

Mitteilung des Senats vom 24. März 2026

Rennbahnareal: Was plant der Senat?

Die Fraktion der FDP hat unter Drucksache 21/719 S eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Kleine Anfrage wie folgt:

1. Was versteht der Senat konkret unter einer „maßvollen Teilbebauung“ des Rennbahngeländes?

Unter einer „maßvollen Teilbebauung“ versteht der Senat eine Wohnbauentwicklung unter Beachtung der vorhandenen Grün- und Freiflächenstrukturen, der Nachbarschaften und vorhandenen Erschließungsstrukturen sowie unter Berücksichtigung der aus Sicht des Senats noch umzusetzenden Maßnahmen aus dem bereits vorliegenden Rahmenplan für das Rennbahngelände.

2. Wer hat das interne Strategiepapier in Auftrag gegeben, und wann genau wurde es verfasst?
 - a) Welche Prüfkriterien lagen zugrunde?
 - b) Welche Rolle spielte die Position der Wirtschaftssenatorin Vogt, die als erste öffentlich eine Wohnbebauung gefordert hatte, bei der Erstellung des Papiers?
 - c) Welche internen und externen Abstimmungen sind dazu wann erfolgt, und welche weitere Befassung ist geplant?

Die Frage 2. einschließlich der Unterfragen a) bis c) wird gemeinsam mit der Frage 3. beantwortet.

3. In welchen Gremien des Senats wurde die Frage der Teilbebauung bislang mit welchem Ergebnis erörtert, und welches weitere Vorgehen ist geplant?

Die Frage 2. einschließlich der Unterfragen a) bis c) sowie Frage 3. werden wie folgt zusammengefasst beantwortet:

Eine mögliche Teilbebauung der Rennbahn wurde in der Senatskommission Wohnungsbau erörtert. Auf dieser Grundlage wurde ein senatsübergreifend abgestimmtes Konzeptpapier durch die an der Rahmenplanung beteiligten Ressorts erstellt. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung hat unter Berücksichtigung dieser Diskussion im Weiteren ein erstes internes Strategiepapier erarbeitet, dessen zentrale Aussagen nachfolgend dargestellt werden:

Das Rennbahngelände stellt für viele Akteur:innen und Institutionen sowie für die betroffenen senatorischen Behörden eine wichtige Fläche und bedeutsames Projekt dar und erzeugt eine hohe Aufmerksamkeit bei allen Beteiligten. Insofern ist es nur folgerichtig, dass sich mit Beginn der öffentlichen Diskussion um eine mögliche Wohnbebauung auf dem Rennbahngelände auch das für den Wohnungsbau und Stadtentwicklung verantwortliche Ressort aktiv mit dieser Frage, den Rahmenbedingungen für die Befassung und den Anforderungen an einen transparenten und öffentlichen Diskurs strategisch auseinandersetzt. Handlungsleitend bei allen Überlegungen bleibt weiterhin die Rahmenplanung für die Rennbahn, von der bereits einige wichtige Elemente wie zum Beispiel die Wegeverbindung, der Klimawald oder die Draußen-Schule konkret vor Ort sichtbar sind beziehungsweise sich in Umsetzung befinden. Andere Elemente der Rahmenplanung, wie insbesondere Flächen für den Sport, sind gerade im Zusammenhang mit einem eventuell um Wohnungsbau ergänzten Nutzungsangebot auf dem Rennbahngelände eng verknüpft und müssen mitbedacht werden. Das Wohnen als behutsame Ergänzung der Nutzungen auf dem Rennbahngelände soll dazu führen, das Gelände insgesamt mit allen Bausteinen zügig weiterzuentwickeln. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit dieser wichtigen Frage wird im Stadtentwicklungsressort kontinuierlich geführt. Hierbei werden die inhaltlich berührten anderen Ressorts aktiv und eng eingebunden.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 7. verwiesen.

Eine Erörterung im Senat erfolgt in diesem Sinne im Rahmen der möglichen folgenden Schritte.

4. Wie stellt sich der aktuelle und prognostizierte Wohnraumbedarf auf Stadtteilebene in Bremen dar – differenziert auch nach Wohneinheiten, Wohnungsgrößen und Haushaltstypen?

Die Frage 4. wird gemeinsam mit der Frage 5. beantwortet.

5. In welchem Umfang kann eine Teilbebauung des Rennbahnareals zur Bedarfsdeckung beitragen?
 - a) In welchen Segmenten, und für welche Zielgruppen genau?
 - b) Wann und wie erfolgte die entsprechende Ermittlung?

Die Fragen 4. und 5. werden zusammengefasst beantwortet.

Das Rennbahngelände liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Sebaldsbrück, und grenzt im nördlichen Bereich an den Stadtteil Vahr. Daten zu Wohneinheiten, Wohnungsgrößen und Haushaltstypen wurden im Rahmen der Wohnraumbedarfsprognose Bremen 2031 erhoben und ausgewertet. Beide Stadtteile weisen in der Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnung für Bremen einen negativen Saldo von 0,7 Prozent beziehungsweise 0,6 Prozent auf, bei gleichzeitig vorhandenen moderaten Neubaupotenzialen.

Der Bremer Osten ist einer der wesentlichen Wirtschaftsstandorte in Bremen, wobei wesentliche Anteile der Belegschaften aus Niedersachsen kommen. Aus fiskalischen, wirtschaftsstrukturpolitischen wie auch aus Gründen des Klimaschutzes hat der Senat ein großes Interesse daran, dass den Mitarbeitenden auch ein unternehmensnahes Wohnraumangebot zur Verfügung gestellt wird.

Potenzielle neue Projekte sind qualitativ in den gesamtstädtischen Kontext einzuordnen. Nach der Wohnraumbedarfsprognose der Stadt Bremen 2031 (empirica 2025) besteht in den Jahren 2023 bis 2031 ein jährlicher Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in einer Größenordnung von rund 750 bis 1 750 Einheiten; in der mittleren Variante werden etwa 1 200 Wohnungen pro Jahr benötigt, um das bestehende Versorgungsniveau zu stabilisieren. Dieses erforderliche Neubauvolumen berücksichtigt keinen Nachholbedarf aus Vorjahren, sondern dient ausschließlich dazu, eine Verschlechterung der Wohnraumversorgung zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund kommt der Entwicklung geeigneter Standorte eine strategische Bedeutung zu. Eine qualitative Teilbebauung des Rennbahngeländes mit zeitgemäßen Wohnformen, unterschiedlichen Wohnungsgrößen und einem ausgewogenen Angebotsmix könnte einen wichtigen Beitrag zur Deckung der gesamtstädtischen Bedarfe leisten. Durch die Schaffung attraktiver und differenzierter Angebote besteht die Möglichkeit, neue Zielgruppen anzusprechen und Nachfrage innerhalb des Stadtgebiets räumlich breiter zu verteilen. Dies kann dazu beitragen, Stadtteile mit hohem Nachfragedruck zu entlasten und zugleich die Standortqualität in Hemelingen zu stärken. Ziel einer Machbarkeitsstudie unter dem Blickwinkel der Wohnraumbedarfe wäre es, diese Annahmen systematisch zu prüfen sowie weitergehend zu qualifizieren und präzisieren. Zu untersuchen wären hier unter anderem die zu erwartenden Nachfrageeffekte und Marktbedingungen sowie die städtebaulichen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen. Damit würde eine belastbare Entscheidungsgrundlage geschaffen, um die Rolle des Rennbahngeländes im Kontext der gesamtstädtischen Wohnraumentwicklung fachlich fundiert zu bewerten. Aus den

genannten Gründen kann eine Beantwortung zur Bedarfsdeckung und gegebenenfalls den Zielgruppen erst im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erfolgen.

6. Wo genau und in welchem Umfang ist nach Ansicht des Senats eine Bebauung auf dem Areal darstellbar, und von welchem zeitlichen Horizont wird bei der Realisierung ausgegangen?
 - a) Welche Bauformen (Einfamilien-/Reihenhäuser, Geschosswohnungen) sind nach Auffassung des Senats denkbar, und wie viele Wohneinheiten könnten nach derzeitigen Annahmen für welche Zielgruppen entstehen?
 - b) Welche weitere Infrastruktur, wie Kitas, Schulen, Nahversorgung etc., ist im Falle einer Bebauung des Geländes zu berücksichtigen?

Die Frage 6. einschließlich der Unterfragen a) und b) werden wie folgt zusammengefasst beantwortet:

Der Senat strebt in dieser Legislaturperiode zunächst die Erarbeitung der notwendigen Entscheidungsgrundlagen für eine mögliche Teilbebauung sowie einen hierfür angemessenen Prozess der Beteiligung der Öffentlichkeit an. In diesem Rahmen wird es erste Erkenntnisse zu den Zielgruppen und der Anzahl der möglichen Wohneinheiten geben. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können daher noch keine konkreten Aussagen getätigt werden. In der nächsten Legislaturperiode kann sich auf Grundlage der jetzt durch den Senat erarbeiteten Machbarkeitsstudie und einer darauf aufbauenden Konkretisierung, zum Beispiel in Form eines städtebaulichen Rahmenplans/Entwurfs, ein Bauleitplanverfahren anschließen, in dessen Rahmen auch die Infrastrukturbedarfe zu ermitteln sind.

7. Durch wen soll die angekündigte Machbarkeitsstudie erstellt werden, wer definiert die Anforderungen der Untersuchung, und zu wann ist ihre Fertigstellung geplant?

Die Grundlagen für die Machbarkeitsstudie (Leistungsbeschreibung) erarbeitet das Stadtentwicklungsressort unter Einbezug der inhaltlich beteiligten weiteren Ressorts. In eine solche Studie werden die Hinweise und Impulse aus der vorgesehenen Beteiligung der Öffentlichkeit einfließen (siehe auch Antwort zu Frage 9.). Eine Fertigstellung wird zum Ende des Jahres 2026 angestrebt.

8. Wie bewertet der Senat den Einwand, dass alternative Bauflächen im Bremer Osten und Südosten zur Verfügung stehen und bislang nicht realisiert wurden, welche Lehren zieht der Senat aus diesen Verzögerungen, auch mit Blick auf die geplante Teilbebauung des Rennbahnareals?

Bei den in der Umgebung geplanten Baugebieten wie zum Beispiel dem Brauerviertel, der Alten Süßwarenfabrik oder der Rennbahn West, handelt es sich um Entwicklungsvorhaben privater Vorhabenträger. Die konkrete Umsetzung wird nach den vorliegenden Informationen von dem jeweiligen Vorhabenträger weiterhin ernsthaft verfolgt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsstadien befinden (im Prozess der Bauleitplanung bis zu erteilten Baugenehmigungen). Bei dem Rennbahngelände handelt es sich um eine städtische Fläche, sodass hier konkrete wohnungsbaupolitische Zielsetzungen der Stadt verfolgt werden können und die Einwirkungsmöglichkeiten der Stadt auf die Umsetzungsgeschwindigkeit als grundsätzlich höher zu bewerten ist.

9. Inwiefern plant der Senat, einen Beteiligungsprozess durchzuführen?
- a) Wie soll dieser ausgestaltet werden?
 - b) Welcher Austausch besteht bereits mit Bürgerinitiative und betroffenen Beiräten?

Die Frage 9. einschließlich der Unterfragen a) und b) wird wie folgt zusammengefasst beantwortet:

Der Senat beabsichtigt parallel zu der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie öffentliche Veranstaltungen durchzuführen, in denen sich die Bürger:innen sowie alle bisherigen Akteur:innen (Politik, beteiligte Ressorts) mit ihren Ideen und Vorstellungen einbringen können und diese Ergebnisse in die Machbarkeitsstudie einfließen. Der Regionalausschuss sowie die Öffentlichkeit werden frühzeitig über den Prozess informiert und zur aktiven Beteiligung eingeladen.

10. Wie bewertet der Senat die Bedeutung des Rennbahngeländes für den vereinsgebundenen und nicht organisierten Sport?

Der Senat begrüßt grundsätzlich die Überlegungen des Landessportbunds, das Rennbahngelände für den Sport nutzbar zu machen und erkennt den Sport als eine der im Rahmenplan prägenden Nutzungen an – sowohl für den vereinsgebundenen als auch für den nicht organisierten Sport. Sofern sich entsprechende finanzielle Möglichkeiten ergeben, wird der Senat eine Nutzung für den Sport wie im Rahmenplan vorgesehen berücksichtigen.

11. Wie will der Senat sicherstellen, dass die Belange des Sports bei der zukünftigen Entwicklung des Areals berücksichtigt werden?

Es wird auf die Antwort zu Frage 9. und Frage 10. verwiesen.