

Stadt Bramsche

55. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld / Lindenquartier)

Begründung | Vorentwurf

23.02.2026



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	1
2. Planungsrechtliche Vorgaben	2
2.1. Raumordnung und Regionalplanung	2
2.2. Flächennutzungsplanung	3
2.3. Bebauungsplanung	5
2.4. Sanierungsgebiet und städtebaulicher Rahmenplan	5
3. Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Planung	6
3.1. Beschreibung des Plangebietes	6
3.2. Klimaresiliente und nachhaltige Entwicklung	8
3.3. Umweltschutz, Naturschutz, Artenschutz	8
3.4. Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz	9
3.5. Bodenschutz	9
3.6. Emissionen und Immissionen	9
3.7. Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
3.8. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel	10
3.9. Verkehrliche und sonstige technische Erschließung	11
3.10. Abwägung	11
4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	12
4.1. Art der baulichen Nutzung	12

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 1,2 ha in ein durchmischtes, zukunftsfähiges Stadtquartier zu transformieren. Die planungsrechtliche Neuordnung zielt darauf ab, eine Gebietsnutzung zu etablieren, die neben Wohnformen auch Nahversorgungsangebote, kulturelle, soziale und gewerbliche Einrichtungen integrieren kann.

Die Entwicklung basiert auf den Erkenntnissen des bestehenden städtebaulichen Rahmenplanes 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 der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, um die städtebauliche Entwicklungsstrategie planerisch in die Wege zu leiten.

1.2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine ca. 1,2 ha große Fläche im nordwestlichen Stadtgebiet von Bramsche. Er wird im Westen durch die Bahntrasse der Strecke Oldenburg – Osnabrück und im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 202 begrenzt und konzentriert sich auf die Flächen des ehemaligen Betriebsstandortes der Fa. Rasch. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.3. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

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 darauf hingewiesen, dass technische Regelwerke, auf die in der Planung Bezug genommen wird, bei der Stadt Bramsche zur Einsichtnahme vorliegen.

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.

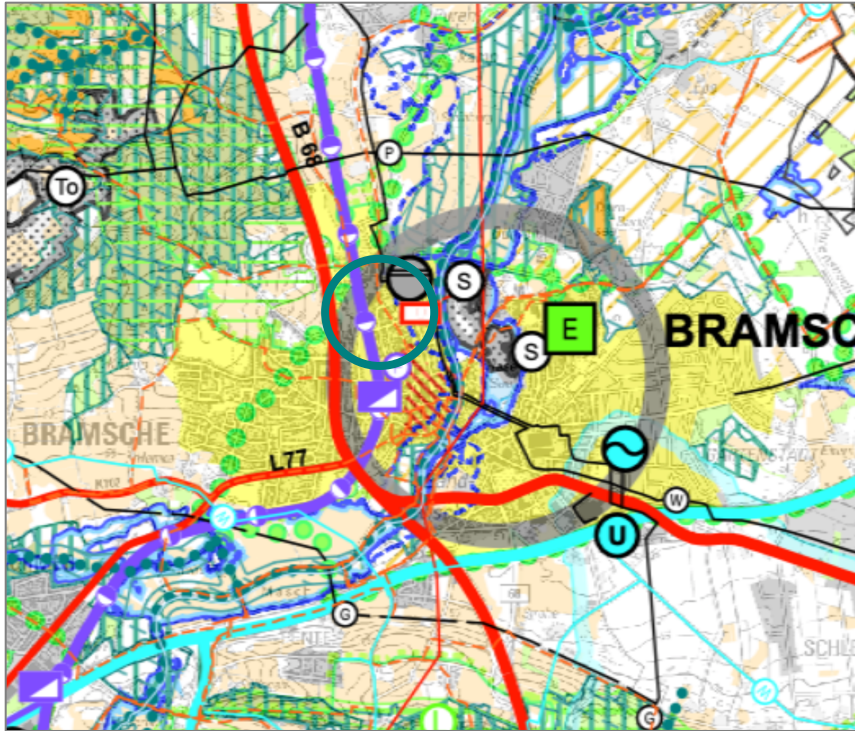
LANDESRAUMORDNUNG

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 Gewerbebranche im Sinne der Innenentwicklung sowie der Förderung einer kompakten, funktionsgemischten Siedlungsstruktur. Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

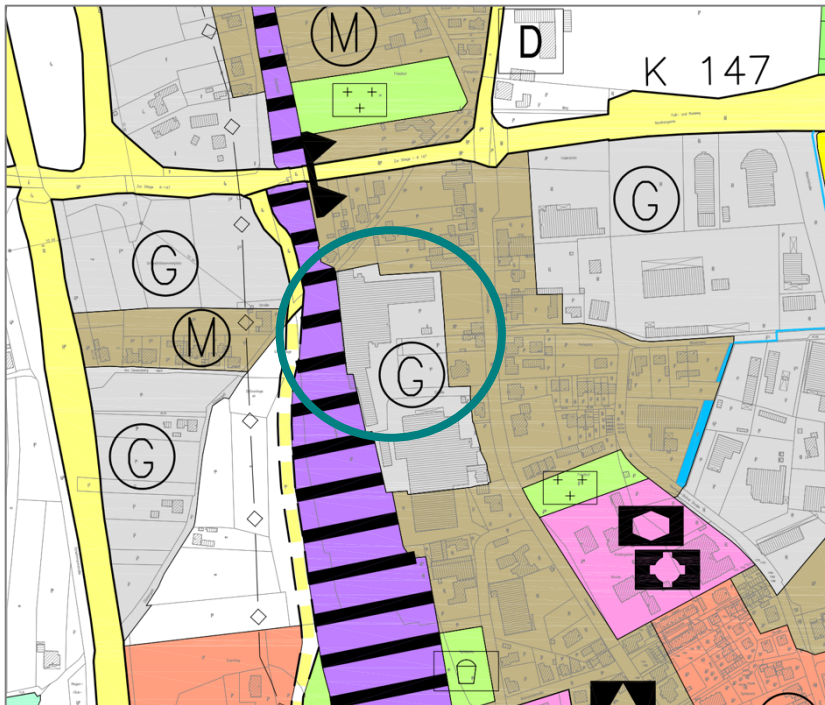


Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2025
(Quelle: Landkreis Osnabrück)

2.2. Flächennutzungsplanung

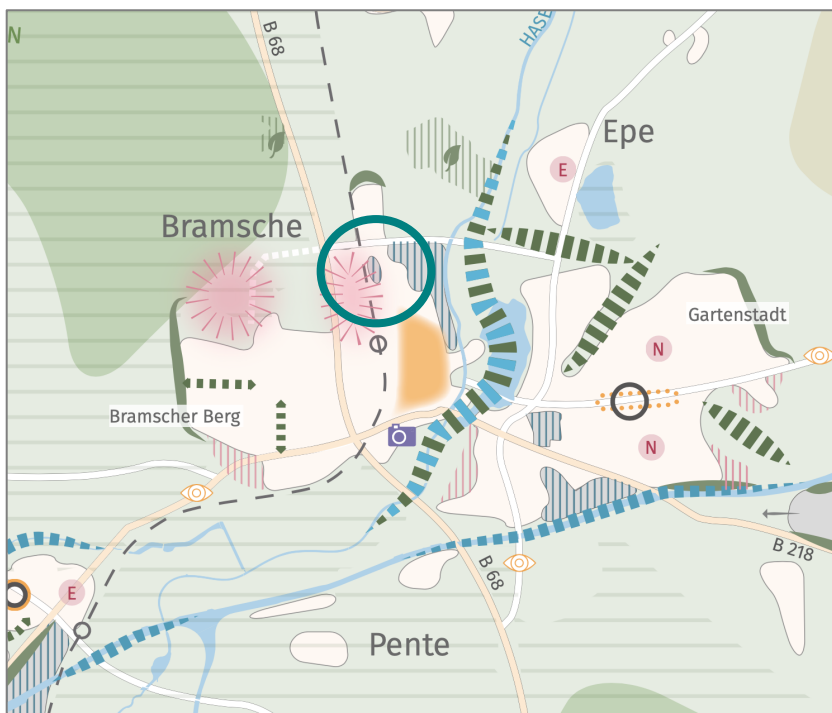
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche ist der betroffene Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die geplante städtebauliche Entwicklung hin zu einem gemischten Quartier steht daher nicht im Einklang mit der dargestellten Zielsetzung. Für den Bereich der gewerblichen Bauflächen ist zur Herstellung der Planrechtfertigung die 55. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ziel ist es, die Darstellung an die städtebauliche Zielsetzung anzupassen und das städtebauliche Entwicklungspotenzial der Fläche auszuschöpfen.¹

¹ Der Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche befindet sich in der Neuaufstellung. Inwieweit dieses Änderungsverfahren abschließend erforderlich wird, ergibt sich aus den Planungsprozessen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 (Quelle: Stadt Bramsche)

Die Planungsabsichten entsprechen dabei den strategischen Zielsetzungen des „Leitbilds 2030“ der Stadt Bramsche, das im Vorgriff auf die Neuaufstellung 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 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 Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes 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)

Diese Planziele entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen. Daher wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplans Nr. 207 neues Planungsrecht schaffen. Ziel ist es, die Fläche städtebaulich neu zu ordnen und auf Basis eines bereits ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurfs zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

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: stadtlandschaft / Droste Droste & Urban Architekten BDA)

Die Erkenntnisse finden sich in den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung wieder. Die Planung steht in engem inhaltlichem Zusammenhang mit der Sanierungszielsetzung.

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 östlich der Bahntrasse der Strecke Oldenburg – Osnabrück sowie nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 202. Es handelt sich um die gewerblich geprägte innerstädtische Fläche des ehem. Betriebsstandortes der Fa. Rasch mit einer Größe von ca. 1,2 ha.



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.



Betriebsstandort Fa. Rasch – Blickrichtung West



Betriebsstandort Fa. Rasch



Bebauung Lindenstraße – Blickrichtung Ost



Bebauung Lindenstraße – Blickrichtung Nordost

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. Mit der vorliegenden Planung können diese Zielsetzungen vorbereitend aufgegriffen werden, so dass in der verbindlichen Bauleitplanung eine klimagerechte Quartiersentwicklung im Sinne der lokalen Klimaschutzziele stattfinden kann.

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. Der Verursacher ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

In Bezug auf die verbindliche Bauleitplanung wird die Eingriffsbewertung und -bilanzierung im dort zugehörigen Umweltbericht vorgenommen.

² Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Bramsche 2020

ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen finden derzeit statt und werden zur Offenlage in die Planung eingestellt. Vorsorglich ist zu beachten, dass 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 sind. Zur Vermeidung von Störungen von brütenden Vögeln im direkten Umfeld zum Plangebiet ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. November und 28. Februar durchzuführen.

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 im Plangebiet 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. Eine vertiefende Betrachtung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

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. Daher werden die Aspekte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung tiefer betrachtet.

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 Plangebietes ist bereits durch bauliche Anlagen und befestigte Flächen versiegelt oder überprägt, sodass im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung auf bereits vorbelastete Standorte zurückgegriffen wird.

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.

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

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.

Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen geht ein Schutzanspruch für die künftigen Nutzungen einher. Aufgrund dessen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

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.

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.

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.

Ein konkretes Vorkommen von Kampfmittel ist im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Es besteht allerdings der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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, bleibt bestehen und wird eine wichtige Verbindungsfunktion im Rahmen der Quartiersentwicklung darstellen.

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.

SONSTIGE TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Der Betrieb und die Sicherheit innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend befindlicher unterirdischer Leitungen darf nicht gefährdet werden:

- 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 vorgetragenen relevanten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise werden in die vorigen Kapitel integriert. Hieraus resultierende Darstellungen sind im folgenden Abschnitt beschrieben.

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

4.1. Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Für das Plangebiet erfolgt die Darstellung von gemischten Bauflächen (M), um die angestrebte Mischung aus verschiedenen Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten. Die Gebietskategorie bietet für den Standort die notwendige Flexibilität, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für eine dichte, innerstädtisch geprägte Nutzungsmischung zu sorgen.

Vermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bramsche als Bestandteil des Feststellungsbeschlusses beschlossen.

Bramsche,

.....

Der Bürgermeister

Planverfasser

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Bramsche ausgearbeitet vom Büro geoPlan Buntten.

Osnabrück,

.....
geoPlan Buntten

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