



Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven

- ergänzendes Standortkonzept



Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming

Bearbeitung: Julia Lemke M.A.

Lübeck, 27. November 2014

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-389 68 0
F 0451-289 68 21
cima.luebeck@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung+ Management GmbH in München.

Inhaltsverzeichnis

1 Standortkonzept Wilhelmshaven.....	4
1.1 Entwicklungsflächen und Bewertungskriterien	4
1.2 Einzelhandelsentwicklungsflächen im Kontext des Einzelhandelskonzeptes.....	6

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Planvorhaben und Entwicklungsflächen im Stadtgebiet	5
Abb. 2: (1) Posener Straße: Wiederaufbau LIDL	6
Abb. 3: (2) Gökerstraße: Erweiterung ALDI.....	7
Abb. 4: (3) Maadebogen: Erweiterung ALDI und COMBI.....	8
Abb. 5: (4) Freiligrathstraße: Erweiterung LIDL und Neuansiedlung ROSSMANN.....	9
Abb. 6: (5) Entwicklungsfläche Potenburg: Realisierung von Lebensmitteleinzelhandel.....	10
Abb. 7: (6) Standort ehem. Lokschruppen: Realisierung Lebensmitteleinzelhandel.....	11
Abb. 8: (7) Entwicklungsfläche ehem. Schlachthof	12
Abb. 9: (8) Entwicklungsfläche Emsstraße.....	13
Abb.10: (9) Entwicklungsfläche Marktstraße/ Mitscherlichstraße	14
Abb.11: (10) Entwicklungsfläche Marktstraße West.....	15
Abb.12: (11) Factory-Outlet-Center Wilhelmshaven	16
Abb.13: (12) ehem. Stadthalle.....	17
Abb.14: (13) Entwicklungsfläche Potenburger Weg.....	18
Abb.15: (14) Entwicklungsfläche Ernst-Barlach-Straße	19
Abb.16: (15) Güterstraße: Bestand LIDL, ALDI.....	20
Abb.17: (16) Entwicklungsfläche Heuweg.....	21

1 Standortkonzept Wilhelmshaven

1.1 Entwicklungsflächen und Bewertungskriterien

Das vorgelegte Zentrenkonzept für die Stadt Wilhelmshaven trifft klare Aussagen zu den standortbezogenen Entwicklungspotenzialen innerhalb der unterschiedlichen Standortkategorien Innenstadt (Hauptzentrum der Stadt Wilhelmshaven), den Neben- und Nahversorgungszentren, den ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorten und den Sonderstandorte des großflächigen und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels.

Bezogen auf die aktuellen Entwicklungsflächen im Wilhelmshavener Stadtgebiet werden die folgenden Bewertungsgrundlagen angewendet:

- **Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt:** Die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter, zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente ist hier grundsätzlich ohne Einschränkungen möglich.
- **Lage in einem Nebenzentrum** (Göbl, Posener Straße/ Preußenstraße): Die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter, zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente ist hier möglich und ggf. auch großflächig denkbar, wenn die Innenstadtverträglichkeit nachgewiesen wurde.
- **Lage in einem Nahversorgungszentrum** (Werdumer Straße/ Dodoweg, Maadebogen, Freiligrathstraße/ Triftweg, Potenburg, Gökerstraße Nord, Friedrich-Paffrath-Straße/ Bismarckstraße): Die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente ist hier auch im Bereich der Großflächigkeit möglich, wenn die Verträglichkeit für die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche nachge-

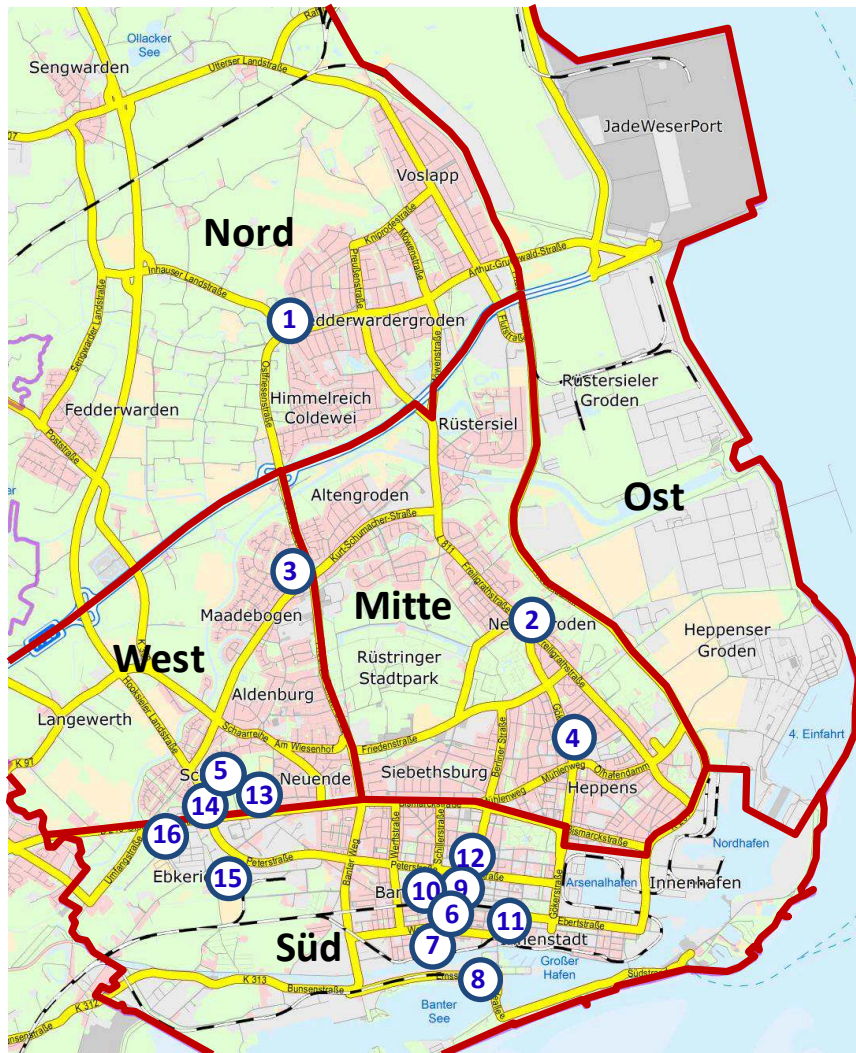
wiesen ist. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sollten zudem beachtet werden. Die Ansiedlung von zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier nur kleinflächig genehmigungsfähig.

- **Ergänzende, integrierte Nahversorgungsstandorte:** Für die insgesamt 13 integrierten Nahversorgungsstandorte¹ im Wilhelmshavener Stadtgebiet sind Arrondierungen im Kontext der Bestandssicherung möglich, wenn der Nachweis der Zentrenverträglichkeit erbracht wurde. Neuansiedlungen sind nur bei eindeutigen Nahversorgungsdefiziten im Nahbereich und dem Nachweis der Zentrenverträglichkeit möglich.
- **Sonderstandorte des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels:** Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist an Sonderstandorten uneingeschränkt möglich, die Ansiedlung von großflächigem zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente) im Hauptsortiment ist hingegen nicht genehmigungsfähig.
- **Sonstige Standorte:** Einzelhandelsnutzungen bis 800 m² Verkaufsfläche sind im Allgemeinen zulässig.

Die Stadt Wilhelmshaven hat insgesamt 17 potenzielle Entwicklungsflächen und z.T. konkrete Planvorhaben im Stadtgebiet identifiziert, die in der nachfolgenden Übersicht kartografisch dargestellt sind.

¹ Vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Wilhelmshaven Kap. 8.3

Abb. 1: Übersicht Planvorhaben und Entwicklungsflächen im Stadtgebiet



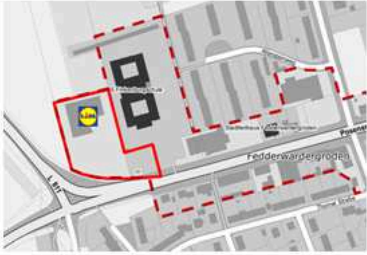
- (1) Posener Straße: Wiederaufbau LIDL
- (2) Gökerstraße: Erweiterung ALDI
- (3) Maadebogen: Erweiterung ALDI, COMBI
- (4) Freiligrathstraße: Erweiterung LIDL, Neuan siedlung ROSSMANN
- (5) Nahversorgungszentrum Potenburg
- (6) Standort ehem. Loks chuppen: Realisierung Lebensmitteleinzelhandel
- (7) Entwicklungsfläche ehem. Schlachthof
- (8) Entwicklungsfläche Emsstraße
- (9) Entwicklungsfläche Marktstraße/ Mitscherlichstraße
- (10) Entwicklungsfläche Marktstraße West
- (11) Factory-Outlet-Center
- (12) ehem. Stadthalle
- (13) Entwicklungsfläche Potenburger Weg
- (14) Entwicklungsfläche Ernst-Barlach-Straße
- (15) Güterstraße: Bestand LIDL, ALDI
- (16) Entwicklungsfläche Heuweg

Auf Grundlage der vorgestellten Bewertungskriterien kommt die ci-
ma zu folgenden Empfehlungen hinsichtlich des zukünftigen Um-
gangs mit den Entwicklungsflächen:

Quelle: cima 2014

1.2 Einzelhandelsentwicklungsflächen im Kontext des Einzelhandelskonzeptes

Abb. 2: (1) Posener Straße: Wiederaufbau LIDL

Planvorhaben		Neubau und Verkaufsflächenenerweiterung Lidl Lebensmitteldiscounter Posener Straße	
Beschreibung 	- Wiederaufbau der Lidl Immobilie nach Brandschaden - geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf zukünftig 1.300 m² (+ ca. 500 m²) 		
Integrierte Lage ☒	nicht-integrierte Lage ☐		
Zentraler Versorgungsbereich ☒	Sonderstandort ☐	Nahversorgungsstandort ☐	
		kleinflächig	auch großflächig
Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel		☒	☒
Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel		☒	☒
Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel		☒	☒
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☐ nein ☒		
Auswirkungsanalyse mit einem Nachweis der Zentrenverträglichkeit liegt vor:	ja ☒ nein ☐		
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐ nein ☒		



Quelle: cima 2014

Der Wiederaufbau des LIDL Lebensmitteldiscounters ist grundsätzlich konzeptkonform. Der Nachweis der Zentrenverträglichkeit (weitere Zentrale Versorgungsbereiche) liegt vor (vgl. Gutachterliche Stel-

lungnahme Einzelhandelsentwicklung Posener Straße (cima, 16.10.2014)).

Abb. 3: (2) Gökerstraße: Erweiterung ALDI

Planvorhaben	Neubau und Erweiterung Aldi Lebensmitteldiscounter	
Beschreibung	Neubau und Verkaufsflächenerweiterung Aldi Lebensmitteldiscounter auf zukünftig 1.260 m² VKF (+ 760 m²)	
		
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage ☐
Zentraler Versorgungsbereich	☒	Sonderstandort ☐ Nahversorgungsstandort ☐
	kleinflächig	auch großflächig
Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	☒	☒
Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☐
Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☐
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☐ nein ☒	
Auswirkungsanalyse mit einem Nachweis der Zentrenverträglichkeit liegt vor:	ja ☒ nein ☐	
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐ nein ☒	



Quelle: cima 2014

Die Erweiterung und Modernisierung des ALDI Lebensmitteldiscounters ist grundsätzlich konzeptkonform. Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche liegt vor (vgl. Gutachterliche Stellungnahme Einzelhandelsentwicklung Gökerstraße (cima, 11.11.2014)).

Abb. 4: (3) Maadebogen: Erweiterung ALDI und COMBI

Planvorhaben	Verkaufsflächenenerweiterung Aldi Lebensmitteldiscounter und COMBI Lebensmittelsupermarkt im Maadebogen	
Beschreibung	▪ Neubau und Verkaufsflächenenerweiterung Aldi Lebensmitteldiscounter auf zukünftig 1.200 m² VKF (+ 600 m²) ▪ Verkaufsflächenenerweiterung COMBI Lebensmittelsupermarkt auf zukünftig 1.850 m² (+ 600 m²)	
		
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage ☐
Zentraler Versorgungsbereich	☒	Sonderstandort ☐ Nahversorgungsstandort ☐
	kleinflächig	auch großflächig
Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	☒	☒
Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☐
Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☐
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☐ nein ☒	
Auswirkungsanalyse mit einem Nachweis der Zentrenverträglichkeit liegt vor:	ja ☒ nein ☐	
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐ nein ☒	



Quelle: cima 2014

Die Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung des ALDI Lebensmitteldiscounters und des COMBI Lebensmittelsupermarktes sind grundsätzlich konzeptkonform. Der Zentrale Versorgungsbereich Maadebogen wurde zum Zwecke der Realisierung dieses Planvorhabens abgegrenzt. Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche liegt vor (vgl.

Gutachterliche Stellungnahme Einzelhandelsentwicklung Maadebogen (cima, 15.10.2014)).

Abb. 5: (4) Freiligrathstraße: Erweiterung LIDL und Neuansiedlung ROSSMANN

Planvorhaben		Neubau und Erweiterung Lidl Lebensmitteldiscounter am Standort und ergänzende Neuansiedlung Rossmann Drogeriefachmarkt	
Beschreibung	 - Verlagerung Lidl aufs Nachbargrundstück und Erweiterung auf 1.300 m² (+ 350 m²) - Nachnutzung der Lidl Alt-Immobilie durch einen Rossmann Drogeriefachmarkt mit 800 m² VKF		
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage	☐
Zentraler Versorgungsbereich	☒	Sonderstandort	☐
		Nahversorgungsstandort	☐
		kleinflächig	auch großflächig
Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	☒	☒	☒
Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☒	☐
Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☒	☐
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☒ nein ☐		
Auswirkungsanalyse mit einem Nachweis der Zentrenverträglichkeit liegt vor:	ja ☒ nein ☐		
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐ nein ☒		



Quelle: cima 2014

Die Verlagerung und die Erweiterung der Verkaufsfläche des LIDL Marktes sowie die geplante Neuansiedlung des ROSSMANN Drogeriefachmarktes sind grundsätzlich konzeptkonform. Der Zentrale Versorgungsbereich Freiligrathstraße wurde zum Zwecke der Realisierung dieses Planvorhabens abgegrenzt. Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die weiteren Zentralen Versorgungs-

bereiche liegt vor (vgl. Gutachterliche Stellungnahme Einzelhandelsentwicklung Freiligrathstraße (cima, 16.09.2014)).

Abb. 6: (5) Entwicklungsfläche Potenburg: Realisierung von Lebensmittel-einzelhandel

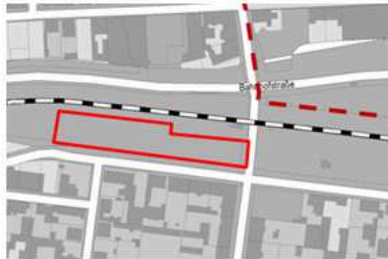
Planvorhaben	Nahversorgungszentrum Potenburg	
Beschreibung	- Verlagerung und Erweiterung der Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl von der Güterstraße - Ergänzende Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes	
		
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage ☐
Zentraler Versorgungsbereich	☒	Sonderstandort ☐ Nahversorgungsstandort ☐
	kleinflächig	auch großflächig
Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	☒	☒
Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☐
Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☐
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☒ nein ☐	
Auswirkungsanalyse mit einem Nachweis der Zentrenverträglichkeit liegt vor:	ja ☒ nein ☐	
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐ nein ☒	

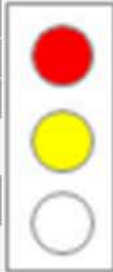


Quelle: cima 2014

Das Planvorhaben ist grundsätzlich konzeptkonform; der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche liegt vor (vgl. Gutachterliche Stellungnahme Einzelhandelsentwicklung Nahversorgungszentrum Potenburg (cima, 29.09.2014)). Der Zentrale Versorgungsbereich Potenburg wurde zum Zwecke der Realisierung dieses Planvorhabens abgegrenzt.

Abb. 7: (6) Standort ehem. Lokschuppen: Realisierung Lebensmitteleinzelhandel

Planvorhaben	Neuansiedlung Lebensmittelvollsortimenter ehem. Lokschuppen	
Beschreibung	▪ Standortbereich ehem. Lokschuppen an der Mitscherlichstraße ▪ Anfrage für einen Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.500 m² VKF ▪ die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Innenstadt kann die bestehenden Versorgungslücken schließen	
		
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage ☐
Zentraler Versorgungsbereich	☐	Sonderstandort ☐ Nahversorgungsstandort ☐
	kleinflächig	auch großflächig
Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel möglich	☒	☐
Standort für zentrenrelevanten Einzelhandel möglich	☒	☐
Standort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel möglich	☒	☐
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☐ nein ☒	nach der Realisierung des Lebensmittelmarktes in der Innenstadt
Auswirkungsanalyse notwendig:	ja ☒ nein ☐	
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐ nein ☒	

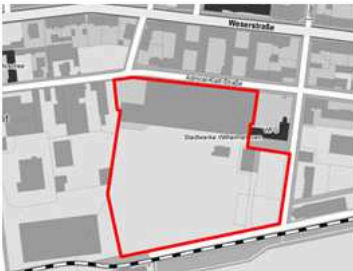


Quelle: cima 2014

Aufgrund der konkret geplanten Realisierung eines Lebensmittelfrischemarktes in der Nordseepassage (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) bestehen mittelfristig keine Nahversorgungsdefizite im Nahbereich des ehem. Lokschuppen. Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden, sollte am Standort

des ehem. Lokschuppen kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandel realisiert werden.

Abb. 8: (7) Entwicklungsfläche ehem. Schlachthof

Planvorhaben	Neuansiedlung Lebensmittelvollsortimenter am ehem. Schlachthof	
Beschreibung	- Standortbereich des ehem. Schlachthofs mit insgesamt 60.000 m² Grundstücksfläche - Für einen Teilbereich besteht die Anfrage für einen Verbundstandort aus Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter	
		
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage ☐
Zentraler Versorgungsbereich	☐	Sonderstandort ☐ Nahversorgungsstandort ☐
	kleinflächig	auch großflächig
Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel möglich	☒	☐
Standort für zentrenrelevanten Einzelhandel möglich	☒	☐
Standort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel möglich	☒	☐
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☒ nein ☐	
Auswirkungsanalyse notwendig:	ja ☒ nein ☐	
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☒ nein ☐	

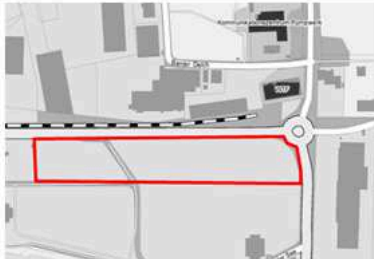
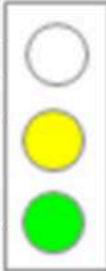


Quelle: cima 2014

Die Innenstadt genießt grundsätzlich Entwicklungspriorität. Erst wenn der geplante Lebensmittelfrischemarkt in der Innenstadt realisiert ist, sollte dieser Standort einer erneuten Prüfung unterzogen werden. Die Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungsstandorte muss sichergestellt werden. In Verbindung mit weiteren Fachmärkten des zentren- und nicht-

zentrenrelevanten Einzelhandels ist die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches erforderlich.

Abb. 9: (8) Entwicklungsfläche Emsstraße

Planvorhaben	Neuansiedlung Lebensmitteleinzelhandel Emsstraße	
Beschreibung	- Standort ist durch gewerblichen (hafenauffine) Nutzungen geprägt - Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters oder Lebensmitteldiscounters zwischen 1.200 m² und max. 1.500 m² VKF - Im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsplanung (Absichtserklärung der Stadt Wilhelmshaven) rückt der Standort perspektivisch in eine integrierte Lage	
		
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage ☐
Zentraler Versorgungsbereich	☐	Sonderstandort ☐ Nahversorgungsstandort ☐
	kleinflächig	auch großflächig
Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel möglich	☒	☐
Standort für zentrenrelevanten Einzelhandel möglich	☒	☐
Standort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel möglich	☒	☐
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☒ nein ☐	
Auswirkungsanalyse notwendig:	ja ☒ nein ☐	
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐ nein ☒	

Quelle: cima 2014

Auch die Entwicklung an der Emsstraße schränkt die Gestaltungspotenziale in der Innenstadt ein. Erst wenn der geplante Lebensmittelfrischemarkt in der Innenstadt realisiert ist, sollte dieser Standort erneut geprüft werden. Aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung im Umfeld des Plangebietes rückt der Standort in eine integrierte Lage.

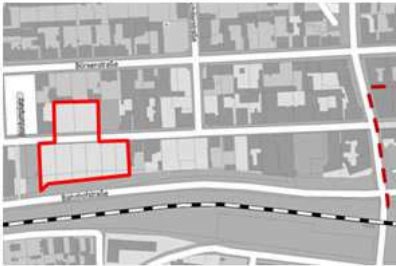
Abb.10: (9) Entwicklungsfläche Marktstraße/ Mitscherlichstraße

Entwicklungsfläche	Marktstraße/ Mitscherlichstraße													
Beschreibung	unbebautes Grundstück im Westen der Marktstraße (ca. 2.400 m²)													
														
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage ☐												
Zentraler Versorgungsbereich	☒	Sonderstandort ☐ Nahversorgungsstandort ☐												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>kleinflächig</th> <th>auch großflächig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel</td> <td>☒</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel</td> <td>☒</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel</td> <td>☒</td> <td>☒</td> </tr> </tbody> </table>		kleinflächig	auch großflächig	Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	☒	☒	Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☒	Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☒
	kleinflächig	auch großflächig												
Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	☒	☒												
Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☒												
Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☒												
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☒ nein ☐													
Auswirkungsanalyse notwendig:	ja ☐ nein ☒	Bei großflächigen Planvorhaben sollten die Auswirkungen ermittelt werden												
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐ nein ☒													



Quelle: cima 2014

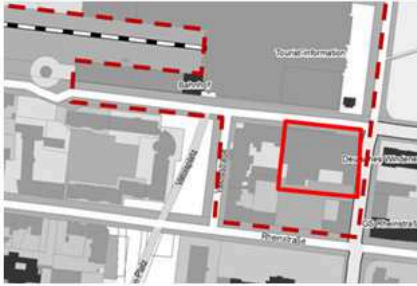
Abb.11: (10) Entwicklungsfläche Marktstraße West

Entwicklungsfläche	Marktstraße West	
Beschreibung	- Entwicklungsfläche liegt beidseitig der Marktstraße (rd. 4.200 m² Grundstücksgröße) - Die heute unbebaute Fläche wird z.T. als Parkplatz genutzt - Gemäß B-Plan Nr. 164 C ist der Standort als Kerngebiet festgesetzt	
		
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage ☐
Zentraler Versorgungsbereich	☐	Sonderstandort ☐ Nahversorgungsstandort ☐
	kleinflächig	auch großflächig
Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	☒	☐
Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☐
Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☐
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☒ nein ☐	
Auswirkungsanalyse notwendig:	ja ☐ nein ☒	Bei großflächigen Planvorhaben sollten die Auswirkungen ermittelt werden
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐ nein ☒	



Quelle: cima 2014

Abb.12: (11) Factory-Outlet-Center Wilhelmshaven

Entwicklungsfläche	Factory-Outlet-Center Wilhelmshaven	
Beschreibung	- Realisierung eines Factory Outlet Centers (FOC) am Standort des ehem. C&A Gebäudes im Süden der Innenstadt - Der Standort ist als Kerngebiet ausgewiesen - Geplant sind kleinteilige Ladenlokale für Hersteller-Direktverkäufe mit dem Angebotsschwerpunkt Bekleidung/ Wäsche - Gesamtverkaufsfläche: 6.000 m² 	
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage ☐
Zentraler Versorgungsbereich	☒	Sonderstandort ☐ Nahversorgungsstandort ☐
		kleinflächig auch großflächig
Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	☒	☒
Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☒
Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☒
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☐ nein ☒	nach der Realisierung des Lebensmittelmarktes in der Innenstadt
Auswirkungsanalyse mit einem Nachweis der Zentrenverträglichkeit liegt vor:	ja ☒ nein ☐	
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐ nein ☒	

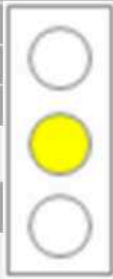
☐
☐
☒

cima 2014

Das Planvorhaben ist grundsätzlich konzeptkonform; der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche liegt vor (vgl. Gutachterliche Stellungnahme Factory-Outlet-Center Wilhelmshaven (cima, 27.11.2014)). Die Gesamtverkaufsfläche in der Branche Bekleidung/ Wäsche sollte auf max. 3.500 m² begrenzt werden.

Abb.13: (12) ehem. Stadthalle

Entwicklungsfläche		Ehem. Stadthalle	
Beschreibung	- Nur Teilflächen der ehem. Stadthalle sind heute genutzt (u.a. Fitnesscenter) - Gemäß B-Plan Nr. 43 B ist der Standort als Kerngebiet festgesetzt - Bis zu 12.000 m² Verkaufsfläche könnten am Standort entstehen → Großflächige Entwicklungsfläche		
			
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage	☐
Zentraler Versorgungsbereich	☐	Sonderstandort	☐
		Nahversorgungsstandort	☐
		kleinflächig	auch großflächig
Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel		☒	☐
Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel		☒	☐
Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel		☒	☐
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☒ nein ☐		
Auswirkungsanalyse notwendig:	ja ☒ nein ☐		
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☒ nein ☐		

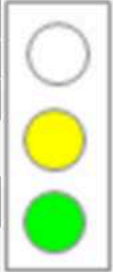


Quelle: cima 2014

Erst bei konkreten Anfragen zur Realisierung von großflächigem Einzelhandel am Standort der ehem. Stadthalle wird eine Anpassung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt diskutiert.

Abb.14: (13) Entwicklungsfläche Potenburger Weg

Entwicklungsfläche	Potenburger Weg
Beschreibung	- Der B-Plan schreibt für den westlichen Teilbereich der Fläche ein SO-Möbel fest, im Osten der Entwicklungsfläche sind Wohnbauprojekte vorgesehen - Konkrete Planungen für ein Möbelhaus liegen aktuell nicht vor 
Integrierte Lage	☒ nicht-integrierte Lage ☐
Zentraler Versorgungsbereich	☐ Sonderstandort ☒ Nahversorgungsstandort ☐
	kleinflächig auch großflächig
Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	☐ ☐
Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel	☐ ☐
Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	☒ ☒
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☐ nein ☒
Auswirkungsanalyse notwendig:	ja ☒ nein ☐
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐ nein ☒

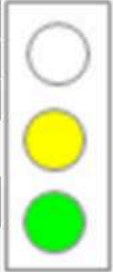


Quelle: cima 2014

Bei einer konkreten Anfrage zur Entwicklung eines großflächigen Möbelhauses am Standort Potenburger Weg ist die Erstellung einer Auswirkungsanalyse notwendig. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung eines großflächigen Möbelmarktes sind bereits gegeben.

Abb.15: (14) Entwicklungsfläche Ernst-Barlach-Straße

Entwicklungsfläche		Ernst-Barlach-Straße	
Beschreibung	- Unbebautes Grundstück im Geltungsbereich eines GE - Grundstücksfläche ca. 8.400 m² - Es liegt kein konkretes Planvorhaben vor		
			
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage	☐
Zentraler Versorgungsbereich	☐	Sonderstandort	☒
		Nahversorgungsstandort	☐
		kleinflächig	auch großflächig
Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel		☐	☐
Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel		☐	☐
Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel		☒	☒
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☐	nein ☒	
Auswirkungsanalyse notwendig:	ja ☒	nein ☐	
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐	nein ☒	



Quelle: cima 2014

Bei einer konkreten Anfrage zur Realisierung von großflächigem und nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel am Standort Ernst-Barlach-Straße ist die Erstellung einer Auswirkungsanalyse notwendig.

Abb.16: (15) Güterstraße: Bestand LIDL, ALDI

Entwicklungsfläche	Bestandsflächen Aldi und Lidl Güterstraße	
Beschreibung	- Bestandsflächen Lidl und Aldi (beide 750 m² VKF) - Verlagerungswünsche an den Standort Potenburg liegen vor (vgl. Standortbewertung Potenburg)	
		
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage ☐
Zentraler Versorgungsbereich	☐	Sonderstandort ☒
		Nahversorgungsstandort ☐
	kleinflächig	auch großflächig
Standort geeignet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	☐	☐
Standort geeignet für zentrenrelevanten Einzelhandel	☐	☐
Standort geeignet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	☒	☒
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☐ nein ☒	
Auswirkungsanalyse notwendig:	ja ☒ nein ☐	
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐ nein ☒	



Quelle: cima 2014

Mit der geplanten Standortverlagerung der Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL aus der nicht-integrierten Sondergebietslage in eine integrierte Wohngebietslage besteht die Chance die Nachnutzung planungsrechtlich zu begleiten und die Standorte ausschließlich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sowie gewerbliche Nutzungen zu öffnen.

Abb.17: (16) Entwicklungsfläche Heuweg

Entwicklungsfläche	Heuweg	
Beschreibung	- Entwicklungsfläche grenzt westlich an den Sonderstandort Ebkeriege an - unmittelbar angrenzend Hornbach Bau- und Gartenfachmarkt - Gemäß B-Plan Nr. 184 Gewerbegebiet mit einem Ausschluss von zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel → Großflächige Entwicklungsfläche; kein konkretes Planvorhaben vorhanden	
		
Integrierte Lage	☒	nicht-integrierte Lage ☐
Zentraler Versorgungsbereich	☐	Sonderstandort ☐ Nahversorgungsstandort ☐
	kleinflächig	auch großflächig
Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel möglich	☒	☐
Standort für zentrenrelevanten Einzelhandel möglich	☒	☐
Standort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel möglich	☒	☐
Nahversorgungsdefizit im Umfeld vorhanden:	ja ☐ nein ☒	
Auswirkungsanalyse notwendig:	ja ☒ nein ☐	
Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich	ja ☐ nein ☒	



Quelle: cima 2014

Bei einer konkreten Anfrage zur Realisierung von großflächigem und nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel am Standort Heuweg ist die Erstellung einer Auswirkungsanalyse notwendig.