



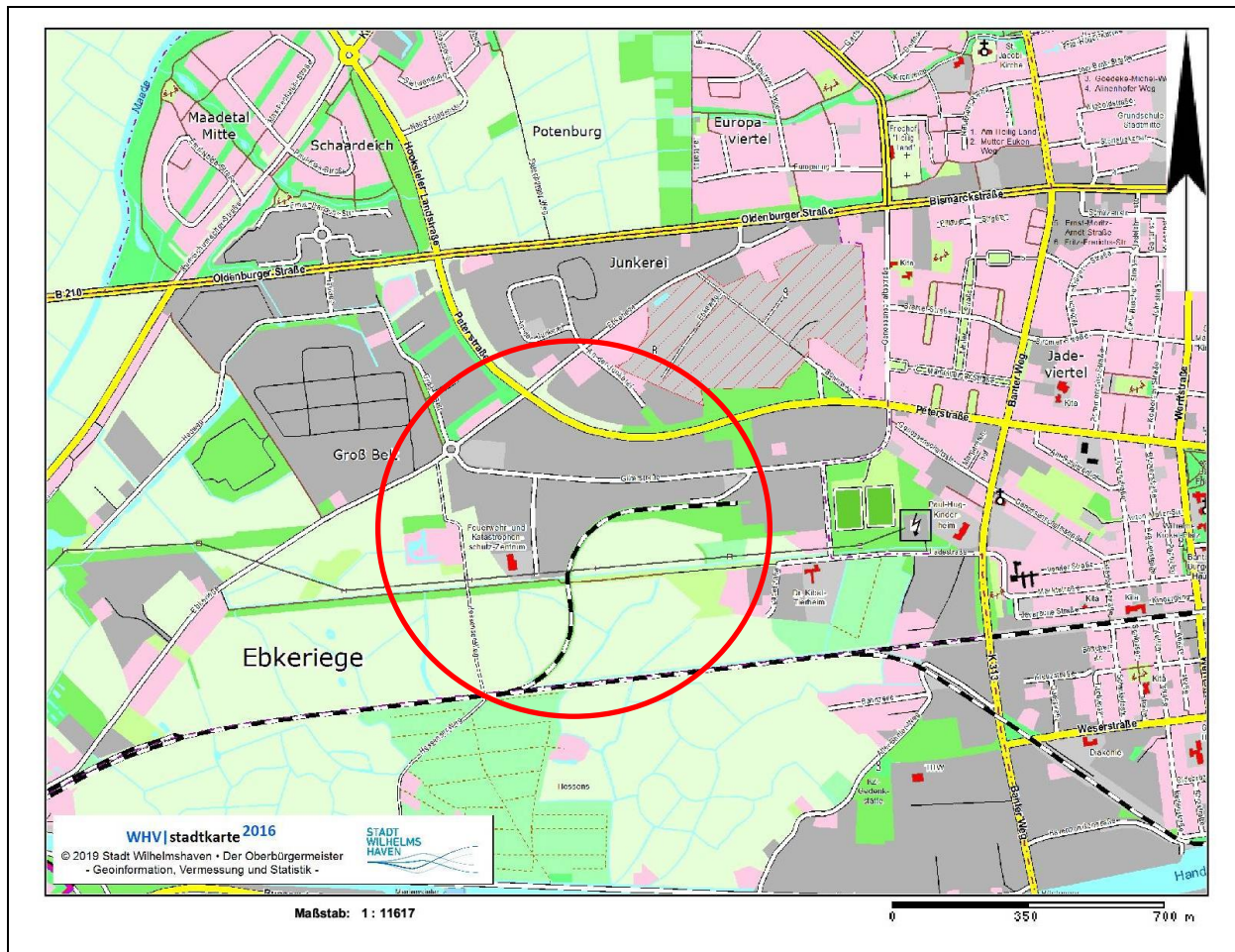
# **Bebauungsplan Nr. 80A, 7. vereinfachte Änderung GÜTERSTRASSE**

TEXTBEBAUUNGSPLAN

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB (Baugesetzbuch)

E N D F A S S U N G

Stand: 20. November 2024



## INHALTSVERZEICHNIS :

<b>1.</b>	<b><u>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>2.</b>	<b><u>DAS PLANGEBIET.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
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
2.5.	SONSTIGES.....	12
<b>3.</b>	<b><u>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</u></b>	<b><u>12</u></b>
3.1.	BAUFLÄCHEN .....	12
3.1.1.	BESTAND .....	12
3.1.2.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	13
<b>4.</b>	<b><u>VERFAHRENSVERMERKE.....</u></b>	<b><u>13</u></b>
4.1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	13
4.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT .....	14
4.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....	14
4.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN .....	14
<b>5.</b>	<b><u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u></b>	<b><u>15</u></b>
	<b><u>SATZUNG .....</u></b>	<b><u>1</u></b>

## 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. 80A, 7. vereinfachte Änderung „Güterstraße“ beschlossen.

Mit der Planung wird das Gewerbegebiet im Sonderstandort „Ebkeriege“ für gewerbliche Nutzungen gestärkt und der Einzelhandel durch die Konzentration auf „nicht-zentrenrelevante Sortimente“ auf eine Gewerbegebietsverträglichkeit abgestuft.

#### 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.

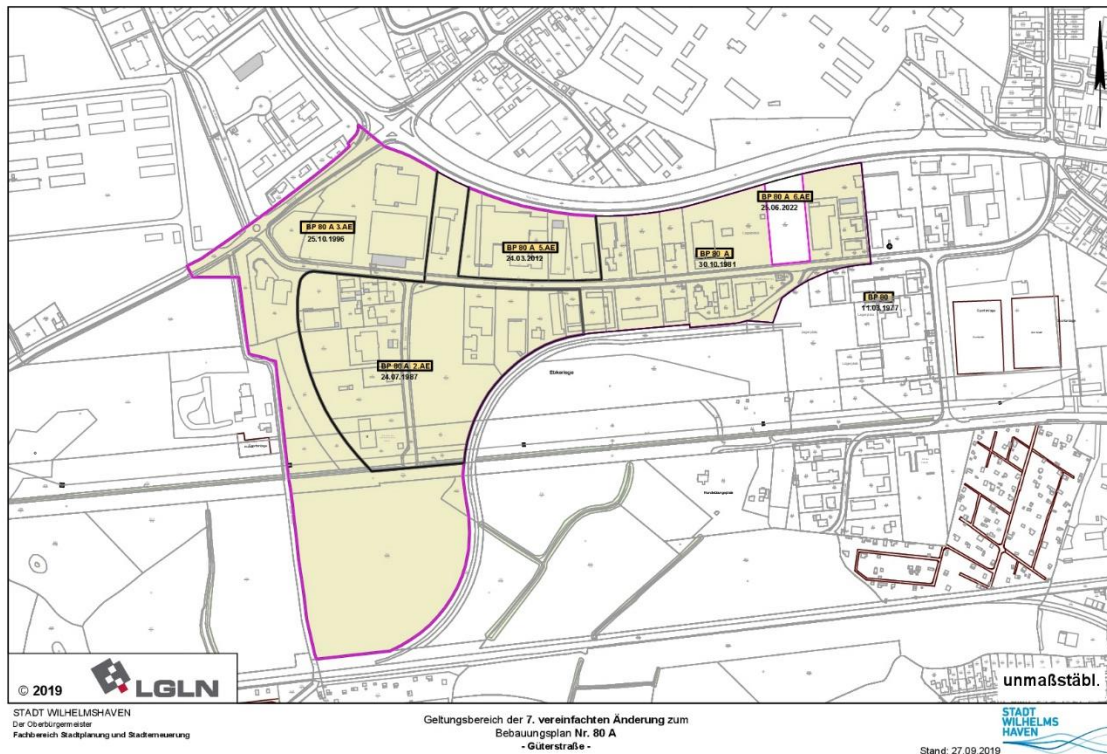
**Mit den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der Inhalt des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 80A und seiner 2., 3. und 5. Änderung ergänzt.** Die bestehenden Festsetzungen bleiben erhalten. Somit gilt der Ursprungsbebauungsplan weiterhin.

### **2. DAS PLANGEBIET**

#### **2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 28 ha und liegt im Südwesten der Stadt Wilhelmshaven innerhalb des Stadtteils Ebkeriege. Es wird von der Peterstraße begrenzt und schließt im Westen an die Straße Ebkeriege und im Osten an die Güterstraße an.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80A, 7. vereinfachte Änderung



## 2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „Ebkeriege“, 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:

- Auto-/Motorradhandel
- Kfz-Ersatzteilehandel
- Kfz-Werkstätten und Prüfstelle
- Großhandel für Tiefbau- und Industrietechnik
- Eisenwaren-/Werkzeughandel
- Fachhandel für Haushaltsgeräte
- Computerfachhandel
- Fliesenleger
- Fitnessstudios
- Fachhandel für Bodenbeläge, Malereibedarf etc.
- Cateringunternehmen
- Kosmetikstudio
- Bekleidungsgeschäfte
- Lebensmittelgroßhandel
- Sonderpostenmarkt
- Reinigungsdienst
- Versicherungsagentur

Zudem sind dort zwei gemeinnützige Einrichtungen – eine Feuerwache wie auch das Deutsche Rote Kreuz e. V. – vorzufinden.

Abbildung 2: Luftbild (Stadt Wilhelmshaven 2021)



### **2.3. KARTENMATERIAL**

Für den Textbebauungsplan ist keine Planzeichnung erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des „Ergänzungsbebauungsplanes“ Nr. 80A, 7. vereinfachte Änderung wird eine textliche Festsetzung entwickelt. Eine Änderung der Planzeichnung wird dabei nicht vorgenommen. Die Bebauungspläne Nr. 80A und dessen 2., 3. und 5. Änderung sind weiterhin rechtskräftig. Die Karte im Anhang der Begründung dient lediglich der Visualisierung des Geltungsbereiches.

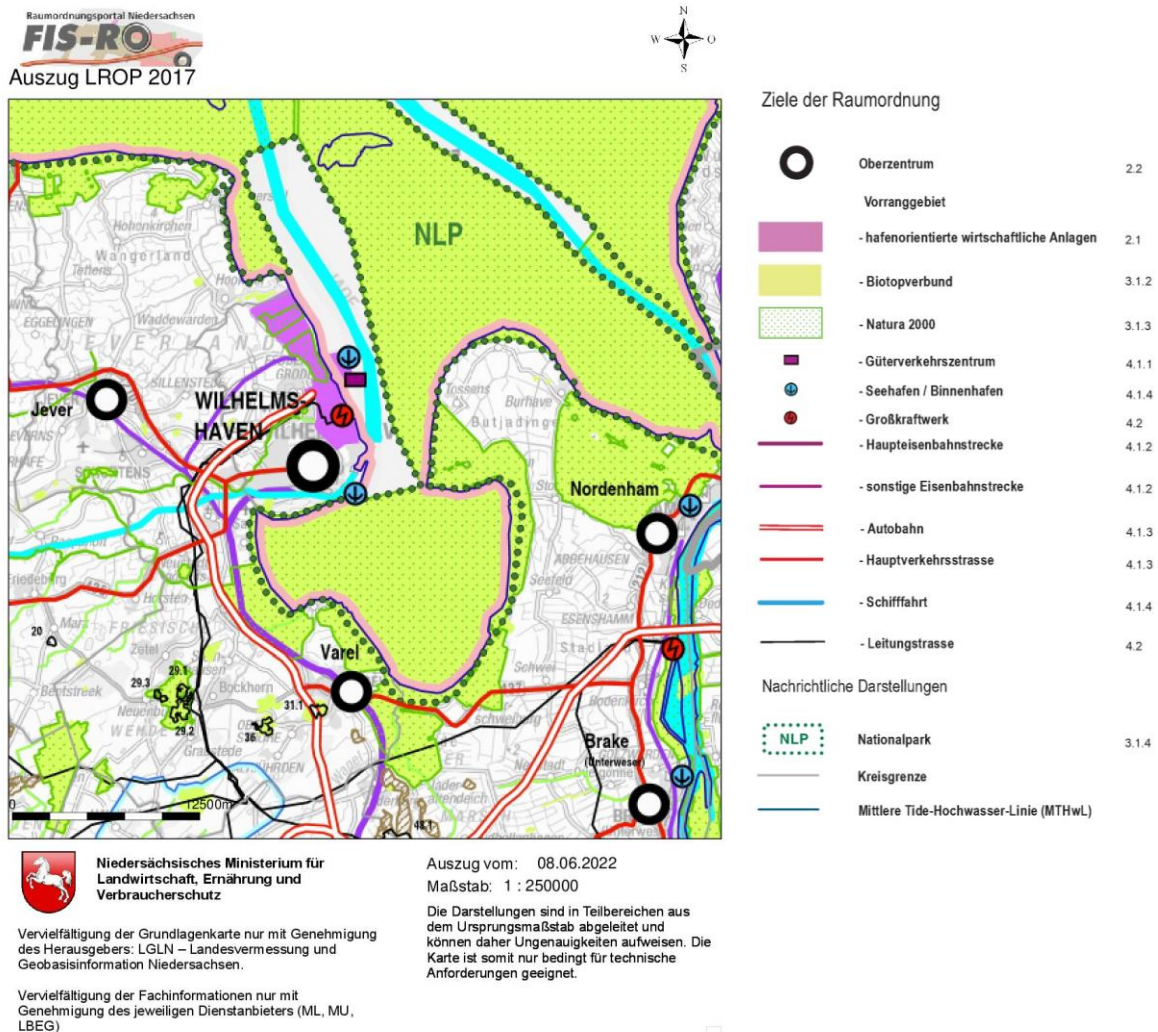
### **2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

#### **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.<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> ergänzt nach § 4 (2) BauGB nach Hinweis ArL v. 16.10.2024

Abbildung 3: Auszug aus dem LROP - Neubekanntmachung 2022<sup>2</sup>

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 gewerbliche Bauflächen dargestellt. An der Peterstraße befinden sich eine Sonderbaufläche sowie eine Fläche für die Abwasserbeseitigung.

Im Südwesten des Plangebietes werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die gleichzeitig als Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes ausgewiesen sind. Darüber hinaus

<sup>2</sup> Ergänzt nach § 4 (2) BauGB

wird der südwestliche Teilbereich des Plangebietes von einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung gequert. Nördlich des Gebietes verläuft eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (Peterstraße) und südlich Flächen für Bahnanlagen.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Wilhelmshaven (1:5000)



### 2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, 7. vereinfachte Änderung werden die Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80A sowie dessen 2., 3. und 5. Änderung ergänzt.

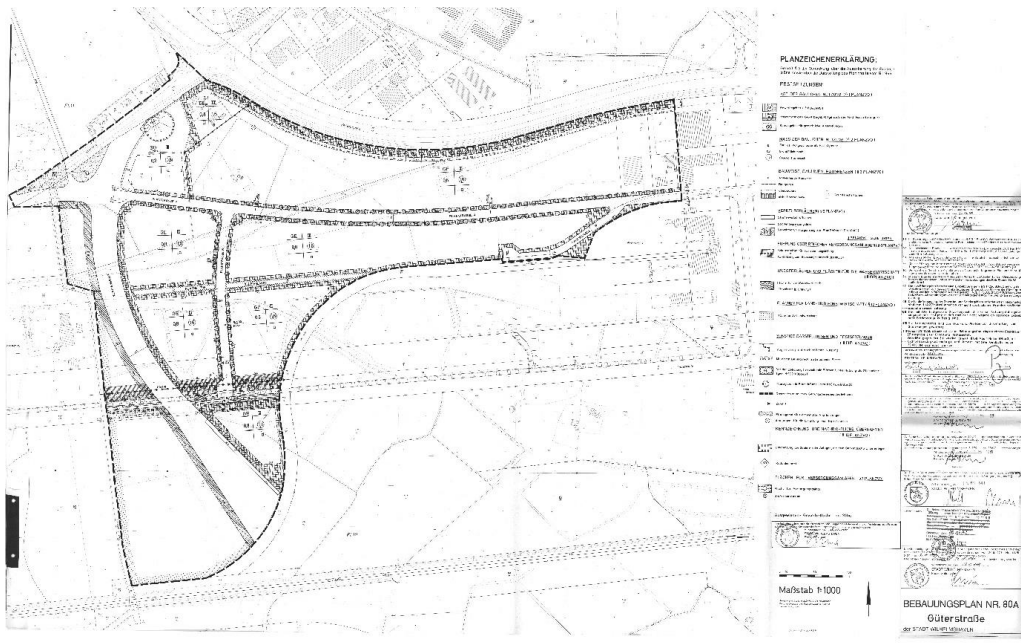
#### Bebauungsplan Nr. 80A

Der Bebauungsplan Nr. 80A ist am 30.10.1981 in Kraft getreten. Für das Plangebiet sind überwiegend „Gewerbegebiete (GE)“ festgesetzt. In diesen Bereichen sind Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

Ein kleiner Teilbereich des an der Peterstraße gelegenen Gewerbegebietes ist als „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ festgesetzt. Dieser Bereich wird in seiner Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass dort nur nicht wesentlich störende Betriebe oder Betriebsteile zulässig sind.

Die als Sondergebiet (SO Ausstellung) ausgewiesene Fläche im Nordwesten des Plangebiets soll aufgrund ihrer prädestinierten Lage am Kreuzpunkt zweier Straßen als Ausstellungsgelände, z. B. für Gartenbedarf, Blockhäuser usw., genutzt werden.

Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80A (1981)

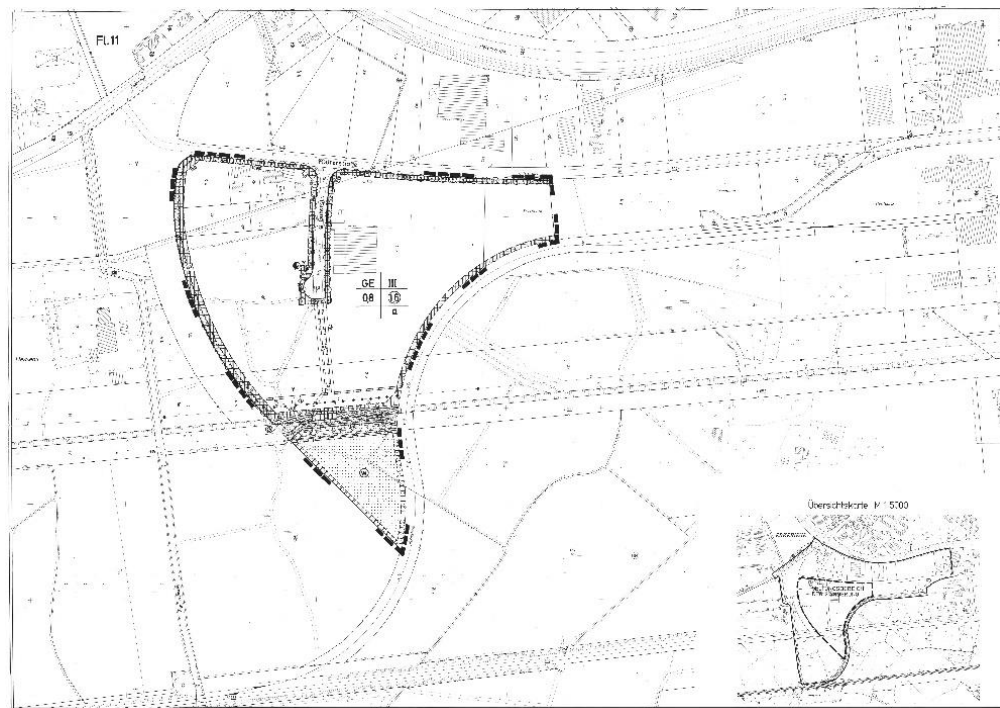


### Bebauungsplan Nr. 80A, 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 80A, 2. Änderung ist am 24.07.1987 in Kraft getreten. Die ursprünglich vorgesehene Erschließungsstraße wurde in ihrem Umfang nicht mehr benötigt. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde aufgehoben und die freiwerdende Fläche in Gewerbegebiete umgewandelt. Mit der Verkürzung der Verkehrsfläche wurden die vier Gewerbegebiete zu einem zusammenhängenden Gewerbegebiet zusammengefasst.

Mit dieser Bebauungsplanänderung konnten der vorhandenen Nutzung Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt und ansiedlungswilligen Unternehmen eine Chance gegeben werden, ihren Betrieb neu aufzubauen oder umzusiedeln.

Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80A, 2. Änderung



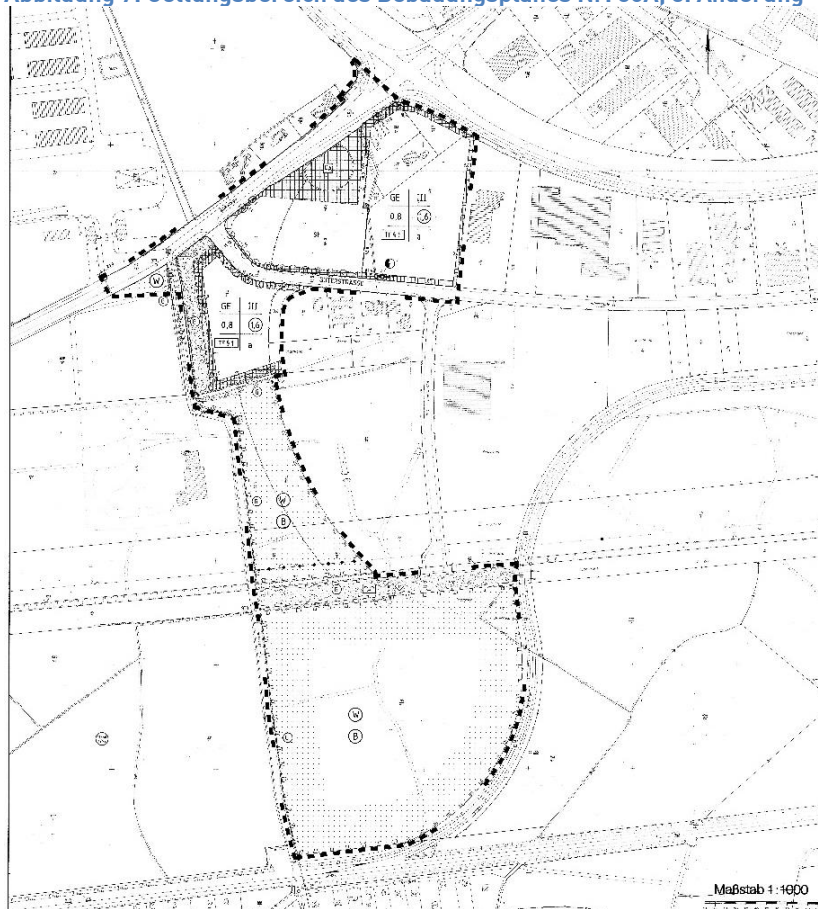


Bebauungsplan Nr. 80A, 3. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 80A, 3. Änderung ist am 25.10.1996 in Kraft getreten. Mit dieser Änderung wurden die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes durch Verzicht auf öffentliche Verkehrsflächen der ursprünglich festgesetzten sog. „Westtangente“ geschaffen. Zudem ermöglichte sie die Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums in Anpassung an bereits bestehende Betriebsstrukturen im anschließenden Gewerbegebiet.

Das im Bebauungsplan Nr. 80A festgesetzte Gewerbegebiet sollte sich dem damaligen Trend zu Einzel- bzw. Großhandelsbetrieben bei deutlicher Unterrepräsentanz des produzierenden Gewerbes anpassen.

**Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80A, 3. Änderung**

Bebauungsplan Nr. 80A, 5. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 80A, 5. Änderung ist am 24.03.2012 in Kraft getreten.

Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80A, 5. 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“<sup>3</sup>*

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

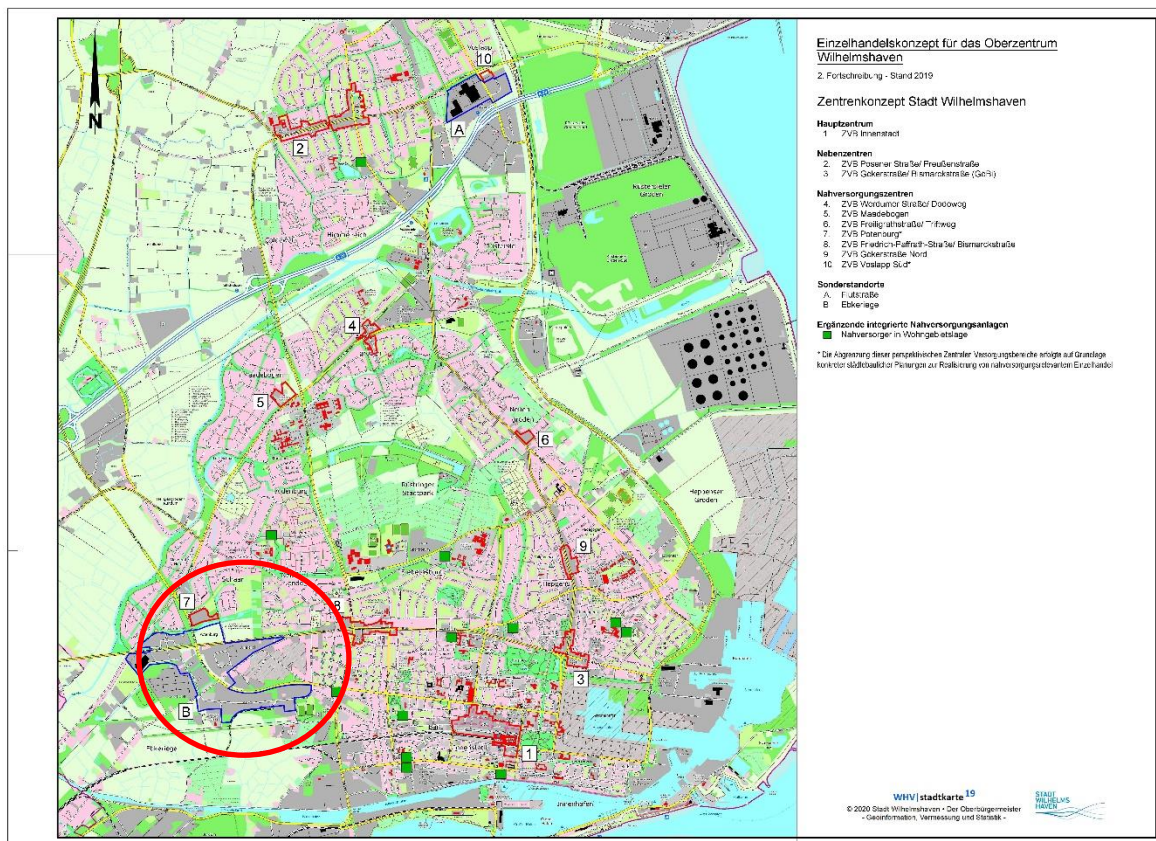
1. *Hauptzentren bzw. Innenstadtzentren, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,*
2. *Nebenzentren, 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,*

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

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.<sup>4</sup>

An Standorten, die nicht zu den Zentralen Versorgungsbereichen zählen, sollte daher keine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich sein. „Für die bestehenden Sonderstandorte Ebkeriege und Flutstraße sollten für die vorhandenen Unternehmen mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment max. Arrondierungen im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes erlaubt sein. Darüber hinaus sollte an den Sonderstandorten grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten realisiert werden.“<sup>5</sup> Eine potenzielle Entwicklung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten steht daher den Zielen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) entgegen.

Abbildung 9: Zentrenkonzept EHK 2019



<sup>4</sup> CIMA 2019, S. 99.

<sup>5</sup> Ergänzt nach § 4(2) BauGB nach Hinweis ArL v. 16.10.2024; vgl. CIMA 2019, S. 91.

Abbildung 10: Sortimentsliste aus dem EHK 2019

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

## 2.5. SONSTIGES

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 80A 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. 80A, 7. vereinfachte Änderung werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 80A und seiner 2., 3. und 5. Änderung ergänzt.

### 3.1. BAUFLÄCHEN

#### 3.1.1. BESTAND

Im Bebauungsplan Nr. 80A mitsamt seinen Änderungen sind nahezu ausschließlich Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als „Gewerbebetrieben aller Art“ zulässig (gemäß § 8 BauNVO). Die vorhandene Nutzungsstruktur zeigt einen entsprechenden Bestand (vgl. Kapitel 2.2) auf.

### **3.1.2. 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.“<sup>6</sup>*

## **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)

<sup>6</sup> 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
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	15.02.2023	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB – Bürgerversammlung	entfällt	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> gem. §4(1) BauGB	entfällt	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Entwurfsbeschluss</b> / Beschluss über die öffentliche Auslegung	21.08.2024	Rat der Stadt Wilhelmshaven
<b>Veröffentlichung</b> der öffentlichen Auslegung	20.09.2024	Oberbürgermeister
<b>Öffentliche Auslegung</b> gem.§3(2) BauGB	01.10.2024-04.11.2024	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Satzungsbeschluss</b> und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken	15.01.2025	Rat der Stadt Wilhelmshaven
<b>Veröffentlichung</b> der Satzung am	21.02.2025	Oberbürgermeister
<b>Rechtskraft</b> 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.*

**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. sonstige 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  
Sachbearbeitung Bauleitplanung

Baudezernat

---

gez. Marušić  
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

---

gez. Feist  
Oberbürgermeister



## SATZUNG

# **Bebauungsplan 80A, 7. vereinfachte Änderung GÜTERSTRASSE 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. 80A, 7. vereinfachte Änderung GÜTERSTRASSE