

**Vorlage Nr. 19/257-S**  
**für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen**  
**am 23.11.2016**

**Entwicklung des Areals der Galopprennbahn zur Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau**

**Kündigung des Pachtvertrages mit der Bremer Rennbahn GmbH**

**A. Problem**

Der Senat verfolgt die Strategie der wachsenden Stadt. Bis 2030 wird Bremen entsprechend den aktuellen Bevölkerungsprognosen ca. 580.000 Einwohner haben. Bremen wird dann in 15 Jahren um 30.000 Einwohner gewachsen sein.

Infolge des in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden enormen Zuzugs von Menschen auf der Flucht haben sich die Herausforderungen an den Wohnungsmarkt gegenüber den ursprünglich in der GEWOS-Studie sowie im Bündnis für Wohnen formulierten Zielsetzungen noch einmal deutlich erhöht.

Vor diesem Hintergrund hat der Senat im Dezember 2015 mit dem beschlossenen Sofortprogramm Wohnen seine Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnungsmarkts insgesamt fortgesetzt und intensiviert. Ein Beschluss des Sofortprogramms Wohnungsbau lautete:

*„Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, aufbauend auf diesen Erfahrungen weitere Projekte schnellstmöglich zu entwickeln. Parallel werden daher für weitere Flächen kurzfristig – unter Einbeziehung der Beiräte und Beteiligung sonstiger Betroffener – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Bebauung geschaffen. Hierzu zählen insbesondere konkrete Standorte wie das Gesamtareal Scharnhorstkaserne und Umfeld oder auch Potenziale in Bremen Nord (z.B. Cranzer Straße). Darüber hinaus werden die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Prüfflächen (wie die Horner Spange / Umfeld Universität, der 2. BA im Wohn-/Büropark Oberneuland, 2. BA; das Umfeld Bahnhof-Mahndorf in Anknüpfung an eine vorhandene Erschließungsstruktur) sowie weitere Prüfflächen (wie bspw. der alte Campingplatz / Umfeld Universität; Rennbahn) für den Bedarfsfall planerisch vorbereitet.“*

Die prognostizierten Zuwanderzahlen haben sich in den ersten Monaten des Jahres 2016 deutlich verringert, so dass im Rahmen der Umsetzung der Beschlüsse vom 15.12.2015 im Juni 2016 mit dem 1. Zwischenbericht zur Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau durch den Senat überprüft wurde, ob und inwieweit diese anzupassen sind. Mit Blick auf den deutlich angespannten Wohnungsmarkt, die notwendige Wohnraumversorgung von Geflüchteten aus Notunterkünften und Übergangwohnheimen und weiteren Zielgruppen sowie das Ziel der wachsenden Stadt hat der Senat an den wesentlichen Zielen des Sofortprogramms festgehalten. Hierzu gehört das Areal Galopprennbahn im Stadtteil Hemelingen. Für dieses Flächenpotenzial wurde aufgezeigt, dass der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans noch in diesem Jahr erfolgen soll. Hier besteht die Chance, ein bislang nur für eingeschränkte Teile der Bevölkerung Bremens erleb- und nutzbares innerstädtisches ca. 30 ha großes Areal zu öffnen, attraktive Wegeverbindungen und Freiräume zur weiteren Verknüpfung der Stadtteile Hemelingen und Vahr zu schaffen und wichtige Potenziale an Wohnungsbau in Kombination mit gewerblichen Nutzungen zur Realisierung der Zielsetzungen einer wachsenden Stadt zu generieren.

Die aktuellen Bevölkerungsprognosen zeigen, dass Bremen trotz des erheblichen aus der Fernwanderung resultierenden Wachstums nach wie vor Einwohner an das Umland verliert. Dies wird auch bei dem größten privaten Arbeitgeber Bremens, Mercedes, deutlich. Bislang wohnt der Großteil der mehr als 12.500 MitarbeiterInnen des Mercedes-Benz-Werkes in Niedersachsen. Für diesen strukturbestimmenden Standort gilt es in unmittelbarer Nähe zu Arbeitsplätzen zukunftsfähige und attraktive Wohnangebote unterbreiten zu können und damit Einwohner und Steuereinnahmen zu gewinnen und unnötige Verkehre zu vermeiden.

Ferner ist bei der Beplanung des Areals zu prüfen, inwiefern und in welcher Größenordnung hochwertige gewerbliche Entwicklungspotenziale – insbesondere im Zusammenhang mit dem in direkter Nachbarschaft befindlichen Mercedes-Benz-Werk entwickelt werden können.

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

Das Areal der Galopprennbahn befindet sich im Eigentum des Sonstigen Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt), Teilvermögen Veranstaltungsflächen (TSVV) und wird derzeit neben dem Reit- auch für den Golfsport genutzt. Es bestehen entsprechende Pachtverträge mit dem Bremer Rennverein (Bremer Rennbahn GmbH) sowie mit dem Golfclub (GolfRange GmbH & Co. KG).

## B. Lösung

Als erster, wesentlicher Schritt zur Umsetzung der für das Areal Galopprennbahn vorgesehenen Planungsziele legt der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in ihrer Sitzung am 24.11.16 die anliegende Vorlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor.

Die Größe und Bedeutung des Gesamtprojektes erfordern einen umfassenden Planungsprozess, im Zuge dessen die bislang formulierten Planungsziele eines neuen urbanen Stadtquartiers konkretisiert werden. Hierfür sollen über eine Programmierungsphase und Machbarkeitsstudien die städtebaulichen Rahmenbedingungen definiert werden, auf deren Grundlage anschließend eine Weiterqualifizierung erfolgen kann. Die Öffentlichkeit wurde durch Beiratssitzungen und durch eine gemeinsame Informationsveranstaltung des Bau- und Wirtschaftsressorts frühzeitig zu den Planungen informiert und soll auch im Weiteren am Planungsprozess beteiligt werden. In der Anlage 5 der beigefügten Vorlage an die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist der zwischen dem Wirtschafts- und Bauressort abgestimmte Entwurf eines Planungsprozesses beigefügt. Dieser sieht in allen Phasen der Planungen, d.h. sowohl der nunmehr anstehenden informellen Planverfahren (Machbarkeitsstudie, Erarbeitung städtebauliches Leitbild) als auch der daran anschließenden formellen Planungsphase (Erstellung Bebauungsplan) umfangreiche Beteiligungs- und Informationsmaßnahmen (u.a. Werkstattverfahren) sowohl des Beirates als auch der Öffentlichkeit vor. Die genauen Abläufe werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Der Nutzungsvertrag mit dem Bremer Rennverein vom 01.03.2010 sieht für Bremen ein außerordentliches Kündigungsrecht vor, wenn Bremen entscheidet, die Flächen der Galopprennbahn einer Baulandnutzung zuzuführen. Mit der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans wird dieser Anforderung entsprochen. Entsprechend soll nach Aufstellungsbeschluss der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft die Kündigung des Pachtvertrages mit dem Bremer Rennverein noch zum 31.12.2016 mit Wirkung zum 31.12.2017 erfolgen.

Ferner besteht seit Dezember 2004 ein Pachtvertrag mit der GolfRange GmbH & Co. KG, der eine Laufzeit von 30 Jahren vorsieht. Dieser Pachtvertrag sieht im Rahmen der Umsetzung neuer Planungsüberlegungen für das Gelände kein außerordentliches Kündigungsrecht vor. Zu gegebener Zeit werden weitere Gespräche hinsichtlich einer vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses mit dem Golfclub geführt.

### **C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung**

In Bezug auf die finanziellen Auswirkungen und die Genderrelevanz wird auf die anliegende mit dem Wirtschaftsressort abgestimmte Vorlage des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr verwiesen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind mit der Vorlage derzeit nicht verbunden.

### **D. Negative Mittelstandsbetroffenheit**

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

### **E. Beschluss**

1. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt den angestrebten Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans und die damit verbundenen Zielsetzungen zur Entwicklung des Geländes der Galopprennbahn zur Kenntnis.
2. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt auf der Grundlage der für das Gelände der Galopprennbahn bestehenden Planungsziele die vorgesehene Kündigung im Falle der Aufstellung des Bebauungsplanes des mit der Rennbahn GmbH bestehenden Pachtverhältnis mit Wirkung zum 31.12.2017 zur Kenntnis.

Anlage: Vorlage für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 24.11.2016; Planaufstellungsbeschluss Bebauungsplan 2488

**Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr**  
**- 61 - / - FB- 01 -**

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 Golfsport 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 Bebauungsverfahren).

Unmittelbar an der Südseite des Plangebietes verläuft die 4-spurig ausgebaute Ludwig-Roselius-Allee, an der Ostseite die Straße „Hinter dem Rennplatz“ als Quer Verbindung 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 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, vierspurigen 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 benannt 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.

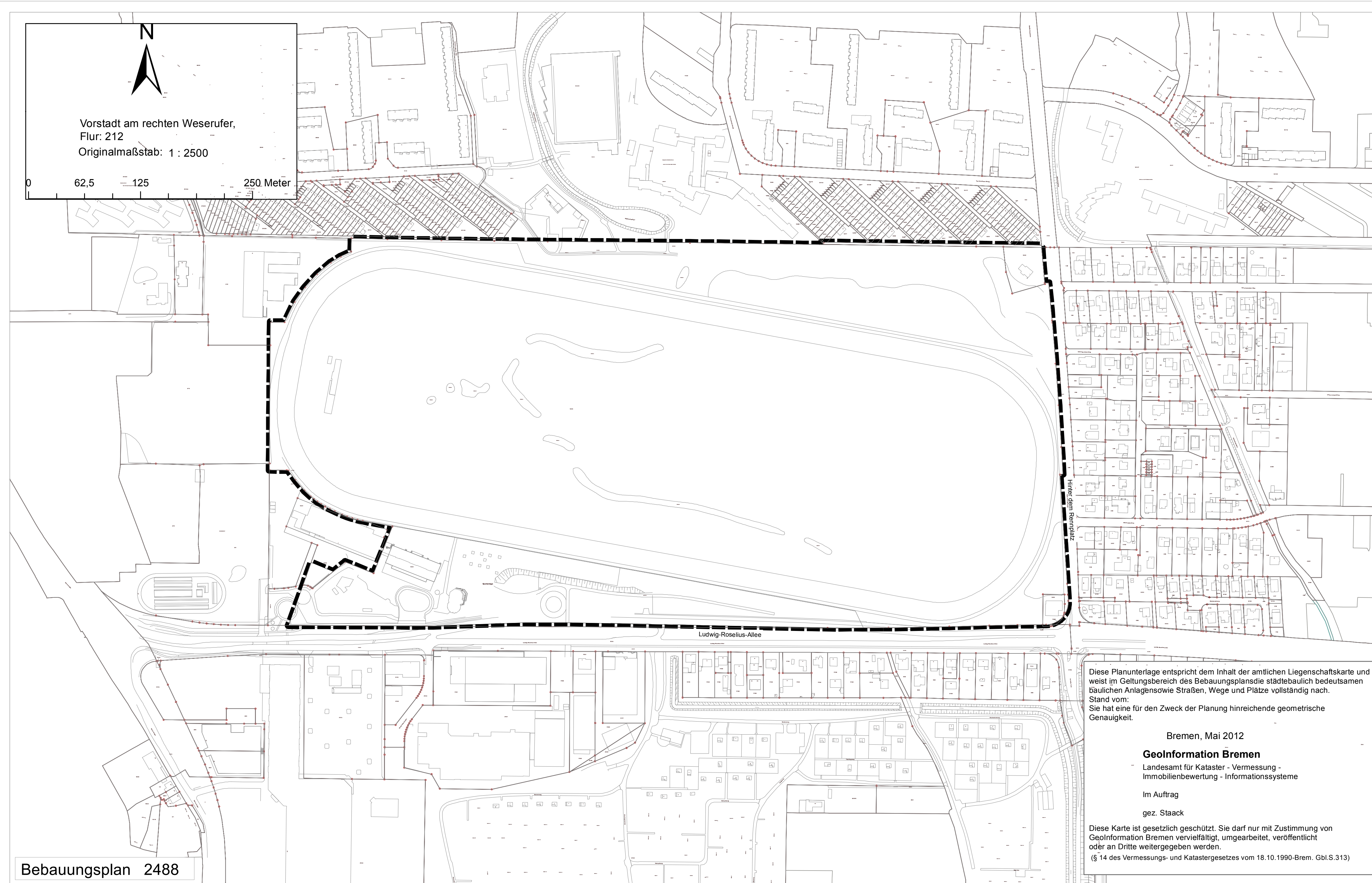
II. Beschlussvorschlag

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)

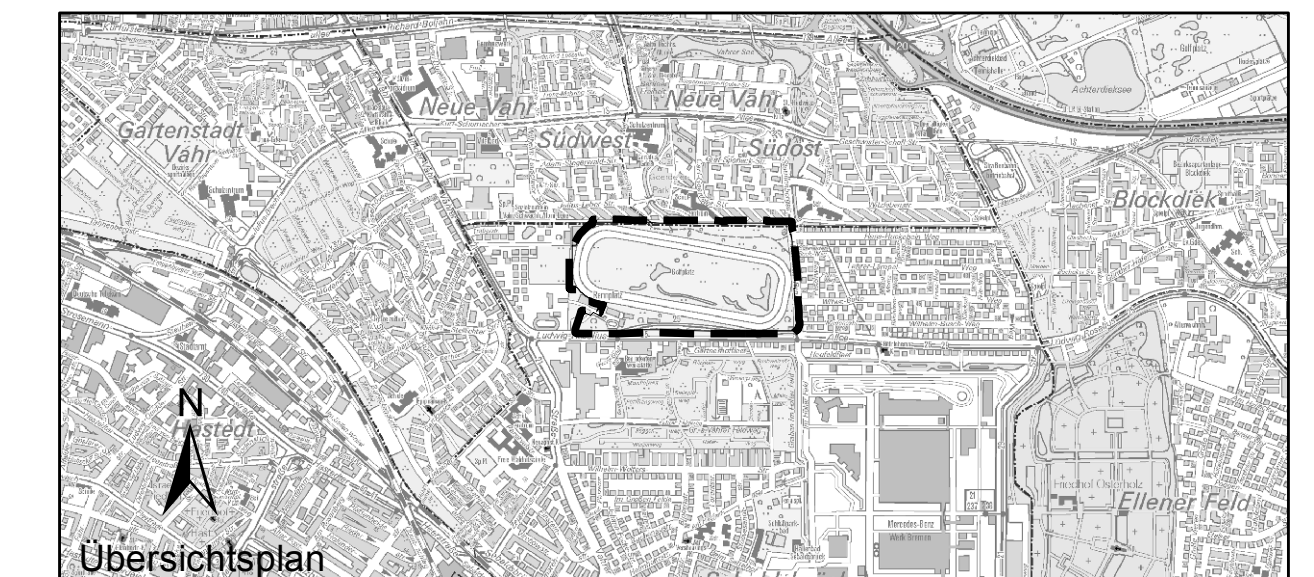
Übersichtsplan zum

# BEBAUUNGSPLAN 2488

für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen,

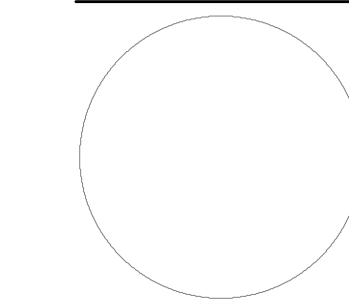
zwischen Neue Vahr Süd, Hinter dem Rennplatz,  
Ludwig-Roselius-Allee und Vahrer Straße

(Bearbeitungsstand: 30.09.2016)



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen, .....

Im Auftrag

.....  
Senatsrat

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie (S) und Landwirtschaft  
bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom.....vorgelegen.  
Bremen,.....

.....  
Vorsitzender

.....  
Senator

Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch im WESER-KURIER  
vom .....

Bearbeitet: Risch  
Gezeichnet: Razavian 30.09.2016

**Bebauungsplan  
2488**

Verfahren: Brünjes

Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Stand vom:  
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, Mai 2012

### Geoinformation Bremen

Landesamt für Kataster - Vermessung -  
Immobilienbewertung - Informationssysteme

Im Auftrag

gez. Staack

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von  
Geoinformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht  
oder an Dritte weitergegeben werden.  
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl.S.313)

Bebauungsplan 2488



Plangebiet und Umgebung



Neue Vahr Süd

Stadtteilgrenze  
Vahr/Hemelingen

"Wilhelm  
Busch-  
Siedlung"

Kleingartenanlage  
Sebaldsbrück

Mercedes  
werk

"real"

Plangebiet  
Rennbahn-West"

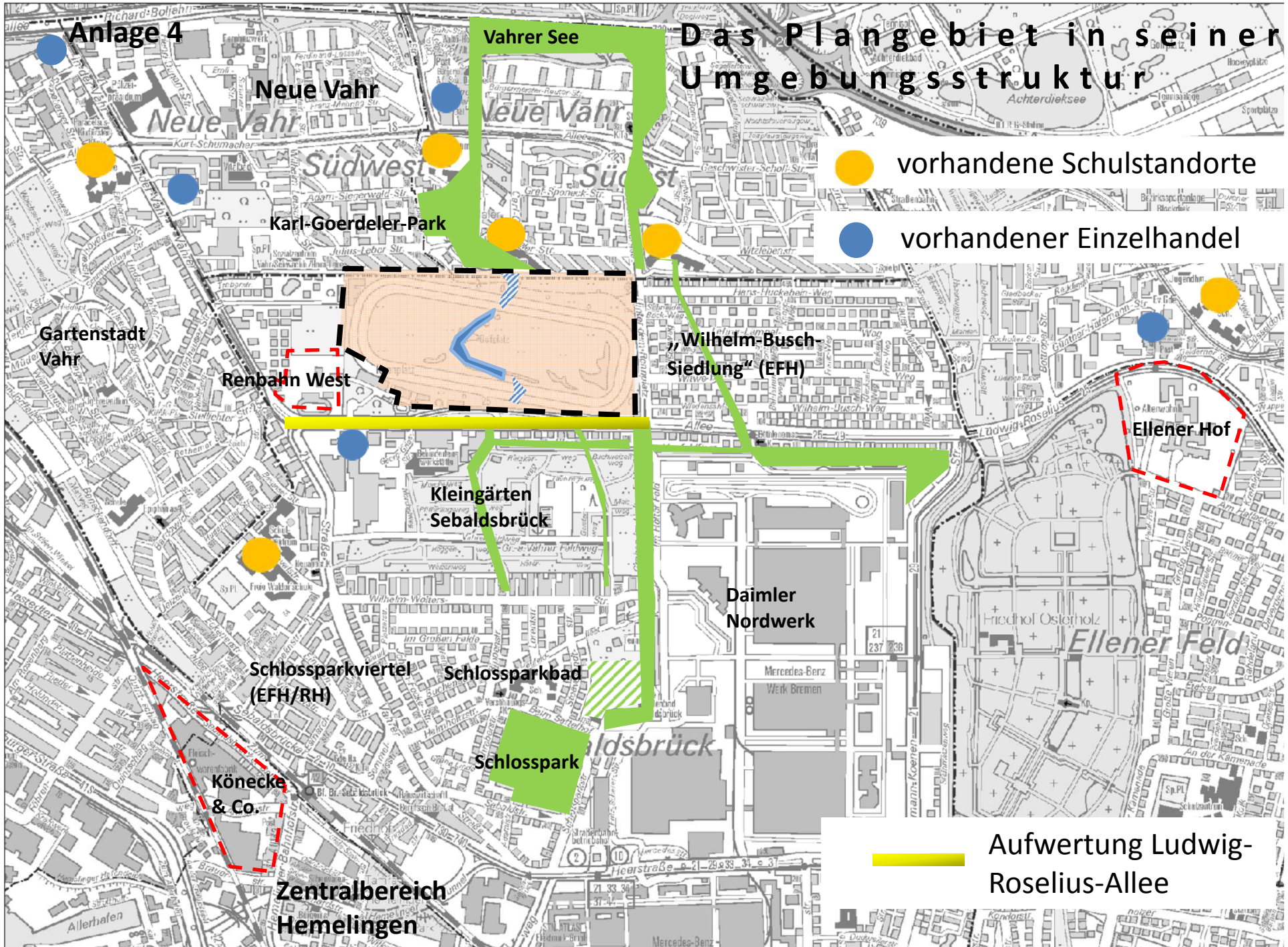
6.000  
Grundlage: DOP - Geoinformation Bremen



# Anlage 3







# Das Plangebiet in seiner Umgebungsstruktur

- vorhandene Schulstandorte
- vorhandener Einzelhandel

— Aufwertung Ludwig-Roselius-Allee

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

