Stadt Lohmar



Begründung

Bebauungsplan Nr. 140 „Stadtbild - Werbeanlagen“ in Lohmar - Ort

Stadt Lohmar
Bauaufsichts- und Planungsamt



Kommune: **Stadt Lohmar**

Rathausstraße 4

D-53797 Lohmar

Bauaufsichts- und Planungsamt:

Bearbeitungsstand: **22.01.2009**

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziel der Planung 4
2.0 Bauleitplanverfahren 5
2.1 Verfahrensstand 5
2.2 Verfahren 5
3.0 Lage und Größe des Geltungsbereiches 5
3.1 Lage und Abgrenzung 5
3.2 Größe und Gliederung 6
3.3 Lageplanübersicht 7
4.0 Baubestand 7
5.0 Plangrundlagen 8
5.1 Bestand 8
5.2 Planung 8
5.3 Plangrundlagenübersicht 9
6.0 Planinhalte 9
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 9
6.2 Bauweise 10
6.3 Bauvorschriften 10
6.3.1. Gruppen von Werbeanlagen 10
6.3.2. Ort der Werbeanlagen 12
6.3.3. Anzahl der Werbeanlagen 13
7.0 Bauschutzzone 14
8.0 Natur und Landschaft 14
9.0 Bodenbelastung 14
9.1. Altlasten 14
9.2. Kampfmittel 15
9.3. Bergbau 15
10.0 Bodenordnung 15
11.0 Denkmalschutz 15
12.0 Umweltbericht 16
12.1. Allgemeines 16
12.2. Beschreibung des Vorhabens 17
12.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens 17
12.4. Raumanalyse und Wirkprognose 20
12.5. Zusammenfassung 20
13.0 Quellenverzeichnis 21
13.1. Gesetzesgrundlagen 21
13.2. Plangrundlagen 21

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes begründet sich in einer nachhaltigen, zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung des Zentrums von Lohmar-Ort, in Ergänzung zum Stadtmarketing und Entwicklungskonzept bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und des Einzelhandels in der Hauptstraße, dem Breiter Weg, der Vila-Verde-Straße, des Frouardplatzes, der Kirchstraße, der Rathausstraße und Teilen der Bachstraße.

Der Bebauungsplan soll die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln.

Bauplanungsrechtlich sind Werbeanlagen bauliche Anlagen im Sinne von §29 BauGB, wenn sie bodenrechtliche Relevanz besitzen, wenn sie also geeignet sind, das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen. Diese Relevanz ist gegeben, wenn Werbeanlagen in ihrer gedachten Häufung städtebaulich beachtliche Belange - regelmäßig das Stadtbild - berühren und deshalb ein Planungsbedürfnis hervorrufen.

Die vorliegende Satzung setzt sich zum einem mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und zum anderen mit der Gestaltung von selbständigen Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an Gebäuden, die den öffentlichen Raum begrenzen, auseinander. Durch den Bestandsschutz der vorhandenen selbständigen Werbeanlagen und der Werbung an Gebäuden wird die Auswirkung der vorliegenden Satzung erst mittel- bis langfristig im öffentlichen Raum sichtbar werden. Die vorliegenden Festsetzungen werden vor allem bei der Realisierung neuer Werbeanlagen greifen. Zur Zeit werden Antragsteller bei Neu- oder Umplanung ihrer Werbeanlagen schon im Hinblick auf den Entwurf der Gestaltungssatzung beraten.

Frühzeitiger werden die Regelungen zur temporären Werbung im Stadtbild sichtbar werden: durch die zeitliche Begrenzung solcher Sonderaktionen und durch die Berücksichtigung der (Gestaltungs-) Ziele dieser Satzung kommt es bereits kurzfristig zu einem geordneteren Gesamteindruck des Zentrums von Lohmar - Ort.

Durch die Umsetzung des "Stadtmarketing- und Entwicklungskonzeptes" prägten in den letzen Monaten Baustellen das Stadtbild. Die vorliegenden Regelungen zur Gerüst- und Baustellenwerbung werden daher dazu beitragen, dass die Beeinträchtigung des öffentlichen Stadtraumes begrenzt werden kann.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensstand

- ☒ Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB
- ☒ Informationsabend für den Einzelhandel / Gewerbetreibende
- ☐ Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB
- ☐ Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.1 BauGB
- ☐ Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung von Planwerk, Begründung und Umweltbericht gemäß §3 Abs.2 BauGB
- ☐ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.2 Verfahren

In der Sitzung des Rates der Stadt Lohmar am 06.05.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebaungsplan Nr. 140 „Stadtbild - Werbeanlagen" in Lohmar - Ort gemäß §2 Abs.1 i.V.m. §1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 4 BauGB gefasst.

3.0 Lage und Größe des Geltungsbereiches

3.1 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Zentrum von Lohmar-Ort mit den Bereichen, die auch dem Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept zugrunde lagen; Hauptstraße, Vila-Verde-Straße, Frouardplatz, Breiter Weg (tlw.), Kirchstraße (tlw.) und Rathausstraße sowie Teile der Bachstraße.

Wohnen, Arbeiten und Einkaufen in Lohmar-Ort soll attraktiv bleiben bzw. attraktiver werden und die Aufenthaltsqualität im Zentrum soll gesteigert werden. Das Zentrum soll zum Verweilen einladen und der öffentliche Raum soll für Einheimische und Besucher gleichermaßen anziehend wirken.

Das Zentrum von Lohmar ist bereits durch das Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept Lohmar – Ort und den Umbau der Hauptstraße – im Zentrum als Allee - die Umgestaltung der Fassaden und z.B. den Bau der Lohmarer Höfe, insgesamt gestärkt worden.

Es ist ein attraktiver öffentlicher Raum gebildet worden, der nun das Rückgrat für ein leistungsfähiges Geschäftszentrum darstellt. Entlang der Hauptstraße haben wichtige

städtebauliche Maßnahmen stattgefunden, die nun mit dem Bebauungsplan Nr. 140 „Stadtbild - Werbeanlagen" gestalterisch unterstützt werden sollen.

Der inhaltliche Geltungsbereich umfasst Festsetzungen bezüglich der Vergnügungsstätten und der Werbeanlagen, die natürlich zum Zentrum gehören, aber derzeit „ungeregelt" bestehen. Die Attraktivitätssteigerung des Zentrums für Besucher geht einher mit einem zunehmenden Interesse zur „Installation" von Werbung, wobei die Fremdwerbung das größte „Gefahrenmoment" für das Stadtbild darstellt. Die Berücksichtigung von Qualitätsstandards soll zu einer verbesserten Stadtbildqualität und zur Stärkung der positiven Identität der Stadtkernes führen.

Die erhoffte Qualitätsteigerung des Erscheinungsbildes der Werbeanlagen sollte zur Steigerung der Attraktivtät des Einzelhandles und damit vielleich auch zu einer besseren Kaufkraftbindung führen.

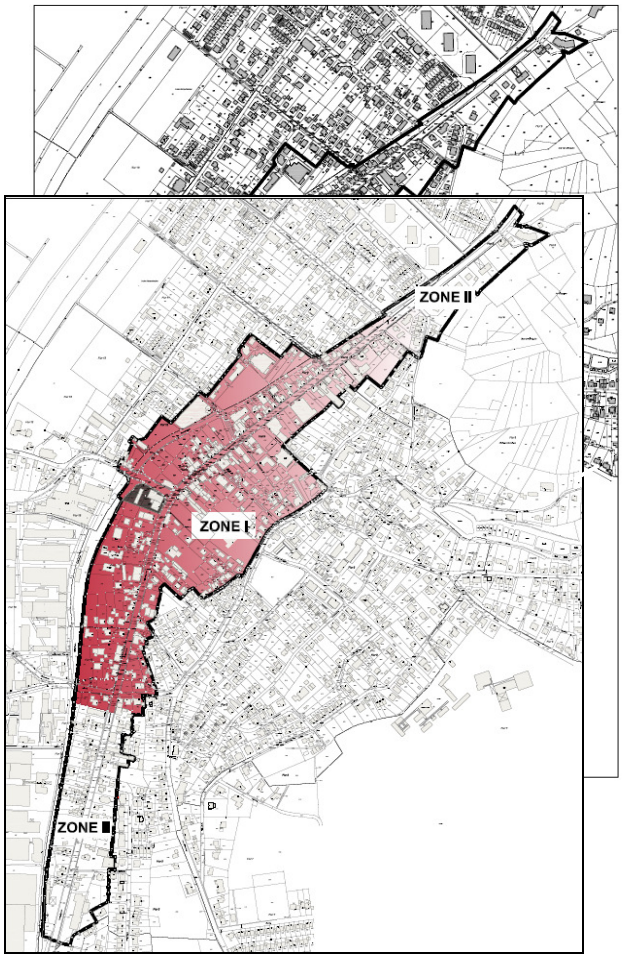
3.2 Größe und Gliederung

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 190.600 m², davon sind ca. 1/3 als Kerngebiet und 2/3 als Mischgebiet festgesetzt.

Das Plangebiet wird in zwei Zonen unterteilt.
Die Zone I umfasst den Bereich zwischen der Kreuzung Mühlenweg/Hauptstraße bis zum Kreisel Auelsweg/ Bachstraße/Hauptstraße. Dies ist das Geschäftszentrum von Lohmar, in dem engere Festsetzungen hinsichtlich der Anzahl und der Größe von Werbeanlagen getroffen werden und in dem auch der Bereich für Vergnügungstätten/Spielhallen ausgewiesen ist.
Die Zone II besteht aus zwei Abschnitten, den nördlichen Abschnitt zwischen dem Donrather Dreieck und der Kreuzung Mühlenweg/Hauptstraße und dem südlichen Abschnitt zwischen dem Kreisel Auelsweg/Bachstraße/Hauptstraße bis zur Zufahrt zum Fabrikgelände der Firma Walterscheid. In der Zone II befinden sich neben wenigen Geschäften und Wohnungen überwiegend Gewerbeeinheiten.

3.3 Lageplanübersicht

Lageplan – Auszug Allgemeine Liegenschaftskataster
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches



4.0 Baubestand

Der Planbereich, der den Großteil des Zentrum von Lohmar umfasst, weist eine sehr heterogene Gebäudestruktur auf. Unterschiedliche Baustile aus verschiedenen Epochen prägen das Straßenbild. Entlang der Hauptstraße befinden sich innerhalb eines relativ kurzen Abschnittes eingeschossige Fachwerkgebäude bis fünfgeschossige Gewerbebauten. Baufluchten variieren stark, so dass ein städtebaulich heterogener Raum entsteht.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.02.2004 als „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) ausgewiesen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar als Mischgebiet oder Kerngebiet gemäß §6 und §7 BauNVO dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich liegt hauptsächlich in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 14.1, 14.2, 14.3, 17, 100, 105, 105.1 und 107.1
Ein kleiner Teilbereich im südöstlichen Bereich der Hauptstraße ist gemäß §34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen.

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Eine Anpassung der Planung in diesem Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist aufgrund der bereits bestehenden Darstellung des Bereiches als "Allgemeiner Siedlungsbereich" nicht erforderlich.

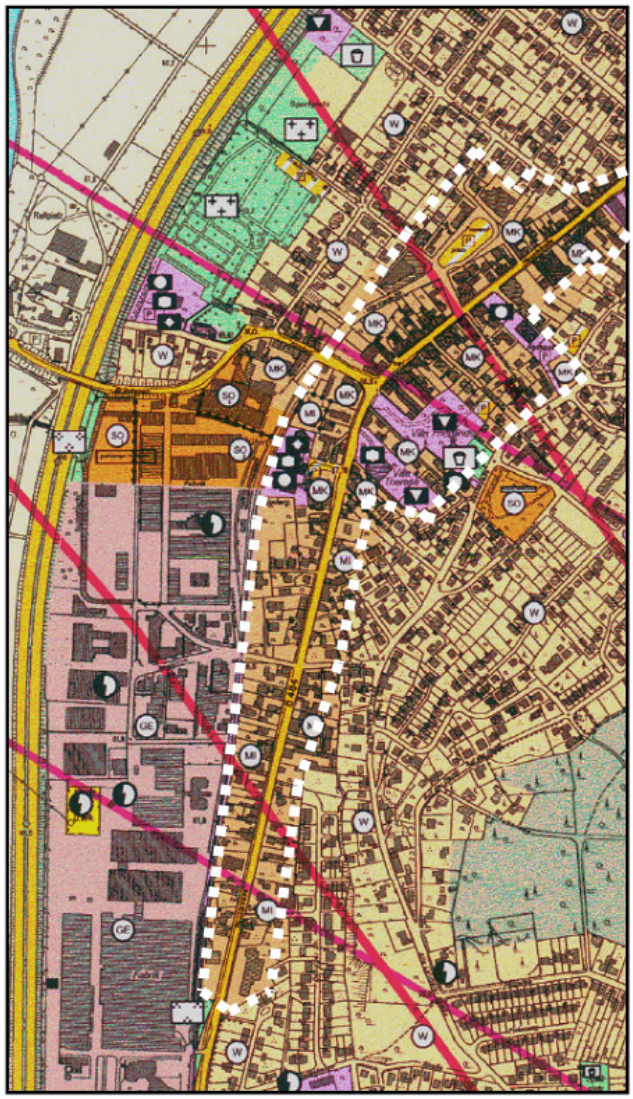
Vorbereitende Bauleitplanung

Eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Lohmar ist aufgrund der entsprechenden Darstellung nicht erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindliche Bauleitplanung

Um die planungsrechtliche Grundlage für die unter Punkt 1.0 der Begründung dargelegten Neugestaltung des Stadtbildes von Lohmar-Ort zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 140 aufgestellt.

5.3 Plangrundlagenübersicht



Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches

6.0 Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung wird für den Planbereich überwiegend unverändert von den Ursprungs-Bebauungsplänen Nr. 14.1, 14.2, 14.3, 17, 100, 105, 105.1 und 107.1 übernommen.

Eine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gem. §6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und §7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungstätten wird im Bebauungsplan getroffen.

Im Mischgebiet wird diese gemäß der BauNVO zulässigen Nutzung ausgeklammert, da die Mischgebiete überwiegend nicht gewerblich geprägt sind, sondern durch die Wohnnutzung in dem Bereich.

Im Kerngebiet wird diese Nutzungsform, bis auf einen Bereich der Kreuzung Kirchstraße/Hauptstrasse und Raiffeisenstraße, ausgeklammert, wo bereits eine Spielhalle besteht.

Die Planungsziele sind hier die Sicherung des vielfältigen Angebots an Geschäften, Dienstleistungsunternehmen u.a. und die Erhaltung der Wohnnutzung auf dem bisherigen Niveau in Lohmar-Ort. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die gesetzliche Möglichkeiten ausschöpfen, durch Festsetzungen den qualitätsvollen und langjährig ortsgebundenen Einzelhandel zu sichern und damit zu verhindern, dass die sogenannten "trading-down Effekte" (Qualitäts- und Niveauverluste) in Lohmar -Ort spürbar werden.

Da die Vergnügungsstätten in intakten Wohn-/Geschäftslagen zu den unerwünschten Nutzungen zählen, sie darüber hinaus attraktivitäts- und qualitätsmindernd auf die bauliche Gesamtstruktur und die räumliche Wahrnehmung einwirken, sollen sie künftig nur noch im o.g. Bereich Ecke Kirchstr./Hauptstraße zulässig sein.

In Mischgebieten und Kerngebieten sind Werbetafeln grundsätzlich zulässig. Dies muss bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet werden. Die Rechtssicherheit muss durch „konstruktive" Regelungen sichergestellt werden.

6.2 Bauweise

In den einzelnen Urspungs-Bebauungsplänen Nr. 14.1, 14.2, 14.3, 17, 100, 105, 105.1 und 107.1 werden hinsichtlich der Bauweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen, die in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden müssen. Dieser Bebauungsplan Nr. 140 ändert zukünftig nur die dort bisher geltenden Festsetzungen zu Werbeanlagen und Vergnügungs-stätten neu.

6.3 Bauvorschriften

6.3.1. Gruppen von Werbeanlagen

Die Vielzahl von Werbeanlagen gemäß §2 der Gestaltungssatzung kann in drei unterschiedliche Gruppen von Werbeanlagen aufteilt werden, für die jeweils die gleichen Regelungen gelten. Die drei Gruppen von Werbeanlagen unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihrer eigenen Plastitzität und ihrer plastischen Wirkung vor der Fassade:

Formen von Werbeanlagen:

Parallelwerbeanlagen sind dreidimensionale Körper, die parallel zur Fassade angebracht werden und die nur wenige Zentimeter aus der Fassade des Gebäudes herausspringen. Zu dieser Gruppe gehören z.B. Schilderwerbungen, Mediafassaden oder Leuchtwerbungen.

Flächenwerbeanlagen verfügen über keinen eigenen, die Werbeaussage tragenden Körper. Sie wird direkt auf die Fassade, die Markise oder auf das Schaufenster angebracht und ist somit eindimensional. Ihre plastische Wirkung ist daher eher gering im Vergleich zu der zuvor genannten Gruppe. Flächenwerbung sind Beschriftungen, Bemalungen und Beklebungen.

Ausleger sind ebenfalls dreidimensionale Körper, die allerdings senkrecht zum Gebäude angebracht werden und somit deutlich mehr aus der Fassade herausspringen. Zu dieser Gruppe gehören z.B. Schilderwerbungen oder Leuchtwerbungen an separaten Konstruktionen.

Werbesäulen sind dreidimensionale Körper, die vor dem Gebäude im privaten Bereich aufgestellt werden und einen selbständigen Baukörper darstellen.

Aufgrund der unterschiedlichen Plastizität der einzelnen Werbeanlagengruppen und der damit verbundenen Wirkungen vor und auf der Fassade, werden Rahmen gebende Festsetzungen getroffen für den Abstand von der Fassade, den Abstand zur Straßenoberfläche und zur gestalterischen Abstimmung untereinander. Diese Vorgehensweise berücksichtigt nicht nur die Sicherheitsaspekte (zu tiefhängende Ausleger stellen z.B. ein direktes Unfallrisiko dar), sondern auch ein aufeinander abgestimmtes Werbebild, welches identitätsstiftend ist. Mit diesem Vorgehen soll einem Billigimage mit einer negativen Auswirkung auf das Straßenbild entgegengewirkt werden.



6.3.2. Ort der Werbeanlagen

Die Wirkung von Werbeanlagen wird erheblich bestimmt vom Ort der Anbringung am Gebäude. Dabei ist es auch von Belang, ob die Werbung auf Fern- oder Nahwirkung ausgelegt ist. So sind z. B. Medienfassaden auf Fernwirkung ausgelegt. Sie finden sich dabei vor allem in der oberen Zone eines Gebäudes, die schon von Weitem sichtbar ist. Einen Ausleger von 0,5 m² in mehreren Metern Höhe anzubringen ist sicher ineffektiv, da diese Art der Werbeanlage eher auf die Nahwirkung ausgelegt ist und somit sinnvollerweise in der unteren Gebäudezone angebracht werden sollte – von Fußgängern wahrnehmbar.

Die vorliegenden Festsetzungen berücksichtigen diese Aspekte und legen daher den Rahmen fest, in welcher Zone eines Gebäudes welche Werbegruppe zulässig ist, unter Berücksichtigung eines möglichen, zukünftig relativ einheitlichen, neuen durchgängigen Glasvordachs.

Da es sich beim vorliegenden Geltungsbereich um einen lokalen Geschäftsbereich handelt und für das einzelne Geschäft in einem Gebäude geworben wird, wird die Werbung vor allem auf die Nahwirkung ausgelegt sein, so dass der Schwerpunkt der Werbeanlagen im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses liegt. Bei einem Glasvordach kann die Werbung nur unterhalb des Trägerelementes des Glasvordachs an der Fassade befestigt werden. Aufgrund der wechselnden Höhe der zur Verfügung stehenden Werbeflächen sind hier Ausnahmen geregelt. Lediglich Ausleger, die auf Fernwirkung hin zielen, können auch in die Brüstungszone des 2. Obergeschosses reichen, auch um vom Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses, wo das Glasvordach an die Fassade anschließt, ausreichend Abstand zu halten. Ziel der Planung ist es, Glasvordächer von jeglicher direkten Nutzung als Werbeträger freizuhalten, zugunsten eines maßstäblichen Erscheinungsbildes.

Um das Stadtbild nicht mit Werbung zu überfrachten und um langfristig eine Verbesserung der gestalterischen Wirkung in diesem Bereich gegenüber der heutigen Situation zu erreichen, sind Werbeanlagen in den darüber liegenden Gebäudezonen nur ausnahmsweise für Geschäftsbetriebe / Dienstleister zulässig, welche sich nicht im Erdgeschoss befinden und daher in der unteren Gebäudezone nicht werben können.

In Lohmar-Ort dominiert eine eher niedrige, 2-geschossige bis 3-geschossige Bebauung. Bei höheren Gebäuden ist in der Zone I ab 7,00 m Höhe und in der Zone II ab 9,00 m Höhe über der Straßenoberfläche eine auf Fernwirkung ausgelegte Werbung gestalterisch nachteilig und deswegen unzulässig.

In den vergangenen Jahren wurden immer häufiger auch Markisen und Vordächer zur Anbringung von Werbeanlagen genutzt. In der Zusammenwirkung

mit den bereits an den Fassaden befindlichen Werbeanlagen führt(e) dies zu einer weiteren gestalterischen Problemzone insbesondere in den unteren Gebäudezonen. Da es bei den Markisen häufig eher um den Aspekt der Werbung ging als um einen Sonnenschutz, erfolgte eine Abstimmung der Markisengestaltung auf die Fassade meist gar nicht oder ungenügend. Daher wird neben Regelungen zur Beschränkung von Werbung auf den massiven Vordächern/ Markisen (eingeschränkt nur zulässig auf der Vordachvorderkante bzw. auf dem Markisenvolant) auch die grundsätzliche Gestaltung der Vordächer und Markisen geregelt (u. a. Art/Form, Ort der Anbringung am Gebäude, Mindestabstand zur Straßenoberfläche, Material, u. a.).

Diese Vorgehensweise führt langfristig zu einer qualitativ besseren Erscheinung der Fassade / des Gebäudes und damit zu einer Aufwertung der Hauptgeschäftsstraße. Auch dem "Hoch und Runter" von Vordächern und Markisen an Gebäuden wird entgegengewirkt, da sowohl für Markisen als auch für Vordächer der gleiche Bereich definiert wird, in dem sie befestigt werden dürfen.

6.3.3. Anzahl der Werbeanlagen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Erscheinungsbild von Lohmar geprägt durch eine Vielzahl von Werbeanlagen, deren Schwerpunkt sich zwar "auf Augenhöhe" befindet, die aber grundsätzlich die ganze Fassade inklusive Fenster beanspruchen. Dabei sind die Werbeanlagen an einer Fassade weder untereinander abgestimmt, noch wird Rücksicht auf die Architektur genommen. So entsteht bei vielen Gebäuden der Eindruck, dass sie hauptsächlich als Werbeträger fungieren. Die Aussage einer einzelnen Werbeanlage ist somit kaum noch wahrnehmbar. („Weniger ist mehr .....“)

Die Aufmerksamkeit des Passanten soll mit einer stetig steigenden Anzahl von Werbeanlagen eines Geschäftes und immer auffälligeren Gestaltungen (Farben, Licht, Form) gewonnen werden. Die vorliegenden Festsetzungen wirken dem entgegen, in dem sie pro Geschäftbetrieb und Gebäudezone die Anzahl der Werbeanlagen beschränken und insgesamt die maximale Anzahl von Werbeanlagen pro Fassade eines Gebäudes begrenzen. Damit wird einerseits den Interessen der Geschäftsbetriebe Rechnung getragen und andererseits dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes. Dabei kann es zu der Situation kommen, dass die durch die Anzahl der Geschäftsbetriebe zulässige Menge der Werbeanlagen höher ist, als für die Fassade des Gebäudes insgesamt zulässig. Hier müssen sich die Geschäftsbetriebe auf eine gemeinsame Vorgehensweise / Werbung einigen, zugunsten der - positiven - Gesamterscheinung.

Für Ladengeschäfte im Obergeschoss werden Ausnahmen für die Werbung im Aufgangsbereich zum Obergeschoss zugelassen, da diese nicht wie Ladenlokale im Erdgeschoss mit großflächigen Schaufenstern werben können.

7.0 Bauschutzzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bauschutzzone des Verkehrsflughafens Köln/Bonn. Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 125m ü.NN. Die festgesetzten Bauhöhen der Werbeanlagen im Plangebiet tangieren die Belange der Luftfahrtbehörde nicht.

8.0 Natur und Landschaft

Der Gesetzgeber fordert nach dem derzeit gültigen Baugesetzbuch eine Umweltprüfung für dieses Planverfahren. Danach müssen alle Aussagen und Maßnahmen zu naturschutzrechtlichen und umweltrelevanten Belangen in einem Umweltbericht zusammengefasst werden.

9.0 Bodenbelastung

9.1. Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lohmar und nach dem vorliegenden Altlastenkataster des Rhein-Sieg Kreises ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich zu rechnen.

Folgende Altstandorte befinden sich im Planbereich:

- 5109/1311
- 5109/1309
- 5109/1266
- 5109/1279
- 5109/0083
- 5109/0084
- 5109/1306

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf der abfallrechtlich zugelassenen Deponie des Rhein-Sieg Kreises zu beseitigen.

9.2. Kampfmittel

Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf als zuständigem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ergeben sich nach den zur Verfügung stehenden Luftbildern Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Umfeld. Da sich jedoch im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, bestehen aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine Bedenken gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmittel kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungs-dienst zu verständigen.

9.3. Bergbau

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im geplanten Baugebiet selbst ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf diesen Bereich ist daher nicht zu rechnen.

10.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Stadt Lohmar sind im Plangebiet nicht erforderlich.

11.0 Denkmalschutz

Im Planbereich befindet sich das Baudenkmal Nr. 80 in der Hauptstraße 83. Es handelt sich bei dem o. a. Objekt um eine Gründerzeit-Villa, die kurz vor 1900 erbaut worden ist. Die im Detail schmuckreich ausgeführte vordere Fassade weist eine für diese Architekturepoche typische symmetrische Gliederung auf.

Weitere denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kommune als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath - Gut Eichtal, An der B 483, 59491 Overath, Tel.: 02206/90 30-22 unverzüglich anzuzeigen

und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen). Der Landschaftverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Denkmäler zu treffen.

12.0 Umweltbericht

12.1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich hauptsächlich entlang der Hauptstraße, Vila-Verde-Straße, Frouardplatz, Kirchstraße und Rathausstraße und Teile der Bachstraße von Lohmar-Ort und umfasst daher den größten Teil der Geschäfts- und Einkaufszone des Siedlungsschwerpunktes Lohmar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Stadtbild – Werbeanlagen" Lohmar-Ort werden teilweise die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bestehender Bebauungspläne hinsichtlich der Werbeanlagen und Festsetzungen bzgl. der Art der Nutzung der Gebäude hinsichtlich der Vergnügungstätten gem. §6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und §7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO geändert.

Nach §4 Abs. 4 des Baugesetzbuches gilt eine Umweltprüfungspflicht grundsätzlich für alle neu zu erstellenden, zu ändernden oder zu ergänzenden Bebauungspläne. Eine Umweltprüfung ist nur dann entbehrlich, wenn ein vereinfachtes Verfahren nach §13 oder § 13a des BauGB durchgeführt wird.

Die wesentliche Funktion der Umweltprüfung (UP) ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Umweltbericht als gesonderten Teil der Planbegründung. Das Ergebnis der UP ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der UP zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf

zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in zusammenfassender Darstellung in diesem Umweltbericht aufgeführt. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

12.2. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich stellt es keinen Lebensraum für größere, wildlebende Tiere dar. Dementsprechend übernimmt das Plangebiet keine Funktion für Tiere und Pflanzen.

12.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Das Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept Lohmar, beschlossen durch den Rat der Stadt 2002, setzt auf eine Konzentration des Einzelhandels im Ortskern von Lohmar –Ort und auf eine Aufwertung dieses Bereiches zur Stärkung des Einzelhandels. Auf diese Ansätze stützt sich das geplante Bebauungsplanverfahren. Diese Festsetzungen dienen der Verbesserung des Stadtbildes in Lohmar-Ort und haben keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und führen somit zu keinen Beeinträchtigungen der Umwelt.

Mensch

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm und Luftverunreinigungen) zielen (z.B. TA Luft, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz).

Bestandsaufnahme und -bewertung

Auf der Fläche befinden sich keine Geruchs- oder Schadstoffe emittierenden Betriebe, von denen eine Gefährdung ausgeht. Im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises sind für den Bereich des Bebauungsplanes keine gefährdenden Altlasten verzeichnet. Gewerbelärm, ausgehend von noch produzierenden Betrieben, wird durch die Emissionskontingentierung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 105 1. Änderung so begrenzt oder kann jedenfalls so begrenzt werden, dass es an keinem zum Wohnen bestimmten Raum im Plangebiet zu einer nicht hinnehmbaren Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt. Verkehrslärmbelastungen gehen von der den Gesamtbereich tangierenden Autobahn BAB A 3 aus.

Fluglärmbelastungen ergeben sich durch die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn, entsprechend der teilweisen Lage innerhalb der im Landesentwicklungsplan IV ausgewiesenen Lärmschutzzone C des Flughafens Köln / Bonn.

12.3.1 Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt und Landschaft

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Die Berücksichtigung des Schutzguts "Tier und Pflanze" sowie Landschaft ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW und in den

entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Ziel ist im Wesentlichen der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen sowie eines ansprechenden Landschaftsbildes. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich (Innenbereich) sind die Vorgaben dieser Gesetze für den Bebauungsplan jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. Durch die Lage des Plangebietes zwischen Siedlungs- und Gewerbeflächen, seine hohe Versiegelung sowie seine Trennung durch die Autobahn von der freien Landschaft stellt das Plangebiet keinen Lebensraum für größere, wildlebende Tiere dar. Dementsprechend übernimmt das Plangebiet keine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen.

Landschaft

Das Plangebiet ist im Westen, Norden, Osten und Süden umgeben von Gewerbe- und Siedlungsflächen und weist keine besonderen landschaftlichen Qualitäten und Reize auf. Das Ortsbild im Planungsraum wird durch die heterogene Bebauung und den erkennbar hohen Versiegelungsgrad geprägt. Direkte visuelle Beziehungen zur freien Landschaft bestehen kaum.
Da das Plangebiet vollständig von Gewerbeflächen eingenommen ist, hat es keine wesentliche Bedeutung für die Naherholung.

12.3.2 Boden und Wasser

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Bezüglich Boden und Wasser sind vor allem die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Hiermit soll insbesondere der Schutz und die Verbesserung dieser im Allgemeinen nicht vermehrbaren abiotischen Schutzgüter als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze erreicht werden.
Als fachliche Vorgaben für Bodenverunreinigungen sind das Bundes- bzw. Landesbodenschutzgesetz und die Bundesbodenschutzverordnung zu beachten. Für das Grundwasser gelten ebenfalls die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung. Zudem ist bei den Bewertungen die Trinkwasserverordnung zu beachten. Ziel dieser Vorgaben ist der sachgerechte Umgang mit Bodenverunreinigungen.

Bestandsaufnahme und -bewertung Boden

Im Plangebiet ist nur noch ein geringer natürlicher Bodenaufbau vorhanden, wie bereits die aktuelle Nutzung (weit überwiegende Versiegelung) und Topografie (zum Teil deutliche Abböschungen bzw. Stützmauern in einigen Bereichen) nahe legen. Da die Flächen des Plangebietes vollständig anthropogen verändert sind, kann eine Beurteilung des biotischen Ertragspotenzials unterbleiben, das sich auf

die natürlichen Bodeneigenschaften bezieht. Hinsichtlich des Lebensraumpotenzials des Bodens ist aufgrund der massiven anthropogenen Veränderung davon auszugehen, dass keine besonderen und damit planungserheblichen Ausprägungen mehr bestehen. Hinsichtlich der Regel-, Speicher- und Pufferfunktion müssen pauschalisierte Aussagen aufgrund des heterogenen und massiv anthropogen veränderten Untergrundes unterbleiben. -siehe 9.1 Altlasten-

Zustand von Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Agger. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst aber nicht vorhanden. Grundwasser wurde im Rahmen der aktuellen Baugrundgutachten bis zur maximalen Endbohrtiefe von 6,6 m unter OKG nicht angetroffen. Somit ist davon auszugehen, dass im Rahmen von Erd- und Gründungsarbeiten außerhalb von Hochwasserzeiten der Agger keine Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser erforderlich sind. Bei Aggerhöchstständen und den damit verbundenen influenten Grundwasserverhältnissen kann die Sohle tieferer Baugruben bereits im Grundwasser liegen. Da in den gut wasserdurchlässigen sandig-kiesigen Talterrassenablagerungen eine bauzeitliche Wasserhaltung nur über eine kostenintensive Grundwasserabsenkung mittels Schwerkraftbrunnen möglich ist, wird empfohlen, die Gründungsarbeiten in diesem Fall einzustellen und außerhalb von Hochwasserzeiten durchzuführen.
Für das Grundwasserdargebotspotenzial (also die wirtschaftliche Nutzbarkeit) hat das Plangebiet keine planungserhebliche Bedeutung, da eine Grundwassernutzung im Plangebiet nicht bekannt ist. Die Grundwasserneubildung ist stark reduziert, da aufgrund der flächigen Versiegelungen Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet wird. Aufgrund der baulichen Vornutzungen und der Altlastensituation ist von einer geringen Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen. Da das Plangebiet vor Rechtskraft der Vorschriften des Landeswassergesetzes angeschlossen war, greifen die Vorschriften zum Vorrang ortsnaher Beseitigung von Regenwasser (§ 51a LWG) nicht.

12.3.3 Klima und Luft

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele
Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind vor allem die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz durch den Schutz von Biotopen und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.

Bestandsaufnahme und -bewertung
Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad, wodurch es zu starken Aufheizungen kommt und zu unterschiedlich starken Abkühlungen. Im östlichen Umfeld findet sich der Klimatoptyp Stadtklima mit

lockerer Bebauung und Durchgrünung sowie im Norden Blockbebauung. Im Westen bestimmt Freiland das Klima, vom Plangebiet allerdings getrennt durch die Autobahn.

Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Die Bildung und der Abfluss von Kaltluft sowie eine Leistung zur Luftregeneration sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Klimatisch-lufthygienische Ausgleichsleistungen für benachbarte Flächen erbringt das Plangebiet somit nicht, vielmehr stellt es einen Lastraum dar.

12.3.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes exisitert ein Baudenkmal siehe 11.0 Denkmal.

Zu Bodendenkmälern sind in dieser Region bisher keine systematischen Erfassungen durchgeführt worden.

12.3.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet und seinem nahen Umfeld keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.

12.4. Raumanalyse und Wirkprognose

-wird im Verfahren ergänzt-

12.5. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 „Stadtbild – Werbeanlagen" in Lohmar-Ort sollen im Plangenbiet planungsrechtlich Aussagen zu Werbeanlagen und eines Standortes für Vergnügungstätten getroffen werden, zur Steigerung der Attraktivität des Mittelzentrums.

Ziel ist die attraktive Gestaltung der Innenstadt zur Verbeserung des Status Quo.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht bereits auf Grundlage des derzeit vorhandenen Baurechts zulässig wären. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich vor allem auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

13.0 Quellenverzeichnis

13.1. Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2004 und Rechtswirksamkeit zum 20.07.2004 (BGBL. S. 1359)

Baunutzungsverordnung (Bau NVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung (GO NW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV NW S. 811)

13.2. Plangrundlagen

Regionalplan (RPL)

Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.02.2004

Flächennutzungsplan (FNP)

Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar vom 06.06.1997

Landschaftsplan (LP)

Landschaftsplan der Stadt Lohmar vom 27.01.1989