

22. Änderung des  
Flächennutzungsplans Bremen  
und

Bebauungsplan 2517 A -  
Teilbereich südlich der  
Ahlringstraße (ehemaliges  
„Coca-Cola-Gelände“)



**Einwohnerversammlung, 23.05.2022**

**BPW** Stadtplanung

## Frühzeitige Bürgerbeteiligung 22. Änderung FNP

### Bebauungsplan 2517 A | Teilbereich südlich der Ahringstraße

für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen

zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bhf, Hastedter Heerstraße,  
Bahnstrecke Bremen –Bassum und Brauerstraße



SKUMS Claudia Schulze

23.05.2022

# Bebauungsplan 2517 A Teilbereich südlich der Ahlringstraße

## **Projektentwicklerin**

Wohninvest

Ansprechpartner: Jan Leis, Constantin Hägele, Joel Buchholz

## **Verfahrensstelle**

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,  
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Ansprechpartner:in Stadtplanung + Bauordnung: Torsten Kaal, Claudia Schulze, Juri Getke

Ansprechpartnerin Verkehr: Sonja Gerling

## **Planungsbüro**

BPW Stadtplanung

Ansprechpartner:in: Lars Lemke, Mareen Heppner

## **Erschließungs- und Freiraumplanung**

Atelier Schreckenbergs und Partner (ASP)

Ansprechpartner:in Marek Schreckenbergs, Ivonne Sutthoff

## **Verkehrskonzept**

Schnüll Haller und Partner (SHP)

Ansprechpartner:in Jörn Janssen, Christina Jänecke

## **Mobilitätskonzept**

ParkenPropertyPartner (PPP)

Ansprechpartner: Daniel Kardolsky

## Bebauungsplan 2517 A Teilbereich südlich der Ahringstraße

### Städtebauliche Studie 2019

- Standortaufgabe Coca-Cola und Fleischwarenfabrik Könecke, Wegfall von Arbeitsplätzen / Auswirkungen auf das Hemelinger Stadtteilzentrum.
- Unter Einbeziehung der Öffentlichkeit + Beirat Hemelingen / Büro BPW baumgart+partner (*Revitalisierung der ehemaligen Industrieflächen von Könecke und Coca-Cola in Bremen Hemelingen*).

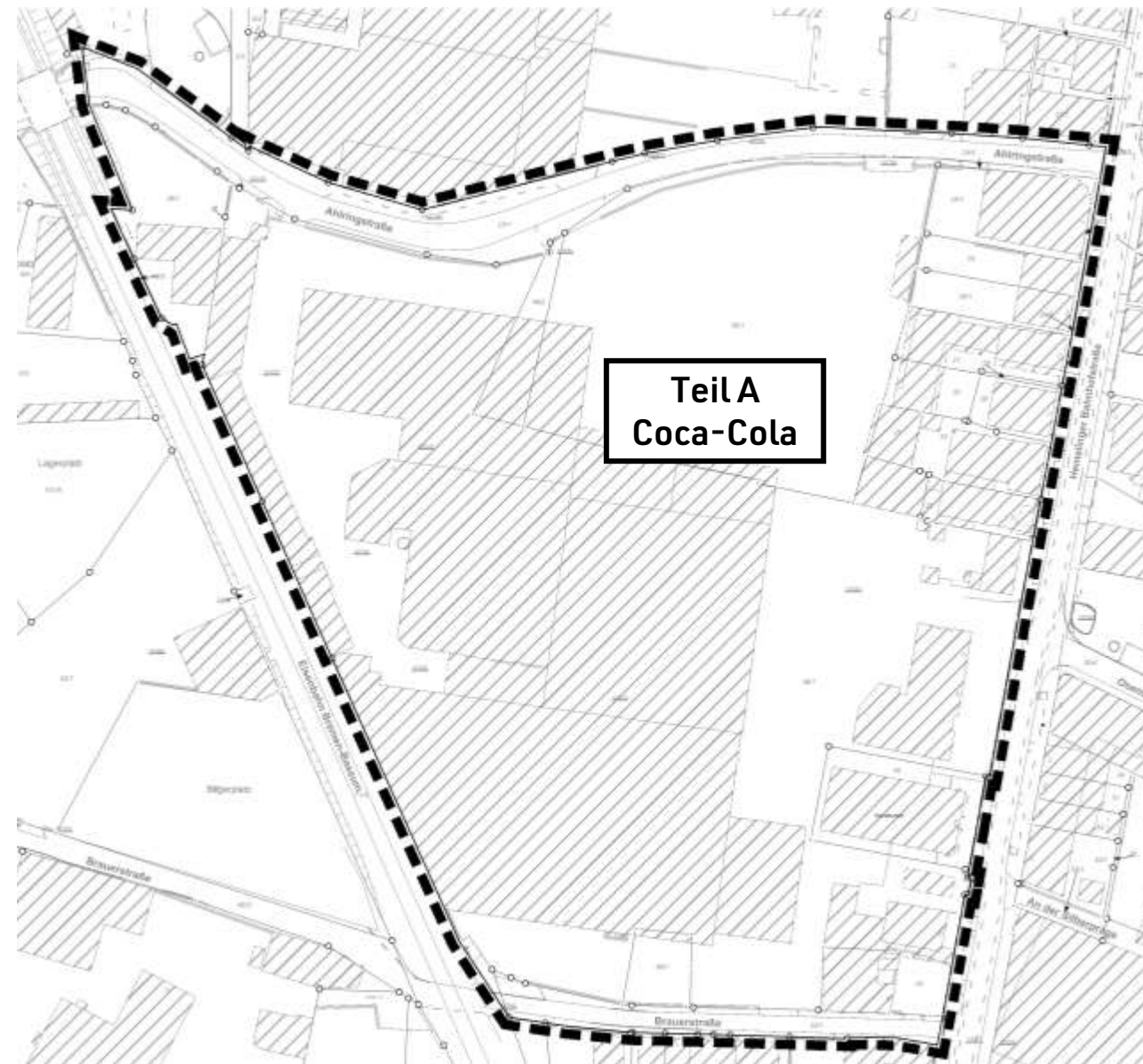
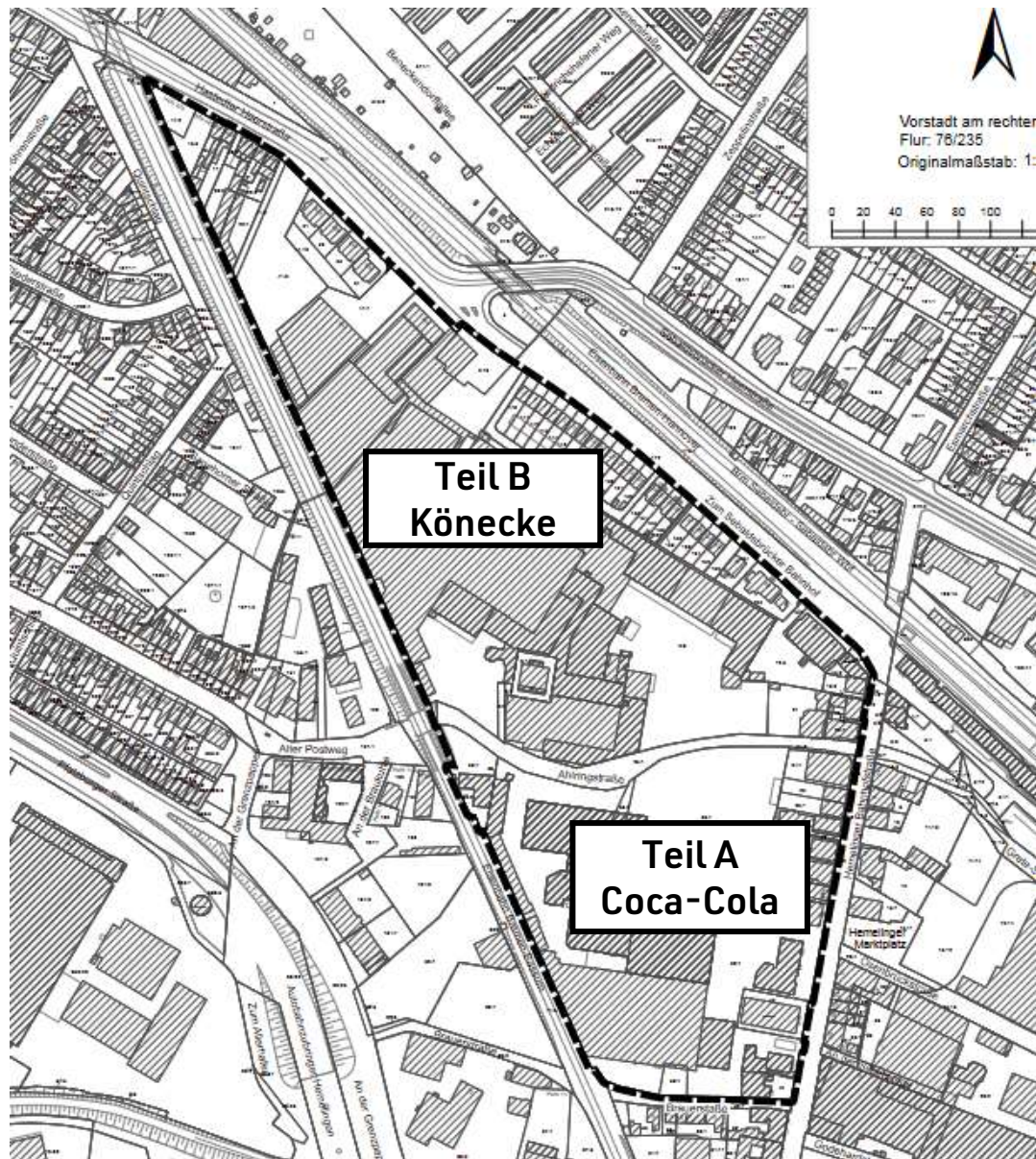
### Ergebnis:

- Entwicklung eines gemischten urbanen Quartiers (Neuer Ort der Produktiven Stadt): Wohnnutzungen, einem Einzelhandelsschwerpunkt an der Hemelinger Bahnhofstraße, Gastronomie, Dienstleistungen und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen.
- Grünversorgung des Zentrums und Vernetzung mit den umgebenden Ortsteilen.

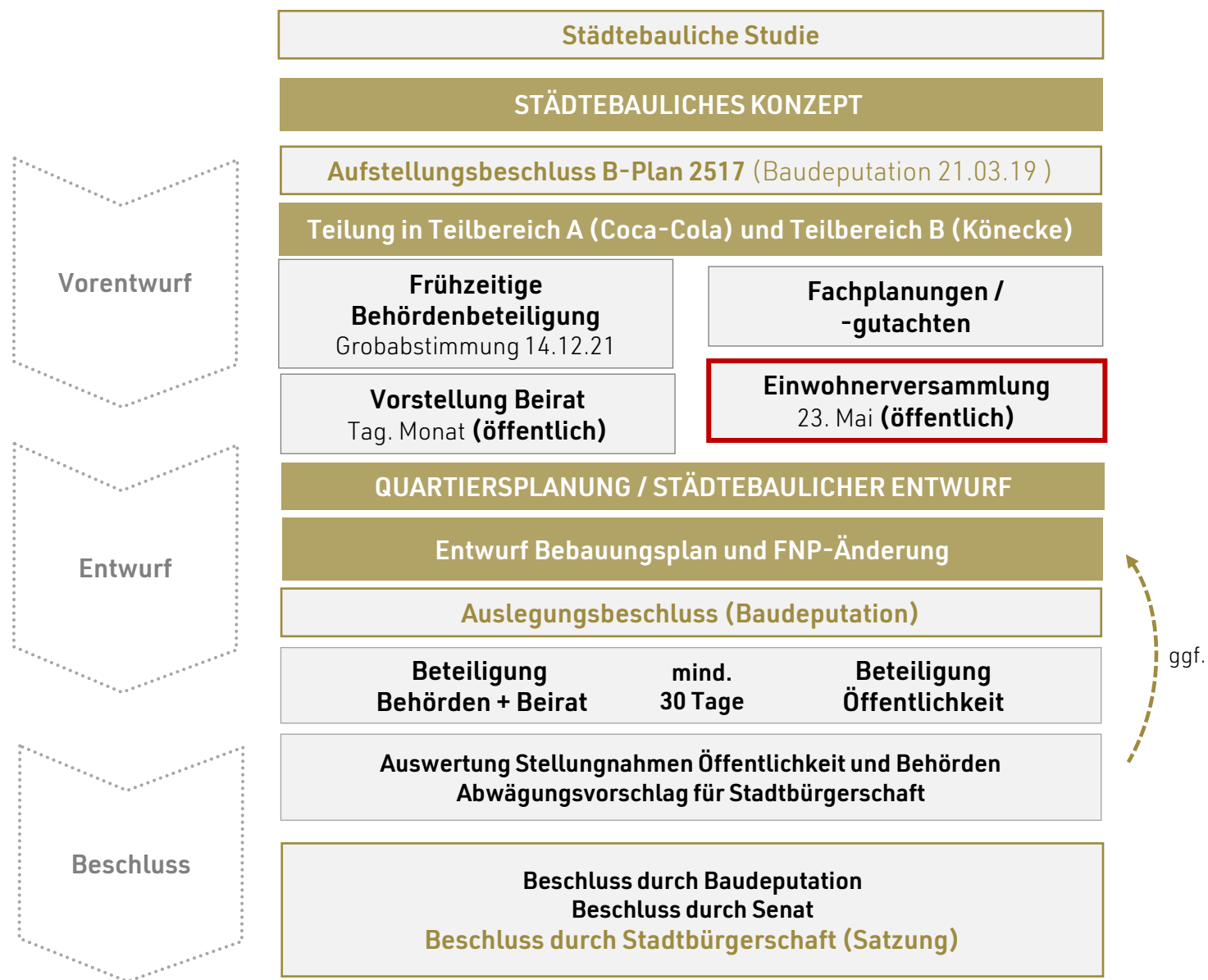








# Abgrenzung Bebauungsplan 2517





## Zielsetzung

- Behebung eines städtebaulichen Missstandes durch **Nachnutzung** der Brachflächen
- Schaffung eines **gemischten urbanen Quartiers** mit hoher **Aufenthaltsqualität** durch neue öffentliche Räume und **Reduzierung** des Kfz-Verkehrs
- Qualifizierte Entwicklung des Freiraums u.a. durch neuen **Grünzug** am Bahndamm
- Schaffung von neuem **Wohnraum** für verschiedene Personengruppen
- Stärkung des **Stadtteilzentrums** Hemelingen (u.a. durch Errichtung eines Marktplatzes sowie eines Verbraucher- und Drogeriemarktes)
- Aufwertung der Ahlringstraße zugunsten des **Radverkehrs**
- Planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzungen



# Historische Luftbilder © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen [2022]





**Hastedter Heerstraße**



Blick in nördliche Richtung



Alte Apotheke

# Hemelinger Bahnhofstraße



Hemelinger Marktplatz



Eisen-Werner

## Hemelinger Bahnhofstr./ Osenbrückstr.



**Hemelinger Bahnhofstr. / Ahlringstr.**

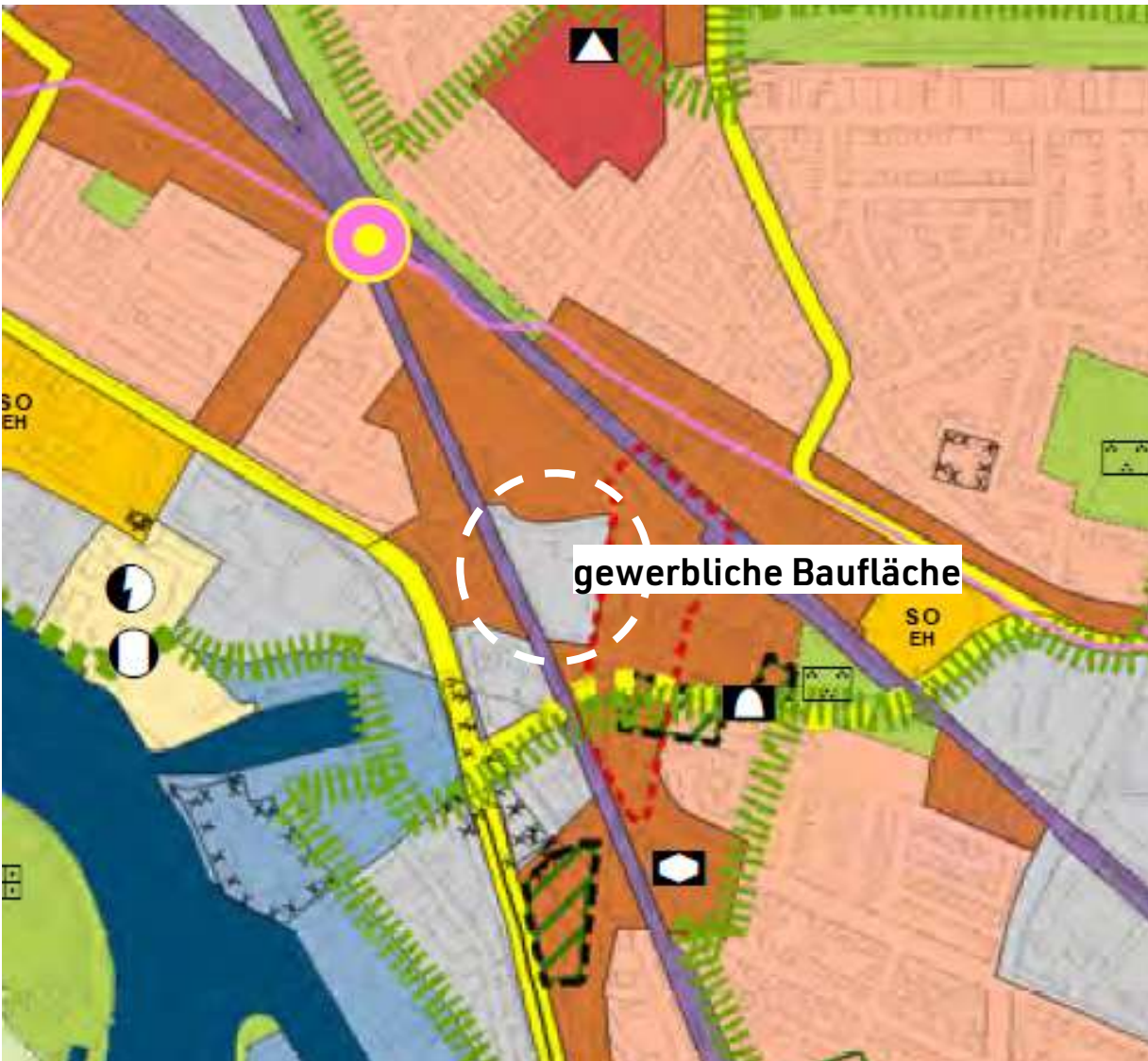


**Ahrlingstraße**





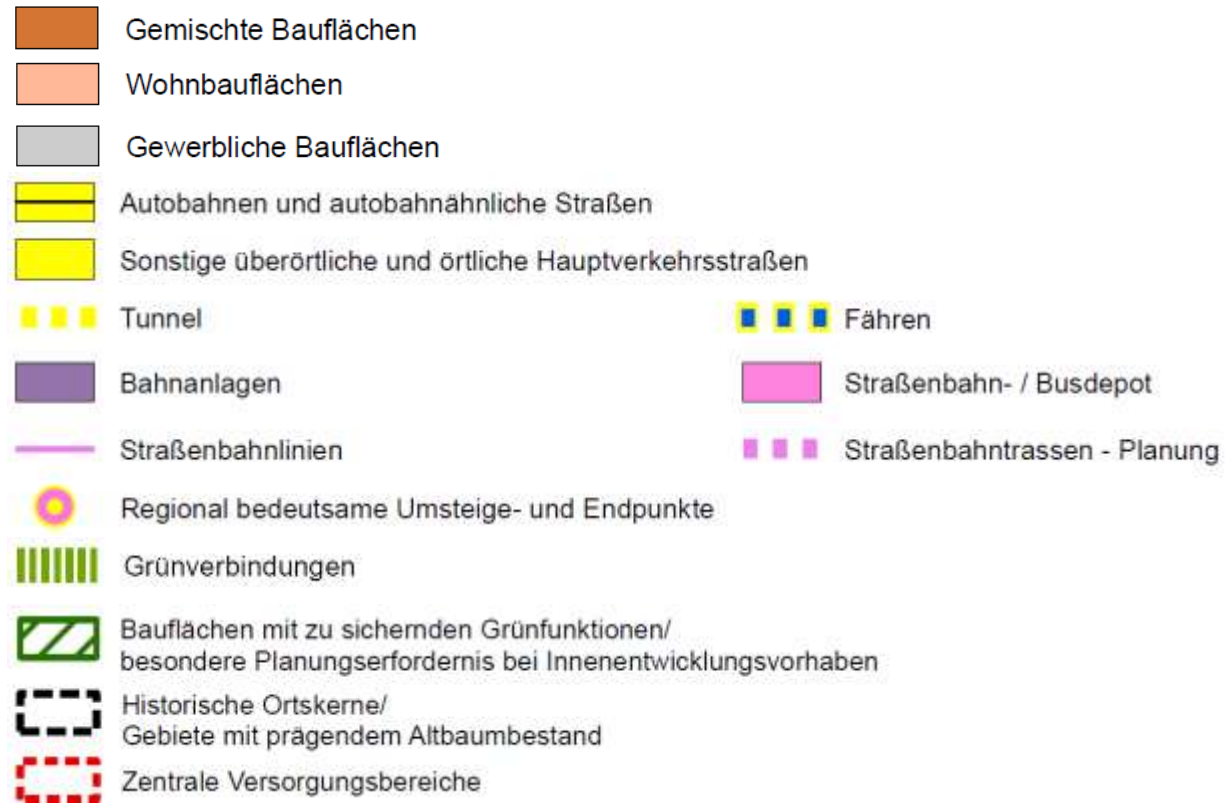
**Brauerstraße**

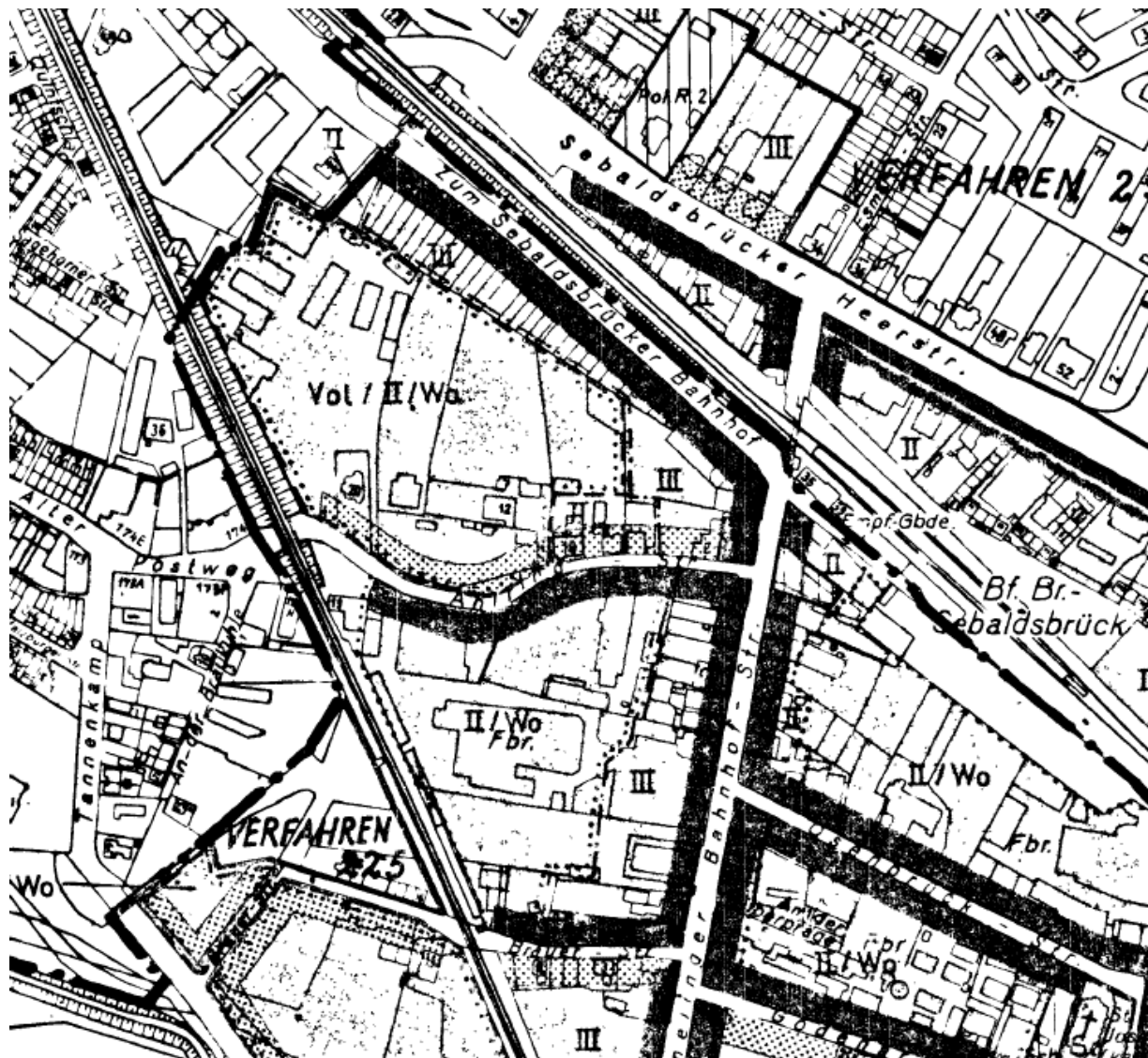


FNP Bremen

## 22. Änderung Flächennutzungsplan

- Änderung in **gemischte Baufläche**
- **Parallele Aufstellung** mit BP 2517 A

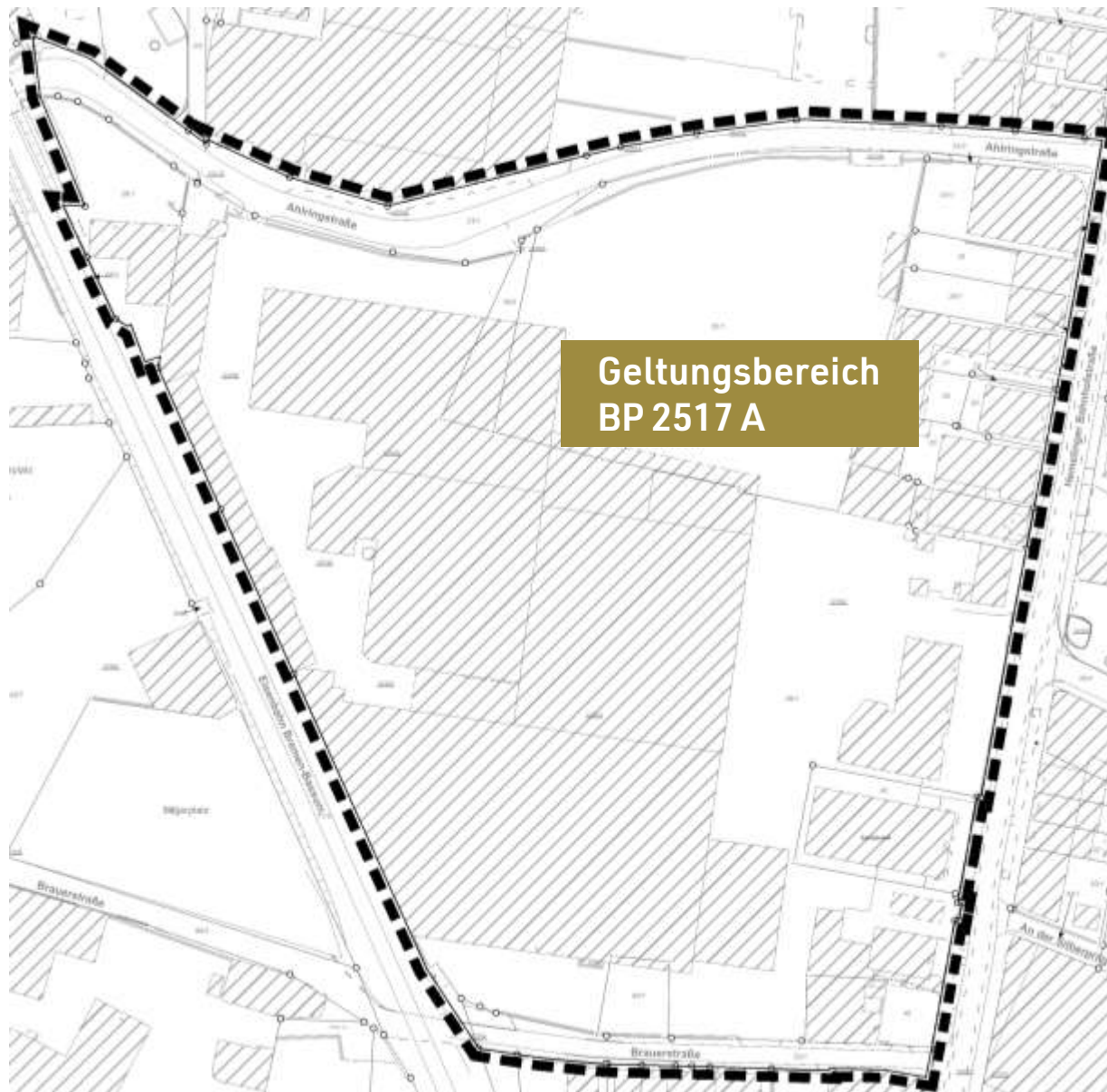




BP 415

## BP 415 (1960)

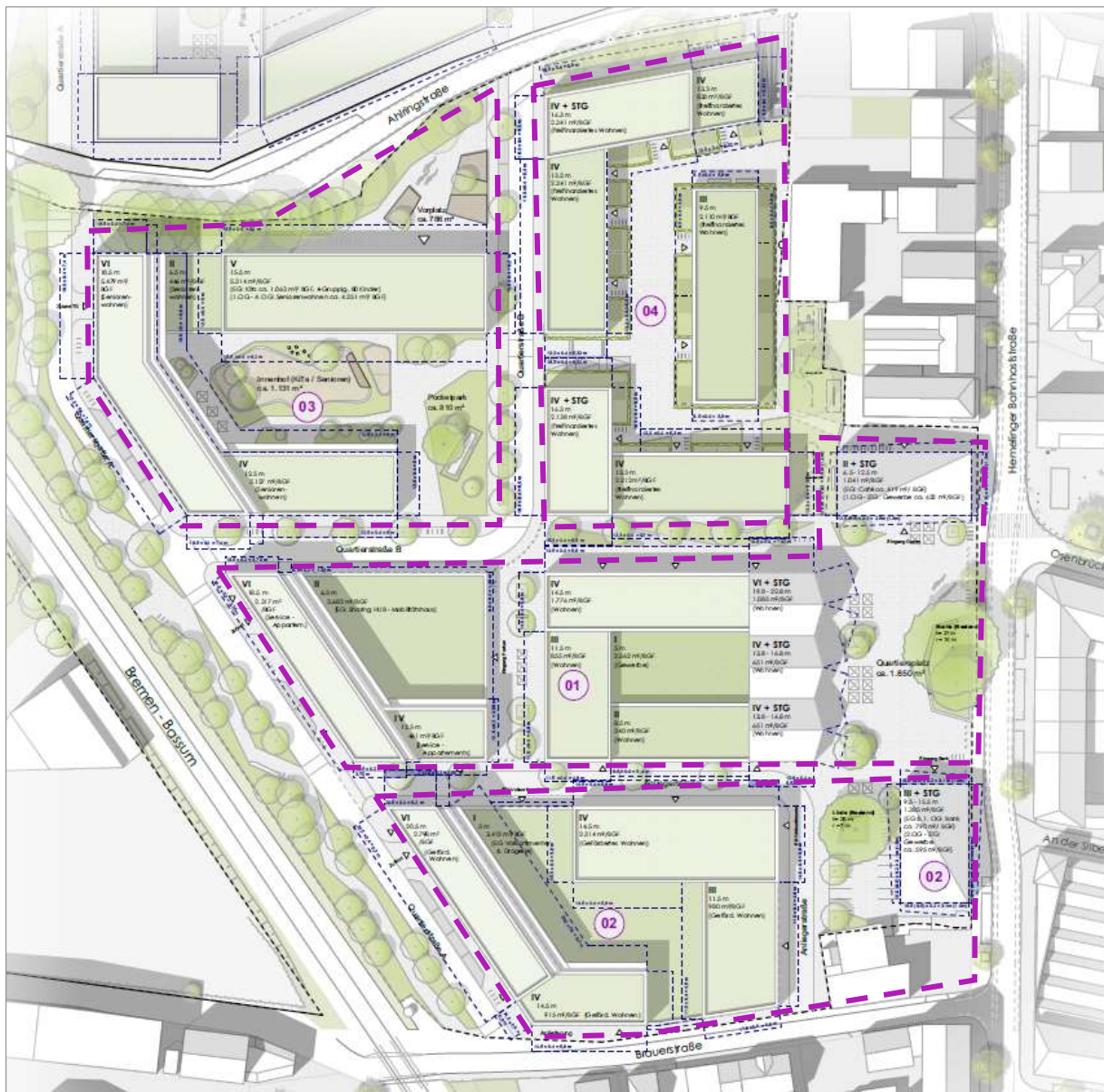
- Gewerbeklasse II (entsprechend etwa einem Gewerbegebiet nach heutiger Baunutzungsverordnung) in den rückwärtigen Grundstücksbereichen
- Gewerbeklasse III (entsprechend etwa einem heutigen Mischgebiet) in den Randbereichen entlang der tangierenden Erschließungsstraßen.
- Nördliche Teil etwa zwischen „Zeppelintunnel“ und Föhrenstraße ist unbeplant



## Geplante Nutzungsart

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

**Plangebiet**



## 4 Baufelder

- Baufeld 1**  
 Gebäuderiegel Boardinghaus mit Service-Appartements zur Bahnstrecke, ein Sharing Hub (Mobilitätshaus mit Tiefgarage) sowie Blockbebauung mit Gewerbeflächen im EG und darüber Wohnungen
- Baufeld 2**  
 Vollsortimenter im EG, darüber geförderter Wohnungsbau, an Hemelinger Bahnhofstraße eine Bank und Gewerbeeinheiten
- Baufeld 3**  
 Seniorenwohnungen und Kita (4 Gruppen, ca.80 Kinder) mit Außenbereich sowie Pocketpark
- Baufeld 4**  
 Geschosswohnungsbau mit TG

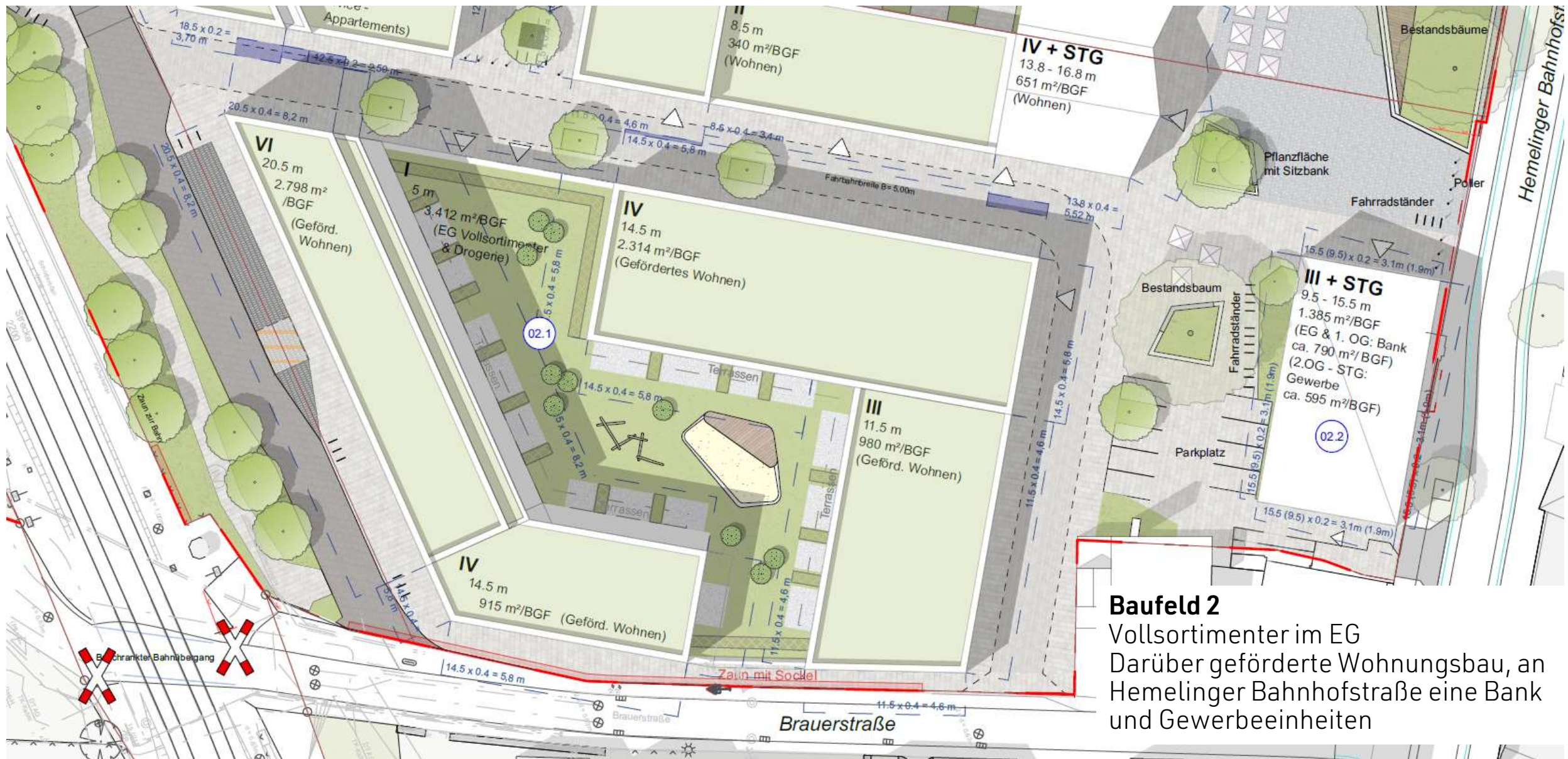


**Baufeld 3**  
 Seniorenwohnungen und Kita (4 Gruppen, ca.80 Kinder) mit Außenbereich sowie Pocketpark

**Baufeld 4**  
 Geschosswohnungsbau mit TG

**Baufeld 03 und 04** Nördlich im Plangebiet Quelle: ASP



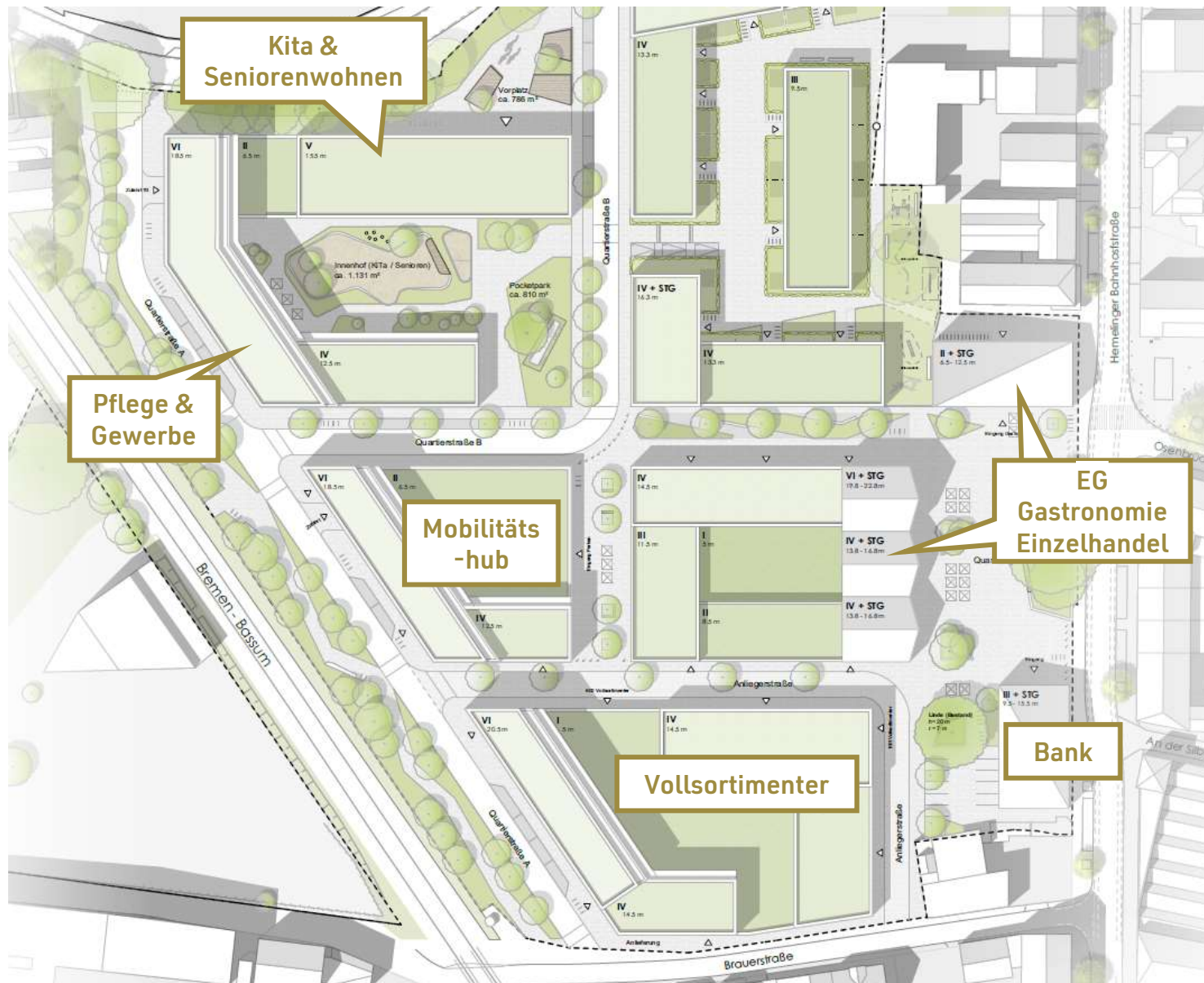


### Baufeld 2

Vollsortimenter im EG  
 Darüber geförderte Wohnungsbau, an  
 Hemelinger Bahnhofstraße eine Bank  
 und Gewerbeeinheiten

**Baufeld 02** Südlich im Plangebiet Quelle: ASP

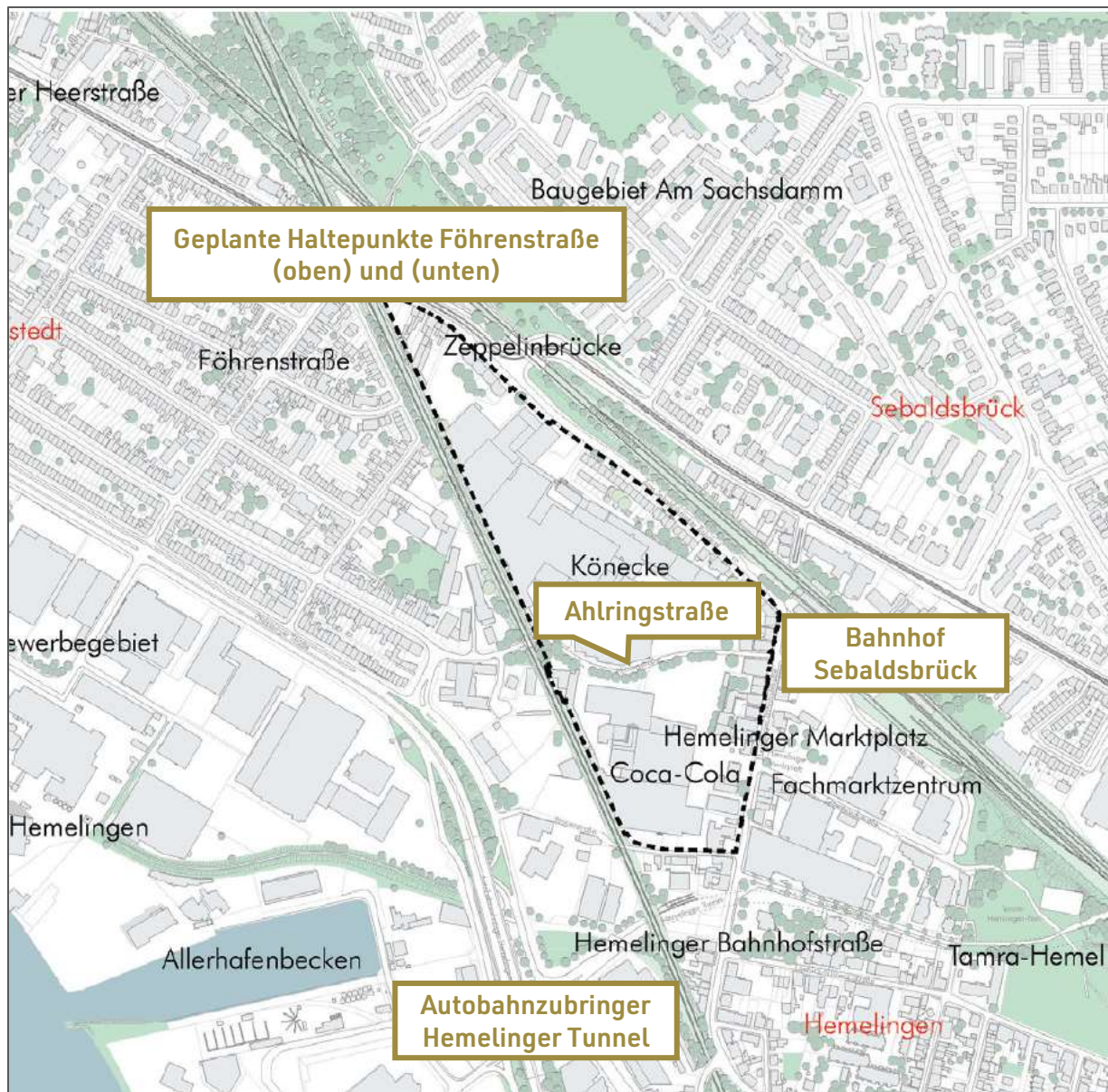




## Soziale Einrichtungen und weitere Nutzungen

- **Ca. 285 Wohneinheiten**
- **Ca. 100 Seniorenwohnungen**
- **Ca. 55 Service-Appartements**
- **Kita für ca. 80 Kinder**
- **Ca. 2.500 m<sup>2</sup> Spielflächen** (Davon ca. 340 m<sup>2</sup> auf dem Könecke-Gelände)
- **7.500 m<sup>2</sup> öffentliche Freifläche** (Pocketpark, Passage (zwischen Mob-Hub und Quartiersplatz), Promenade (nördlich vom Quartiersplatz), Quartiersplatz, Grünzug an der Bahn)

→ Zahlen sind Annahmen auf vorliegendem Planstand. Exakte Zahlen werden aktuell erarbeitet.

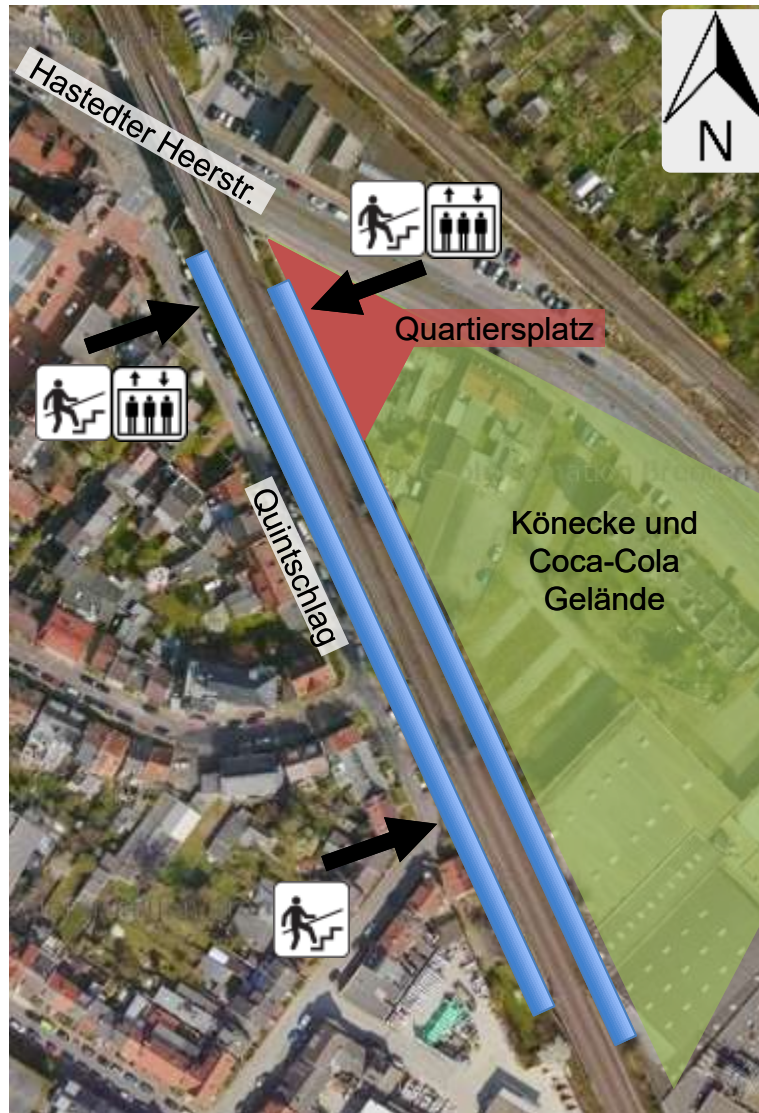


- Ahlringstraße, wichtige Anbindung an den Ortsteil Hastedt, Teil des geplanten Abschnitts der **Radpremiumroute D.15** schnelle Radfahrverbindung von Hemelingen an die Innenstadt.
- Hemelinger Tunnel **Autobahnzubringer**
- **Bahnhof Sebaldsbrück** in fußläufiger Erreichbarkeit **Regio-S-Bahn 1** Farge - Verden, Straßenbahnlinien 2, 10 sowie die Buslinien 21, 40, 41 und 42 Langfristig ist geplant Sebaldsbrück durch Föhrenstraße (unten) zu ersetzen.
- **Bahnhof Hemelingen Regio-S-Bahn 2** Bremerhaven - Twistringen. S-Bahnhaltepunkt wird durch den neuen **Haltepunkt Föhrenstraße (oben)** ergänzt, an dem auch die Straßenbahnlinien 2 und 10 halten. Der Bahnhof Hemelingen wird südlich verschoben.

## Verkehrliche Erschließung

# Übersicht Haltepunkt Föhrenstr. (oben)

Neben dem nördlichen Hauptzugang ist jeweils ein weiterer Zugang an der Südseite geplant.

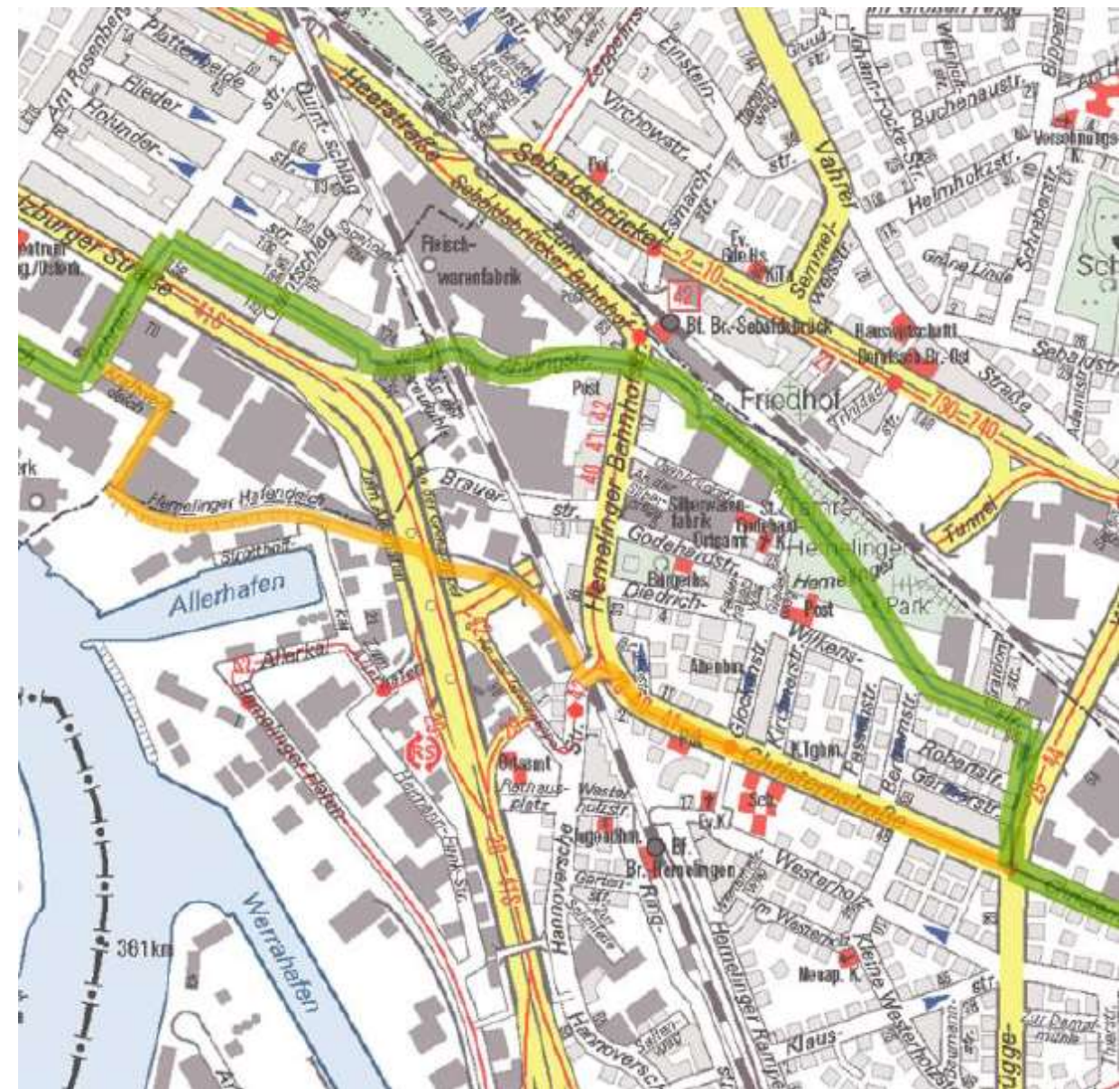
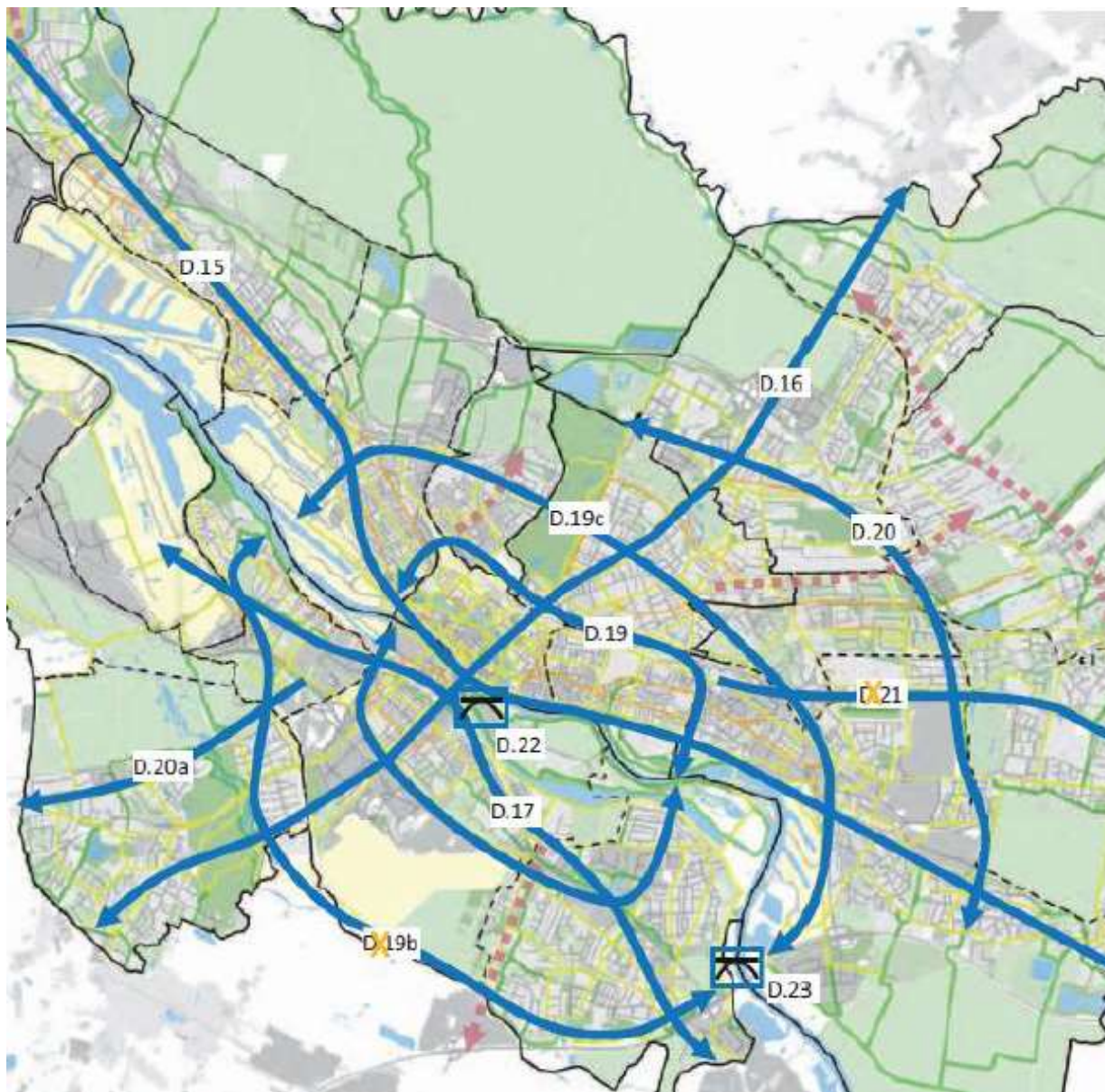


Ansicht nördlicher Zugang vom Quartiersplatz:

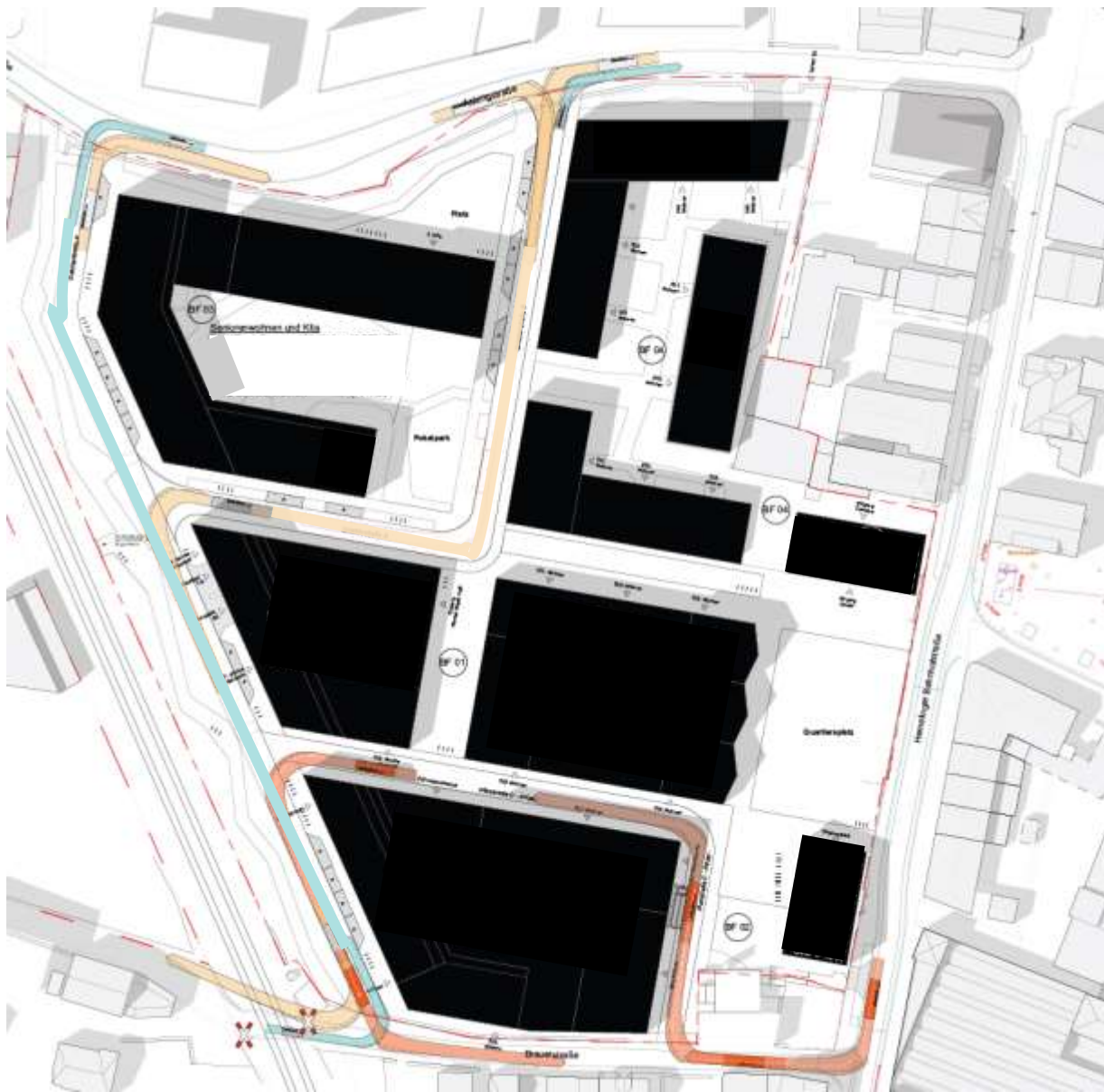


Ansicht nördlicher Zugang vom Quintschlag:





Premiumroute D.15 Quelle: VEP Bremen 2025

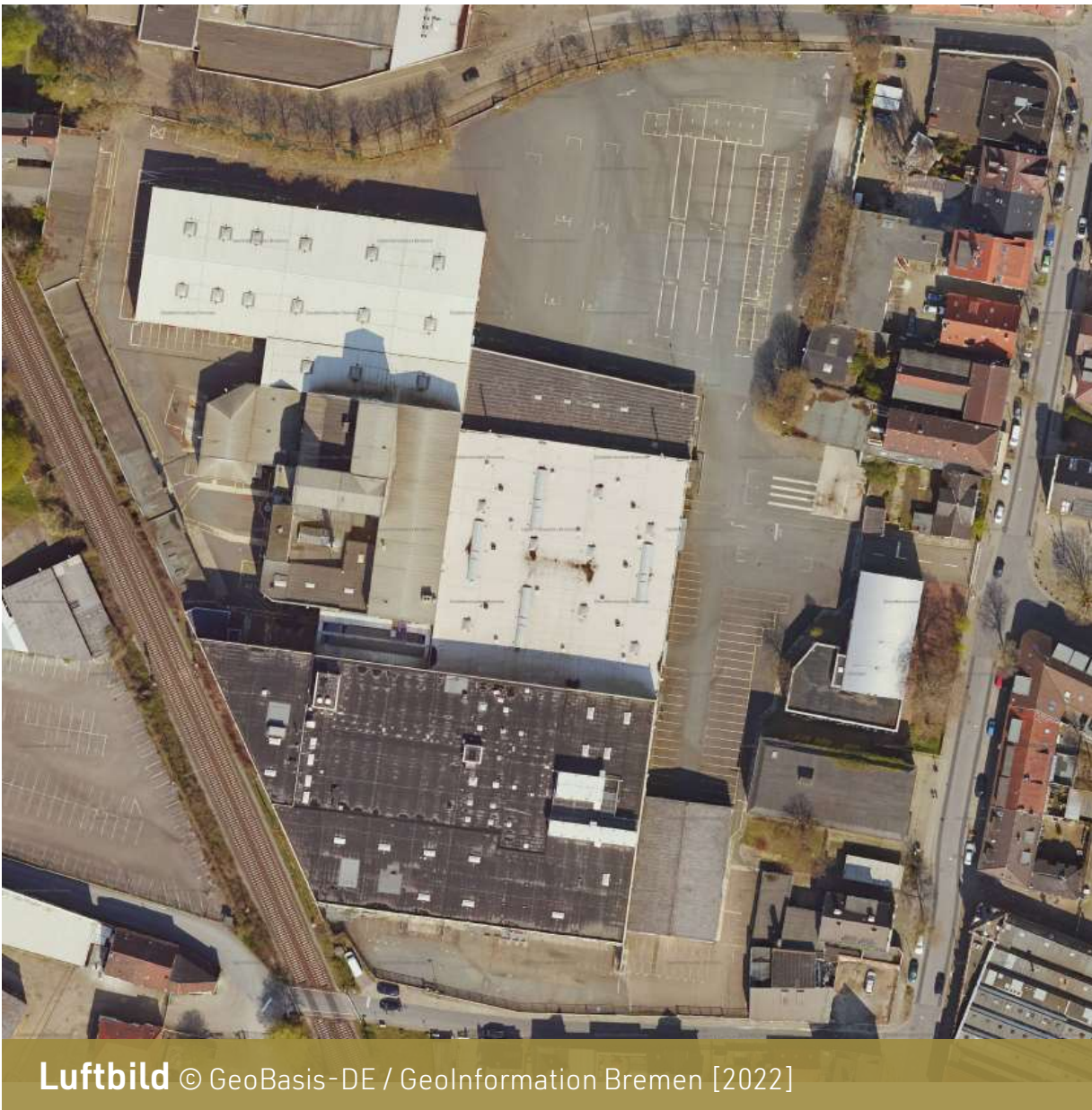


## Verkehrsplanung

- Über Brauerstraße und Ahlringstraße (Fahrradstraße Teil der Radpremiumroute D.15)
- Neue **Quartiersstraße A**, entlang der Bahn mit geplantem überörtlichen Fuß- und Radweg innerhalb des Grünzuges, Verbindung Ahlringstr. und Brauerstr., Anlieferung des Verbrauchermarktes
- Neue **Quartierstraße B** als Verbindung der Ahlringstr. und der Quartierstr. A, Erschließung der Kita (Art Ringerschließung)
- Neue **Planstraße C** zum Quartiersplatz
- **Verkehrsuntersuchung** (SHP Ingenieure, Hannover) Als Grundlage der Untersuchung werden Verkehre gezählt, die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte geprüft sowie die notwendigen Straßenquerschnitte ermittelt.
- **Mobilitätskonzept** (PPP)
- **Erschließungsplanung** (ASP)

**Innere Verkehrserschließung**, Quelle: ASP





Luftbild © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen [2022]

## Entwässerung

- Gebiet ist im Bestand fast vollständig versiegelt
- Versiegelung wird durch Planung reduziert
- Versickerung ist jedoch nur begrenzt möglich
- Vorhandener Kanal, der das Niederschlagswasser des Bestandsgebietes aufgenommen hat, wird auch die Niederschlagsmengen des geplanten Quartiers aufnehmen können

## Entwässerung





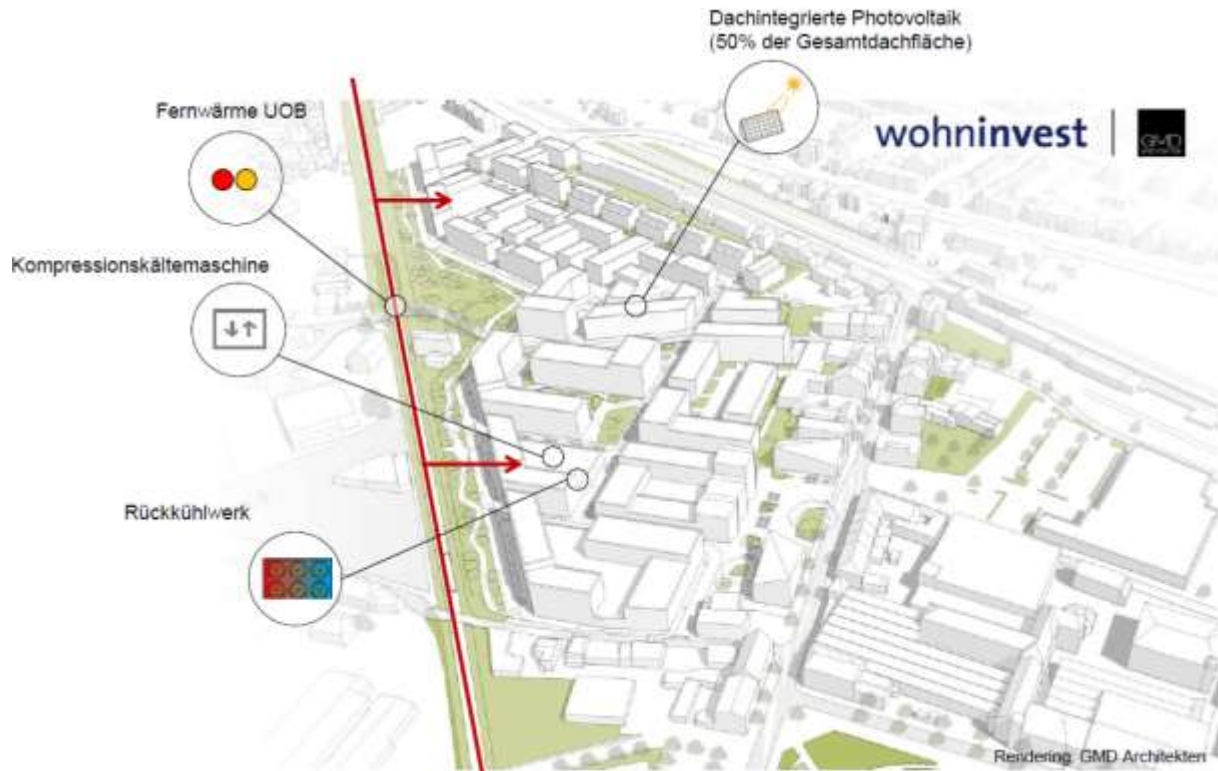
Beispiel Bremen Hohentorsplatz

## Entwässerung

## Entwurf Entwässerungskonzept

### Nachhaltiges Regenwassermanagement

- Durch **Rückhaltung** und **Verdunstung** über **Dachbegrünung** (auch mit 50 % PV-Anlagen)
- Geprüft wird Nutzung des **Grünzugs** zur Sammlung des Niederschlagswassers der Quartierstr. A
- **Gedrosselte Einleitung** in vorhandenen Regenwasserkanal in der Ahlringstraße
- **Fließrichtung** verläuft von Brauerstraße → Hemelinger Bahnhofstr. → Ahlringstr. → Hafenbecken → Weser
- **Entwässerungskonzept** wird von ASP erarbeitet



Quelle: Transsolar Klima Engineering

## Energiekonzept

Wärme- und Kälteversorgung:

Fernwärme + Kompressionskältemaschine

- **mindestens 50% PV-Anlagen auf der verfügbaren Dachflächen**
- **Fernwärmeanschluss** an die neue Fernwärmeleitung zwischen Universität und dem Kraftwerk Hastedt
- **KfW (BEG) 40 Standard für alle Gebäude**

## Weitere Gutachten

- Bodenuntersuchung (Altlasten → Sanierungskonzept)
- Geruchsgutachten
- Schalluntersuchung (Passive Schallschutzmaßnahmen)
- Elektromagnetische Strahlungen
- Biotoptypenkartierung
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Grünordnungsplan



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

