

DOKUMENTATION DER ZWEITEN WERKSTATT 25.MAI 2019
ZUKUNFTSWERKSTATT
LOHMAR-BIRK

02



INHALT

Vorwort	03
A. Die Zukunftswerkstatt - Anlass & Ziele	04
Warum eine Zukunftswerkstatt?	04
Welche Ziele sollen mit der Zukunftswerkstatt erreicht werden?	04
Welche Schritte gehören zur Zukunftswerkstatt?	05
B. Essenzen der zweiten Werkstatt	06
Ablauf	06
Status Quo & Neuigkeiten	07
Rückblick Siedlungsentwicklung Inger & Birk	08
Prinzip Dreifache Innenentwicklung	09
Einführung zum Thema Mobilität	09
Bausteine der Entwicklung	10
Variante 01	12
Variante 02	13
Variante 03	15
Auswertung der Argumente	16
C. Nächste Schritte und Termine	23
D. Detailergebnisse der Arbeitsphase	24

VORWORT

Lohmar-Birk verändert sich. Menschen aus dem Ort suchen Häuser, um Familien zu gründen und Wohnungen, um in der bekannten Umgebung alt zu werden. Neue Bürgerinnen und Bürger aus Lohmar und aus der Region kommen hinzu. Die Schule muss weiterentwickelt werden, die Feuerwehr wird eventuell an den Ortsrand ziehen. Auch das Angebot an altengerechten Wohnungen, sowie Altenheim-, Pflegeheim- und Kitaplätzen muss verbessert werden.

Diese Veränderungen eröffnen viele neue Möglichkeiten für den Ort. Die Bürgerinnen und Bürger und die Stadtverwaltung haben die Chance, jetzt die Weichen in die richtige Richtung zu stellen.

Den Auftakt dafür machte die erste Zukunftswerkstatt. Einen ganzen Samstag lang – von 10 bis 18 Uhr – haben die engagierten Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihre Wünsche für die Zukunft des Ortes eingebracht.

Die Ergebnisse wurden dokumentiert und haben ein sehr gutes Fundament geschaffen, um die anstehenden alternativen Entwürfe für die Zukunft des Birker Ortskerns oder der Ortsränder sachlich und ergebnisoffen miteinander zu beraten.

Nach der zweiten Bürgerwerkstatt können wir alle gemeinsam feststellen: das Fundament hat gehalten. Es ist wiederum gelungen, so zu diskutieren, wie es auf unseren Dörfern eigentlich immer der Fall sein sollte: mit warmen Herzen, kühlem Verstand und einer guten, fairen Gesprächskultur. Lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, dass das so bleibt!

Ihr
Horst Krybus

A

DIE ZUKUNFTSWERKSTATT – ANLASS UND ZIELE

WARUM EINE ZUKUNFTSWERKSTATT?

Birk ist ein lebendiger Ortsteil der Stadt Lohmar und ein eigenständiges Dorf. So wie in allen Ortsteilen Lohmars stehen auch in Birk Veränderungen an. Menschen aus Birk und aus der Gegend suchen Wohnraum, der Nachwuchs braucht Kindergarten- und Schulplätze, die Älteren brauchen Heimplätze, aber auch Angebote des betreuten und altengerechten Wohnens. Hinzu kommt, dass die Schule sanierungsbedürftig ist, die Feuerwehr eine Erweiterung benötigt und die Zukunft einer Dorfkneipe ungewiss ist.

Es ist also einiges in Bewegung das miteinander zusammenhängt. Das hat auch Auswirkungen auf die aktuellen Planungen – hier insbesondere den Bebauungsplan 47, der in den vergangenen Monaten durchaus kontrovers diskutiert wurde.

WELCHE ZIELE SOLLEN MIT DER ZUKUNFTSWERKSTATT ERREICHT WERDEN?

Die Stadt Lohmar hat sich für diesen komplexen Vorgang Hilfe von außen dazu geholt, Stadt- und Verkehrsplaner engagiert, die eine städtebauliche Lösung für die vielen Fragen entwickeln sollen. Bevor sie aber eine fertige Lösung auf den Tisch legen, ist es wichtig, dass die Birkerinnen und Birker ihre Wünsche, Sorgen, Hoffnungen und ihre Kenntnis der Zusammenhänge einbringen. Denn niemand kennt Birk besser als die Birkerinnen und Birker selbst!

Der Dialog zwischen Planern, Stadtverwaltung und den Menschen, die aktuell in Birk wohnen oder wohnen wollen, soll dazu führen, dass Schritt für Schritt die besten und die tragfähigsten Lösungen entwickelt und in der Bevölkerung beraten sind. Über die jeweiligen Vorschläge wird dann in den politischen Gremien entschieden.

Folgende Fragen sollen im Verlauf der Zukunftswerkstatt konkret geklärt werden:

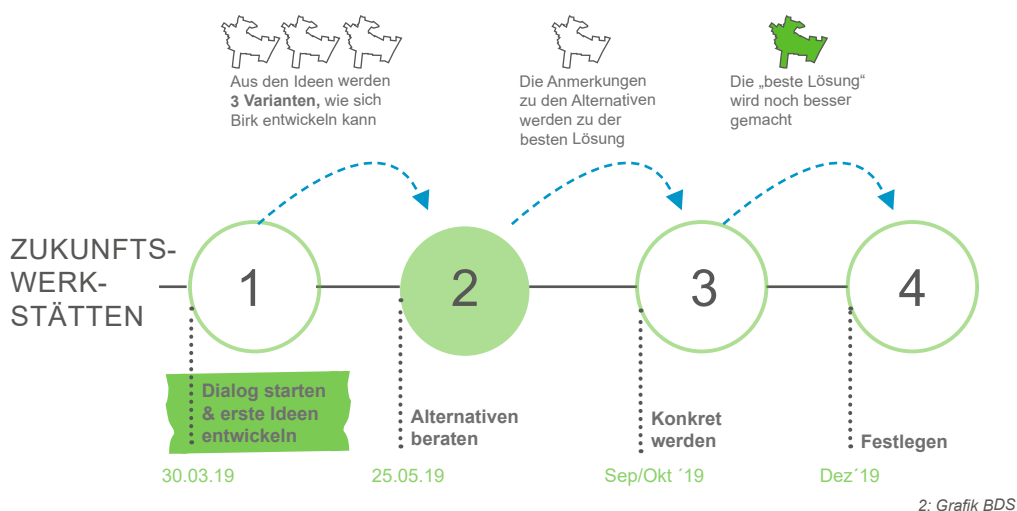
- Welcher Standort und welches Raumprogramm ist für die Zukunft der Schule (inkl. OGATA) und für die Zukunft von Schule und Dorf am besten geeignet?
- Wo sind geeignete Standorte für die notwendigen Kindergartenplätze?
- Wie können Lösungen für neuen Wohnungsbau aussehen, die dem dörflichen Charakter Birks gerecht werden? Und wo sollten Standorte dafür sein?



- Was sind die besten Angebote für das Wohnen im Alter und wo könnte ein Altenheim gebaut werden?
- Wie bleibt der Dorfkern lebendig? Wie sollte er zukünftig genutzt werden?
- Wie soll die Mobilität in und um Birk zukünftig organisiert sein?

WELCHE SCHRITTE GEHÖREN ZUR ZUKUNFTSWERKSTATT?

Das alles kann nur Schritt für Schritt – immer im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern - entwickelt und entschieden werden.



Im ersten Schritt wurden die Grundlagen für die weitere Arbeit geschaffen. Der Bestand wurde analysiert, die Ortskenntnis und die unterschiedlichen Entwicklungswünsche (und -sorgen) der Bewohnerinnen und Bewohner wurden erschlossen.

In dem hier dokumentierten zweiten Schritt wurden drei Varianten für die zukünftige Entwicklung Birks vorgestellt. Jede Variante gab erste Antworten auf die oben genannten Fragen. Die Varianten und ihre einzelnen Lösungsansätze wurden diskutiert. Vor allem die Frage des Schulstandortes wurde in diesem Schritt behandelt, damit sie zügig von der Politik beraten werden kann. Danach können die Stadt- und Verkehrsplaner die beste Lösung für Birk ansteuern.

Im dritten Schritt werden die Stadt- und Verkehrsplaner ein integriertes Entwicklungskonzept für Birk vorlegen, in dem die oben genannten Fragen beantwortet werden. Dazu gehören die Standorte für die zukünftigen Nutzungen mit den jeweiligen quantitativen und qualitativen Ausdehnungen.



B

ESSENZEN DER ZWEITEN WERKSTATT

An der zweiten Zukunftswerkstatt nahmen ca. 130 Interessierte teil. Unter ihnen waren Menschen aus Birk, Lohmar und aus der Region, politisch Aktive, sozial und kulturell Engagierte, Vertreterinnen und Vertreter der Schulgemeinde, der Feuerwehr, des Sportvereins, der Kirche und auch „einfach nur Neugierige“.

ABLAUF

„Wo stehen wir?“ (14 Uhr)

Zu Beginn wurden die Ergebnisse der 1. Bürgerwerkstatt von der Agentur BURGDORFF STADT ausführlich dargestellt und es wurde von Seiten der Stadt erläutert, wie der aktuelle Stand bezüglich des Bebauungsplans 47 ist.

Welche guten Alternativen gibt es für die zukünftige Entwicklung von Lohmar-Birk? (14:40 Uhr)

Das Planungsbüro „must“ präsentierte mit Unterstützung von dem Mobilitätsbüro „Stellwerk“ drei Alternativen, wie sich Lohmar-Birk in Zukunft entwickeln könnte.

Arbeitsphase (16:00 Uhr)

Nach einer kurzen Pause, hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, alle drei Varianten an unterschiedlichen Stationen mit Pro- und Contra-Argumenten zu kommentieren und auch ganz neue Lösungsideen einzubringen.

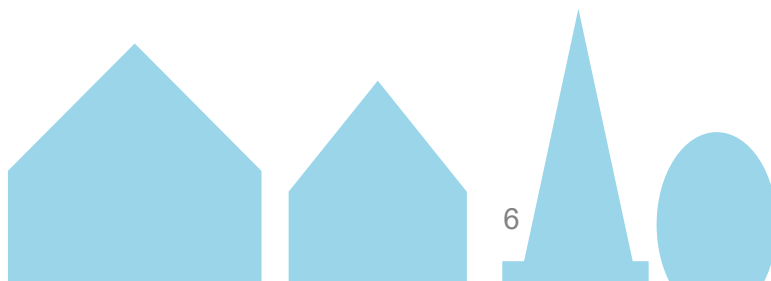
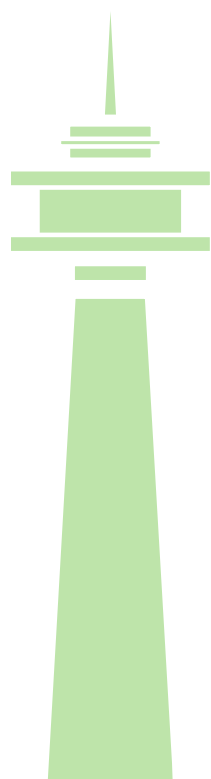
Was sind die Ergebnisse des Nachmittages?

(17:00 Uhr)

Die Ergebnisse wurden präsentiert.

Wie geht es weiter? (17:50 Uhr)

Die weitere Vorgehensweise wurde vom Bürgermeister erläutert, die nächsten Schritte im Prozess verdeutlicht und der nächste Workshop angekündigt.





STATUS QUO & NEUIGKEITEN

Was ist seit der letzten Zukunftswerkstatt passiert?

Das Planungsbüro „must“ und die Agentur BURGDORFF STADT führten gemeinsam mit der Stadt Lohmar Akteursgespräche durch (Feuerwehr, Seniorenvertretung, EDEKA, Wirtschaftsförderung, Schule, Heimatverein).

Die Ergebnisse der ersten Zukunftswerkstatt und die Erkenntnisse aus den Akteursgesprächen dienten dem Büro „must“ als Grundlage für die drei Varianten zur „räumlich strategischen Entwicklung Lohmar-Birks“.

Wie ist der Status Quo bei dem B-Plan 47?

Frau Tillmann, Stadtplanungsamtleiterin der Stadt Lohmar, präsentierte die wesentlichen, aktuell relevanten Eckpunkte mit Blick auf den B-Plan 47.

Wichtig ist die Botschaft, dass der bisher diskutierte Entwurf noch nicht der Bebauungsplan, sondern nur eine städtebauliche Idee ist.

Wichtige Eckpunkte zum aktuellen Stand:

- die Flächen sind städtisches Eigentum und müssen genutzt werden
- es ist eine Mischnutzung vorgesehen
- es werden Gemeinbedarfsflächen vorgehalten
- die Bebauung soll aufgelockert werden
- wie der B-Plan konkret gestaltet wird, ist davon abhängig wie der Ortskern sich entwickelt

Informationsveranstaltung: Wie kann Seniorengerechtes Wohnen aussehen? Was gibt es noch neben dem Altenheim?

Die „Nachbarschaftsgruppe Inger & Co“ kündigt für den 06. Juni 2019, um 18 Uhr eine Informationsveranstaltung im Bürgerhaus Lohmar-Birk an. Gastredner Henning Scherft lebt mit seiner Frau in einer Senioren-Wohngemeinschaft in Bremen und spricht über seine Erfahrungen mit dieser Wohnform. Im Anschluss wird auf einem Podium gemeinsam diskutiert.

RÜCKBLICK SIEDLUNGSENTWICKLUNG INGER & BIRK

Birk und Inger sind in den vergangenen 80 Jahren kontinuierlich gewachsen. Die Entwicklung lässt sich anhand der folgenden Pläne gut nachvollziehen.



1936



1992



2004



1982



2017





PRINZIP DREIFACHE INNENENTWICKLUNG

Robert Broesi (must) führt ein, dass für alle Ortschaften im ländlichen Raum grundsätzlich das Prinzip der „dreifachen Innenentwicklung“ gelten sollte. Das bedeutet, dass mit der Nachverdichtung durch Wohnraum auch die Qualität der Grünräume und der Erschließung durch den ÖPNV verbessert werden sollte. Optimal wäre, wenn die bereits vorhandenen bebaubaren Flächen im Ortskern bebaut würden, bevor die Ränder des Ortes erweitert werden. Da die Stadt auf diese Flächen aber keinen Zugriff hat, muss sie auch Planungen an den Rändern vorsehen, um der großen Nachfrage aus dem Dorf selbst und aus dem Kreis gerecht zu werden.

EINFÜHRUNG ZUM THEMA MOBILITÄT

André Bruns (Stellwerk) erläutert, dass unabhängig davon, welche Variante politisch gewünscht ist, die Kapazitäten der Verkehrsinfrastruktur ausreichen, um die nach aktuellem Planungsstand zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen mit dem Auto aufnehmen zu können.

Nach der Auswahl einer Vorzugsvariante können detaillierte Vorschläge gemacht werden, wie der Verkehr ortsverträglich abgewickelt werden kann. Unabhängig von der gewählten Vorzugsvariante erarbeitet STELLWERK konzeptionelle Ansätze, wie die als belastend empfundene Verkehrssituation zu den Spitzenzeiten entspannt werden kann. Hierbei geht es weniger um verkehrstechnische Lösungen, als vielmehr um einen Mix an Maßnahmen, wie E-Mobilitätsförderung, die Verbesserung der Verkehrssicherheit für Kinder und Senioren, ein differenziertes Konzept für Mobilstationen sowie Maßnahmen des Mobilitätsmanagements für die Schule und die Altenwohn-/Pflegeeinrichtung. Die Konzepte werden zunächst beispielhaft im Rahmen der Neubauprojekte umgesetzt werden, anschließend jedoch auf den gesamten Ort ausgeweitet werden können. In diesem Zusammenhang wird betont, dass Mobilität und Verkehr im Kern soziale Prozesse darstellen und langfristige Lösungen der vorhandenen Probleme von der gesamten örtlichen Bevölkerung getragen werden müssen. Die aktuellen Verkehrsprobleme sind darüber hinaus stark von überörtlichen Faktoren abhängig. Lösungen lassen sich nicht allein im Rahmen des Birker Entwicklungsprojekts umsetzen. Es könnte sinnvoll sein, die überörtlichen Verkehrsthemen als „Regionale Projekt“ anzumelden.





BAUSTEINE DER ENTWICKLUNG

Die drei Varianten bieten zu den folgenden Bausteinen unterschiedliche Standort- oder Entwicklungsalternativen an.

Schule

Die Schule wird sich in Zukunft verändern müssen. Der jetzige Standort wird zu klein, das Gebäude erfüllt nicht mehr die heutigen Standards, ist nicht ausreichend barrierefrei und hat Sanierungsbedarf.

Ob die Schule am alten Standort saniert und erweitert wird oder an einem anderen Standort neu gebaut wird, ist maßgeblich für die gesamte Entwicklung in Lohmar-Birk.

Feuerwehr

Der derzeitige Standort der freiwilligen Feuerwehr im Ortskern Lohmar-Birks ist modernisierungsbedürftig. Es fehlt Platz für die Anzahl der Feuerwehrmänner, Stellfläche für weitere Fahrzeuge, ein Übungsplatz auf dem Gelände.

Die Feuerwehr muss neu gebaut werden. Ob als Bestandteil des Ortskerns, oder am Rand des Dorfes ist maßgebend für die zukünftige Entwicklung des Ortes.

Kita

Lohmar-Birk braucht weitere Kitaplätze und wird auch mit zunehmenden Wohnungsbau mehr Kitaplätze benötigen. In der Entwicklung des Dorfes muss also ein neuer Kitastandort gefunden werden.

Alten- und Pflegeheim

Die Seniorinnen und Senioren, die in Lohmar-Birk leben, müssen derzeit ihren Heimatort aufgeben, wenn sie in ein Seniorenheim umziehen wollen. Damit die Birkerinnen und Birker in ihrem Dorf bleiben können und trotzdem eine Alternative zum Leben im großen Einfamilienhaus mit Unterstützung haben, wird ein Seniorenheim inklusive Pflegeheim bei der Entwicklung Lohmar-Birks mitgedacht.

Altengerechtes Wohnen

Eine gute Alternative zum Leben im Einfamilienhaus als älterer Mensch fehlt derzeit im Ort. Altengerechtes und barrierefreies Wohnen, möglicherweise auch in Wohnformen wie „Senioren-WG's“, oder „Mehrgenerationenwohnen“ sind Bausteine für die Zukunftsfähigkeit und Lebensqualität des Dorfes.

Wohnen für Familien

Junge Familien wollen nach Birk. Es liegt in ländlicher Lage und dennoch in unmittelbarer Nähe zu großen Städten, wie Siegburg, Köln, Bonn. Familien suchen Grundstücke und Häuser, um sich niederzulassen und ihre Kinder großzuziehen.

Infrastruktur

Die Umstrukturierung bietet die Chance sowohl die sozialen und kulturellen Angebote im Dorf, als auch die für das Miteinander notwendigen Treffpunkte zu verbessern. Auch die Mobilitätsangebote müssen mit steigender Einwohnerzahl verbessert werden.

Ortsränder

Lohmar-Birk wird sich auch nach Außen entwickeln. Wie die Ortsränder des Dorfes sich entwickeln sollen und welche gestalterischen Qualitäten die Ortsränder haben sollten, wird ebenfalls vorgeschlagen.

Öffentlicher Raum

Durch die Umstrukturierung des Ortskerns und die Entwicklung der Ortsränder, werden sich auch die öffentlichen Räume des Dorfes verändern. Die Neuordnung kann eine große Chance sein die vorhandenen öffentlichen Räume zu verbessern und Neue zu entwickeln.

Geförderter Wohnungsbau

Der Druck auf dem Wohnungsmarkt steigt und auch die Nachfrage nach günstigem, gefördertem Wohnraum steigt in Lohmar-Birk. Es werden Vorschläge entwickelt, wo und wie gut gestalteter, günstiger Wohnraum entstehen und welche Qualitäten dies für die Gesamtentwicklung haben kann.



VARIANTEN ZUR RÄUMLICH-STRATEGISCHEN ENTWICKLUNG LOHMAR-BIRKS

Variante 1

Die **Schule** bleibt im Dorf. Der zusätzliche Flächenbedarf wird über einen Anbau gestaltet. Die **Feuerwehr** zieht aus dem Dorf, die **freien Flächen im Ortskern** werden von der Schule genutzt. Der **Platz vor der alten Schule** wird aufgewertet, die alte Schule wird weiterhin genutzt.

Der Parkplatz vor dem Bürgerzentrum wird durch **kompakten Wohnungsbau** (auch gefördert und generationenübergreifend) überplant. Die wegfallenden **Parkplätze** werden in einer **Tiefgarage** angeboten.

An den Ortsrändern entsteht neuer Wohnungsbau - sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser. Das **Altenheim** wird westlich des Sportplatzes geplant. Hier wird auch eine neue **Kita** geplant - in unmittelbarer Nähe zur bestehenden.

Die neuen Wohnflächen werden auch von Südwesten erschlossen. Über ein **Einbahnstraßensystem** werden neue Schleichwege verhindert.

An der Nahtstelle von Alt- und Neubebauung ist ein **neuer Platz** vorgesehen. Die Übergänge zwischen Neubebauung und bestehender Bebauung sowie zwischen Neubebauung und Landschaft wird bewusst mit **Grün** gestaltet.



Variante 2 a und b

Die **Schule** wird am Ortsrand neu gebaut (5.000 m² BGF, 2 Stockwerke). Auf dem Gelände der Schule wird unterschiedlicher **kompakter Wohnungsbau** entwickelt. Auch preisgünstiger und altengerechter Wohnraum. Die **alte Schule** wird zum Treffpunkt umgenutzt und bekommt einen **gestalteten Vorplatz**.

Die **Feuerwehr** bleibt im Ort und bekommt einen Neubau am Bürgerzentrum.

Der bestehende **Parkplatz** bleibt erhalten.

Grüne Taschen / Landschaftskammern gliedern die städtebauliche Struktur des neuen Quartiers und schaffen Raum für grün-blaue Strukturen.

Für den Ortsrand werden zwei Entwicklungsalternativen vorgeschlagen:

a) **Schule und Kita** werden westlich des Sportplatzes entwickelt. Ebenfalls westlich entstehen **Ein- und Mehrfamilienhäuser** und am südlichen Ortsrand das **Altenheim** mit Pflegestufe.



b) Die **Schule** wird östlich des Sportplatzes geplant. Das könnte zur Folge haben, dass sich der Ort auch im Osten um ein bis zwei Parzellentiefen erweitert.

Je nach Standortentscheidung der **Schule**, müssen die beiden Untervarianten alternativ erschlossen werden. Bei Variante a muss die Verbindung zwischen Neubauviertel und Straße "Zum Friedenskreuz" **in beide Richtungen befahrbar** sein. In Variante b ist ein **neuer Anschluss** an die B 65 vorgesehen.

Besonders bei dieser Variante ist, dass die **Kita** erweiterungsfähig angelegt wird und in einer Art „grüner Tasche“ platziert wird.



Variante 3

Die **Schule** bleibt im Dorf, wird aber auf der Parkplatzfläche vor dem Bürgerzentrum neu gebaut (5.000 m² BGF, 2 Stockwerke). Die wegfallenden **Parkplätze** werden in einer neuen **Tiefgarage** angeboten.

Im bestehenden Schulgebäude wird **Wohnraum** - auch altengerecht und generationenübergreifend - entwickelt, der Wohnraum wird noch durch Neubau erweitert. Die **alte Schule** wird zum **Kulturzentrum** und Treffpunkt umgebaut, der **Dorfplatz** neugestaltet.

Die **Feuerwehr** zieht aus dem Ort.

Zwischen dem Neubau der Schule und dem umgenutzten Schulgebäude entsteht ein neuer **großer Platz**, der sowohl als Schulhof, als auch als Dorfplatz (für Jugendliche, Kirmes, etc.) genutzt werden kann.

Westlich des Sportplatzes werden **Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser** entwickelt. Ein **Grünzug** verbindet das Neubauquartier mit dem bestehenden Ortsrand und bietet Raum für grünblaue Strukturen.

Die neuen Wohnflächen werden vom Südwesten erschlossen. Über ein **Einbahnstraßensystem** werden neue Schleichwege verhindert.

Die **Kita** liegt westlich des Sportplatzes - in Verbindung zur bestehenden Kita.

Das **Altenheim** ist östlich des Sportplatzes vorgesehen und wird auch von Osten erschlossen.



SCHULE

PRO

CONTRA

LÖSUNGSIDEEN

Variante 1



- Schule und Kinder als lebendiger Teil des Ortes

- Umbauphase für die Schule anstrengend
- Hol- und Bringverkehr
- eventuell nicht barrierefrei
- eventuell unübersichtlich
- ggf. Kosten schwer zu kalkulieren

- Altbau abreißen und dann neu bauen

Variante 2a



- ruhiger Standort
- viel Außenfläche
- ausbaufähig

- Kinder nicht im Dorf
- Neubau braucht länger
- mehr Verkehr durch weitere Wege

- Schule neben das Alten- und Pflegeheim aus Variante 2 bauen – effektive Flächenausnutzung

Variante 2b



- ruhiger Standort
- viel Außenfläche
- Ausbaufähig

- Kinder nicht im Dorf
- Neubau dauert
- mehr Verkehr durch weitere Wege
- größere Entfernung zur Turnhalle
- Erschließung über B56 schwierig
- Grünraum östlich des Sportplatzes als Naherholungsraum verloren

Variante 3



- guter neuer öffentlicher Raum zwischen Schule und neuer Wohnbebauung
- neuer öffentlicher Raum für Dorffeste
- Synergien zwischen Schule und Bürgerzentrum nutzen
- keine Belastung des Schulbetriebs während Bauphase

FEUERWEHR

PRO

CONTRA

LÖSUNGSEEN

Variante 1



- ausreichend Abstand zur Wohnbebauung
- sichere An- und Abfahrt
- Übungsfläche

Variante 2a



- keine Verbesserungen zum heutigen Zustand insbesondere Ausrückzeiten und -lärm weiter schwierig

Variante 2b



- keine Verbesserungen zum heutigen Zustand insbesondere Ausrückzeiten und -lärm weiter schwierig

Variante 3



- ausreichend Abstand zur Wohnbebauung
- sichere An- und Abfahrt
- Übungsfläche
- Erweiterungsmöglichkeiten

- Flächen nicht effektiv für Landwirtschaft nutzbar

ALTEN- UND PFLEGEHEIM

PRO

CONTRA

LÖSUNGSIDEEN

Variante 1



- Alt und Jung kommen zusammen

Variante 2a



- Effektiv zu planen

- keine Verbindung zum betreuten Wohnen
- sehr weit weg vom Dorf
- Fläche wird verschnitten, schlecht für Landwirtschaft

- Synergien zur Kita besser nutzen

Variante 2b



- Effektiv zu planen

- keine Verbindung zum betreuten Wohnen
- sehr weit weg vom Dorf
- Fläche wird verschnitten, schlecht für Landwirtschaft

- Synergien zur Kita besser nutzen

Variante 3



- ruhige Lage
- gute Anbindung an den Sportplatz
- Anbindung über B 56 könnte Ortskern entlasten

- Parkplatzsituation bei Spielen schon heute schwierig
- Lärm vom Sportplatz
- zu weit Weg vom Dorfleben

- Synergien Pflegeheim-Schule besser nutzen

GENERATIONEN- WOHNEN

Variante 1



Variante 2a



Variante 2b



Variante 3



CONTRA

- eventuell zu viel Lärm vom Bürgerzentrum für Ältere
- zu wenig sozialer Wohnungsbau?

LÖSUNGSIDEEN

- Nähe zum Dorfleben und zum Dorfplatz sowie zum Einzelhandel

- Nähe zum Dorfleben und zum Dorfplatz sowie zum Einzelhandel

- Lage im Ortskern positiv

- eventuell nicht optimal nutzbar?

WOHNBEBAUUNG AM ORTSRAND

PRO

CONTRA

LÖSUNGSIDEEN

Variante 1



Variante 2a



- grüne Taschen positiv

- Verbindung MFH Kita schwierig

Variante 2b



- grüne Taschen positiv

- Verbindung MFH Kita schwierig

Variante 3



- lockere Anbindung mit Grün positiv

KITA

PRO

CONTRA

LÖSUNGSEIDEN

Variante 1



- kann gemeinsam mit vorhandener Kita genutzt werden

- Hol- und Bringverkehre eventuell problematisch

Variante 2a



Variante 2b



Variante 3



- kann gemeinsam mit vorhandener Kita genutzt werden

- Hol- und Bringverkehre eventuell problematisch

WEITERE THEMEN

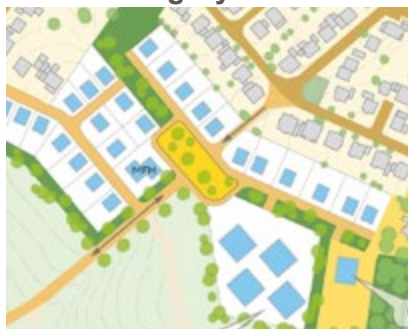
Bebauung aktueller Parkplatz im Dorfkern



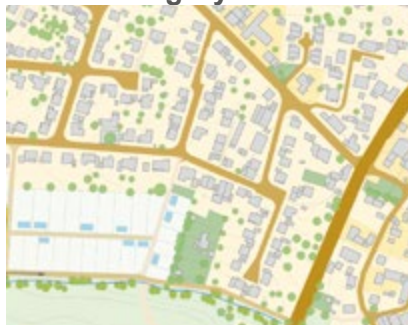
Friedhof



Erschließungssystematik



Erschließungssystematik



PRO

- Aufwertungsmöglichkeit (aktuell kein guter öffentlicher Raum)

CONTRA

- Verlust der Kirmesfläche
- eventuell zu wenig Parkplätze vor dem Bürgerzentrum, insbesondere bei Variante 1 (Wo sollen die Lehrer parken?)

LÖSUNGSEIDEN

- bei Bebauung des Parkplatzes sollte eine Tiefgarage geplant werden
- als Erweiterungsfläche für Familienwohnen im Auge behalten

- Einbahnstraße Albacher / Pastor-Biesing-Straße wichtig, damit kein Durchgangsverkehr entsteht

- Erschließungen über B 56 müssen kritisch geprüft werden

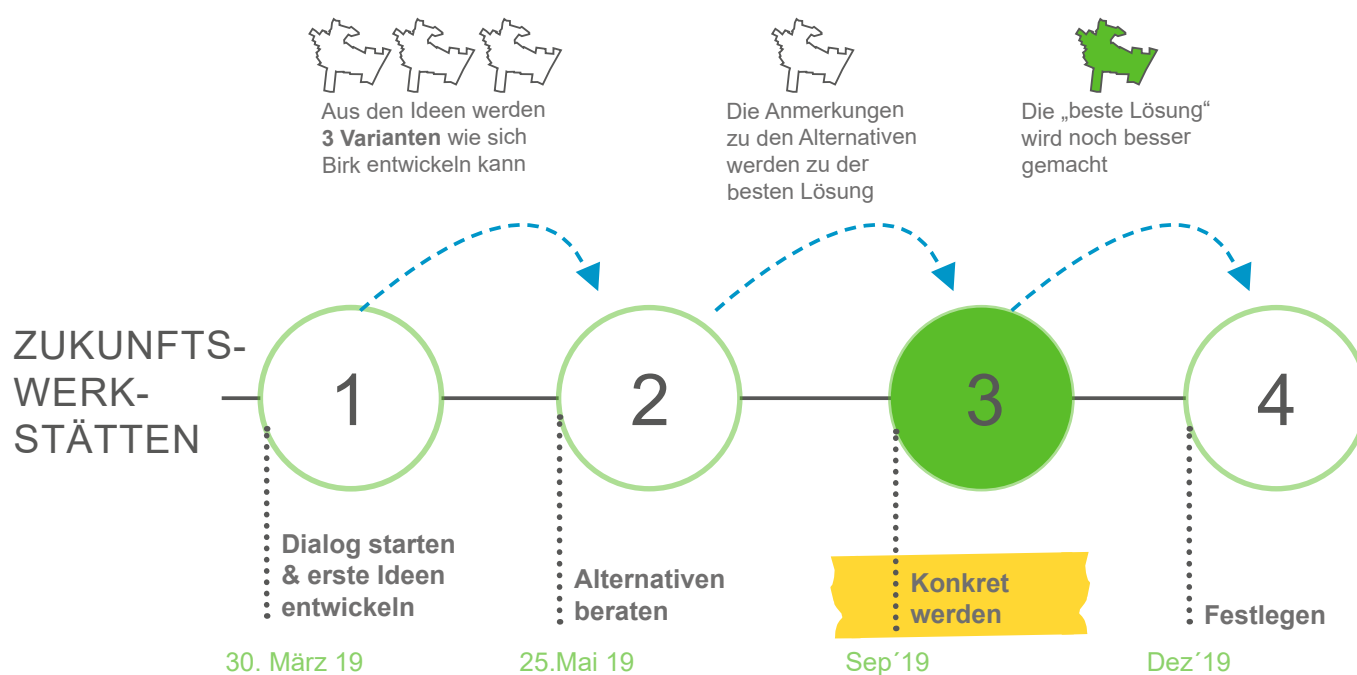
C NÄCHSTE SCHRITTE UND TERMINE

Bürgermeister Horst Krybus stellt die nächsten Meilensteine und Termine vor.

Die drei Varianten zur strategisch-räumlichen Entwicklung Lohmar-Birks und die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt 01 und 02 werden am 25. Juni 2019 im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lohmar vorgestellt, um das Fundament für die nächsten Schritte zu legen.

Das Team von „must“ erarbeitet dann unter Abwägung der bisherigen Ergebnisse und in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Lohmar eine neue Variante, die im September in der Zukunftswerkstatt 03 vorgestellt wird und diskutiert werden kann.

Ende des Jahres wird dann die finale Variante vorgestellt und gemeinsam auf den Weg gebracht.





D DETAILERGEBNISSE DER ARBEITSPHASE

VARIANTE 01

PRO

CONTRA

LÖSUNGSIDEEN

SCHULE

- Kinder nehmen weiterhin aktiv am Dorfleben teil
- Standort für Schule finden wir gut, da der Ortskern erhalten bleibt
- Erhalt Standort Schule
- Standort im Dorf gut
- Schule Anbau im Ort – Feuerwehrstandort

- Kinder nehmen nach der Schule an Dorfleben teil, unabhängig von der Schule
- zu kleiner Schulhof
- Lärm während der Bauphase im Betrieb
- reicht aus
- nicht barrierefrei
- wieder nur Stückwerk
- Schule wird zur Betreuung immer unübersichtlicher
- Pflegeheim + Schule ganz furchtbar - zu laut
- bleibt so nur Flickwerk
- Neubau kommt -> dann kein Geld mehr da für Renovierung Altbau
- Barrierefreiheit
- Umbau zu aufwendig
- zu zerfranzt, zu zerschachtelt
- Umbau im laufenden Betrieb -> Lärm, Gefahr für Kinder
- Schule zu unübersichtlich -> kein effizientes Arbeiten der Lehrer möglich

- Schulgebäude mehrstöckig
- Altbau teilweise abreißen -> Schulhof
- Schule wie in Variante 3 mit Tiefgarage

FEUERWEHR

- ausreichend Abstand von Wohnbebauung um Lärmbelästigung zu vermeiden
- Flächen für Erweiterung
- Sichere An-/Abfahrt bei Einsatzfahrten
- günstig für Ausrückzeiten
- ausreichend Parkflächen + Übungshof
- gute Anbindung
- gute Anbindung

keine Argumente

keine Argumente

KITA

keine Argumente

- Hol- und Bringverkehr?

- Grundstück gegenüber Kath. Kirche/Pfarrhaus (steht z.Z. zum Verkauf) als Kindergarten Alternative
- Standort Altenheim mit altersgerechtem Wohnen
- Pflegeheim und Kita -> Synergien nutzen

	PRO	CONTRA	LÖSUNGSIDEEN
PFLEGEHEIM⁽⁸⁷⁺⁾	• guter Standort für Altenheim + betreutes Wohnen • guter Standort	• Fläche für Draussen-Aktivität zu wenig nach Ausbau Schule	• Altenheim aus organisatorischen Gründen höchstens 2-geschossig
ALTENGERECHTES WOHNEN	• Alt und Jung im Ortskern zusammen • gute Gestaltung – Wohnen + Pflegeheim + öffentlicher Raum	• Mehrgenerationenwohnen halten wir neben dem Bürgerhaus für schwierig, wegen Veranstaltungen wie Karnevalsfeier, Konzerte, Sportveranstaltungen etc. • Verlust von Parkflächen führt zu Problemen	• Tiefgarage unter heutigen Parkplatz
WOHNEN FÜR FAMILIEN	• gute Umgestaltung des derzeitigen Parkraumes	keine Argumente	• Bebauung des nicht zu nutzenden Friedhofs im Auge behalten
INFRASTRUKTUR	keine Argumente	keine Argumente	• ausreichend Parkplätze unter Wohnen? Für Besucher Bürgerhaus, für Lehrer, für Schulveranstaltungen ect.
ORTSRÄNDER	keine Argumente	keine Argumente	• Wohngebiet B-Plan zu voll, wenig Abwechslung (Plan 3 top)
ÖFFENTLICHER RAUM	• gute Idee den Parkplatz zu bebauen • zusammenhängender Grünraum im Osten belassen • Zugang zum Siegburger Wald wichtig	keine Argumente	keine Argumente
GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU	keine Argumente	• Nutzen der Wohnfläche auf Parkplatz gering • Weniger als bei den anderen Alternativen?	keine Argumente
ALLGEMEINES	keine Argumente	• Kirmesplatz fällt einfach weg	keine Argumente





VARIANTE 02

PRO

CONTRA

LÖSUNGSIDEEN

SCHULE

- ruhigere Lage zum Lernen und mehr Platz zum Spielen
- weiterer Ausbau/Aufbau möglich
- optimal gegenüber vom Sportplatz -> mehr Bewegung für unsere Kinder
- neue Schule bietet Platz für mehr Bildungsmöglichkeiten z.B. Werkstätten, soziale Räume etc.
- zeitgemäßer Unterricht möglich
- spielen mit hoher Qualität und Bewegung als Ausgleich
- erweiterbar, langfristig
- Bedarf an Ganztagschulen steigt

- Schule auf die Fläche über das Pflegeheim wg. Restfläche bzw. Bewirtschaftung von kleinen landwirtschaftlichen Flächen schwierig
- Kinder gehören ins Dorf und nicht an den Rand
- noch mehr Mama-Taxis
- Schule am Sportplatz eröffnet viele neue Begehrlichkeiten
- neue Sporthalle müsste gebaut werden, aufgrund der Entfernung zu der bestehenden 3-fach-Turnhalle
- nicht ausreichend schnell umsetzbar
- durch weite Entfernung der Schule, neuer Verkehr durch das Dorf

keine Argumente

FEUERWEHR

keine Argumente

- keine Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung
- kein Übungshof
- kein Platz für Parkplätze
- gemeinsame Zufahrt PKW/LKW
- ungünstig zu Ausrückzeiten
- Verkehr im Ortskern (Risiko)
- Feuerwehr sollte an K13

- Feuerwehr wie in Variante 3
- Idee 2a + b gut

KITA

keine Argumente

- Kita abgerissen vor Kirche

keine Argumente

PFLEGEHEIM₍₈₇₊₎

keine Argumente

- wir wollen kein Pflegeheim, wir wollen ein Altenheim
- Pflegeheim zu weit von Ortskern entfernt
- Pflegeheim hat keine Verbindung zu dem betreuten Wohnen
- kaum Blick nach Köln, kein schöner Ortsrand

keine Argumente

	PRO	CONTRA	LÖSUNGSIDEEN
ALTENGERECHTES WOHNEN	• Mobilität • Erreichen Gastronomie, Bank, Apotheke, EDEKA • gute Anbindung • Wohnen für Generationen + sozialer Wohnungsbau im Zentrum	• Kulturelle Veranstaltungen (1. Mai, Karneval, Kirmes...) können aufgrund von Lärmbelästigung und Verkehr nicht mehr stattfinden	keine Argumente
WOHNEN FÜR FAMILIEN	keine Argumente	keine Argumente	keine Argumente
INFRASTRUKTUR	keine Argumente	• Wie soll der Verkehr auf die B56 kommen? • Gemeinschaftlicher Platz deutlich unattraktiver als Variante 3	keine Argumente
ORTSRÄNDER	keine Argumente	keine Argumente	keine Argumente
ÖFFENTLICHER RAUM	• Parkplatz erhalten, keine Tiefgarage – dunkle „Ecken“	• Kirmesplatz zu klein • Grünfläche rechts vom Sportplatz soll als Naherholung erhalten bleiben • Ortskern wird zerstört	keine Argumente
GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU	• positiv grüne Einbettung des MFH neben Kita	• keine zu dichte Bebauung	keine Argumente
ALLGEMEINES	keine Argumente	• Zu viel Grünflächenverlust	keine Argumente





VARIANTE 03

PRO

CONTRA

LÖSUNGSIDEEN

SCHULE

- toller öffentlicher Platz
- Parkplatz unter der Erde
- grüne Fläche doppelt nutzbar
- Freifläche so gestalten, dass der Platz auch für Dorffeste genutzt werden kann
- Synergien Schule und Bürgerzentrum
- Schule mit gemeinsamen Freiraum
- neues Schulgebäude ist zukunftsfähig
- Neubau Schule entlastet die Lärmschädigung in der gesamten Gestaltungsphase
- Schule zentral + gut erschlossen
- Neubau Schule toll, auch an der Stelle

- Tiefgarage birgt Gefahr + „olle“ unattraktive Fläche
- zu wenig Parkplatz für Bürgerhaus
- Eltern halten auf der Straße um die Kinder an der Schule rauszulassen
- besser Neubau, generationenübergreifendes Wohnen
- Parkplatz bleiben -> auch für Bürgerzusammenführung z.B. Kirmes, öffentliche Veranstaltungen
- Schule nicht ausbaufähig, wenn Bedarf besteht
- Schule an der Stelle erledigt nicht das Verkehrsproblem

- Schule und Pflegeheim zusammen -> Synergien
- Synergien z.B. Kirche und Garten
- Schule und Pflegeheim an neuzubauender Straße möglich?
- „Rausschleißstreifen“ für Eltern an der Straße
- Schule neben Sportplatz wie in Variante 2
- keine Tiefgarage unter Schule
- alte Schule auch als Ärztezentrum nutzbar

FEUERWEHR

- ausreichend Abstand zur Wohnbebauung (Lärm)
- Fläche für den Parkplatz / Übungshof
- sichere An- und Abfahrt
- ausreichend Fläche für Erweiterung
- guter Standort
- Anbindung an die Hauptstraße
- Wegfall des hässlichen Parkplatzes im Dorfkern

- wenn Mitte des Grundstücks und nicht in die Ecke

- Feuerwehr an Kreisstraße

KITA

- Kita als „Lärmschutz“ zum Sportplatz, morgens laut, abends ruhig
- Kita kann mit der bestehenden Kita verbunden werden, z.B. gemeinsames Essen, Spielplatz
- Anbindung über die B56 -> weniger Verkehr im Ort
- System zur Kirche bleibt erhalten
- Standort ermöglicht Synergien zur bestehenden Kita

- Hol- und Bringverkehr?

- Alte Schule zur Kita aus-/umbauen



PRO

CONTRA

LÖSUNGSIDEEN

PFLEGEHEIM⁽⁸⁷⁺⁾

- Pflegeheim bedeutet nicht Hospiz
- Pflegeheim, Schule etc. zusammen auf die Fläche vom jetzigen Flüchtlingsheim
- Möglichkeit für betreutes Wohnen?
- optimale Anbindung zur B56, schneller Verkehr Ärzte/Pflege
- Pflegeheim am Ortsrand
- Ruhige Lage mit temporären Attraktionen (Sportplatz)
- gute Anbindung zum Pflegeheim

- Alten-/ und Pflegeheim nicht neben dem Sportplatz -> Lärm, Parkplatzsituation bei Fußballspielen
- Pflegeheim in verkehrstechnisch ungünstiger Lage
- Pflegeheim neben Sportplatz bedeutet Lärm
- Pflegeheim -> Sportplatz-> Lärmemissionen prüfen/ machbar?
- Parkplatzsituation Sportplatz/ Pflegeheim schwierig
- wir wollen kein Pflegeheim, sondern ein Altenheim
- Verkehrssituation schwierig B 56
- Konflikt Sportplatz Lärm
- Pflegeheim zu weit vom Ortskern entfernt
- Pflegeheim besser im Ortskern
- Altenheim braucht zentralen Standort

- Pflegeheim mit Verbindung zum betreuten Wohnen
- Standort Pflegeheim zusammen mit Schule, als kompletter Komplex
- Pflegeheim am Fernsehturm mit Parkanlage und kleinem See
- Pflegeheim besser an Fernsehturm
- Pflegeheim an alten Schulstandort
- Pflegeheim neben Schule Richtung B 56

ALTENGERECHTES WOHNEN

- Wohnen im Zentrum +++

- Mehrgenerationenwohnen und Alten-WG fehlt

- Wohnen altengerecht wie in Variante 2
- Parkplatz als Tiefgarage unter Bürgerzentrum

WOHNEN FÜR FAMILIEN

- Grünfläche vor vorhandener Bebauung EH sehr schön!
- schöner Grüngürtel, hoher Grünanteil
- neue Wohneinheiten locker zwischen den anderen Häusern kein Block
- Mehrfamilienhäuser zwischen den anderen Häusern „locker“
- Umnutzung nur unter Gewährleistung der Attraktivität für Mieter

keine Argumente

keine Argumente

INFRASTRUKTUR

- Kulturzentrum fehlt aktuell, vor allem als Treffpunkt für die jungen Menschen attraktiv
- gute Möglichkeit für Feste, Oktoberfest, 1. Mai, Karneval, Kirmes, Konzerte, Schulfeste
- Dorfkern wird deutlich größer, grüner, doppelte Nutzung
- Bebauung Parkplatz und neue Tiefgarage
- Parkplatz als Tiefgarage unter Schule

- wir brauchen keine zusätzliche Straße... das gibt noch mehr Stau auf der B56
- Anbindung an B56

- Fußweg von Schule zur Birker Halle muss möglich sein

	PRO	CONTRA	LÖSUNGSIDEEN
ORTSRÄNDER	keine Argumente	keine Argumente	keine Argumente
ÖFFENTLICHER RAUM	- als ökologische Trennung, sehr gut für Flora und Fauna ganz wichtig! - Grünstreifen zwischen vorhandener Bebauung und neuem Wohnen toll! - Grünstreifen lockert die Bebauung auf - Grünstreifen sehr gut - neuer Dorfplatz mit Doppelnutzung von Schule und als öffentlicher (Kirmes-) Platz - Kulturzentrum zur Erhaltung der Dorfkultur sehr gut	kein Platz für Kirmes	keine Argumente
GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU	keine Argumente	geförderter Wohnungsbau in Variante 3 noch weiter verfolgen	- sozialer Wohnungsbau am jetzigen Schulgebäude - zwei massive Gebäude im Ortskern
ALLGEMEINES	- Grüngürtel +++ - Nutzung des Bürgerhauses und der Sporthalle gegeben - alte Schule könnte auch durch Neubebauung (altersgerecht) ersetzt werden	Schule und Bürgerhaus nebeneinander zu kompakt	keine Argumente





IMPRESSUM

Auftraggeberin
Stadt Lohmar
Bauaufsicht und Planungsamt
Hauptstraße 27 - 29
53797 Lohmar

Redaktion
BURGDORFF STADT
Agentur für kooperative Stadtentwicklung
Willy-Brandt-Platz 5-7
44787 Bochum
+49 234 585 494 0
www.burgdorffstadt.de
info@burgdorffstadt.de

Fotos
Sandra Scholten

Alle Teilnehmende der Veranstaltung wurden schriftlich und mündlich darauf hingewiesen, dass die Veranstaltung dokumentiert und fotografiert wird. Bei den verwendeten Bildern wurden die Nutzungsrechte entweder der Stadt Lohmar übertragen oder sie liegen beim Team BURGDORFF STADT.

Lohmar / Bochum im Juni 2019

