

Vorlage Nr. VI 67/2025		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 5

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

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. *Während im Erdgeschoss, gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 461, die Konturen des Baukörpers durch Anordnung eines Lebensmittelmarktes im Wesentlichen beibehalten werden, werden die Obergeschosse komplett neu organisiert und die Zahl der Wohnungen auf rd. 100 erhöht. Der Bebauungsplan Nr. 461 sah in den Obergeschossen eine U-förmige Bebauung mit 5 bis 6 Geschossen und eine Öffnung nach Westen vor. Das neue Konzept der Architekten und Ingenieure JPS hingegen sieht hingegen vor, einen L-förmigen Schenkel an der Nord- und Westseite, ebenfalls mit 5 bis 6 Geschossen, zu platzieren sowie an der Südostseite einen turmartigen Baukörper mit nunmehr 8 anstelle der vorher beabsichtigten 7 Geschosse anzuordnen. Außerdem soll aus wirtschaftlichen Gründen auf die Tiefgarage verzichtet und daraus resultierend eine Parkgarage auf dem rückwärtigen, grenzseitig zum Wulsdorf-Center platzierten Baukörper angeordnet werden. Alle bisher in der Tiefgarage für die Wohnungen vorgesehenen Stellplätze werden nunmehr komplett in der Parkgarage untergebracht (vgl. Anlagen 4 und 5).*

Eine weitere Änderung gegenüber dem ursprünglichen Entwurf zeigt sich dadurch, dass der Lebensmittelmarkt im Westen um 5 Meter Richtung Heinrich-Kappelmann-Straße rückt. 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.

Auf all diese Änderungen muss dahingehend reagiert werden, dass die überbaubare Grundstücksfläche anzupassen ist, z.T. Baulinien anstelle von Baugrenzen festzusetzen sind, die Zahl der Vollgeschosse wie o.a. ausgewiesen werden u.a.m.

Ferner hat sich gezeigt, dass entsprechend der primär privaten Nutzung der Stellplatzfläche auch die südlich der Planstraße gelegene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung miteinbezogen und anstelle der bisherigen Festsetzung als öffentliche Parkfläche nunmehr eine private Parkfläche ausgewiesen werden muss. *Eine öffentliche Parkfläche würde eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche nach sich ziehen. Aufgrund der primär privaten Nutzung ist es daher geboten, auch hier eine Änderung der Festsetzungen vorzunehmen. Diese Parkplatzfläche soll nicht bewirtschaftet werden. Generell soll die multifunktionale Nutzung der Parkplatzflächen unter Berücksichtigung der betrieblichen Öffnungszeiten und die Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht in einem gesonderten Vertrag (Erbbaurechtsvertrag) geregelt werden.*

Entsprechend den 2023 erfolgten Abstimmungen mit dem TSV Wulsdorf und dem Amt für Sport und Freizeit, dem daraus entwickelten städtebaulichen Konzept und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 461 sind weitere Stellplätze für die Sportler:innen an der Kreuzackerstraße auf der Südseite des Sportgeländes vorgesehen.

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 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Dieser ist gegenüber der ursprünglichen Abgrenzung, die der Magistratsvorlage zu Grunde lag, um die südliche Parkplatzfläche erweitert worden mit der o.a. Intention, diesen Bereich von einer öffentlichen in eine primär private Nutzung zu ändern. *Dabei soll diese Parkfläche nicht bewirtschaftet werden. Dies wird in einem gesonderten Vertrag (Erbbaurechtsvertrag) zwischen der Stadt und dem Investor geregelt werden.*

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der bisherigen Festsetzungen ist ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ beigefügt und der Änderungsbereich umgrenzt (Anlage 2).

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Zudem kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dem folgend wird im Sinne einer zügigen Änderung des Bebauungsplanes direkt der Entwurf der Bebauungsplanänderung erstellt. Grundlage der Bauleitplanung bildet das im Gestaltungsgremium abgestimmte Bauungskonzept (vgl. Anlagen 3 – 5).

Dies hat Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl, der Festsetzung als private Parkfläche, der Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und ggf. Weiteres zur Folge. Die nunmehr vorgesehene Nachbarschaft von Wohnen (Kerngebiet) und Parkhaus ist schalltechnisch zu bewerten.

Es wird empfohlen, dem vorliegenden Bauungskonzept zuzustimmen und die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

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 städtebauliche Neuordnung 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 insofern betroffen, als ein Teil der bisher von den Sportler:innen genutzten Parkplätzen nunmehr während der Öffnungszeiten der Nahversorgungsbetriebe entfällt. Hierfür werden in Kürze entsprechend der vormaligen Abstimmungen mit dem TSV Wulsdorf und dem Amt für Sport und Freizeit weitere Planungen im Bereich der Kreuzackerstraße eingeleitet.
- Die Beteiligung der Stadtteilkonferenz erfolgt im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

E Beteiligung / Abstimmung

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 17.09.2025 der Aufstellung der Bebauungsplanänderung bereits zugestimmt. Allerdings ließ der diesem Beschluss zu Grunde gelegte Geltungsbereich vom August 2025 einen Teil der südlichen Stellplatzanlage außen vor. *Erst im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung mit dem Rechtsbeistand des Investors wurde evident, dass eine öffentliche Widmung dieser bisher öffentlichen Parkfläche die beabsichtigte primär private Zuordnung ausschließen würde. Um diesen Mangel zu beheben, ist nunmehr auch die südliche Parkplatzfläche vollständig in die vorliegende Bebauungsplanänderung einbezogen (vgl. Anlagen 1 und 2).*

Die Stadtverordnetenversammlung wird in ihrer Sitzung am 30.10.2025 mit einer gleichlautenden Vorlage und dem nunmehr geänderten Geltungsbereich (Anlage 1) befasst werden.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung in der Nordseezeitung, Einstellung des Planentwurfs mit Begründung im Internet

G Beschlussvorschlag

- 1) Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ für das im Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet zwischen Weserstraße und Heinrich-Kappelman-Straße im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird.
- 2) Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden Bebauungskonzept (Anlagen 3 – 5) als Grundlage des Entwurfs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Charlet
Baustadtrat

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

- Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ mit Kennzeichnung des zu ändernden Bereichs
- Anlage 3: Lageplan zur Wulsdorfer Mitte
- Anlage 4: Visualisierung des neuen Gebäudekomplexes an der Weserstraße / Eingang Planstraße
- Anlage 5: Visualisierung – Draufsicht aus Richtung Knotenpunkt Weserstraße / Lindenallee und Planstraße