

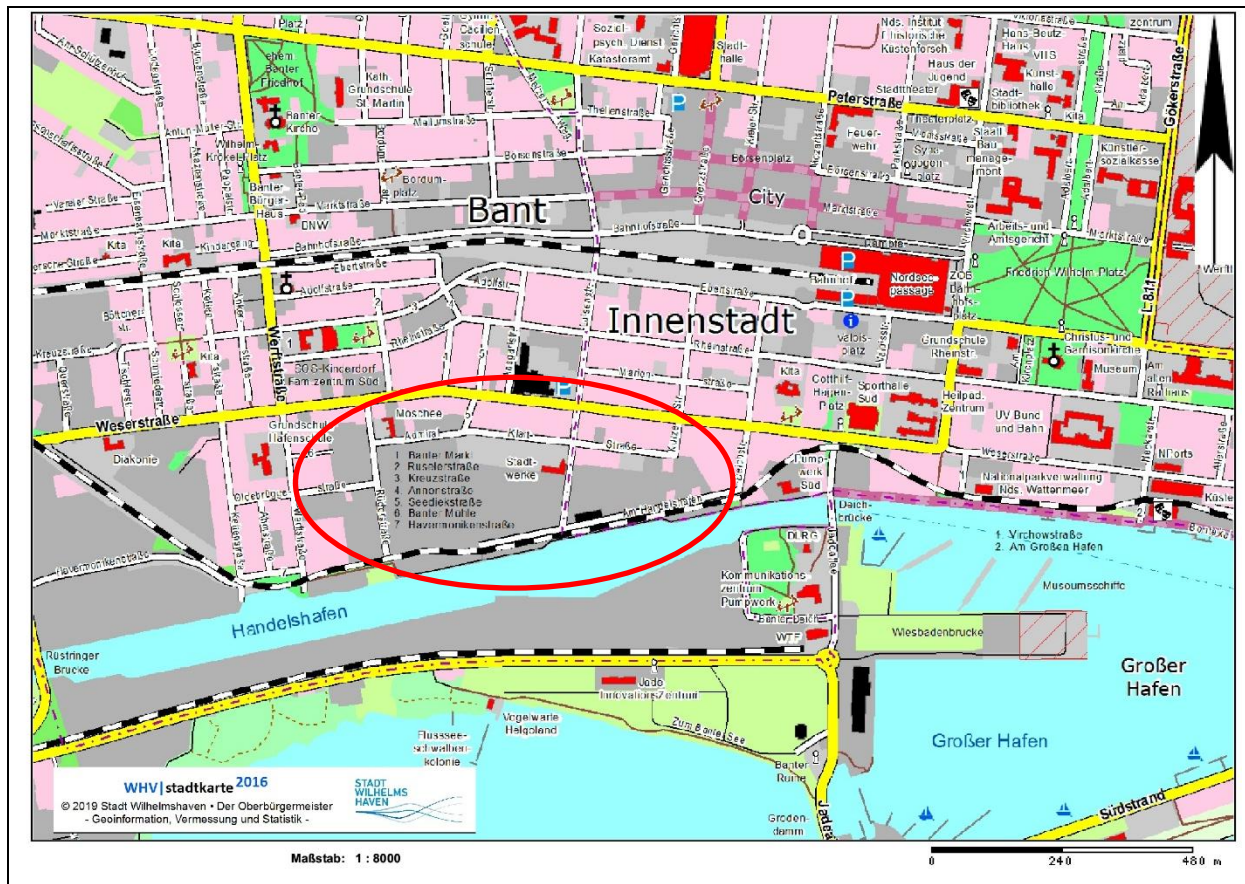


Bebauungsplan Nr. 40 8. vereinfachte Änderung HAVERMONIKENSTRASSE – KOHLENHAFEN

TEXTBEBAUUNGSPLAN

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB (Baugesetzbuch)

ENDFASSUNG
Stand: 20. November 2024



INHALTSVERZEICHNIS

<u>BEGRÜNDUNG</u>	<u>3</u>
<u>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</u>	<u>3</u>
<u>2. DAS PLANGEBIET</u>	<u>3</u>
2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
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)	10
2.4.5. SONSTIGES	11
<u>3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</u>	<u>12</u>
3.1. BESTAND	12
3.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
<u>4. VERFAHRENSVERMERKE.....</u>	<u>13</u>
4.1. RECHTSGRUNDLAGEN	13
4.2. VERFAHRENSÜBERSICHT	13
4.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	13
4.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	14
<u>5. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSEN.....</u>	<u>14</u>
<u>SATZUNG</u>	<u>I</u>

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Im Jahr 2019 wurde die 2. 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 ausgeschlossen werden, die außerhalb 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. 40, 8. vereinfachte Änderung „Havermonikenstraße/Kohlenhafen“ beschlossen.

Mit der Planung wird der Handelsschwerpunkt des Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt (Hauptzentrum)“ auf zentrenrelevante Sortimente, vorrangig aus dem aperiodischen Bedarfsbereich, weiter gestärkt.

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.

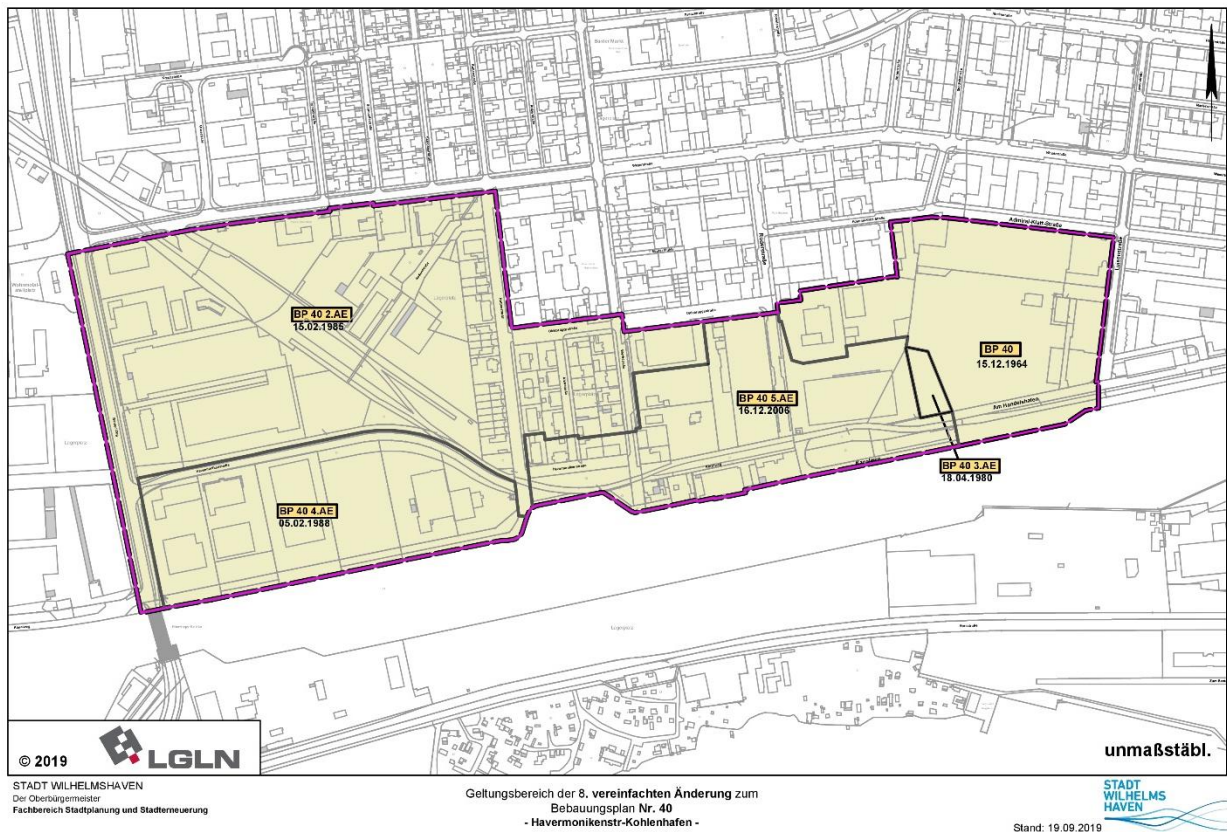
Mit den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 und seiner 2., 3., 4. und 5. Änderung ergänzt. Die bestehenden Festsetzungen bleiben erhalten. Somit gilt der Ursprungsbebauungsplan weiterhin.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 27 ha und liegt im Süden der Stadt Wilhelmshaven innerhalb des Stadtviertels Bant des gleichnamigen Stadtteils. Es spannt sich zwischen dem Banter Weg im Westen und der Luisenstraße im Osten auf. Die nördliche Plangebietsgrenze bilden die Weser-, die Oldebrügge- sowie die Admiral-Klatt-Straße. Südlich verläuft der Ems-Jade-Kanal.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40, 8. vereinfachte Änderung



2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bant, das zum einen durch eingeschossige Gebäudekörper mit hoher Grundflächenzahl und zum anderen durch Lagerplätze und Brachflächen geprägt ist. Folgende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet im Bestand vorzufinden:

- Bekleidungsgeschäft
- Gebrauchtwagenhandel
- Reifengeschäft
- Aktenvernichtungsdienst
- Bäderstudio
- Bauunternehmen
- Bootswerkstatt/ Werft
- Buchbinderei
- Elektroinstallationsdienst
- Getränkelieferdienst
- Hausmeisterservice
- Kfz-Werkstatt
- Möbeltischlerei
- Reinigungsdienst
- Tattoostudio

Abbildung 2: Luftbild (Stadt Wilhelmshaven 2017)



2.3. KARTENMATERIAL

Für den Textbebauungsplan ist keine Planzeichnung erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des „Ergänzungsbebauungsplanes“ Nr. 40, 8. vereinfachte Änderung wird eine textliche Festsetzung entwickelt. Eine Änderung der Planzeichnung wird dabei nicht vorgenommen. Die Bebauungsplan Nr. 40 und dessen 2., 3. und 5. Änderung sind weiterhin rechtskräftig. Die Karte in Abbildung 1 dient lediglich der Visualisierung des Geltungsbereiches.

2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

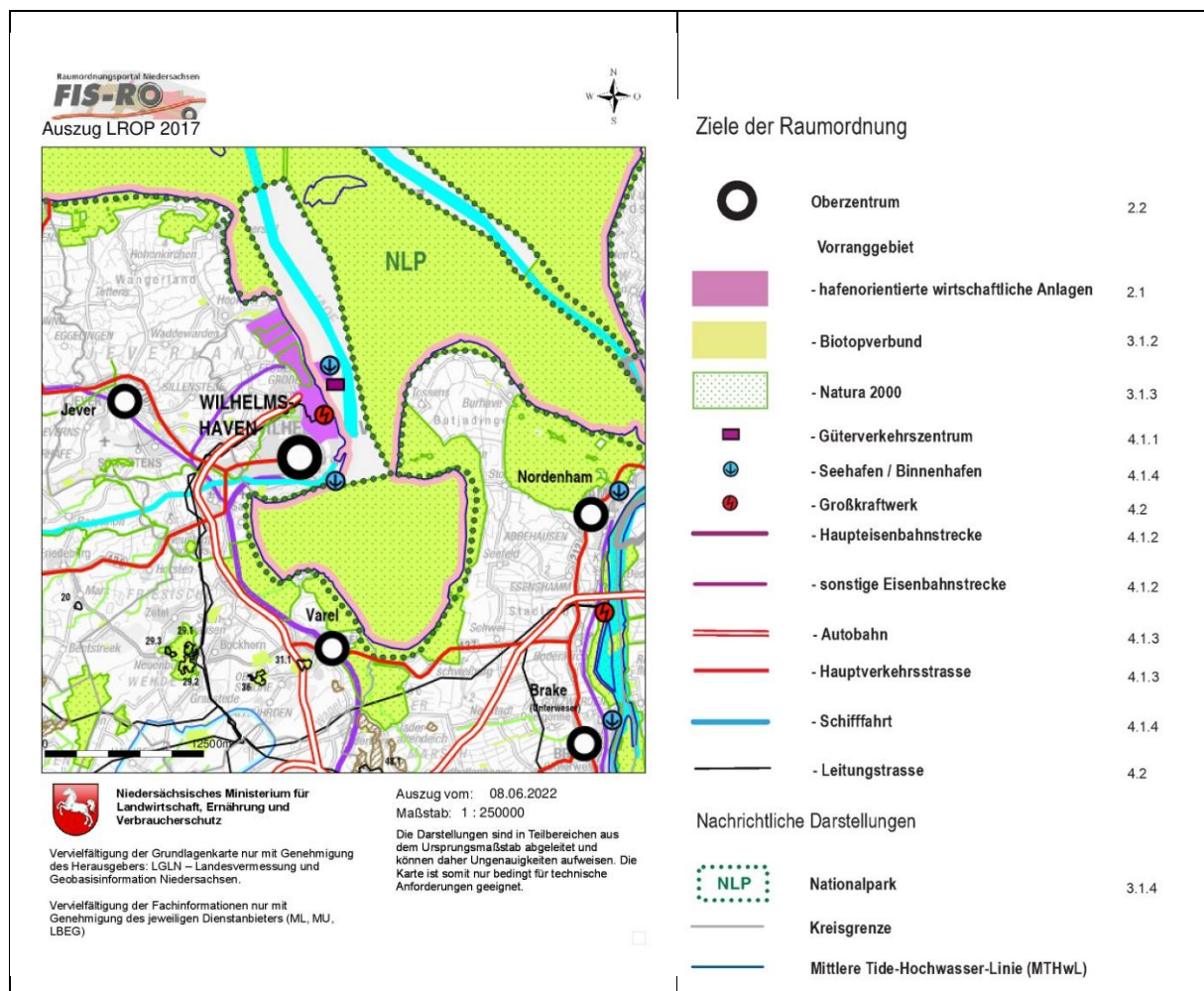
2.4.1. RAUMORDNUNG

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

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

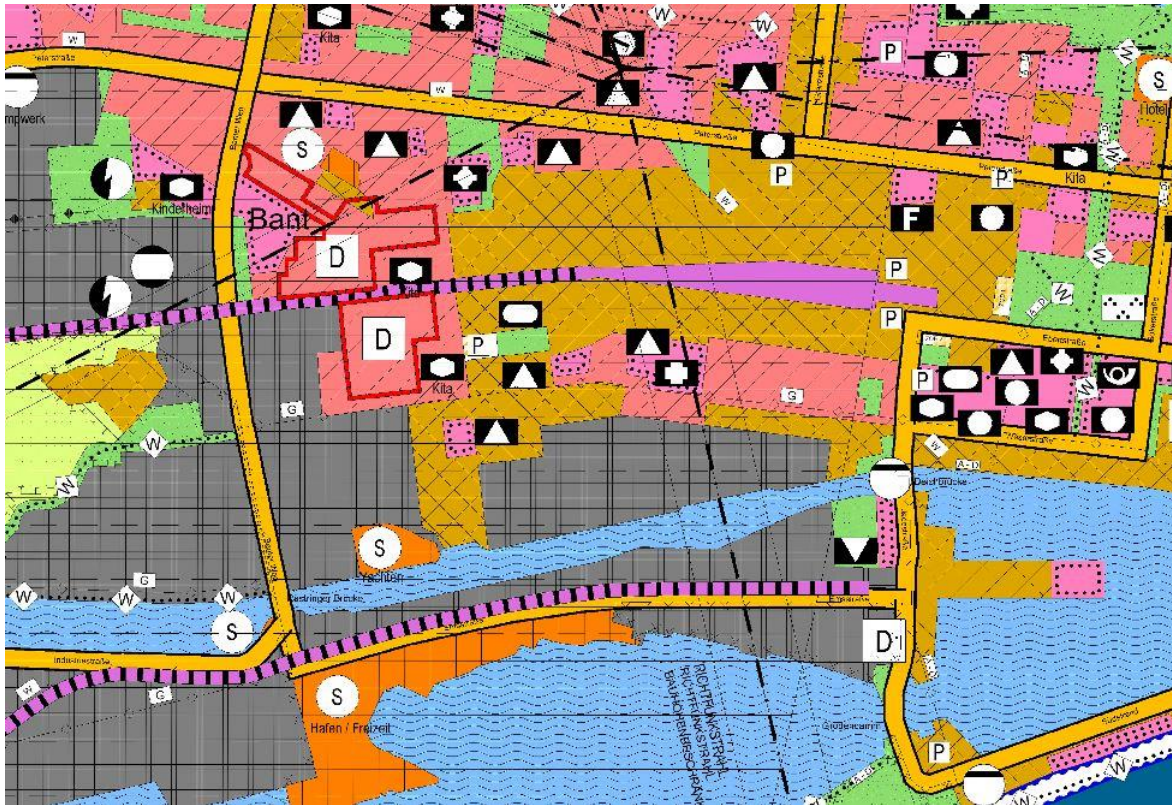
Im Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven (1973) werden in den südwestlichen und südöstlichen Bereichen des Plangebietes gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Zentrum befinden sich gemischte Bauflächen. Ein Teilbereich am Ems-Jade-Kanal wird als Sonderbaufläche „Yachten“ ausgewiesen.

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

² Ergänzt nach § 4 (2) BauGB

Nördlich des Plangebiets sind Wohnbauflächen wie auch Gemeinbedarfsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Schule“ und „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Diese sind in weitere gemischte Bauflächen eingefasst.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Wilhelmshaven



2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, 8. vereinfachte Änderung werden die Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 sowie dessen 2., 3., 4. und 5. Änderung ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 40

Der Bebauungsplan ist am 25.12.1964 in Kraft getreten. Ziel der Aufstellung war einerseits die Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie die Erreichbarkeit der dort bereits ansässigen Gewerbebetriebe. Besonderer Stellenwert wurde der Entwicklung von Erschließungsstraßen für den Schwerlastverkehr beigemessen. Außerdem sollte die Trassenführung der ehemals durch die Reichsmarine genutzte Gleisanlage so verändert werden, dass Sie bestmöglich zur Erschließung des Gebietes beiträgt.

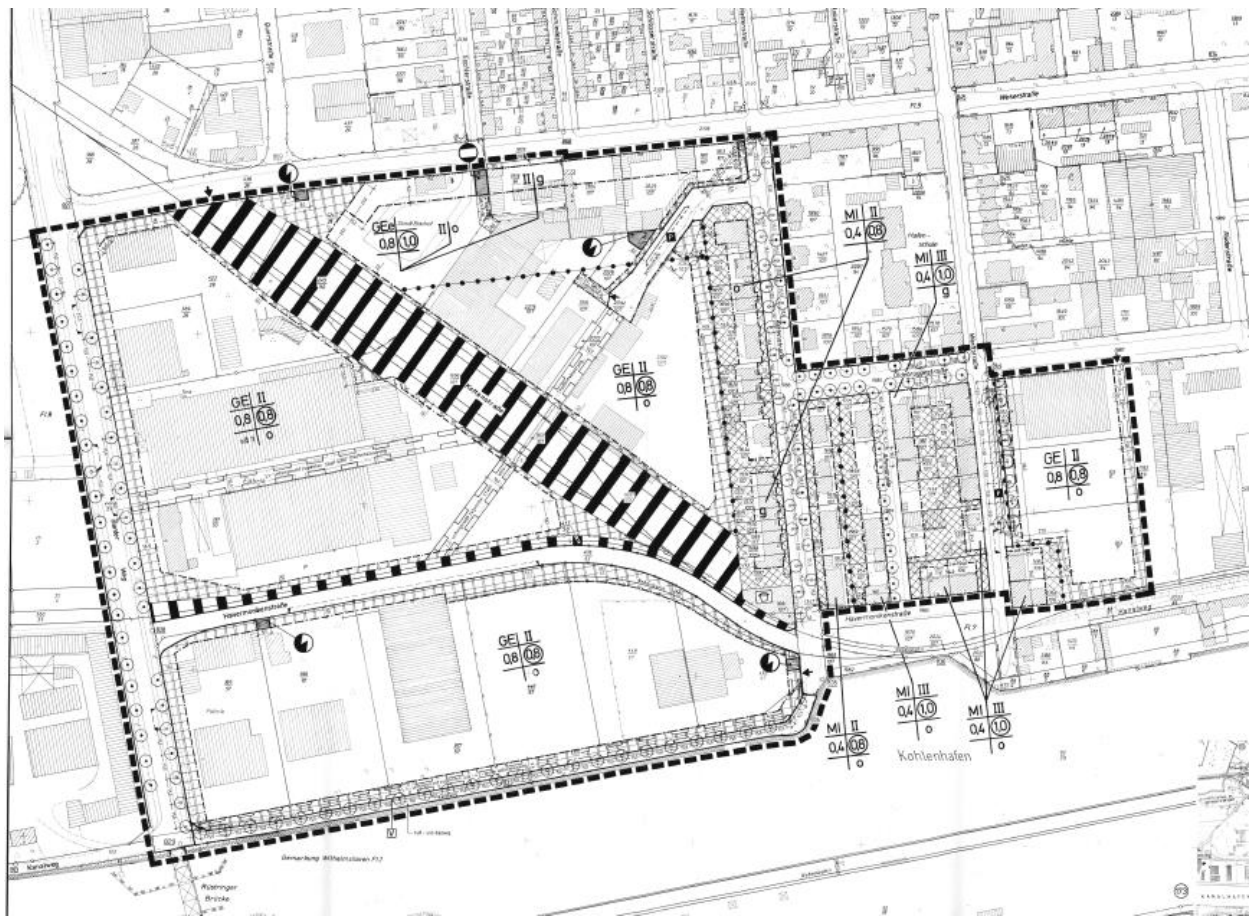
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 40



Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist am 15.02.1985. in Kraft getreten. Ziele der Planung waren die Änderung der Straßenführung im Einmündungsbereich Havermonikenstraße/Banter Weg sowie die Zusammenfassung und Neugestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen, um eine flexiblere Nutzung zu gewährleisten.

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung



Bebauungsplan Nr. 40, 3. Änderung

Auch im Rahmen der 3. Änderung sollte durch eine Neugestaltung der bebaubaren Flächen (Bauteppich) eine flexiblere Nutzung des vorhandenen Gewerbegebietes ermöglicht werden. Sie trat am 18.04.1980 in Kraft.

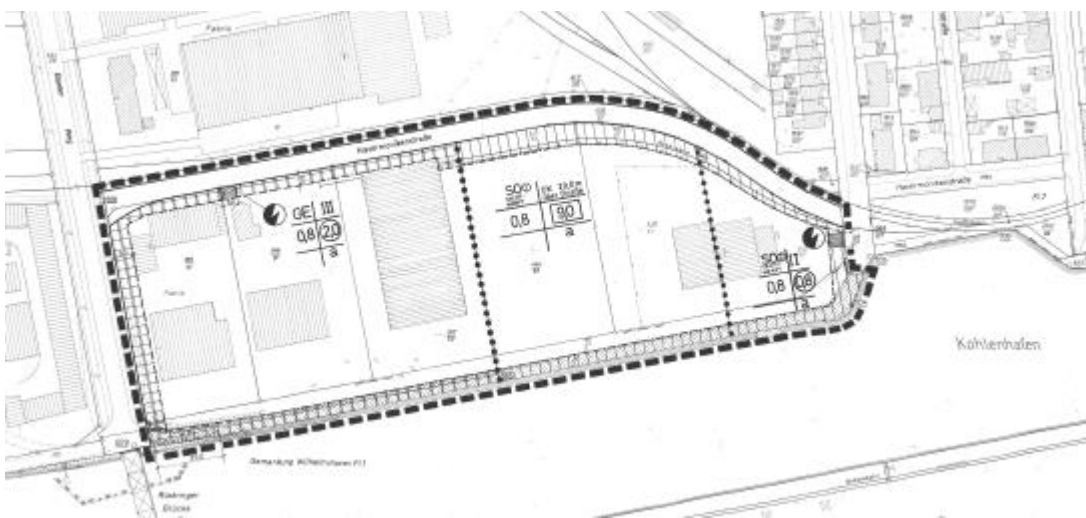
Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 40, 3. Änderung



Bebauungsplan Nr. 40, 4. Änderung

Der Bebauungsplan Nr.40, 4. Änderung hatte zum Ziel, die Verkehrsfläche Kanalweg aufzugeben, um die Ansiedlung wassergebundener Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Damit ging die Verlegung der Radwegtrasse an die Havermonikenstraße einher. Teile des Gewerbegebietes wurden in ein Sondergebiet „Yachtwerft“ umgenutzt. Die Änderung des Bebauungsplanes hat am 05.02.1988 Rechtskraft erlangt.

Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 40, 4. Änderung



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 (LRÖP) 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“³

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 regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden.⁴*

An Standorten, die nicht zu den Zentralen Versorgungsbereichen zählen, sollte daher keine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich sein, „da sie eher zu Verdrängungseffekten führen würde“. ⁵ Eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten steht daher den Zielen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) entgegen.

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

⁴ CIMA 2019, S. 99.

⁵ Ergänzt nach § 4(2) BauGB; vgl. CIMA 2019, S. 77.

Abbildung 9: Zentrenkonzept EHK 2019

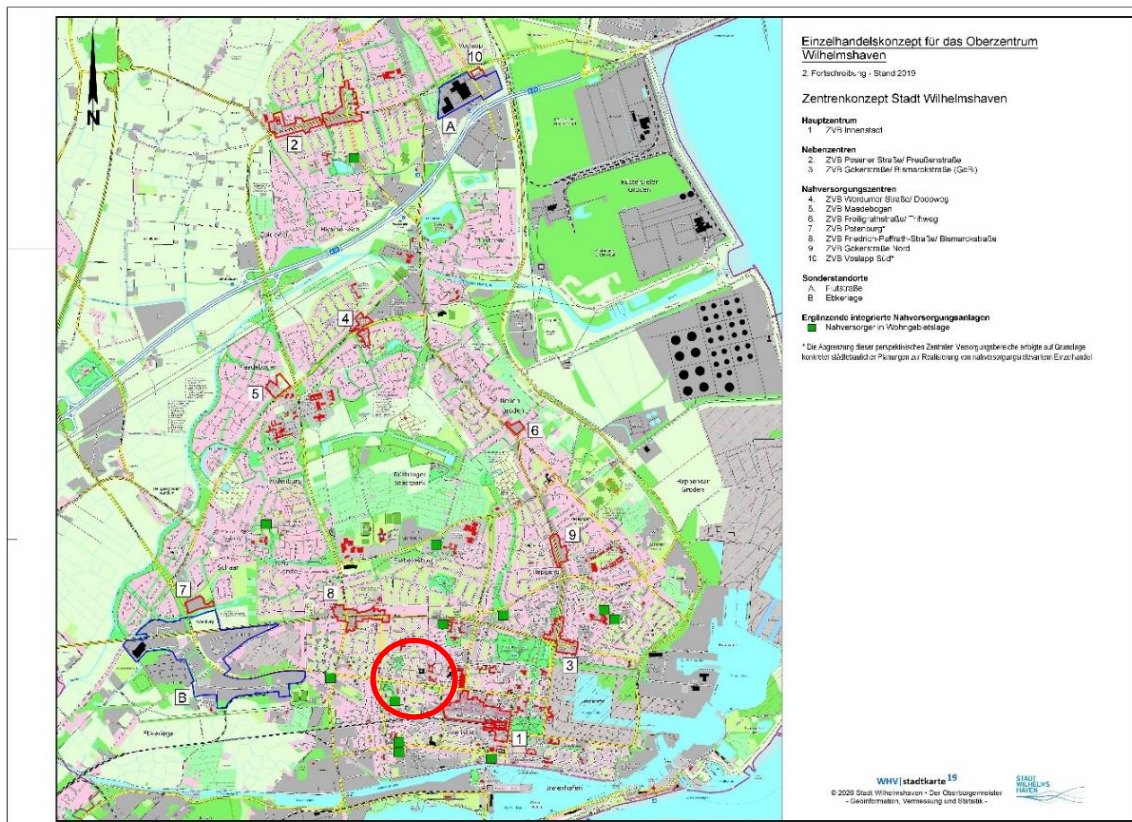


Abbildung 10: Sortimentsliste aus dem EHK 2019

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<p>Zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ▪ Uhren, Schmuck ▪ Lederwaren, Koffer, Taschen ▪ Computer und Kommunikationselektronik einschl. Zubehör 	<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <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 	<p>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</p> <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 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 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. 40, 8. vereinfachte Änderung werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 und seiner 2., 3. und 5. Änderung ergänzt.

3.1. BESTAND

Im Bebauungsplan Nr. 40 mitsamt seinen Änderungen sind nahezu ausschließlich Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig (gemäß § 8 BauNVO). 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 „Gewerbegebiet“ (gemäß § 8 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.“⁶

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)

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 Be-

⁶ Ergänzt nach § 4 (2) BauGB - Hinweis vom ArL v. 16.10.2024; Tyczewski / Freund: Einzelhandelssteuerung im Lichte des Planungsschadensrechtes - BauR 2007 Heft 3 - 497

bauungsplans (Satzungstext) mit Begründung konnte auf der Seite [Bauleitplanung \(wilhelmshaven.de\)](https://www.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.*⁷

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.

5. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den 30.01.2025

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

gez. Amerkamp
Städt. Baudirektor

gez. Gabriel
Sachbearbeiterin Bauleitplanung

Baudezernat

gez. Marušić
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

gez. Feist
Oberbürgermeister

⁷ Ergänzt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



SATZUNG

Bebauungsplan 40, 8. vereinfachte Änderung HAVERMONIKENSTRASSE/ KOHLENHAFEN 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 Gewerbegebieten (GE) 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
- 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
- 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

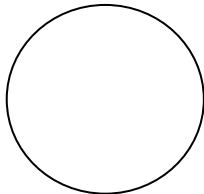
Folgende Sortimente sind nicht-zentrenrelevant:

- 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

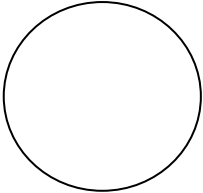
Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	15.02.2023

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. 40, 8. vereinfachte Änderung HAVERMONIKENSTRASSE/ KOHLENHAFEN