

STADT BRAMSCHE - SANIERUNGS - UND ENTWICKLUNGSGEBIET BAHNHOFSUMFELD UND DÜSTERGATT
STÄDTEBAULICH - FREIRAUMPLANERISCHER MASTERPLAN

Juni 2021



Auftraggeber: Stadt Bramsche
Sanierungsträger: BauBeCon Sanierungsträger GmbH für Stadt Bramsche
Verfasser und Entwurf: Arbeitsgemeinschaft Trojan+Trojan, Darmstadt und Lützwow 7, Berlin
Fachplanungen: Ingenieurbüros Westerhaus, Umtec, PGT, IPW

VORWORT

1. PLANUNGSAUFGABE
2. STÄDTEBAULICHER REALISIERUNGSWETTBEWERB 2017/18
3. ÜBERARBEITUNG DES WETTBEWERBSENTWURFS
 - 3.1. Anforderungen an die Überarbeitung
 - 3.2. Arbeitspläne mit Überlagerung von Bestand und Planungsvorschlag sowie Erläuterungen
4. STÄDTEBAULICHE NACHWEISE UND VERTIEFUNGEN
 - 4.1. Städtebaulich-landschaftliches Lärmschutzkonzept
 - 4.1.1. Lärmschutzkonzept und Lärmschutzanlagen
 - 4.1.2. Lärmschutznachweise nach Baufeldern
 - 4.1.3. Räumliche Darstellungen zu den Lärmschutzanlagen
 - 4.2. Städtebaulicher Testentwurf Bahnrandbebauung
 - 4.2.1. Bauungs- und Freiraumkonzept
 - 4.2.2. Gebäudetypologien
 - 4.2.3. Räumliche Skizze der Bahnrandbebauung
 - 4.3. Städtebauliche Vorkonzepte zur Freiraumgestaltung
5. FREIRAUMPLANERISCHE VORGABEN, KONZEPTE UND VERTIEFUNGEN

Erläuterungen

 - 5.1. Landschafts- und naturschutzrechtliche Vorgaben und deren Übernahme in die Planung
 - 5.1.1. Landschafts- und naturschutzrechtliche Vorgaben
 - 5.1.2. Integration von Landschaftselementen in die Planung
 - 5.2. Topografische Einbindung, Geländehöhen und Oberflächenentwässerung
 - 5.2.1. Topografie und Geländehöhen im Bestand
 - 5.2.2. Geländehöhen und Oberflächenentwässerung
 - 5.2.3. Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Raum
 - 5.2.4. Regenwasserbewirtschaftung der privaten Flächen
 - 5.2.5. Regenwassermanagement

- 5.3. Freiraumplanerische Konzepte und Vertiefungen
 - 5.3.1. Erläuterungen
 - 5.3.2. Typologie und Materialität der Freiflächen
 - 5.3.3. Erschließungsfunktion und Oberflächenentwässerung öffentlicher Räume
 - 5.3.4. Stadtbild- und klimawirksame Bäume
 - 5.3.5. Vorkonzepte Straßenprofile und Straßenbegrünung
 - 5.3.6. Vorkonzepte zur Begrünung der Lärmschutzanlagen an Bahn und B68
6. FACHPLANERISCHE STELLUNGNAHMEN ZUM VORENTWURF
 - 6.1. Oberflächenentwässerung und Regenwassermanagement
Ingenieurbüro Westerhaus, V. Westerhaus, A. Löw
 - 6.2. Bodenbeschaffenheit und Bodenmanagement
Ingenieurbüro Umtec, C. Meyer
 - 6.3. Erschließung und ruhender Verkehr
Ingenieurbüro PGT, H. Mazur, C. Wilmers
 - 6.4. Schalltechnische Untersuchungen zum Lärmschutzkonzept
Ingenieurbüro IPW, M. Dähne
7. VORENTWURF MASTERPLAN
 - 7.1. Erläuterungen
 - 7.2. Entwurfspläne
 - 7.2.1. Gesamtkonzept / Schwarzplan
 - 7.2.2. Städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf (Grundplan)
 - 7.2.3. Landschaftsplanerischer Illustrationsplan
 - 7.2.4. Systemschnitte, Geländehöhen und Baustruktur
 - 7.2.5. Räumliche Darstellung
 - 7.3. Strukturpläne:
 - 7.3.1. Nutzung und Baustruktur
 - 7.3.2. Bautypologie und Lärmschutz
 - 7.3.3. Erschließung und ruhender Verkehr
 - 7.3.4. Grün- und Freiraumkonzept
 - 7.4. Berechnungspläne und städtebauliche Kennwerte:
 - 7.4.1. Flächenneuordnung
 - 7.4.2. Stellplatzermittlung und Nachweis
 - 7.4.3. Berechnungsplan nach Baufeldern
 - 7.4.4. Städtebauliche Kennwerte (Tabelle)
 - 7.5. Arbeitsmodell

ANHANG:
Beratungsvorschlag zur Sanierung des Postensembles

IMPRESSUM

- | | |
|------------------|--|
| AUFTRAGGEBER | Stadt Bramsche
Hasenstraße 11, 49565 Bramsche
Vertreten durch: Bgm. H. Pahlmann
Ltd. Baudirektor H. Greife
Abteilungsleiter W. Tangemann |
| SANIERUNGSTRÄGER | BauBeCon Sanierungsträger GmbH für Stadt Bramsche
in Geschäftsbesorgung der DSK GmbH Co.KG
Kamp 1c, 49074 Osnabrück
Vertreten durch: B. Caffier |
| ENTWURF | Arbeitsgemeinschaft Trojan+Trojan und Lützwow 7
Trojan + Trojan Architekten + Städtebauer BDA DASL
Osannstraße 11, 64285 Darmstadt
T: 06151-17380 F: 06151-173830 E-Mail: info@trojan-architekten.de
Bearbeitung: K. Trojan, V. Trojan, S. Schießmann, R. Petry, X. Yue

Lützwow 7 Müller Wehberg Landschaftsarchitekten PartGmbH
Giesebrechtstraße10, 10829 Berlin
T: 030-2309410 F: 030-23094190 E-Mail: info@luetzwow7.de
Bearbeitung: T. Hagenhoff, S. Tosetti, M. Remy |
| FACHINGENIEURE | Oberflächenentwässerung + Infrastruktur
Ingenieurbüro Westerhaus
Industriestraße 42, 49565 Bramsche
T: 05461-7038556 M: 0173-5640865
E-Mail: a.loew@westerhaus.de
Bearbeitung: V. Westerhaus, A. Löw

Bodenbeschaffenheit + Bodenmanagement
Umtec - Partnerschaft beratender Ingenieure + Geologen
Haferwende 7, 28357 Bremen
T: 0421-207590
E-Mail: info@umtec-partner.de
Bearbeitung: C. Meyer

Lärmschutz + Vermessung
IPW Ingenieurplanung GmbH + Co. KG
Marie-Curie-Str. 4a, 49134 Wallenhorst
T: 05407-8800
E-Mail: ipw@ingenieurplanung.de
Bearbeitung: M. Dähne

Verkehrsplanung
PGT Umwelt und Verkehr GmbH
Vord.Schöneworth 18, 30167 Hannover
T: 0511-383940
E-Mail: post@pgt-hannover.de
Bearbeitung: H. Mazur, C. Wilmers

Biotoptypen - Kartierung
NWP Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung |

1. PLANUNGSAUFGABE

Die Stadt Bramsche beabsichtigt im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme das Bahnhofsumfeld und die nordwestlich der Bahn gelegenen Flächen um das Düstergatt neu zu strukturieren. Dieses 25 ha große Planungsgebiet wurde für die städtebauliche Förderung als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Auf Grundlage des 2018 entschiedenen städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs soll nun ein Masterplan als Vorstufe zur Bauleitplanung aufzeigen, wie die geplanten Wohngebiete sowie die Bestandsquartiere zukünftig entwickelt und umgestaltet werden können. Weiter muss im Rahmen der Bearbeitung des Masterplans geklärt werden, wie Anforderungen und Ergebnisse der erforderlichen Fachplanungen in die Gesamtkonzeption zu integrieren sind. Die Durchführung dieses Planungsverfahrens ebenso wie die anschließende Realisierung wird durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit und Bürgerinformation in Rahmen der Bauleitplanung beteiligt.

Planungsgebiet

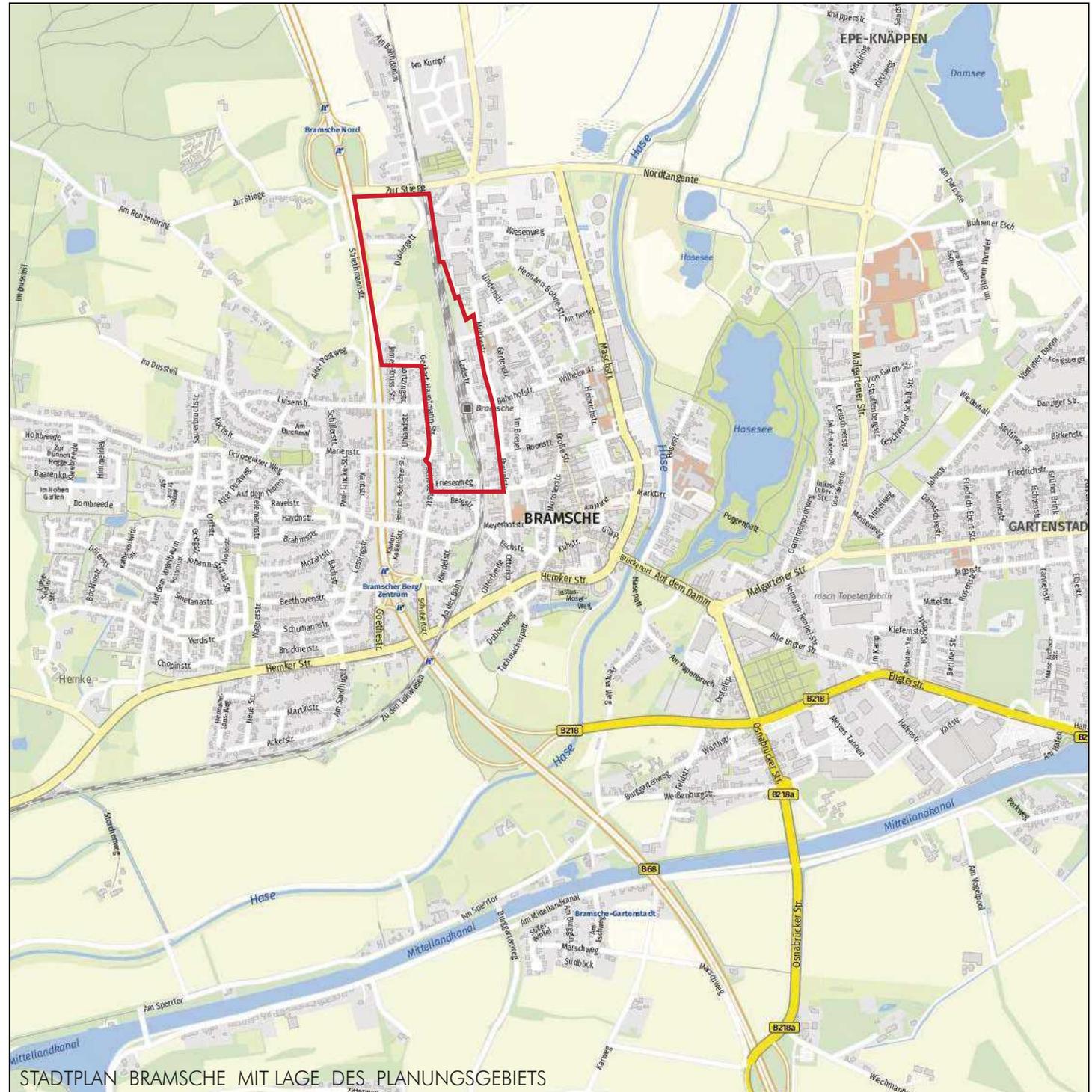
Das Planungsgebiet umfasst derzeit ungenutzte bzw. untergenutzte Flächen in Bahnhof- und Innenstadtnähe sowie im Bereich von B68, Nordtangente und Bahn. Schlüsselgrundstück dieser Entwicklungsflächen sind bisherige Teilflächen der Bahn AG, die für den heutigen Bahnbetrieb nicht mehr erforderlich sind, der Stadt zum Kauf angeboten wurden und auf der Westseite der heutigen Bahnstation liegen.

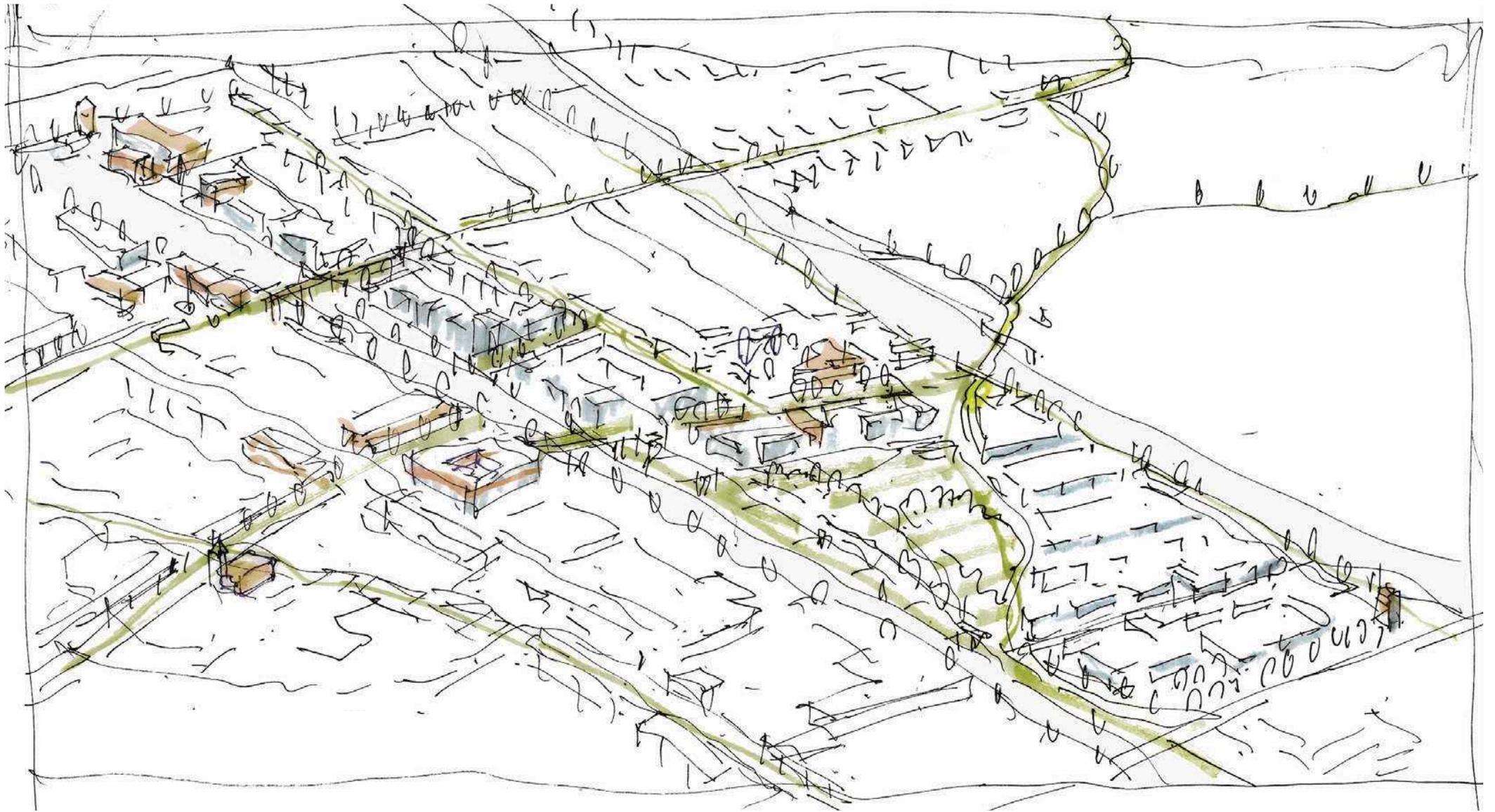
Das Planungsgebiet liegt westlich der Innenstadt, im Süden und Südwesten grenzen überwiegend Wohngebiete an. Im Norden und Westen außerhalb des Planungsgebiets werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Südosten sind Wohn- und Dienstleistungsnutzungen vorzufinden. Im Nordosten wird das Gebiet durch Gewerbeflächen begrenzt, für deren auslaufende gewerblich-industrielle Nutzungen ebenfalls für eine Umstrukturierung absehbar ist. Von den städtischen Gremien wurde der Beschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebiets bereits gefasst und der entsprechende Antrag gestellt.

Westlich des Wettbewerbsbereichs verläuft die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 68. Von der Bundesstraße aus ist das Stadtgebiet über die nördlich anbindende Nordtangente zu erreichen. Das Planungsgebiet ist heute über die im Westen und Süden angrenzenden Wohngebiete nur teilweise erschlossen.

Planungsziele der städtebaulichen Entwicklung

Bereits in den vorbereitenden Untersuchungen und in der Auslobung für den städtebaulichen Wettbewerb war von der Stadt aufgezeigt worden, dass die Stärkung der Bramscher Innenstadt als Versorgungs- und Identifikationszentrum sowie als Wohn- und Arbeitsort ein wesentlicher Handlungsschwerpunkt der Stadtentwicklung sein soll. Dabei gewinnt die Innenstadt zunehmend als Wohnstandort an Bedeutung. Zur Erschließung und Umstrukturierung von mindergenutzten Flächen bzw. Brachflächen hatte der Rat der Stadt Bramsche am 9.7.2014 für den Bereich des Bahnhofsumfelds die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB zur Anmeldung als städtebauliche Sanierungsmaßnahme beschlossen.





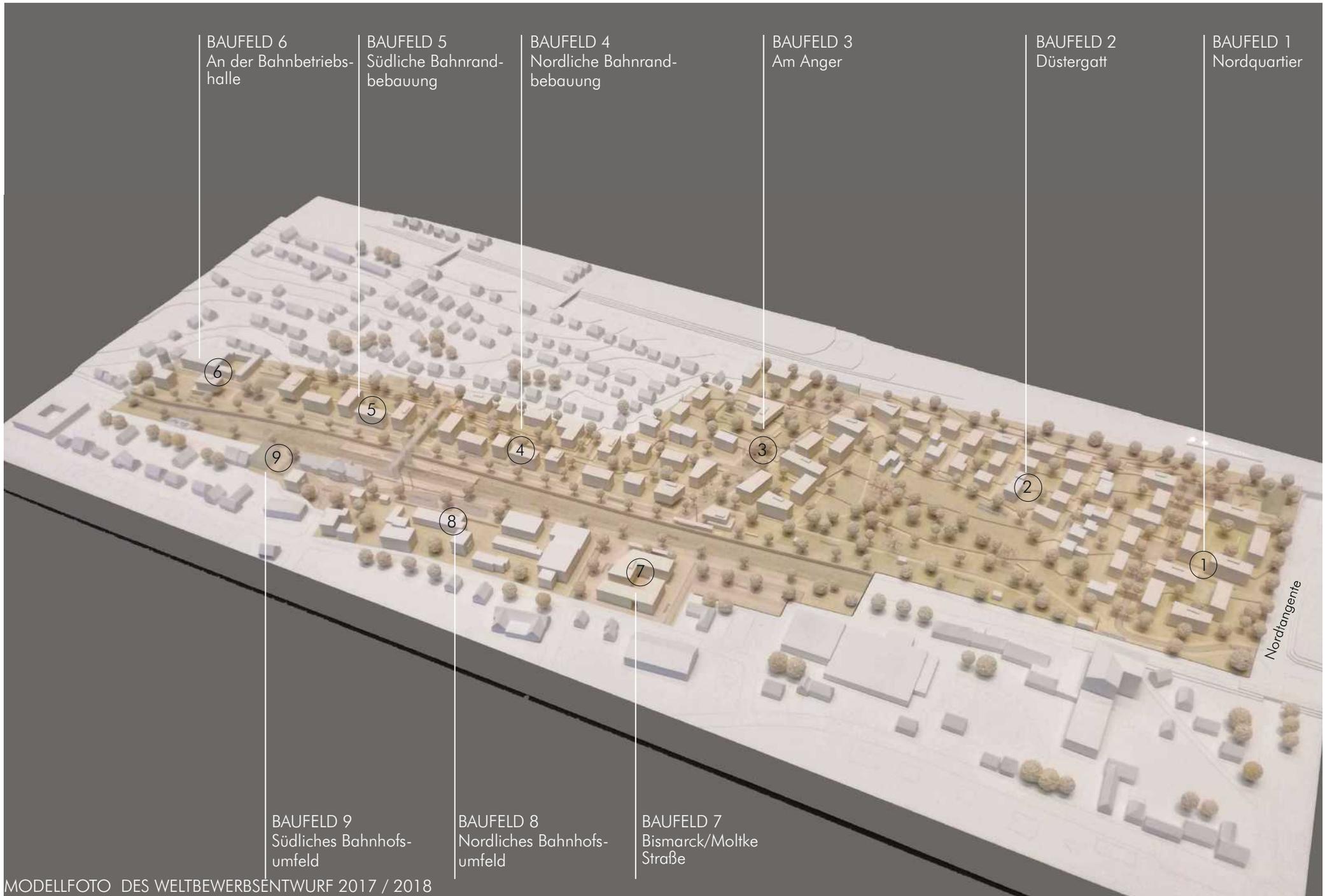
KONZEPTSKIZZE WETTBEWERB 2018



STRUKTURKONZEPT WETTBEWERB 2018



GRÜNKONZEPT WETTBEWERB 2018



MODELLFOTO DES WELTBEWERBSENTWURF 2017 / 2018



Landschaftsgebiet Düstergatt
- Biotop und Erholungsgebiet mit wasserwirtschaftlichen Funktionen

- Baufeld 3.2
Vereinsgebäude und Kiosk für die angrenzenden Kleingärten, Kinderspielplatz und Erholungsanlage

Nordseite Anger
- Baufeld 3.1
Bauensembel für Betreutes Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen im EG, TG

Anger
Langgestreckte Grünanlage mit seitlicher Verkehrserschließung
- Planweg E: Verkehrsberuhigte Verbindungsstraße mit Promenadencharakter

Südseite Anger
- Baufeld 3.3 + 3.4
Barrierefreier Geschosswohnungsbau, vorzugsweise Sozialer Wohnungsbau mit TG
- Baufeld 4.1
ehemaliges Biotop, Kindertagesstätte mit altem Baumbestand

Bahnrandbebauung Nord
- Barrierefreier Geschosswohnungsbau mit TG, Orientierung zum öffentlichen Grünzug des Steilhangs
- Gerhart-Hauptmann-Straße, Arrondierung der Bestandsbebauung durch Baugruppen von 1- und 2-Familienhäuser

Bahnhofsumfeld Nord
- Ersatzbau Gemeindehaus Zeugen Jehovas und Bahnparkplatz

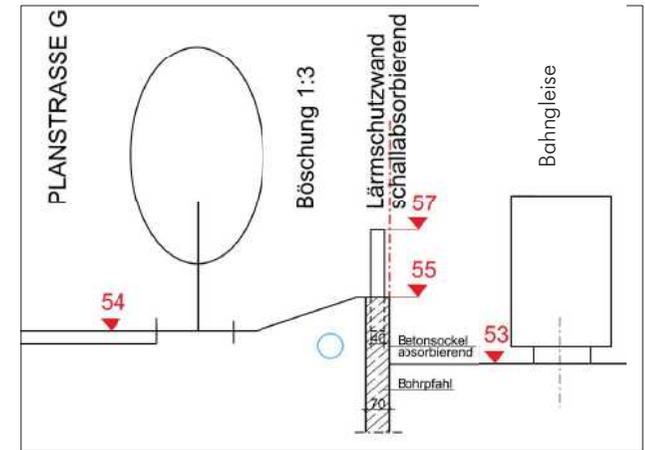
Bismarckstraße/Moltkestraße
- Baufeld 7.2
Geschäftsneubau mit Büro/Diensten, Hotel und Wohnen

Gewerhalle Ladestraße
Fahrradparkhaus und Werkstatt

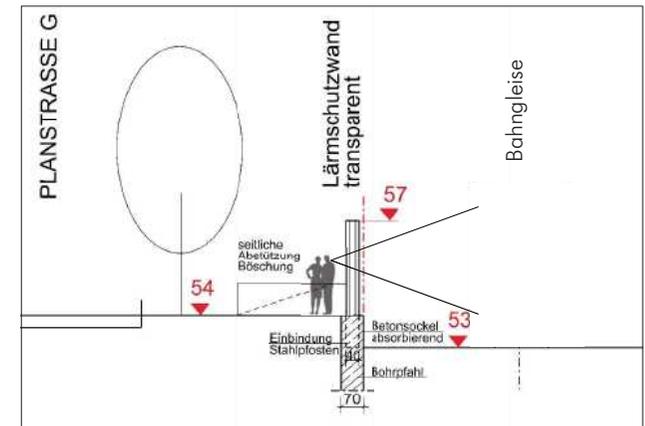
STÄDTEBAULICH-LANDSCHAFTLICHES LÄRMSCHUTZKONZEPT
LÄRMSCHUTZKONZEPT UND LÄRMSCHUTZANLAGEN



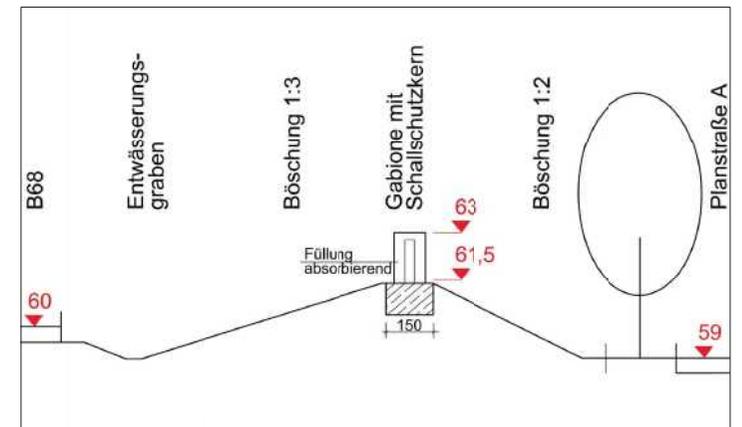
- Geltungsbereich
- Nummerierung der Baufelder
- Lärmschutzanlagen**
 - Bahn: Lärmschutzwand mit einseitiger Pflanzfläche, h=4m zur Bahn
 - Bahn: Lärmschutzwand als Fenster zur Stadt h=4m zur Bahn
 - Lärmschutzwand, h=3m zur Bahn
 - Nordtangente: Lärmschutzwand, h=3-4m auf begrünter Böschung zur Nordtangente
 - B68: Lärmschutzwand mit Wand, h=3-5m über B68
 - B68: Lärmschutzwand als Fenster zur Landschaft, h=3m über B68
 - Lärmschutzwand, h=3-5m
 - Raumbildende Ausbauten der Lärmschutzwände
- Baustruktur**
 - Bestandsgebäude
 - Neubebauung
 - Neubebauung mit baulichem Lärmschutz
 - Geschosszahl



Bahn:Lärmschutzwand



Bahn:Lärmschutzfenster



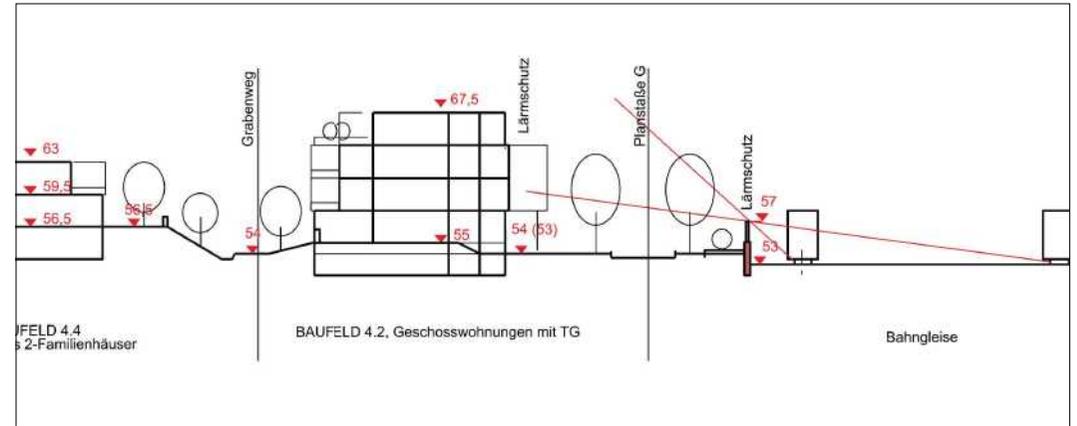
B68:Lärmschutzwand mit Gabionen

LÄRMSCHUTZ BAUFELDER 4 + 5, BAHN

Die Baufelder 4 und 5 der Bahnrandbebauung liegen 1 m über dem Gleiskörper, so dass die Höhe der zur Bahn ausgerichteten Lärmschutzwand 4 m beträgt, zur Bahnrandstraße sind es 3 m. Während für die öffentlichen und privaten Freiräume und die auf Hochparterre liegenden Erdgeschosse der Bahnrandbebauung ein ausreichender Schutz gegeben ist, wird für alle bahnorientierten Obergeschosse in Grundriss- und Fassadenausbildung ein passiver Lärmschutz erforderlich. Die Lärmschutzanforderungen gelten auch für die auf die Quartiesplätze ausgerichteten Gebäudefassaden.

Der Testentwurf 4.2. zeigt jedoch, dass alle Grundrisse der Bahnrandbebauung mit ihren lärmempfindlichen Räumen zum ruhigen Innenhof orientiert sind.

Für den nächtlichen Lärmschutz ist von Vorteil, dass der Güterverkehr der Bahn unmittelbar neben der neuen lärmabsorbierenden Schutzwand verläuft.

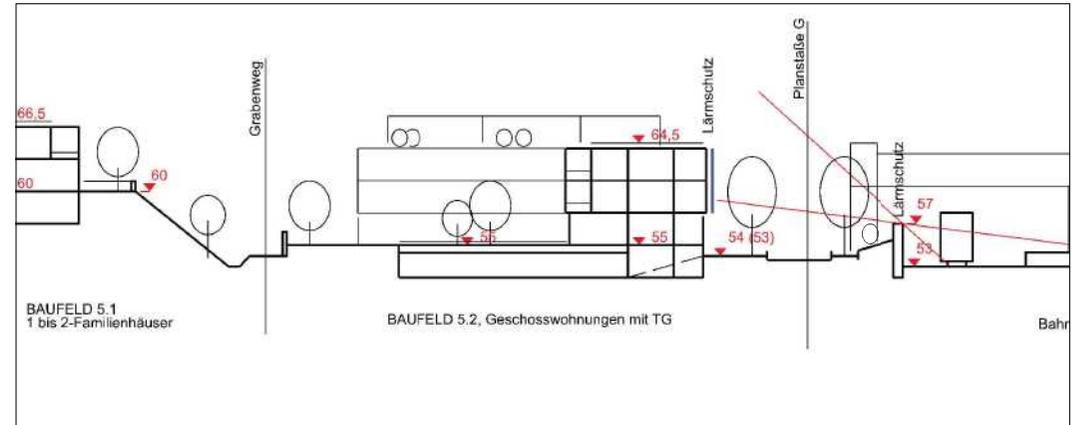


Schnitt 3 Baufeld 4.4, Baufeld 4.2, Planstraße G und Bahnlinie, M 1:500

Höhen in Klammern = Bestandshöhen



Lageplanausschnitt



Schnitt 4 Lageplanausschnitt, Baufeld 4.2, 4.3, 4.4 und Lärmschutz Bahn, M 1:500

Entlang von B68 und Bahn schützt die landschaftlich eingebundene Lärmschutzwand die angrenzenden Wohnquartiere Nord, Düstergatt und Bahnrandbebauung, wird an Planstraße A und Bahnrandstraße von gliedernden Raumnischen begleitet, die zugleich Mobilitätsstationen und Treffpunkte sind, und stellt über Lärmschutzfenster Sichtbezüge zur städtischen wie landschaftlichen Umgebung her. Auch der zur B68 in die Böschungstopografie geschobene prismatische Energieturm (BHKW) übernimmt Schutzfunktionen. Als weithin sichtbare Landmarke ist er zugleich Signet für eine energetisch-ökologische Ausrichtung der neuen Stadtentwicklung in Bramsche.



LÄRMSCHUTZ AN DER BAHNRANDSTRASSE
BEGRÜNTEN LÄRMSCHUTZWAND UND „FENSTER ZUR STADT“

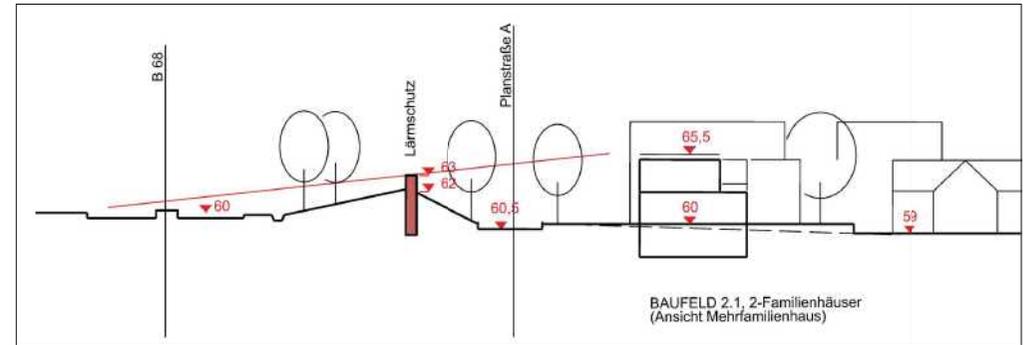
LÄRMSCHUTZ BAUFELDER 2.1, 2.3 + 2.4, B68

Der Lärmschutzwand mit einem 3 m über Trassenniveau der B68 verlaufende Mauerkronabschluss schützt die 2-geschossige Bebauung östlich der Planstraße A sowie die dazu gehörenden öffentlichen und privaten Freiräume im Bereich von Baufeld 2. Im Systemschnitt 3 liegen Planstraße und Baufeld 2.4 tiefer als die B68, so dass deren Schallpegel bei einer Schutzwandkrone von 63 ü.NN auf das 2. Obergeschoss des hier aus städtebaulichen Gründen 3-geschossig geplanten Gebäudes trifft, das den weiträumigen Freiraum „Am Alten Postweg“ nach Norden abschließt.

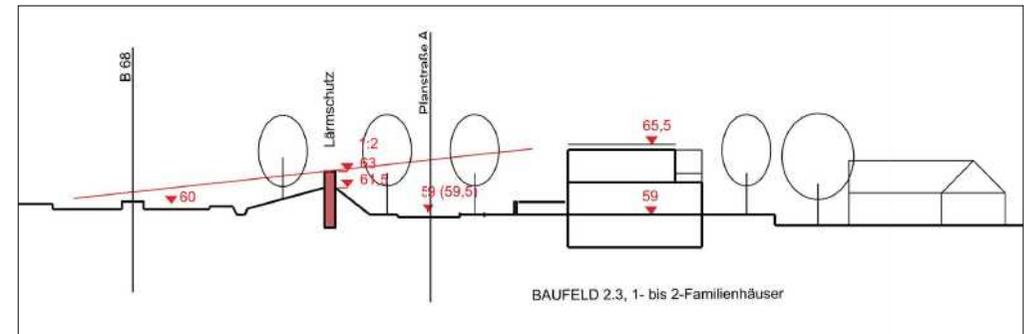
Höhen in Klammern = Bestandshöhen



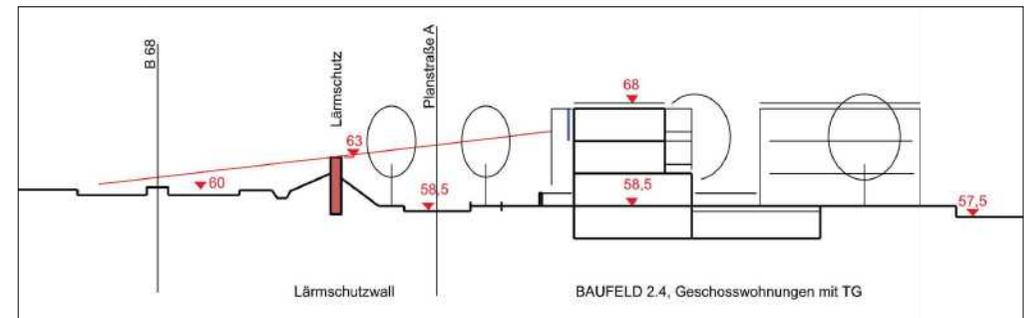
Lageplanausschnitt, Lärmschutz B68 und Baufeld 1.2,



Schnitt 1 B68, Planstraße A und Baufeld 2.1, M 1:500



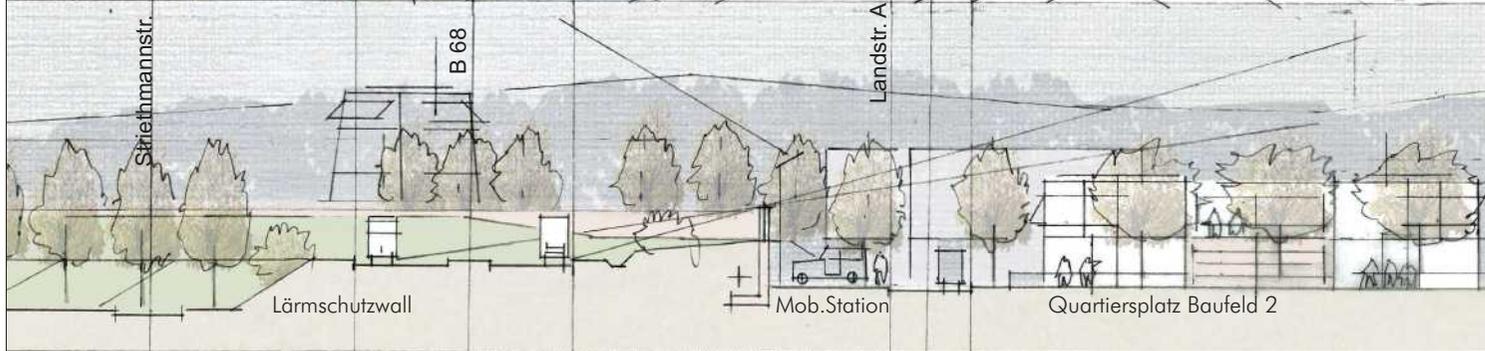
Schnitt 2 B68, Planstraße A und Baufeld 2.3, M 1:500



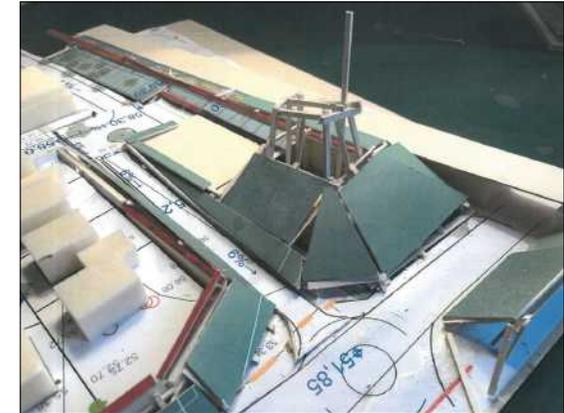
Schnitt 3 B68, Planstraße A und Baufeld 2.4, M 1:500

ABSTIMMUNG MIT IPW

Eine Nachberechnung von IPW hat ergeben, dass eine gegenüber der B68 um 3 m erhöhte Lärmschutzanlage (Böschung und Wand) stellenweise nicht ausreichen wird, um den Lärmpegel der vierspurigen Bundesstraße für die östlich angrenzenden Wohnquartiere ausreichend herabzusetzen. Die Mauerhöhe wird deshalb im Masterplan(Kapitel 7) auf 3,5 erhöht und wurde von IPW (Kapitel 6.4) neu berechnet.



LÄRMSCHUTZ AN DER B68
AUSBILDUNG VON GRÜNEM LÄRMSCHUTZWALL UND „FENSTER ZUR LANDSCHAFT“



ARBEITSMODELL LÄRMSCHUTZWALL MIT BHKW AN DER B68



ARBEITSMODELL LÄRMSCHUTZWALL MIT BHKW AN DER B68

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZKONZEPT Ingenieurbüro IPW (M. Dähne)

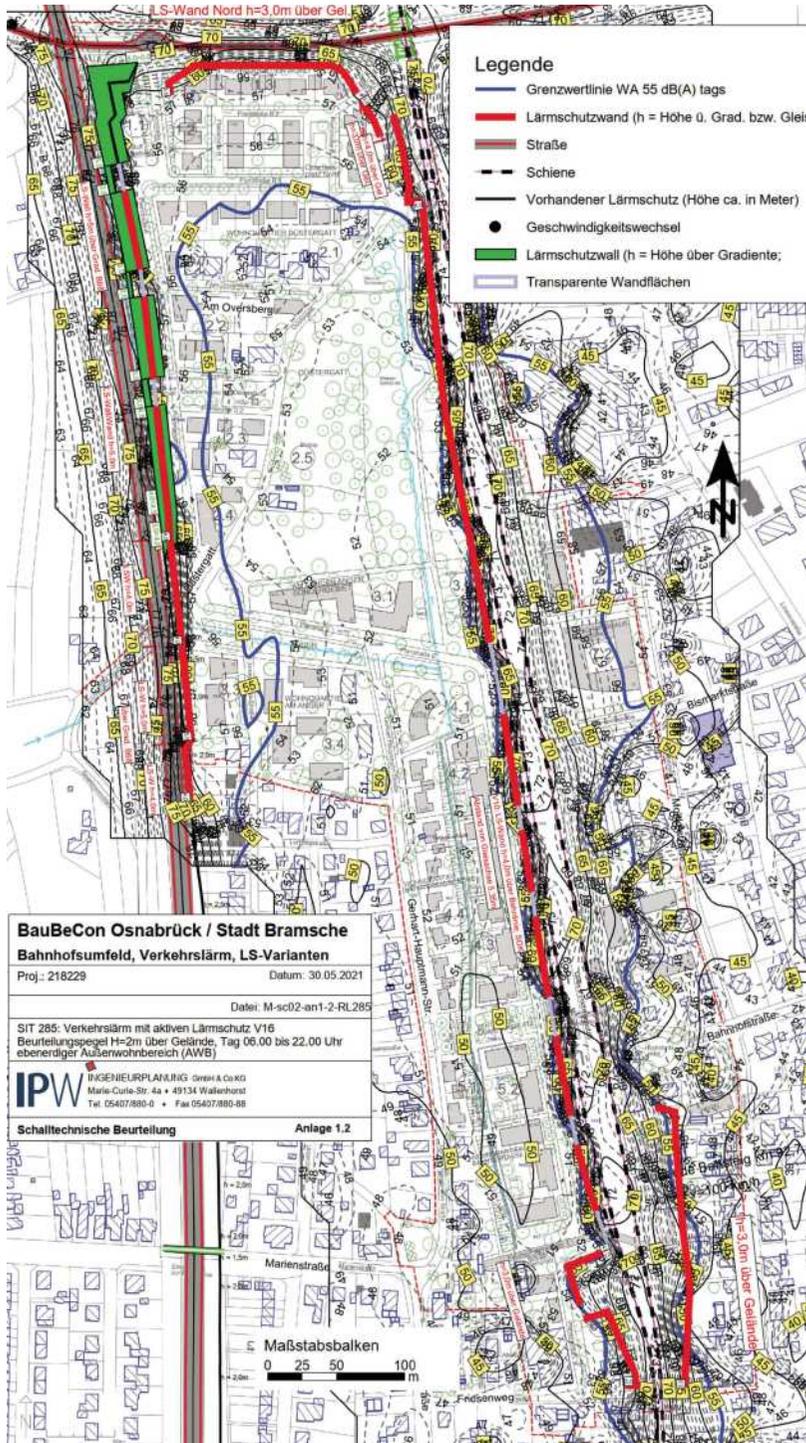


Abbildung: Baufeld 2.1 im Westen

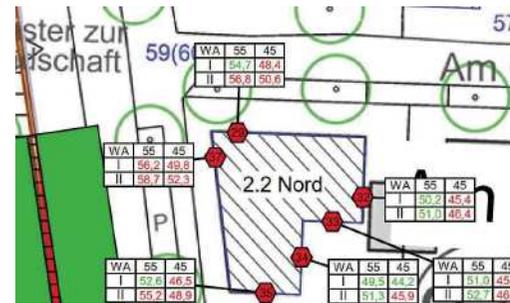


Abbildung: Baufeld 2.2 im Westen

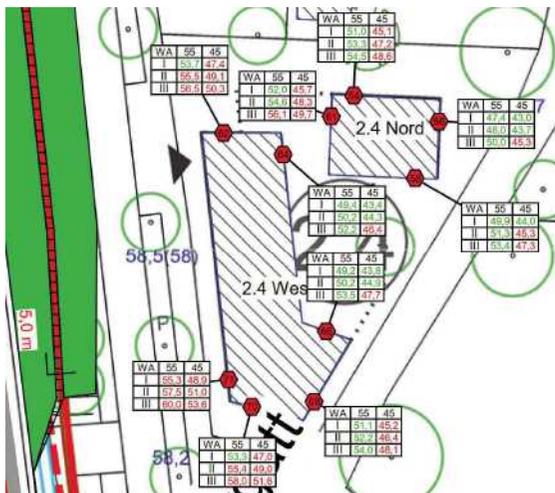


Abbildung: Baufeld 2.4 im Westen

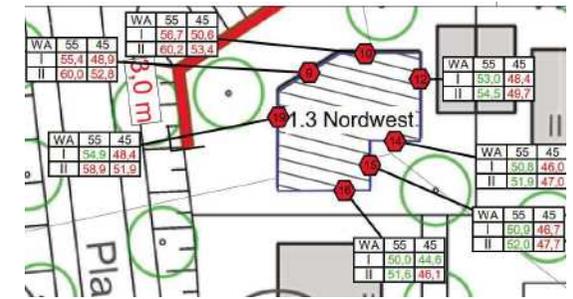


Abbildung: Baufeld 1.3 im Nordwesten



Abbildung: Baufeld 1.3 im Nordosten

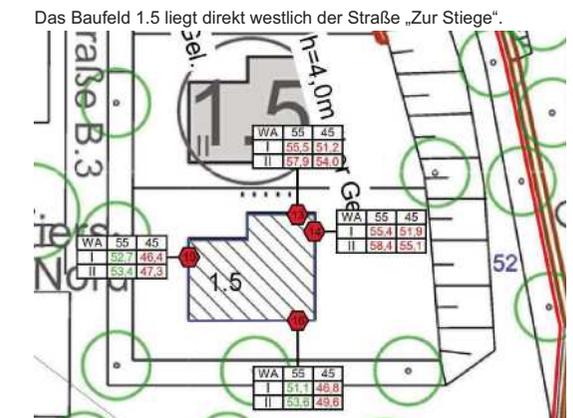
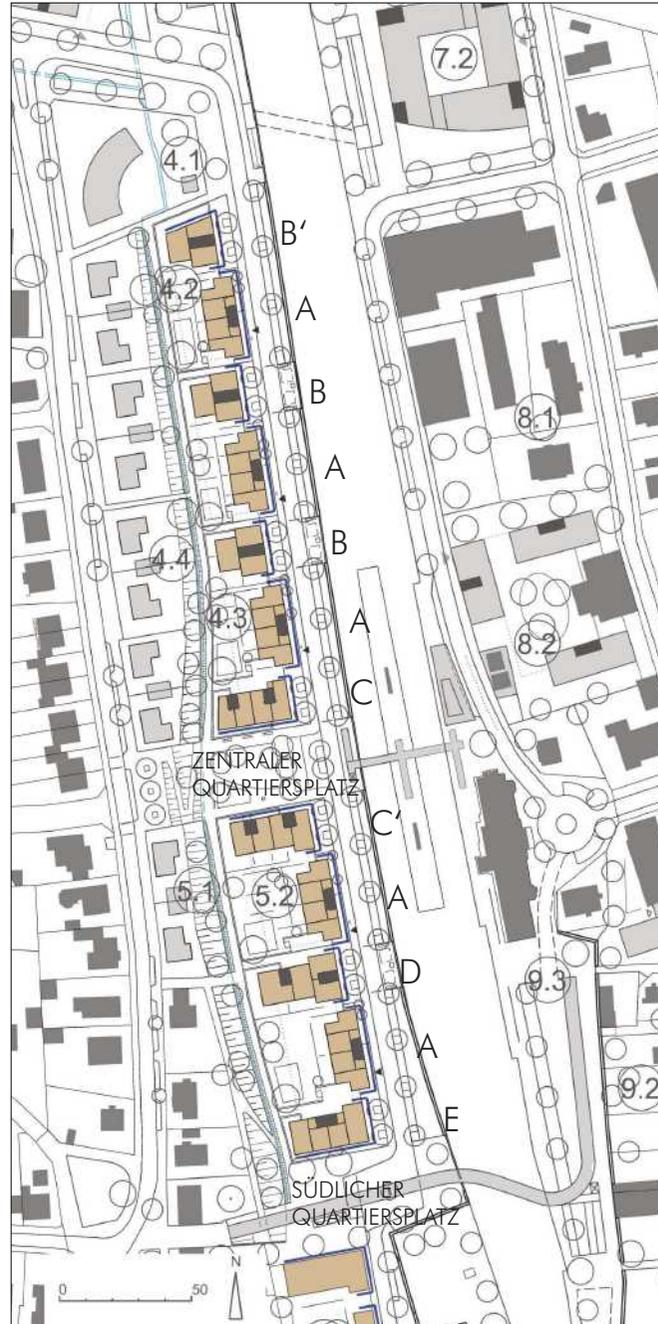


Abbildung: Baufeld 1.5 im Nordosten

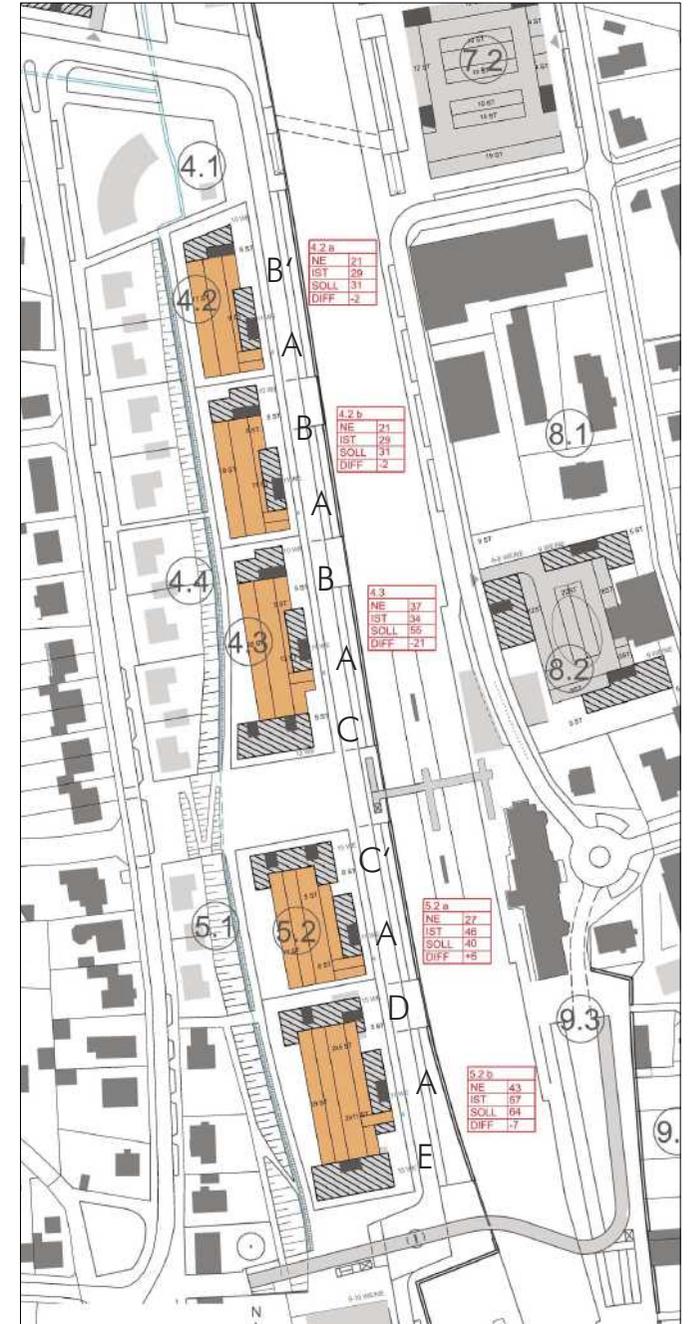
TESTENTWURF BAHNRANDBEBAUUNG, GEBÄUDETYPOLOGIEN



GRUNDRISS ERDGESCHOSS: WOHNUNGEN+DIENSTE, NEBENANLAGEN UND FREIRÄUME

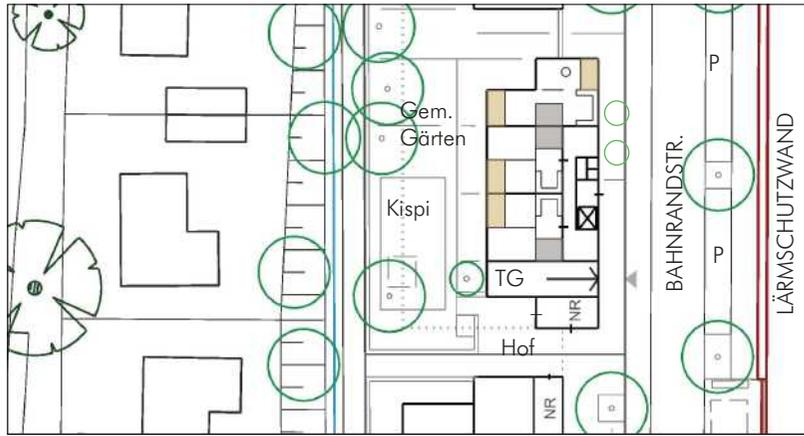


GRUNDRISS OBERGESCHOSS: WOHNEN LÄRMSCHUTZ FASSADEN ZUR BAHN

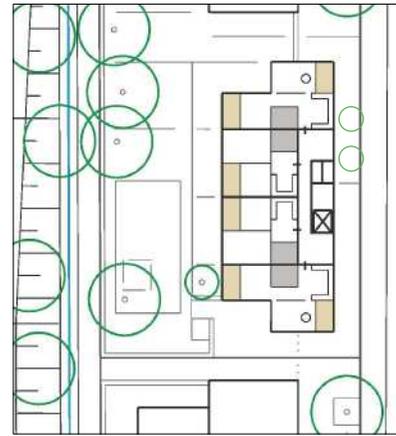


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS: KELLER + TIEFGARAGEN

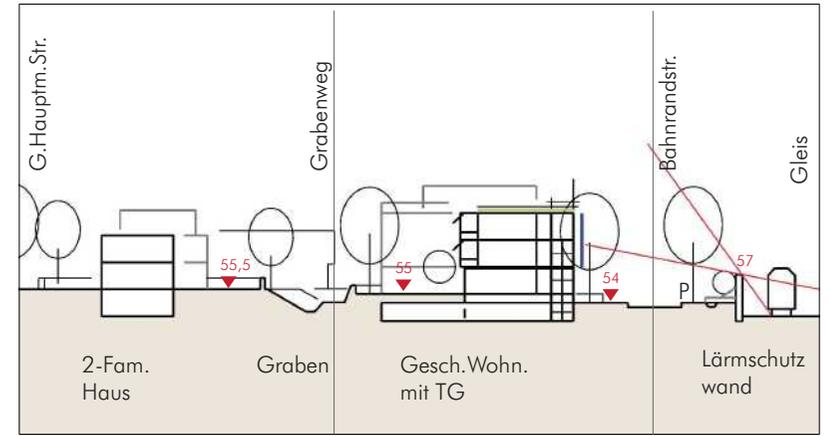
GEBÄUDETYPOLOGIEN – GRUNDRISSSE UND SCHNITTE TYP A-C



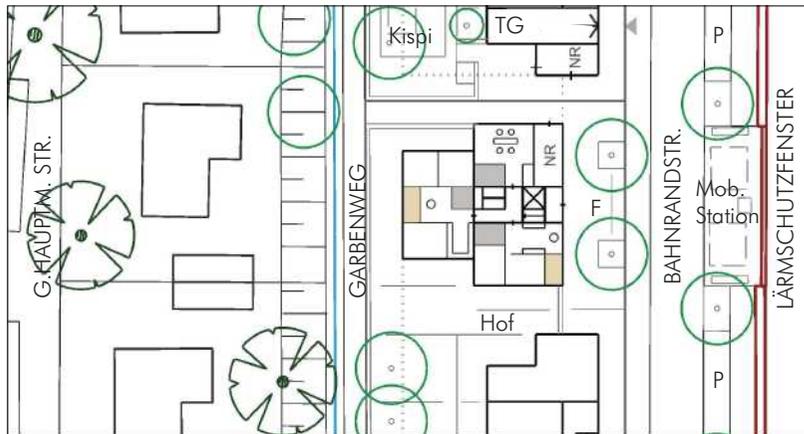
TYP A 4-Spänner EG - 2Zi. Wohnung mit Wohnterrasse, TG, NR



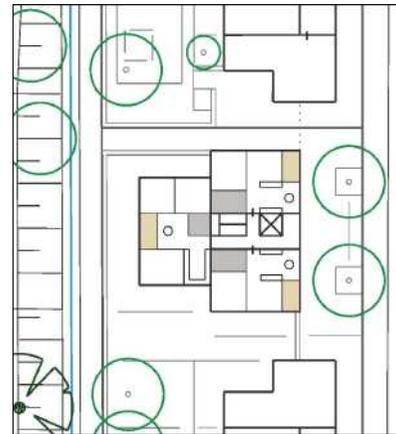
TYP A OG - 2/3 Zi. Wohnung



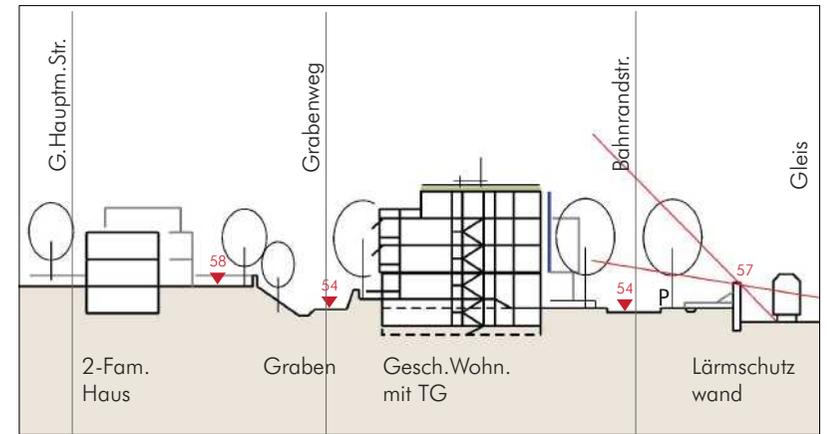
TYP A - SYSTEMSCHNITT - BLICKRICHTUNG WESTEN



TYP B 3 Spänner EG - 2,5/3,5 Zi. Wohnen, Gem. Raum NR



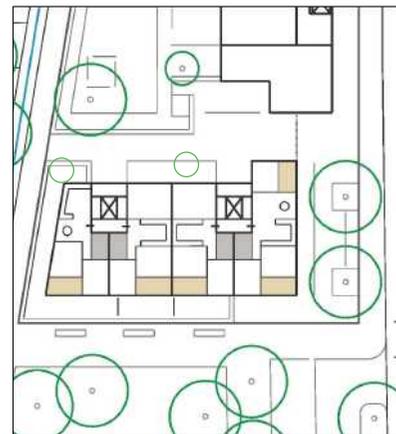
TYP B OG - 2,5/3,5 Zi. Wohnen



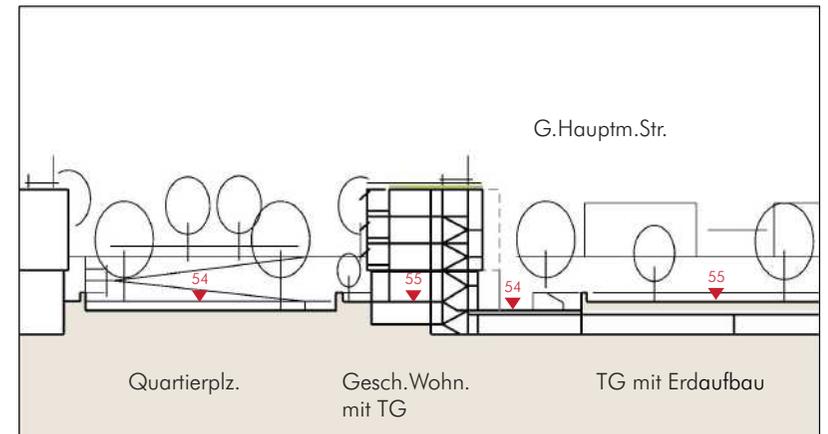
TYP B - SYSTEMSCHNITT BLICKRICHTUNG NORDEN



TYP C 2x2 Spänner EG - 2,5/3 Zi. Wohnung, Bäckerrei/Café, NR



TYP C OG - 2,5/3/3,5 Zi. Wohnen



TYP C - SYSTEMSCHNITT BLICKRICHTUNG WESTEN

RÄUMLICHE SKIZZE ZUR BAHNRANDBEBAUUNG

Der zentrale Quartiersplatz gliedert das langgestreckte Ensemble der Bahnrandbebauung in zwei Abschnitte und stellt über einen bequemen, in den Steilhang integrierten Rampenweg eine barrierefreie Verbindung zwischen der zur Bahnrandstraße verlängerten Bahnsteigbrücke und der hoch liegenden Luisenterrasse an der Gerhart-Hauptmann-Straße sowie den angrenzenden westlichen Stadtgebieten her.



ZENTRALER QUARTIERSPLATZ

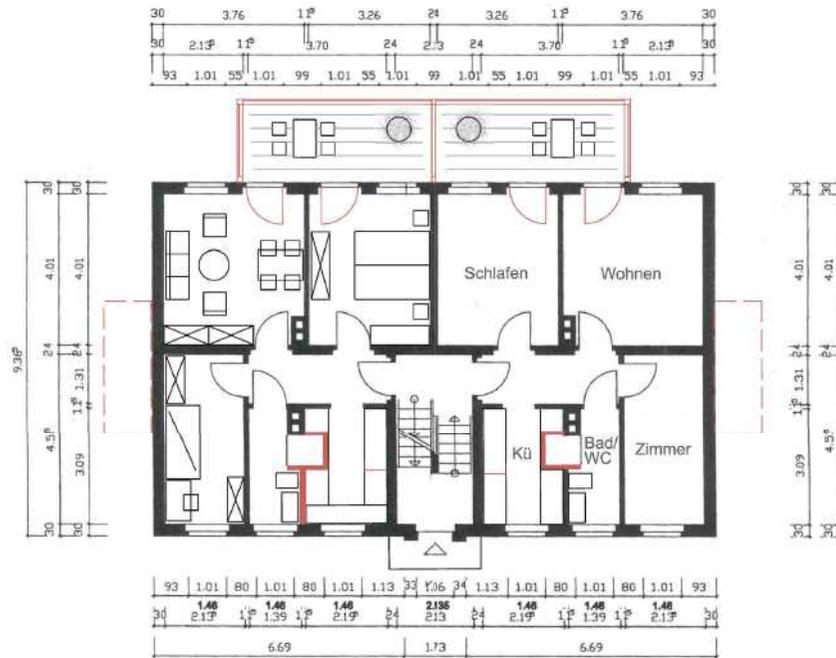
Erscheinungsbild und verkehrsberuhigende Gestaltung der Bahnrandstraße werden zum einen durch die in ein grünes Vorfeld mit davor liegender Baumreihe eingebundene Lärmschutzwand, den Raumnischen der Mobilitätsstationen mit ihren Sichtfenstern zu Bahnhof und Ladestraße geprägt und finden in der gegenüberliegenden mit baumbestanden Vorplätzen rhythmisch und räumlich gegliederten Bahnrandbebauung ihre Entsprechung.



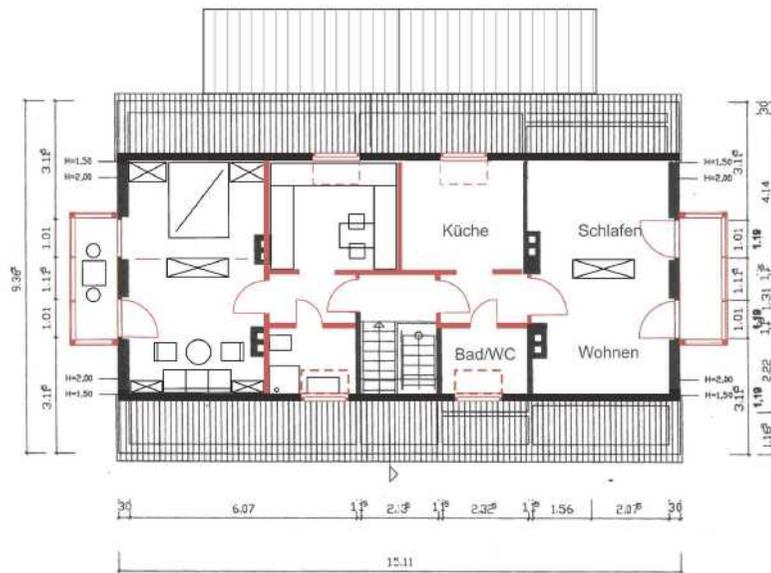
BAHNRANDSTRASSE MIT MOBILITÄTSSTATION

BERATUNGSVORSCHLAG ZUR SANIERUNG DES POSTENSEMBLES SCHUBERT-/FRIESENSTRASSE

PLANUNGSVORSCHLAG POSTENSEMBLE - RÄUMLICHE DARSTELLUNG



ERD- UND 1. OBERGESCHOSS - ZWEI 3 ZIMMER WOHNUNGEN



AUSBAU DACHGESCHOSS - ZWEI 1,5 ZIMMER WOHNUNGEN



POSTENSEMBLE - RÄUMLICHE DARSTELLUNG

QUARTIERSPROSPEKT DER BAHNRANDBEBAUUNG MIT BEIDEN BAHNBRÜCKEN



INTEGRATION VON LANDSCHAFTSELEMENTEN MIT HOHEM NATURSCHUTZFACHLICHEM WERT UND NATURSCHUTZRECHTLICHE/BAURECHTLICHE AUFLAGEN

LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGSVORGABEN

Biotypen und Nutzungen

Wälder

-  WET Erlenwald der Talniederungen (§)
-  WNW Weiden-Sumpfwald (§)

Gebüsche und Kleingehölze

-  BNR Weiden-Sumpfgelbüsch nährstoffreicher Standorte (§)
-  BRU Ruderalgelbüsch
-  BRS Sonstiges Sukzessionsgelbüsch
-  HFM Strauch-Baumhecke
Zusatzcode: l = lückig
-  HFB Baumhecke
-  HN Naturnahes Feldgehölz
-  markanter Einzelbaum / Baumgruppe (Laubhölzer)

Ah	Ahorn	Bi	Birke
Bu	Buche	Es	Esche
Ka	Kastanie	Li	Linde
Pp	Pyramidenpappel	Ro	Robinie
Wal	Walmus	We	Weide
-  markanter Baumbestand (Nadelhölzer)

Binnengewässer

-  FBH Naturnahe sommerkalter Bach des Berg- und Hügellandes
-  FGZ Graben

Gehölzfreie Biotope der Sümpfe, Niedermoore und Ufer

-  NRS Schiff-Landröhricht (§)

Grünland

-  GI Artenarmes Intensivgrünland

Acker- und Gartenbau-Biotop

-  A Acker
g = Getreide
m = Mais
-  EL Lagerfläche

Ruderalfluren

-  URF Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte
-  URT Ruderalflur trockenwarmer Standorte
v = verbuscht
-  UHF Halbbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
-  UHM Halbbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Siedlungsbiotope

-  HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
-  PHO Obst- und Gemüsegarten
-  PHG Hausgarten mit Großbäumen
-  PHZ Neuzeltlicher Ziergarten
-  PK Kleingartenanlage
-  PSZ Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

-  TF Befestigte Fläche
-  DEV Villengebiet
-  OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet
-  OED Verdichtetes Einzel- und Reihenausbaugebiet
-  ONZ Sonstiger Gebäudekomplex
-  OVS Straße
-  OVP Parkplatz
-  OVW Befestigter Weg
-  OVE Bahnanlage
-  OGI Industrielle Anlage
-  OGG Gewerbegebiet
-  OSM Kleiner Müll- und Schutzplatz

Sonstiges

-  § Der Biotyp ist nach § 30 BNatSchG / § 24 NAGBNatSchG geschützt.
-  Grenzlinie des Plangebietes



LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGSVORGABEN

Legende

Nr. 10.4 Erläuterung sh. Text
UH 1.4 Wertfaktor

Nr.	Biotyp	Code
1.11.1(\$)	Erlen-Bruchwald nährstoffreicher Standorte	WAR
2.6.1(\$)	Weiden-Sumpfbüsch nährstoffreicher Standorte	BNR
5.2.4(\$)	Rohrkolben-Landröhricht	NRR
(\$)	schutzwürdig nach § 30 BNatSchG	

Sonstige

Nr.	Biotyp	Code
1.14	Erlenwald entwässerter Standorte	WU
2.8.1	Ruderalgebüsch	BRU
2.8.3	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	BRS
4.13.3	Nährstoffreicher Graben	FGR
9.6	Artenarmes Intensivgrünland	GI
10.4	Halbruderaler Gras- und Staudenflur	UH
12.6.3	Hausgarten mit Großbäumen	PHG
12.6.4	Neuzeither Ziergarten	PHZ
12.7	Kleingartenanlage	PK
13.1.11	Weg (befestigt)	OVW
13.7.2	Locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL
13.7.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet	OED

 Biotop nach §30 BNatSchG (Nasswiese, Landröhrichte) Abgrenzung gem. Landkreis Osnabrück 2012 (geoinfo.l.kos.de, kris Nr. 73150140095)

 Bereich, der die Voraussetzungen eines nach §30 BNatSchG geschützten Biotops erfüllt



Quelle:  BauBeCon
Sanierungs- und Entwicklungs-Gesellschaft
für das Gebiet von Bramsche

Bahnhofsumfeld Bramsche
Biotypenkartierung - Bestandsplan

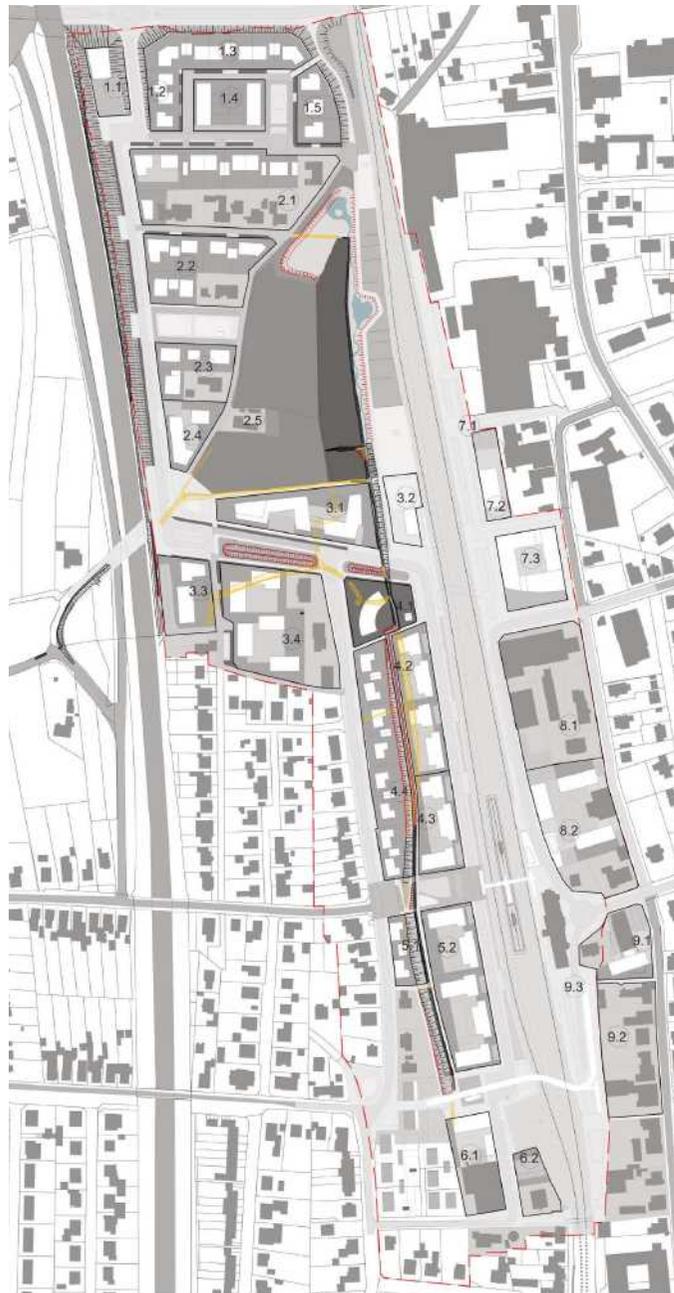
Datum
2017-20
2017-20
2017-20-22
2017-08-22
2017-08-22

Kartierungen: 20.07.2017 und 10.08.2017

Maßstab 1:1.000

INTEGRATION DER LANDSCHAFTSELEMENTE IN DIE PLANUNG

GRABENSYSTEM



LEGENDE

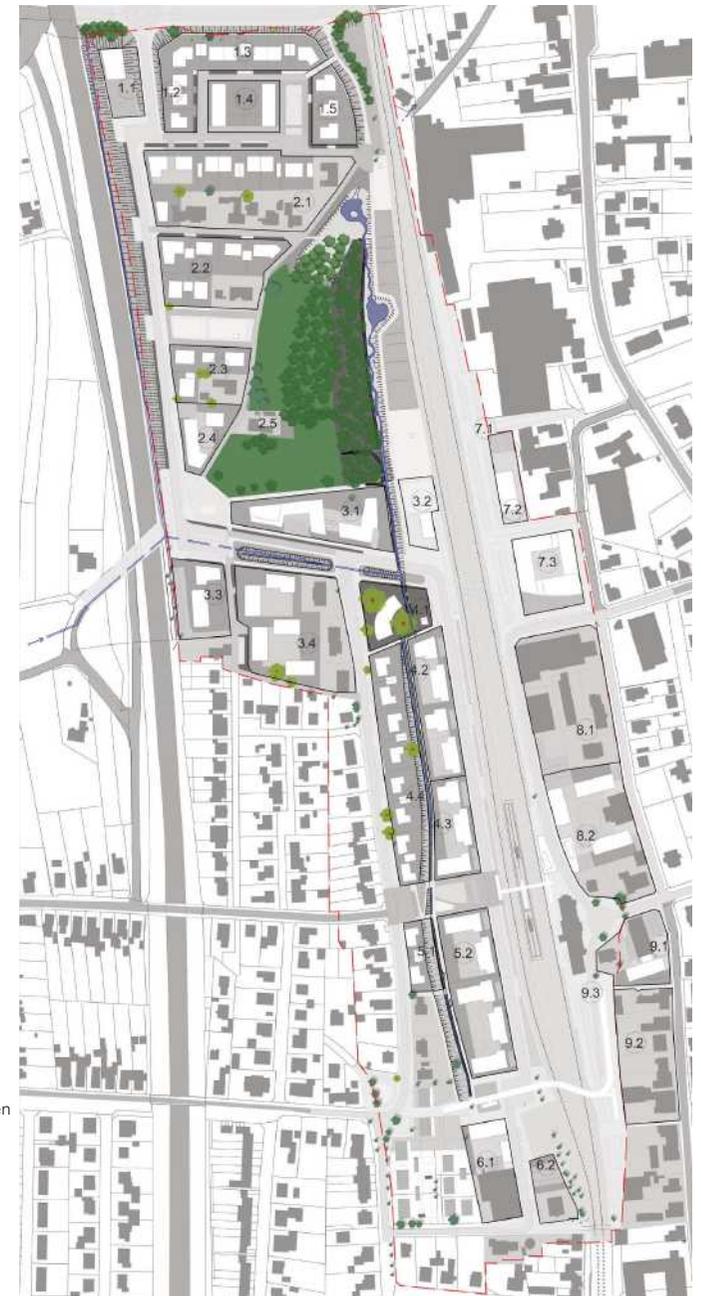
-  Bearbeitungsgrenze
-  Gräben Bestand - erhalten
-  Gräben Bestand - verlagert oder entfallen
-  Gräben Planung

 Darstellung der Bäume indikativ
Einzelbaumaufmaß nicht vorhanden

 Bestandsbaum - erhalten

 Bestandsbaum - gefährdet

BAUMBESTAND, GRABENSYSTEM UND BÖSCHUNGEN



GRÜN- UND FREIRAUMTYPOLOGIEN / MATERIALITÄT DER FREIFLÄCHEN

Legende

-  Grundstück Bestand
-  Gebäude Bestand
-  Gebäude geplant
-  Biotop
-  Freiraum öffentlich
-  Freiraum privat
-  Anger
-  KGA
-  Kita
-  Platz mineralisch
-  Platz vegetativ
-  Straßenbegleitgrün
-  Landschaftskorridor
-  Lärmschutzwall
-  Begrünung LSW
-  Spiel



TOPOGRAFISCHE EINBINDUNG UND HÖHENKONZEPT

TOPOGRAFIE UND HÖHENLINIEN IM BESTAND



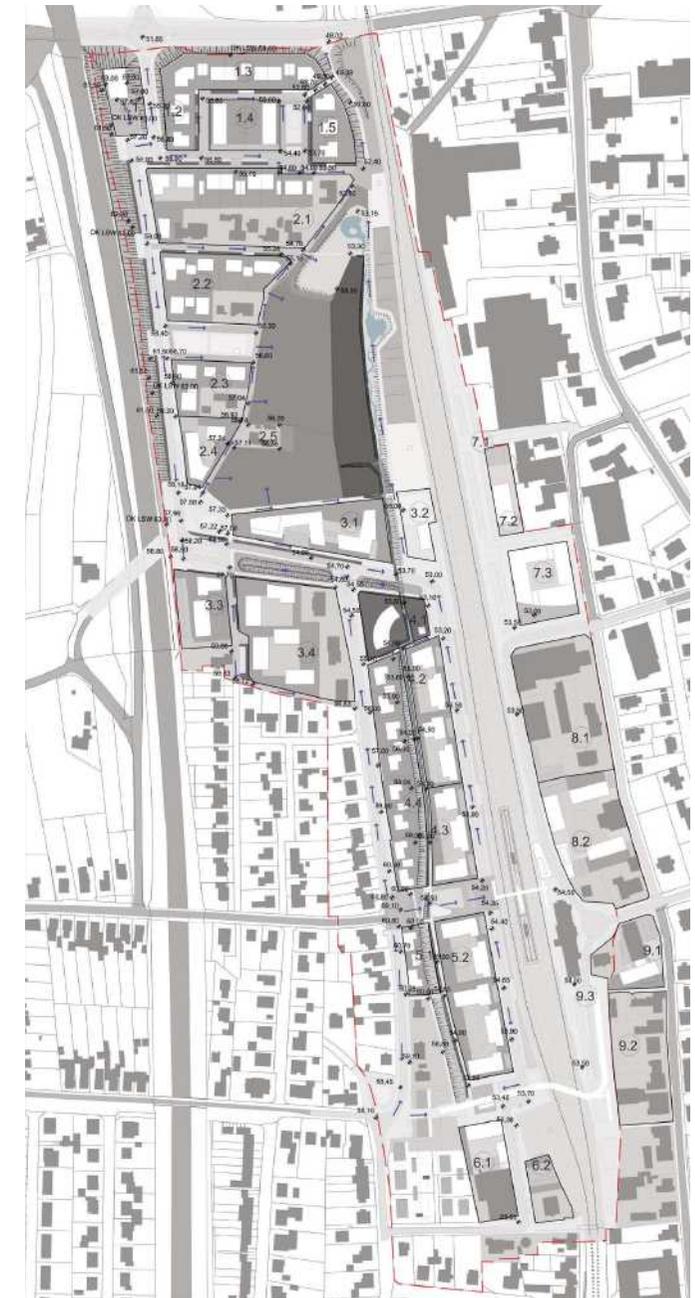
 vorhandene Bebauung



→ Entwässerungsrichtung

	Geltungsbereich
	Höhen
	Höhen Bestand
	3,3% → Höhen und Gefälle geplant

GELÄNDEHÖHEN UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG



BODENBESCHAFFENHEIT UND BODENMANAGEMENT Ingenieurbüro Umtec (C. Meyer)

GELÄNDE AUF- UND ABTRAG



Höhentabelle						
Nummer	Min. Höhenwert	Max. Höhenwert	Farbe	Fläche 2D [m²]	Fläche 3D [m³]	Volumen [m³]
1	-3,943	-3,000	■	84,5	86,5	17,4
2	-3,000	-2,000	■	1785,4	1785,9	701,7
3	-2,000	-1,000	■	3118,4	3151,7	3286,6
4	-1,000	-0,500	■	6156,3	6186,2	3921,0
5	-0,500	0,000	■	9438,6	9491,4	7358,4
6	0,000	0,500	■	10495,2	10559,7	8162,4
7	0,500	1,000	■	8990,3	7058,9	3909,6
8	1,000	2,000	■	4229,7	4300,4	1800,4
9	2,000	3,000	■	458,6	484,4	224,9
10	3,000	3,195	■	17,8	18,0	1,2
						14885,08
						13868,55



- Legende:**
- Untersuchungsgebiet (Übersichtskarte)
 - Untersuchungsgebiet
 - KB 101 Kleinrammborung: (KB 101 - 128)
 - DPL 101 leichte Rammsondierung (6 Stk.)
 - KRB 1 Rammkernborung: 2018 (KRB 1 - 7)

Auf- und Abtragsbereiche	
Auftragsbereiche	Abtragsbereiche
0,00 m - 0,50 m	0,00 m - 0,50 m
0,50 m - 1,00 m	0,50 m - 1,00 m
1,00 m - 2,00 m	1,00 m - 2,00 m
2,00 m - 3,00 m	2,00 m - 3,00 m
3,00 m - 3,20 m	3,00 m - 3,94 m

Hinweis:
Die Planerstellung basiert auf einem Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017, der durch den AG zur Verfügung gestellt wurde. Bearbeitet und ergänzt durch IPW Ingenieurplanung GmbH & Co.KG, Stand Juni 2020.

Koordinatenreferenzsystem: ETRS89_UTM32

Städterneuerung in Bramsche Gesamtmaßnahme „Bahnhofsumfeld“	
BaueCon Sanierungsträger GmbH, Kamp 1C, 49074 Osnabrück	
U07218	Ergebnisbericht
U07218	zur Baugrunduntersuchung
Dreieck	1:1.500
Lage Planungsniveau	
07.05.2021	07.05.2021
1:1.500	1:1.500
Arbeitsplan	

REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG IM ÖFFENTLICHEN RAUM

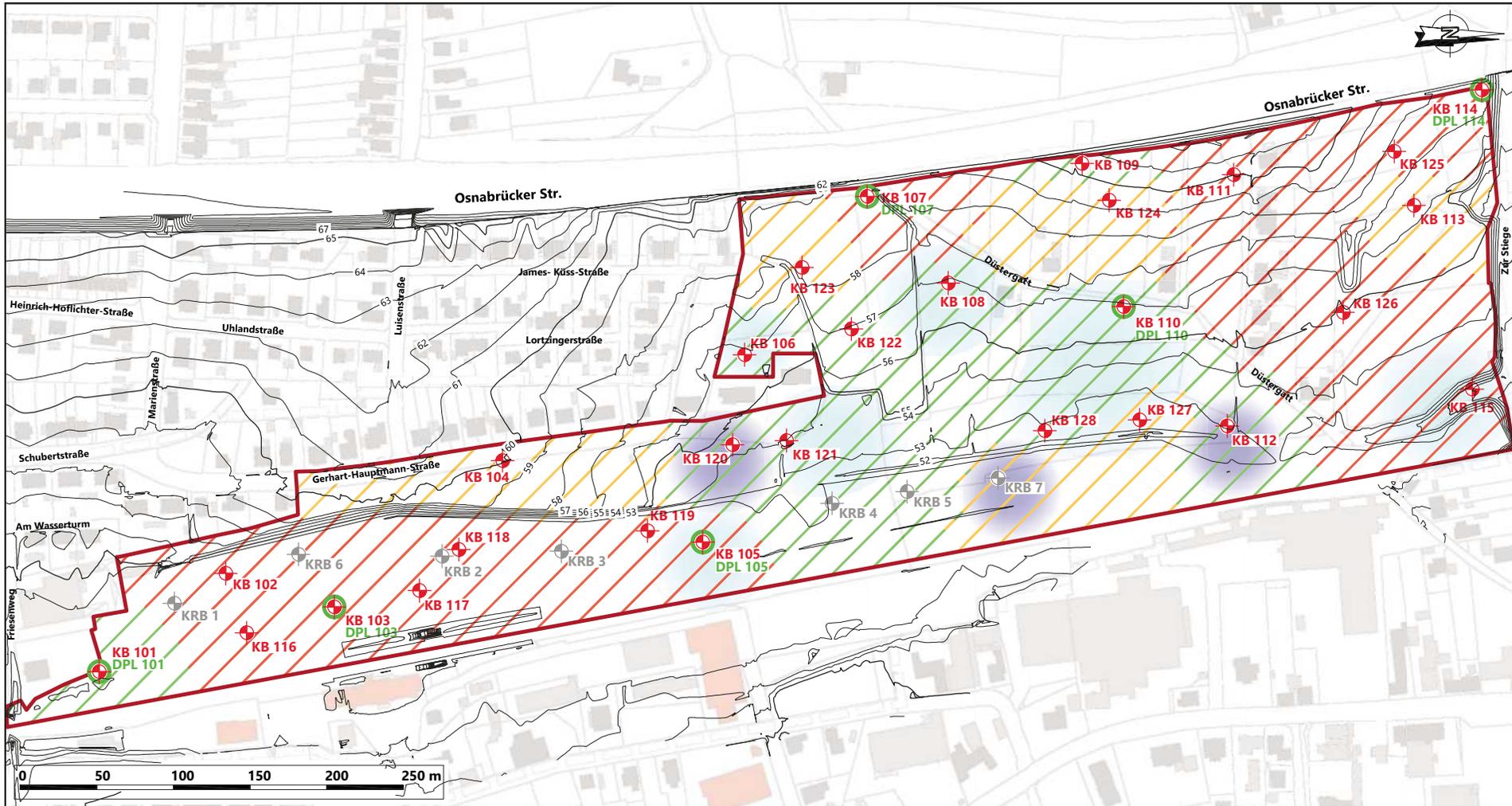


REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG DER PRIVATEN FLÄCHEN



BODENBESCHAFFENHEIT UND BODENMANAGEMENT Ingenieurbüro Umtec (C. Meyer)

LAGEPLAN ZUR POTENTIELLEN VERSICKERUNGSEIGNUNG



Legende:

- Untersuchungsgebiet
- ✕ Kleinrammbohrung; (KB 101 - 128)
- leichte Rammsondierung (6 Stk.)
- ⊕ Rammkernbohrung; 2018 (KRB 1 - 7)
- Grundwasserflurabstand/Abstand Schichtenwasser zur GOK < 1,0 m
- Grundwasserflurabstand/Abstand Schichtenwasser zur GOK < 1,5 m
- überwiegend sandige/feinsandige Boden-/Auffüllungsschicht mit einer Mächtigkeit von $\geq 1,5$ m (gemessen ab GOK), vrs. relevanter Versickerungsbereich ohne Berücksichtigung des Grundwasserstandes
- überwiegend sandige/feinsandige Boden-/Auffüllungsschicht mit einer Mächtigkeit von $\geq 1,0$ m und $< 1,5$ m (gemessen ab GOK), vrs. bedingt relevanter Versickerungsbereich ohne Berücksichtigung des Grundwasserstandes
- gering durchlässige Boden-/Auffüllungsschicht (z.B. Ton, Tonstein, Geschiebelehm) innerhalb des ersten Meters unter GOK, vrs. nicht für eine Versickerung geeignet

Hinweis:

Die Plandarstellung basiert auf einem Liegenschaftsplan, der durch den AG zur Verfügung gestellt wurde, Stand Juni 2020, erstellt durch NWP Oldenburg.

Koordinatenreferenzsystem: ETRS89_UTM32

Projekt	Sanierungs- und Entwicklungsgebiet Bahnhofsumfeld und Düstergatt der Stadt Bramsche		
Auftraggeber	Stadt Bramsche		
Planerfassender	Umtec Prof. Blener Sasse Konertz Partnerschaft Beratender Ingenieure und Geologen mbH Westertreihe 7 49184 Osnabrück Telefon: 0541 / 977825-0 E-Mail: info@umtec-partner.de www.umtec-partner.de		
Projekt-Nr.	Leistungsphase	Datum	
U271218	Fachbeitrag Boden und Grundwasser zum Städtebaulichen und Freiraumplanerischen Masterplan	25.03.2021	
Bohrmeister Büschlerhoff v.d. Haub	Planerstellung	Maßstab	
gezeichnet	Ohm	1 : 2.500	
geprüft	cm	Blatt	
	Lageplan zur potentiellen Versickerungseignung	Anlage 2	

REGENWASSERMANAGEMENT UND GELÄNDEHÖHEN

LEGENDE

Angaben basieren auf Regelaufbauten gem. aktuellen FLL-Dachbegrünungsrichtlinien

private Flächen

 extensive Dachbegrünung
Substrataufbau 9 cm

Beispiel für Produkthersteller Optigrün:
Dachbegrünung-Optigrün-Mäander FKM30

Optigrün - Mäander FKM 30

TECHNISCHE DATEN

Gewicht*	ab 90 kg/m ² bzw. 0,9 t/m ²
Systemhöhe	ab 9 cm
Dachneigung	0-5°
Vegetationsform	Sedum
Wasserrückhalt	50-70 %/Jahr
Spitzenabflussbeiwert**	C _s = 0,1
Retentionsvolumen	ca. 19 l/m ² temporär
Wasserspeicher	gesamt 40 l/m ²



* Ein temporärer Wasserrückstau wird analog zu den Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien nicht in den genannten Gewichtangaben berücksichtigt.

** Ermittelt bei 6 und 2 % Dachneigung in Anlehnung an das FLL-Verfahren und bei unterschiedlichen Substrathöhen.

 intensive Dachbegrünung auf TG
Substrataufbau 80 cm

Beispiel für Produkthersteller Optigrün:
Dachbegrünung-Optigrün-Landschaftsdach

Optigrün - Landschaftsdach

TECHNISCHE DATEN

Gewicht*	ab 600 kg/m ² bzw. 6,0 t/m ²
Systemhöhe	ab 42 cm
Dachneigung	0-5°
Vegetationsform	Stauden, Gehölze, Bäume
Wasserrückhalt	80-95 %/Jahr
Wasserspeicher	ca. 180 - 220 l/m ²
Spitzenabflussbeiwert**	C _s = 0,1 - 0,2



* Je nach Tragfähigkeit der Unterkonstruktion können Substrate leicht oder schwer verwendet werden. Die Gewichtangaben beziehen sich auf den wasser gesättigten Zustand, das Trockengewicht beträgt ca. 60-70 % davon. Ein temporärer Wasserrückstau wird analog zu den Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien nicht in den genannten Gewichtangaben berücksichtigt.

** Nach den aktuellen FLL-Dachbegrünungsrichtlinien.

 Grünflächen geplant - nicht unterbaut
privat

 Grünflächen geplant - nicht unterbaut
privat

öffentliche Flächen

 Kleingartenanlage geplant

 Grünflächen geplant
 Verrieselungsflächen
(Grünflächen)

 Gräben

 Verrieselung innerhalb
straßenbegleitender Mulden

 Bearbeitungsgrenze

 ±52,40 Höhen Planung

 Böschungen



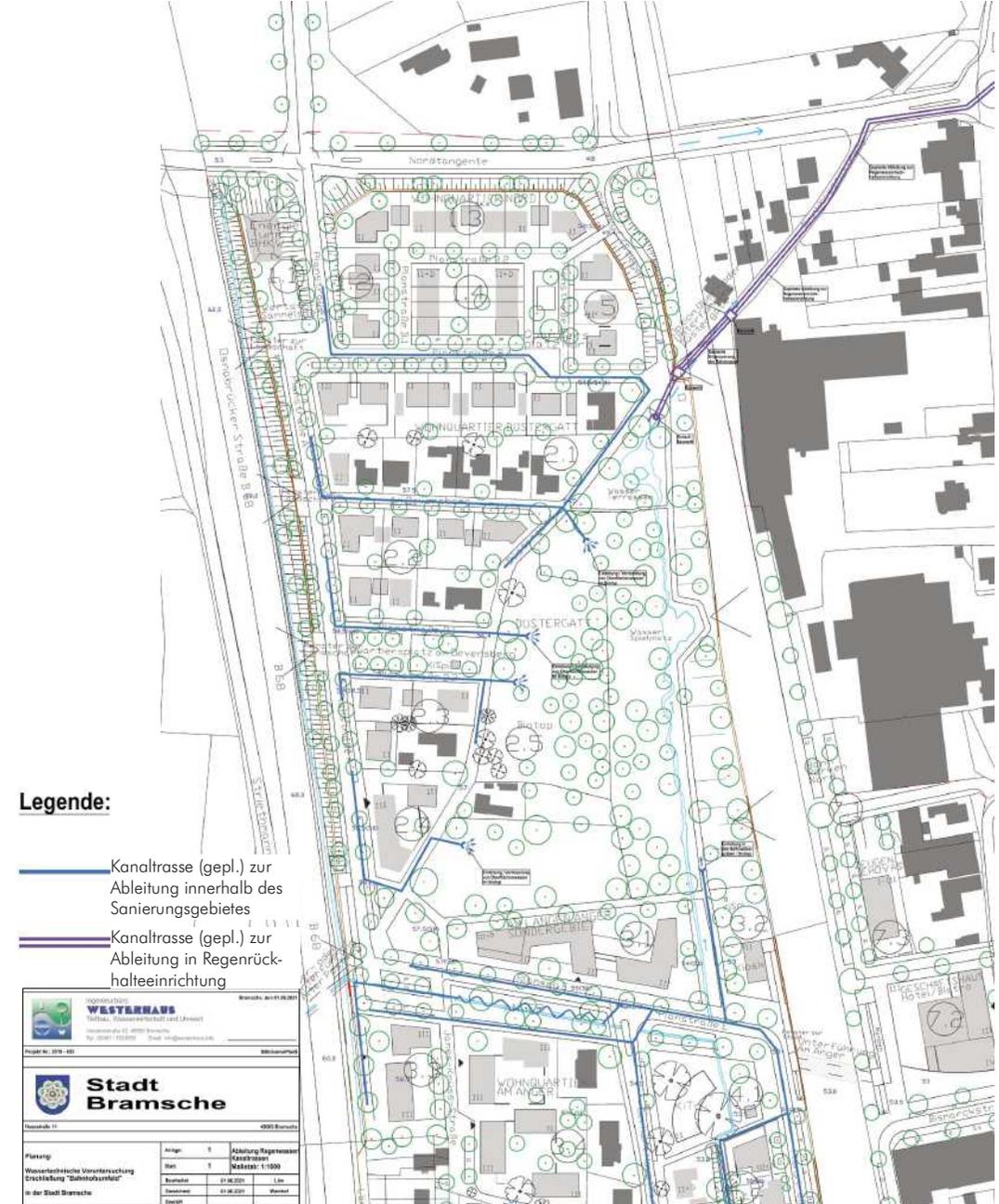
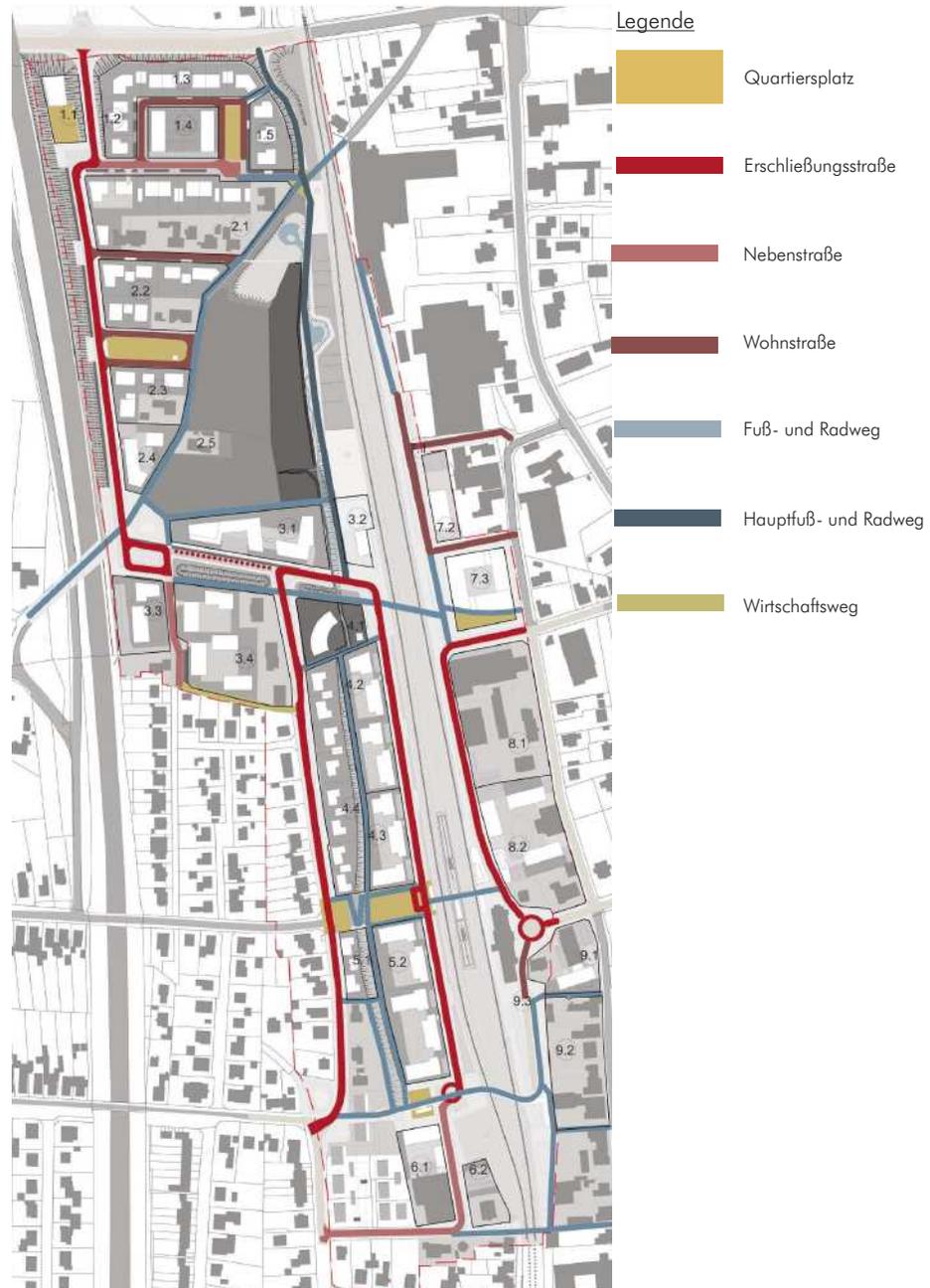
GRÜN-UND FREIRAUMKONZEPT

- LEGENDE**
- private Flächen**
- Gebäude Planung-extensive Dachbegrünung
 - Gebäude Bestand
 - Kleingärten
 - Grundstücke/Grünflächen Bestand
 - Grünflächen Geplant - unterbaut (intensive Dachbegrünung auf TG)
 - Grünflächen Geplant - nicht unterbaut
 - Hofflächen Geplant - befestigt
 - Garagen
 - Stellplätze
- öffentliche Flächen**
- Parkplätze
 - Spielplätze
 - Grün/Rasenflächen/Park
 - Kita
 - Lärmschutzwahl
 - Grüne Quartiersplätze/Anger
 - Biotop nach §30 BNatSchG (Nasswiese, Landröhrichte)
 - Bereich, der die Voraussetzungen eines nach §30 BNatSchG geschützten Biotops erfüllt
 - Potentielle S-P-E Flächen
 - Böschungen
 - Verrieselung (Grünflächen)
 - Gräben/Versickerungsflächen
 - Straßengrün-Bepflanzte Mulde
 - Parkwege
 - Quartiersplätze
- Verkehrsrflächen**
- Fahrbahn
 - Gehwege
 - Mischverkehrsrfläche
 - Radwege
- Lärmschutz**
- Lärmschutzwand
 - Lärmschutzwand-begrünt
 - Lärmschutzwahl
- Geltungsbereich**
- Höhen**
- Höhen Bestand
 - Höhen und Gefälle geplant
 - Bestandsgraben - Höhenverlagerung
- Bäume geplant**
- Solitär
 - Raumbildende pyramidale Bäume
 - Baum Allee
 - Baum Vorgärten
- Bäume vorhanden**
- Der Erhalt von Bestandsbäumen steht in Abhängigkeit zur topografischen Ausgestaltung der Baufelder. Eine Prüfung und Bewertung ist in der weiteren Planung durchzuführen
- Bestandsbaum - (Erhalt)
 - Bestandsbaum (gefährdet) Besondere Schutzmaßnahme sind in Rahmen der weiteren Planung und Ausführung zu berücksichtigen
 - Bestandsbaum - (gefällt)



ERSCHLIESSUNGSPRINZIPIEN SCHE

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, REGENWASSERMANAGEMENT UND TECHNI-INFRASTRUKTUR Ingenieurbüro Westerhaus (V. Westerhaus A. Löw)



GESTALTUNGSKONZEPT DES ZUKUNFTIGEN BIOTOPS UND ERHOLUNGSBEREICHS DÜSTERGATT



BEGRÜNUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS - BAUMKONZEPT

Bäume geplant

-  Solitär
-  Raumbildende pyramidale Bäume
-  Baum Allee
-  Baum Vorgärten

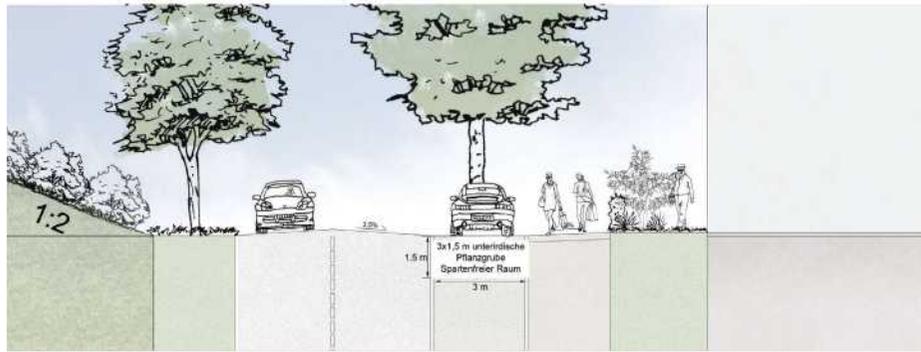
-  Bestandsbaum - (Erhalt)

-  Bestandsbaum (gefährdet)
Besondere Schutzmaßnahmen sind in Rahmen der weiteren Planung und Ausführung zu berücksichtigen



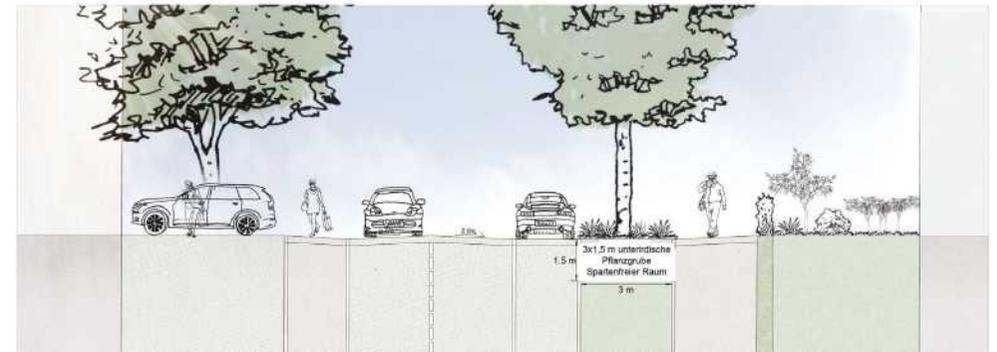
VORKONZEPTE STRASSENPROFILE UND STRASSENBEGRÜNUNG

PLANSTRASSE A AM LÄRMSCHUTZWALL ENTLANG B68
ERSCHIESSUNGSSTRASSE

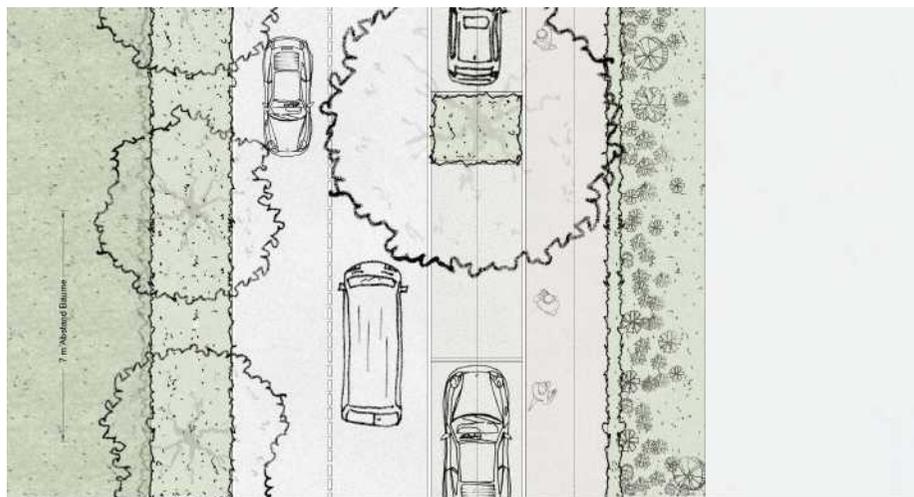


Lärmschutzwall	Baum- mulde	Fahrbahn	Parken	Gehweg	Vorgarten	Wohnhaus
		SW / RW / FW Versorgung	Pflanz- grube	Versorg.		

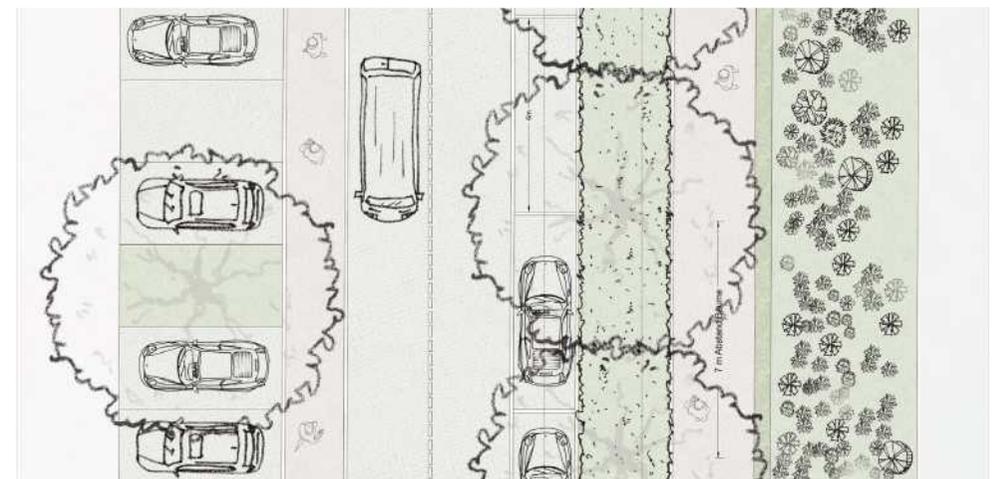
PLANSTRASSE B4, NORDQUARTIER
NEBENSTRASSE



Wohnhaus	Private Stellplätze	Geh- weg	Fahrbahn	Parken	Baum- mulde	Geh- weg	Vorgarten
	Pflanzgrube	Versorg.	SW / RW / FW Versorgung			Versorg.	



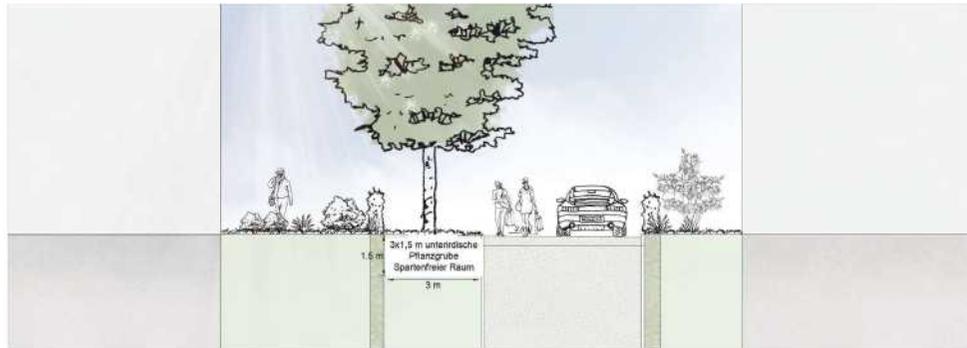
	3m	6m	3m	2.5m	
	11.5m				
Lärmschutzanlage	Öffentlicher Straßenraum			Privates Grundstück	



	5m	2m	5m	2m	3m	2.5m	Vorgarten
	14.5m						
Privates Grundstück	Öffentlicher Straßenraum			Privates Grundstück			

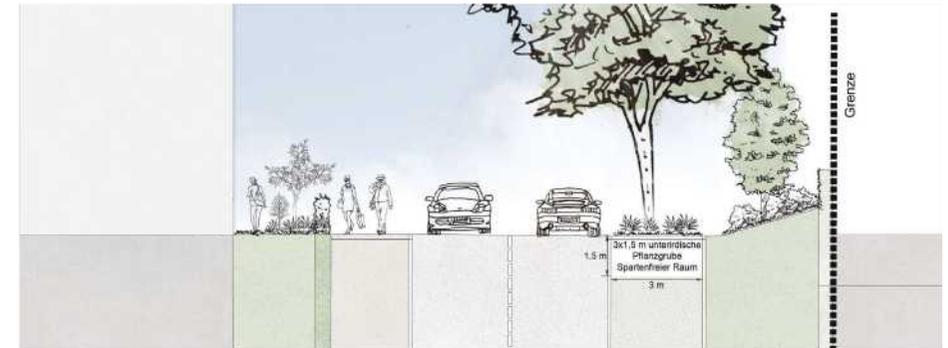
VORKONZEPTE STRASSENPROFILE UND STRASSENBEGRÜNUNG

PLANSTRASSE B1-B3, OEVERSBERG, D1, D2. JAM.- KRÜSS-STR.
WOHNSTRASSE MIT BAUMMULDEN

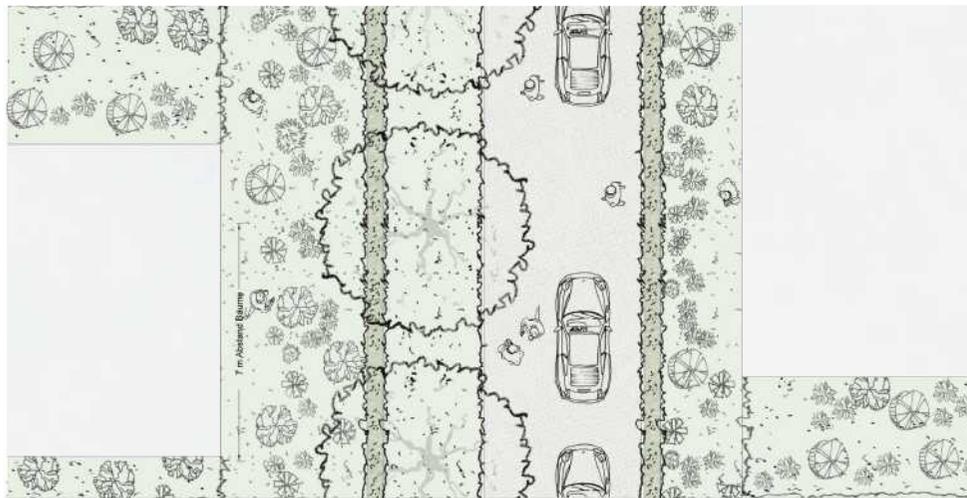


Wohnhaus	Vorgarten	Baum- mulde	Mischverkehrs- flächen	Vorgarten	Wohnhaus
Keller/TG		Pflanz- grube	SW / RW / FW Versorgung		

PLANSTRASSE G, BAHNRANDSTRASSE
ERSCHLISSUNGSSTRASSE AN DER BAHN



Wohnhaus	Vorgarten	Geh- weg	Fahrbahn	Baum- mulde	Lärmsch. Grün	Gleisanlage
	Versorg.		SW / RW / FW Versorgung	Pflanz- grube		



	5m	3m	min. 6m	3m	
			min. 9m		
Privates Grundstück	Öffentlicher Straßenraum			Privates Grundstück	

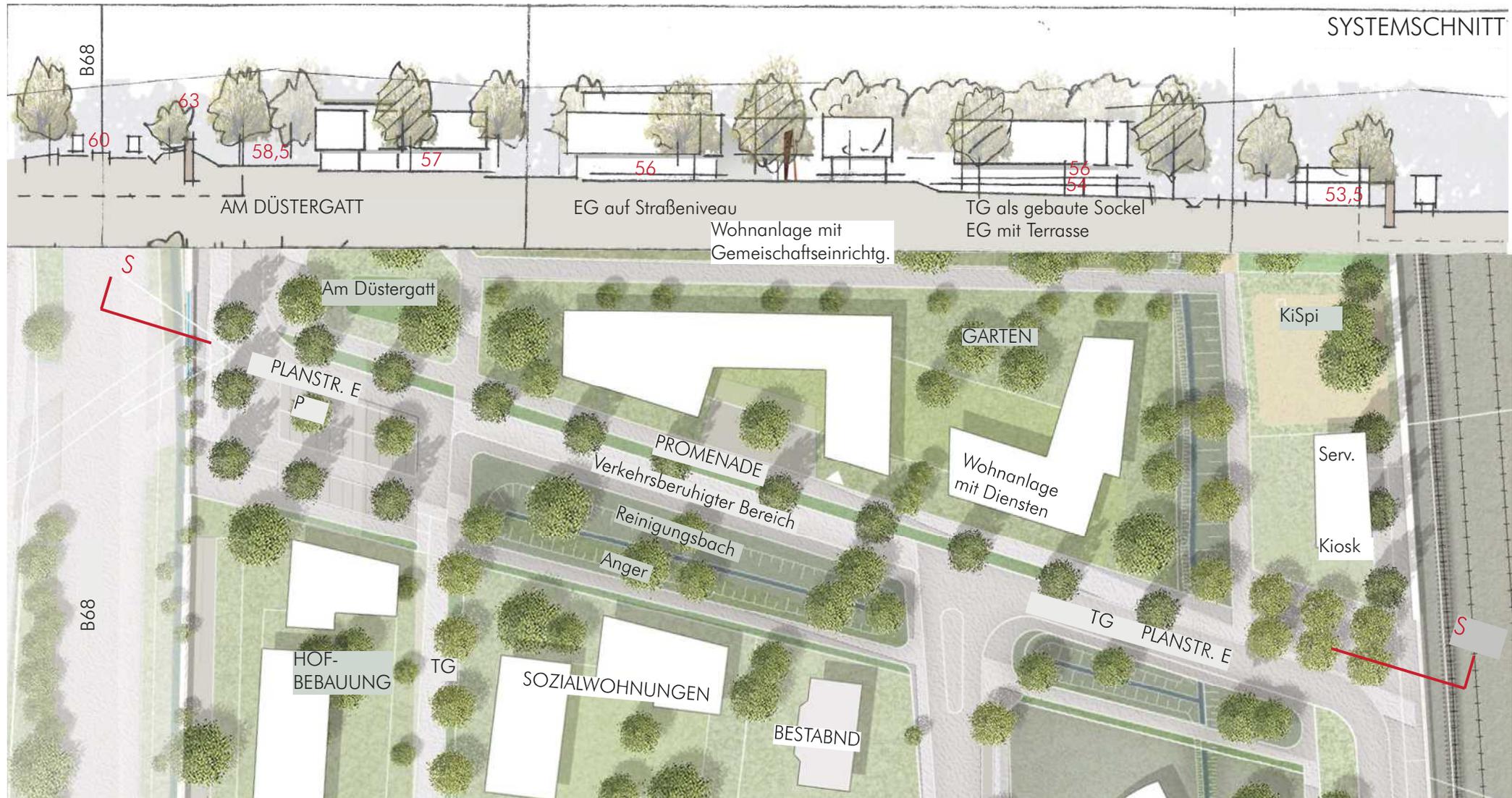


	3m	2.5m	6m	3m	4m	ca. 60cm
			min. 11.5m		ca. 5m	
Privates Grundstück	Öffentlicher Straßenraum			Lärmschutz	Gleisanlage	

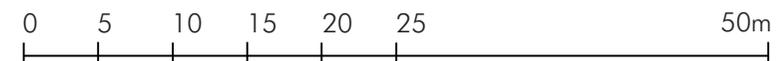
STÄDTEBAULICHE VORKONZEPTE ZUR FREIRAUMGESTALTUNG Stand März 2021

FREIRÄUME - LANGER ANGER

PLANSTR. E: ERSCHLIESSUNGSSTR. - MITTELBEREICH VERKEHRSBERUHGIGT, MITTIGER GRÜNZUG MIT REINIGUNGSBACH



LAGEPLAN



GESTALTERISCHER GRÜNMASTERPLAN

LEGENDE

-  Bearbeitungsgrenze
-  Gebäude Geplant
-  Gebäude Bestand
-  Garagen
-  Kleingärten
-  Quartiersplätze
-  Spielplätze I (Rasen)
-  Spielplätze II (Sand)
-  Grün/Rasenflächen
-  Böschungen
-  Versickerungs/Retentionsflächen (Grünflächen)
-  Biotop nach §30 BNatSchG (Nasswiese, Landröhrichte)
-  Mulden/Versickerungsflächen

Verkehrsflächen

-  Fahrbahn
-  Stellplätze
-  Gehwege
-  Parkwege

Lärmschutz

-  Lärmschutzwand
-  Lärmschutzfenster
-  Lärmschutzwall

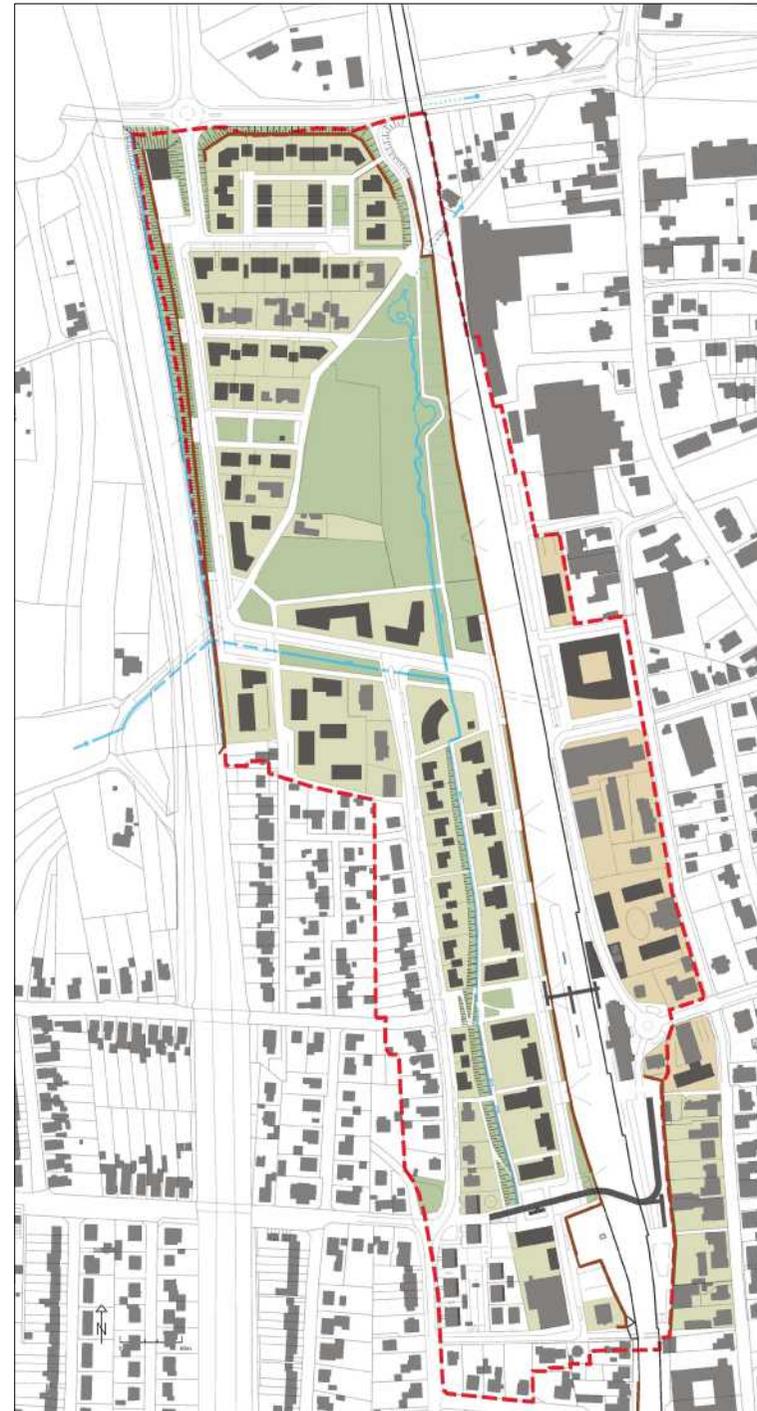
Bäume geplant

-  Solitär
-  Raumbildende pyramidale Bäume
-  Baum Allee
-  Baum Vorgärten
-  Bestandsbaum - (Erhalt)
- 
- 
- 
- 





STRUKTURKONZEPT WETTBEWERB 2018

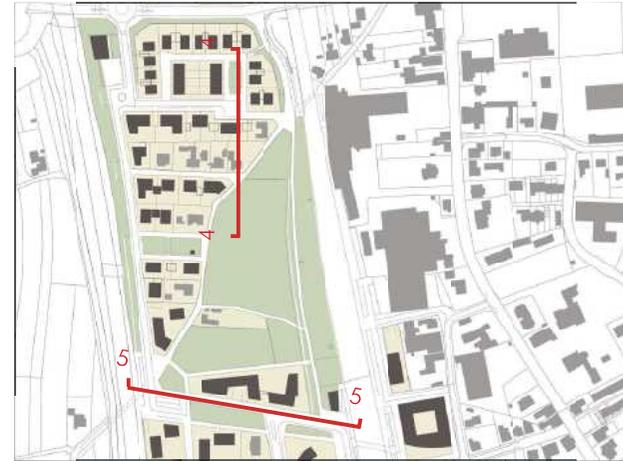


STRUKTURKONZEPT MASTERPLAN 2021

ENTWURF MASTERPLAN
STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHER ENTWURF (GRUNDPLAN)



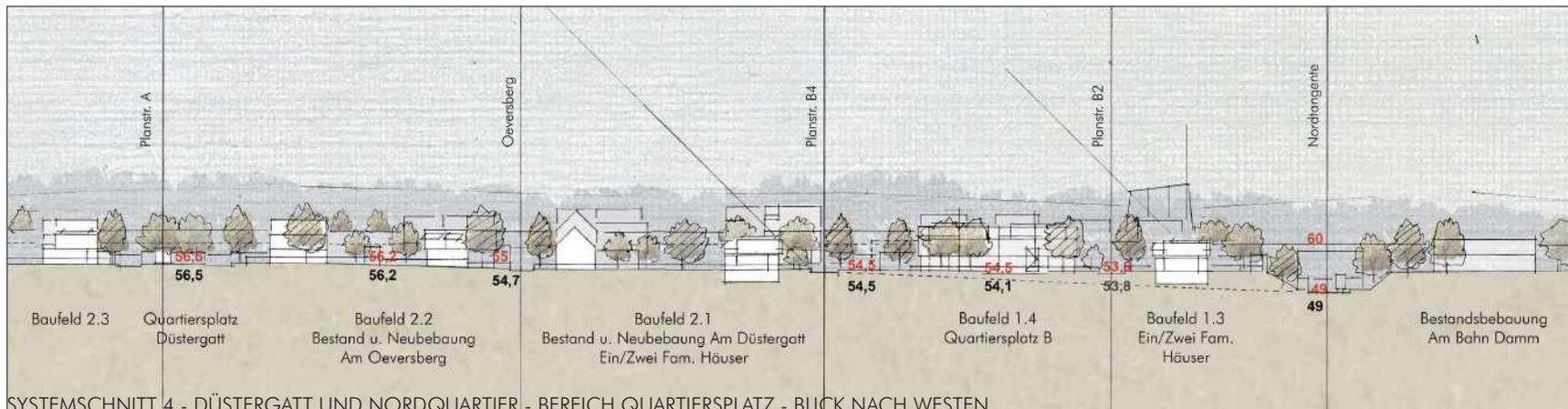
MASTERPLAN
SYSTEMSCHNITTE, GELÄNDEHÖHEN UND BAUSTRUKTUR



HÖHENANGABEN

54 Planung

53 Bestand



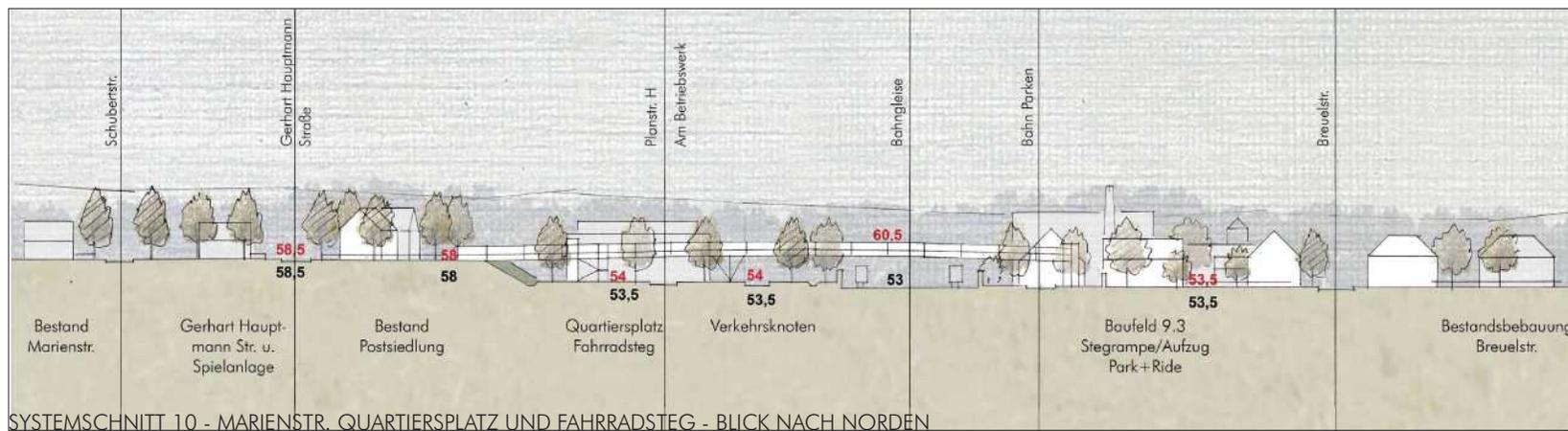
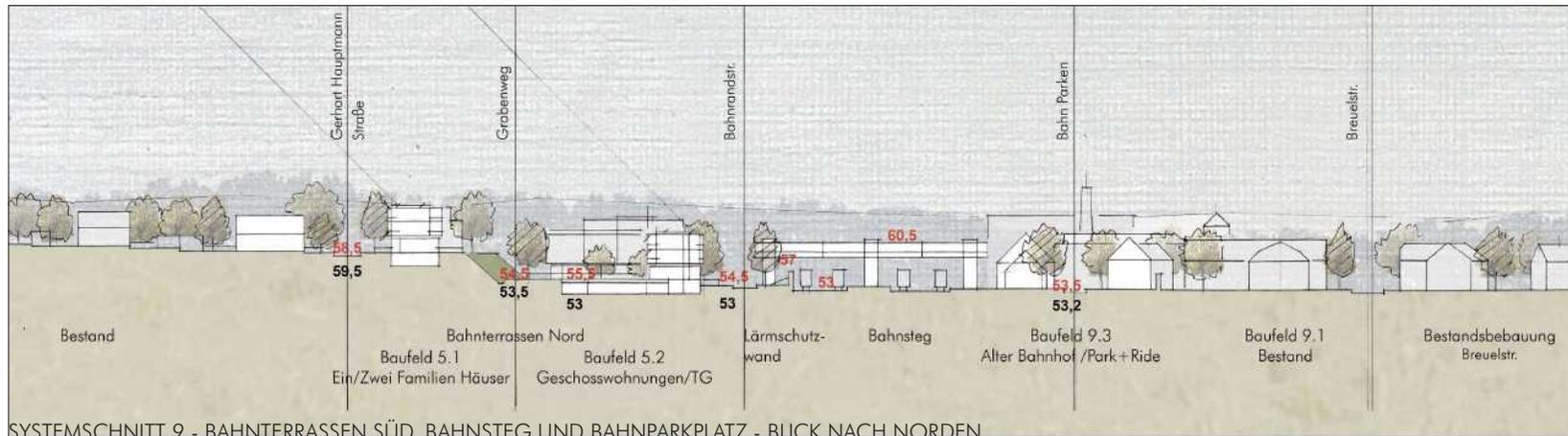
MASTERPLAN
SYSTEMSCHNITTE, GELÄNDEHÖHEN UND BAUSTRUKTUR



HÖHENANGABEN

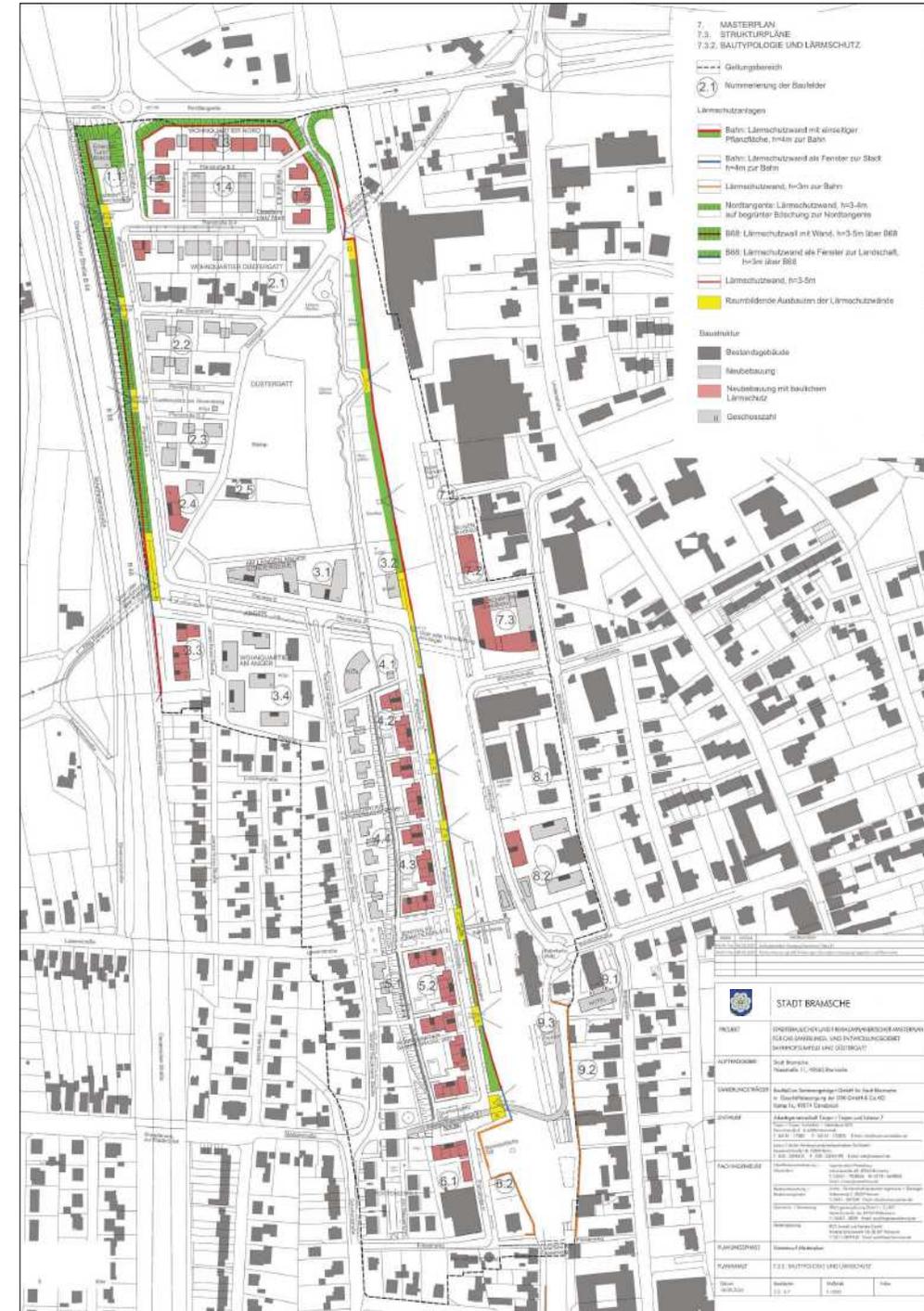
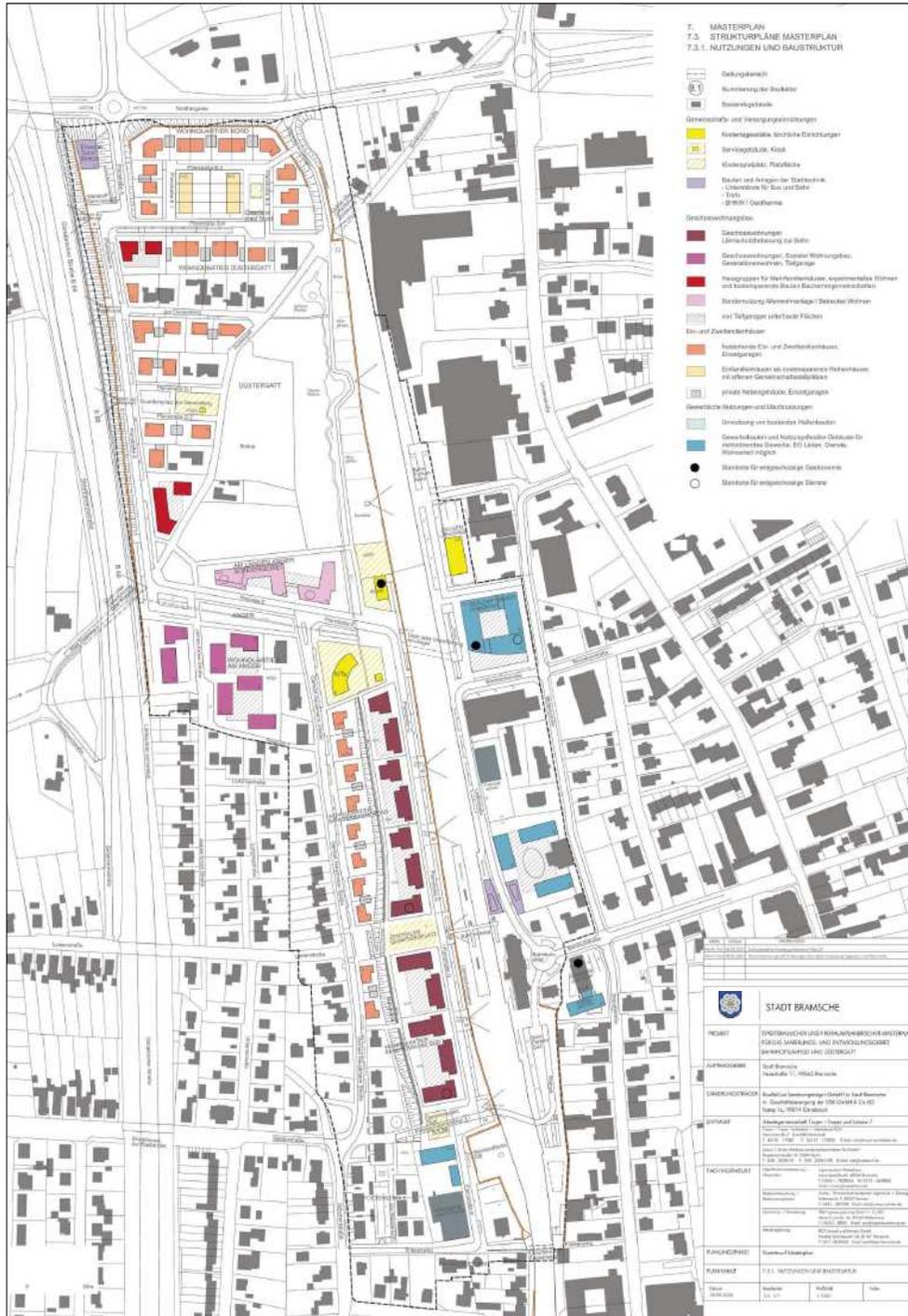
54 Planung

53 Bestand

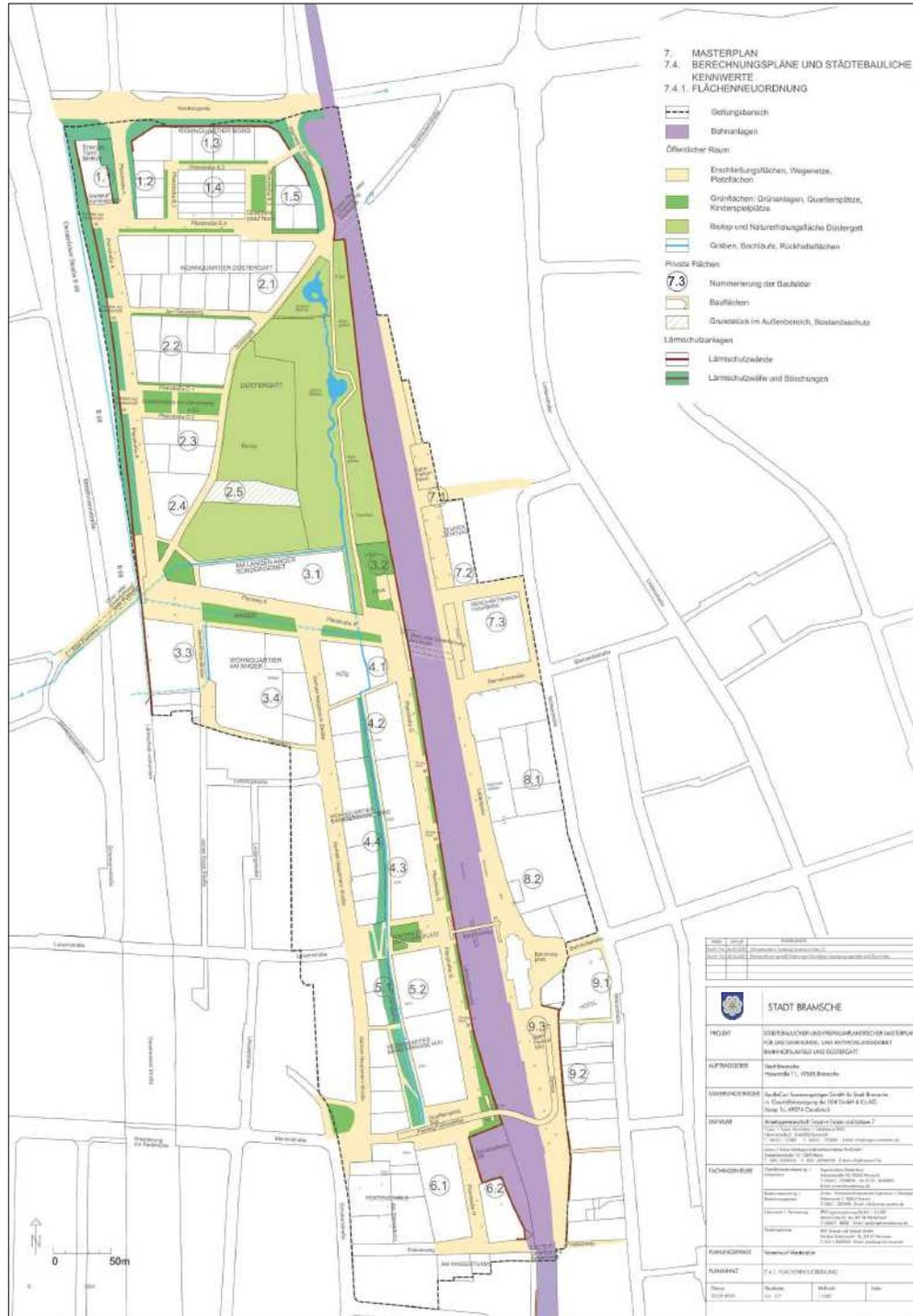


STRUKTURPLÄNE MASTERPLAN
NUTZUNG UND BAUSTRUKTUR

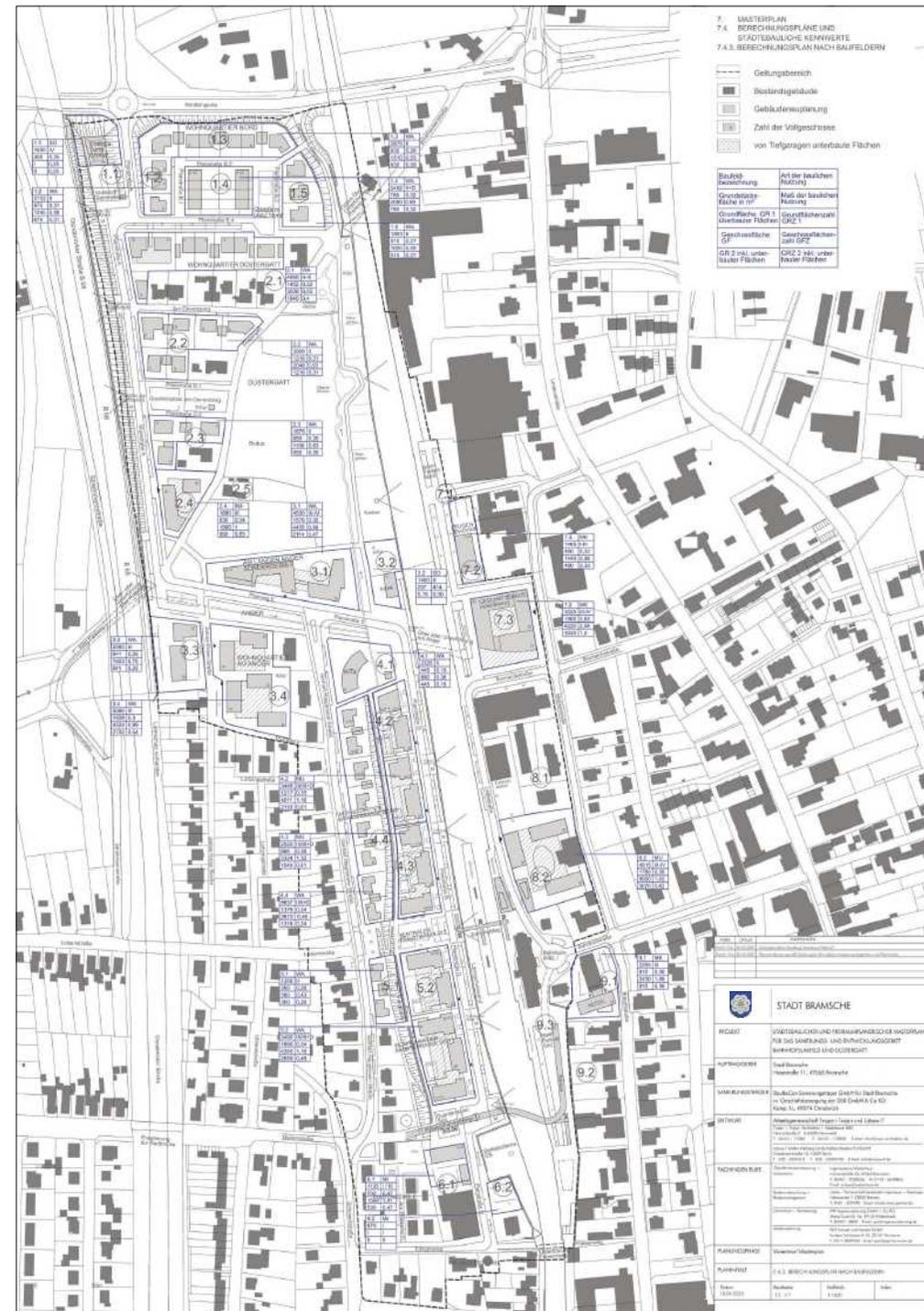
STRUKTURPLÄNE MASTERPLAN
BAUTYPOLOGIE UND LÄRMSCHUTZ



BERECHNUNGSPLÄNE UND STÄDTEBAULICHE KENNWERTE MASTERPLAN FLÄCHENNEUORDNUNG



BERECHNUNGSPLÄNE UND STÄDTEBAULICHE KENNWERTE MASTERPLAN BAUFELDBEZOGENE STÄDTEBAULICHE KENNWERTE



RÄUMLICHE DARSTELLUNG



Die perspektivische Skizze verdeutlicht, dass sich die Bahnrandbebauung als durchgrüntes Stadtquartier – in die von Baumreihen und einer begrünten Lärmschutzanlage begleiteten Bahnrandstraße sowie den öffentlichen Grünzug des Steilhangs eingebunden – zu Innenstadt und Bahn als rhythmisch gegliederter und repräsentativer Quartiersprospekt darstellt. Ergänzend zu der auf die Bahnrandstraße erweiterten Bahnsteigbrücke werden die bisher getrennten westlichen und östlichen Stadtgebiete durch eine die Gleisanlagen überspannende neue Fuß- und Radwegbrücke in Verlängerung der Marienstraße verbunden.

BERECHNUNGSPLÄNE UND STÄDTEBAULICHE KENNWERTE
BAUFELDBEZOGENE BERECHNUNGSTABELLE

Nr.	Baufeldbeschreibung, -eigenart	Art der Nutzung	Maß der baulichen Nutzung							
			Fläche Baufelder	oberirdisch überbaute Grundfläche (Baukörper)	GRZ 1 §16+§17	Geschoßfläche	Anzahl der Geschosse	GFZ §20	unter- und überbaute Grundfläche	GRZ 2 ober- und unterirdisch überbaut
1.1	Sondernutzung	SO	1.600	400	0,25	400,00	1	0,25	400	0,25
1.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	WA	2.152	675	0,31	1.245	2	0,58	675	0,31
1.3	Ein- und Zweifamilienhäuser	WA	2.875	830	0,29	1.510	2	0,53	830	0,29
1.4	Reihenhäuser	WA	2.450	780	0,32	2.080	2+2/3	0,85	780	0,32
1.5	Ein- und Zweifamilienhäuser	WA	1.863	510	0,27	1.020	2	0,55	510	0,27
2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	WA	4.666	1.452	0,31	3.038	2 bis 3	0,65	1.840	0,39
2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	WA	3.900	1.216	0,31	2.048	2 bis 3	0,53	1.216	0,31
2.3	Ein- und Zweifamilienhäuser	WA	1.875	655	0,35	1.190	2	0,63	655	0,35
2.4	Zwei- und Mehrfamilienhäuser	WA	1.880	630	0,34	1.890	3	1,01	990	0,53
3.1	Gemeindebedarf, Betreutes Wohnen	WA	4.500	1.570	0,35	4.435	3 bis 4	0,99	2.114	0,47
3.2	Kiosk + KiSpi	SO	1.400	207	0,15	414	1	0,15	207	0,15
3.3	Sozialer Wohnungsbau, Geschosswohnungen	WA	2.580	641	0,25	1.923	3	0,75	641	0,25
3.4	Sozialer Wohnungsbau, Geschosswohnungen	WA	5.090	1.508	0,30	4.524	3	0,89	2.732	0,54
4.1	Gemeindebedarf, Kita	WA	2.325	445	0,19	890	2	0,38	445	0,19
4.2	Geschosswohnungen	WA	3.445	1.217	0,35	4.011	3/3+D	1,16	2.110	0,61
4.3	Geschosswohnungen	WA	2.520	968	0,38	3.324	3/3+D	1,32	1.540	0,61
4.4	Ein- und Zweifamilienhäuser	WA	5.637	1.376	0,24	2.610	2/2+D	0,46	1.376	0,24
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	WA	1.356	360	0,27	580	2	0,43	360	0,27
5.2	Geschosswohnungen	WA	5.490	1.866	0,34	6.383	3/3+D	1,16	2.659	0,48
6.1	Mischgebiet	MI	1.125	530	0,47	1.590	1 und 3	1,41	530	0,47
6.2	Mischgebiet	MI	670	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
7.2	Mischgebiet, Büro- und Hotelbebauung	MI	3.025	1.900	0,63	6.220	3 bis 4	2,06	3.020	1,00
7.3	(Zeugen Jehovas)	MI	1.465	480	0,33	1.440	1 bis 3	0,98	480	0,33
8.2	Mischgebiet	MI	4.915	1.780	0,36	5.000	1 bis 4	1,02	3.070	0,62
9.1	Mischgebiet (bestehende Gastronomie) Erweiterung als Hotel	MI	2.255	810	0,36	2.430,00	3	1,08	810	0,36
	SUMME		68.784	21.886		56.900			27.645	

WETTBEWERBSENTWURF 2018

ART UND ANZAHL DER NEUBEBAUUNG	
A.	Privater Wohnungsbau (West)
A.1.	Freistehendes Einfamilienhaus
A.2.	Freistehendes Zweifamilienhaus
A.3.	Doppelhaus
A.4.	Reihenhaus *(nicht beh.freundlich)
A.5.	Townhouse, Stadtvilla
Summe 1	
B.	Geschosswohnungsbau (West)
B.1.	Geschosswohnungsbau Bahn
B.2.	Soz. Wohnungsbau (Nordquartier)
B.3.	-
B.4.	Betreutes Wohnen Langer Anger
Summe 2	
C.	Sonstige Nutzungen (West)
C.1.	Kindertagesstätte
C.2.	Kiosk, Servicegebäude
Summe 3	
Gesamtsumme West	
D.	Bahnhofsumfeld (Ost)
D.1.	Geschäfts- und Wohnbebauung
D.2.	Ersatzbau Zeugen Jehovas
Summe 4	
Gesamtsumme Ost + West	

MASTERPLAN 2021

ART UND ANZAHL DER NEUBEBAUUNG		Grundstücke	Gebäude	Wohn-/ Nutzungseinheiten	% NE
A.	Privater Wohnungsbau (West)				
A.1.	Freistehendes Einfamilienhaus	10	10	10	
A.2.	Freistehendes Zweifamilienhaus	17	17	34	
A.3.	Zweifamilienhaus als Doppelhaus	10	10	20	
A.4.	Reihenhaus (kostensparendes Bauen)	8	8	8	
A.5.	Privates Mehrfamilienhausensemble Bauherrengemeinschaft, mit TG	2	4	26	
Summe 1				98	21%
B.	Geschosswohnungsbau (West)				
B.1.	Lärmschutzbebauung Bahn mit TG	6	13	165	
B.2.	Soz. Wohnungsbau mit TG	1	5	43	
B.3.	Soz. Wohnungsbau, Kostengünstig mit offenen Stellplätzen	1	2	20	
B.4.	Betreutes Wohnen o.a.	1	2	44	
Summe 2				272	59%
C.	Sonstige Nutzungen (West)				
C.1.	Kindertagesstätte	1	1	1	
C.2.	Kiosk, Servicegebäude	1	1	1	
Summe 3				2	1%
Gesamtsumme West				372	81%
D.	Bahnhofsumfeld (Ost)				
D.1.	Geschäfts- und Wohnbebauung, Hotel, TG	2	5	86	
D.2.	Ersatzbau Zeugen Jehovas	1	1	1	
Summe 4				87	19%
Gesamtsumme Ost + West				459	100%

WOHNUNGSGRÖSSEN	
o	Bahnrandbebauung (Baufeld 4.2., 4.3., 5.2., 6.1.) überwiegend 1-2,5 Zi-Wo + 3 Zi-Wo + wenige 4-Zi-Wohnungen, ca. 93 m²/WE
o	Sozialer Wohnungsbau (Baufeld 3.3.) Präferenz Familienwohnungen mit Kindern 3,5 Zi-Wo, ca. 103 m²/WE
o	Privater Wohnungsbau, 2-3 Familienhäuser (Baufelder 1 + 2) Präferenz Generationenwohnen/Wohnen + Arbeiten 180 m²/WE
GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN	
Baufeld 1.4.	Reihenhäuser 300 m²
Baufeld 2.1.	Zweifamilienhäuser und MFH-Gruppe 660 m²
Baufeld 2.2.	Zweifamilienhäuser (Grundfläche m²) 650 m²
Baufeld 4.4.	Einfamilienhäuser (Grundfläche 170 m²) 700 m²