

Der Senator für Umwelt, Bau und  
Verkehr  
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 22. April 2014

Tel.: 361-7598 (Herr Höcker)  
361-2788

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/356 (S)**

---

**Deputationsvorlage  
für die Sitzung der Deputation für  
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)  
am 24.04.2014**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 55 (mit Vorhabenplan 55 zum Vorhaben  
„Bahnhof Blumenthal“ sowie mit einbezogener Fläche nach § 12 Abs. 4  
BauGB)**

**für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal  
zwischen**

- **Bahntrasse Farge – Vegesack**
- **Gewerbegleis „Zur Westpier“**
- **Landrat-Christians-Straße**
- **und Busbahnhof „Ständer“**

**Bearbeitungsstand: 08.04.2014**

**(Änderung des Geltungsbereiches, öffentliche Auslegung)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Ein Eigentümer des Gebäudes des ehemaligen Bahnhofes Blumenthal möchte als Vorhabenträger die vorhandenen Bahnhofsgebäude umnutzen und durch Neubauten ergänzen.

Vorgesehen ist die Umnutzung des historischen und erhaltenswerten Gebäudes des Bahnhofes Blumenthal, sowie dessen Ergänzung zu einer Einrichtung für Betreutes Wohnen für die Lebenshilfe Bremen e.V. und für eine angegliederte Physiotherapie-Praxis. Darüber hinaus plant derselbe Investor, auf einer Fläche, die er noch nicht erworben hat, ein weiteres Gebäude für ein Café/Kiosk sowie für Aufenthaltsräume von BSAG-Mitarbeitern zu errichten (siehe näher unter 5.).

Durch das Vorhaben kann das ortsbildprägende, heimatgeschichtlich bedeutende Bahnhofsgebäude erhalten und langfristig gesichert werden. Der derzeit in Umplanung befindliche Busbahnhof erhält durch die Umnutzung

und bauliche Ergänzung eine stadträumliche Fassung und funktionale Ergänzung.

Das Gelände befindet sich im Bereich der Blumenthaler Aue und ist trotz diverser Infrastrukturanlagen planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzurechnen. Das geplante Vorhaben ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig.

## **B Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

### Zum Verfahren nach dem BauGB

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 11.10.2012 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 16.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

#### **2. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB**

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 11.10.2012 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 55 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden soll.

#### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wurde am 25.06.2013 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Blumenthal über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

##### **3.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden. Die Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 25.06.2013 ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgelegt.

#### **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

#### **5. Einbezogene Fläche nach § 12 Abs. 4 BauGB**

Der Vorhabenträger beabsichtigt im räumlich, funktionalen Zusammenhang mit dem Umbau und der Erweiterung des früheren Bahnhofs auf dem Bahnhofsvorplatz ein weiteres Gebäude zu errichten. Beabsichtigter Nutzungszweck ist ein öffentliches Café mit Kiosk (das auch als Treffpunkt für die geplante angrenzende Wohneinrichtung dienen kann). Im Obergeschoss sind Diensträume für die Mitarbeiter der BSAG vorgesehen. Dieses Bauvorhaben soll auf einer Fläche realisiert werden, die sich noch nicht im

Eigentum des Vorhabenträgers befindet, und für die bislang kein Planungsrecht existiert (bislang öffentliche Straßenfläche, die aufgegeben werden soll). Diese Fläche wird daher gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 55 einbezogen.

## **6. Umweltprüfung / Umweltbericht**

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D der Begründung wird verwiesen.

## **7. Durchführungsvertrag**

Der mit dem Vorhabenträger zu schließende Durchführungsvertrag wird derzeit erarbeitet und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt. Die wesentlichen Inhalte umfassen neben der Vorhabenbeschreibung und der Durchführungs- und Kostenübernahmeverpflichtung die

- zeitliche Harmonisierung der privaten und öffentlichen Baumaßnahmen (Baustellenverkehre)
- verkehrliche Erschließung des Vorhabengrundstückes.

## **8. Städtebaulicher Vertrag**

In einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag bzw. in einer Gestaltungsvereinbarung sollen für das SO<sup>BB</sup> zwischen dem Erwerber dieses Grundstücks und der Stadtgemeinde Bremen weitere Regelungen zur Gestaltung des Gebäudes getroffen werden. Dieser Vertrag soll der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie spätestens mit der Berichtsvorlage vorgelegt werden.

## **9. Änderung des Geltungsbereiches**

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich für Ausgleichszwecke, die gemäß Baumschutzverordnung erforderlich sind, um die östlich gelegene Fläche zwischen Gewerbegleis und Friedhof (Flurstück 56/5 der Gemarkung VR Flur 158) erweitert. Die Fläche befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers.

## **C Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

### **C 1 Finanzielle Auswirkungen**

Der Vorhabenträger übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhabenplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Durch die Aufgabe und Veräußerung eines Teils der Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Sondergebiet kann die Stadtgemeinde Bremen Einnahmen erzielen. Die Kosten, die der Stadtgemeinde durch den Umbau der Buswendeanlage entstehen, werden in einer gesonderten Deputationsvorlage des Maßnahmenträgers ASV dargestellt.

**C 2 Gender - Prüfung**

Die Nutzungsmöglichkeiten der Wohneinrichtung und des Cafés/Kiosk mit den BSAG-Aufenthaltsräumen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die zentrale Lage mit gutem ÖPNV-Anschluss wird die Bildung von Wegeketten verbessert, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirkt und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

**C 3 Energetische Aspekte**

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Vorhabengebietes im Bereich des zentralen Verkehrsknotenpunktes Blumenthal mit gutem ÖPNV-Anschluss (S-Bahn/ Busumsteigeanlage) entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Stadt der kurzen Wege", das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt. Das geplante Kioskgebäude soll nach Stand der Planung synergetisch vom Bahnhofsgebäude mitversorgt werden. Aufgrund der Lagegunst zum ÖPNV wird die Zahl der herzustellenden Pflichtstellplätze nach Möglichkeit reduziert.

**C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Das Plangebiet grenzt an die geplante Busumsteigeanlage und dem S-Bahnhaltepunkt an. Diese können ohne Überqueren einer Erschließungsstraße erreicht werden. Dadurch wird die Verkehrssicherheit für Fußgänger erhöht. Durch die zentrale Lage, die frequentierten ÖPNV-Angebote sowie die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen (Café/Kiosk/BSAG-Dienststelle) und eine räumlich durchlässige Gestaltung / Beleuchtung verbessert sich die Situation hinsichtlich öffentlicher Sicherheit und Ordnung deutlich.

**C 5 Barrierefreiheit**

Die Gestaltung der Fußwegverbindungen im Plangebiet ist barrierefrei ohne Hochborde möglich. Das Plangebiet ist zur Verbesserung der Wegeverbindungen (Ost- West und Nord-Süd-Richtung, neuer Aufgang zum Bahnsteig - BWK) anteilig mit einem öffentlichen Gehrecht belegt. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Regelungen der Landesbauordnung zur Barrierefreiheit nachzuweisen.

**D Abstimmung**

Der Beirat des Ortes Blumenthal hat den Planungen in seiner Sitzung vom 25.06.2013 zugestimmt.

Der Ausschuss Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Umwelt des Beirates Blumenthal hat in seiner Sitzung am 24.02.2014 den Sachstand zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 55 unterstützend zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt Blumenthal wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

**II Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes 55 (mit Vorhabenplan 55) für ein Gebiet in Bremen – Blumenthal im Bereich zwischen Bahntrasse Farge – Vegesack, Gewerbegleis „Zur Westpier“, Landrat-Christians-Straße und Busbahnhof auf das im Planentwurf (Bearbeitungsstand: 08.04.2014) bezeichnete Gebiet zwischen Gewerbegleis und Friedhof erweitert wird.

2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 55 (mit Vorhabenplan 55) für ein Gebiet in Bremen – Blumenthal im Bereich zwischen Bahntrasse Farge – Vegesack, Gewerbegleis „Zur Westpier“, Landrat-Christians-Straße und Busbahnhof (Bearbeitungsstand: 08.04.2014) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 55 (mit Vorhabenplan 55) für ein Gebiet in Bremen – Blumenthal im Bereich zwischen Bahntrasse Farge – Vegesack, Gewerbegleis „Westpier“, Landrat-Christians-Straße und Busbahnhof (Bearbeitungsstand: 08.04.2014) mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

### **Anlagen**

- Begründung
- Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 25.06.2013
- Planentwurf (Bearbeitungsstand: 08.04.2014)

## Begründung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 55 (mit Vorhabenplan 55 und einer nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Fläche)  
zum Vorhaben „Bahnhof Blumenthal“**

**für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal  
zwischen**

- **Bahntrasse Farge – Vegesack**
- **Gewerbegleis „Zur Westpier“**
- **Landrat-Christians-Straße**
- **und Busbahnhof „Ständer“**

**(Bearbeitungsstand: 08.04.2014)**

## **A Plangebiet**

### **A1 Lage, Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Blumenthal, Ortsteil Blumenthal. Die Größe beträgt ungefähr 0,6 ha und umfasst den Bereich Landrat-Christians-Straße 82 /86 (Flurstücke 56/6, 58/1 und 55/8 in der Gemarkung VR Flur 158). Die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Fläche umfasst Teilbereiche des Flurstücks 56/3 der Gemarkung: VR Flur 158.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie von Bremen–Vegesack nach Bremen–Farge mit Haltepunkt
- im Osten durch das Gewerbegleis „Zur Westpier“ (Gleistrasse zum Gewerbegebiet Bremer-Vulkan)
- im Süden durch die Landrat-Christians-Straße
- im Westen durch die künftigen Verkehrsflächen der Umsteiganlage für den Busverkehr

Ferner enthält das Plangebiet noch eine Fläche zwischen Friedhof und dem Gewerbegleis „Zur Westpier“ (Flurstück 56/5 der Gemarkung VR Flur 158), die für Ausgleichszwecke gemäß Baumschutzverordnung genutzt werden soll.

Das Plangebiet liegt an der heimatgeschichtlich geprägten Platzfläche „Bei Ständer“, die den Ortseingang Blumenthal, von der Lindenstraße aus Vegesack kommend, markiert.

Nach dem Abriss des ausgebrannten Fachwerkhouses „Ständer“, dessen Grundstück bis heute nicht wieder bebaut wurde und dem Weggang einiger Geschäftsnutzungen hat der Platz seine frühere städtebauliche Bedeutung in Teilen eingebüßt.

Seine heutige Bedeutung liegt hauptsächlich in der Verkehrsnutzung durch die für den Stadtteil wichtigen Straßenverbindungen „Landrat-Christians-Straße“ (zum Zentrum Blumenthal und „Lüssumer Straße“ (zum Ortsteil Lüssum und nach Schwanewede). Die derzeit an der Südseite des Platzes angelagerte Haltestellenanlage mit Buslinien hat eine wichtige Funktion als Umsteigestation.

Seit der Personenverkehr der Farge-Vegesacker Eisenbahn im Jahre 2010 nach fast fünfzig Jahren wieder aufgenommen wurde, hat der Busbahnhof noch weiter an Bedeutung gewonnen. Damit zeigte sich aber auch, dass ein Überwechseln vom Bus zur Bahn und umgekehrt für die Umsteigenden bei wachsendem Verkehr mit erheblichen Gefahren verbunden ist. Zur Lösung dieses Problems wird in zeitlicher Abstimmung zu dieser vorhabenbezogenen Planung der ab voraussichtlich 2015 geplante Umbau dieses Verkehrsknotenpunktes beitragen. Damit der jeweilige Fahrgast künftig ohne Gefährdung durch den Straßenverkehr die gewünschte Buslinie oder die Bahn erreichen kann, soll eine Verlagerung der Haltestelle für die Buslinien auf die Nordseite der Landrat-Christians-Str., d.h. eine Spiegelung von Busbahnhof und Straßentrasse, angestrebt werden.

## **A2 Geltendes Planungsrecht**

Einen rechtsgültigen Bebauungsplan gibt es nicht. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzurechnen. Bauvorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, gemäß § 13a BauGB gestellt. Diesem Antrag hat die Deputation für Bau und Verkehr am 11.10.2012 zugestimmt.

Im Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Plangebiets als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll gemäß §13a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## **B Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Das Vorhaben „Bahnhof Blumenthal“ soll in Abstimmung mit den öffentlichen Baumaßnahmen zur verkehrlichen Umgestaltung des Busbahnhofs mit dem städtebaulichen Ziel einer gestalterischen Verbesserung des östlichen Ortseingangs von Blumenthal entwickelt werden. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die vorgesehene verkehrstechnische Neuorganisation der öffentlichen und privaten Verkehre brachte es mit sich, auch Überlegungen zu städtebaulichen Verbesserungen des Platzes insgesamt, d.h. u.a. auch zu den umgebenden Platzrändern anzustellen. Dabei gilt als wichtige Voraussetzung, dass das alte Bahnhofsgebäude von 1888 seiner städtebaulichen und heimatgeschichtlichen Bedeutung entsprechend in der bisherigen Gestalt weitgehend erhalten bleiben soll.

Für das historische Bahnhofsgebäude konnte eine Nutzung gefunden werden, die ausreichend Rücksicht auf die erhaltenswerte Substanz nehmen kann. In diesem Fall hat der Verein „Lebenshilfe e. V.“ Interesse an einer Nutzung für betreutes Wohnen gezeigt. Der Standort in zentraler, verkehrsgünstiger Lage hat zusammen mit dem besonderen Reiz und der unverwechselbaren Identität des alten Bahnhofsgebäudes den Ausschlag für die Wahl des Standorts gegeben.

Durch die neue Nutzung des lange Jahre teilweise leer stehenden Bahnhofskomplexes mit dem Empfangsgebäude und den Güterschuppen sowie durch die vorgesehenen Anbauten soll eine Belebung des Areals mit unterschiedlichen Nutzungen erreicht werden. Dabei steht der weitgehende Erhalt des ortsbildprägenden heimatgeschichtlich bedeutsamen Bahnhofsgebäudes mit dem für das Landschaftsbild in der Umgebung der Blumenthaler Aue wichtigen Baumbestand im Mittelpunkt der Planungsaufgabe. Das Vorhaben soll im Zusammenhang mit der

verkehrlichen Neuordnung zu einer städtebaulichen Aufwertung des Platzraumes beim neuen S-Bahn Haltepunkt beitragen.

Zusätzliche Nutzungsangebote und eine Neuordnung der Fuß- und Radwegeverbindungen rund um die Bus-Umsteiganlage und im Bereich des Bahnhofsgebäudes sollen zu einer besseren stadträumlichen Verknüpfung führen. In Ergänzung sind ein weiterer Bahnsteigzugang sowie eine neue Straßenquerung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Damit wird die Aufenthaltsqualität des Bahnhofsplatzes neben der Funktionalität erhöht und die Wahrnehmbarkeit der Fußgängerunterführung zur nördlich gelegenen Burg Blomendal verbessert.

Der städtebaulichen Neuorganisation des Verkehrsknotenpunktes dient auch die perspektivische Errichtung eines Gebäudes zwischen öffentlicher Busumsteiganlage und privat genutztem Bahnhofsbereich, das der Versorgung und dem Aufenthalt von Reisenden sowie von Mitarbeitern der BSAG dienen soll. Es soll das heute für diesen Zweck genutzte, aber nach dem Umbau des Busbahnhofs dezentral gelegene Gebäude Landrat-Christians-Str. 73A und 73B ersetzen. Dieses separat auf der anderen Straßenseite liegende Grundstück kann nach der Verlagerung der BSAG-Nutzungen von der Stadt anderweitig verwertet werden. Der Vorhabenträger hat Interesse bekundet, den Neubau nachgeordnet zu errichten. Er kann die dafür vorgesehene Fläche auch erst nach Endwidmung als Verkehrsfläche von der Stadtgemeinde erwerben. Diese Fläche ist daher nicht Bestandteil des Vorhabenplanes, sondern wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und mit dem vorstehend genannten Nutzungszweck beplant.

Die Umsetzung dieser Planungen erfordert eine bedarfsgerechte Neuordnung der Grundstücksgrenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücken.

## **C Planinhalt**

### **C 1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Vorhaben, die früheren Bahnhofsgebäude zu einer Einrichtung für betreutes Wohnen umzubauen und zu erweitern, wird Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im Einzelnen handelt es sich bei der angestrebten Nutzung um eine Einrichtung der Lebenshilfe Bremen e.V. für betreutes Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen, und eine daran anschließende Physiotherapiepraxis. Die diesbezügliche nähere Konkretisierung der Mischgebietsfestsetzung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Wegen der Nähe der verschiedenen Verkehre, die von mehreren Seiten auf die beabsichtigten Nutzungen einwirken, sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Festsetzungen für den Lärmschutz erforderlich (siehe D Umweltbelange, (d) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen).

Für die Fläche des geplanten Café/Kiosk-Gebäudes mit WC-Anlage („nette Toilette“) sowie Aufenthaltsräumen für das BSAG-Personal wird ein Sondergebiet mit Bezug zum Bus- und Bahnverkehr sowie andere öffentlichkeitswirksame Nutzungen festgesetzt. Weil die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB eingezeichnete Fläche nicht Vertragsgebiet eines Durchführungsvertrages ist, erfolgt die Konkretisierung der Planungsziele zur Art der baulichen Nutzung durch die detaillierte Ausgestaltung der

Sondergebietsfestsetzung. Dieses Sondergebiet **SO<sub>BB</sub>** dient der Unterbringung von Nutzungen mit Bezug zum Bus- und Bahnverkehr, und schränkt damit die Art der Nutzung auf die hier gewünschten öffentlichkeitswirksamen Zweckbestimmungen ein. Im Einzelnen bedeutet dies, dass dem Reiseverkehr dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Verwaltungs- und Aufenthaltsräume für den öffentlichen Nahverkehr sowie Räume für kulturelle, gesundheitliche oder soziale Zwecke allgemein zulässig sein sollen. Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen sollen an dieser Stelle ausgeschlossen bleiben, da diese Verkehrsumsteigeanlage keinen Kerngebietscharakter aufweist. Diese Nutzungsbestimmungen stehen darüber hinaus unter der Bedingung, dass die Verträglichkeit mit der benachbart geplanten Einrichtung für Betreutes Wohnen gewährleistet ist, sie dürfen daher das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können unvorhergesehene Nutzungsänderungen zugelassen werden, wenn z.B. der Nahverkehr eingeschränkt wird und der vorbehaltene Bezug zum Nahverkehr begrenzt erforderlich ist.

## **C 2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Grundfläche (GR), die Festsetzung einer Gebäudeoberkante, die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die festgesetzten Geschosshöhen mit zwei Vollgeschossen (Ausnahme: Bahnhofsempfangsgebäude mit drei Vollgeschossen) sind ebenso wie die Festlegung der Oberkante der Gebäude auf den Bestand einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung bezogen. Das Maß der Nutzung entspricht somit im Wesentlichen der vorhandenen städtebaulichen Situation, deren Erhaltung angestrebt wird.

Im Sondergebiet unterliegt das Baufeld allseitig Einschränkungen: Im Süden und Westen durch die Gehwege entlang des neugeplanten Straßenverlaufs, im Norden durch die unterirdische Hauptwasserleitung zu der ein Mindestabstand von 1m einzuhalten ist und östlich durch die stadtplanerische Zielvorgabe, die neu geplante fußläufige Zuwegung zum Bahnsteig möglichst entlang der Flucht des bestehenden Bahnhofsgebäudes zu organisieren, um eine direkte Wegebeziehung zwischen dem S-Bahn-Haltepunkt und der Straßenüberquerung zu BWK-Gelände zu schaffen. Daraus ergibt sich ein Baufeld von ca. 200 qm. Die zulässige Geschossfläche für das Baufeld des SO<sub>BB</sub> beträgt 400 qm. Hierzu ist mit dem potentiellen Bauherrn eine Gestaltungsvereinbarung verabredet worden, die im weiteren Verfahren verbindlich gemacht werden soll.

## **C 3 Bauweise und Baugrenzen**

Wegen der Länge der Baukörper entlang des Bahnsteiges (ehemaliger Güterschuppen) wird aus funktionalen, gestalterischen und schalltechnischen Gründen die geschlossene Bauweise im Mischgebiet festgesetzt. Für das Solitär-Gebäude an der Schnittstelle zwischen öffentlicher und privater Nutzung wird aus funktionalen und gestalterischen Gründen die offene Bauweise im Sondergebiet festgesetzt.

Die Ausdehnung der Bauzonen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

## **C 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze nach dem Ortsgesetz über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradstellplätze vom 18.12.2012 (StellpLOG Bremen) ergibt für das Vorhaben der betreuten Wohneinrichtung einen voraussichtlichen Bedarf von 10 Stellplätzen. Dabei wurde als Hauptnutzung das betreute Wohnen für behinderte Erwachsene mit 20 Betten angesetzt (2 Stellplätze). Das entspricht den Richtzahlen für Altenwohnheime und Altenheime. Für die Physiotherapiepraxis werden 8 Plätze angerechnet. Die für die vorgenannten Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden nicht zeichnerisch festgesetzt, sollen aber auf dem im Vorhabenplan dargestellten Grundstück (Flurstücke 56/6, 58/1 und 55/8 in der Gemarkung VR Flur 158) so angeordnet werden, dass Störeinflüsse der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge auf die Wohnnutzung und eine optische Beeinträchtigung der Vorplatzgestaltung und der Aufenthaltsqualität minimiert werden.

Die für das Sondergebiet erforderlichen Stellplätze (Café-Nutzung 5, Mitarbeiterstellplätze der BSAG 1-2) sollen nicht direkt am geplanten Gebäude angeordnet werden, um nicht die stadträumliche Wirkung der Platzfläche und des freistehenden Gebäudekörpers zu stören. Deswegen sind im Sondergebiet (Teilbereich des Flurstückes 56/3 in der Gemarkung VR Flur 158) oberirdische Stellplätze nur innerhalb der mit Fahrrechten belasteten Flächen zulässig. Aus gleichem Grund sind oberirdische Garagen und Nebenanlagen im gesamten Sondergebiet nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Pflichtstellplätzen im Sondergebiet ist erforderlich, um diese ggf. auf dem Grundstück unterbringen zu können, vorrangig sollen sie aber auf angrenzenden Nachbargrundstücken hergestellt werden.

Aufgrund der Lagegunst zum ÖPNV wird die Zahl der herzustellenden Pflichtstellplätze nach Möglichkeit reduziert.

## **C 5 Verkehrsflächen**

Die festgelegten Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Landrat-Christians-Straße liegen im östlichen Teilbereich des Sondergebietes und sind in Abstimmung mit dem ASV an der verkehrstechnisch günstigsten Stelle des Grundstücks angeordnet, um eine Verkehrsgefährdung möglichst zu vermeiden. Im Zuge der Umbaumaßnahmen der Busumsteiganlage wird als Ersatzleistung für die bisherige Zufahrt zu den Vorhabengrundstücken ein neuer Ein- und Ausfahrtsbereich mit Überfahrt hergestellt. Die Ein- und Ausfahrt für die Feuerwehr entlang der Lärmschutzwand (ggf. Absenken der Bordsteine) wird ebenfalls im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt.

Da sich die Fläche des Sondergebietes nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und die Zufahrtsmöglichkeit zum Bahnhofsgrundstück gesichert werden soll, wird der östliche Teilbereich als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Eigentümers des Bahnhofgrundstückes ausgewiesen.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes liegt an der Schnittstelle zwischen öffentlichen und privaten Nutzungen und wird deshalb als mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Fläche ausgewiesen. Entsprechend sind für die begehbaren Flächen die gleichen Pflastermaterialien zu verwenden, die auch in den „Auffangbereichen“ der angrenzenden Busumsteiganlage verwendet werden. Dadurch werden die geplanten öffent-

lichen Wegeverbindungen insbesondere zwischen Bahnsteig des S-Bahn-Haltepunktes und der Straßenüberquerung zum BWK-Gelände und Wegebeziehungen zur Busumsteiganlage als öffentlich nutzbare Bereiche erkennbar.

## **C 6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Auf dem Grundstück verläuft eine Hauptwasserleitung, weitgehend im Bereich der bisherigen Straßenverkehrsflächen, die im Bebauungsplan als unterirdische Hauptwasserleitung DN 300 innerhalb einer mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers zu belastenden Fläche gekennzeichnet ist. Zu der Leitung ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 1m zu angrenzenden Gebäudedefundamenten einzuhalten.

## **C 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich für Ausgleichszwecke, die gemäß Baumschutzverordnung erforderlich sind, um die östlich gelegene Fläche zwischen Gewerbeleis und Friedhof (Flurstück 56/5 der Gemarkung VR Flur 158) erweitert. Die Fläche befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieser Planbereich ist als private Grünfläche und als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen; nach Abgang zu ersetzen festgesetzt. Diese Fläche dient als Ausgleichsfläche für die notwendigen Fällungen von Bäumen. Die Anzahl, Art und der Zeitpunkt der zu pflanzenden Bäume wird im Rahmen des Antragsverfahrens gemäß der Bremischen Baumschutzverordnung festgelegt.

## **C 8 Sonstige Festsetzungen**

Zur dem östlich gelegenen Gewerbeleis „Zur Westpier“ (Gleistrasse zum Gewerbegebiet Bremer-Vulkan) hin ist als Lärmschutzeinrichtung eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten, um die Wohn- und Freibereiche der Bewohner zu schützen. Um die Freibereiche der Bewohner angenehmer zu gestalten und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, ist die Lärmschutzwand entsprechend zu gestalten und einzugrünen.

Weiterhin wird im Plangebiet bei der Errichtung von Gebäuden aus Gründen des Schallschutzes festgesetzt, dass

- in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
- in Schlafzimmern nachts bei Außenpegeln  $> 45$  bis  $\leq 50$  dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterleibung, Grundrissgestaltung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- bei Außenpegeln  $> 50$  und  $\leq 60$  dB(A) in Schlafzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

- für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien, Wintergärten) durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.“

Die geplanten Wohneinheiten und speziell die Schlaf- und Aufenthaltsräume sollen auf der lärmabgewandten, südlichen Seite des Bestandsgebäudes errichtet werden (Haus- bzw. Wohnungsflure im Bestandsgebäude parallel zur S-Bahn-Haltestelle Blumenthal).

Es ist damit zu rechnen, dass im Zuge des Bahnbetriebs ausgehend von den Güterverkehrszügen zeitweilig Erschütterungen erfolgen, die eine unvermeidliche Belästigung darstellen.

## **C 9 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Gestaltungsfestsetzungen sind im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zur Aufwertung und Neudefinition des östlichen Eingangsbereichs des Stadtteiles Blumenthal zu sehen, das wesentlich durch die Umstrukturierung der Busumsteigeanlage geprägt ist. Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen am Bahnhof Blumenthal stehen im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Busumsteigeanlage und sind im Gesamtkonzept wichtige Bausteine mit stadträumlicher Wirkung. In diesem Zusammenhang steht an der Schnittstelle zwischen öffentlichen und privaten Nutzungen das Sondergebiet mit dem Baufeld für ein Solitär-Gebäude, für das öffentlichkeitswirksame Nutzungen vorgesehen sind. Durch die beabsichtigte Verlagerung der bisherigen BSAG-Aufenthaltsräume, die nach dem Umbau des Busbahnhofes dezentral liegen, kann die freiwerdende Fläche im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden, seit langem brachliegenden Grundstück der abgebrannten, ehemaligen Gaststätte Ständer als ein weiterer Baustein im Gesamtkonzept der Aufwertung des Eingangsbereichs Blumenthal genutzt werden. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht der Wegeanschluss die Weiterführung einer wichtigen Wegeverbindung zwischen S-Bahn-Haltestepunkt und BWK-Gelände, auch als Anbindung in Richtung altes Zentrum Blumenthal.

Im Einzelnen soll das alte Bahnhofsgebäude in seiner städtebaulichen und heimatgeschichtlichen Bedeutung entsprechend der bisherigen Gestalt weitgehend erhalten bleiben. Im der Planzeichnung des Vorhabenplans ist ein Systemschnitt mit einer Ansicht von Süden enthalten, der die beabsichtigte Höhenentwicklung und Gestaltung des Vorhabens mit der Lage des Anbaus in der Senke, ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen der Geschossigkeit im ausgewiesenen Mischgebiet darstellt.

Das im Sondergebiet vorgesehene Solitär-Gebäude liegt an der Schnittstelle zwischen öffentlichen und privaten Nutzungen. Es bedarf durch die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Gebäude ebenso wie in den Außenbereichen (Wegeverbindungen/ Café Außensitzplätze) sowie durch die exponierte Lage, neben den situationsbedingten Zwangspunkten einer besonderen gestalterischen Aufmerksamkeit. Hierzu ist mit dem potentiellen Bauherrn der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über das weitere Vorgehen der Entwurfsfindung und -umsetzung vor Planreife vorgesehen. Ein Abverkauf der Angebotsfläche erfolgt unter diesem Vorbehalt. Um die stadträumliche Wirkung nicht zu überfrachten, sind im Plange-

biet Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen in ihrer Größe nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Farbgebung und Material sind an die Gebäudefassade anzupassen.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes liegt an der Schnittstelle zwischen öffentlichen und privaten Nutzungen und wird deshalb mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Fläche ausgewiesen. In diesem Bereich sind verschiedene öffentliche Wegeverbindungen vorgesehen, insbesondere zwischen Bahnsteig des S-Bahn-Haltepunktes und der Straßenüberquerung zum BWK-Gelände sowie Wegebeziehungen zur Busumsteiganlage. Zudem ist in diesem als Sondergebiet ausgewiesenen Teilbereich das Solitär-Gebäude u.a. mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen (z.B. Außensitzplätze Café/Kiosk) vorgesehen. Damit diese öffentlich nutzbaren Bereiche erkennbar sind und gleiche Aufenthaltsqualitäten wie in der angrenzenden öffentlichen Busumsteiganlage bieten, werden hier Festsetzungen zum Pflastermaterial getroffen: Innerhalb dieser begehbaren Flächen sind Betonsteinplatten 20x30x8 cm, naturgrau, kugelgestrahlt in Reihe mit 1/3 Versatz in Fortsetzung der angrenzenden „Auffangbereiche“ der Busumsteiganlage zu verlegen.

Außerhalb dieser öffentlich nutzbaren Bereiche des Sondergebietes sind die mit dem privaten Fahrrecht belasteten Flächen in ihrer Oberflächengestaltung an das Material und die Farbgebung der Oberfläche des Bahnhofgrundstückes anzupassen. Diese Festsetzung wird getroffen, weil sich die Fläche des Sondergebietes nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und eine einheitliche Gestaltung gewährleistet werden soll.

## **C10Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### Archäologische Denkmalpflege

Das Vorhaben berührt Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege. In dem Plangebiet liegt eine archäologische Fundstelle. Beim Bau der Verbindungsbahn Eisenbahn-Wollkämmerei wurde dort 1887/88 ein jungsteinzeitliches Feuersteinbeil gefunden. Es ist nicht auszuschließen, dass dort weitere archäologische Fundstellen vorhanden sind. Daher muss der Landesarchäologe Gelegenheit bekommen, die eventuellen Erdarbeiten im Gebiet zu beobachten und zu untersuchen.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Blumenthal (Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Blumenthal vom 06. Februar 2014, verkündet im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 17 2014 am 12. Februar 2014).

## **D Umweltbelange**

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange dienen:

- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans Nr.55 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal, T&H Ingenieure GmbH vom 23.April 2013
- Historische Standortuntersuchung Wasserschutzgebiet Blumenthal (Landrat-Christians-Str. 82-86 – Bahnhof Blumenthal, Histinvest Oktober 2004)
- Orientierende Untersuchung des Untergrundes –Ehemaliger Bahnhof Bremen-Blumenthal, Krauss & Partner GmbH 31.10.2013
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Fledermäuse“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 55 „Bahnhof Blumenthal“, Büro planNatura vom 30. Oktober 2013

Planinhalt, Flächenbedarf und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind unter Punkt B) und C) der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

#### **(a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Gemäß §1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Es handelt sich hier um einen im Wesentlichen durch technische Einrichtungen für den Bahnbetrieb sowie den Nutzungszweck Bahnhof geprägte großenteils versiegelte Fläche mit Gebäuden von ortsbildprägender und heimatgeschichtlicher Bedeutung. Teile des Plangebiets sind von einigen teilweise schon geschädigten Bäumen, Scherrasenflächen und vereinzelt Gehölzen bestanden oder von Schotterflächen eingenommen. Bemerkenswert ist eine aus alter Zeit stammende künstliche Bodensenke, die vermutlich auf früheren Gebäudebestand zurückgeht. Weiterhin steht auf dem Grundstück unmittelbar an der heutigen Grundstücksgrenze ein zweigeschossiges Wohnhaus, das abgerissen werden soll.

Entsprechend § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da das Untersuchungsgebiet gemäß der planungsrechtlichen Einschätzung nach § 35 BauGB bereits als ein in baulicher Nutzung befindliches Gebiet mit der Infrastrukturanlage Bahnhof gilt und somit im Rahmen dieser Vornutzung als Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13a in Verbindung mit § 1a BauGB anzusehen ist. Darüber hinaus ist vorgesehen, Teilflächen zu entsiegeln und neben einer Neubauung gärtnerisch zu gestalten.

Besondere Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind von der Planung nicht betroffen.

### **(b) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz stehen der Planung nicht entgegen.

### **(c) Fledermäuse**

Am 24.10.2013 wurde der alte „Bahnhof Blumenthal“ mit seinen Nebengebäuden auf eine mögliche Bedeutung als Fledermausquartier untersucht. Bei der Untersuchung wurden keine Fledermäuse gesichtet und es wurden keine Spuren nachgewiesen, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen würden. In und an den Gebäuden befinden sich zahlreiche Risse und Spalten, die potentiell als Quartiermöglichkeiten geeignet sind, Nutzungsspuren wurden nicht gesichtet.

Bei der durchgeführten Untersuchung der Bäume konnte auf Grund der Belaubung nicht abschließend geklärt werden, ob sich hier Quartiermöglichkeiten befinden. Daher wird empfohlen, direkt vor einer geplanten Fällung die Bäume in unbelebtem Zustand mit Hilfe einer Hubarbeitsbühne oder der Seilklettertechnik zu untersuchen.

- (Siehe hierzu das Fachgutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Fledermäuse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 55 Bahnhof Blumenthal“, Büro planNatura vom 30. Oktober 2013)

Auf Grund des Untersuchungszeitpunkts im Oktober kann nicht ausgeschlossen werden, dass die potentiellen Quartiere nach der durchgeführten Untersuchung noch durch Fledermäuse besetzt werden.

### **(d) Ort- und Landschaftsbild**

Die Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Stadtbild ist durch die besondere Situation eines Kleinbahnhofes des ausgehenden 19. Jahrhunderts geprägt. Durch die Planung wird die heimatgeschichtliche Bedeutung der Gebäude hervorgehoben und die städtebauliche Situation erheblich verbessert. Durch die untergeordneten baulichen Veränderungen (z. B. durch einen in der Senke liegenden Anbau, der den ehemaligen Güterschuppen nicht überragt, bei gleichzeitigem Abriss eines Gebäudes aus den sechziger Jahren) werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild hervorgerufen.

### **(e) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme**

Das Vorhaben führt zur Revitalisierung einer untergenutzten und teilweise brach liegenden Fläche in Randlage zum urbanen Umfeld eines stark genutzten öffentlichen Verkehrsplatzes beim Haltepunkt Blumenthal der Farge-Vegesacker-Eisenbahn (Regio-S-Bahn). Es unterstützt damit das Ziel einer konzentrierten Innenentwicklung mit einer Wohnnutzung für besondere Zielgruppen und den Anforderungen des öffentlichen Raumes.

### **(f) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterung**

Gemäß §1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie um-

weltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schützenswerte Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eine Entscheidungshilfe. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

Das Plangebiet in Bremen-Blumenthal zwischen der Landrat-Christians-Straße und der Bahnstrecke der Farge-Vegesacker Eisenbahn soll überplant und als Mischgebiet ausgewiesen werden. In dem Gebiet sollen sowohl eine gewerbliche Nutzung in Form von Büros als auch eine Wohnnutzung stattfinden. Für das Planverfahren sind die Geräusch-Immissionen, verursacht durch den angrenzenden Straßen- und Schienenverkehr, im Plangebiet ermittelt und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau /6/ und 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung /9/ beurteilt worden.

Wegen der Überschreitung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, durch die im Inneren der Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können.

Die Berechnungen für die Verkehrslärm-Immissionen ergaben, dass es durch den Straßen- und Schienenverkehr sowohl zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 /7/ als auch teilweise der Grenzwerte der 16. BImSchV /9/ im Plangebiet kommt.

Aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwände werden in der östlichen Plangebietsgrenze, entlang des Industriegleises vorgesehen, an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze dagegen kommen sie aus bahnrrechtlichen Gründen nicht in Frage.

Im Rahmen der Berechnungen wurde geprüft, welche Auswirkungen zu erwarten sind, wenn an der östlichen Plangebietsgrenze eine Lärmschutzwand errichtet wird. Die Berechnungen wurden exemplarisch für eine Höhe von 2,0 m, 2,5 m und 3,0 m durchgeführt. Im Ergebnis wird die Errichtung einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand an der östlichen Grenze im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf der dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseiten kann zwar eine relevante Pegelminderung erreicht werden, jedoch reicht dies allein nicht aus, um in allen Bereichen einen ausreichenden Schutz vor Lärm zu erreichen. Um einen ausreichenden Schutz im Inneren der schutzbedürftigen Räume sicherzustellen, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und deren Anwendung, bzw. Umsetzung durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschrieben.

Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erfolgt nach der DIN 4109 /8/. Es wird der maßgebliche Außenlärmpegel für die Gesamtbelastung (Straße, Schiene und Gewerbe) berechnet. Anhand der berechneten Gesamtbelastung werden entsprechende Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebietes bestimmt.

Durch entsprechende Festsetzungen und daraus resultierender Maßnahmen soll ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden. Eine Beeinträchtigung des

Schlafs ist aufgrund der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet, auch wenn in den äußeren Bereichen des Mischgebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einschließlich der dort zulässigen Spitzenpegel nicht eingehalten werden können.

(Siehe hierzu das Fachgutachten „Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans Nr. 55 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal, T&H Ingenieure GmbH vom 23. April 2013)

Es ist damit zu rechnen, dass im Zuge des Bahnbetriebs ausgehend von den Güterverkehrszügen zeitweilig Erschütterungen erfolgen, die eine unvermeidliche Belästigung darstellen. Der Nachweis über ausreichende bautechnische Vorkehrungen zum Schutz gegen Erschütterungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### **(g) Auswirkungen durch Altlasten**

Im Plangebiet sind im Rahmen der Festsetzung des Wasserschutzgebietes Bremen Blumenthal sowie bei der Aufstellung des Bebauungsplans Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Bei der historischen Recherche von histinvest zum Wasserschutzgebiet Blumenthal (Dr. Klaus Schlottau, 2004) wurden die geologischen Standorteigenschaften erforscht sowie die Daten der Nutzungshistorie der jeweiligen Nutzungen anhand der Aktenlage des Bauamtes Bremen-Nord ermittelt.

Die aktuelle Untersuchung des Untergrundes (Krauss & Partner, 2013) kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Grundstück keine erhöhten, sanierungsbedürftigen Schadstoffgehalte (MKW und PAK) im Boden festgestellt wurden.

Die Schadstoffgehalte der aus den obersten 2,0 Metern stammenden Bodenmischproben liegen auf dem Niveau natürlich vorkommenden Gehalte (Schwermetalle) oder auf einem vernachlässigbar geringem Niveau (MKW und PAK) Eine Gefährdung der Schutzgüter „Mensch“ und „Boden“ ist auf der Basis der analysierten Schadstoffe nicht gegeben.

Bei einer potentiellen Bodenentsorgung des aufgefüllten Oberbodenhorizontes z.B. im Zuge von Bauarbeiten ist das Material als Z 0 bis Z 2 Material - gemäß der LA-GA Boden - zu behandeln.

Hinweise auf Gefährdungen von anderen Schutzgütern sind nicht festgestellt worden, so dass keine weiterführenden Untersuchungen erforderlich sind.

(siehe hierzu die entsprechenden Fachgutachten: „Historische Standortuntersuchung Wasserschutzgebiet Blumenthal (Landrat-Christians-Str. 82-86 – Bahnhof Blumenthal,“ Histinvest Oktober 2004) und „Orientierende Untersuchung des Untergrundes –Ehemaliger Bahnhof Bremen-Blumenthal“, Krauss & Partner GmbH 31.Oktober.2013

### **(h) Klimaschutz/Energieeinsparung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 55 schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Wiedernutzung des seit vielen Jahren nur provisorisch genutzten Bahnhofgebäudes und des Güterschuppens. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Vorhabengebietes im Bereich des zentralen Verkehrsknotenpunktes

Blumenthal mit sehr gutem ÖPNV-Anschluss entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Stadt der kurzen Wege", das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt.

Das geplante Kioskgebäude soll nach Stand der Planung synergetisch vom Bahnhofsgebäude mitversorgt werden.

**(i) Barrierefreiheit**

Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Regelungen der Landesbauordnung zur Barrierefreiheit nachzuweisen. Die Gestaltung der privaten Fußwege im Plangebiet ist barrierefrei ohne Hochborde möglich.

**Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange**

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) und (f) hinaus nicht bekannt.

**E Finanzielle Auswirkungen /Genderprüfung**

**Finanzielle Auswirkungen**

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Für die Realisierung der Planung fallen Kosten im Rahmen der angrenzenden Verkehrsbaumaßnahme für den Umbau der Busumsteigeanlage Bahnhof Blumenthal an (strukturelle Anpassung der Verkehrsanlage an das Vorhaben, z.B. Anpassung der Ein- und Ausfahrten), die von diesem Bebauungsplan verursacht werden. Aus diesem Bebauungsplan werden für die Stadtgemeinde Bremen Einnahmen durch den Verkauf von Grundstücksfläche (bisherige Verkehrsfläche) bewirkt. Die Beträge sind noch zu ermitteln.

**Genderprüfung**

Die Nutzungsmöglichkeiten der Wohneinrichtung und des Cafés/Kiosk mit den BSAG-Aufenthaltsräumen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die zentrale Lage mit gutem ÖPNV-Anschluss wird die Bildung von Wegenetzen verbessert, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

Bauamt Bremen-Nord:

Bremen,

---

Amtsleiter

## Ortsamt Blumenthal

### Niederschrift über die Einwohnerversammlung am 25. Juni 2013 im Gemeindesaal der ev. Ref. Kirchengemeinde Blumenthal

Beginn 19:00 Uhr

Ende 21:15 Uhr

Sitzungsleitung: Frau Cornelia Britt, stellv. Ortsamtsleiterin Blumenthal

### - A U S Z U G -

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Regularien
3. B-Plan 1288 – Gewerbegebiet BWK
4. VEP 55 – Bahnhof Blumenthal

#### **Zu TOP 4:**

Die Vorsitzende eröffnet die Diskussion um 19:20 Uhr und erteilt zunächst Herrn Harenburg das Wort.

Herr Harenburg erläutert kurz den Unterschied zwischen Bebauungsplan und einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Herr Frankenburg erläutert die von ihm erstellte Planung für den Bereich des alten Bahnhofes Blumenthal. Er erläutert, dass man in dem alten Bahnhofgebäude und in einem Anbau beabsichtigt, Wohnungen für die Lebenshilfe und eine Physiotherapiepraxis zu schaffen. Dabei geht es vor allem darum, das Vorhaben mit dem beschlossenen Umbau des Verkehrsknoten „Ständer“ zu synchronisieren. Daher müsse man auch die Lage und eventuelle Veränderungen an den Versorgungsleitungen in die Planungen einbeziehen. Ziel sei es, im Frühjahr 2014 mit den Bauarbeiten für die Gründung fertig zu sein.

Herr Kröger erläutert die Details des gesamten Bauablaufs mit all seinen Notwendigkeiten. Von dieser Versammlung ginge ein wichtiges Signal für den gesamten Ablauf der Umgestaltung des Eingangstores aus.

Frau Jutta Riegert fragt nach dem Verlauf der Straßen und ob geplant sei, das Grundstück des ehemaligen „Haus Ständer“ neu zu bebauen. Herr Frankenberg verbindet mit der wesentlichen Investition in den Bahnhofsbereich die Hoffnung, dass sich auch auf den Schlüsselgrundstücken etwas tun wird.

Herr Alex Schupp fragt nach dem Gesamtumfang der Veränderungen für die Straßen. Herr Kröger erläutert ausführlich.

Herr Gerd-Rolf Rosenberger begrüßt, dass endlich ein barrierefreier Bahnhof entstehen wird. Ferner fragt er nach der Belegung der Wohnungen für die Lebenshilfe und appelliert für die Einrichtung eines Cafés mit der Lebenshilfe als Betreiber. Dabei wird er von Pastor Klein unterstützt. Herr Kröger erläutert die Rahmenbedingungen.

Frau Ursula Palme fragt nach der Zukunft des alten Stellwerks. Herr Kröger sagt den Erhalt zu, weil es der Anstoß für den Erwerb des Bahnhofes gab.

Frau Maren Stühmer fragt nach dem alten Baumbestand auf den Flächen des Bahnhofes und ob geplant ist, ein WC zu erreichen.

Herr Frankenberg sagt, dass ein WC geplant sei und dass auf dem Gelände von Herrn Kröger der alte Baumbestand erhalten bleibt und auch neue Bäume gepflanzt werden.

Herr Ortsamtsleiter Nowack erklärt, dass auf dem Bereich des Verkehrsbahnhofs „Ständer“ geplant sei, alle Bäume zu entfernen und durch Neupflanzungen zu ersetzt werden. Das sei aber nicht Bestandteil der Planungen des VEP 55.

Die Vorsitzende weist zum Abschluss noch einmal auf die Vierwochenfrist für Eingaben beim Orts- und Bauamt hin und schließt die Sitzung mit einem Dank an alle Beteiligten.