

Vorlagen-Nr. **93/2023**

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Fachbereich: Stadtplanung und Stadterneuerung

Wilhelmshaven, 21.03.2023

Beschlussvorlage an den RAT

**TOP: Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung
-Posener Straße zwischen Preußen- und Möwenstraße-
(mit örtlicher Bauvorschrift)
Neuer Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

Beratungsfolge	Sitzungstag	Abstimmung		
		Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Planen und Bauen	12.04.2023			
Verwaltungsausschuss	17.04.2023			
Rat	19.04.2023 (24.05.)			

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), erneut die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. -- (mit Örtlicher Bauvorschrift) 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. Der Rat der Stadt Wilhelmshaven stimmt dem Entwurf zu und beschließt, diesen (einschließlich Örtlicher Bauvorschrift) mit Begründung einen Monat lang öffentlich auszulegen. Die Vorlage ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

Amerkamp
Fachbereichsleiter

Sichtvermerk
OB

Marušić
Stadtbaurat

Begründung:

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan Nr. 90 –Posener Straße zwischen Preußen- und Möwenstraße- ist ein ca. 800m² großes Grundstück an der Ecke Posener Straße / Gnesener Straße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Königreichssaal, der von Jehovas Zeugen aufgegeben worden ist.

Inzwischen ist das Grundstück von der Religionsgemeinschaft veräußert worden. Die Nachnutzung des Grundstückes soll zu Wohnzwecken erfolgen. Dies widerspricht der o. g. Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 90 (siehe Abbildung 1).

Da durch die geplante Nutzungsänderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 90 berührt werden, ist der Bebauungsplan für diesen Bereich zu ändern.

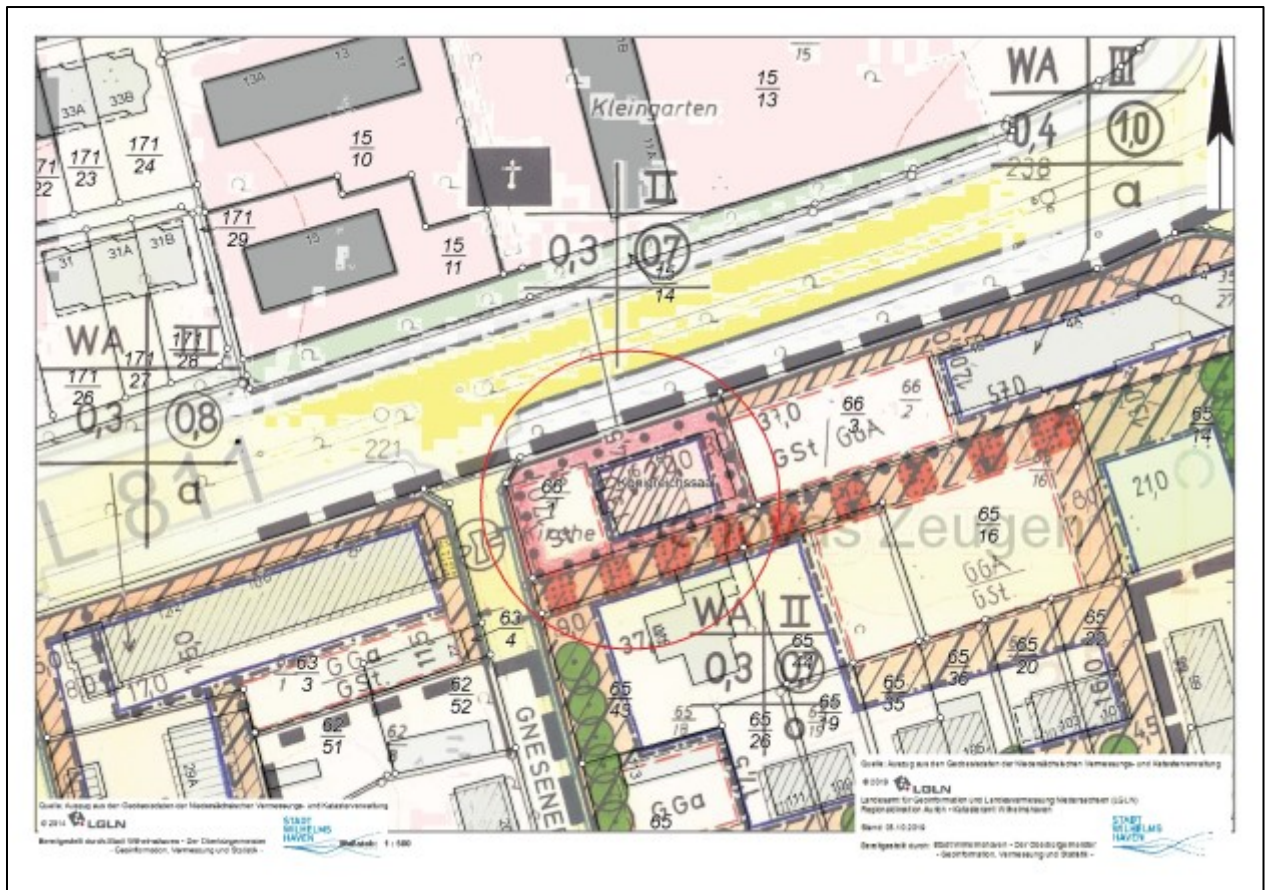


Abbildung.1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 90 überlagert durch ALKIS (Originalmaßstab 1:500 in DIN A3)

Neuer Aufstellungsbeschluss:

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung wurde mit Ratsbeschluss vom 18.12.2019 (ohne die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften) eingeleitet (Vorlagen Nr. 335/2019).

Im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss hat sich im Rahmen der Grundlagenermittlung sowie der Entwurfserarbeitung herausgestellt, dass Bedarf besteht, auf Landesrecht beruhende Regelungen, in Form von örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen (siehe Ziele der Planung).

Aufgrund der Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in das vorliegende Änderungsverfahren wird dieser erneute Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Entwurf:

Inzwischen ist die Grundlagenermittlung abgeschlossen, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 jetzt im Entwurf vorliegt.

Das Verfahren kann nun mit der öffentlichen Auslegung gemäß §3(2) BauGB fortgeführt werden. Mit dem Entwurfsbeschluss wird diese vorbereitet.

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung und Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt, ist die Anwendbarkeit des §13a BauGB gegeben.

Aus diesem Grund kann die Bebauungsplanänderung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der

Behörden gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB verzichtet werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Bereich „Wohnbaufläche“ darstellt.

Ziel der Planung:

- Änderung der Art der Nutzung von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Sicherung der Erschließung,
- Beitrag für die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung,
- Maßnahmen im Sinne der Erhaltung und Stärkung der biologischen Vielfalt,
- Regelungen zu Einfriedungen und zu Vorgartenbereichen (ÖBV)

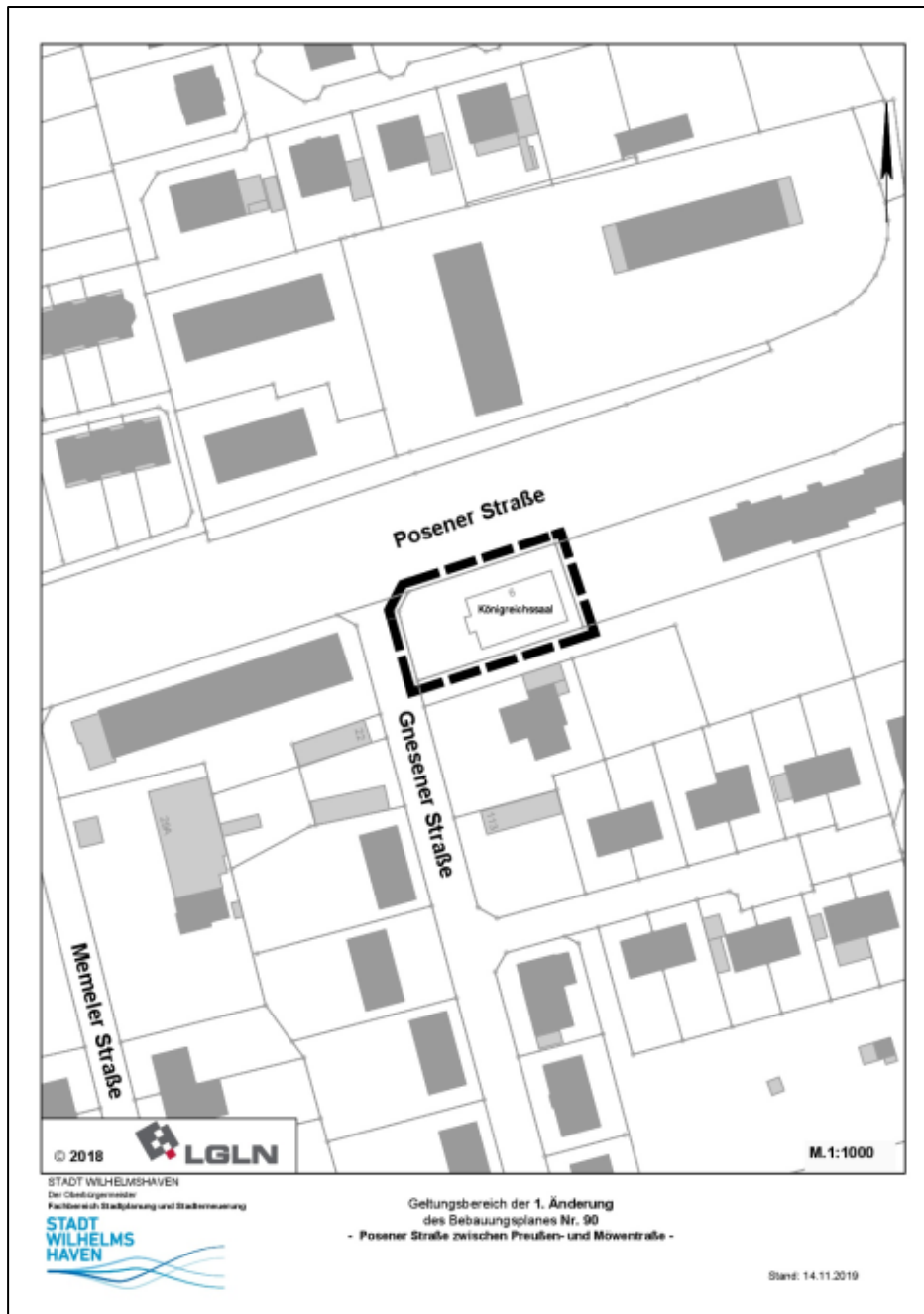
Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich liegt südlich der Posener Straße und östlich der Gnesener Straße im Stadtteil Fedderwardergroden und umfasst ca. 800 m².



Übersichtskarte - Lage im Stadtgebiet (Maßstab 1:10.000 im Original DIN A 4)

Geltungsbereich



Kostenübernahme:

Die Übernahme der Kosten erfolgt durch einen Investor und ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB mit dem Investor geregelt.

Hinweis: die Anlagen zum Bauleitplanverfahren (Gutachten, Kartierungen u.a.) sind mit der Beschlussvorlage zum „Entwurfsbeschluss“ als Anhang in das Rats-Informationssystem (RIS) eingestellt worden. Zum Abschluss des Verfahrens (Satzungsbeschluss, Feststellungsbeschluss) können diese Unterlagen unter diesem Link eingesehen werden, sie werden nicht ein zweites Mal in das RIS eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen

X nein

 ja

Personelle Auswirkungen

X nein

 ja

Beteiligte Fachbereiche/Betriebe

X Keine