

Vorlagen-Nr. **213**

/2019

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Wilhelmshaven, 14.08.2019

Fachbereich: Stadtplanung und Stadterneuerung

Beschlussvorlage an den Rat

TOP: Bebauungsplan Nr. 179B

-Potenburg-
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Sitzungstag	Abstimmung		
		Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Planen und Bauen	10.09.2019			
Verwaltungsausschuss	23.09.2019			
Rat	25.09.2019			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt aufgrund des §2 Abs.1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung Bebauungsplan Nr.179B - POTENBURG – gem. Vorlage. Die Vorlage ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

Leinert

Wagner

Stadtrat

Oberbürgermeister

B E G R Ü N D U N G :

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat am 14.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179A –Potenburg- beschlossen. In diesem Geltungsbereich sollte eine Fläche im Südwesten für die Ansiedlung eines Möbelhauses entwickelt, da es einen konkreten Ansiedlungswunsch gibt. Dies ist für das Oberzentrum Wilhelmshaven absolut wünschenswert, da die Stadt in diesem Segment unterversorgt ist und einen höheren Kaufkraftabfluss verzeichnet.

Dieser Bereich ist auch städtebaulich geeignet, da die Fläche sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden ist. Gerade im Eingangsbereich der Stadt entlang der B 210 kann mit einem Möbelhaus auch eine höherwertige Gewerbearchitektur mit einer ansprechenden Gestaltung umgesetzt werden. Aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr und angrenzende Gewerbegebiete scheidet außerdem eine Entwicklung für Wohnbauflächen aus.

Die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes sollte die Rahmenbedingungen für die Randsortimente des Möbelhauses schaffen, da die Vorgaben des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramms (LROP) 2017 strikte Regelungen hierzu treffen. Insbesondere dürfen zentrenrelevante Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche und absolut maximal 800 m² betragen. Für ein Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 34.000 m² ist die absolute Größe und Begrenzung auf 800 m² nicht umsetzbar. Zu den zentrenrelevanten Randsortimenten der geplanten Ansiedlung gehören: Glas/Porzellan/Hausrat, Leuchten und Heimtextilien.

Da sich eine Änderung der Sortimentsliste innerhalb des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes auf das gesamte Stadtgebiet auswirkt, hat der Rat hiervon abgesehen (siehe Beschluss zum EHK Vorl. Nr. 94/2019 vom 08.05.2019). Die Arbeitshilfe „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP zeigt einen Lösungsweg auf, wie die geplante Ansiedlung als „Einzelfall“ umgesetzt werden kann. ¹D.h. es muss ein gesondertes Verfahren (*als Regionales Einzelhandelskonzept*) durchgeführt werden, dass die ~~Atypik~~ *Raumverträglichkeit* dieser Ansiedlung aufzeigt und dargelegt werden, dass mit dem Vorhaben Versorgungslücken ausgeglichen werden können. Mit diesem Verfahren ist keine Anpassung der Wilhelmshavener Sortimentsliste erforderlich und die Abweichungen vom EHK sind auf das Plangebiet beschränkt.

Da sich das o.g. Verfahren (Raumordnung/Einzelhandel) auf die Zeitplanung des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 179A auswirkt, soll die Fläche für das „Sondergebiet Möbel“ ausgeklammert und als eigenständiges Verfahren weitergeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit wurde innerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 179A durchgeführt (§3(1) BauGB vom 22.03.-09.04.2018 und §4(1) BauGB vom 12.03. bis 16.04.2018) und wird nicht wiederholt. Die zum Thema „Sondergebiet Möbel“ eingegangenen Stellungnahmen werden im weiteren Bauleitplanverfahren abgearbeitet.

Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Darstellung einer Sonderbaufläche Möbel vorbereitet. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 17.09.2016 wirksam geworden.

¹ Korrigiert am 11.09.2019 (nach Sitzung APB vom 10.09.2019)

Ziel der Bauleitplanung

- Entwicklung eines Sondergebietes Möbel

Geltungsbereich



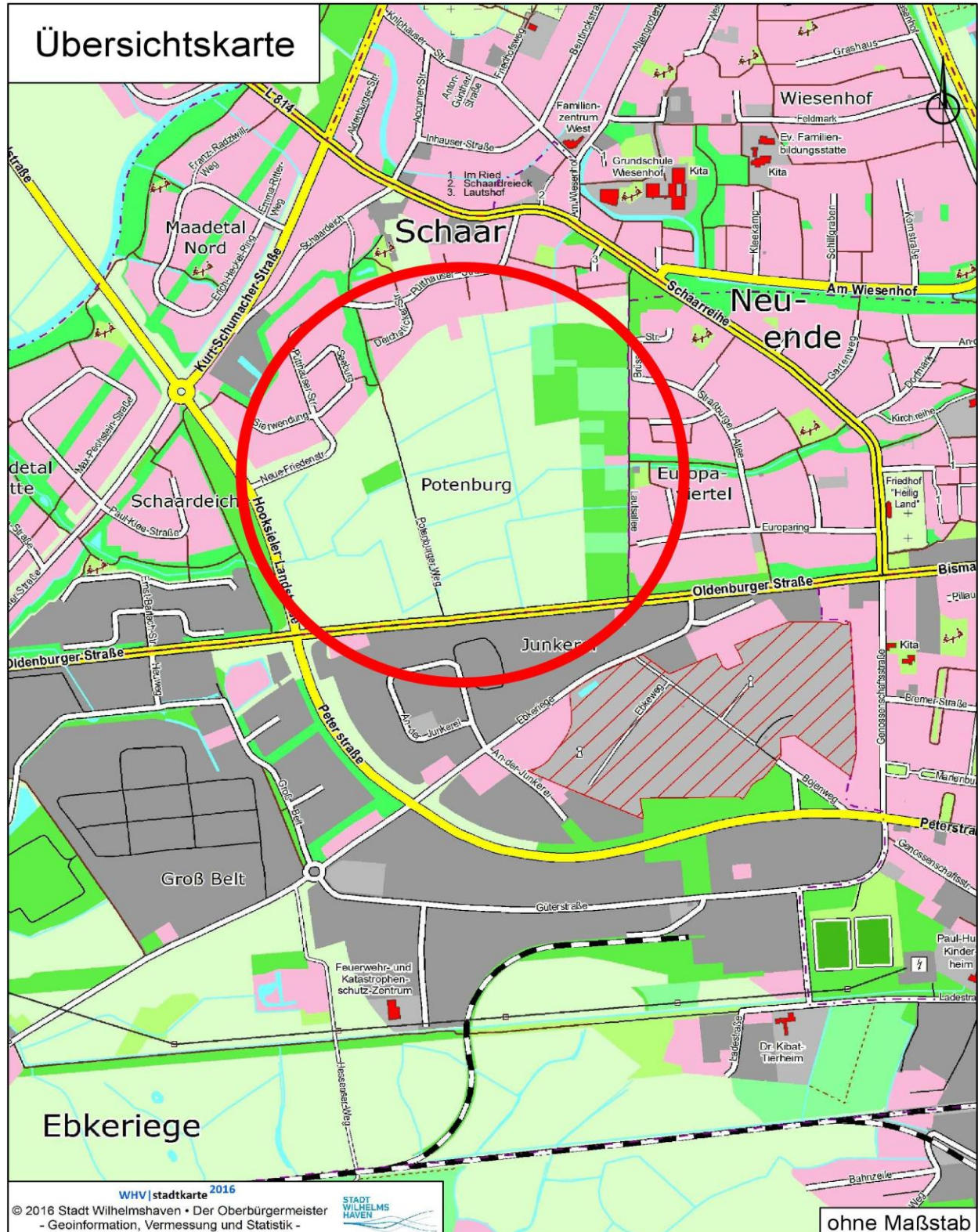
Dirks

Ergänzungsblatt 1

Fachbereich / Organisationszeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung 61-01	10.09.2019	

TOP: Bebauungsplan Nr. 179B – Potenburg – Aufstellungsbeschluss

Übersichtskarte: siehe Ergänzungsblatt 1



Finanzielle Auswirkungen

- nein
 ja

Personelle Auswirkungen

- nein
 ja

Beteiligte Fachbereiche/Betriebe

- Keine

Übernahme der Kosten durch Vorhabenträger