

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 29
"Gewerbegebiet Bahnhofstraße-Ost"

Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt

Satzung

Inhalt:

Begründungen

1. B-Planänderung M 1:1000

Anlage 1

Anlage 2

**Begründungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29
"Gewerbegebiet Bahnhofstraße-Ost"
Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsvoraussetzungen und Ziele	1
1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	
1.2 Bestand	
1.3 Planungsanlaß und -ziel	2
2. Begründung zum Planinhalt der 1. Änderung	2
2.1 Städtebauliches Grundkonzept	
2.2 Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasser- schutz und die Regelung des Wasserabflusses	
2.2.1 Wasserflächen	
2.2.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
2.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3
2.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
2.3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
2.4 Hinweise	3
2.5 Erschließung	4
2.6 Baugrenzen	
3. Städtebauliche Kenndaten	
4. Schlußbemerkung	5

1. Planungsvoraussetzungen und Ziele

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 30.03.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbegebiet Bahnhofstraße-Ost" zum ersten Mal zu ändern.

Mit der 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes erfolgt eine Angleichung der Planaussagen an die veränderten städtebaulichen, wassertechnischen und ökologischen Ziele in diesem Gebiet.

1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt ca. 800 m nördlich des Ortskernes Alt-Lotte. Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Lotte, Flur 24.

Eine Übersichtskarte auf der die Lage im Raum des Plangebietes kenntlich gemacht wurde befindet sich auf dem Plan.

Das Änderungsgebiet besteht aus Teilen der Flurstücke 195, 60 und 161, Flur 24 in der Gemarkung Lotte.

Die nördliche Grenze wird gebildet durch den Friesenring. Im Osten verläuft die Grenze ca. 35 m parallel zur Bahnhofstraße bis 10 m vor dem Wasserlauf (WL) 3121. Von diesem Punkt parallel der Grabengrenze folgend bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 195. Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 207, 208 und 191 und im Westen durch die Bahnhofstraße.

1.2 Bestand

Das östlich der Bahnhofstraße liegende Grünland (Standort des geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB)) wird derzeit intensiv als Weide genutzt.

Das Fließgewässer WL 3121 besteht östlich der Bahnhofstraße aus einem offenen Trapezprofil mit beidseitig angrenzendem Grünland. Mit Ausnahme einer Erlenreihe, unmittelbar unterhalb des Gewässerknickes, ist die Böschungsoberkante frei von Gehölzbewuchs.

Südlich des WL 3121 ist das Gewerbegebiet bebaut.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt dieses Änderungsgebiet zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet fest. Entlang der westlichen Grenze ist ein 10,0 m breiter Streifen mit einem Pflanzgebot versehen. Das hat zur Folge, daß außerhalb des Änderungsgebietes Bereiche für Einfahrten zu den Gewerbeflächen festgelegt wurden.

Der Graben (WL 3121) ist nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu verlegen.

1.3 Planungsanlaß und -ziel

Die Gemeinde Lotte beabsichtigt gemäß ihres Zentralen Abwasserplanes (ZAP) ein Regenrückhaltebecken in der Ortslage "Alt-Lotte" zu bauen. Das geplante RRB soll entlang der Bahnhofstraße zwischen WL 3121 und Friesenring angeordnet werden.

Zur ökologischen Aufwertung des WL 3121 und zur Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar oberhalb des geplanten RRB eine rechtsseitige Gewässeraufweitung auf einer Länge von ca. 150,0 m in Verbindung mit einem 10,0 m breiten Schutzstreifen vorgesehen. Die linksseitige Böschung, sowie die Gewässersohle sollen erhalten bleiben.

Der gesamte Beckenbereich soll als Sukzessionsfläche der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben. Die Sohle des RRB soll unterschiedlich tief hergestellt werden, um die Entstehung einer Feuchtfläche mit Blänken zu begünstigen. Durch ein gegliedertes System kleiner Wasserflächen in Verbindung mit geschwungenen Uferlinien soll ein möglichst vielfältiger Lebensraum für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden.

Als Abschirmfunktion gegen Fremdeinflüsse sind im Bereich des Schutzstreifens, entlang der Bahnhofstraße, zusammenhängende Gehölzbepflanzungen (Hecke) vorgesehen.

2. Begründung zum Planinhalt der 1. Änderung

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Bebauungsplanänderung hat das Ziel, ein Regenrückhaltebecken inklusive der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern.

2.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

2.2.1 Wasserflächen

Das Flurstück des WL 3121 wird im südöstlichen Bereich als Wasserfläche festgesetzt. In diesem Bereich soll der Graben als offenes Gewässer bestehen bleiben.

2.2.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Unterhalb des WL 3121 wird ein Regenrückhaltebecken gebaut. Die Abgrabungen hierfür erfolgen 5,0 m östlich der Bahnhofstraße in einer Breite von ca. 26,0 m und einer Länge von ca. 155,0 m. Es ist so dimensioniert, daß es eine Regenmenge eines Regenereignisses mit der Häufigkeit von $n > 0,2$ aufnehmen kann.

Bei einem Regenereignis mit einer Häufigkeit von $n < 0,2$ werden Bereiche östlich des Regenrückhaltebeckens überflutet. Der gesamte Beckenbereich (Sohle und Böschungen) soll als Sukzessionsfläche der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben.

2.3 Ökologische Planungen und Festsetzungen

2.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Östlich des Gewässers WL 3121 soll ein Schutzstreifen mit einer Breite von 10,0 m angelegt werden. Entlang des Regenrückhaltebeckens verjüngt sich dieser Streifen auf 5,0 m.

Innerhalb dieser Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll ein naturnah gestaltetes Biotop mit unterschiedlichen Böschungsneigungen entstehen.

In der gekennzeichneten Fläche sollen 15 - 20 Kopfweiden aus heimischen Gehölzen angepflanzt werden.

2.3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Bahnhofstraße ist ein 5 m breiter Streifen für Bepflanzungen vorgesehen. In ihr soll eine Dornenhecke als Vogelschutzgehölz angepflanzt werden. Die Gehölze sollen mit einem Pflanzabstand von 1,0 m im Dreiecksverband, in Gruppen von 3 - 10 Stück je Art angepflanzt werden.

Für die Bepflanzungen sind folgende Gehölzarten mit dem angegebenen Prozentsatz zu verwenden:

- Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)	25%
- Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	20%
- Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)	15%
- Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathartica</i>)	15%
- Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)	15%
- Sanddorn	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)	10%

2.4 Hinweise

Für den Bau und die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens (RRB) sind die Regelungen und Planungen des Entwurfes "Bau des RRB 2 östlich der Bahnhofstraße im Gewerbegebiet Hansaring der Gemeinde Lotte vom 23.08.1994" anzuwenden.

Ebenso ist zu berücksichtigen, daß die Planung des RRB, gemäß der oben genannten Planung, Auswirkungen auf die umliegenden Gewerbeflächen hat.

2.5 Erschließung

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch, sowie verkehrlich komplett erschlossen. Das Gebiet der 1. Bebauungsplanänderung benötigt lediglich eine Zuwegung für das Regenrückhaltebecken, welche über den Friesenring gesichert wird.

Durch textliche Festsetzung wird entlang der südlichen Grenze des Regenrückhaltebeckens, sowie der östlichen Grenze des WL 3121 ein 3 m breiter Unterhaltungstreifen zugunsten des zuständigen Gewässerunterhaltungsverbandes gesichert.

Ebenso wird textlich festgesetzt, daß bei Anpflanzungen beidseitig der nachrichtlich eingetragenen Wasserleitung die genauen Baum- und Strauchstandorte mit dem Betreiber abzustimmen und der genaue Verlauf der Wasserleitung in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen ist.

Die östlich des RRB gelegenen Gewerbegebietsflächen werden ebenfalls über den Friesenring verkehrlich erschlossen.

2.6 Baugrenzen

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen entfallen zu Gunsten der Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Bauabstände zu dieser Fläche regeln sich nach geltendem Baurecht des Landes NRW (gemäß § 6 LBauO NW).

3. Städtebauliche Kenndaten

Wasserflächen	0,090 ha
Regenwasserrückhaltebecken	0,400 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,220 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,070 ha

Gesamtgebiet der 1. Änderung	0,780 ha

4. Schlußbemerkung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Bahnhofstraße-Ost" der Gemeinde Lotte erfolgt die rechtliche Umsetzung der Planung eines Regenrückhaltebeckens mit seinen eingriffsregelnden Ersatzmaßnahmen zum ökologischen Ausgleich.

Aufgestellt den 26. September 1995
geändert, 22.02.1996

B. F. Fietz

Ingenieurbüro Fietz

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Bahnhofstraße-Ost" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.11.1995 bis einschl. 08.12.1995 öffentlich ausgelegen.

49504 Lotte, den 28.07.1997



Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor

i.V.

(Borchert)

[Handwritten signature]