

**Niederschrift über die Einwohner:innenversammlung gemäß § 3 Abs. 1
Baugesetzbuch Bebauungsplan 2502 „Rennbahn West“ für ein Gebiet in Bremen –
Hemelingen OT Sebaldsbrück , zwischen Ludwig-Roselius-Allee und Vahrer Straße,
südlich der Traberstraße und westlich des Rennplatzes**

Sitzungstag:	Sitzungsbeginn:	Sitzungsende:	Sitzungsort:
16.04.2026	18:00 Uhr	19:23 Uhr	Mensa des Martinshofs Georg-Gries-Str. 1 28309 Bremen

Vom Ortsamt
Jörn Hermening
Marc Liedtke

Vom Beirat
Kerstin Biegemann
Jens Dennhardt

Gäste
Daniel Keveloh, Torsten Kirsch (Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung SBMS)
Herr Kirsch (Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung SBMS)
Hilke Ammenwerth, Kordian Widera (Firma Siedentopf, Bauträger)
Patrick Denker, Erik Ulbig (GMD Architekten)
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 07.05.2026 ab 19 Uhr im Bürgerhaus Hemelingen tagen und eine Stellungnahme zum B-Planverfahren 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 Orsamtes veröffentlicht.

Daniel Keveloh stellt anhand einer Präsentation (Anlage 1) den Anlass und Ziel der Planung vor.

Fragen / Anmerkungen aus der Anwohner:innenschaft:

- Als Anregung: Es wäre schön, wenn man die Erschließung mit den Autos anders planen könnte. Die Autos fahren direkt an der Spielfläche vorbei. Es wäre besser, die Spielfläche außerhalb der Autos zu planen.
- Das Thema Flora und Fauna wird mit Fachfirmen abgestimmt. Ist der NABU auch mit involviert? Eine Frage zum dortigen Baumbestand: Welche Bäume sind dort nicht erhaltungswürdig?

AW Keveloh: Der NABU wird beim Gutachten nicht involviert sein. Es ist ein Fachgutachten. Das Ergebnis ist aktuell offen. Den NABU könnte man zu einem späteren Zeitpunkt beteiligen. Zum Thema Bäume: Vermutlich sind es Pappeln, die schon Schäden haben. Die Ergebnisse des Gutachtens, auch zu den Bäumen, kann aber im weiteren Verfahren eingesehen werden.

- Derzeit ist auf dem Gelände eine große Parkplatzfläche, die auch vom Hotel genutzt wird. Diese fällt dann weg. Wie will das Hotel das auffangen? Dazu kommt, es wird ein Großteil der Fläche versiegelt, da überall Carports gebaut werden. Warum kann man keine Quartiersgarage bauen? Hier ist Platz vorhanden und man könnte die Garage auch durch das Hotel mitnutzen lassen. Wo sollen die vielen Busse und PKWs der Besucher:innen des Hotels parken?

- Hoteldirektor: Ein Hinweis zum Weg, der zum Rennbahngelände führt: Dieser ist nur noch ein Fußweg. Es passen lediglich zwei Menschen nebeneinander durch. Eine Bitte: Es wäre sinnvoll, wenn die Buchenhecke an der Grenze zum Hotelgelände bleiben könnte, da sie eine Lärmreduzierung darstellt. Zusätzlich noch eine Frage zur Lärmschutzwand Richtung Hotel: Ist eine Lärmschutzwand in der Planung vorgesehen?

AW Keveloh: Eine Lärmschutzwand zum Hotelgelände ist aktuell nicht vorgesehen. Die Wohnbebauung war in der ursprünglichen Planung näher am Hotel. In der jetzigen Planung ist sie 15 Meter weiter weg, so dass die Wand voraussichtlich nicht mehr notwendig ist

- Hoteldirektor: Zum Thema Parkplätze: 112 Parkplätze gehören zum Hotel. Sie benötigen in Spitzenzeiten rund 250 Parkplätze. Die Verwaltung der anderen Atlantic Hotels befindet sich ebenfalls am Standort an der Ludwig-Roselius-Allee. Die Mitarbeitenden haben ebenfalls einen Grundbedarf an Stellplätzen. Noch ein Hinweis: Ab Sommer 2026 kommen noch Veranstaltungen auf dem Rennplatzgelände hinzu. Da wird es schwierig, genügend Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Vielleicht müsste das Parkraumbewirtschaftungskonzept überdacht werden. Der neue Edeka-Markt auf dem gegenüberliegenden Gelände wird mit Sicherheit eine Parkraumüberwachung durchführen. Die Parkplätze vor Ort werden also nicht ausreichen. Das wird für Konfliktpotenzial sorgen. Das sollte man mal im Dialog mit der Behörde berücksichtigen. Darüber hinaus der Hinweis, dass eine Spielwiese auf dem Rennplatzgelände bereits vorhanden ist.

Jörn Hermening: Zu Frage der Carports: Kann der Investor dazu etwas sagen?

AW Hilke Ammenwerth: Die Zielgruppe, die angesprochen werden soll, sind jüngere Familien. Eine Nachfrage zu den Carports ist gegeben. Ein zentrales Parken ist nicht gewollt. Das gibt der Markt vor. Sie wollen vor Ort ein bunt gemixtes Angebot schaffen, daher sehen sie den Bau einer Quartiersgarage nicht. Grundsätzliche zur Anzahl der Carports: Derzeit sind mehr Stellflächen geplant als gesetzlich vorgeschrieben.

- Wir haben das Thema Parkgarage groß als Thema beim Rennbahngelände gehabt. Im Vergleich mit der Überseestadt die Frage, wird es Carsharing-Möglichkeiten geben?

AW Keveloh: Ja, Carsharing ist vorgesehen.

- Betrifft die Stellflächen ganz im Nord-Westen: Was für Alternativen zum Parken wurden geprüft? Muss eine Erschließung vor den Schlafzimmerfenstern der umliegenden Häuser unbedingt sein?

AW Keveloh: Abstände werden eingehalten. Die Abstände sind größer als die Mindestabstände. In den Nebenanlagen (Gärten) sind keine Carports vorgesehen. Es sind eher Schuppen. An der Stelle ist noch nichts final entschieden. Es muss nicht zwangsläufig dort ein Carport hinkommen, das liegt am Ende an den Käufer:innen. Dort ist im B-Plan aber eine Option für einen Carport.

Jörn Hermening: Was ist mit der Spielfläche?

AW Keveloh: Das Thema wird mitgenommen.

- Wie hoch ist die Sozialwohnungsquote bei den Neubauten?
- Es werden ca. 60 Einfamilienhäuser gebaut. Das bedeutet dort wohnen irgendwann mal 80 bis 100 Kinder. Wie sollen so viele Kinder auf der kleinen Grünanlage spielen? Drumherum sind überall Autos.
- Zu den Querstraßen, was bedeutet eine „private Erschließung“?
- Gegenüber entsteht auch ein neues Wohngebiet. Wie sieht es mit Bildungseinrichtungen aus? Wo gehen die Kinder alle zur Schule und zum Kindergarten?
- AW Jörn Hermening: Es sollte ursprünglich ein Kindergarten gebaut werden. Es hat sich aber herausgestellt, dass man die Kita nicht ausreichend füllen kann, da bereits ausreichend neue Plätze geschaffen wurden. Der Investor ist bei diesem Thema aber sehr offen. Das Thema Schule wird derzeit geprüft. Es wird noch eine Stellungnahme von der Bildungsbehörde dazu abgegeben. Nach ersten Informationen hat eine Prüfung ergeben, dass genügend Plätze in den umliegenden Schulen vorhanden sind.

AW Keveloh: Zum Thema Erschließung: Die Straßen der Ringschließung sind öffentliche Verkehrswege. Die anderen Wege sind immer Stichwege und für die private Erschließung gedacht. Es sind begehbare Sackgassen, als Weg für die Eigentümer gedacht.

Zum Thema Kinderspielfläche: Das Thema ist gerade im Gespräch. Derzeit bestehende Fragestellungen dazu: Wird das abgedeckt? Welche Alternativen gibt es? Was passiert auf der Fläche der alten Süßwarenfabrik? Wird auf dem Rennbahngelände eine Spielfläche bereitgestellt? Das klären sie gerade.

Zum Thema sozialer Wohnungsbau: Das ist bei der Bebauung auf dieser Fläche besonders: 2014 wurde das Gelände verkauft und es gab die Bedarfe und die gesetzlichen Regelungen für eine Sozialquote noch nicht. Die Kommune hätte das damals über dem damaligen Kaufvertrag regeln können. Es ist auch nicht gerade das prädestinierteste Gebiet für sozialen Wohnungsbau. Es werden überwiegend Reihenhäuser gebaut. Seitens der Stadt ist es aufgrund von Vertrauensschutz nicht möglich, die Quote nachträglich zum Kaufvertrag einzufordern. Die Rechtsgrundlage erlaubt das nicht.

- Hoteldirektor: Kann man in Kombination mit der Bebauung der alten Süßwarenfabrik eine Bebauung des Rennbahngeländes ableiten? Gibt es eine mögliche Tendenz für den zukünftigen Verkehr und der Verkehrssicherheit? Derzeit schießen immer wieder Radfahrer und Fußgänger über eine vierspurige Straße rüber. Wird das neu geplant? Ampelschaltung bei der Querung über die Ludwig Roselius Allee?

AW Jörn Hermening: Die Querung Ludwig-Roselius-Allee soll kommen. Zur Bebauung der Rennbahn wird sich heute niemand äußern, das Thema ist grade erst in der politischen Diskussion mit offenem Ausgang. Zum zukünftigen Verkehr soll es ein Gutachten geben, wo auch die neue Bebauung auf dem ehemaligen real-Gelände mit berücksichtigt wird.

AW Keveloh: Es wird ein Verkehrsgutachten geben. Derzeit werden Angebote eingeholt. Eine Querung der Ludwig-Roselius-Allee ist dort mit abgefragt.

- Kerstin Biegemann: Welche Art der Wärmeversorgung ist dort vorgesehen?

AW Keveloh: Es sind Fernwärmeanschlüsse geplant.

- Eine Anmerkung von Kerstin Biegemann: Zentrales Parken ist heute nicht mehr zeitgemäß. Im Gebiet sind zu viel Parkflächen vorgesehen. Mobilitätshubs oder ein Mobilitätshaus wären sinnvoller.
- Wie sieht es mit den Parkmöglichkeiten für Besucher:innen aus? Wie es die geben?

AW Keveloh: Ja, Besucherparkplätze sind vorgesehen. Laut Angabe vom ASV mit 0,1 pro Wohneinheit. Das sind derzeit zwölf Parkplätze, die im Randbereich abgebildet werden.

Das Thema Kinder- und Schulplätze haben wir aufgenommen. Da müssen wir auf die Stellungnahme des Senators für Kinder und Bildung warten.

- Eine Frage zu Quartiersgarage, Entwässerungskonzept, Tiefgaragen. Ist auf dem Gelände die Möglichkeit gegeben, eine Tiefgarage zu bauen und damit auf Parkplätze zu verzichten? Oder ist das aufgrund des Grundwasserspiegels nicht möglich?

AW Hilke Ammenwerth: Das Grundwasser steht in dem Gebiet relativ hoch. Der bauliche Aufwand wäre sehr hoch. Es ist angedacht die Baukosten möglichst gering zu halten. Der Grundwasserstand ist also der Grund, warum es nicht geht.

- Zum Thema Entwässerung: Wie ist aktueller Stand? Es darf keine Nachteile für die umliegenden Blöcke entstehen.

AW Keveloh: Derzeit gibt es noch kein fertiges Konzept. Das Bodengutachten ist bereits vorhanden, daher haben sie eine erste Idee von der Bodenbeschaffenheit. Sie gehen nun in die weitere Entwicklung.

- Sozialer Wohnungsbau ist also nicht vorgesehen, aber es gibt doch auch andere Förderungen für Menschen mit weniger Gehalt. Wird es das bei diesem Vorhaben geben? Zum Beispiel günstige Kredite?

AW Keveloh: Die private Finanzierung des Kaufes ist nicht Thema des B-Plan Verfahrens.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorhanden sind schließt Jörn Hermening die Sitzung und erinnert noch einmal an die Beiratssitzung am 07.05., dort wird das Projekt noch einmal erläutert und den Bürger:innen noch einmal die Möglichkeit gegeben Fragen zum Bauvorhaben zu stellen.

gez. Hermening
Sitzungsleitung

gez. Liedtke
Protokoll