

Vorlage Nr. VI/ 44/2025  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 1

## **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ Aufstellungsbeschluss**

### **A Problem**

Basierend auf der Investorenplanung des Einzelhandelsprojekts der Stadtteilmitte Wulsdorf hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30. November 2023 den Bebauungsplan Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ als Satzung beschlossen. Dieser ist seit dem 20. Dezember 2023 rechtskräftig.

Aufgrund der Kostenentwicklung und daraus resultierender wirtschaftlicher Rahmenbedingungen hat die Dieckell Stiftung 2024 ihr Baukonzept modifiziert und ist an die Stadt herangetreten mit der Bitte, diese geänderte Planung mitzugehen. Im Zuge zweier Sitzungen des Gestaltungsgremiums im Februar dieses Jahres wurde nunmehr in gemeinsamer Abstimmung zwischen Investor und Stadt von den Architekten und Ingenieuren JPS ein Gebäudekomplex entwickelt, der weiterhin als unverwechselbare Landmarke an der Weserstraße fungiert und mit der avisierten Nutzungsmischung aus Nahversorgung, Wohnen und Parken dem Stadtteilzentrum Wulsdorf den entscheidenden Impuls zur Wiederherstellung seiner Funktionsfähigkeit gibt.

Dieses bauliche Konzept weicht in Teilen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 461 ab. Dies beinhaltet sowohl Änderungen in der Geschossigkeit, der Baukörperanordnung in den Obergeschossen, dem Verzicht auf eine Tiefgarage und daraus resultierend der Entwicklung mehrerer Parkebenen auf dem rückwärtigen, grenzseitig zum Wulsdorf-Center platzierten Baukörper.

Im Ergebnis lässt sich konstatieren, dass in den Erdgeschossen die Konturen der Baukörper durch die Anordnung der Einzelhandelsbetriebe größtenteils beibehalten werden. Lediglich im Westen rückt der Lebensmittelmarkt um 5 Meter Richtung Heinrich-Kappelman-Strasse. Dadurch entsteht entlang der Weserstraße Raum für öffentlichkeitswirksame Nutzungen z.B. durch kleinteilige Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Außerdem wird damit ein ausreichend dimensionierter Eingangsbereich für die in den Obergeschossen angeordneten Wohnungen geschaffen. Das Gebäude öffnet sich zum Straßenraum und schafft eine einladende sowie belichtete Erdgeschosszone.

Dementgegen werden die Obergeschosse komplett neu organisiert und die Zahl der Wohnungen auf rd. 100 erhöht.

### **B Lösung**

Für all diese Abweichungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da die Grundzüge der Planung (Kerngebiet) nicht berührt werden, ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB vorgesehen. Dessen Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Grundlage der Bauleitplanung bildet das im Gestaltungsgremium abgestimmte Baukonzept.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen

## **C Alternativen**

Keine

## **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

- Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht.
- Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.
- Mit der Inwert-Setzung dieses innerstädtischen Areals für eine bauliche Nachverdichtung wird den Klimaschutzzielen in besonderem Maße Rechnung getragen.
- Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor.
- Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung werden in der Planung adäquat berücksichtigt.
- Sportliche Belange sind nicht betroffen.
- Die Beteiligung der Stadtteilkonferenz erfolgt im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

## **E Beteiligung / Abstimmung**

Es ist vorgesehen, den Bau- und Umweltausschuss und die Stadtverordnetenversammlung mit gleichlautenden Vorlagen zu befassen.

## **F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die weitere Öffentlichkeitsarbeit erfolgt im Laufe des Verfahrens. Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

## **G Beschlussvorschlag**

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgender Beschluss empfohlen:

Der Bebauungsplan Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ wird für das im Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet zwischen Weserstraße und Heinrich-Kappelman-Strasse im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

gez.  
Charlet  
Baustadtrat

Anlage: Geltungsbereichsabgrenzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ (Übersichtsplan)