

Bebauungsplan 2502 „Rennbahn-West“

Vorstellung im Beirat Hemelingen

07.05.2026

SBMS | Stadtplanung und Bauordnung Bremen-Ost | Daniel Keveloh

Vorhabenträgerin

Siedentopf Vahr GmbH & Co. KG

Kontakt: Hilke Ammenwerth

Städtebaulicher Entwurf

GMD Architekten BDA

Kontakt: Patrick Denker + Erik Ulbig

Erschließungs- und Entwässerungsplanung

BPR Ingenieure GmbH & Co. KG

Kontakt: Stefan Lippert

Freianlagenplanung

ASP Atelier Schreckenbergl Planung GmbH

Kontakt: Marek Schreckenbergl

Verfahrensstelle

Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS)

Referat 31 | Stadtplanung und Bauordnung Bezirk Ost

Kontakt: Daniel Keveloh

1. Einleitung

- 1.1 Lage und Umgebung
- 1.2 Prozess
- 1.3 Geltendes Planungsrecht

2. Entwurf und Bebauungsplan

- 2.1 Planungszwecke und -ziele
- 2.2 städtebaulicher Entwurf
- 2.4 Vorentwurf Bebauungsplan

3. Ausblick

- 3.1 nächste Schritte
- 3.2 weiteres Planverfahren

4. Rückfragen

LAGE UND UMGEBUNG

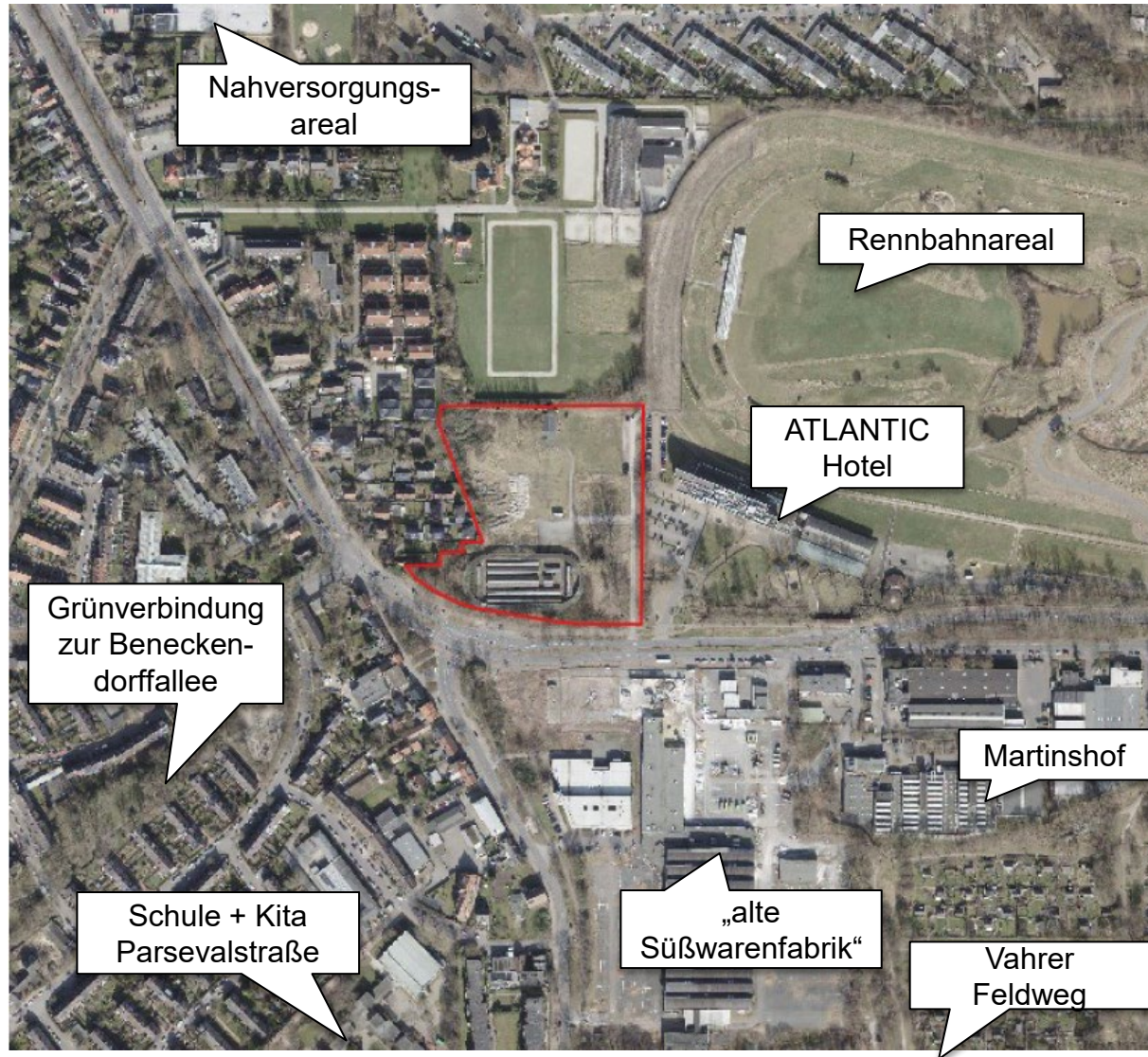
Bebauungsplan 2502

Lage in Bremen



Bebauungsplan 2502

Umgebung



- Gebiet in Bremen-Hemelingen, Ortsteil Sebaldsbrück
- Plangebiet ca. 27.500 m² groß

Bebauungsplan 2502

aktuelle Situation

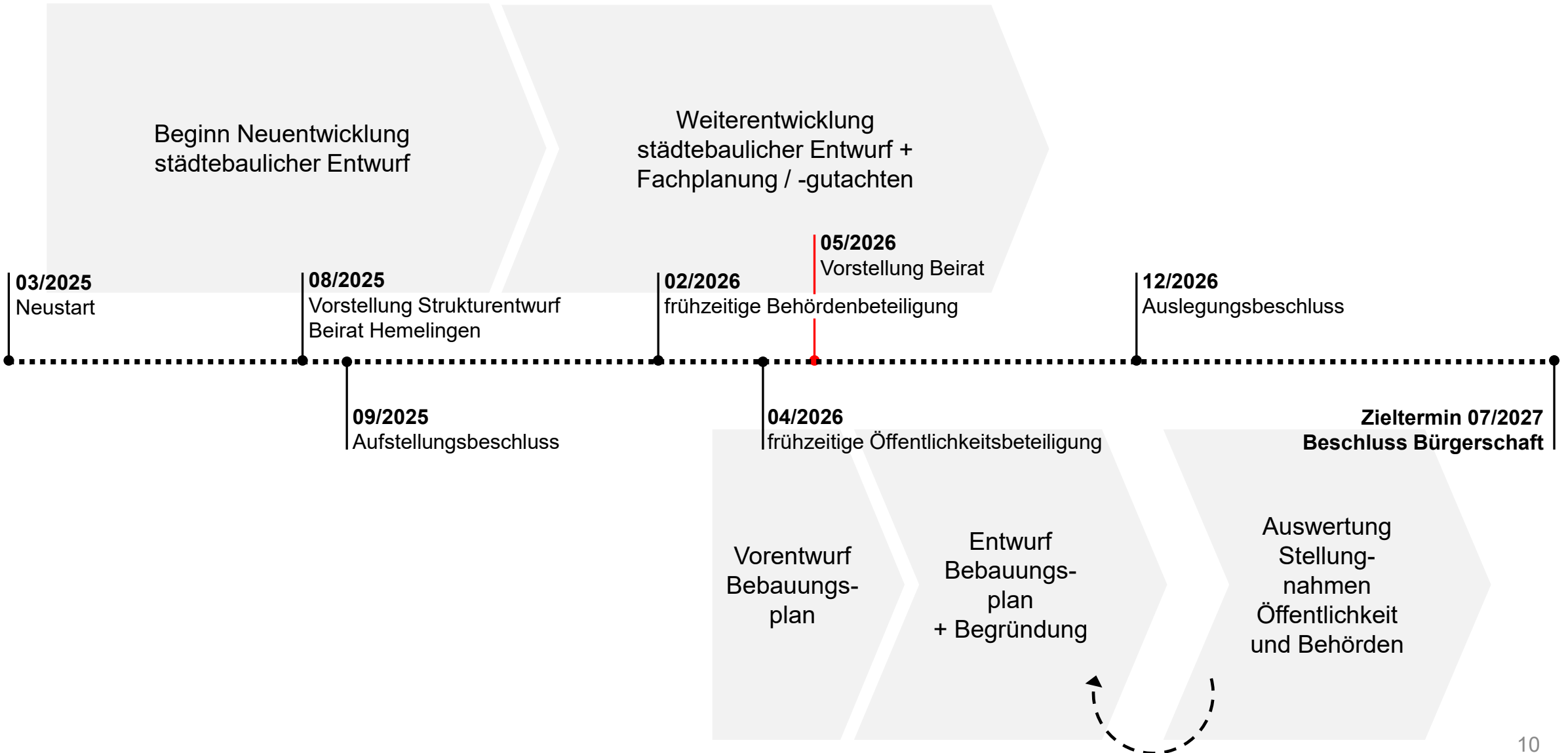


PROZESS

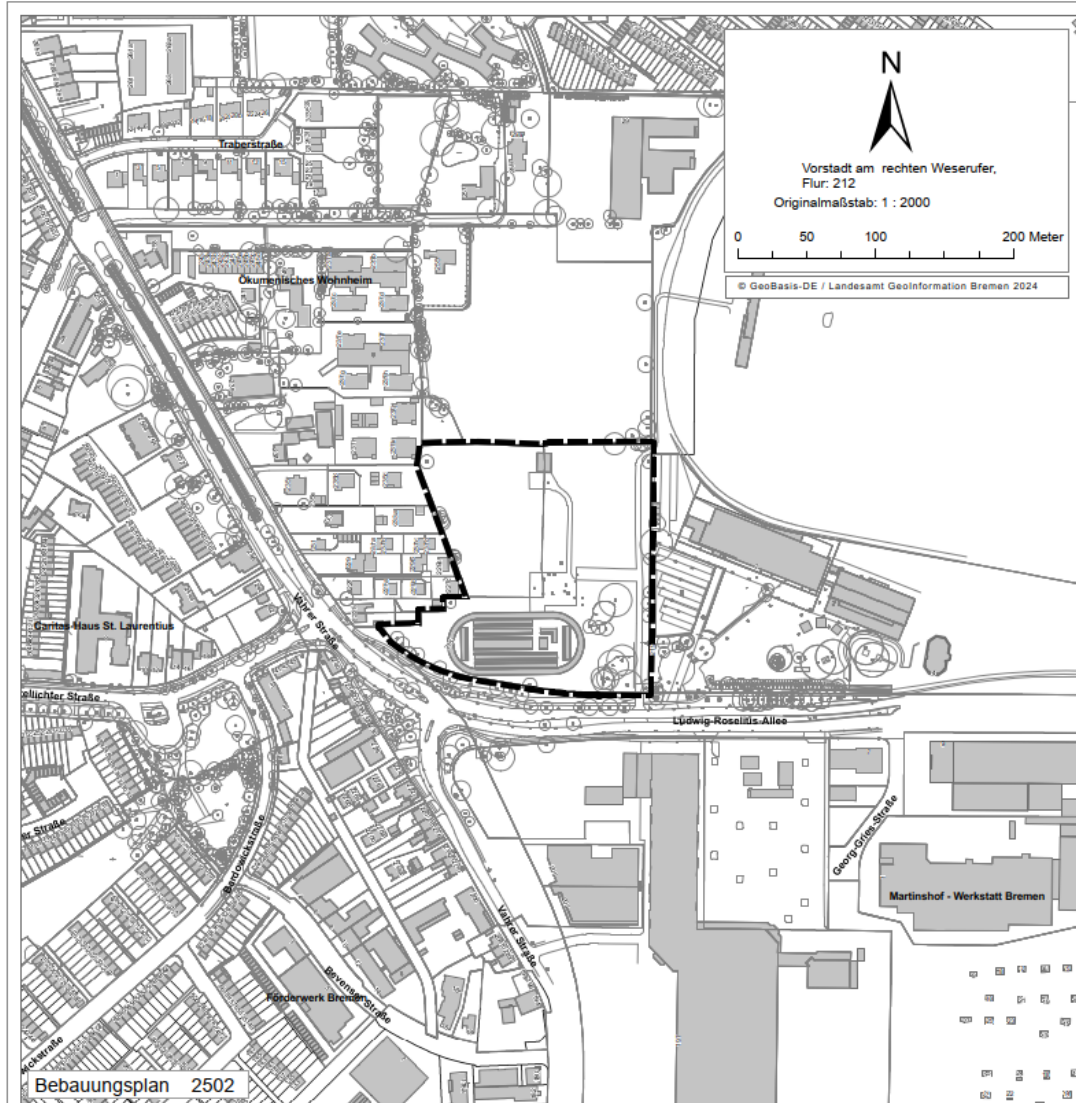
- August 2014** Unterzeichnung Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Bremen und Fa. Siedentopf Vahr GmbH & Co. KG
- Anfang 2017** Abschluss städtebaulicher Wettbewerb und Planungsbeginn
- Oktober 2022** Neuausrichtung des Projekts aufgrund vertiefter Erkenntnisse der Rahmenbedingungen, insbesondere Lärm und Entwässerung
- Februar 2025** Wiederaufnahme der Vorhabenplanung
- März 2025** Beauftragung GMD Architekten zur Entwicklung eines neuen städtebaulichen Entwurfs

Bebauungsplan 2502

Prozessablauf



GELTENDES PLANUNGSRECHT

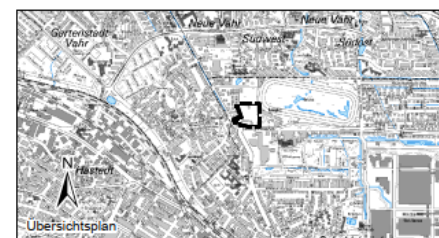


FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)


Übersichtsplan zum BEBAUUNGSPLAN 2502


für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen
zwischen Traberstraße, Ludwig-Roselius-Allee
und Vahrer Straße, westlich des Rennplatzes

(Bearbeitungsstand: 27.05.2025)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Bremen,

Im Auftrag

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Mobilität, Bau und
Stadtentwicklung
bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom.....vorgelegen.
Bremen,.....

.....
Vorsitzende/r

Bekanntmachung gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch in
Verbindung mit § 2 Satz 1 Bremisches Bekanntmachungsgesetz durch
Bereitstellung im Internet am

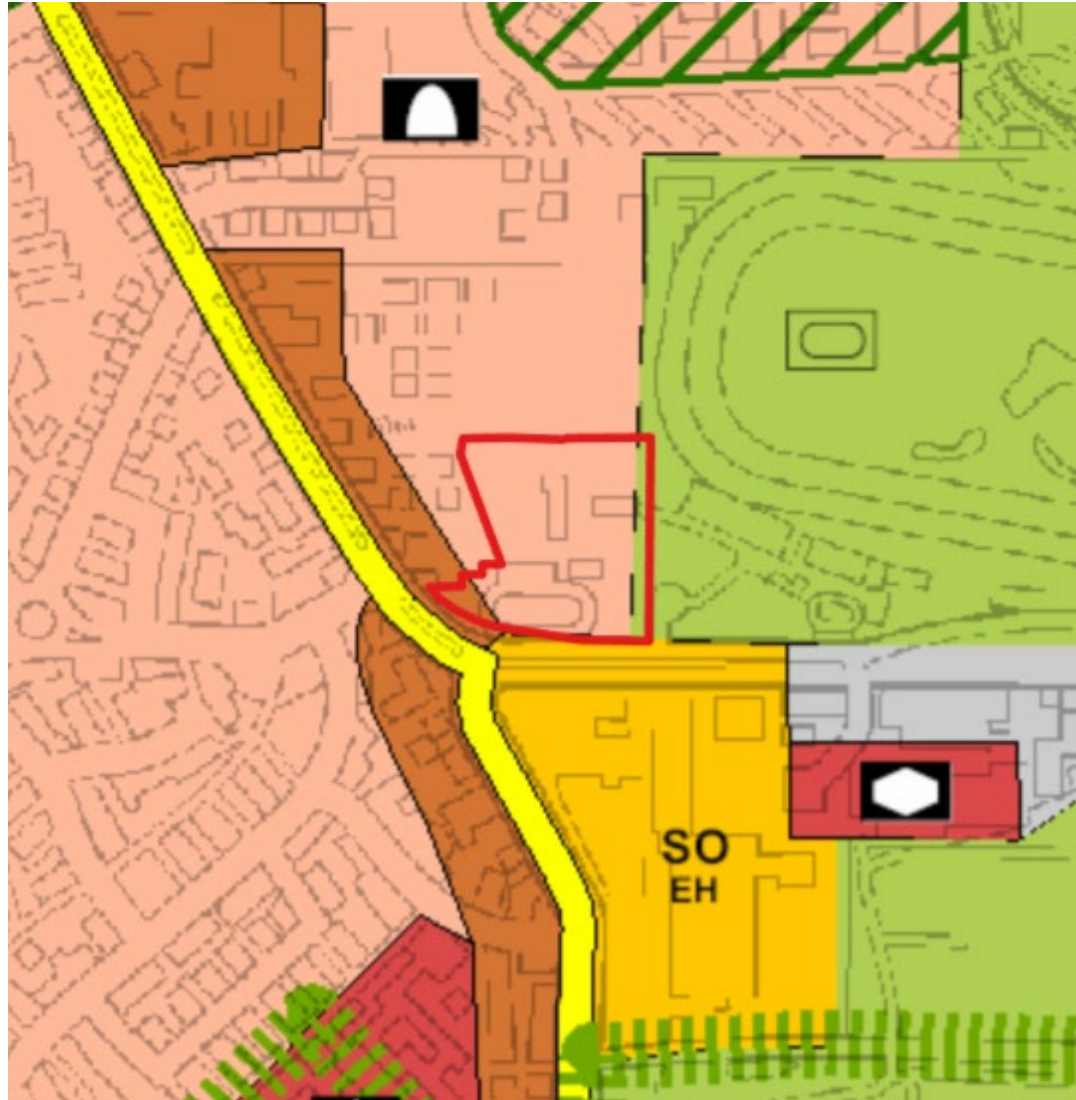
Bearbeitet: Keveloh
Gezeichnet: Schlüter
27.05.2025

Bebauungsplan

Verfahren: Fahrenholz








2502

- Gemarkung VR 212, Flurstück 3/5 und 4/10
- Plangebiet ca. 27.500 m² groß



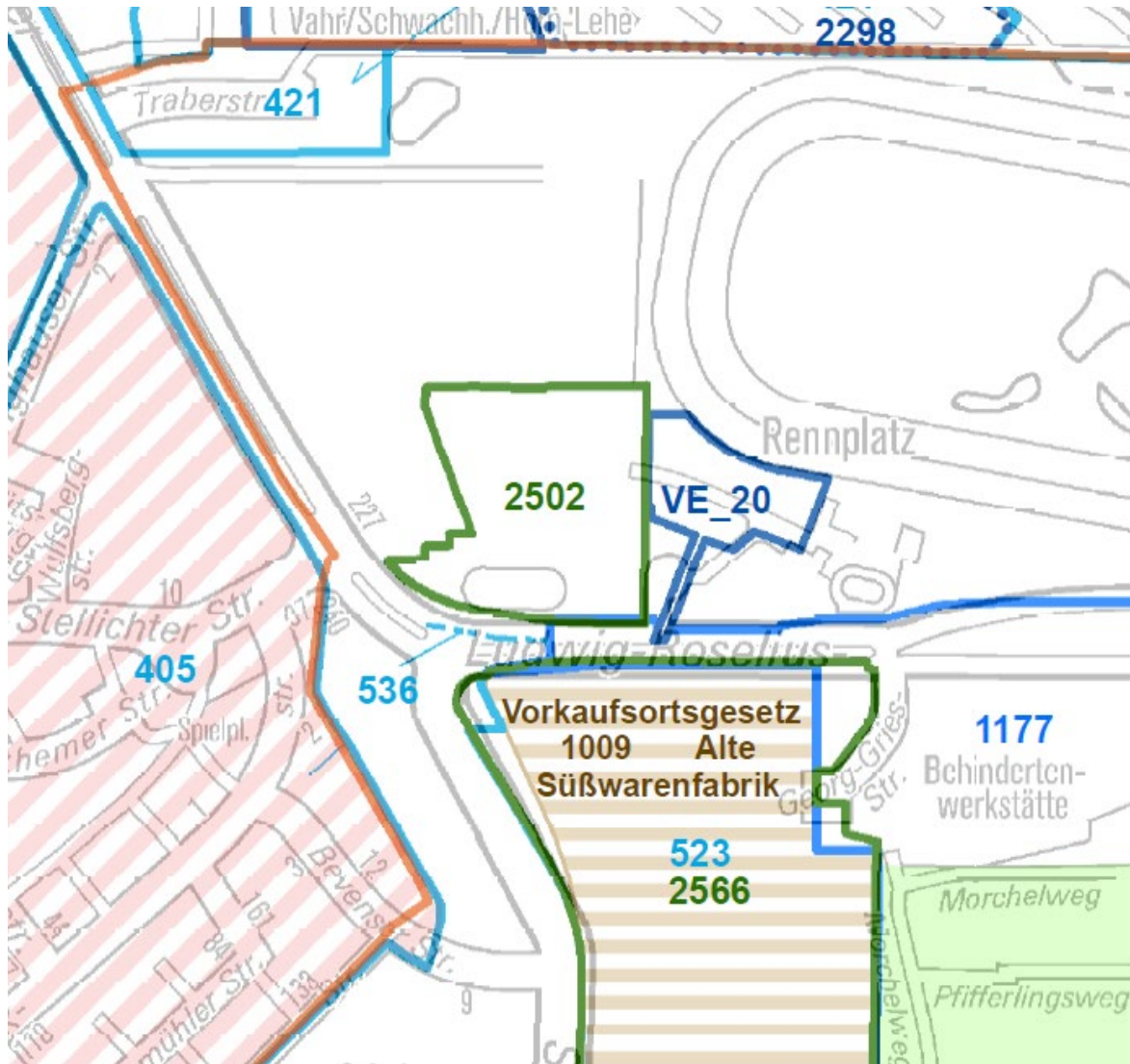
Flächennutzungsplan

Fortschreibung Stand 20.02.2026





- Bauflächen**
-  Gemischte Bauflächen
 -  Wohnbauflächen
 -  Sonderbauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- 
- Freiflächen**
-  Grünflächen
 -  Grünfläche - Sportplatz
 -  Grünverbindungen

Bebauungsplan 2502

geltendes Planungsrecht



Bebauungspläne

-  unbeplanter Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB)
-  Bebauungsplan BP2502 in Aufstellung
-  Bebauungsplan BP2566 in Aufstellung
-  Vorhaben- und Erschließungsplan VE_20 mit Festsetzung Sondergebiet Hotel geltend seit 15.06.2004

PLANUNGZIELE UND -ZWECKE

Ausgangslage

- weiterhin angespannter Wohnungsmarkt in Bremen
- insbesondere erhöhte Nachfrage an Wohnraum für Familien

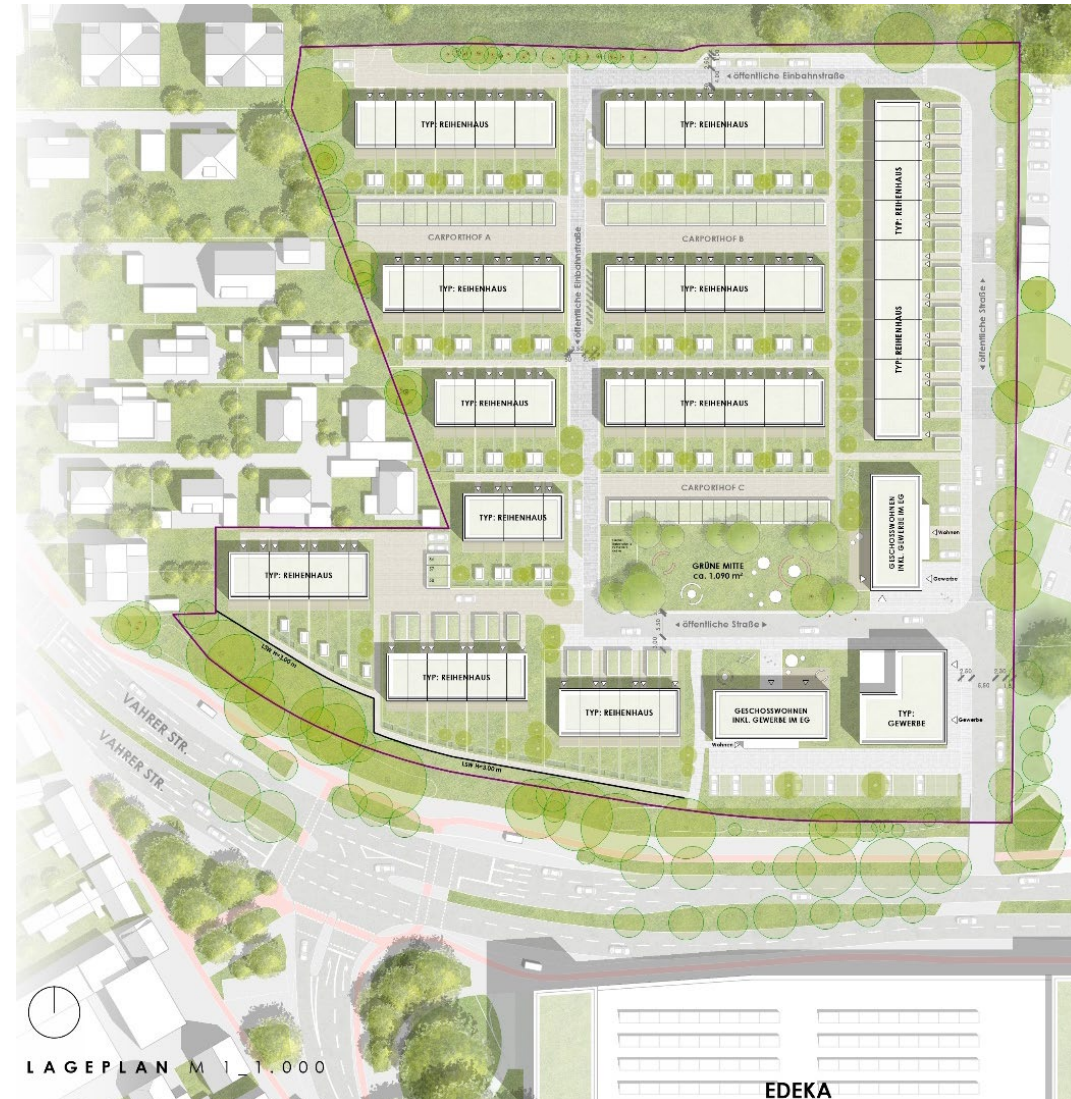
Ziele

- standortgerechte Entwicklung im Kontext bestehender Siedlungsstruktur und als Ergänzung zur Quartiersentwicklung „alte Süßwarenfabrik“
- Errichtung von ca. 120 WE – davon überwiegend Reihenhaustypologie und in untergeordnetem Umfang Apartments
- Angebotsschaffung für familiengerechtes Wohneigentum
- gewerbliche Nutzungen zur Ludwig-Roselius-Allee als Quartiersauftakt
- Ausbau stadträumlicher Wegeverbindungen

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

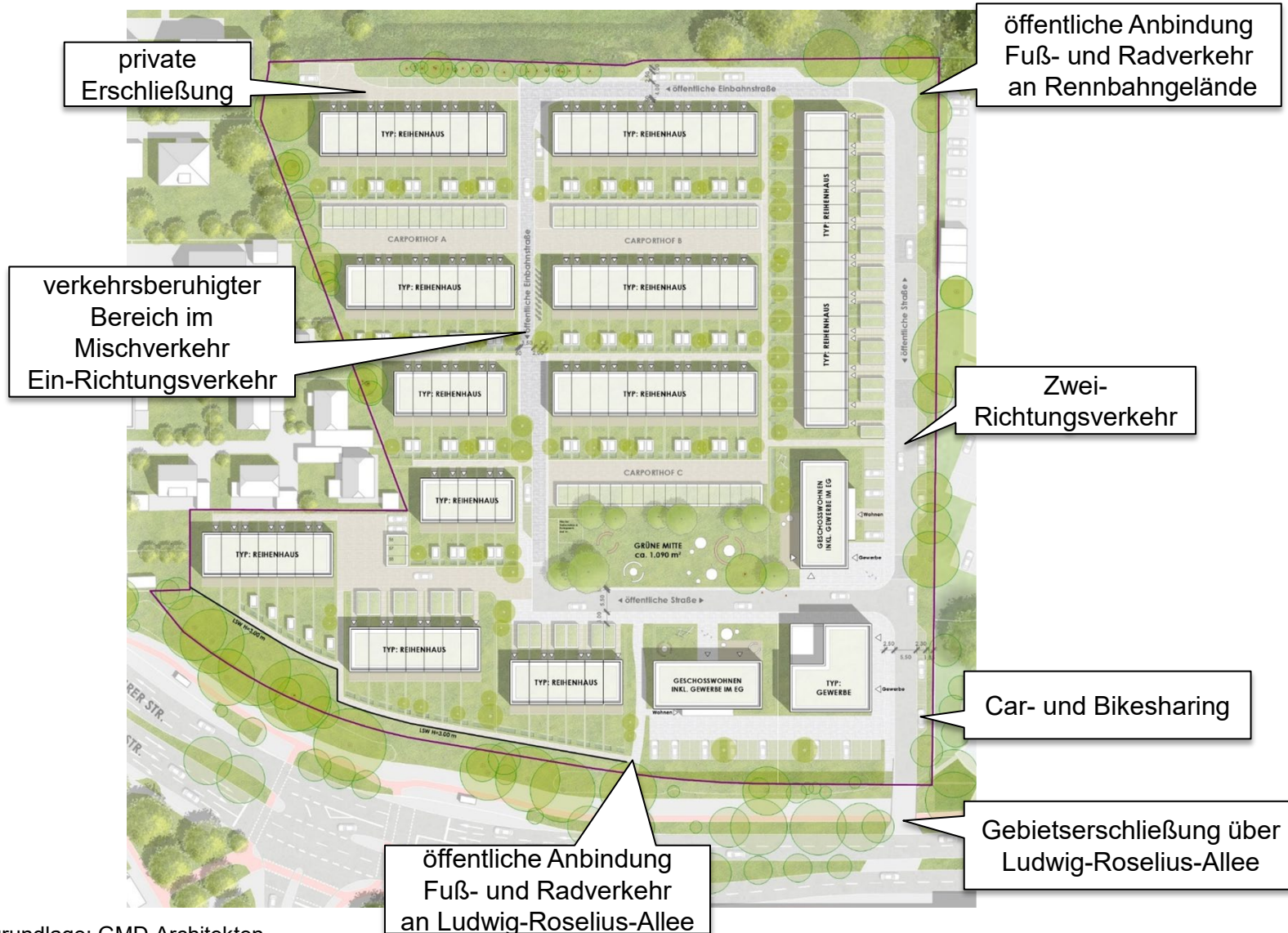
Bebauungsplan 2502

städtebaulicher Entwurf



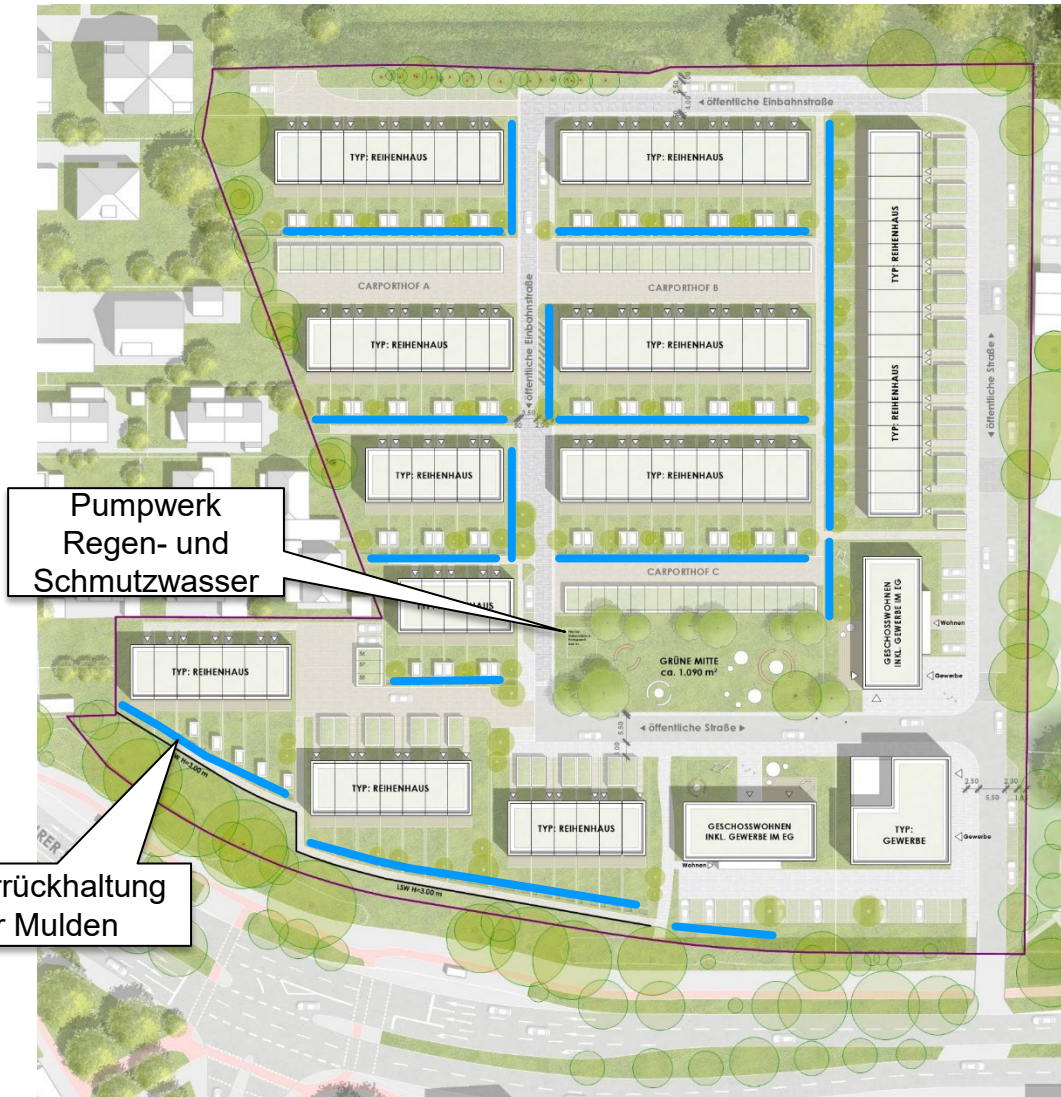
Bebauungsplan 2502

städtebaulicher Entwurf – verkehrliche Erschließung



Bebauungsplan 2502

städtebaulicher Entwurf – Entwässerung



Maßnahmen

Schaffung von urbanen Retentionsräumen (statt versiegeltes Wohnquartier) durch "multifunktionale" Nutzung von Freiflächen, zum Beispiel mithilfe von:

- Dachbegrünung
- Entsiegelung
- Fassadenbegrünung
- Regenwassernutzung



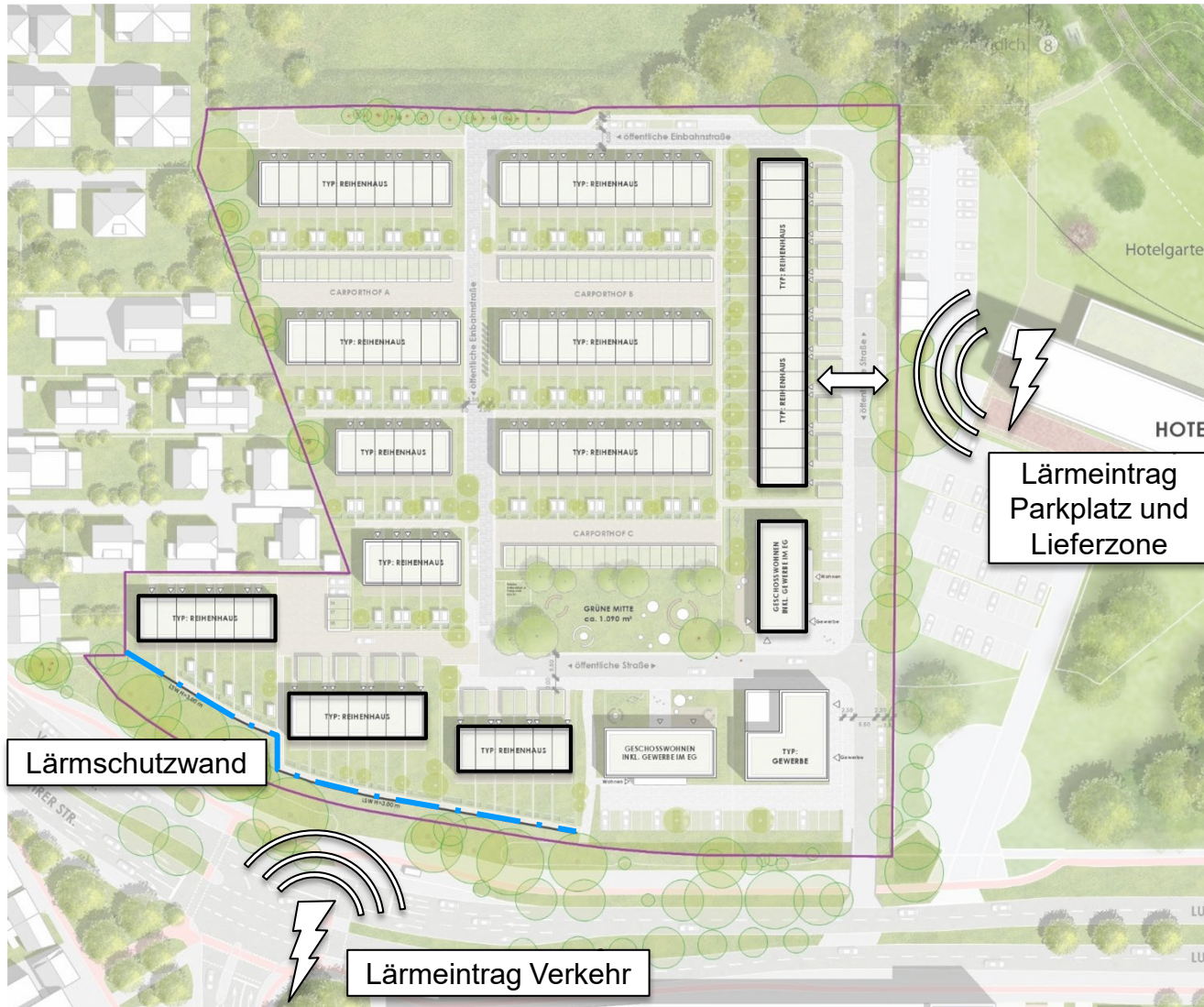
Ziel

Verbesserung des Stadtklimas und Steigerung der Lebensqualität & Gesundheit der Bewohner durch:

- Kühlungseffekte durch lokale Verdunstung
- Abmilderung von Starkregeneffekten

Ermittlung Versiegelungsfaktor:

Grundstücksfläche:	≈ 28.019 m ²
Versickerungsfläche:	≈ 10.165 m ²
Versiegelte Fläche:	≈ 17.854 m ²



Gewerblich bedingte Geräusche

- erhöhter Lärmeintrag durch Hotelnutzungen
 - > Abrücken der östlichen Gebäude
 - > angepasste Gebietsausweisung

Verkehrslärm

- erhöhter Lärmeintrag durch Verkehr Ludwig-Roselius-Allee und Vahrer Straße
 - > Lärmschutzwand im Bereich besonders schützenswerter Nutzungen (Außenbereiche Wohnen)
 - > Schlafräume sind nach Norden auszurichten
 - > angepasste Gebietsausweisung

Bebauungsplan 2502

städtebaulicher Entwurf - Baumbestand



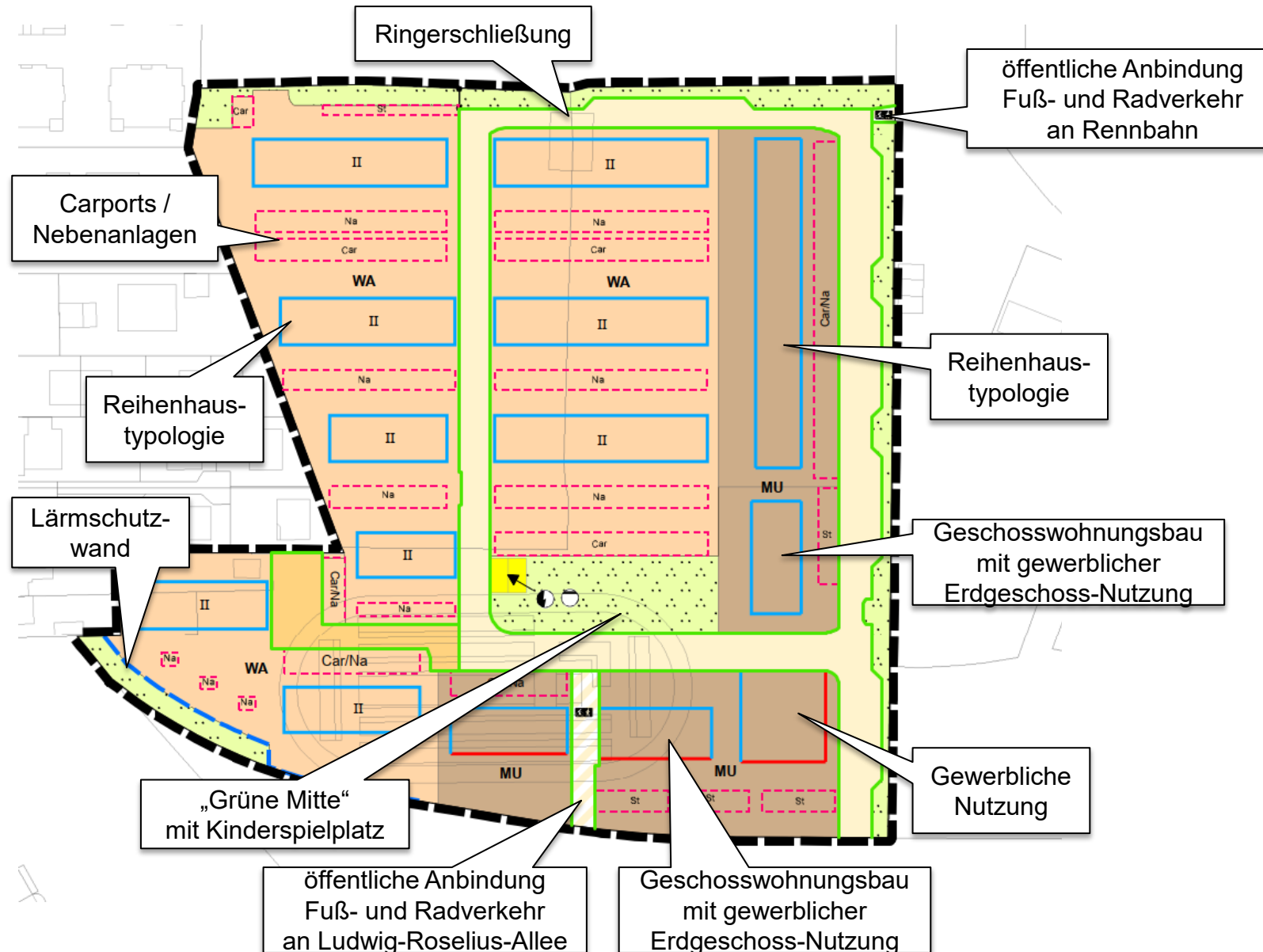
BAUMBESTANDSERFASSUNG

- Baum Bestand
- Baum Bestand (geschützt nach BBSV 06/2025)
- ▲ Baum Bestand (ggfls. mit Habitatstrukturen gem. BNat §§ 39/44)
- Baum Bestand (nicht erhaltenswürdig)
- 811820 ⊗ Baumstamm mit Nummerierung

VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan 2502

Vorentwurf – Stand März 2026

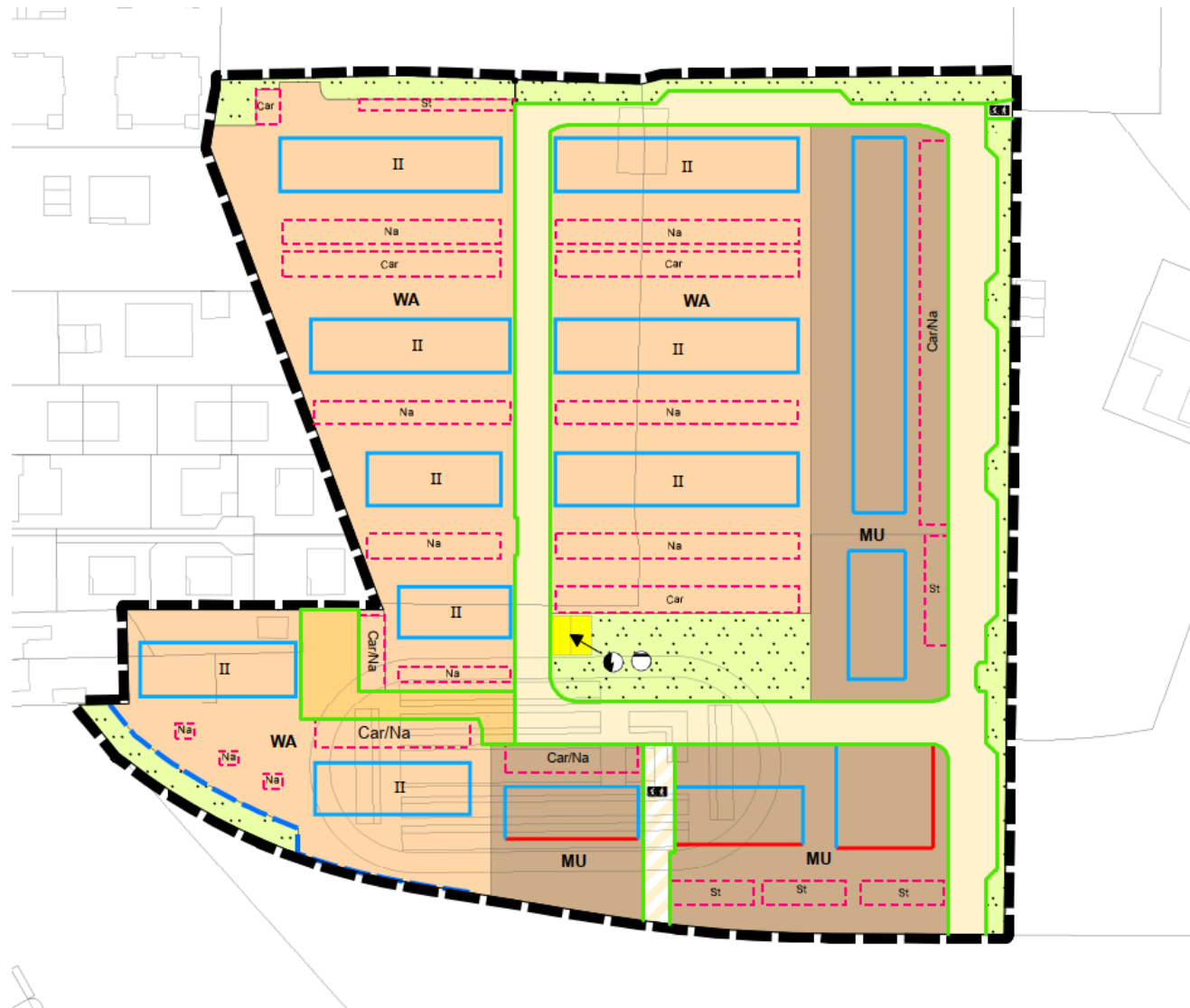


- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch
- Überplanung einer bereits baulich in Anspruch genommenen und brachliegenden Fläche
- Zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt unter 20.000 m² (derzeitige Planung 18.000 m²)

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der städtebauliche Entwurf

Bebauungsplan 2502

Vorentwurf – Stand März 2026



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MU Urbanes Gebiet

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (nur für Geh- und Radfahrende)
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche???
- Geh- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abwasser

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

Immissionsschutz

- Laermschutz Bauschutz

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNG

- Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Carports und Stellplätzen

- Na Nebenanlagen
- St Stellplätze
- Ca Carport

- Maß der Nutzung (GRZ, GFZ und Geschossigkeit) und Bauweise noch zu definieren

AUSBLICK

Entwurf

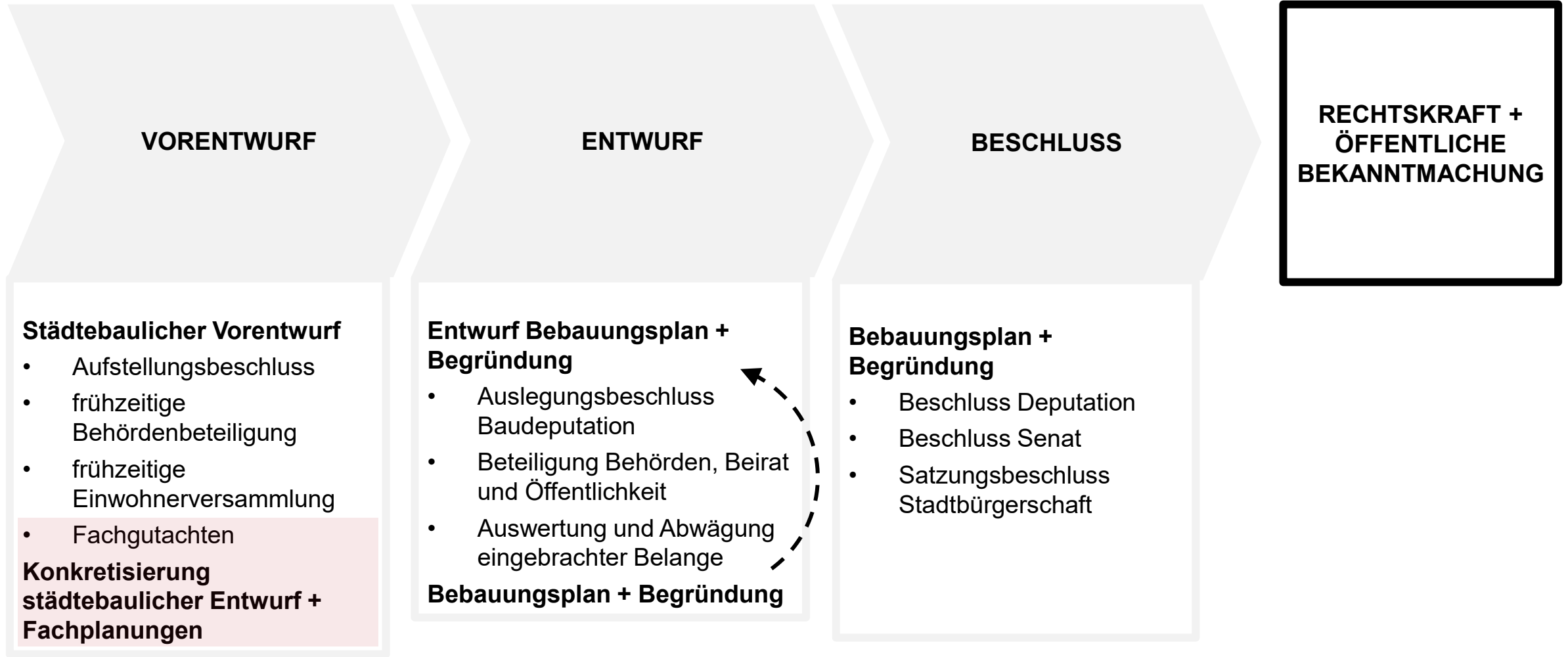
- Ausarbeitung Architektur (Höhen, Kubaturen, ...)
- Freiraumplanung

Fachthemen

- Einholung und Auswertung Fachgutachten
insbesondere:
 - Artenschutzgutachten
 - Verkehrsgutachten
- weitere Abstimmung mit Fachbehörden zu:
 - Entwässerung
 - verkehrliche Erschließung
 - Mobilitätskonzept
 - Flora + Fauna

Bebauungsplan

- Erarbeitung Planentwurf und Begründung



VIELEN DANK

Kontakt: Daniel Keveloh
Referat 31 | Stadtplanung und Bauordnung Bezirk Ost
Contrescarpe 72, 28195 Bremen
+49 421 361-28691
daniel.keveloh@bau.bremen.de