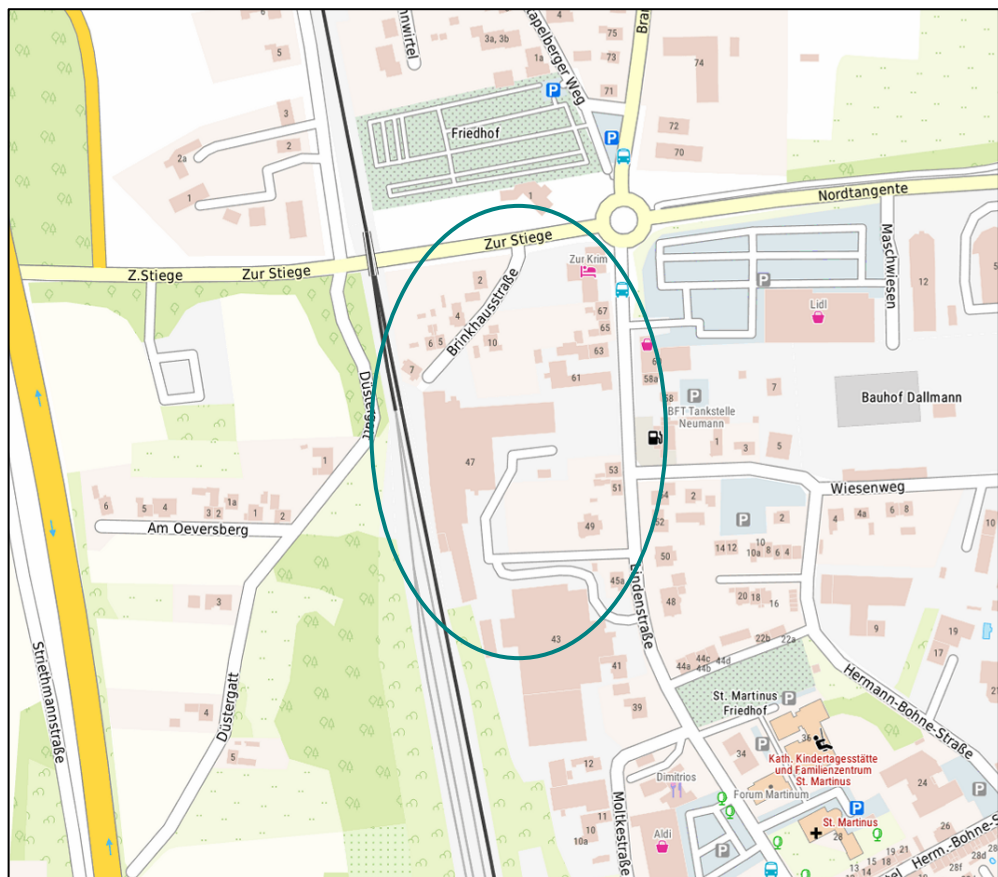


Stadt Bramsche
Bebauungsplan Nr. 207 „Sanierungsgebiet
Bahnhofsumfeld / Lindenquartier“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung | Vorentwurf
10.02.2026



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
(unmaßstäblich)

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1. Grundlagen der Planung	1
1.1. Anlass und Ziel der Planung	1
1.2. Geltungsbereich	1
1.3. Verfahren	1
1.4. Rechtsgrundlagen	2
2. Planungsrechtliche Vorgaben	3
2.1. Raumordnung und Regionalplanung	3
2.2. Flächennutzungsplanung	4
2.3. Bebauungsplanung	6
2.4. Sanierungsgebiet und städtebaulicher Rahmenplan	6
3. Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Planung	9
3.1. Beschreibung des Plangebietes	9
3.2. Klimaresiliente und nachhaltige Entwicklung	11
3.3. Umweltschutz, Naturschutz, Artenschutz	11
3.4. Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz	12
3.5. Bodenschutz	13
3.6. Emissionen und Immissionen	14
3.7. Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
3.8. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel	15
3.9. Verkehrliche und sonstige technische Erschließung	16
3.10. Abwägung	17
4. Inhalt des Bebauungsplanes	18
4.1. Art der baulichen Nutzung	18
4.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen	19
4.3. Maß der baulichen Nutzung	19
4.4. Bauweise, Baugrenzen	20
4.5. Verkehrsflächen	22
4.6. Private Grünflächen	23
4.7. Regelung des Wasserabflusses	23
4.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
4.9. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	26
4.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	26
4.11. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	26
5. Örtliche Bauvorschriften	27
5.1. Gestaltung von Gebäuden	27
5.2. Werbeanlagen	28
5.3. Einfriedungen	28
5.4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	29
5.5. Begrünung baulicher Anlagen	29

Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufgabe des bisherigen Firmensitzes der Firma Rasch im unmittelbaren Bahnhofsumfeld der Stadt Bramsche eröffnet sich die städtebauliche Chance, ein zentral gelegenes, ehemals gewerblich geprägtes Areal mit einer Fläche von rund 3 ha in ein durchmischtes, zukunftsfähiges Stadtquartier zu transformieren. Die planungsrechtliche Neuordnung zielt darauf ab, eine urbane Gebietsnutzung im Sinne des § 6a BauNVO zu etablieren, die neben Wohnformen, ergänzende Nahversorgungsangebote sowie kulturelle, soziale und gewerbliche Einrichtungen integriert.

Die Entwicklung orientiert sich maßgeblich an dem bestehenden städtebaulichen Rahmenplan sowie den Vorgaben aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK), das im Zuge der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“ 2021 aufgestellt wurde. Im Fokus steht die Aktivierung innerstädtischer Potenziale, die Stärkung nachhaltiger Mobilitätsformen und die Förderung klimaangepasster, ressourcenschonender Siedlungsstrukturen. Die städtebauliche Zielsetzung ist dabei eng an die bereits vorliegenden Leitbilder und Entwicklungsstrategien der Stadt Bramsche, insbesondere das Leitbild Bramsche 2030, angebunden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 207 werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen, um die städtebauliche Entwicklungsstrategie planerisch zu konkretisieren und zugleich die Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln zu sichern. Die Planinhalte dienen daher gleichermaßen der Steuerung funktionaler und gestalterischer Aspekte wie auch der rechtssicheren Umsetzung der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und Beteiligungsverfahren identifizierten öffentlichen Interessen.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207 umfasst eine ca. 3 ha große Fläche im nordwestlichen Stadtgebiet von Bramsche. Er wird im Westen durch die Bahntrasse der Strecke Oldenburg – Osnabrück, im Osten durch die Lindenstraße, im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 202 sowie im Norden durch die Straße Zur Stiege begrenzt. Der Geltungsbereich erstreckt sich beidseitig der Brinkhausstraße und schließt sowohl ehemalige Betriebsflächen der Firma Rasch als auch im Gebiet befindliche private Grundstücke ein. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

1.3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB inkl. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Es ergibt sich für den vorliegenden Fall keine Ausnahmesituation, die den Verzicht auf eine Umweltprüfung erlaubt. Sowohl das vereinfachte als auch das beschleunigte Planaufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13 oder § 13a BauGB finden hier keine Anwendung.

Die Umweltprüfung wird in die vorliegende Bauleitplanung integriert und im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials, in der Öffentlichkeitsbeteiligung, im Umweltbericht als Teil II der Begründung und in der Abwägung durchgeführt.

1.4. Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende Bauleitplanung sind folgende Rechtsgrundlagen – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)

Hinsichtlich sonstiger technischer Regelwerke, wie bspw. DIN-Normen, wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen bei der Stadt Bramsche zur Einsichtnahme vor.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1. Raumordnung und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind das Plangebiet betreffend im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück beschrieben.

LANDESRAUMORDNUNG

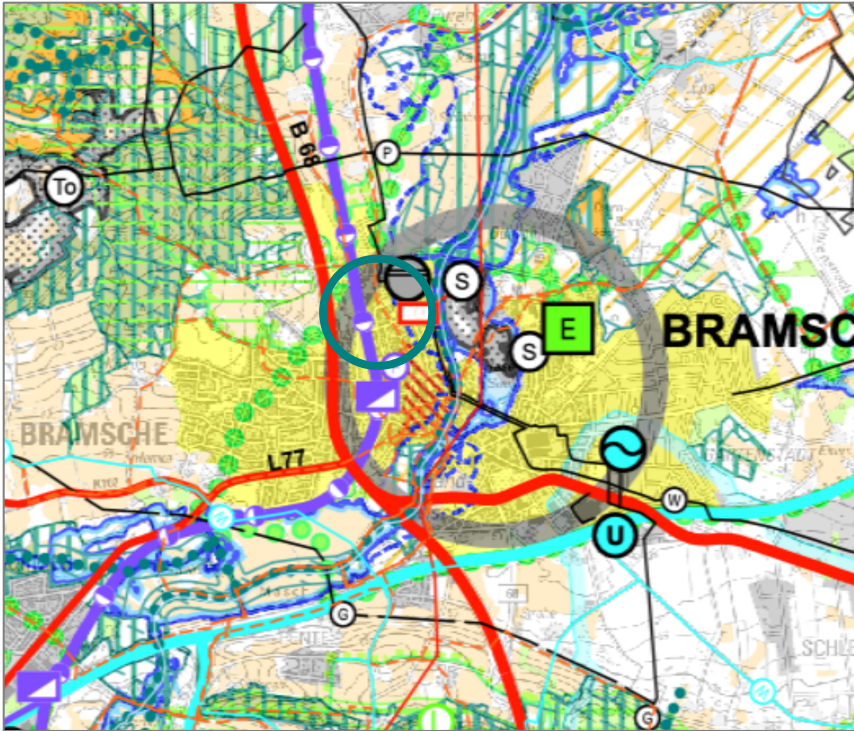
Grundsätzlich bildet das zentralörtliche System aus festgelegten Ober-, Mittel- und Grundzentren die räumliche Basis für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge. In allen Teilen des Landes soll ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleiben bzw. entwickelt werden. Im LROP 2017, zuletzt geändert 2022, ist für die Stadt Bramsche als Mittelzentrum – das Plangebiet betreffend – keine weitere besondere Ausweisung vorgenommen worden. Die an das Areal angrenzende Bahntrasse wird entsprechend dargestellt. Ziele oder Grundsätze der Landesplanung, die der Bauleitplanung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

REGIONALE RAUMORDNUNG

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Osnabrück, das im Jahr 2025 rechtskräftig geworden ist. In der raumordnerischen Darstellung befindet sich das Areal vollständig innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Bramsche (Mittelzentrum). Das Plangebiet liegt innerhalb eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs mit Nähe zum Bahnhof und entlang der Bahntrasse. Grünzüge, überörtliche Freiraumfunktionen oder andere raumbedeutsame Restriktionen sind für den Planbereich nicht ausgewiesen.

Die geplante Entwicklung entspricht den Zielen der Raumordnung in mehrfacher Hinsicht. Sie dient der Stärkung des Mittelzentrums, der Aktivierung einer innerstädtischen Gewerbebrache im Sinne der Innenentwicklung sowie der Förderung einer kompakten, funktionsgemischten Siedlungsstruktur. Mit der gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe, sozialen Infrastrukturen und Dienstleistungseinrichtungen wird ein Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge im zentralörtlichen Bereich geleistet.

Zudem trägt das städtebauliche Konzept durch die angestrebte autoarme Erschließung, Durchgrünung, Regenwasserbewirtschaftung und Nachnutzung bestehender Strukturen zur Umsetzung von Klimaanpassungszielen und zur flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.



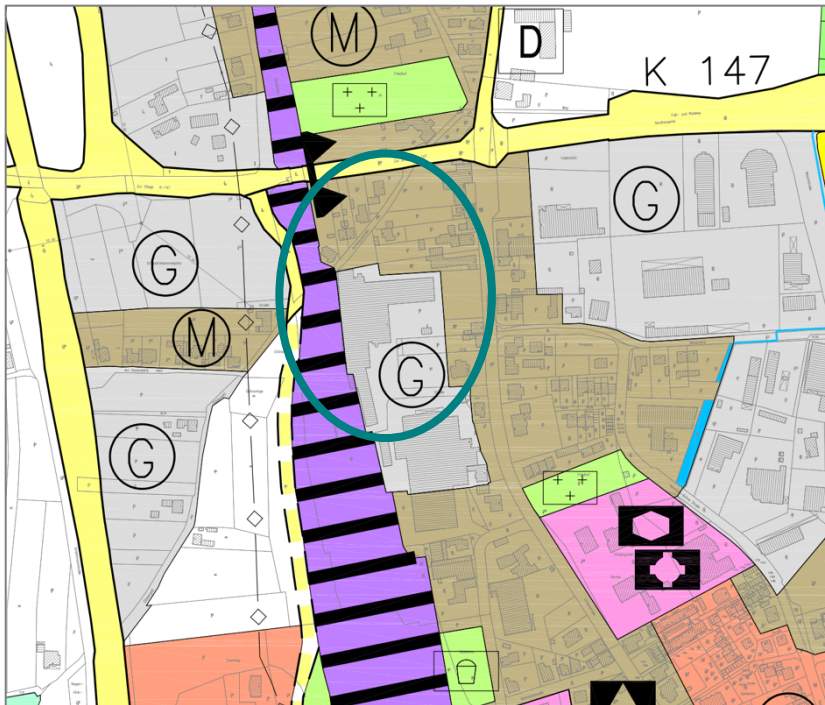
Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2025
(Quelle: Landkreis Osnabrück)

2.2. Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche ist der überwiegende Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Im südlichen Bereich sind darüber hinaus gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die geplante Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts mit einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendem Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen steht grundsätzlich im Einklang mit den dargestellten gemischten Nutzungsstrukturen.

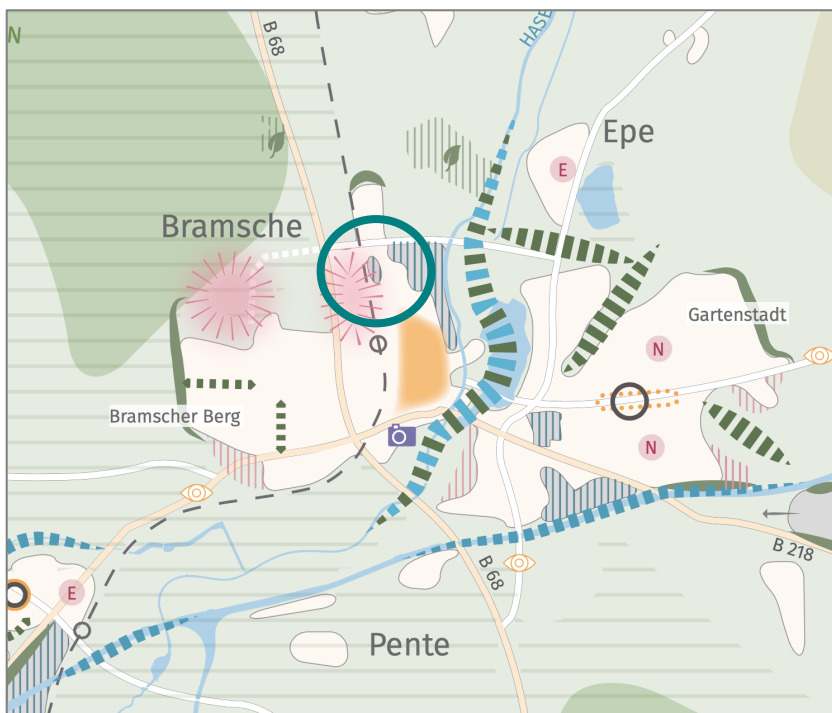
Für den Bereich der gewerblichen Bauflächen ist zur Herstellung der Planrechtfertigung die 55. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgesehen. Ziel ist es, die Darstellung an die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans anzupassen und das städtebauliche Entwicklungspotenzial der Fläche gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuschöpfen.¹

¹ Der Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche befindet sich in der Neuaufstellung. Inwieweit das Änderungsverfahren im Hinblick auf die Bebauungsplanung erforderlich wird, ergibt sich aus den Planungsprozessen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 (Quelle: Stadt Bramsche)

Die Planungsabsichten entsprechen auch den strategischen Zielsetzungen des „Leitbilds 2030“ der Stadt Bramsche, das im Vorgriff auf die Neuauflistung des Flächennutzungsplans entwickelt wurde. Darin ist das Plangebiet als Teil eines Raumes ausgewiesen, der einer Qualifizierung und Weiterentwicklung gewerblicher Bestandsflächen dient, insbesondere im Sinne von Funktionsmischung, Nutzungskonversion und städtebaulicher Aufwertung ehemals industriell geprägter Areale. Die geplante Transformation des ehemaligen Rasch-Geländes hin zu einem urban durchmischten Stadtquartier leistet somit einen aktiven Beitrag zur Umsetzung der strategischen Entwicklungsziele der Stadt Bramsche.



Leitbild 2030 (Quelle: Stadt Bramsche)

2.3. Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207 bestehen derzeit planungsrechtliche Festsetzungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33. Dieser weist Gewerbegebiete (GE) sowie Mischgebiete (MI) aus, die vornehmlich auf die vormals gewerblich-industrielle Nutzung des Rasch-Areals zugeschnitten sind.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33 „Zur Stiege“ 1976 (Quelle: Stadt Bramsche)

Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen, insbesondere im Hinblick auf eine qualifizierte Durchmischung mit Wohnnutzung, sozialer Infrastruktur, nicht störendem Gewerbe und urbanem Umfeld.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 207 wird für das Plangebiet ein vollständig neues Planungsrecht geschaffen. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 werden für die überlagerten Flächen mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans aufgehoben. Ziel ist es, die Fläche städtebaulich neu zu ordnen und auf Basis eines bereits ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurfs zukunftsfähig weiterzuentwickeln:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 207 treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zur Stiege“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 207 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld / Lindenquartier“ ersetzt.

2.4. Sanierungsgebiet und städtebaulicher Rahmenplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Bramsche. Im Jahr 2021 wurde das bestehende Sanierungsgebiet durch Beschluss des Rates erweitert, um u. a. das in Rede stehende Plangebiet in die städtebauliche Erneuerung einzubeziehen. Grundlage hierfür bildete das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit

vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebiets Bahnhofsumfeld“. Ziel der Erweiterung war es, brachgefallene oder strukturell veraltete Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zuzuführen und quartiersverträgliche Strukturen mit hoher Aufenthaltsqualität zu ermöglichen.

Auf Basis der städtebaulichen Zielsetzungen wurde im Jahr 2023 ein vertiefender städtebaulicher Rahmenplan für das heutige Plangebiet erarbeitet. Dieser dient als konzeptionelle Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung. Die Planung verfolgt das Ziel, die ehemals industriell genutzten Flächen funktional neu zu gliedern und durch ein urbanes Quartier mit Wohnen, sozialer Infrastruktur, Kultur und Dienstleistungen zu ersetzen.

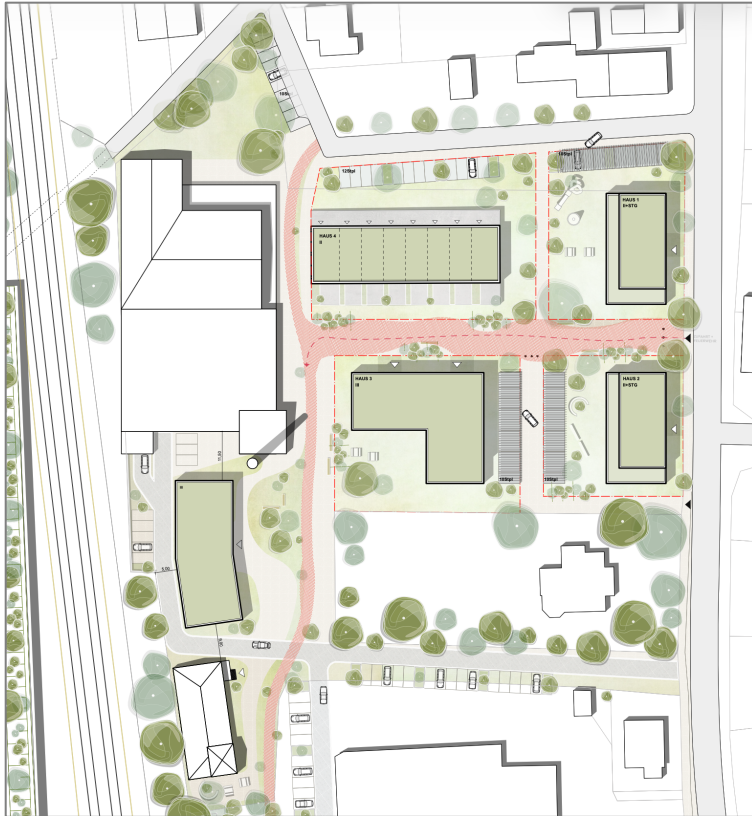


Auszug aus der städtebaulichen Rahmenplanung 2023
(Quelle: stadtlanschaft / Droste Droste & Urban Architekten BDA)

Die Erkenntnisse sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.207 eingeflossen. Die Planung steht in engem inhaltlichem Zusammenhang mit der Sanierungszielsetzung.

städttebaulicher Entwurf „Rasch-Areal“

Im Jahr 2025 wurde eine ergänzende städtebauliche Betrachtung zum ehemaligen Rasch-Areal durchgeführt, die insbesondere die bauliche Struktur, Erschließungsoptionen sowie die Integration bestehender Gebäude (z. B. „Rasch-Tower“, Hochkeller) detailliert untersuchte. Diese Ausarbeitung bildet gemeinsam mit den städtischen Entwicklungskonzepten die Basis für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 207.



Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf 2025
(Quelle: MIMA Architektur PartG mbB)

3. Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Planung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Diese Entwicklung hat die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen, insbesondere in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Ferner soll sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln und den Klimaschutz / die Klimaanpassung zu fördern. Dabei sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten bleiben und entwickelt werden. Diese unterschiedlichen Belange gilt es zu berücksichtigen und im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB).

3.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Bramsche und liegt südlich der Kreisstraße Zur Stiege, östlich der Bahntrasse der Strecke Oldenburg – Osnabrück, westlich der Lindenstraße sowie nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 202. Es handelt sich um eine in Teilen gewerblich geprägte innerstädtische Fläche mit einer Größe von ca. 3 ha, auf der ehemals der Produktions- und Lagerstandort der Firma Rasch ansässig war.



Luftbildaufnahme des Plangebietes (GeoBasis-DE/LGLN 2026)

Die vorhandene Bebauung besteht aus gewerblich genutzten Hallen- und Verwaltungsgebäuden mit zum Teil mehrgeschossiger Struktur sowie rückwärtig liegenden Nebengebäuden und Hofflächen. Es ist weiter geprägt durch eine Mischung aus Bestandsnutzung, Umstrukturierungsflächen sowie vereinzelt Wohn- und Hotelbestand im östlichen und nördlichen Randbereich.



Betriebsstandort Fa. Rasch – Blickrichtung West



Betriebsstandort Fa. Rasch



Bebauung Lindenstraße – Blickrichtung Ost



Bebauung Lindenstraße – Blickrichtung Nordost



Lindenstraße – Blickrichtung Nord



Brinkhausstraße

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb des festgelegten Sanierungsgebiets. Nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung soll das Gebiet einer neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Ziel ist die Transformation zu einem gemischt genutzten urbanen Quartier mit Wohnnutzung, Dienstleistungsangeboten, nicht störendem Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Infrastrukturen.

3.2. Klimaresiliente und nachhaltige Entwicklung

Die Stadt Bramsche verfolgt mit ihrem im Jahr 2020 verabschiedeten Klimaschutzkonzept² das Ziel, kommunale Planungen und Entscheidungsprozesse konsequent auf Klimaschutz und Klimaanpassung auszurichten. Ein zentrales Handlungsfeld ist hierbei die Bauleitplanung, die eine maßgebliche Rolle bei der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Anpassung an zunehmende Klimaextreme zukommt.

Das Konzept benennt unter anderem die Stärkung der grünen Infrastruktur, die Reduzierung der Versiegelung, die Förderung dezentraler Regenwasserbewirtschaftung sowie die Unterstützung klimaverträglicher Mobilität als strategische Leitlinien. Der Bebauungsplan Nr. 207 greift diese Zielsetzungen auf und schafft planungsrechtliche Voraussetzungen für eine klimagerechte Quartiersentwicklung im Sinne der lokalen Klimaschutzziele.

Im Plangebiet sind entsprechende Festsetzungen zur Förderung der klimaresilienten Entwicklung vorgesehen. Hierzu zählen unter anderem die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Erhaltung einzelner schützenswerter Bäume, die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie Maßnahmen zur dezentrale Oberflächenentwässerung wie Mulden und Versickerungsflächen. Diese Elemente leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduzierung von Hitzeeffekten und zur nachhaltigen Wasserhaushaltsregulierung im Quartier.

3.3. Umweltschutz, Naturschutz, Artenschutz

Zur Beachtung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und des Artenschutzes, werden die örtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen im Zuge dieser Planaufstellung durch das Büro stadtkonzept untersucht.

UMWELTAUSWIRKUNGEN / EINGRIFFSBEWERTUNG UND – BILANZIERUNG

Ziel des Umweltberichtes ist es, die von der Bauleitplanung ausgehenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft / Klima sowie auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Es ist zu prüfen, ob durch die Bauleitplanung Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels vorgenommen werden, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

² Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Bramsche 2020

Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird im Umweltbericht als Teil II der Begründung vorgenommen. Dieser wird zur Veröffentlichung der Planunterlagen auf Basis der Umweltinformationen aus der frühzeitigen Beteiligung erstellt.

ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen finden derzeit statt und werden zur Offenlage in die Planung eingestellt. Vorsorglich wird im Rahmen der Planung folgender Hinweis aufgenommen:

Das Roden von Gehölzen und das Fällen von Bäumen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zulässig. Sollten Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unausweichlich notwendig sein, muss vorher eine Kontrollbegehung für das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Baustellenbereich stattfinden. Sollten Brutvögel oder Fledermäuse vor Baubeginn im Baustellenbereich festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

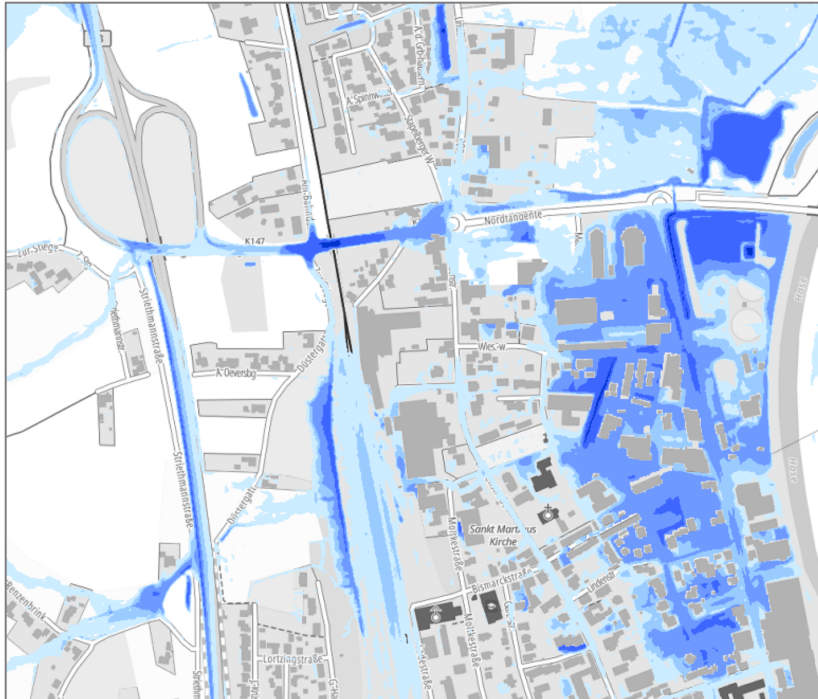
Zur Vermeidung von Störungen von brütenden Vögeln im direkten Umfeld zum Plangebiet ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. November und 28. Februar durchzuführen. Soweit im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter keine aktuellen Brutplätze im Plangebiet vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung auch während der Brutvogelzeit durchgeführt werden, ohne dass Verbotstatbestände erfüllt werden.

3.4. Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt nach Auskunft der Umweltkarten Niedersachsen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Es grenzt jedoch in einer Entfernung von ca. 200 m an ein solches Risikogebiet. Die Stadt Bramsche liegt im Einzugsbereich der Hase. Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes wurde daher bereits in der Vergangenheit die Flutmulde Bramsche ausgebaut. Sie stellt einen Baustein im Hochwasserschutzsystem dar und dient der Anbindung an das Rückhaltebecken Alfhausen-Rieste.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach Wasserhaushaltsgesetz die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Kommune den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist. Grundsätzlich ist das anfallende Oberflächenwasser schadlos abzuleiten. Eine Versickerung der Niederschläge vor Ort ist dabei vorzuziehen. Die Möglichkeit zur Versickerung wird derzeit geprüft und die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dokumentiert. Sofern eine Versickerung technisch nicht umsetzbar ist, sind alternative Maßnahmen vorzusehen. Die Ergebnisse fließen in die Planunterlagen ein und werden im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.

Ergänzend wurde durch die Stadt Bramsche ein Leitfaden zur Starkregenvorsorge veröffentlicht, der auf die Sensibilisierung der Bevölkerung und die nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung abzielt. Das Plangebiet ist laut Starkregengefahren-Hinweiskarte am Rande betroffen:



Auszug aus der Starkregengefahren-Hinweiskarte 2026 (Quelle: NLWKN)

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Aspekte des Hochwasserschutzes sowie einer nachhaltigen Wasserwirtschaft berücksichtigt. Dies geschieht über Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung durch die Einhaltung der Grundflächenzahl, über die Erhaltung von unversiegelten Grünflächen sowie über Vorgaben zur Anlage von Mulden und Rigolen zur kontrollierten Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers. Eine Konkretisierung der Festsetzungen wird nach Fertigstellung der beauftragten wasserwirtschaftlichen Untersuchung vorgenommen.

3.5. Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Innerhalb des Plangebietes ist dem NIBIS Kartenserver³ zufolge als Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol zu erwarten. Die Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung wird mit „gering“ bewertet.

Ein Großteil der Flächen innerhalb des Plangebiets ist bereits durch bauliche Anlagen und befestigte Flächen versiegelt oder überprägt, sodass im Rahmen der geplanten Entwicklung auf bereits vorbelastete Standorte zurückgegriffen wird. Die zukünftige bauliche Nutzung orientiert sich daher vorrangig an diesen versiegelten Bereichen, wodurch die Neuinanspruchnahme unversiegelter Böden weitgehend vermieden werden kann.

Zur Minimierung zusätzlicher Eingriffe in den Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen vorgesehen, die eine Begrenzung der Versiegelung (z. B. durch GRZ) sowie die Sicherung von unversiegelten, begrünten Flächen und Retentionsflächen gewährleisten. Zum Schutz des Bodens wird folgender Hinweis in die Planung eingestellt:

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von

³ NIBIS Kartenserver des LBEG; Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 BK 50 (abgerufen am 02.02.2026)

Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Diese Hinweise zum Boden bzw. Baugrund ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. keinen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen / -untersuchungen sowie die Erstellung eines geotechnischen Berichtes sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

3.6. Emissionen und Immissionen

Die Menschen im Plangebiet und dessen Nachbarschaft sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen und Immissionen zu schützen. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen oder vom Plangebiet ausgehende Emissionen umfassen dabei bspw. Geräusche oder Gerüche. Im Zuge der Bauleitplanung werden Vorgaben und Maßnahmen entwickelt, um Immissionen zu begrenzen und die Lebensqualität in den betroffenen Gebieten zu schützen.

SCHALLIMMISSIONEN

Das Plangebiet ist in Teilen durch bestehende Schallemissionen vorbelastet. Wesentliche Immissionsquellen sind insbesondere die unmittelbar westlich verlaufende Bahnstrecke, über die sowohl Güter- als auch Personenverkehr abgewickelt wird. Darüber hinaus ergeben sich potenzielle Lärmquellen aus dem Straßenverkehr entlang der Kreisstraße Zur Stiege im Norden sowie der Lindenstraße im Osten des Plangebiets. Ergänzend sind im näheren Umfeld gewerbliche Nutzungen vorhanden, von denen ebenfalls Schallemissionen ausgehen können.

Da mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets auch ein Schutzanspruch für die in der Planung vorgesehenen sensiblen Nutzungen – insbesondere Wohnen – einhergeht, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Ziel ist es, die vorhandene Geräuschbelastung zu erfassen, zu bewerten und gegebenenfalls geeignete städtebauliche, bauordnungsrechtliche oder technische Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu entwickeln.

Ein entsprechendes Fachgutachten zur Schallimmissionsprognose wird derzeit erarbeitet und im Rahmen der Veröffentlichung der Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die Abwägung ein und bilden die Grundlage für ggf. erforderliche schallschutzbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Belange des Immissionsschutzes werden somit im Rahmen der Planaufstellung umfassend berücksichtigt.

GERUCHSIMMISSIONEN

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Bramsche und ist geprägt durch eine dichte, überwiegend gemischt genutzte städtebauliche Umgebung. Betriebe mit relevanten geruchsemitierenden Prozessen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges sowie der geplanten Nutzungsstruktur wird davon ausgegangen, dass keine unzumutbaren Geruchsbelastungen zu erwarten sind. Die Belange des

Immissionsschutzes im Hinblick auf Gerüche sind durch die geplante Gebietsfestsetzung des Urbanen Gebiets angemessen berücksichtigt.

3.7. Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale oder Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind örtlich nicht bekannt. Da jedoch archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können, wird im Rahmen des Bebauungsplanes zum entsprechenden Vorgehen nachstehender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.8. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Hierbei kann es sich z. B. um verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Betriebe und Betriebsflächen (Altstandorte) handeln, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Für das Plangebiet liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine konkreten Erkenntnisse über Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor. Auch aus der bisherigen gewerblichen Nutzung des Areals ergeben sich nach derzeitiger Kenntnislage keine Hinweise auf relevante Kontaminationen. Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdarbeiten belastete Materialien oder Hinweise auf Altstandorte aufgefunden werden. Daher wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

Altlasten sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon die Untere Bodenschutzbehörde oder die Stadt Bramsche zu informieren. Die Arbeiten sind bis zur Klärung ruhen zu lassen. Der Umgang mit ausgehobenem Boden (Zwischenlagerung, Einstufung / Entsorgung) ist fachrechtlich zu regeln.

Ein konkretes Vorkommen von Kampfmittel ist im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Es besteht allerdings der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Hierauf wird wie folgt in der Planzeichnung hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Bramsche oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.9. Verkehrliche und sonstige technische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende innerstädtische Straßennetz. Eine Anbindung besteht im Norden über die Brinkhausstraße sowie im Osten über die Lindenstraße. Die vorhandene Betriebszufahrt von der Lindenstraße, die bislang der Erschließung des Rasch-Geländes diene, wird planungsrechtlich gesichert. Diese Zufahrt ermöglicht auch eine Erschließung des südlich angrenzenden Plangebiets Nr. 202 und stellt damit eine wichtige Verbindungsfunktion im Rahmen der Quartiersentwicklung dar.

Das Quartier wird insgesamt als autoarme Siedlungsstruktur konzipiert. Der motorisierte Individualverkehr soll sich auf wenige, gezielt geführte Erschließungsstiche konzentrieren. Parkflächen für Pkw werden im Nahbereich dieser Zufahrten vorgesehen, während die übrigen Quartiersteile vorrangig dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten bleiben. Auf diese Weise wird eine durchgängige und sichere Erschließung innerhalb des Plangebiets ermöglicht.

Durch die Kombination aus gesicherten Zufahrten, dezentraler Stellplatzanordnung und gezielter Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs wird eine nachhaltige, verkehrsreduzierte Erschließung gewährleistet, die zur Aufenthaltsqualität und zur klimaresilienten Gestaltung des neuen Quartiers beiträgt.

Das Plangebiet ist darüber hinaus an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Bahnhof Bramsche liegt südlich des Geltungsbereichs und ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Dort bestehen direkte Bahnverbindungen in Richtung Osnabrück, Oldenburg und Bremen. Ergänzend ist das Plangebiet über mehrere nahegelegene Bushaltestellen, unter anderem entlang der Lindenstraße, an das städtische und regionale Busliniennetz angebunden. Diese gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterstützt das Mobilitätskonzept des Quartiers und fördert eine verkehrsreduzierte, nachhaltige Erschließung.

SONSTIGE TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Der Betrieb und die Sicherheit innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzender unterirdischer Leitungen darf nicht gefährdet werden.

Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

- Die Abwasserbeseitigung für die Grundstücke im Plangebiet erfolgt über den Anschluss an die Kanalisation.
- Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.
- Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.
- Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.
- Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

- Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWIGO Abfallwirtschaft Landkreis Osnabrück GmbH.

3.10. Abwägung

Die während der frühzeitigen Beteiligung sowie der Veröffentlichung vorgetragene relevanten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise werden in die vorigen Kapitel integriert. Hieraus resultierende textliche Festsetzungen sind im folgenden Inhalt des Bebauungsplanes beschrieben.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO

Für das Plangebiet wird die Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU) gemäß § 6a BauNVO getroffen, um die angestrebte Mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen planungsrechtlich abzusichern. Die Gebietskategorie des Urbanen Gebiets bietet die notwendige Flexibilität für eine dichte, innerstädtisch geprägte Nutzungsmischung bei gleichzeitiger Berücksichtigung von städtebaulicher Verträglichkeit und Immissionsschutz:

Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU1 bis MU11) sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig, wenn sie sich auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente beschränken und eine Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU1 bis MU11) sind Bordelle und bordellartige Betriebe als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU1 bis MU11) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Absatz 3 BauNVO (Vergnügungsstätten jeglicher Art und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Zur Sicherung der funktionalen Ausgewogenheit innerhalb des Quartiers sowie zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird der Einzelhandel innerhalb der Urbanen Gebiete gezielt gesteuert. Erlaubt sind ausschließlich Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment in begrenztem Umfang, um sowohl die Versorgung im Quartier zu stärken als auch die zentrale Versorgungsstruktur der Innenstadt zu schützen. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen, um einer dezentralen Konkurrenz zur Innenstadtentwicklung entgegenzuwirken.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind solche, die typischerweise der Deckung des kurzfristigen, regelmäßigen und wohnortnahen Bedarfs dienen oder in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt sein sollen. Hierzu zählen insbesondere:

- Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs: Lebensmittel aller Art; Getränke; Backwaren; Fleisch- und Wurstwaren; Obst und Gemüse; Molkereiprodukte; Reformwaren; Drogeriewaren (z. B. Kosmetik, Pflegeprodukte); Haushaltswaren
- ergänzende Sortimente des kurzfristigen Bedarfs: Zeitungen, Zeitschriften, Tabakwaren; Schreibwaren, Bürobedarf; Blumen, Pflanzen, Geschenkartikel; Textilwaren; Apotheken und Sanitätsfachbedarf
- Tiernahrung und Tierbedarf des Grundbedarfs

Nicht zentren- bzw. nicht nahversorgungsrelevant (und somit im Plangebiet nicht zulässig) sind insbesondere folgende Einzelhandelsbetriebe:

- Möbelhäuser, Küchenstudios, Baumärkte und Baustoffhandel,
- Autozubehörmärkte, Fachmärkte für Unterhaltungselektronik, Fahrräder, Sport, Heimtierbedarf (sortimentsübergreifend)
- Outlet-, Schnäppchen- und Restpostenmärkte mit großflächigem Angebot.

Darüber hinaus werden bestimmte Nutzungen mit erhöhtem Störungspotenzial oder besonderer sozialräumlicher Relevanz, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Diese Nutzungen widersprechen

dem angestrebten Wohnumfeld, der sozialen Durchmischung und der Aufenthaltsqualität des geplanten Quartiers. Die Einschränkungen erfolgen im Rahmen der zulässigen Ergänzungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und tragen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

4.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zur Sicherung einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung wird innerhalb ausgewählter Teilbereiche des Plangebietes die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt:

Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU2, MU4, MU5, MU7 bis MU10) sind je Wohngebäude maximal die in der Planzeichnung den Flächen zugeordneten und vorgegebenen Wohneinheiten zulässig.

Die Differenzierung der Wohneinheiten orientiert sich an der angestrebten baulichen Dichte sowie der städtebaulichen Einbindung in das bestehende Quartier. Durch diese Maßnahme soll eine Übernutzung der Grundstücke vermieden, die infrastrukturelle Belastung begrenzt und eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen im Plangebiet ermöglicht werden. Die Festsetzungen tragen damit zur Schaffung eines lebenswerten, sozial durchmischten und nachhaltig nutzbaren Wohnumfeldes bei. Zudem unterstützen sie die angestrebte Maßstabsverträglichkeit und den Übergang zu angrenzenden Nutzungsstrukturen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, § 18 und § 19 BauNVO

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden differenziert je Baugebiet festgelegt, um der angestrebten baulichen Dichte, der städtebaulichen Zielsetzung und der Nutzungsmischung im Sinne eines urbanen Quartiers gerecht zu werden. Die Werte orientieren sich an den jeweiligen Grundstücksgrößen, der geplanten bzw. vorhandenen Gebäudetypologie und der Einbindung in das bestehende städtebauliche Umfeld.

Zur Unterstützung einer kompakten, aber zugleich klimaresilienten Bebauung wird innerhalb mehrerer Urbaner Gebiete eine Überschreitung der GRZ für notwendige Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) zugelassen:

Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU1, MU2, MU4, MU5, MU7 bis MU11) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,7 für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen nur möglich, wenn nicht überdachte Stellplätze und generell Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken so angelegt werden, dass eine Versickerung / Verdunstung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu sind wasserdurchlässige Belagsarten wie Rasenfugenpflaster oder Natursteinpflaster mit breiten Fugen und einer wasserdurchlässigen Fugenfüllung zu wählen. Auch haufwerksporige Steine aus Beton stellen eine Option dar.

Diese Möglichkeit wird an die Voraussetzung geknüpft, dass wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, die eine Regenwasserversickerung oder Verdunstung ermöglichen. Ziel ist es, die Oberflächenversiegelung ökologisch zu begrenzen, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und einen Beitrag zum lokalen Klimaschutz und zur Entlastung der Kanalisation zu leisten. Die

zulässigen Belagsarten, wie Rasenfugenpflaster oder offenporige Materialien, ermöglichen eine nachhaltige Umsetzung dieser Zielsetzung.

Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU3 und MU6) ist die Obergrenze der Versiegelung bereits durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 erreicht.

Ergänzend zu den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen wird im Bebauungsplan auch die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Beide Parameter sind differenziert und gebietsbezogen bestimmt worden, um der baulichen Situation im Bestand sowie der angestrebten städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden. Die Begrenzung der Vollgeschosse dient dabei der Sicherstellung maßstabsverträglicher Strukturen und der Vermeidung einer städtebaulichen Überformung.

Zur Steuerung der Gebäudehöhe wird eine maximale Gebäudehöhe (GBH) festgesetzt. Die GBH definiert die obere Gebäudekante bei Flachdachbauweise sowie die obere Firstkante bei der Ausführung von geneigten Dächern als oberen Bezugspunkt und wird bezogen auf die relative Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (rEFH). Diese Festsetzung sichert für das Plangebiet eine harmonische Höhenstaffelung, insbesondere in Bezug auf angrenzende Bebauung:

Innerhalb des Plangebietes dürfen Hauptgebäude an ihrer höchsten Stelle die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GBH) über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Von den Höhenbegrenzungen ausgenommen sind technische Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen oder Aufbauten für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen bis zu einer Überschreitung der GBH von 1,00m, sofern deren Funktion eine Höhenüberschreitung technisch bedingt erfordert. Die Anlagen sind mit einem Abstand von min. 1,50 m von der Dachkante zu positionieren.

Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GBH) = obere Gebäudekante / obere Firstkante

unterer Bezugspunkt: relative Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (rEFH)

Um eine technisch und energetisch sinnvolle Dachnutzung zu ermöglichen, wird im Rahmen der textlichen Festsetzung eine Überschreitung der festgesetzten GBH um bis zu 1,00 m für technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen oder Solaranlagen zugelassen – unter der Bedingung, dass deren Positionierung aus funktionalen Gründen erforderlich ist und sie mit Mindestabstand zur Dachkante errichtet werden. Damit wird auch den Anforderungen an eine klimabewusste Quartierentwicklung Rechnung getragen.

4.4. Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

Die Bauweise im Plangebiet wird angepasst festgesetzt, um sowohl der Bestandsbebauung als auch den städtebaulichen Entwicklungszielen im Rahmen der Neubebauung Rechnung zu tragen. Dabei wird zwischen der offenen Bauweise und einer abweichenden Bauweise unterschieden:

In der für die Urbanen Gebiete (MU1, MU2 und MU10) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit einer Länge von max. 50m zulässig.

In den Teilbereichen MU1, MU2 und MU10 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt eine freistehende Bebauung und dient der gewünschten Durchlässigkeit der Bebauungsstruktur. Zur Steuerung der baulichen Dichte und Maßstäblichkeit wird die zulässige Gebäudelänge in diesen Bereichen auf maximal 50 Meter begrenzt.

Für die übrigen Teilbereiche MU3 bis MU9 sowie MU11 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

In der für die Urbanen Gebiet (MU3 bis M9 und MU11) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegebenen max. Länge.

Sie erlaubt im Grundsatz ebenfalls eine offene Bebauung, allerdings innerhalb von konkret festgesetzten Baugrenzen, durch die die maximale Gebäudelänge individuell gesteuert wird. Diese Regelung dient dazu, auf die besondere Grundstücksstruktur und den baulichen Kontext abgestimmt reagieren zu können. So können Freiräume erhalten werden.

Ergänzend werden zulässige Gebäudetypologien, wie Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser, in der Planzeichnung ausgewiesen, um die kleinteilige und gemischte Struktur im Quartier zu fördern. Insgesamt ermöglicht die Festsetzung der Bauweise eine maßvolle bauliche Verdichtung bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Gestaltqualität.

Die Festsetzung der Baugrenzen im Plangebiet erfolgt gebietsbezogen, um den städtebaulichen Zielsetzungen des Quartiers ebenso Rechnung zu tragen wie den baulichen Gegebenheiten im Bestand. In den Bereichen MU1, MU2 und MU10 wird die bauliche Entwicklung bewusst flexibler gestaltet, um Nachverdichtungsmöglichkeiten zu eröffnen und städtebauliche Spielräume zuzulassen. In den übrigen Urbanen Gebieten (MU3 bis MU9 sowie MU11) orientiert sich der Verlauf der Baugrenzen konkret an der städtebaulichen Entwurfskonzeption und bildet die angestrebten Baukörperstellungen, Raumkanten und Freiraumbezüge präzise ab.

Entlang der Straße „Zur Stiege“, einer Kreisstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt, wurde die Festsetzung der Baugrenzen so vorgenommen, dass ein ortsbildverträglicher Straßenraum entsteht.

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs und der Anordnung von Nebenanlagen enthalten die textlichen Festsetzungen klar definierte Vorgaben zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen auf den überbaubaren wie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU1 und MU6) sind offene Stellplätze auf den Flächen für Nebenanlagen (ST) zulässig. Ergänzende Garagen, Carports und offene Stellplätze sind ausnahmsweise und ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind generell zulässig.

Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU2, MU3, MU7, MU10 und MU11) sind offene Stellplätze, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erst ab einem Abstand von 3,00m zur Verkehrsfläche zulässig. Nebenanlagen sind generell zulässig.

Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU4 und MU5, MU8 und MU9) sind offene Stellplätze nur auf den Flächen für Nebenanlagen (ST) zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig. Nebenanlagen sind generell zulässig.

Diese Regelungen sichern eine geordnete bauliche Entwicklung, gewährleisten die Funktionalität der Grundstücke und fördern gleichzeitig die gestalterische Zurückhaltung untergeordneter Anlagen im Straßenbild und auf den Freiflächen im Gebiet.

4.5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Erschließung des Plangebietes werden im Bebauungsplan öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Gliederung trägt dem Ziel Rechnung, eine funktionsgerechte, verkehrsberuhigte und quartiersverträgliche Erschließung sicherzustellen, bei gleichzeitiger Berücksichtigung, dass es sich um ein mobilitätsarmes Quartier handeln soll.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen umfassen sowohl bestehende Anbindungen, wie die Brinkhausstraße und die Zufahrt zum ehemaligen Firmengelände Rasch, als auch neu geplante Erschließungstische, die das Gebiet intern erschließen. Um einer flächenhaften Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr entgegenzuwirken und die Funktion der Erschließung in den Vordergrund zu stellen, wird für diese Bereiche eine textliche Festsetzung die folgende textliche Festsetzung definiert:

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Stellplätze für Kfz nicht zulässig. Diese Flächen dienen ausschließlich der Erschließung und dem ruhenden Verkehr im Sinne des Be- und Entladens sowie der Feuerwehrezufahrt oder sonstigen Einsatzfahrzeugen.

Ergänzend werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, u. a. „Fuß- und Radweg“, festgesetzt. Diese dienen im Wesentlichen der nichtmotorisierten innerquartierlichen Erschließung und fördern die autoarme Ausprägung des Quartiers. Damit leistet die Planung einen Beitrag zur klimafreundlichen Mobilitätsentwicklung und sichert gleichzeitig die Zugänglichkeit für alle Verkehrsteilnehmer.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung des Stadtklimas und Förderung der Biodiversität werden innerhalb dieser Flächen begleitende grüne Strukturen vorgesehen:

Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind Vegetationsflächen, Bäume und Gehölze als Begleitgrün anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Bei der Gehölzauswahl sind ökologische Aspekte der Klimagerechtigkeit und der Bedeutung als Nährgehölz für Insekten zu berücksichtigen. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Herrichtung der öffentlichen Grünflächen vorzunehmen.

Das auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ anfallende Niederschlagswasser ist in die integrierten Pflanzbeete einzuleiten und pflanzenverfügbar zu machen. Die Pflanzbeete sind als sog. Tiefbeete mit Versickerungsmulden oder Kiesrigolen anzulegen. Alternativ ist die Versickerung über anderweitige Speicherelemente zulässig. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass bei einem eventuellen Überlaufen kein Schaden eintreten kann. Der Nachweis über die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat im Entwässerungsantrag zu erfolgen, die Inhalte des Regelwerkes DWA A-138 sind zu beachten.

Die Festsetzungen unterstützen die gezielte Integration von Vegetationsflächen, Baumstandorten und insektenfreundlichen Gehölzen, die sowohl zur Verschattung, zur Klimaanpassung als auch zur ökologischen Aufwertung beitragen. Die verbindliche Pflege und Nachpflanzung gewährleistet die dauerhafte Wirksamkeit dieser grünen Infrastruktur.

Darüber hinaus wird durch die wasserwirtschaftlich wirksame Gestaltung der Pflanzbeete sichergestellt, dass anfallendes Regenwasser vor Ort zurückgehalten, versickert und pflanzenverfügbar gemacht werden kann. Die Einbindung in sogenannte Tiefbeete mit Versickerungselementen leistet einen aktiven Beitrag zur Entlastung der Kanalisation und zur Resilienz gegenüber

Starkregenereignissen. Gleichzeitig wird eine planerische Lösung verfolgt, die den Vorgaben der geltenden Regelwerke, insbesondere des DWA-Merkblatts A-138, entspricht.

Zur Sicherung einer geordneten verkehrlichen Erschließung werden im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie abschnittsweise entlang der Lindenstraße gezielt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Maßnahme dient der Reduzierung von Zufahrten, insbesondere in sensiblen Straßenabschnitten, in denen eine zusätzliche Erschließung aus funktionalen oder gestalterischen Gründen nicht zielführend ist. Bestehende oder geplante Zufahrten bleiben an den dafür vorgesehenen Stellen gezielt freigehalten, um die Zugänglichkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

4.6. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird entlang der Kreisstraße auf einer Breite von 5 m eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche dient der landschaftsplanerischen Einbindung des Quartiers und schafft einen gestalterischen Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und privater Bebauung. Zudem wirkt sie als Pufferzone zur Kreisstraße, trägt zur Aufenthaltsqualität bei und ermöglicht die Durchgrünung des Quartiers. Die Festsetzung unterstützt die Ziele einer klimaresilienten und gestalterisch hochwertigen Quartiersentwicklung.

4.7. Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Förderung einer naturnahen Oberflächenentwässerung wird für alle privaten Baugrundstücke im Plangebiet die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück angestrebt:

Das auf den Flächen der Urbanen Gebiete (MU1 bis MU11) anfallende Niederschlagswasser ist mit Ausnahme bestehender Anschlüsse an die Regenwasserkanalisation auf den Grundstücken über die Anlage von Versickerungsmulden, Kiesrigolen oder anderweitigen Speicherelementen zur Versickerung zu bringen. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass bei einem eventuellen Überlaufen kein Schaden eintreten kann. Der Nachweis über die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat im Entwässerungsantrag zu erfolgen. Die Inhalte des Regelwerkes DWA A-138 sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Wartung und Unterhaltung der Versickerungsanlagen obliegen dem Grundstückseigentümer.

Ziel ist es, den Eintrag in die öffentliche Kanalisation zu minimieren, die Grundwasserneubildung zu unterstützen und die Überlastung des Entwässerungssystems bei Starkregen zu vermeiden. Die zulässigen Versickerungssysteme müssen fachgerecht dimensioniert und nachgewiesen werden. Die Anforderungen orientieren sich an den Vorgaben des DWA-Merkblatts A-138, wobei die Verantwortung für Wartung und Unterhaltung bei den jeweiligen Grundstückseigentümern liegt.

4.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

Zur Sicherung einer ökologisch ausgewogenen Quartiersentwicklung werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die dem Schutz, der Pflege und der gezielten Entwicklung von Natur und Landschaft dienen und einen Beitrag zur Biodiversität, Klimaanpassung und gestalterischen Qualität im Plangebiet leisten.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine Fläche zur dauerhaften Begrünung mit Gehölzen und Stauden festgesetzt, die im Zusammenhang mit der privaten Grünfläche als strukturgebende und ökologisch wirksame Vegetationsfläche dient. Ziel ist die Schaffung eines Pflanzsaumes, der zur ökologischen Aufwertung, klimatischen Entlastung und Aufenthaltsqualität im Quartier beiträgt:

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige, geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern, Stauden und Gräsern als Mischpflanzung und einzelnen Bäumen anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Gehölzqualität: mind. 5 mittelgroße Laubbäume, Stammbüsche oder Hochstämme mit mind. 18-20 cm Stammumfang; Sträucher, als Containerware oder mit Ballen, mind. 60 bis 100 cm Höhe, zweimal verpflanzt

Bei der Gehölzauswahl sind ökologische Aspekte der Klimagerechtigkeit und der Bedeutung als Nährgehölz für Insekten zu berücksichtigen. Innerhalb der Pflanzfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

Durch die definierte Qualität der Bepflanzung sowie den Ausschluss baulicher Anlagen wird sichergestellt, dass die Fläche ihrer naturschutzfachlichen Funktion vollumfänglich gerecht wird.

Anpflanzung von Einzelbäumen

Zur ökologischen Aufwertung und klimatischen Verbesserung des Quartiers wird in den Urbanen Gebieten die Anpflanzung von Einzelbäumen im Zusammenhang mit PKW-Stellplätzen festgesetzt:

Innerhalb der Urbanen Gebiete ist je angefangene 5 PKW-Stellplätze ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum (Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Gehölzauswahl sind ökologische Aspekte der Klimagerechtigkeit und der Bedeutung als Nährgehölz für Insekten zu berücksichtigen. Für jeden Baumstandort ist ein insgesamt unversiegeltes Pflanzbeet (Baumscheibe) von 6 m² mit einer Mindestbreite von 2,00 m und einem Wurzelraum von mind. 12 m³ bereitzustellen. Der Standort ist so zu wählen, dass durch den Baum eine mindestens teilweise Beschattung von angrenzenden versiegelten Flächen gewährleistet wird. Alle Pflanzbeete sind als sog. „Tiefbeete“ anzulegen. Ihre Randeinfassung ist so auszubilden, dass Niederschlagswasser im Falle eines Starkregenereignisses aus den angrenzenden versiegelten Flächen in die Beete abfließen kann. Durch Ansaat mit einer Landschaftsrassenmischung sind die Beete dauerhaft zu begrünen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.
Ausnahmsweise kann anstelle von Einzelbaumpflanzungen eine Fassadenbegründung – entsprechend der örtlichen Bauvorschrift – umgesetzt werden, wenn städtebauliche oder bauordnungsrechtliche Gründe gegen eine Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken sprechen.

Diese Maßnahme trägt zur Beschattung versiegelter Flächen, zur Reduzierung von Hitzeinseln und zur Stärkung der Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld bei. Durch die Kombination aus großkronigen Laubbäumen, ausreichend bemessenen Baumstandorten mit unversiegelten Tiefbeeten und der Einleitung von Niederschlagswasser wird eine dauerhaft funktionsfähige und klimaresiliente Pflanzung sichergestellt. Zudem leisten die gewählten Gehölzarten einen wertvollen Beitrag zur Förderung der Insektenvielfalt und zur Biodiversität im Quartier.

Alternativ zur Pflanzung eines Einzelbaumes kann gemäß den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften auch eine Fassadenbegründung anerkannt werden, sofern sie hinsichtlich Flächenwirkung und ökologischer Qualität eine gleichwertige Bepflanzung darstellt.

Dachbegrünung

Zur Förderung des Kleinklimas sowie zur ökologischen Aufwertung der Bauflächen wird die extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dachflächen festgesetzt:

Dachflächen von Hauptgebäuden, untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 15° sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 15 cm als Naturdach extensiv zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden (Photovoltaik, Solarthermie) bis zu einem Flächenanteil von 50% ausgenommen. Eine Kombination von Gründach und Solaranlage ist zulässig.

Gründächer leisten einen wichtigen Beitrag zur Zurückhaltung von Niederschlagswasser, zur Förderung der Biodiversität und zur Temperaturregulierung im Quartier. Durch die definierte Mindestsubstrattiefe wird die Funktionsfähigkeit als Naturdach sichergestellt. Eine Teilbefreiung für Dachflächen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, berücksichtigt dabei das Ziel, klima- und energierelevante Maßnahmen sinnvoll miteinander zu kombinieren.

Erhaltung von Einzelbäumen

Einzelbäume im Plangebiet übernehmen sowohl gestalterische als auch ökologisch wertvolle Funktionen und prägen das Erscheinungsbild des Quartiers. Ihre dauerhafte Sicherung dient dem Bestandsschutz ortsbildprägender Strukturen, dem Schutz des Mikroklimas und der Förderung der Artenvielfalt:

Die innerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Innerhalb eines Umkreises von 5 m ab Stammmittelpunkt sind bauliche Eingriffe wie Versiegelungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen jeglicher Art unzulässig.

Der definierte Schutzradius von 5 m verhindert negative Beeinträchtigungen des Wurzelraums durch bauliche Maßnahmen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Nachpflanzung vorgesehen, um die langfristige Durchgrünung und Qualität des Stadtraums zu sichern.

4.9. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zur geordneten und quartiersverträglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden innerhalb des Plangebietes Flächen für Stellplätze (ST) festgesetzt. Diese sind den jeweiligen urbanen Gebieten funktional zugeordnet und gewährleisten eine bedarfsgerechte Erschließung der Baugrundstücke. Die Anordnung der Stellplätze erfolgt so, dass eine Verkehrsberuhigung im Innenbereich des Quartiers unterstützt und gleichzeitig eine funktionsgerechte Erreichbarkeit sichergestellt wird. Die Ausgestaltung zusätzlicher Stellplatzflächen orientiert sich an den hierzu getroffenen textlichen Festsetzungen.

4.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur ergänzenden Erschließung und technischen Versorgung des Plangebietes werden im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Diese dienen der erschließungsseitigen Feinvernetzung zwischen den urbanen Teilbereichen sowie der Zugänglichkeit zu Stellplätzen und der Verlegung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen. Die zwischen den Urbanen Gebieten MU4 und MU5 gelegene Fläche gewährleistet eine fuß- und radläufige Verbindung sowie die technische Erschließung angrenzender Baugrundstücke. Das zwischen MU9 und MU10 verlaufende Recht sichert insbesondere die Andienung der Stellplatzflächen im MU8 und MU9. Um die Funktionsfähigkeit dieser Verbindungen dauerhaft zu gewährleisten, sind die Flächen gemäß textlicher Festsetzung von baulichen Anlagen und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten:

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der verkehrlichen und technischen Erschließung und sind grundsätzlich von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

4.11. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 1 Abs. 4 BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Urbanen Gebiete innerhalb des Plangebietes dient der Umsetzung unterschiedlicher Nutzungs- und Bauungsstrukturen. Durch die klare Trennung können funktionale Zuordnungen, städtebauliche Zielsetzungen und gestalterische Vorgaben differenziert festgelegt und wirksam gesichert werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 207 örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese umfassen denselben räumlichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan selbst und dienen der Sicherung einer gestalterisch qualitätsvollen Quartiersentwicklung. Ziel ist es, durch ergänzende Regelungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sowie zu deren Einbindung in das Ortsbild, die städtebaulichen und baukulturellen Zielsetzungen der Planung wirksam zu unterstützen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 207 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld / Lindenquartier“.

5.1. Gestaltung von Gebäuden

§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Die Festlegungen zur Gestaltung der Dachflächen dienen der baulichen Integration in das Stadtbild sowie der städtebaulichen Ausformung des Quartiers. Die Zulassung von Flachdächern und geneigten Dächern (Sattel-, Walm- und Pultdächer) in einem definierten Neigungsbereich von 25° bis 48° stellt sicher, dass sich Neubauten harmonisch in das vorhandene und geplante Baugesfüge einfügen. Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze wird die Ausführung als Flachdach vorgegeben, um eine klare funktionale und gestalterische Differenzierung gegenüber Hauptgebäuden zu gewährleisten:

Innerhalb der Urbanen Gebiete sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Flachdächer (FD) oder als geneigte Sattel-, Walm- oder Pultdächer (GDF) mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig. Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich in Flachdachbauweise zulässig.

Innerhalb der Urbanen Gebiete sind glasierte Ziegel als Eindeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die Errichtung und Installation von Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen (Photovoltaik und Solaranlagen), ist auf den Dächern von Hauptgebäuden und Nebenanlagen auch als Dacheindeckung grundsätzlich zulässig.

Der Ausschluss glasierter Ziegel als Dacheindeckung verfolgt das Ziel, Blendwirkungen zu vermeiden und eine zurückhaltende Materialität im Dachbereich sicherzustellen, die dem angestrebten Quartierscharakter entspricht. Gleichzeitig wird mit der ausdrücklichen Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen als Dacheindeckung der klimapolitischen Zielsetzung Rechnung getragen. So wird ein Beitrag zur energieeffizienten Quartiersentwicklung geleistet.

Die Festlegung zur Fassadengestaltung verfolgt das Ziel, im Plangebiet eine einheitliche und hochwertige Erscheinung der Gebäude sicherzustellen, die sich zugleich am ortstypischen Material orientiert. Das Verblendmauerwerk als vorrangiges Fassadenmaterial trägt zur dauerhaften gestalterischen Qualität und wertigen Außenwirkung des Quartiers bei:

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Abweichend hiervon dürfen je Fassade bis zu maximal 30% der Außenwandfläche in abweichenden Materialien wie Putz, Metall oder Vorhangfassaden gestaltet werden. Fassadenbegrünungen sind hiervon ausgenommen.

Die Zulässigkeit abweichender Materialien auf bis zu 30% je Fassade ermöglicht eine gestalterische Differenzierung. So können gezielt moderne Architekturelemente wie Vorhangfassaden oder

Akzentflächen integriert werden. Die ausdrückliche Ausnahme für Fassadenbegrünungen stärkt zudem das Ziel, klimaangepasstes Bauen mit gestalterischen Mitteln zu fördern.

5.2. Werbeanlagen

§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO

Angesichts der im Plangebiet zulässigen gemischt genutzten Quartiersstruktur ist mit einem erhöhten Bedarf an Werbeanlagen insbesondere für gewerbliche, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen zu rechnen. Um trotz dieser Nutzungsvielfalt eine gestalterisch geordnete, quartiersverträgliche Werbeanlagengestaltung sicherzustellen, werden Umfang, Platzierung und technische Ausführung durch örtliche Bauvorschriften reguliert:

Innerhalb des Plangebietes sind freistehende Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von beidseitig max. je 2 m² zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über Geländehöhe zulässig. Eine Werbeanlage am Gebäude darf nicht höher als 3,00 m über der relativen Erdgeschossfußbodenhöhe (rEFH) am Gebäude angebracht werden. Werbeanlagen auf den Dachflächen der Hauptgebäude sind unzulässig.

Fahnenmasten sind nur an der Stätte der Leistung auf den Grundstücken zulässig, die zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ebenso unzulässig, wie tageslichtweiße Lichtfarbe bzw. kalte Lichttemperatur (z.B. blaue LED).

Freistehende Werbeanlagen werden in ihrer Größe (max. 2 m² je Seite) sowie in der Höhe (max. 1,20 m über Gelände) begrenzt, um visuelle Überprägungen des öffentlichen Raums zu vermeiden und die Maßstäblichkeit der Freiflächen zu wahren. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen werden auf maximal 3,00 m über der rEFH beschränkt, um die Fassadengliederung nicht zu stören.

Zum Schutz des ortsbildverträglichen Gesamteindrucks sowie der nächtlichen Aufenthaltsqualität im Quartier werden Leuchtwerbungen mit bewegtem Licht, wechselnden Effekten oder kalter Lichttemperatur von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Diese Regelungen fördern ein ruhiges, harmonisches Straßenbild und sind mit den gestalterischen Zielen eines urban geprägten, dennoch wohnverträglichen Quartiers abgestimmt. Die Zulassung von Fahnenmasten ausschließlich an der Stätte der Leistung innerhalb gewerblich genutzter Grundstücke sorgt für einen funktionalen Bezug im privaten und öffentlichen Raum.

5.3. Einfriedungen

§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

Die Regelung zu Einfriedungen im Plangebiet dient dem Ziel, eine durchgrünte, gestalterisch einheitliche und wohnverträgliche Quartiersstruktur zu schaffen. Die Begrenzung auf Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,0 m entlang privater Gartenflächen und Stellplatzflächen fördert ein naturnahes Erscheinungsbild und trägt zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsraums bei:

Entlang von privaten Gartenflächen und im Bereich von Stellplätzen sind Einfriedungen nur als Laubgehölzhecken von bis zu 1,0 m Höhe erlaubt. Zur Abgrenzung ist je Grundstücksseite die Pflanzung einer einreihigen Laubgehölzhecke zulässig. Als Gehölze zu verwenden sind Feldahorn, Liguster, Eibe, Hainbuche oder Rotbuche. Die Verwendung von

Drahtgeflechtzäunen, Stabgitterzäunen, Holzzäunen oder Metallzäunen ist grundsätzlich nicht erlaubt.

Die gezielte Auswahl standortgerechter und klimaresilienter Gehölzarten wie Feldahorn, Liguster, Eibe, Hainbuche oder Rotbuche stellt sicher, dass die Einfriedungen sowohl gestalterisch als auch funktional den Anforderungen an Sichtschutz, Biodiversität und Pflegeleichtigkeit gerecht werden. Der Ausschluss von konventionellen Zaunformen wie Draht-, Metall- oder Holzelementen reduziert visuelle Barrieren und fördert den offenen, gemeinschaftsorientierten Charakter des Quartiers.

5.4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO

Die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen dient dem Ziel, einen ökologisch wirksamen, klimatisch ausgeglichenen und gestalterisch harmonischen Freiraum im Quartier zu sichern. Durch die verpflichtende Nutzung als Wiesen-, Rasen-, Gehölz-, Stauden- oder Gemüseflächen wird eine nachhaltige Regenwasserversickerung, die Förderung von Biodiversität sowie die Kühlung des Mikroklimas unterstützt:

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite.

Die Unzulässigkeit von Steinbeeten, Schotter- oder Kiesflächen trägt der Erkenntnis Rechnung, dass solche Flächen negative Effekte auf das Mikroklima, die Artenvielfalt und die Wasserbilanz haben und das gestalterische Gesamtbild der Quartiersfreiräume erheblich beeinträchtigen können. Mit der Begrenzung von Traufstreifen auf maximal 0,50 m wird dem Schutz der Bausubstanz Rechnung getragen, ohne die Begrünungsleistung unnötig einzuschränken.

Die Vorschrift trägt zur klimaresilienten Quartiersentwicklung bei, wie sie auch im Klimaschutzkonzept verankert ist, und fördert ein grünes, lebendiges und naturnahes Wohnumfeld.

5.5. Begrünung baulicher Anlagen

§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO

Die Bauvorschrift zur Begrünung von Fassaden stellt eine kompensatorische Maßnahme dar, wenn aufgrund städtebaulicher oder funktionaler Rahmenbedingungen die pflanzliche Gestaltung durch Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen nicht realisiert werden kann. Ziel ist es, auch in hochverdichteten Teilbereichen des Plangebietes Grünstrukturen sichtbar zu verankern, das Kleinklima zu verbessern, und einen ökologischen Ausgleich auf vertikaler Ebene zu schaffen:

Für Hauptgebäude innerhalb der Urbanen Gebiete (MU1 bis MU11) ist eine Fassadenbegrünung verpflichtend, wenn die in der textlichen Festsetzung geforderten Einzelbaum-Anpflanzungen aus städtebaulichen Gründen nicht umgesetzt werden können. Dabei gelten folgende Anforderungen:

- Mindestens 30 % der sichtbaren Fassadenflächen der Gebäudekubatur (ohne Fenster und Türen) sind als vertikal begrünte Fassadenflächen auszuführen.
- Die Fassadenbegrünung ist mit mehrjährigen und pflegeleichten Kletterpflanzen oder Rankgewächsen auszuführen.
- Für die Begrünung sind geeignete Trägerkonstruktionen zu verwenden, die dauerhaft und fachgerecht installiert werden.

- Die Pflege und Unterhaltung der Fassadenbegrünung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer oder Betreiber des Gebäudes.
- Die Begrünung muss innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes vollständig etabliert sein. Für den Erhalt der Begrünung ist eine Bewässerungs- und Nährstoffversorgung sicherzustellen.

Vertikale Begrünung kann erhebliche Beiträge zum Hitzeschutz, zur Luftqualität, zur Feinstaubbindung und zur Verdunstungskühlung leisten. Die gezielte Begrünung von mindestens 30 % der sichtbaren Fassadenflächen stellt sicher, dass diese Effekte ausreichend zur Geltung kommen. Gleichzeitig übernimmt die Maßnahme auch eine gestalterische Funktion, indem sie die städtebauliche Qualität aufwertet und zur Identitätsbildung im Quartier beiträgt.

Durch den Einsatz dauerhafter Trägersysteme sowie die Vorgabe zur Auswahl geeigneter, mehrjähriger Kletter- oder Rankpflanzen wird eine nachhaltige und pflegeleichte Umsetzung gewährleistet. Die Anforderungen an Pflege, Bewässerung und Etablierung innerhalb von zwei Jahren stellen sicher, dass die Maßnahme dauerhaft wirksam und in das Nutzungskonzept integrierbar ist.

Die Festsetzung leistet somit einen substanziellen Beitrag zur klimaangepassten und biodiversitätsfördernden Quartiersentwicklung im Sinne der Ziele des Klimaschutzkonzepts.

Vermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bramsche als Bestandteil des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bramsche,

.....

Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Bramsche ausgearbeitet vom Büro
geoPlan Buntten.

Osnabrück,

.....
geoPlan Buntten

Marion Buntten, Dipl.-Geogr. (Univ.)
Stadtgeographin