

## Textliche Festsetzungen:

### § 1 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes treten für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 189 (rechtskräftig seit dem 06.07.2001) außer Kraft. Die Festsetzung Nr. 1.4 (Altlasten / Kampfmittel) gilt weiterhin.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet (MI) sind im Erdgeschoss Wohnungen nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO).

Einzelhandelsläden sind im Mischgebiet (MI) nur ausnahmsweise zulässig soweit sie keine zentrenrelevanten Hauptsortimente führen oder der Gebietsversorgung dienen.

Folgende Sortimente gelten gemäß Sortimentsliste 2019 als zentrenrelevant:

Parfümerie- und Kosmetikartikel, Bekleidung, Wäsche, Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör), Sportbekleidung und -schuhe, Sportgeräte, Campingartikel, Schuhe, Bücher, Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätswaren), Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat, Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“), Lampen und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Foto und Zubehör, optische und akustische Artikel, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Koffer und Taschen, Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör, Baby-/ Kleinkinderartikel (inkl. Kinderwagen, Kindersitze)

### § 3 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (GR) von 200 m<sup>2</sup> gibt gem. § 19 Abs. 2 BauNVO die Fläche an, die von Gebäuden überdeckt werden darf. Sie darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 (Nebenanlagen, Wege, Zufahrten usw.) um 200 m<sup>2</sup> überschritten werden. Im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen wird eine Grundfläche von 2.400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### § 4 Zu erhaltende Bäume

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind entsprechend der städtischen Baumschutzsatzung zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

## Hinweise:

### 1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799 2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### 2. Altlasten

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Wilhelmshaven liegen Eintragungen als Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet vor. Sollten bei anstehenden Bauvorhaben weitere Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde, Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz zu benachrichtigen. Eventuell anfallender kontaminierter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu behandeln, und nachweisbar und fachgerecht zu entsorgen.

### 3. Rüstungsalasten / Kampfmittel

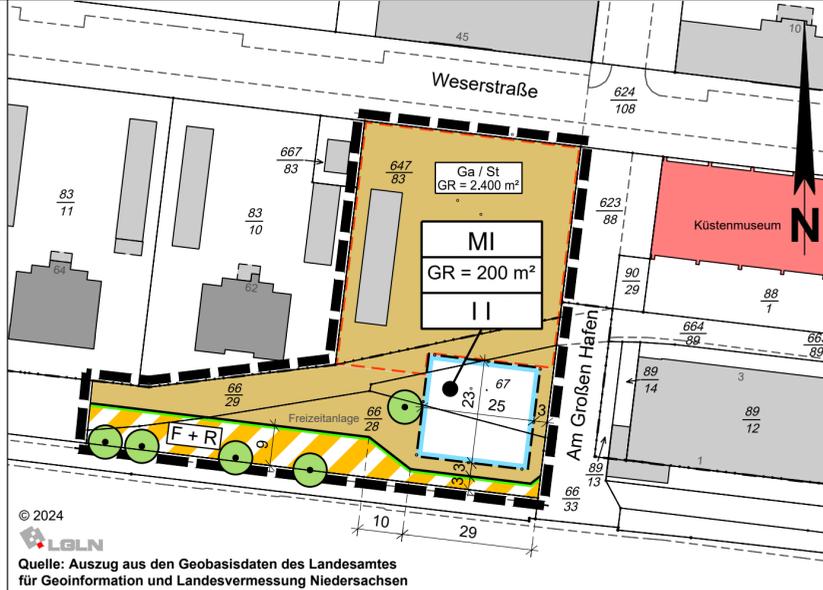
Im Planungsbereich ist insbesondere an den Bauwerken, sowie Alt- und Gleisanlagen mit Bodenkontamination und Rüstungsalasten (Hafenanlagen) zu rechnen. Die bei Zustandsänderungen festgestellten Bodenbelastungen sind zu bewerten und zu sichern, und bei einer Gefährdung von Schutzgütern zu sanieren. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Stadtgebiet Wilhelmshavens grundsätzlich mit Bombenblindgängern zu rechnen ist, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wird im Zuge baulicher Maßnahmen eine Oberflächensondierung empfohlen. Aus Sicherheitsgründen ist durch den Bauherrn die Kampfmittelfreiheit mindestens für sämtliche Kampfmittelverdachtsbereiche mit geplanten Bodeneingriffen bzw. geplanter Überbauung nachzuweisen. Sollten bei der Sondierung oder Bautätigkeiten Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, LGLN, Regionaldirektion Hannover, Marienstr. 34, 30171 Hannover, Tel. 0511/106-3012 oder kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de oder der Fachbereich Bürgerangelegenheiten / Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Wilhelmshaven zu benachrichtigen. Auf Grundlage einer Stellungnahme des LGLN vom 27.11.2024 wird in Kapitel 2.10 der Begründung auf die in diesem Plangebiet konkret vermuteten Kampfmittelbelastungen hingewiesen.

### 4. Freiflächen-, Vegetations-, Biotop- und Artenschutz

Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen, zu bewahren. Einzuhalten und umzusetzen sind ferner die Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Sofern im Zuge der Bautätigkeit Schnittmaßnahmen an Gehölzen notwendig werden ist die ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten.

### 5. Baumschutzsatzung

Es sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone zzgl. Mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen zu bewahren. Bei Betroffenheit von Bäumen, welche unter die Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung fallen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu stellen.



© 2024

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 16 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GR = 200 m<sup>2</sup>

Grundfläche

||

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

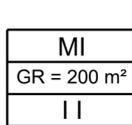
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Hier: Fuß- und Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum

Sonstige Planzeichen



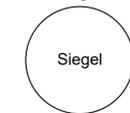
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Hier: Garagen und Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## PRÄAMBEL / AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den im Plan enthaltenen textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.



Wilhelmshaven, den 27.03.2025

STADT WILHELMSHAVEN

Der Oberbürgermeister

gez. i.V. Schönfelder

Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE:

Liegenschaftskarte

Maßstab: M 1:1000

"Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2024

www.lgln.niedersachsen.de

Herausgeber:



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich · Katasteramt Wilhelmshaven

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.06.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.



Wilhelmshaven, den 04.04.2025

Katasteramt Wilhelmshaven

Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven

gez. Hemmieoltmanns

AUSARBEITUNG

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Wilhelmshaven, den 08.04.2025

STADT WILHELMSHAVEN

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Im Auftrage

gez. Wilms

gez. Wilms / gez. Gabriel

/

gez. Marušić

Fachbereichsleitung

Abteilungsleitung/Sachbearbeitung

Plan gezeichnet

Stadtbaurat

| Verfahrensschritte                                                  | Datum                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss                                               | 29.05.2024              |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit                          | entfällt                |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden                                | entfällt                |
| Entwurfsbeschluss / Beschluss über die Veröffentlichung im Internet | 23.10.2024              |
| Zeitraum der Veröffentlichung im Internet                           | 28.10.2024 - 29.11.2024 |
| Zeitraum der Beteiligung der Behörden                               | 28.10.2024 - 29.11.2024 |
| Satzungsbeschluss                                                   | 26.03.2025              |
| Rechtskraft                                                         | 16.04.2025              |

SATZUNGSBESCHLUSS

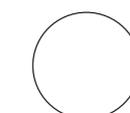
Der Bebauungsplan wurde am 26.03.2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG

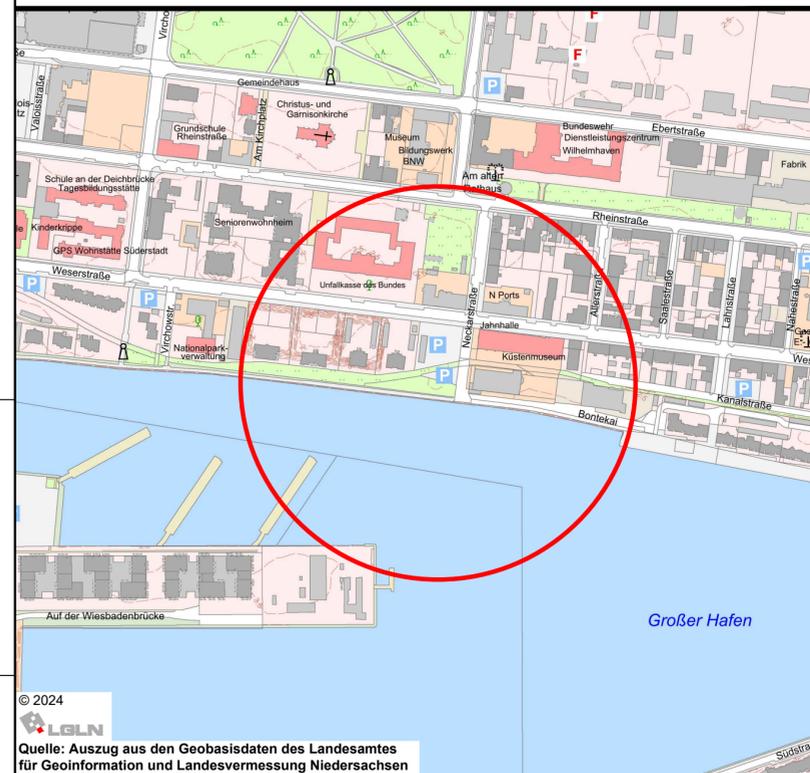
Der Bebauungsplan ist am 16.04.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gem. § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Stadt nicht - geltend gemacht worden.

Wilhelmshaven, den  
STADT WILHELMSHAVEN  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Im Auftrage



Fachbereichsleitung



© 2024

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

# BEBAUUNGSPLAN NR. 189, 2. Ä.

- Westl. Neckarstraße - Besucherzentrum -

|                 |          |             |                                                  |          |                     |
|-----------------|----------|-------------|--------------------------------------------------|----------|---------------------|
| Maßstab:        | 1 : 1000 | Verfasser:  | Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller GmbH | Prüfung: | Gabriel             |
| B-Plan-Kennung: |          | Blattgröße: | ca. 580 x 540                                    |          | 0,31 m <sup>2</sup> |
| <b>189-2AE</b>  |          | Stand:      | 03.03.2025                                       |          | Endfassung          |