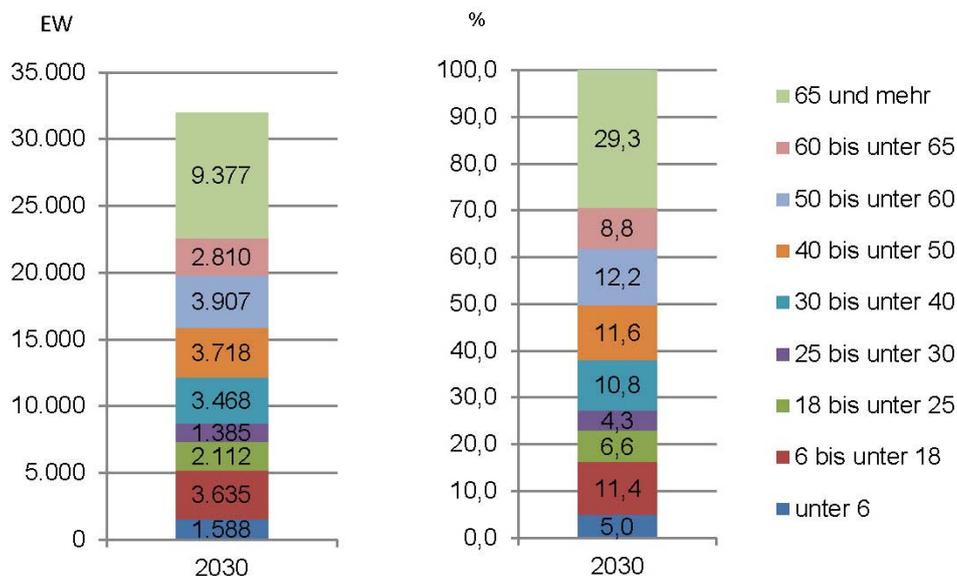
[Darstellung ASS auf Grundlage von IT.NRW und der Bertelsmann-Stiftung]

Die Veränderung der Bevölkerungszahl geht einher mit einer Verschiebung in den Altersgruppen. Wie bereits zu Beginn des Kapitels 2 dargelegt, wird der Anteil der über 60-Jährigen in 15 Jahren um mehr als 10,5% zunehmen [Berechnungen ASS auf Grundlage von IT.NRW: Gemeindemodellrechnung]. Eine Anpassung der von IT.NRW prognostizierten Werte auf die im Zielmodell angestrebte Bevölkerungszahl von 32.000 Einwohner führt zu der nachfolgend dargestellten Verteilung der Altersgruppen. Es zeigt sich, dass im Jahr 2030 mehr als 38% der Lohmarer Bevölkerung und damit fast 12.000 der 32.000 Einwohner 60 Jahre oder älter sein werden. Die Alterung der Gesellschaft wird – noch deutlicher als bisher – eine Veränderung der Angebote in den Bereichen Wohnen, Mobilität, Versorgung, Pflege, Kultur, Freizeit etc. erfordern.



### Bevölkerungsprognose für die Stadt Lohmar von 2015 bis 2030 (Hauptwohnsitze)

[Darstellung und Berechnung ASS auf Grundlage von IT.NRW: Gemeindemodellrechnung]



### Bevölkerungsprognose für die Stadt Lohmar basierend auf dem Zielmodell mit 32.000 Einwohnern (Haupt- und Nebenwohnsitze) im Jahr 2030

[Darstellung und Berechnung ASS auf Grundlage von IT.NRW: Gemeindemodellrechnung]

## 2.8 ZIELMODELL BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

32.000 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitzen im Jahr 2030: dieser Zielwert wird auf Basis der Ermittlung des Wohnraumbedarfs und der Wohnraumpotenziale als realistisch und zielführend erachtet, damit die Stadt Lohmar den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung decken kann, aber auch in vertretbarem Umfang Zuzüge ermöglicht werden können.

Bevölkerungszielzahl Lohmar 2030

# 32.000 Einwohner

(Haupt- und Nebenwohnsitze)

Bevölkerung im Jahr 2015: 31.080 Einwohner

Nach den Berechnungen zur Wohnbauentwicklung sollen von 2015 bis zum Jahr 2030 (15 Jahre) insgesamt 1.400 Wohneinheiten umgesetzt werden. Es ist dann zu erwarten, dass die Bevölkerungszahl in der Stadt Lohmar von 31.080 Einwohner im Jahr 2015 auf rund 32.000 Einwohner im Jahr 2030 ansteigt. Die Bevölkerung Lohmars würde dann in 15 Jahren um 920 Einwohner, d.h. um ca. 3% oder 61 Einwohner pro Jahr, wachsen.

	Stadt Lohmar
<b>Bevölkerung 2030, Einwohnerzielzahl</b>	<b>32.000</b>
	(rechnerisch 32.045)
- davon Hauptwohnsitze (IT.NRW)	31.290
- davon Nebenwohnsitze (Einwohnermeldeamt Stadt Lohmar)	755
<b>Bevölkerung 2015</b>	<b>31.080</b>
- davon Hauptwohnsitze (IT.NRW)	30.348
- davon Nebenwohnsitze (Einwohnermeldeamt Stadt Lohmar)	732
Haushaltsgröße 2030 (Einwohner/Wohneinheit)	2,245
Haushaltsgröße 2015 (Einwohner/Wohneinheit)	2,32

Die dargelegte, deutlich positivere Entwicklung der Bevölkerung Lohmars im Vergleich zu den Prognosen von IT.NRW und der Bertelsmann-Stiftung wird zusammenfassend als notwendig und verträglich angesehen. Dies gilt besonders im Hinblick auf die Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen und der bedarfsorientierten Schaffung von Angeboten an Schulen, Kindergärten, Versorgungseinrichtungen etc. Wenn es gelingt, die angesprochenen Ziele zu erreichen, hat die Stadt Lohmar alle Voraussetzungen, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betreiben zu können und ihre Funktion als Mittelzentrum weiter zu stärken.

### 3 METHODIK UND ÜBERSICHT ZUR WOHNBAU- SOWIE GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN- ENTWICKLUNG

Die Erstellung eines speziell auf die Stadt Lohmar zugeschnittenen Modells ist notwendig, da sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Bevölkerung und damit auch des Wohnungsmarkts in den einzelnen Kommunen, nicht nur im Rhein-Sieg-Kreis, deutlich voneinander unterscheiden. Die Entwicklungen und Bedarfe für die nächsten Jahre können nicht, wie in Prognosen von IT.NRW und der Bertelsmann-Stiftung, auf Basis einer Trendfortschreibung der Werte aus den vorangegangenen Jahren ermittelt werden. Der zukünftige Wohnraumbedarf hängt von spezifischen Faktoren wie der Größe und Anzahl der Haushalte, dem individuellen Wohnflächenanspruch (Alters- und Sozialstruktur), den vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen und ihrer Verfügbarkeit und Eignung für die unterschiedlichen Nachfragegruppen (Wohnungsteilmärkte) ab.

Der **Wohnbaubedarf** setzt sich aus dem Eigenbedarf der in Lohmar ansässigen Bevölkerung und dem Neubaubedarf durch Zuzüge zusammen. Im Ergebnis werden im Stadtgebiet von Lohmar bis zum Jahr 2030 1.280 Wohneinheiten benötigt, davon 1.011 Wohneinheiten zur Deckung der bereits in Lohmar ansässigen Bevölkerung durch Veränderungen der Haushaltsgröße oder Wohnungsabgänge und 269 Wohneinheiten für Zuzüge (basierend auf der durchschnittlichen Anzahl der Zuzüge von 2005 bis 2015). (s. nachfolgende Übersicht)

Der rechnerisch ermittelte Wohnbaubedarf bis zum Jahr 2030 von 1.280 Wohneinheiten erfordert eine mindestens ebenso große Anzahl an umsetzbaren **Wohnbaupotenzialen**. In Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und ASS wurden im Rahmen des Wohnbaulandkonzepts alle Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet erfasst. Insgesamt können in der Stadt Lohmar bis 2030 1.400 Wohneinheiten geschaffen werden. Diese setzen sich aus unterschiedlichen Flächenkategorien (A bis D) zusammen (s. auch nachfolgende Übersicht):

- Kategorie A: Wohnbaupotenzialflächen in B-Plänen, im Flächennutzungsplan oder im Regionalplan
- Kategorie B: „Suchräume I“: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, aber als Wohnbauland entwickelt werden sollen
- Kategorie C: „Suchräume II“: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen sind und (vorerst) nicht entwickelt werden sollen
- Kategorie D: Wohnbauflächen im Regionalplan, für die Restriktionen bestehen

Die Wohnbaupotenziale in den Flächen der Kategorie A decken nicht den Wohnbaubedarf, der für die Stadt Lohmar bis 2030 notwendig ist. Aus diesem Grund wurden weitere Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet von Lohmar identifiziert,

sogenannte „Suchräume“ (Kategorien B und C). Diese Flächen sind bislang in B-Plänen, im Flächennutzungsplan oder im Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan nicht für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen. In Abstimmung mit der Politik und der Stadtverwaltung wurde in mehreren Abstimmungsrunden vereinbart, welche der im Vorfeld von Stadtverwaltung und ASS identifizierten „Suchräume“ entwickelt werden sollen (Kategorie B) und welche (zunächst) nicht (Kategorie C). Sollten Flächen der Kategorie B nicht (so schnell) entwickelt werden können, können stattdessen Flächen der Kategorie C einer Wohnbaulandnutzung zugeführt werden. Darüber hinaus gibt es Flächen im Regionalplan, für die Restriktionen aus Gründen des Naturschutzes, des Wasserschutzes, der Topografie o.ä. bestehen (Kategorie D). Sie sollen in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln als Tauschflächen für die „Suchräume“ der Kategorien B und C angeboten werden.

In der nachfolgenden **Übersicht** ist die **Vorgehensweise zur Ermittlung der Einwohnerzielzahl der Stadt Lohmar für das Jahr 2030 basierend auf dem Wohnbaubedarf bis 2030 und den Wohnbaupotenzialflächen im Stadtgebiet (bis 2030)** dargestellt. Die Berechnung des Wohnbaubedarfs ist in blau dargelegt. Die im Stadtgebiet zur Verfügung stehenden Wohnbaupotenziale sind orange hinterlegt. Von diesen sollen die Flächen in den Kategorien A und B bis 2030 entwickelt werden (grün hinterlegte Felder). Die Quintessenz, die sich aus dem Wohnbaubedarf bis 2030 und den bis 2030 realisierbaren Wohnbaupotenzialen ergibt, ist lila hinterlegt: 1.400 Wohneinheiten, die bis 2030 geschaffen werden können, stehen einem Bedarf von 1.280 Wohneinheiten gegenüber. Damit ergibt sich unter der Annahme, dass 120 Wohneinheiten zu einer weiteren Verbesserung des Wanderungssaldos (über die +68 Einwohner pro Jahr hinaus) eingesetzt werden können, eine Einwohnerzielzahl für das Jahr 2030 von 32.000 Einwohnern bezogen auf die Haupt- und Nebenwohnsitze.

Vorgehensweise zur Ermittlung der Einwohnerzielzahl der Stadt Lohmar für das Jahr 2030 basierend auf dem Wohnbaubedarf bis 2030 und den Wohnbaupotenzialflächen im Stadtgebiet (bis 2030)

<p><b>Eigenbedarf</b> Nachholbedarf Ersatzbedarf Auflockerungsbedarf</p>	<p><b>1.011 Wohneinheiten</b> 140 Wohneinheiten 405 Wohneinheiten 466 Wohneinheiten</p>
<p><b>Neubedarf</b> Natürliche Bevölkerungsentwicklung Wanderungsbewegungen</p>	<p><b>269 Wohneinheiten</b> -27 Einwohner/Jahr<sup>1</sup> +68 Einwohner/Jahr<sup>1</sup></p> <p><small><sup>1</sup> Durchschnitt 2005-2015; für 2015 nur 30% der Zuwanderungen von Ausländern angesetzt</small></p>
<p><b>Wohnbaubedarf bis 2030: 1.280 Wohneinheiten</b></p>	

<p><b>Einwohnerzielzahl 2030: 32.000 Einwohner</b> (Haupt- und Nebenwohnitze)</p>
<p>Einwohner 2015: 31.080 Einwohner Zunahme Bevölkerung 2015 bis 2030: +920 Einwohner, + 3,0% Jährliche Zunahme bis 2030: ca. 60 Einwohner, + 0,2% Zu realisierende Wohneinheiten: 1.400 Wohneinheiten Jährlich zu realisierende Wohneinheiten: 90-100 Wohneinheiten</p>

**Verbesserung Wanderungssaldo über Wanderungsbewegungen hinaus:  
120 Wohneinheiten bzw. 360 Einwohner**

<p><b>Wohnbaupotenziale im Stadtgebiet</b></p>	
<p><b>Kategorie A</b> Wohnbaupotenzialflächen in B-Plänen, im Flächennutzungsplan oder im Regionalplan</p>	<p><b>1.175 Wohneinheiten</b> im Stadtgebiet auf 33 Flächen mit rund 39 Hektar realisierbar</p>
<p><b>Kategorie B</b> „Suchräume I“: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, aber als Wohnbauland entwickelt werden sollen</p>	<p><b>660 Wohneinheiten</b> im Stadtgebiet auf 15 Flächen mit knapp 38,5 Hektar realisierbar</p>
<p><b>Kategorie C</b> „Suchräume II“: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen sind und (vorerst) nicht entwickelt werden sollen</p>	<p><b>557 Wohneinheiten</b> im Stadtgebiet auf 11 Flächen mit knapp 29,5 Hektar realisierbar</p>
<p><b>Kategorie D</b> Wohnbauflächen im Regionalplan, für die Restriktionen bestehen</p>	<p><b>keine Wohneinheiten</b> 10 Flächen, 67,5 Hektar</p>

<p><b>Wohnbaupotenziale bis 2030: 1.400 Wohneinheiten</b></p>
<p><b>938 Wohneinheiten auf 33 Flächen (rd. 80%<sup>2</sup>)</b> Priorität I a: 7 Flächen, davon 7 &gt; 2 Hektar (Steckbriefe A9, A22, A23, A25, A30, A31, A32) Priorität I b: 21 Flächen, davon 0 &gt; 2 Hektar Priorität I c: 5 Flächen, davon 0 &gt; 2 Hektar <small><sup>2</sup> Durchschnittswert; Umsetzungsquoten variieren je nach Planungsstatus</small></p>

<p><b>462 Wohneinheiten auf 15 Flächen (70%)</b> Priorität II a: 5 Flächen, davon 4 &gt; 2 Hektar (Steckbriefe B10, B13, B14, B15) Priorität II b: 5 Flächen, davon 2 &gt; 2 Hektar (Steckbriefe B2, B7) Priorität II c: 5 Flächen, davon 1 &gt; 2 Hektar (Steckbrief B4)</p>
---

**Entwicklung möglich, aber (vorerst) zurückgestellt**  
Alle 11 Flächen Priorität III<sup>3</sup>  
<sup>3</sup> Reservierflächen für Flächen in Kat. B, wenn Teile von diesen nicht (so schnell) entwickelt werden könnten

**Tauschflächen Regionalplan für Flächen in Kat. B und C<sup>4</sup>**  
<sup>4</sup> Flächen in Kat. D können als Tauschflächen für die „Suchräume“ (Kat. B und C) verwendet werden. Hierzu ist eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln erforderlich.

umsetzbar bis 2030

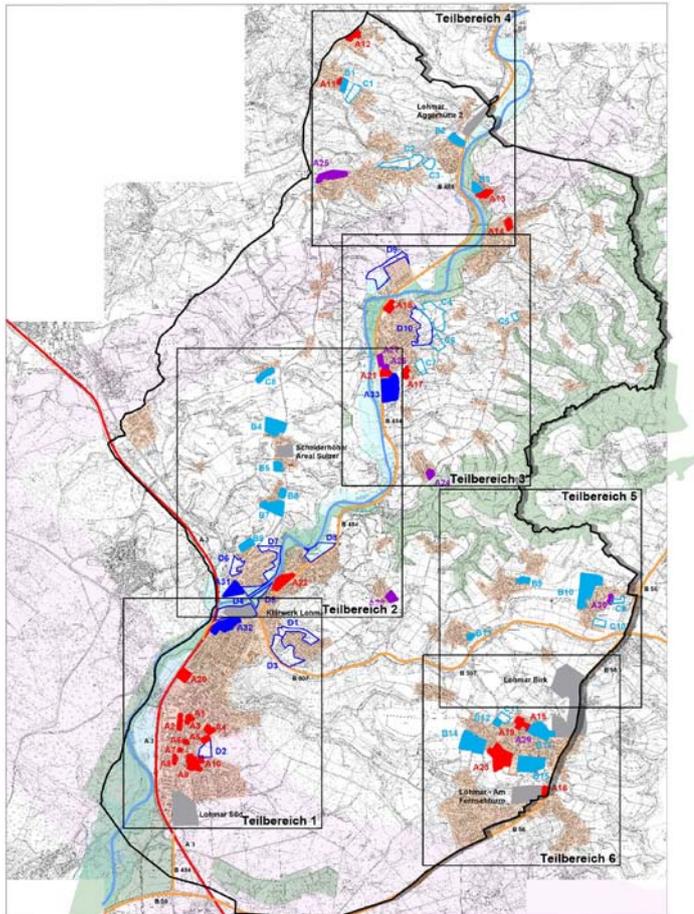
umsetzbar bis 2030

(vorerst) nicht umzusetzen

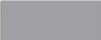
nicht umsetzbar

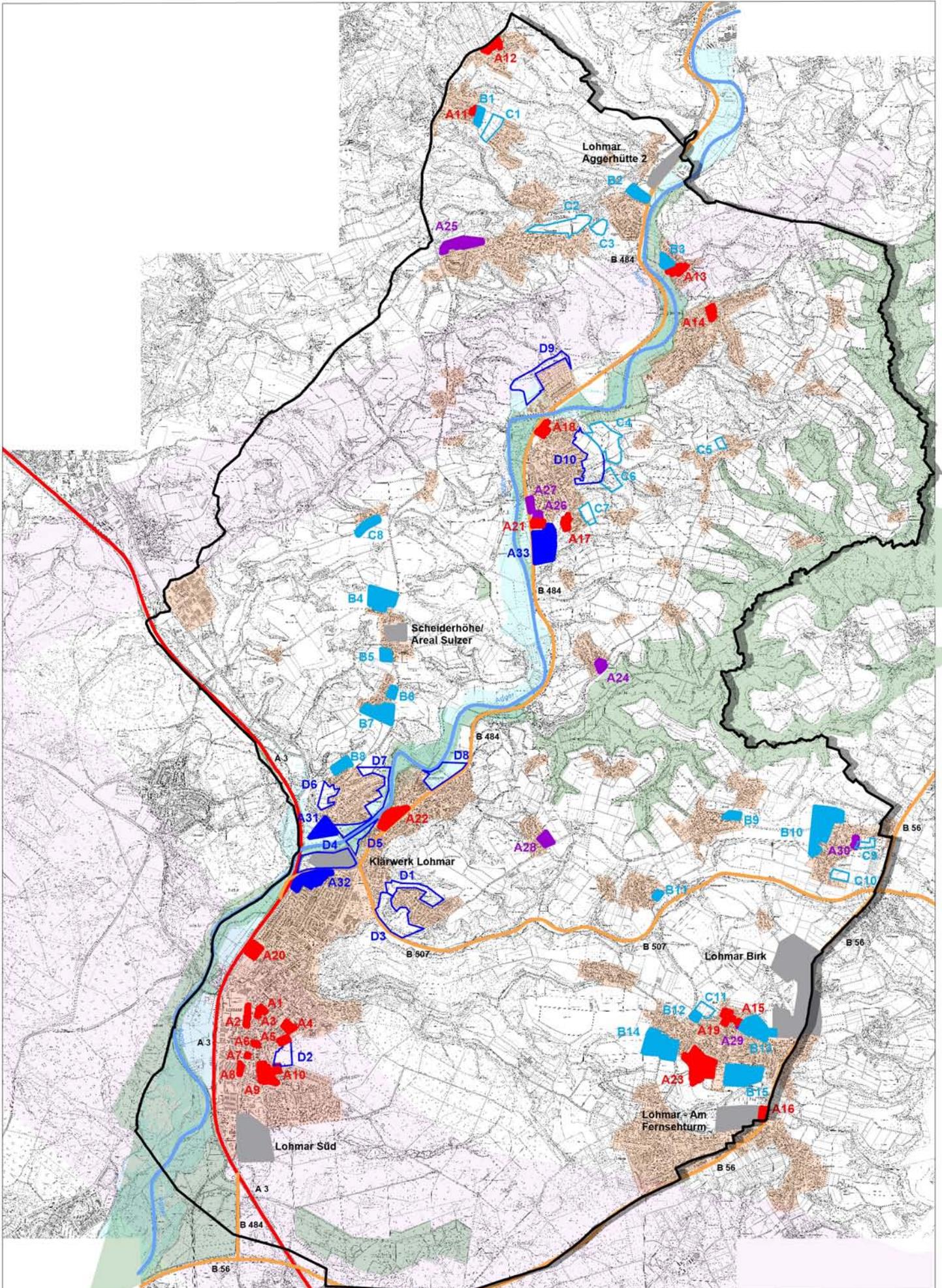
## Verortung der Wohnbauflächen- und Gewerbepotenziale

Alle 69 Flächen in den Kategorien A bis D wurden in dem nachfolgenden **Plan zu den Wohnbauflächen- und Gewerbepotenzialen** im Stadtgebiet verortet. Aufgrund der Plangröße wurden **räumliche Teilbereiche** in 6 Ausschnitten dargestellt.



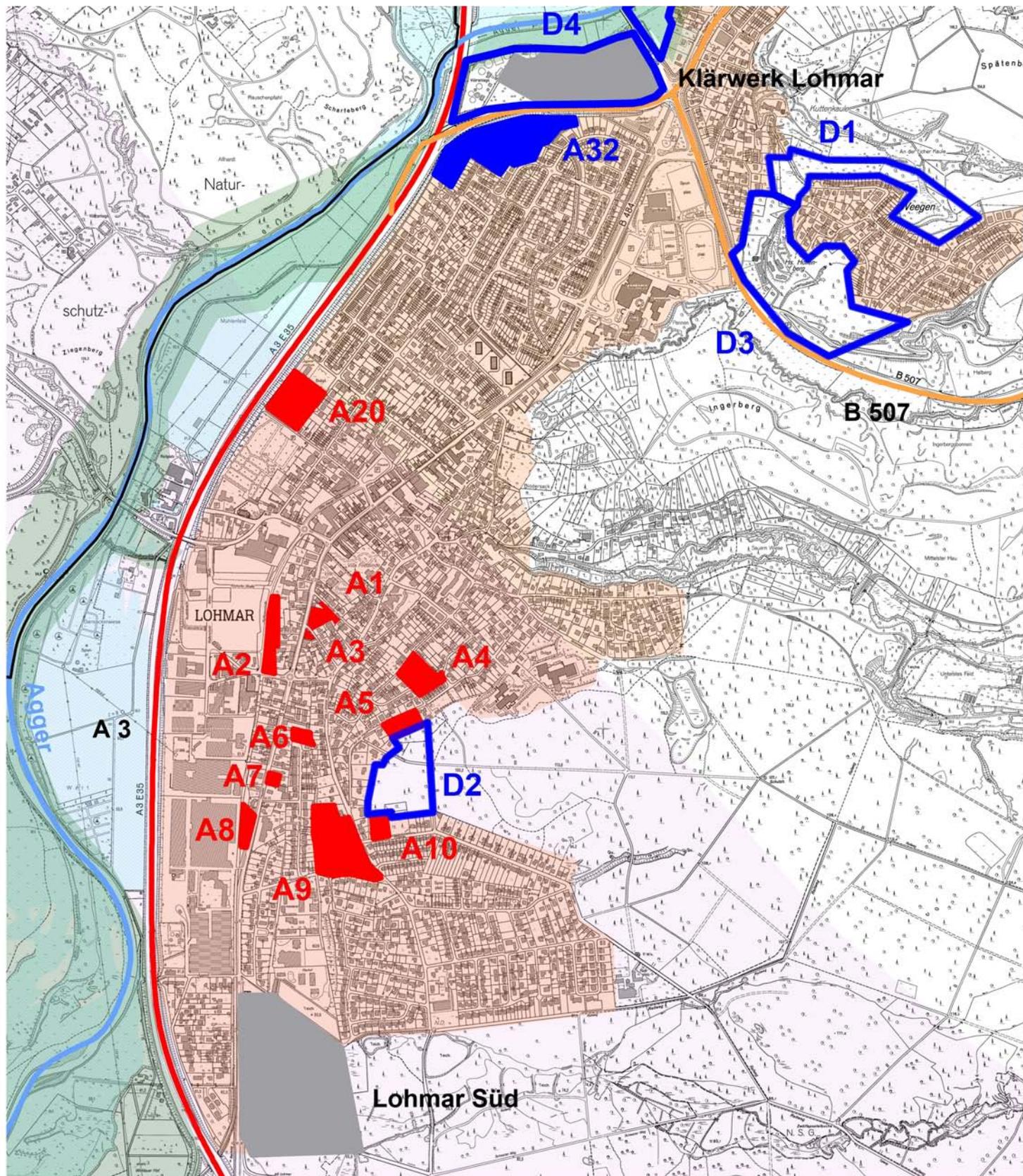
### Legende

	Wohnbaupotenziale in Bebauungsplänen/Satzungen (nach §30 und §34) (Kat. A)		Siedlungsfläche
	Wohnbaupotenziale im Flächennutzungsplan (Kat. A)		Naturschutzgebiet
	Wohnbaupotenziale im Regionalplan (Kat. A)		Nacht-Schutzzone des Flughafens Köln/Bonn
	Wohnbauflächen im Regionalplan, für die Restriktionen bestehen (Kat. D)		Überschwemmungsgebiet
	Suchräume I: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung im Sinne eines "Allgemeinen Siedlungsbereichs" vorgesehen sind, aber bis 2030 als Wohnbauland entwickelt werden sollen (Kat. B)		
	Suchräume II: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung im Sinne eines "Allgemeinen Siedlungsbereichs" vorgesehen sind und bis 2030 (vorerst) nicht entwickelt werden sollen (Kat. C)		
	Potenzialfläche Gewerbe/Industrie		

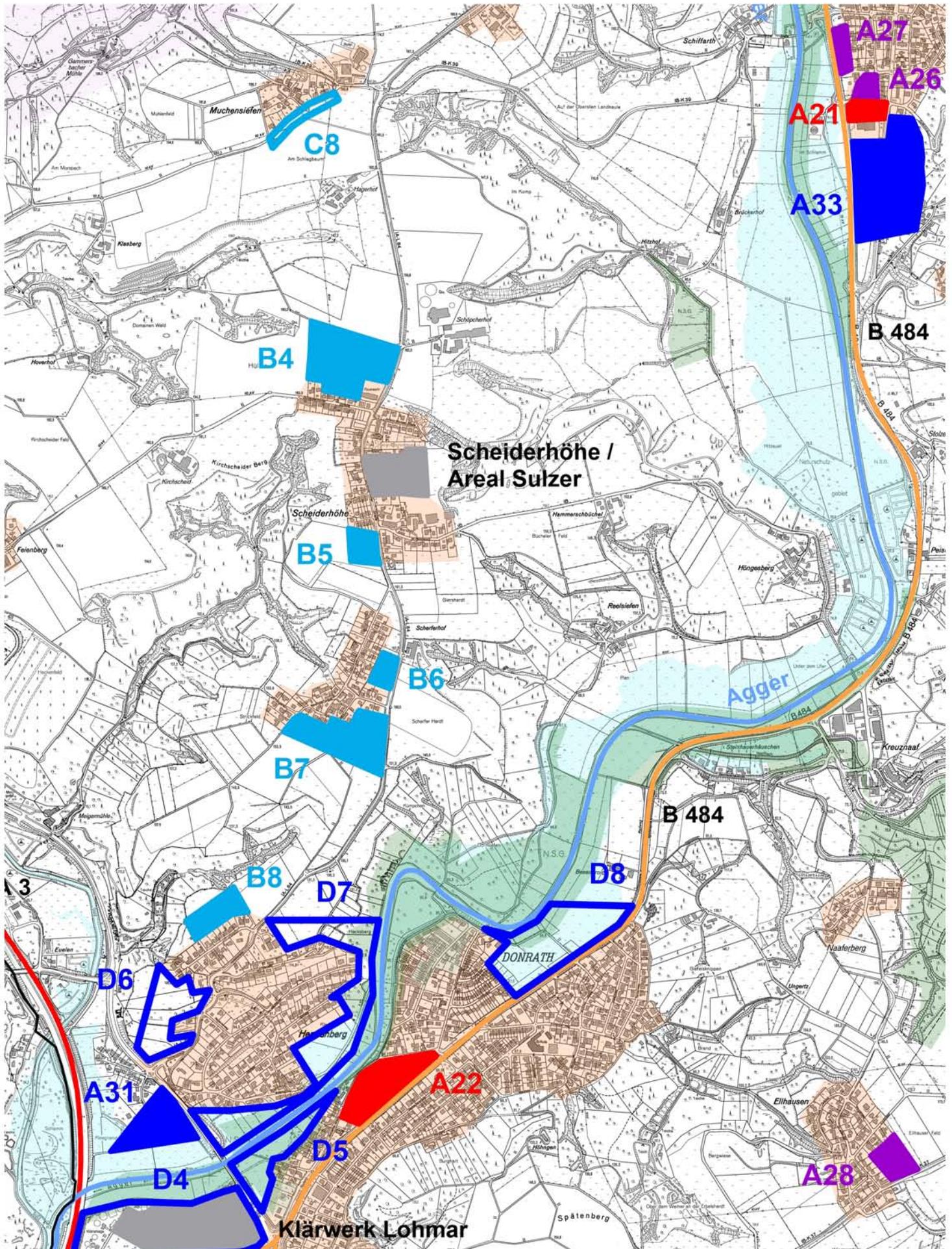


Stadtentwicklungskonzept Stadt Lohmar 2030: Wohnbauflächen- und Gewerbepotenziale

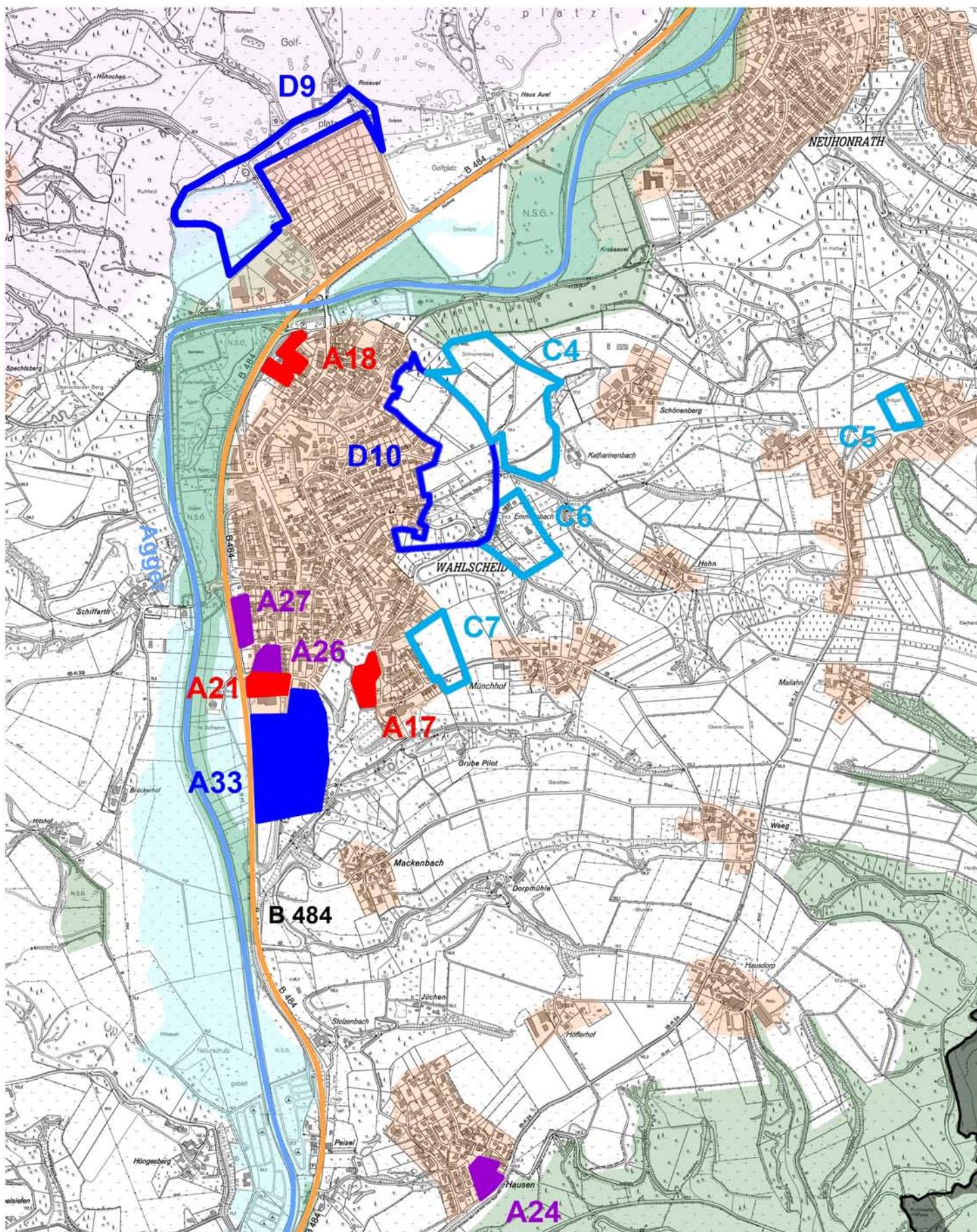
# Teilbereich 1: Lohmar-Ort



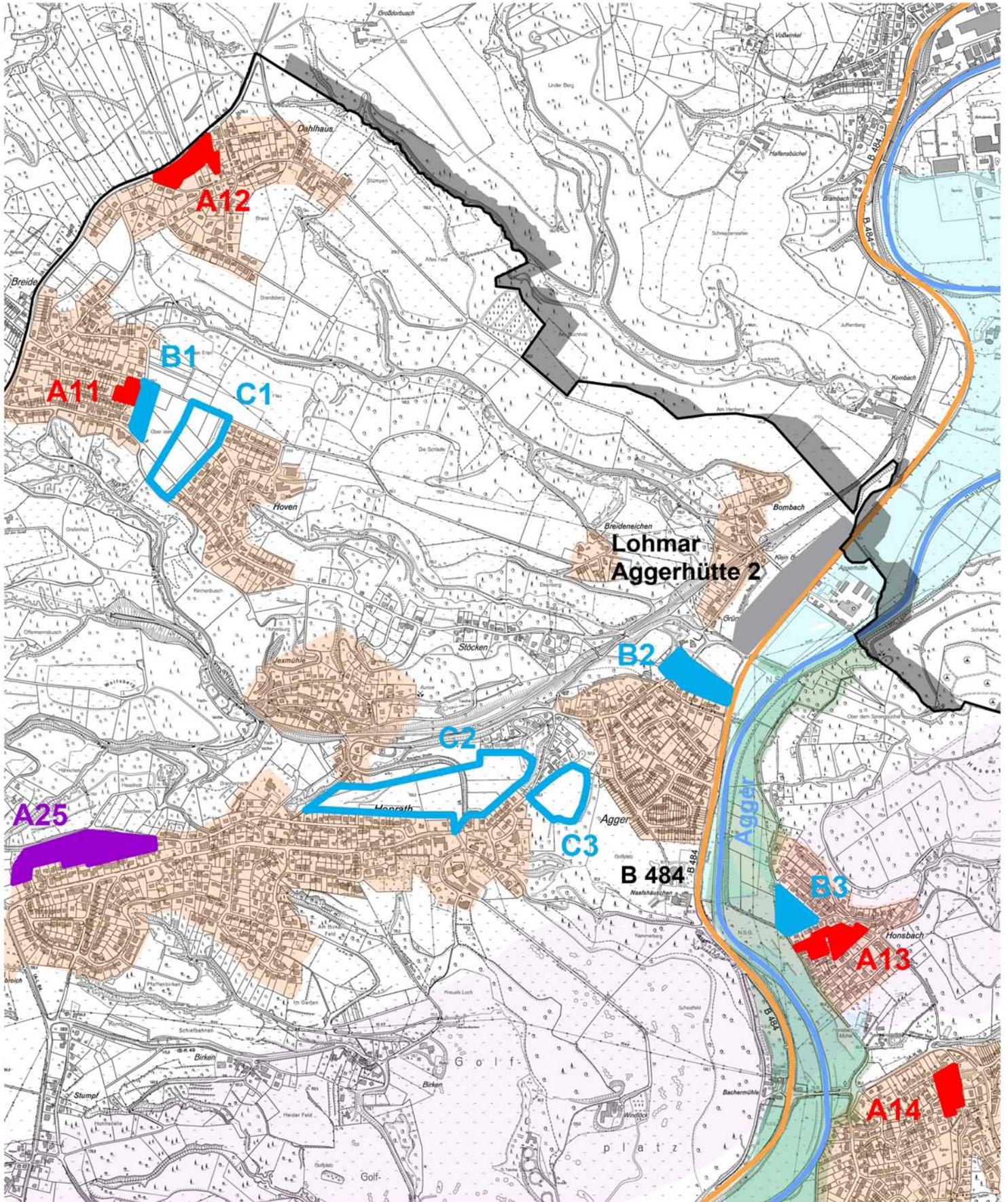
## Teilbereich 2: Donrath, Wielpütz, Scheiderhöhe, Muchensiefen



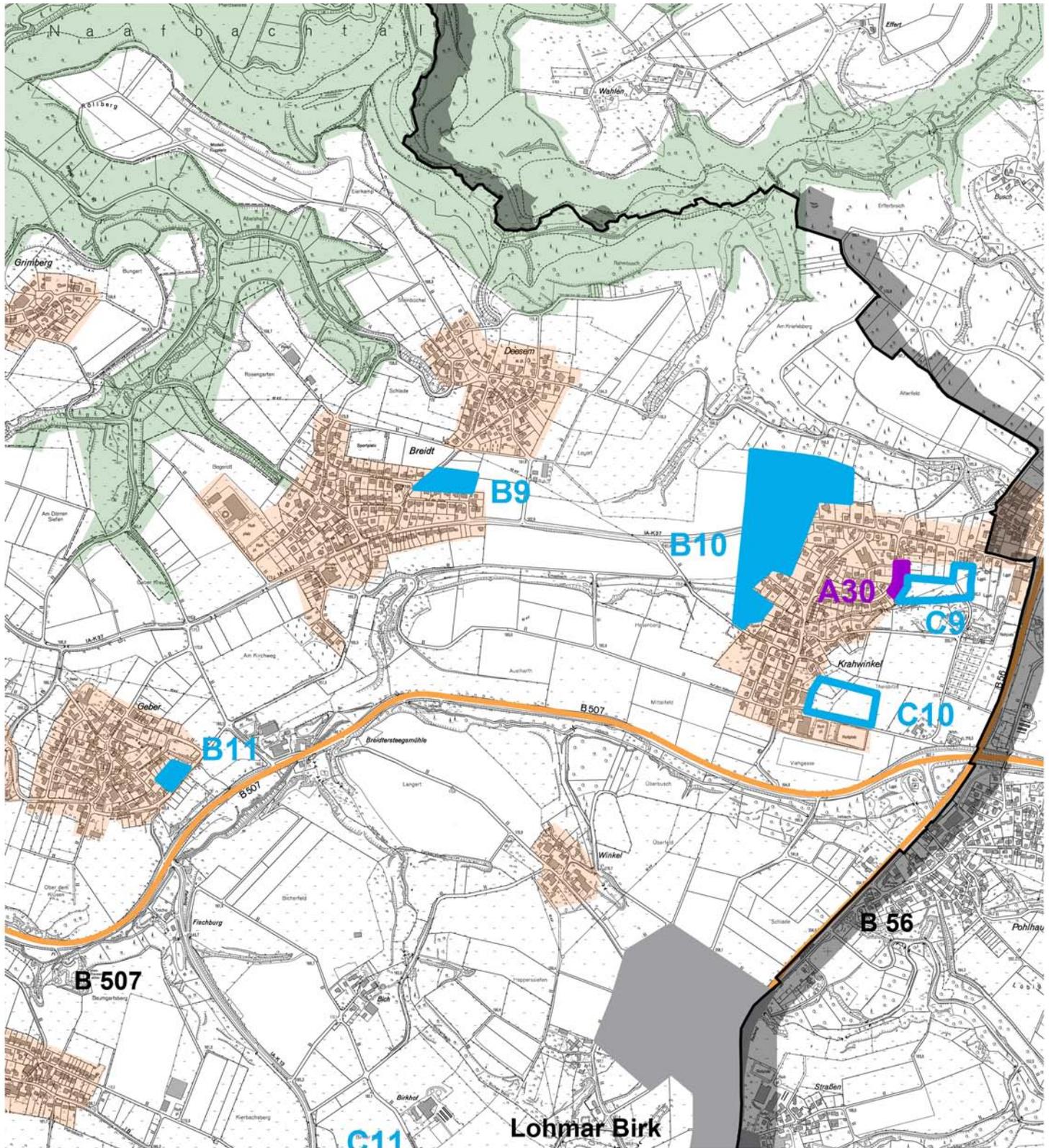
# Teilbereich 3: Wahlscheid und Hausen



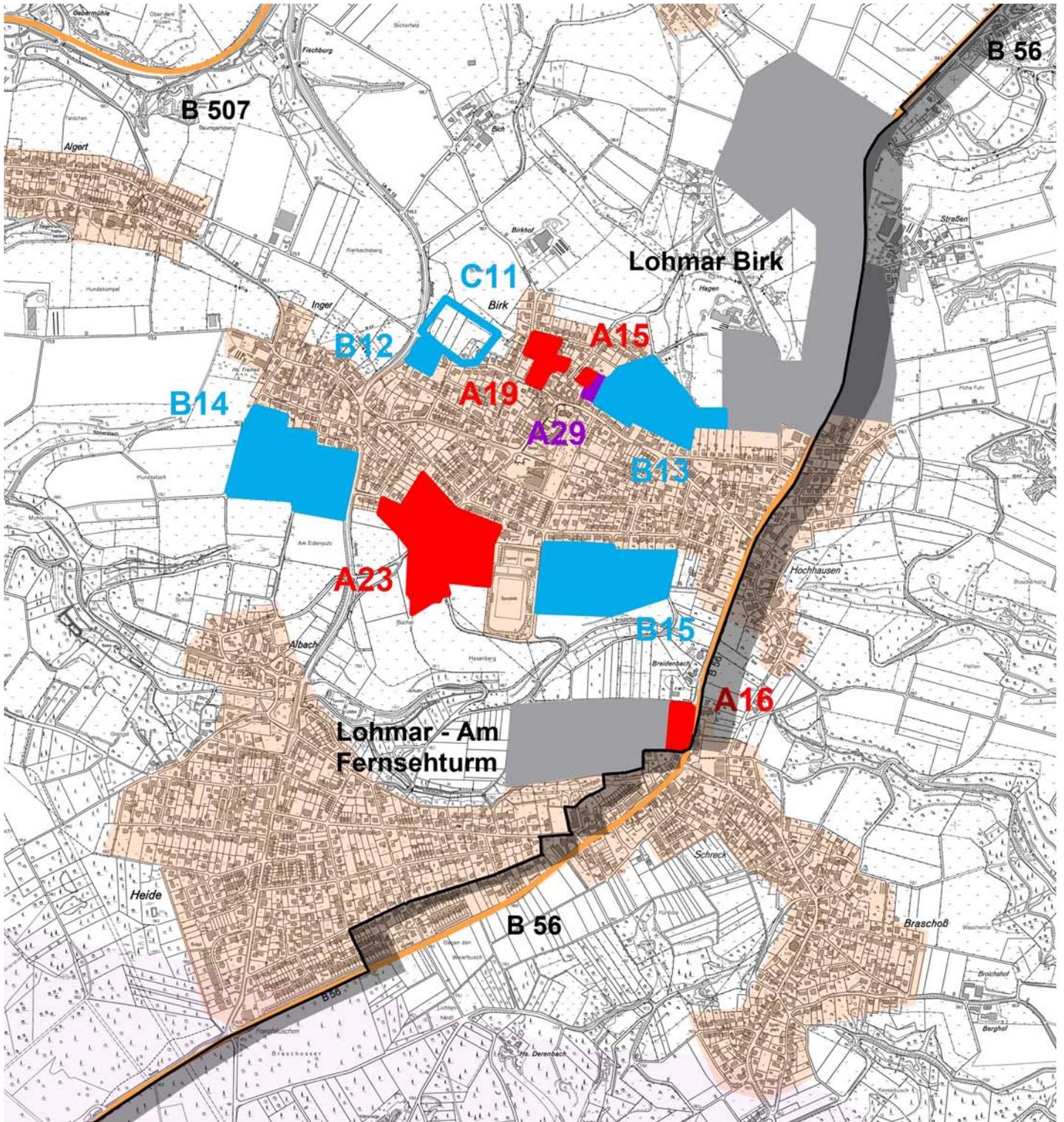
# Teilbereich 4: Honrath, Neuhonrath, Honsbach, Hoven, Durbusch, Dahlhaus



# Teilbereich 5: Krahwinkel, Breidt, Deesem, Geber



# Teilbereich 6: Heide, Inger, Birk



## 4 WOHNBAUENTWICKLUNG BIS 2030: WOHNBAU-LANDKONZEPT

Das Wohnbaulandkonzept 2030 basiert auf der Ermittlung des Wohnbaubedarfs und der im Stadtgebiet von Lohmar (bis 2030) verfügbaren und realisierbaren Wohnbauflächenpotenziale.

### 4.1 WOHNBAUBEDARF

Im Zielmodell werden der Bedarf der lokalen Bevölkerung, die Ansprüche potentieller Zuwanderer und notwendige Angebote für die unterschiedlichen Wohnungsteilmärkte berücksichtigt. Der Wohnbaubedarf bis 2030 setzt sich aus dem Eigenbedarf der in Lohmar ansässigen Bevölkerung und dem Neubaubedarf durch Zuzüge zusammen.

#### Eigenbedarf bis 2030

Der Eigenbedarf umfasst die Bedarfe der zum heutigen Stand in der Stadt Lohmar lebenden Bevölkerung, untergliedert in Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Auflockerungsbedarf.

Nachholbedarf 50% (Wohneinheiten)	Ersatzbedarf (Wohneinheiten)	Auflockerungsbedarf (Wohneinheiten)	<b>Eigenbedarf (Wohneinheiten)</b>
140	405	466	<b>1.011</b>

*Im Einzelnen:*

#### Nachholbedarf

Zur Berechnung des Nachholbedarfs wird eine Wohnungszielquote definiert, die die Untermietverhältnisse, einen Zweitwohnungsanteil und eine Fluktuationsreserve berücksichtigt. Der Nachholbedarf beläuft sich nach Auswertung der vorliegenden Daten bis 2030 auf 140 Wohneinheiten.

Wohneinheiten 2015	Wohneinheiten*Zielquote (Wohneinheiten)	Nachholbedarf (Wohneinheiten)	<b>Nachholbedarf 50% (Wohneinheiten)</b>
13.378	13.670	292	<b>140</b>

#### Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf erfasst Wohnungsverluste durch Umnutzungen, Zusammenlegungen, Abbruch etc. Der jährliche Wohnungsabgang pro Jahr wird pauschal mit 0,2 % des Wohnungsbestands errechnet und umfasst, ausgehend von 13.378 Wohneinheiten im Jahr 2015, bis 2030 insgesamt 405 Wohneinheiten.

Wohneinheiten 2015	Ersatzbedarf (Wohneinheiten)
13.378	405

### Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf beschreibt Bedarfe aufgrund sinkender Haushaltsgrößen bis 2030. Durch steigende Wohnraumsprüche (Wohnfläche pro Person) und die geringere Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen, werden bei einer konstant bleibenden Bevölkerung im Betrachtungszeitraum bis 2030 466 Wohnungen erforderlich sein. Für den Rhein-Sieg-Kreis wird eine Abnahme der Haushaltsgröße von 2,22 Personen im Jahr 2015 auf 2,11 im Jahr 2030 prognostiziert. Da der vergleichbare Wert für die Stadt Lohmar mit 2,32 Personen im Jahr 2015 nur knapp über dem Wert des Rhein-Sieg-Kreises liegt, wird die gleiche Relation berücksichtigt [vgl. Ulrich Cicholas und Dr. Kerstin Stücker 2015: Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen, S.29]. Damit ergibt sich für die Stadt Lohmar eine Haushaltsgröße im Jahr 2030 von 2,245 Personen.

Bevölkerung 2015, Haupt- und Nebenwohnsitze (Einwohner)	Haushaltsgröße 2015 (Einwohner je Wohneinheit)	Haushaltsgröße 2030 (Einwohner je Wohneinheit)	Wohneinheiten 2015 (Einwohner je Wohneinheit)	<b>Auflockerungsbedarf (Wohneinheiten)</b>
31.080	2,32	2,245	13.378	<b>466</b>

### Neubedarf bis 2030

Dem Eigenbedarf steht der Neubedarf gegenüber. Dieser beschreibt die bis 2030 erforderlichen Wohneinheiten in Lohmar unter Berücksichtigung eines Rückgangs bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mit ca. 27 Einwohner pro Jahr und einem positiven Wanderungssaldo von 68 Personen pro Jahr. <sup>2</sup>

Bevölkerung 2015 (Einwohner)	Prognose Trendfortschreibung 2030 (Einwohner)	Bevölkerungszunahme (Einwohner)	Haushaltsgröße 2030 (Einwohner je Wohneinheit)	<b>Neubedarf Trendprognose (Wohneinheiten)</b>
31.080	31.685	+605	2,245	<b>+269</b>

*Im Einzelnen:*

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Stand 2015, Haupt- und Nebenwohnsitze	Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2030, Hauptwohnsitze	Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2030, Haupt- und Nebenwohnsitze
31.080	29.943	30.665

#### Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Wanderungssaldos bis 2030

Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2030, Haupt- und Nebenwohnsitze	Saldo Zu- und Fortzüge bis 2030 (Einwohner)	Prognose 2030 – Trendfortschreibung (Einwohner)
30.665	+1.020	31.685

<sup>2</sup> Durchschnittswerte für die Jahre 2005 bis 2015. Für das Jahr 2015 wurden zur Bereinigung des Flüchtlingszustroms mit seinem Höhepunkt im Jahr 2015 nur 30% der Zuwanderungen von Ausländern berücksichtigt.

Der Wohnbaubedarf für die Stadt Lohmar bis zum Jahr 2030 setzt sich zusammen aus dem Eigen- und Neubedarf und umfasst in Summe 1.280 Wohneinheiten.

Eigenbedarf (Wohneinheiten)	Neubedarf (Wohneinheiten)	<b>Wohnbaubedarf 2030 (Wohneinheiten)</b>
+1.011	+269	<b>1.280</b>

## 4.2 WOHNBAUPOTENZIALE

Der rechnerisch ermittelte Wohnbaubedarf bis zum Jahr 2030 von 1.280 Wohneinheiten erfordert eine mindestens ebenso große Anzahl an Wohnbaupotenzialen. In Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und ASS wurden im Rahmen des Wohnbaulandkonzepts alle Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet erfasst. Insgesamt können in der Stadt Lohmar bis 2030 1.400 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Wohnbaupotenziale wurden im Wohnbaulandkonzept den Kategorien A bis D zugeordnet (s. Anhang I). In Bebauungsplänen/ Satzungen, im Flächennutzungsplan und im Regionalplan (**Kategorie A**) können theoretisch 1.175 Wohneinheiten auf 33 Flächen im Stadtgebiet realisiert werden. Von diesen können bis 2030, ausgehend von einer Umsetzungsquote von durchschnittlich 80%, 938 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Umsetzungswahrscheinlichkeiten für die einzelnen Kategorien (s. ebenfalls Anhang I) tragen diesem Umstand Rechnung. Jede Kategorie wurde mit einer Umsetzungswahrscheinlichkeit versehen, die eine realistische Einschätzung der Umsetzbarkeit bis 2030 ermöglicht. Unter Berücksichtigung dieser Verfügbarkeits- und Umsetzungsquoten ergeben sich für die Stadt Lohmar in Summe 938 realisierbare Wohneinheiten bis 2030, hiervon 160 Wohneinheiten in Baulücken, 290 Wohneinheiten in rechtskräftigen B-Plänen, 296 Wohneinheiten in in Aufstellung befindlichen B-Plänen, 52 Wohneinheiten im Flächennutzungsplan und 140 Wohneinheiten im Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan.

Die bis 2030 realisierbaren Wohnbaupotenziale von 938 Wohneinheiten reichen nicht, um den bis 2030 notwendigen Wohnraumbedarf von 1.280 Wohneinheiten zu decken – selbst dann nicht, wenn bis 2030 theoretisch alle 1.175 in der Kategorie A zur Verfügung stehenden Wohneinheiten realisiert würden.

Von dieser Erkenntnis ausgehend, wurden zunächst von Stadtverwaltung und ASS mögliche weitere Wohnbaupotenzialflächen im Stadtgebiet, die grundsätzlich für eine Entwicklung zu Wohnbauland in Frage kommen, erfasst und im Anschluss in enger Abstimmung mit politischen Vertretern der Ratsfraktionen bewertet. Diese als „Suchräume“ (Kategorien B und C) bezeichneten Flächen sind bislang nicht in B-Plänen, im Flächennutzungsplan oder im Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen. Sie sind im Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan überwiegend als „Freiraum“ dargestellt. In der Regel handelt es sich bei diesen Flächen um Acker- oder Wiesenflächen. Alle Flächen grenzen aber an einen bestehenden Siedlungsbereich. Dies ist die Voraussetzung, um in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln eine Wohnbauentwicklung in den

„Suchräumen“ überhaupt erst planungsrechtlich zu ermöglichen. Es sollen keine neuen, eigenständigen Siedlungsbereiche geschaffen werden.

In Abstimmung mit der Politik und der Stadtverwaltung wurde in mehreren Abstimmungsrunden vereinbart, welche der im Vorfeld von Stadtverwaltung und ASS identifizierten „Suchräume“ entwickelt werden sollen (Kategorie B) und welche (zunächst) nicht (Kategorie C).

Von den 660 theoretisch realisierbaren Wohneinheiten auf 15 Flächen in „Suchräumen“ der **Kategorie B** können bei einer Umsetzungsquote von 70% bis zum Jahr 2030 462 Wohneinheiten realisiert werden.

Die 557 Wohneinheiten auf 11 Flächen in **Kategorie C** sollen (vorerst) nicht entwickelt werden. Sollten Flächen der Kategorie B nicht (so schnell) entwickelt werden können, können stattdessen Flächen der Kategorie C einer Wohnbaulandnutzung zugeführt werden.

Gleichbedeutend mit der Identifizierung der „Suchräume“ (Kategorien B und C) ist zu hinterfragen, welche der im Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan enthaltenen Flächenpotenziale für eine Wohnbaulandentwicklung aufgrund von Restriktionen nicht zur Verfügung stehen. Diese Flächen wurden in die **Kategorie D** aufgenommen. Gründe für Restriktionen sind beispielsweise Naturschutz, Wasserschutz, Überschwemmungsgebiete (insb. um die Agger), die Fluglärmschutzzone des Flughafens Köln/Bonn oder die Topografie. In Summe umfassen diese Flächen eine Größe von etwas mehr als 67 Hektar. Ziel sollte sein, diese (nicht entwickelbaren) Flächen in Abstimmung mit der Regionalplanung (Bezirksregierung Köln) gegen „Suchraumflächen“ zu tauschen. Die Flächen in den „Suchräumen“ der Kategorien B und C weisen eine nahezu identische Flächengröße von knapp 68 Hektar auf. In Anbetracht der nachgewiesenen Bedarfe der Stadt und der jeweils angestrebten (verträglichen) Erweiterung von bestehenden Siedlungsbereichen kann sich Lohmar nur (weiter-) entwickeln, wenn ein Tausch der Flächen gelingt – ansonsten ist eine Wohnbaulandentwicklung in Lohmar bereits kurz- bis mittelfristig kaum noch möglich.

Wenngleich bis 2030 auf möglichst allen Flächen der Kategorie A Wohneinheiten errichtet werden sollen, wurden den Flächen nach Umsetzungsprioritäten von I a bis I c zugeordnet. In der Kategorie A ist eine Vielzahl an kleinen Flächen mit einer Größe unter 2 Hektar enthalten. Um bereits kurzfristig eine ausreichende Anzahl an Wohneinheiten zu schaffen, sollen vor allem die Flächen mit einer Größe von mehr als 2 Hektar entwickelt werden. Die Flächen tragen durch die hohe Anzahl an realisierbaren Wohneinheiten maßgeblich zur Umsetzung der notwendigen Wohneinheiten bis 2030 bei. Da die Vorlaufzeiten, z.B. durch die notwendigen vertraglichen Einigungen, größer als bei kleineren Flächen sind, sollten diese Flächen mit Priorität I a angegangen/ umgesetzt werden.

Die 7 Flächen mit Priorität I a weisen eine Größe von mehr als 2 Hektar auf. Für sie wurde eine Detailuntersuchung in Form von Steckbriefen (s. Anhang II) hinsichtlich folgender Kriterien durchgeführt:

- Flächenbezeichnung
- Lage im Stadtgebiet
- Luftbild
- Flächengröße
- Planungsrecht
- Eigentumsverhältnisse
- Topografie
- Preisniveau
- Erschließung
- Synergien
  - » Lage zu im Zusammenhang bebauten Ortsteilen
  - » Anbindung an den ÖPNV
  - » Nähe zu Versorgungseinrichtungen
  - » Nähe zu Bildungseinrichtungen
  - » Nähe zu medizinischen Versorgungseinrichtungen
  - » Nähe zu kulturellen Einrichtungen
  - » Nähe zu sportlichen Einrichtungen
- Restriktionen
  - » Natur-/Landschaftsschutz
  - » Überschwemmungsgebiet
  - » Schutzzone des Flughafens Köln/Bonn
  - » Immissionen

Die Flächen I b und I c unterscheiden sich dadurch, dass letztere Einschränkungen beim Angebot an (sozialen) Infrastruktureinrichtungen aufweisen, d.h. nicht alle Einrichtungen (Kindergärten/ -tagesstätten, Schulen, Spielplätze, Nahversorger, Ärzte etc.) im Siedlungsbereich vorhanden sind.

Im Folgenden werden die Flächenpotenziale in den Kategorien A bis D nacheinander aufgeführt.

**Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030**  
**Flächennutzungsprogramm Wohnbauflächen**  
**Flächen der Kategorie A**

Nr.	Kürzel	Flächenbezeichnung	Flächengröße in ha	Baulücken nach § 34		Rechtswirksame B-Pläne / Satzungen (nach § 30 und § 34)		In Aufstellung befindliche B-Pläne	Weitere Flächen im Flächennut- zungsplan	Weitere Flächen im Regionalplan / Gebietsent- wicklungsplan	Suchräume im Regionalplan / Gebietsent- wicklungsplan in WE	Umsetzungspriorität <sup>1</sup>	Detail- untersuchung durchgeführt für Flächen ab ca. 2 ha (Steckbriefe)	Hinweis / Begründung
				erschlossen	nicht erschlossen	in WE	in WE							
<b>STADTGEBIET LOHMAR:</b>														
<b>SUMME REALISIERBARER WOHNHEINHEITEN (Kat. A, B, C)</b>														
<b>KATEGORIE A</b>														
<b>Wohnbaupotenzialflächen in B-Plänen, im Flächennutzungsplan oder im Regionalplan</b>														
1	A1	Lohmar Ort - Steinhöfer Weg	0,39			40					10		ja/nein	
2	A2	Lohmar Ort - Raiffeisenstraße	0,52			70						1 b	nein	
3	A3	Lohmar Ort - Hauptstraße 1	0,06			14						1 b	nein	
4	A4	Lohmar Ort - Im Korresgarten	0,71			29						1 b	nein	
5	A5	Lohmar Ort - Auf der Hardt	0,43			4						1 b	nein	
6	A6	Lohmar Ort - Danziger Straße	0,15			10						1 b	nein	
7	A7	Lohmar Ort - Hauptstraße 2	0,08			8						1 b	nein	
8	A8	Lohmar Ort - Hauptstraße 3	0,28			12						1 b	nein	
9	A9	Lohmar Ort - Alte Lohmarer Straße	2,33			18					1a <sup>3</sup>	ja	nein	
10	A10	Lohmar Ort - Putzerau	0,28			2						1 b	nein	
11	A11	Durbusch	0,38			10						1c <sup>4</sup>	nein	
12	A12	Dahlhaus	0,95			8						1c <sup>4</sup>	nein	
13	A13	Hörsbach	0,87			16						1c <sup>4</sup>	nein	
14	A14	Neuhonrath	0,69			15						1 b	nein	
15	A15	Birk 4	0,12			2						1 b	nein	Erschließung z.Z. nicht möglich
16	A16	Am Farnsehturm	0,62			19						1 b	nein	Zielkonflikt Gewerbeentwicklung
17	A17	Wahlscheid-Südost	0,67				16					1 b	nein	
18	A18	Wahlscheid Nordwest	0,75				4					1 b	nein	
19	A19	Birk 2	0,86				10					1 b	nein	
20	A20	Lohmar Ort - Am alten Sportplatz	1,32				50					1 b	nein	
21	A21	Wahlscheid Süd 1	0,64				48					1 b	nein	
22	A22	Lohmar Ort - B484/Donrathers Straße	2,58				100					1a <sup>3</sup>	ja	
23	A23	Birk-Klerbachstraße, BP 47	5,93				150					1a <sup>3</sup>	ja	
24	A24	Hausen	0,61				8					1c <sup>4</sup>	nein	
25	A25	Honrath - Im Haselholz	2,57				40					1a <sup>3</sup>	ja	
26	A26	Wahlscheid Süd 2	0,49				9					1 b	nein	
27	A27	Wahlscheid Süd 3	0,50				3					1 b	nein	
28	A28	Ellhausen	0,99				12					1c <sup>4</sup>	nein	
29	A29	Birk 3	0,24				4					1 b	nein	Erschließung z.Z. nicht möglich
30	A30	Krahwinkel	0,39				11					1 b	nein	
31	A31	Putzraher Weg	2,00				30					1a <sup>3</sup>	ja	
32	A32	Lohmar Nord, Kleingartenanlage	3,40				75					1a <sup>3</sup>	ja	
33	A33	Wahlscheider Straße 2	6,45				128					1a <sup>3</sup>	ja	
<b>KAT. A: REALISIERBARE WOHNHEINHEITEN (Σ 1.175)</b>			<b>39,25</b>	<b>200</b>	<b>277</b>	<b>30</b>	<b>348</b>	<b>87</b>	<b>233</b>	<b>10</b>				
<b>UMSETZUNG BIS 2030 (%)</b>			<b>80%</b>	<b>95%</b>	<b>90%</b>	<b>85%</b>	<b>60%</b>	<b>60%</b>	<b>60%</b>					
<b>UMSETZUNG BIS 2030 (absolut)</b>			<b>160</b>	<b>263</b>	<b>27</b>	<b>296</b>	<b>52</b>	<b>140</b>	<b>140</b>					
<b>KAT. A: SUMME REALISIERBARER WOHNHEINHEITEN BIS 2030</b>							<b>938</b>							

<sup>1</sup> Die Flächen der Kat. A und B werden als „grundsätzlich geeignet“ für ein Wohnbauentwicklung erachtet. Dennoch kann es sein, dass einzelnen Flächen (zurzeit) nicht für eine Wohnbaulentwicklung zur Verfügung stehen. Dies ist für jede Fläche im Einzelfall zu prüfen.

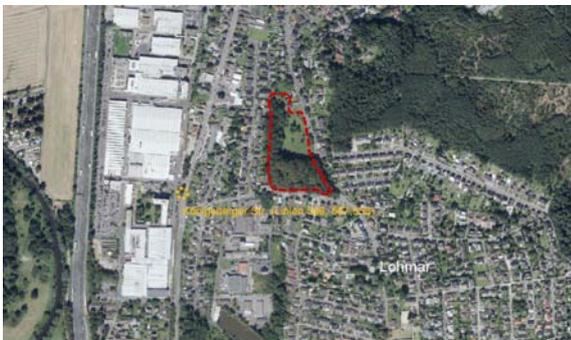
<sup>2</sup> Differenziertes Wohnraumangebot (50% Einfamilien-/Doppelhäuser und 50% Geschosswohnungsbau mit geringer Dichte)

<sup>3</sup> Diese Flächen tragen durch die hohe Zahl an realisierbaren Wohneinheiten maßgeblich zur Umsetzung der notwendigen Wohneinheiten bis 2030 bei. Da die Vorlaufzeiten bezogen auf vertragliche Einigungen etc. größer als bei kleineren Flächen ist, sollten diese Flächen mit Priorität 1 a angegangen/umgesetzt werden.

<sup>4</sup> Einschränkung durch Angebot an (sozialen) Infrastruktureinrichtungen

**Kategorie A: Wohnbaupotenziale in Bebauungsplänen/Satzungen (nach §30 und §34), im Flächennutzungsplan oder Regionalplan | Flächen > 2 Hektar mit einer Detailuntersuchung in Form von Steckbriefen (s. Anhang II)**

Die Detailuntersuchungen in Form von Steckbriefen (s. Anhang II) wurden für die folgenden 7 Flächen der **Kategorie A** erstellt:



**A9 Lohmar Ort - Alte Lohmarer Straße**



**A22 Lohmar Ort - B454/Donrath Straße**



**A23 Birk - Kierbachstraße**

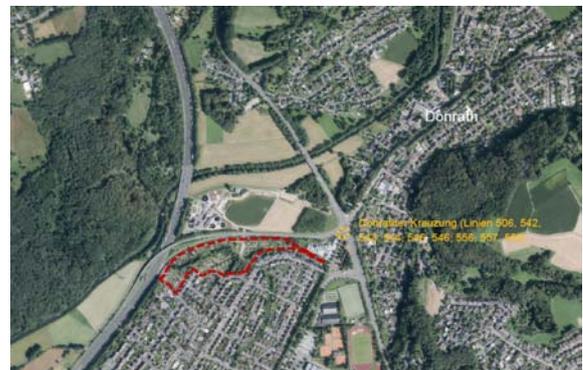
## A25 Honrath - Im Haselholz



## A31 Pützrather Weg



## A32 Lohmar Nord, Kleingartenanlage



## A33 Wahlscheider Straße



**Kategorie A: Wohnbaupotenziale in Bebauungsplänen/Satzungen (nach §30 und §34), im Flächennutzungsplan oder Regionalplan | Flächen < 2 Hektar mit Auszügen aus dem Gesamtplan zu den Wohnbau- und Gewerbepotenzialen im Stadtgebiet**

Für die 26 Flächen der **Kategorie A** mit einer Größe von weniger als 2 Hektar wurde keine Detailuntersuchung durchgeführt. Sie werden an dieser Stelle in Form von Auszügen aus dem Gesamtplan zu den Wohnbauflächen- und Gewerbepotenzialen dargestellt:



A1 Lohmar Ort - Steinhöfer Weg



A2 Lohmar Ort – Raiffeisenstraße



A3 Lohmar Ort - Hauptstraße



A4 Lohmar Ort - Im Korresgarten



A5 Lohmar Ort - Auf der Hardt



A6 Lohmar Ort - Danziger Straße



A7 Lohmar Ort - Hauptstraße 2



A8 Lohmar Ort - Hauptstraße 3



A10 Lohmar Ort - Pützerau



A11 Durbusch



A12 Dahlhaus



A13 Honsbach



A14 Neuhonrath



A15 Birk 4



A16 Am Fernsehturm



A17 Wahlscheid-Südost



A18 Wahlscheid Nordwest



A19 Birk 2



A20 Lohmar Ort - Am alten Sportplatz



A21 Wahlscheid Süd 1



A24 Hausen



A26 Wahlscheid Süd 2



A27 Wahlscheid Süd 3



A28 Eilhausen



A29 Birk 3



A30 Krahwinkel

**Kategorie B und C: Suchräume I und II: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung im Sinne eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ vorgesehen sind**

Auch die 15 Flächen der Kategorie B wurden in Umsetzungsprioritäten von a bis c kategorisiert, allerdings mit Priorität II in Abgrenzung zu den Flächen der Kategorie A mit Priorität I. Auch die Flächen der Kategorie B, die eine Größe von mehr als 2 Hektar aufweisen, wurden einer Detailuntersuchung in Form von Steckbriefen, wie für die Flächen der Kategorie A, unterzogen (s. Anhang III). Für die 8 Flächen der Kategorie B mit einer Größe von weniger als 2 Hektar wurde jeweils eine Flächenabgrenzung im Luftbild vorgenommen (s. Anhang IV). Für alle 11 Flächen der Kategorie C liegen ebenfalls Flächenabgrenzungen im Luftbild vor (s. Anhang V).

**Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030**  
**Flächentwicklungsprogramm Wohnbauflächen**  
**Flächen der Kategorie B**

Nr.	Kürzel	Flächenbezeichnung	Flächengröße in ha	Baulücken nach § 34 in WE	Rechtswirksame B-Pläne / §34)		In Aufstellung befindliche B-Pläne in WE	Weitere Flächen im Flächennut- zungsplan in WE	Weitere Flächen im Regionalplan / Gebietsent- wicklungsplan in WE	Suchräume im Regionalplan / Gebietsent- wicklungsplan in WE	Umsetzungspriorität <sup>1</sup>	Detail- untersuchung durchgeführt für Flächen ab ca. 2 ha (Steckbriefe)	Hinweis / Begründung
					erschlossen in WE	nicht erschlossen in WE							
<b>KATEGORIE B</b>													
<b>Suchräume I: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung im Sinne eines "Allgemeinen Siedlungsbereichs" vorgesehen sind, aber als Wohnbaugebiet entwickelt werden sollen</b>													
34	B1	Durbusch Luderichsweg	0,50							9	II c	nein	
35	B2	Agger Nord	1,90							30	II b	ja	
36	B3	Honsbach West	0,89							10	II b	nein	
37	B4	Scheiderhöhe Nord	4,80							70	II c	ja	
38	B5	Scheiderhöhe Süd	0,76							13	II c	nein	
39	B6	Wiefelputz	0,63							11	II b	nein	
40	B7	Wiefelputz Süd	2,60							30	II b	ja	
41	B8	Heppenberg Daaskamp	1,40							25	II a	nein	
42	B9	Breit/Deesem	0,66							12	II c	nein	
43	B10	Krahwinkel Nordwest	7,66							134	II a	ja	
44	B11	Gaber Am Steinberg/Bussardweg	0,35							6	II c	nein	
45	B12	Inger Zaunweg	0,46							8	II b	nein	
46	B13	Birk Nord-Hagerfeld <sup>2</sup>	4,00							80	II a	ja	
47	B14	Inger Süd	6,21							109	II a	ja	
48	B15	Birk Süd-Breidenbach <sup>2</sup>	5,66							113	II a	ja	
<b>KAT. B: SUMME REALISIERBARER WOHNHEINHEITEN</b>			<b>38,48</b>							<b>660</b>			
<b>UMSETZUNG BIS 2030 (%)</b>										<b>70%</b>			
<b>KAT. B: SUMME REALISIERBARER WOHNHEINHEITEN BIS</b>										<b>462</b>			
<b>KAT. A: SUMME REALISIERBARER WOHNHEINHEITEN BIS</b>										<b>938</b>			
<b>KAT. B: SUMME REALISIERBARER WOHNHEINHEITEN BIS</b>										<b>462</b>			
<b>KAT. A UND B: SUMME REALISIERBARER WOHNHEINHEITEN BIS 2030</b>										<b>1.400</b>			

<sup>1</sup> Die Flächen der Kat. A und B werden als „grundsätzlich geeignet“ für ein Wohnbauentwicklung erachtet. Dennoch kann es sein, dass einzelnen Flächen (zurzeit) nicht für eine Wohnbaulentwicklung zur Verfügung stehen. Dies ist für jede Fläche im Einzelfall zu prüfen.

<sup>2</sup> Differenziertes Wohnraumbau (50% Einfamilien-/Doppelhäuser und 50% Geschosswohnungsbau mit geringer Dichte)

**Kategorie B: Suchräume I: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung im Sinne eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ vorgesehen sind, aber bis 2030 als Wohnbauland entwickelt werden sollen | Flächen > 2 Hektar mit einer Detailuntersuchung in Form von Steckbriefen (s. Anhang III)**

Auch die 7 Flächen der **Kategorie B**, die eine Größe von mehr als 2 Hektar aufweisen, wurden einer Detailuntersuchung unterzogen. Die Steckbriefe liegen diesem Bericht als Anhang III bei.



**B2 Agger Nord**



**B4 Scheiderhöhe Nord**



**B7 Wielpütz Süd**

**B10 Krahwinkel Nordwest**



**B13 Birk Nord - Hagerfeld**



**B14 Inger Süd**



**B15 Birk Süd - Breidenbach**



**Kategorie B: Suchräume I: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung im Sinne eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ vorgesehen sind, aber bis 2030 als Wohnbauland entwickelt werden sollen | Fläche < 2 Hektar mit Flächenabgrenzungen im Luftbild**

(s. Anhang IV)

Für die 8 Flächen der **Kategorie B** mit einer Größe von weniger als 2 Hektar wurde jeweils eine Flächenabgrenzung im Luftbild vorgenommen. Die Flächenabgrenzungen sind in Anhang IV dargestellt und werden hier lediglich als Übersicht aufgeführt



B1 Durbusch Lüderichsweg



B3 Honsbach West



B5 Scheiderhöhe Süd



B6 Wielpütz



B8 Heppenberg Daaskamp



B9 Breit/Deesem



B11 Geber Am Steinberg/  
Bussardweg



B12 Inger Zaunweg

**Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030**  
**Flächenentwicklungsprogramm Wohnbauflächen**  
**Flächen der Kategorien C und D**

Nr.	Kürzel	Flächenbezeichnung	Flächengröße in ha	Baulücken nach § 34		Rechtswirksame B-Pläne / Satzungen (nach §30 und §4)		In Aufstellung befindliche B-Pläne	Weitere Flächen im Flächennut- zungsplan	Weitere Flächen im Regionalplan / Gebietsent- wicklungsplan	Suchräume im Regionalplan / Gebietsent- wicklungsplan	Umsetzungspriorität <sup>1</sup>	Detail- untersuchung durchgeführt für Flächen ab ca. 2 ha (Steckbriefe)	Hinweis / Begründung
				in WE	in WE	erschlossen	nicht erschlossen							
<b>KATEGORIE C</b>														
Suchräume II: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung im Sinne eines "Allgemeinen Siedlungsbereichs" vorgesehen sind und (vorerst) nicht entwickelt werden sollen														
49	C1	Hoven - Hovener Feld	2,91								51	III <sup>5</sup>	nein	
50	C2	Honrathter Hang <sup>2</sup>	6,58								132	III <sup>5</sup>	nein	
51	C3	Zum Kämmerberg <sup>2</sup>	1,76								35	III <sup>5</sup>	nein	
52	C4	Wahlscheid Nordost 1 <sup>2</sup>	8,24								165	III <sup>5</sup>	nein	
53	C5	Höffen	0,76								13	III <sup>5</sup>	nein	
54	C6	Wahlscheid Nordost 2	1,71								30	III <sup>5</sup>	nein	
55	C7	Münchholter Feld	2,07								36	III <sup>5</sup>	nein	
56	C8	Muchenstefen	0,65								11	III <sup>5</sup>	nein	
57	C9	Krahwinkel Neikenweg	1,21								21	III <sup>5</sup>	nein	
58	C10	Krahwinkel Süd	1,60								28	III <sup>5</sup>	nein	
59	C11	Birk West - Hohle Gasse	1,92								34	III <sup>5</sup>	nein	
<b>KAT. C: SUMME (THEORETISCH) REALISIERBARER WOHNHEITEN (Umsetzung bis 2030 nicht angestrebt)</b>			<b>29,41</b>								<b>557</b>			
<b>KAT. B UND C: SUMME</b>			<b>67,89</b>											

<b>KATEGORIE D</b>														
60	D1	Weegen	5,40									Tauschfläche Regionalplan <sup>6</sup>	nein	Forstfläche, Topografie
61	D2	Lohmar-Südoost	3,78									Tauschfläche Regionalplan <sup>6</sup>	nein	Fluglärmschutzzone, Forst, nicht erschlüssbar
62	D3	Donrathter Dreieck Ost	9,84									Tauschfläche Regionalplan <sup>6</sup>	nein	Topografie
63	D4	Kläranlage Donrath	8,88									Tauschfläche Regionalplan <sup>6</sup>	nein	Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet
64	D5	Aggertal	2,83									Tauschfläche Regionalplan <sup>6</sup>	nein	Naturschutzgebiet
65	D6	Höhenstraße	2,86									Tauschfläche Regionalplan <sup>6</sup>	nein	Topografie
66	D7	Heppenberg - Aggeraue	9,13									Tauschfläche Regionalplan <sup>6</sup>	nein	geringf. Naturschutzgebiet,
67	D8	Donrath Nord	5,72									Tauschfläche Regionalplan <sup>6</sup>	nein	vollständig im Überschwemmungsgebiet
68	D9	Wahlscheid Nord	8,66									Tauschfläche Regionalplan <sup>6</sup>	nein	Golfplatz, Großteil
69	D10	Wahlscheid Ost	10,28									Tauschfläche Regionalplan <sup>6</sup>	nein	Nachschutzone Fluglärmschutzgebiet
<b>KAT. D: SUMME</b>			<b>67,38</b>											

<sup>1</sup> Die Flächen der Kat. A und B werden als „grundsätzlich geeignet“ für ein Wohnbauentwicklung erachtet. Dennoch kann es sein, dass einzelnen Flächen (zurzeit) nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Dies ist für jede Fläche im Einzelfall zu prüfen.

<sup>2</sup> Differenziertes Wohnraumangebot (50% Einfamilien-/Doppelhäuser und 50% Geschosswohnungsbau mit geringer Dichte)

<sup>3</sup> Reservelfläche (Tauschflächen für Flächen in Kat. B, wenn Teile von diesen nicht (so schnell) entwickelt werden können)

<sup>4</sup> Die Flächen mit Restriktionen in Kat. D können als Tauschflächen für die "Suchräume". Kat. B und C verwendet werden. Hierzu soll eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln erfolgen.

**Kategorie C: Suchräume II: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung im Sinne eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ vorgesehen sind und bis 2030 (vorerst) nicht entwickelt werden sollen | Flächenabgrenzungen im Luftbild (s. Anhang V)**

Für die 11 Flächen der **Kategorie C** wurde ebenfalls jeweils eine Flächenabgrenzung im Luftbild vorgenommen. Die Flächenabgrenzungen (s. Anhang V) werden im Folgenden als Übersicht dargestellt:



C1 Hoven - Hovener Feld



C2 Honrather Hang



C3 Zum Kammerberg



C4 Wahlscheid Nordost 1



C5 Höffen



C6 Wahlscheid Nordost 2



C7 Münchhofer Feld



C8 Muchensiefen



C9 Krahwinkel Nelkenweg



C10 Krahwinkel Süd



C11 Birk West - Hohle Gasse

**Kategorie D: Wohnbauflächen im Regionalplan, für die Restriktionen bestehen | Auszüge aus dem Gesamtplan zu den Wohnbau- und Gewerbepotenzialen im Stadtgebiet**

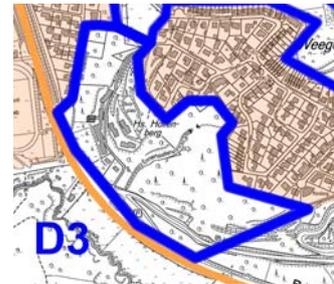
Die 10 Flächen der **Kategorie D** werden nachfolgend zusammen mit einem Auszug aus dem Gesamtplan zu den Wohnbauflächen- und Gewerbepotenzialen im Stadtgebiet aufgeführt:



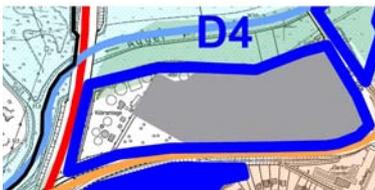
D1 Weegen



D2 Lohmar-Südost



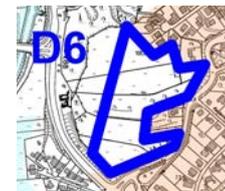
D3 Donrather Dreieck Ost



D4 Kläranlage Donrath



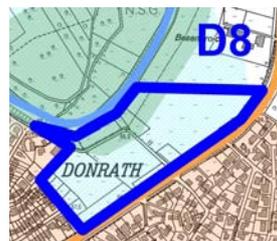
D5 Aggertal



D6 Höhenstraße



D7 Heppenberg - Aggeraue



D8 Donrath Nord



D9 Wahlscheid Nord



D10 Wahlscheid Ost

### 4.3 ERGEBNISSE DES WOHNBAULANDKONZEPTS

Insgesamt sollen im Rahmen des Wohnbaulandkonzepts bis 2030 vorwiegend die großen Flächen am Siedlungsrand, z.B. in und um Heide, Inger und Birk, entwickelt werden. Eine Entwicklung dieser Flächen ist zwingend erforderlich, um die Zielzahl von 32.000 Einwohnern zu erreichen. Wie dargelegt, sollen mit den neu zu entwickelnden Wohnbauflächen in erster Linie bedarfsgerecht Wohneinheiten (barrierefrei, energetisch auf dem neusten Stand, für Paare, Alleinerziehende und Singles, Miet- und Eigentumswohnungen usw.) für die in Lohmar bereits ansässige Bevölkerung realisiert werden. Die Schaffung von Wohnbauland ist eng mit der Bevölkerung vor Ort abzustimmen. Die Ortsteile sollen nicht ihren „Charakter“ verlieren. Dennoch wäre es wünschenswert, wenn konzentriert neue Wohnbauflächen in Heide, Inger und Birk als drittem Hauptsiedlungsbereich neben Lohmar-Ort und Wahlscheid entstehen. Hierdurch soll verhindert werden, dass stattdessen an vielen Stellen im Stadtgebiet eine Zersiedlung mit hohem Flächenverbrauch stattfindet. Eine solche Entwicklung wäre nicht zielführend und nachhaltig, da die notwendigen Infrastruktureinrichtungen schon kurzfristig nicht (mehr) vorgehalten werden könnten.

Innerhalb der in den Kategorien A und B aufgeführten Wohnbauflächen können damit bis zum Jahr 2030 **Wohnbaupotenziale** von in Summe rd. **1.400 Wohneinheiten** realisiert werden, davon 938 in Wohnbaupotenzialflächen in B-Plänen/Satzungen, im Flächennutzungsplan und im Regionalplan (Kategorie A) sowie 462 Wohneinheiten in „Suchräumen“ (Kategorie B).

	Wohneinheiten
<b>Umzusetzende Wohnraumpotenziale bis 2030</b>	<b>1.400</b>
davon: Wohnraumbedarf bis 2030 (Mindestbedarf)	1.280
Eigenbedarf bis 2030	1.011
- Nachholbedarf (50 %)	140
- Ersatzbedarf	405
- Auflockerungsbedarf	466

Im Rahmen der Betrachtung des Wohnbaubedarfs und der Wohnbaupotenziale hat sich gezeigt, dass – vorausgesetzt, die Flächen in den „Suchräumen“ mit Kategorie B können bis zum Jahr 2030 zu großen Teilen entwickelt werden – rd. 120 Wohneinheiten mehr an Potenzialen zur Verfügung stehen als über den „Mindestbedarf“ (1.280 Wohneinheiten) ermittelt wurde. Diese 120 Wohneinheiten können zur weiteren Verbesserung des Wanderungssaldos, d.h. einer noch positiveren Entwicklung als die angenommenen +68 Einwohnern pro Jahr, eingesetzt werden. Dies ist nur möglich, wenn die Stadt durch zielgerichtete, stadtentwicklungsrelevante Maßnahmen (noch) attraktiver wird. Zum einen ist dieser geringfügig höhere Zuzug im Vergleich zum Zeitraum von 2005 bis 2015 in Höhe von 24 Einwohnern verträglich, zum anderen wird die Infrastruktur ausgelastet und

nicht unter- oder überlastet. Von 2015 bis zum Jahr 2030 (15 Jahre) können insgesamt 1.400 Wohneinheiten umgesetzt werden. Es ist zu erwarten, dass die Bevölkerungszahl in der Stadt Lohmar von 31.080 Einwohner im Jahr 2015 auf rund 32.000 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze) im Jahr 2030 ansteigt. Die Bevölkerung Lohmars würde dann in 15 Jahren um 920 Einwohner, d.h. um ca. 3% oder 61 Einwohner pro Jahr, wachsen. Eine Wohnungsnachfrage war in Lohmar in den letzten Jahren vorhanden. In den letzten 5 Jahren konnten jährlich zwischen 70 und 80 Wohneinheiten realisiert werden. Um genügend Wohnungen für die 32.000 Einwohner bis 2030 bereitstellen zu können, müssen gemäß des Wohnbaulandkonzepts zukünftig jedes Jahr zwischen 90 und 100 Wohnungen gebaut werden. In den letzten 5 Jahren konnten in Lohmar jährlich zwischen 70 und 80 Wohneinheiten geschaffen werden.

Um jährlich eine höhere Anzahl an Wohneinheiten realisieren zu können, müssen Instrumente zum Einsatz gebracht werden, damit Flächen mobilisiert werden können. Es wurde nachgewiesen, dass die dargelegte Größenordnung notwendig ist, um die Bedarfe zu decken und damit eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung in der Stadt Lohmar betrieben werden kann – sonst müsste ein Teil der Lohmarer Bevölkerung nicht den eigenen Ansprüchen genügenden Wohnraum akzeptieren oder aus Lohmar fortziehen.

Dem Zielmodell zur Bevölkerungsentwicklung wird die Annahme zugrunde gelegt, dass die Stadt Lohmar aufgrund ihrer (weiteren) Attraktivitätssteigerung bis zum Jahr 2030 die Voraussetzungen für zusätzliche Zuwanderungen schaffen kann. Voraussetzung hierfür ist, dass neben 1- und 2- Familienhäusern verstärkt Angebote für andere Wohnungsteilmärkte mit dem übergeordneten Ziel eines differenzierten Wohnraumangebots für alle Teilmärkte und für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen werden wie: barrierefrei erschlossene Wohnungen, Wohnungen für Singles, Alleinerziehende und Senioren, Wohnungen für Paare, die sich kleine Wohnungen wünschen und Wohnangebote für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf.

Das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung kann nur erreicht werden, wenn junge Familien an Lohmar gebunden werden und Angebote für junge Familien mit Kindern in integrierten Lagen geschaffen werden. Diese setzen voraus, dass im Nahbereich der Wohnungen auch die wesentlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten etc. vorhanden sind. Ziel muss es sein, die Infrastruktur nicht zu überstrapazieren, sie aber kontinuierlich auszulasten.

Es hat sich gezeigt, dass im Zentralort Lohmar möglichst alle Wohnbaupotenziale ausgeschöpft werden sollen, um die notwendigen Wohnangebote bis 2030 schaffen zu können. Der zweite zu stützende und mit zusätzlichen Angeboten zu ergänzende Hauptwohnstandort im Lohmarer Stadtgebiet ist der Ortsteil Wahlscheid. Neben diesen beiden Hauptwohnstandorten sollten in den Ortslagen Heide, Inger und Birk – wenn möglich in Kooperation mit den Nachbarkommunen Neunkirchen-Seelscheid und Siegburg – weitere Wohnangebote geschaffen werden. Auch hier ist eine Mischung an Wohnraumangeboten unterschiedlicher Größenordnungen und Formen zwingend erforderlich. Die Schaffung von Wohnraum außerhalb dieser räumlichen Entwicklungsschwerpunkte sollte für die Deckung des Eigenbedarfs möglich sein. Bauliche Entwicklungen darüber hinaus sollten, wenn sie zielführend sind, nur sehr behutsam erfolgen.

## 5 UMSETZUNG DES WOHNBAULANDKONZEPTS: WOHNBAULANDINITIATIVE LOHMAR

Die Attraktivität der Stadt Lohmar, die hohe Anzahl der bis 2030 zu realisierenden Wohneinheiten und die Notwendigkeit, differenzierte Wohnraumangebote zu schaffen, zeigen die Chancen und Herausforderungen für eine nachhaltige Entwicklung Lohmars. Politik und Verwaltung können auf der Grundlage des vorliegenden Konzepts frühzeitig die Weichen stellen, damit die Rahmenbedingungen für rund 32.000 Einwohner geschaffen werden. Es ist festzulegen, wie die notwendigen 90-100 Wohneinheiten pro Jahr und die damit in Verbindung stehende (soziale) Infrastruktur bis zum Jahr 2030 finanziert und realisiert werden können.

Der Rat der Stadt Lohmar hat mit dem Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement am 05.07.2018 bereits die Voraussetzungen geschaffen. Angestrebt wird mit der „Wohnbaulandinitiative Lohmar“ die Entwicklung von Wohnbauflächen durch Investoren/ Private gemäß inhaltlicher Vorgaben der Stadt oder durch die Stadt selbst. Die entwicklungsbedingten Kosten, insbesondere die sozialen Infrastrukturkosten, sind in einen revolvingenden Bodenfonds einzubringen. Die derzeit in Besitz der Stadt befindlichen Wohnbauflächen sollen entwickelt und veräußert werden. Gleichzeitig sollen im Sinne einer perspektivischen Bodenvorratspolitik neue, potenzielle Wohnbauflächen erworben werden, um sie mittel- bis langfristig ebenfalls einer Wohnbauentwicklung zuführen zu können (städtischer Durchgangserwerb). Auch die Stadt bringt die über eine (Vor-) Kalkulation ermittelten sozialen Infrastrukturkosten in den revolvingenden Bodenfonds ein. Die Einnahmen, die in den revolvingenden Bodenfonds eingebracht werden, werden zweckgebunden verwendet. Über diesen können dann neue Flächen erworben (im Rahmen des städtischen Durchgangserwerbs) oder/ und soziale Infrastruktureinrichtungen geschaffen oder ausgebaut werden. Anwendung findet das kommunale Baulandmanagement mit Stichtag 03.07.2019 (Ratsbeschluss). Die detaillierten Inhalte zum kommunalen Baulandmanagement sind in 2 Expertisen dargestellt. Sie liegen diesen Bericht als Anlagen 1 und 2 bei.

Die „Wohnbaulandinitiative Lohmar“ ist kein Selbstzweck. Sie ist gewiss auch keine Benachteiligung von Grundeigentümern und Investoren. Im Gegenteil: über die Kombination von Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030 und der „Wohnbaulandinitiative Lohmar“ können die notwendigen Wohneinheiten geschaffen werden, um insbesondere die ortsansässige Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Gleichzeitig werden die städtische (und besonders die soziale) Infrastruktur nachhaltig gestärkt und der städtische Haushalt von den maßnahmenbezogenen Kosten entlastet.

## 6 ABHÄNGIGKEITEN UND AUSWIRKUNGEN DER BEVÖLKERUNGS- UND WOHNBAUENTWICKLUNG AUF DIE SCHULENTWICKLUNGSPLANUNG

Einhergehend mit der Herausforderung der Realisierung und Finanzierung von (sozialen) Infrastruktureinrichtungen, z.B. auch von Grundschulen, sollen die Abhängigkeiten und Auswirkungen der über das Zielmodell ermittelten Einwohnerzielzahl exemplarisch für die Schulentwicklungsplanung der Stadt betrachtet werden.

Die Stadt Lohmar hat im Jahr 2016 die „Schulentwicklungsplanung Stadt Lohmar – Fortschreibung 2016/17 bis 2022/23 – mit einem Ausblick bis über das Jahr 2030 hinaus“ vom Unternehmen „biregio“ (Projektgruppe Bildung und Region), Bonn erstellen lassen. In dieser wird zunächst der Status quo dargestellt: im Jahr 2015 besuchten 1.169 Schüler die Primarstufe (Grundschule) und 1.830 Schüler die Sekundarstufen I und II. Für das Ausgangsjahr wird von einer Einwohnerzahl von 30.940 (nur Hauptwohnsitze) ausgegangen. Demnach besuchten 3,8% der Einwohner Lohmars die Primarstufe und 2,9% die Sekundarstufen I und II. [vgl. „biregio“ (Projektgruppe Bildung und Region): Schulentwicklungsplanung Stadt Lohmar – Fortschreibung 2016/17 bis 2022/23 – mit einem Ausblick bis über das Jahr 2030 hinaus, S. 12, 14, 16, 45]

Wenngleich der Schulentwicklungsplan in erster Linie für den Zeitraum bis 2022/23 entwickelt wurde, enthält er auch Aussagen zu den weiteren Perspektiven bis 2030. Bis zu diesem Zieljahr wird ein geringer Bevölkerungsrückgang auf rd. 30.780 Einwohner prognostiziert<sup>3</sup>. Gleichwohl soll die Anzahl der Schüler in der Primarstufe um 84 (0,3%) auf 1.253 und in den Sekundarstufen um 370 (1,2%) auf ca. 2.200 Schüler ansteigen. [vgl. ebd., S. 47, 63, 91]

Das in diesem Bericht darstellte Zielmodell der Bevölkerungsentwicklung geht davon aus, dass die Zahl der Hauptwohnsitze von 30.348 auf 31.290, d.h. um 942, steigt. Bezogen auf die im Schulentwicklungsplan angesetzten Anteile für die Primarstufe von 4,1% und die Sekundarstufen von 7,1%, sind im Jahr 2030 1.274 Schüler im Primarbereich und 2.236 Schüler im Sekundarbereich zu erwarten. Zwischen dem Schulentwicklungsplan und dem Zielmodell ergibt sich für die Primarstufe eine Differenz von 21 Schülern, für die Sekundarstufen wird eine Differenz von 36 Schülern ermittelt. In Summe bewirken die im Zielmodell dargelegten Wohnbaubedarfe lediglich 57 Schulplätze mehr – über alle Klassen und Schulen verteilt. Dieser Unterschied ist als gering einzustufen. Es ist unerlässlich, dass die Ergebnisse des Zielmodells in der künftigen Schulentwicklungsplanung berücksichtigt werden. Die hier dargelegte Prognose zu den Auswirkungen des Stadtentwicklungskonzepts stellt lediglich einen Rahmen für die Konkretisierung der Schulentwicklungsplanung dar. Tendenziell ist, erfreulicherweise, davon auszugehen, dass der Anteil der Schüler an den Einwohnern Lohmars – trotz der Alterung der Bevölkerung – bis zum Jahr 2030 um etwa 450 Schüler oder 1,5% zunimmt!

	Primarstufe (Grundschule)	Sekundarstufe I und II	Primar- und Se- kundarstufen
<b>Schüler 2015 <sup>4</sup></b>	1.169	1.830	2.999
<b>Einwohner (Hauptwohnsitze) 2015<sup>4</sup></b>	30.940	30.940	30.940
<b>Anteil Schüler an Einwohnern (Hauptwohnsitze) 2015 <sup>4</sup></b>	3,8%	5,9%	9,7%
<b>Schüler 2030 <sup>4</sup></b>	1.253	2.200	3.453
<b>Einwohner (Hauptwohnsitze) 2030<sup>4</sup></b>	30.780	30.780	30.780
<b>Anteil Schüler an Einwohnern (Hauptwohnsitze) 2030 <sup>4</sup></b>	4,1%	7,1%	11,2%
<b>Differenz Schüler absolut</b>	84	370	454
<b>Differenz Anteil Schüler an Ein- wohnern (Hauptwohnsitze) 2015 bis 2030</b>	0,3%	1,2%	1,5%
<b>Einwohner (Hauptwohnsitze) 2030 gem. Zielmodell Stadtent- wicklungskonzept</b>	31.290	31.290	31.290
<b>Anteil Schüler an Einwohnern (Hauptwohnsitze) 2030</b>	4,1%	7,1%	11,2%
<b>Berechnung Anzahl Schüler 2030 gem. Zielmodell Stadtentwick- lungskonzept</b>	1.274	2.236	3.510
<b>Differenz Schüler von Schulent- wicklungsplanung<sup>4</sup> gegenüber dem Zielmodell 2030</b>	<b>21</b>	<b>36</b>	<b>57</b>

#### **Auswirkungen des Stadtentwicklungskonzepts Lohmar 2030 auf die Schulentwicklungsplanung der Stadt**

[Darstellung und Berechnung ASS auf Grundlage des Unternehmens „biregio“ (Projektgruppe Bildung und Region): Schulentwicklungsplanung Stadt Lohmar – Fortschreibung 2016/17 bis 2022/23 – mit einem Ausblick bis über das Jahr 2030 hinaus]

<sup>4</sup> Werte basierend auf „Schulentwicklungsplan Stadt Lohmar“ („biregio“, Projektgruppe Bildung und Region, Bonn), Stand Dezember 2016

## 7 PERSPEKTIVEN FÜR DIE GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHENENTWICKLUNG

Das Thema Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung ist, in Ergänzung zum Thema Wohnbauentwicklung, entscheidend für die räumliche und in der Folge auch wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Lohmar in den nächsten Jahren. Aufgrund der fortschreitenden Globalisierung sollte über Stadtgrenzen hinweg, d.h. interkommunal oder regional, gedacht und agiert werden. Es ist sicherzustellen, dass ausreichend Flächen zur Deckung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs zur Verfügung stehen. Daher hat der Rhein-Sieg-Kreis bis Mitte 2017 das „Gewerbeflächenkonzept 2035 für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises“ von den Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH und Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung erstellen lassen.

Im Gutachten wird dargelegt, dass ein hoher Anteil der Unternehmen im Rhein-Sieg-Kreis mittelständisch und inhabergeführt sei und eine Betriebsgröße deutlich unterhalb des Durchschnitts von Nordrhein-Westfalen aufweise. Im Zuge der Ermittlung von Flächenbedarfen und Flächenpotenzialen wurde nach den Kategorien Gewerbe (im Sinne von Flächen, die in der Regel mit empfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich sind) und Industrie (im Sinne von größeren, zusammenhängenden Flächen, deren Nutzung in der Regel Immissionskonflikte auslöst) unterschieden. Im Ergebnis zeigt sich, dass im Rhein-Sieg zwar tendenziell ausreichend Flächenreserven für eine Gewerbeentwicklung, nicht aber für eine industrielle Entwicklung existieren. Für diese fehlen demnach im Rhein-Sieg-Kreis bis 2035 170 Hektar! Für die Stadt Lohmar hingegen fehlen sowohl Gewerbeflächen in einer Größenordnung von rund 10 Hektar, als auch Industrieflächen mit ca. 13 Hektar. [vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung: Gewerbeflächenkonzept 2035 für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises, Teil A – Textteil, S. 2, 6-9]

	Gewerbe	Industrie	Gesamt
Flächenbedarf	221	210	431
Flächenreserven	262	40	302
Differenz	41	-170	-129

### **Gewerbe- und Industrieflächenbedarfe und -reserven im Rhein-Sieg-Kreis (in Hektar)**

[Darstellung ASS auf Grundlage von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH und Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung: Gewerbeflächenkonzept 2035 für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises, Teil A – Textteil, S. 6-9]

	Gewerbe	Industrie	Gesamt
Flächenbedarf	10	13	23
Flächenreserven	0	0	0 <sup>5</sup>
Differenz	-10	-13	-23

#### **Gewerbe- und Industrieflächenbedarfe und -reserven in Lohmar (in Hektar)**

[Darstellung ASS auf Grundlage von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH und Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung: Gewerbeflächenkonzept 2035 für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises, Teil A – Textteil, S. 6-9]

Der Begriff „Flächenreserven“ bedeutet nicht, dass die einzelnen Flächen eigentumsrechtlich verfügbar sind. Zudem sind nur die endogenen Bedarfe berücksichtigt, die der Rhein-Sieg-Kreis und seine Kommunen für ihre eigene Entwicklung benötigen. Hinzu kommen exogene Bedarfe, da z.B. die Städte Köln und Bonn ihre Flächenbedarfe nicht in ihren Stadtgebieten decken können. Unter dem Strich zeigt sich: die vorhandenen Flächenreserven im Rhein-Sieg-Kreis, aber auch in Lohmar, reichen nicht aus, um die Flächenbedarfe zu decken. [vgl. ebd., S. 11-13]

Aus diesem Grund wurden im Gewerbeflächenkonzept für den Rhein-Sieg-Kreis, in ähnlicher Form wie zur Identifizierung von zusätzlichen Wohnbaupotenzialen im Rahmen des Wohnbaulandkonzepts für die Stadt Lohmar, sogenannte „Suchräume“ identifiziert. Für diese Flächen sind weder in Bebauungsplänen, noch im Flächennutzungsplan oder im Regionalplan Gewerbe- und Industrienutzungen vorgesehen. Es sind in der Regel Freiraum-, Agrar- oder Waldflächen. In den „Suchräumen“ wurden in Summe 570-580 Hektar Flächenpotenziale identifiziert, hiervon ca. 375 Hektar für Industrie- und etwa 205 Hektar für Gewerbeflächen. [vgl. ebd., S. 14]

Auch für das Stadtgebiet von Lohmar wurden im Rahmen des Konzepts in Abstimmung mit der Stadt Flächenpotenziale identifiziert. Dies sind:

- Lohmar „Aggerhütte 2“
- Lohmar „Am Fernsehturm“
- Lohmar „Süd“
- Lohmar „Birk“

Im Gewerbeflächenkonzept wurden Steckbriefe für diese Flächen erstellt [vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung: Gewerbeflächenkonzept 2035 für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises, Teil B – Kommunalkarten, Regionskarten und Gesamtkreiskarte, städtebauliche Steckbriefe, S. 56-59].

<sup>5</sup> Die beiden Gewerbestandorte „Burg Sülz“ an der Stadtgrenze zu Rösraath und „Auelsweg Nord“ in Lohmar-Ort haben zusammen eine Fläche von 19,4 Hektar. Davon sind gemäß Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Köln noch Reserveflächen von 3,0 Hektar verfügbar. Im Gewerbeflächenkonzept des Rhein-Sieg-Kreises wurden jedoch 0 Hektar als Reserveflächen angesetzt.

Die Suchraumflächen umfassen eine Gesamtfläche von 48,75 Hektar, von denen 16,20 Hektar grundsätzlich für eine Industrie- und 32,55 Hektar für eine Gewerbeentwicklung zur Verfügung stehen. Zusätzlich hat der Rat der Stadt Lohmar beschlossen, ergänzend zu den vier genannten Suchräumen, die Fläche „Lohmar Klärwerk“ als weitere Potenzialfläche Lohmars „mitzudenken“ und in den Kreis der Suchräume aufzunehmen. Die Flächengröße beträgt ca. 5,5 Hektar. Da diese Fläche nicht Bestandteil des Gewerbeflächenkonzepts war, steht eine Detailuntersuchung, u.a. zur Gewerbe-/ Industrietauglichkeit, noch aus. Aus Sicht der Stadtverwaltung bestehen Herausforderungen für die Landschaftsplanung und die Erschließung von der L288 aus. Zusammen mit dieser Fläche wurden etwas mehr als 54 Hektar Flächen in Suchräumen identifiziert, davon 38 Hektar für eine Gewerbe<sup>6</sup>- und 16 Hektar für eine Industrieentwicklung.

Zusätzlich dargestellt ist in der Tabelle „Suchräume für eine Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung im Stadtgebiet von Lohmar gemäß „Gewerbeflächenkonzept Rhein-Sieg-Kreis 2035“ und ergänzenden Beschlüssen des Rats“ zudem die 2,2 Hektar große Fläche „Lohmar Scheiderhöhe, Areal Sulzer“. Für diese Fläche ist es sinnvoll, eine gewerbliche Nachfolgenutzung (ohne großen Umbauaufwand) zu finden. Sollte ein Abriss der bestehenden Hallen erforderlich sein, ist auf dieser Fläche grundsätzlich auch eine Wohnbauentwicklung denkbar. Sowohl die vier Suchraumflächen aus dem Gewerbeflächenkonzept, als auch die Flächen „Lohmar Klärwerk“ und „Lohmar Scheiderhöhe, Areal Sulzer“ sind im Gesamtplan bzw. den Auszügen zu den Wohnbauflächen- und Gewerbepotenzialen im Stadtgebiet (s. Kapitel 3) dargestellt. Darüber hinaus sind die 6 Flächen nachfolgend als Einzelausschnitte aufgeführt.

---

<sup>6</sup> Fläche „Lohmar Klärwerk“ muss noch detailliert untersucht werden. Hier Aufnahme vorläufig als Gewerbefläche.

**Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale („Suchräume“) im Stadtgebiet von Lohmar | Auszüge aus dem Gesamtplan zu den Wohnbau- und Gewerbe-  
potenzialen im Stadtgebiet (s. Kap. 3)**



Lohmar „Aggerhütte 2“



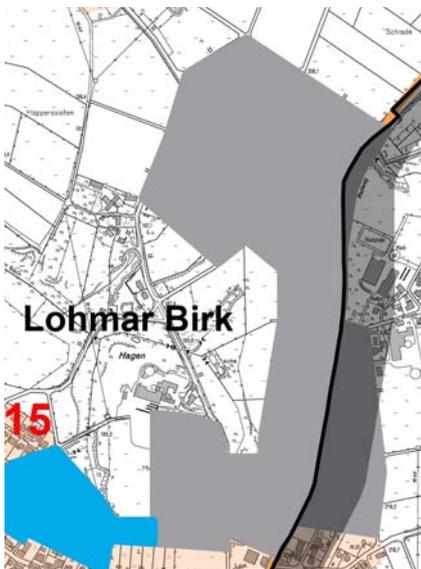
Lohmar „Am Fernsehturm“



Lohmar „Klärwerk“



Lohmar Scheiderhöhe, „Areal Sulzer“



Lohmar „Birk“



Lohmar „Süd“

		„Suchräume“ gemäß Gewerbeflächenkonzept RSK 2035				Zwischensumme	Zusätzlicher „Suchraum“ gemäß Ratsbeschluss <sup>7</sup>	Summe	Bereits als Gewerbefläche ausgewiesen
		Lohmar „Aggerhütte 2“	Lohmar „Am Fernseh-turm“	Lohmar „Süd“	Lohmar „Birk“		Lohmar „Klärwerk“		Lohmar Scheiderhöhe, „Areal Sulzer“
<b>Lage</b>		nordöstlich von Agger, südöstlich von Bombach	nördlich von Lohmar-Heide und -Schreck, westlich der B66	südlich von Lohmar, nördlich der Autobahnauffahrt Lohmar	westlich von Pöhlhausen, nördlich von Birk		östlich des Klärwerks, südlich des Deichs, westlich der L288, nördlich der Auffahrt zur A3		nördlich von Lohmar Nord, in zentraler Lage von Scheiderhöhe
<b>Flächengröße</b>		2,7 Hektar	6,3 Hektar	11,5 Hektar	28,25 Hektar	<b>48,75 Hektar</b>	5,5 Hektar	<b>54,25 Hektar</b>	2,2 Hektar
<b>Aktuelle Nutzung</b>		Acker, Grünland	Grünland	Wald	Grünland, Acker		Acker, Grünland		Gewerbe
<b>GE-/GI-Tauglichkeit<sup>8</sup></b>		2,3 Hektar GI-tauglich	0 Hektar GI-tauglich	0 Hektar GI-tauglich	13,9 Hektar GI-tauglich	<b>16,2 Hektar GI-tauglich</b>	zu prüfen	<b>16,2 Hektar GI-tauglich, Fläche „Lohmar Klärwerk“ noch zu prüfen</b>	zu prüfen, Gewerbenutzung aufgrund von Bestand möglich
<b>Ergebnis vertiefende umweltfachliche Untersuchung</b>		gut geeignet	geeignet	nicht geeignet, Annahme: mind. größere Teilfläche geeignet <sup>9</sup>	Teilfläche geeignet		zu prüfen, Probleme aus Sicht der Landschaftsplanung und Erschließungsprobleme		keine, für endogenen Bedarf
<b>Kooperationsempfehlung</b>		keine, für endogenen Bedarf	Stegburg	keine, für endogenen Bedarf	Neunkirchen-Seelscheid und/oder Hennef und/oder Mülch und/oder Eitorf		keine, für endogenen Bedarf		

### „Suchräume“ für eine Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung im Stadtgebiet von Lohmar gemäß „Gewerbeflächenkonzept Rhein-Sieg-Kreis 2035“ und ergänzenden Beschlüssen des Rats

[Darstellung und inhaltliche Ergänzung ASS auf Grundlage von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH und Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung: Gewerbeflächenkonzept 2035 für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises, Teil B – Kommunalkarten, Regionskarten und Gesamtkreisakte, städtebauliche Steckbriefe, S. 56-59]

<sup>7</sup> Ratsbeschluss vom 19.09.2017

<sup>8</sup> GE = Gewerbegebiet und GI = Industriegebiet, Kategorien der Baunutzungsverordnung

<sup>9</sup> Die Einschätzung, die Fläche „Lohmar Süd“ sei für eine Gewerbe-/Industrieflächenentwicklung nicht geeignet, wird von der Stadtverwaltung und ASS nicht geteilt. Es ist davon auszugehen, dass zumindest größere Teilflächen für eine Entwicklung in Frage kommen. Eine erste Abstimmung mit dem Büro Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung hat dies bestätigt. Weitere Detailuntersuchungen sind notwendig.

Ein Vergleich der im Gewerbeflächenkonzept dargestellten Bedarfe, der Flächenreserven und der „Suchräume“ einschl. der durch den Rat der Stadt Lohmar ergänzten Fläche „Lohmar Klärwerk“ zeigt, dass der Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen nur dann gedeckt werden kann, wenn die „Suchräume“ mit ihren geeigneten Potenzialen aktiviert werden. Zur Deckung des Bedarfs bei den Gewerbeflächen müssen mindestens ein Drittel der Flächen entwickelt werden. Bei den Industrieflächen muss mindestens die Fläche „Lohmar Birk“ (knapp 14 Hektar GI-tauglich) entwickelt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass alle Potenzialflächen unter dem Vorbehalt der (eigentumsrechtlichen) Verfügbarkeit stehen.

Eine abschließende Bewertung der Suchraumflächen ist erst dann möglich, wenn diese im Detail untersucht wurden. Die Einschätzung im Gewerbeflächenkonzept, die Fläche „Lohmar Süd“ sei für eine Gewerbe-/ Industrieflächenentwicklung nicht geeignet, wird von der Stadtverwaltung und ASS nicht geteilt. Es ist davon auszugehen, dass zumindest größere Teilflächen für eine Gewerbeentwicklung in Frage kommen. Eine erste Abstimmung mit dem Büro Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung hat dies bestätigt. Die Entwicklung dieser Fläche ist gegenüber den weiteren Flächen im Stadtgebiet mit mehreren Vorteilen verbunden, z.B. einer sehr guten Verkehrsanbindung an die Autobahn A3 und die Bundesstraße B484/ Hauptstraße, der Nähe zum Hauptsiedlungsbereich mit Anschluss an den Siedlungsbereich oder die Möglichkeit einer Bebauung mit hoher Dichte und Qualität zur Hauptstraße.

	Gewerbe	Industrie	Gesamt
Flächenbedarf gem. Gewerbeflächenkonzept	10	13	23
Flächenreserven gem. Gewerbeflächenkonzept	0	0	0
Flächenpotenziale in „Suchräumen“ gem. Gewerbeflächenkonzept	33	16	48,75
Flächenpotenziale in „Suchräumen“ gem. Gewerbeflächenkonzept, einschl. Fläche „Lohmar Klärwerk“	38 <sup>6</sup>	16	54

**Vergleich von Flächenbedarf und Flächenreserven gemäß Gewerbeflächenkonzept mit den „Suchraumflächen“ im Stadtgebiet von Lohmar einschl. der vom Rat beschlossenen Fläche „Lohmar Klärwerk“ (in Hektar)**

[Inhalt und Darstellung ASS auf Grundlage von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH und Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung: Gewerbeflächenkonzept 2035 für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises, Teil A – Textteil, S. 6-9]

Vor diesem Hintergrund soll aus fachlicher Sicht die Fläche „Lohmar Süd“ mit erster Priorität entwickelt werden. Die weiteren 4 Flächen eignen sich grundsätzlich ebenfalls für eine Gewerbe- bzw. Industrieentwicklung. Vor allem die Fläche „Lohmar Birk“ ist aufgrund ihrer Größe von insgesamt 28,25 Hektar und der guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B56 für eine Gewerbe- und vor allem Industrieentwicklung grundsätzlich geeignet.

Insgesamt stehen in Lohmar nur dann ausreichend Flächenpotenziale für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung zur Verfügung, wenn, nach einer Detailuntersuchung der geeigneten Flächenpotenziale, Teile der „Suchräume“ entwickelt werden – mindestens ein Drittel der Gewerbeflächen und die Fläche „Lohmar Birk“ für eine Industrienutzung. Von diesen abgesehen gibt es keine Flächenpotenziale im Stadtgebiet. Für eine Entwicklung der „Suchräume“ ist eine Abstimmung mit der Regionalplanung der Bezirksregierung Köln erforderlich. Eine (zu) restriktive Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen im Regionalplan seitens der Bezirksregierung ist problematisch, da für die Kommunen keine Handlungsspielräume bleiben, wenn Flächen, z.B. aus Gründen der Flächenverfügbarkeit, nicht aktiviert werden können. Das Gewerbeflächenkonzept des Rhein-Sieg-Kreises bietet die Möglichkeit, den Flächenbedarf und die Flächenpotenziale gegenüberzustellen und gemeinsam zielgerichtete Lösungen im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans zu finden.

## 8 FAZIT UND AUSBLICK

Die positive Entwicklung der Stadt Lohmar resultiert aus der Attraktivität der Stadt und der damit verbundenen Steigerung der Lebensqualität sowie der positiven Bevölkerungsentwicklung. Insbesondere der gestiegene Wohnraumbedarf für die Lohmarer Bevölkerung hat dazu geführt, dass die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau und die Gewerbe- und Industrieentwicklung (weitgehend) aufgebraucht sind.

Mit dem „Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030“ und dem darin ermittelten Wohnbaubedarf von 1.400 zu realisierenden Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 für alle Wohnungsteilmärkte und Zielgruppen wird deutlich, dass Handlungsbedarf besteht, um in erster Linie die ansässige Bevölkerung in Lohmar zu halten und gleichzeitig in geringem Umfang Zuzüge zu ermöglichen. Ein ambitioniertes Ziel, schließlich müssen bis zum Jahr 2030 jährlich zwischen 90 und 100 Wohneinheiten geschaffen werden, um eine Zielzahl von 32.000 Einwohnern zu erreichen. Voraussetzung für diese Entwicklung ist, dass die Wohnbauflächen in Bebauungsplänen/ Satzungen, im Flächennutzungsplan und im Regionalplan entwickelt werden. Dies wird aber nicht reichen, um den Bedarf zu decken. Aus diesem Grund müssen darüber hinaus Flächen in „Suchräumen“, d.h. Flächen im Regionalplan, auf denen (bislang) keine Wohnbauentwicklung vorgesehen ist, einer Wohnbaunutzung zugeführt werden. Die Stadt Lohmar kann sich nur dann (weiter-) entwickeln, wenn ein Tausch dieser Flächen mit Flächen im Regionalplan, für die Restriktionen bestehen, gelingt – ansonsten ist eine Wohnbaulandentwicklung in Lohmar bereits kurz- bis mittelfristig kaum noch möglich.

Die im Wohnbaulandkonzept für eine Wohnbaulandentwicklung vorgesehenen Flächen verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Sie ergänzen bzw. erweitern bestehende Siedlungsbereiche. Um die 1.400 bis 2030 notwendigen Wohneinheiten realisieren zu können, ist insbesondere eine Wohnbauentwicklung in Heide, Inger und Birk erforderlich. Diese Ortsteile sollen sich zu einem dritten Hauptsiedlungsbereich neben Lohmar-Ort und Lohmar-Wahlscheid entwickeln. In den Planungs- und Entwicklungsprozess ist die lokale Bevölkerung einzubinden. Mit einer interkommunalen Kooperation mit den Nachbarkommunen Siegburg und Neunkirchen-Seelscheid kann ein abgestimmtes Gesamt- (maßnahmen-) Konzept für diesen Raum entwickelt und die Maßnahmen realisiert werden. In das Konzept sind die Ergebnisse des „Stadtentwicklungskonzepts Lohmar 2030“ einzubeziehen.

Zunächst ist aber das Wohnbaulandkonzept mit der Bezirksregierung Köln abzustimmen. Die Ergebnisse sollen in die Neuaufstellung des Regionalplans einfließen. In einer weiteren Stufe sollen dann Strukturkonzepte für die einzelnen Flächen erarbeitet werden, die die städtebaulichen Rahmenbedingungen aufzeigen. Die Bandbreite der Wohnformen wird dann für jede Fläche erarbeitet. Die sozialen Ansprüche und die ökologischen und weiteren baugebietsspezifischen Maßnahmen können vorgegeben werden.

Die konkrete Umsetzung des Wohnbaulandkonzepts soll über die „Wohnbaulandinitiative Lohmar“ erfolgen. Über kommunales Baulandmanagement, das parallel zum Beschluss des Stadtentwicklungskonzepts eingeführt werden soll, sollen

Wohnbauflächen durch Investoren/ Private gemäß inhaltlicher Vorgaben der Stadt oder durch die Stadt selbst entwickelt werden. Die entwicklungsbedingten Kosten, insbesondere die sozialen Infrastrukturkosten, sind zweckgebunden in einen revolvingierenden Bodenfonds einzubringen, über den dann die Errichtung und der Ausbau von Kinderspielflächen, Kindertagesstätten, Grundschulen etc. finanziert werden können. Zudem kann die Stadt mit diesen Mitteln zielgerichtet Wohnbauflächen erwerben und entwickeln.

Das Zielmodell zur Bevölkerungsentwicklung und in der Folge das Wohnbaulandkonzept unterstützen die angestrebte, kontinuierliche Schulentwicklungsplanung. Gegenüber der Prognose im Schulentwicklungsplan aus dem Jahr 2016 werden im Jahr 2030 57 Schulplätze mehr – von der Primarstufe bis zur Sekundarstufe II über alle Schulformen hinweg – benötigt. Erfreulich ist, dass der Anteil der Schüler an den Einwohnern Lohmars bis zum Jahr 2030 um 1,5% zunimmt.

Die Gewerbe- und Industrieentwicklung ist, wie die Wohnbauentwicklung, von der Ausweisung zusätzlicher Flächen aus den definierten neuen „Suchräumen“ abhängig. Auch hier ist eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln erforderlich. Auf der Grundlage von Detailuntersuchungen sind dann politische Entscheidungen zu treffen, welche der fünf identifizierten Potenzialflächen prioritär entwickelt werden sollen. Hier eignen sich in erster Linie die Fläche „Lohmar Süd“ in direkter Nähe zur Autobahn A3 und die Fläche „Lohmar Birk“, da bei dieser neben Gewerbe- besonders Industrieflächen geschaffen werden könnten.

Die Stadt Lohmar kann ihre positive Entwicklung fortsetzen. Erforderlich sind hierzu klare politische Entscheidungen, die den Willen der Stadt zur Entwicklung ergänzender Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen gegenüber der Bezirksregierung Köln untermauern. Speziell für die Entwicklung der 90-100 jährlich zu schaffenden Wohneinheiten ist ein kommunales Baulandmanagement mit einem Zusammenspiel von privaten Flächeneigentümern, Investoren sowie städtischen und weiteren Akteuren Voraussetzung, wenn die Stadt Lohmar lebenswert und gleichzeitig lebensfähig bleiben soll und ihre Zukunft selbst in die Hand nehmen und gestalten möchte!



# ANHANG

## ANHANG

### I

Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030: Flächenentwicklungsprogramm Wohnbauflächen (Tabellarische Übersicht im DIN A3-Format)

### II

Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030: Detailuntersuchung in Form von Steckbriefen für Flächen > 2 Hektar, Kategorie A – Wohnbaupotenzialflächen in B-Plänen, im Flächennutzungsplan oder im Regionalplan (DIN A4-Format)

### III

Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030: Detailuntersuchung in Form von Steckbriefen für Flächen > 2 Hektar, Kategorie B – Suchräume I: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung im Sinne eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ vorgesehen sind, aber als Wohnbauland entwickelt werden sollen (DIN A4-Format)

### IV

Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030: Flächenabgrenzungen für Flächen < 2 Hektar, Kategorie B – Suchräume I: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung im Sinne eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ vorgesehen sind, aber als Wohnbauland entwickelt werden sollen (DIN A4-Querformat)

### V

Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030: Flächenabgrenzungen für alle Flächen der Kategorie C – Suchräume II: Flächen, die im Regionalplan (noch) nicht für eine Wohnnutzung im Sinne eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ vorgesehen sind und bis 2030 (vorerst) nicht entwickelt werden sollen (DIN A4-Querformat)

## Anlagen

### Anlage 1

Kommunales Baulandmanagement: Bedarf | Instrumente | Wirkungen und Empfehlungen – Expertise von ASS, Stand Mai 2018

### Anlage 2

Kommunales Baulandmanagement: Finanzierung und Organisation | Entwicklungsbedingte Kosten – Expertise von ASS, Stand Mai 2019

