

Niederschrift über die Einwohner:innenversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 2566 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen OT Sebaldsbrück zwischen Ludwig-Roselius-Allee, Georg-Gries-Straße, Morchelweg, Vahrer Feldweg und Vahrer Straße (alte Süßwarenfabrik – ehemals real) sowie Flächennutzungsplan Bremen (FNP), 29. Änderung - Bremen-Hemelingen (Alte Süßwarenfabrik / Einzelhandelsstandort Vahrer Straße)

Sitzungstag:	Sitzungsbeginn:	Sitzungsende:	Sitzungsort:
19.03.2026	18:00 Uhr	19:35 Uhr	Aula der Oberschule Sebaldsbrück Parsevalstraße 1 28309 Bremen

Vom Ortsamt
Jörn Hermening

Vom Beirat
Kerstin Biegemann
Waltraut Otten
Jens Dennhardt
Rainer Zwilling

Gäste
Claudia Schulze (Senatorin Bau, Mobilität und Stadtentwicklung SBMS)
Lars Lemke und Mareen Heppner (Planungsbüro BPW Stadtplanung)
Bozidar Soldo und Lynn Hasler (Justus Grosse)
sowie ca. 50 interessierte Anwohner:innen

Jörn Hermening begrüßt die Anwesenden. Er teilt mit, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur heutigen Versammlung eingeladen wurde, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen darzulegen. Der Beirat wird auch unter Berücksichtigung der heute von den Bürger:innen vorgetragenen Punkte in der Beiratssitzung am 9.4.2026 ab 19 Uhr im Bürgerhaus Hemelingen eine Stellungnahme zum B-Planverfahren und zu der FNP-Änderung abgeben, die Sitzung ist öffentlich, Bürger:innen können sich auch dort einbringen. Die heutige Präsentation wird zum Nachlesen in den nächsten Tagen auf der Website des Ortsamtes veröffentlicht.

Claudia Schulze stellt vor, dass das benannte Gelände im weiteren Verfahren (zur öffentlichen Auslegung) in zwei Geltungsbereiche geteilt wird: in den südlichen Teilbereich (künftig Teilbereich A) und nördlichen Teilbereich (Teilbereich B). Im nördlichen Teil entsteht bereits der neue Edeka, der noch auf Grundlage des Bebauungsplanes 523 (altes Baurecht) genehmigt wurde. Hier werden mit diesem Teilbereich des neuen B-Plans Möglichkeiten für eine zukünftige, langfristige Entwicklung geschaffen. Der südliche Teil wird getrennt entwickelt, dort sollen die im B-Plan vorgesehenen Planungen nach Abschluss des Verfahrens umgesetzt werden. Heute sind dazu auch zwei Vertreter:innen der Firma Justus Grosse erschienen, die dazu Auskunft geben können. Heute findet die frühzeitige Beteiligung statt, das heißt, dass die notwendigen Gutachten zu vielen Punkten erst noch beauftragt werden, es wird aber noch mehr Beteiligungsschritte geben, wie in der Präsentation dargestellt.

Mareen Heppner vom Büro BPW Stadtplanung stellt anhand einer Präsentation (Anlage 1) den Anlass und Ziel der Planung vor.

Fragen / Anmerkungen aus der Anwohner:innenschaft:

- Was ist mit „langfristige Planung“ für den nördlichen Teil gemeint?

AW Schulze: Es ist ein Angebot für die Zukunft (Umsetzung des Rahmenplans), die gestartete Bebauung mit Edeka ist genehmigt und wird derzeit umgesetzt, wann und ob die weiteren Ziele auf Grundlage des Rahmenplans umgesetzt werden können, liegt an den Eigentümer:innen des Geländes, da hier einige Erbbaurechte zu beachten sind..

- Es wird um Erklärung folgender Punkte gebeten: Mobilitätshub, Retentionsboulevard, Quote Sozialer Wohnungsbau- wird das umgesetzt, wenn Bremen kein Geld dafür hat?

AW Schulze und Heppner: Mobilitätshub meint Parkhaus für KFZ und Rad, ggf. auch eine Packstation und weitere Infrastruktur.

Der Retentionsboulevard ist eine Wegführung durch das Quartier mit möglichst viel Grün und vielen Versickerungsflächen, er darf in der Regel nicht von KFZ befahren werden.

Ausnahmen bilden Feuerwehr, Rettungsdienste etc.

Die Sozialbindungsquote wird entsprechend der gesetzlichen Regelung mit 30% umgesetzt.

- Der Staat kassiere 3-mal Grunderwerbssteuer, beim bereits erfolgten Kauf, beim Weiterverkauf an Investor:innen und dann beim Verkauf an die Bewohnenden, das wird kritisiert und sollte geändert werden.

AW Schulze: Das ist kein Thema im B-Plan und FNP-Verfahren, eher eine politische Fragestellung.

- Sind Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen geplant?

AW Schulze: Das ist noch nicht klar, beides ist möglich, kann aber nicht über den B-Plan geregelt werden.

- Welche Höhe ist für die geplanten Gebäude vorgesehen?

AW Schulze: Das steht noch nicht fest, derzeit sind Geschosshöhen vorgesehen, welche Höhe daraus resultiert, hängt von der Nutzung ab. Im weiteren Verfahren wird das konkretisiert.

- Die Befürchtung wird vorgetragen, dass die anliegende Vahrer Straße den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen kann.

AW Heppner und Lemke: Dazu wird es ein Verkehrsgutachten geben, die Ergebnisse werden in der nächsten Phase einzuarbeiten sein.

- Wird der bestehende Fachmarkt abgerissen?

AW Schulze: Nein, da Bestandsschutz. Pläne zum Abriss sind nicht bekannt.

- Wer ist Eigentümer:in des Fachmarktzentrums?

AW Schulze: Das darf aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht werden.

- Es wird um Erläuterung folgender Punkte gebeten:
 - o Was wird unter Bürgerbeteiligung verstanden, dass hier heute sei keine?
 - o Wo bleiben die behinderten Menschen beim Parken?
 - o Wie breit wird der Park auf dem Gelände?
 - o Wie viele Wohneinheiten für welche Bevölkerungsschichten werden geplant? Sozialen Wohnungsbau gebe es in der Gegend bereits genug, kommen noch mehr soziale Belastungen auf den Stadtteil zu?
 - o Wie sollen die Häuser aussehen?

AW Schulze: Bürgerbeteiligung findet gerade statt, auch beim Rahmenplan, z.B. bei der Begehung mit allen interessierten Bürger:innen ging es um Beteiligung.

Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind vorgesehen, ob die Wohnungen barrierefrei sind liegt bei der/ dem Bauträger:in.

Es wird keinen Park geben, sondern auf dem Boulevard möglichst viel Grün und viel Versickerungsmöglichkeiten sowie einen Quartiersplatz.

Die Anzahl der Wohneinheiten steht noch nicht fest, im Rahmenplan wurde von ca. 240 Wohneinheiten ausgegangen, das wird aber abweichen und hängt von verschiedenen Faktoren ab, z.B. was für Wohnungen entstehen werden.

AW Soldo, FA Justus Grosse: Die Firma baut für alle, Alte, Junge, Familien, Senioren und auch eingeschränkte Personen. Die Wohnungen sollen alle barrierefrei werden. Das Aussehen der Häuser steht noch nicht fest.

- Bei 240 Autos wird von einer Überlastung der Vahrer Straße ausgegangen.

AW Schulze: Das wird im Verkehrsgutachten betrachtet (unter anderem die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte).

- Gibt es nur eine Zufahrt von der Vahrer Straße zum Gebiet? Was passiert bei einem Brand oder bei Sperrung der Vahrer Straße?

AW Schulze: Nein, es gibt mehrere Zufahrten von der Vahrer Straße und eine Zufahrt von der Georg-Gries-Straße, aber eine Durchquerung des Geländes mit KFZ ist nicht vorgesehen. Für die Feuerwehr gibt es dagegen mehrere Zufahrtsmöglichkeiten und auch die Möglichkeit ins Quartier hineinzufahren.

AW Fa. Justus Grosse: Autoarmut ist ein enormes Qualitätskriterium. Im von der Firma bebauten Tabakquartier kann man sich ansehen, wie gut das funktioniert.

- Ist der Mobilitätshub groß genug für alle Autos? Parken in den benachbarten Straßen und im Quartier wird befürchtet.

AW Fa. Justus Grosse: Im Mobilitätshub sind neben den Abstellplätzen für Räder 400 PKW-Stellplätze vorgesehen, zudem auch eine Energiezentrale, im Gebiet soll es nachhaltige Energie geben.

AW Lemke: SBMS und das ASV (Amt für Straßen und Verkehr) werden bei der Planung einbezogen, Grundlage ist das Mobilitätsbaugesetz, früher Stellplatzortsgesetz, dort ist festgelegt, wie viele Stellplätze vorhanden sein müssen. Es gibt aber ein Umdenken, es ist auch möglich Stellplätze durch Car-Sharing oder ÖPNV-Vergünstigungen zu ersetzen.

- Zu der Zufahrt aus der Vahrer Straße wird berichtet, dass es jetzt schon zu Problemen mit einbiegenden LKW kommt.

AW Schulze: Das wird im Verkehrskonzept bearbeitet, sie nimmt den Hinweis gerne mit.

- Die Überwegung zur Bevenser Straße wird viel genutzt, Schulen, KiTa etc. liegen in der Nähe. Jetzt ist es schon schwer, die Vahrer Straße dort zu überqueren.

AW Schulze: Das Problem wurde in dem Verfahren schon mehrfach genannt und soll im weiteren Verlauf genau betrachtet werden.

- Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen:

AW Schulze: Der bebauungsplan soll Anfang 2027 fertig sein.

AW Justus Grosse: Im zweiten Quartal 2027 soll mit der Erschließung begonnen werden, wenn nichts dazwischenkommt.

- Das Grundwasser steht sehr hoch, andere Bauarbeiten führten schon zu Wasser in angrenzenden Kellern.

AW Schulze: Dazu wird es ein Entwässerungskonzept geben.

- Es wird angeregt, auch für die Mitarbeitenden des angrenzenden Martinshofs Wohnformen mit einzuplanen.

AW Schulze: Im Gebiet sollen 5% besondere Wohnformen vorhanden sein, Gespräche mit den Kolleg:innen von Soziales gibt es bereits.

- Kann der Parkplatz Edeka nicht besser auf 2 Etagen oder mehr genutzt werden?

AW Schulz: Der Stellplatz ist genehmigt worden, Änderungen sind bisher nicht angedacht.

- Wird das Neubaugebiet Rennbahn-West in die Verkehrsplanung mit einbezogen?

AW Schulze: Ja, die beiden Gebiete werden gemeinsam betrachtet.

AW OAL Hermening: Mitte April wird es zum Gebiet Rennbahn-West eine gesonderte Einwohnerversammlung geben.

- Ist eine Zufahrt auch von der Ludwig-Roselius-Alle von Blockdiek aus kommend zum Edeka möglich?

AW Schulze: Ja, über die Georg-Gries-Straße.

- Die Probleme mit LKW-Anlieferungen von der Vahrer Straße und der starken Verkehrsbelastung, gerade zum Schichtwechsel bei Mercedes sowie Bedenken zur Nutzung des Mobilitätshubs werden mehrfach vorgetragen.

AW Schulze: Das sind Themen, die im Verkehrsgutachten genau untersucht werden.

- Ist Tempo 30 auf der Vahrer Straße möglich?

AW OAL Hermening: Bisher hat sich der Beirat erfolglos für Tempo 30 in der Vahrer Straße eingesetzt. Gründe sind der ÖPNV in der Straße und das dort verlaufende LKW-Führungsnetz. Wenn das Verkehrsgutachten ergibt, dass Tempo 30 notwendig ist, auch wegen der Querung zur Bevenser Straße, würde der Beirat dies mehrheitlich begrüßen. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens müssen berücksichtigt werden, das wird auch gemacht zeigt die Erfahrung aus anderen Baugebieten im Stadtteil.

Herr Lemke berichtet, dass alle Gutachten, wenn Sie vorliegen, auch öffentlich eingesehen werden können.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorhanden sind, fasst Jörn Hermening zusammen:
Am häufigsten wurden Bedenken bezüglich der zusätzlichen Verkehrsbelastung in der Vahrer Straße und Probleme bei der Anlieferung durch LKW vorgetragen. Zudem solle die Überwegung zur Bevenser Straße verbessert werden. Weitere Punkte befinden sich noch in Klärung und werden im weiteren Verfahren auch der Öffentlichkeit wieder vorgestellt. Falls Bürger:innen nach heute Abend noch Anregungen zum B-Plan haben können Sie auch dem Ortsamt mitgeteilt werden, dann kann dies ggf. in der Beiratssitzung noch eingebracht werden.

Die Versammlung wird um 19:35 Uhr geschlossen.

gez. Hermening
Sitzungsleitung und Protokoll