

Vorlagen-Nr. **522/2026**

Öffentlich	522/2026
nichtöffentlich	

Antragsteller: Gruppe Gemeinsam BUNT

Wilhelmshaven, 20.04.2026

Antrag Gruppe "Gemeinsam BUNT": Einleitung und Sicherung einer städtebaulichen Neuordnung für die Fläche Ebertstraße / Virchowstraße / Rheinstraße

Beratungsfolge	Sitzungstag
Verwaltungsausschuss	20.04.2026 (29.06.2026)
Rat	22.04.2026 (01.07.2026)
Ausschuss für Planen und Bauen	09.06.2026
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Häfen	15.06.2026

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Konzeptes „grün-blaue Verbindungswege Innenstadt – Südstrand“ dem Rat eine Beschlussvorlage zur städtebaulichen Neuordnung der Fläche Ebertstraße / Virchowstraße / Rheinstraße vorzulegen.
2. Diese Beschlussvorlage soll insbesondere folgende Maßnahmen umfassen:
 - a) die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (B013-2AE),
 - b) die Definition neuer städtebaulicher Zielsetzungen für die Fläche im Sinne des Konzeptes, insbesondere hinsichtlich Durchgrünung, Aufenthaltsqualität,

- Wegebeziehungen sowie klimaangepasster Stadtentwicklung,
- c) die Entwicklung einer realistischen Nutzungsperspektive unter Berücksichtigung gemischter Nutzungsformen (insbesondere Wohnen, kleinteiliges Gewerbe und quartiersbezogene Nutzungen).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Vorlage zu prüfen und darzustellen,
- a) inwieweit aufgrund des Zeitablaufs seit Inkrafttreten der letzten Planänderung im Jahr 2008 mögliche Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB noch bestehen,
 - b) ob zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erforderlich ist,
 - c) inwieweit weitergehende Instrumente des Baugesetzbuches, insbesondere nach § 165 BauGB (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) so-wie § 176 BauGB (Baugebot), grundsätzlich für dieses Areal in Betracht kommen.
4. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss für Planen und Bauen zur Beratung und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat das Konzept „grün-blaue Verbindungswege Innenstadt – Südstrand“ als Leitlinie für die zukünftige Entwicklung und Gestaltung des Stadtraumes zur Kenntnis genommen. Das Konzept formuliert klare Ziele hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Durchgrünung, Besucherlenkung und städtebaulicher Verknüpfung zentraler Bereiche. Gleichzeitig stellt es fest, dass die Umsetzung einzelner Maßnahmen jeweils gesonderte Ratsbeschlüsse erfordert.

Die Fläche Ebertstraße / Virchowstraße / Rheinstraße nimmt innerhalb dieses räumlichen Zusammenhangs eine zentrale Lage ein und ist für die Verbindung zwischen Innenstadt und Südstrand von besonderer Bedeutung.

Unabhängig davon liegt die Fläche seit vielen Jahren brach. Der zugrundeliegende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2008 und wurde vor rund 18 Jahren mit dem Ziel aufgestellt, ein großflächiges Einzelhandelsprojekt zu ermöglichen. Dieses Konzept hat sich nicht realisiert. Die städtebaulichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich seitdem grundlegend verändert.

Die anhaltende Nichtentwicklung dieser zentralen Fläche steht im Widerspruch zu den im Konzept formulierten Zielen einer qualitätsvollen, vernetzten und klimaangepassten Innenstadtentwicklung.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass weder durch den Markt noch durch bisherige planerische Rahmenbedingungen eine Entwicklung der Fläche erreicht werden konnte. Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage ist ein Ankauf durch die Stadt derzeit nicht darstellbar.

Damit verbleibt als zentrales Steuerungsinstrument die Bauleitplanung. Diese bietet der Stadt die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung aktiv zu gestalten und an die heutigen Anforderungen anzupassen.

Darüber hinaus sieht das Baugesetzbuch weitergehende Instrumente vor, mit denen Kommunen auf langfristige Brachflächen reagieren können. Hierzu zählen insbesondere das Baugebot nach § 176 BauGB sowie, in besonderen Fällen, städtebauliche

Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 BauGB.

Ziel des Antrages ist es daher, die Verwaltung zu beauftragen, auf Grundlage des beschlossenen Konzeptes konkrete, rechtlich belastbare Handlungsoptionen zu erarbeiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Nach rund 18 Jahren ohne Entwicklung ist es erforderlich, die planerischen Grundlagen zu überprüfen und eine tragfähige Perspektive für diese zentrale innerstädtische Fläche zu entwickeln.