

## Flächenbilanz

Gesamtfläche des Städtebaulichen Konzepts = 115.522,19 qm (gerundet ca. 11,52 ha) – ohne die Flächen des Kreisverkehrsausbaus

davon Haupterschließung im Gebiet (Asphaltstraße, Gehwege, öffentl. Stellplätze)	=	11.087,41 qm (9,60 %)
davon zuzüglich Verkehrsfläche „Zur Stiege“ Nordtangente im Geltungsbereich	=	1.328,54 qm (1,15 %)
davon Mischverkehrsflächen (Wohnstraßen)	=	7.044,31 qm (6,10 %)
davon Fuß- und Radwege, abschnittsweise anliegerbefahrbar	=	4.017,54 qm (3,48 %)
davon eigenständige öffentliche Parkplätze (4) mit zusammen 64 Parkplätzen	=	3.130,50 qm (2,70 %)

Randeingrünungen und Grünflächen/Baumscheiben in den Flächenwerten enthalten.

**öffentliche Verkehrsflächen gesamt:** = **26.608,30 qm (23,03 %)**

davon im Geltungsbereich enthaltene Bahnanlagen	=	3.115,53 qm (2,70 %)
davon Lärmschutzwände mit zugehörigen Böschungen/ Unterhaltungstreifen	=	7.108,44 qm (6,15 %)

**Bahnanlagen und Lärmschutz gesamt:** = **10.223,97 qm (8,85 %)**

davon Spielplatz im Gebiet	=	1.216,20 qm (1,05 %)
davon sonstige öffentliche Grünflächen und Verkehrsbegleitgrün	=	550,82 qm (0,41 %)
davon neu anzulegende Streuobstwiese	=	1.815,64 qm (1,57 %)
davon Entwicklungsfläche extensive Feuchtwiese	=	2.070,63 qm (1,86 %)
davon großflächiger Biotopbereich	=	19.870,81 qm (17,20 %)

**öffentliche Grünflächen gesamt:** = **25.524,10 qm (22,09 %)**

### **Bereichsbezogene Zusammenstellung der Bauflächen**

Grundstücke mit Bestandsbebauung (Gesamtgebiet), rund 30 WE	=	9.979,84 qm (8,64 %)
Nordbereich Düstergatt / Am Oeversberg – vorw. EH und DH, 82 WE	=	23.598,73 qm (20,44 %)
Baufelder nördlich des „Angers“ – GWB/RH, 41 WE	=	7.045,94 qm (6,10 %)
Baufelder südwestlich des „Angers“ – GWB/EH und DH, 34 WE	=	6.641,55 qm (5,75 %)
Baufelder südöstlich des „Angers“/Planstraße G – GWB, 34 WE	=	3.120,29 qm (2,70 %)
Kleinhausgebiet westlich der Bahnanlage, 12 WE	=	2.779,47 qm (2,41 %)

**Private Bauflächen gesamt (233 WE):** = **53.165,82 qm (46,03 %)**

### Wohneinheiten- und Einwohnerschlüssel

12 Kleinhäuser, max. 35 qm Grundfläche – je 1 WE = 12 WE (5,9 %)	1,5 Personen/WE = 18 Pers.
21 Reihenhäuser im Gesamtgebiet – je 1 WE = 21 WE (10,3 %)	2,5 Personen/WE = 52 Pers.
24 Einfamilienhäuser im Gesamtgebiet – je 2 WE = 48 WE (23,6 %)	2,5 Personen/WE = 120 Pers.
21 Doppelhäuser = 42 Doppelhaushälften – je 1 WE = 42 WE (20,7 %)	2,5 Personen/WE = 105 Pers.
11 Gebäude für den GWB – 6-12 WE = 80 WE (39,4 %)	2,1 Personen/WE = 168 Pers.

Kapazität: 203 WE und 463 Personen im Gesamtgebiet des Städtebaulichen Konzepts (ohne Bestand).

Schlüssel: 60,6 % Familienhäuser und 39,4 % Geschosswohnungsbau.

Vergleich Masterplan in diesem Bereich: 183 WE, davon 42,1 Familienhäuser und 57,9 Geschosswohnungsbau

Die vorliegende Bevölkerungsprognose der Stadt Bramsche (CIMA) schlägt einen anzustrebenden Anteil von ca. 40 % Geschosswohnungsbau vor, entsprechend dem Durchschnittswert Stadt Osnabrück. Dieser Wert wird im Gebiet des Städtebaulichen Entwurfs praktisch erreicht.

14 Bestandsgebäude mit ca. 30 WE

3 Mehrfamilienhäuser – je 6 WE = 18 WE

2,3 Personen/WE = ca. 41 Pers.

12 Ein- und Zweifamilienhäuser – je 1 WE = 12 WE

2,5 Personen/WE = ca. 30 Pers.

Gesamt: ca. 71 Personen Bestandsbevölkerung im Gebiet zuzüglich 463 Personen neu = 534 Personen.

Es wurde der gleiche Belegungsschlüssel verwendet wie im Masterplan.

Durchschnittliche Bevölkerungsdichte Gesamtgebiet: 46,35 EW/ha

Bevölkerungsdichte ohne Biotop: ca. 59,07 EW/ha

Bevölkerungsdichte der reinen Wohnbauflächen: ca. 100,38 EW/ha

## **Grundstücksgrößen**

### **Geschosswohnungsbau**

662 qm ( 6 WE - 110,33 qm/WE)

823 qm ( 8 WE - 102,87 qm/WE)

858 qm ( 8 WE - 107,25 qm/WE)

915 qm ( 6 WE - 152,50 qm/WE)

1.451 qm (18 WE - 80,61 qm/WE)

1.669 qm (16 WE - 104,31 qm/WE)

2.018 qm (18 WE - 112,11 qm/WE)

### **Reihenhausbau**

978 qm ( 5 WE - 244,50 qm/WE)

908 qm ( 4 WE - 227,00 qm/WE)

1.014 qm ( 5 WE - 202,80 qm/WE)

1.447 qm ( 4 WE - 361,75 qm/WE)

1.088 qm ( 4 WE - 272,00 qm/WE)

### **Doppelhausbau (jeweils Mittelhäuser einer Gruppe – Eckgrundstücke teilweise etwas größer)**

488 qm (244 qm je Doppelhaushälfte)

540 qm (270 qm je Doppelhaushälfte)

586 qm (293 qm je Doppelhaushälfte)

630 qm (315 qm je Doppelhaushälfte)

662 qm (331 qm je Doppelhaushälfte)

684 qm (342 qm je Doppelhaushälfte)

### **Einfamilienhausbau mit jeweils zwei möglichen WE (eine Auswahl von 426 – 650 qm)**

650 qm (325 qm je WE)

616 qm (308 qm je WE)

614 qm (307 qm je WE)

610 qm (305 qm je WE)

560 qm (280 qm je WE)

552 qm (276 qm je WE)

532 qm (266 qm je WE)

530 qm (265 qm je WE)

496 qm (248 qm je WE)

468 qm (234 qm je WE)

426 qm (213 qm je WE)

### **Kleinhäuser**

ca. 200 qm bis ca. 216 qm.

## **Öffentliche Stellplätze**

Wohnstraßen: 35 Stellplätze  
Haupterschließung: 43 Stellplätze  
Öffentliche Parkplätze: 64 Stellplätzen  
Gesamt: 142 öffentliche Stellplätze

Maße:

Senkrechtaufstellung: 2,70 m breit und 5,50 m tief  
Längsaufstellung: 3,0 m breit und min. 5,50 m tief

## **Private Stellplätze**

Geschosswohnungsbau i.d.R. 1 St/WE, vereinzelt 1 zusätzlicher Stellplatz pro Gebäude möglich  
Reihenhäuser i.d.R. 1 St/WE, vereinzelt 1-3 zusätzliche Stellplätze pro Reihe möglich  
Einzel- und Doppelhäuser je 1 St/WE in Garagen + je 1 Stellplatz vor der Garage  
Kleinhäuser je 1 St/WE auf Grundstück + insgesamt 6 Stellplätze auf separatem Parkplatz

Privater Stellplatzschlüssel insgesamt: ca. 1,3 St/WE  
Inklusive öffentliche Stellplätze: ca. 2,0 St/WE

## **Verkehr**

Durch die zusätzlichen 20 WE gegenüber dem Masterplan ändert sich das Verkehrsaufkommen am nördlichen Anschlussknoten Kreisverkehr nur marginal. Der Masterplan prognostiziert an diesem Anschlussknoten eine Verkehrsbelastung von 1.160 Kfz / 24 h (580 Kfz / 24h aus dem Gebiet hinaus, 580 Kfz / 24h hinaus). Berücksichtigt man, dass ca. 10 – 11% dieser Verkehre in der morgendlichen bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde anfallen, so bedeutet das eine Spitzenstundenbelastung von ca. 60 – 65 Kfz / Spitzenstunde und damit eine eher geringe Belastung für eine Haupterschließung.

Regelquerschnitt Wohnstraßen: 8,0 m (3,0 m Parken, 5,0 m Fahrbahn), Schleppkurven von großen dreiachsigen Müllfahrzeugen und Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr sind berücksichtigt.

Erschließung Kleinhäuser und Düstergatt: 4,0 m, teilweise ausschließlich als Fuß- und Radweg.

## **Schlussbemerkungen**

Festsetzungen Bauleitplanung: GRZ 0,4 und GFZ 0,8.  
maximaler Versiegelungsgrad demnach 60% der Grundstücksflächen.  
Festsetzungen zu Reduzierung der Versiegelung und Umgang mit Regenwasser analog zu Empfehlungen des Masterplanes, wie schon bei B-Plan Nr. 200 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ (z.B. Dachbegrünung mit Regenwasserspeichervolumen in Kombination mit Fotovoltaikanlagen, Verbot von Schotter- und Steingärten, Verwendung von offenporigem Pflaster, breitfugig verlegtem Rasenpflaster etc.) werden geprüft.