



BESCHLUSSVORLAGE

Datum: Mittwoch, 8. April 2026
Verfasser/in: Irmgard Kaupel – Bauamt
Aktenzeichen: Abt. III/Ka/622
Betreff: **Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Achterort“**
Beteiligte: Jörg Peters
Notiz:

Beschreibung

1. Sachverhalt

Der Investor des Objektes Achterort 2 (ehemals Möbel Lübbering) plant die Erweiterung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes von 800 m² auf 1.200 m² und hat die Änderung des Bebauungsplanes beantragt (siehe Antrag). Im beigefügten Plan ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung rot markiert.

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, indem die bisherige Festsetzung „Gewerbegebiet“ in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ zu ändern ist. Da das Grundstück im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietmarschen als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen ist, müsste dieser im Wege der Anpassung in eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ geändert werden.

Das Verfahren könnte im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

2. Beschlussvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Achterort“ zu fassen.

3. Finanzielle Auswirkungen

Sämtliche Kosten des Verfahrens werden vom Antragsteller übernommen. Es ergeben sich somit keine finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde Wietmarschen.

4. Zuständige Gremien

- a) Planungs-, Bau- und Umweltausschuss
- b) Verwaltungsausschuss

Unterschriften

Beteiligte Person(en)

Verfasser(in)

gez. Kaupel

**Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans -
Festsetzung eines Sondergebiets gem. § 11 BauNVO**

Bauherr / Antragsteller:

Krämer Projektentwicklung GmbH + Co. KG

Kiesbergstr. 2, 49835 Wietmarschen - Lohne

Grundstück:

Gemarkung: Lohne, Flur: 38, Flurstück: 77/31

Achterort 2, 49835 Wietmarschen - Lohne

Gemeinde Wietmarschen		
10. MRZ 2026		
	III	

Betreff:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zur Festsetzung eines Sondergebiets (SO) für großflächigen Einzelhandel – Erweiterung der Verkaufsfläche des genehmigten K+K Marktes von 800 m² auf 1.200 m²

1. Anlass und Ziel der Planung

Der sich im Bau befindende K+K-Lebensmittelmarkt verfügt derzeit über eine genehmigte Verkaufsfläche von 800 m². Aufgrund zu erwartender Kundenfrequenz und Sortimentsanforderungen wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² angestrebt. Da dies innerhalb der bestehenden Baugebietsart nicht zulässig ist, wird eine Änderung in ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO erforderlich.

2. Begründung der Planänderung

2.1 Sicherung der örtlichen Nahversorgung

Die Erweiterung dient der langfristigen Sicherung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters. Sie ermöglicht einen zeitgemäßen, auf die zukünftige Kundenfrequenz abgestimmten Warenmix und verbessert die Versorgungsqualität am Standort.

2.2 Städtebauliche Einordnung

Der Standort ist etabliert, funktional geeignet und verkehrlich vollständig erschlossen. Eine Standortverlagerung ist nicht erforderlich und wäre aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

2.3 Verkehrs- und Stellplatzsituation

Die bestehende Erschließung ist ausreichend dimensioniert. Sofern erforderlich, wird der Stellplatznachweis gemäß den kommunalen Vorgaben angepasst.

2.4 Keine Beeinträchtigung des Zentrums

on einem Lebensmittelmarkt dieser Größenordnung geht keine schädliche Fernwirkung auf zentrale Versorgungsbereiche aus. Die städtebauliche Funktion und die Zentrenstruktur bleiben unberührt.

3. Verfahrensdurchführung und Kosten

Der Bauherr übernimmt sämtliche Kosten des Verfahrens, einschließlich Planungsleistungen, erforderlicher Gutachten, Verwaltungsgebühren, Veröffentlichungskosten sowie aller weiteren Kosten gemäß der kommunalen Gebührensatzung.

4. Antrag

Hiermit wird die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans und die Festsetzung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO beantragt, um die Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.200 m² zu ermöglichen.

Ort, Datum

Wien 05.03.26

Unterschrift



