

Vorlage Nr. VII/ 1/2026  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 2

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

### **A Problem**

In ihrer Sitzung am 30. Oktober 2025 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ gefasst. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs war so gewählt, dass die Änderungen der Baukörper des Einzelhandelsprojekts inkl. Parkgarage und der Nebenanlagen (Parkplätze) beinhaltet waren.

Nunmehr hat sich herausgestellt, dass die am 18. Dezember 2025 zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmte und dem künftigen Betreiber zugesandte Parkplatzplanung Abweichungen aufweist und insofern nicht den Anforderungen des künftigen Betreibers entspricht. Dies betrifft die Fahrgassenbreiten, die von 6,0 m auf 6,5 m bzw. im Bereich der LKW-Anlieferung auf 7,5 m zu vergrößern sind. Aufgrund dessen ist der im Süden gelegene Parkplatz um 1,0 m nach Westen zu erweitern. Ferner soll der gesamte auskragende Gebäudeteil auf der Ostseite der Weserstraße in seiner Dimensionierung (Gebäudehöhe) berücksichtigt werden. Auch hier bedarf es einer geringfügigen Anpassung.

Im Rahmen der unlängst erfolgten Abstimmungen mit dem Amt für Menschen mit Behinderung hat sich außerdem gezeigt, dass die am Vereinsgebäude des TSV Wulsdorf vorgesehene barrierefreie WC-Anlage als „Toilette für alle“ auszubilden ist. Hierzu besteht Einvernehmen mit dem Vorhabenträger, der sowohl die Planung als auch die Umsetzung übernehmen wird. Der hierfür erforderliche Anbau ist größer dimensioniert, als der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 461 vorsieht. Daher ist auch hier eine Anpassung erforderlich.

### **B Lösung**

Für all diese Abweichungen ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich. Weiterhin gilt, dass die Grundzüge der Planung (Kerngebiet) nicht berührt werden, sodass eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB vorgesehen ist. Dessen Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan vom 07.01.2026 zu entnehmen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der drei Teilbereiche der Erweiterung des Geltungsbereichs sind diese in der Anlage 1 farbig gekennzeichnet.

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.
- Zwischenzeitlich haben Abstimmungsgespräche mit dem TSV Wulsdorf und dem Amt für Sport und Freizeit stattgefunden.
- Die Beteiligung der Stadtteilkonferenz erfolgt im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

#### **E Beteiligung / Abstimmung**

Der Bau- und Umweltausschuss und die Stadtverordnetenversammlung werden mit gleichlautenden Vorlagen befasst werden.

#### **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 beschließt:

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ wird für das im Übersichtsplan vom 07.01.2026 (Anlage 1) gekennzeichnete erweiterte Gebiet zwischen Weserstraße und Heinrich-Kappelman-Straße im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

gez.

Charlet  
Baustadtrat

- Anlagen 1: Geltungsbereichsabgrenzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ (Übersichtsplan vom 07.01.2026) mit farbiger Kennzeichnung der drei Erweiterungsbereiche
- 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ mit Kennzeichnung des zu ändernden Bereichs