

# 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und

## Bebauungsplan 2566

„Alte Süßwarenfabrik“

09.04.2026



Quelle: SBMS

## Verfahrensstelle

### **Referat 61 Planung Bauordnung Ost**

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS)  
Ansprechpartnerin: Claudia Schulze

## Vorhabenträgerin

### **EDEKA Minden GmbH**

Ansprechpartner: Lars Brennecke

### **Justus Grosse Immobilien GmbH**

Ansprechpartner: Simon Rott, Burkhard Bojzian

## Planungsbüro

### **BPW Stadtplanung**

AnsprechpartnerInnen: Lars Lemke, Mareen Heppner

## Hochbau

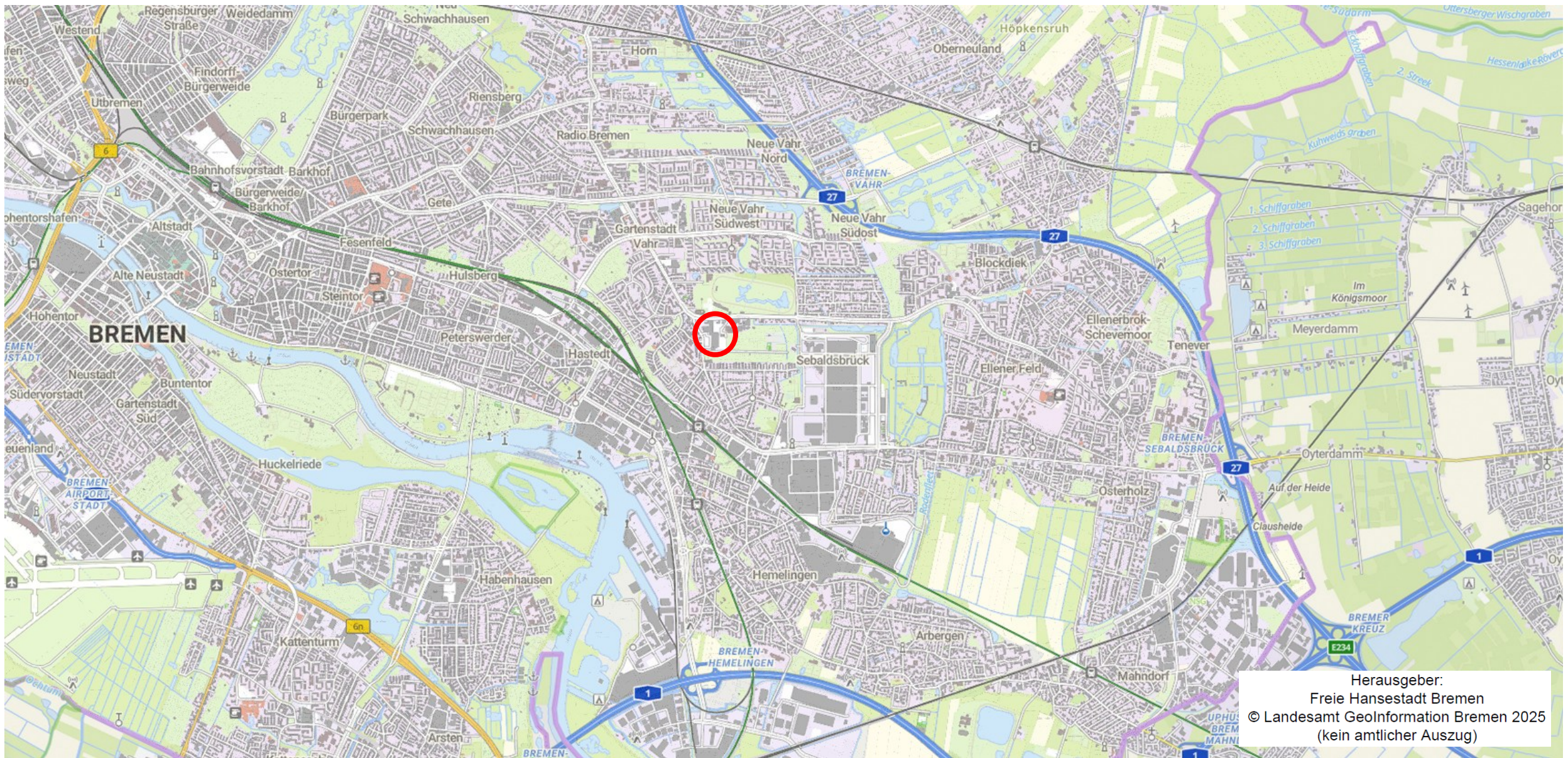
### **dt+p Architekten + Ingenieure GmbH**

Ansprechpartnerin: Xenia Röpe

## Erschließungs- und Freiraumplanung

### **M+O Bremen Ingenieurgesellschaft**

Ansprechpartnerinnen: Dima Scholtes, Jane Heidemann



## Lage in Bremen



Fachmarkt  
zentrum

Ludwig-  
Roselius  
-Allee

Foto: Blick von Ludwig-Roselius-Allee in Richtung Südwesten

## Orthophoto mit Flurstücken



## Geltungsbereich B-Plan 2566

# Planverfahren Bebauungsplan 2566 und 29. Änderung FNP

Vorentwurf

Entwurf

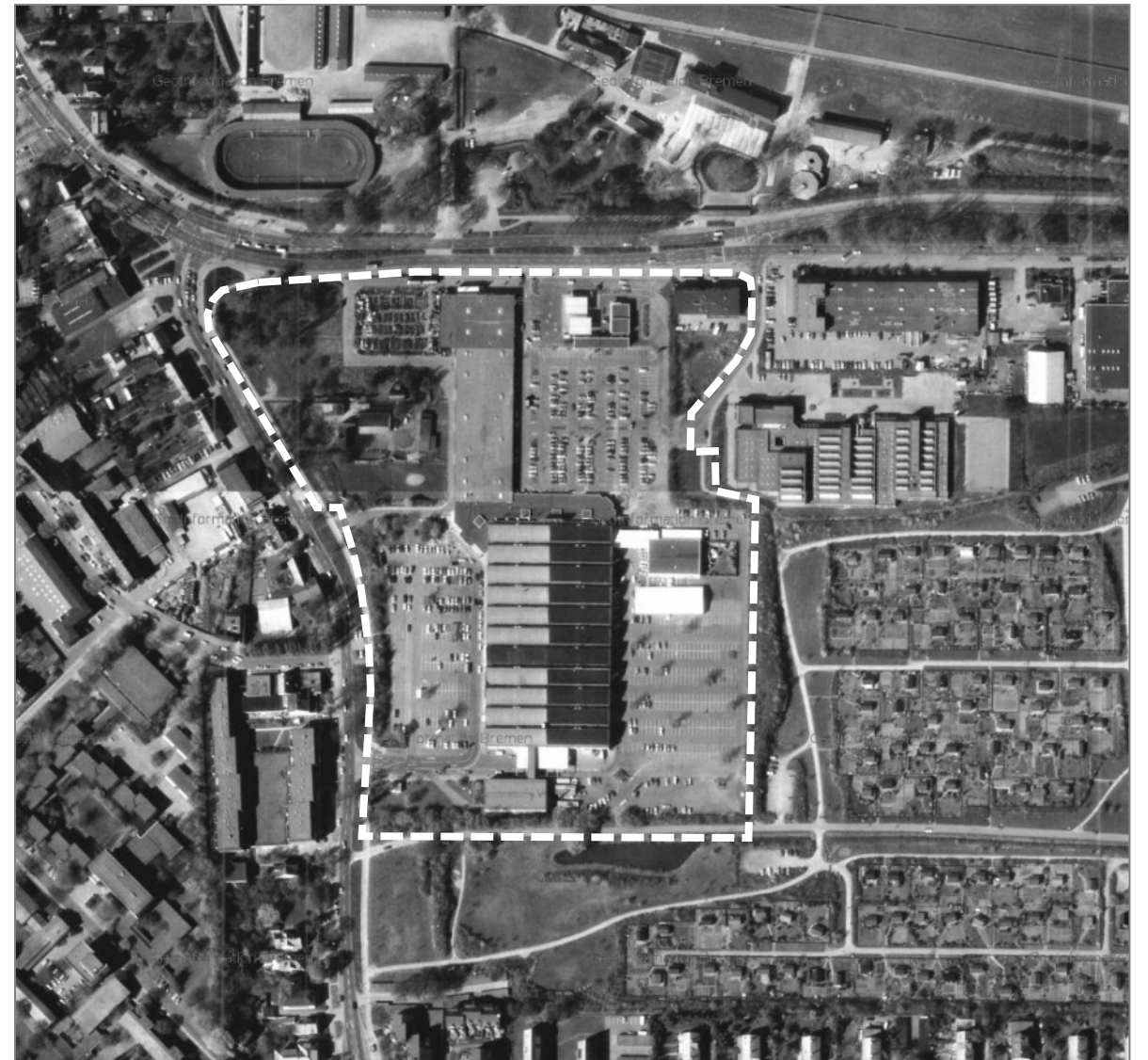
Beschluss

<b>Rahmenplan</b>		
<b>Aufstellungsbeschluss B-Plan 2566 (12.06.2025 )</b> <b>Aufstellungsbeschluss 29. Änderung FNP (15.07.2021)</b>		
<b>Frühzeitige Behörden- beteiligung</b> bis 10.04.2026 GrobAbstimmung 19.03.2026	<b>Einwohnerversammlung (öffentlich)</b> 19.03.2026	
<b>Überarbeitung STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>Fachplanungen / -gutachten</b>	
<b>Vorstellung Beirat 09.04.2026</b>		
<b>Teilung in Teilbereiche A und B</b> <b>Entwurf Bebauungsplan und FNP-Änderung</b>		
<b>Auslegungsbeschluss (Baudeputation)</b>		
<b>Beteiligung Behörden + Beirat</b>	<b>mind. 30 Tage</b>	<b>Beteiligung Öffentlichkeit</b>
<b>Auswertung Stellungnahmen Öffentlichkeit und Behörden</b> <b>Abwägungsvorschlag für Stadtbürgerschaft</b>		
<b>Beschluss durch Baudeputation</b> <b>Beschluss durch Senat</b> <b>Beschluss durch Stadtbürgerschaft (Satzung)</b>		

ggf.



Orthophoto 1972



Orthophoto 1987

# Historische Orthophotos

Herausgeber:  
Freie Hansestadt Bremen  
© Landesamt GeoInformation Bremen 2025  
(kein amtlicher Auszug)

# Rahmenplanung

# LAGEPLAN



# PHASE 1



Rahmenplan



Rahmenplan

## Handlungsstrategie „Neue Orte der Produktiven Stadt“

**Ziel** Entwicklung eines nutzungsdurchmischten Quartiers mit Wohnnutzung, Gewerbe (Urbane Produktion und Dienstleistung), Einzelhandel (Nahversorger) und sozialen Angeboten

- **Wohnhöfe** mit grünem und nachbarschaftlichem Charakter
- **Produktiven Höfe** mit höherem Versiegelungsgrad (LKW) aber auch Baumanpflanzungen
- **Retentionsboulevard** und **Quartiersplatz**: für Zufußgehende und Radfahrende mit Prinzipien der Schwammstadt. Die Nordost-/ Südwest-Ausrichtung schafft Integration in das Stadtteilgefüge. Quartiersplatz als Grün- und Erholungsfläche **Aufenthaltsqualität** schaffen
- **Mobilitätshaus** Bündelung des Verkehrs
- Randlichen **Baumbestand** erhalten



1 Grüner Quartiersplatz, 2 Produktiver Hof, 3 Multifunktionaler Hub

## Quartiersbausteine Rahmenplan

# Geltendes Planungsrecht

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BREMEN

## 29. Änderung

Bremen - Hemelingen

(Ludwig Roselius Allee, Vahrer Straße "Edeka")

(Bearbeitungsstand: 26.02.2026)



Änderungsbereich



Flächen für den **Gemeinbedarf**

Zweckbestimmung



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### Bauflächen



Sonderbauflächen

Zweckbestimmung

SO  
EH

SO Einzelhandel



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Bauflächen

### Freiflächen



Grünflächen



Grünfläche - Parkanlage



Grünfläche - Dauerkleingärten



Grünfläche - Sportplatz

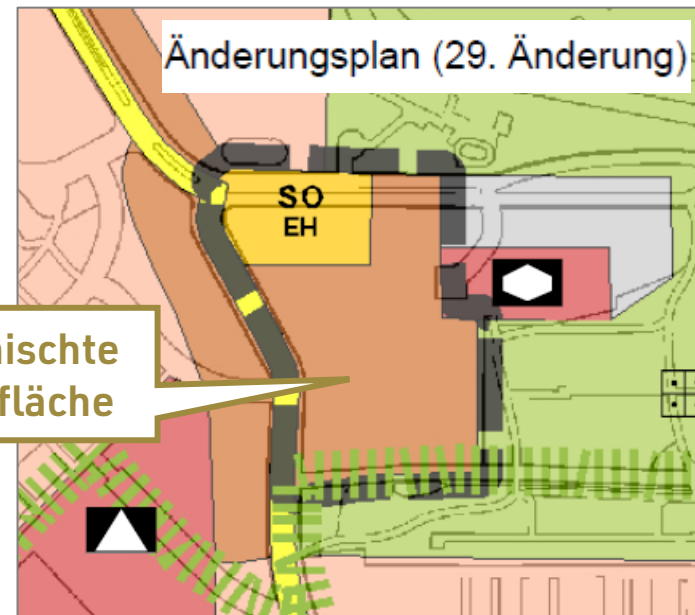
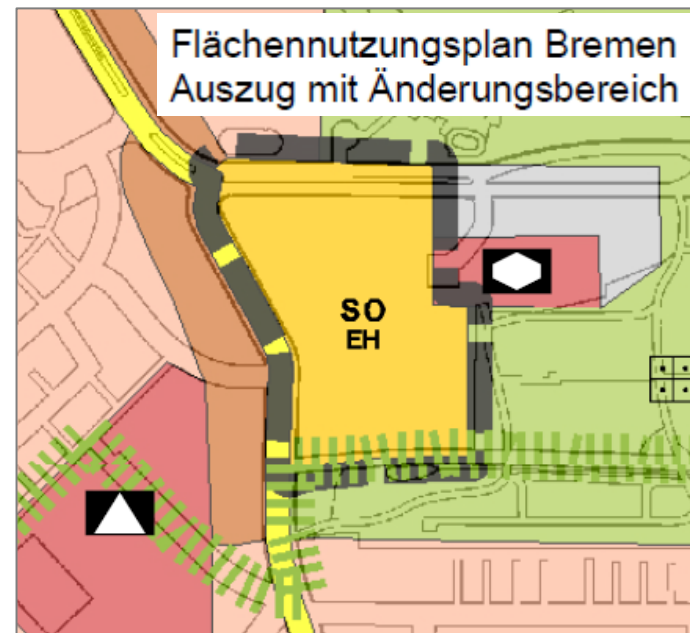


Grünverbindungen

### Verkehrsflächen

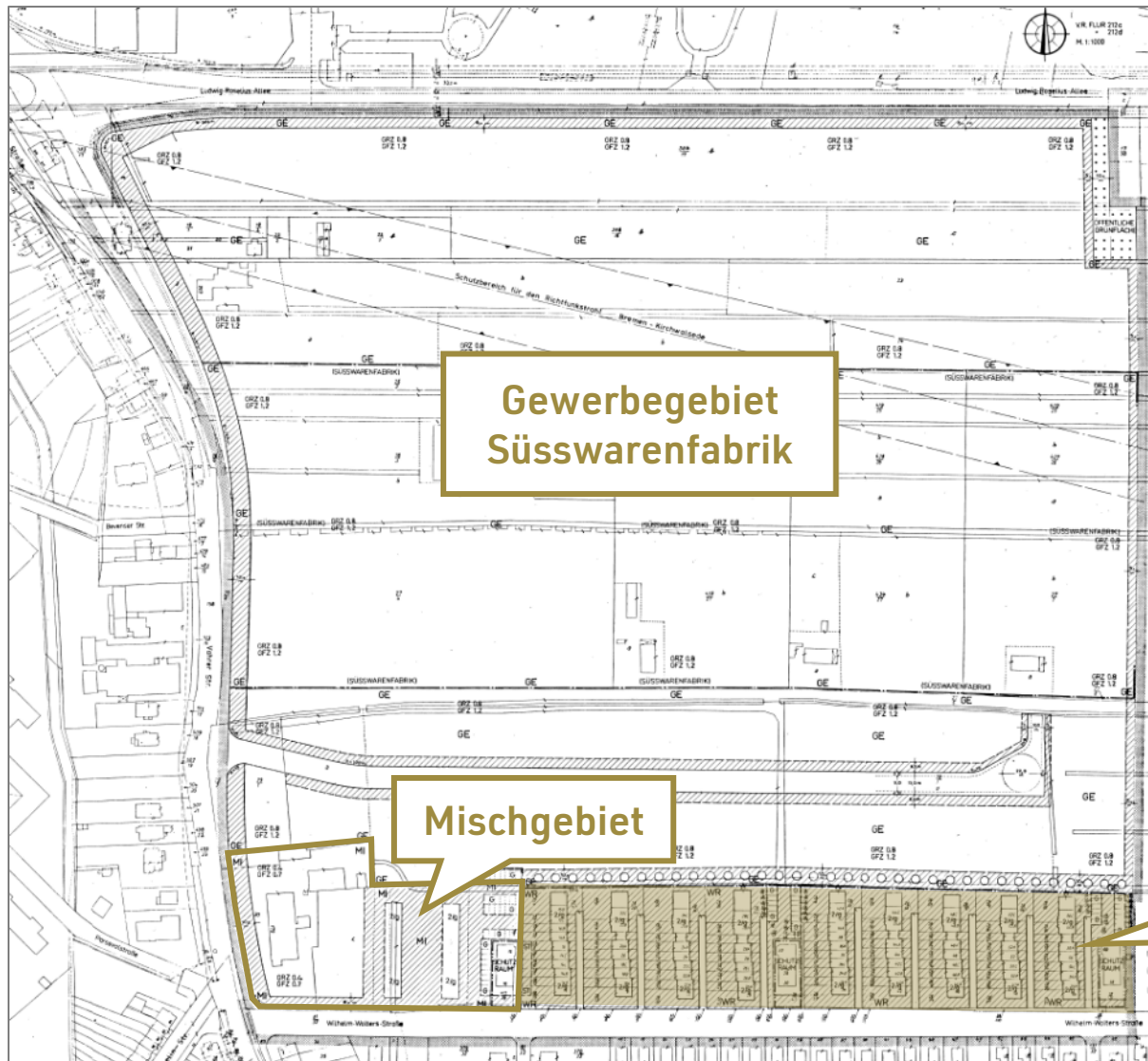


Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



# BEBAUUNGSPLAN 523

für ein Gebiet zwischen Ludwig-Roselius-Allee, Vahrer Straße und Wilhelm-Wolters-Straße bis Hausnummer 60 (gerade Nummern)



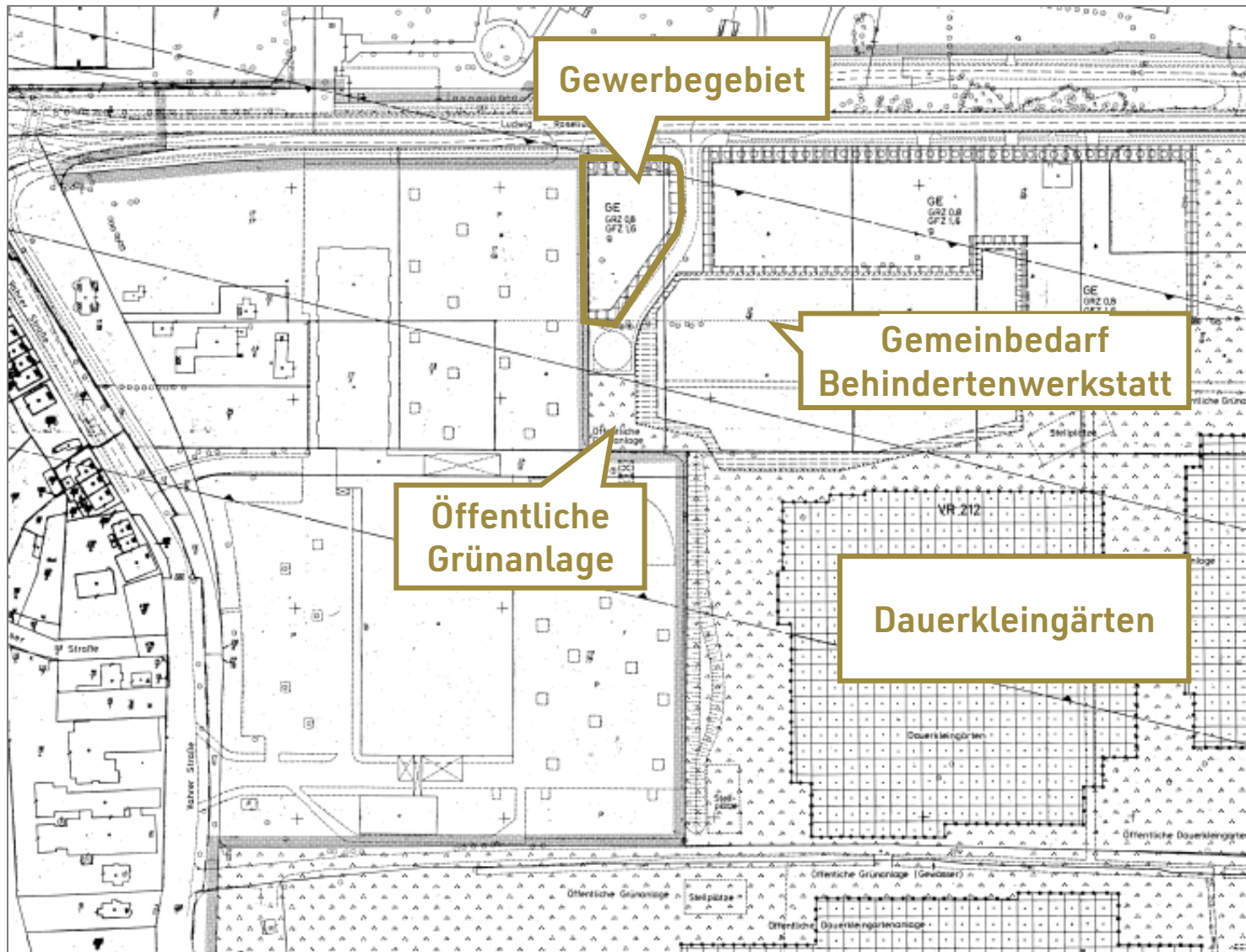
Gewerbegebiet  
Süßwarenfabrik

Mischgebiet

Reines  
Wohngebiet

Bebauungsplan 523 aus 1966

## Bestehendes Planungsrecht



# BEBAUUNGSPLAN 1177

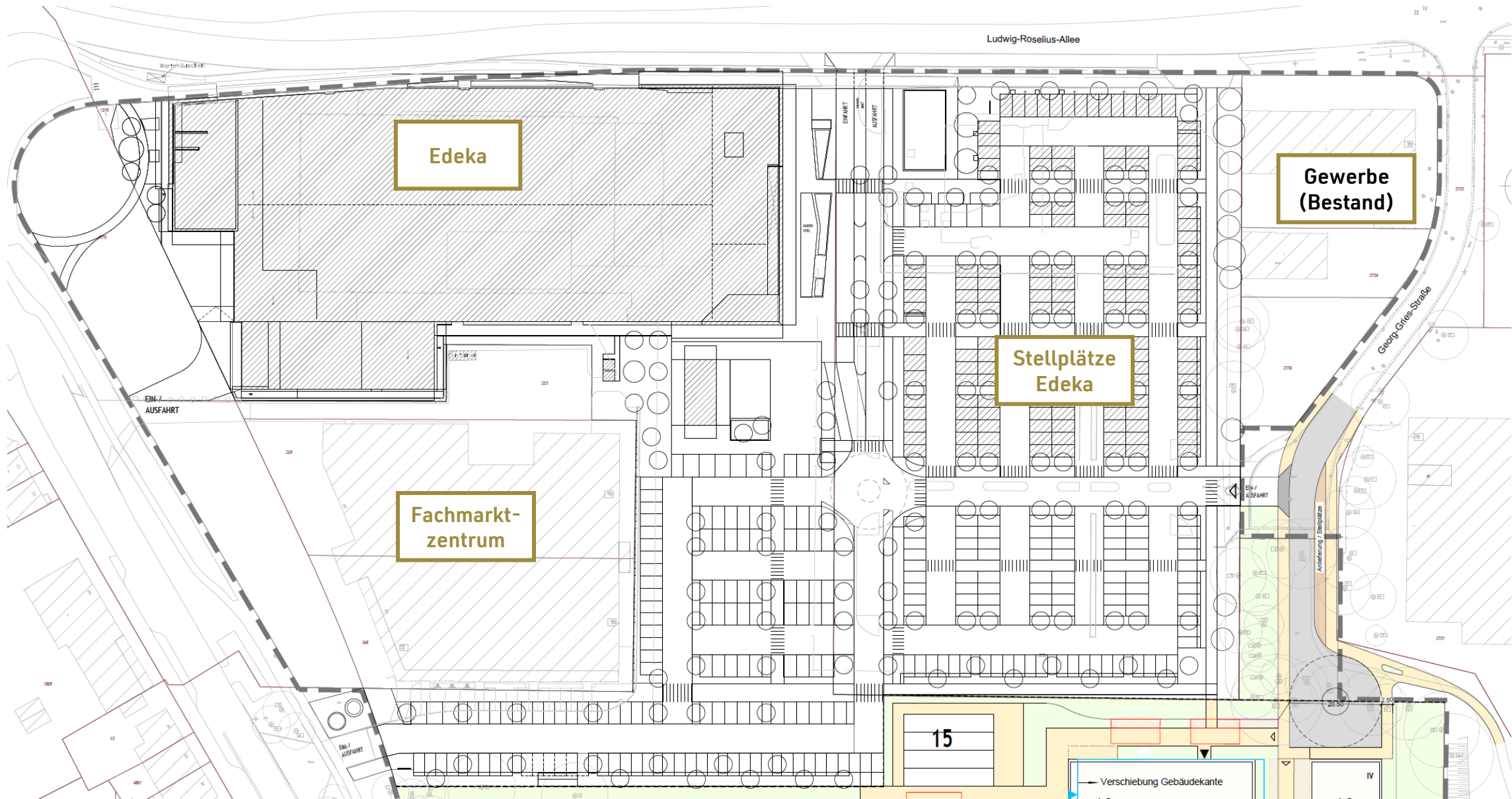
für ein Gebiet zwischen Vahrer Straße, Ludwig-Roselius-Allee (zum Teil beiderseits), Straße Im Holter Feld (geplant) und Wilhelm-Wolters-Straße

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 1177 aus 1980

## Bestehendes Planungsrecht

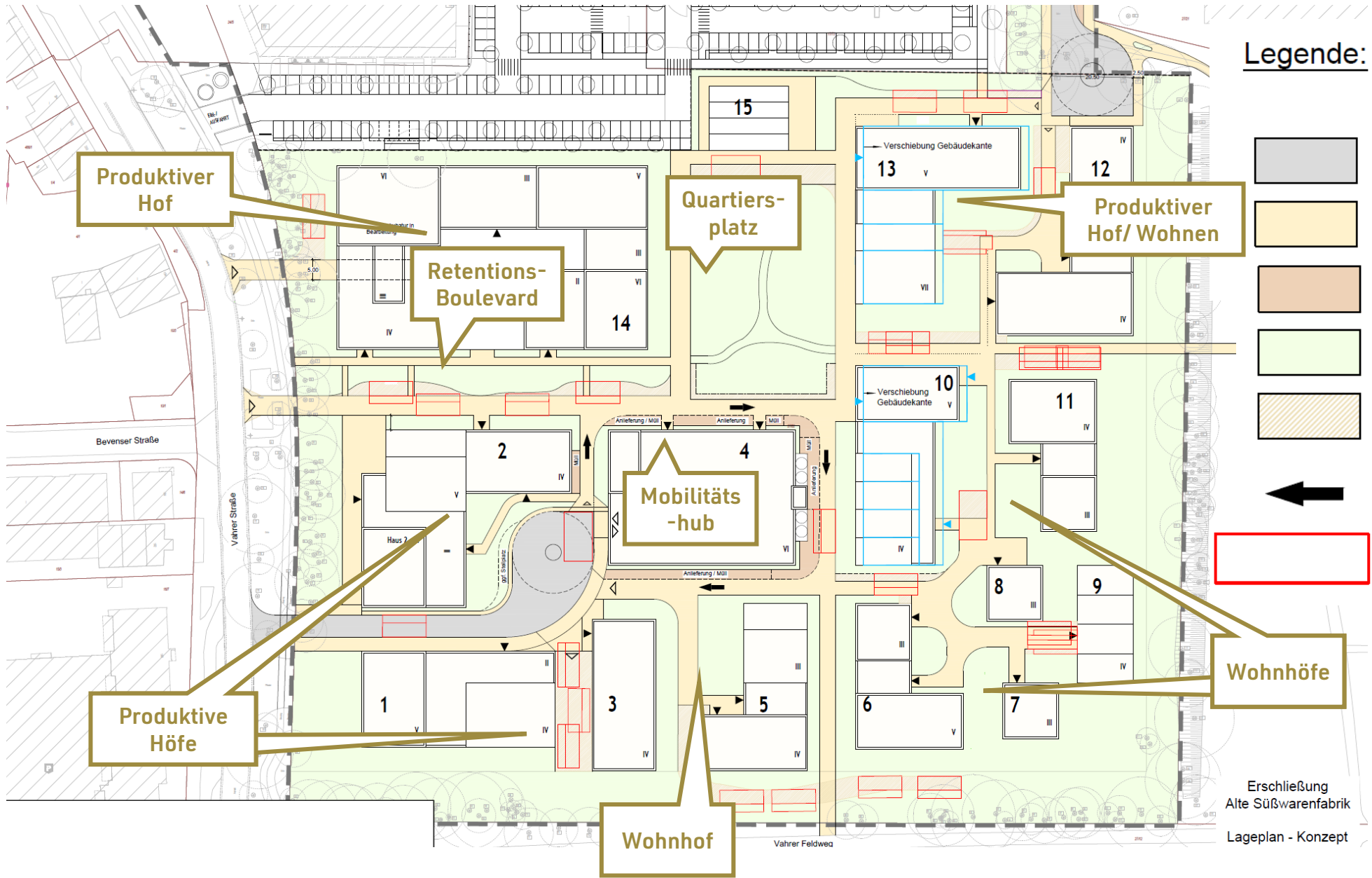
# Städtebauliches Konzept





## Nördlicher Teil – Erschließung und Hochbau

Quelle: M+O Bremen Ingenieurgesellschaft



**Legende:**

- Verkehrsfläche MIV
- Geh-, Radweg (tlw. Fahrfläche)
- Fläche für Anlieferung, Stellplätze, Müll
- Grünfläche
- Zusätzliche befestigte Fläche für Feuerwehr
- Fahrtrichtung
- Feuerwehraufstellflächen

**Südlicher Teil – Erschließung und Hochbau**

Quelle: M+O Bremen Ingenieursgesellschaft



# Quartiersplatz



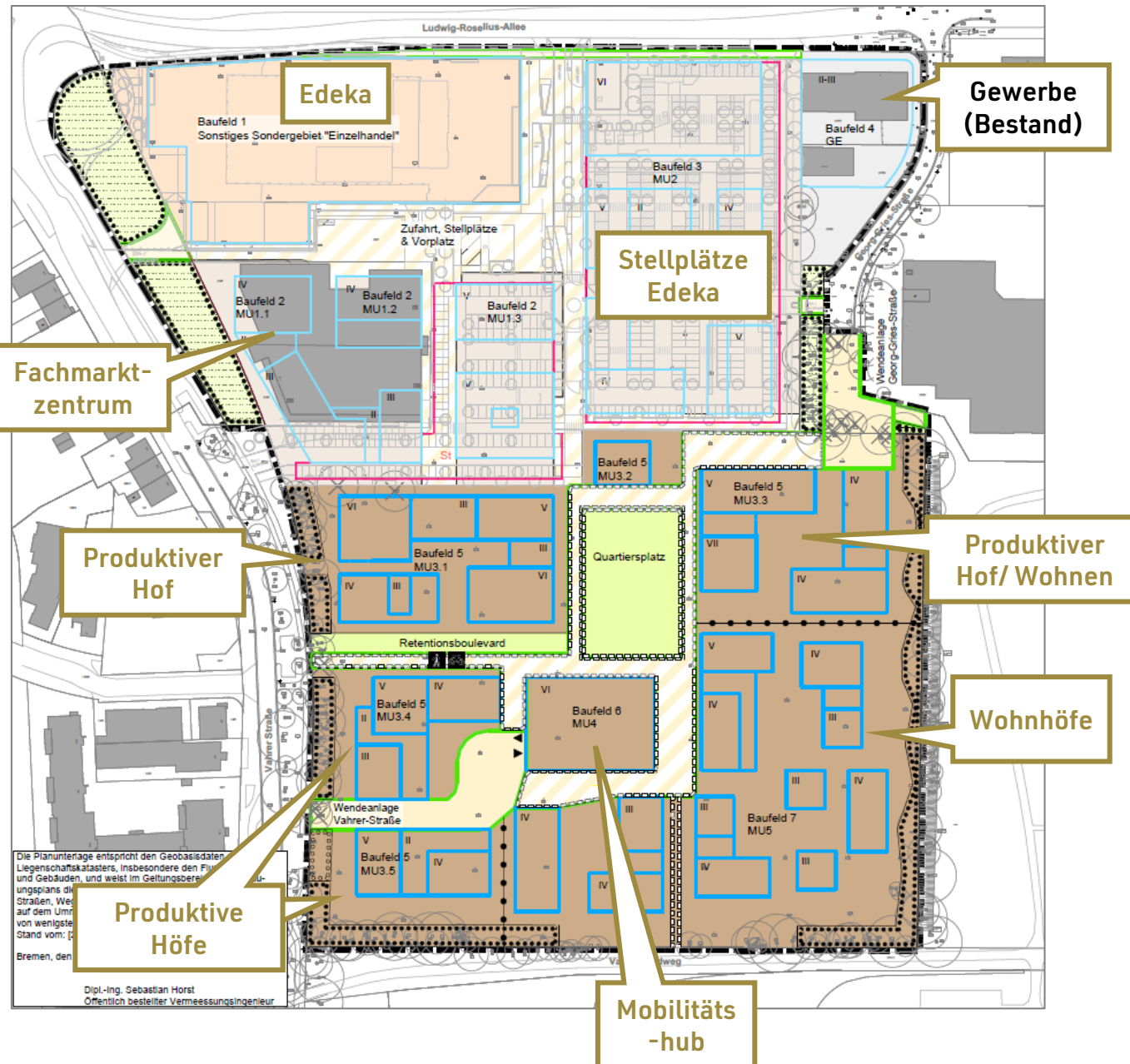
# Retentionsboulevard

Quelle: M+O Bremen Ingenieurgesellschaft

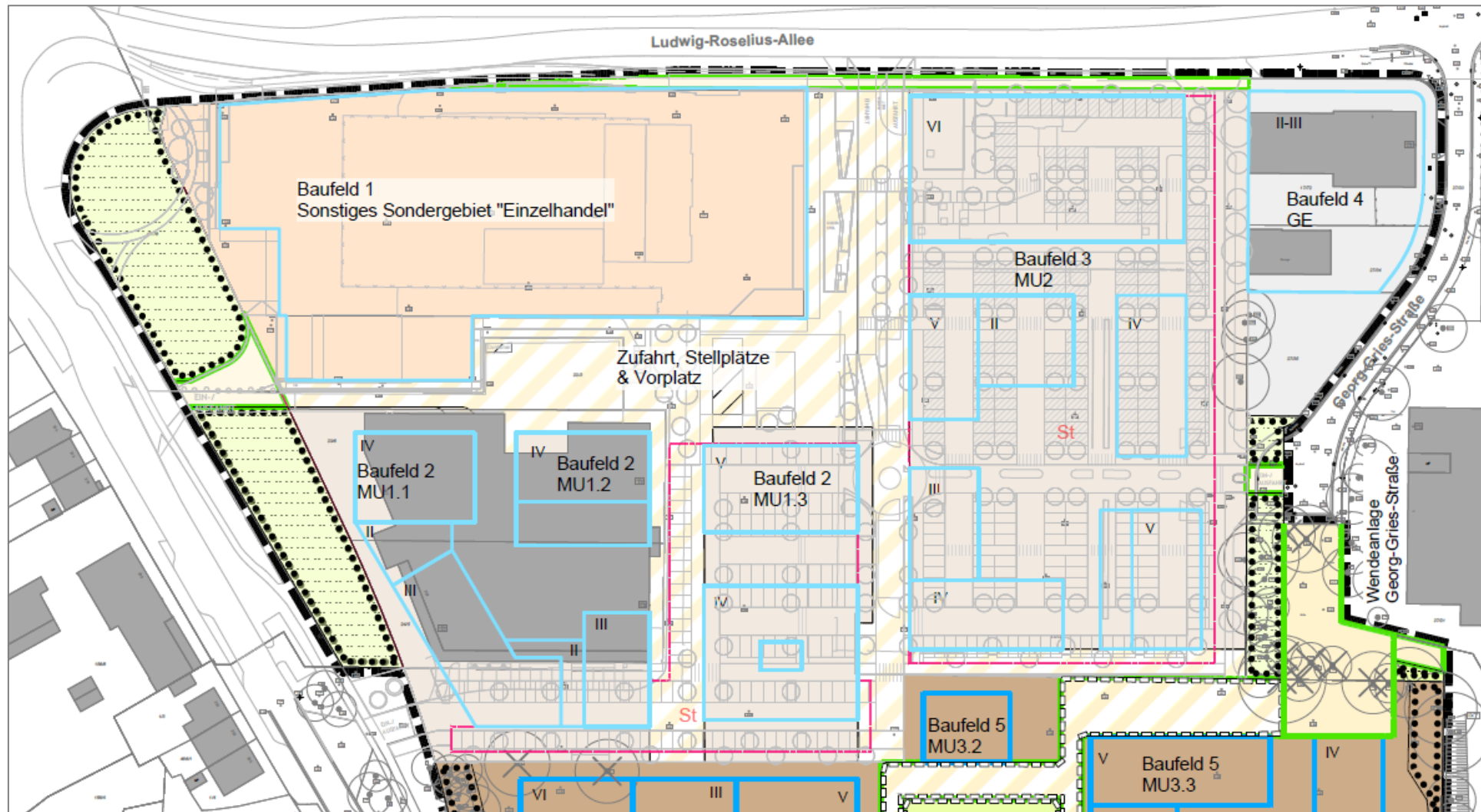
# Vorentwurf Bebauungsplan

# Geplante Nutzungsarten

- **Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“** für Nahversorger
- **Urbanes Gebiet**  
Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.



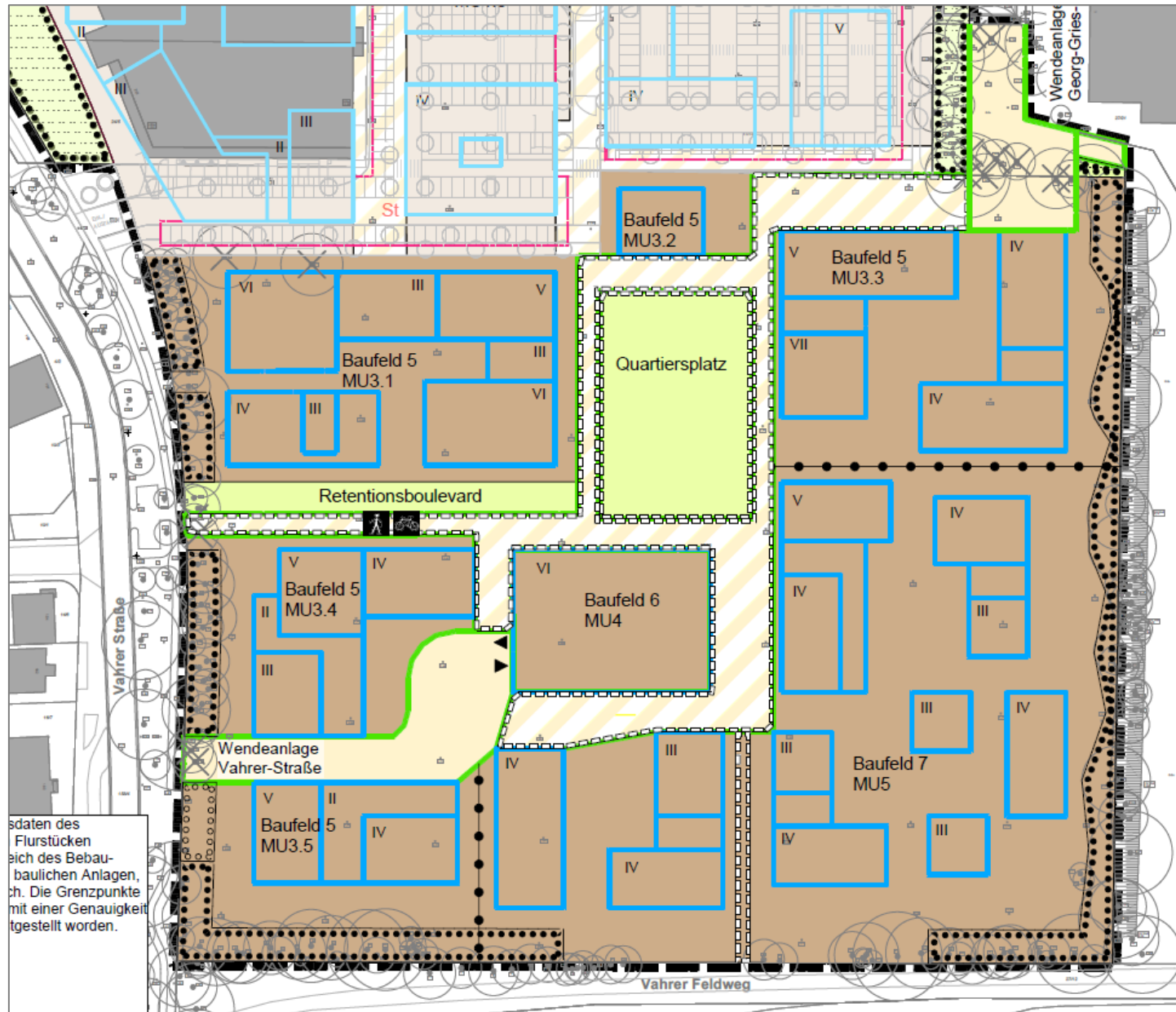
Vorentwurf B-Plan 2566



**Vergrößerter Ausschnitt**  
nördlicher Planbereich

# Vorentwurf B-Plan 2566

## Vergrößerter Ausschnitt südlicher Planbereich



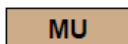
## Vorentwurf B-Plan 2566

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

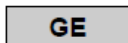


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Urbanes Gebiet mit lfd. Nummer



Gewerbegebiet



Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## BAUWEISE, BAUGRENZE

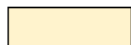


Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußgänger- und Radfahrbereich einschließlich Sonderrechte für Lieferverkehre, Carsharingangebote und Anwohner-Versorgungsverkehr



Einfahrt- und Ausfahrt

## GRÜNFLÄCHEN

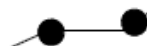


Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung (Quartiersplatz; Retentionsboulevard)

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung



Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Flächen



Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen und Stellplätzen. Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baulinie, Baugrenze oder Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt

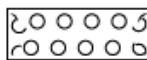
St

Stellplätze

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen sowie zur Entwicklung eines Gehölzsaums (Hinweis: Vermessung Baumkronen erfolgt noch)



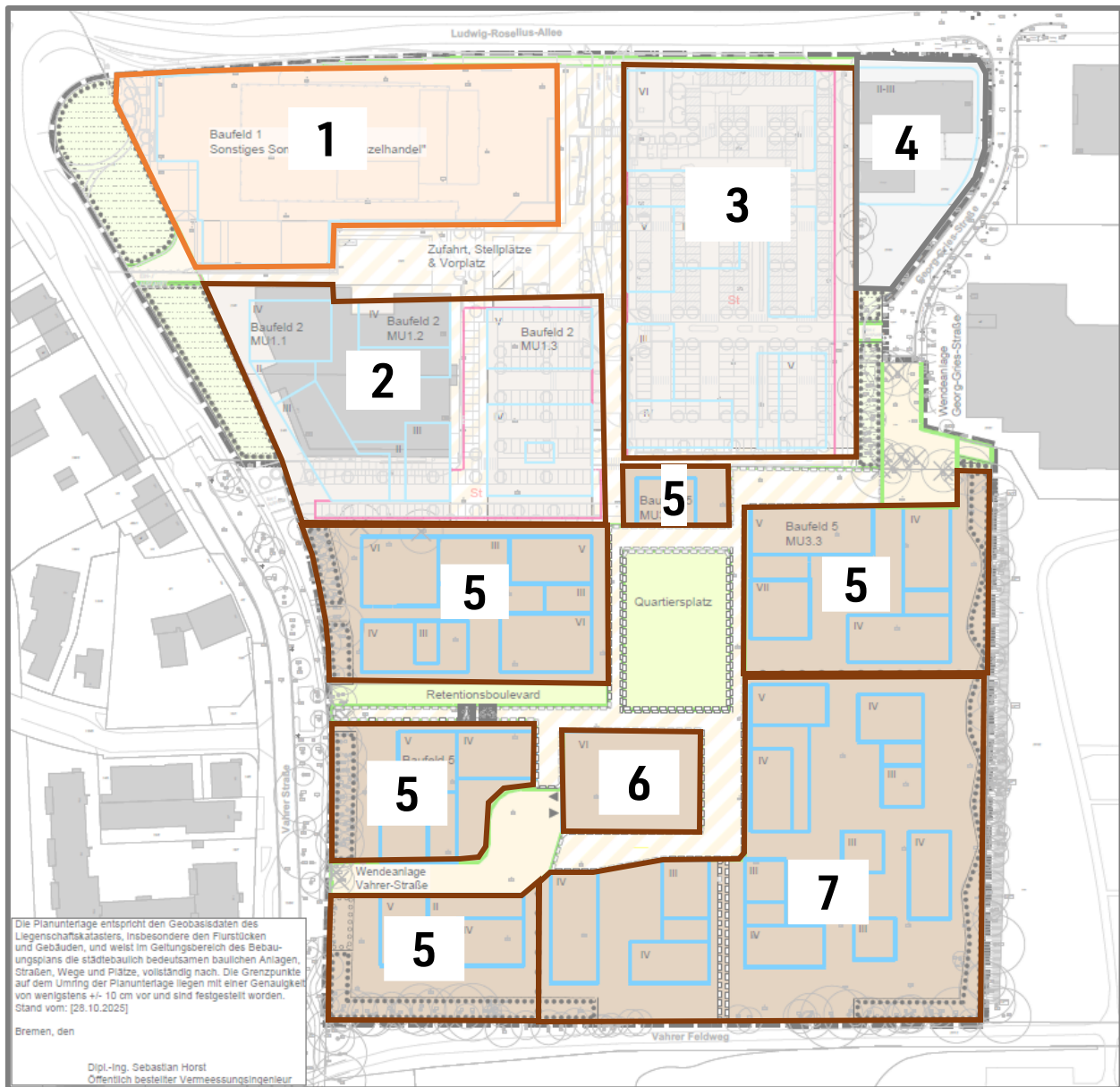
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Entfallender nach Baumschutzverordnung geschützter Baum (nur informativ)

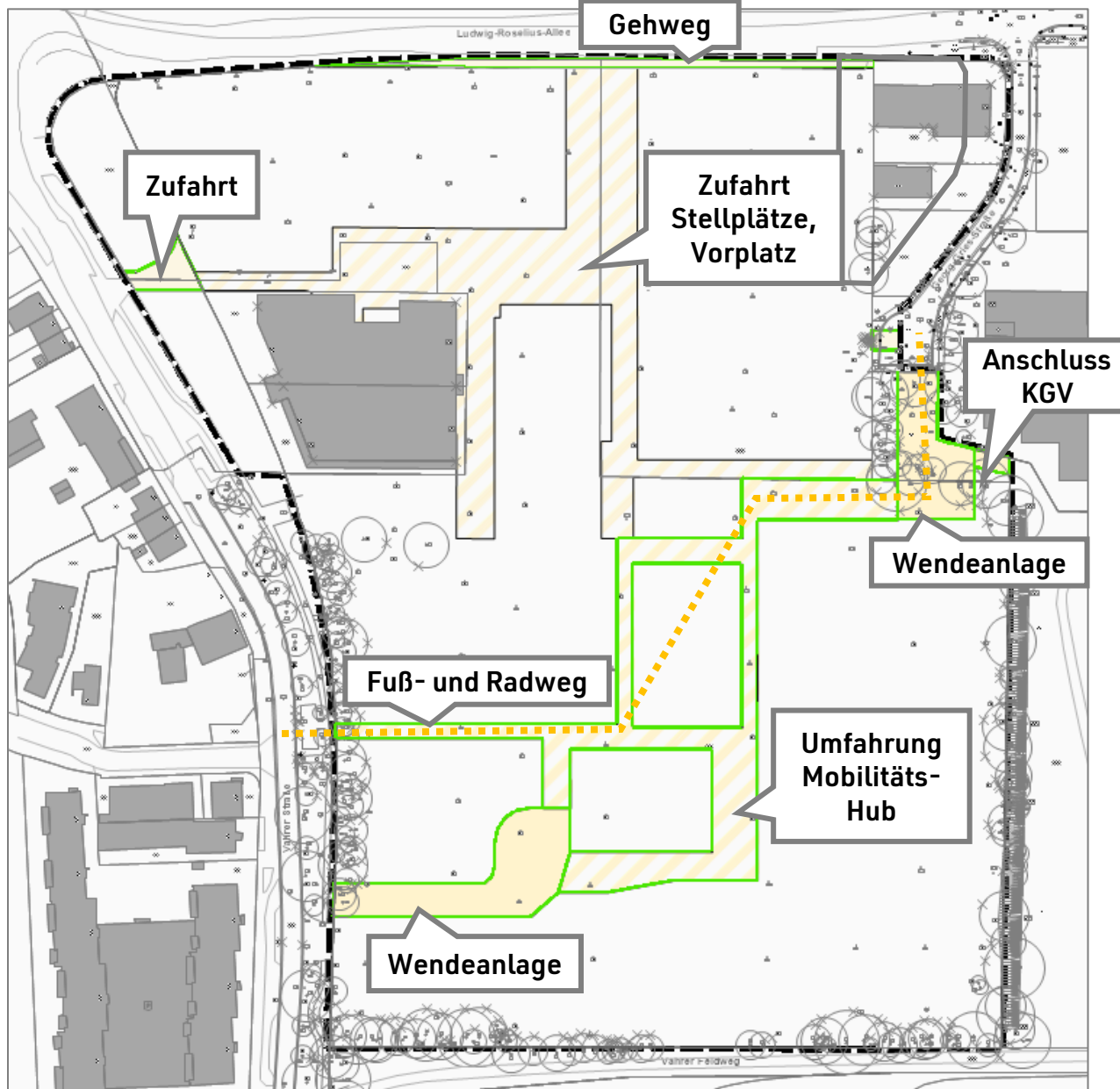


Bestehender nach Baumschutzverordnung geschützter Baum (nur informativ)



- **Baufeld 1**  
Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ mit dem bereits im Bau befindlichen Nahversorger
- **Baufeld 2**  
Urbanen Gebiete MU1.1-1.3 gewerbliche Nutzungen (Neuausrichtung Fachmarktzentrum)
- **Baufeld 3**  
Urbanes Gebiet MU2 mit der im Bau befindlichen Stellplatzfläche des Nahversorgers sowie der Möglichkeit einer Bebauung gemäß Rahmenplan
- **Baufeld 4**  
Gewerbegebiet für den Bestand an der Georg-Gries-Straße
- **Baufeld 5**  
Urbane Gebiete MU3.1-3.5 produktive Höfe mit Gewerbeflächen (vorrangig im Erdgeschoss) und Wohnungen. Darüber hinaus befindet sich im MU3.2 das Solitärgebäude (Landmark) am Quartiersplatz
- **Baufeld 6**  
Urbanes Gebiet MU4 Mobilitätshaus mit Energiezentrale (Wärmepumpe)
- **Baufeld 7**  
Urbanes Gebiet MU5 Wohnhöfe mit Geschosswohnungsbau

## Baufelder



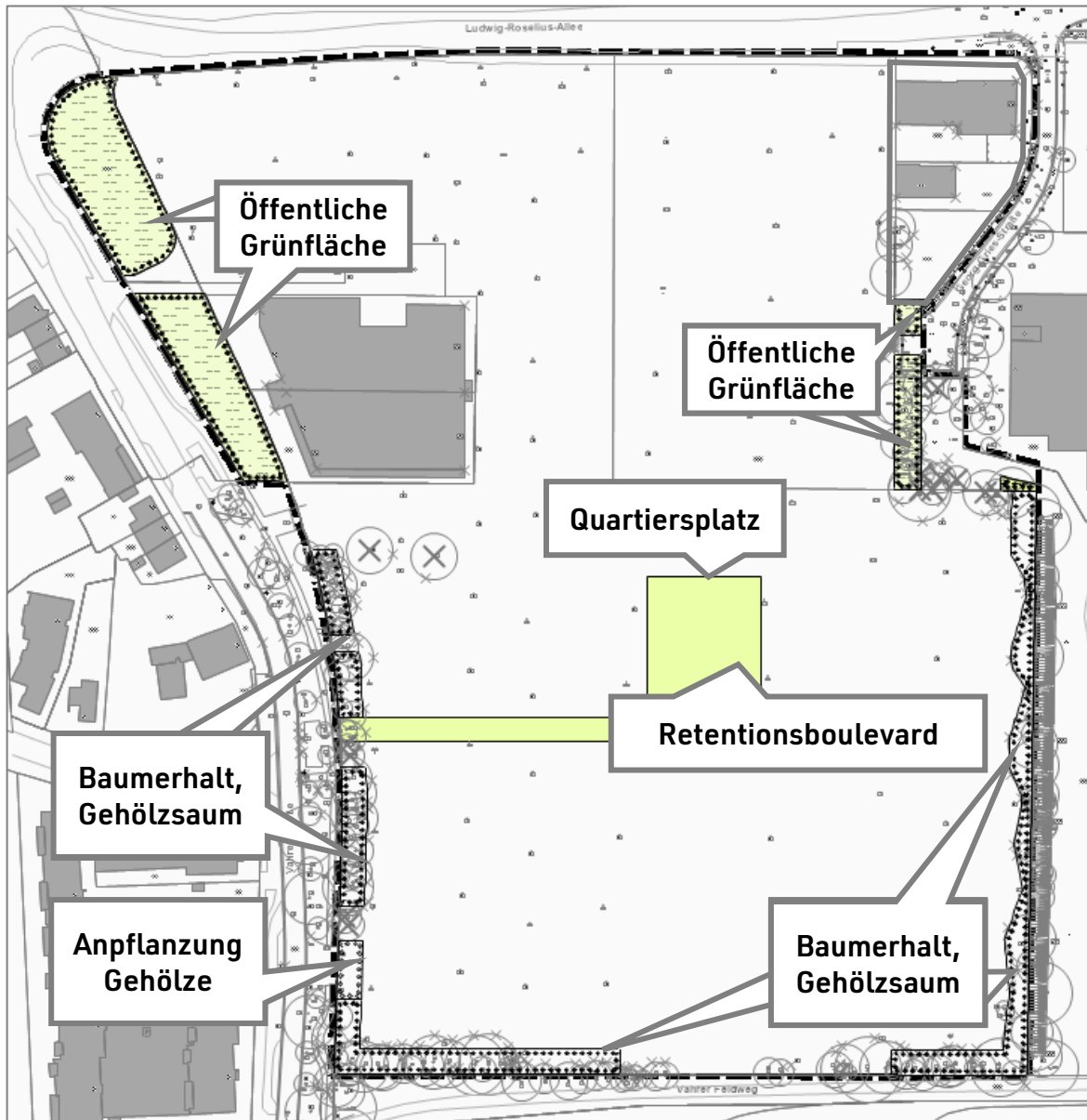
## Öffentliche Verkehrsflächen

- Gehweg Ludwig-Roselius-Allee
- Zufahrt Vahrer Straße
- Wendeanlage Vahrer Straße
- Wendeanlage Georg-Gries-Straße
- Anschluss Morchelweg KGV Sebaldsbrück

## Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung Zufahrt, Stellplätze & Vorplatz
- Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrbereich einschließlich Sonderrechte für Lieferverkehre, Carsharingangebote und Anwohner-Versorgungsverkehr

# Verkehrsflächen



## Öffentliche Grünflächen

- Im Nordteil an Vahrer Straße mit Baumerhalt
- Im Nordteil an Georg-Gries-Straße mit Baumerhalt

## Private Grünflächen mit Zweckbestimmung

- Quartiersplatz
- Retentionsboulevard

## Erhaltungs- und Anpflanzungsflächen

- Entwicklung Gehölzsaum

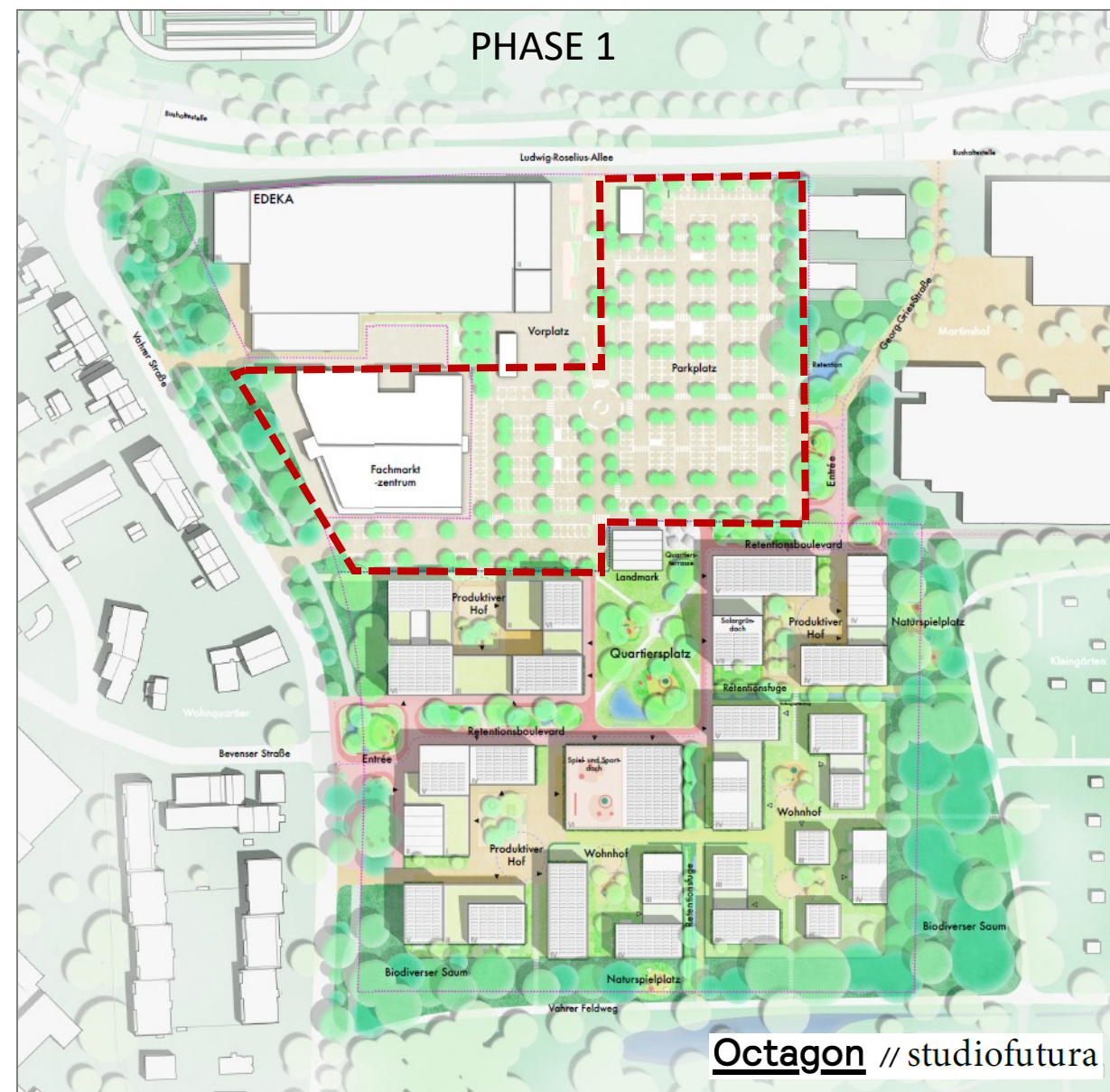
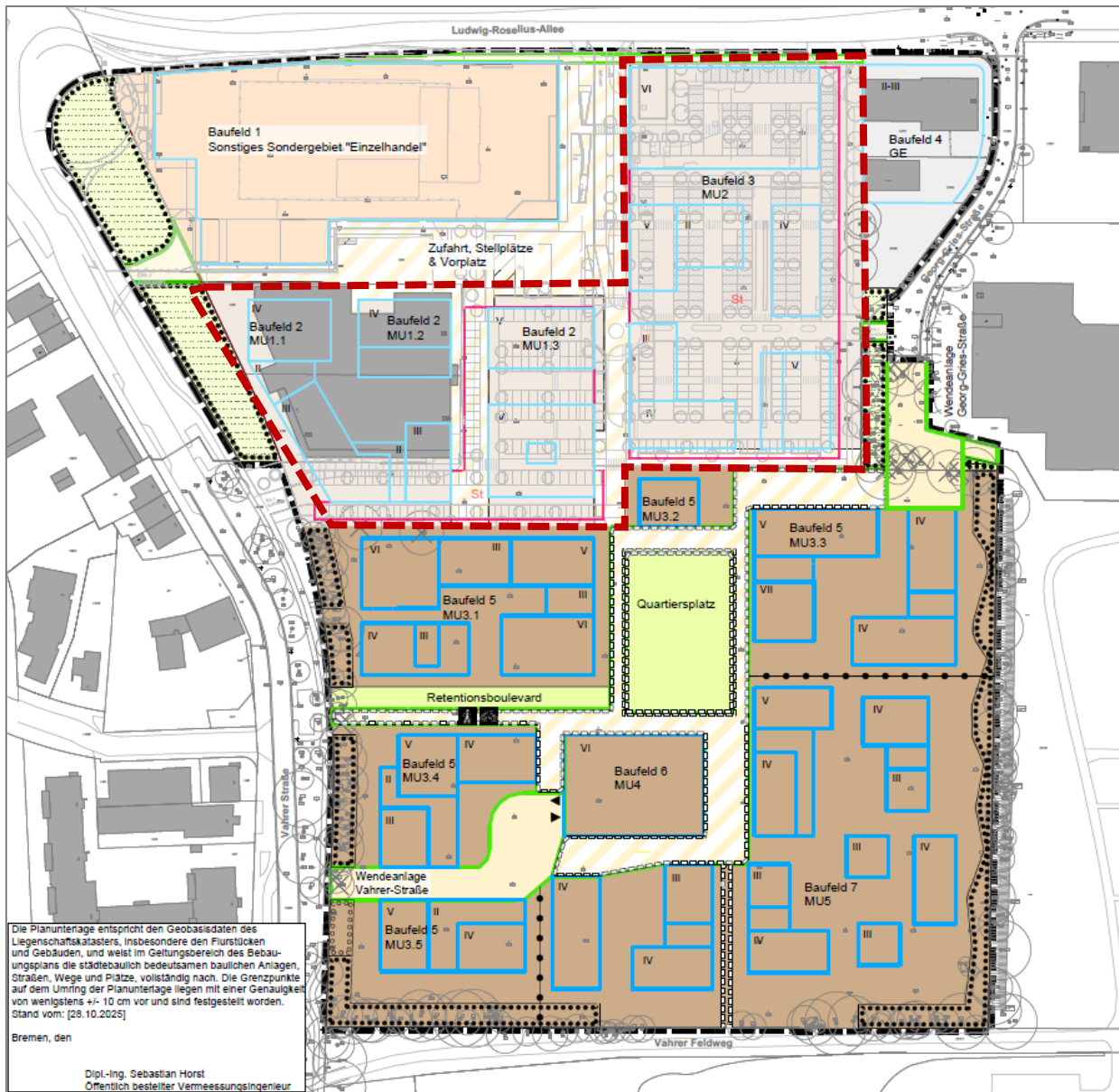
## Bäume



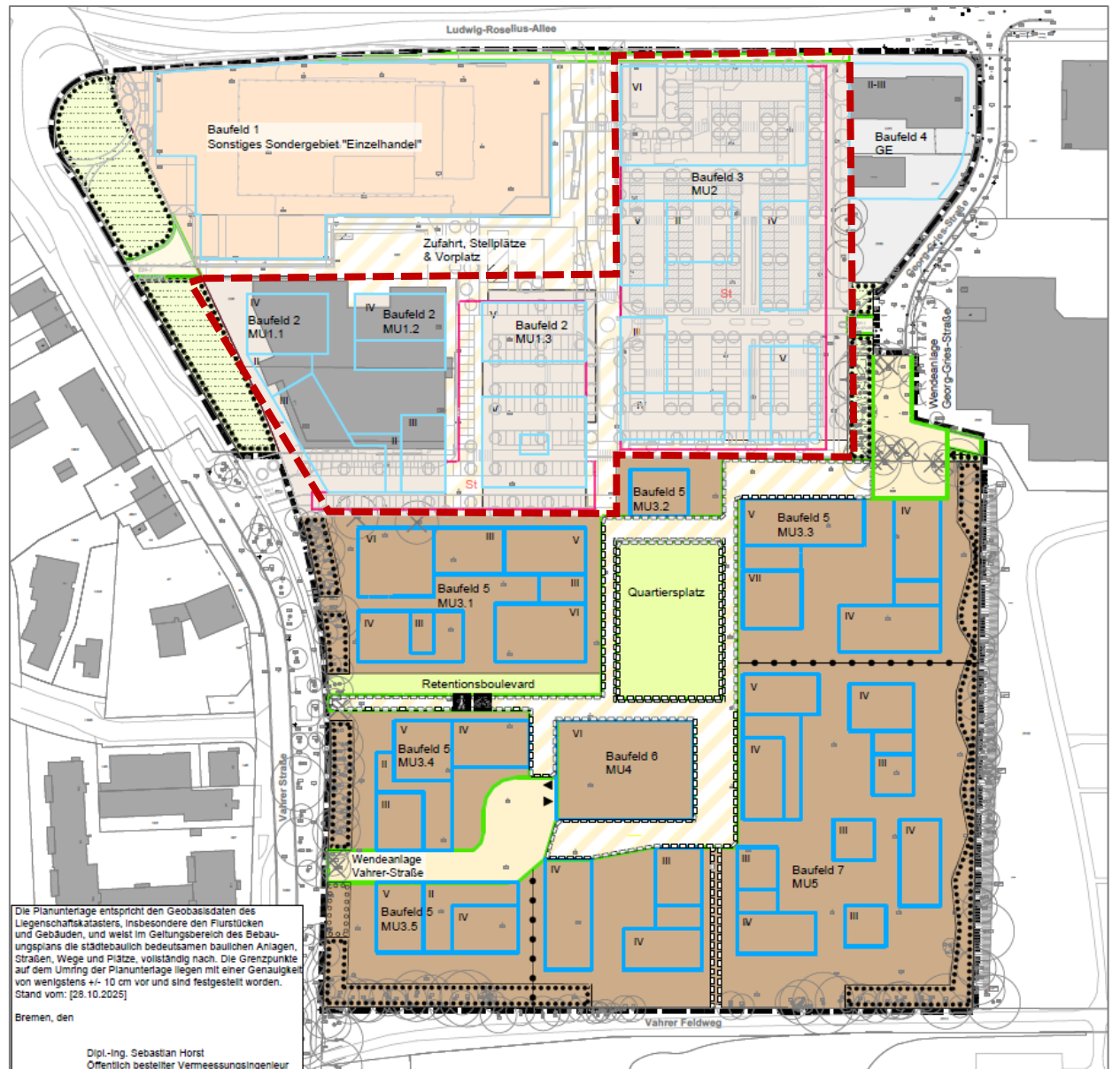
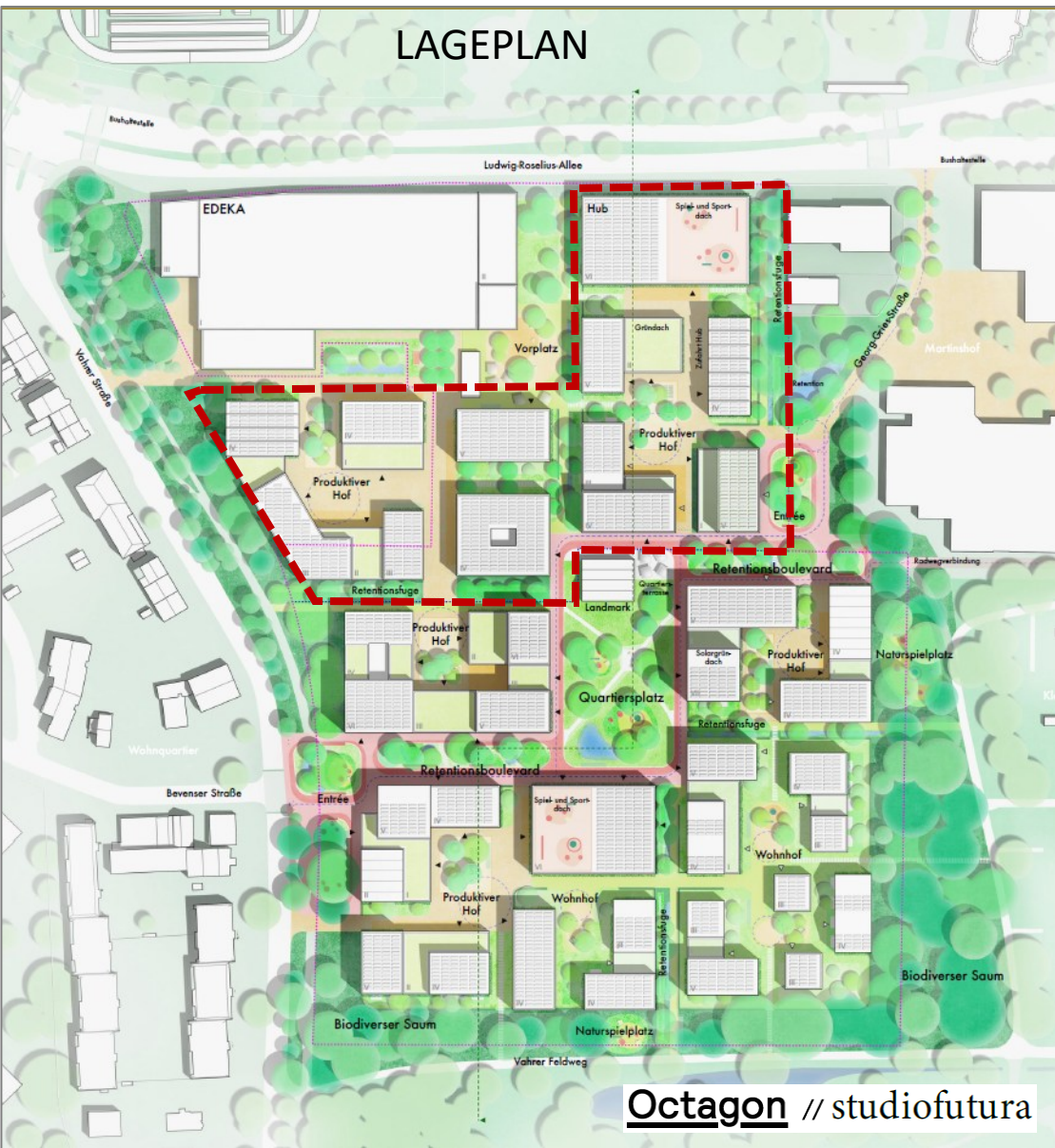
Entfallender nach Baumschutzverordnung geschützter Baum (nur informativ)

Bestehender nach Baumschutzverordnung geschützter Baum (nur informativ)

# Grünflächen, Bäume



# Vergleich mit Rahmenplan – Phase 1



## Vergleich mit Rahmenplan

# Weiteres Vorgehen

- Entwurf hochbaulicher Planung mit Staffelung der Höhen
- Bodengutachten, Altlasten
- Entwässerungskonzept
- Grünflächen- und Spielflächennachweis
- Grünordnungsplan, Artenschutz, Biotoperfassung, Qualifizierter Baumbestandsplan
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Mobilitätskonzept
- ...

- **Hintergrund**

Im nördlichen Teil des Plangebiets besteht eine **Baugenehmigung** für einen **Nahversorger** sowie für die zugehörige **Stellplatzanlage**, welche sich bereits im Bau befindet, daher soll in der zeitlichen Abfolge zunächst die:

- **Teilung** in Teilbereich A (südlicher Planbereich) und Teilbereich B (Edeka/nördlicher Planbereich) erfolgen sowie zuerst die

- Entwicklung des **Teilbereiches A** (südlicher Planbereich) im Sinne des Rahmenplans durch ein **städtebauliches Konzept** erfolgen

> **kurzfristige Entwicklung** des Plangebiets im nördlichen Teil mit dem Nahversorger und südlicher Teil anhand des städtebaulichen Konzepts

> **langfristig angestrebte Entwicklung** des nördlichen Teils im Sinne des Rahmenplans

---

## Teilung in Südteil A und Nordteil B im weiteren Verfahren

**Vielen Dank!**