STADT WILHELMS HAVEN

AUFHEBUNG

Bebauungsplan Nr. 80A, 6. Änderung

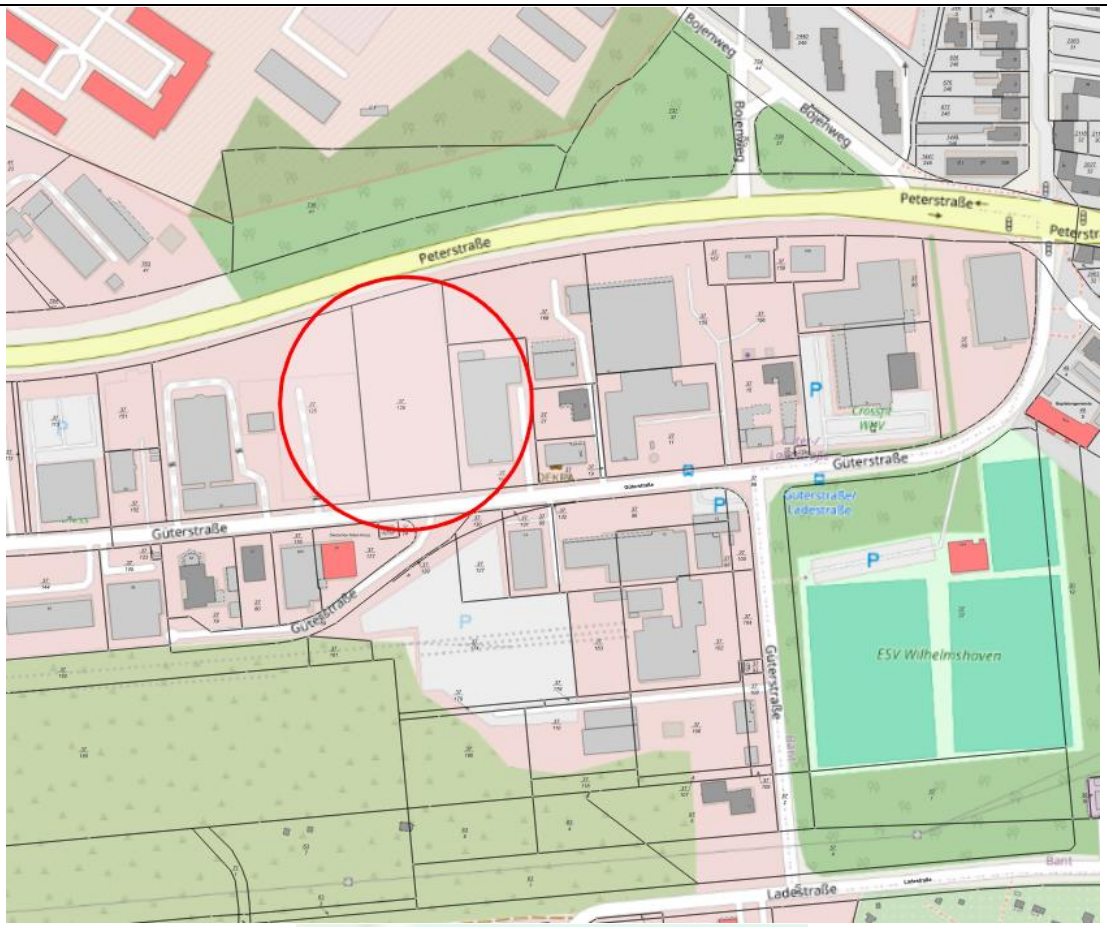
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 34
(VEP 034)

- Güterstraße Gartencenter -

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans

Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB (Baugesetzbuch)

E N D F A S S U N G
Stand: 07. Mai 2026



Auszug aus den Geobasisdaten des LGLN | 02.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS:

B E G R Ü N D U N G 3

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL 3

1.1. VERFAHRENSART 3
1.2. PLANINHALTE 4
1.3. AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER FESTSETZUNGEN 4

2. DAS PLANGEBIET 4

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES 4
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN 5
2.3. KLIMASCHUTZ 5
2.4. BELANGE DES BODENSCHUTZES UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL 6

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 6

3.1. RAUMORDNUNG 6
3.2. BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH VOM 01.09.2021) ..8
3.3 BESTEHENDE BAULEITPLANUNGEN 13
3.3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 13
3.3.2 BEBAUUNGSPLAN NR. 80A, 6. ÄNDERUNG VEP 034 -GÜTERSTRASSE / GARTENCENTER – 14

4. ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT 15

5. PLANUNGSSCHADEN / VERTRAUENSSCHADEN 15

6. VERFAHRENSVERMERKE 15

6.1. RECHTSGRUNDLAGEN 15
6.2. VERFAHRENSÜBERSICHT 16
6.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT 16
6.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 16

7. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER 17

8. ANHANG: AUFHEBUNG DER BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 28 18

B E G R Ü N D U N G

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 80A, 6. Änderung (vorhabenbezogen), Vorhaben- und Erschließungsplan 034 (VEP 034) – GÜTERSTRASSE / GARTENCENTER – ist am 25.06.2022 in Kraft getreten. Mit Abschluss des Durchführungsvertrags vom 18.05.2022 hat sich der Vorhabenträger „Fleur Garten – Gartencenter, Stephan Doodeman" Ganderkesee zur Durchführung der geplanten Maßnahme (gemäß § 1 Abs. 1 des Vertrags) – die Errichtung eines Gartencenters– entsprechend den Festsetzungen der o. g. Satzung verpflichtet.
Die Fristen für die Realisierung (gem. §7 des Durchführungsvertrages) lauten:

- Einreichung Bauantrag 15 Monate nach Rechtskraft 25.09.2023
- Beginn Baumaßnahme 12 Monate nach Baugenehmigung 2024
- Fertigstellung innerhalb 2 Jahren

Da die Fristen nicht eingehalten wurden und keine Informationen vorlagen, wurde der Vorhabenträger am 31.07.2025 vom Fachbereich „Stadtplanung und Stadterneuerung" angeschrieben, um Auskunft über die Umsetzung des Vorhabens zu erteilen. Mit gleichem Datum wurde dem „Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung" mitgeteilt, dass der Vorhabenträger das geplante Vorhaben auf dem Grundstück nicht mehr realisieren wird. Begründet wurde dies mit aktuellen Herausforderungen wie den schwierigen Bodenverhältnissen vor Ort sowie dem signifikanten Anstieg der Baukosten, die eine wirtschaftliche Tragfähigkeit in Frage stellen. Der Vorhabenträger bedauerte diese Entscheidung.

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) sieht gem. **§12 Abs. 6** für Vorhaben- und Erschließungspläne vor, dass die Gemeinde die **Satzung aufheben** soll, wenn das Vorhaben **nicht** innerhalb der **Frist** durchgeführt wird.

Ziel der Planung

Mit der Aufhebung der 6. Änderung tritt der **ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 80A** wieder in Kraft, der das bisher festgesetzte „Sondergebiet Gartencenter" durch ein „**Gewerbegebiet**" gemäß § 8 BauNVO ersetzt.

1.1. VERFAHRENSART

Bei der Aufhebung gemäß § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Dieses Verfahren ist inhaltlich gestrafft und zeitlich verkürzt, da keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens entfällt zudem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Die Beteiligung erfolgt stattdessen über eine einmonatige Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Auch die Ausgleichspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB entfällt.
Darüber hinaus wird auf die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verzichtet. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie ein Monitoring nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

1.2. PLANINHALTE

Auf der Urkunde des Bebauungsplanes Nr. 80A, 6. Änderung (vorhabenbezogen), Vorhaben- und Erschließungsplan 034 (VEP 034) – GÜTERSTRASSE / GARTENCENTER – erfolgt nach Abschluss der Aufhebung der Hinweis: „Dieser Bebauungsplan ist aufgehoben." Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensleiste dokumentiert.

1.3. AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER FESTSETZUNGEN

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zur Aufhebung erstreckt sich auf den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 80A, 6. Änderung VEP 034 – GÜTERSTRASSE / GARTENCENTER –. Mit dem Inkrafttreten dieser Aufhebungssatzung treten sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80A, 6. Änderung außer Kraft.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 80A, 6. Änderung (VEP 034).
Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ebkeriege, westlich der Wilhelmshavener Innenstadt. Es umfasst das Grundstück Flurstück 37/126, Flur 10, Gemarkung Rüstringen, mit einer Fläche von 6.431 m². Das Grundstück wird im Norden von der Peterstraße und im Süden von der Güterstraße begrenzt. Im Osten und Westen grenzt es an gewerblich genutzte Grundstücke.
Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1 Geltungsbereich Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 80A, 6. Änderung VEP 034

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein unbebautes, derzeit brachliegendes Grundstück ohne aktuelle Nutzung. Das Grundstück liegt innerhalb eines durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichs. Das städtebauliche Umfeld ist charakterisiert durch bauliche Anlagen, die vorwiegend gewerblichen, dienstleistungsorientierten sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen dienen.
Das Grundstück wird im Einzelnen durch folgende Nutzungen in der Umgebung eingefasst:

- östlich befinden sich ein Malerbetrieb sowie zwei Autohäuser,
- südlich liegen ein Werkzeughändler und das Deutsche Rote Kreuz,
- westlich schließt ein Großbetrieb mit Lagerflächen für Haustechnik an,
- nördlich liegt, wie bereits erwähnt, die Peterstraße, an die unmittelbar das Gelände der Ebkeriege-Kaserne grenzt.

Abbildung 2 Luftbild des Plangebiets

Auszug aus den Geobasisdaten des LGLN | 02.07.2025 | Luftbild 2025 - Geoinformation, Vermessung und Statistik

2.3. KLIMASCHUTZ

Mit der Aufhebung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80A wird ein ungenutztes Grundstück im Gewerbegebiet Güterstraße erfasst, auf dem ursprünglich zeitnah ein Gartencenter realisiert werden sollte.
Mit der Aufhebung der 6. Änderung tritt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 80A wieder in Kraft, der das bisher festgesetzte „Sondergebiet Gartencenter" durch ein „Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO ersetzt. Die Festsetzungen zur Größe der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Anteil der versiegelten Flächen bleiben dabei unverändert. Insofern ändern sich durch die Aufhebung die übergeordneten Rahmenbedingungen (Baufläche, Versiegelungsgrad) nicht, sodass keine zusätzlichen Belastungen für das lokale oder regionale Klima zu erwarten sind. Auswirkungen auf die Klimaschutzziele bestehen daher nicht.

2.4. BELANGE DES BODENSCHUTZES UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Sie betrifft ein bestehendes, derzeit ungenutztes Baugrundstück. Landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht Gegenstand der Aufhebung. Eine über die bisher rechtlich zulässige Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke hinausgehende Nutzung ist nicht vorgesehen.
Die sogenannte Umwidmungssperrklausel findet keine Anwendung, da durch die Aufhebung weiterhin eine gewerbliche Nutzung der bislang unbebauten Fläche ermöglicht wird. Eine Prüfung alternativer Entwicklungsflächen im Sinne der Innenentwicklung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegrundstück im Innenbereich handelt, dessen gewerbliche Nutzung weiterhin vorgesehen ist.

Die bodenschutzrechtlichen Belange bleiben durch die Aufhebung unberührt.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1. RAUMORDNUNG

Die aktuelle Fassung des Landesraumordnungsprogramms ergibt sich aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Gesamtfassung der zeichnerischen Darstellung des LROP 2022.
Im Bereich der geplanten Aufhebung befinden sich nach den zeichnerischen Darstellungen der Neubekanntmachung (LROP 2017) und der Änderungsverordnung (LROP 2022) keine Ziele der Raumordnung, die der Aufhebung des Bebauungsplans Nr.11 entgegenstehen könnten.

Vollumfänglich kann das LROP in der Gesamtfassung 2022 hier eingesehen werden: www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung_landesplanung/landes_raumordnungsprogramm/datenabgabe_lrop_e_2020/verordnung-zur-anderung-der-verordnung-des-landes-raumordnungsprogramms-2020-211607.html.[1]

Am 02.08.2023 wurde mit der Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsichten das Verfahren zur Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) eingeleitet. Inzwischen liegt ein konkreter Planentwurf vor; die Durchführung des Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens wurde am 09.04.2025 öffentlich bekannt gemacht (vgl. Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramms | Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz).

Gemäß § 3 Abs.1 S. 1 Nr. 4 ROG gehören die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen gem. § 4 Abs. 1 S.1 Nr. 1 ROG zu berücksichtigen. Der Änderungsentwurf des LROP 2022 stellt keine Ziele der Raumordnung dar, die dem Planvorhaben entgegenstehen.
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.

[1] Ergänzt nach § 4 Abs. 1 BauGB

Abbildung 3:Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen (Gesamtfassung 2022)

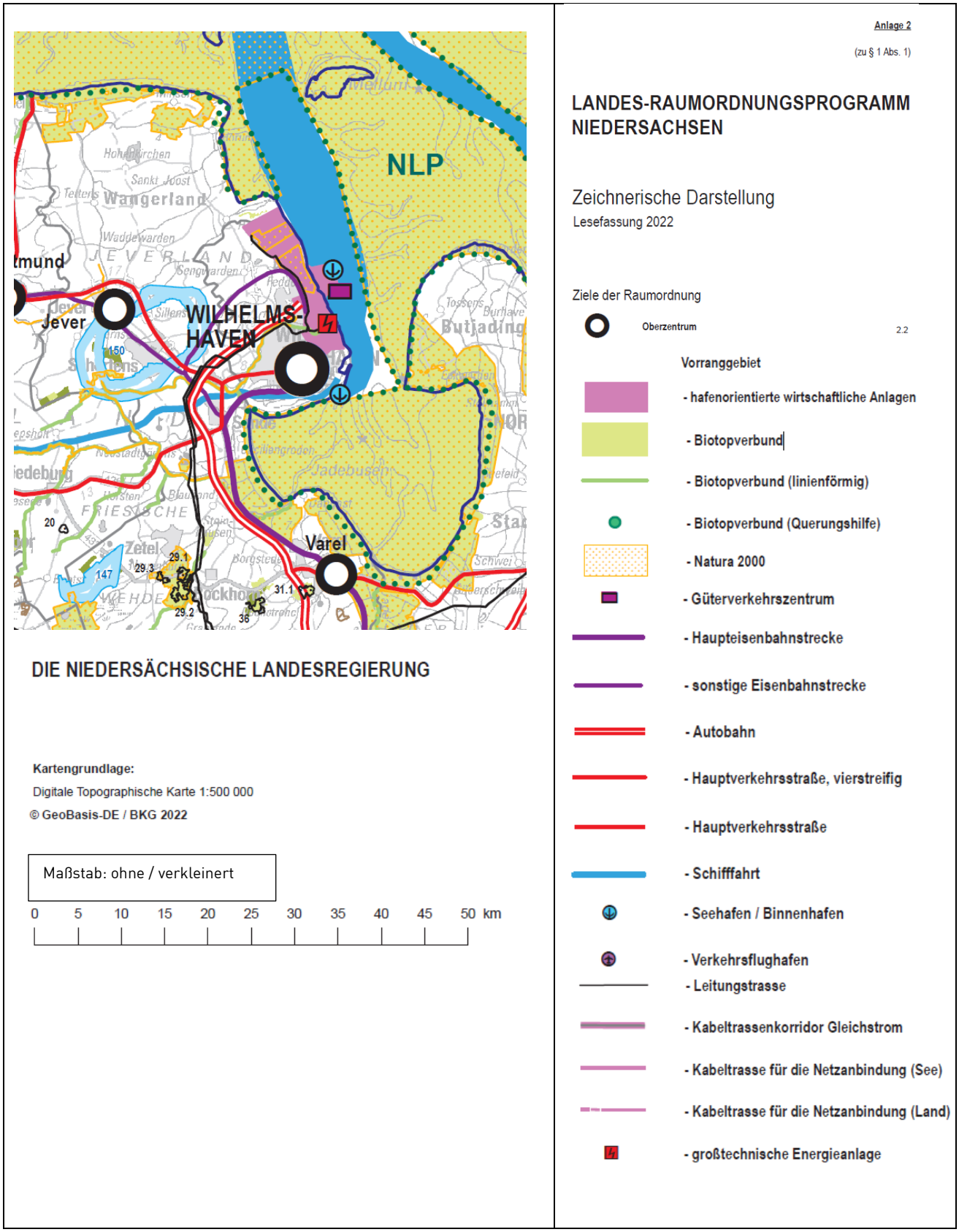
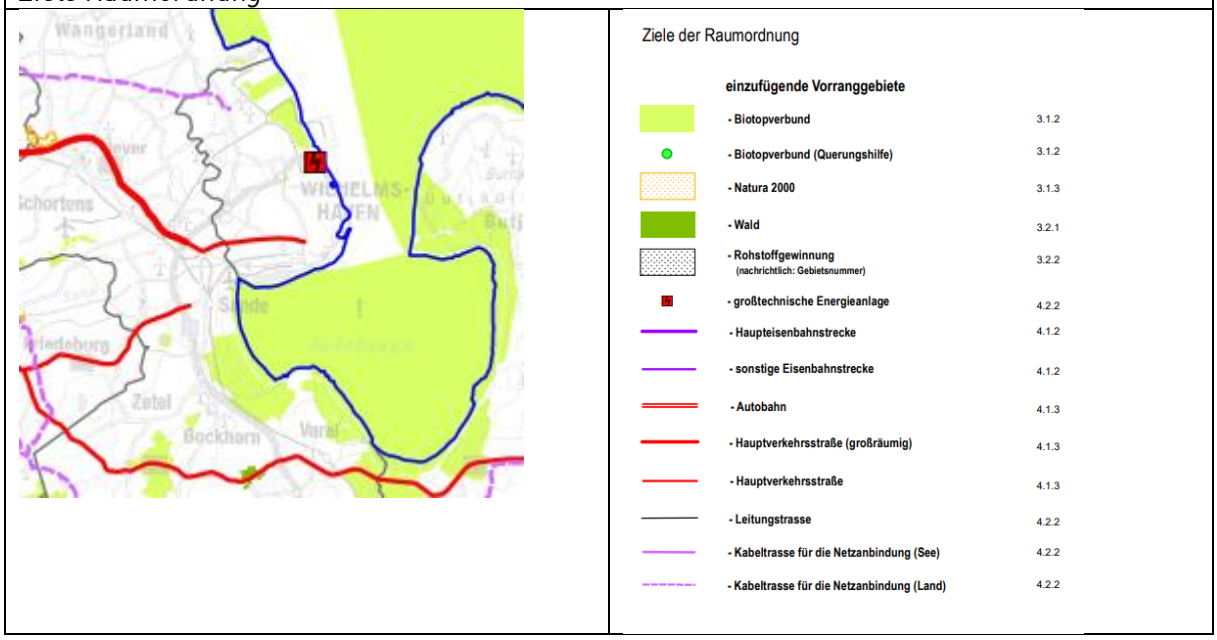


Abbildung 4: Anlage 6 der Verordnung zur Änderung der LROP Verordnung Entwurf Stand März 2025- Ergänzung der Anlage 2 (zu §1 LROP-VO) – Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Zeichnerische Darstellung der einzufügenden Vorranggebiete
Ziele Raumordnung



3.2. BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH VOM 01.09.2021)

Die vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre führten 2018 auf Bundesebene zur Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz" (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.
Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

A. Hochwasserrisikomanagement

Wilhelmshaven liegt in der Flussgebietseinheit Weser (Teilraum Tideweser), für die ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM) gemäß § 75 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Art. 7 und Art. 8 EG-HWRM-RL vorliegt.
Für ausreichend geschützte Küstengebiete kann die Prüfung von Hochwasserrisiken auf ein Ereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Szenarien für Extremereignisse (§ 74 Abs. 2 WHG bzw. Art. 6 Abs. 3a EG-HWRM-RL) beschränkt werden. Für die Flussgebietseinheit Weser sind im Küstenbereich diesbezüglich Sturmflutereignisse bis zu einem Wiederkehrintervall von weniger als 200 Jahren relevant (sog. Extremereignis; HQ_{extrem}).
Im Falle eines potenziellen Versagens von Hochwasserschutzanlagen wird für den Fall einer Überschreitung des Bemessungsereignisses in Hochwassergefahrenkarten die mögliche Ausdehnung und Wassertiefe der Überflutung dargestellt. Von einer möglichen Ausdehnung der Überflutung wäre das gesamte Stadtgebiet von Wilhelmshaven betroffen (siehe Abbildung 2).

Die Küstenbereiche des Stadtgebiets von Wilhelmshaven sind geprägt durch Industrie- und Gewerbeflächen. Im südlichen und südöstlichen Bereich befinden sich Gewässerflächen bzw. Hafenbecken. Im Zentrum wie im nördlichen und westlichen Stadtgebiet finden sich Wohnbauflächen durchsetzt mit weiteren Gewerbeflächen, landwirtschaftlichen und sonstigen Vegetations- und Freiflächen. Im Fall eines Hochwassers wären 76.000 Einwohner betroffen. (siehe Abbildung 3)

Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte Küste: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/Extremereignis

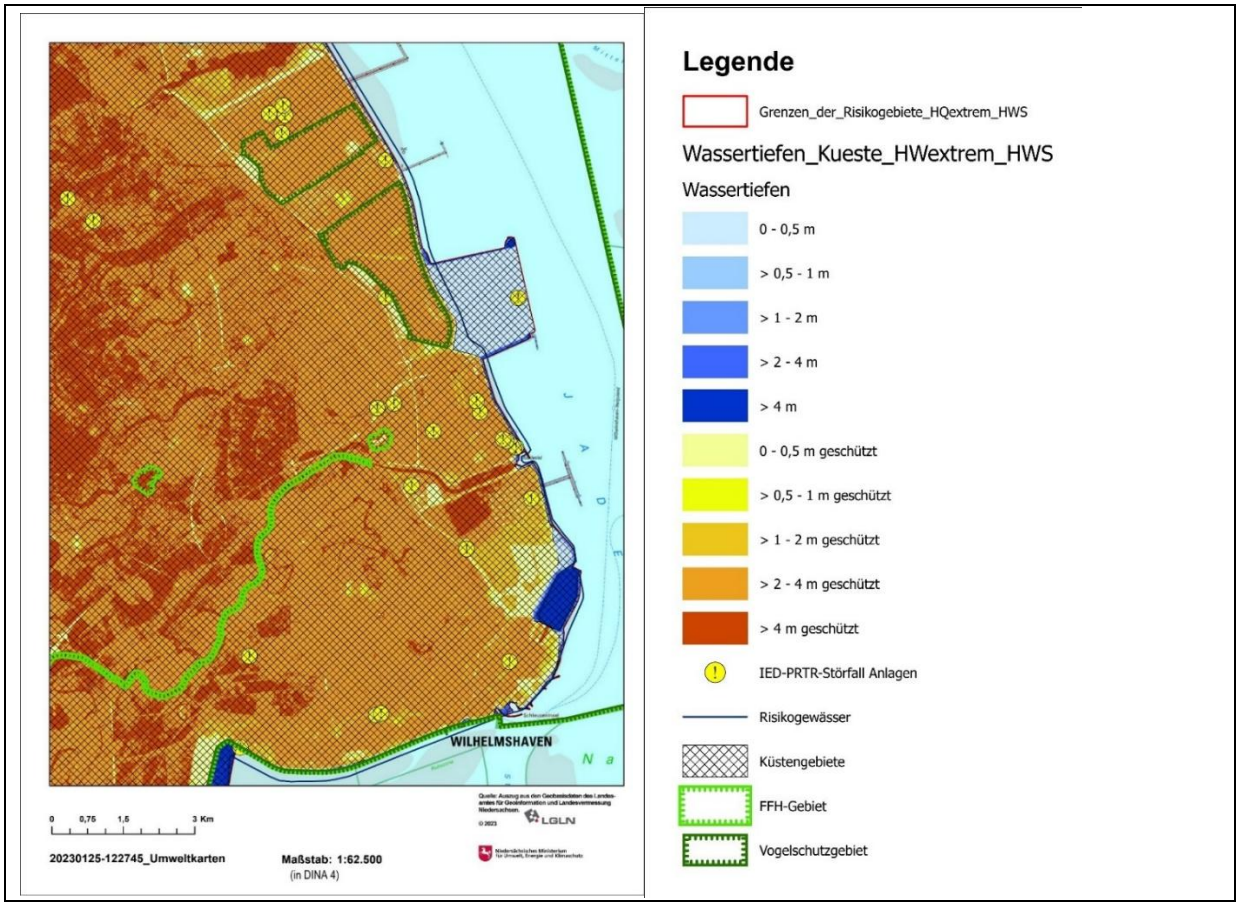
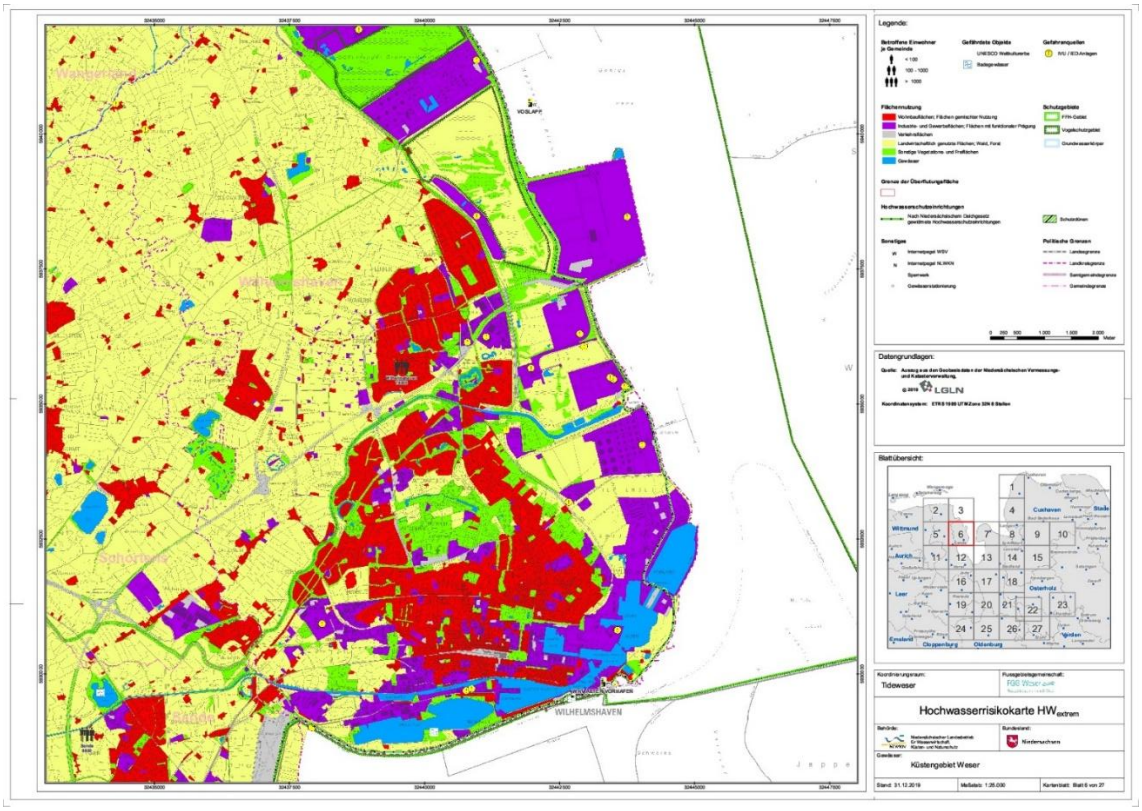


Abbildung 6: Hochwasserrisikokarte (Quelle: NLWKN 2019)



B.Klimawandel und Klimaanpassung

Hinsichtlich möglicher Folgen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse ist infolge eines beschleunigten Meeresspiegelanstieges mit erhöhten hydrologischen Belastungen und in der Folge mit einem höheren Unterhaltungs- und Anpassungsaufwand der Küstenschutzanlagen zu rechnen. Laut HWRM liegt die wahrscheinliche Bandbreite des in diesem Jahrhundert zu erwartenden globalen mittleren Meeresspiegelanstieg zwischen 0,61 und 1,10 m (Medianwert 0,84 m). Für die Deutschen Küsten ist nicht mit signifikanten Abweichungen von diesen Werten zu rechnen, so dass die globalen Werte auf den Teilraum Tideweser anwendbar sind.

Da sich das Sturmklima an der Deutschen Küste nicht wesentlich ändert, werden sich die Sturmflutwasserstände ähnlich dem Meeresspiegelanstieg ändern. Regional können sich ggf. Wirkungen durch vertikale Landbewegungen sowie topographische Gegebenheiten (z. B. Wattflächen/Rinnen) modifizierend auf Tidekennwerte differenzierend auswirken.

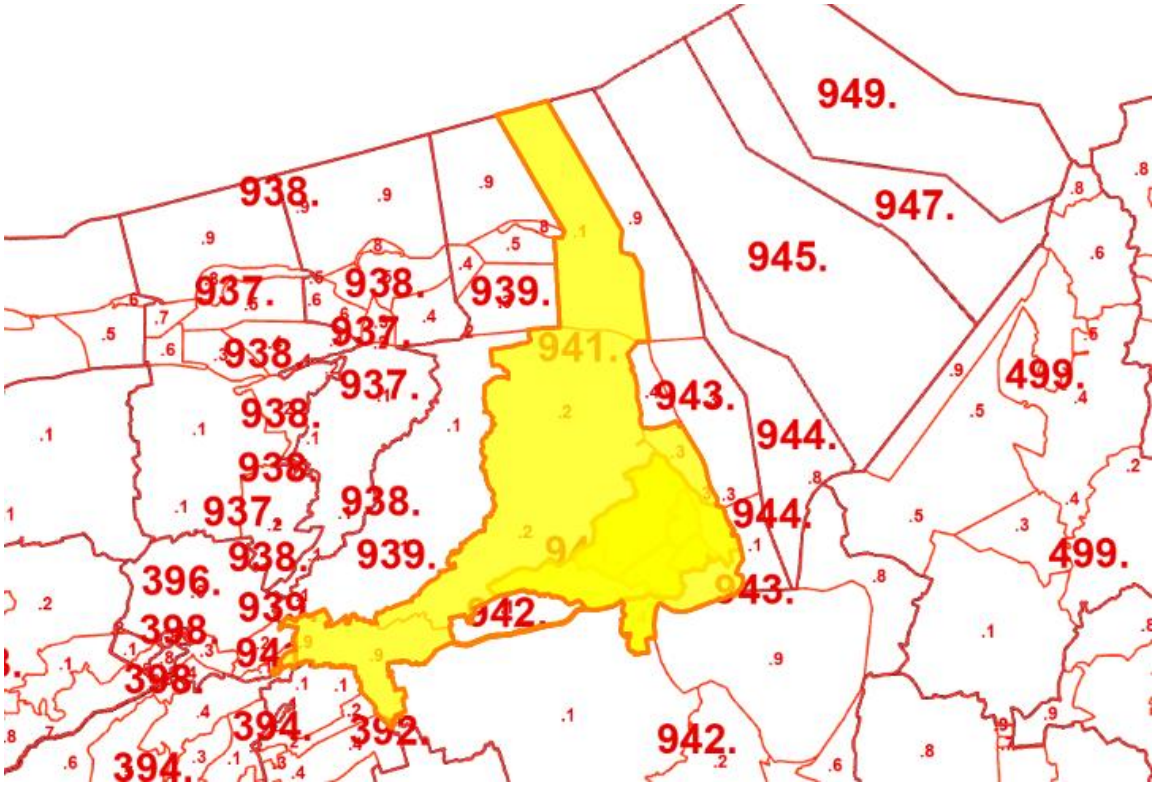
Außerdem ist eine Zunahme von Starkregenereignissen und damit eine Verschärfung der daraus resultierenden Risiken auch hinsichtlich lokaler Sturzfluten wahrscheinlich.

C.Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

Freihaltepflicht in Einzugsgebieten nach § 3 WHG und 1.3 (Z) Erhalt des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens in Einzugsgebieten nach § 3 WHG

Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven ist gemäß der Hydrographischen Karte des Landes Niedersachsen Teil des Einzugsgebietes „Nordsee“ (Gewässerkennzahl 941). Teileinzugsgebiete sind die Maade, die Binnenjade, das Wangertief, das Hooksieler Binnentief, sowie der Ems-Jade-Kanal.

Abbildung 7: Einzugsgebiet „Nordsee“ (941) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)



<u>Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG</u>
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind im Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven nicht festgesetzt Annähernd das gesamte Stadtgebiet wird über Sielbauwerke gesteuert entwässert.

Abbildung 8: Überschwemmungsgebiete Nordniedersachsen (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)

D. Schutz vor Meeresüberflutungen

Binnenseitige Flächen

Binnenseitige Flächen zur Verstärkung von Hochwasserschutzanlagen werden durch die Verbotsnorm des § 16 NDG beschrieben (§ 16 Abs. 1 NDG „Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden"). Die landseitige Grenze des Deiches ergibt sich aus der Festsetzung im Deichbuch. Der Verlauf des gewidmeten Hauptdeiches ist in den Niedersächsische Umweltkarten (umweltkarten-niedersachsen.de) dargestellt.

Seewärtige Flächen

In der Stadt Wilhelmshaven sind die vorhandenen Vorlandflächen (Fläche zwischen 1. Einfahrt und dem Nassauhafen, Tanklagerfläche auf dem Gelände des Marinestützpunktes sowie JWP-Hafengroden) nicht als Deichvorlandflächen im Sinne des § 21 NDG festgesetzt/ausgewiesen. Gem. § 11 der Verordnung über die Deichverteidigung für das Stadtgebiet von Wilhelmshaven (DVO) sind insbesondere bauliche Anlagen, abgestellte Fahrzeuge, Geräte und sonstige gelagerte Gegenstände oder Stoffe derartig gegen Auftrieb bzw. gegen Auslaufen zu sichern oder im Sturmflutfall rechtzeitig aus dem Deichvorland zu entfernen. Somit wird eine Beschädigung des Deiches und von sonstigen Küstenschutzanlagen durch Verdriftung sowie eine Gewässerverunreinigung durch Austritt Wasser gefährdender Stoffe ausgeschlossen.

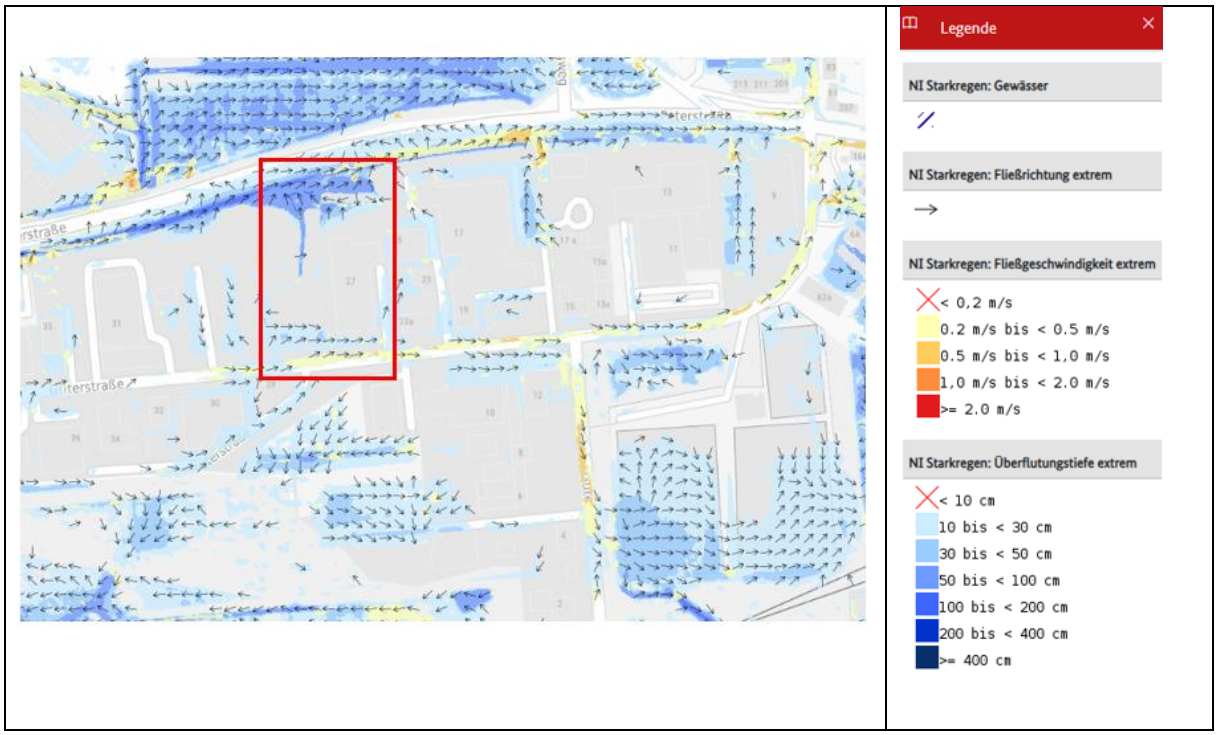
E. Schutz des Plangebietes vor Hochwasser

Der Hochwasserschutz ist im Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 80A, 6. Änderung (vorhabenbezogen) und Vorhaben- und Erschließungsplans 034 (VEP 034) – GÜTERSTRASSE / GARTENCENTER – nicht betroffen.

Zwar weisen die Hinweiskarten im Geoportal.de darauf hin, dass das Plangebiet potenziell von Starkregenereignissen betroffen sein kann (siehe Abbildung 9), jedoch ist die Entwässerung der Fläche über die vorhandene Kanalisation gewährleistet. In diesem Bereich besteht ein Trennsystem, das Schmutz- und Regenwasser in getrennten Leitungen dem bestehenden Kanalnetz zuführt und über dieses ableitet.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt zusätzlich über einen Graben an der Südseite der Peterstraße, der anfallendes Regenwasser aufnimmt und ableitet. Damit ist eine geordnete und gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet.

Abbildung 9 Starkregengefahrenkarte –
Quelle: Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Geoportal)

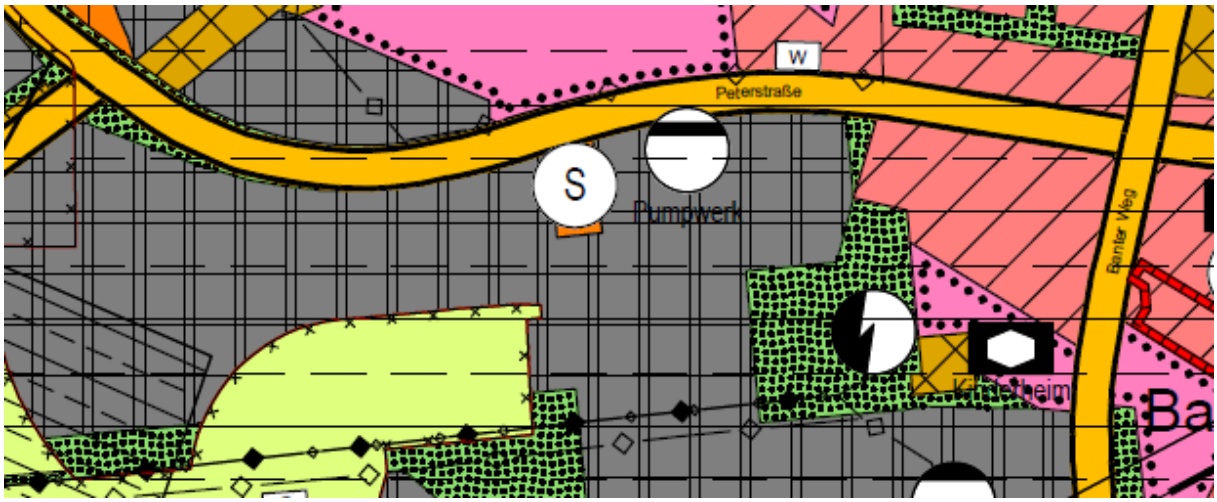


3.3 BESTEHENDE BAULEITPLANUNGEN

3.3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

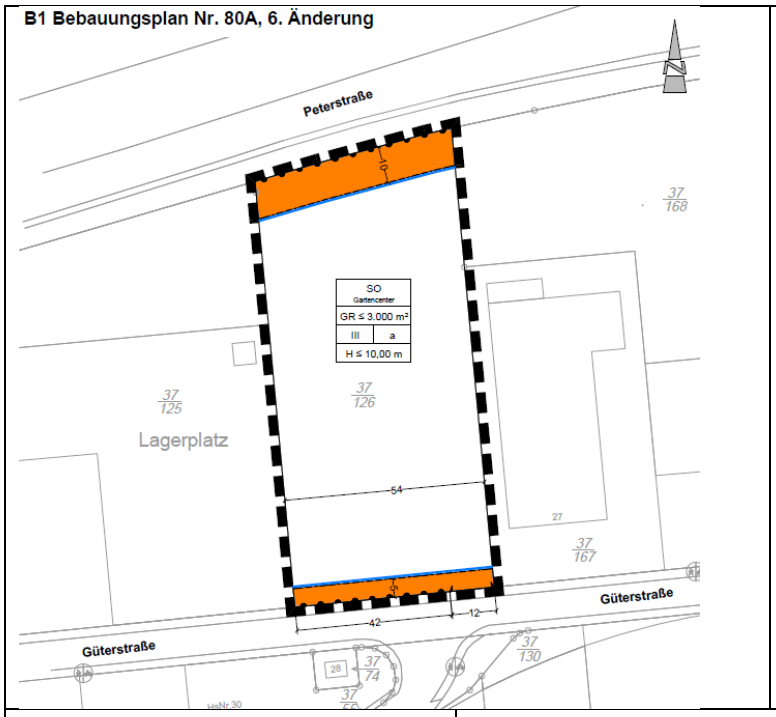
Im Rahmen der Berichtigung Nr. 28 wurde der Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan Nr. 80A, 6. Änderung – Vorhaben- und Erschließungsplan 034 „Güterstraße / Garten-Center" – angepasst. Die Berichtigung Nr. 28 wird im Zuge dieses Verfahrens ebenfalls aufgehoben. Mit der Aufhebung der Berichtigung wird wieder die ursprüngliche Darstellung als „gewerbliche Baufläche" wirksam.

Abbildung 10: Wirksamer Flächennutzungsplan (Stand 04.12.2024)



3.3.2 BEBAUUNGSPLAN NR. 80A, 6. ÄNDERUNG VEP 034 -GÜTERSTRASSE / GARTENCENTER –

Abbildung 11: Bebauungsplan Nr. 80A, 6. Änderung (vorhabenbezogen), Vorhaben- und Erschließungsplan 034 (VEP 034) – GÜTERSTRASSE / GARTENCENTER –



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Gartencenter

A1 VEP 034 Vorhabenplan

A1 VEP 034 - 3D-Ansichten

A2: Vorhabenbeschreibung (Auszug): Es soll ein Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von 2.500 m² entstehen, dessen Hauptsortiment aus Gartenpflanzen, Zimmerpflanzen, Kräuterpflanzen, Bäumen, Übertöpfen, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Sämereien und Blumenerden besteht. Das Randsortiment (maximal 200 m² VK) besteht aus Glas/Porzellan, Schnittblumen, Geschenke, Gartenwerkzeugen, Bastelartikeln sowie Wohneinrichtungsartikeln. ... Die Freifläche soll zur Präsentation der Baumschule genutzt werden, außerdem sind Ein- und Ausgänge hier angeordnet. Darüber hinaus werden für das Vorhaben eine Baumschule und ca. 50 PKW-Stellplätze sowie weitere Abstellflächen für Fahrräder vorgesehen. Die Zufahrt und Anlieferung zum Gartencenter wird ausschließlich über eine Anbindung an die Güterstraße im südöstlichen Teil des Plangebietes erfolgen.

4. ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 80A, 6. Änderung (vorhabenbezogen), Vorhaben- und Erschließungsplan 034 (VEP 034) – GÜTERSTRASSE / GARTENCENTER – verlieren die darin enthaltenen auf die Errichtung eines Gartencenters ausgerichteten Festsetzungen ihre Gültigkeit für das betroffene Gebiet.
An ihre Stelle treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 80A – GÜTERSTRASSE – wieder in Kraft. Dieser trat am 30.10.1981 in Kraft und weist das Gebiet als Gewerbegebiet aus.

Abbildung 12: Auszug Bebauungsplan Nr. 80A –Güterstraße-

5. PLANUNGSSCHADEN / VERTRAUENSSCHADEN

Gemäß § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Gemeinde verpflichtet, die Satzung eines Vorhaben- und Erschließungsplans aufzuheben, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der festgesetzten Frist durchgeführt wird. Diese Regelung ist auch im abgeschlossenen Durchführungsvertrag verankert.
Mit E-Mail vom 31.07.2025 hat der Vorhabenträger mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben nicht realisiert wird. Ein Planungsschaden bzw. Vertrauensschaden entsteht durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 80A, 6. Änderung (vorhabenbezogen), Vorhaben- und Erschließungsplan 034 (VEP 034) – GÜTERSTRASSE / GARTENCENTER – nicht.

6. VERFAHRENSVERMERKE

6.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlage der Aufhebung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist in Verbindung mit der

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

6.2. Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)	17.09.2025	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)	Entfällt §13 BauGB	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)	Entfällt §13 BauGB	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss (§3 Abs.2 BauGB)	*26.11.2026*	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Öffentliche Bekanntmachung Amtsblatt	*06.02.2026*	Oberbürgermeister
Zeitraum der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs.2 BauGB)	*10.02.-12.03.2026*	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Satzungsbeschluss		Rat der Stadt Wilhelmshaven
Inkrafttreten		Veröffentlichung im Amtsblatt

6.3. Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 3 Abs. 1 BauGB: dieser Verfahrensschritt entfällt, da das Verfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Nach §13 Abs. 2 Nr.1 BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
Im vorliegenden Verfahren wird von der Vorschrift Gebrauch gemacht.

§ 3 Abs. 2 BauGB:
[2]*Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Wilhelmshaven (www.wilhelmshaven.de) bereitgestellt und eine Beteiligung per E-Mail ermöglicht. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung war ab Beginn der Beteiligung online einsehbar. Die Veröffentlichung im Internet erfolgte im Zeitraum vom 10.02. bis zum 12.03.2026.*
Während der Beteiligungsfrist sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

6.4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

§ 4 Abs. 1 BauGB: dieser Verfahrensschritt entfällt, da das Verfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Nach §13 Abs. 2 Nr.1 BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
Im vorliegenden Verfahren wird von der Vorschrift Gebrauch gemacht.

[2] Ergänzt nach §3(2) BauGB

§ 4 Abs. 2 BauGB:

[3]Mit Schreiben vom 06.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB informiert. Innerhalb der Frist gingen keine Anregungen oder Bedenken ein.

7. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den Datum
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Amerkamp
Städt. Baudirektor

Dirks
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Baudezernat

Marušić
Stadtbaurat

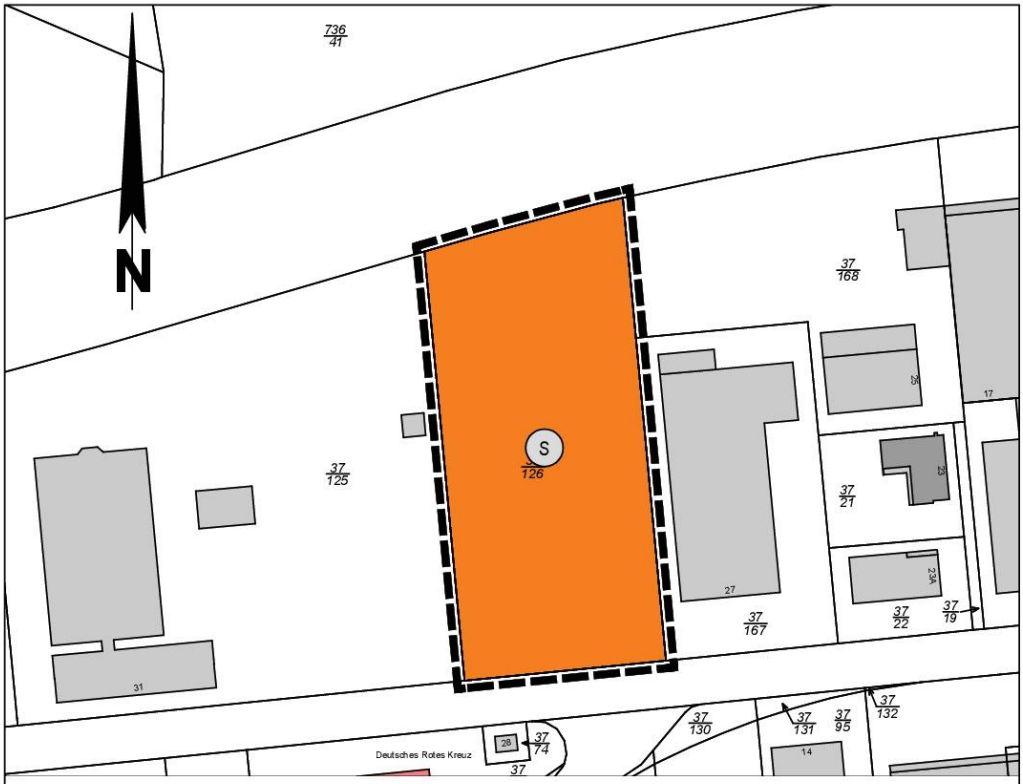
STADT WILHELMSHAVEN

Feist
Oberbürgermeister

[3] Ergänzt nach §4(2) BauGB

8. ANHANG:
AUFHEBUNG DER BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 28

Die in der Berichtigung Nr. 28 dargestellte „Sonderbaufläche Einzelhandel“ wird aufgehoben.



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-)

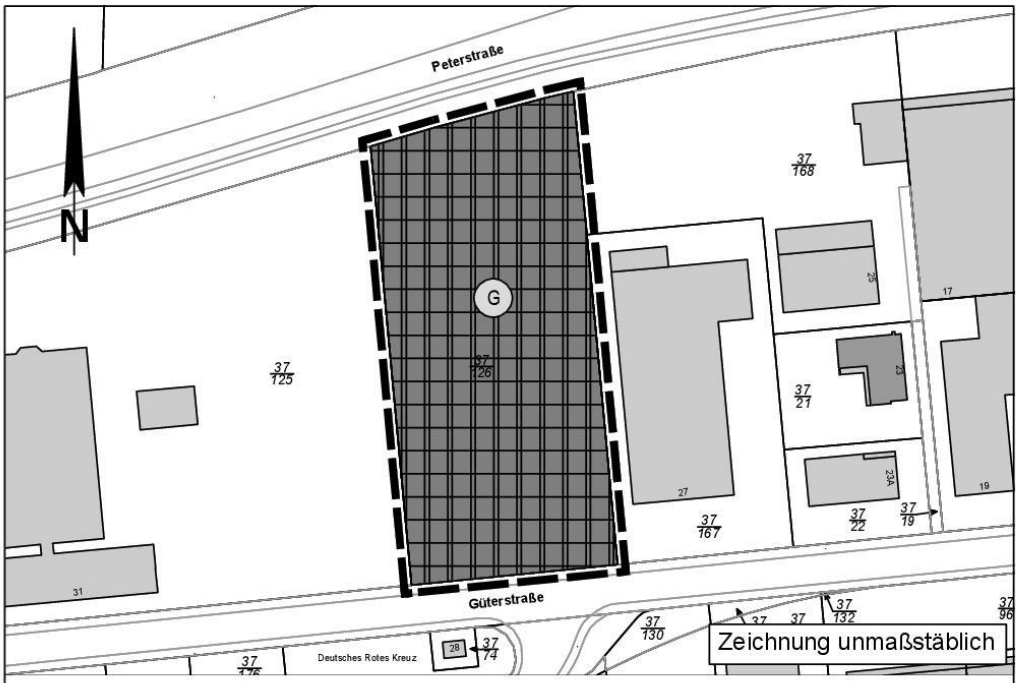
S — Sonderbauflächen
Zweckbestimmung Einzelhandel
(§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich • Katasteramt Wilhelmshaven
Stand: 02.04.2022
Bereitgestellt durch: Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister - Geoinformation, Vermessung und Statistik -
STADT WILHELMS HAVEN

Durch die Aufhebung der Darstellung als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ in der Berichtigung Nr. 28 wird die ursprüngliche Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO erneut maßgeblich.



Aufhebung der Berichtigung des Flächennutzungsplans Nr. 28

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

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

G 1.3. Gewerbliche Bauflächen

15. Sonstige Planzeichen

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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich • Katasteramt Wilhelmshaven

Stand: 02.07.2025

Bereitgestellt durch: Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -

STADT WILHELMS HAVEN

Berichtigung Nr. 28 FNP - Präambel
Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 80A, 6. Änderung VEP 034 „GÜTERSTRASSE GARTENCENTER" beschlossen und gleichzeitig die Berichtigung Nr. 28 FNP aufgehoben.

Aufhebung der Berichtigung Nr. 28 des Flächennutzungsplanes 1973 (e.s.Ä.)

Gemäß §12 Abs.6 in Verbindung mit §13 Abs.2 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80A, 6. ÄNDERUNG VEP 034 „GÜTERSTRASSE GARTENCENTER"

Im Zuge der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB wird auch die Flächennutzungsplan-Berichtigung Nr. 28 aufgehoben.
Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven weist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel aus. Mit der Aufhebung wird die ursprüngliche Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO wieder wirksam.