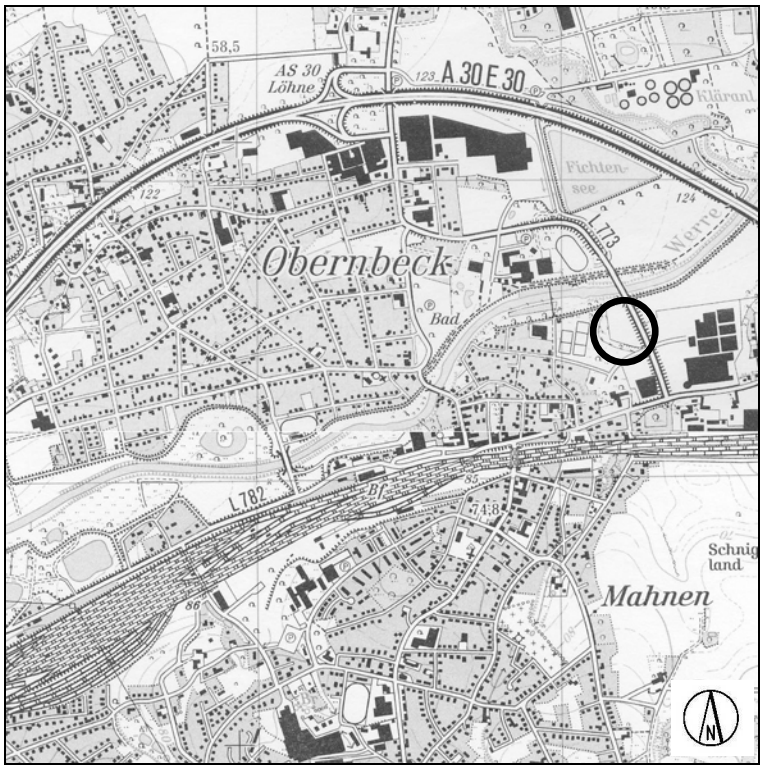
Bauleitplanung der Stadt Löhne
Kreis Herford

Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137/C „Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Oeynhausener Straße und Werre – Fitnesscenter Rathausstraße“
einschl. örtlicher Bauvorschriften

Begründung und Umweltbericht
(gem. § 9 Abs. 8 und gem. § 2a Nr. 2 BauGB)

Beschleunigtes Verfahren
gem. § 13 a BauGB



Satzungsexemplar

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln Krankenhäger Str. 12
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745

Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen 4
1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB 4
1.2 Gesetze und Verordnungen 5
2 Aufgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6
3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6
4 Städtebauliches Konzept 6
4.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
4.2 Zustand des Plangebietes 7
4.3 Ziele und Zwecke der Planung 8
5 Inhalt des Bebauungsplanes 15
5.1 Art der baulichen Nutzung 15
5.2 Maß der baulichen Nutzung 16
5.3 Bauweise 16
5.4 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen 16
5.5 Auswirkungen auf nachbarliche Belange 19
6 Örtliche Bauvorschriften - Werbeanlagen 20
7 Denkmalschutz und Denkmalpflege 20
8 Verkehr 21
9 Belange von Boden, Natur und Landschaft 21
9.1 Rechtsgrundlage 21
9.2 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung 22
9.3 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen 25
9.4 Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen 27
10 Klimaschutz und Klimaanpassung 27
11 Immissionsschutz 27
12 Altlasten 28
13 Daten zum Plangebiet 28
14 Durchführung des Bebauungsplanes 28
14.1 Bodenordnung 28
14.2 Ver- und Entsorgung 28
14.3 Kosten 30

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung **31**

1.1 Veranlassung, Rechtslage 31

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung 31

1.3 Art des Vorhabens und der Festsetzungen 32

1.4 Inhalt des Bebauungsplanes 33

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen **34**

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen **37**

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 37

3.2 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 47

4 Eingriffe in Natur und Landschaft **47**

4.1 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft 47

4.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) 48

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes **50**

5.1 Bei Nichtdurchführung der Planung 50

5.2 Bei Durchführung der Planung 50

6 Alternativen **51**

6.1 Standort 51

6.2 Planinhalt 51

7 Zusätzliche Angaben **53**

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 53

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten 53

8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring) **54**

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung **54**

Anlage 1: Artenliste der heimischen Gehölze **57**

Anlage 2: Planungsrelevante Arten **60**

Anlage 3: Vorhabenplanung (Architekturbüro Lenk, Stand Februar 2012) **62**

1 Grundlagen

Der Rat der Stadt Löhne hat am 19.10.2011 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137/C „Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Oeynhausener Straße und Werre – Fitnesscenter Rathausstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB gefasst. Innerhalb des Plangebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Fitnesscenters mit ergänzenden Nutzungen geschaffen werden.

1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden Voraussetzungen aufgestellt werden:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137/C befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich. Durch den vorhabenbezogenen B-Plan sollen die Teilflächen des Plangebietes, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe den südlich und westlich sich anschließenden bebauten Grundstücksflächen sowie den angrenzenden Verkehrsflächen und damit dem Siedlungszusammenhang zugeordnet werden können einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Löhne, die aus der o.g. Darstellung des FNPs (Kerngebiet) abgeleitet werden können. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche die zum gegenwärtigen Zeitpunkt unbebaut ist, aber aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bereits bebauten Grundstücksflächen und der Nähe zum Versorgungskern Löhne einen wesentlichen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung leisten kann. Durch die Mobilisierung entsprechender Flächen kann die Deckung des Baulandbedarfs auf die Flächen des Versorgungskerns Löhne bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Da es sich jedoch um bisher unbebaute Grundstücksflächen handelt, wird dennoch eine Umweltprüfung durchgeführt, die Bestandteil des Umweltberichtes wird.

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits zulässig war.

1.2 Gesetze und Verordnungen

Dieser Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
  (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 127), in Kraft getreten am 27.01.1993 (BGBI. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)
  vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GV NRW S. 539)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708)

2 Aufgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Diese vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde wird vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan und ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Löhne stellt den Planbereich als Kerngebiet und Grünfläche dar. Da im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 137/C als Art der baulichen Nutzung eine sportlichen Zwecken dienende Anlage „Fitnesscenter“ als Hauptnutzung festgesetzt wird und diese Nutzung auch in einem Kerngebiet allgemein zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass diese Bauleitplanung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 137/C konkretisiert die im FNP dargestellte allgemeine Art der baulichen Nutzung und lässt darüber hinaus auch Raum für die Hauptnutzung ergänzende und räumlich untergeordnete Nutzungen, die in der Gesamtheit sinnvolle Bestandteile einer in Kerngebieten anzutreffenden Nutzungs- und Versorgungsstruktur darstellen.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137/C „Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Oeynhausener Straße und Werre – Fitnesscenter Rathausstraße“ wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: ausgehend vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 301 in östliche Richtung verlaufend, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 310 bis auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 265 (Albert-Schweitzer-Straße, L 773),

im Osten: weiter in südöstliche Richtung verlaufend, entlang der westlichen Grenzen des Flurstücks 265 bis auf den nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 316,

im Süden: weiter in südwestliche Richtung verlaufend, entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 316 bis auf den östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 301,

im Westen: weiter in nördliche Richtung verlaufend, entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 301 bis auf den Ausgangspunkt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

4.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Rathausstraße, westlich der L 773 und südlich der Werre. Im Westen wird der räumliche Geltungsbereich im Wesentlichen durch den Verlauf des dort in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Gewässers, das im Plangebiet liegt, begrenzt.

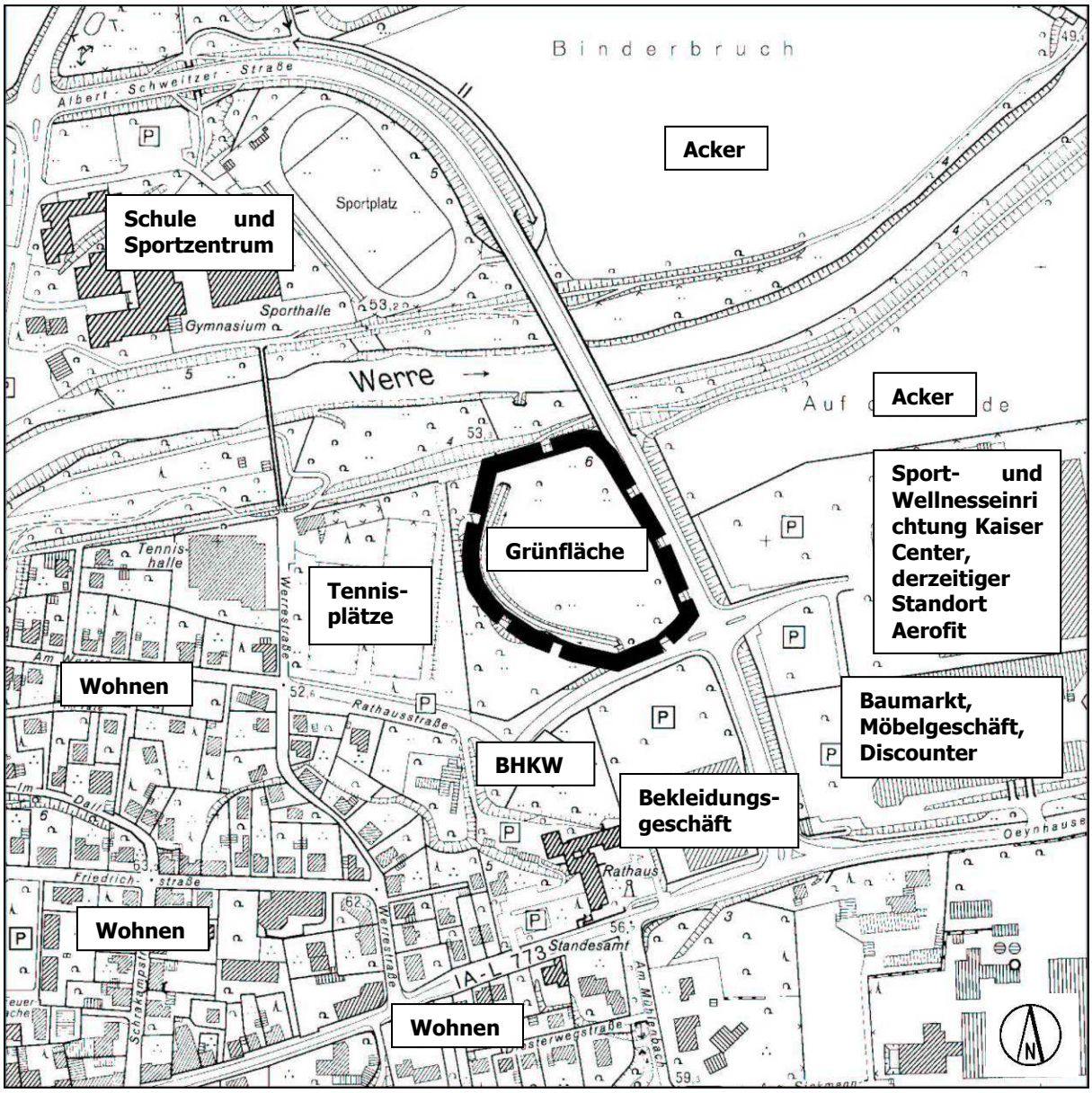
Die im Plangebiet befindlichen Flächen stellen sich neben dem westlich verlaufenden Gewässer mit beidseits erkennbaren extensiven Uferrandstreifen als überwiegend private Grünflächen dar. Diese werden allseits durch eine 5 bis 8 m breite Fläche, die mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist, eingerahmt. Das Gewässer selbst als auch die Uferrandstreifen sind im Rahmen dieser Bauleitplanung hinsichtlich der hydraulischen als auch ökologischen Funktion zu schützen und möglichst zu entwickeln.

Im Osten und Süden stellen sich aufgrund des insgesamt tieferliegenden Plangebietes zu den angrenzenden Verkehrsflächen Böschungsbereiche dar, die den o.g. Pflanzstreifen zuzuordnen sind.

Das Umfeld des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 137/C wird bereits überwiegend durch benachbarte bauliche Nutzungen im Osten und Südosten (Freizeiteinrichtung Kaiser Center und Einzelhandel), im Süden (Stellplätze) und im Westen (Tennisplätze) geprägt. Im Süden schließen sich die Flächen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Textilien) mit den zugeordneten Stellplatzflächen an die Rathausstraße an. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine betriebsfremden Wohnnutzungen, die von der hier geplanten Nutzung (Fitnesscenter) betroffen wären. Die nächstgelegene Wohnnutzungen befindlichen sich im Westen in einer Entfernung von rd. 200 m. Im weiteren südlichen Verlauf befindet sich das Rathaus der Stadt Löhne mit den im Norden befindlichen parkähnlichen Vegetationsflächen. Diese erstrecken sich als örtlicher Grünzug auch auf die nördlich sich anschließenden, unbebauten und mit Bäumen bestandenen Flächen, die durch die Gewässerrandstreifen und Retentionsflächen der Werre im Norden begrenzt werden.

Im Osten wird das Plangebiet durch die L 773 begrenzt. Von der Grenze des Fahrbahnrandes sind aus straßenrechtlicher Sicht 20 m als Fläche, die von Bebauung ausgenommen wird, zu berücksichtigten. Die auf der L 773 fließenden Verkehre (DTV 9.904 Kfz/24 h, Stand 2010) lassen in Bezug auf das hier in Rede stehende Vorhaben „Fitnesscenter“ keinen Nutzungskonflikt erwarten, da der Einmündungsbereich L 773/Rathausstraße bereits im Sinne der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der L 773 fließenden Verkehrs mit Abbiegespuren und Lichtzeichenanlage hinreichend gesteuert und geordnet ist.

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes, M 1:5000 (i.O.)



4.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 137/C dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Fitnesscenters. Zur Ergänzung des sportlichen Angebotes sollen neben einem gastronomischen Betrieb auch Möglichkeiten der Ansiedlung von Nutzungen zugelassen werden, die gesundheitlichen Zwecken dienen. Hierbei handelt es sich um therapeutische Einrichtungen im Sinne einer Praxis für Physiotherapie mit medizinischen Anwendungen und ergänzenden Wellnessangeboten.

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 137/C dient der Deckung des erkennbar stetig zunehmenden Bedarfs an sportlichen Indoor-Einrichtungen. Dieser ist ableitbar aus den allgemein zunehmenden Trends der Gesundheitsvorsorge und erstreckt sich auf alle Altersgruppen. Insofern kommt diesen sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Nutzungen in Bezug auf das allgemeine Freizeit- und Erholungsverhalten auch mit Blick auf die zunehmenden individuellen Anforderungen an eine aktivere Gesundheitsvorsorge eine besondere Bedeutung zu.

Auf Grund der zentralen Lage im Kernbereich Löhne und der sehr guten Verkehrsinfrastruktur im unmittelbaren Nahbereich der L 773 (Albert-Schweitzer-Straße) und der L 777 (Oeynhausener Straße) ist der Standort des geplanten Fitnesscenters für große Teile der Bevölkerung gut erreichbar.

Im Zusammenhang mit den östlich der L 773 und südlich der Rathausstraße befindlichen großflächigen baulichen Nutzungen (Einzelhandel) sowie der westlich vom Plangebiet gelegenen Tennisplätze stellt sich auch zukünftig ein baulicher Zusammenhang und ein zur Werre orientierter und landschaftlich angemessener Siedlungsabschluss dar.

Um die Belange der landschaftlichen und städtebaulichen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen zu gewährleisten, werden nur die für die Realisierung des Planvorhabens unbedingt erforderlichen Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt. Mit Rücksicht auf das am westlichen Rand verlaufende offene Gewässer halten die hinzukommenden Flächenbefestigungen in Form von Stellplätzen einen ausreichenden Abstand von 6,50 m, so dass erhebliche Eingriffe in das Gewässer und den Gewässerrand vermieden werden können.

Darüber hinaus erstreckt sich die bauliche Nutzung auch nur auf die südliche und der Rathausstraße zugewandten Teilfläche. Die nördliche Teilfläche bleibt von Bebauung unberührt und in dem ökologischen Gesamtcharakter einschl. der dort verlaufenden Gewässerparzelle erhalten.

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet, weil das konkret geplante Vorhaben Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird. Die damit verbundene bauliche Gestaltung und Grundstücksnutzung wird daher in der als Anlage beigefügten Gestaltung rechtsverbindlich.

Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und innerhalb der privaten Grünfläche (P2) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ zur Versickerung zu bringen.

Aussagen zur Versickerungseignung des Boden sind aus dem Bodengutachten (Müller-Kirchbauer und Partner Ingenieurgesellschaft, „Aerofit GbR, Albert-Schweitzer-Straße 35 in 32584 Löhne, BV Neubau eines Fitnesscenters, Albert-Schweitzer-Straße/Rathausstraße in 32584 Löhne, Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten, Projektnummer: 09 11 101, Detmold, 25.10.2011) zu entnehmen. Vor Baubeginn ist zudem für die Versickerung in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herford zu beantragen.

Bei Berücksichtigung der v.g. Aussagen dient diese Bauleitplanung der Berücksichtigung der sportlichen, gesundheitlichen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Gesundheitsversorgung und Gesundheitsvorsorge aller Altersgruppen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Sicherung und Schaffung weiterer Arbeitsplätze als ein Belang in die Abwägung einzustellen, da durch die geplante Einrichtung weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der auf die südlichen Teilflächen des Plangebietes bezogene Hauptbaukörper ist in einer II - III geschossigen Bauweise geplant, so dass bei Berücksichtigung der gegebenen topographischen Situation ein neben einer bedarfsgerechten und wirtschaftlich auskömmlichen sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Nutzung auch eine hinreichende städtebauliche Integration in die Umgebung und ein angemessener Übergang in die sich nördlich anschließenden Grünflächen ermöglicht wird. Zu Gunsten der Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung des Gebäudes wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. Aufgrund des gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche tieferliegenden Plangebietes ist die Gesamtwahrnehmung des Gebäudes im Sinne der

Gesamthöhe städtebaulich relativiert. Die vorgesehene bauliche Entwicklung fügt sich insofern auch hinsichtlich der Bauvolumen und Kubatur in die Umgebung ein.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird als Maß der baulichen Nutzung ferner eine zur Realisierung des Vorhabens gerade erforderliche Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO). Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, damit eine bauliche Anlage realisiert werden kann, die geringfügig über die mit einer offenen Bauweise sonst verbundenen Gebäudelänge von 50 m hinausgeht.

Mit Rücksicht auf die erforderliche Erschließung des Grundstückes (Zufahrt) und auf das westlich angrenzende Gewässer sind die Stellplätze der Verkehrsfläche zugewandt festgesetzt. Dies bedingt, dass der Baukörper selbst etwas nach Norden versetzt im Gelände vorgesehen ist, wobei sich die Tiefenausdehnung der Bauflächen an der im Osten und Westen bereits durch bestehende bauliche Anlagen (Einzelhandel und Tennisplätze) vorgegebenen Tiefenausdehnung orientiert und diese nicht überschreitet.

Auf Grund der in der Umgebung befindlichen Einzelhandelsnutzungen und der ausreichend weit entfernt gelegenen betriebsfremden Wohnnutzung lässt die Realisierung dieses vorhabenbezogenen B-Planes keinen Nutzungskonflikt im Sinne des Immissionsschutzes erwarten.

- Planungserfordernis

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 137/C dient der Deckung des erkennbar stetig zunehmenden Bedarfs an sportlichen Indoor-Einrichtungen. Dieser ist ableitbar aus den allgemein zunehmenden Trends der Gesundheitsvorsorge, des Freizeit- und Erholungsverhaltens und erstreckt sich auf alle Altersgruppen. Daher kommt den sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Nutzungen mit Blick auf die zunehmenden individuellen Anforderungen an eine aktivere Gesundheitsvorsorge und dem daraus ableitbaren Bedarf nach entsprechenden jahreszeitlich unabhängig nutzbaren Einrichtungen eine besondere Bedeutung zu, so dass diese Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Insofern kommt die Stadt Löhne mit dieser Bauleitplanung auch der Aufgabe nach, einen Beitrag zur räumlichen Ausstattung mit Einrichtungen und Leistungen des Sport- und Gesundheitswesens zu leisten, um die entsprechenden Bedürfnisse der Bevölkerung so zu berücksichtigen, dass eine ausgewogene Versorgungsstruktur auch mit den hier in Rede stehenden Einrichtungen gewährleistet werden kann.

Die Stadt Löhne sieht auch auf der Grundlage des Antrages des Investors (Aerofit GbR, Silke Peukert und Jens Möllmann) das Erfordernis der Bauleitplanung, damit für einen mittelfristigen Zeitraum die sich aufgrund der demographischen Entwicklung abzeichnenden Bedürfnisse alle Bevölkerungsgruppen rechtzeitig durch städtebauliche Ordnung berücksichtigt und räumlich sinnvoll gesteuert werden können.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Stadt darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. Senatsurt. v. 24.3.2003 –

1 KN 3206/01 -Lüneburg). Das öffentliche Interesse wurde bereits in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Anforderungen an die Gesundheitsvorsorge dokumentiert.

- Das Vorhaben

Auf den im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 137/C befindlichen Flächen ist im unmittelbaren Nahbereich der Rathausstraße die Realisierung eines Fitnesscenters mit ca. 2910 m² Nutzfläche sowie von 2 unabhängigen Gewerbeeinheiten mit jeweils ca. 120 m² Nutzfläche geplant. Als Nutzung für die beiden Gewerbeeinheiten sind Gastronomie und Physiotherapie bzw. medizinische Anwendungen oder Wellness-Angebote vorgesehen. In den beiden Gewerbeeinheiten sollen jeweils ca. 2 Arbeitsplätze geschaffen werden. Das Fitnesscenter wird mit 4 Vollzeit- und 30 Teilzeitkräften betrieben, wovon 5-8 Personen gleichzeitig arbeiten; einschl. Kundschaft sind maximal 200 Personen zeitgleich anwesend.

Die geplanten Öffnungszeiten sind variabel und liegen Werktags zwischen 8.30 Uhr – 22.30 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 9.00 Uhr und 20.00 Uhr. Die Betriebszeiten des Fitnesscenters und der Gewerbeeinheiten können unterschiedlich sein; im Bereich des Gastronomiebetriebes können längere Öffnungszeiten erforderlich werden, damit auf die Bedürfnisse der Kunden und Gäste angemessen eingegangen und ein wirtschaftlicher Betrieb der Einrichtung gewährleistet werden kann. In der Außenanlage sind 95 KFZ-Stellplätze, 2 Behindertenstellplätze sowie 2 Fahrradstellflächen geplant, die über die im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzte Zufahrt von der Rathausstraße erschlossen werden. Zusätzlich ist ein direkter Fußweg von der Rathausstraße zum Haupteingang des Gebäudes vorgesehen, der im vorhabenbezogenen B-Plan entsprechend festgesetzt ist. Weitere Zufahrten und Zugänge sind nicht vorgesehen und auch aufgrund der angrenzenden Verkehrsräume und der topographischen Verhältnisse des Plangebietes zum Schutz der bestehenden Vegetationsbestände und des Gewässerschutzes nicht realisierbar.

Aus den als Anlage dieser Begründung beigefügten konkreten Vorhabenplanungen (Ansichten, Grundrisse und Lageplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist die konkrete geplante bauliche Gestaltung hinsichtlich der Fassadengliederung, der Gebäudeausrichtung und der Höhenentwicklung im Gelände auch mit Blick auf die angrenzenden Verkehrsräume zu entnehmen. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 137/C nimmt diese vorhabenbezogenen und raumbeanspruchenden Rahmenbedingungen auf und überträgt diese in planungsrechtliche Festsetzungen. Dies gilt auch für die Inanspruchnahme von Bäumen und die damit verbundene Neuanpflanzung von Einzelbäumen.

Die nördlich an die geplante Bebauung anschließenden Grünflächen sollen in ihrem Charakter unverändert bleiben und werden daher als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ festgesetzt.

- Berührte private Belange in der unmittelbaren Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindet sich östlich der Albert-Schweitzer-Straße und innerhalb des im B-Plan Nr. 137 festgesetzten Sondergebiets (SO1) das Kaiser-Center. Der Internetseite des Kaiser-Centers kann entnommen werden, dass es sich bei dem Kaiser-Center um eine Sport- und Wellnesseinrichtung handelt, die über die nachfolgenden Nutzungen verfügt:
„Die Saunalandschaft umfasst mit ihren 9 verschiedenen Saunen eine Fläche von 3.000 m². Außerdem befinden sich im Center großzügige Sportanlagen in den Bereichen Tennis, Tischtennis, Badminton, Squash, Soccer, Racketlon und Kegeln. Das Angebot wird in unterschiedlichen Bereichen abgerundet, wie z.B. Fitness (Aerofit), Sonnenstudio, Nagelstudio, Bekleidungsshops (Stoffwexel), Restaurants, Biergarten, Kaiserschänke, Reisebüro, Friseur und einer Wellness, Massage Praxis."

Festzustellen ist, dass örtlich der Schwerpunkt auf der Nutzung „Sport“ und „Wellness“ liegt, wobei Einzelhandelsnutzungen das Nutzungsspektrum ergänzen (z.B. Bekleidungsshops).
Aus den im Aufstellungsverfahren vorgetragenen Stellungnahmen geht die Feststellung hervor, dass darin ausreichend Platz sei und kein weiteres Erfordernis für ein weiteres Fitness-Center gegeben sei. Diese Feststellung stellt jedoch in Bezug auf die Beurteilung der sich aus dem demographischen Wandel ergebenden Bedarfslage eine subjektive Beurteilung dar, die jedoch keine auf den Versorgungskern der Stadt Löhne bezogenen objektiven Rückschlüsse auf den tatsächlich Bedarf nach sportlichen Einrichtungen zulassen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass aus einer derzeit wirtschaftlich nicht voll ausgelasteten sportlichen Einrichtung nicht auf eine ausreichende Deckung des Bedarfs geschlossen werden kann, da sich die Auslastung entsprechender Einrichtungen u.a. neben der Nachfrage auch nach den Merkmalen des jeweiligen Angebotes richtet. Auf diese rein marktwirtschaftlichen Aspekte nimmt die städtebauliche Planung jedoch keinen Einfluss. Die städtebauliche Planung hat sich vielmehr nach objektivierbaren Kriterien und einer daraus resultierenden Bedarfslage zu richten.

In diesem Zusammenhang wurde bereits in der Begründung (Entwurfsstand) zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 137/C ausführlich dargelegt, dass die Stadt Löhne mit dem hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen B-Plan den stetig zunehmenden Bedarf an sportlichen Indoor-Einrichtungen decken will. Dies ist ableitbar aus den allgemein zu erkennenden Trends der Gesundheitsvorsorge und erstreckt sich auf alle Altersgruppen. Dabei wurde deutlich gemacht, dass hierbei der Berücksichtigung des demographischen Wandels mit den damit verbundenen Altersgruppen 50+ ebenfalls ein besonderer Stellwert zukommt, da für diese Altersgruppen oft spezielle Angebote nachgefragt werden. Insofern kommt diesen sportlichen und (kombiniert) gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Nutzungen in Bezug auf das allgemeine Freizeit-, Erholungs- und Gesundheitsverhalten auch vor dem Hintergrund der allgemein gestiegenen Anforderungen an eine möglichst individuell ausgerichtete, aktive Gesundheitsvorsorge eine besondere Bedeutung zu. Diese Trends verstärken sich zusätzlich durch eine Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerungsgruppen (50+).

Der demographische Wandel ist bereits aus den allgemein zugänglichen Statistiken des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2012, ableitbar, die eine Zunahme der Altersgruppe 50+ von 6 % bis zum Prognosejahr 2020 auf der Ebene der Kreises Herford ermittelt haben. Dies kann als strukturelle Orientierung in Bezug auf die ersten Indizien einer sich aufdrängenden Bedarfslage auch auf die Ebene der kommunalen Bevölkerung übertragen werden. Für die Stadt Löhne liegen diese Daten zu gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Im Vergleich zur gegenwärtigen Altersstruktur im Kreis Herford mit Stand 2010 beträgt der Anteil der Altersgruppe 50+ rd. 41,0 % an der Gesamtbevölkerung. Im Prognosejahr 2020 wird für diese Altersgruppe bezogen auf den Kreis Herford ein Anteil von 47 % prognostiziert, so dass sich hieraus bereits ein allgemeiner Trend der Zunahme der Altersgruppe 50+ mit den damit verbundenen Bedürfnissen (u.a. auch bezogen auf den Erholungs- Freizeit- und Gesundheitssektor) ableiten lässt. *Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2012, Bevölkerungsvorausberechnung, Bevölkerungsvorausberechnung (Basisvariante) 01.01.2020*

Aus dieser allgemein bekannten und nachvollziehbaren Bedarfslage ist der gegenwärtige und zukünftig absehbar steigende Bedarf nach entsprechenden Einrichtungen ableitbar. Dabei reicht es nicht aus, auf die bestehenden Einrichtungen abzustellen, auch wenn diese derzeit nicht wirtschaftlich ausgelastet sind.

Die Stadt Löhne sieht auch auf der Grundlage des Antrages des Investors (Aerofit GbR, Silke Peukert und Jens Möllmann) das Erfordernis der Bauleitplanung, damit für einen mittelfristigen Zeitraum die sich aufgrund der demographischen Entwicklung abzeichnenden

Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen rechtzeitig durch städtebauliche Ordnung berücksichtigt und räumlich sinnvoll gesteuert werden können.

Erforderlich im Sinne des Baugesetzbuches ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Stadt darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. Senatsurt. v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -Lüneburg). Das öffentliche Interesse wurde bereits in Bezug auf die bereits gegenwärtig erkennbaren individuellen Bestrebungen in Bezug auf die allgemeine Gesundheitsvorsorge dokumentiert. Auf Grund des demographischen Wandels wird insbesondere eine zunehmende Bedarfslage für die Altersgruppen 50+ zu erwarten sein. Aus diesen Ausführungen ist zu entnehmen, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 137/C im Wesentlichen auf die Berücksichtigung eines auch zukünftig beachtlichen öffentlichen Interesses abstellt. Die Tatsache, dass es sich hierbei um einen privaten Investor handelt, darf nicht über das vorrangige öffentliche Interesse hinwegtäuschen.

Die Planung ist daher in Bezug auf die Bedarfslage als auch auf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gerechtfertigt, der für die baulich beanspruchten Bereiche bereits ein Kerngebiet darstellt.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung entspricht auch § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Zusammenfassend sei darauf hingewiesen, dass davon ausgegangen wird, dass sich das geplante Fitnesscenter Rathausstraße nicht auf das Kaiser-Center, hier auch nicht auf das Joyce-Sportcenter GmbH, erheblich beeinträchtigend auswirken wird. Es ist auch festzustellen, dass es sich hierbei nicht um eine unmittelbare räumliche und funktionale Nähe handelt. Hierfür spricht auch die von der Albert-Schweitzer-Straße ausgehende Barrierewirkung. Darüber hinaus sind das Kaiser-Center mit dem darin befindlichen Joyce-Sportcenter und das hier geplante Fitnesscenter Rathausstraße nicht durch die Zugehörigkeit zu ein und demselben Plangebiet rechtserheblich verbunden. Das Grundstück, auf dem das Kaiser-Center errichtet wurde, und das hier in Rede stehende Plangebiet sind durch verschiedene Bebauungspläne als Kerngebiet bzw. Sondergebiet ausgewiesen. In diesem Zusammenhang sei auf die Festsetzungen des B-Planes Nr. 137 „Gebiet beidseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Oeynhausener Straße und Werre (östlicher Teilbereich)“ hingewiesen. Zulässig sind in dem dort festgesetzte SO1-Gebiet Freizeiteinrichtungen wie z.B. hallenbezogene Spiel- und Sporteinrichtungen, Saunen, Solarien, flankierende Dienstleistungsbetriebe (Massage, Kosmetik u.a.), Restaurationsbetriebe sowie Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Aufzählung der zulässigen Freizeiteinrichtungen ist dabei nicht abschließend, so dass neben der gleichartigen Weiternutzung (Fitnesscenter) auch weiterhin alternative Nutzungsmöglichkeiten in dem hier beschriebenen Maße der Festsetzungen des B-Planes Nr. 137 bestehen.

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 137/C führt nicht zu einem schweren und unerträglichen Eingriff in das Eigentum. Die vorgetragenen Hinweise und Bedenken zielen u.a. darauf ab, dass die Joyce-Sportcenter GmbH bzw. das Kaiser-Center bei Errichtung des Fitnesscenters

Rathausstraße im Konkurrenzkampf mit den dortigen Firmen unterliegen könnte und folglich in der Nutzung bzw. in der Ausübung des Gewerbes beeinträchtigt sei. Die Errichtung des Fitnesscenters Rathausstraße ändert nichts daran, dass auf dem im Kerngebiet gelegenen Grundstück des Kaiser-Centers weiterhin auch sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen betrieben werden können. Weder rechtlich noch tatsächlich bestehen dafür Hinderungsgründe. Sollte eine Fitnessnutzung auf dem Grundstück der Antragstellerin nicht mehr rentabel sein, so bleibt es dem Eigentümer des Kaiser-Centers unbenommen, seine Betriebsräume einem Unternehmen eines anderen von der Errichtung des Fitnesscenters Rathausstraße nicht in gleicher Weise betroffenen Geschäftszweigs zu überlassen. Dem Eigentümer muss zugemutet werden, sich auch in der wirtschaftlichen Ausnutzung seines Grundstücks der jeweiligen Wettbewerbssituation anzupassen. Der Eigentümer des Kaiser-Centers wäre nach dem die Wirtschaftsordnung beherrschenden, in Art. 2 Abs. 1 GG verankerten Grundsatz der freien wirtschaftlichen Betätigung auch vor einer – sie möglicherweise noch schwerer treffenden – Konkurrenz durch neu zu errichtende Betriebe, deren Baurechtmäßigkeit außer Frage steht, nicht geschützt. (vgl. VGH Hessen, Urteil vom 2.11.1970 –IV TG 40/70).

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass der Gewerbebetrieb als Sach- und Rechtsgesamtheit den Eigentumsschutz des Art. 14 GG genießt (siehe z. B. BVerfGE 13, 225 [229]. Jedoch erstreckt sich dieser Schutz nur auf die Substanz des Betriebes und nicht auf bloße Erwerbsmöglichkeiten, Gewinnaussichten, Hoffnungen oder Chancen und ist nicht einem Recht auf freie Betätigung als Unternehmer überhaupt gleichzusetzen - (vgl. VGH Hessen, Urteil vom 2.11.1970 –IV TG 40/70).

Die Stadt Löhne hat insbesondere im Versorgungskernbereich die Nutzungen der allgemeinen Grundversorgung der Bevölkerung anzusiedeln. Der vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 137/C erstreckt sich auf Teilflächen, die dem Versorgungskern aufgrund der zentralen Lage und guten Infrastrukturanbindung zugeordneten werden können.

In einem Ort von dieser Größe muss folglich von vornherein jeder Gewerbetreibende mit Konkurrenzunternehmen rechnen, wobei es nicht Aufgabe der Planung sein kann und darf, Fragen wirtschaftlicher Konkurrenz zu lösen; vielmehr richtet sich dies ausschließlich nach markt- und folglich nach volkswirtschaftlichen Grundsätzen, die den Wettbewerb bestimmen. Insofern sind Kerngebiete Kristallisationspunkte für das Wirtschaftsleben, für die Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen aller Art sowie für Anlagen zur Befriedigung des wachsenden Freizeitraumes. (Fickert, Fiesler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung S. 513, 7. Auflage).

Neben der im vorhabenbezogenen B-Plan vorgesehenen Hauptnutzung „Fitness-Center“ trifft dies auch für die Nutzungen „physiotherapeutische Einrichtungen im Sinne einer Praxis für Physiotherapie mit medizinischen Anwendungen und ergänzenden Wellnessangeboten“ zu. Dies gilt deshalb, weil es sich um Nutzungen und Einrichtungen handelt, die in der heutigen Zeit als Neben- oder Begleitnutzung regelmäßiger Bestandteil der Hauptnutzung „Fitnesscenter“ zu erwarten sind.

Auf Grund der sich bietenden marktwirtschaftlichen Steuerungsmechanismen ist es nur für das Firmenkonzept der jeweils bestehenden oder neu hinzukommenden Unternehmen der Freizeit- und Fitnessbranche relevant, die örtlich bestehende Situation im Hinblick auf die Anziehungswirkung weiterer Großangebote zu bewerten. Da sich die städtebauliche Planung der Steuerung von Konkurrenzunternehmen entzieht, können auch im Rahmen dieser Bauleitplanung keine branchen- und regionalspezifischen Markttrends durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass Trends zu kleineren sowie örtlich nahe angebundenen Anbietern für die städtebauliche Entscheidung über die planungsrechtliche Entwicklung des hier in Rede stehenden Standortes für ein Fitness-Center

allein nicht ausschlaggebend sein können. Diese können allenfalls als ein Indiz dafür gewertet werden, dass die bestehenden, sportlichen Zwecken dienenden Einrichtungen im Sinne eines Fitness-Centers nicht den heutigen individuelleren Anforderungen an eine alle Altersgruppen umfassende individuelle Gesundheitsvorsorge berücksichtigen. Der überörtliche Trend zu größeren sowie nischenbildenden Fitness-und Gesundheitscentern lässt den Schluss zu, dass aufgrund des bereits oben ausführlich beschriebenen demographischen Wandels ein deutlich anderer Trend absehbar ist.

Es wird unter Berücksichtigung der auch zukünftig noch deutlich zunehmenden Anforderungen an die Gesundheitsvorsorge und an die Betreuung der älteren Bevölkerungsgruppen nicht davon ausgegangen, dass bei rechtzeitiger Berücksichtigung einer den Bedürfnissen der Nutzer angepassten betrieblichen Entwicklung künftig eine schlechtere Marktposition eingenommen werden muss. Daher muss auch vor diesem Hintergrund nicht mit rückläufigen Besucherfrequenzen gerechnet werden. Ggf. werden aufgrund des demographischen Wandels die Anforderungen und Bedürfnisse einer anderen Nutzergruppe beachtlich werden. Die Anpassung an sich verändernde Marktsituationen ist jedoch keine städtebauliche Steuerungsmöglichkeit und unterliegt auch weiterhin der jeweiligen Unternehmensverantwortung.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des vorhabenbezogenen B-Planes wird als Art der baulichen Nutzung die im Plangebiet konkret geplante Nutzung als sportlichen Zwecken dienende Einrichtung „Fitnesscenter“ festgesetzt. Neben der v.g. Hauptnutzung sind auch ergänzende Nutzungen im Sinne von gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen und Einrichtungen (z. B. von therapeutischen Berufen) zulässig. Darüber hinaus soll ein gastronomischer Betrieb als sinnvolle Nutzungsergänzung der Hauptnutzung „Fitnesscenter“ zugelassen werden, um einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Fitnesscenters und damit auch zur dauerhaften Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen.

Das geplante Fitnesscenter dient der Ergänzung der im Versorgungszentrum befindlichen Einrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung. Neben der Versorgung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs dienen Fitnesscenter neben sportlichen Zwecken insbesondere auch gesundheitlichen Zwecken mit den damit verbundenen Aspekten der Gesundheitsprophylaxe im Sinne von Sauna und Wellnessbereichen. Darüber hinaus sind therapeutische sowie gastronomische Betriebe wesentliche Bestandteile eines Fitnesscenters, wenn sowohl den heutigen individuellen Anforderungen an die Gesundheitsvorsorge als auch den sportlichen Aktivitäten Rechnung getragen wird. Hierbei sind diese Einrichtungen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen relevant. Insofern soll diese Bauleitplanung einen Beitrag zur Deckung der Sport- und allgemeinen Bewegungsbedürfnisse der Bevölkerung leisten.

Die geplante Nutzung stellt aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung des Planbereiches fehlenden sensiblen Wohnnutzungen keinen Nutzungskonflikt dar.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Fitnesscenter“ berücksichtigt neben der geplanten Projektentwicklung auch die städtebauliche Eigenart der Umgebung des Plangebietes, die sich als Übergangsbereich von Kerngebieten im Süden, Sondergebieten im Osten und Grünflächen im Norden mit anschließendem Gewässer (Werre) darstellt. Insofern stellt das Plangebiet einen Flächen- und Nutzungspuffer im Übergangsbereich des Siedlungszusammenhanges zu den nördlich sich anschließenden Grünflächen und Uferbereichen dar.

Einzelhandelsnutzungen sollen nur ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn ihre Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher bestimmt sind und das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Dienstleistung, Herstellung, Weiterverarbeitung oder Reparatur von Waren steht und die Verkaufsfläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (< 30%).

Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass im Plangebiet keine Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die dazu geeignet sind, die Versorgungsstrukturen im Kernbereich Löhnes erheblich zu beeinträchtigen. Dies gilt besonders für zentrenrelevante Sortimente, die auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Löhne nur in zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes in Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zugelassen, um den für die geplante Nutzungen erforderlichen Stellplatzbedarf sicherstellen zu können. Die anrechenbare Grundstücksfläche erstreckt sich hierbei auf die im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzte Baufläche.

5.3 Bauweise

Die Festsetzung der **abweichenden Bauweise** erstreckt sich mit Bezug auf den Hauptbaukörper auf die im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, damit eine bauliche Anlage realisiert werden kann, die aufgrund der miteinander verbundenen Nutzflächen in der erforderlichen Größe benötigt wird und über 50 m hinausgehende Gebäudefronten aufweist. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die bauliche Berücksichtigung des erforderlichen Raumprogrammes und der Kriterien der Barrierefreiheit und der unmittelbaren baulichen Verbindung von zum Teil nutzungsbedingt selbstständigen Gebäude- bzw. Funktionseinheiten, die zur „inneren Erschließung und Erreichbarkeit“ der dieser Anlage zugeordneten, aber selbstständigen gewerblichen Einheiten (Gastronomie und Praxis für Physiotherapie) zwingend erforderlich sind. Diese Aspekte sind deshalb erforderlich, damit die in der Einrichtung aktiven Personen möglichst auf einer Ebene die für sie relevanten Nutzungen erreichen können. Hierbei ist auch auf die mit dem Fitnesscenter verbundenen und flächenintensiveren Betriebsflächen und die damit verknüpften Betriebsabläufe zu achten, so dass auch medizinisch erforderliche Geräte und sonstige Einrichtungen ohne Hindernisse und gemäß der hygienischen Anforderungen zwischen den jeweiligen Funktionseinheiten möglichst barrierefrei erreicht werden können.
Zum besseren Verständnis des gegenwärtig geplanten baulichen Konzeptes ist die nachfolgende Planskizze beigefügt.

5.4 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

Aufgrund der topographischen Situation des Plangebietes und der gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche tiefer liegenden Fläche wird die Anzahl der Vollgeschosse nicht in dem tatsächlichen Umfang sichtbar. Zu Gunsten der Festsetzung der Begrenzung der Gebäudehöhe wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist aus dem für das konkrete Vorhaben unbedingt erforderlichen Maß abgeleitet und im vorhabenbezogenen B-Plan mit 62,00 m üNN

festgesetzt. Im Nahbereich der Rathausstraße ist im Plangebiet der erforderliche Bezugspunkt festgesetzt. Aus diesen Festsetzungen kann die konkrete Höhenentwicklung des geplanten Vorhabens mit Wirkung auf den benachbarten öffentlichen Raum beurteilt werden.

Abb.: Lageplan des Fitnesscenters (Architekturbüro Lenk, Stand Februar 2012)

Abb.: Nord- und Ostansichten (Architekturbüro Lenk, Stand Februar 2012)

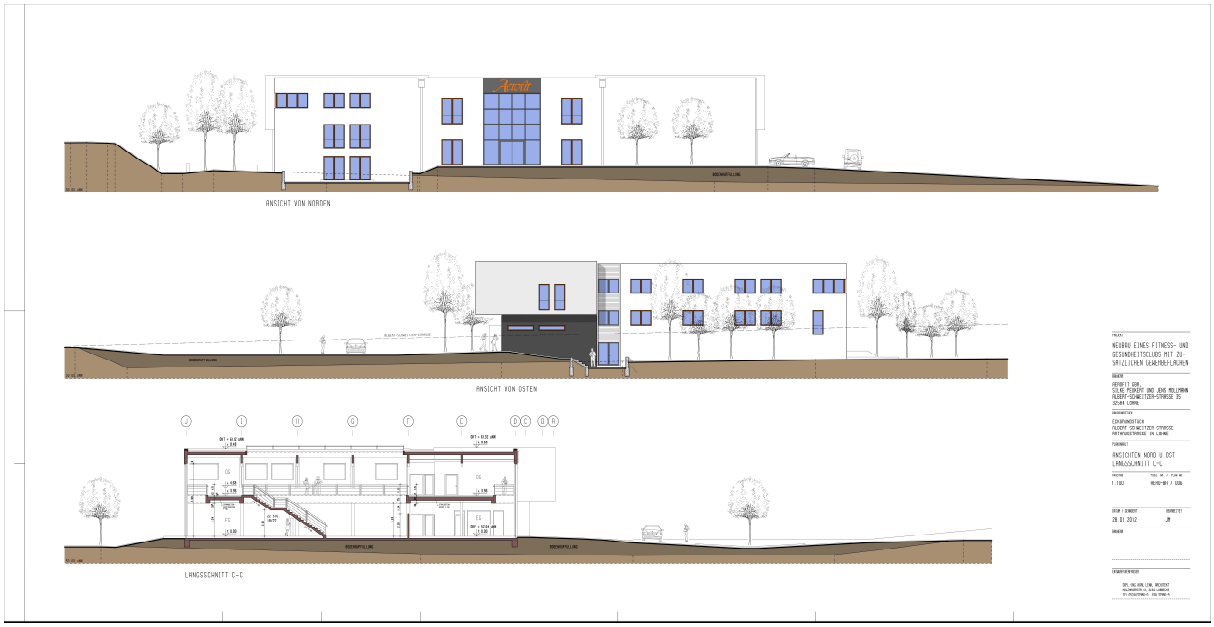
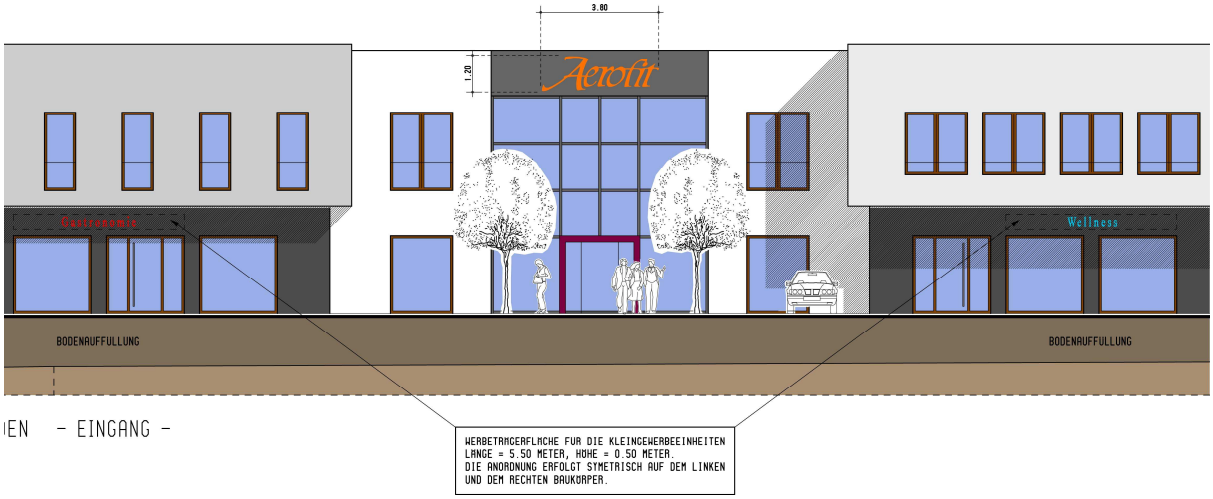


Abb.: Süd- und Westansichten (Architekturbüro Lenk, Stand Dezember 2011)

Abb.: Teilansicht Süd und West (Architekturbüro Lenk, Stand Februar 2012)



5.5 Auswirkungen auf nachbarliche Belange

Im Rahmen dieser Bauleitplanung drängt sich die Frage danach auf, ob durch die geplante abweichende Bauweise weitergehende oder erhebliche Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange zu befürchten sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange könnte dann abgeleitet werden, wenn von dem durch die abweichende Bauweise ermöglichten Baukörper eine „erdrückende Wirkung“ auf die benachbarten Grundstücke erzeugt wird.

Eine erdrückende Wirkung kommt gemäß Beschluss des OVG Lüneburg vom 15.1.2007 nur dann „wirklich“ in Betracht, wenn das Vorhaben die benachbarte Bebauung gleichsam in eine „Gefängnishofsituation“ bringt, es diese wegen Unmaßstäblichkeit der Baukörper regelrecht „erdrückt“ und benachbarter Bebauung und Grundstücksnutzung damit die „Luft zum Atmen nimmt“. Danach kann nicht schon dann, wenn das geplante Vorhaben eine Grundstückssituation verändert und Nachbarn (sehr) unbequem ist, im Rechtssinne von „erdrückender Wirkung“ die Rede sein (vgl. Beschluss des OVG vom 16.4.2008, Az. 1 MN 58/08 Seite 13).

Um dies beurteilen zu können, ist die bestehende Situation wie folgt zu beschreiben. Der geplante Baukörper erstreckt sich auf einer Fläche, die in einer Entfernung von rd. 50 m im Umfeld des Plangebietes keine relevanten baulichen Nutzungen aufweist. Die nächsten baulichen Nutzungen befinden sich im Osten und Süden (Einzelhandelsnutzungen), die ebenfalls eine abweichende Bauweise aufweisen. Im Westen befindet sich in einer Entfernung von rd. 120 m eine Tennisanlage, die zur Beurteilung einer für diesen Bereich prägenden und maßstabsbildenden Bauweise keine relevante städtebauliche Bedeutung aufweist. Das unmittelbare Umfeld des hier in Rede stehenden Plangebietes wird vielmehr durch großflächige Stellplätze geprägt, die für sich betrachtet keinen Schutzanspruch auf die Festsetzung der geplanten Bauweise aufweisen. Es ist vielmehr so, dass die geplante Gebäudelänge nur geringfügig die Anforderungen an die offene Bauweise (Gebäudelänge bis 50 m) überschreitet, so dass im Plangebiet selbst keine unmaßstäblich wirkende bauliche Anlage entstehen wird.

Aus der Umgebung des Plangebietes lässt sich die bauliche Nutzung der im Plangebiet befindlichen Flächen mindestens erahnen. Insofern war bereits auch auf der Grundlage des wirksamen FNPs der Stadt Löhne danach immer von einer baulichen Inanspruchnahme der betroffenen Grundstücksflächen auszugehen.

Damit die geplanten Nutzungen keine zusätzliche Flächenversiegelung sonst schützenswerter Flächen, insbesondere im Nahbereich des Gewässerrandes, bewirken, ist es das Ziel der konkreten Vorhabenplanung, aus Gründen der Gewährleistung möglichst barrierefreier baulicher Anlagen und damit verbundener Wegebeziehungen (funktionale Einheiten), eine zusammengefasste bauliche Einheit zu realisieren. Garagen und Nebenanlagen, welche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich wären, sind jedoch aus Gründen der Vermeidung von Eingriffen in die im westlichen Planbereich anzutreffenden Vegetationsbestände und Gewässerrandstreifen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Insofern wird der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtung und damit einer möglichst nutzungs- und funktionsgerechten baulichen Einheit (Barrierefreiheit und Gewährleistung von unmittelbar erreichbaren Funktionseinheiten) gegenüber der Realisierung von flächenintensiveren, räumlich und funktional getrennten baulichen Einheiten der Vorrang eingeräumt.

6 Örtliche Bauvorschriften - Werbeanlagen

Werbeanlagen stellen an der Stätte der Leistung städtebauliche Werbeelemente dar, die in typischer Weise auf die gewerbliche Nutzung hinweisen und auf diese aufmerksam machen. Dies soll in Bezug auf die Stätte der Leistung auch zugelassen werden. Das Plangebiet markiert den Eingang zum Siedlungsbereich Löhne und gleichzeitig den Übergangsbereich der Siedlung zur angrenzenden Grün- und Freiflächen. Auf Grund dieser städtebaulich sensiblen Situation sollen Werbeanlagen nicht großflächige und unmaßstäblich in Erscheinung treten. Zu diesem Zweck werden Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen Gegenstand des vorhabenbezogenen B-Planes.

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudeseite zulässig, die der Rathausstraße zugewandt ist. An der nördlichen Gebäudeseite sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig. Im Zugangsbereich der Rathausstraße ist nur eine Werbeanlage als ein max. dreiseitiger Pylon mit einer Gesamthöhe von max. 62,00 m ü.NN und mit einer Ansichtsfläche von max. 10 m² zulässig. Bewegte Werbeanlagen sowie die Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten sind nicht zulässig. Lichtwerbung in greller Farbe - Leuchtfarbe - (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind unzulässig.

Diese Festsetzungen sind zur Integration der Werbeanlagen in einem bereits baulich geprägten Siedlungszusammenhang und zur Vermeidung von ortsuntypischen Werbeanlagen erforderlich.

7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137/C bzw. des Flächennutzungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler i. S. des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisation -Stand September 1990- bekannt geworden sind.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen

und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33618 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

8 Verkehr

Das Plangebiet ist unmittelbar über die Rathausstraße an die Albert-Schweitzer-Straße und Oeynhausener Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet wird über eine Zu- und Ausfahrt, die im B-Plan entsprechend festgesetzt ist, an die Rathausstraße angebunden. Das geplante Vorhaben ist über eine Zufahrt an die höher liegende Rathausstraße angebunden. Dafür ist zu diesem Zweck auf einem geringen Abschnitt und im Nahbereich der Rathausstraße eine Verrohrung des Mühlenbaches erforderlich. Neben der Zu- und Ausfahrt ist zur fußläufigen Erreichbarkeit des Vorhabens eine Anbindung an den vorhandenen Gehweg zur Rathausstraße geplant. Entlang der Plangebietsgrenze sind an den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um ein unkontrolliertes Ein- und Ausfahren aus anderen Grundstücksbereichen in den öffentlichen Verkehrsraum und damit auch Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu vermeiden. Sollten sich durch die Ansiedlung des Fitnesscenters erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der L 773 fließenden Verkehrs ergeben oder sich der betroffene Bereich zu einem Unfallschwerpunkt entwickeln, werden seitens der Stadt Löhne geeignete verkehrsregelnde Maßnahmen vorgesehen. Eine Überprüfung der Ampelphasen/Grünphasen im Einmündungsbereich L 773/Rathaus auf eine ausreichende Leistungsfähigkeit erfolgt bei Bedarf nach Durchführung der Planung, wenn ein entsprechendes Erfordernis ableitbar ist. Die Durchführung bzw. die mit der Überprüfung der Ampelphasen/Grünphasen verbundenen Kosten werden in den zwischen dem Investor und der Stadt Löhne abzuschließenden Durchführungsvertrag übernommen.

Im Plangebiet sind zur Ordnung des ruhenden Verkehrs die zur Deckung des mit dem Vorhaben verbundenen Stellplatzbedarfs erforderlichen Stellplatzflächen festgesetzt. Lage und Ausdehnung der Stellplatzflächen nehmen Rücksicht auf die ökologisch wertvollen gewässernahen Flächen.

9 Belange von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Rechtsgrundlage

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 137/C soll die Innenentwicklung im Sinne der Nach- und Umnutzung der bereits über die *Albert-Schweitzer-Straße* und die *Rathausstraße* erschlossenen und im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellten Flächen ermöglicht werden.
Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

9.2 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 137/C wird eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, sodass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie kein Scoping erforderlich werden. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Das Umfeld des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 137/C wird bereits überwiegend durch benachbarte bauliche Nutzungen sowie durch angrenzende Straßenverkehrsflächen geprägt. Hierbei handelt es sich u.a. um Einzelhandelsnutzungen, die sich östlich der L 773 befinden.

Im Süden schließen sich die Flächen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Textilien) mit den zugeordneten Stellplatzflächen an die Rathausstraße an. Daran schließt im Westen ein einzelnes und frei stehendes Wohnhaus an, das jedoch mit rd. 100 m einen ausreichenden Abstand zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 137/C einhält. Es wird daher nicht von der hier geplanten baulichen Entwicklung betroffen sein. Im weiteren südlichen Verlauf befindet sich das Rathaus der Stadt Löhne mit den im Norden befindlichen parkähnlichen Vegetationsflächen. Diese erstrecken sich als örtlicher Grünzug auch auf die nördlich sich anschließenden, unbebauten und mit Bäumen bestandenen Flächen, die durch die Gewässerrandstreifen und Retentionsflächen der Werre im Norden begrenzt werden.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Albert-Schweitzer-Straße L 773 und im Westen im Wesentlichen durch den Verlauf des im Plangebiet liegenden Gewässers begrenzt. Weiter westlich schließen sich unbebaute und mit Vegetation bestandene Freiflächen an. Westlich angrenzend markieren die Tennisplätze den weiteren Rahmen der umgebenden baulichen Nutzung. Im Weiteren schließen sich westlich Wohnnutzungen an. Lediglich im Norden weist die Umgebung eine relative Naturnähe auf. Nördlich befinden sich die Werre und deren Uferrandbereiche. Entlang der Werre verläuft ein Fuß- und Radweg. Das Plangebiet selbst ist insbesondere durch den Gewässerverlauf im Westen und die Baum- und Strauchhecken in den Randbereichen des Plangebiets geprägt.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Flächen des Plangebietes, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt sind, einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die nördlichen Flächen, die als Grünflächen dargestellt sind, werden von einer baulichen Nutzung ausgenommen und als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die dort befindlichen Vegetationen (Bäume und Grünland) werden erhalten und langfristig gesichert. Auch das westlich im Plangebiet liegende Gewässer (Mühlenbach, Gewässer Nr. 65) bleibt in seiner Ausprägung erhalten und wird entsprechend als solches festgesetzt. Aufgrund der geplanten Erschließung im südlichen Plangebiet ist es jedoch erforderlich, den Mühlenbach in einem geringfügigen Umfang zu verlegen und einen Abschnitt mit einem Durchlass zu versehen. Dieser wird ausreichend groß dimensioniert sein, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer, bzw. die Sohle einstellen werden. Der neue Gewässerrand ist naturnah zu gestalten und zu entwickeln. Für die Gewässerverlegung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Gewässerverlegung wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Löhne.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Werre. Das Plangebiet grenzt südlich an und befindet sich in einem überschwemmungsgefährdetem Gebiet (potenzielles Überschwemmungsgebiet).

Die Aussagen der Arbeitskarte „Überschwemmungsgebiete der Werre HQ100, HQ20“ der Hydrologie GmbH, Blatt 4, deuten darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Überschwemmungsbereiches der Werre bei HQ100 befindet.

Da sich das Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (potenzielles Überschwemmungsgebiet) befindet, wird der Hinweis des Werre-Weserverbandes aufgenommen, wonach das Plangebiet derzeit durch parallel zum Gewässer verlaufende Deichanlagen geschützt ist. Ferner weist der Unterhaltungsverband darauf hin, dass der Zustand dieser Hochwasserschutzanlage teilweise erhebliche Mängel aufweist. Darüber wird darauf hingewiesen, dass der Mühlenbach mit seinen Rückstauanlagen nur über eine mangelnde Funktionstüchtigkeit verfügt, so dass es diesbezüglich im abgedeichten Bereich im Hochwasserfall der Werre zu Problemen kommen kann. Eine grundlegende Hochwassergefährdung des überplanten Gebietes kann daher nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind daher entsprechende bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher der folgende Hinweis aufgenommen:

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet *(§ 9 (1) 16 BauGB)*
Die Flächen befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Werre. Der Bereich ist derzeit durch parallel zum Gewässer verlaufende Deichanlagen geschützt. Der Unterhaltungszustand dieser Hochwasserschutzanlagen weist jedoch teilweise erhebliche Mängel auf. Darüber hinaus weist die Rückstauanlage des Mühlenbaches eine mangelnde Funktionstüchtigkeit auf. Diesbezüglich kann es im Hochwasserfall der Werre zu Problemen im abgedeichten Bereich kommen, so dass eine grundsätzliche Hochwassergefährdung des Gebietes nicht ausgeschlossen werden kann.

Zusätzlich befindet sich das Plangebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Nr. 20 „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“ Zone III B.

Mit der Planung werden keine Vorhaben begründet, die in der Lage sind, das Heilquellenschutzgebiet zu beeinträchtigen.

Innerhalb des Plangebietes sind im Gewässerbereich Uferrandstreifen, überwiegend bestehend aus Weiden, Erlen und Ahorn und einer teilweise typischen Gewässervegetation (Staudenflur) vorhanden. Darüber hinaus sind in den Randbereichen des Plangebietes heimische Gehölze vorhanden. Insbesondere im Nahbereich des geplanten Fitnesscenters sind durch die Planung Baumverluste unvermeidbar. Diese Baumverluste werden jedoch unabhängig von diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeglichen. Die Baumverluste sind zudem durch die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne geschützt und demnach ausgleichspflichtig. Für die Realisierung des Fitnesscenters wurde eine Befreiung aus der Baumschutzsatzung beantragt. Bereits 10 der Baumverluste können unmittelbar innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zur Abgrenzung zwischen der südlichen Nutzung als Bereich für das geplante Fitnesscenter und den nördlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, werden 10 Anpflanzungen von Laubbäumen festgesetzt. Die weiteren Baumpflanzungen erfolgen außerhalb des Plangebietes. Der Ausgleich der Baumverluste wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Löhne vertraglich gesichert.

Nördlich der Baumpflanzungen wird zusätzlich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche wird eine 2-reihige Strauchhecke zur Abgrenzung der Flächen des geplanten Fitnesscenters und den nördlich gelegenen Grünflächen gepflanzt.

Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der im Rahmen der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird. Für das konkret geplante Fitnesscenter wird im vorhabenbezogenen B-Plan eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S. d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 Abs. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sodass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 80% ergibt.

Das Gebäude des geplanten Fitnesscenters wird in einer abweichenden Bauweise errichtet und hat dabei eine Länge von rd. 50 m. Die Höhe des Gebäudes wird auf die max. Höhe von 62,00 m ü.NN über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt befindet sich im Bereich der Rathausstraße und liegt bei 52,35 m ü.NN. Durch diese Festsetzungen wird der Rahmen zum Einfügen in die gewachsenen Strukturen erreicht.

Die Nutzung für ein Fitnesscenter führt nicht zu Zielkonflikten mit den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Die Gebäude und Nutzungen sind ähnlich strukturiert und sind ebenso wie die Errichtung des Fitnesscenters an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gebunden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das südliche Plangebiet bereits ein Kerngebiet dar. Für Kerngebiete gilt eine zulässige GRZ von 1,0. Durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung können rd. 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden; wobei für die Hauptgebäude eine Versiegelung von lediglich 30 % zulässig ist. Die verbleibenden rd. 50 % möglicher Versiegelung werden für die Stellplatzflächen benötigt. Da bereits gem. des Flächennutzungsplanes von einer Versiegelung bis zu 100% ausgegangen wird, trägt die hier vorliegende Planung eines Fitnesscenters nicht zu einer Verschlechterung bei.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) ist nicht zu erwarten, da keine Festsetzungen getroffen werden, die über das bereits zulässige Maß (GRZ, GFZ) hinausgehen. Insofern gelten die Eingriffe gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung als zulässig.

In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan für das Fitnesscenter integriert, welcher in enger Abstimmung mit der Stadt Löhne erarbeitet wurde. Aufgrund der sich derart darstellenden besonderen standörtlichen Situation wird von der Zulässigkeit des Vorhabens im Siedlungsbereich ausgegangen.

<u>Artenschutz</u>

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Plangebietes wurde dieses artenschutzrechtlich untersucht. Der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bauvorhaben Neubau eines Fitness-Centers; Bebauungsplan 137/C der Stadt Löhne“ des Büros Objekt & Landschaft, Preußisch Oldendorf (2011) stellt heraus:

„Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch Vermeidungsmaßnahmen (hier: Maßnahmen während der Bauzeit und des Betriebs) abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nach Auswertung der vorliegenden Bestandsdaten nicht verletzt. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich. Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht näher betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen

Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten") bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.“[1]

Auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird Bezug genommen und verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 137/C berücksichtigt die Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und nimmt die im Kapitel 4.4 genannten „Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase und Betriebsphase“ als Hinweis auf.

Es werden keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG ausgelöst.

9.3 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge und zur hinreichenden Bestimmung der mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Grünordnung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen Gegenstand des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 137/C.

Private Grünfläche - Zweckbestimmung: "Gewässerrand"/ Flächen mit Bindung an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 b BauGB)
Auf den als private Grünfläche (P 1) mit Zweckbestimmung "Gewässerrand" festgesetzten Flächen ist der vorhandene strukturreiche Gewässerrand mit Ufergehölzen und Ufervegetationen dauerhaft zu erhalten und naturnah zu pflegen. Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft naturnah zu unterhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Für die nicht von dem Gewässerrand eingenommenen Grünlandflächen ist eine einmalige Mahd im Jahr (ab Ende Juli) zulässig.

Private Grünfläche - Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug" / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen mit Bindung an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 und 25 b BauGB)
Auf den als private Grünfläche (P 2) mit Zweckbestimmung "örtlicher Grünzug" festgesetzten Flächen ist die vorhandene extensive Grünlandfläche dauerhaft zu erhalten und naturnah zu pflegen. Die Mahd der Fläche ist 1-mal im Jahr (ab Ende Juli) zulässig. Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft naturnah zu unterhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Flächen mit Bindung an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 b BauGB)
Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Pflanzqualitäten der Bäume richten sich nach den Angaben des Durchführungsvertrages.

Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
Beidseits des Gewässers ist eine mindestens 5 m breite Fläche für die Gewässerunterhaltung freizuhalten. Die Erreichbarkeit des Gewässers ist sicherzustellen.

[1] Objekt & Landschaft: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben Neubau eines Fitness-Centers; Bebauungsplan 137/C der Stadt Löhne, Preußisch Oldendorf 2011, Seite 15

Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Für die im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen sind hochstämmige Laubbäume, gem. der in Anhang 1 enthaltenden Liste, mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm auf einer mind. 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Die Fläche ist mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu Beginn der Pflanzperiode durchzuführen, die der bauaufsichtlichen abschließenden Bauzustandsbesichtigung folgt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine mind. zweireihige freiwachsende Strauchhecke, mit im Naturraum heimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anlage 1 der Begründung). Die Pflanzungen sind aus Sträuchern mit einer Höhe von mind. 60 bis 100 cm herzustellen. Die Pflanzung erfolgt versetzt mit einem Abstand von nicht mehr als 1,50 m zueinander. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Pflanzungen sind zu Beginn der Pflanzperiode durchzuführen, die der bauaufsichtlichen abschließenden Bauzustandsbesichtigung folgt.

Durchgrünung der Stellplatzflächen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Auf den Stellplatzflächen ist je angefangene 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Hierzu sind hochstämmige Laubbäume, gem. der in Anhang 1 der Begründung enthaltenden Liste, mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm auf einer mind. 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Die Fläche ist mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu Beginn der Pflanzperiode durchzuführen, die der bauaufsichtlichen abschließenden Bauzustandsbesichtigung folgt.

Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften während der Bauphase und der Betriebsphase

Bauphase:
Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Die gesamte Bauphase ist nach Möglichkeit außerhalb der störungsempfindlichen Zeit zwischen März und Juli durchzuführen.

Betriebsphase:
Als Lichtquellen für die Gebäude und PKW-Stellplätze sind „insektenfreundliche Beleuchtungssysteme" zu verwenden (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Beleuchtung). Lampen im Außenbereich sind so abzuschirmen, dass sie nur nach unten abstrahlen und angrenzende Flächen nicht mit beleuchten.

9.4 Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Die vorliegende Planung trägt zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches bei. Durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird bewirkt, dass der im Plangebiet bereits zulässige Eingriff nicht überschritten wird. Weitergehende Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden daher nicht erforderlich.

10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz

Der Planbereich nimmt aufgrund der bisher unbebauten und extensiv genutzten Fläche an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die für die Bebauung beanspruchte Grundstücksfläche stellt sich jedoch mit Blick auf die benachbarten und weiterhin offenen Grünflächen, die der Erhaltung des westlich und nördlich gelegenen Grünzuges dienen, im Hinblick auf ihren Beitrag zum lokalen Klimaschutz nur als sehr kleinräumig dar. Die Bebauung erstreckt sich auf einen Bereich, dessen Umfeld bereits durch Bebauung und versiegelte Flächen siedlungsstrukturell geprägt ist. Dem im Planbereich zu deckenden Baulandbedarf wird am geplanten Standort gegenüber der Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und von Bebauung noch unberührten und unbeeinflussten Flächen der Vorrang eingeräumt. Durch die Bebauung von Flächen im Innenbereich werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Außenbereich vermieden.

Klimaanpassung

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG – und der EnEV 2012 - Energieeinsparverordnung für Gebäude – derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Hierbei werden bauliche Anlagen quasi als Passivhäuser bzw. Passivhäuser-plus nahezu energetisch neutral realisiert werden können.

Darüber hinaus wird durch die Anpflanzung von Bäumen neben dem Ausgleich entfallener Bäume auch ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Sinne der Erhaltung einer Durchfeuchtung, Staubfilterung und Sauerstoffbildung geleistet. Das anfallende Oberflächenwasser soll versickert werden.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe geprägt. Das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld sind auch bei Berücksichtigung der Darstellungen des FNPs einem Kerngebiet zuzuordnen.

In Kerngebieten sind gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) nachts bei Gewerbelärm zulässig.

Das Plangebiet kann aufgrund der städtebaulichen Einordnung in ein umgebendes Kerngebiet und der im Plangebiet festgesetzten Art der baulichen Nutzung der Schutzwürdigkeit eines Kerngebietes zugeordnet werden. Weder die Verkehrsfrequenz der

L 773 noch die umgebenden gewerblichen Nutzungen deuten auf eine Überschreitung der o.g. Orientierungswerte hin, so dass nicht von einem Nutzungskonflikt ausgegangen wird.

12 Altlasten

Nach Kenntnis der Stadt Löhne sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder Kontaminationen bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

Kampfmittel
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

13 Daten zum Plangebiet

Baufläche „Fitnesscenter“:		5.935 m²
davon Flächen für Stellplätze	*2.766 m²*	
private Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung „Gewässerrand“ darin Fläche mit Bindung an der Erhalt, von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung:		*1.745 m²*
private Grünfläche (P2) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / darin Fläche mit Bindung an der Erhalt, von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung:		7.678 m²
darin Flächen zum Anpflanzen:	*484 m²*	
Wasserfläche		363 m²
Plangebiet gesamt		15.721 m²

14 Durchführung des Bebauungsplanes

14.1 Bodenordnung

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

14.2 Ver- und Entsorgung

Oberflächenentwässerung
Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und zur

Versickerung zu bringen. Vor Baubeginn ist für die Versickerung in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herford zu beantragen.

Schmutzwasserbeseitigung
Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Rathausstraße.

Trink- und Löschwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die im Bereich der Rathausstraße vorhandenen Trinkwasserleitungen und wird durch die Wirtschaftsbetriebe Löhne (WBL) sichergestellt.

Über diese Leitungen kann auch der Grundschutz für das Plangebiet mit den entsprechenden Wasserentnahmestellen (Hydranten) gewährleistet werden.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Herford sichergestellt.

Kommunikationswesen
Im Plangebiet befinden sich noch keine Telekommunikationslinien. Das Plangebiet kann jedoch an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stromversorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Strom übernimmt der für diesen Bereich zuständige Energieversorger E.ON Westfalen-Weser AG.

Gründung/Baugrund
Bei der Gründung auf unterschiedlich tragfähigen Auffüllungen kann es zu Setzungen und Setzungsunterschieden kommen. Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist daher im Hinblick auf die geplante Bebauung zu untersuchen und zu bewerten. Die Bewertung der Baugrundverhältnisse für ein konkretes Bauvorhaben obliegt dem verantwortlichen Sachverständigen für Geotechnik. Es kann zumindest zeitweise drückendes Wasser auftreten.

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
Die Flächen befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Werre. Der Bereich ist derzeit durch parallel zum Gewässer verlaufende Deichanlagen geschützt. Der Unterhaltungszustand dieser Hochwasserschutzanlagen weist jedoch teilweise erhebliche Mängel auf. Darüber hinaus weist die Rückstauanlage des Mühlenbaches eine mangelnde Funktionstüchtigkeit auf. Diesbezüglich kann es im Hochwasserfall der Werre zu Problemen im abgedeichten Bereich kommen, so dass eine grundsätzliche Hochwassergefährdung des Gebietes nicht ausgeschlossen werden kann.

Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, der als überschwemmungsgefährdet ausgewiesen ist. Insofern ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf diesen Sachverhalt zur Vermeidung von erheblichen

Beeinträchtigungen von Flächen oder baulichen Anlagen auch bei Berücksichtigung nachbarlicher Belange einzugehen.

14.3 Kosten

Der Stadt Löhne entstehen durch die Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten i.S. von § 127 BauGB.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137/C „Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Oeynhausener Straße und Werre – Fitnesscenter Rathausstraße“ dar.

Im Umweltbericht werden die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

Angaben zum Standort/ Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Rathausstraße, westlich der L 773 (Albert-Schweitzer-Straße) und südlich der Werre. Im Westen wird der Eingriffsraum im Wesentlichen durch den Verlauf des dort in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Gewässers, das im Plangebiet liegt, begrenzt. Dieses ist im nördlichen Bereich abschnittsweise verrohrt und mündet in die nördlich fließende Werre.

Das Plangebiet befindet sich südlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Werre und liegt selbst in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen stellen sich neben dem westlich verlaufenden Gewässer mit beidseits erkennbaren extensiven Uferrandstreifen als überwiegend private Grünflächen dar. Diese werden allseits durch eine 5 bis 8 m breite Fläche, die mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist, eingerahmt. Die Sträucher und Bäume setzen sich aus Arten der heimischen und nicht heimischen Gehölzflora zusammen. Im Bereich des Gewässers stehen überwiegend Erlen, Weiden und Ahorn an. Das Gewässer selbst ist als bedingt naturnah zu bezeichnen.

Das Gewässer als auch die Uferrandstreifen sind im Rahmen dieser Bauleitplanung hinsichtlich der hydraulischen als auch ökologischen Funktion zu schützen und möglichst zu entwickeln.

Im Osten und Süden stellen sich aufgrund des insgesamt tiefer liegenden Plangebietes zu den angrenzenden Verkehrsflächen Böschungsbereiche dar, die der o.g. Vegetation zuzuordnen sind.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Albert-Schweitzer-Straße (L 773) und im Westen im Wesentlichen durch den Verlauf des im Plangebiet liegenden Gewässers begrenzt. Weiter westlich schließen sich unbebaute und mit Vegetation bestandene Freiflächen an. Westlich angrenzend markieren die Tennisplätze den weiteren Rahmen der umgebenden baulichen Nutzung. Im weiteren westlichen Anschluss schließen sich Wohnnutzungen an. Lediglich im Norden weist die Umgebung eine relative Naturnähe auf. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Werre mit ausgeprägten Uferrandbereichen. Entlang der Werre verläuft ein Fuß- und Radweg. Das Plangebiet selbst ist insbesondere durch den Gewässerverlauf im Westen und die Baum- und Strauchhecken in den Randbereichen geprägt.

1.3 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 137/C dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Fitnesscenters. Zur Ergänzung des sportlichen Angebotes sollen neben einem gastronomischen Betrieb auch Möglichkeiten der Ansiedlung von Nutzungen zugelassen werden, die gesundheitlichen Zwecken dienen. Hierbei handelt es sich um therapeutische Einrichtungen im Sinne einer Praxis für Physiotherapie mit medizinischen Anwendungen und ergänzenden Wellnessangeboten.

Aufgrund der zentralen Lage im Kernbereich Löhne und der sehr guten Verkehrsinfrastruktur im unmittelbaren Nahbereich der L 773 (Albert-Schweitzer-Straße) und der L 777 (Oeynhausener Straße) ist der Standort des geplanten Fitnesscenters für große Teile der Bevölkerung gut erreichbar.

Im Zusammenhang mit den östlich der L 773 und südlich der Rathausstraße befindlichen großflächigen baulichen Nutzungen (Einzelhandel) sowie der westlich vom Plangebiet gelegenen Tennisplätze stellt sich auch zukünftig ein baulicher Zusammenhang und ein zur Werre orientierter und landschaftlich angemessener Siedlungsabschluss dar.

Um die Belange der landschaftlichen und städtebaulichen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen zu gewährleisten, werden nur die für die Realisierung des Planvorhabens unbedingt erforderlichen Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt. Mit Rücksicht auf das am westlichen Rand verlaufende offene Gewässer halten die hinzukommenden Flächenbefestigungen in Form von Stellplätzen einen ausreichenden Abstand von 6,50 m, so dass erhebliche Eingriffe in das Gewässer und den Gewässerrand vermieden werden können.

Darüber hinaus erstreckt sich die bauliche Nutzung auch nur auf die südliche und der Rathausstraße zugewandten Teilfläche. Die nördliche Teilfläche bleibt von Bebauung unberührt und in dem ökologischen Gesamtcharakter einschl. der dort verlaufenden Gewässerparzelle erhalten. Um die Abgrenzung dieser Nutzungen zu gewährleisten und zu dokumentieren, erfolgt eine Anpflanzung von Einzelbäumen. Diese dienen zudem auch dem Ausgleich von unvermeidbaren Baumverlusten im Plangebiet. Zusätzlich zu den Einzelbäumen erfolgt auf einer nördlich anschließenden Teilfläche die Entwicklung einer Strauchhecke.

Der auf die südlichen Teilflächen des Plangebietes bezogene Hauptbaukörper ist in einer II - III geschossigen Bauweise geplant, so dass bei Berücksichtigung der gegebenen topografischen Situation ein neben einer bedarfsgerechten und wirtschaftlich auskömmlichen sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Nutzung auch eine hinreichende städtebauliche Integration in die Umgebung und ein angemessener Übergang in die sich nördlich anschließenden Grünflächen ermöglicht wird. Zu Gunsten der Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung des Gebäudes wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird als Maß der baulichen Nutzung eine zur Realisierung des Vorhabens gerade erforderliche Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO). Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, damit eine bauliche Anlage realisiert werden kann, die geringfügig über die mit einer offenen Bauweise sonst verbundene Gebäudelänge von 50 m hinausgeht.

In Bezug auf die konkrete Vorhabenplanung wird auf die als Anlage beigefügten Planzeichnungen hingewiesen.

1.4 Inhalt des Bebauungsplanes

- **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird eine sportlichen Zwecken dienende Anlage "Fitnesscenter" festgesetzt.

Darin sind nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zulässig:

1. Fitnesscenter mit einer max. Grundfläche von 1.600 m²
2. Gastronomische Betriebe
3. Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen (z.B. therapeutische Berufe)

Die Nutzungen zu 2. und 3. sind jedoch nur zulässig, wenn diese räumlich und funktional der Hauptnutzung „Fitnesscenter" zugeordnet und dieser hinsichtlich der Grundfläche untergeordnet sind. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Hauptnutzung „Fitnesscenter“.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, wenn ihre Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher bestimmt sind und das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Dienstleistung, Herstellung, Weiterverarbeitung oder Reparatur von Waren steht und die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Diese Festsetzung dient der Sicherung und Entwicklung der im Kernbereich Löhne vorhandenen Betriebe der Grundversorgung der Bevölkerung.

- **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhenbegrenzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird in enger Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zugelassen, um den für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplatzbedarf sicherstellen zu können. Die anrechenbare Grundstücksfläche erstreckt sich hierbei auf die im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzte Baufläche.

Zu Gunsten der Festsetzung der Begrenzung der Gebäudehöhe wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist aus dem für das konkrete Vorhaben unbedingt erforderlichen Maß abgeleitet und mit 62,00 m üNN festgesetzt. Im Nahbereich der Rathausstraße ist der erforderliche Bezugspunkt festgesetzt. Aus diesen Festsetzungen kann die konkrete Höhenentwicklung des geplanten Vorhabens mit Wirkung auf den benachbarten öffentlichen Raum hinreichend bestimmt und beurteilt werden.

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge, festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erstreckt sich mit Bezug auf den Hauptbaukörper auf die im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, damit eine bauliche Anlage realisiert werden kann, die aufgrund der miteinander verbundenen Nutzflächen in der erforderlichen Größe benötigt wird und eine Gebäudelänge von mehr als 50 m bewirkt.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

- **Baugesetzbuch**

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet und im Umweltbericht dargelegt.

- **Landschaftsplan Löhne-Kirchlengern (1995)**

Der Landschaftsplan Löhne-Kirchlengern stellt für das Plangebiet keine relevanten naturschutzfachlichen Darstellungen dar. Auf weitergehende Betrachtungen im Umweltbericht wurde daher verzichtet.

- **Fachplan Biotopverbund Löhne (NZO- GmbH, 1994)**

Im Fachplan Biotopverbund Löhne wird das Plangebiet als Entwicklungsfläche 2. Priorität ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Grünbänder-Ausbreitungsachsen mit der Bezeichnung Else-/Werre-Niederung. Bei der Ausbreitungsachse handelt es sich in Verbindung mit weiteren Achsen, um die größte und wichtigste zentrale Achse im Stadtgebiet von Löhne, die sich von Südwesten, entlang der Werre, bis nach Osten erstreckt. Für das Plangebiet ist die Nr. 578 maßgeblich. Beschrieben ist die Fläche als Park, Sukzessionsfläche/Brache, Baumreihe, Niederhecke und als Hochhecke.

Dabei ist als Entwicklungsziel der Erhalt und die Pflege der ökologisch hochwertigen Flächen am Südhang der Obernbecker Egge, Extensivierung der Auennutzung, Entwicklung von Auenwaldelementen, Entfesselung der Werre nach den Vorgaben des Gewässerprogramms NRW (MURL 1990) und die Anlage eines Auenlehrpfades zwischen Albert-Schweitzer-Straße und A 30 als stadtnahes Erholungsgebiet benannt.

Die Entwicklungsziele beziehen sich teilweise auf Flächen, die sich außerhalb des Plangebietes befinden. Für das Plangebiet selbst kann den Entwicklungszielen entsprochen werden, in dem insbesondere der nördliche Bereich zum Erhalt festgesetzt und nachhaltig gesichert wird.

- **Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 19 bis 23 LG bzw. §§ 43 bis 44 LG gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich nördlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet mit besonderen Festsetzungen „3.2.1.2.19: Werreniederung mit Wasserlauf, Uferzone und angrenzenden Auenbereichen“.

Die Werre ist westlich und östlich der Stadt Löhne als FFH-Gebiet mit der Bezeichnung DE-3817-301 „System Else-Weser“ ausgewiesen. Wertbestimmendes Merkmal ist die Fischfauna mit den FFH-Anhang II-Arten Steinbeißer und Groppe. Der nördlich des Plangebietes verlaufende Gewässerabschnitt der Werre ist nicht Bestandteil des FFH-Gebietes. Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in dem beim LANUV geführten Biotopkataster NRW als Teilfläche des Biotopes „Werreniederung bei Löhne“ (BK-3818-013).

Schutzziel des Biotopes:

Erhalt einer strukturreichen Flussaue als Lebensraum für zahlreiche gefährdete Vogelarten und als Ausbreitungskorridor für Arten der Auen. Weiterentwicklung zu einer standortgerecht genutzten, strukturreichen und mit einem naturnahen Fließgewässer und typischen Auenbiotopen ausgestatteten Flussaue mit natürlicher Überschwemmungsdynamik, insbesondere durch Erhöhung des Grünlandanteils und des Anteils der Feuchtbiotope. Wiederherstellung der Durchgängigkeit und guten Wasserqualität der Werre als Lebensraum gefährdeter Fischarten, insbesondere des Steinbeißers. (LANUV 2011).

Die nördlichen Flächen des Plangebietes werden gem. des Flächennutzungsplanes (Grünfläche) zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzt. Dem Schutzziel des Biotopes kann entsprochen werden, da lediglich der südliche Bereich des Plangebietes (im Flächennutzungsplan bereits als Kerngebiet dargestellt) bebaut wird. Die relevanten Grünlandflächen bleiben erhalten. Die südlichen Teilflächen des B-Planes sind bereits gegenwärtig aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Siedlungsbereichen und sonst emissionswirksamen Nutzungen und Einrichtungen (Gewerbe und Verkehr) einer erheblichen Vorbelastung ausgesetzt.

Im Biotopkataster wird die bezeichnete Fläche als Naturschutzgebietsvorschlag geführt. Aus ihm ergeben sich zudem Hinweise auf bei der Planung zu berücksichtigenden planungsrelevante Arten.

Bezüglich planungsrelevanter Arten wurde ein „*Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben: „Neubau eines Fitness-Centers; Bebauungsplan 137/C der Stadt Löhne*“ durch das Büros Objekt & Landschaft, Preußisch Oldendorf (2011) erstellt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird im Kapitel 3.1.2 Tiere und Pflanzen auf die Belange des Artenschutzes detailliert eingegangen.

Geschützte Biotope im Sinne von § 62 LG NRW bzw. § 30 BNatSchG sind in einem Umkreis von mehr als 500 m um das Baugebiet nicht bekannt.

- **Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG bzw. LWG NRW**

Das Plangebiet liegt südlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Werre. Das Plangebiet selbst befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Die Aussagen der Arbeitskarte „Überschwemmungsgebiete der Werre HQ100, HQ20“ der Hydrologie GmbH, Blatt 4, deutet darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Überschwemmungsbereiches der Werre bei HQ100 befindet.

Da sich das Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (potenzielles Überschwemmungsgebiet) befindet, wird der Hinweis des Werre-Weserverbandes aufgenommen, wonach das Plangebiet derzeit durch parallel zum Gewässer verlaufende Deichanlagen geschützt ist. Ferner weist der Unterhaltungsverband darauf hin, dass der Zustand dieser Hochwasserschutzanlage teilweise erhebliche Mängel aufweist. Darüber wird darauf hingewiesen, dass der Mühlenbach mit seinen Rückstauanlagen nur über eine mangelnde Funktionstüchtigkeit verfügt, so dass es diesbezüglich im abgedeichten Bereich im Hochwasserfall der Werre zu Problemen kommen kann. Eine grundlegende Hochwassergefährdung des überplanten Gebietes kann daher nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind daher entsprechende bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher der folgende Hinweis aufgenommen:

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet *(§ 9 (1) 16 BauGB)*
Die Flächen befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Werre. Der Bereich ist derzeit durch parallel zum Gewässer verlaufende Deichanlagen geschützt. Der Unterhaltungszustand dieser Hochwasserschutzanlagen weist jedoch teilweise erhebliche Mängel auf. Darüber hinaus weist die Rückstauanlage des Mühlenbaches eine mangelnde Funktionstüchtigkeit auf. Diesbezüglich kann es im Hochwasserfall der Werre zu Problemen im abgedeichten Bereich kommen, so dass eine grundsätzliche Hochwassergefährdung des Gebietes nicht ausgeschlossen werden kann.

Zusätzlich befindet sich das Plangebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Nr. 20 „Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen“ Zone III B.

Mit der Planung werden keine Vorhaben begründet, die in der Lage sind, das Heilquellenschutzgebiet zu beeinträchtigen.

- **Immissionsschutzgesetz**

Das Plangebiet kann aufgrund der städtebaulichen Einordnung in ein umgebendes Kerngebiet und der im Plangebiet festgesetzten Art der baulichen Nutzung der Schutzwürdigkeit eines Kerngebietes zugeordnet werden. Weder die Verkehrsfrequenz der L 773 noch die umgebenden gewerblichen Nutzungen deuten auf eine Überschreitung der Orientierungswerte (Kerngebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) nachts bei Gewerbelärm) hin, so dass nicht von einem Nutzungskonflikt ausgegangen wird.

- **Sonstige Unterschutzstellungen gem. anderer Fachgesetze**

Im Plangebiet befinden sich keine gem. Denkmalschutzgesetz oder gem. sonstiger umweltrelevanter Gesetze besonders schutzwürdigen Objekte oder Bereiche.

- **Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"**

Innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete.

- **Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltverträglichkeitsvorprüfung gem. UVPG**

Die in Anlage 4 UVPG "Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung" genannten Kriterien und die Schutzgüter des UVPG werden in der Umweltprüfung gem. BauGB berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

- **Berücksichtigung des § 1 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 LBodSchG**

Gem. Informationssystem Bodenkarte, Karte der schutzwürdigen Böden befinden sich innerhalb des Plangebietes schutzwürdige Böden aufgrund hoher Bodenfruchtbarkeit der Stufe 1. Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich demnach um einen fruchtbaren Boden. Dieser ist im Löhner Stadtgebiet weit verbreitet. Im Hinblick auf die Überplanung schutzwürdiger Böden wird der Entwicklung eines dem

Siedlungszusammenhang zuzuordnenden Vorhabens „Fitnesscenters“ gegenüber der Erhaltung der Böden der Vorrang eingeräumt, da der Boden innerhalb des Stadtgebietes Löhne weit verbreitet ist, sich das Plangebiet in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Gebiet befindet und der Flächennutzungsplan bereits für weite Teile des Gebietes ein Kerngebiet darstellt. Die Böden sind auch nicht Bestandteil eines landwirtschaftlichen Produktionsprozesses.

Die Überprüfung gem. § 4 Abs. 2 BBodSchG hat ergeben, dass für die Planung keine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

- **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Löhne**

Zur Sicherung des Naturhaushalts ist von der Stadt Löhne eine Baumschutzsatzung aufgestellt worden. Der im Plangebiet befindliche Baumbestand fällt teilweise unter den Schutz der Baumschutzsatzung. Der Verlust von Bäumen zur Realisierung des geplanten Fitnesscenters ist unvermeidbar. Für den Verlust der Bäume ist ein entsprechender Ersatz im Verhältnis 1:1 zu pflanzen. Insgesamt gehen 20 Bäume durch die Planung verloren. Bereits 10 Einzelbäume können innerhalb des Plangebietes als Abgrenzung zu der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ gepflanzt werden. Diese Bäume sind entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Der Ausgleich der Baumverluste wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Löhne vertraglich gesichert.

- **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Löhne stellt den Planbereich als Kerngebiet und Grünfläche dar. Da im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 137/C als Art der baulichen Nutzung eine sportlichen Zwecken dienende Anlage „Fitnesscenter“ als Hauptnutzung festgesetzt wird und diese Nutzung auch in einem Kerngebiet allgemein zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass diese Bauleitplanung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 137/C konkretisiert die im FNP dargestellte allgemeine Art der baulichen Nutzung und lässt darüber hinaus auch Raum für die Hauptnutzung ergänzende und räumlich untergeordnete Nutzungen, die in der Gesamtheit sinnvolle Bestandteile einer in Kerngebieten anzutreffenden Nutzungs- und Versorgungsstruktur darstellen.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen stellt sowohl den derzeitigen Zustand als auch die Bedeutung des Gebietes für das jeweilige Schutzgut dar und gibt dessen Nutzung und Gestaltung wieder.
Es erfolgt die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.

3.1.1 Mensch

Beschreibung

Erholung und Wohnumfeld

Das Plangebiet weist auf Grund seiner Struktur und Ausprägung als überwiegende Grünfläche für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung eine geringe Bedeutung auf. Die Flächen befinden sich in einem siedlungsstrukturellen Zusammenhang, die jedoch für die Erholung nicht zugänglich bzw. erschlossen sind. Ebenso wie die Grünfläche ist auch das Gewässer im Plangebiet für die Öffentlichkeit nicht zugänglich, so dass die Flächen für die Erholung eine geringe bzw. keine Bedeutung aufweisen. Das Wohnumfeld der bestehenden Wohnbereiche wird durch die Errichtung weiterer gewerblich geprägter Nutzungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Das Plangebiet ist durch die von der *Albert-Schweitzer-Straße* (L773) und *der Rathausstraße* ausgehenden verkehrlichen Immissionen vorbelastet.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe geprägt. Das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld sind auch bei Berücksichtigung der Darstellungen des FNPs einem Kerngebiet zuzuordnen.

In Kerngebieten sind gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) nachts bei Gewerbelärm zulässig.

Weder die Verkehrsfrequenz der L 773 noch die umgebenden gewerblichen Nutzungen deuten auf eine Überschreitung der o.g. Orientierungswerte hin, so dass nicht von einem Nutzungskonflikt ausgegangen wird. Aus der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der damit verbundenen Errichtung eines Fitnesscenters wird keine Nutzung realisiert, die zu einer erheblichen Erhöhung von verkehrlichen Immissionen über das bereits bestehende Maß hinaus beiträgt.

Bewertung

Erholung/ Wohnumfeldfunktion

Im Plangebiet wird ein Fitnesscenter realisiert, welches sich in der geplanten Art und dem geplanten Maß der baulichen Nutzung problemlos in das bereits durch gewerbliche Nutzung geprägte Umfeld einfügen wird. Die geplanten privaten Grünflächen, die geplanten Strauch- und Baumstrukturen sowie der Erhalt von Vegetation tragen dafür Sorge, dass das geplante Fitnesscenter in die Örtlichkeit integriert werden kann.

Menschliche Gesundheit/ Wohlbefinden

Entlang der *Albert-Schweitzer-Straße* (L773) bestehen verkehrliche Immissionen, welche nicht zu Zielkonflikten mit dem im Nahbereich geplanten Fitnesscenters führen werden. Die in der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerte für Kerngebiete werden nicht überschritten. Darüber hinaus handelt es sich bei den im Plangebiet zulässigen Nutzungen auch nicht um lärmsensible Nutzungen. Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich und gesunde Wohnverhältnisse werden weiterhin gewährleistet. Durch die Planung werden keine Nutzungen realisiert, die erhöhte Lärmimmissionen über den bereits zulässigen Bestand hinaus erwarten lassen.

Ergebnis

Für die Erholung und das Wohnumfeld der ortsansässigen Bevölkerung besteht kein Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen.

Aufgrund der Lage an der *Albert-Schweitzer-Straße* (L773) und *Rathausstraße* sind im Plangebiet, über die bisherige Immissionssituation hinaus, keine weiteren verkehrlichen Immissionen zu erwarten, da die mit dem geplanten Fitnesscenter verbundenen Verkehre im Umfang geringfügig sind und die bestehenden Verkehrsmengen nicht immissionsrelevant verändern werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bevölkerung sind somit nicht zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

3.1.2 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Lebensraumstrukturen

Die Grünlandflächen bzw. Brachflächen des Plangebietes weisen im Zusammenhang mit den randständigen Gehölzen eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Im zentralen Bereich der Fläche dominieren Hochstaudenflure bzw. typische Pflanzenarten des brachgefallenen Grünlandes. Die randlichen Bereiche werden durch überwiegend heimische Gehölze geprägt. Im nördlichen Plangebiet verdichtet sich der Gehölzbestand zunehmend. Im Plangebiet verläuft ein Abschnitt des Mühlenbaches, der sich im südlichen Plangebiet offen und im nördlichen Plangebiet verrohrt darstellt. Der Mühlenbach mündet rd. 70 m nördlich in der Werre.

Tier- und Pflanzenarten

Innerhalb des Plangebietes wurden keine streng geschützten Pflanzenarten vorgefunden. Aufgrund der Ausprägung des Gebietes sind diese auch nicht zu erwarten. Auf weitere Betrachtungen wurde daher verzichtet.

Das Plangebiet weist Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Tierarten auf. Vorkommen bzw. potenzielle Vorkommen beziehen sich auf Arten der Fledermäuse und Brutvögel. Bezüglich planungsrelevanter Arten wurde durch das Büro Objekt & Landschaft, Preußisch Oldendorf (2011), ein „*Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben: „Neubau eines Fitness-Centers; Bebauungsplan 137/C der Stadt Löhne*“ erstellt. Auf diesen Fachbeitrag wird verwiesen und Bezug genommen.

Fledermäuse

Das Gelände wurde gutachterlich untersucht. Im Rahmen einer Geländebegehung wurde festgestellt, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im engeren Plangebiet keine Höhlen aufweisen, die als Habitat (Sommerquartiere, Winterquartiere Wochenstuben o. ä.) für im Plangebiet potenziell vorkommende Fledermäuse geeignet sind. Dies gilt insbesondere für die Bäume, die im Zuge der Realisierung des B-Planes beseitigt werden. Die Altholzbestände im nordöstlichen Plangebiet und der Übergangsbereich zur Werre weisen Strukturen auf, die als Lebensraum für Fledermäuse geeignet sind. Der geplante Eingriff befindet sich jedoch in einer ausreichenden Entfernung, so dass keine Gefährdung des Erhaltungszustandes der Fledermausarten zu erwarten ist. Das Plangebiet wird laut Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages lediglich als potenzielles bzw. tatsächliches Jagdhabitat für Fledermäuse (gem. der Anlage 2) eingestuft.

Eine Gefährdung des Erhaltungszustandes der Populationen durch Verletzung, Tötung, erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, oder Überwinterungszeiten kann daher unter der vorliegenden Datenlage nicht erkannt werden. Die Auslösung der Zugriffsverbote im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher für die Fledermäuse nicht ableitbar.[2]

[2] Objekt & Landschaft: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben: Neubau eines Fitness-Centers; Bebauungsplan 137/C der Stadt Löhne, Preußisch Oldendorf (2011), Seite 9 ff.

Brutvögel

Das Vorkommen von Habicht, Sperber, Waldohreule, Mäusebussard, Kleinspecht, Turmfalke, Gartenrotschwanz, Waldkauz, Schleiereule ist im engeren oder weiteren Plangebiet nicht auszuschließen. Es liegen jedoch nach den vorliegenden Datenquellen keine Nachweise auf entsprechende Vorkommen vor.
Bei diesen Arten ist jedoch die Nutzung des Plangebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat möglich. Hierdurch sind jedoch keine unmittelbaren Artenschutzbestimmungen verbunden. Konkrete Hinweise auf Brutvorkommen, die im unmittelbaren Plangebiet existieren, liegen nicht vor.

Konkrete Hinweise auf Brutreviere existieren laut vorliegendem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag lediglich für die Nachtigall. Fundpunkte sind in einem Abstand von ca. 850 m südwestlich und ca. 650 m südöstlich des Plangebietes im Auenbereich der Werre nachgewiesen worden. Das nördliche Plangebiet kann als Brutrevier bzw. als potenzielles Brutrevier angesehen werden.

Der Gutachter stellt diesbezüglich folgendes heraus:

„Aufgrund nicht vorhandener Nachweise der Art im engeren Plangebiet selbst kann jedoch bei Umsetzung des Planungsvorhabens nicht von einer Auslösung der Zugriffsverbote im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgegangen werden, da eine direkte Tötung und die Gefährdung des Erhaltungszustandes der Population durch die zu erwartenden Wirkfaktoren (s. u.) ausgeschlossen werden kann. Die Nachtigall zählt zudem zu den Vogelarten mit lediglich untergeordneter Effektdistanz und ist damit zumindest nur gering empfindlich gegenüber z. B. Straßenlärm (KIFL 2010). Jedoch lassen sich durch geeignete, in Kap. 4.3 näher bezeichnete Maßnahmen, mögliche Verluste von potenziellem Lebensraum sowie anlagebedingte Störungseffekte vermeiden bzw. mindern.“[3]

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137/C wird daher folgender Hinweis für den Artenschutz aufgenommen:

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften während der Bauphase und der Betriebsphase

- *Bauphase:*

Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, zu beschränken. Die gesamte Bauphase ist nach Möglichkeit außerhalb der störungsempfindliche Zeit zwischen März und Juli durchzuführen.

- *Betriebsphase:*

Als Lichtquellen für die Gebäude und PKW-Stellplätze sind „insektenfreundliche Beleuchtungssysteme" zu verwenden (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Beleuchtung). Lampen im Außenbereich sind so abzuschirmen, dass sie nur nach unten abstrahlen und angrenzende Flächen nicht mit beleuchten.

Zusammenfassend wird in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgestellt:

„Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch Vermeidungsmaßnahmen (hier: Maßnahmen während der Bauzeit und des Betriebs) abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nach Auswertung der vorliegenden Bestandsdaten nicht verletzt. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich. Die

[3] Objekt & Landschaft: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben: Neubau eines Fitness-Centers; Bebauungsplan 137/C der Stadt Löhne, Preußisch Oldendorf (2011), Seite 11

übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht näher betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten") bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.“[4]

Bewertung

Lebensraumstrukturen

Bezogen auf die Grünlandflächen wird sich im unmittelbaren Nahbereich des Bauvorhabens der Bestand an Lebensräumen nach Überbauung verändern. Es werden siedlungstypische Lebensräume geschaffen, welche sich in ähnlicher Ausprägung in den angrenzenden Gebieten wiederfinden. Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich die Errichtung des geplanten Fitnesscenters auf die südlichen Bereiche des Plangebietes erstreckt. Dieses ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne bereits als Kerngebiet dargestellt. Die Eingriffe in den Baumbestand werden entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Löhne ausgeglichen. Zudem kann ein Ausgleich der Bäume bereits teilweise im Plangebiet erfolgen. Die nördlichen Flächen, die nicht von einer Überplanung beansprucht werden, werden zum Erhalt festgesetzt. Gleiches gilt für die Randbereiche des Mühlenbaches, da hier zudem die Entwicklung eines Gewässerrandstreifens erfolgt.

Im nördlichen und östlichen Plangebiet wird der Bestand an Grünland-, Gehölz- und Gewässerstrukturen zum Erhalt festgesetzt, so dass nachteilige Eingriffe in bedeutende Strukturen für den Biotopschutz vermieden werden.

Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der aus dieser Planung resultierenden Lebensraumverluste entwickelt und räumlich konkretisiert festgesetzt. Zusätzlich werden auf dem Baugrundstück weitere Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. die Pflanzung von standortgerechten und -heimischen Laubbäumen (je 10 Stellplätze ein Laubbaum) festgesetzt, so dass die Stellplatzflächen als Lebensraum aufgewertet werden. Nachteilige und nachhaltige Auswirkungen ergeben sich bei der Versiegelung von Flächen insbesondere aus dem Verlust von Bodenlebensräumen.

Tier- und Pflanzenarten

Bei Einhaltung der im Artenschutzfachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen (hier: Maßnahmen während der Bauzeit und des Betriebs) werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG abgewendet. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich.

Ergebnis

Für Tiere und Pflanzen ist der Verlust der Bodenlebensräume als nicht erheblich zu werten.

Ein erheblicher Eingriff in Folge von Beeinträchtigungen von streng geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten (planungsrelevante Arten) ist bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht ableitbar.

[4] ebd., Seite 15

3.1.3 Landschaft/ Freiraumverbund

Beschreibung

Die grünlandgeprägten Flächen und der mit Gehölzen bestandene Mühlenbach tragen zu einer Auflockerung der umliegenden gewerblichen Nutzungen und der Siedlungsbereiche bei. Die östliche Umgebung des Plangebietes ist durch eine siedlungsstrukturelle Nutzung geprägt. Insbesondere sind großvolumige Gebäudetypen mit entsprechenden Stellplatzvorkommen maßstabsgebend.

An das Plangebiet schließt sich westlich unmittelbar eine Brachfläche mit grünlandgeprägten Bereichen (tlw. Magergrünland), Altwässern mit Röhrichtsäumen und einem naturnahen Teich an. Darüber hinaus sind für die am westlichen Plangebietsrand befindlichen Flächen gewässerbegleitende Säume und Gehölze kennzeichnend. Die Fläche weist eine hohe landschaftliche Qualität auf und stellt zudem einen Biotopverbund zu der nördlich verlaufenden Werre dar. Acker- und Grünlandflächen begleiten den Verlauf der Werre, die für diesen Bereich die prägende Landschaftsstruktur darstellt.

Westlich des Plangebietes und nördlich der Werre erstrecken sich Sport- und Freizeiteinrichtungen. Für die westlich des Plangebietes gelegenen Siedlungsbereiche ist eine offene Bauweise mit einer überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung typisch.

Insgesamt sind die westlich und nördlich vorhandenen Strukturen landschaftswirksam eingegrünt. Diese Flächen treten als Bestandteil eines örtlichen Grünzuges in Erscheinung und stellen für das Plangebiet eine Begrenzung dar.

Die südlich und östlich gelegenen gewerblichen Strukturen sind weniger gut in die Landschaft eingebunden. Die *Albert-Schweitzer-Straße* und die *Rathausstraße* wirken sich auf das Plangebiet begrenzend aus.

Bewertung

Mit der Planung ist ein Verlust landschaftswirksamer Gehölze verbunden. Hiervon sind rd. 20 Bäume betroffen, die auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Löhne ausgeglichen werden. Die im Plangebiet vorgesehenen Anpflanzungen werden das Landschaftsbild und den Freiraumverbund zusätzlich bereichern und zu einer Vernetzung beitragen.

Im Plangebiet werden nur Gebäude realisiert, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen und diese aufgrund ihrer Gestaltung nicht erheblich beeinträchtigen. Da es sich bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist eine unmittelbare Einflussnahme in Bezug auf die Planung, Gestaltung und Realisierung des Fitnesscenters möglich.

Zur hinreichenden gestalterischen Integration der hinzukommenden Baukörper und sonstigen baulichen Anlagen wird die Höhe der baulichen Anlagen derart begrenzt, dass die Maßstäblichkeit der Umgebung gewahrt bleibt. Die Baugrenzen erstrecken sich nur auf die unbedingt für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen. Hierdurch wird eine großflächigere Überbauung vermieden.

Ergebnis

Durch den Verlust von Grünflächen und Gehölzen werden der Siedlungscharakter und das Landschaftserleben vor Ort verändert, eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird hierdurch jedoch nicht bewirkt, da das Umfeld des Gebietes durch gewerbliche Nutzungen sowie überörtliche Verkehrsflächen bereits siedlungsstrukturell vorbelastet ist.

3.1.4 Boden

Beschreibung

Bodeneigenschaften und -funktionen

Im Plangebiet stehen überwiegend Bach- und Flussablagerungen an. Diese stehen als Ablagerung der Täler an und bestehen aus Schluff bis Mittelsanden, die teilweise Kiese und Sande enthalten können.[5]

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unversiegelte Böden, deren Bodenfunktionen noch intakt sind.

Gem. Geologischer Dienst (GD) NRW: "Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000" sind im Plangebiet fruchtbare Böden mit der Schutzkategorie 1 verzeichnet. Der Bodentyp ist allgemein verbreitet und stellt aufgrund seiner Fruchtbarkeit einen hohen Wert dar.

Die Stadt Löhne hat keine Kenntnis von potenziellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen.

Bewertung

Der Boden verliert aufgrund der zukünftigen Bebauung in den versiegelten und befestigten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Für die Realisierung des geplanten Fitnesscenters ist es erforderlich, Bodenaufschüttungen vorzunehmen. Hieraus resultieren Veränderungen der vorhandenen Bodensituation, die jedoch nicht als erheblich zu betrachten sind.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe vorhanden noch bekannt, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen könnten.

Mit der Realisierung der Planung werden Böden mit hoher Fruchtbarkeit beeinträchtigt. Die Böden sind jedoch weit verbreitet, so dass durch die Überbauung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es handelt sich ferner nur um eine relativ kleinräumige Flächeninanspruchnahme. Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um Grünlandbrachen, deren ackerbauliches Ertragspotenzial bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschöpft wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Böden des Plangebietes keine wesentliche Bedeutung für die Landwirtschaft aufweisen.

Ergebnis

Die aus der Überbauung und Versiegelung resultierenden Beeinträchtigungen der Bodeneigenschaften und -funktionen stellen einen nachhaltigen und erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Aus dem Vorkommen oder dem Eintrag von Altablagerungen resultieren keine erheblichen Eingriffe.

Die im Plangebiet anstehenden fruchtbaren Böden sind allgemein verbreitet. Aufgrund ihrer untergeordneten Flächengröße resultieren keine erheblichen Eingriffe aus der Überplanung für fruchtbare Böden.

[5] Müller-Kirchenbauer und Partner Ingenieurgesellschaft: Baugrunduntersuchung und Geotechnisches Gutachten. Detmold, 2011

3.1.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Mühlenbach (Gewässer Nr. 65). Südlich des Plangebietes ist dieser auf mehreren 100 Metern verrohrt, auf einer Länge von rd. 180 m verläuft der Mühlenbach jedoch offen. In einem Abstand von rd. 20 zur nördlichen Plangebietsgrenze ist eine erneute Verrohrung erfolgt. Der Mühlenbach mündet in die nördlich des Plangebietes verlaufende Werre.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Werre. Das Plangebiet grenzt südlich daran an und befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (potenzielles Überschwemmungsgebiet).

Die Aussagen der Arbeitskarte „Überschwemmungsgebiete der Werre HQ100, HQ20“ der Hydrologie GmbH, Blatt 4, deuten darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Überschwemmungsbereiches der Werre bei HQ100 befindet.

Da sich das Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (potenzielles Überschwemmungsgebiet) befindet, wird der Hinweis des Werre-Weserverbandes aufgenommen, wonach das Plangebiet derzeit durch parallel zum Gewässer verlaufende Deichanlagen geschützt ist. Ferner weist der Unterhaltungsverband darauf hin, dass der Zustand dieser Hochwasserschutzanlage teilweise erhebliche Mängel aufweist. Darüber wird darauf hingewiesen, dass der Mühlenbach mit seinen Rückstauanlagen nur über eine mangelnde Funktionstüchtigkeit verfügt, so dass es diesbezüglich im abgedeichten Bereich im Hochwasserfall der Werre zu Problemen kommen kann. Eine grundlegende Hochwassergefährdung des überplanten Gebietes kann daher nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind daher entsprechende bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Grundwasser

Auf den bislang unversiegelten Freiflächen ist der natürliche Grundwasserhaushalt nur wenig überprägt. Auf den Flächen findet eine natürliche Sickerung und eine weitgehend ungestörte Grundwasserneubildung statt.

Innerhalb des Plangebiets steht das Grundwasser in Tiefen zwischen ca. 3,0 m und ca. 3,8 m an. Der natürliche Grundwasserspiegel kann dabei jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen, so dass vergleichsweise auch mit höheren Grundwasserständen gerechnet werden kann.[6]

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Nr. 20 „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“ Zone III B.

Bewertung

Oberflächengewässer

Das im Plangebiet vorhandene Oberflächengewässer (Mühlenbach) wird erhalten und vor zu dicht heranrückender Bebauung geschützt. Das Gewässer wird als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die Unterhaltung des Gewässers ist durch eine beidseits des Gewässers mindestens 5 m breite Fläche sichergestellt, die zur Gewässerunterhaltung

[6] Müller-Kirchenbauer und Partner Ingenieurgesellschaft: Baugrunduntersuchung und Geotechnisches Gutachten. Detmold, 2011

von jeglicher Bebauung und den Wasserabfluss behindernden Bewuchs freizuhalten ist. Die Erreichbarkeit und Unterhaltung des Gewässers ist hierdurch gewährleistet.

Der Mühlenbach verläuft im östlichen Plangebiet. Der nördliche Gewässerabschnitt befindet sich innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P 2) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“. Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze sind entsprechend der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes dauerhaft naturnah zu unterhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich werden die Gehölze und damit auch die Gehölze innerhalb der Uferbereiche des Mühlenbaches zum Erhalt festgesetzt. Der südliche Gewässerabschnitt befindet sich innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrand“. Auch hier ist der vorhandene strukturreiche Gewässerrand mit Ufergehölzen und Ufervegetationen dauerhaft zu erhalten und naturnah zu pflegen. Durch diese Festsetzungen wird der Mühlenbach nachhaltig vor Überprägung geschützt.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass im Zufahrtsbereich zum Plangebiet, nördlich der Rathausstraße, die Verlegung und Überbauung eines Teilabschnittes des Mühlenbaches erforderlich wird. Aus hydraulischen Gründen erfolgt dies in Form eines ausreichend dimensionierten Durchlasses, so dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Gewässer einstellen werden. Für die Grundstückszufahrt und die Verlegung des Mühlenbaches ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herford eine Genehmigung gem. § 68 WHG in Verbindung mit § 99 LWG zu beantragen.

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Werre und eine grundlegende Hochwassergefährdung des überplanten Gebietes ist daher nicht auszuschließen. In der konkreten Vorhabenplanung werden geeignete bauliche und technische Maßnahmen berücksichtigt, die eine Gefährdung der baulichen Anlagen durch eine potenzielle Überschwemmung der Werre abwenden. Zudem erfolgt für die Errichtung des Fitnesscenters die Aufschüttung des Geländes, so dass die Bebauung rd. 1 m bis 1,20 m über dem derzeitigen Geländeniveau liegt. Potenzielle Überschwemmungsschäden können hierdurch vermieden werden.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der folgende Hinweis aufgenommen:

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet *(§ 9 (1) 16 BauGB)*
Die Flächen befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Werre. Der Bereich ist derzeit durch parallel zum Gewässer verlaufende Deichanlagen geschützt. Der Unterhaltungszustand dieser Hochwasserschutzanlagen weist jedoch teilweise erhebliche Mängel auf. Darüber hinaus weist die Rückstauanlage des Mühlenbaches eine mangelnde Funktionstüchtigkeit auf. Diesbezüglich kann es im Hochwasserfall der Werre zu Problemen im abgedeichten Bereich kommen, so dass eine grundsätzliche Hochwassergefährdung des Gebietes nicht ausgeschlossen werden kann.

<u>Grundwasser</u>

Beeinträchtigungen der natürlichen Grundwassersituation resultieren aus der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Nebenanlagen. Der Boden verliert die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Versickerung dem Grundwasser zuzuführen, so dass sich die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und innerhalb der privaten Grünfläche (P2) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ zur Versickerung zu bringen. Vor Baubeginn ist für die Versickerung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herford eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Mit der Planung werden keine Vorhaben begründet, die eine Beeinträchtigung des Heilquellenschutzgebietes bewirken.

Mit der geplanten Nutzung (Fitnesscenter) werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein, so dass erhebliche Eingriffe nicht zu erwarten sind.

Ergebnis

Die Veränderung der natürlichen Grundwassersituation in Folge der Überbauung der Flächen stellt einen nachhaltigen und erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Dieser Eingriff ist jedoch zu relativieren, da für das Plangebiet bereits in dem wirksamen Flächennutzungsplan ein Kerngebiet dargestellt ist. Darüber hinaus weist das Plangebiet aufgrund der siedlungsstrukturellen Einbindung in den überwiegend gewerblich genutzten Ortseingang eine erhebliche Vorbelastung auf, die von den bebauten Grundstücken und von den unmittelbar angrenzenden überörtlich relevanten Verkehrsflächen ausgeht. Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung kann in Kerngebieten eine Versiegelung bis zu 100 % der Grundstücksflächen zugelassen werden. Durch die Verlegung des Mühlenbaches resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen, da es sich hierbei nur um kleinräumige Maßnahmen handelt. Bei Berücksichtigung der bereits bestehenden und geplanten städtebaulichen Situation sowie der beschriebenen Vorbelastung können erhebliche und über die bisherige Situation des Grundstückes hinausgehende Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht abgeleitet werden.

3.1.6 Klima/ Luft

Beschreibung

Das Plangebiet, das sich derzeit als Grünlandbrache, mit Gewässer- und Gehölzbestand darstellt, ist aufgrund der Strukturierung und Ausprägung für die Kaltluftentstehung und den Kaltlufttransport bedeutsam. Die Flächen befinden sich in der Ortsrandlage der Stadt Löhne, Stadtteil Löhne - Bahnhof, und sind im Zusammenhang mit dem Siedlungsrand, der Werre und den angrenzenden Acker- und Grünlandflächen in Bezug auf die Klimasituation zu betrachten. Insbesondere die Grünlandfläche, die Gehölze und der Mühlenbach nehmen an der Kaltluftentstehung teil und leisten einen positiven Beitrag für das Ortsklima.

Bewertung

Mit der geplanten Nutzung eines Teilbereiches des Plangebietes als Fitnesscenters sind keine erheblichen Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z. B. durch Schadstoffeinträge, verbunden. Auch die Überprägung von Flächen, die eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Weiterleitung haben, wird als nicht erheblich angesehen, da im Umfeld noch ausreichend Flächen angrenzen, die ebenfalls diese Funktion erfüllen. Zudem werden die Flächen im nördlichen Plangebiet erhalten und von einer baulichen Überprägung ausgenommen. Die Anpflanzung von Gehölzen, die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Grünflächen und des Gewässerrandes wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

Ergebnis

Insgesamt sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft ableitbar.

3.1.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Denkmäler i.S. des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen

Amt für Denkmalpflege, enthalten sind, sind weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisation -Stand September 1990- bekannt geworden sind.

Auf weitergehende Betrachtungen kann daher verzichtet werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können.

Bewertung

Kultur- und Sachgüter werden durch die geplante Nutzung der Fläche für ein Fitnesscenter nicht beeinträchtigt.

Ergebnis

Aus der Planung resultieren keine Eingriffe in Kultur- und Sachgüter.

3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Gütern

Beschreibung

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Bewertung

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich über die bereits im Kapitel 3.1.1 bis 3.1.6 beschriebenen Beeinträchtigungen hinaus keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Ergebnis

Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander resultieren keine erheblichen Eingriffe.

3.2 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen können durch die folgenden Faktoren hervorgerufen werden:

- Ein erhöhter Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen in die Vorflut,
- Eine Veränderung der Grundwassersituation,
- Eine Überbauung mit ggf. nicht ortstypischer Bebauung,
- Eine ggf. nicht landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes,

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind nur die Eingriffe auszugleichen, die über das zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bereits ein Kerngebiet dar. Es wird keine zusätzliche, über die bestehende planungsrechtliche Situation hinausgehende Überbauung ermöglicht.

4 Eingriffe in Natur und Landschaft

4.1 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 4 LG NRW sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs-

und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Flächen des Plangebietes, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt sind, einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die nördlichen Flächen, die als Grünflächen dargestellt sind, werden von einer baulichen Nutzung ausgenommen und als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die dort befindlichen Vegetationen (Bäume und Grünland) werden erhalten und langfristig gesichert. Auch das westlich im Plangebiet liegende Gewässer (Mühlenbach, Gewässer Nr. 65) bleibt in seiner Ausprägung erhalten und wird mit einem naturnahen Gewässerrand entsprechend festgesetzt. Aufgrund der im südlichen Plangebiet vorgesehenen Erschließung ist es jedoch erforderlich, den Mühlenbach in einem geringfügigen Umfang zu verlegen und einen Abschnitt mit einem Durchlass zu versehen. Dieser wird hinsichtlich seiner hydraulischen Anforderungen ausreichend groß dimensioniert, so dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Gewässer einstellen werden. Für die Gewässerverlegung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Gewässerverlegung wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Ausgeglichen werden jedoch die von dem Vorhaben betroffenen Bäume, die nicht erhalten werden können. Für diese Bäume wird auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Löhne entsprechender Ersatz geschaffen.

4.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Aus Gründen der Umweltvorsorge und zur hinreichenden Bestimmung der mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Grünordnung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen Gegenstand des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 137/C.

<u>Private Grünfläche - Zweckbestimmung "Gewässerrand" / Flächen mit Bindung an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 b BauGB)</u>
Auf den als private Grünfläche (P 1) mit Zweckbestimmung "Gewässerrand" festgesetzten Flächen ist der vorhandene strukturreiche Gewässerrand mit Ufergehölzen und Ufervegetationen dauerhaft zu erhalten und naturnah zu pflegen. Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft naturnah zu unterhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Für die nicht von dem Gewässerrand eingenommenen Grünlandflächen ist eine einmalige Mahd im Jahr (ab Ende Juli) zulässig.

<u>Private Grünfläche - Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug" / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen mit Bindung an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 und 25 b BauGB)</u>
Auf den als private Grünfläche (P 2) mit Zweckbestimmung "örtlicher Grünzug" festgesetzten Flächen ist die vorhandene extensive Grünlandfläche dauerhaft zu erhalten und naturnah zu

pflegen. Die Mahd der Fläche ist 1-mal im Jahr (ab Ende Juli) zulässig. Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft naturnah zu unterhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Flächen mit Bindung an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 b BauGB)
Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Pflanzqualitäten der Bäume richten sich nach den Angaben des Durchführungsvertrages.

Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
Beidseits des Gewässers ist eine mindestens 5 m breite Fläche für die Gewässerunterhaltung von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Erreichbarkeit des Gewässers ist sicherzustellen.

Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Für die im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen sind hochstämmige Laubbäume, gem. der in Anhang 1 enthaltenden Liste, mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm auf einer mind. 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Die Fläche ist mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind zu Beginn der Pflanzperiode durchzuführen, die der bauaufsichtlichen abschließenden Bauzustandsbesichtigung folgt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine mind. zweireihige freiwachsende Strauchhecke, mit im Naturraum heimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anlage 1 der Begründung). Die Pflanzungen sind aus Sträuchern mit einer Höhe von mind. 60 bis 100 cm herzustellen. Die Pflanzung erfolgt versetzt mit einem Abstand von nicht mehr als 1,50 m zueinander. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Pflanzungen sind zu Beginn der Pflanzperiode durchzuführen, die der bauaufsichtlichen abschließenden Bauzustandsbesichtigung folgt.

Durchgrünung der Stellplatzflächen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Auf den Stellplatzflächen ist je angefangene 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Hierzu sind hochstämmige Laubbäume, gem. der in Anhang 1 der Begründung enthaltenden Liste, mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm auf einer mind. 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Die Fläche ist mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu Beginn der Pflanzperiode durchzuführen, die der bauaufsichtlichen abschließenden Bauzustandsbesichtigung folgt. Eine Anrechnung mit den zeichnerisch festgesetzten Einzelbäumen ist nicht zulässig.

Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften während der Bauphase und der Betriebsphase

Bauphase:
Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen, generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Die gesamte Bauphase ist nach Möglichkeit außerhalb der störungsempfindlichen Zeit zwischen März und Juli durchzuführen.

Betriebsphase:
Als Lichtquellen für die Gebäude und PKW-Stellplätze sind „insektenfreundliche Beleuchtungssysteme" zu verwenden (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Beleuchtung). Lampen im Außenbereich sind so abzuschirmen, dass sie nur nach unten abstrahlen und angrenzende Flächen nicht mit beleuchten.

Örtliche Bauvorschriften - Werbeanlagen

Zum Einfügen von Werbeanalgen in die städtebauliche Situation sind diese nur an der Gebäudeseite zulässig, die der Rathausstraße zugewandt ist. An der nördlichen Gebäudeseite sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig. Im Zugangsbereich der Rathausstraße ist nur eine Werbeanlage als ein max. dreiseitiger Pylon mit einer Gesamthöhe von max. 62,00 m ü.NN und mit einer Ansichtsfläche von max. 10 m² zulässig. Bewegte Werbeanlagen sowie die Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten sind nicht zulässig. Lichtwerbung in greller Farbe - Leuchtfarbe - (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind unzulässig.

Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Die vorliegende Planung trägt zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches bei. Durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird bewirkt, dass der im Plangebiet bereits zulässige Eingriff nicht überschritten wird. Weitergehende Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden daher nicht erforderlich.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen des Plangebietes weiterhin als Grünlandbrache erhalten bleiben. Ein Verlust von Bäumen, die über die Baumschutzsatzung geschützt sind, wäre nicht gegeben. Eine abschnittsweise Überprägung des Gewässers durch einen Durchlass wäre nicht erforderlich. Auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist jedoch eine Zuordnung zum Siedlungsbereich und daher eine bauliche Nutzung absehbar zu erwarten.

Für die hier in Rede stehende Planung eines Fitnesscenters müssten ggf. andere Flächen herangezogen werden, die sich in einer weniger zentralen Lage befinden, daher weitergehende Individualverkehre auslösen (zukünftige Nutzer) und ggf. eine aus ökologischer Sicht höhere Bedeutung aufweisen als die Flächen im Plangebiet.

5.2 Bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich die im Kapitel 3 ausführlich beschriebenen Umweltauswirkungen. Hierbei sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr.

1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Um jedoch Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu vermeiden, werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Bestandteil der Planung. Über die naturnahe und landschaftsgerechte Strukturierung der Grün- und Freiflächen sowie des Gewässerrandes des Plangebietes werden Strukturen geschaffen, welche sich in das Ortsbild einfügen, so dass Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens minimiert werden.

Der Verlust von Bäumen, die über die Baumschutzsatzung geschützt sind, wird unabhängig von dieser Bauleitplanung im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Die Sicherung dieses Ausgleichs erfolgt über einen zwischen dem Investor und der Stadt Löhne abzuschließenden Durchführungsvertrag, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist und damit eine rechtliche Verknüpfung zum konkret geplanten Vorhaben aufweist.

6 Alternativen

6.1 Standort

Die derzeit nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünlandbrache) des Plangebietes befinden sich in gesamtstädtisch zentraler Lage. Im Rahmen einer sinnvollen Siedlungsentwicklung von innen nach außen wird die Möglichkeit genutzt, diese bislang unbebauten und von Siedlungsbereichen umgebenden Flächen im Sinne der Innenentwicklung einer Bebauung zuzuführen.

Auf diese Weise wird der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges entgegengewirkt und zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich an einem anderen Standort aus naturschutzfachlicher Sicht problematischer und kritischer darstellen, vermieden.

Darüber hinaus stellt der wirksame Flächennutzungsplan bereits in weiten Teilen ein Kerngebiet dar, so dass auch zukünftig mit einer Bebauung zu rechnen ist. Die Bebauung der hier in Rede stehenden Teilfläche drängt sich bereits aufgrund der infrastrukturell gut erschlossenen und von zentralen Versorgungseinrichtungen umgebenden Bebauung auf. Eine derartig gut erschlossene, für das geplante Vorhaben ausreichend dimensionierte und bereits von Bebauung umgebende Fläche findet sich im übrigen Siedlungsbereich jedoch nicht.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Grünfläche dargestellte nördliche Teilfläche des Plangebietes wird aufgrund ihrer Bedeutung als Grünband-Ausbreitungsachse als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes kann somit Rechnung getragen werden. Es wird lediglich die bereits zur Bebauung vorgesehene Fläche eines Kerngebietes für die Realisierung eines Fitnesscenters in Anspruch genommen.

Hierdurch kann auch weiterhin auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine ausgeglichene Baulandbedarfsdeckung sichergestellt und eine unproportionale zusätzliche Ausweisung von Bauflächen auf bisher von Bebauung freigehaltenen Flächen vermieden werden.

6.2 Planinhalt

Innerhalb des vorhabenbezogenen B-Planes wird aufgrund des unmittelbaren Vorhabenbezuges als Art der baulichen Nutzung die im Plangebiet konkret geplante Nutzung

als sportlichen Zwecken dienende Einrichtung „Fitnesscenter“ festgesetzt. Neben der v.g. Hauptnutzung sind auch ergänzende Nutzungen im Sinne von gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen und Einrichtungen (z. B. von therapeutischen Berufen) zulässig. Darüber hinaus soll ein gastronomischer Betrieb als sinnvolle Nutzungsergänzung der Hauptnutzung „Fitnesscenter“ zugelassen werden, um einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Fitnesscenters zu leisten und damit auch zur dauerhaften Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen. Andere oder weitergehende Nutzungen sollen an diesem Standort nicht zugelassen werden, um eine Fehlentwicklung zu einem Gewerbe- oder Mischgebiet zu vermeiden. Für die nicht zulässigen Nutzungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit der baulichen Inanspruchnahme von im Siedlungszusammenhang befindlichen Baulücken (§ 34 BauGB) oder die Nutzung von bestehendem Gebäudeleerstand.

Die geplante Nutzung nimmt auf die umliegende Siedlungsstruktur Rücksicht und integriert sich im Hinblick auf die Grundflächenzahl, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche in den Siedlungszusammenhang von Löhne - Stadtteil Bahnhof.

Als Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes in Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zugelassen, um den für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplatzbedarf sicherstellen zu können. Die anrechenbare Grundstücksfläche erstreckt sich hierbei auf die im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzte Baufläche. Mit Rücksicht auf den nördlich und zum Teil westlich anschließenden örtlichen Grünzug soll nur eine sich in diesen Übergangsbereich integrierende bauliche Dichte ermöglicht werden. Auf eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen, wie diese in zentralen Versorgungsbereich oft anzutreffen ist, wird daher hier verzichtet.

Zu Gunsten der Festsetzung der Begrenzung der Gebäudehöhe wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist aus dem für das konkrete Vorhaben unbedingt erforderlichen Maß abgeleitet und im vorhabenbezogenen B-Plan mit 62,00 m üNN festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt aufgrund des unmittelbaren Vorhabenbezuges die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Diese erstreckt sich mit Bezug auf den Hauptbaukörper auf die im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, damit eine bauliche Anlage realisiert werden kann, die aufgrund der miteinander verbundenen Nutzflächen des Fitnesscenters in der erforderlichen Größe benötigt wird und über 50 m hinausgehende Gebäudefronten aufweist. Eine offene Bauweise würde aufgrund der räumlichen Begrenzung auf max. 50 m Gebäudelänge das erforderliche Raumprogramm der Anlage selbst nicht ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 137/C wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Für die Planung werden jedoch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Inhalt der Planung. Der Verlust von rd. 20 Bäumen innerhalb des Plangebietes wird über die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Insgesamt können bereits 10 Bäume innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es erfolgt zudem eine

Sicherung des Ausgleiches über einen Durchführungsvertrag der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. .

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

Für die Ermittlung der Vorgaben aus Fachplanungen:

- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Bez. Reg. Detmold),
- Landschaftsplan Löhne-Kirchlengern (1995),
- Fachplan Biotopverbund Löhne (NZO- GmbH, 1994),
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Löhne (2001)

Zur Bewertung der Beeinträchtigungen aus Immissionen:

- "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) in Verbindung mit der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und dem BImSchG

Zur Beurteilung des Bodens und des Grundwasserstandes:

- Müller-Kirchenbauer u. Partner Ingenieurgesellschaft: „Baugrunduntersuchung und Geotechnisches Gutachten“, Detmold (2011)

Zur Erfassung schutzwürdiger Böden:

- Geologischer Dienst (GD) NRW: "Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000".

Zur Erfassung und Beurteilung planungsrelevanter Arten:

- Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW: "Geschütze Arten in Nordrhein-Westfalen, Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen“ (2007).
- Büro Objekt & Landschaft: *„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben Neubau eines Fitness-Centers; Bebauungsplan 137/C der Stadt Löhne, Erläuterungsbericht*“, Pr. Oldendorf (2011)

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Die genannten Quellen erscheinen zur Erfassung des relevanten Bestandes ausreichend aktuell und detailliert. Die möglicherweise relevanten Umweltfolgen in Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden überprüft. Es bestehen hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Fitnesscenters.

8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollen durch die entsprechenden Fachämter und -behörden der Stadt Löhne erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b, Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen und Entwicklungsmaßnahmen werden von der Stadt Löhne in angemessenen Zeitabständen, d. h. erstmalig ein Jahr nach Realisierung der im Planbereich nutzungsbedingt zulässigen bzw. festgesetzten Vorhaben und Maßnahmen kontrolliert. Eine zweite Kontrolle ist nach fünf Jahren vorgesehen.

Das Monitoring wird Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137/C.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 137/C „Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Oeynhausener Straße und Werre – Fitnesscenter Rathausstraße“ wurde auf seine Umweltauswirkungen überprüft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist der südliche Planbereich bereits als Kerngebiet und der nördliche Bereich als Grünfläche dargestellt.

Das insgesamt 15.721 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Löhne - Bahnhof, nördlich der *Rathausstraße* und östlich der *Albert-Schweitzer-Straße*. In einem Abstand von rd. 60 m zur nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Werre. Die im Plangebiet befindlichen Flächen stellen sich derzeit als Grünlandbrache dar. Im westlichen Plangebiet verläuft der Mühlenbach, der in einem Abschnitt von rd. 180 m offen verläuft. Der Gewässerrand wird durch Ufervegetation und Gehölzbestände überwiegend bestehend aus Erlen, Weiden und Ahorn ausgebildet. Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen dem Siedlungszusammenhang im Süden und Osten und der freien Landschaft im Sinne eines örtlichen Grünzuges im Norden und Nordwesten.

Innerhalb des vorhabenbezogenen B-Planes wird als Art der baulichen Nutzung die im Plangebiet konkret geplante Nutzung als sportlichen Zwecken dienende Einrichtung „Fitnesscenter“ festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes in enger Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche (Baufläche) bebaut werden kann (0,3 = 30 % des Grundstückes). Darüber hinaus wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zugelassen, um den für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplatzbedarf sicherstellen zu können. Die anrechenbare Grundstücksfläche erstreckt sich hierbei auf die im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzte Baufläche. Die Begrenzung der Gebäudehöhe leitet sich aus dem für das konkrete Vorhaben unbedingt erforderlichen Maß ab und wird im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 137/C mit 62,00 m üNN (Wert in Höhe über NN - Normal-Null) festgesetzt. Hiermit wird der Rahmen für das Einfügen in den umliegenden Ortsbereich geschaffen. Das Gebäude wird in Bezug zur Grundstücksfläche eine

Gesamthöhe von rd. 8,70 m aufweisen. Zur besseren Bestimmbarkeit der Höhenbegrenzung wird die Höhe auf den tatsächlichen Wert in Höhe über NN (Normal-Null) bezogen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im südlichen Plangebiet über die im Süden liegende *Rathausstraße* und über die dort festgesetzte Ein- und Ausfahrt. Zusätzlich erfolgt im südlichen Plangebiet die Berücksichtigung einer fußläufigen Erschließung über einen festgesetzten Zugang zum Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes bestehen insbesondere in den Randlagen Vegetationsbestände, die teilweise über die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne geschützt sind. Durch die Planung gehen voraussichtlich 20 Bäume verloren, welche über die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne auszugleichen sind. Eine Sicherung dieses Ausgleichs erfolgt auch über den Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Löhne und dem Investor abgeschlossen und Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 137/C wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind (z.B. Flächenversiegelungen), als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche bereits derart durch Siedlungsentwicklung vorbelastet oder von dieser geprägt ist, dass dort keine wesentlichen umweltrelevanten Belange mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt werden und daher im Prinzip bereits eine bauliche Nutzung der Fläche hätte erfolgen können. Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Es entstehen zudem keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden jedoch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Bestandteil der Planung. Die im Plangebiet nicht von Überplanung betroffenen Bäume und Gehölze werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Im nördlichen Plangebiet erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Zum Schutz der innerhalb der privaten Grünflächen vorhandenen Gehölze werden die Flächen zusätzlich als Flächen mit Bindung an den Erhalt für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet (Fitnesscenter im Süden und Grünfläche im Norden) erfolgt eine Anpflanzung von Einzelbäumen und einer Strauchhecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Hierdurch können die sich darstellenden Grünlandflächen in ihrem Bestand nachhaltig gesichert, entwickelt und geschützt werden. Gleiches gilt für die Gehölze und Grünlandflächen im südöstlichen Plangebiet. Hier erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrand“ zum Schutz und zur Entwicklung des Mühlenbaches mit der entsprechenden Ufervegetation. Der Mühlenbach selbst wird als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Die Flächen des Plangebietes wurden in Bezug auf den Artenschutz gutachterlich untersucht. Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen (bauliche Aktivitäten während der Bau- und Betriebsphase) resultieren aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen streng geschützter planungsrelevanter Arten.

Die Sicherung der o.b. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt über den o.g. Durchführungsvertrag.

Aus Sicht der Umwelt ergeben sich keine erheblichen Bedenken gegen die Durchführung des B-Planes Nr. 137 C „Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Oeynhausener Straße und Werre – Fitnesscenter Rathausstraße“

Rinteln, den 22.05.2012

gez. Reinold
.....
Planverfasser

Anlage 1: Artenliste der heimischen Gehölze

(Für Pflanzungen sollen die u. g. Gehölze gem. ihrer Standortansprüche ausgewählt werden.
In der Liste sind heimische Klettergehölze nicht berücksichtigt. Im Bereich der Parkplätze ist das Anpflanzen fruchttragender Arten (z.B. Kastanie, Eiche, Wallnuss) zu vermeiden

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		**Herkunft**
Acer platanoides	Spitzahorn	Europa: Flusstäler, Mischwälder
- pseudopatanus	Bergahorn	Europa: Laubmischwälder
Betula pendula	Sandbirke, Weißbirke	Europa: Laubmischwälder
Castanea sativa	Eßbare Kastanie	Mitteleuropa: Gebüsche, Eichenmischwälder
Fagus silvatica	Rotbuche	Waldbaum in Mitteleuropa
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Europa
Quercus petraea	Traubeneiche	Europa: Hügelgelände, trocken
- robur	Stieleiche	Europa: Laubmischwald, Auwald
Tilia cordata	Winterlinde	Europa: Laubmischwald, Auwald
- europaea	Bastardlinde, Kaiserlinde	Europa: Laubmischwälder
- platyphylla	Sommerlinde	Europa: Schlucht- u. Bergwälder
Ulmus carpinifolia	Feldulme	Europa bis Mittelmeer
- glabra	Bergulme	Europa: Berg- und Auwälder
- leavis	Flatterulme	Europa: Bruch-, Sumpf- u. Auwälder
Bäume 2. Ordnung (12/15 - 20 m)		Herkunft
Acer campestre	Feldahorn	Europa: Eichen-Hainbuchenwald
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Europa: Auen- u. Bruchwald
Betula pubescens	Moorbirke	Europa: nasse Wiesen, Moor- u. Bruchwälder
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Europa: Laubmischwald, Hecken
Juglans regia	Walnuss	Europa: Waldgehölz
Prunus avium	Süßkirsche	Europa: Waldrand, Hecken
Pyrus pyraster	Holzbirne	Europa: Laubmisch- u. Auenwälder
Salix alba	Silberweide	Europa: grundwassernahes Gelände
- fragilis	Bruchweide	Europa: Feuchtwiesen, Auwälder, Gräben
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Europa: Laubmischwälder, Hecken
- torminalis	Elsbeere	Europa: Eichenmischwälder, Gebüsch

Bäume 3. Ordnung (5/7 - 12 m)		Herkunft
Malus silvestris	Wildapfel/Holzapfel	Europa: Laubmischwälder, Gebüsch
Salix caprea	Salweide, Palmweide	Europa: Ufer- u. Böschungsbegrünung
- pentandra	Lorbeerweide	Europa: Auwald, Gebüsche an den Bächen, Moore
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche	Europa: Laubmischwald, Waldrand
Taxus baccata	Eibe (immergrün)	Europa: Waldunterwuchs, Schatten- und feuchtigkeitsliebend

Großsträucher - Übergang zu Kleinbäumen (3 - 5/7 m)		Herkunft
Berberis vulgaris	Berberitze	**Europa: Waldrand, Hecken**
Cornus mas	Kornelkirsche	Europa: Waldrand, Gebüsch
- sanguinea	Roter Hartriegel	Europa: Waldrand, Gebüsch
Corylus avellana	Haselnuss	Europa: Unterholz, Gebüsch, Wald
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Europa: lichte Laubwälder, Gebüsch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Europa: Waldrand, Auwald, Hecke
Frangula alnus	Faulbaum	Europa: Auen- u. Laubmischwald
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Europa: sonniger Trockenwald, Auen
Ilex aquifolium	Stechpalme, Hülse	Europa: Laubwälder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Europa: Waldrand, Gebüsch
Prunus padus	Traubenkirsche	Europa: Auenwald in Überschwemmungsbereichen
- spinosa	Schlehe	Europa: Hecken, Waldrand
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	nördl. Halbkugel: Hecken, Waldrand
Salix caprea	Salweide	Europa: Ufer- u. Böschungsbereich
- cinerea	Graue Weide	Europa: Bruchwälder u. Gräben
- eleagnos	Lavendelweide	Europa: Ufer-, Schotterflächen
- purpurea	Purpurweide	Europa: Ufer- u. Auengebüsche, Schotter
- triandra	Mandelweide	Europa: Auwald an Flüssen u. Bächen
- viminalis	Korbweide, Hanfweide	Europa: Ufer- Auenwald
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Europa: Waldrand, Hecke
- racemosa	Traubenholunder	Europa: Ufergehölz, Bergwald
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Europa: Waldrand, Hecke, Auwald
- opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Europa: Bruchwald, Waldrand, Hecke

Normale Sträucher (1,5 - 3 m)		Herkunft
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Europa: Gebüsch, Hecken, sonnige Hänge
Cytisus scoparius	Besenginster	Europa: Waldränder, Weiden
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Europa: Laubwald, Hecken
Prunus spinosa	Schlehe	Europa: Waldrand, Hecke
Rosa canina	Hundsrose, Gemeine Heckenrose	Europa: Hecke, Gebüsch
- rubiginosa	Weinrose, Schottische Zaunrose	
- stylosa	Griffelrose	Europa: Gebüsch, Hecken
- villosa	Apfelrose	Europa: Gebirge u. Tiefland
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere	Europa: Sand-, Lehm-, Humusböden, weit verbreitet
- idaeus	Himbeere	Europa: Tiefland bis Alpen
Salix aurita	Ohrweide	Europa: Bruchwälder, Gebüsche

- nigricans	Schwarzweide	Europa: Weidengebüsche entlang Gräben
Ulex europaeus	Stechginster	Europa: Brachflächen, lichte Waldränder
Kleinsträucher (0,5 - 1,5 m)		Herkunft
Myrica gale	Gargelstrauch	Europa: Heidemoore, Dünentäler, Tiefland
Ribes alpinum	Johannisbeere rot	Europa: Bergwälder, Gebüsche
- nigrum	Johannisbeere schwarz	Europa: Bruch- u. Auenwälder
- rubrum	Stachelbeergewächs	Europa: Bruch- u. Auenwälder, Uferrand
- uva-crispa	Stachelbeere	Europa: Schlucht- u. Auenwälder, Hecken
Rosa arvensis	Kriechrose	Europa: Unterwuchs in lichten Laubmischwäldern
- coriifolia	Lederrose	Europa: lichte Gebüsche u. Hecken
Rubus caesius	blaue Brombeere	Europa: Auwälder, Wegränder, Schuttflächen
Salix repens	Zwergweide	Europa: Küstendünen

Anlage 2: Planungsrelevante Arten

(aus: Dipl. Biol. Stefan Schwengel, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben Neubau eines Fitness-Centers; Bebauungsplan 137/C der Stadt Löhne“, Erläuterungsbericht, Pr. Oldendorf, Stand: 13.12.2011, S. 7 und 8)

Planungsrelevante Arten für die Messtischblätter 3718 (bzw. 3818)			
Art Deutscher Name	Status im Messtischblatt 3718 bzw. 3818 (LANUV NRW)	Erhaltungszustand in NRW (kontinentale Region)	Bemerkung zum Vorkommen im Untersuchungsraum / Plangebiet **x** = Nachweis im Plangebiet **-** = nicht nachgewiesen, aufgrund fehlender Habitatstrukturen, Seltenheit etc. im Plangebiet unwahrscheinlich. pot. = aufgrund der Habitatstrukturen möglich
Säugetiere			
Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G	pot. , möglich als Jagdgebiet
Bechsteinfledermaus	Art vorhanden	S	-
Große Bartfledermaus	Art vorhanden	U	-
Teichfledermaus	Art vorhanden	G	pot. , möglich als Jagdgebiet
Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	pot. , möglich als Jagdgebiet
Großes Mausohr	Art vorhanden	U	pot. , möglich als Jagdgebiet
Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G	pot. , möglich als Jagdgebiet
Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	pot. , möglich als Jagdgebiet
Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U	pot. , möglich als Jagdgebiet
Großer Abendsegler	Art vorhanden	U	pot. , möglich als Jagdgebiet
Rauhautfledermaus	Art vorhanden	G	pot. , möglich als Jagdgebiet
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	pot. , möglich als Jagdgebiet
Braunes Langohr	Art vorhanden	G	pot. , möglich als Jagdgebiet
Vögel			
Habicht	sicher brütend	G	pot. Nahrungsgast
Sperber	sicher brütend	G	pot. Nahrungsgast
Teichrohrsänger	sicher brütend	G	-

Planungsrelevante Arten für die Messtischblätter 3718 (bzw. 3818)			
Art Deutscher Name	Status im Messtischblatt 3718 bzw. 3818 (LANUV NRW)	Erhaltungszustand in NRW (kontinentale Region)	Bemerkung zum Vorkommen im Untersuchungsraum / Plangebiet **x** = Nachweis im Plangebiet **-** = nicht nachgewiesen, aufgrund fehlender Habitatstrukturen, Seltenheit etc. im Plangebiet unwahrscheinlich. pot. = aufgrund der Habitatstrukturen möglich
Eisvogel	sicher brütend	G	-
Wiesenpieper	sicher brütend	G-	-
Waldohreule	sicher brütend	G	pot. Nahrungsgast
Mäusebussard	sicher brütend	G	pot.
Flussregenpfeifer	sicher brütend	U	-
Wachtelkönig	beobachtet zur Brutzeit	S	-
Rohrweihe	beobachtet zur Brutzeit	U	-
Mehlschwalbe	sicher brütend	G-	-
Kleinspecht	sicher brütend	G	pot.
Schwarzspecht	sicher brütend	G	-
Turmfalke	sicher brütend	G	pot.
Rauchschwalbe	sicher brütend	G-	-
Neuntöter	sicher brütend	G	-
Feldschwirl	sicher brütend	G	-
Nachtigall	sicher brütend	G	**pot.**- sicher im näheren Umfeld des Plangebiets
Pirol	sicher brütend	U-	-
Rebhuhn	sicher brütend	U	-
Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-	pot.
Uferschwalbe	sicher brütend	G	-
Wasserralle	beobachtet zur Brutzeit	U	-
Turteltaube	sicher brütend	U-	-
Waldkauz	sicher brütend	G	pot. Jagdgebiet,
Schleiereule	sicher brütend	G	pot. Jagdgebiet,
Kiebitz	sicher brütend	G	-
Amphibien			
Kreuzkröte	Art vorhanden	U	-
Kammmolch	Art vorhanden	U	-
Reptilien			
Zauneidechse	Art vorhanden	G-	-

Anlage 3: Vorhabenplanung (Architekturbüro Lenk, Stand Februar 2012)

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 137/C
„GEBIET BEIDERSEITS DER ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE ZWISCHEN OEYNHAUSENER STRASSE UND WERRE-FITNESSCENTER RATHAUSSTRASSE"

LEGENDE:

- BAUMBESTAND BLEIBT ERHALTEN
- BAUMBESTAND IST GEFÄHRDET
- BAUMBESTAND MUSS GEFÄLLT WERDEN
- BÄUME WERDEN NEU GEPFLANZT
- GRÜNFLÄCHEN
- WASSER
- BEFESTIGTE PFLASTERFLÄCHEN
- PKW-STELLPLÄTZE
- GEBÄUDE

NUMMER	BEZEICHNUNG	STAMMUMFANG	Ø KRONE	BEMERKUNGEN
1	BUCHE	1.40 M	10.0 M	IST GEFÄHRDET
2	BUCHE	1.00 M	7.0 M	WIRD GEFÄLLT
3	EICHE	1.30 M	7.0 M	WIRD GEFÄLLT
4	BUCHE	1.00 M	7.0 M	WIRD GEFÄLLT
5	AHORN	0.90 M	6.0 M	WIRD GEFÄLLT
6	EICHE	1.30 M	9.0 M	WIRD GEFÄLLT
7	EICHE	1.30 M	9.0 M	WIRD GEFÄLLT
8	EICHE	1.10 M	7.0 M	WIRD GEFÄLLT
9	AHORN	1.10 M	11.0 M	WIRD GEFÄLLT
9a	AHORN	1.00 M	10.0 M	WIRD GEFÄLLT
10	AHORN	0.60+1.30 M	10.0 M	DRILLING, WIRD GEFÄLLT
11	ERLE	1.10 M	7.0 M	WIRD GEFÄLLT
12	WEIDE	0.80+1.10 M	7.0 M	ZWILLING, WIRD GEFÄLLT
13	ERLE	1.30 M	12.0 M	WIRD GEFÄLLT
14	ERLE	1.50 M	10.0 M	WIRD GEFÄLLT
15	ERLE	1.10 M	8.0 M	WIRD GEFÄLLT
16	ERLE	1.70 M	8.0 M	WIRD GEFÄLLT
17	WEIDE	1.40+1.90 M	26.0 M	FÜNFLING, WIRD GEFÄLLT
18	ERLE	1.70 M	10.0 M	IST GEFÄHRDET
19	ERLE	1.20 M	5.5 M	WIRD GEFÄLLT
20	ESCHE	1.50 M	8.0 M	WIRD GEFÄLLT
21	ESCHE	1.30 M	6.0 M	WIRD GEFÄLLT
22	ERLE	1.40 M	7.5 M	IST GEFÄHRDET
23	ERLE	1.70 M	8.0 M	IST GEFÄHRDET
24	ERLE	1.00 M	6.0 M	IST GEFÄHRDET
25	ESCHE	1.10 M	7.5 M	IST GEFÄHRDET
26	ESCHE	1.00 M	6.5 M	IST GEFÄHRDET

PROJEKT
NEUBAU EINES FITNESS- UND GESUNDHEITSCLUBS MIT ZUSÄTZLICHEN GEWERBEFLÄCHEN

BAUHERR
AEROFIT GBR,
SILKE PEUKERT UND JENS MÖLLMANN
ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE 35
32584 LÖHNE

BAUGRUNDSTÜCK
ECKGRUNDSTÜCK
ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE
RATHAUSSTRASSE IN LÖHNE

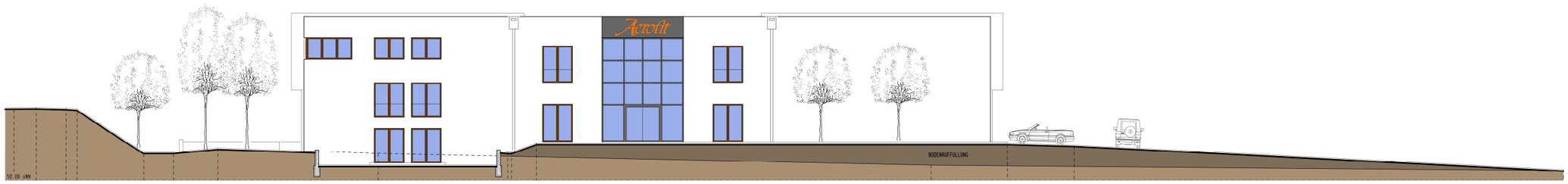
PLANINHALT
LAGEPLAN

MASSTAB: 1:500
PROJ.-NR. / PLAN-NR: AERO-BPL / 001

DATUM / GEÄNDERT: 28.01.2012
BEARBEITET: JM

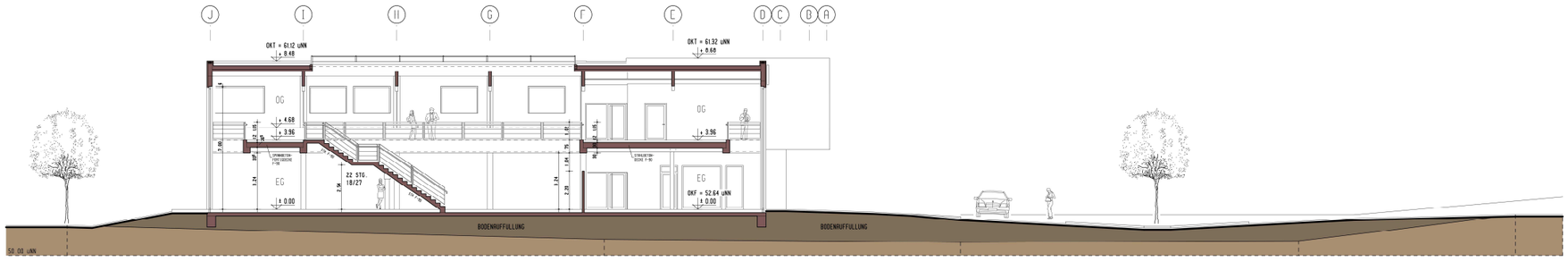
BAUHERR

ENTWURFSVERFASSER
DIPL.-ING. KARL LENK, ARCHITEKT
HOLZHAUERSTR. 13, 32312 LÜBBECKE
TEL 05741/37000-0 FAX 37000-9



ANSICHT VON NORDEN

ANSICHT VON OSTEN



LANGSSCHNITT C-C

PROJEKT

NEUBAU EINES FITNESS- UND GESUNDHEITSCLUBS MIT ZUSATZLICHEN GEWERBEFLACHEN

BAUHERR

AEROFIT GBR,
SILKE PEUKERT UND JENS MOLLMANN
ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE 35
32584 LOHNE

BAUGRUNDSTUCK

ECKGRUNDSTUCK
ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE
RATHAUSSTRASSE IN LOHNE

PLANINHALT

ANSICHTEN NORD U.OST
LANGSSCHNITT C-C

MASSTAB	PROJ. NR. / PLAN NR.
1:100	AERO-BR / 006

DATUM / GEANDERT	BEARBEITET
28.01.2012	JM

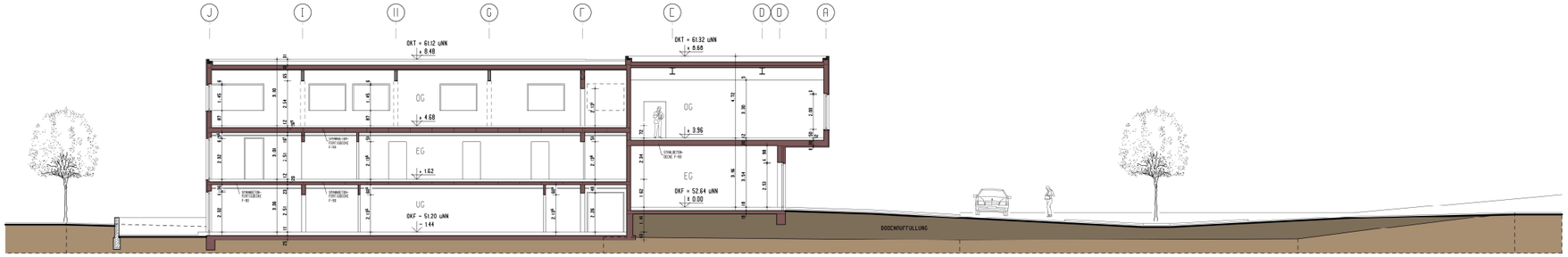
BAUHERR

ENTWURFSVERFASSER

DIPL.-ING KARL LENK, ARCHITEKT
HOLZWARDSTR 15, 32361 LUBBECKE
TEL 05741/37980-0 FAX 37980-9

ANSICHT VON SÜDEN – EINGANG –

ANSICHT VON WESTEN



LANGSSCHNITT B-B

PROJEKT

NEUBAU EINES FITNESS- UND GESUNDHEITSCLUBS MIT ZUSATZLICHEN GEWERBEFLACHEN

BAUHERR

AEROFIT GBR,
SILKE PEUKERT UND JENS MOLLMANN
ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE 35
32584 LÖHNE

BAUGRUNDSTUCK

ECKGRUNDSTUCK
ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE
RATHAUSSTRASSE IN LÖHNE

PLANINHALT

ANSICHTEN SÜD U WEST
LANGSSCHNITT B-B

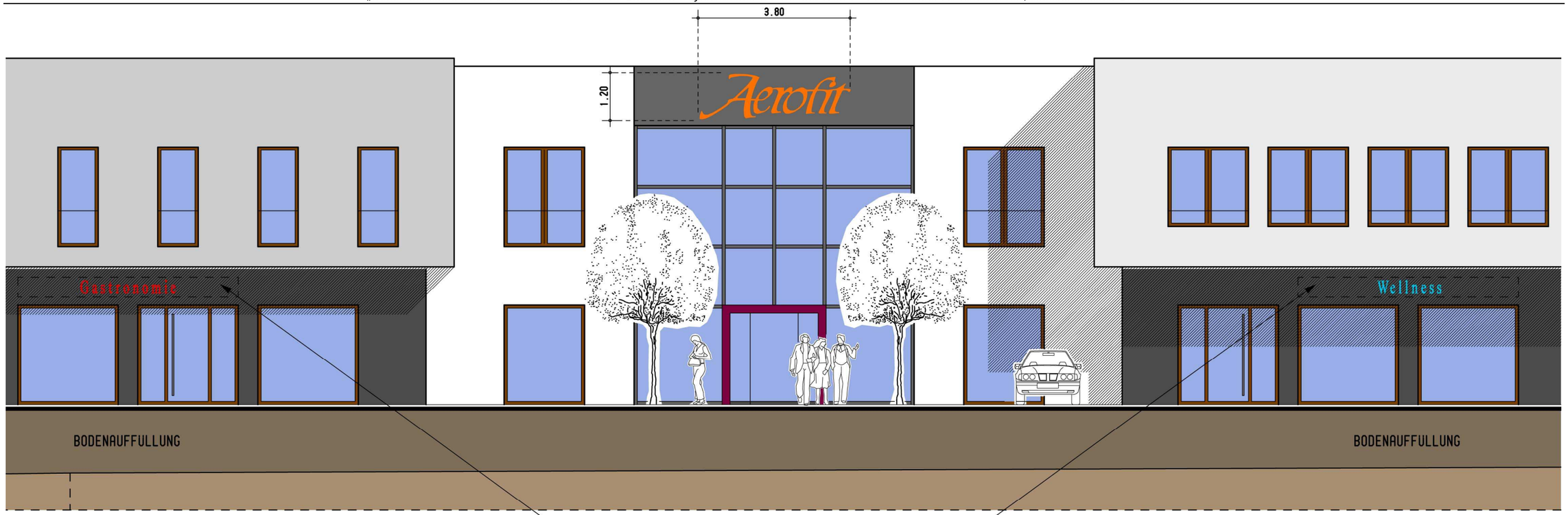
MASSTAB	PROJ. NR. / PLAN NR.
1:100	AERO-BA / 005

DATUM / GEANDERT	BEARBEITET
28.01.2012	JM

BAUHERR

ENTWURFSVERFASSER

DIPL.-ING. KARL LENK, ARCHITEKT
HOLZHAUSERSTR. 15, 32312 LÜBBECKE
TEL 05741/37980-0 FAX 37980-9



IEN - EINGANG -

WERBETRAGERFLACHE FUR DIE KLEINGEWERBEEINHEITEN
LANGE = 5.50 METER, HOHE = 0.50 METER.
DIE ANORDNUNG ERFOLGT SYMETRISCH AUF DEM LINKEN
UND DEM RECHTEN BAUKORPER.