

Vorlagen-Nr. **24/2023**

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Fachbereich: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Wilhelmshaven,

Beschlussvorlage an den RAT

**TOP: Umsetzung des Einzelhandelskonzepte 2019 der Stadt Wilhelmshaven:
Änderung verschiedener Bebauungspläne
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge	Sitzungstag	Abstimmung		
		Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Planen und Bauen	07.02.2023			
Verwaltungsausschuss	13.02.2023			
Rat	15.02.2023			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt aufgrund des § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Änderungen folgender Bebauungspläne: 30, 7. vereinfachte Änderung - FLENSBURGER STRASSE -, 36A, 2. vereinfachte Änderung - EBKERIEGE WEST -, 36C, 1. vereinfachte Änderung - EBKERIEGE-PETERSTRASSE -, 40, 8. vereinfachte Änderung - HAVERMONIKENSTRASSE / KOHLENHAFEN -, 43B, 1. vereinfachte Änderung - GRENZSTRASSE - SÜDL. BREMER STRASSE -, 80, 3. vereinfachte Änderung - GEBIET LADESTRASSE -, 80A, 7. vereinfachte Änderung - GÜTERSTRASSE -, 94, 1. vereinfachte Änderung - GEWERBE GEBIET SÜDLICH FLUTSTRASSE -, 94C, 6. vereinfachte Änderung - GEWERBE GEBIET NIEDERSACHSENDAMM -, 164B, 1. vereinfachte Änderung - MARKTSTRASSE WEST - ÖSTLICHER TEILBEREICH -, 166, 2. vereinfachte Änderung - SÜDLICH GROSS BELT -, 184, 5. vereinfachte Änderung - HEUWEG WEST -, 214, 1. vereinfachte Änderung - TECHNOLOGIE PARK - EHEMALIGE MARINE BANT.

Die Bebauungsplanänderungen werden im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB als ergänzender Textbebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und mit Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Vorlage ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

Amerkamp
Fachbereichsleiter

Sichtvermerk
OB

Marušić
Stadtbaurat

Begründung:

Am 17.07.2019 (Vorlagen Nr. 174/2019) hat der Rat den Endbericht zur 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) 2019 für die Stadt Wilhelmshaven beschlossen.

Im Rahmen der Erstellung des EHK erfolgte mithilfe einer Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung der Einzelhandelssituation im Stadtgebiet von Wilhelmshaven die Ermittlung geeigneter „zentraler Versorgungsbereiche (ZVB)“, die sich wie folgt untergliedern lassen (vgl. hierzu Anlage 2):

- Hauptzentrum (Innenstadt)
- Nebenzentrum (Gökerstraße/ Bismarckstraße (GöBi) sowie Posener Straße/ Preußenstraße)
- Nahversorgungszentren
- Sonderstandorte (Flutstraße und Ebkeriege).

Die Analyse der Einzelhandelssituation in Wilhelmshaven hat weiterhin gezeigt, dass ein zu starkes Ungleichgewicht bei der Verteilung des Einzelhandelsbesatzes zu Gunsten der Einzelhandelslagen außerhalb der Zentren besteht. Daraus folgt, dass der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der Zentren auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau liegt. Um dem entgegenzuwirken werden mit der 2. Fortschreibung des EHK 2019 6 Grundsätze zu Einzelhandelsentwicklungen in Wilhelmshaven gefasst (Vgl. S. 91).

Unter anderem sollte sich die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf das Hauptzentrum und die Nebenzentren beschränken. In den ausgewiesenen NVZ sollte der Fokus auf dem nahversorgungsrelevanten Sortiment liegen (Lebensmittel, Drogerieartikel etc.). Diese Bereiche sehen nur ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches vor. An den Sonderstandorten sollte keine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Dort gilt es, vorhandene Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten so zu steuern, dass maximal der erweiterte Bestandsschutz gilt.

Die Grundsätze des EHK korrelieren mit den Festsetzungen derjenigen rechtskräftigen Bebauungspläne, die den Einzelhandel mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den Sonderstandorten oder etwa in Bereichen ermöglichen, die nicht den ZVB zuzählen sind. Um die Zielvorstellungen des Zentrenkonzeptes bestmöglich umzusetzen, sollen die bestehenden Bebauungspläne insofern angepasst werden, als sie die weitere Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentren und der NVZ ausschließen. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt ausschließlich durch Bebauungsplanfestsetzungen. Hierzu müssen mehrere Bebauungspläne geändert werden.

1. Es sind Überarbeitungen der Bebauungspläne erforderlich, in denen aufgrund fehlender Regelungen durch die BauNVO Ansiedlungen mit „großflächigem Einzelhandel“ außerhalb eines Zentrums oder ZVB zulässig sind (z.B. BauNVO 1962).
2. Es sind Überarbeitungen der Bebauungspläne erforderlich, in denen Ansiedlungen für Betriebe mit „nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten“ außerhalb eines Zentrums oder ZVB zulässig sind. Im Zweiten Fall sind insbesondere die Sonderstandorte kritisch und prioritär zu bearbeiten, da sich hier bereits Einzelhandel etabliert hat und aufgrund der rechtlichen Situation weitere negative Entwicklungen abzeichnen, die dringend einer Regelung bedürfen (EHK –Grundsatz 3 ab Seite 70)
3. Standorte mit „integrierten Lagen“ müssen identifiziert werden, die für die o.g.

Ansiedlungsvorhaben entweder unschädlich sind bzw. aufgrund einer unattraktiven Randlage kein sofortiger Handlungsbedarf besteht.

Es besteht bei folgenden Bebauungsplänen akuter Handlungsbedarf (s. Tabelle). Um die erforderlichen Maßnahmen kurzfristig und mit kleinstmöglichem Aufwand abzuarbeiten, sollen die erforderlichen Bebauungsplanänderungsverfahren als vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB nur mit einer textlichen Ergänzung als Sammelverfahren durchgeführt werden.

TABELLE: ÜBERSICHT KRITISCHER BEBAUUNGSPLÄNE DER PRIORITÄT 1

Aufstellung s-beschluss	Titel	B-Plan -Nr. 1	Lage	Kritisch
30, 7. vereinfachte Änderung.	Flensburger Straße	30 UR	Zwischen Flensburger Str. und Marinearsenal	Großflächiger Einzelhandel zulässig
36A, 2. vereinfachte Änderung	Ebkeriege West	36A UR	Südlich B 210	Lage im Sonderstandort - Sortimente
36C, 1. vereinfachte Änderung	Ebkeriege-Peterstraße	36C UR	Ebkeriege nördlich Peterstraße	Lage im Sonderstandort - Sortimente
40, 8. vereinfachte Änderung	Havermonikenstraße / Kohlenhafen	40 UR+ 2.-5. Ä.	Kanal, Schlachthofgelände	Großflächiger Einzelhandel zulässig. (Auftrag RAT)
43B, 1. vereinfachte Änderung	Grenzstraße – südl. Bremer Straße	43B UR	Stadthalle	Sortimente, Bearbeitung auch bezüglich künftiger Entwicklung erforderlich
80, 3. vereinfachte Änderung	Gebiet Ladestraße	80 UR, +2.Ä	Güterstraße/Ladestraße	Lage im Sonderstandort - Sortimente
80A, 7. vereinfachte Änderung	Güterstraße	80A UR +2,3, 5 Ä.	Güterstraße	Lage im Sonderstandort - Sortimente
94, 1. vereinfachte Änderung	Gewerbegebiet südlich Flutstraße	94 UR	Südlich Autobahn	Sortimente, Bearbeitung auch bezüglich künftiger Entwicklung erforderlich
94C, 6. vereinfachte Änderung	Gewerbegebiet Niedersachsendamm	94C UR	Flutstraße Voslapp/Rüstersiel	Lage im Sonderstandort - Sortimente

164B, 1. vereinfachte Änderung	Marktstraße West - östlicher Teilbereich	164B UR	Marktstraße West	Ansiedlungsvorhaben (Auftrag RAT)
166, 2. vereinfachte Änderung	Südlich Groß Belt	166 UR	Bereich Heuweg, Güterstraße	Lage im Sonderstandort - Sortimente
184, 5. vereinfachte Änderung	Heuweg West	184 UR	Bereich Heuweg	Lage im Sonderstandort - Sortimente
214, 1. vereinfachte Änderung	Technologie Park - ehemalige Marine Bant	214 UR	Banter Seepark	Sortimente - ist als BP 198 bereits im Aufstellungsverfahren (Auftrag RAT - Aufstellungsbeschluss 45/2011 v. 16.02.2011)

¹= betroffene Bebauungspläne

Finanzielle Auswirkungen X nein
Personelle Auswirkungen X nein