

Durchführungsvertrag und städtebaulicher Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 112

Stand: 27.11.2020

zwischen

[REDACTED]
- nachfolgend "Vorhabenträgerin" genannt -

und der

der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch das
Bauamt Bremen-Nord,
Gerhard-Rohlfs-Straße 62
28757 Bremen
- nachfolgend „Stadt“ genannt -

Präambel

Die Vorhabenträgerin ist Grundstückseigentümerin des historischen Bahnhofs an der Landrat-Christians-Straße in Bremen-Blumenthal. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt das Kerngebäude freizustellen, zu sanieren, baulich zu ergänzen und einer neuen Nutzung zuzuführen sowie die Freiflächen in Abstimmung mit dem umgebenden öffentlichen Raum neu zu gestalten (1. Bauabschnitt).

Ergänzt werden soll das Vorhaben durch die Umgestaltung einzelner, an das Vorhabengrundstück angrenzender Flächen, d. h. die gestalterische Erweiterung der privaten Vorplatzfläche bis zur Landrat-Christians-Straße (2. Bauabschnitt) sowie die Schaffung einer direkten öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen der Fahrbahnquerungshilfe an der Landrat-Christians-Straße und dem Bahnsteig der Regio-S-Bahn mit Sicherung der bestehenden Grünstrukturen als öffentliche Parkfläche (3. Bauabschnitt).

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der vorgenannten Maßnahmen wird das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 112 nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Dieses schließt Flächen nach §12 (4) BauGB (Angebotsteil) mit ein.

Entsprechend der dargelegten Untergliederung in einen Vorhaben- und Erschließungsplan und in Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans werden im Folgenden zwei Vertragsteile (Teil A und B), jeweils in Verbindung mit einem allgemeingültigen Vertragsteil C, in einem kombinierten Vertrag zusammengefasst. Sie beziehen sich auf § 12 (1) BauGB und auf § 11 BauGB und stellen zusammen einen kombinierten Durchführungs- und städtebaulichen Vertrag dar.

Es ist geplant, das Vorhaben (1. Bauabschnitt) auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 112 und nach den Bestimmungen dieses Vertrages (Vertragsteil A und C: Durchführungsvertrag) zu realisieren.

Die geplante Umgestaltung der Flächen südlich des Vorhaben- und Erschließungsplans (2. Bauabschnitt) sowie der Flächen westlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (3. Bauabschnitt) richtet sich nach den Festsetzungen für die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 112 einbezogenen Flächen sowie den Bestimmungen dieses Vertrages (Vertragsteil B und C: städtebaulicher Vertrag).

Teil A: DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
(gem. § 12 BauGB)

§ 1 Vertragsgegenstand des Durchführungsvertrags

- (1) Grundlage für das Vorhaben ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 112 (Stand 18.11.2020 (Berichtsvorlage) in Anlage 1), der zugleich einen Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) darstellt und die baulichen Maßnahmen bestimmt. Mit den Gebäudeansichten (Anlage 2), der Baubeschreibung (Anlage 3), dem Grünordnungsplan (Anlage 4) sowie dem Freiraumkonzept mit Darstellung des ersten Bauabschnitts (Anlage 5a) werden das Vorhaben und die damit verbundenen Maßnahmen konkretisiert. Von den in den Anlagen dargestellten Gebäudeansichten sind die Fassadengliederung und die Fensterformate verbindlich. Weitere Verpflichtungen ergeben sich aus § 6 Gebäude- und Außenraumgestaltung/ Bemusterung. Bei der Außenraumgestaltung sind die Materialisierung der Oberflächen, die Anordnung der Stellplätze, Fahrgassen und Nebenanlagen sowie die Pflanzmaßnahmen verbindlich.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist nachgewiesenermaßen bereit und in der Lage, das Vorhabengrundstück entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes 112 zu bebauen.
- (3) Die Vorhabenträgerin führt die Maßnahmen nach §§ 3 - 6 im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.

§ 2 Grundstück im Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet dieses Durchführungsvertrags umfasst die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 112 liegenden Flurstücke 56/6, 58/1, 55/8, 56/5 der Gemarkung VR 158. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümer der vorgenannten Grundstücke.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst
 - a) die Freistellung des historischen Bahnhofsgebäudes durch Teilabriß,
 - b) dessen Sanierung, seinen Teilumbau unter Beibehaltung seiner Kubatur und Backsteinfassade,
 - c) die Errichtung eines zweigeschossigen Büro- und Geschäftsgebäudes und eines eingeschossigen Zwischenbaus mit Flachdächern sowie
 - d) die Neugestaltung des Außenraumes.
- (2) Nutzungen
Das Erdgeschoss des Bahnhofsgebäudes soll in räumlich-funktionaler Verbindung mit dem Verbindungsbau zu einer Bäckereifiliale mit Café umgenutzt werden. Die im Obergeschoss vorhandene Bahnbetriebsleiterwohnung soll nach Auszug des Mieters, Herrn Herbert Zientek zu Büroräumen umgewandelt werden.

Im Neubau sind eine Bankfiliale, ein Pflegedienst und Praxisflächen vorgesehen.

(3) Ausgleichsfläche

Das im östlichen Bereich des Plangebietes gelegene Flurstück 56/5 dient als eine Kompen-sationsfläche der Anpflanzung von neuen Bäumen. Bauliche Anlage entstehen hier nicht.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Erreichen einer Zulässigkeit gemäß §33 BauGB und unter Anerkennung der Festsetzungen einen genehmigungsfähigen Bauantrag für den ersten Bauabschnitt gemäß dieses Durchführungsvertrags zu stellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Erhalt der Genehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben gemäß § 3 (1) a)-c) innerhalb von 24 Monaten nach Erhalt der Baugenehmigung umzusetzen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Weiteren dazu; nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen unverzüglich mit den Außenanlagen des 1. Bauabschnittes gemäß § 3 (1) d) / Anlage 5a zu beginnen und diese bis spätestens 30 Monate nach Erhalt der Baugenehmigung herzustellen. Die Anpflanzung von Bäumen hat spätestens bis zur zweiten Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu erfolgen. An der Grenze zum 3. Bauabschnitt sind in Abhängigkeit des Realisierungszeitpunktes ggf. vorübergehende Unfallverhütungs- und Verkehrssicherungsmaßnahmen zu ergreifen.
- (4) Die in Abs. (1) bis (3) vereinbarten Fristen wird die Stadtgemeinde verlängern, wenn die Vorhabenträgerin aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist, so z.B. durch Insolvenz von am Bau beteiligten Unternehmen.

§ 5 Mobilitätskonzept

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen des Bauantrages zur Vorlage eines Mobilitätskonzeptes mit dem Angebot von mind. zwei privaten Carsharing-Fahrzeugen als Teil des Pflichtstellplatznachweises und/oder einer nachzuweisenden vertraglichen Kooperationsvereinbarung mit einem Carsharing-Anbieter inkl. der dauerhaften und mittels Baulast zu sichernden Bereitstellung der zu diesem Zweck erforderlichen zwei Stellplätze. Mit dieser Umsetzungsverpflichtung nach Satz 1 wird die nach dem Ortsgesetz über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen – StellplOG) geforderte Zahl der mindestens herzustellenden Kraftfahrzeugstellplätze entsprechend gemindert.

§ 6 Gebäude- und Außenraumgestaltung, Müllkonzept, Bemusterung

(1) Gebäudegestaltung

Im Rahmen der baulichen Neuordnung des Grundstücks erhält der historische Bahnhof einen neuen Vorplatz, der durch die Außengastronomie des Cafés eine belebende Nutzung erfährt. Die Erdgeschosszonen des Bürogebäudes sowie des Verbindungsbaus sollen sich durch eine transparente Gestaltung mit Glasfassaden zum Bahnhofsvorplatz öffnen und so zur Belebung und Attraktivität des neuen Platzes beitragen. Die weiteren Fassadenelemente der Neubauten sind in Anlehnung an die Fassade des historischen Bahnhofgebäudes und im Ergebnis einer gestalterischen Abstimmung mit der Stadt Bremen entsprechend der Gebäudeansichten (Anlage 2) und der Baubeschreibung (Anlage 3) auszuführen.

(2) Außenraumgestaltung

Die Außenraumgestaltung (Anlagen 4 und 5a) sieht eine Platzgestaltung (u.a. Pflanzbeet sowie der Anpflanzung eines neuen Baums (Zerreiche) vor, die Raum für die Außengastronomie des Cafés zwischen Alt- und Neubau, für Pflanz- und Baumbeete sowie für Fahrradabstellanlage und für einen Behindertenstellplatz und zwei Kurzzeitstellplätzen (15min), die jeweils entsprechend auszuweisen sind, vor. Alle weiteren Kfz-Stellplätze inklusive mind. zweier vorgesehener Carsharing-Stellplätze und einer Ladesäule für Elektrofahrzeuge werden auf der Ostseite des neuen Bürogebäudes angeordnet. Die erforderlichen Fahrradstellplätze können auf dem gesamten Grundstück angeordnet werden, wobei der zu überdachende Anteil aus gestalterischen Gründen nicht auf dem Bahnhofsvorplatz zulässig ist.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich insofern zur Anordnung der Stellplätze, Fahrgassen und Nebenanlagen sowie zur Anpflanzung der Bäume entsprechend der Darstellungen im Grünordnungsplan/Freiraumkonzept.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Oberflächengestaltung grenzübergreifend hinsichtlich der Material- und Farbwahl einheitlich und im Sinne der Barrierefreiheit schwellenlos zu erfolgen hat. Zwangspunkte sind hierbei das anstehende Niveau der Nebenanlagen der Landrat-Christians-Str. sowie des Jenny-Ries-Platzes im Bereich der Aue und das Erdgeschossniveau des alten Bahnhofsgebäudes.

Grundlage der Oberflächengestaltung bildet nach Material, Farbe und Verlegemuster dabei das westlich des Plangebietes vom Jenny-Ries-Platz her anstehende, dunkelgraue Pflaster.

(3) Müllkonzept

Die Bereitstellung von Müllgefäßen zur Abholung ist durch höhengleiche Befestigung einer Teilfläche in der südöstlichen Ecke des Vorhabengrundstückes geplant.

Soweit sich an diesem Standort auch eine Unterflur-Bevorratung mit direkter Entleerung in Abstimmung mit der Bremer Stadtreinigung rechtlich/ technisch darstellen lässt, vereinbaren die Vertragsparteien eine solche prioritär zur Umsetzung zu bringen.

Soweit dies nicht darstellbar ist, hat die Sammlung des Gewerbemülls abgesetzt von der Landrat-Christians Straße und dem Vorplatz rückwärtig innerhalb der Gebäude oder im Außenraum außerhalb der Grünflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder, sofern zur Minimierung der städtebaulichen Wirkung auf eine Oberkante von max. 1,25 m über Grundstücksniveau tieferliegend ausgeführt, im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke zu erfolgen. Im Außenraum liegende Müllsammltplätze sind nach Bedarf einzuhauen und durch höhengleiche Abpflanzung zu begrünen.

(4) Bemusterung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die Fassadengestaltung der Neubauten inkl. Dachaufbauten unaufgefordert eine Bemusterung in Abstimmung mit der Bauverwaltung durchzuführen, in der die Fassadenmaterialien und -farben im Einvernehmen mit der Stadt abzustimmen sind. Hierfür ist eine ca. ein Quadratmeter große Fläche zur Bemusterung vorzulegen. Der Termin zur Bemusterung muss seitens des Vorhabenträgers vor Bestellung der Fassadenmaterialien mit der Stadt stattfinden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur entsprechenden fristgerechten Terminorganisation.

§ 7 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 112; Kündigung

- (1) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Vertrag genannten Fristen durchgeführt wird. Die Entscheidung über die Aufhebung wird einseitig von der Stadt getroffen. Aus der Aufhebung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.
- (2) Wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Vertrag genannten Fristen durchgeführt wird, so kann die Stadt diesen Vertrag durch Erklärung an die Vorhabenträgerin kündigen. Dies setzt voraus, dass die Fristüberschreitung mehr als ein Jahr beträgt und dass die Stadt der Vorhabenträgerin vor Erklärung der Kündigung eine Nachfrist von mindestens zwei weiteren Jahren zur Fertigstellung des Vorhabens gesetzt hat. Aus der Kündigung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 8 Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Erschließung, der Planung sowie dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, einschließlich der in den §§ 5 und 6 näher bezeichneten Maßnahmen in vollem Umfang. Dies betrifft auch solche Kosten, die entstehen, falls das Vorhaben nicht zur Durchführung kommt. Die Vorhabenträgerin trägt dann auch die Kosten des Aufhebungsverfahrens.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank vorgelegt.

Teil B: STÄDTEBAULICHER VERTRAG (gem. § 11 BauGB)

§ 9 Vertragsgegenstand des städtebaulichen Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertragsteils B sind Maßnahmen in den Bereichen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, die nach § 12 Abs. 4 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 112 (Entwurf Stand 18.11.2020 in Anlage 1) einbezogen sind. Mit dem Grünordnungsplan (Anlage 4) sowie dem Freiraumkonzept mit Darstellung des zweiten und 3. Bauabschnitts (Anlage 5b) werden diese mit dem Vorhaben verbundenen Maßnahmen dargestellt und konkretisiert.

§ 10 Grundstücke im Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrags

- (1) Das Vertragsgebiet dieses städtebaulichen Vertragsteils B umfasst folgende, im Gelungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 112 liegenden Flurstücksteile:
 - a) eine Teilfläche des städtischen Flurstücks 56/3 (Gemarkung VR 158). Diese Teilfläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private und öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sowie als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

- b) Teilflächen der Flurstücke 56/6 und 55/8 der Gemarkung VR 158. Diese Flächen sind als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sowie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Bebauungsplan 112 festgesetzt. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der vorgenannten Grundstücke.

§ 11 Beschreibung der Maßnahmen im Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrags

(1) Ergänzung der Vorplatzfläche (sog. 2. Bauabschnitt)

In einem 2. Bauabschnitt soll die in § 10 (1) a) benannte, derzeit öffentliche Fläche zwischen der Landrat-Christians-Straße und dem Vorhabengrundstück ergänzend in den Bahnhofsvorplatz eingebunden und entsprechend einheitlich baulich umgestaltet werden.

1. Für die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts durch die Vorhabenträgerin ist die vorauslaufende Abtretung der betroffenen Teilfläche erforderlich, zu der sich die Stadt im Rahmen dieses Vertrages und der entsprechenden Festsetzung grundsätzlich bereit erklärt.
2. Nach Eigentumsübertragung der bisher städtischen Teilfläche des Flurstücks 56/3, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 112 als private Verkehrsfläche festgesetzt wurde, werden im Rahmen des zweiten Bauabschnitts zwei weitere Pflanzbeete hergestellt und eine zweite Zerrreiche angepflanzt. Die drei Stellplätze besonderer Zweckbestimmung (Kurzzeitparkplätze, Behindertenstellplatz) auf dem Bahnhofsvorplatz werden hierzu neu angeordnet (vgl. Anlage 5b).
3. Die Herstellung der Flächen hat gemäß der Anlage 5b höhengleich zum Vorhaben zu erfolgen. Grundlage der Oberflächengestaltung hinsichtlich Material, Farbe und Verlegemuster ist mit dem Ziel der einheitlichen und durchgängigen Gestaltung auch hier das westlich des Plangebietes vom Jenny-Ries-Platz her anstehende, dunkelgraue Pflaster. Sofern dieses Pflaster nicht verfügbar ist, wird ein gleichwertiger Pflasterstein verbaut. An der Grenze zum 3. Bauabschnitt sind in Abhängigkeit des Realisierungszeitpunktes ggf. vorübergehende Unfallverhütungs- und Verkehrssicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

(2) Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche/Erschließung Bahnsteig (sog. 3. Bauabschnitt)

Ergänzend zur vollständigen Herstellung des Bahnhofsvorplatzes ist entlang der westlichen Seite des Vorplatzes die Anlage eines gewidmeten, öffentlichen Fußweges mit Aufgang zum Bahnsteig der Regio-S-Bahn und die Anpassung der Freiflächen an den Jenny-Ries-Platz und den Bahnhofsvorplatz durch den Vorhabenträger vorgesehen.

1. Diese öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ist dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Eine Anlieferung / Haupterschließung des Vorhabengrundstückes über diese Flächen ist auch im Wege evtl. Ausnahmegenehmigungen nicht vorgesehen. Unberührt hiervon bleibt das bestehende und im Rahmen der Umgestaltung zu beachtende Überwegungsrecht der Farge-Vegecker Eisenbahn zu Unterhaltszwecken an Gleiskörper und Brückenbauwerk.

2. Nach Umsetzung des 3. Bauabschnittes ist die Abtretung der betroffenen privaten Teilflächen an die Stadt erforderlich, zu der sich die Vorhabenträgerin im Rahmen dieses Vertrages und der entsprechenden Festsetzung grundsätzlich bereit erklärt. Die Vorhabenträgerin erklärt sich zu diesem Zwecke insofern bereit, die Fläche vor Lieferung durch Abrisses des ehemaligen Toilettenhauses zu räumen, plankonform und entsprechend dieses Vertrags baulich umzugestalten und die betroffenen, baumbestandenen Grünflächen, soweit notwendig, in einen verkehrssicheren Pflegezustand zu versetzen.
3. Die Herstellung der Flächen hat gemäß der Anlage 5b höhengleich zum Vorhaben zu erfolgen. Grundlage der Oberflächengestaltung hinsichtlich Material, Farbe und Verlegemuster ist mit dem Ziel der einheitlichen und durchgängigen Gestaltung auch hier das westlich des Plangebietes vom Jenny-Ries-Platz her anstehende, dunkelgraue Pflaster. Die Belange seh- und gehbehinderter Nutzer und Nutzerinnen sind bei der Gestaltung nach den gültigen Regelungen und ggf. in Abstimmung mit dem Landesbehindertenbeauftragten beachtlich und umzusetzen.
4. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsfläche und Bahnsteig ist ein Erschließungsbauwerk (Treppenanlage und ggf. Rampe) erforderlich. Diese Erschließungsbauwerke im Geltungsbereich des VEP 112 sind Teil der vorgesehenen Erschließungsmaßnahme und im Weiteren nach den Mindeststandards auszuplanen und abzustimmen.
5. Ggf. notwendige Anpassungen auf der Bahnsteigfläche (Grundstück der Farge-Vegesacker Eisenbahn), hier v.a. das Versetzen des bestehenden Wetterunterstandes aus der Zuwegungsachse, erfolgen auf Antrag der Farge-Vegesacker Eisenbahn in Kooperation zwischen Bahnunternehmen und der Stadt auf deren Kosten. Sowohl die Geschäftsführung der Farge-Vegesacker Eisenbahn als auch das Referat 52 Schienenverkehr begrüßen die mit der ergänzenden Erschließung des Bahnsteigs verbundene bessere Erreichbarkeit und mit dem Vorhaben verbundene Attraktivitätssteigerung des SPNV.

§ 12 Durchführung/ Gestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerin erklärt sich bereit, die zur öffentlichen Widmung vorgesehenen Erschließungsflächen und –anlagen an die Bahnsteigkante auf eigenem Grundstück in Abstimmung mit und nach Vorgabe der Stadt auf eigene Kosten herzustellen und der Stadt Bremen gemeinsam mit dem Grundstück als Erschließungsanlage in die öffentliche Baulastträgerschaft zu überlassen. Voraussetzung hierfür ist die vorauslaufende rechtssichere und einvernehmliche Abstimmung der Stadt Bremen mit der Farge-Vegesacker Eisenbahn zur Erschließung des Bahnsteigs über das Vorhabenbiet unter allen dazu notwendigen Anpassungen und Sicherheitsvorkehrungen.
- (2) Die Vertragspartner beabsichtigen insoweit, die notwendigen Grundstücksverhandlungen mit dem Ziel einer verzögerungsfrei möglichen Herstellung zum Abschluss zu bringen. Die Verhandlungen umfassen den Verkauf des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Plan 112 als private Verkehrsfläche festgesetzten Teilstücks des stadteigenen Flurstücks 56/3 sowie die vorhabenträgerseitige Übertragung der Teilflächen aus den Flurstücken 56/6 und 55/8 ohne Wertausgleich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Plan 112-Plan als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Fußgängerbereich‘ sowie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt sind. Bremen wird Immobilien Bremen, Anstalt des

öffentlichen Rechts, mit den Grundstücksverhandlungen beauftragen, Verfahrensfragen werden von dort geklärt.

(3) Die Voraussetzungen für die Übernahme der in § 10 (1) b) bezeichneten Teilflächen der Flurstück 56/6 und 55/8 (Gemarkung VR 158) in das Eigentum der Stadt Bremen sind:

- a) Die Fläche der geplanten öffentlichen Parkanlage wird in einem von Gebäuden abgeräumten Zustand übergeben. Das vorhandene Toilettenhäuschen wird von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten abgerissen. Die Vorhabenträgerin stellt die Abrissstelle auf eigene Kosten wieder her. Sie wird von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten für mögliche Pflanzungen planiert und aufgearbeitet.
- b) Die vorhandenen Bäume werden durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten so gepflegt, dass sie in einem verkehrssicheren Zustand übergeben werden. Der Unterwuchs der Fläche wird einmalig von der Vorhabenträgerin durchgepflegt. Die Pflegemaßnahmen zur Herstellung des verkehrssicheren Zustands sind von der Vorhabenträgerin mit dem Umweltbetrieb Bremen abzustimmen und vom Umweltbetrieb Bremen freizugeben. Der Zeitpunkt der Lieferung der Fläche bestimmt sich nach der Entscheidung über die Erschließungsträgerschaft gemäß Absatz 1.
- c) Nachweis, dass die hergestellten Erschließungsanlagen den Standards eines mit dem ASV vorab zu schließenden Infrastrukturvertrages entsprechen. Etwaige Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung sind dabei zu berücksichtigen. Die Entwurfs- und Ausführungsplanung ist entsprechend vor Beginn der Arbeiten mit dem ASV, Ref. 20 abzustimmen und durch das ASV freigeben zu lassen.

§ 13 Durchführungsfrist

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, nach Abschluss des Kaufvertrages für das städtische Teilgrundstück 56/3 (Gemarkung VR 158) die Außenanlagen des zweiten Bauabschnittes gemäß Anlage 5b auf eigene Kosten und unverzüglich bzw. im Zusammenhang mit dem Vorhaben herzustellen. Die Anpflanzung von Bäumen hat spätestens bis zur zweiten Vegetationsperiode nach Durchführung der Bauarbeiten zu erfolgen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich als Erschließungsträger im Weiteren dazu, nach Abschluss des Kaufvertrages für das städtische Teilgrundstück 56/3 (Gemarkung VR 158) die Erschließungsanlagen des dritten Bauabschnittes gemäß Anlage 5b auf eigene Kosten und unverzüglich bzw. im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu planen und herzustellen.

§ 14 Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Erschließung, der Planung sowie dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, einschließlich der in den §§ 11 und 12 näher bezeichneten Maßnahmen in vollem Umfang, es sei denn, im vorliegenden Vertrag ist anderes geregelt. Dies betrifft auch solche Kosten, die entstehen, falls das Vorhaben nicht zur Durchführung kommt. Die Vorhabenträgerin trägt dann auch die Kosten des Aufhebungsverfahrens.

TEIL C: SICHERUNG UND WIRKSAMKEIT DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGSTEILS A UND DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGSTEILS B

§ 15 Allgemeine Pflichten des Vorhabenträgers

- (1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die ihr nach diesem Vertrag obliegenden Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen. Sie hat im Rahmen seiner Aufgaben die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu führen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird die Stadt unverzüglich um Zustimmung bitten, wenn sie beabsichtigt, vor Fertigstellung des Vorhabens die Durchführung des gesamten Vorhabens oder einzelner Teile auf Dritte zu übertragen. Ihr ist bekannt, dass Bremen gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 BauGB die Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers verweigern kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die fristgemäße Durchführung des Vorhabens gefährdet ist. Ist das Vorhaben bereits realisiert und erfolgt der Verkauf des Vorhabens nach Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans, so ist das kein zustimmungspflichtiger Vorhabenträgerwechsel, sondern eine Rechtsnachfolge hinsichtlich des fertiggestellten Objektes.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolger mit Weitervergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt ist zur Erklärung der Haftentlassung verpflichtet, wenn die Weitergabeverpflichtung zweifelsfrei zwischen der Vorhabenträgerin und dem Rechtsnachfolger vertraglich geregelt wurde.

§ 16 Sicherung der Vertragspflichten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung folgender Vertragsstrafen bei Verstößen gegen die nachfolgend genannten Regelungen:
 - a) Abweichung bei der Herstellung der Außenanlagen in Bezug auf Anordnung und Art der Stellplätze, Fahrgassen und Nebenanlagen, der Abweichung in den vereinbarten Oberflächenmaterialien und -farben oder Nichtherstellung der Außenanlagen gemäß Anlagen 5a und 5b (§ 4 Abs. 3 § 6 Abs. 2 sowie § 11 i.V.m § 13): je betroffenem Bauabschnitt 25.000,00 Euro
 - b) Fehlende Anpflanzung der in Anlage 4 dargestellten Bäume (§ 4 Abs. 3 und § 11 Abs. 1 Nr. 2): Zerreichen: 10.000,00 Euro je nicht gepflanztem Baum, alle weiteren Bäume 5.000,00 Euro je nicht gepflanztem Baum
 - c) Nichtaufnahme der Weitergabeverpflichtung (§ 15 Abs. 3): 50.000,00 Euro
 - d) Verzicht oder Abweichung von der Außenraumgestaltung des 2. Bauabschnitts gemäß der §§ 11 Abs. 1 und 13 Abs. 1 nach Verkauf des erforderlichen Teils des Flurstücks 56/3 durch die Stadt: 50.000,00 Euro
- (2) Es wird ferner eine Vertragsstrafe vereinbart für den Fall, dass die Bemusterung gemäß § 6 Abs. 4 unterlassen oder vom Ergebnis der Bemusterung abgewichen wird. Die Höhe der Vertragsstrafe richtet sich nach der Differenz der Kosten einer Fassade in der in der Bemusterung bestimmten Qualität zu der verwirklichten Fassade zuzüglich eines Zuschlags von 25 %, mindestens jedoch 15.000,00 Euro (i.W. fünfzehntausend Euro). Dieser Mindestwert ist auch im Falle des nicht einvernehmlichen Unterlassens der Bemusterung anzusetzen
- (3) Die genannten Vertragsstrafen werden von Bremen nach billigem Ermessen im Rahmen der vorstehenden Beträge festgesetzt. Sie werden mit Mitteilung der Festsetzung an die Vorhabenträgerin fällig. Bei verspäteter Zahlung ist die Vertragsstrafe mit neun

Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach §§ 247, 288 Abs. 2 BGB zu verzinsen. Erfüllung-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

- (4) Die Stadt weist darauf hin, dass die Verpflichtungen dieses Vertrages zum Inhalt der Baugenehmigung gemacht und mit den Zwangsmitteln des Bauordnungsrechtes durchgesetzt werden können. Verstöße können mit Bußgeldern belegt werden. Sonstige Ansprüche wegen Nicht- oder Schlechterfüllung und die bauordnungsrechtlichen Befugnisse bleiben unberührt.

§ 17 Hinweis an den Vertragspartner zur Veröffentlichung nach Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG)

Eine Veröffentlichungspflicht des vorliegenden Vertrags nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz besteht dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Veröffentlichungspflicht dieses Vertrags nach Maßgabe des § 11 Abs. 4a in Verbindung mit § 6b BremIFG („sonstiger Vertrag“ ab einem Gegenstandswert von 50.000,- Euro (i. W. fünfzigtausend Euro)) gegeben sind. Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird dieser Vertrag nach Maßgabe der Vorschriften des BremIFG ohne Angabe von personenbezogenen Daten und Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen durch Bremen veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen im Antragsverfahren nach dem BremIFG sein.

§ 18 Wirksamkeit des Vertrages

- (1) Der vorliegende Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 112 abzuschließen.
- (2) Dieser Vertrag mit dem Teil A (Durchführungsvertrag), dem Teil B (städtebaulicher Vertrag) sowie den für die Teile A und B gültigen Regelungen (Teil C) wird in Gänze mit Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 112 als Satzung wirksam. Wird die Genehmigung zur Errichtung von baulichen Anlagen auf der Grundlage des § 33 Baugesetzbuch vorher erteilt, wird dieser Vertrag mit Bekanntgabe der Genehmigung wirksam. Dies gilt auch, wenn nur eine Teilbaugenehmigung erteilt wird, etwa für Erd- und Gründungsarbeiten. Die Regelungen zur Kostentragung werden mit Unterzeichnung des Vertrages wirksam.

§ 19 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Die Pflichten der Vorhabenträgerin zur Durchführung der in diesem Vertrag geregelten Maßnahmen ruhen für den Fall und für die Dauer eines etwaigen Normenkontrollverfahrens gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 112 ab Bekanntmachung

nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB sowie eines Rechtsbehelfs- oder Klagverfahrens gegen erteilte Baugenehmigungen bis zum rechtsskräftigen Abschluss dieser Verfahren, sofern und solange der vorhabenbezogene Bebauungsplan oder die Baugenehmigung gerichtlich vorläufig außer Vollzug gesetzt werden (vorläufige Außervollzugsetzung des Bebauungsplans oder der Baugenehmigung); dasselbe gilt im Falle vorläufiger Rechtschutzverfahren.

- (4) Baugenehmigungs- oder sonstige öffentlich-rechtliche Verfahren werden durch die Regelungen dieses Vertrages nicht berührt.
- (5) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

§ 20 Ausfertigungen, Anlagen

- (1) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Stadt und Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei, die jeweils als Anlage gekennzeichnet und unterschrieben sind:
 - 1) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 112 mit Vorhaben- und Erreichungsplan, Stand Satzungsbeschluss 18.11.2020
 - 2) Gebäudeansichten
 - 3) Baubeschreibung
 - 4) Grünordnungsplan
 - 5a) Freiraumkonzept 1. Bauabschnitt
 - 5b) Freiraumkonzept 2. und 3. Bauabschnitt
- (3) Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

§ 21 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – Bremen.

Bremen, 01.12.2020

Bremen, 30.11.2020

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau,
vertreten durch das Bauamt Bremen-Nord

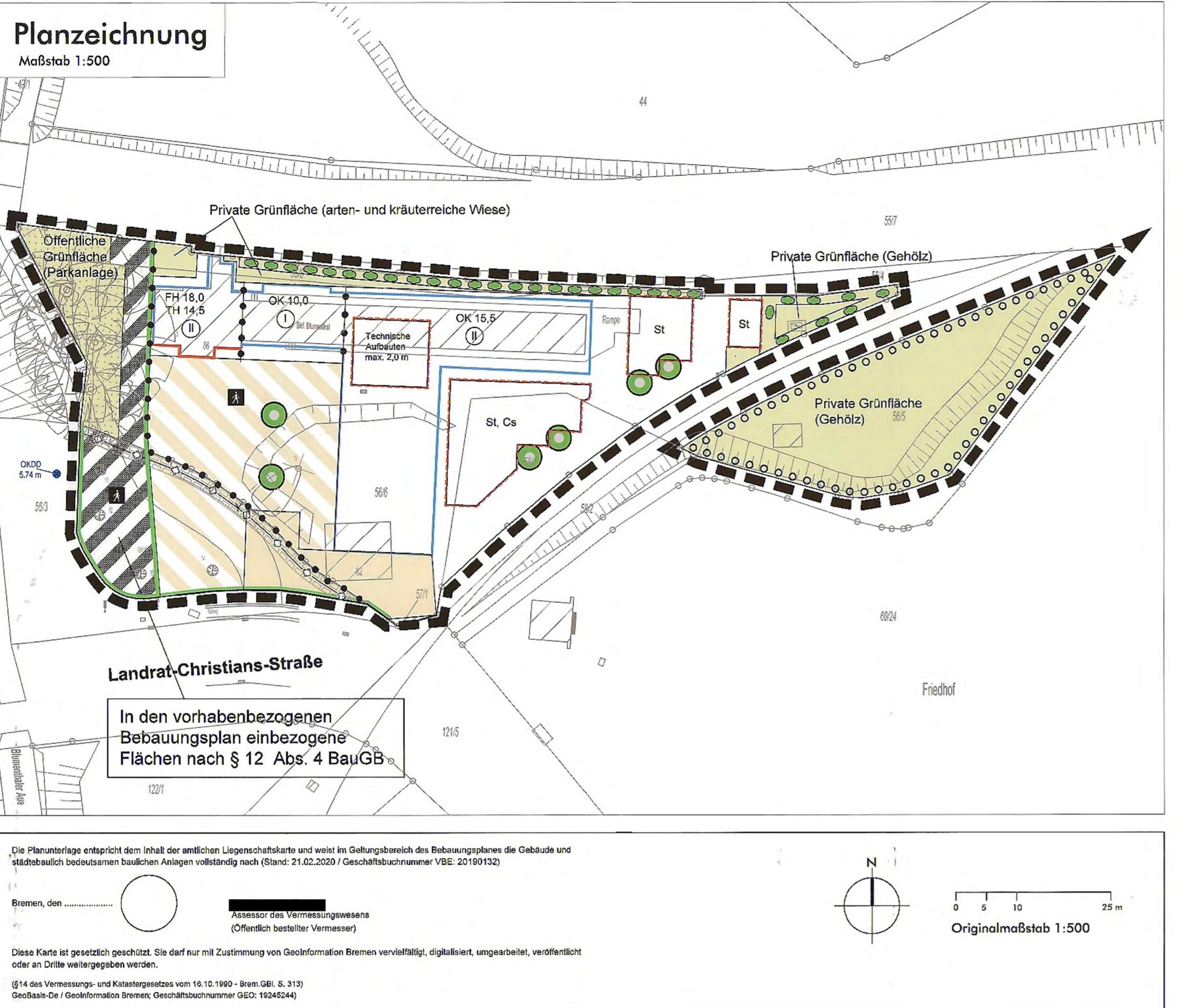
Im Auftrag

(Amtsleiter)

Anlagen gemäß § 20

Planzeichnung

Maßstab 1:500



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II** Zwingende Zahl der Vollgeschosse
- OK 15,5 Oberkante baulicher Anlagen inklusive Attika als Hochstmaß in Metern über Normalnull (ü.NN)
- FH 18,5 Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull (ü.NN)
- TH 14,5 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull (ü.NN)

BAULINIE, BAUGRENZE

- Baulinie
- Baugrenze

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, GRÜNFLÄCHEN

- Anpflanzung von Bäumen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- Öffentliche Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung: Parkanlage
- Private Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung: arten- und kräuterreiche Wiese / Gehölz
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, dauerhaft zu erhalten

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Private Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- Hauptwasserleitung DN 400 unterirdisch

Textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 200 m² sowie Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- Innerhalb des Plangebietes gilt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6. Eine Überschreitung der maximalen Grundfläche ist für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie befestigte Platzflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 allgemein zulässig.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist ± 0 über Normalnull (ü.NN).
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für technische Aufbauten ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für die Errichtung von technischen Aufbauten um bis zu 2,0 m allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig, sofern sie die Dachhaut um nicht mehr als 1,5 m überschreiten und einen Mindestabstand zu den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses einhalten. Der Mindestabstand entspricht der Höhe der Solaranlage. Technische Aufbauten sind, ausgenommen von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, mit einem Sichtschutz in der Höhe der Aufbauten zu umgeben. Der Sichtschutz ist in gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen. Ausnahmsweise kann von dieser Farbgebung eine Abweichung zugelassen werden, wenn durch eine andere Farbwahl das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ergänzend sind innerhalb der privaten Verkehrsfläche drei Kfz-Stellplätze zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich".
- Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Carsharing sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze für ein Carsharing vorzuhalten.
- Aufstellflächen für Müllgefäße am Tag der Abholung sind nur innerhalb der privaten Verkehrsfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich". Eine dauerhafte Aufstellfläche für Müllgefäße ist innerhalb der privaten Verkehrsfläche zulässig, wenn diese vollständig unterflur errichtet wird. Eine Ausnahme hiervon kann zugelassen werden, wenn die Müllgefäße nicht mehr als 1,25 m über die angrenzenden Geländeoberflächen herausragen und die Aufstellfläche mit einem Sichtschutz umgeben ist (vgl. auch Örtliche Bauvorschriften Ziffer 3).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölz" auf dem Flurstück 56/5 ist der bestehende Bestand an Laubbäumen dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Zudem sind fünf Laubbäume der Art Crataegus monogyna; Weißdorn mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

- An den beiden festgesetzten Standorten zur Anpflanzung eines Baumes innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" ist jeweils ein Laubbaum der Art Quercus cerris; Zerche mit einem Stammumfang von mindestens 30-35 cm, gemessen einen Meter über der Erdoberfläche, sowie mit einem Wurzelraum aus 36 m² Baumsubstrat anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Zur Sicherung der Anpflanzung ist für jeden Baum eine nicht überbaubare Baumscheibe in einer Größe von 4 x 4 m anzulegen. Die Anpflanzungen können auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

- Innerhalb der beiden zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind auf der gesamten Länge entlang der Bahnlinie durchgängig Strachhecken aus standortheimischen Arten gemäß der Pflanzliste "Laubsträucher" (Pflanzqualität mind. 100-125 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Zudem sind innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölz", die direkt an die Fläche für Stellplätze angrenzt, drei Laubbäume der Art Crataegus monogyna; Weißdorn mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

- Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Arten- und kräuterreiche Wiese" sind außerhalb der anzupflanzenden Strauchhecken (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.3) flächendeckend arten- und kräuterreiche Wiesen anzulegen (Regiosatgut, 2x im Jahr Mahd ab 15. Juni des Jahres mit Abtransport des Mähgutes) und dauerhaft zu erhalten.

- An den vier zeichnerisch festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen entlang der Flächen für Stellplätze ist je ein Laubbaum der Art Sorbus intermedia; Schwedische Mehlbeere mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten der Anpflanzung können bis zu 3 m zugelassen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist.

- Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 8.1- 8.5 genannten Anpflanzmaßnahmen dienen als Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt. Sie werden dem Vorhaben sowie den Verkehrsflächen im Plangebiet als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich zugeordnet.

- Auf mindestens der Hälfte der Flachdachflächen sind Photovoltaikanlagen zu errichten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

- Abweichend von § 10 Abs. 4 StellpOG sind die erforderlichen Bäume nach StellpOG zur Gliederung der Flächen für Stellplätze an den zeichnerisch festgesetzten Standorten angrenzend an die Flächen für Stellplätze und Carsharing anzupflanzen.
- Abweichend von § 11 Abs. 3 StellpOG sind Fahrradabstellplätze mit mehr als 12 Fahrradabstellplätzen auf der privaten Verkehrsfläche nicht zu überdachen.
- Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern sind mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben, sofern diese nicht ins Hauptgebäude baulich integriert sind.
- Werbeanlagen dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Oberhalb der Traufkante sind Werbeanlagen unzulässig. Die Traufkante ist der Schnittpunkt, an dem sich Dachhaut und Fassade schneiden. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichen Licht ist unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Leuchten und Werbeanlagen, die zu einer Blendung von Triebfahrzeugführern auf der angrenzenden Eisenbahnstrecke führen können.
- Einfriedungen privater Verkehrsflächen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Hieron ausgenommen sind Einfriedungen gegenüber Bahnflächen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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).

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Das Vorhandensein von Quartiersstandorten von Fledermausen in den Bestandsbauten ist nicht ganz auszuschließen. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist möglich. Es ist daher erforderlich, dass max. 3-4 Tage vor Abtrittsbeginn eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen innerhalb der für den Abriss vorgesehenen Gebäude stattfindet und bei einem positiven Befund eine artsspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird.

Das Vorhaben berührt Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege. In dem Plangebiet liegt eine archäologische Fundstelle. Der Landesarchäologe muss Gelegenheit gegeben werden, die Erdarbeiten im Gebiet zu beobachten und ggf. Untersuchungen vorzunehmen.

Im Planbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)
Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bauaufsichtsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Baumschutzverordnung Bremen

Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Bremische Landesstraßenverordnung (BremLStrG)

Stellplatzgesetz Bremen (StellpOG)

Begrünungsgesetz Bremen

Bremisches Wassergesetz (BremWG)

Pflanzliste Laubsträucher (heimisch und standortgerecht, Pflanzqualität mind. 100-125 cm):

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Rosa canina (Hundsrose) |
| - Cornus mas (Kornelkirsche) | - Rosa rugosa (Weinrose) |
| - Corylus avellana (Haselnuss) | - Rubus fruticosus (Brombeere) |
| - Crataegus monogyna (Weißdorn) | - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | |
| - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche) | |

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 112

zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

für die Errichtung eines Geschäftsgebäudes mit Gastronomie am Bahnhof Blumenthal in Bremen-Blumenthal zwischen

- Bahntrasse Farge-Vegesack,
- Gewerbegebiete "Zur Westpier",
- Landrat-Christians-Straße und
- Jenny-Ries-Platz

Bearbeitungsstand: 18.11.2020

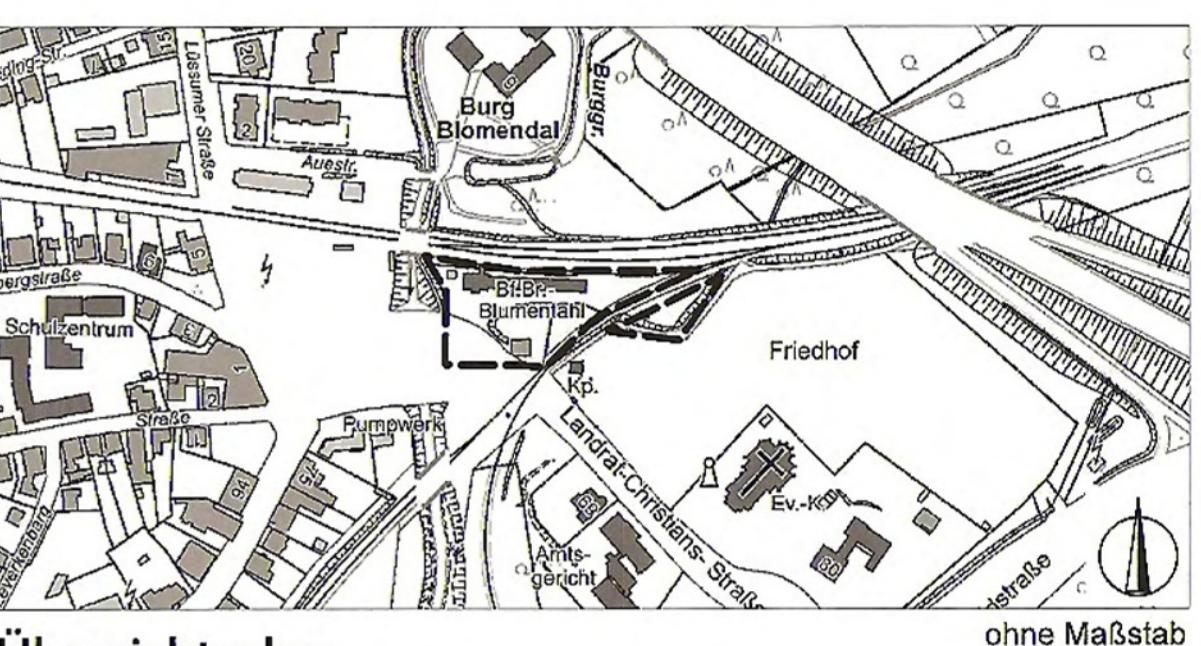
Für Entwurf und Aufstellung: BPW Stadtplanung

Baumgart Lemke Schlegelmilch
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Osterforsteinweg 70-71
28203 Bremen

Bremen, den

Vorhabenträger: Bahnhof Blumenthal GmbH
Deelstücke 19
27721 Ritterhude

Bremen, den



Übersichtsplan

Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den
Amtsleiter

Der Plan hat in der Fassung vom im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord im Auftrag

Der Plan hat im Ortsamt Blumenthal vom bis öffentlich ausgelegen.

Ortsamt Blumenthal im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

Senatorin
Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

DURCHFÜHRUNGS-
VERTRÄGE MIT
STADTBAULICHER
VERTRÄG VE 112
ANLAGE 1
Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB
Bremen vom Seite

Planung:
Bearbeitet:
Verfahren:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 112

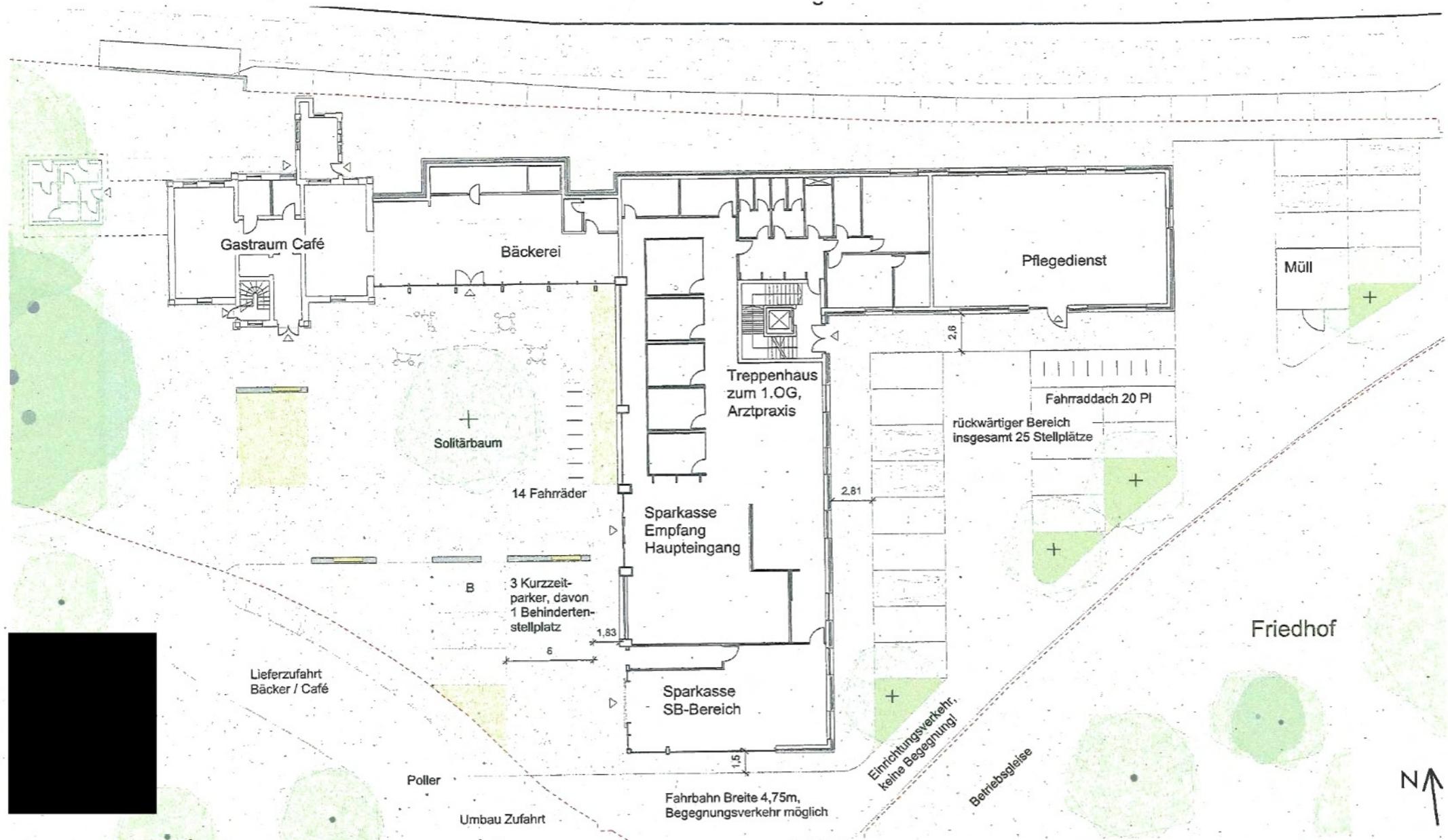
BAHNHOF BLUMENTHAL
VORENTWURF

BAHNHOF
BLUMENTHAL

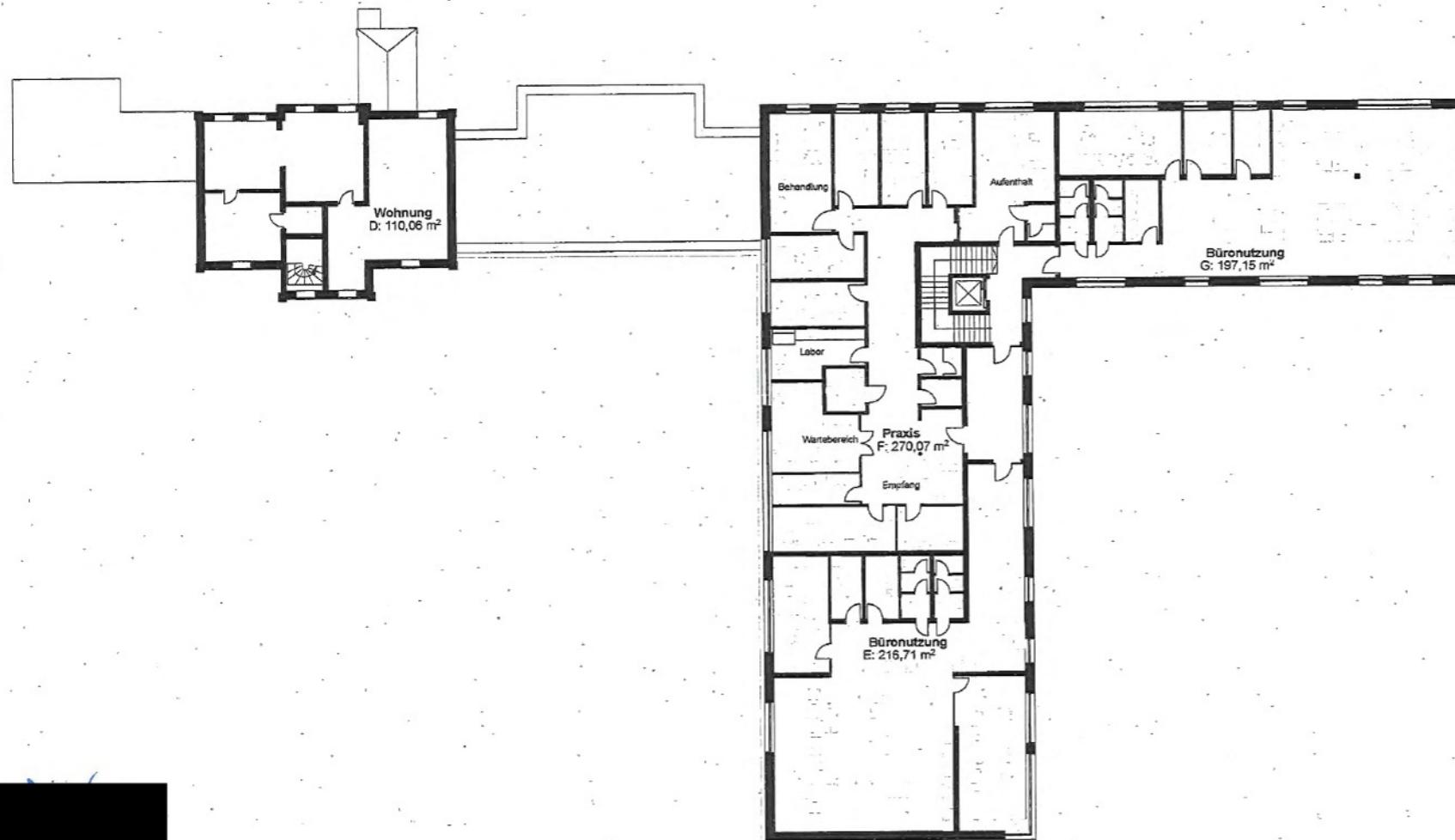
DURCHSÄTTIGUNGS-
VERTRAG UND
STÄDTEBAUVICHER
VERTRAG VE 112

ANLAGE 2

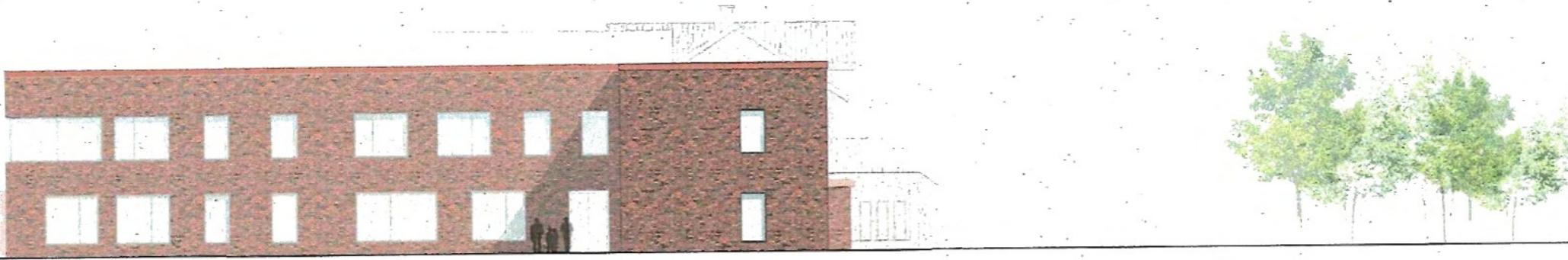
BAHNHOF BLUMENTHAL VORENTWURF



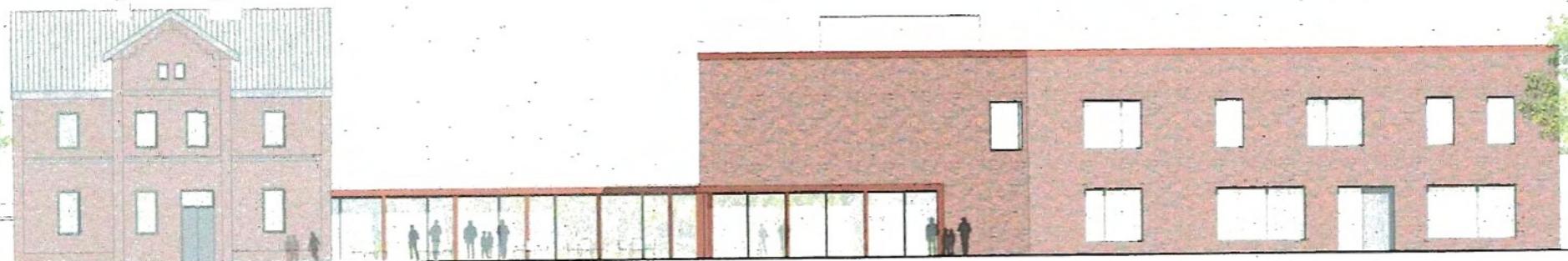
BAHNHOF BLUMENTHAL
VORENTWURF



BAHNHOF BLUMENTHAL
VORENTWURF



ANSICHT OST

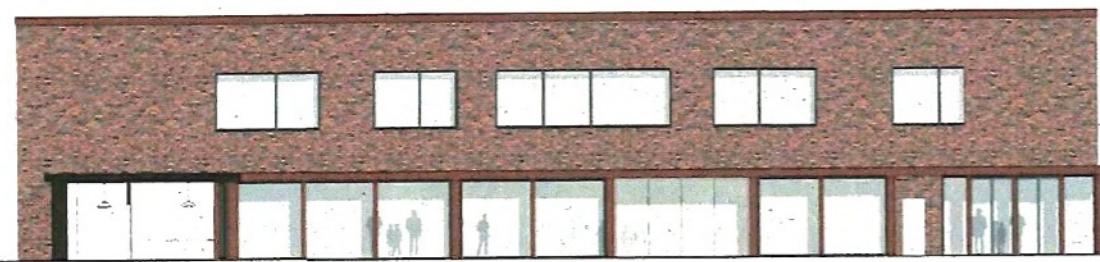


ANSICHT SÜD

ANSICHT | OST + SÜD | VARIANTE 1

1:200

BAHNHOF BLUMENTHAL
VORENTWURF

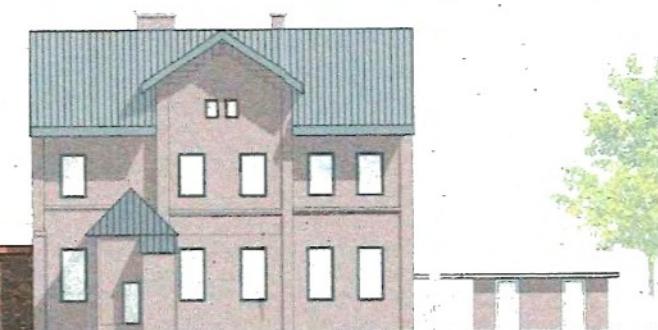


ANSICHT WEST



ANSICHT NORD

ANSICHT | WEST + NORD



1:200

Baubeschreibung: Bahnhof Blumenthal

Allgemeine Beschreibung

Der Bahnhof Blumenthal ist seit geraumer Zeit in privatem Besitz. Der Bahnhof ist weiter Haltepunkt der Nordwestbahn (Linie Farge) und dient als Umsteigepunkt zu den regionalen Buslinien.

Das Bahnhofsgebäude ist im Erdgeschoss ungenutzt. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung. Der Mieter wird durch die geplante Umbaumaßnahme nicht aus seinem Mietereigentum verdrängt und wird weiter das Obergeschoss des Bahnhofs bewohnen.

Der städtebauliche Kontext lebt von der Insellage des Bahnhofs. Das Gebäude lehnt sich an die Gleisanlage an und wurde durch die Schuppen der Güterabfertigung linear verlängert. Der bauliche Zustand der Güterschuppen ist sehr schlecht und verhindert eine Weiternutzung.

Der Grünzug der Aue ist in unmittelbarer Bahnhofsnahe erkennbar, der ursprüngliche Lauf ist verschüttet.

Die Landrat Christian Straße knickt im Vorbereich des Bahnhofs und öffnet den Blick auf den Bahnhof und den Vorplatz. Diese Wirkung wird durch die Topographie verstärkt.

Die neue Bebauung mit Nutzungen aus dem Dienstleistungs- und Gewerbesektor gliedert sich in zwei Bauteile.

1. Die lineare Flucht des Bahnhofs wird durch ein Gebäude entlang der Bahnlinie verlängert. Der Baukörper wird in seiner Dimension an das Gebäudeprofil des Bahnhofs angepasst. Dieser Gebäudekörper bildet den Rücken des neuen Gebäudeensembles. Der Anschluss an den bestehenden Bahnhof wird durch eingeschossiges Element gebildet. Diese Fuge stellt den alten Bahnhof frei. Der Übergang zwischen alt und neu wird durch einen transparenten Gastraum des neu geplanten Bahnhofcafés erlebbar gestaltet und wirkt bis in den Außenraum.

2. Orthogonal an den oben beschriebenen Gebäudecken lehnen wir einen Gebäuderiegel mit identischen Gebäudeprofil an. Dieser Gebäudeteil schafft neue Außenräume und bildet zur Landrat Christian Str. einen Gebäudekopf. Dieser Gebäudeteil bildet eine deutliche räumliche Grenze und fügt den Alten Bahnhof in einen neuen Kontext. Es entsteht ein baulich begrenzter Vorplatz. Der ruhende Verkehr wird auf die Ostseite verlagert.

Im geplanten Nutzungskonzept wird es derzeit, neben des Cafés im Alten Bahnhof, eine Sparkassenfiliale im EG als Ankernutzung geben. In den Obergeschossen werden Flächen für Ärzte und Büros angeboten.

Qualitäten, Konstruktion

Die Fassaden der neuen Gebäudeteile werden, wie der Alte Bahnhof, mit einem Ziegel als zweischaliges Mauerwerk ausgeführt. Die Detaillierung und Auswahl der Ziegel orientiert sich am bestehenden Bahnhofsgebäude. Die größeren Fassadenöffnungen zum Vorplatz werden als Pfosten-Riegel-Konstruktion ausgeführt und mit Betonfertigteilen gerahmt.

**DURCHFÜHRUNGS-
VERTRAG UND
STÄDTEBAULICHER
VERTRAG VE 112
ANLAGE 3**

Der Verbindungsbaus wird in seiner Gestaltung an die Fertigteilkolonaden des Neubaus angepasst, damit dieser Gebäudeteil sich eindeutig als eigenständigen Bestandteil des Neubaus identifiziert. Der L-förmige zweigeschossige Baukörper wird mit einer Attika mit Blechabdeckung abgeschlossen. Diese Dachflächen werden als extensives Gründach ausgeführt und für eine Photovoltaiknutzung vorbereitet. Die Attika wird überhöht, um die technischen Installationen besser zu verdecken. Das zurückpringende Technikgeschoss wird als farblich an die Ziegel angepasste Leichtbaukonstruktion realisiert.

Bremen, 30.11.2020



DR. ING. CHRISTIAN
DR. ING. CHRISTIAN
STADTBAUWEITBACH
DR. ING. CHRISTIAN
DR. ING. CHRISTIAN



Bahnhof Blumenthal – Grünordnungsplan – Textliche Erläuterung

Grundlage: Pläne Nr. 3-4 und 3-5 Stand 22.04.2020

Bauvorhaben

In dem Gebäudekomplex aus dem historischem Bahnhofsgebäude und einem Neubau werden örtliche Nahversorger wie eine Sparkassefiliale, ein Bäcker, eine Arztpraxis und ein Pflegedienst angesiedelt. Davor entsteht ein kleiner Stadtplatz, der städtebaulich an den neugestalteten Busbahnhof angebunden wird. Hervorzuheben ist die Lage des Planungsbereichs direkt am Haltepunkt der Bahn sowie auf der Wegeachse zwischen diesem Haltepunkt und dem neu entstehenden Berufsschulcampus an der ehemaligen Wollkämmerei, die über den westlichen Platzbereich führt.

Bauabschnitte

Der Platz wird in zwei Bauabschnitten entwickelt: Der erste stellt die Fläche bis zur jetzigen Grundstücksgrenze (öffentlicher Gehweg) her. Im zweiten Abschnitt, nach einem entsprechenden Neuzuschnitt der Grundstücke, kommt der Bereich bis zur Christian-Landrats-Straße hinzu.

Die dabei zu tauschenden Flächen sind in Plan Nr. 3-4 mit Flächenangabe dargestellt.

Grünstrukturen

Die Grünstrukturen bestehen aus

- Baumbestand
- Ergänzung/ Ersatz des Baumbestands
- Pflanzflächen mit blühenden Stauden, Bodendeckern und Gräsern
- grünen Baumscheiben und Unterpflanzungen.

Sie gliedern den Raum und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Zudem wirken sie positiv auf das Kleinklima und bieten mit einer insektenfreundlichen Pflanzenwahl einen Baustein zur ökologischen Vielfalt in der Stadt.

Baumbestand

Westlich des Bahnhofsgebäude, entlang der Blumenthaler Aue, liegt ein dichter Baumbestand. Diese Bäume werden sämtlich erhalten und geben dem Platz nach Westen einen Rahmen. Mit dem angestrebten Grundstücktausch/ Grundstücksneuzuschnitt für den 2. BA wird dieser Baumbestand in den öffentlichen Bereich übernommen.

Zum Busbahnhof bzw. zur Landrat-Christians-Straße wurden mit Neugestaltung des Bereichs vor ca. 2 Jahren 4 Linden gepflanzt. Sie werden in die neue Platzgestaltung einbezogen und erhalten im 2. BA,

**DURCHFÜHRUNGSVERTRAG UND
— STÄDTEBAULICHER VERTRAG
VE 112 - ANLAGE 4**

wenn sie dann auf der Platzfläche stehen, grüne Baumscheiben oder, wo dieses wichtige Wegebeziehungen stören würde, begehbarer Baumscheiben (als dünnenschichtiger wassergebundener Belag oder eine Baumrost).

Die östliche der Linden (nahe der Zufahrt) geht nach dem geplanten Grundstückstausch in das Grundstück Kröger ein.

Ergänzung und Ersatz des Baumbestands

Ein Großbaum (Buche STU 275cm) musste für die Maßnahme gefällt werden. Dafür ist die Ersatzpflanzung eines Hochstamms STU 30-35 festgesetzt.

Auf dem Platz werden zwei großwachsende Solitärbäumen (Zerreichen, *Quercus cerris*) gepflanzt. Eine davon stellt eine Ersatzpflanzung für die für die Baumaßnahme gefällte Buche dar (Neupflanzung STU 30-35, Wurzelraum aus 36 cbm Baumsubstrat). Ihre Kronen werden zunehmend den Raum prägen und ein Blätterdach über dem Platz bilden. Sie erhalten großzügige offene Baumscheiben, außerhalb des Gießrings mit einer bodendeckenden Bepflanzung (s.u.).

Der rückwärtige Parkplatz wird mit 5 Hochstämme *Sorbus intermedia* begrünt (STU 16-18). Blüten im Frühsommer und Beerenschmuck im Herbst bieten Insekten und Vögeln Nahrung. Auch sie stehen in offenen Baumscheiben, die bepflanzt werden.

Pflanzflächen mit blühenden Stauden, Bodendeckern und Gräsern

Eine „Blühachse“ aus 3 Pflanzflächen, die zentral von der Christian-Landrats-Straße auf das historische Bahnhofsgebäude führt, betont das Gebäude und gliedert den Platz in die westlich davon verlaufende Wegeverbindung Berufsschulcampus – Bahnhaltepunkt und den ruhigeren Platzbereich vor den Geschäften.

Es sind insektenfreundliche mit langen Blütezeiten Pflanzen ausgewählt, z.B.:

- Bodendeckerrose mit einfachen oder halbgefüllten Blüten, z.B. Rosa ‚Schneeflocke‘
- strukturgebendes Gras, z.B. *Calamagrostis brachytricha*
- *Salvia*-Sorte, z.B. *Salvia nemorosa* ‚Caradonna‘
- *Nepeta*-Sorte, z.B. *racemose* ‚Superba‘
- *Allium* z.B. *giganteum* ‚Mont Blanc‘

Diese blühende Pflanzung wiederholt sich entlang der Fassade des Neubaus.

Grüne Baumscheiben

Die neugepflanzten Bäume stehen in Pflanzflächen oder offenen Baumscheiben mit einer gestalterisch zurückhaltenden bodendeckenden Pflanzung, z.B. aus

- *Epimedium perralchicum* ‚Frohnleiten‘

- *Carex morrowii*
- *Deschampsia* oder *Calamagrostis varia* als strukturgebendes Gras.

Rasenfläche BA1

Im 1. BA wird der Übergangsbereich zum bestehenden öffentlichen Gehweg als Rasenfläche hergestellt (s. blau schraffierte Fläche).



Zwiebeln (Narcissen und z.B. Scillen) geben dieser Fläche im Frühjahr einen attraktiven Aspekt. Nach deren Abblühen wird die Fläche als extensiver Scherrasen kurz gehalten, wie auch die nebenliegenden städtischen Flächen an der bestehenden Zufahrt.

Mit Bau des 2. BA wird diese Fläche als Teil des Gesamtplatzes befestigt bzw. Teil der dann fortgeföhrten „Blühachse“.

Flurstück 56/5 – Private Grünfläche

Das Flurstück 56/5 gehört zum Planungsbereich. Es wird durch die Betriebsbahnstrecke vom Rest des Grundstücks getrennt.

Die Fläche dient der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, u.a. zum Ausgleich für Bäume, die nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützt sind. Ein Konzept für eine Bepflanzung der Fläche gibt es nicht. Die Anzahl, Art und der Zeitpunkt der zu pflanzenden Bäume wird im Rahmen des Antragsverfahrens gemäß der Bremischen Baumschutzverordnung festgelegt.

Aufgestellt:

Hannover, 02.06.2020

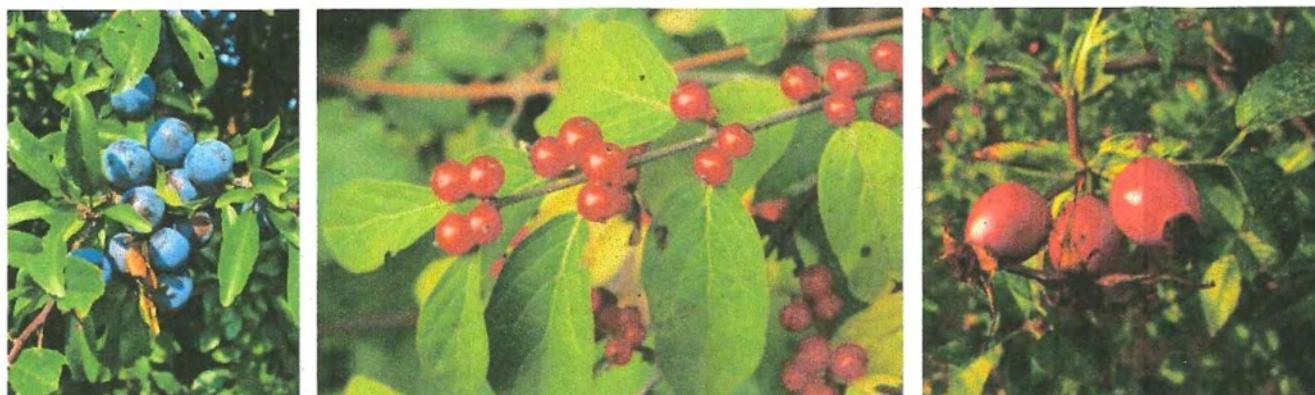
Blühachse zum Bahnhof
Blühstreifen an der Fassade



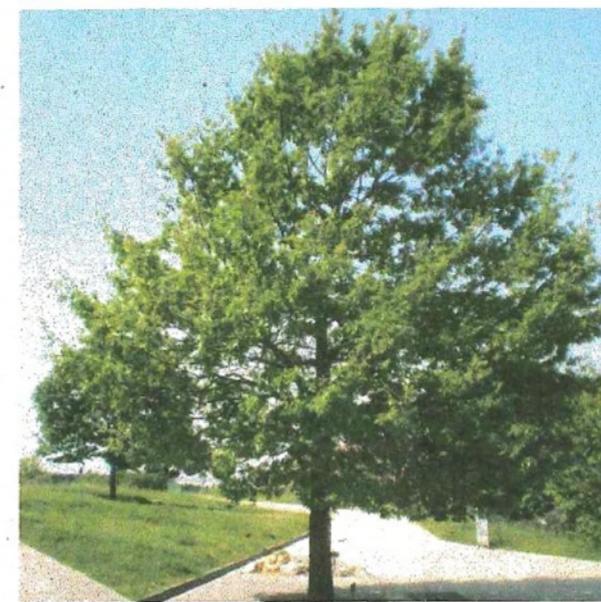
Blühende, insektenfreundliche Pflanzungen auf dem Platz, eine "Blühachse" betont das Bahnhofsgebäude



z.B. Bodendeckerose einfach oder halbgefüllt
z.B. Salvia - Sorten wie 'Caradonna'
z.B. Nepeta - Sorten wie racemosa 'Superba'
z.B. Gras Calamagrostis brachytricha
z.B. Allium 'Mount Everest'



Solitärbäume auf dem Platz
Quercus cerris



Pflanzung heimische Sträucher
Hecke und Fläche am Parkplatz

Bestehend aus:

- *Prunus spinosa*
- *Rosa canina*
- *Crataegus monogyna*
- *Lonicera xylosteum*

Parkplatzbäume
Sorbus intermedia



Grüne Baumscheiben
Unterpflanzung Parkplatzbäume



z.B. *Epimedium x perralchicum 'Frohnleiten'*
z.B. *Carex morrowii 'Variegata'*

Bauherr:



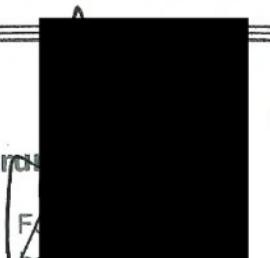
Planung:

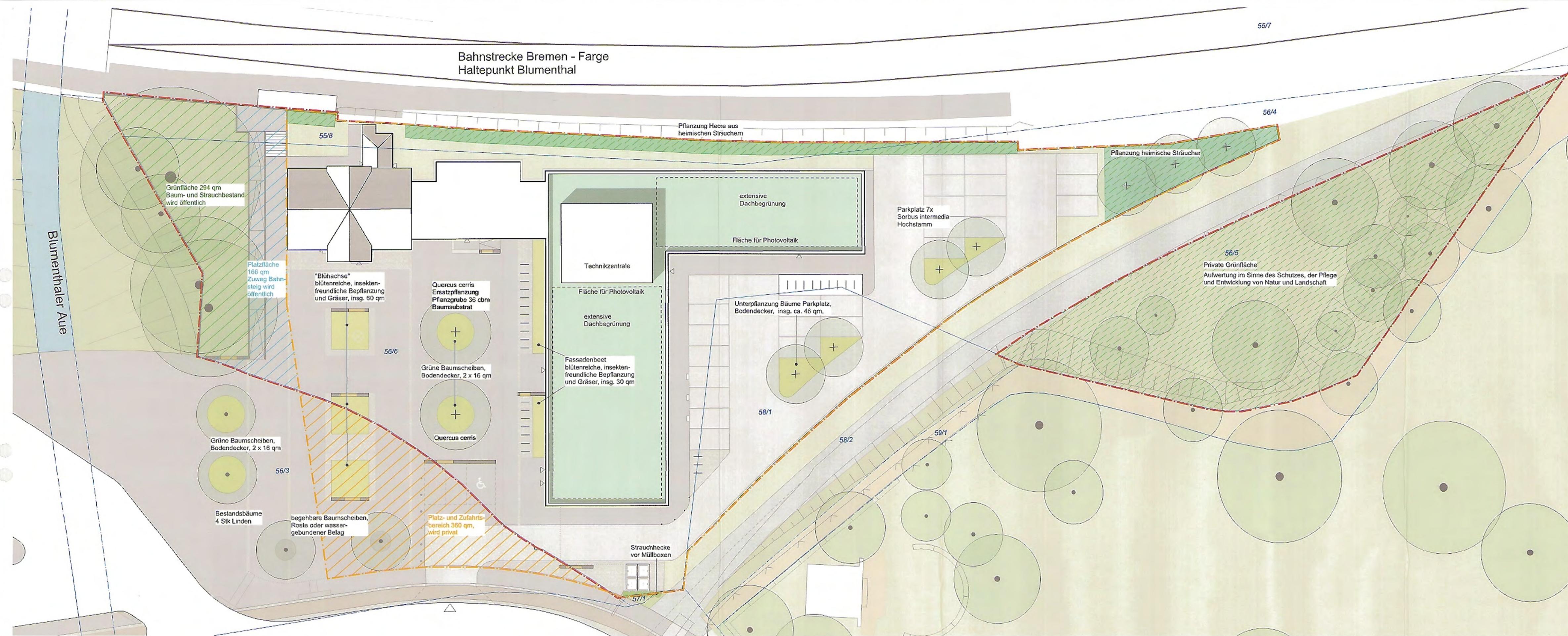


Projekt: **Bahnhof Blumenthal**

Plan: **Grünordnungsplan Erläuterung**

Plan-Nr.: 3-5
Datum: 26.06.2020
Index: --
Maßstab: ohne





Legende

- 60/24 Flurstück / Flurstückskennung
- Grundstücksgrenze Bestand
- Grundstücksgrenze Neuordnung
- Fläche zur Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Pflasterflächen
- Radweg Bestand
- bestehende Gehölzflächen
- neue Pflanzfläche / Beet
- Pflanzung heimischer Sträucher
- Rasen
- extensive Dachbegrünung, tw. mit Photovoltaikanlage
- Baum Bestand
- Baum Neupflanzung, sowie nicht anders angegebener mit Pflanzgrube 1,2 cbm gen. FLL "Empfehlungen für Bäume pflanzungen" zu Baumsubstrat



Bauherr:



Darstellung:



Index:

- a -- Keine Änderungen an Vegetationsflächen:
 - Behindertenstellplatz vor Arztpraxis
 - Gehweg SO-Ecke 1,80m breit
 - zusätzl. Fahrradplätze Vorplatz
 - Rampe zum Bahnsteig nachrichtl. übernommen

Plangrundlagen:

- Katasterplan
- Vermesserplan, Stand 18.09.19
- Luftbild
- EG-Plan FK-Architekten, Stand 14.02.2020

Hinweis:

Die Maßnahmen hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden nachrichtlich übernommen von BPW Stadtplanung, die auch die Bilanzierung vorgenommen haben.

Projekt: **Bahnhof Blumenthal**
Grünordnungsplan

Plan:

Plan-Nr.: 3-4
Datum: 24.11.2020

Index: a
Maßstab: 1:300

Format: 75 x
bearbeitet: [Redacted]

Bahnhof Blumenthal – Freiraumkonzept – Textliche Erläuterung

Grundlage: Pläne Nr. 3-1 und 3-2 Stand 22.04.2020

Bauvorhaben

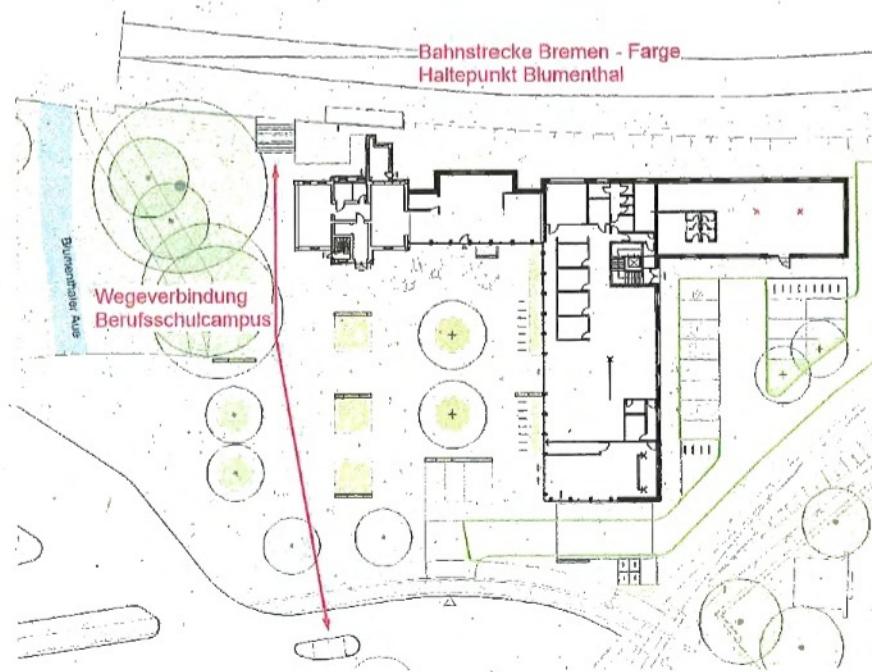
In dem Gebäudekomplex aus dem historischem Bahnhofsgebäude und einem Neubau werden örtliche Nahversorger wie eine Sparkassefiliale, ein Bäcker, eine Arztpraxis und ein Pflegedienst angesiedelt. Davor entsteht ein kleiner Stadtplatz, der städtebaulich an den neugestalteten Busbahnhof angebunden wird.

Bauabschnitte

Der Platz wird in zwei Bauabschnitten entwickelt: Der erste stellt die Fläche bis zur jetzigen Grundstücksgrenze her (siehe Plan 3-1). Im zweiten Abschnitt, nach einem entsprechenden Neuzuschnitt der Grundstücke, kommt der Bereich bis zur Christian-Landrats-Straße hinzu (siehe Plan 3-2).

Funktion und Gliederung des Platzes

Hervorzuheben ist die Lage direkt am Haltepunkt der Bahn sowie auf der Wegeachse zwischen diesem Haltepunkt und dem neu entstehenden Berufsschulcampus an der ehemaligen Wollkämmerei, die über den westlichen Platzbereich führt.



Durch die geplanten Nutzungen, insbesondere auch die Außengastronomie, wird der Platz ein attraktiver Aufenthaltsbereich im Zuge dieser wichtigen Wegeverbindung.

**DURCHFÜHRUNGSVERTRAG UND
STÄDTEBAULICHER VERTRAG
VE 112 ANLAGE 5 a**

Grünstrukturen gliedern den Raum und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Zudem wirken sie positiv auf das Kleinklima und bieten mit einer insektenfreundlichen Pflanzenwahl einen Baustein zur ökologischen Vielfalt in der Stadt.

Die „Grünachse“ hebt das historische Bahnhofsgebäude hervor und verküpft es mit dem Straßenraum der Landrat-Christians-Straße.

Stellplätze

Hinter dem Neubau entsteht ein Parkplatz mit 25 Stellplätzen, davon 2-3 Plätze für Carsharing-fahrzeuge. Der Parkplatzbereich wird mit Bäumen begrünt. Weitere 3 Stellplätze, zwei Kurzzeit- und ein Behindertenstellplatz, befinden sich auf dem Vorplatz.

Auf dem Vorplatz werden 28 Fahrradabstellplätze angeboten, primär für Menschen, die Bäcker oder Sparkasse besuchen. Diese werden ihre Räder nur kurz abstellen. Eine Überdachung wird daher nicht vorgesehen, auch da sie aus gestalterischen Gründen auf dem Platz nicht erwünscht ist.

Auf der Rückseite des Gebäudes, mit dem Eingang zu Arztpraxis und Pflegedienst, werden 18 Fahrradabstellplätze angeboten. Sie werden optional überdacht. Weitere 8 Plätze befinden sich im gebäudenahen südlichen Bereich des Parkplatzes.

Pflasterbeläge

Der Platz wird in dem gleichen Material gepflastert, wie der bestehende Busbahnhof (Betonpflaster anthrazit), um einen städtbaulichen Zusammenhang zu schaffen. Vor dem Bahnhofsgebäude sowie entlang des Neubaus und als Bänderung im Betonpflasterbelag wird als Reminiszenz das jetzt vor dem Bahnhof befindliche Natursteinpflaster (Granit-Großsteinpflaster) wieder eingebaut.

Die Parkplatzzufahrt und der Parkplatz selbst werden in grauem Betonpflaster, Rechteckpflaster 20x10cm, gepflastert.

Höhenkonzept

Das Bahnhofsgebäude erhält ein Eingangspodest von ca. 15cm Höhe (im Bestand sind es 3 Stufen), d.h. das Gelände wird leicht angezogen. Der eingeschossige Gebäudeteil mit dem Bäcker liegt auf der gleichen Höhe wie das Bahnhofsgebäude. Zum Eingang des Bäckers gibt es eine Rampe, sodass ein barrierefreier Zugang gewährleistet ist. Die anderen Eingänge zu Sparkasse, rückwärtigem Treppenhaus und Pflegedienst sind stufenlos. Hier sind keine Rampen erforderlich, da dieser Gebäudeteil um 15cm tiefer gesetzt wird, als das bestehende Bahnhofsgebäude.

Möblierung

Sitzmauern, z.T. mit Bankauflagen, fassen die Pflanz- und Stellplatzflächen. Sie wiederholen sich als gliederndes Element auf dem Platz und auch weiterleitend zum bestehenden Platz an der Auebrücke. Sie erhalten zum Teil Sitzauflagen.

Sie werden als Gabionenmauern oder aus Betonblöcke gestaltet und teilweise mit Sitzauflagen aus Holz oder Hartkunststoff (HPL) versehen.

Müllplatz

Es werden vier Beton-Müllboxen vor dem südlichen Giebel angeordnet. Aufgrund der Nähe zur Straße ist dieser Bereich für den Müllstandort vorgegeben. Die Boxen werden so weit östlich aufgestellt, dass sie vor der geschlossenen Klinkerfassade stehen und nicht vor die Fensterfront des Neubaus reichen. Zudem werden sie zur Straße mit einer Strauchhecke (Höhe ca. 1,50m) eingegrünt.

Die Boxen selbst haben einen Korpus aus dunklem Beton und Stahltürnen pulverbeschichtet in anhrazit, sodass sie eine zurückhaltende und gepflegte Wirkung haben.

Bepflanzung

Eine „Blühachse“, die zentral von der Christian-Landrats-Straße auf das historische Bahnhofsgebäude führt, betont dieses und gliedert den Platz in die westlich davon verlaufende Wegeverbindung zum bahnsteig und den ruhigeren Platzbereich vor den Geschäften. Blühende Rosen, Stauden und Gräser bieten das ganze Jahr über einen angenehmen Blickfang. Diese blühende Pflanzung wiederholt sich entlang der Fassade des Neubaus.

Der Platz wird dominiert von zwei großwachsenden Solitärbäumen (Zerreichen, *Quercus cerris*). Eine davon stellt eine Ersatzpflanzung für die für die Baumaßnahme gefällte Buche dar. Ihre Kronen werden zunehmend den Raum prägen und ein Blätterdach bilden. Sie erhalten großzügige grüne Baumscheiben mit einer ruhigen, bodendeckenden Bepflanzung.

An der Landrat-Christians-Straße sind bereits mit der Umgestaltung des Busbahnhofs 4 Linden gepflanzt worden. Sie erhalten im 2. BA, wenn sie dann auf der Platzfläche stehen, grüne Baumscheiben oder, wo dieses wichtige Wegebeziehungen stören würde, begehbarer Baumscheiben, entweder als dünnsschichtiger wassergebundener Belag oder eine Baumrost.

Flurstück 56/5 – Private Grünfläche

Das Flurstück 56/5 gehört zum Planungsbereich. Es wird durch die Betriebsbahnstrecke vom Rest des Grundstücks getrennt.

Die Fläche dient der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, u.a. zum Ausgleich für Bäume, die nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützt sind. Ein Konzept für eine Bepflanzung der Fläche gibt es nicht. Die Anzahl, Art und der Zeitpunkt der zu pflanzenden Bäume wird im Rahmen des Antragsverfahrens gemäß der Bremischen Baumschutzverordnung festgelegt.

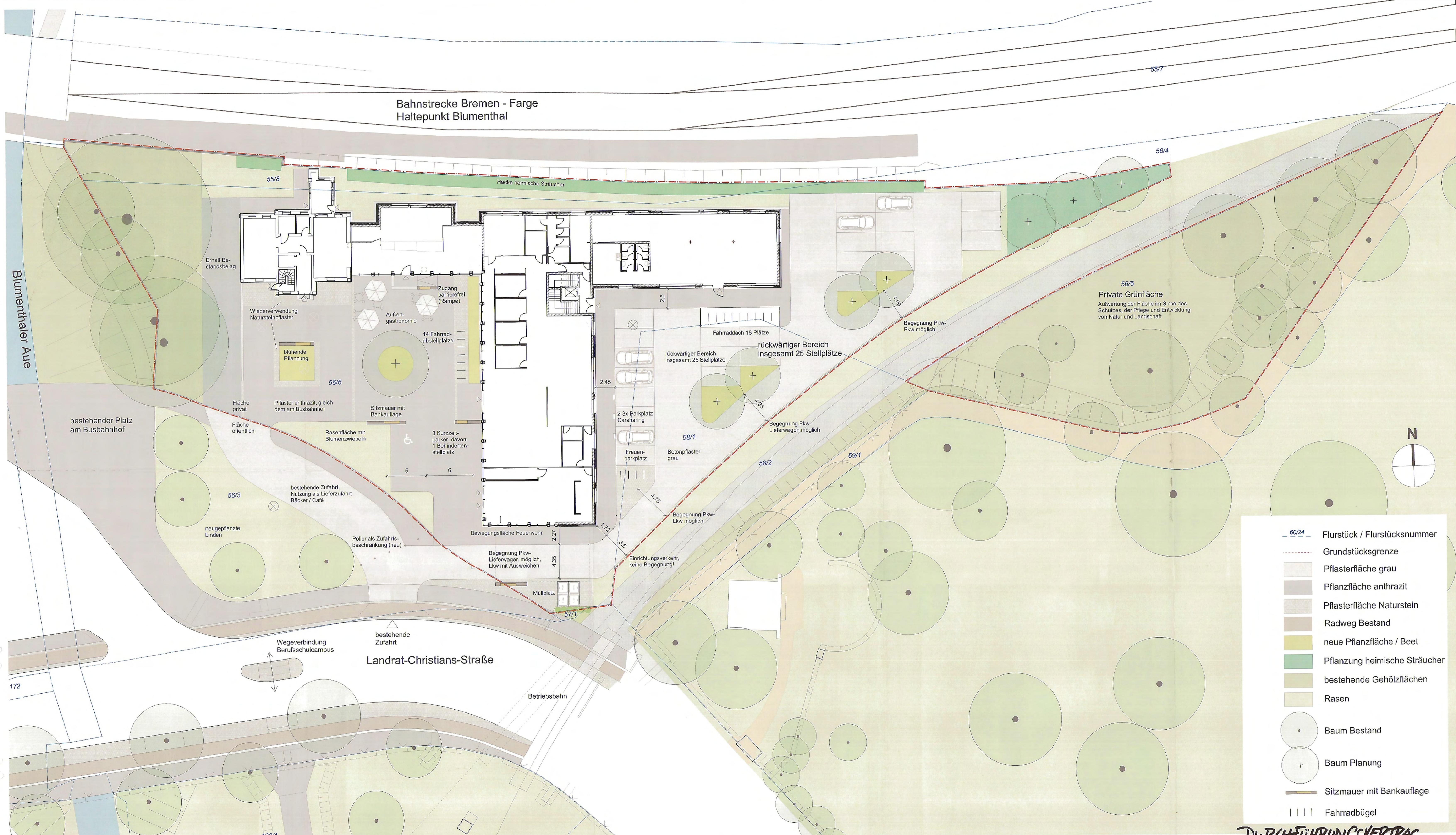
Rasenfläche BA1

Im 1. BA wird der Übergangsbereich zum bestehenden Gehweg als Rasenfläche hergestellt. Zwiebeln (Narcissen und z.B. Scillen) geben dieser Fläche im Frühjahr einen attraktiven Aspekt. Nach deren Abblühen wird die Fläche als extensiver Scherrasen kurz gehalten, wie auch die nebenliegenden städtischen Flächen an der bestehenden Zufahrt. Mit Bau des 2. BA wird diese Fläche als Teil des Gesamtplatzes befestigt bzw. Teil der dann fortgeföhrten „Blühachse“.



Aufgestellt:

Hannover, 02.06.2020



Bauherr:



Planung:



Plangrundlagen:

- Katasterplan
- Vermesserplan, Stand 18.09.19
- Ausführungsplan ASV, Stand 02.02.2013
- EG-Plan FK-Architekten, Stand 14.02.2020

Projekt:

Bahnhof Blumenthal
VE 112 ANLAGE 59
Freiraumkonzept - BA 1 (Zwischenzustand)

Plan:

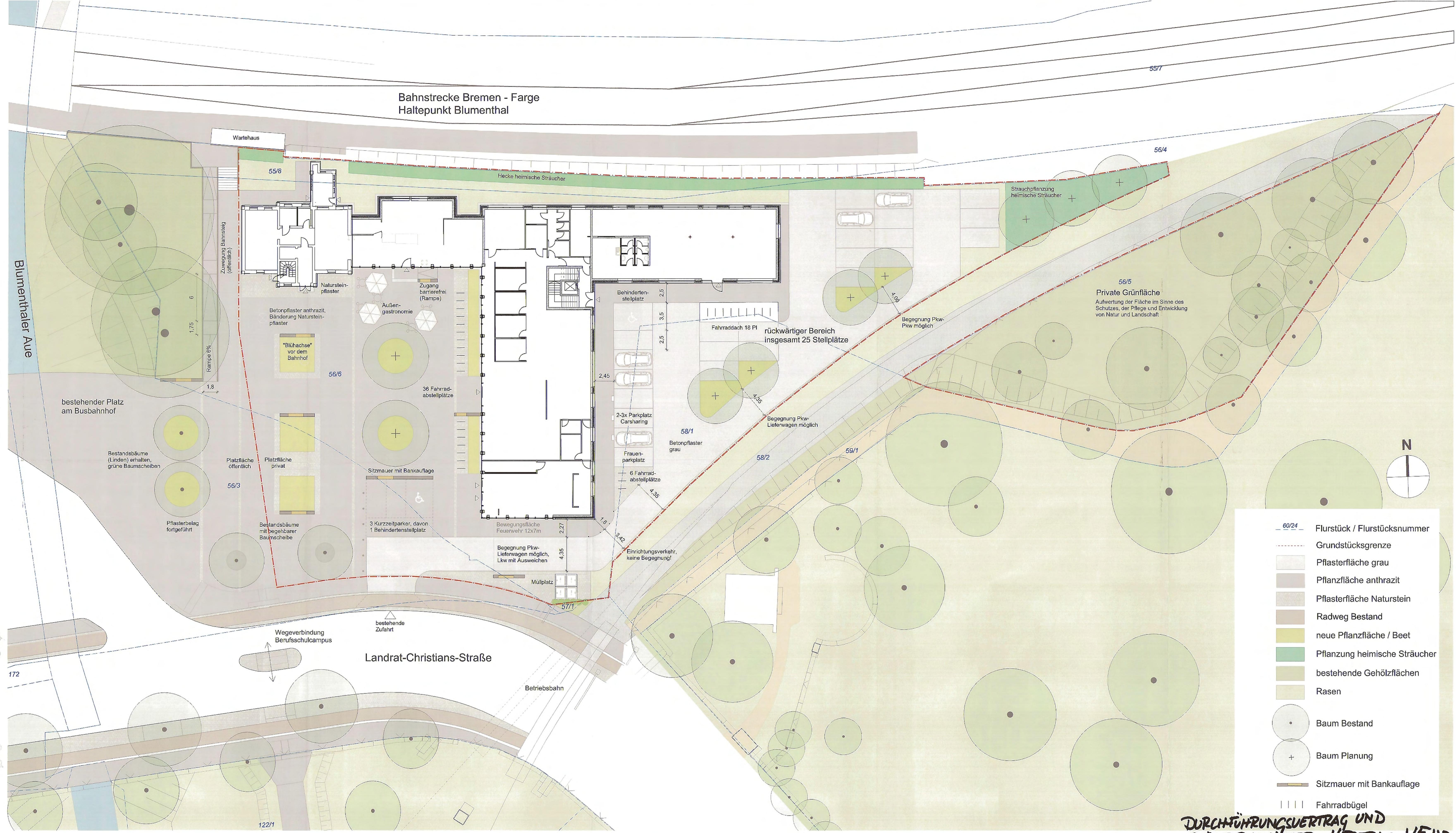
Plan-Nr.: 3-1
Datum: 14.07.2020

Index: --
Maßstab: 1:200

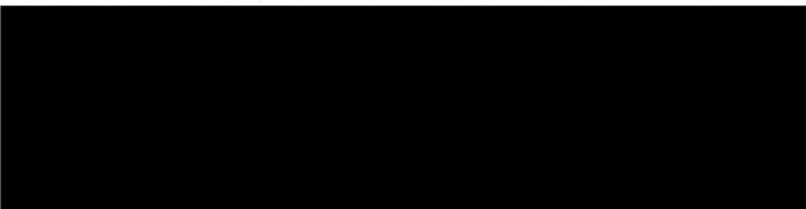
Format: 95 x 60cm
bearbeitet: Kruse

Bahnstrecke Bremen - Farge
Haltepunkt Blumenthal

55/7



Bauherr:



Planung:



Index:

- a -- - Behindertenstellplatz vor Arztpraxis
- Gehweg SO-Ecke 1,80m breit
- zusätzl. Fahrradplätze Vorplatz
- Rampe zum Bahnsteig nachrichtl. übernommen

Plangrundlagen:

- Katasterplan
- Vermesserplan, Stand 18.09.19
- Ausführungsplan ASV, Stand 02.02.2013
- EG-Plan FK-Architekten, Stand 14.02.2020

Projekt: Bahnhof Blumenthal
ANLAGE 5b

Plan: Freiraumkonzept - BA 2 (Endzustand)

Plan-Nr.: 3-2
Datum: 24.11.2020

Index: a
Maßstab: 1:200

Format: 95 x 600
bearbeitet: Krus