

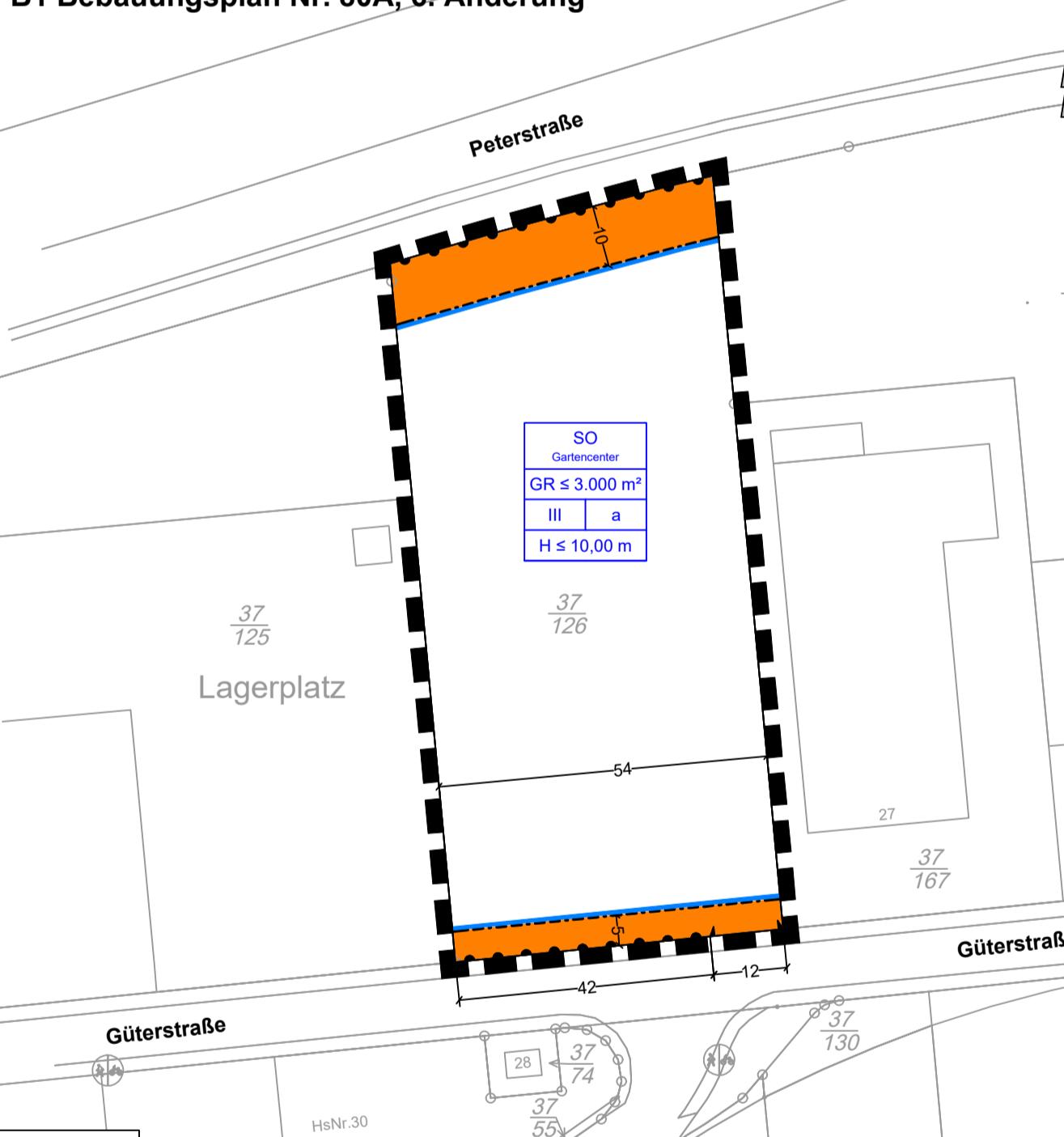
## A1 Vorhabenplan VEP 034 (Lageplan)



## A1 VEP 034 - 3D-Ansichten



## B1 Bebauungsplan Nr. 80A, 6. Änderung



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signatur 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)

**(SO)** sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Gartencenter (§ 11 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GR ≤ 3.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche (GR), z.B. 3.000 m<sup>2</sup>

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III

H ≤ 10,00 m Höhe baulicher Anlagen (H) als Höchstmaß, z.B. ≤ 10,00 m

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfäche nicht überbaubare Grundstücksfäche

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Sonstige Planzeichen

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

### Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 034

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) besteht aus folgenden Teilen:

- Vorhabenplan (Lageplan) und 3D-Gebäudeansichten (siehe A1)
- Vorhabenbeschreibung (siehe A2)

Änderungen des Vorhabens sind möglich, soweit das Vorhaben den textlichen Festsetzungen (siehe B2) und den zeichnerischen Festsetzungen (siehe B1) sowie dem Durchführungsvertrag entspricht.

## A2 Vorhabenbeschreibung

Es soll ein Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von 2.500 m<sup>2</sup> entstehen, dessen Hauptsortiment aus Gartenpflanzen, Zimmerpflanzen, Kräuterpflanzen, Bäumen, Überpflanzen, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Sämereien und Blumenerden besteht. Das Randsortiment (maximal 200 m<sup>2</sup>) besteht aus Glas/Porzellana, Schnittblumen, Geschenke, Gartenwerkzeugen, Bastelartikeln sowie Wohneinrichtungsartikeln. Das Gebäude des Gartenfachmarktes soll in einem typischen Breitschifffgewächshausbauweise mit einer Stahltragkonstruktion realisiert werden. Der überdachte Eingang, das Kalk und Warmhaus sowie die Überdachungen der Freifläche werden in diese Bauweise integriert. Die Eindeckungsmaterialien für Dach- und Wandflächen bestehen aus Glas und Isolierpaneelen. Das überdachte Vordach im Eingangsbereich sowie eine weitere Überdachung auf der nördlich gelegenen Rückseite des Gebäudes, die an die Freifläche zur Baumschule grenzt, werden durch höhere Gebäudekörper architektonisch hervorgehoben. Die Freifläche soll zur Präsentation der Baumschule genutzt werden, außerdem sind Eink- 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 Götterstraße im südöstlichen Teil des Plangebietes erfolgen.

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80A

#### B2 Textliche Festsetzungen (TF)

(gem. § 9 Baugesetzbuch - BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (BGBl. I S. 1470) geändert worden ist, und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 202) geändert worden ist)

#### §1 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Rechtskraft der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 80A treten für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80A, rechtskräftig seit dem 15.05.1981 außer Kraft.

#### §2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 16 BauNVO)

Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Gartencenter gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(a) Ein Gartencenter mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 2.500 m<sup>2</sup>, dessen Hauptsortiment aus Gartenpflanzen, Zimmerpflanzen, Kräuterpflanzen, Bäumen, Überpflanzen, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Sämereien und Blumenerden besteht. Das Randsortiment (maximal 200 m<sup>2</sup>) besteht aus Glas/Porzellana, Schnittblumen, Geschenke, Gartenwerkzeugen, Bastelartikeln sowie Wohneinrichtungsartikeln.

(b) Lager- und Anlieferungsflächen

(c) eine Baumschule mit einer Grundfläche von maximal 570 m<sup>2</sup>

(d) Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbegrenzten Bedarf.

#### §3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Gartencenter gem. § 11 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gemäß § 18 (1) BauNVO): Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (H) ist die obere Gebäudekante. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudekante. Die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionschutzes.

#### §4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Gartencenter gem. § 11 BauNVO darf die Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen 3.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (gemäß § 19 (4) BauNVO). Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) ist zulässig.

#### §5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

(1) Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Gartencenter gem. § 11 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

(2) Auf den straßenseitig nicht überbauten Grundstücksfächern sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Abfallsammelanlagen sowie Fahrradabstellanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfäche zulässig.

#### §6 Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Gartencenter gem. § 11 BauNVO sind insgesamt 11 standortgerechte, heimische Gehölzplantierungen in Form von Einzelbäumen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Anpflanzung der Bäume sind Pflanzeinheiten in einer Größe von mindestens 6,00 m<sup>2</sup> (Mindestbreite 2,00 m) anzulegen. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:  
Bäume: Steieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche

Gehölzqualität:  
Baume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammfang 12 - 14 cm

## HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Arten- und Vegetationschutz / Freiflächen

Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz der §§ 39 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich der Bäume (die Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z.B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen, zu bewahren, ist Einzuhalten und umzu setzen sind ferner die Richtlinie für die Anlage von Straßen, RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen durch Baumaßnahmen entstandene Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzflächen) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Zum Schutz der Fahrbögel dürfen Rodungs- und Abbrucharbeiten nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September, durchgeführt werden. Zum Schutz der Fledermäuse muss sichergestellt werden, dass Abbrucharbeiten in einem Zeitraum durchgeführt werden, in dem sich die Tiere in Winterquartieren zurückziehen und daher mit großer Weitwanderlichkeit nicht im Plangebiet aufhalten (Anfang November bis Ende Februar). Alternativ ist vor Maßnahmen zu beachten, dass keine besetzten Fledermausquartiere bzw. Nistplätze von Bruthöhlen betroffen sind. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sollen Pflanzen der Artenliste verwendet werden.

### 2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fruhgeschichtliche Bodenfunde (das kennen u. a. sein: Tongefäßer, Holzkohleansammlungen, Schlecken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDschG) maßgeblich und müssen der zuständigen denkmalpflegerischen Behörde mitgeteilt werden. Maßgeblich ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDschG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### 3. Boden- und Grundwasserkontaminationen

Sollten konkrete Hinweise auf Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Umwelt und Klimaschutz) zu benachrichtigen. Dies gilt auch, wenn es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt.

### 4. Kampfmittel

Im Plangebiet bestand ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Die Auswertung der Luftbilder beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) hat ergeben, dass innerhalb der Antragsfläche, neben einigen Splittergräben, auch ein Bombertrichter ausgemacht wurde, sodass das LGLN für diese Bereiche eine Sonderung empfiehlt. Diese wird unmittelbar nach der Baufeldräumung/Baufeldfreimachung im Rahmen der Ausführungsplanung durchgeführt. Sollten bei der Sonderung tatsächlich Abwurfmittel oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) oder Kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, wird umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Tel. 0511 30245-500) tätig und die zuständige Polizeidienststelle sowie das Ordnungsamt benachrichtigt.

### 5. Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche Vorschriften noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen (§55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Für die Einleitung von Oberflächengewässer oder in den Untergrund ist in Abhängigkeit von Art und Umfang der Nutzung der Flächen eine wasserrechtliche Einleitungs Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### 6. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Gemäß § 4 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß § 7 BBodSchG ist jeder, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

### 7. Abfälle

Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminierte Bodenmatrix und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Baurbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z.B. Flächenauflösungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht). Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").

### 8. Brandschutz

Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und müssen entsprechend der Belastbarkeit standhalten.

### 9. Funkkommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH und der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überwunden und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, sind die Telekom und Kabel Deutschland zu benachrichtigen.

### 10. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Planbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der GEW Wilhelmshaven GmbH und anderer Leitungsträger, die zu beachten sind. Bei Veränderungen an diesen Leitungen sind die Leitungsträger zu benachrichtigen.

### 11. Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Regelungen zu Grunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können bei der Stadt Wilhelmshaven, im Technischen Rathaus, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung in der 7. Etage, Rathausplatz 9, eingesehen werden.

### 12. Waldflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80A "Götterstraße" stockt Wald i.S. des § 2 (3) Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Das mit der Rodung verbundene waldrichtige Kompensationserfordernis (Ersatzauflistung nach § 8 (4) NWaldLG) wird über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Wilhelmshaven und dem Eingriffserursacher geschlossen. Die erforderliche Kompensationfläche von 6,446 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Kompensationsfächens polnischen "Lerchenheide / Frieschenmoor