

Bremen, 14. November 2016

Telefon: 361-10389 (Herr Lecke-Lopatta)  
361-89428 (Herr Eickhoff)  
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie und  
Landwirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/199 (S)  
Tagesordnungspunkt

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation**  
**für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,**  
**Energie und Landwirtschaft (S)**

**Flächennutzungsplan Bremen**  
**5. Änderung**  
**- Bremen-Hemelingen - (Galopprennbahn)**

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Sebaldsbrück. Derzeit wird das Areal als Galopprennbahn, durch den Golfsport und von einem Hotel genutzt. Bremen ist eine „wachsende Stadt“. Die Fläche der Galopprennbahn soll wegen des gestiegenen Wohnraumbedarfs in Bremen (s. z. B. Sofortprogramm Wohnungsbau) auf Grund ihrer Größe, städtebaulichen Einbindung und Entwicklungsfähigkeit für eine bauliche Entwicklung vorbereitet werden.

Eine bauliche Entwicklung des Geländes erfordert die Schaffung einer entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage.

**B) Lösung**

Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für den hier vorgelegten Änderungsbereich.

**1. Entwicklung und Zustand**

Das insgesamt knapp 40 ha große Plangebiet wird seit 1875 für den Pferderennsport genutzt; der Innenbereich des ursprünglich am Stadtrand gelegenen Rennbahngeländes wurde 2006 darüber hinaus zu einem Golfplatz umgestaltet. Das

Plangebiet umfasst zudem eine am Nordrand gelegene öffentliche Grünanlage mit einem direkten Bezug in das große Wohngebiet der Neuen Vahr, ein Hotel sowie ein Wohngrundstück.

Der seit einigen Jahren bundesweit festzustellende Rückgang der Zuschauerzahlen bei Veranstaltungen des Galoppsports führte 2009 -nach einer längeren Verhandlungsphase mit dem Bremer Rennverein- zu einer Kündigung des Nutzungsvertrages sowie zur Einstellung der bisher durch die Stadtgemeinde Bremen erfolgten finanziellen Zuschüsse. In einem Folgevertrag wurde eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit vorgesehen für den Fall, dass durch die Stadtgemeinde eine andere Nutzung angestrebt wird.

Der anhaltende Bevölkerungszuwachs und insbesondere der enorme Zuzug von Geflüchteten hat den Senat Ende 2015 veranlasst, ein „Sofortprogramm Wohnungsbau“ zu beschließen (15.12.2015) und die Wohnungsbauaktivitäten u. a. durch die Bereitstellung von zusätzlichen Bauflächen deutlich zu verstärken. Das Rennbahnareal könnte in diesem Zusammenhang ein wesentlicher Baustein sein.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil Sebaldsbrücks, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Neuen Vahr Süd. Östlich erstreckt sich ein größeres Einfamilienhausgebiet („Wilhelm-Busch-Siedlung“). Süd-östlich beginnt in ca. 200 m Entfernung das Werksgelände von Mercedes-Benz, dessen Auftragslage sich aktuell und perspektivisch sehr positiv darstellt; südlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Kleingartenanlagen („Kleingarten Sebaldsbrück e.V.“) sowie einige Gewerbebetriebe (u.a. ein größerer Betrieb des Martinshofs) und großflächiger Einzelhandel (Hauptnutzer z. Zt. „real“). Im Westen grenzen private Pferdekoppeln an das Plangebiet sowie der bisherige Parkplatz zur Galopprennbahn, für den aktuell der Bau von rund 80 Wohnungen vorbereitet wird.

Unmittelbar an der Südseite des Plangebietes verläuft die 4-spurig ausgebaute Ludwig-Roselius-Allee, an der Ostseite die Straße „Hinter dem Rennplatz“ als Querverbindung zur Neuen Vahr. Um das Plangebiet herum führen derzeit drei Buslinien sowie in der rd. 300 m nördlich gelegenen Kurt-Schumacher-Allee eine Straßenbahnlinie. Das Areal ist damit sowohl für den Individualverkehr als auch durch den ÖPNV gut erschlossen.

In Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich in der Neuen Vahr Süd ein markanter Grünzug um das Mittelkampsfleet („Carl-Goerdeler-Park“), der an der Rennbahn verschwenkt und als dicht bewachsene Grünanlage bis an die Straße „Hinter dem Rennplatz“ heranführt. Innerhalb des Grünzuges befinden sich zwei Oberschulen und eine Kindertagesstätte.

Das Mittelkampsfleet ist im Bereich des Plangebietes überwiegend verrohrt und tritt erst in der Kleingartenanlage Sebaldsbrück wieder vollständig an die Oberfläche.

Im Plangebiet dominieren das Rennbahngeläuf mit einer Breite zwischen 50 und 60 m sowie die rd.15 ha große Golfanlage. Das Gelände der Golfanlage ist leicht hügelig modelliert und umfasst mehrere künstlich angelegte Wasserflächen, u.a. einen „See“ von rd. 5.000 m<sup>2</sup>. Des Weiteren gibt es am Westrand der Golfanlage ein relativ neues Abschlags- und Umkleidegebäude. Als weitere markante bauliche Anlage steht am Südrand des Rennplatzes eine überdachte, mehrfach überformte historische Tribüne aus dem Jahre 1907. Im Anschluss zur Tribüne entstand 2005 ein Hotel der Atlantic-Gruppe mit funktionalen Bezügen zur Tribüne.

## 2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Parkanlage dar.

Für den Bereich gibt es derzeit keinen Bebauungsplan, im Parallelverfahren wird derzeit der Bebauungsplan 2488 aufgestellt.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

In den letzten Jahren hat das Wachstum der Bevölkerung in Bremen erheblich zugenommen. Daher ist es erforderlich, wie im Sofortprogramm Wohnungsbau dargestellt, zeitnah weitere Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Entsprechend dem Baugesetzbuch sind städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Es hat sich gezeigt, dass zwar erhebliche Potenziale durch kleinteilige Innenentwicklung im Rahmen des Flächennutzungsplans in Bremen aktiviert werden können, jedoch ist es erforderlich, angesichts der notwendigen Geschwindigkeit bei der Entwicklung unterschiedlichster Angebote für den Wohnungsmarkt auch derzeit nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Flächen zusätzlich mit einzubeziehen. Dies betrifft insbesondere auch den Bremer Osten, in dem eine anhaltend hohe Nachfrage insbesondere auch nach preisgünstigem Wohnraum zu verzeichnen ist.

Das Plangebiet im nördlichen Teil Sebaldsbrücks entspricht in vollem Umfang den Kriterien einer integrierten Lage. Damit kann eine Inanspruchnahme der Flächen auch dazu beitragen, Umweltauswirkungen z. B. durch Pendelverkehre zu verringern. So befinden sich in unmittelbarer Nähe umfangreiche Arbeitsplatzangebote zum Beispiel in der Automobilindustrie. Südlich des Gebietes ist ein kleines Nebenzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Insbesondere durch die Ludwig-Roselius-Allee und Vahrer Str. ist die Fläche gut in das Verkehrsnetz der Stadt eingebunden. Dies gilt auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Nicht zuletzt durch die nahegelegenen Kleingartengebiete und Grünverbindungen sind gute Erholungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld und eine gute Einbindung in das Grünnetz der Stadt gegeben.

Das hauptsächliche Planungsziel für das Plangebiet ist entsprechend der oben genannten Anforderungen die Darstellung von Wohnbauflächen und zugehörige Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen. Darüber hinaus sind an geeigneter Stelle, wie zum Beispiel entlang der Ludwig-Roselius-Allee auch Flächen für gemischte Nutzungen möglich. Um die hohen ökologischen Qualitäten, insbesondere im Bereich der Gewässer, die Vernetzung mit der Umgebung und die Einbindung des Geländes in das Grün- und Freiraumnetz der Stadt sicherzustellen, sind darüber hinaus Darstellungen von öffentlichen Grünflächen und Wasserflächen erforderlich.

## 4. Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren zur 5. Flächennutzungsplanänderung wird ermittelt, ob bzw. welche Umweltauswirkungen mit der Planung verbunden sind; die Ergebnisse werden in einem entsprechenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Darüber hinaus wird parallel ein Grünordnungsplan erarbeitet. Über das Ergebnis der Untersuchungen wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

C) **Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

1. **Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

2. **Genderprüfung**

Im Zuge des Änderungsverfahrens werden mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet. Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass durch die Änderung der Darstellung von Grünfläche in Wohnbaufläche keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens.

D) **Abstimmungen**

Der Planentwurf wird mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Das Vorhaben wurde dem Beirat Hemelingen in seiner Planungskonferenz am 25.10.2016 vorgestellt. Das Ortsamt Hemelingen hat daraufhin folgenden einstimmigen Beschluss des Beirats Hemelingen vom 3.11.2016 mitgeteilt:

„Der Beirat Hemelingen begrüßt städteplanerische Aktivitäten im Beiratsgebiet.

Hierfür gilt:

Ziel muss die Schaffung von günstigem und bezahlbarem Wohnraum sein, der nicht in unattraktiven Rändlagen anzusiedeln ist.

Jede Planung und Planänderung muss unter aktiver Mitwirkung der Bevölkerung stattfinden. Die Erhaltung von ökologisch hochwertigen öffentlichen Grünflächen ist ein wesentlicher Faktor für gesundes Wohnen und soziale Stadtentwicklung.

Der Beirat lehnt einen Planaufstellungsbeschluss zur Galopprennbahn zum jetzigen Zeitpunkt ab. Er fordert eine Beteiligung von Beirat und Bürger\*innen vor der Schaffung von Fakten durch übereilte Kündigungen.“

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. **Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den im Übersichtsplan zur 5. Flächennutzungsplanänderung bezeichneten Bereich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bremen geändert werden sollen (Planaufstellungsbeschluss). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

Anlage

Übersichtsplan zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen

