

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

**Grundstücksverfügbarkeit im Bereich der Trainingsrennbahn in Mahndorf**

**Anlass des Berichtes**

Der Abgeordnete Jürgen Pohlmann (SPD-Fraktion) hat im Zusammenhang mit den Zielsetzungen der bremischen Wohnungsbaukonzeption um einen Sachstandsbericht zu der Verfügbarkeit der Grundstücksflächen im Bereich der Trainingsrennbahn in Mahndorf gebeten.

**Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:**

Die Grundstücksflächen in dem vorgenannten Planbereich der Trainingsrennbahn gliedern sich in zwei Teilgebiete:

**1. Südlich des Mahndorfer Deichs und nördlich des Badesees**

Südlich des Mahndorfer Sommerdeichs befindet sich im Bereich um den Mahndorfer See eine Vielzahl von Freiflächen. Die Flächen nördlich des Badesees werden als private und öffentliche Sportplätze, als privater Campingplatz, als Reitanlage und für den Hundesport genutzt.

Lediglich 11 Einfamilienhausgrundstücke entstanden im letzten Jahrhundert südlich des Mahndorfer Deichs. Diese werden über die Straße Am Hogenkamp erschlossen.

Eine ca. 6,4 ha große Ackerfläche westlich der privaten Reitanlage Mahndorf wird seit Jahren durch den Eigentümer zum Kauf angeboten. Bereits in 2012 wurden entsprechende Anfragen von Bauträgern nach Wohnbaufläche an dieser Stelle ablehnend beantwortet.

Folgende Gründe sprechen dagegen:

- Es handelt sich um Flächen im sog. „Außenbereich“ § 35 BauGB, die im neu aufgestellten Flächennutzungsplan Bremen als Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.
- Die Flächen sind wegen des geringen Abstands zur südlich angrenzenden Bundesautobahn stark verlärmert und deshalb nicht für den Wohnungsbau geeignet. Lärmschutzmaßnahmen an der BAB müssten sich auf niedersächsisches Gebiet erstrecken.
- Die Erschließung dieser Flächen ist nicht gesichert; es führt keine ausreichend bemessene Straße in das Gebiet. Es kann auch keine Erschließung über den Mahndorfer Deich hergestellt werden.

## 2. Trainingsrennbahn in Mahndorf westlich Kluvenhagener Straße

### ➤ Entstehungsgeschichte

Die Trainingsrennbahn für Pferde entstand aufgrund eines Beschlusses des Senats vom 28. März 2000. Darin heißt es, dass zur „Fortsetzung der tourismusorientierten Perspektivplanung zugunsten der Bremer Rennbahn die Verlagerung des Trainingsbetriebes in die Hemelinger / Arberger Marsch diesseits der BAB A 1“ erfolgen soll. Daraufhin wurde durch Beschluss der Baudeputation am 7. September 2000 ein Planaufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren 2244 gefasst, das im Dezember 2004 rechtsverbindlich abgeschlossen worden ist. Der Bebauungsplan setzt für die Trainingsrennbahn „private Sportanlage“ fest.

### ➤ Aktueller Betrieb

Die Trainingsrennbahn ist seit Juni 2006 in Betrieb. Sie wird von der Eigentümerin Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) an Betreiber von Pferdesport verpachtet. Im Dezember 2014 hat die WFB einen Miet- und Kaufoptionsvertrag mit einem privaten Betreiber über die Flächen der Trainingsrennbahn abgeschlossen. Die Mietdauer ist befristet bis 2021; die Kaufoption ist ebenfalls bis 2021 eingeräumt. Bei Annahme der Option ist ein Kaufpreis - basierend auf der gegenwärtigen Nutzung - vereinbart. Bei höherwertiger Nachfolgenutzung wurde eine Neubewertung der Flächen vereinbart (Nachbesserungsklausel).

### ➤ Erschließung

Die gesamte Trainingsanlage wird über die Mahndorfer Heerstraße erschlossen. An der westlichen Grundstücksgrenze der Hofstelle Mahndorfer Heerstraße 5 liegt ein Weg, der durch den vorhandenen Deichschart zu den Flächen südlich des Deiches führt und als Hauptzufahrt hergestellt wurde.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Anlage

