
Stadt Bramsche

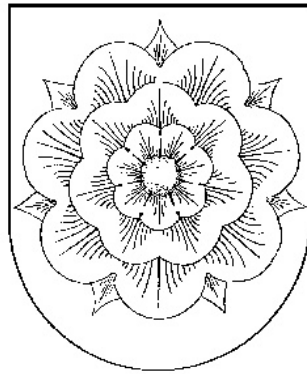
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 200

Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld

Gerhart-Hauptmann-Straße

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

Planungsbüro

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Bauassessor Städtebau - Dipl.-Ing. Raumplanung

Büro für

Städtebau - Bauleitplanung - Dorferneuerung

Verkehrsplanung - Städtebauliche Gutachten

Planung - Bauleitung - Bauabrechnung

Verkehrsanlagen - Freianlagen - Wohnumfeldgestaltung

48249 Dülmen, Teutenrod 11

Tel.: 02594 / 94 93 21 und 91 79 081

Mobilfunk: 0163 / 771 44 06

Email: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren	3
2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	4
3.0 Raumordnung und Regionalplanung	4
4.0 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans	5
5.0 Flächennutzungsplan	6
6.0 Anlass und Ziel der Planung	6
7.0 Erläuterungen zu den geplanten Hauptfestsetzungen	6
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7.2 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	7
7.3 Öffentliche Verkehrsfläche „Luisenplatz“ und nördliche Parkplatzfläche	8
7.4 Festsetzung eines Leitungsrechts (10kV-Mittelspannungsleitung)	9
8.0 Textliche Festsetzungen zu den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und zu den Ausgleichsmaßnahmen	9
8.1 Ausschluss der in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO)	9
8.2 Ausschluss der in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO)	9
8.3 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	10
8.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 16 Abs. 6 BauNVO)	10
8.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)	10
8.6 Zulässigkeit von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)	11
8.7 Nichtanrechnung von in unversiegelter Bauweise errichteten befestigten Flächen auf die festgesetzte Grundflächenzahl / GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO)	11
8.8 Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	11
8.9 Verbot von Schotter- und Steingärten (§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 NBauO)	12
8.10 Umgang mit Mutterboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 202 BauGB und DIN 18915)	12
8.11 Baumschutz während der Baumaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. DIN 18920 und RAS LG 4)	12
8.12 Ausgleichsmaßnahme a) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	13
8.13 Ausgleichsmaßnahme b) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	13
8.14 Aufstellung stationärer Geräte und Maschinen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	15
8.15 Bestimmung der Bezugshöhe und der Bezugshöhenpunkte für Trauf- und höchste Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	16

8.16	Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	16
8.17	Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	17
8.18	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	19
9.0	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)	20
9.1	G 1 Dachgestaltung	20
9.2	G 2 Bauwerksfassaden und Farbe der Fassaden	21
9.3	G 3 Einfriedungen	21
9.4	G 4 Sichtabschirmung von Müllbehältern Einfriedungen und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern	22
10.0	Im Bebauungsplan gegebene Hinweise	22
10.1	A - Archäologische und paläontologische Bodenfunde	22
10.2	B - Bodenschutz	22
10.3	C - Kampfmittelbeseitigung	23
10.4	D - Artenschutz	23
10.5	E - Hinweis zum festgesetzten Schotter- und Steingartenverbot	23
10.6	F - Zugrunde liegende Vorschriften	23
10.7	G - Immissionsschutz	23
10.8	H - Eventuell mögliche Bodenstabilitätsprobleme im Böschungsnahbereich bestehender Steilböschungen	24
10.9	I - Empfehlungen zur Beleuchtungsinstallation in Außenanlagen	24
10.10	J - Lärmemissionen der B 68	24
11.0	Erschließung	25
12.0	Ver- und Entsorgung	25
13.0	Brandschutz	25
14.0	Auswirkungen auf die Umwelt	25
15.0	Wasserwirtschaftliche Vorplanung	27
16.0	Verfahrensvermerke	29

1.0 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße" - mit örtlichen Bauvorschriften - der Stadt Bramsche beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Des Weiteren wird der Flächennutzungsplan im Rahmen seiner 48. Änderung im Parallelverfahren geändert, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung zu tragen.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese fand zum einen in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 12.10.2022 statt, zum anderen konnte die Öffentlichkeit einen Monat lang, vom 10.10.2022 bis einschließlich dem 11.11.2022 im Rathaus im Fachbereich 4 - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - während der Servicezeiten die Vorentwurfsplanung einsehen. Parallel waren in diesem Zeitraum die Unterlagen unter www.bramsche.de sowie über das Landesportal <http://geoportal.geodaten.niedersachsen.de> zugänglich, so dass über beide Wege die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme gegeben war. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung sowie der Termin und Ort des Informations- und Erörterungstermins wurden am 01.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2 a BauGB eine Umweltprüfung mit spezieller Artenschutzprüfung (SAP) und die Eingriffsregelung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung und der Umweltbericht wurde von der IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG mit Sitz in Wallenhorst erarbeitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 06.10.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und um Stellungnahme und Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis spätestens dem 11.11.2022 aufgefordert. Die Ergebnisse der Beteiligung einschließlich der Ergebnisse des beauftragten Schalltechnischen Gutachtens wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße" - mit örtlichen Bauvorschriften - zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte vom 31.07.2023 bis einschließlich dem 01.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal <http://geoportal.geodaten.niedersachsen.de> zugänglich. Parallel fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.07.2023 statt.

Aufgrund erforderlicher Planänderungen und der zwischenzeitlich geänderten Baunutzungsverordnung (BauNVO) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche in seiner Sitzung am 13.11.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 200 "Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße" - mit örtlichen Bauvorschriften - erneut zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute Veröffentlichung des geänderten Bebauungsplanentwurfs erfolgte vom 01.04.2026 bis einschließlich dem 05.05.2026 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich. Parallel fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.04.2026 statt.

Aufgrund von Verfahrensfehlern musste die Veröffentlichung wiederholt werden. Der bzgl. Rechtsgrundlagen und Verfahrensleiste geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichts haben vom 19.05.2026 bis einschließlich dem 20.06.2026 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich. Ort und Dauer der wiederholten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Parallel fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.05.2026 statt.

Verfahrensmäßiger Hinweis: Mit Datum vom 12.07.2023 ist der Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes gem. § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) für mehrere Flurstücke bei der Stadt Bramsche eingegangen.

2.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- o Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), in der aktuell gültigen Fassung;
- o Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, in der aktuell gültigen Fassung;
- o Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), in der aktuell gültigen Fassung.

3.0 Raumordnung und Regionalplanung

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 übernimmt die Stadt Bramsche die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel 2.2 05). Der Kreistag des Landkreises Osnabrück hat im Juli 2025 das neue Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) als Satzung beschlossen. Damit ist ein zentrales Planungsinstrument für die räumliche Entwicklung des Landkreises auf den Weg gebracht worden - mit einem Planungshorizont von zehn Jahren.

Die dargestellte Fernwasserleitung verläuft auf der Westseite der "Gerhart-Hauptmann-Straße" außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch die Planung nicht tangiert. Grundsätzlich ist das raumordnerische Ziel des Bodenschutzes zu beachten, nach dem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen ist. Das rechtskräftig gewordene RROP 2025 führt nicht zu Konflikten mit raumordnerischen Belangen.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen eine Teilfläche des Flurstückes 83/95 der Gemarkung Bramsche, Flur 1 (ehemalige Bahnverkehrsfläche und hat eine Größe von ca. 8.325 qm. Davon entfallen ca. 5.840 qm auf Wohnbauflächen (Allgemeine Wohngebiete WA), ca. 763 qm auf öffentliche Verkehrsflächen (Platzfläche „Luisenplatz“ und nördliche Stellplatzgruppe), ca. 56 qm auf eine private Grünfläche am südlichen Gebietsrand und ca. 1.666 qm auf Ausgleichsflächen (Böschungen) am östlichen Gebietsrand. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplans sowie dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Seite 5

5.0 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche ist die zu überplanende Fläche als „Grünfläche“ dargestellt. Des Weiteren liegen Darstellungen geringfügiger Teile "Bahn-anlage" und "geplante örtliche Hauptverkehrsstraße" am nördlichen und südlichen Rand zum Geltungsbereich. Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung der Darstellungen in eine „Wohnbaufläche“ erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als „48. Änderung“ im Parallelverfahren auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Nach der Genehmigung der 48. FNP-Änderung kann der Bebauungsplan als aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt angesehen werden.

6.0 Anlass und Ziel der Planung

Im Juni 2016 hat der Rat der Stadt Bramsche die förmliche Festlegung des Sanierungs-gebietes „Bahnhofsumfeld“ als Satzung beschlossen. Die Stadt Bramsche beabsichtigt im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme das Bahnhofsumfeld und die nordwestlich der Bahn gelegenen Flächen um das „Düstergatt“ sowie die östlich der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ gelegenen Flächen neu zu strukturieren.

Nach Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen und anschließender förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“ wurde 2018 ein städtebaulich land-schaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Auf Grundlage des mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurfes wurde ein Masterplan entwickelt und teilweise Fortgeschrieben, welcher die geplanten Wohngebiete sowie die Bestandsquartiere zukünftig entwickeln bzw. weiterentwickeln soll. Er fasst alle wesentlichen städtebaulich-landschaftspla-nerischen sowie infrastrukturellen und technischen Entwurfsaspekte zu einem ganzheitli-chen Konzept zusammen und zeigt Lösungen für deren Machbarkeit auf.

Das Plangebiet wird durch die endgültig fertiggestellte „Gerhart-Hauptmann-Straße“ kom-plett von Süden nach Norden erschlossen sein. Vor diesem Hintergrund besteht die Mög-lichkeit, den Masterplan „Bahnhofsumfeld“ auf dieser Fläche zeitnah umzusetzen, den Sanierungszielen Rechnung zu tragen und dem Mangel an erschlossenen Wohnbauflä-chen in Bramsche entgegenzuwirken. Das Plangebiet stellt einen ersten räumlichen Teil-bereich des Sanierungsgebietes dar. Dieser soll ausschließlich mit einer maßstäblichen Wohnbebauung, bezogen auf das unmittelbare Umfeld der „Gerhart-Hauptmann-Straße“, entwickelt werden.

Für die Umsetzung und planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

7.0 Erläuterungen zu den geplanten Hauptfestsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Während für die WA - Gebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflä-chenzahl (GFZ) von 0,8 und eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt ist, gilt für die nördlichen und südlichen Ecklagen des „Luisenplatzes“ eine zwingende Zweigeschossigkeit.

Ausnahmsweise ist auch eine Dreigeschossigkeit möglich. Voraussetzung dafür ist sei- tens des Bauwilligen, der das Baugrundstück erwerben will, die Vorlage eines aussage-kräftigen, baulich-gestalterisch überzeugenden Bau- und Nutzungskonzepts, welches sei- tens der Stadt Bramsche insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Umsetzung der Re- alisierung zweier den "Luisenplatz" flankierender "Torhäuser" geprüft wird. Zudem wird hierdurch sichergestellt, dass der „Luisenplatz“ in Kombination mit den an der Nord- und Südseite des "Luisenplatzes" festgesetzten Baulinien eine seiner Bedeutung angemessene bauliche Fassung erhält.

Wird seitens der Stadt Bramsche ausnahmsweise einer Dreigeschossigkeit zugestimmt, bedeutet dies auch einer Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,2.

Dort wo es möglich war, wurde die maximal zulässige Bautiefe zwischen den Baugrenzen auf 18,0 m begrenzt. Hierdurch wird einerseits ermöglicht, dass auch ein langgestrecktes Gebäude - wie überwiegend festgesetzt - senkrecht zur Straßenachse der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ in die Tiefe des Baufeldes errichtet werden kann, ein Gebäude soweit an die östliche Baugrenze gesetzt werden kann, dass ein nach Westen orientierter Terrassenbereich realisierbar ist, andererseits aber verhindert wird, dass ein selbstständiges, zweites Gebäude (Hinterlieger) entstehen kann.

Südlich des „Luisenplatzes“ ist die zur Verfügung stehende Bautiefe bis zur östlichen Böschungsoberkante mit ca. 7,50 m sehr gering. Daher soll ein zweigeschossiger Gebäudeteil mit Flachdach direkt an das „Torhaus“ angebaut werden. Die Flachdachfestsetzung wurde getroffen, um das „Torhaus“ (giebelständiges Satteldach) städtebaulich deutlich hervorzuheben. Dies gilt insbesondere, wenn das „Torhaus“ in zweigeschossiger Bauweise errichtet wird. Beide Gebäudeteile werden auf einem Grundstück errichtet. Auch der Flachdachbereich ist Bestandteil des seitens des Bauwilligen vorzulegenden Bau- und Nutzungskonzepts.

Zur Wahrung der städtebaulichen Symetrie werden gleiche Festsetzungen für den nördlich an den „Luisenplatz“ angrenzenden Baufeldbereich getroffen. Auch für diesen ist ein Bau- und Nutzungskonzept vorzulegen, auf dessen Grundlage der Bereich als ein Grundstück an einen Bauwilligen vergeben wird.

Des Weiteren werden Traufhöhen und höchste Gebäudehöhen vorgeschrieben. Für die WA - Gebiete mit möglicher bzw. zwingender Zweigeschossigkeit beträgt die maximale Traufhöhe 6,50 m und die höchste Gebäudehöhe aufgrund der festgesetzten Satteldächer 11,00 m. Wird ausnahmsweise einer Dreigeschossigkeit der beiden „Torhäuser“ zugestimmt, erhöhen sich die maximal zulässige Traufhöhe und die höchste Gebäudehöhe um jeweils + 2,75 m. Für die beiden Flachdachbereiche werden die maximale Traufhöhe auf 6,00 m und die höchste Gebäudehöhe auf 6,50 m festgesetzt. Die + 50 cm zur Traufhöhe sind als Aufbauhöhe über der Dachhaut für die vorgeschriebene Flachdachbegrünung vorgesehen.

Zur genauen Bestimmung der zulässigen Trauf- und höchsten Gebäudehöhen wurde westlich der Baufelder die höhenmäßig eingemessene Bordsteinoberkante der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ als Bezugslinie bestimmt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 8.15 in dieser Begründung).

Ferner ist ein besonderes Anliegen dieser Bebauungsplanaufstellung die Schaffung und planungsrechtliche Absicherung eines Standortes für eine attraktive innerstädtische Wohnbebauung, die auf die bestehende Bebauung auf der Westseite der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ Bezug und Rücksicht nimmt. Auch verfolgt die Stadt Bramsche seit Jahren ausdrücklich als wesentliches Ziel der Stadtsanierung und der generellen Stadtentwicklungsplanung, das vorhandene Flächenpotential durch Aktivierung von bebaubaren Flächen für eine attraktive Wohnbebauung im Bereich der Bramscher Innenstadt verfügbar zu machen.

7.2 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Für alle WA-Baufelder gilt die offene Bauweise. Des Weiteren wird für alle Baufelder mit Ausnahme der beiden zu den „Torhäusern“ gehörenden Flachdachbereiche die Dachform des giebelständigen Satteldaches (Stellung der Baukörper / Firstrichtung in der Planzeichnung) mit einer zulässigen Dachneigung von 25° - 35° Grad festgesetzt.

Die eher weit gefasste Dachneigung eröffnet Spielräume für eine differenzierte Dachgestaltung bei für alle Gebäude gleiche Stellung der Baukörper und sichert eine funktional gestaltbare Ausbaureserve für eine Nutzung des Dachraums zu Wohn- oder anderweitigen Zwecken.

Der Sicherung der städtebaulich bedeutsamen Gebietsstruktur dient die gewählte Kombination von Baulinien für die städtebaulich relevante Süd- und Nordseite am „Luisenplatz“ und der Festsetzung von dem Straßenverlauf der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ folgenden Baugrenzen sowie der Baugrenzen für die rückwärtigen und seitlichen Begrenzungen der überbaubaren Flächen.

Sie bieten ausreichend Gestaltungsspielraum für die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben und gewährleisten eine städtebaulich ablesbare Gruppierung von Gebäuden durch nicht überbaubare Freiräume.

Für das nördlichste Baufeld werden als Bauweise "Hausgruppen" mit maximal zwei Wohnungen je Gebäudeeinheit festgesetzt, um im Bebauungsplan differenzierte Bauformen für ein breiteres Angebotsspektrum bieten zu können. Gleichzeitig stellt die "Hausgruppe" ein städtebauliches Verbindungs- und Übergangsglied zu den nördlich davon geplanten höher verdichteten Bauformen im Rahmen des Sanierungsgebiets "Bahnhofsumfeld" dar.

Im zentralen mittleren Baufeld sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Hierdurch wird erreicht, dass die Neubebauung angepasst und rücksichtnehmend an die vorhandene Bebauung auf der Westseite der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ erfolgt und z. B. der Bau von für diesen Standort untypischen und städtebaulich unerwünschten Apartmenthäusern mit einer Vielzahl von Kleinwohnungen unterbunden wird. Dieser Sachverhalt gilt für das nördliche Baufeld gleichermaßen.

Für die beiden südlichen "Torhausbereiche" konnte auf die Festsetzung einer maximalen Wohneinheitenzahl verzichtet werden, da diese Bestandteil der Prüfung der vorzulegenden Bau- und Nutzungskonzepte der Bauwilligen ist.

7.3 Öffentliche Verkehrsfläche „Luisenplatz“ und nördliche Parkplatzfläche

"Luisenplatz"

Auf Höhe und in Verlängerung der „Luisenstraße“ wird eine ca. 20,0 m breite Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierüber soll neben der Funktion als Aufenthaltsplatz die fußläufige, städtebaulich erlebbare Verbindung der westlich der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ liegenden Wohnquartiere mit dem unterhalb der vorhandenen Steilböschung geplanten Wohnquartier, dem dortigen großzügig dimensionierten Quartiersplatz und dem Bahnhofshaltepunkt über eine kombinierte Treppen-Rampenanlage geschaffen werden.

Besondere Bedeutung bekommt die Verkehrsachse der "Luisenstraße" zukünftig als direkteste Verbindung der westlich der B 68 gelegenen ausgedehnten Wohngebiete für Fußgänger und Radfahrer, die den Bahnhofshaltepunkt erreichen wollen.

Nördliche Parkplatzfläche

Für den betreffenden Bereich auf Höhe der "Lortzingstraße" war zunächst die Festsetzung eines Leitungsrechts zu Gunsten der Stadt Bramsche und der Versorgungsträger in 4,0 m Breite vorgesehen. Dieses hätte dem Stand der in Erarbeitung befindlichen Entwässerungsplanung entsprochen und sollte einen Regenwasserkanal - voraussichtlich DN 300 - aufnehmen.

Dieser dient als Entlastungskanal für den Regenwasseranfall aus den Bereichen westlich/ nordwestlich der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ und mündet in den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, offenen Entwässerungsgraben an der westlichen Plangebietsgrenze. Da es im Zuge der weitergehenden Planung seitens der Stadt Bramsche als sinnvoll erachtet wurde, auch das Angebot an öffentlichen Parkplätzen in diesem Abschnitt der "Gerhart-Hauptmann-Straße" zu erhöhen, nimmt nun ein öffentlicher Parkplatz den Trassenbereich des Regenwasserkanals auf.

Die Stadt Bramsche bzw. der Versorgungsträger hat dadurch z.B. bei Kontroll- oder Sanierungsarbeiten direkten Zugriff auf die Trasse, ohne ein Leitungsrecht auf dem Grundstück eines privaten Anliegers in Anspruch nehmen zu müssen.

7.4 Festsetzung eines Leitungsrechts (10kV-Mittelspannungsleitung)

Es handelt sich um ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bramsche und der Versorgungsträger und um die planungsrechtliche Sicherung einer 10kV-Mittelspannungsleitung der Westnetz GmbH. Die Festsetzung bezieht sich letztendlich nur auf ein - das nördlichste Baugrundstück. Da eine Parzellierung der zu bildenden Grundstücke noch nicht vorliegt und auch erst zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Vermarktung vorgenommen werden wird, kann die betroffene Grundstücksgröße derzeit nicht genau bestimmt werden.

8.0 Textliche Festsetzungen zu den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und zu den Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Ausschluss der in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig; dies sind : Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vordringlich ist die im Rahmen der Sanierungsziele geplante Wohnnutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die vorgenannten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen aber nicht von Vorneherein grundsätzlich ausgeschlossen werden. Jedes nur ausnahmsweise zulässige Vorhaben unterliegt einer Einzelfallprüfung, z.B. ob es mit den übergeordneten Sanierungszielen vereinbar zu realisieren ist, ob unter Wahrung der nachbarlichen Belange Störungen/ Konflikte zu erwarten sind oder nicht, ob die Nutzungsfrequenzen und die dadurch ausgelösten Ziel- und Quellverkehre vertretbar sind oder nicht etc.

8.2 Ausschluss der in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen; dies sind: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.

Die vorgenannten Nutzungen erzeugen im Rahmen ihres Betriebes (An- und Abfahrten bei Tag, in den späten Abendstunden, evtl. auch Nachtbetrieb, lange Öffnungszeiten) Lärm-, Abgas- und Geruchsemissionen, die erheblich störende Auswirkungen auf bestehende Nutzungen in ihrem Umfeld hätten. Sie würden des Weiteren einen negativen, hemmenden Einfluss auf die Ausschöpfung von Potentialen in Bezug auf die vordringlich im Rahmen der Sanierungsziele geplanten Wohnnutzungen im Gebiet selbst und in den angrenzenden Bereichen ausüben.

8.3 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

Die Festsetzung sichert die Einhaltung der höchstzulässigen GFZ und den damit geregelten Ausnutzungsgrad planungsrechtlich ab. Gemäß § 2 Abs. 7 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ohne diese Festsetzung könnte ein Bauherr unter Einhaltung des Zweidrittel-Verhältnisses wesentlich mehr nutzbare Geschossfläche schaffen, als wie im Bebauungsplan vorgesehen.

8.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 16 Abs. 6 BauNVO)

Für die beiden in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit dem Zusatz **III A** versehenen WA-Teilflächen kann ein drittes Vollgeschoss als Ausnahme zugelassen werden. Voraussetzung dafür ist seitens des Bauwilligen, der das Baugrundstück erwerben will, die Vorlage eines aussagekräftigen, baulich-gestalterisch überzeugenden Bau- und Nutzungskonzepts, welches seitens der Stadt Bramsche insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Umsetzung der Realisierung zweier den Luisenplatz flankierender "Torhäuser" geprüft wird.

Fällt die Prüfung positiv aus, kommt die Ausnahmeregelung zum Tragen. Im Ergebnis würde sich dadurch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,2 und die maximal zulässige Traufhöhe sowie die höchste Gebäudehöhe um + 2,75 m erhöhen. Zusätzlich wird die Umsetzung des Bau- und Nutzungskonzeptes vertraglich abgesichert.

8.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Weiterhin müssen sie mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Festsetzung stellt sicher, dass ein zweites KFZ vor der Garage oder dem Carport abgestellt werden kann, ohne dass der öffentliche Raum der "Gerhart-Hauptmann-Straße" mit in Anspruch genommen wird. Sie ist erforderlich, da der Abstand der Baugrenze zur "Gerhart-Hauptmann-Straße" im Regelfall 3,0 m beträgt. Eine Zulassung von Anlagen für die Kleintierhaltung hätte den Sanierungszielen und dem städtebaulich-gestalterischen Anspruch an das Baugebiet widersprochen.

Hinweis zu dieser Festsetzung:

Die vorausgehende Festsetzung enthält keine Regelungen zu Garagen im Gebäude oder zu offenen Stellplätzen im Erdgeschossbereich eines Gebäudes. Diese Anlagen sind daher generell zulässig, ohne dass es dazu einer besonderen Festsetzung bedarf. Es bleibt damit dem Bauherren überlassen, welche Form der Fahrzeugunterbringung er wählt bzw. der zuständige Architekt im Rahmen des Gebäudeentwurfs vorschlägt.

8.6 Zulässigkeit von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Einrichtungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

8.7 Nichtanrechnung von in unversiegelter Bauweise errichteten befestigten Flächen auf die festgesetzte Grundflächenzahl / GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen errichtete befestigte Flächen wie notwendige Zufahrten und Bewegungsflächen, Zuwegungen zu den Gebäuden, Terrassen, sonstige Freisitze u.ä. werden auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht angerechnet, wenn sie in unversiegelter Bauweise errichtet werden und das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt, versickert bzw. einer Nutzung zur Gartenbewässerung zugeführt wird.

Aufgrund des aktuell immer mehr zunehmenden Flächenbedarfs durch Wohngebäude, groß dimensionierte Garagen und Carports sowie weiteren befestigten Auto-Stellflächen neben oder vor dem eigentlichen Wohngebäude wird die Zielsetzung verfolgt, alle Möglichkeiten zu nutzen, die übermäßige Versiegelung privater Grundstücke durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan einzudämmen. Ein wesentlicher Grund ist dafür auch der Schutz der Grundwasserneubildungsrate.

Auszug aus dem Umweltbericht:

„Durch die geplante Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsraum. Mit einer Grundwasserneubildungsrate von >150 bis maximal 250 mm/a (30-jähriger Jahresmittelwert von 1991-2020) liegen keine Bereiche mit besonderer Bedeutung vor. Die Planung führt somit zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung innerhalb eines Bereiches mit einer Grundwasserneubildungsrate allgemeiner Bedeutung.“ Vor diesem Hintergrund wird durch die getroffene Festsetzung auch dem Verlust von Infiltrationsraum entgegengewirkt.

8.8 Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 300 qm Grundstücksfläche und je angefangene 300 qm Grundstücksfläche zwischen 150 qm bis unter 300 qm sind jeweils ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (Hochstamm) anzupflanzen. Die Pflanzliste A mit geeigneten Baumarten ist in der Planzeichnung, dieser Begründung und dem Umweltbericht enthalten und wird nachfolgend wiedergegeben

Pflanzliste A: Baumauswahl - klein- bis mittelkronige Bäume - zur Umsetzung der textlichen Festsetzung.

Acer opalus, Schneeball-Ahorn - stadtklimafest
Acer platanoides 'Columnare', Säulenförmiger Spitzahorn - stadtklimafest
Amelanchier arborea 'Robin Hill', Felsenbirne
Carpinus betulus 'Lucas', Säulen-Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche, Gelber Hartriegel - stadtklimafest
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet', Echter Rotdorn
Crataegus x prunifolia, Pflaumenblättriger Weißdorn - stadtklimafest
Fraxinus ornus, Blumenesche, Manna-Esche - stadtklimafest
Fraxinus ornus 'Mecsek', Kugelförmige Blumenesche, Manna-Esche - stadtklimafest
Prunus avium 'Plena', Gefülltblühende Vogelkirsche - stadtklimafest
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata', Thüringische Säulen-Mehlbeere stadtklimafest

Hinweis: Bei dieser Liste handelt es sich um eine Auswahl aus der Straßenbaumliste - Arbeitskreis Stadtbäume - der GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) - Stand 2023.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug / die Inbetriebnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzung sichert eine standortgerechte Basisbegrünung der Baugrundstücke unabhängig von Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Es handelt sich um eine eingriffsminimierende Maßnahme, die bewusst auf die extern zu kompensierenden Wertpunkte und damit auf die ökologische Bilanzierung keine Auswirkungen hat.

8.9 Verbot von Schotter- und Steingärten (§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 NBauO)

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke - außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächlichliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schotter- und Steingärten), sind unzulässig.

Siehe hierzu auch den Hinweis Nr. 11.5 zum festgesetzten Schotter- und Steingartenverbot in dieser Begründung und dem vorausgehend unter Punkt 8.7 wiedergegebenen Auszug aus dem Umweltbericht.

8.10 Umgang mit Mutterboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 202 BauGB und DIN 18915)

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen - vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Die DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist anzuwenden.

Diese textliche Festsetzung bringt baurechtliche Regelungen und DIN-Normen zum Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub in den Bebauungsplan ein und bedarf keiner weiteren Erläuterung. Auf die Originaltexte der Gesetze und DIN-Normen wird verwiesen. Diese werden im Rathaus der Stadt Bramsche vorgehalten und können während der Dienstzeiten dort eingesehen werden.

8.11 Baumschutz während der Baumaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. DIN 18920 und RAS LG 4)

An Bauvorhaben angrenzende Bäume sind bauzeitlich gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen und abzusichern, so dass sie durch die Bau-tätigkeit des Bauvorhabens nicht tangiert werden.

Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS LG 4 (Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) ist zu beachten.

Diese textliche Festsetzung bringt baurechtliche Regelungen und DIN-Normen zum Baumschutz während der Baumaßnahme ein und bedarf keiner weitergehenden Erläuterung (wie vorausgehend zur textlichen Festsetzung Nr. 8.10).

8.12 Ausgleichsmaßnahme a) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Standortgerechte Böschungsneuanlage mit stadtklimatoleranten Bäumen, Gehölzen und Bodendeckern unter Berücksichtigung der Hangbefestigung/ Stabilität der Böschung. Die genaue Böschungsgestaltung und Profilierung ist Bestandteil der weitergehenden konkretisierenden Planungen. Für die Bepflanzung sind Bäume und Gehölze aus der Pflanzliste B zu verwenden.

Bei den festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich vorwiegend um lineare Strukturen. Deren ökologische Bedeutung ist hoch. Als Beispiel sind die Funktionen als Ansitzwarte, Singwarte, Schutz vor Witterung und Feinden, Nahrungsstätte, Winterquartier und Flugachsen zu nennen. Durch strukturreiche Anpflanzungen mit insektenfreundlichen Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern werden Insekten angelockt, die wiederum die Nahrungsgrundlage für viele weitere Tierarten bilden.

„Als „Grünes Rückgrat“ des Quartiers ist der Landschaftskorridor ein weiteres Refugium für Flora- und Fauna und trägt zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen und Steigerung der Biodiversität bei“; „Nördlich des Quartiersplatzes wird für die Begrünung der geplanten Böschung eine Kombination aus tief- und flachwurzelnden Gehölzen, Stauden und Gräsern, die eine gleichmäßige Durchwurzelung des Bodens erzielen, vorgeschlagen. Der biologische dauerhafte Schutz wird von der voll entwickelten, sich selbst erneuernden standortgerechten Bepflanzung übernommen. Für den naturnah gestalteten Landschaftskorridor bilden Gehölzcluster, einzeln akzentuierte Solitärpflanzungen und Offenbereiche ein vielfältiges und atmosphärisches Landschaftsbild. Die jahreszeitlichen Aspekte in Blüte- und Fruchtbildung sowie in Herbstfärbung und Habitus der Gehölze tragen zur Steigerung der Resilienz und Biodiversität bei. Diese strukturreiche Pflanzung dient mit ihrer breitgestreckten Blütenflor als wichtige Nahrungs-, Futter- und Trachtpflanzung für Insekten“ (Auszüge aus dem landschaftsplanerischen Konzept, Arge Trojan + Trojan I Lützw 7, August 2022).

8.13 Ausgleichsmaßnahme b) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhalt und Entwicklung der Böschungsbepflanzung (Beispielhaft: Rückschnitt/Pflegeschnitt, Auslichtung, Herausnahme von Fremdgehölzen, punktuelle Nachpflanzung von stadtklimatoleranten Bäumen, Gehölzen und Bodendeckern unter Berücksichtigung der Hangbefestigung/ Stabilität der Böschung). Für Nach- oder Ersatzpflanzungen sind Bäume und Gehölze aus der Pflanzliste B zu verwenden.

„Die Böschungsbereiche der Ausgleichsmaßnahme a) mit ihrer bestehenden Neigung zwischen 1:1,5 und 1:2 werden bestandswahrend in das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept integriert. Leichte topografische Anpassungen sind in Bereichen der Böschungskuppe und des Entwässerungsgrabens vorgesehen. Gleichfalls wird die hier etablierte, standorttypische Vegetation erhalten und wo erforderlich und sinnvoll lediglich ergänzt und fortgeschrieben“ (Auszug aus dem landschaftsplanerischen Konzept, Arge Trojan + Trojan I Lützw 7, August 2022).

Pflanzliste B: Baum- und Strauchauswahl für die Ausgleichsmaßnahmen a) und b) zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 13

Hochstammbäume - mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen
Hochstamm - Obstbäume - mit mindestens 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen

Acer campestre, Feldahorn, Maßholder
Acer opalus, Schneeball-Ahorn - stadtklimafest
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium 'Plena', Gefülltblühende Vogelkirsche - stadtklimafest
Pyrus communis, Kultur-Birne, Wildbirne
Quercus robur, Stieleiche
Quercus petraea, Traubeneiche
Salix caprea, Salweide
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere
Sorbus aria, Echte Mehlbeere

Sträucher/Heister - mit mindestens 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen

Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Weißdorn
Crataegus prunifolia, pflaumenblättriger Weißdorn
Cornus mas, Kornellkirsche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Frangula alnus, Faulbaum
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere
Rosa canina, Hundsrose - sowohl rot- und weißblühend
Rosa multiflora, Wildrose, Vielblütige Rose, Büschelrose
Rosa nitida, Glanzrose
Rubus idaeus, Gemeine Himbeere, Wildhimbeere
Salix aurita, Ohrweide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Schneeball

Hinweis: Bei dieser Liste handelt es sich vorwiegend um eine Auswahl aus dem Merkblatt zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Stadt Osnabrück - Fachbereich Umwelt und Klimaschutz - Untere Naturschutzbehörde, der Straßenbaumliste -Arbeitskreis Stadtbäume - der GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Stand 2023) sowie dem „Konzept und Machbarkeitsnachweis zur Neubebauung der östlichen „Gerhart-Hauptmann-Straße“ und zur Ausbildung des Steilhangs“ (Arge Trojan + Trojan | Lützw 7, August 2022).

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen, die die Bebauung von bisher baulich unbeeinflussten Freiflächen ermöglichen, wurde gemäß der Bilanzierung nach Abzug der gebietsinternen Kompensation ein verbleibender Kompensationsbedarf von 9.773 WE (Werteinheiten) ermittelt. In Bramsche gibt es seit kurzem den neuen und genehmigten Flächenpool „Hof Lange“ östlich von Merzen im Ortsteil Bottum. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des ermittelten Defizits in Höhe von 9.773 WE werden innerhalb dieses Flächenpools realisiert.

Die Maßnahmen werden entsprechend dem vorliegenden Gutachten „Pflege- und Entwicklungsplan mit Maßnahmenplanung und Bilanzierung“ im Gebiet des Flächenpools so bestimmt, dass der Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

Anmerkung:

Der naturschutzrechtliche Ersatz in sogenannten Kompensationsflächenpools hat niedersachsenweit sehr stark zugenommen und an Bedeutung gewonnen. Durch die Möglichkeit, sich fortlaufende Kompensationsmaßnahmen in einem Ökokonto anrechnen zu lassen, aber auch durch die kostengünstigere Planung und Bewirtschaftung der Flächen haben sich Flächenpools bewährt. Vor allem aber aus naturschutzfachlicher Sicht sind Kompensationsflächenpools sehr gut geeignet, da gebündelte Maßnahmen auf größeren Flächen auch für anspruchsvollere Arten geeignete Lebensräume zulassen.

8.14 Aufstellung stationärer Geräte und Maschinen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 24.03.2020, wird hingewiesen. Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnräume, Wohnküchen etc. sowie Terrassen und Balkone) einzuhalten.

Spalte 1 Schallleistungspegel L_{wa} (dB)	Spalte 2 Abstand in Metern WA-Gebiet	Spalte 1 Schallleistungspegel L_{wa} (dB)	Spalte 2 Abstand in Metern WA-Gebiet
48	< 3,0	60	7,6
49	< 3,0	61	8,6
50	< 3,0	62	9,7
51	< 3,0	63	10,9
52	< 3,0	64	12,3
53	3,0	65	13,9
54	3,4	66	15,6
55	3,9	67	17,6
56	4,5	68	19,7
57	5,2	69	22,2
58	5,9	70	23,7
59	6,7	71	25,4

Tabelle: Erforderliche Abstände bei einer WA-Baugebietsnutzung.
Für Schallemissionen unter 48 dB liegt der erforderliche Abstand zum nächsten Immissionsort unter 3,0 m.

Hinweis: Es sind bereits Geräte erhältlich, die einen Schallleistungspegel von weniger als 50 dB(A) erzeugen.

Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten bereitet aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme. Sie emittieren insbesondere auch tieffrequenten Schall, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Als Folge dessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf.

Die Belästigungen für Anwohner ergeben sich insbesondere durch den zeitlich uneingeschränkten Betrieb dieser Anlagen und aus dem abrupten Einschalten in den frühen Morgenstunden bei Wärmebedarf des Betreibers oder in der Nachtzeit, wenn ein günstiger Stromtarif vereinbart ist.

Diese Einschaltvorgänge können zu Aufwachreaktionen bei den Nachbarn führen. Luftwärmepumpen haben ein hohes Beschwerdepotential, weil sie mit dazu beitragen, dass sich das Wohnumfeld aus der Sicht des Lärmschutzes potentiell verschlechtert. Das Ruhebedürfnis der Betroffenen ist hoch, so dass auch niedrige Pegel nicht akzeptiert werden.

Wärmepumpen sind immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen der §§ 22 bis 24 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen.

Die Anlagen dürfen also nur so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen findet grundsätzlich keine schalltechnische Überprüfung und keine Abnahme nach Inbetriebnahme statt. Nach § 24 BImSchG kann die zuständige Behörde aber im Einzelfall die zur Durchführung des § 22 BImSchG erforderlichen Anordnungen treffen. Bestimmungen zur Ermittlung der Geräuschimmissionen von Anlagen und die Beurteilung anhand der dazugehörigen gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte enthält die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm). Sie ist für die Beurteilung zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche einschlägig.

Vor dem Hintergrund der vorausgehenden Ausführungen hat die getroffene Festsetzung eine nicht unwesentliche nachbarschützende Funktion.

8.15 Bestimmung der Bezugshöhe und der Bezugshöhenpunkte für Trauf- und höchste Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Grundlage zur Bestimmung der Bezugshöhenpunkte ist die höhenmäßig eingemessene, obere östliche Bordsteinkante der "Gerhart-Hauptmann-Straße". Da eine Parzellierung noch nicht erfolgt und die Standorte der Gebäude noch nicht eindeutig festliegen, sind die Bezugshöhenpunkte wie folgt zu bestimmen: Der Bezugshöhenpunkt bezieht sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweilig zu bildenden Grundstücks liegt und ist senkrecht zur Straßenachse der Gerhart-Hauptmann-Straße zu messen. Liegt die zu messende Senkrechte zwischen zwei eingemessenen Höhenpunkten, ist der Bezugshöhenpunkt dazwischen durch Interpolation zu ermitteln.

8.16 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für alle Beleuchtungsanlagen der Außenanlagen sind LED-Leuchtmittel mit geringer UV-Emission und einer Farbtemperatur von 2700k bis max. 3000k anzuwenden. Zulässig sind LED-Leuchtmittel mit hohem Rotanteil und ohne kurzwellige, blaue Lichtanteile z.B. LED-Leuchtmittel, die unter der Bezeichnung "Amber" oder "Bernstein" geführt werden. Alle Beleuchtungskörper haben eine hohe Schutzart (> IP 54) aufzuweisen, um ein Eindringen von Insekten bzw. eine Fallenwirkung zu verhindern.

Insekten orientieren sich normalerweise an natürlichen Lichtquellen - in der Nacht sind dies nur wenige, wie Sterne oder der Mond. Den meisten Arten reicht dabei schon eine Lichtstärke von nur 0,0015 bis 0,6 Lux. Die Insekten halten beispielsweise einen rechten Winkel zum Mond und können sich aufgrund der großen Entfernung zum Mond so in einer geraden Linie orientieren. Künstliche Lichtquellen sind jedoch um ein Vielfaches heller, näher und überstrahlen natürliche Lichtquellen.

Fliegt ein Insekt an einer Lampe vorbei, wird es sich an dieser orientieren. Da eine künstliche Lichtquelle viel näher als der Mond ist, wird das konstante Einhalten des rechten Winkels dazu führen, dass das Insekt der Lampe immer näherkommt.

Ein besonderes Problem stellt der Spektralbereich beziehungsweise die Wellenlänge des verwendeten Lichtes dar, quasi die Farbe der Lampe. Dabei reagieren Insekten anscheinend besonders stark auf Licht mit vielen Blauanteilen (also Licht im kurzwelligen Bereich). Licht, das besonders weiß oder "kalt" erscheint, hat viele Blauanteile. Lichter dieser Art, z.B. kaltweiße LEDs, wirken sich demnach besonders problematisch aus.

So empfiehlt der BUND (Landesverband Schleswig-Holstein e.V., Stand 2020):

- o insektenverträglichere Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen, blauen Lichtanteile) einsetzen
- o durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- o möglichst niedrige Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- o Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- o Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- o Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- o Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

Vorteile der Reduktion von Lichtemissionen:

- o weniger Lichtemissionen bedeuten weniger Energieverbrauch, also geringere Stromkosten
- o weniger Lichtemissionen erhöhen die Lebensqualität für Menschen, Tiere und Pflanzen
- o weniger Lichtemissionen erlauben es, die wahre Ästhetik der Nacht und des Sternenhimmels zu genießen.

8.17 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flachdächer ab einer Mindestgröße von 10 m² (z.B. Garagendächer und sonstige bauliche Nebenanlagen mit Flachdach), insbesondere aber die beiden Baufeldbereiche mit ausschließlicher Flachdachfestsetzung sind extensiv als Gras-Staudendach (Sukkulentenbegrünung) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm und maximal 15 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen, technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sowie Dachöffnungen sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen. Diese sind zusammen mit der Dachbegrünung als kombinierte und aufeinander abgestimmte Anlagen zu errichten.

Bei der Dachbegrünung geht es vorwiegend um die Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie die Kühlung der Dachflächen zur Optimierung der Leistung der Photovoltaikanlagen. Galt bei Gründächern und Solaranlagen lange Zeit das Entweder-oder-Prinzip, ist inzwischen klar: Eine Kombination beider Systeme ist sehr gut möglich und bewirkt sogar positive Synergieeffekte. So kann der Gewinn der Photovoltaikmodule durch eine Dachbegrünung messbar gesteigert werden. Eine Solaranlage auf einem Dach muss gegen Windsog gesichert werden.

Bei unbegrüntem Dächern geschieht das durch eine Verankerung, die durch die Dachhaut dringt und Undichtigkeiten verursachen kann. Wird eine Solaranlage jedoch in Kombination mit einem Gründach aufgebaut, so dient der Begrünungsaufbau sowohl als Schutz fürs Dach als auch als Auflast für die Solaranlage. Diese Auflast sichert die Solaranlage so gut vor Windsog, dass eine dachhautdurchdringende Befestigung überflüssig wird.

Der Wirkungsgrad von Photovoltaikmodulen ist abhängig von deren Temperatur. Es gilt die Faustregel: Je wärmer das Modul, desto geringer der Wirkungsgrad. Die Temperatur der sogenannten „Standard Test Conditions“, bei denen Module gemessen werden, liegt bei 25 Grad Celsius.

In der Praxis heizen sich Module durch die Sonneneinstrahlung aber stark auf. Eine heiße Oberfläche des Daches, wie zum Beispiel bei dunklen Abdichtungsbahnen oder Kiesdächern, verstärkt die Aufheizung zusätzlich. Dadurch werden Temperaturen von bis zu 90 Grad Celsius erreicht. Ein Gründach hingegen bleibt auch an heißen Tagen moderat temperiert, die Oberflächentemperatur übersteigt hier kaum 30 bis 35 Grad Celsius. Die Veränderung der Leistungsfähigkeit der Module in Abhängigkeit der Temperatur wird Temperatur-Koeffizient genannt. Dieser ist produktabhängig und beträgt bei üblichen Solarmodulen bis zu 0,5 Prozent pro Kelvin (K).

Extensive Dachbegrünung und Solaranlage - Um ihre volle Leistung erbringen zu können, sollten Solaranlagen nicht verschattet werden. Deshalb ist eine extensive Dachbegrünung mit niedrigen Pflanzen wie Moosen, Sedumpflanzen und Sukkulenten am besten für die Kombination geeignet.

Die wichtigsten Infos auf einen Blick

	festgesetzte Extensivbegrünung	zum Vergleich Intensivbegrünung
Aufbauhöhe	5-15 cm	15-100 cm
Gewicht	60-150 kg/m ²	150-1300 kg/m ²
Vorrangige Aufgabe des Substrats	Dränageleistung	Wasserspeicherung Nährstoffversorgung
Wasserspeicherung	20-40 l/m ²	50-100 l/m ²
Pflegefrequenz	ein bis zwei Begehungen pro Jahr	Ebenso oft wie bei einem normalen Garten
Pflege	Dachabläufe oder Lüftungseinrichtungen kontrollieren Fremdwuchs etc. entfernen	Abhängig von Bepflanzung; bei Rasen zum Beispiel regelmäßiges Mähen
Bewässerung	Natürlicher Niederschlag reicht normalerweise aus; außer in besonders trockenen Regionen	Zusätzliche Bewässerung ist notwendig; via Unterflurbewässerung (am effizientesten), Tröpfchenbewässerung oder Wassersprenger

Dachfläche als Retentionsfläche (Wasserspeicher)

Retentionsflächen - Wasserspeicher - sind wichtige Bestandteile der Regenwasserbewirtschaftung. Denn durch die zunehmende Versiegelung von Böden kann das Wasser nur noch selten an Ort und Stelle im Grund versickern und muss stattdessen über Kanalsysteme abgeleitet werden. Diese sind inzwischen vielerorts überlastet. Jeder Bauwillige ist deshalb angehalten, eine große Wassermenge bereits auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und versickern zu lassen - ohne dass es dabei zu Überflutungen kommt. Nutzt man dafür die Dachflächen, müssen selten weitere Versickerungsflächen auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden. So halten bereits dünnschichtige extensive Dachbegrünungen die Hälfte des Jahresniederschlags auf dem Dach zurück und bewirken einen Kühlungseffekt.

8.18 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 200 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße“ in der Stadt Bramsche aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind im Bebauungsplan allerdings Festsetzungen zum passiven Lärmschutz bezüglich der geplanten Wohnbauflächen erforderlich.

Verkehrslärm im Plangebiet: Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum im gesamten Plangebietsbereich vor. Die Überschreitungen können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden bewältigt werden. Es wurden für den Plangebietsbereich die Lärmpegelbereiche von IV und III berechnet. Die Beurteilungspegel liegen im östlichen Bereich des Plangebietes bei aufgerundet 59 dB(A) (im Bereich der zur Bahn gelegenen Baugrenze). Der Orientierungswert wird damit maximal um rund 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitung ist moderat.

Von den Orientierungswerten kann abgewichen werden. Der Orientierungswert für Mischgebiet tags von 60 dB(A) wird nicht überschritten. In Mischgebieten ist von wohnverträglichen Lärmwerten auszugehen. Von schädlichen Umwelteinwirkungen ist daher nicht auszugehen. Lediglich ist die erwartete Wohnqualität im geplanten WA-Gebiet etwas eingeschränkt. Eine Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes ist aus schalltechnischer Sicht möglich. Perspektivisch ist von weiter sinkenden Beurteilungspegeln auszugehen, wenn die Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke entsteht und weitere Häuser errichtet werden. Dies wurde hier und zunächst jedoch nicht in die Betrachtung eingestellt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können gesunde Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden.

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für die Teilbereiche TB 1 und TB 2: Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden überschritten.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

		Geschoss	Teilbereich TB 1	Teilbereich TB 2
Lärmpegelbereiche (LBP)	Fassaden zur Bahnstrecke*)	EG und OG	IV	III
	Seitenfassaden*)	EG und OG	IV	III
	Rückseiten der Gebäude*)	EG und OG	III	II
Erläuterung/ Definition: Fassaden*) zur Achse der Bahnstrecke; Vorderfassaden Fassaden, die einen <u>Winkel von 0 bis 60 Grad</u> zur Achse der Bahnstrecke bilden Seitenfassaden Fassaden, die einen <u>Winkel von 60 bis 120 Grad</u> zur Achse der Bahnstrecke bilden Rückseiten der Gebäude Fassaden, die einen <u>Winkel von 120 bis 180 Grad</u> zur Achse der Bahnstrecke bilden				

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 und 2 mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Einzelnachweise: Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Zukünftig soll aktiver Lärmschutz entlang der Bahnstrecke, der B 68 und der Nordtangente errichtet werden (Wandhöhe über Schienenoberkante voraussichtlich $h = 4,0$ Meter; Abstand von Gleisachse 5,35 Meter). Dieser aktive Lärmschutz wird im Folgenden berücksichtigt. Abweichungen von den Festsetzungen sind dann möglich. Die Beurteilungspegel liegen im östlichen Bereich des Plangebietes bei maximal 54 dB(A) (im Bereich der zur Bahn gelegenen Baugrenze). Der Orientierungswert wird damit tags um 1 dB(A) unterschritten. Die gewünschte Wohnqualität wird im ebenerdigen Außenwohnbereich erreicht. Die - zukünftige - Lärmschutzwand bewirkt eine Lärminderung von rund 5 dB(A) im ebenerdigen Außenwohnbereich.

An der östlichen Baugrenze, wurden nachts Beurteilungspegel von aufgerundet 52 dB(A) berechnet (Höhe 8,0 m über dem Gelände). Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird um bis zu 7 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitung des Nachtwertes sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmschutzwand an der Bahnstrecke bewirkt auch nachts eine Lärminderung von rund 5 dB(A). Das Güterverkehrsgleis ist gut abgeschirmt. Die Überschreitungen können mit passiven Lärmschutzmaßnahmen bewältigt werden.

Wenn die Lärmschutzwand an der Bahnstrecke errichtet wurde, dann können die dargestellten reduzierten Anforderungen an den passiven Lärmschutz berücksichtigt werden. Die Anlage 3.5 des Schalltechnischen Gutachtens kann als Einzelnachweis für die Situation mit der Lärmschutzwand herangezogen werden.

Für die Auslegung des passiven Lärmschutzes können im Rahmen der Einzelnachweise auch die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) aus der Anlage 3.5 des Schalltechnischen Gutachtens verwendet werden, wenn die angegebene Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke errichtet wurde (strenggenommen: wenn der Bezug der Wohnungen / Häuser nach der Errichtung der Lärmschutzwand erfolgt).

Weitergehende Ausführungen und die erstellten Lärmkarten mit den Tag- und Nachtwerten sind dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten der IPW (Ingenieurplanung Wallenhorst) zu entnehmen.

9.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

9.1 G 1 Dachgestaltung

G 1.1 Dachüberstände sind an der Traufseite bis 50 cm und am Ortgang bis 30 cm zulässig.

G 1.2 Dachgauben und Zwerchhäuser sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

G 1.3 Liegende Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie höchstens einen Quadratmeter Fläche aufweisen, sie höchstens 0,7 m breit sind und wenn die Farbgebung der Rahmenkonstruktion der Dachfarbe entspricht.

G 1.4 Die festgesetzten Satteldächer sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln / Dachsteinen (Farbbezeichnungen als Auswahl sind z.B. "naturrot", "kupferrot", "weinrot", "rubinrot", "kupferbraun" oder Vergleichbare je nach Hersteller) einzudecken. Kupfereindeckungen sind unzulässig. Nicht zulässig sind weiterhin glasierte, glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sowie Schiefereindeckungen.

9.2 G 2 Bauwerksfassaden und Farbe der Fassaden

G 2.1 Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen, das eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Dies gilt auch für die Fassaden von Garagen und sonstigen Nebengebäuden, die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind.

G 2.2 Die Oberflächen der Fassaden (Hauptgebäude, Garagen und sonstige mit dem Hauptbaukörper verbundene Nebengebäude) dürfen nicht in Putz, Kunststoff, Metall, Keramik, Glas, geschliffenen oder polierten Materialien ausgeführt werden. Zulässig sind allein Klinker- und Mauerwerksfassaden in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen.

Farbbezeichnungen als Auswahl aus dem Graubereich sind z.B.: "grau nuanciert", "grau-bunt", "grau, weiß nuanciert", "grau-braun", "grau-beige", "grau", "weiß-grau", "weiß, grau-nuanciert" oder Vergleichbare je nach Hersteller.

Farbbezeichnungen als Auswahl aus dem Rot- Rotbraunbereich sind z.B.: "rot-bunt", "rot-beige", "rot-braun", "rot, Kohle", "rot-blau-bunt-Kohle", "braun bunt", "rot-bunt-Kohle", "rot, braun nuanciert", "rot braun bunt", "rustikal unbesandet", "braun rot bunt", "braun-rot" oder Vergleichbare je nach Hersteller.

Farbige Absetzungen von Architekturelementen sind in verwandten Tönen zulässig.

Es wird ausdrücklich begrüßt, wenn die Gebäude in Holzständerbauweise/ Massivholz errichtet werden. Die Festsetzungen zur Fassadenausbildung und -gestaltung bleiben davon unberührt.

Die vorausgehenden Festsetzungen lehnen sich an die Gestaltungs- und Werbesatzung "Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Stadtbildes und Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Bramsche an. Mit der Festlegung allein zulässiger Klinker- und Mauerwerksfassaden wird die Zielsetzung umgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gebäudezeile mit einheitlicher Architektursprache entstehen soll.

9.3 G 3 Einfriedungen

Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie Abgrenzungen zwischen den benachbarten Baugrundstücken sind von der Gebäudevorderkante bis zur Straßenbegrenzung nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Einfriedungen der rückwärtigen Gartenbereiche sind als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Einfriedungen sind als Hainbuchen- oder Rotbuchenhecke auszuführen.

Stabgitterzäune oder Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) sind als Einfriedung nicht zulässig. Im rückwärtigen Gartenbereich sind massive Sichtschutzwände an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn in Verlängerung des Hauses in der Tiefe der Terrasse und bis 2,0 m Höhe zulässig. Es ist sicherzustellen, dass sie beidseitig begrünt werden. Sie dürfen nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

Der Grundsatz der einheitlichen Architektursprache gilt auch für die Außenanlagen und insbesondere für die Bestimmung zulässiger bzw. unzulässiger Einfriedungsarten.

9.4 G 4 Sichtabschirmung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern

Müllbehälter und andere Entsorgungs- und Recyclingbehälter sind gegen den Einblick vom öffentlichen Straßenraum sowie sonstigen Flächen des öffentlichen Raumes durch Begrünungsmaßnahmen abzuschirmen. Es sind ausschließlich lebende Hecken zu verwenden.

Der Grundsatz der einheitlichen Architektursprache gilt ebenso für Sichtabschirmungen und insbesondere für die Bestimmung der ausschließlich zulässigen Abschirmungsart durch lebende Hecken. Sie ist Bestandteil des Gestaltungsprinzips, dass das Baugebiet durch eine möglichst umfassende, standortgerechte Be- und Durchgrünung geprägt wird, die Vorbildcharakter für den Gesamtbereich des Sanierungsgebiets haben soll.

Dies beginnt mit der Festsetzung von Gründächern, geht weiter über die Festsetzung von klein- und mittelkronigen Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen, die gestalterische Festsetzung zulässiger Einfriedungen durch lebende Hecken aus Hain- oder Rotbuchen und endet mit der hier getroffenen gestalterischen Festsetzung der Sichtabschirmung, ebenfalls durch lebende Hecken.

Müllbehälter u.a. sind bauliche Anlagen und Sichtschutzabschirmungen sind letztendlich eine Unterart der Einfriedung. Damit ist die Festsetzung G 4 nach Auffassung der Stadt Bramsche gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gedeckt und zulässig (siehe § 84 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 7 NBauO 2025).

10.0 Im Bebauungsplan gegebene Hinweise

10.1 A - Archäologische und paläontologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.2 B - Bodenschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch geruchliche und/oder visuelle Auffälligkeiten) oder Abfallablagerungen erhalten werden, sind die Arbeiten vorläufig einzustellen und der Landkreis Osnabrück - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

10.3 C - Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN, Marienstr. 34, 30171 Hannover (Telefon: 0511 106-3000).

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Daher ist der obige Hinweis auf sonstige Kampfmittel wichtig.

10.4 D - Artenschutz

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes Europäischer Vogelarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden bzw. erste Inanspruchnahme des Bodens) nur außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres erfolgen.

Zum Themenkomplex Artenschutz wird auf die Ergebnisse und Empfehlungen der vorliegenden aktuellen „Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung“ der IPW (Ingenieurplanung Wallenhorst) sowie den Umweltbericht als gesonderten Teil dieser Begründung verwiesen.

10.5 E - Hinweis zum festgesetzten Schotter- und Steingartenverbot

Stein-, Kies- und Schotterflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen verstoßen gegen die Niedersächsische Bauordnung, da die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten (§ 9 Abs. 1 NBauO). Des Weiteren müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

10.6 F - Zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden relevanten, angewandten DIN-Normen und Rechtsgrundlagen (Gesetze sowie Verordnungen und Erlasse) können im Rathaus der Stadt Bramsche, im Fachbereich 4 - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - während der Dienstzeit eingesehen werden. Auf die darin enthaltenen Vorgaben und Empfehlungen wird hingewiesen.

10.7 G - Immissionsschutz

Bei der Verwendung von Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

10.8 H - Eventuell mögliche Bodenstabilitätsprobleme im Böschungsnahbereich bestehender Steilböschungen

Insbesondere südlich des "Luisenplatzes" und auch nördlich anschließend sind aufgrund der Topographie geringe Grundstückstiefen vorhanden. Der Bebauungsplan sieht vor diesem Hintergrund eine Bebauungsmöglichkeit bis 3,0 m an die Böschungskrone heran vor. Sollten hier Gebäude ohne Unterkellerung entstehen, ist dies bezüglich der Bodenstabilität unproblematisch. Bauwilligen, die eine Unterkellerung ihres Gebäudes wünschen, sind zwei Alternativen zu empfehlen: Erstens - Eine Teilunterkellerung auf der Westseite des Grundstücks an der „Gerhart-Hauptmann-Straße“, um Abstand von der Böschungskrone zu wahren. Zweitens - bei einer beabsichtigten Vollunterkellerung die Baugrube z.B. mittels Baugrubenverbau an der Böschungsseite sichern und den Keller auf einer entsprechend dimensionierten Bodenplatte errichten. Bauwilligen wird empfohlen, im Fall eines beabsichtigten Kellerbaus ein gesondertes, objektbezogenes Baugrundgutachten einzuholen, welches die Möglichkeit von Setzungen aufgrund der Bodenstabilität berücksichtigt und die geeigneten bautechnischen Lösungen zu ihrer Vermeidung aufzeigt.

10.9 I - Empfehlungen zur Beleuchtungsinstallation in Außenanlagen

Es wird empfohlen, dass alle Außenbeleuchtungen auf privaten Flächen so ausgelegt werden, dass ausschließlich die eigenen privaten Flächen beleuchtet werden. Die Aufhellung des oberen Halbraums (Himmel), Nachbargebäude und -Grundstücke sowie öffentliche Flächen sollten durch die eigene private Beleuchtung nicht aufgehellt werden. Außenfassaden sollten nur dann angestrahlt werden, wenn dadurch für die Nutzer/Menschen eine erhebliche Verbesserung der räumlichen Wahrnehmung, eine Verbesserung des subjektiven Sicherheitsempfindens oder eine Aufwertung besonderer Architektur entsteht.

Bei einer Fassadenanstrahlung sollte die Lichtmenge und Lichtrichtung so gewählt werden, dass eine Lichtemission neben dem angestrahlten Baukörper vermieden wird.

Es wird weiterhin empfohlen, das Licht aller verwendeten Wege-, Platz und Flächenleuchten nur nach unten auszurichten, damit es sich nicht kugelförmig von der Lichtquelle zu den Seiten nach oben hin ausbreitet (Vermeidung von Streulicht). Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sollten asymmetrische Leuchten - tief- oder breitstrahlend - verwendet und dabei in waagerechter Montage ausgeführt werden. Bei einer gewünschten oder notwendigen Aufneigung sollte diese maximal 5° Grad betragen.

10.10 J - Lärmemissionen der B 68

Von der Bundesstraße 68 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Dieser Hinweis ist als Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und auf Wunsch der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Auf die in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommenen Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens wird ergänzend hingewiesen.

11.0 Erschließung

Die bestehenden Erschließungsverhältnisse im Umfeld des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht verändert. Es handelt sich um die Ergänzung einer Hauszeile auf der Ostseite der „Gerhart-Hauptmann-Straße“.

12.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebiets kann aufgrund der Innenstadtlage und der bestehenden Infrastruktureinrichtungen als gesichert angesehen werden. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet (siehe hierzu auch die Ausführungen zur wasserwirtschaftlichen Vorplanung unter Nr. 15.0 dieser Begründung).

13.0 Brandschutz

Die Zugänglichkeit gemäß § 4 NBauO i. V. m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO ist über die „Gerhart-Hauptmann-Straße“ gewährleistet, ebenso der ordnungsgemäße, ungehinderte Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt durch die einschlägigen technischen Regeln gemäß Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt durch das DVGW) und in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister. Es kann davon ausgegangen werden, dass die leitungsabhängige Löschwasserversorgung über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt ist.

So befinden sich im Nahbereich der geplanten Bauzeile drei Hydranten (im Norden am dortigen Wendehammer der „Gerhart-Hauptmann-Straße“, auf der Ostseite der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ in Höhe der Einmündung „Lortzingstraße“ und in der „Luisenstraße“ an der Einmündung der „Uhlandstraße“).

Mit ihren Löschbereichsradien von zulässigen 120 m decken sie die gesamte Bauzeile ab und überlagern sich dabei teilweise. Die Hydrantenstandorte außerhalb des Geltungsbereichs wurden in die Planzeichnung eingetragen und gekennzeichnet.

Eine leitungsunabhängige Löschwasserversorgung ist weder im 300 m-Umkreis vorhanden noch im Plangebiet selbst aufgrund der geringen Größe und der überschaubaren Zahl möglicher Wohneinheiten vorgesehen. Insofern kann und soll zunächst die Löschwasserversorgung nur leitungsabhängig sichergestellt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan „Gerhart-Hauptmann-Straße“ nur den kleinsten Teil des Sanierungsgebiets Bahnhofsumfeld repräsentiert.

So wurde bereits im Rahmen der Konkretisierung und Weiterentwicklung der vorliegenden Masterplanung thematisiert, dass eine Einplanung einer leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung für das Sanierungsgebiet an ein- oder zwei geeigneten Standorten sinnvoll und erforderlich sei. Ob es sich dabei um Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter oder z.B. um einen - naturnah gestalteten - Löschwasserteich handelt, wird erst die Fortführung und Konkretisierung der Sanierungsgebietsplanung ergeben (siehe hierzu auch die Ausführungen zur wasserwirtschaftlichen Vorplanung unter Nr. 15.0 dieser Begründung) .

14.0 Auswirkungen auf die Umwelt

Auf die vorliegenden Ergebnisse der durchgeführten „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ und des Umweltberichtes wird verwiesen. Es erfolgt an dieser Stelle nur eine auszugsweise Zusammenfassung wesentlicher Ergebnisse.

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel und der Fledermäuse nachgewiesen. Mit der Umsetzung der Planung gehen nach aktuellem Kenntnisstand unmittelbar keine Brutstandorte oder essentielle Habitatbestandteile von Brutvogelarten mit besonderer Planungsrelevanz verloren. Fortpflanzungs-/ Ruhestätten (Quartiere) oder essentielle Nahrungshabitate von Fledermausarten sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten sind und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

Baufeldräumung (Brutvögel):

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Gebäude-/ und Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März stattfinden.

Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten oder die Beseitigung von Gebäude-/ oder Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumfällung (Fledermäuse):

Mögliche Baumfällungen älterer Bäume (> 30 cm Durchmesser) sollen aus Vorsorgegründen möglichst außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt werden. Das bedeutet: Baumfällungen älterer Bäume zwischen 15 November und 01. März. Sollte die Entfernung von älteren Bäumen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bäume vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermauskundler hinsichtlich ihrer Quartiereignung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Anlage von Nistkästen für den Grauschnäpper:

Um der Minderung der Eignung eines außerhalb des B-Planfläche nachgewiesenen Grauschnäpperrevieres entgegenzuwirken und erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist die Anlage von künstlichen Nisthilfen für den Grauschnäpper erforderlich. Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten ist für das betroffene Grauschnäpperrevier daher die Installation und dauerhafte Pflege von fünf Nistkästen für Höhlen-/ und Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Die Kästen müssen vor Beginn der Brutsaison in ausreichender Entfernung zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen, aber in geeigneten Habitaten im räumlichen Zusammenhang bestehender Reviere, angebracht werden.

Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

Externe Kompensation des ermittelten Kompensationsdefizits:

Siehe hierzu die Ausführungen unter den Punkten 8.12 und 8.13 dieser Begründung.

15.0 Wasserwirtschaftliche Vorplanung

Für die Erschließung des Gebietes wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung von der IPW Ingenieurplanung aufgestellt. Dabei war zu prüfen und aufzuzeigen, in welcher Form das anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet schadlos abgeleitet oder versickert und das anfallende Schmutzwasser entsorgt werden kann. Im Folgenden werden die Ergebnisse der wasserwirtschaftlichen Vorplanung auszugsweise wiedergegeben.

Bei den im April und Mai 2020 durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurden im Bereich des Bahnhofsumfeldes 28 Kleinrammbohrungen bis zur Geräteauslastung in Tiefen zwischen ca. 0,3 m und 4,8 m unter Geländeoberkante abgeteuft. Im Plangebiet wurden unter einer rd. 0,5 m starken Oberbodenschicht und teilweise bis zu 0,8 m starken Auffüllungen schluffige Sande angetroffen, die ab einer Tiefe von 2,2 m bis 2,4 m durch Tonböden unterlagert sind.

Die unter dem humosen Oberboden bzw. Auffüllungsmaterialien anstehenden schluffigen Sande sind mit einer anhand der Korngrößenverteilung abgeschätzten Wasserdurchlässigkeit zwischen 1×10^{-6} m/s und 1×10^{-5} m/s eher schwach wasserdurchlässig.

Die darunter angetroffenen Ton- bzw. Geschiebelehme sind mit einer abgeschätzten Wasserdurchlässigkeit zwischen 1×10^{-10} m/s und 1×10^{-7} m/s schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig und wirken als Wasserstauer. In Verbindung mit den festgestellten teils sehr hohen Wasserständen in den Bohrungen ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 138 im Bereich der Baufläche nicht möglich. Bei den Bohrarbeiten im April und Mai 2020 wurde Schichtenwasser bei einer Tiefe von 1 m angetroffen. Grundwasser wurde nicht erbohrt.

Im vorliegenden Bericht zur wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird ausgeführt, dass im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Erschließung die Zielvorgabe der Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes und damit verbunden den möglichst weitgehenden Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der städtischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteile der Infrastruktur ist. Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber abwasserbetonten Entwässerungskonzepten reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Ist ein planmäßiger Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) nicht möglich (Bodenverhältnisse, Grundwasserstand), wird im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse vorgesehen. Dezentrale Maßnahmen durch Flächendurchlässigkeit (Abflussvermeidung, Abflussverzögerung durch Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung etc.) sollten soweit möglich dennoch genutzt werden.

Aufgrund der angetroffenen hohen Grundwasserstände und des daraus folgenden zu geringen Flurabstandes sowie der geringen Durchlässigkeit der angetroffenen Böden ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse in dem Plangebiet nicht möglich.

Daher ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über eine geplante Entwässerungsmulde zu einem zukünftigen (im Rahmen der Gesamterschließung Bahnhofsumfeld geplanten) zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) nordöstlich des Plangebiets vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retentiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt dem Vorfluter zugeführt.

Unter Beachtung der DWA-A 102-2 wird auf Grundlage der Belastungskategorie für Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen nach Flächentyp und Flächennutzung (Anhang A, Tabelle A.1) für dieses Plangebiet und seiner angeschlossenen Flächen keine gesonderte Regenwasserbehandlung notwendig (Einstufung der Flächenarten in Kategorie I (D, V1), gemäß Tabelle A.1).

Zu den Bemessungsgrundlagen und den Berechnungsergebnissen wird an dieser Stelle auf die vorliegende wasserwirtschaftliche Vorplanung verwiesen.

Ein Regenrückhaltebecken wird als zentrales Becken für das gesamte Gebiet des Bahnhofsumfeldes nördlich der Straße „Nordtangente“ angeordnet. Die Dimensionierung des erforderlichen Retentionsvolumens für das Plangebiet des B-Plans 200 ergibt sich aus dem Oberflächenzufluss und der erforderlichen Drosselung des Abflusses auf die natürliche Abflussspende der angeschlossenen Plangebietsfläche. Hierdurch ergibt sich ein erforderliches Stauvolumen von rd. 200 m³ (theoretischer Anteil für den B-Plan 200 am Gesamtvolumen) bei einer Überstauhäufigkeit von $n = 0,1$ (10-jährlich). Insgesamt wird für die Erschließung des Bahnhofsumfeldes ein Regenrückhaltebecken von rd. 2.500 m³ konzipiert. Die grundsätzlichen Planungsmaßnahmen und RRB-Bemessung wurden bereits mit der Unteren Wasserbehörde (Herr Schwager) am 31.08.2022 besprochen und abgestimmt. Bis zur Realisierung erfolgt die Retention und Dämpfung des Abflusses oberflächlich über die Böschungsmulde und brachliegenden Flächen.

Die tiefste vorhandene Stelle im Plangebiet befindet sich im Nordosten. Das Gefälle des Plangebietes ist analog der Bestandssituation beizubehalten, so dass bei einem Starkregenereignis der Oberflächenabfluss in Richtung Osten über die Böschung schadlos abgeleitet werden kann. Im Rahmen der Aufstellung des Entwässerungsantrages für die künftigen Wohngrundstücke ist zusätzlich ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 „Entwässerungsanlage für Gebäude und Grundstücke“ zu führen, sofern die abflusswirksame Fläche des Grundstückes mehr als 800 m² beträgt.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse können zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ abgeleitet werden. Die Lage der Schmutzwasserkanalisation folgt der Straßenführung.

Die wasserrechtlichen Belange werden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit der Wasserbehörde abgestimmt. Weitergehende Details sind im Rahmen einer Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen.

Der vorliegende Ergebnisbericht vom Januar 2024 zur ergänzenden Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung des Ingenieurbüros Umtec - Prof. Biener | Sasse | Konertz - Partnerschaft Beratender Ingenieure und Geologen mbB – Bremen kommt bezüglich der Ergebnisse zu Versickerungsmöglichkeit, Staunässe, Schichtwasser u.a. zu vergleichbaren Ergebnissen.

Wichtiges Ergebnis dieses Gutachtens ist die Feststellung, dass eine ausreichende Böschungs- und Geländebruchsicherheit für die bestehende Böschung und die geplante Baumaßnahme des B-Plans Nr. 200 gegeben ist. Weiter ist eine ausreichende Standsicherheit der Böschung auch bei höheren Sohlspannungen als angenommen möglich, müssten jedoch nach Vorliegen genauerer Planungsunterlagen separat betrachtet werden.

16.0 Verfahrensvermerke

Die Satzungsfassung des Bebauungsplans Nr. 200 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße“ - mit örtlichen Bauvorschriften - und die Satzungsfassung der Begründung wurde ausgearbeitet durch das:

Planungsbüro

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Bauassessor Städtebau - Dipl.-Ing. Raumplanung

48249 Dülmen, Teutenrod 11

Tel.: 02594 / 94 93 21 und 91 79 081

Mobil: 0163 / 771 44 06

Email: peter.wallstein@t-online.de

Bearbeitung:

Bauass. Dipl.-Ing. Peter Wallstein

Dülmen, im August 2026



Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße“ - mit örtlichen Bauvorschriften - hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich dem 01.09.2023 öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegt.

Erneute Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße“ - mit örtlichen Bauvorschriften - hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung in der Zeit vom 01.04.2026 bis einschließlich dem 05.05.2026 öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - erneut ausgelegt.

Wiederholte Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße“ - mit örtlichen Bauvorschriften - hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung in der Zeit vom 19.05.2026 bis einschließlich dem 20.06.2026 wiederholt öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegt.

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 200 „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld - Gerhart-Hauptmann-Straße“ - mit örtlichen Bauvorschriften - hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung dem Rat der Stadt Bramsche zum Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am vorgelegen.

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE
- Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

gez.
Fachbereichsleiter

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE

(Siegel)

Der Bürgermeister