



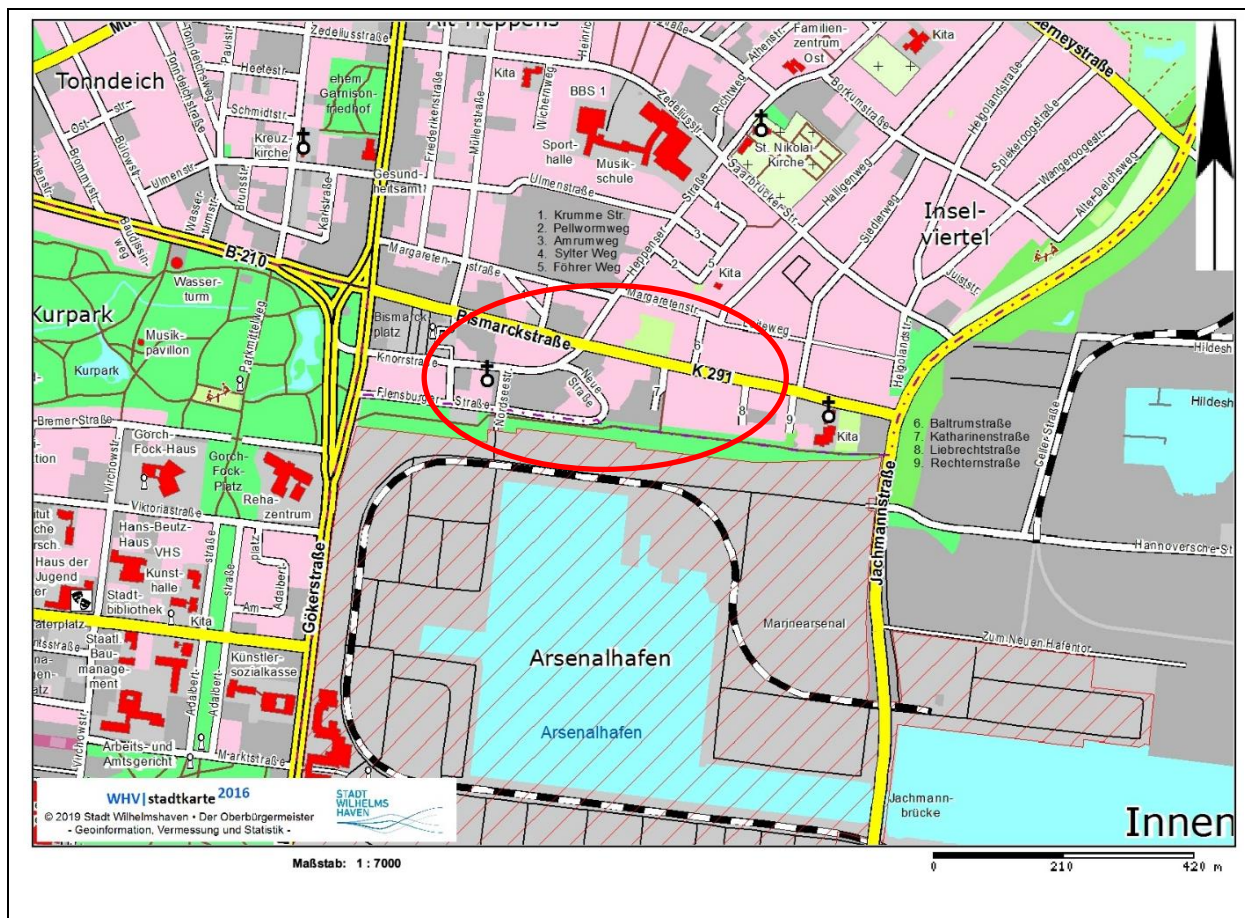
Bebauungsplan Nr. 30, 7. vereinfachte Änderung FLENSBURGER STRASSE

TEXTBEBAUUNGSPLAN

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB (Baugesetzbuch)

E N D F A S S U N G

Stand: 20. November 2024



INHALTSVERZEICHNIS :

1.	<u>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</u>	<u>3</u>
2.	<u>DAS PLANGEBIET.....</u>	<u>4</u>
2.1.	LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
2.2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	4
2.3.	KARTENMATERIAL	5
2.4.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
2.4.1.	RAUMORDNUNG.....	5
2.4.2.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.4.3.	BEBAUUNGSPLÄNE	7
2.4.4.	EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DAS OBERZENTRUM WILHELMSHAVEN (EHK 2019).....	8
2.4.5.	SONSTIGES.....	10
3.	<u>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</u>	<u>10</u>
3.1.	BESTAND	10
3.2.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
4.	<u>VERFAHRENSVERMERKE.....</u>	<u>11</u>
4.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	11
4.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT	12
4.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	12
4.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	12
5.	<u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u>	<u>13</u>
	<u>SATZUNG</u>	<u>I</u>

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Im Jahr 2019 wurde die zweite Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wilhelmshaven beschlossen. Das Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). In dem Kontext sollen zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gestärkt werden, die innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche liegen. Mit der vorliegenden Änderung soll diese Zielsetzung planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven in seiner Sitzung am 15.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30, 7. vereinfachte Änderung „Flensburger Straße“ beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist am 31.08.1967 in Kraft getreten. Somit findet die BauNVO von 1962 Anwendung, die noch keine Regelungen zum Einzelhandel trifft. Die vorliegende Planung zielt auf die Sicherung und den Erhalt des Nahversorgungsangebots innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Göker-/ Bismarckstraße (Nebenzentrum) ab.

Planverfahren:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren (gemäß § 13 BauGB) aufgestellt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, liegen die Voraussetzungen für diese Verfahrensart vor. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Zugleich kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet werden.

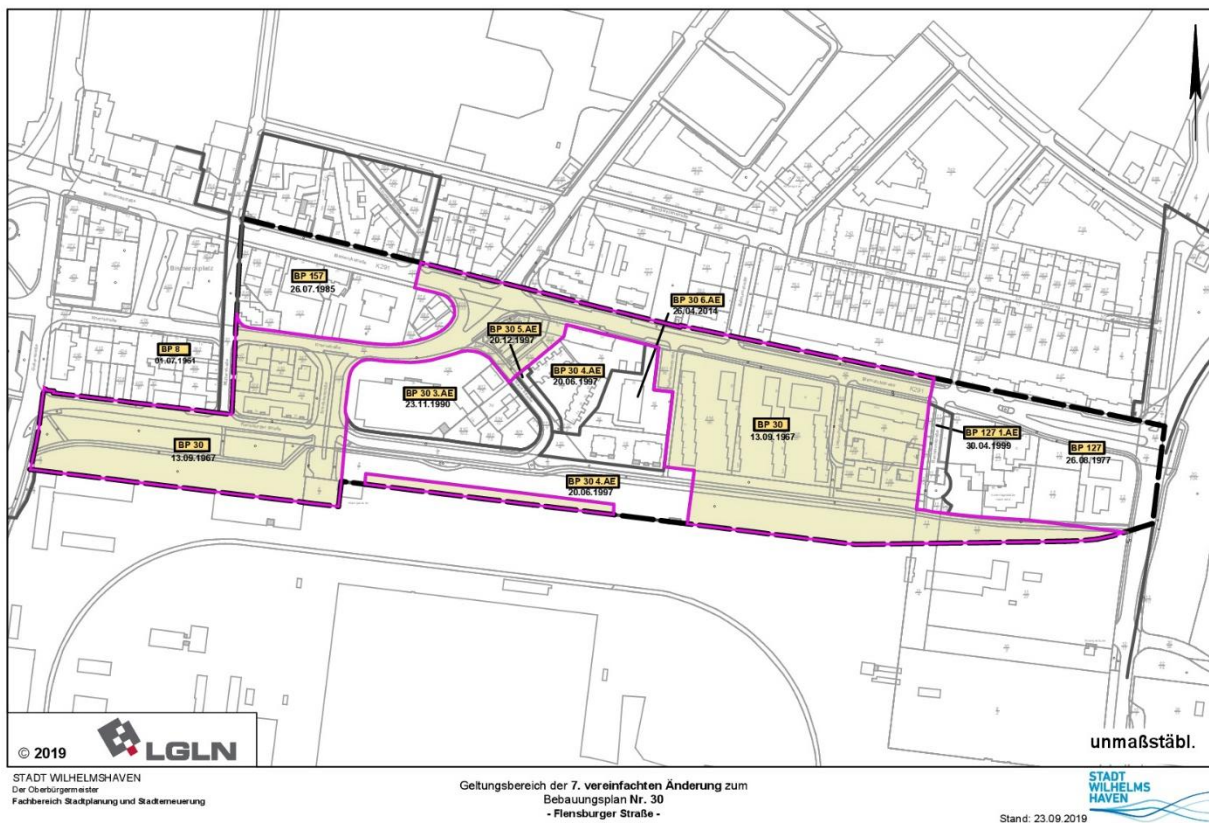
Mit den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36A ergänzt. Die bestehenden Festsetzungen bleiben erhalten. Somit gilt der Ursprungsbebauungsplan weiterhin

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6 ha und liegt im Süden des Stadtteils Heppens, im Stadtviertel Alt-Heppens. Im Norden des Plangebiets verläuft die Bismarckstraße und die südliche Plangebietsgrenze bildet die Flensburger Straße.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30, 7. vereinfachte Änderung



2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Das Plangebiet liegt im Stadtviertel Alt-Heppens, nördlich des Arsenalhafens. Insbesondere die Knorr-, die Flensburger-, die Bismarckstraße und der Osten des Plangebiets sind durch Geschosswohnungsbau geprägt. Vereinzelt liegen gewerbliche Betriebe bzw. Räumlichkeiten für freiberufliche Tätigkeiten in den Erdgeschossflächen.

Abbildung 2: © Luftbild LGLN 2021



2.3. KARTENMATERIAL

Für den Textbebauungsplan ist keine Planzeichnung erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des „Ergänzungsbebauungsplanes“ Nr. 30, 7. vereinfachte Änderung wird eine textliche Festsetzung entwickelt. Eine Änderung der Planzeichnung wird dabei nicht vorgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 30 ist weiterhin rechtskräftig. Die Karte in Abbildung 1 dient lediglich der Visualisierung des Geltungsbereiches.

2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

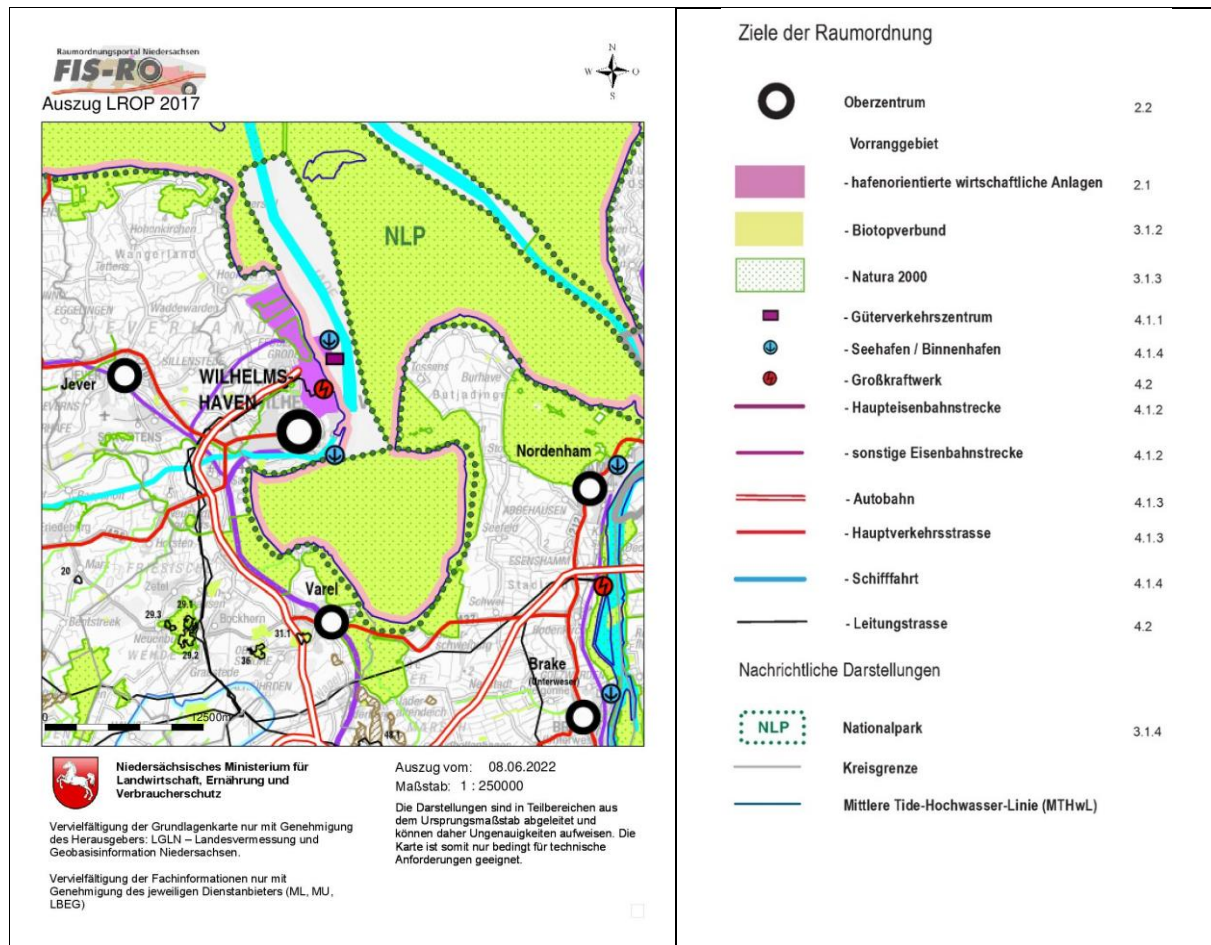
2.4.1. RAUMORDNUNG

Bauleitpläne unterliegen einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§1(4) des Baugesetzbuches (BauGB)). Die kommunale Planung soll aus den Vorgaben der übergeordneten Planung entwickelt bzw. hierauf abgestimmt werden.

In der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms ist Wilhelmshaven als Oberzentrum dargestellt. Die Aufgaben eines Oberzentrums gemäß Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen sind vielfältig und umfassen unter anderem die Sicherung und Entwicklung der zentralörtlichen Einrichtungen sowie der Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs. Daneben sollen Oberzentren auch mittel- und grundzentrale Versorgungsinfrastrukturen bereithalten.¹

¹ ergänzt nach § 4 (2) BauGB nach Hinweis ArL v. 16.10.2024

Abbildung 3: Auszug aus dem LROP - Neubekanntmachung 2022²



Vollumfänglich kann das LROP im Raumordnungsportal Niedersachsen eingesehen werden: <https://sla.niedersachsen.de/raumordnung/FIS-RO/>

Regionales Raumordnungsprogramm:

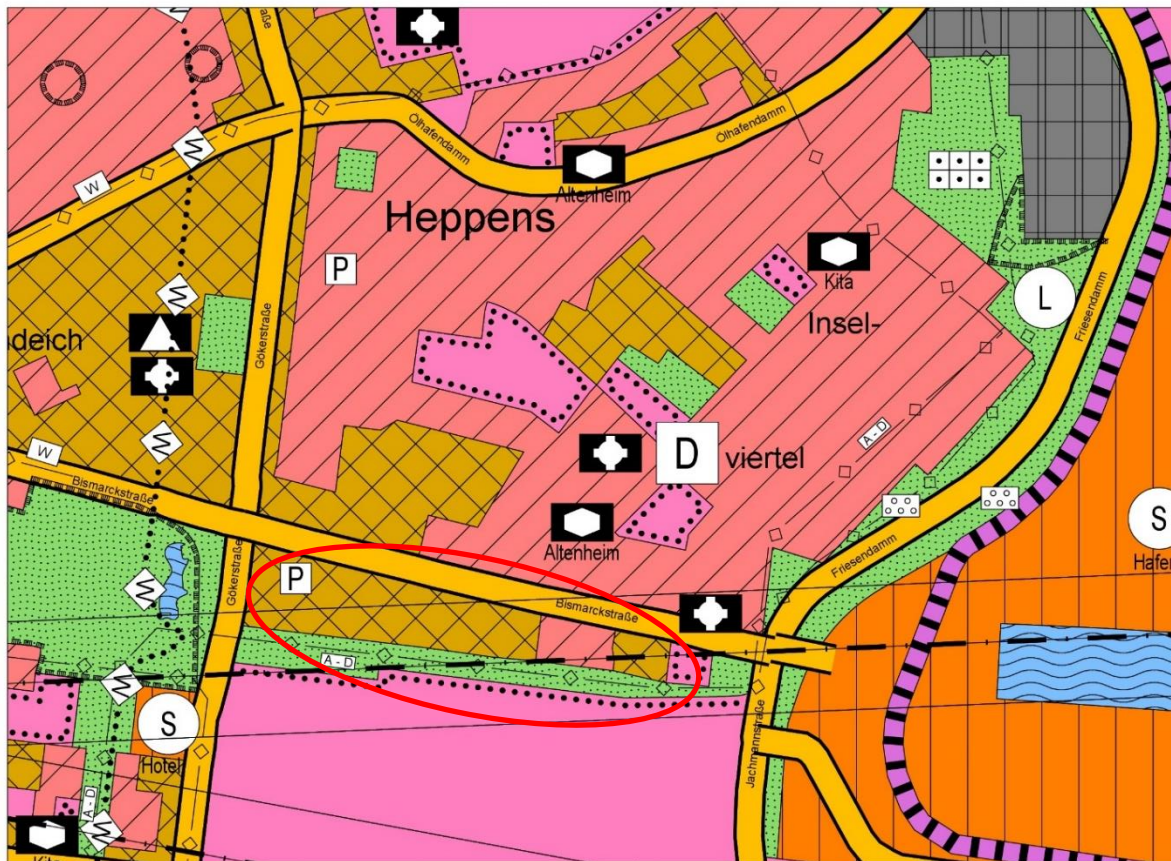
Im Niedersächsischen Raumordnungsgesetz (NROG) werden die Regelungen für die Aufstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm getroffen. § 5 (2) NROG lässt für kreisfreie Städte wie Wilhelmshaven die Option zu, dass von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abgesehen werden kann. Hiervon macht die Stadt Gebrauch.

2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven (1973) werden im nördliche Teilbereich des Plangebietes vorwiegend als Wohnbauflächen und als gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Arsenalhafen).

² Ergänzt nach § 4 (2) BauGB

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Wilhelmshaven



2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, 7. vereinfachte Änderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 überplant.

Bebauungsplan Nr. 30

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist am 13.09.1967 in Kraft getreten. Für das Plangebiet sind überwiegend „Mischgebiete“ festgesetzt.

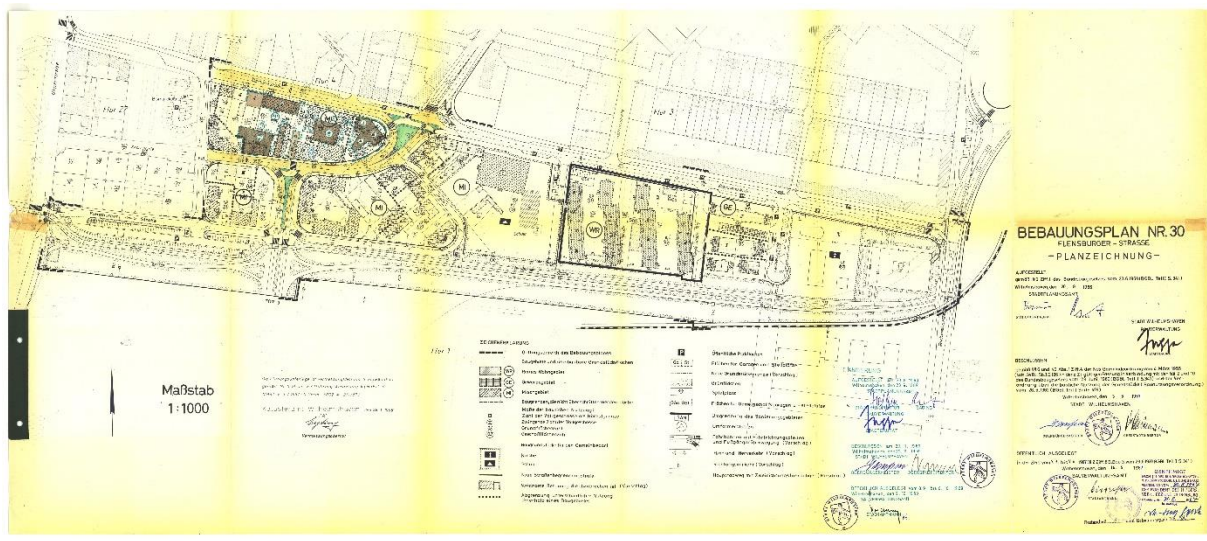
Der Ursprungsbebauungsplan wurde partiell durch folgende Änderungen überplant:

- 3. Änderung (Rechtskraft: 07.12.1990)
- 4. Änderung (Rechtskraft: 13.06.1997)
- 5. vereinfachte Änderung (Rechtskraft: 22.12.1997)
- 6. Änderung (Rechtskraft: 26.04.2014)

Zum einen wurden hier Mischgebiete festgesetzt, die Einzelhandelsnutzung explizit ausschließen. Zum anderen dienen die Planänderungen der Festsetzung von Allgemeinen und Reinen Wohngebieten (WA/WR). Nach § 3 und 4 BauNVO sind dort nur Läden zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen. Vor diesem Hintergrund ist auch hier ist großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten planungsrechtlich nicht zulässig. *Diese Änderungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 30, 7. Vereinfachte Änderung.*³

³ Ergänzt nach § 4 (2) BauGB

Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 (1981)



2.4.4. Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (EHK 2019)

Die zweite Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das Oberzentrum Wilhelmshaven (EHK 2019) dient als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet auf Basis der aktuellen landesplanerischen Rahmenbedingungen im Sinne des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen 2022. Als Oberzentrum nimmt die Stadt Wilhelmshaven neben der Ausstattung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des **täglichen (periodischen) Bedarfs** auch die Versorgung der umliegenden Mittel- und Grundzentren mit Angeboten zur Deckung des **spezialisierten höheren Bedarfs** wahr.

Um diese Versorgungsfunktion bestmöglich gewährleisten zu können, wird der Schwerpunkt auf die Erhaltung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) gelegt. Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“⁴

Das Gliederungssystem der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wilhelmshaven umfasst die folgende Zentrenstruktur:

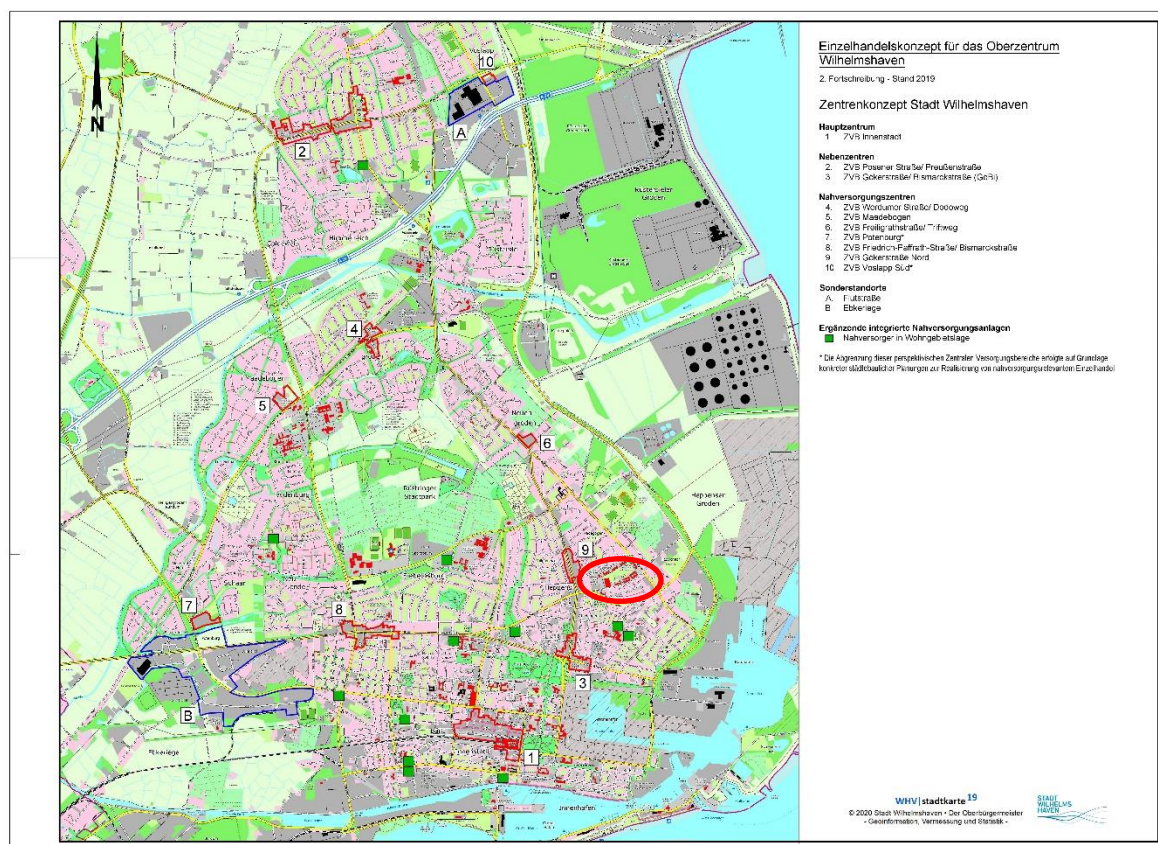
1. Hauptzentren bzw. Innenstadtzentren, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
2. Nebenzentren, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig zumindest ein breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird,
3. Grund- und Nahversorgungszentren, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen

⁴ 4 C 7/07 – UPR 2008, 68 – zur vorinstanziellen Entscheidung des OVG Münster vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 – UPR 2007, 393.

regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden.⁵

An Standorten, die nicht zu den Zentralen Versorgungsbereichen zählen, sollte daher keine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich sein. Insbesondere in Mischgebieten (MI) sollte Einzelhandel ausgeschlossen werden, sofern die Versorgungsfunktion benachbarter Zentraler Versorgungsbereiche beeinflusst und gefährdet wird. Dieses Tatbestandsmerkmal wird durch die Nähe des westlich angrenzenden Nebenzentrums „Göker-/Bismarckstraße (GöBi)“ erfüllt.⁶ Eine potenzielle Entwicklung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten steht daher den Zielen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) entgegen.

Abbildung 6: Zentrenkonzept aus dem EHK 2019



⁵ CIMA 2019, S. 99.

⁶ Ergänzt nach § 4(2) BauGB; vgl. CIMA 2019, S. 92.

Abbildung 7: Sortimentsliste aus dem EHK 2019

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport, Campingartikel) ▪ Schuhe ▪ Sanitätswaren ▪ Bücher ▪ Papier- Schreibwaren, Bürobedarf ▪ Spielwaren ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände ▪ Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.) ▪ Glaswaren, Porzellan und Keramik ▪ Hausrat ▪ Elektrogeräte ▪ Lampen und Leuchten ▪ Unterhaltungselektronik ▪ Foto und Zubehör ▪ Uhren, Schmuck ▪ Lederwaren, Koffer, Taschen ▪ Computer und Kommunikationselektronik einschl. Zubehör 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch- Putz und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren ▪ Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken) ▪ Schnittblumen, Floristik ▪ Zeitungen und Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel ▪ Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.) ▪ Baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.) ▪ Farben und Lacke, Tapeten ▪ Teppiche und Bodenbeläge ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Kfz-Zubehör ▪ Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf ▪ Musikalien, Musikinstrumente ▪ Erotikartikel, Waffen etc.

2.4.5. SONSTIGES

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 beinhaltet eine textliche Ergänzung zum Einzelhandel und bezieht sich insofern auf die Art der baulichen Nutzung. Bauflächen und das Maß der baulichen Nutzungen bleiben auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert. Folgende Belange im Sinne des § 1 (6) BauGB finden deshalb in dieser Begründung keinerlei Berücksichtigung:

- Denkmalschutz
- Natur-, Arten- und Landschaftsschutz
- Entwässerung
- Erschließung
- Technische Infrastruktur
- Soziale Infrastruktur
- Altlasten, sonstige Bodenbelastungen
- Kampfmittel

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30, 7. vereinfachte Änderung werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 30 ergänzt.

3.1. BESTAND

Im Bebauungsplan Nr. 30 mitsamt seinen Änderungen sind hauptsächlich Mischgebiete zulässig. In den festgesetzten Mischgebieten ergibt sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch § 6 (2) Nr. 3 BauNVO 1962. Die vorhandene Nutzungsstruktur zeigt einen entsprechenden Bestand (vgl. Kapitel 2.2) auf.

3.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Sinne des Baugebietstyps „Mischgebiet“ (gemäß § 6 BauNVO) wird durch eine Festsetzung zur Sortimentsstruktur ergänzt und bleibt ansonsten unverändert bestehen.

Änderung einer zulässigen Nutzung gem. § 42 BauGB

Der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten kann eine Aufhebung oder eine Änderung der zulässigen Nutzung von Grundstücken im Geltungsbereich bedeuten. Im Einzelfall können diese dadurch ggfs. eine Wertminderung erfahren.

„Ist eine Nutzung der Grundstücke für Einzelhandelszwecke schon seit mehr als sieben Jahren zulässig, d.h. ist ein Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen schon vor 2017 in Kraft getreten, so richtet sich die Höhe des Entschädigungsanspruchs grundsätzlich nach § 42 Abs. 3 BauGB. Die Höhe der zu zahlenden Entschädigung bemisst sich danach ausschließlich nach dem Wertunterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und dem Grundstückswert nach der Änderung des Bebauungsplans. Der Begriff „ausgeübte Nutzung“ umfasst den vorhandenen tatsächlichen Bestand an Bausubstanz und seine Nutzungen sowie einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb.

Künftige, auch geplante Nutzungen sind hingegen im Rahmen der Bemessung der Höhe des Entschädigungsanspruchs gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nicht zu berücksichtigen. Weitere Voraussetzung für einen Entschädigungsanspruch gemäß § 42 Abs. 3 BauGB ist die Rechtmäßigkeit der tatsächlich ausgeübten Nutzung. Dies erfordert nicht zwingend eine Baugenehmigung für diese Nutzung, sondern setzt voraus, dass sie rechtlich zulässig ist. Die tatsächlich ausgeübte Einzelhandelsnutzung muss daher im Zeitpunkt des planerischen Eingriffs entweder genehmigungsfähig sein oder aber Bestandsschutz genießen.

Für Grundstücke, die bisher nicht zu Einzelhandelszwecken genutzt werden, obwohl eine derartige Nutzung seit über sieben Jahren möglich und zulässig gewesen wäre, ergibt sich zwischen der ausgeübten Nutzung und der nach Änderung des Bebauungsplans zulässigen Nutzung keine Wertdifferenz. Ein Entschädigungsanspruch ist daher für diese Grundstücke nicht gegeben.“⁷

4. VERFAHRENSVERMERKE

4.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	(Baugesetzbuch)
BauNVO	(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung)
BBodSchG	(Bundesbodenschutzgesetz)
PlanzV	(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
NBauO	(Niedersächsische Bauordnung)
NNatG	(Niedersächsisches Naturschutzgesetz)
BNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz)
NKomVG	(Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz)

⁷ Ergänzt nach § 4 (2) BauGB - Hinweis vom ArL v. 16.10.2024; Tyczewski / Freund: Einzelhandelssteuerung im Lichte des Planungsschadensrechtes - BauR 2007 Heft 3 - 497

4.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	15.02.2023	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § (3) 1 BauGB – Bürgerversammlung	entfällt	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	entfällt	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Entwurfsbeschluss/ Beschluss über die öffentliche Auslegung	21.08.2024	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung	20.09.2024	Oberbürgermeister
Öffentliche Auslegung gem.§ 3 (2) BauGB	01.10.2024-04.11.2024	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Satzungsbeschluss und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken	15.01.2025	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Veröffentlichung der Satzung am	21.02.2025	Oberbürgermeister
Rechtskraft des Bebauungsplanes	21.02.2025	Veröffentlichung im Elektronischen Amtsblatt der Stadt Wilhelmshaven

4.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

§ 3 (2) BauGB: Zur öffentlichen Auslegung wurden die Unterlagen ins Internet eingestellt und eine Beteiligung über das Internet und per E-Mail ebenfalls ermöglicht. Der Entwurf des Bebauungsplans (Satzungstext) mit Begründung konnte auf der Seite [Bauleitplanung \(wilhelmshaven.de\)](http://Bauleitplanung.wilhelmshaven.de) ab Beginn der öffentlichen Auslegung eingesehen werden. *Die öffentliche Auslegung wurde vom 01.10.2024 bis zum 04.11.2024 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.*⁸

4.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

§ 4 (2) BauGB: *Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am 25.09.2024 durch ein Anschreiben über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB informiert und gebeten, eine Stellungnahme abzugeben. Die Beteiligung der Behörden hat parallel zur öffentlichen Auslegung stattgefunden (01.10.2024 bis 04.11.2024). Es sind insgesamt fünf Stellungnahmen eingegangen. Keine der Behörden bzw. keiner der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat Bedenken geäußert. Das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) hat lediglich Hinweise zur Begründung gegeben. Diese wurden im Nachgang in die Begründung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.*

⁸ Ergänzt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

5. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den 30.01.2025
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

gez. Amerkamp
Städt. Baudirektor

gez. Gabriel
Sachbearbeitung Bauleitplanung

Baudezernat

gez. Marušić
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

gez. Feist
Oberbürgermeister



SATZUNG

**Bebauungsplan 30,
7. vereinfachte Änderung
FLENSBURGER STRASSE
TEXTBEBAUUNGSPLAN**

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs – BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

In den Mischgebieten (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich ohne zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente zulässig. Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.“

Folgende Sortimente sind zentrenrelevant:

- Bekleidung, Wäsche
- Sportartikel, (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-Campingartikel)
- Schuhe
- Sanitärwaren
- Bücher, Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Hausrat
- Elektrogeräte, Lampen und Leuchten,
- Unterhaltungselektronik, Foto und Zubehör
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Computer und Kommunikationselektronik einschließlich Zubehör

Darunter folgende nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch- Putz- und Reinigungsmittel)
- Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen, Floristik

- Zeitungen und Zeitschriften

Folgende Sortimente sind nicht-zentrenrelevant:

- Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
- Möbel, (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.)
- baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Fahrräder und Zubehör
- Kfz-Zubehör
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Musikalien, Musikinstrumente
- Erotikartikel
- Waffen etc.

Verfahrensleiste:

PRÄAMBEL/ AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des § 10 des Baugesetzbuches (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) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven diesen Bebauungsplan, bestehend aus einer textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.



Wilhelmshaven, den 30.01.2025
 STADT WILHELMSHAVEN
 Der Oberbürgermeister

 gez. Feist
 Oberbürgermeister

AUSARBEITUNG

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom **Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**

Wilhelmshaven, den 30.01.2025

STADT WILHELMSHAVEN

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Im Auftrage

gez. Amerkamp	gez. Wilms/ gez. Gabriel	-	gez. Marušić
Fachbereichsleitung	Abteilungsleitung/Sachbearbeitung	Plan gezeichnet	Stadtbaurat

VERFAHRENSCHRITTE

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	15.02.2023

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	entfällt
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die Veröffentlichung im Internet	21.08.2024
Zeitraum der Veröffentlichung im Internet	01.10.-04.11.2024
Satzungsbeschluss	15.01.2025
Rechtskraft	21.02.2025

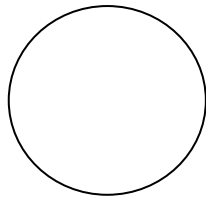
SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am 15.01.2025 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan ist am 21.02.2025 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



Bebauungsplan Nr. 30, 7. vereinfachte Änderung FLENSBURGER STRASSE