

Bremen, 14. November 2016

Telefon: 361 - 6134 (Herr Risch)
361 - 2640 (Frau Brünjes)
361 - 4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Land-
wirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/ 200 (S)
Tagesordnungspunkt

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

Bebauungsplan 2488
für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen
zwischen Neue Vahr Süd, Hinter dem Rennplatz, Ludwig-Roselius-Allee und Vahrer
Straße
(Bearbeitungsstand: 30.09.2016)

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Sebaldsbrück. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen (Sondervermögen Gewerbe). Derzeit wird das Areal als Galopprennbahn sowie durch den Golfplatz genutzt. Es bestehen entsprechende Pachtverträge mit dem Bremer Rennverein (Bremer Rennbahn GmbH) sowie mit dem Golfclub (GolfRange GmbH).

Bremen ist eine „wachsende Stadt“. Gemäß Senatsbeschlüssen vom 15.12.2015 (Sofortprogramm Wohnungsbau) sowie vom 09.06.2016 (1. Zwischenbericht zur Umsetzung) soll wegen des gestiegenen Wohnraumbedarfs auch durch Zuwanderung in Bremen u.a. die Fläche der Galopprennbahn auf Grund ihrer Größe, städtebaulichen Einbindung und Entwicklungsfähigkeit für eine bauliche Entwicklung vorbereitet werden. Hierfür sind die Pachtverträge zu kündigen. Der Pachtvertrag mit dem Rennverein kann zum Ende des darauffolgenden Kalenderjahres gekündigt werden, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen wird. Hinsichtlich einer Kündigung des längerfristig geltenden Pachtvertrages mit dem Golfclub werden derzeit Gespräche geführt.

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

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1. Entwicklung und Zustand

Das insgesamt ca. 36 ha große, ursprünglich am Stadtrand gelegene Plangebiet wird seit 1875 für den Pferderennsport genutzt; der Innenbereich des 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.

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 und die Wohnungsbauaktivitäten u.a. durch die Bereitstellung von zusätzlichen Bauflächen deutlich zu verstärken. Das Rennbahnareal ist in diesem Zusammenhang ein wesentlicher Baustein und soll perspektivisch einen erheblichen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten.

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, dessen Auftragslage sich aktuell und perspektivisch sehr positiv darstellt. Südlich des Plangebietes liegen 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. Da die Parkplatzfläche nur an wenigen Tagen im Jahr voll genutzt wird (im Wesentlichen an den Renntagen) und es alternative Parkmöglichkeiten gibt, wurde die Fläche bereits vor längerer Zeit an einen Privatinvestor veräußert, der hier aktuell den Bau von rd. 80 Wohnungen vorbereitet (eigenständiges Bebauungsplanverfahren).

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 Mittelkampfleet („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 Mittelkampfleet 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 m². 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 entstand 2005 ein Hotel der Atlantic-Gruppe mit funktionalen Bezügen zur Tribüne.

2. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen Bebauungsplan, so dass für die Umsetzung der Planung ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

Der Flächennutzungsplan stellt Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Parkanlage dar. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend den neuen Planungszielen im Parallelverfahren geändert werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Allgemeines

Auf dem Areal soll ein neues urbanes Stadtquartier entwickelt werden, das vielfältige Funktionen übernehmen kann (Wohnen einschließlich benötigter sozialer Infrastruktur, Arbeiten, Freizeit und Erholung).

Die Größe und Bedeutung des Gesamtprojektes erfordern einen umfassenden Planungsprozess. Hierfür sollen als Erstes im Rahmen einer umfassenden Grundlagenermittlung ein Nutzungsprogramm sowie über eine Machbarkeitsstudie die städtebaulichen Rahmenbedingungen definiert werden, auf deren Basis anschließend eine Weiterqualifizierung erfolgen kann. Die Öffentlichkeit sowie sachliche und fachliche Partner des Projektes sind frühzeitig und in verschiedenen Planungsphasen in die planerischen Überlegungen einzubeziehen und am Planungsprozess zu beteiligen. Die genauen Abläufe werden im weiteren Verfahren konkretisiert (siehe hierzu die Grafik zum Entwurf eines Planungsprozesses in der Anlage 5).

Nutzungen

Im Wesentlichen sollen im Plangebiet Wohnbauflächen sowie in einem Anteil auch gemischte Bauflächen bereitgestellt werden. Angaben zur Anzahl der Wohnungen werden im weiteren Verfahren ermittelt und sind zu gegebener Zeit durch städtebauliche Konzepte zu untersetzen.

Grundsätzlich soll im neuen Quartier ein ausgewogenes Spektrum an Wohnungsangeboten entstehen, das breite Bevölkerungsschichten anspricht. Auf die Quote für den sozial geförderten Wohnungsbau gemäß Senatsbeschluss wird verwiesen.

Im Umfeld des Plangebietes gibt es - mit Ausnahme des Carl-Goerdeler-Parks - keine zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen. Die Grünstruktur beschränkt sich im Wesentlichen auf Grünverbindungen, die zwar eine Vernetzungsfunktion erfüllen, jedoch nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität aufweisen. In einem neuen Stadtquartier eröffnet sich nunmehr die Möglichkeit, die Grünflächensituation weiterzuentwickeln und zu optimieren. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, inwieweit die umgebenden sowie die tangierenden Wasserläufe in die Gestaltung der Grünflächen einbezogen werden können.

Das neue Stadtquartier soll darüber hinaus auch gewerbliche Nutzungen ermöglichen; diese müssen wohnverträglich sein. In diesem Zusammenhang erscheinen insbesondere die Flächen entlang der Ludwig-Roselius-Allee für diese Nutzungen geeignet, wobei sich hier eine gemischte Struktur anbietet. Im weiteren Verfahren ist

zu konkretisieren, welcher Art sowie in welchem Umfang und in welchen Bereichen gewerbliche Strukturen integriert werden können.

Stadträumliche Aspekte

Das Umfeld der Rennbahn ist geprägt von sehr unterschiedlichen Stadtstrukturen und städtebaulichen Qualitäten. Es ist daher von besonderer Bedeutung, in diesem Bereich ein Quartier mit einer eigenständigen und prägnanten städtebaulichen Konzeption und mit hohem Wiedererkennungswert zu entwickeln.

Das heutige Rennbahngelände entfaltet eine starke räumliche Barrierewirkung zu den angrenzenden Quartieren und ist zur Zeit nur für einen eingeschränkten Personenkreis zugänglich. Optisch grenzt es sich durch seine hinterpflanzte Umzäunung zur Umgebung weitestgehend ab. Diese Situation soll sich zukünftig nachhaltig verändern. Durch die neue Entwicklung des Geländes kann eine stadträumlich exponierte Fläche nunmehr für die Allgemeinheit funktional geöffnet und als integrativer Teil der Stadtstruktur erlebbar werden.

Die Ludwig-Roselius-Allee ist eine Hauptverbindung zwischen den östlichen Ortsteilen Blockdiek, Tenever und der Kernstadt. Dabei bildet die vorhandene Bebauung nur eine eingeschränkte räumliche Fassung des breiten, vierspürigen Straßenraumes. Im Abschnitt des Plangebiets kann nunmehr auf rd. 700 m Länge eine adäquate bauliche Begleitung dieses markanten Straßenzuges erfolgen.

Nachhaltigkeit

Das neue Stadtquartier soll den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechen und schonend mit den natürlichen Ressourcen umgehen. Im weiteren Verfahren werden Aspekte des Flächenverbrauchs sowie der Versiegelung, kleinklimatischer Auswirkungen einer Bebauung, Energieeffizienz und der Wasserwirtschaft näher untersucht werden. Das Oberflächenwasser soll möglichst im Gebiet verbleiben.

Hinsichtlich des KFZ-Verkehrs wird angestrebt, die gebietsinternen Verkehre zu minimieren und Durchgangsverkehre zu vermeiden. Kurze und attraktive Wege zu den umgebenden Haltestellen des ÖPNV sollen zur Verkehrsvermeidung beitragen. Zu prüfen sind auch Flächen, die durch Carsharing genutzt werden können.

Soziale Infrastruktur

Es ist davon auszugehen, dass durch die Neuentwicklung eines Stadtquartiers dieser Größenordnung unterschiedliche Gemeinbedarfseinrichtungen erforderlich werden. Zu prüfen sind in diesem Zusammenhang insbesondere Aspekte zur wohnortnahen Kinderbetreuung, die notwendige schulische Infrastruktur sowie die Eignung des Quartiers für die Bedürfnisse von Jugendlichen und älteren Menschen.

4. Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und 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

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Aus dem Verkauf der Flächen sind Erlöse zu erwarten, deren Höhe derzeit jedoch noch nicht berannt werden kann.

Die der Stadtgemeinde Bremen bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

2. Genderprüfung

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes 2488 werden mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet. Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

D) Abstimmungen

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 Randlagen 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 das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Neue Vahr Süd, Hinter dem Rennplatz, Ludwig-Roselius-Allee und Vahrer Straße ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

Anlagen

1. Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2488 (Bearbeitungsstand: 30.09.2016)
2. Luftbild Plangebiet und Umgebung
3. Grünstrukturen
4. Stadtstrukturelle Situation/Planungsziele
5. Schema Planungsprozess zur Entwicklung des Rennbahnquartiers (vorläufiger Stand)

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

**Übersichtsplan zum
BEBAUUNGSPLAN 2488**

für ein Gebiet in Bremen - Hemeelingen,
zwischen Neue Vahr Süd, Hinter dem Rennplatz,
Ludwig-Rosellus-Allee und Vahrer Straße
(Bearbeitungsstand: 30.09.2016)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

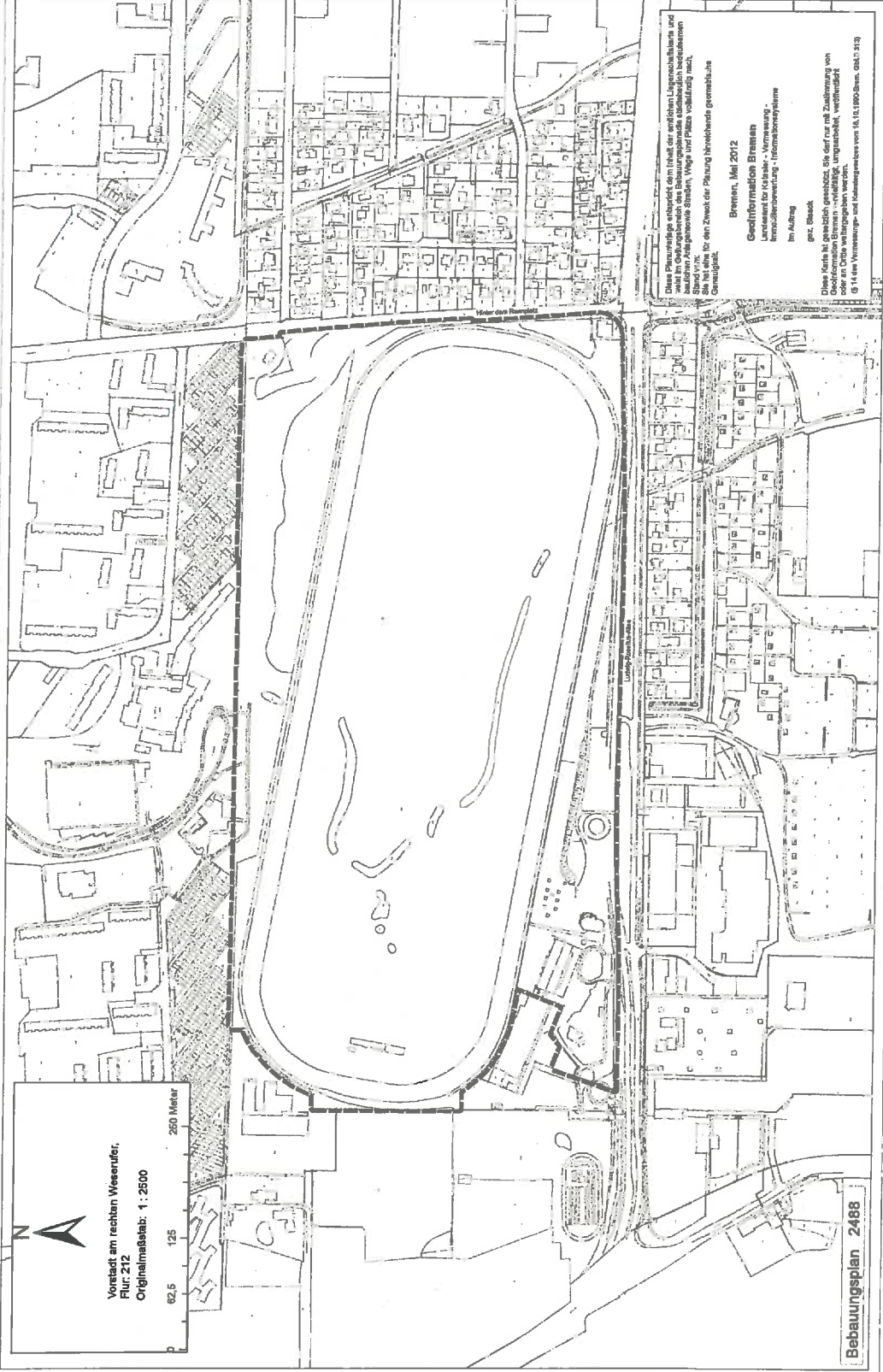
Für Entwurf und Aufteilung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,
Im Auftrag
..... Senator

Dieser Obersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie (S) und Landwirtschaft
bei ihrem Planauwahlbeschluss vomvorgelegen.

Belehnung gemäß § 2 Baugesetzbuch im WESER-KURIER
vom Senator

Erarbeitet: Riech
Gezeichnet: Razavian 30.09.2016

Verfahren: Bt/0/1es
Bebauungsplan 2488



Vorstadt am rechten Weserufer,
Flur: 212
Originalmaßstab: 1 : 2500
0 62,5 125 250 Meter

Diese Planungsphase erhebt sich aus dem Inhalt der ersten Lageplanphase und
wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans als selbständige Bestandteile
enthalten. Sie ist als Teil der Planung des Bereichs der
Stadt V.N. Sie ist als Teil der Planung des Bereichs der
Gemeinschaft.

Bremen, Mai 2012
Geoinformation Bremen
Landesamt für Statistik - Vermessung -
Immobilienbewertung - Informationsysteme
Im Auftrag
gez. Besack

Dieser Plan hat gemäß § 1 des Bau- und
Zustimmung von
oder im Auftrag der
G 14 des Verwaltungs- und
G 14 des Verwaltungs- und

Bebauungsplan 2488

Anlage 2

Plangebiet und Umgebung



Neue Vahr Süd

Stadtteilgrenze
Vahr/Hemelingen

Wilhelm
Busch-
Siedlung

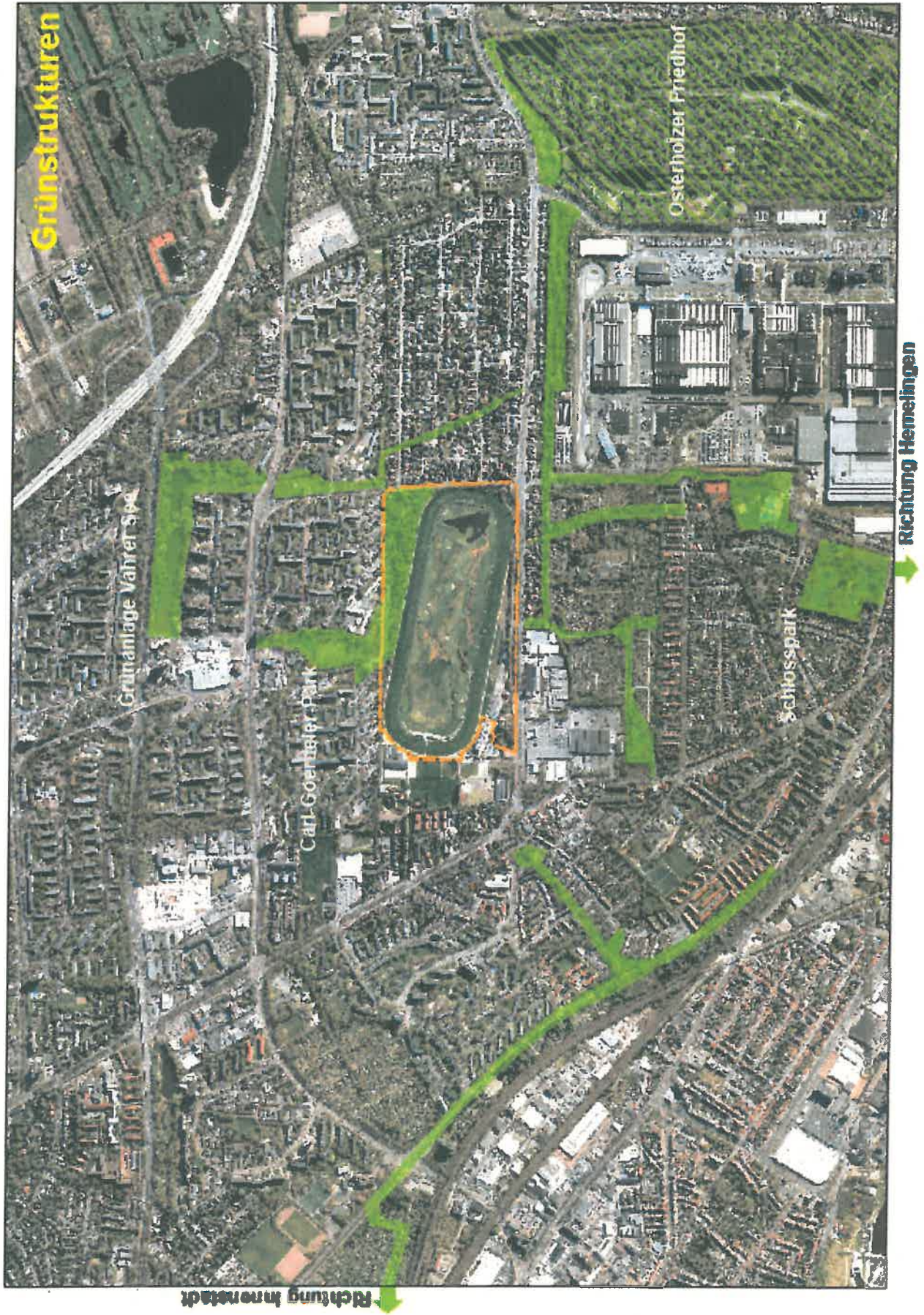
Kleingartenanlage
Sebaldsbrück

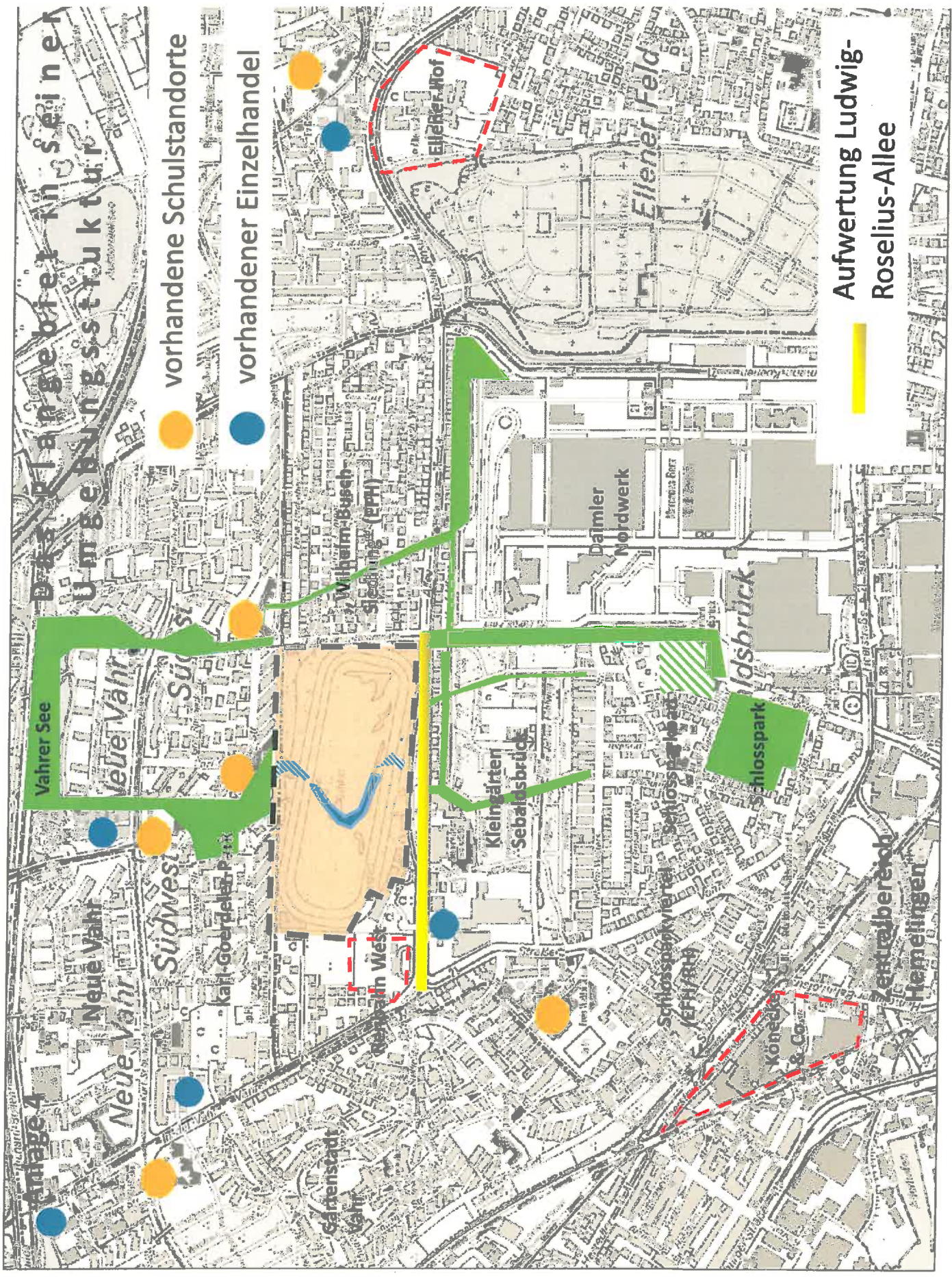
Plangebiet
Rennbahn West

Mercedes
werk

5:000
Bremshulage DOP - Geoinformation Bremen

Anlage 3





Das Plangebiet in seiner
Umgebungsstruktur

- vorhandene Schulstandorte
- vorhandener Einzelhandel

Aufwertung Ludwig-
Roselius-Allee



Vahrer See

Neue Vahr
Südwest

Karl-Goerdeler-Platz

Kleinärten
Sebaltsbrück

Ellener Hof

Wilhelm-Busch
Siedlung (EPH)

Palmier
Nordwerk

Schlosspark
Königsplatz

Schlossparkviertel
Schlossparkhaus
(EPH/RTM)

Königsplatz
& Co.

Zentralbereich
Hemelingen

Gartenstadt
Vahr

Ellener Feld

Südwest

Ellener Hof

Schlosspark

Königsplatz
& Co.

Zentralbereich
Hemelingen

Planungsprozess zur Entwicklung des Rennbahnquartiers (Entwurf SUBV, September 2016)

Anlage 5

Planungsablauf	Kommunikation	Phase 1: Organisation Projektstruktur	Phase 2: Informelle Planungen	Phase 3: Formelle Planungen	Phase 4: Realisierung
<p>Planaufstellungsbeschluss B-Plan 2488</p>	<p>Information Beirat/Öffentlichkeit über die grundsätzlichen Ziele im Okt./Nov. 2016</p>				
<p>Klärung der Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gründung einer Projektgesellschaft? • Einsetzung einer Projektauerung? • Verabredung einer Projektstruktur; Zusammenarbeit SWAH / WFB / SUBV 	<p>-Abstimmung Programm mit Anrainern + Partnern -Beteiligung Öffentlichkeit -Information Politik/Öffentlichkeit</p>				
<p>Beauftragung einer Machbarkeitsstudie (Analysephase) Formulierung Rahmenbedingungen/Programmierung</p>	<p>-Beteiligung Beirat/Öffentlichkeit im Werkstattverfahren. -Information Politik/Öffentlichkeit über die Ergebnisse -Entscheidung Vorzugsvariante</p>				
<p>Vorbereitung und Durchführung eines Gutachterverfahrens mit Werkstattcharakter zur Entwicklung eines städtebaulichen Leitbildes für den Gesamtbereich auf Grundlage der ermittelten Rahmenbedingungen (ähnlich Verfahren <i>Gartenstadt Werdersee</i>)</p>	<p>Beschluss Deputationen Bau und Wirtschaft</p>				
<p>Beschluss Politik zum städtebaulichen Leitbild/Rahmenplan Rennbahnquartier (Grundlage für sukzessive Realisierung)</p>	<p>Information Beirat/Öffentlichkeit Format Beteiligung ist noch zu klären</p>				
<p>Präzisierung/Qualifizierung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Aussagen (evtl. mit konkurrierenden Verfahren, evtl. für Teilbereiche) Erstellung diverser Fachgutachten</p>	<p>Beteiligung Beirat/Öffentlichkeit im Verfahren gem. BauGB</p>				
<p>Erstellung Bebauungsplan oder von Teil-Bebauungsplänen auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse</p>					
<p>Erschließungsplanung und Umsetzung (ggf. zeitlich parallel zum B-Plan-Verfahren)</p>					
<p>Hochbau-Wettbewerbel/Gestaltungsgremium</p>					