

29. Änderung des Flächennutzungsplanes und

Bebauungsplan 2566

„Alte Süßwarenfabrik“

19.03.2026



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 Bojazian

Planungsbüro

BPW Stadtplanung

AnsprechpartnerInnen: Lars Lemke, Mareen Heppner

Hochbau

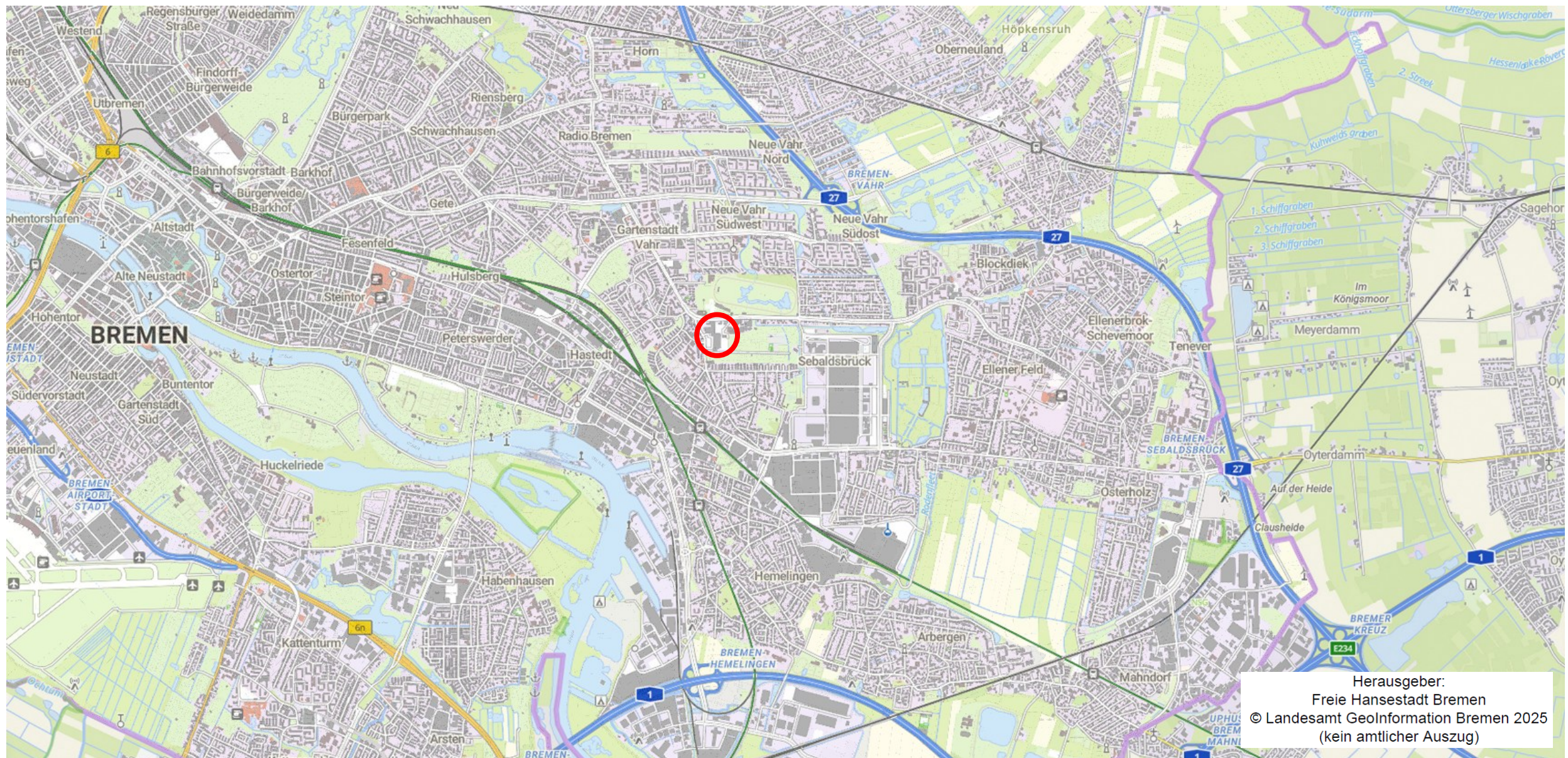
dt+p Architekten + Ingenieure GmbH

Ansprechpartnerin: Xenia Röpe

Erschließungs- und Freiraumplanung

M+O Bremen Ingenieurgesellschaft

Ansprechpartnerinnen: Dima Scholtes, Jane Heidemann



Lage in Bremen



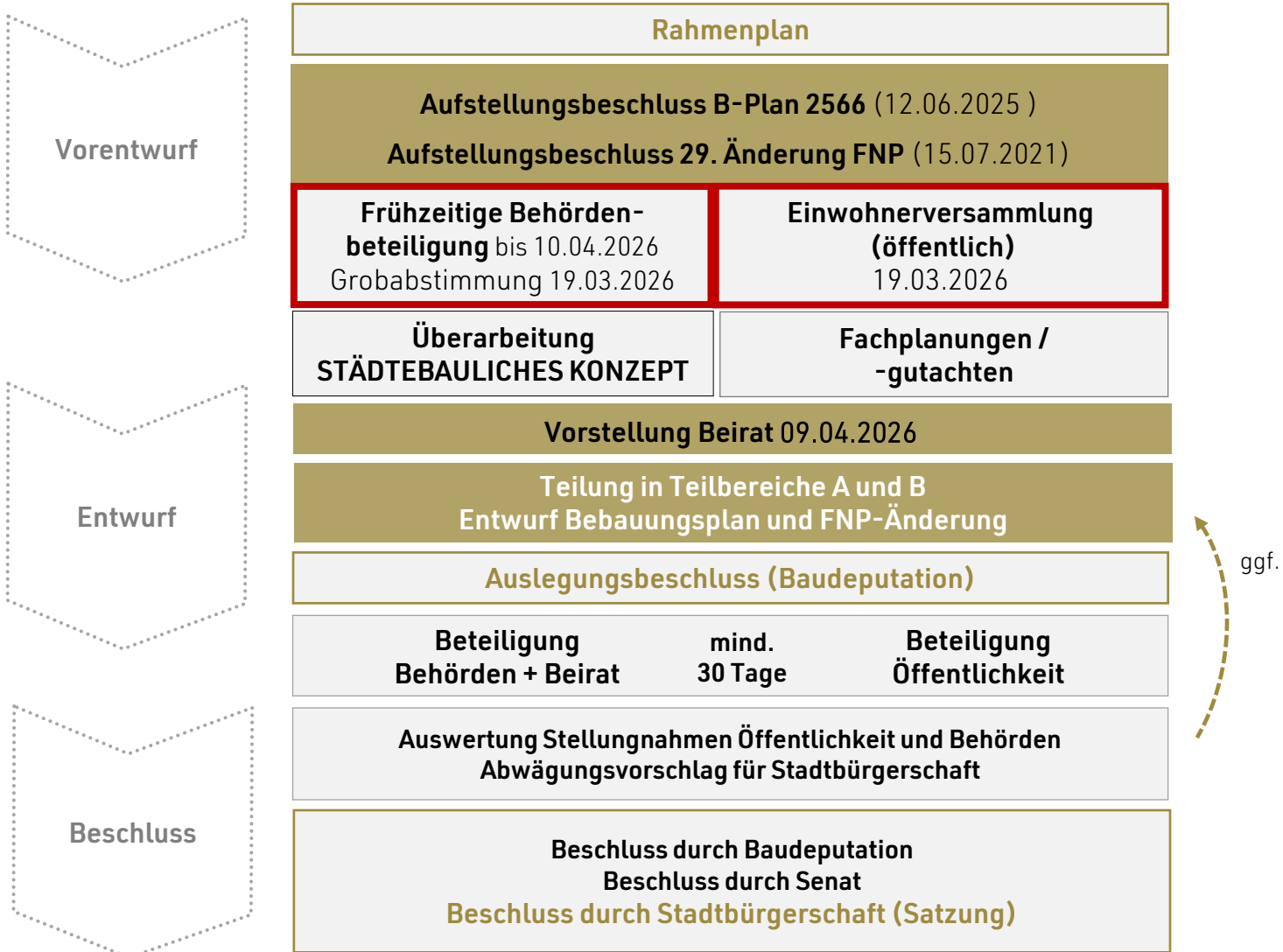
Foto: Blick von Ludwig-Roselius-Allee in Richtung Südwesten

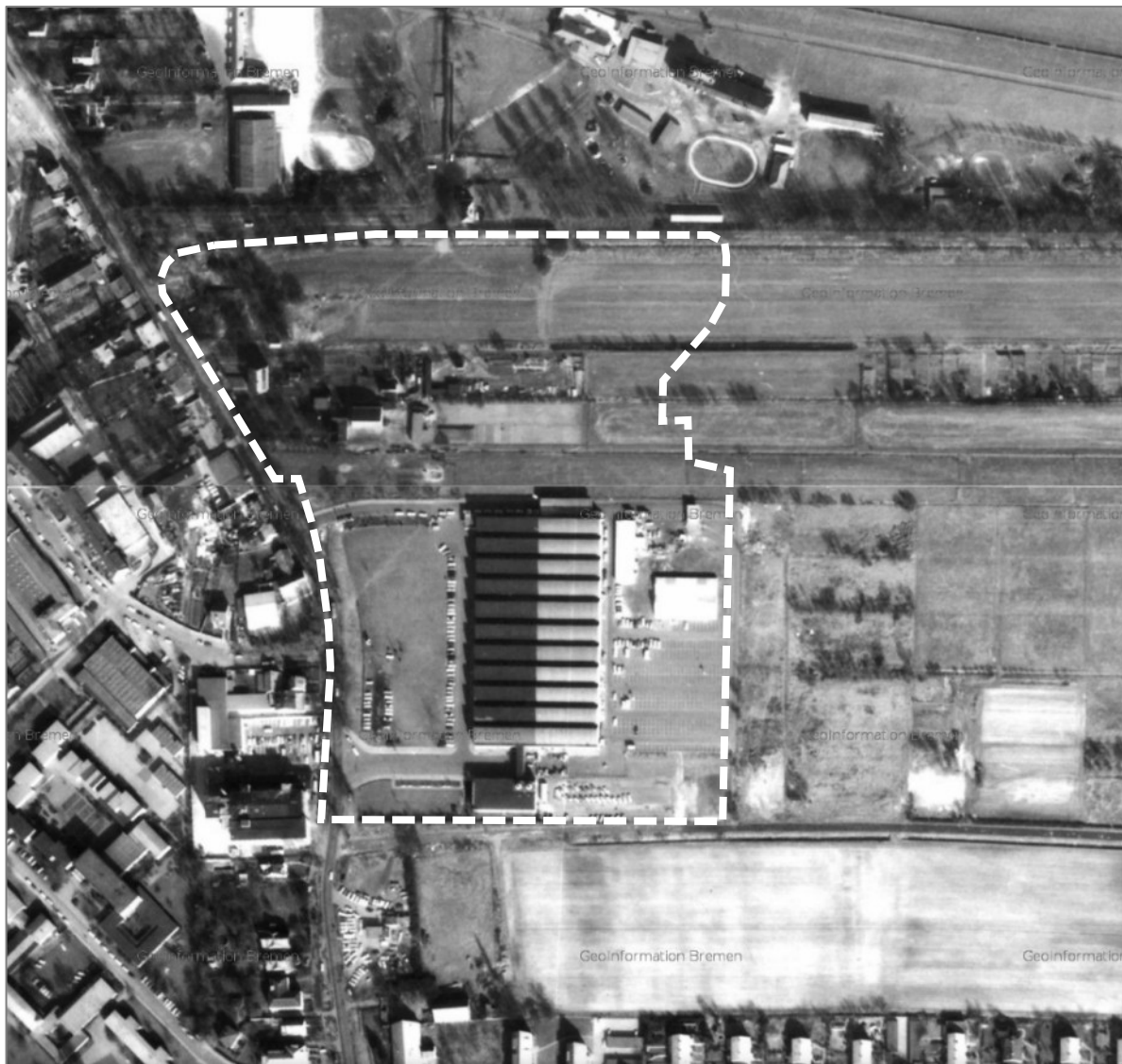
Orthophoto mit Flurstücken



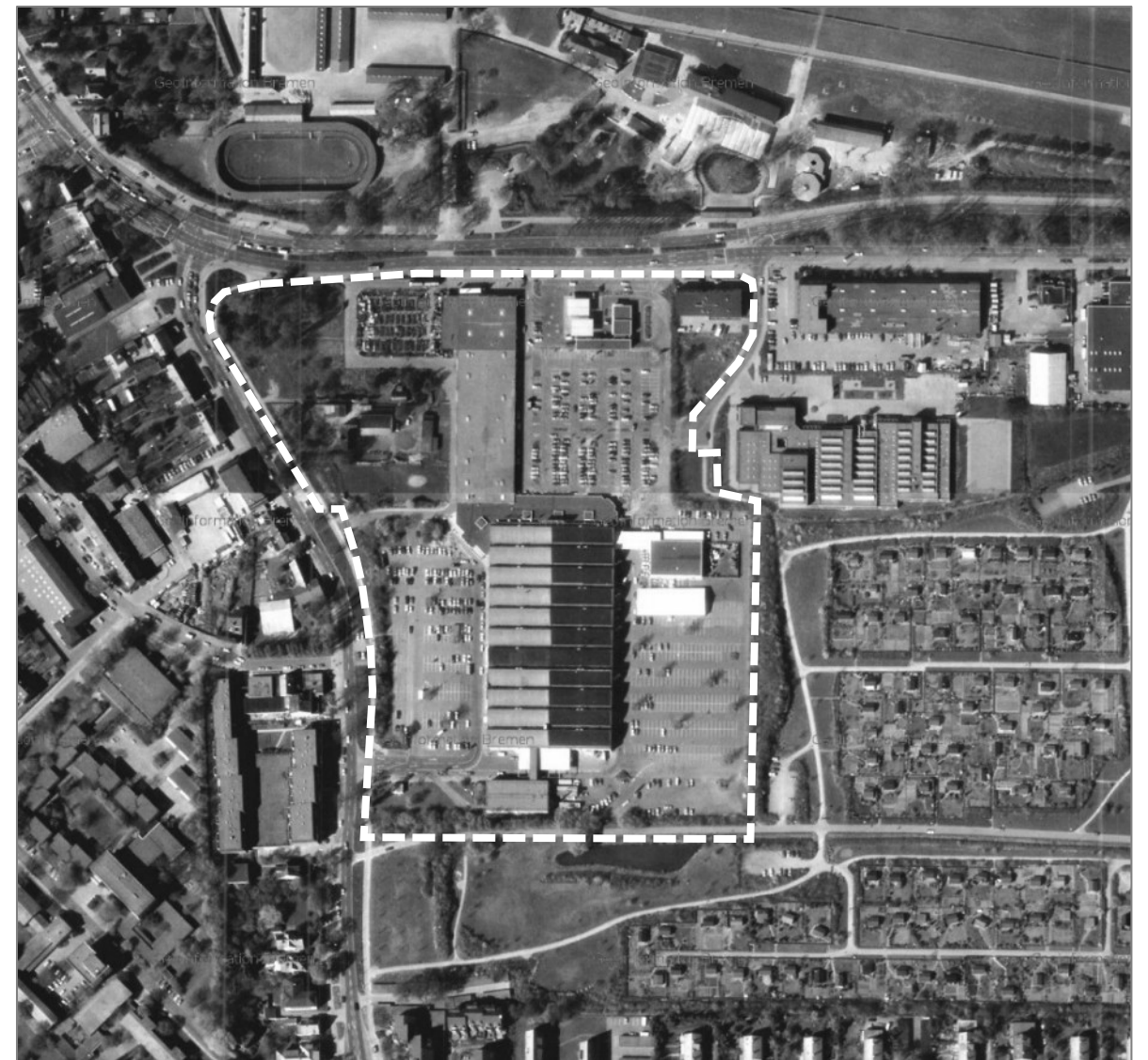
Geltungsbereich B-Plan 2566

Planverfahren Bebauungsplan 2566 und 29. Änderung FNP





Orthophoto 1972



Orthophoto 1987

Historische Orthophotos

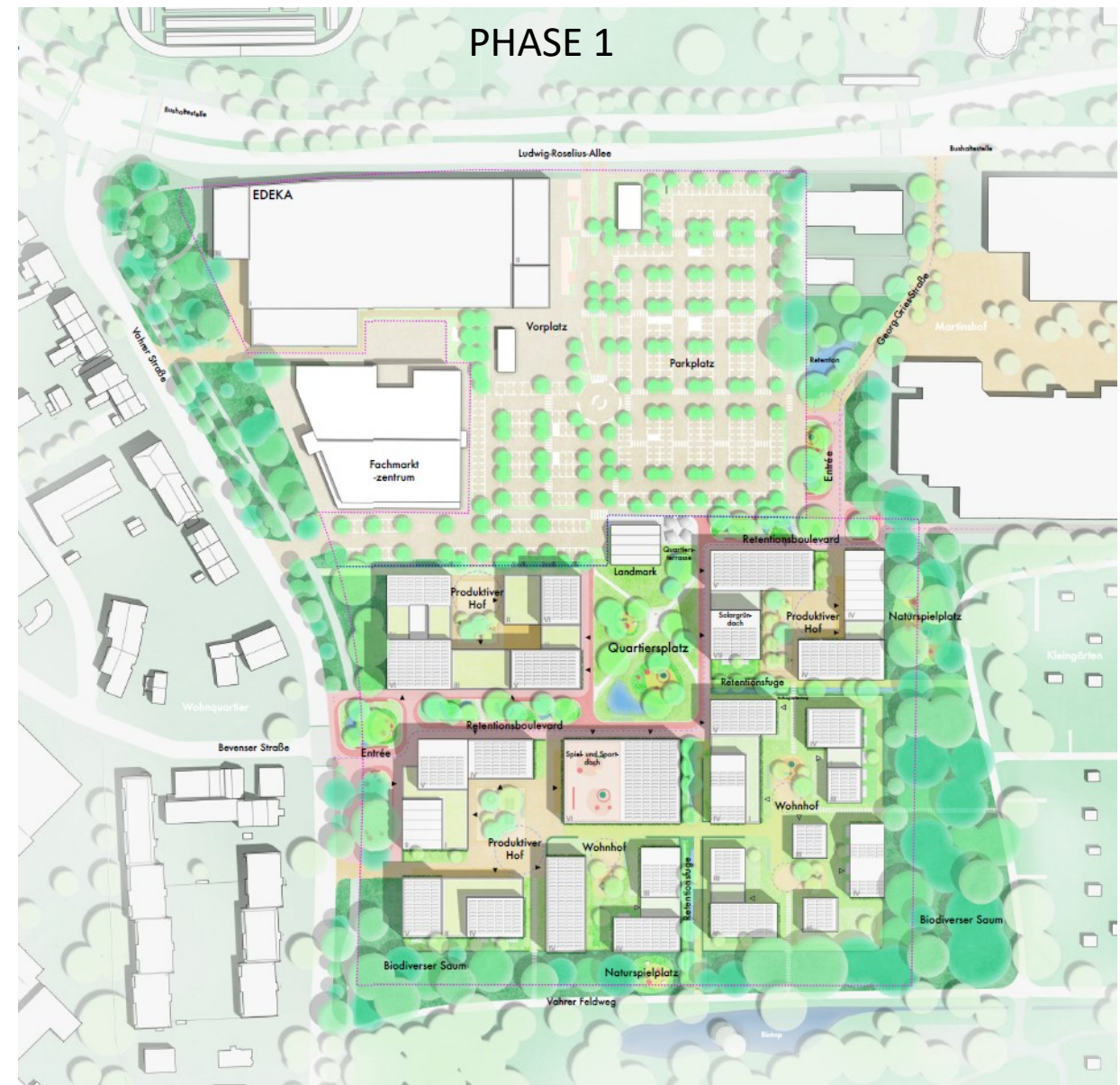
Herausgeber:
Freie Hansestadt Bremen
© Landesamt GeoInformation Bremen 2025
(kein amtlicher Auszug)

Rahmenplanung

LAGEPLAN



PHASE 1



Rahmenplan

Octagon // studiofutura



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

Octagon // studiofutura

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

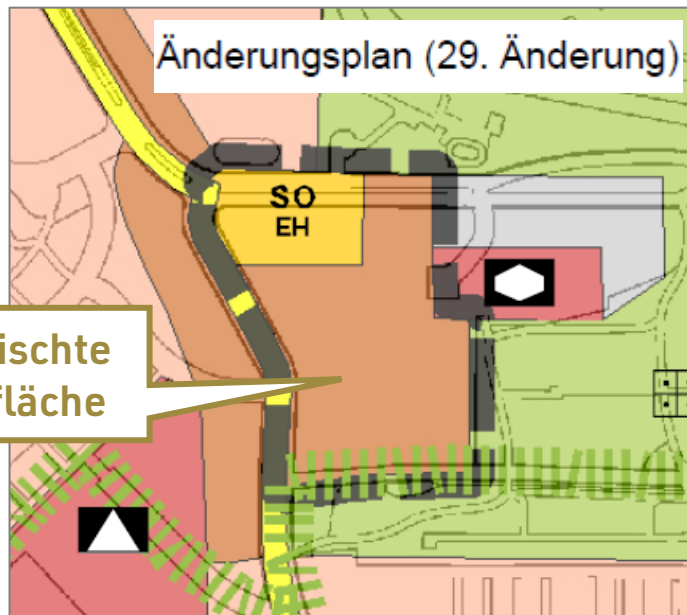
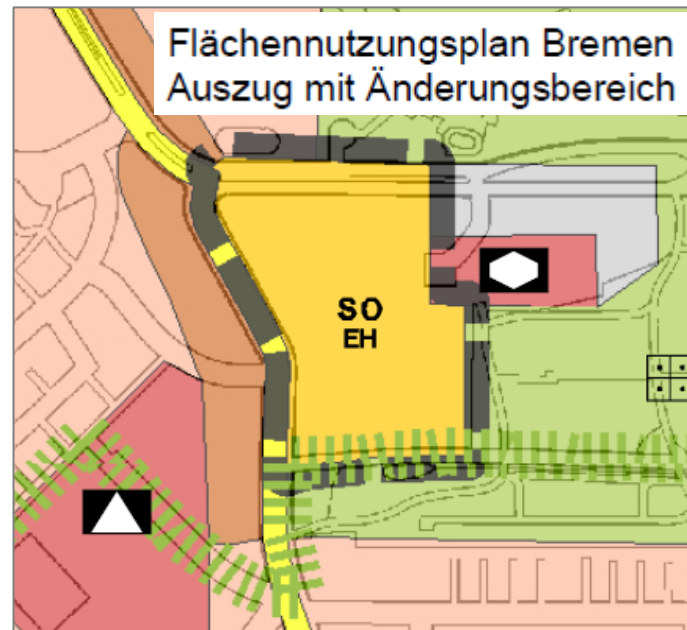


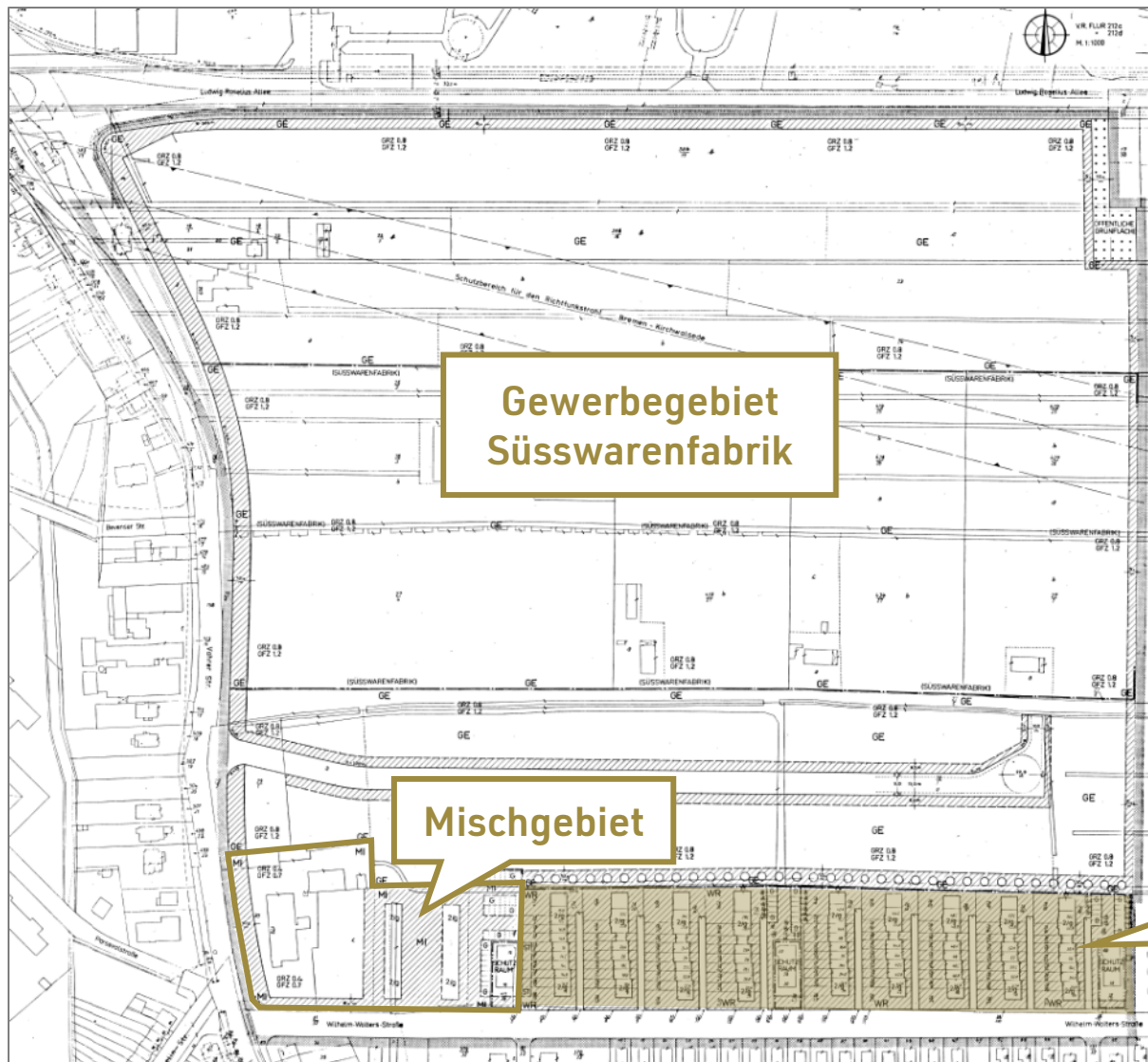
Grünverbindungen

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 Num-
mern)

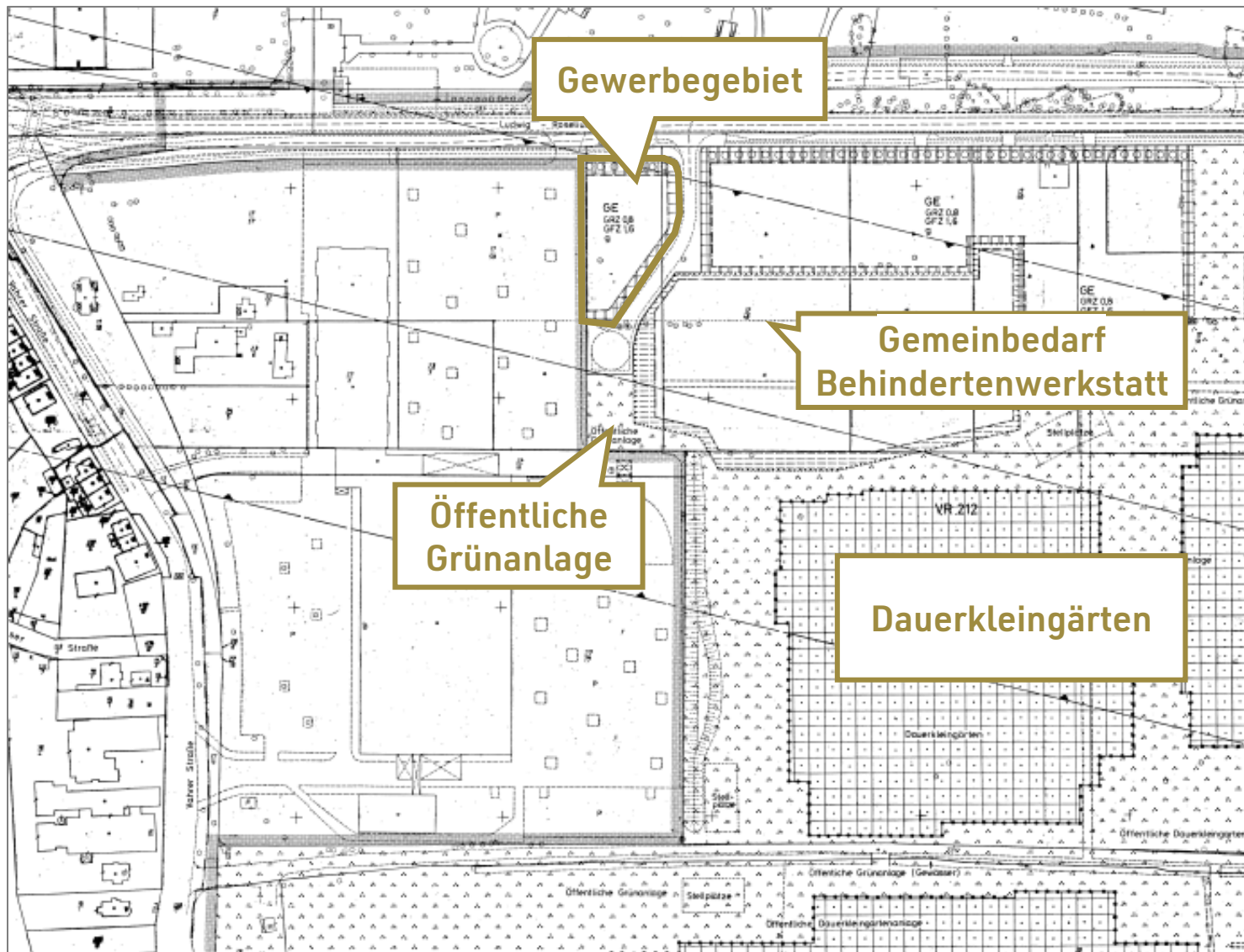
**Gewerbegebiet
Süßwarenfabrik**

Mischgebiet

**Reines
Wohngebiet**

Bebauungsplan 523 aus 1966

Bestehendes Planungsrecht



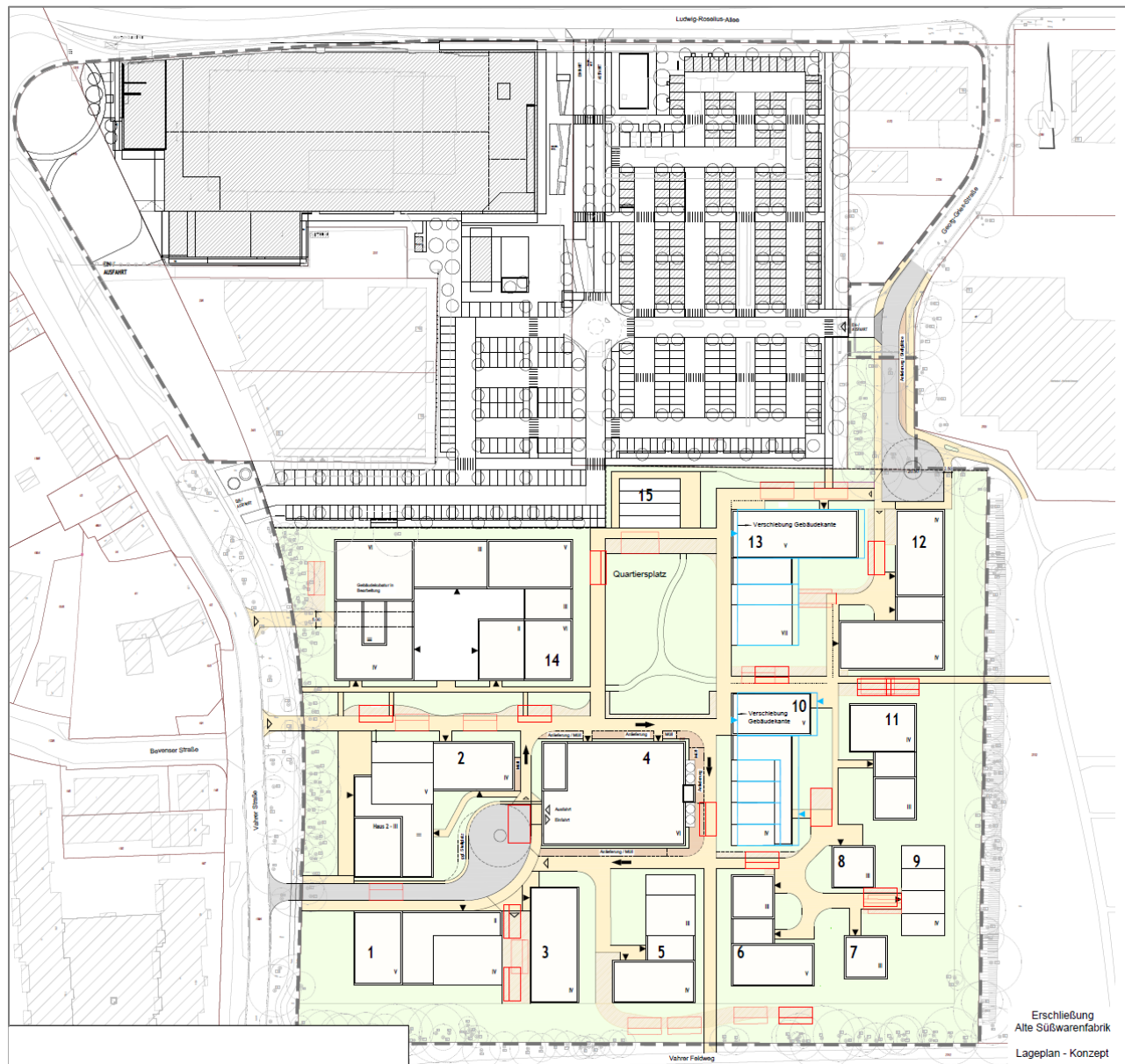
BEBAUUNGSPLAN 1177

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

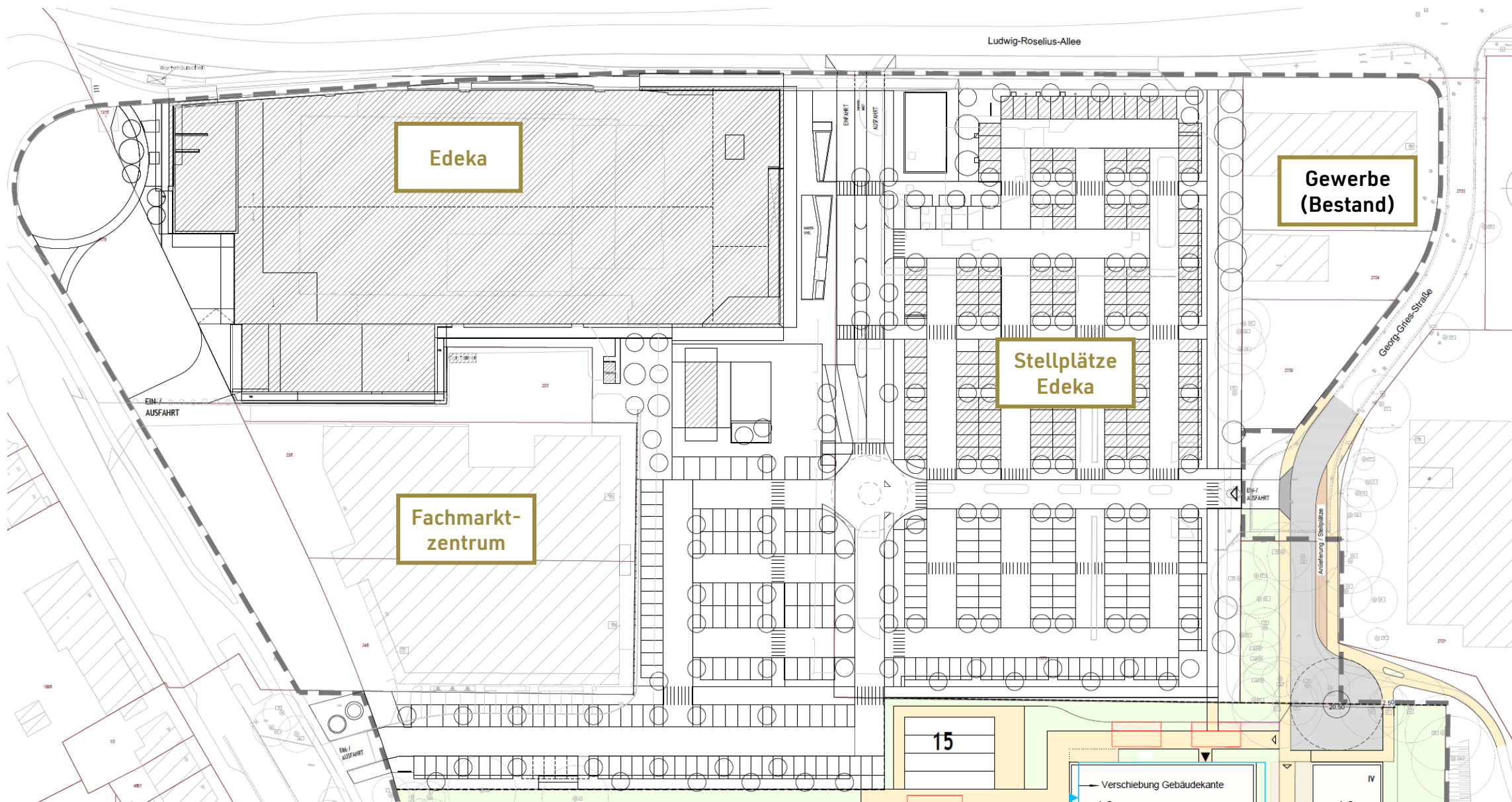
Bestehendes Planungsrecht

Städtebauliches Konzept



Lageplan – Erschließung und Hochbau

Quelle: M+O Bremen Ingenieurgesellschaft



Nördlicher Teil – Erschließung und Hochbau

Quelle: M+O Bremen Ingenieurgesellschaft



Quartiersplatz



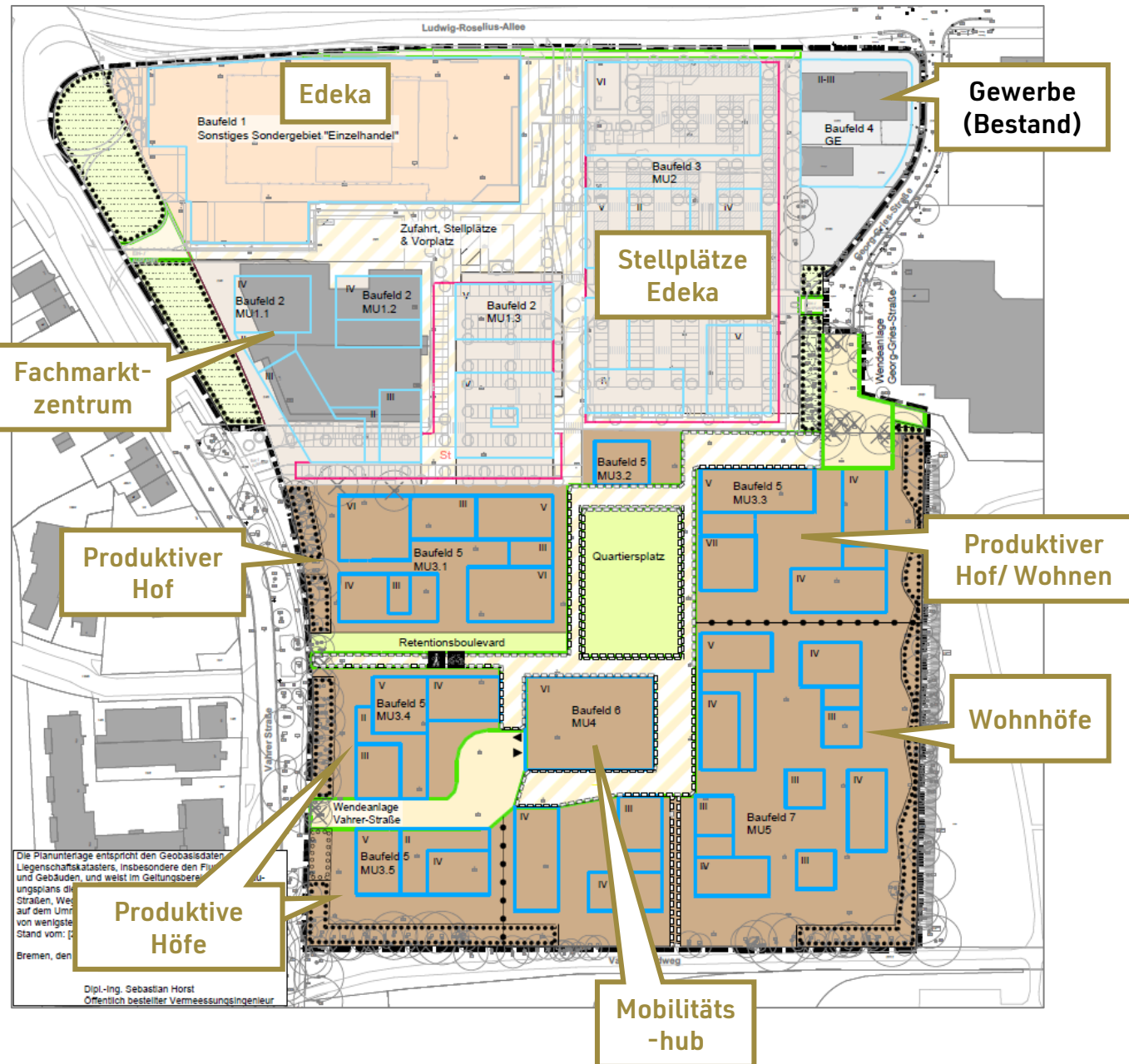
Retentionsboulevard

Quelle: M+O Bremen Ingenieurgesellschaft

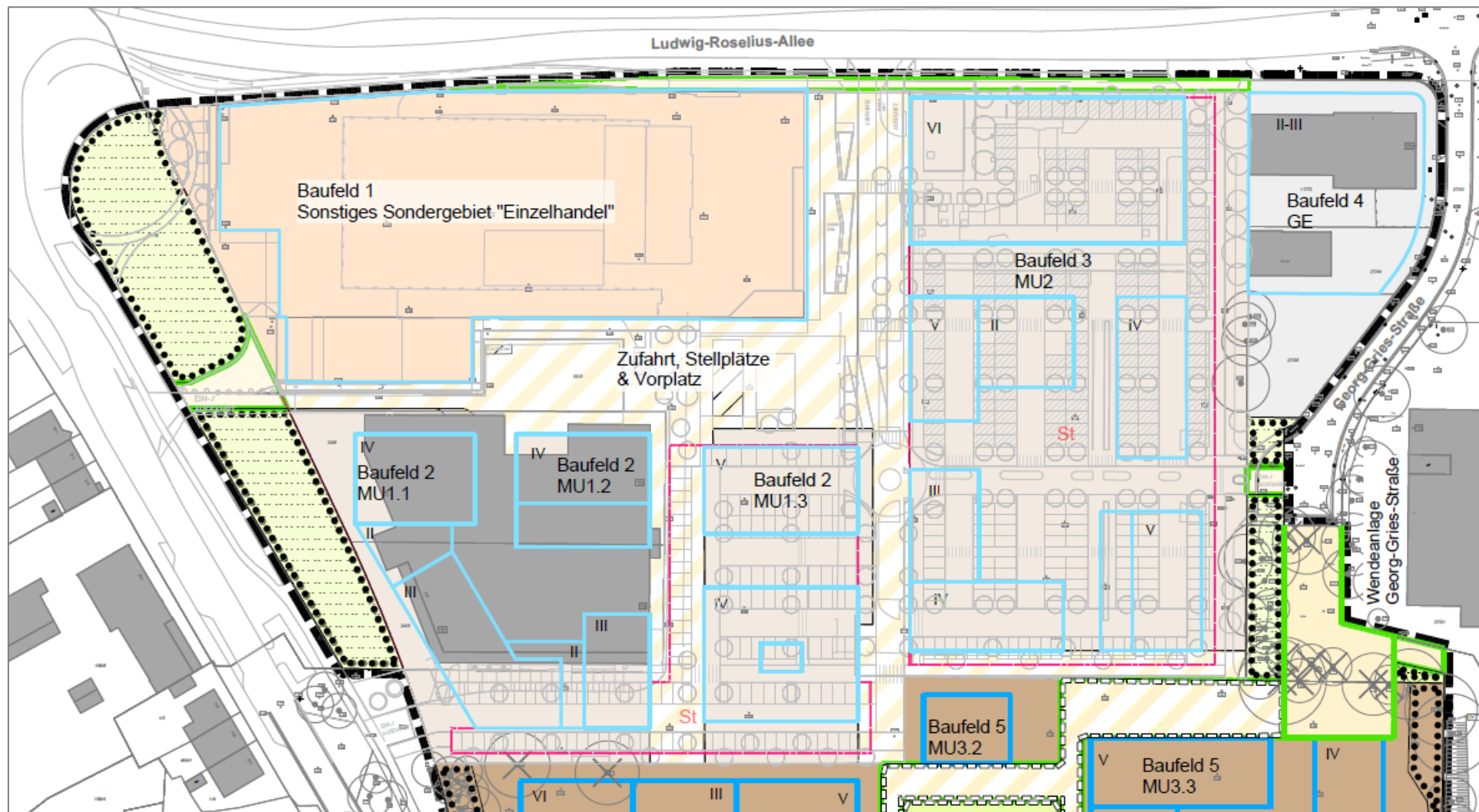
Vorentwurf Bebauungsplan

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.

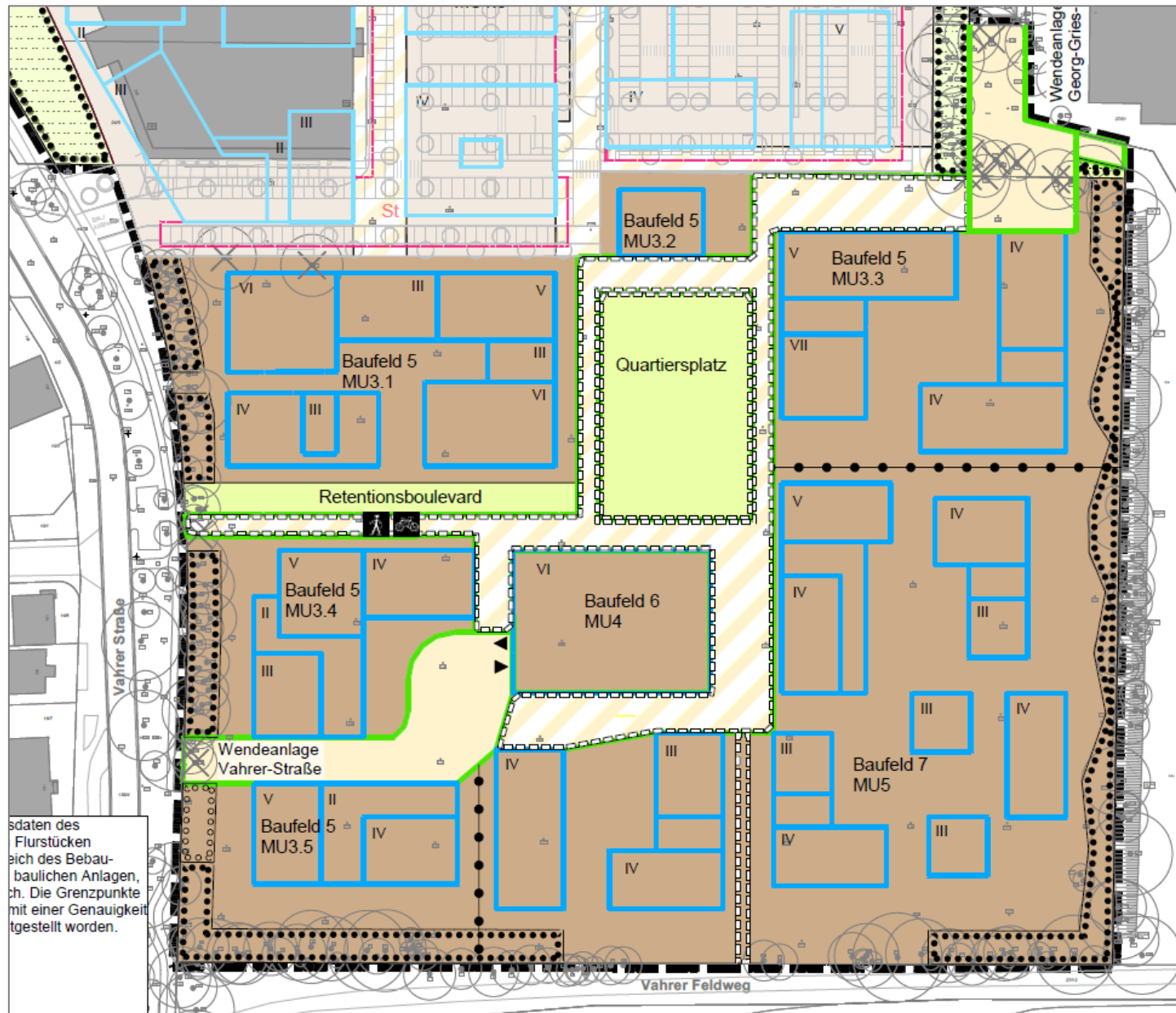


Vorentwurf B-Plan 2566



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

MU

Urbanes Gebiet mit lfd. Nummer

GE

Gewerbegebiet

SO
Einzelhandel

Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZE

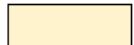


Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

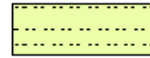


Fußgänger- und Radfahrbereich einschließlich Sonderrechte für Lieferverkehre, Carsharingangebote und Anwohner-Versorgungsverkehr



Einfahrt- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

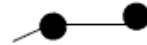


Öffentliche Grünfläche

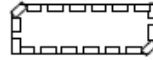


Private Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung (Quartiersplatz; Retentionsboulevard)

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

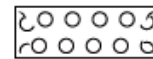
St

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)



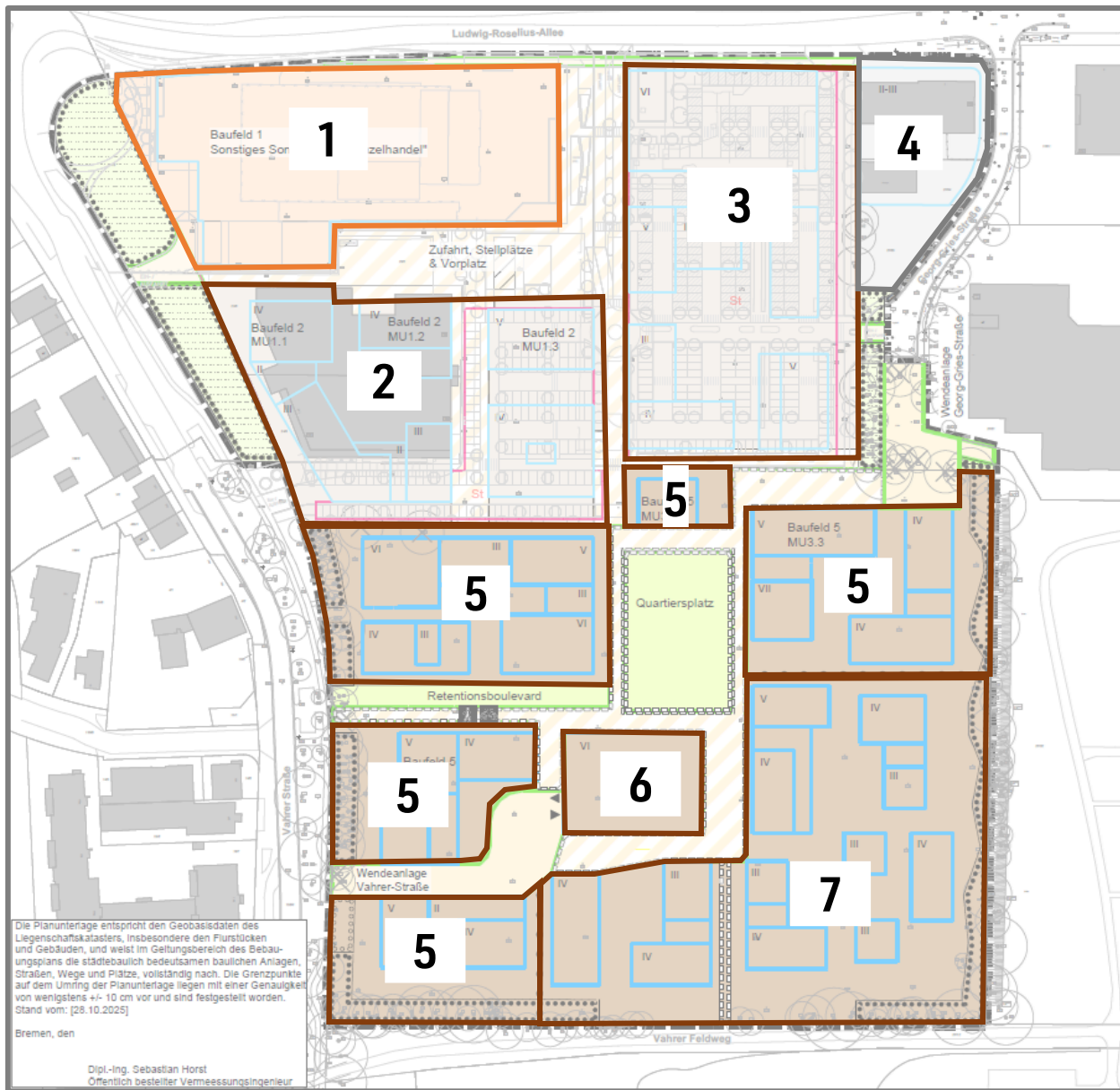
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Entfallender nach Baumschutzverordnung geschützter Baum (nur informatorisch)

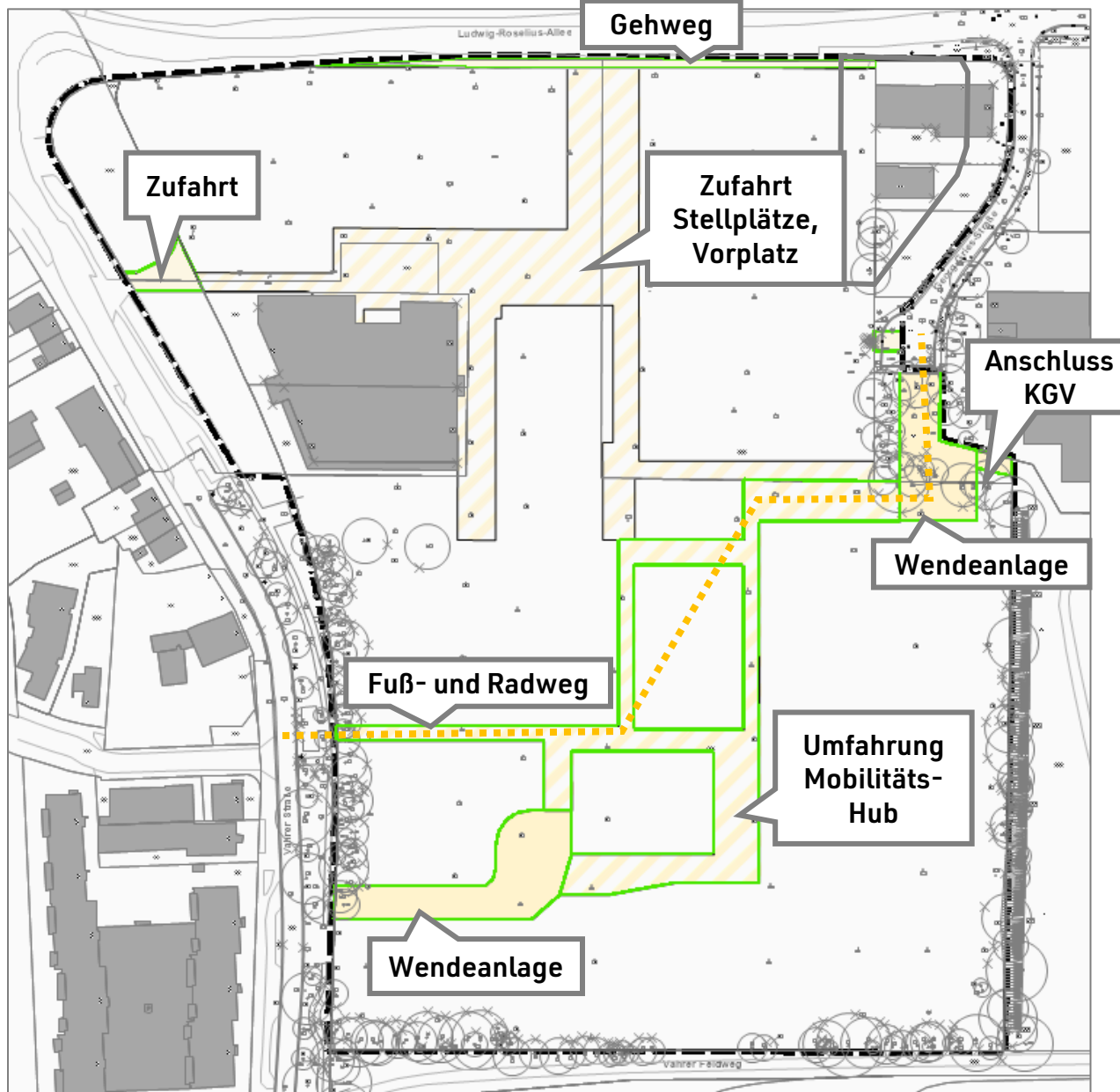


Bestehender nach Baumschutzverordnung geschützter Baum (nur informatorisch)



- **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



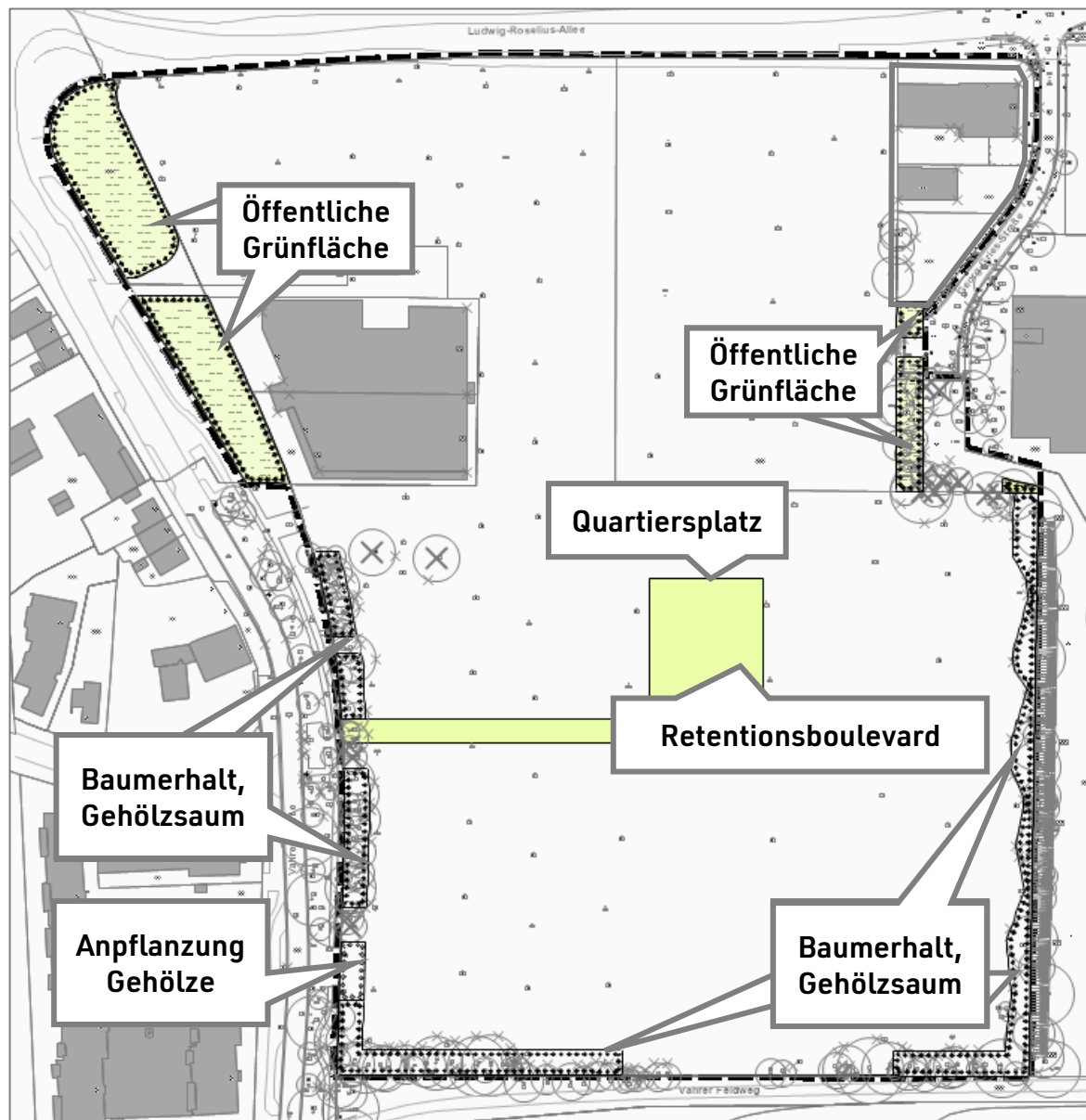
Öffentliche Verkehrsflächen

- 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

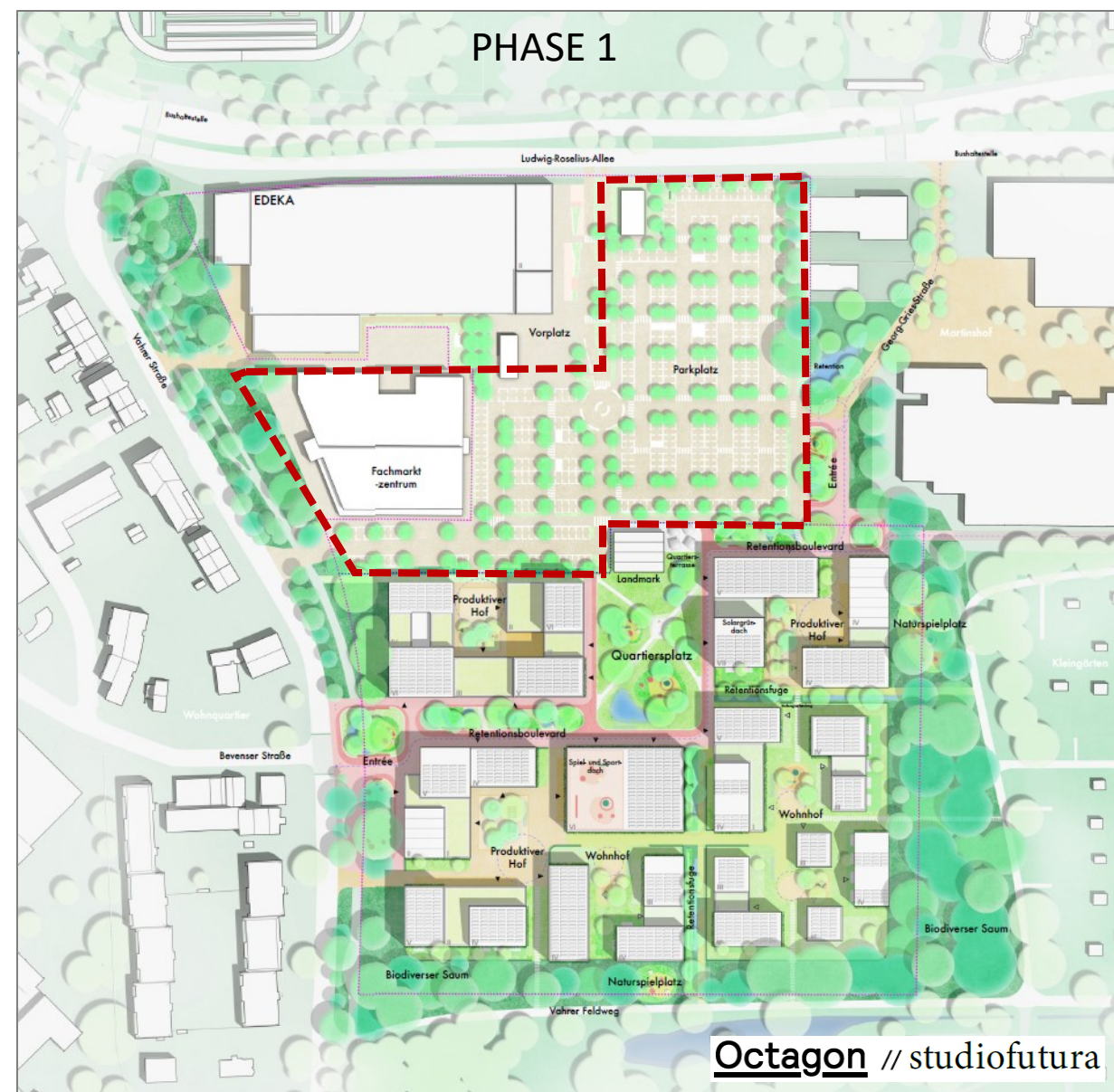
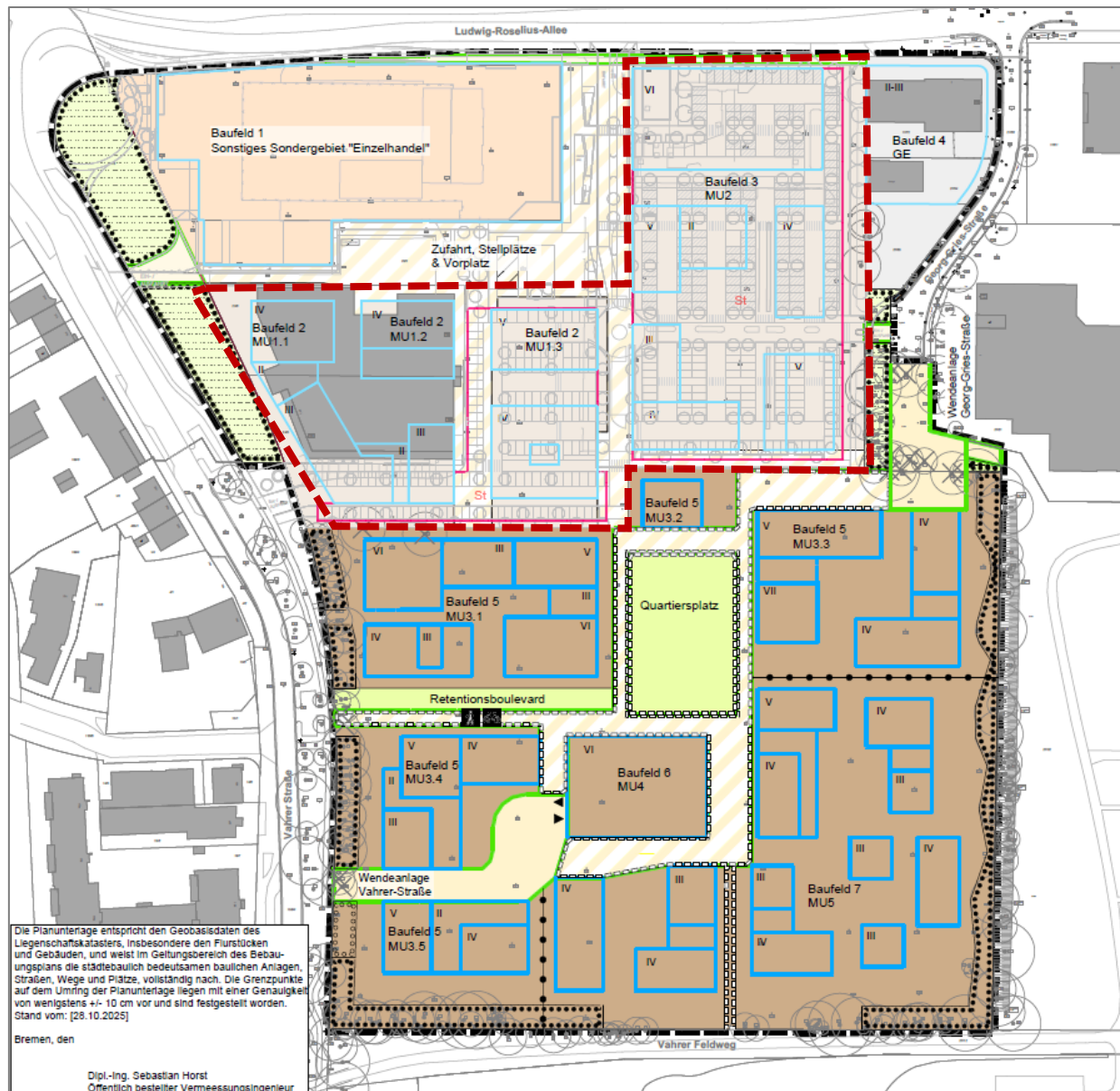


Entfallender nach Baumschutzverordnung geschützter Baum
(nur informativ)

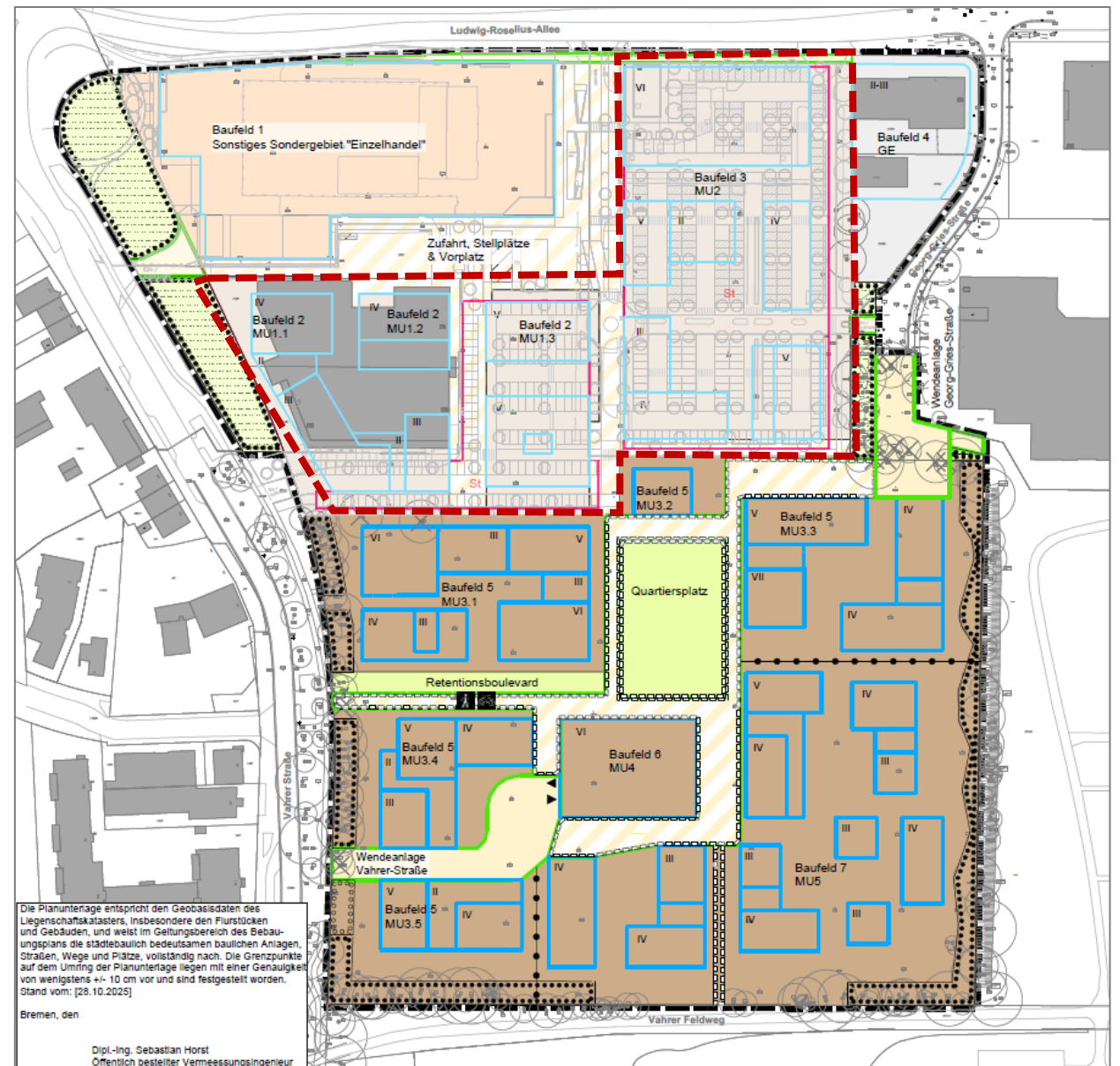


Bestehender nach Baumschutzverordnung geschützter Baum
(nur informativ)

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!