

Vorlagen-Nr. **180/2022**

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Fachbereich: Stadtplanung und Stadterneuerung

Wilhelmshaven, 09.06.2022

Beschlussvorlage an den RAT

**TOP: Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung (vorhabenbezogen)/ Vorhaben-und Erschließungsplan Nr. 35 (VEP 035)
- Havermonikenstraße - Kohlenhafen-
1. Aufstellungsbeschluss 2. Aufhebung der Veränderungssperre Nr. 24**

Beratungsfolge	Sitzungstag	Abstimmung		
		Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Planen und Bauen	28.06.2022			
Verwaltungsausschuss	11.07.2022			
Rat	13.07.2022			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt aufgrund des § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, die erneute Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40, 6. Änderung (vorhabenbezogen)/Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 35 (VEP 035) – Havermonikenstraße-Kohlenhafen - im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und mit Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB. Mit dem neuen Aufstellungsbeschluss tritt der vorherige Aufstellungsbeschluss außer Kraft. Die Vorlage ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

1. Am 20.11.2019 wurde der Beschluss (Vorl. 319/2019) über die Veränderungssperre Nr. 24 gefasst, der Beschluss wird hiermit in Ergänzung zu der vorliegenden Beschlussvorlage (Vorl. 180/2022) aufgehoben.

Amerkamp
Fachbereichsleiter

Sichtvermerk
OB

Marušić
Stadtbaurat

Begründung:

Bisher sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 – Havermonikenstraße – Kohlenhafen – Gewerbegebietsflächen festgesetzt.

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 40, 6. Änderung (Vorl. 320/2019) hatte zum Ziel, den Einzelhandel im Plangebiet zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) „Innenstadt“ auszuschließen. Bestehende Baurechte waren dabei gemäß § 14 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Durch den Verkauf der Fläche im Jahr 2020 ist eine neue Entwicklungsidee, bestehend aus Wohn- und Gewerbegebäuden in lärmverträglicher Gebäudeanordnung, entstanden. Auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs in der Wilhelmshavener Südstadt West soll ein neues Quartier am Nordufer des Kanals entstehen. Die Entwicklung umfasst die Verzahnung von Wohnen und Arbeiten in angemessener Art und Weise und soll sich wie folgt zusammensetzen:

- 6 Punkthäuser mit jeweils 5-6 Geschossen (untere drei Geschosse dienen dem Wohnen mit Wohnungsgrößen von ca. 65 m² und die oberen Geschosse sollen gewerblich und durch Büros genutzt werden)
- Ost-West-gerichtete Townhouses in 6 Reihen zu je 8 Einheiten mit drei Geschossen (Wohnungen mit ca. 90-110 m²)
- Geschosswohnungsbau im Osten mit 3-4 Geschossen und Wohnungen zwischen 60 und 80 m²
- Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude als Co-Working-Space
- großzügige Park- und Seenlandschaft

Darüber hinaus grenzt das Planungsgebiet nördlich an den Jade-Ems-Kanal. Auf der südlichen Uferseite grenzt ein Industriegebiet an. Zahlreiche Untersuchungen zu den Emissionen des Industriegebietes, insbesondere des Metallverwertungs- und Recyclingbetriebs Alba Metall Nord haben ergeben, dass eine ca. 10m hohe Riegelbebauung entlang der Südseite des Quartiers, die Ausbreitung der Emissionen derart unterbindet, dass auch eine dahinterliegende Wohnbebauung bedenkenlos ermöglicht wird. Es wird ausdrücklich eine Koexistenz des vorhandenen Industriegebietes mit dem entstehenden Quartier gewünscht und erzielt.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Entwicklung eines Mischgebietes planungsrechtlich abgesichert und konkrete Nutzungen für einzelne Gebäude festgelegt werden.

Ziel der Planung:

- eine nachhaltige Quartiersentwicklung,
- Mischnutzung Wohnen und Gewerbe
- Regelung der Umweltbelange: Schallimmissionen

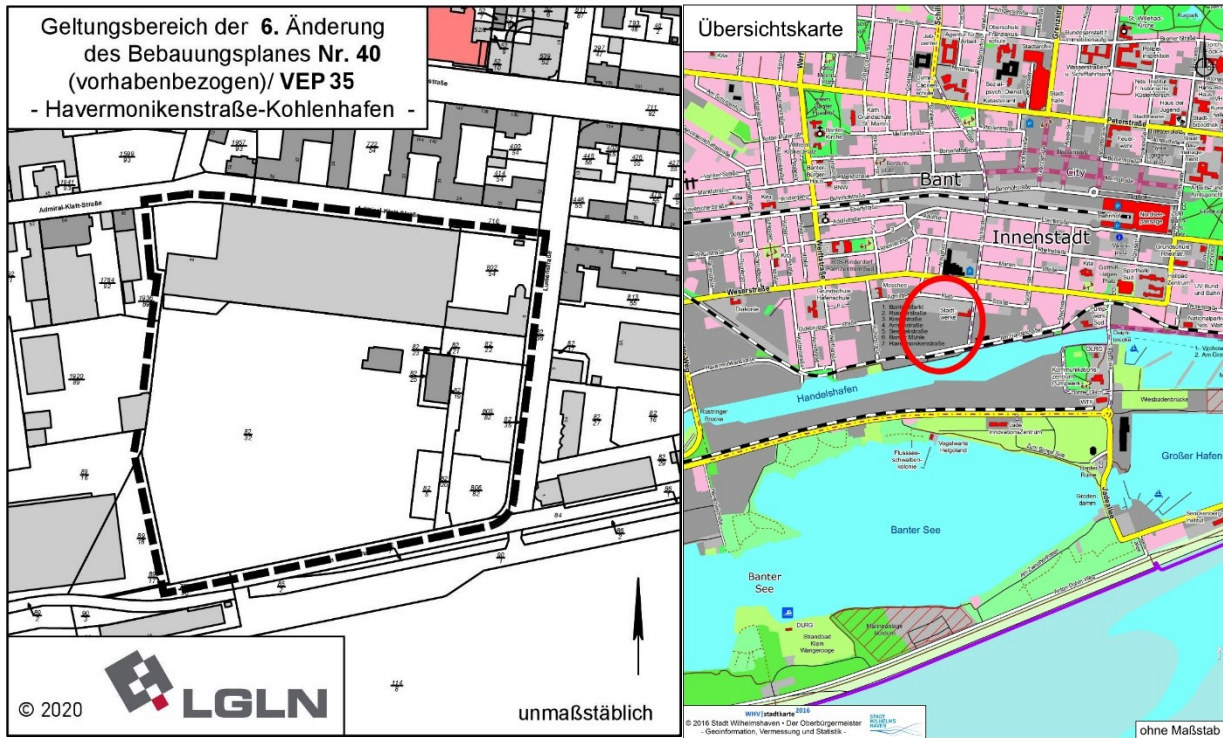
Kostenübernahme:

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten.

Veränderungssperre Nr. 24

Der Rat hat am 20.11.2019 einen Beschluss (Vorl. 319/2019) über eine Veränderungssperre Nr. 24 für die Flurstücke 82/5, 82/19, 82/20, 82/21, 82/22, 82/23, 82/25, 82/32, 802/54,

805/82 und 806/82, Flur 18 Gem. Wilhelmshaven gefasst. Damit können die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Lagerstätten –im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.40, 6. Änderung) - nicht durchgeführt werden. Dieser Beschluss (Vorl. 319/2019) wird durch die vorliegende Beschlussvorlage (Vorl.180/2022) aufgehoben. Eine Zurückstellung von Bauvorhaben ist gem. §15 BauGB anwendbar.



Finanzielle Auswirkungen

- nein
- ja