

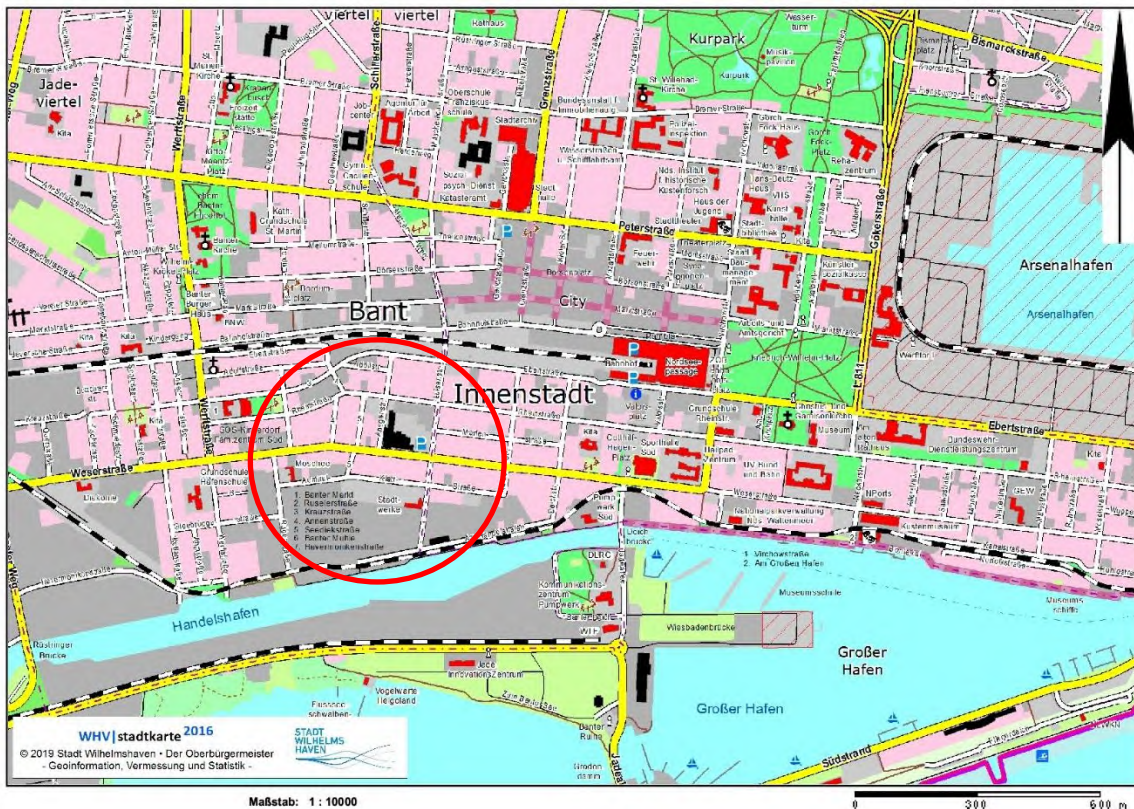


**Bebauungsplan Nr. 40,  
6. Änderung (vorhabenbezogen)**

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 35 (VEP 035)**

HAVERMONIKENSTRASSE / KOHLENHAFEN  
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB (Baugesetzbuch)

ENDFASSUNG  
Stand: 22. Februar 2024



## INHALTSVERZEICHNIS :

<b>1.</b>	<b><u>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL .....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>2.</b>	<b><u>DAS PLANGEBIET.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
2.1.	LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....	7
2.2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN .....	7
2.3.	KARTENMATERIAL .....	8
2.4.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	8
2.4.1.	RAUMORDNUNG.....	9
2.4.2.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	11
2.4.3.	BEBAUUNGSPLÄNE .....	12
2.4.4.	DENKMALSCHUTZ .....	16
2.4.5.	BODENDENKMALPFLEGE .....	16
2.4.6.	NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPPLAN) .....	16
2.5.	SONSTIGE SATZUNGEN UND VERORDNUNGEN.....	17
2.5.1.	SANIERUNGSGEBIET .....	17
2.5.2.	INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (STEP PLUS).....	18
2.6.	ENTWÄSSERUNG .....	18
2.7.	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR .....	19
2.7.1.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG.....	19
2.7.2.	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR.....	19
2.8.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	19
2.9.	SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	19
2.10.	ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN .....	20
2.11.	KAMPFMITTEL .....	20
2.12.	GUTACHTEN .....	21
<b>3.</b>	<b><u>PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN.....</u></b>	<b><u>22</u></b>
3.1.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	22
3.2.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	22
3.3.	LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT .....	24
3.4.	VERKEHRSKONZEPT UND ERSCHLIESSUNG.....	25
<b>4.</b>	<b><u>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</u></b>	<b><u>25</u></b>
4.1.	BAUFLÄCHEN .....	26
4.1.1.	BESTAND .....	26
4.1.2.	NEUBAU .....	27
4.1.3.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	28
4.1.4.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, (GRZ) .....	29
4.1.5.	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN .....	29
4.1.6.	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHEN .....	29
4.1.7.	BAUWEISE.....	30
4.1.8.	NEBENANLAGEN.....	30

<b>4.2.</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN .....</b>	<b>31</b>
4.2.1.	PLANSTRASSE / QUERSCHNITT .....	31
4.2.2.	ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE .....	31
4.2.3.	RUHENDER VERKEHR .....	31
<b>4.3.</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN) .....</b>	<b>32</b>
4.3.1.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN .....	32
4.3.2.	SPIELPLATZ.....	32
4.3.3.	DACHBEGRÜNUNG .....	32
<b>4.4.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>33</b>
4.4.1.	GEWERBELÄRM .....	33
4.4.2.	GERUCHSBELÄSTIGUNGEN .....	36
<b>4.5.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>38</b>
4.5.1.	VERSORGUNG .....	38
4.5.2.	SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER .....	38
4.5.3.	VERWERTBARER ABFALL .....	38
<b>4.6.</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>39</b>
<b><u>5.</u></b>	<b><u>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....</u></b>	<b><u>39</u></b>
5.1.	EINLEITUNG .....	39
<b>5.2.</b>	<b>UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG .....</b>	<b>40</b>
5.2.1.	VOGELSCHUTZRICHTLINIE .....	40
5.2.2.	ARTENSCHUTZ.....	40
5.2.3.	GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	41
5.2.4.	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN.....	41
<b>5.3.</b>	<b>BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>41</b>
5.3.1.	ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD .....	41
5.3.2.	KLIMA UND LUFT .....	42
<b>5.4.</b>	<b>GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG.....</b>	<b>42</b>
<b>5.5.</b>	<b>EINGRIFFSREGELUNG.....</b>	<b>42</b>
<b><u>6.</u></b>	<b><u>FLÄCHENBILANZIERUNG.....</u></b>	<b><u>43</u></b>
<b><u>7.</u></b>	<b><u>KOSTEN.....</u></b>	<b><u>43</u></b>
<b><u>8.</u></b>	<b><u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</u></b>	<b><u>44</u></b>
<b><u>9.</u></b>	<b><u>VERFAHRENSVERMERKE.....</u></b>	<b><u>44</u></b>
9.1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	44
9.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT .....	44
9.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....	45
9.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN .....	45
<b><u>10.</u></b>	<b><u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u></b>	<b><u>46</u></b>

<b>11.</b>	<b><u>ANHANG</u></b> .....	<b>47</b>
<b>12.</b>	<b><u>HINWEISE</u></b> .....	<b>47</b>
	<b><u>ANHANG</u></b> .....	<b>50</b>
	<b><u>BERICHTIGUNG FNP NR.31</u></b> .....	<b>50</b>
	<b><u>BERICHTIGUNG NR. 31 FNP - PRÄAMBEL</u></b> .....	<b>50</b>

## **1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL**

Anlass für die 6. Änderung des seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 „Havermonikenstraße/Kohlenhafen“ ist die beabsichtigte Entwicklung eines neuen Quartiers mit Wohn- und Gewerbenutzungen durch die Bebauung der gegenwärtig brachliegenden Fläche des ehemaligen Wilhelmshavener Schlachthofs.

Mit der vorliegenden Planung soll an der Admiral-Klatt Straße eine Wohngruppenbebauung (Townhouses) realisiert werden, während an der neu entstehenden Straße zwischen der Admiral-Klatt-Straße und der Straße Am Handelshafen Punkthäuser, die Wohnen und Gewerbe miteinander verzahnen, entwickelt werden. Am nördlichen Kanalufer des Ems-Jade-Kanals werden gewerbliche Nutzungen in einer Riegelbebauung angesiedelt. Das bestehende Planungsrecht bietet keine Genehmigungsgrundlage für das oben genannte Vorhaben, da der aktuelle, rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 40 „Havermonikenstraße/Kohlenhafen“ in diesem Bereich Gewerbegebiete vorsieht. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 kann eine für das Stadtquartier verträgliche Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden.

Das Konzept beabsichtigt die überwiegende Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU), sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe).

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am 13.07.2022 die erneute Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40, 6. Änderung (vorhabenbezogen)/ Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 35 (VEP 035) beschlossen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wilhelmshaven stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar. Mit der angestrebten Entwicklung von überwiegend Urbanen Gebieten weicht der Bebauungsplan von Grundzügen der im FNP dargestellten Gewerbeflächen ab. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der 31. Berichtigung zu gemischten Bauflächen angepasst.

### Ziele der Planung:

Neben der Schaffung von Wohnraum sollen die im Konzept „Step Plus“ beschriebenen städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Wilhelmshaven, nämlich die Schaffung eines durchmischten Stadtquartiers, unterstützt und umgesetzt werden. Für unterschiedliche Zielgruppen werden moderne, besondere und nachhaltige Angebote in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Kultur in stadtnaher Lage am Wasser geschaffen.

Hierdurch kann nicht nur die seit Jahren brachliegende Fläche des ehemaligen Schlachthofs im Sinne der Stadterneuerung entwickelt werden. In Anbetracht seiner exponierten Lage im Stadtgefüge und seiner Wassernähe eignet sich dieser Bereich hervorragend für die angestrebte „Stadtreparatur“ hinsichtlich der Merkmale Funktionsgefüge, Figuration, Proportion, Raumwirkung, sowie Erscheinungsbild und kann daher als Initiator für weitere, strukturwirksame Investitionen dienen und einen wichtigen Teil zur Stadtentwicklung beitragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Umsetzung der im Vorhabenplan entwickelten Ansätze eines richtungsweisenden durchmischten Quartiers sicherstellen.

### Ziele der Planung sind:

- Entwicklung eines urbanen Mischgebietes mit Wohnen und Gewerbe;
- Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes;
- Sicherung der Erschließung;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung;
- Maßnahmen im Sinne der Erhaltung und Stärkung der biologischen Vielfalt;

Planverfahren:

Im Interesse des konkreten Vorhabens und der Möglichkeit des Verzichts auf die enge Bindung an die Vorgaben des § 9 Abs. 1 BauGB wird das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gewählt. Neben der Planzeichnung mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Bestandteile:

- Eine Vorhabenbeschreibung
- Einen Lageplan im Maßstab 1:500 (städtebauliches Konzept
- Perspektiven/Ansichten

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da mit der vorliegenden Änderung im Rahmen der innerstädtischen Nachverdichtung die Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Siedlungsbereiches verbessert werden. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Aufgrund der zulässigen Grundfläche des Vorhabens, welche nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> ermöglicht, der innerörtlichen Lage, der Tatsache, dass der Bereich selbst sowie das Umfeld bereits planungsrechtlich gesichert ist und aktuell bauliche Entwicklungen mit bis zu 80 Prozent überbaubaren Grundflächen erlaubt, liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vor. Diese Einordnung bzgl. der Instrumentenauswahl wurde im Vorfeld der Planänderung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft und für gegeben eingestuft.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig.

## 2. DAS PLANGEBIET

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40, 6. Änderung (VEP 035) umfasst eine ca. 3,5 ha große Fläche, die im Norden durch die Admiral-Klatt-Straße, im Osten durch die Luisenstraße und im Süden durch die Straße am Handelshafen begrenzt wird.

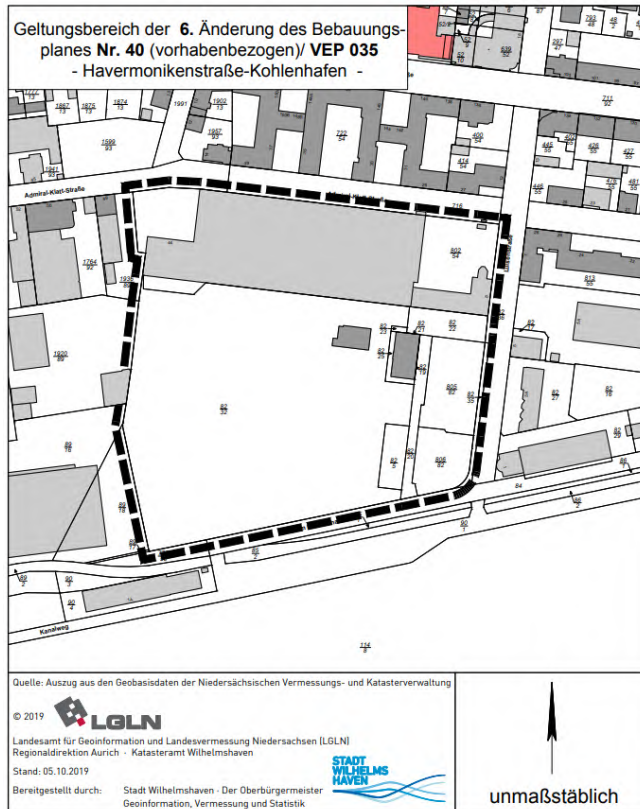


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40, 6. Änderung

### 2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Das Plangebiet liegt im Stadtviertel „Bant“, das sich im gleichnamigen Stadtteil befindet. Die unmittelbare Umgebung wird aktuell zwar noch stark durch gewerbliche Strukturen und teilweise Wohnbebauung geprägt, befindet sich allerdings auch schon seit einiger Zeit im Umbruch. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Ems-Jade-Kanal mit seiner Aufweitung, dem Handelshafen. Auf der gegenüberliegenden Seite, südlich des Kanals bzw. des Handelshafens ist ein Metallrecyclingbetrieb angesiedelt.

Im Osten schließt ein zurzeit ungenutztes städtisches Lagerhaus, welches als Einzeldenkmal geführt wird, an. Der westlich an den Planungsbereich anschließende Bereich beherbergt in gewerblichen Hallen einen Aktenvernichtungsdienst, ein Logistikunternehmen und zwei Autowerkstätten.

Nördlich bildet die Admiral-Klatt-Straße mit einer kammartig ausgebildeten Wohnanlage (Geschosswohnungen) die Begrenzung zum Planungsraum. Diese Wohnanlage zeichnet sich durch ihre Blockrandbebauung mit Innenhöfen aus.

Auf dem Plangebiet wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts ein Schlachthof für die Marine errichtet. Die ursprüngliche Bebauung ist teilweise noch vorhanden. Zu nennen wären vor allem zwei im mittleren Bereich des Gebiets angeordnete, zweigeschossige Klinkergebäude. Diese

beiden, aktuell nicht genutzten Bauwerke dienten ehemals als Betriebsleiterwohn- und Verwaltungsgebäude für den Schlachthof. In Folge ihrer stadtgeschichtlichen Bedeutung und ihrer typischen, baulichen Ausprägung unterliegen diese beiden Bauwerke dem Denkmalschutz.

Der nördliche Bereich des Plangebietes entlang der Admiral-Klatt-Straße wird geprägt durch eine hallenartige Bebauung. Diese Hallen wurden später durch die städtischen Verkehrsbetriebe als Bushallen genutzt.

Auf dem östlichen Vorplatz der Bushalle, an der Ecke Luisenstraße / Admiral-Klatt Straße (Flurstück 54/1), wurde durch die Kriegsmarine 1941 ein unterirdischer Tiefbunker erbaut. Das Eingangsgebäude ist oberirdisch noch zu erkennen. Ein weiteres, ehemaliges Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Wilhelmshaven begrenzt das Plangebiet östlich zur Luisenstraße.

Annähernd alle Flächen im Plangebiet sind aufgrund der ehemaligen intensiven baulichen Nutzung baulich vorgeprägt, d.h. sie sind versiegelt oder verdichtet. Die wenigen unversiegelten und teilweise bewachsenen Flächen wurden stetig gerodet. Diese konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Bereich südlich der beiden Denkmäler.

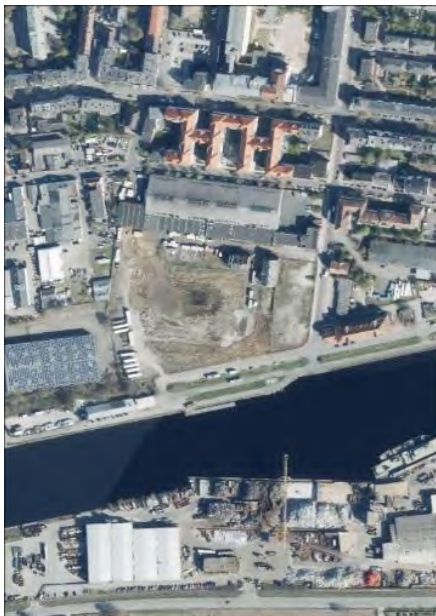


Abbildung 2: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung und Katasterverwaltung, Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven – Geoinformation, Vermessung und Statistik (Bildflug 2021 04-2021)

### **2.3. KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr.40 6. Änderung „Havermonikenstraße/Kohlenhafen“ (VEP 035) wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven mit Stand vom 06.12.2022 im Maßstab 1:1000 erstellt. Die Daten sind georeferenziert gemäß ETRS 89\_UTM.

### **2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten



Verfahren gemäß §13 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

### **2.4.1. RAUMORDNUNG**

#### Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

Aktuell wird das LROP aktualisiert, erste Entwürfe sind für Mitte 2024 angekündigt.

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung ergeben sich aktuell aus der o.g. Neubekanntmachung der LROP-VO 2017.

Aus den Vorgaben der übergeordneten Planung ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen werden folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Oberzentrums Wilhelmshaven, in dem eine Bereitstellung der zentralen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des speziellen Raumbedarfs raumordnerisches Ziel ist.
- Das Oberzentrum liegt innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.

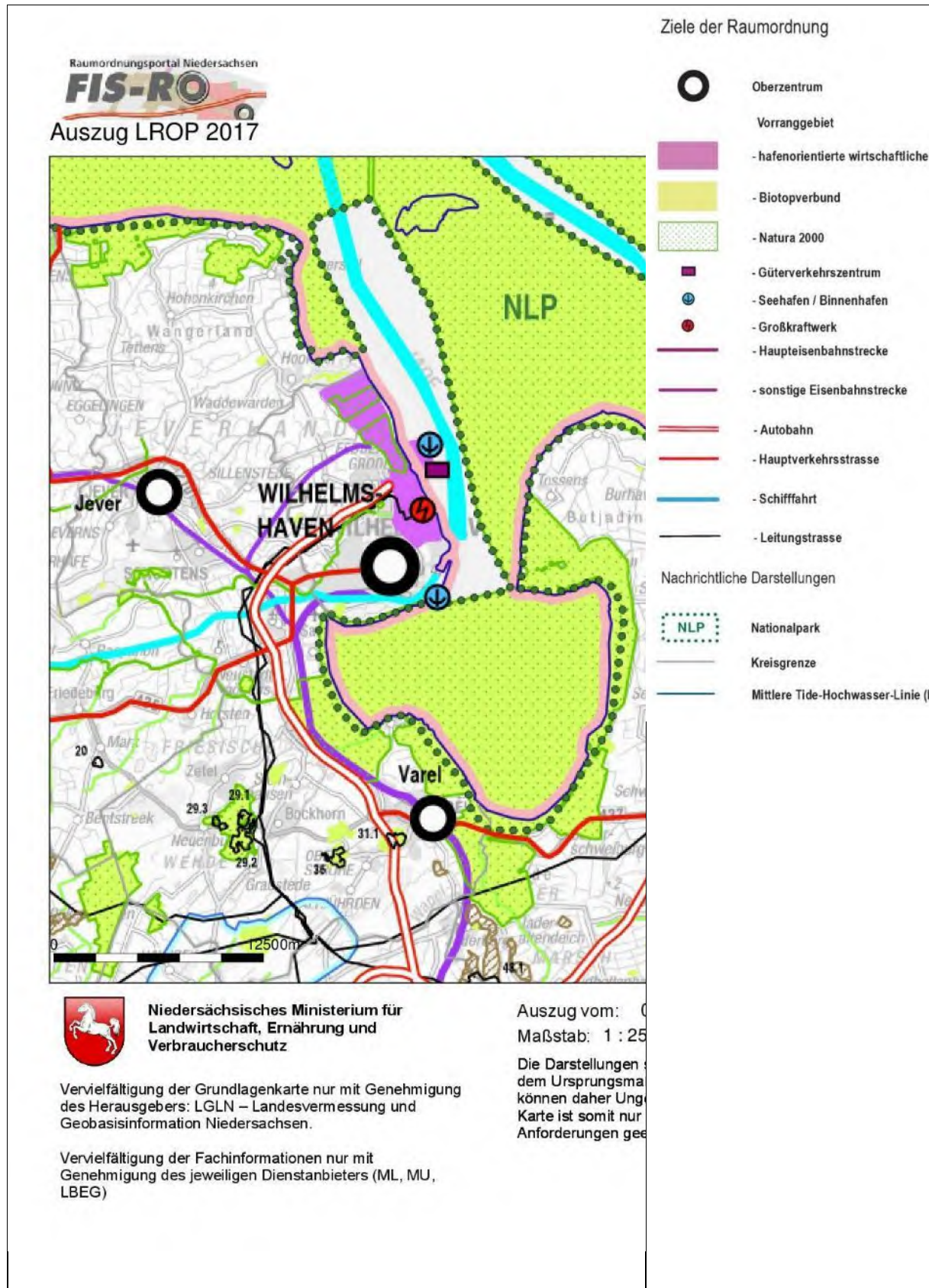


Abbildung 3: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung der LROP Neubekanntmachung 2017

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

Der Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung (VEP 035) zur Nachverdichtung beziehungsweise Stadtentwicklung einer brachliegenden Fläche innerhalb eines im Umbruch befindlichen Gewerbegebietes entspricht den Zielen der Raumordnung.

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Entsprechend den Rechtsvorschriften des Landes Niedersachsen und des Bundes zur Raumordnung und Landesplanung bzw. entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) haben die Träger der Regionalplanung gem. §5 Abs. 1 NROG für ihren jeweiligen Planungsraum ein Regionales Raumordnungsprogramm aufzustellen. Abweichend davon wird in § 5 Abs. 2 NROG festgelegt, dass kreisfreie Städte von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogramms absehen können.

### **2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven ist am 19.11.2022 neu bekanntgemacht worden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dar. Auch im Osten, Westen und Süden des Plangebiets werden gewerblichen Bauflächen dargestellt, während sich im Norden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen befinden. Ein Richtfunkstrahl tangiert den Planbereich am östlichen Rand. Die Trasse hat auf beiden Seiten der Achse eine Breite von 100 m. Alle geplanten Masten und notwendigen Baukräne oder sonstige Konstruktionen sind an eine Bauhöhe von 20 m gebunden oder ragen generell nicht in die Trasse.

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 40, 6. Änderung aus Kapitel 1 können auf den gewerblichen Bauflächen nicht entwickelt werden.

Daher wird der Flächennutzungsplan 1973 gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung (Nr. 31) durch die Darstellung einer gemischten Baufläche angepasst.

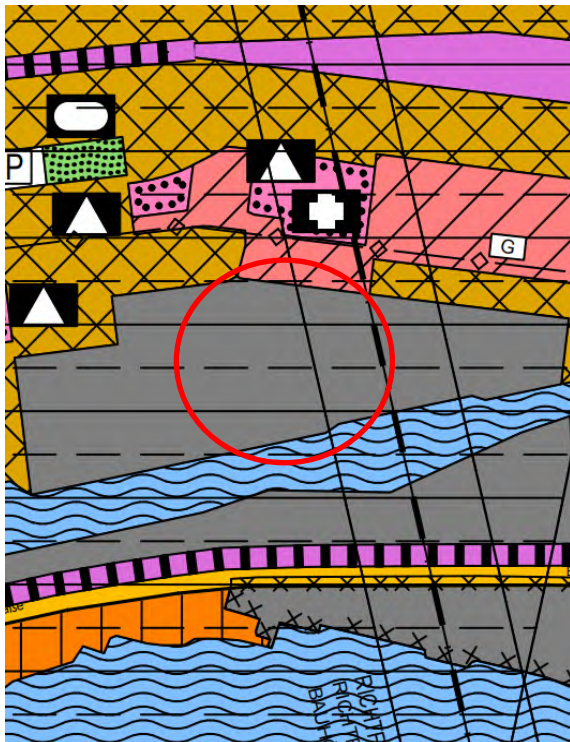


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 1973/2022

### 2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE

#### Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 40 – Havermonikenstraße – Kohlenhafen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 40 wird im Westen durch den Banter Weg, im Norden durch die Südgrenze der Weserstraße, die Kettenstraße und die Oldebrüggestraße bis zur Werftstraße bzw. der Admiral-Klatt-Straße begrenzt. Die östliche Grenze bildet die Luisenstraße. Südlich verläuft der Geltungsbereich parallel zum Strombau- bzw. Kohlenhafen. Der Bebauungsplan regelt u.a. umfassend die verkehrliche Erschließung des gewerblich geprägten Standortes am Kohlenhafen. So wird neben einem Gleisanschluss eine Erschließungsstraße („Am Handelshafen“) zur Erreichbarkeit der Kaianlagen bzw. der Ladestraßen festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Planbereich eine gewerblich genutzte Bebauung mit einem bzw. zwei Vollgeschossen fest (siehe Abbildung 5). Die Grundflächenzahl darf im nördlichen Teil 0,76 und in den anderen Bereichen 0,8, die Geschossflächenzahl den Wert 1,2, nicht überschreiten. Baugrenzen sind entlang der Gebäudeaußenkanten der im Plan eingezeichneten Gebäude festgesetzt. Entlang der in der 6. Änderung festgesetzten westlichen Plangebietsgrenze sind Kanalvorfluter in zu belastender Kanalparzelle eingetragen.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.40

#### Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung – Havermonikenstraße – Kohlenhafen:

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde am 02. November 1984 rechtskräftig. Die Änderung betrifft den westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40.

Im Rahmen dieser Änderung wurden nordöstlich der Havermonikenstraße für den Block zwischen Kettenstraße und Werftstraße Mischgebiete mit maximal zwei- bis dreigeschossiger

Bauweise festgesetzt. Östlich daran anschließend wurde die Nutzungsart „Gewerbegebiet“ beibehalten.

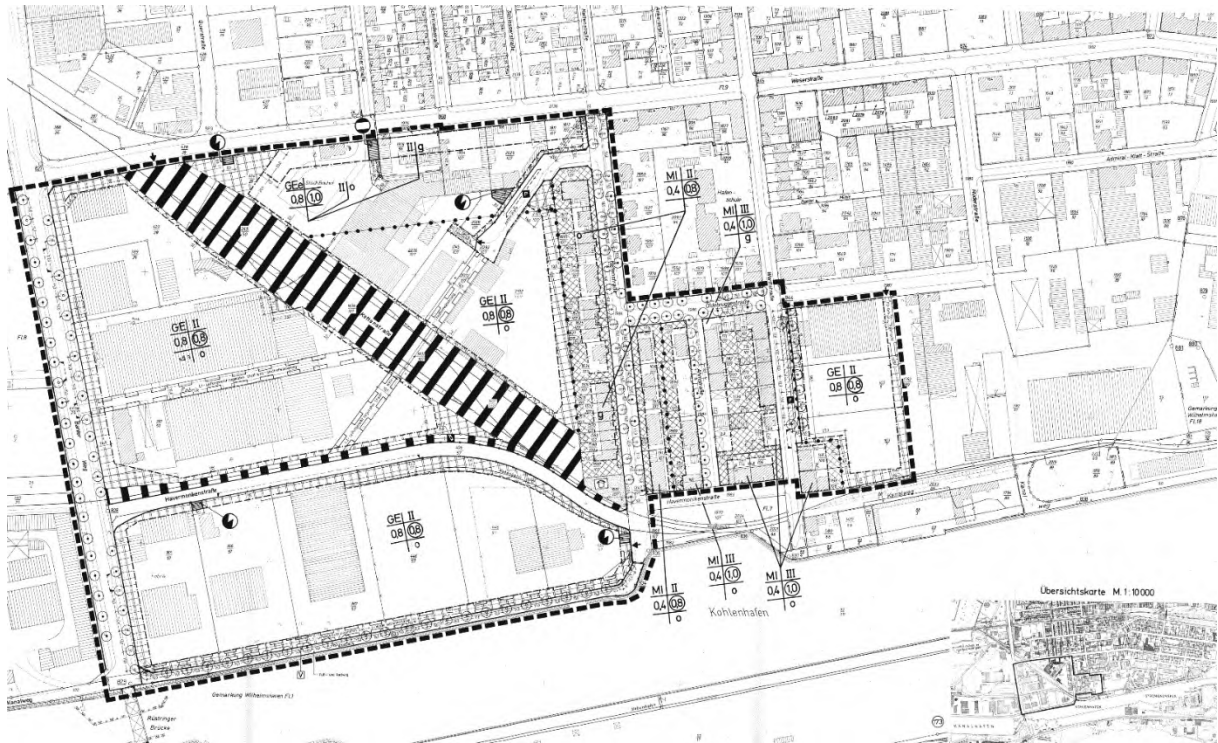


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.40, 2. Änderung

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 40, 3. Änderung – Havermonikenstraße – Kohlenhafen:  
Der Geltungsbereich berührt zum Teil das westliche Plangebiet und erstreckt sich weiter Richtung Westen oberhalb des Kanalweges.

Neue Grundstückszuschnitte erforderten eine Neugliederung des vorhandenen Gewerbegebietes. Die Festsetzungen wurden räumlich an neue Betriebsstrukturen angepasste, um so für die angesiedelten Betriebe günstigere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

Damit wurde eine bisher kleinteilig ausgewiesene Grund- und Geschossflächenzahl für den gesamten Geltungsbereich vereinheitlicht.

Des Weiteren wurde durch eine neue Grundstücksteilung und die veränderten Bebauungsmöglichkeiten eine Umlegung eines Entwässerungskanals erforderlich. Im Bebauungsplan Nr. 40, 3. Änderung ist somit eine gewerbliche Nutzung in abweichender Bauweise, ein Vollgeschoss als Höchstgrenze, und eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieser Bebauungsplan wurde am 18.04.1980 rechtskräftig.

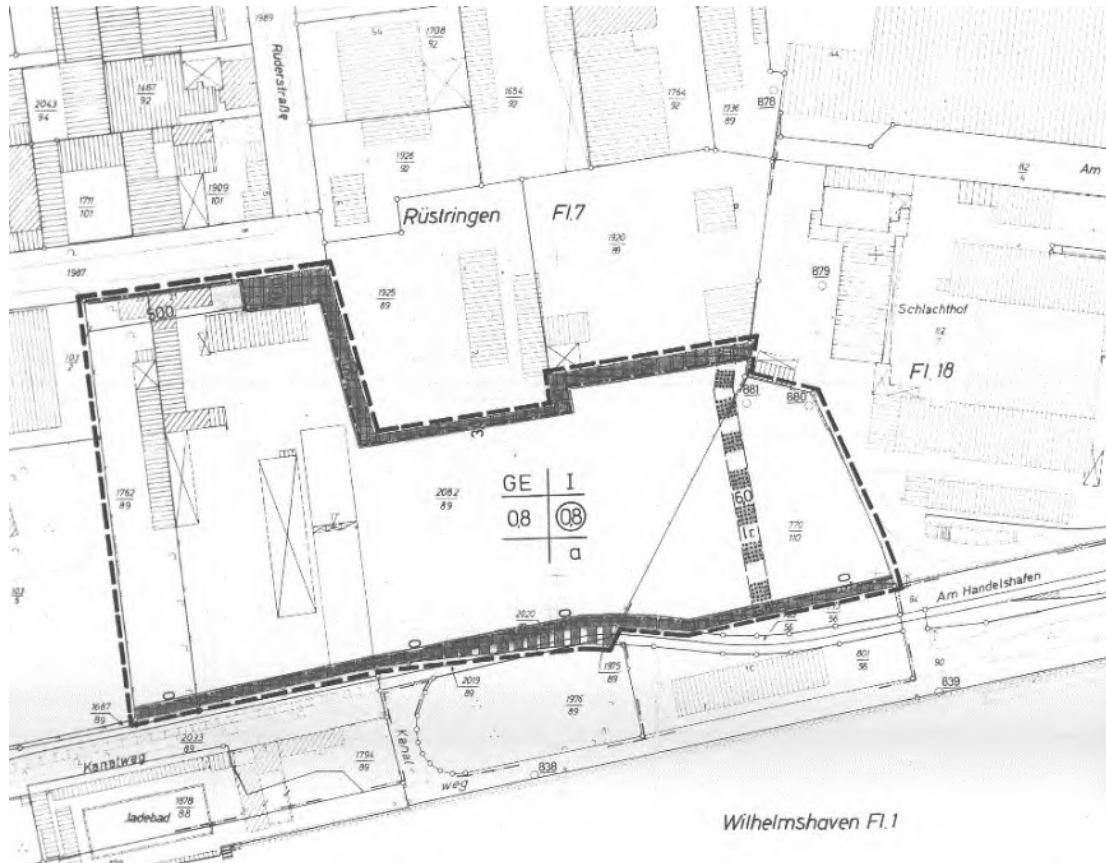


Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.40, 3. Änderung

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 40, 4. Änderung – Havermonikenstraße – Kohlenhafen:  
 Die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 wurde am 28. September 1987 rechtsgültig. Der Geltungsbereich dieser Änderung betrifft den Bereich westlich des Plangebiets. Welcher im Westen durch den Banter Weg begrenzt wird, nördlich durch die Havermonikenstraße und im Süden durch den Kohlenhafen (Geltungsbereich siehe auch Abb. 8). Der Geltungsbereich der 4. Änderung berührt nicht das Plangebiet.  
 Ziel dieser Änderung war die Aufgabe der Verkehrsfläche „Kanalweg“ zur Ermöglichung der Ansiedlung wassergebundener Gewerbebetriebe, die Verlegung der Radwegtrasse an die Havermonikenstraße und die Nutzungsänderung von Teilen des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet Yachtwerft.

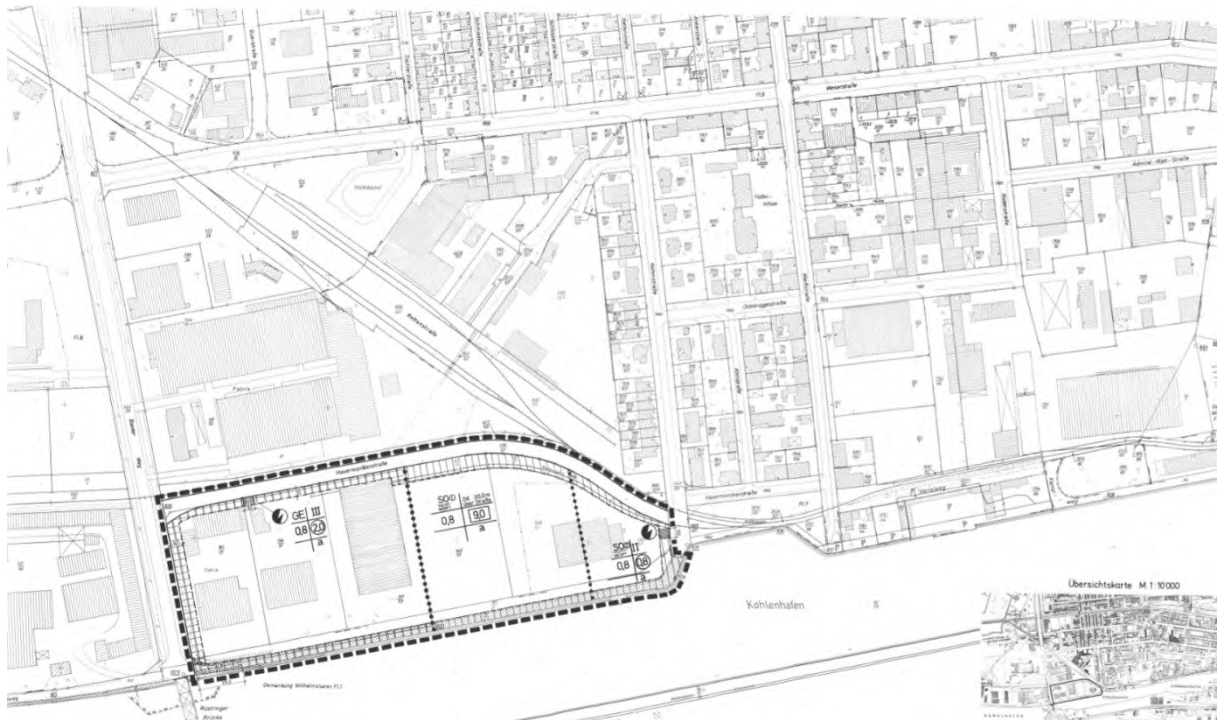


Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.40, 4. Änderung

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung – Havermonikenstraße – Kohlenhafen:

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird im Süden durch den Handelshafen und im Westen durch die Kettenstraße begrenzt. Im Osten grenzt unmittelbar das Gelände des ehemaligen Schlachthofes an. Im Nordosten wird die Grenze durch gewerbliche Grundstücke an der Werftstraße und der Ahmstraße gebildet.

Durch die 5. Änderung sind die 2. und 3. Änderung überplant worden.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 (Rechtskraft vom 16.12.2006) wurde eine Stärkung und Neuansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben beabsichtigt und eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung vorgenommen.

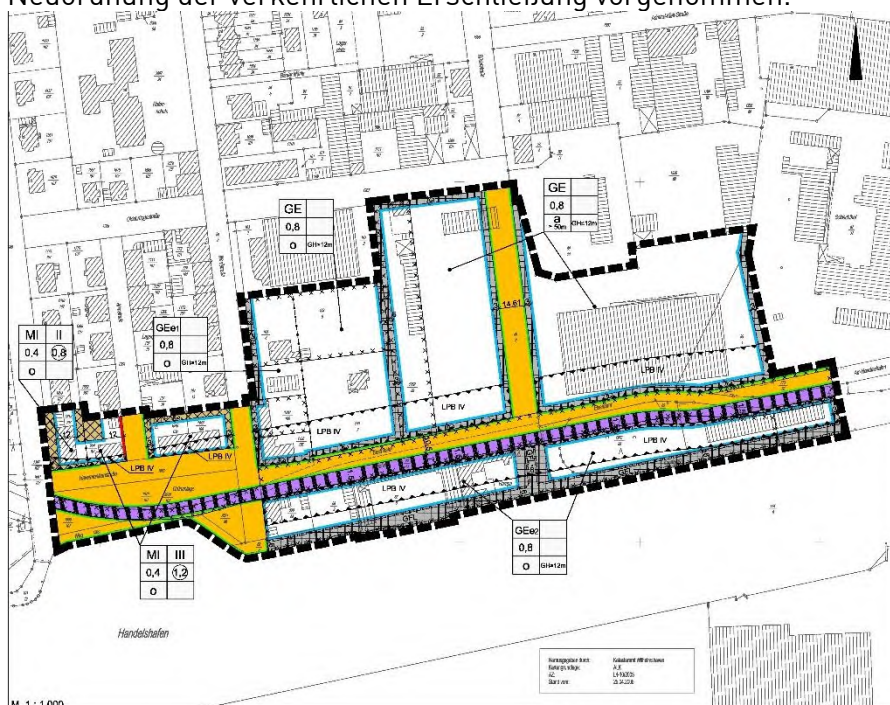


Abbildung 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung

Mit Rechtskraft der vorliegenden 6. Änderung werden im aktuellen Änderungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

#### **2.4.4. DENKMALSCHUTZ**

In der Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu prüfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40, 6. Änderung befinden sich laut Auskunft der Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege der Stadt Wilhelmshaven vom 14.10.2020 zwei Einzelhäuser als konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen unter Denkmalschutz (gemäß § 3 Abs. 3, S. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)).

Das Gebäude am Schlachthof 6 wurde 1904/1906 als Beamtenwohnhaus des Schlachthofes von der preußischen Stadt Wilhelmshaven und den oldenburgischen Gemeinden Bant, Hepens und Neuende erbaut.

Das Gebäude am Schlachthof 8 wurde gleichzeitig als Verwaltungsgebäude mit Direktoren- und Sitzungszimmer errichtet. Ihnen wird eine städtebauliche und historische Bedeutung im Rahmen der Ortsgeschichte zugeschrieben.

Dementsprechend werden diese beiden Baudenkmale nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB).

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich nach Auskunft der Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege der Stadt Wilhelmshaven vom 14.10.2020 ein Einzeldenkmal (Städtisches Lagerhaus). Der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 NDSchG ist zu beachten.

#### **2.4.5. BODENDENKMALPFLEGE**

In den Bebauungsplan wird außerdem folgender Hinweis aufgenommen, um Vorsorge bei wertvollen Bodenfunden zu tragen:

*„Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“*

#### **2.4.6. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN)**

Der vorliegende Landschaftsrahmenplan (LRP) / Landschaftsplan mit Stand 2018 beinhaltet die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie anderer Fachplanungen wie Boden, Wasser und Klima/Luft. Er hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gebiet der Stadt Wilhelmshaven darzustellen und die Erfordernisse und Maßnahmen, die zur Verwirklichung dieser Ziele beitragen können, aufzuzeigen.

Der Landschaftsrahmenplan sagt unter anderem aus, dass sich in vielen älteren Brachen im Siedlungsbereich Ruderal- und Sukzessionsgebüsche entwickelt haben. Diese Ruderalfluren



sind meist kurzzeitige Übergangs-Biototypen mit Brennnessel-Schilfbeständen an feuchten Standorten oder an trockeneren Standorten mit artenreicher, buntblühender Vegetation. Liegen diese Gebiete schon länger brach, geht das „Biotop“ durch den anwachsenden Buschbestand zurück oder wird bei Wiedernutzung entfernt.

Der anliegende, künstlich angelegte Ems-Jade-Kanal hat eine sehr geringe Fließgeschwindigkeit und ist weitgehend unabhängig von Tidezeiten. Durch den Ausbau als Handelshafen hat er eine deutlich eingeschränkte Naturnähe und wenig Wasservegetation.

Im Rahmen des Landschaftsrahmenplans wurden Brutvögel, Amphibien, Libellen sowie gefährdete und geschützte Pflanzenarten kartiert und ausgewertet. Das Gebiet ist nicht als Gebiet mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften ausgewiesen.

Mit der bisherigen Funktion als Gewerbefläche zeigt es kaum natürliche Landschaftselemente auf. Der Vegetationsbestand ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die Fläche in der jüngsten Zeit unbenutzt war.

## 2.5. SONSTIGE SATZUNGEN UND VERORDNUNGEN

### 2.5.1. SANIERUNGSGEBIET

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Westliche Südstadt“, welches durch die Satzung vom 16.11.2001 im Amtsblatt für den Regierungsbereich Oldenburg förmlich festgelegt wurde. Übergeordnete Ziele der Sanierungsplanung für den Planungsbereich, wie sie 2001 beschlossen und durch weitere Beschlüsse konkretisiert wurden, sind die funktionale Neuordnung der westlichen Südstadt und die Behebung städtebaulicher Missstände. Außerdem sollen die gründerzeitlichen Qualitäten in ihrer Grundstruktur gesichert werden, das Erscheinungsbild aufgewertet und im Stadtraum erfahrbar gemacht werden.

Die Sanierungsmaßnahmen müssen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt werden.



Abbildung 10: Auszug aus der Anlage zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „westliche Südstadt“, Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „westliche Südstadt“

### **2.5.2. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (STEP PLUS)**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (STEP PLUS) ist ein übergeordnetes informelles Steuerungselement, welches die Ziele und Schwerpunkte der langfristigen Entwicklung der Stadt Wilhelmshaven festlegt und eine gesamtstädtische sowie nachhaltige Strategie zum Umgang mit den Herausforderungen aufzeigt. Im STEP PLUS werden die verschiedenen Fachplanungen vereint und für diese Themen der Zukunft definiert. Das Konzept soll als strategischer Orientierungsrahmen für die weitere kommunale Entwicklung dienen. Es dient als mittel- bis langfristiger Orientierungsrahmen und soll bis 2030 umgesetzt werden.

Der Neubau und die Bestandsaufwertung mit modernen und attraktiven Wohnangeboten durch „urbanes Wohnen“ und „Wohnen am Wasser“ als Alleinstellungsmerkmal auf dem regionalen Wohnungsmarkt ist als zentraler Bestandteil bei der Weiterentwicklung und Aufwertung der Stadtstruktur verankert. Der Bereich am Kanal und in Wassernähe soll als neue Wohnqualität in der City und am Wasser entwickelt werden.

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung werden im STEP PLUS den verschiedenen Stadtbereichen Handlungsfelder und Schlüsselmaßnahmen zugeordnet. Der Bereich der Innenstadt soll dabei in seiner oberzentralen Funktion, als Wissenschafts- und Kulturstandort sowie als Zentrum für Einzelhandel gestärkt werden. So soll in jeder Hinsicht eine Stadtmitte gewahrt und weiterentwickelt werden.

Im Stadtbezirk Süd sollen die Entwicklungsziele, städtisches Wohnen, Arbeitsplätze, Freiräume und Wasserflächen mit hoher Freizeitqualität sowie attraktiven Kulturangeboten umgesetzt werden. Im Sinne einer Erhöhung und Verbesserung der Attraktivität des Stadtbezirks sollen u.a. Maßnahmen für die Entwicklung eines gesamtstädtischen Tourismuskonzepts sowie die Zugänglichkeit bzw. die Erlebbarkeit des Wassers gefördert werden.

Der Bebauungsplan stärkt durch die beabsichtigte Entwicklung eines neuen, innovativen Stadtquartiers in der Nähe der Wasserkante die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Südstadt maßgeblich.

Durch die räumliche Entwicklung des Areals und die angestrebte Nutzungsmischung inklusive integrierter, freizeitbezogener Infrastrukturen wird die Attraktivität des Bereichs um den Handelshafen nahe der Innenstadt gesteigert. Das Vorhaben deckt sich daher in hohem Maße mit den Zielen des STEP Plus Konzeptes.

### **2.6. ENTWÄSSERUNG**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bislang über einen Anschluss an das Mischwassersystem der Stadt Wilhelmshaven. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird aktuell über öffentliche Kanäle zum Pumpwerk Süd und von da aus weiter über eine Abwasserdruckrohrleitung zur Zentralen Kläranlage geleitet.

*<sup>1</sup>Im Zuge der Überplanung und Neubebauung soll das Oberflächenwasser des Planungsbereichs künftig über die Niederschlagswasserkanäle in der Luisenstraße und Straße Am Handelshafen abgeleitet. Das Versickern des Oberflächenwassers ist auf dem Grundstück aufgrund des Kleibodens nicht möglich.*

---

<sup>1</sup> Ergänzt nach §4(2) Stellungnahme TBW vom 23.11.2023

## **2.7. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR**

### **2.7.1. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Das Plangebiet wird über die im Norden direkt an das Plangebiet angrenzende Admiral-Klatt Straße erschlossen. Diese verkehrsberuhigte Straße wird nur gering durch motorisierte Fahrzeuge frequentiert. Vornehmlich wird über diesen Straßenzug Fuß-, Rad-, und Anliegerverkehr abgewickelt. Somit kann die Verkehrsbelastung als eher unterdurchschnittlich eingestuft werden.

Dennoch ist die Straße gut an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden und dem Plangebiet kann eine gute Vernetzung mit dem restlichen Stadtgebiet bestätigt werden.

Über die Luisenstraße ist die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger, Radfahrer und Individualverkehr aus östlicher Richtung gegeben. Diese Straße endet südlich des Plangebietes als Sackgasse an der Wasserkante und weist im Norden eine Vernetzung mit der Innenstadt auf.

Die innerstädtische Lage im Stadtteil Bant erlaubt eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz.

### **2.7.2. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR**

Der ÖPNV ist ein wichtiger Bestandteil der Urbanität der Stadt Wilhelmshaven und trug zu einem erheblichen Teil an der Auszeichnung mit dem European Energy Award bei. Eines der Ziele ist es, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs weiter zu senken (Modal Split, NVP 2014 Punkt 3. „Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des straßengebundenen ÖPNV“). Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erschlossen. Im Umfeld des Plangebiets verkehrt die Buslinie 2 durch die Weserstraße, die Luisenstraße und die Werftstraße mit den Haltepunkten Luisenstraße, in ca. 200 m Entfernung, Werftstraße und Deichstraße in ca. 500 m Entfernung. Der Wilhelmshavener Hauptbahnhof mit Regionalverkehr und der ZOB sind zu Fuß in ca. 10 Minuten zu erreichen.

## **2.8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Das Plangebiet ist mit allen Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Elektrizität und Datenkapazitäten zur Ver- und Entsorgung erschlossen. Vorhandene Leitungen und Kanäle müssen im Zuge der geplanten Neuordnung d. h. der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets und in den angrenzenden Straßenräumen teilweise verlegt und möglicherweise erneuert werden.

Zu berücksichtigen ist ein übergeordneter Richtfunkstrahl, der das Plangebiet östlich in Nord-Süd-Richtung quert.

Die Bauhöhenbeschränkung beläuft sich auf 20 m ü. NN bei einer Überschreitung dieser Höhe muss die Bundesnetzagentur informiert werden.

## **2.9. SOZIALE INFRASTRUKTUR**

Durch die innerstädtische Lage ist das Plangebiet gut an die soziale Infrastruktur angebunden. In der näheren Umgebung befinden sich Kindergärten und Grundschulen.

Medizinische Einrichtungen können ebenso wie Einrichtungen der Nahversorgung (wohnortnaher Einzelhandel) fußläufig erreicht werden. Die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs wird größtenteils im Innenstadtbereich angeboten.

Kulturelle Angebote wie z. B. das Pumpwerk, ein Theater und Kino und Einrichtungen für die Naherholung können an der Deichbrücke bzw. im Umfeld des Banter Sees erreicht werden.

## **2.10. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es liegen bereits Untersuchungen durch einen Fachgutachter Boden/Altlasten vor.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen ist gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) zu dokumentieren. Soweit sich aus der Untersuchung aufgrund bodenschutz-, wasser- oder abfallrechtlicher Vorgaben ein weiterer Handlungsbedarf (z.B. detaillierte Gefährdungsabschätzung, Sanierung) ergibt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde, Unteren Wasserschutzbehörde und Unteren Abfallbehörde abzustimmen und die Durchführung zu dokumentieren.

Es ist zu beachten, dass natürlich erhöhte Bodenschadstoffgehalte sowie vom Menschen verursachte stoffliche Bodenbelastungen unterhalb altlastenrelevanter Schadstoffgehalte vorliegen können. Dies kann abfallrechtlich eine eingeschränkte Verwertungsmöglichkeit bzw. die Erforderlichkeit von Untersuchungen und einer fachgerechten Entsorgung bedeuten.

## **2.11. KAMPFMITTEL**

Aufgrund der Nähe zu ehemaligen militärischen Einrichtungen der Kriegsmarine muss im Planbereich mit Kampfmitteln und Rüstungsaltposten gerechnet werden. Dementsprechend wurde zwischenzeitlich durch die Stadt die Durchführung einer entsprechenden Luftbilddauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt. Die Ergebnisse dieser Luftbilddauswertung liegen vor.

Dementsprechend wird der Planbereich entsprechend gekennzeichnet und es werden Handlungsweisungen für Verdachtsmomente dargelegt.

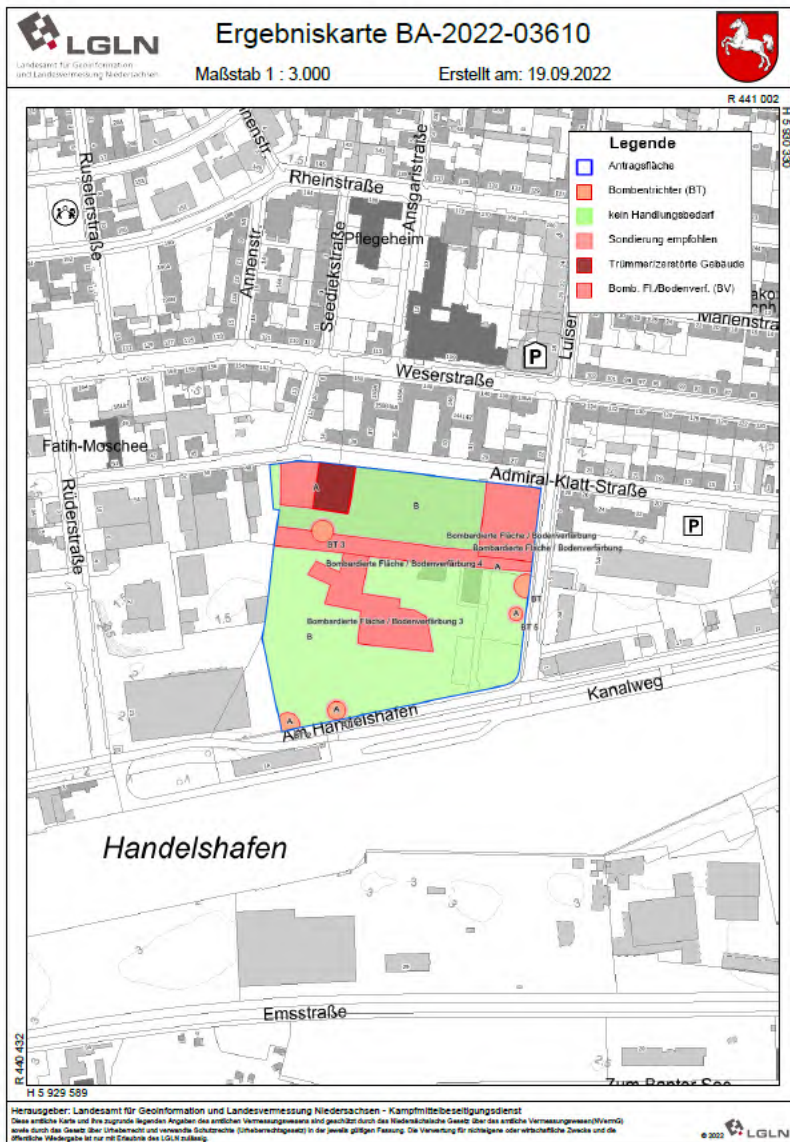


Abbildung 11: Ergebniskarte des LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst (2022)

## 2.12. GUTACHTEN

Für die vorliegende Bauleitplanung liegen folgende Gutachten zugrunde:

1. TÜV SÜD Industrie Service GmbH (2023): Schalltechnischer Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP035, Nr. 40, 6. Änderung „Havermonikenstraße/ Kohlenhafen“ auf dem ehemaligen Schlachthofgelände in 26382 Wilhelmshaven. Lingen.
2. uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH (2020): Geruchsimmisionsmessung in einem potentiellen Entwicklungsbereich in Wilhelmshaven, Ahaus.
3. Büro für Biologie und Umweltplanung (2017): Alter Schlachthof Wilhelmshaven „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ Stadt Wilhelmshaven.
4. Dr. Pirwitz Umweltberatung (2011): Schadstoffuntersuchungen des Untergrundes auf dem Gelände des früheren Schlachthofes Luisenstr. / Am Handelshafen in Wilhelmshaven. Untersuchungsbericht. Oyten.

### **3. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN**

#### **3.1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs in der Wilhelmshavener Südstadt West soll ein neues Quartier am Nordufer des Kanals entstehen. Die Entwicklung umfasst die Verzahnung von Wohnen und Arbeiten in angemessener Art und Weise.

Die Nähe zu innerstädtischen Einrichtungen einerseits, und zu den touristischen Qualitäten der Stadt andererseits, kennzeichnen die Lage des Ortes. Akteure der Universitäts- und Forschungsinstitute, wie zum Beispiel der Jade Hochschule, können einen Ort des gemeinsamen Wohnens und Arbeitens finden. Im Fokus des Konzepts steht dabei das Verschmelzen von Wissenschaft und Ökonomie, das spezielle Arbeits- und Lebensorganisationen hervorbringt. So können entsprechende räumliche Konzepte wie auch die Standortwahl die gewünschte Verschmelzung von Freizeit und Arbeit fördern.

Solche offenen und variabel ausgestalteten Räumlichkeiten werden gerade von der Wissenschaft und der Kreativszene verstärkt nachgefragt. Die Vernetzung innerhalb der Stadtstruktur ermöglicht darüber hinaus einen optimalen Austausch der Akteure untereinander sowie die Erfüllung möglichst vieler Funktionen des täglichen Arbeitens und Lebens auf kleinstem Raum.

Daher sollten eben diese Räume flexibel gestaltet sein und ein hohes Maß an Nutzungsdurchmischung aufweisen. Da für die Akteure (Studierende, Wissenschaftler, IT-Nomaden etc.) der informelle Austausch untereinander eine große Rolle spielt, nehmen Gemeinschaftsflächen und Treffpunkte innerhalb des Quartiers eine wichtige Rolle ein.

#### **3.2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Diese vorher abstrakt dargelegten Ziele sollen unter Beachtung etwaiger Vorgaben/ Restriktionen (Lärm, Himmelsrichtung, Blockstruktur, Denkmalschutz, Topographie) in ein stadträumliches und bauliches Konzept einfließen, welches als Quartier innovatives Arbeiten und Leben fördern wird.

Mit der Abgrenzung durch eine Riegelbebauung an der Südseite des Quartiers entlang des Ems-Jade-Kanals werden die auftretenden Lärmemissionen des Metallverwertungs- und Recyclingbetriebs auf der gegenüberliegenden Seite ausreichend abgeschirmt bzw. auf ein nach der TA Lärm für gemischte Nutzungen (Urbanes Gebiet) zulässiges Maß reduziert.

So ist es möglich, ein ruhiges und qualitativ wertvolles Wohnen und Arbeiten nördlich der Riegelbebauung zu ermöglichen. Dort entwickelt sich durch entsprechende Ausgestaltung der wohnungsnahen Freiräume eine halböffentliche Wasser- und Grünflächenlandschaft. Hierbei treten die aktuell geplanten, insgesamt sieben Punkthäuser mit ihren vier Vollgeschossen und die südlich abschirmende Bebauung mit vier bis fünf Vollgeschossen gegenüber dem Freiraum mit entsprechenden Sichtachsen und einer hohen Aufenthaltsqualität in den Hintergrund. Die unteren Geschosse mit starkem Bezug zum gestalteten Freiraum dienen dem Wohnen in kleinen und mittleren Wohnungsgrößen, die je nach Ausstattung studentisches Wohnen oder auch Sozialwohnungen beherbergen können. Die darüber liegenden Geschosse sind Skelettbauten, die als flexibel gestaltbare Arbeitsräume genutzt werden.

Im Inneren des Quartiers entsteht durch die Platzierung der Punkthäuser ein räumlich abwechslungsreicher Freiraum, welcher mit gestalteten Grünflächen, einer Wegeführung und Plätzen vielfältige Möglichkeiten der Begegnung und der Interaktion schaffen wird.

Die Erdgeschosszonen der südlichen Randbebauung sollen im Interesse eines lebendigen Quartiers vornehmlich Dienstleistungsnutzungen (Gastronomie, Gewerbe, Abstellflächen und Nebenanlagen) vorbehalten bleiben.

Die überwiegend begrünten Flachdächer aller Neubauten unterstützen die Entstehung eines verträglichen Kleinklimas innerhalb des Quartiers.

Die beabsichtigte Verdichtung ist typisch für vergleichbare innerstädtische Quartiere. Hierdurch kann nicht nur ein Beitrag zum Schutz der Landschaft (Reduzierung der Zersiedlung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) geleistet, sondern auch eine neue Urbanität geschaffen werden.

Im Norden, zur Admiral-Klatt-Straße, erfährt das Quartier seinen Abschluss durch Ost-West ausgerichtete und kammartig angeordnete Townhouses. Hierdurch kann auf die Grundform der nördlich der Admiral-Klatt-Straße bereits vorhandenen Wohnanlage reagiert werden. Sechs Reihen zu je acht Einheiten ermöglichen familiengerechtes, innerstädtisches Wohnen mit Gartenanteil.

Die jeweils nord-südverlaufenden, doppelten Erschließungsanlagen (Dungweg in Kombination mit Zugang zum Haus) ermöglichen nicht nur eine Transparenz in das Innere des Quartiers, sondern sind auch für eine Bewirtschaftung der Gärten unerlässlich.

Im Zentrum des Quartiers sieht das städtebauliche Konzept eine Freifläche mit einer naturnah gestalteten Wasserfläche und eine Grüngestaltung für die Nutzer und Besucher des Quartiers vor. Das Blockinnere ist über Durchgänge für Fuß- und Radfahrer erreichbar.

Motorisierte Verkehre sind innerhalb des Quartiers weitgehend ausgeschlossen. Liefer- und Versorgungsverkehr ist auf den privaten Verkehrsflächen möglich. Erforderliche Anlagen für den ruhenden Verkehr werden in den Randbereichen sowie entlang der Planstraßen A und B in Form von Gemeinschaftsstellplatzanlagen angeboten.

Der südliche Hofbereich kann von Verkehrslärm freigehalten werden. Es entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität für Bewohner, Arbeitnehmer und Besucher.

Die beiden Baudenkmäler bleiben bzgl. ihres äußeren Erscheinungsbildes weitestmöglich erhalten und sollen im Sinne der angestrebten Quartiersentwicklung entsprechend saniert und umgenutzt werden.

Das Konzept setzt auf eine Durchmischung von Nutzungen mit kleinteiligen gewerblichen Anteilen, Wohnen, ergänzenden sozialen und kulturellen Einrichtungen und Büroanlagen. Die Planungen weisen insgesamt eine Bruttogeschossfläche von über 40.000 m<sup>2</sup> auf.



Abbildung 12: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung, A1 Vorhabenplan (VEP 035), Lageplan

### **3.3 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT**

Das Quartier hat mit der Lage direkt am Ems-Jade-Kanal und der Nähe zum Wasser eine besondere Qualität. Ziel des landschaftsplanerischen Konzepts ist es, im Inneren des Quartiers ebenfalls eine gute Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Besucher zu schaffen. Charakteristisch soll das Quartier grün ausgestaltet werden und Wasser- und Grünflächen zwischen den Punkthäusern ermöglichen. Grünflächengestaltung besteht aus Rasenflächen, Obst- und Laubbäumen, sowie einer Wegführung durch die gesamte Anlage.

Neben der naturnah gestalteten Wasserfläche sind Grünflächen im Kern des Quartiers vorgesehen.

Des Weiteren sind Freiflächen als Treffpunkte nördlich der Wasserfläche, z. B. als Liegewiesen geplant. Ebenso wird ein Spielplatz Teil der Aufenthaltsfläche. Die Freiflächen direkt angrenzend an die Wohngebäude werden halböffentlich ausgebildet und können mit unterschiedlichen Nutzungen von den Bewohnern und Akteuren genutzt werden (z.B. durch Urban Gardening, Obstbaumwiesen, Grillstellen, Gewächshäuser etc.).

Die Begrünung der Freiflächen, sowie der Dach- und Fassadenflächen erfolgt mit Pflanzen und Bäumen der Pflanzlisten, die mit der Wilhelmshavener Baumschutzsatzung im Einklang stehen. Dabei unterstreichen verschiedene Wuchsformen und Pflanzdichten spezifische Raumsituationen wie Gassen oder Rückzugsorte, wodurch die Assoziation eines urbanen Gartens entsteht.



Grundsätzlich soll bei der Anlage und Ausgestaltung der Frei- und Zwischenräume die Versiegelung auf ein Minimum beschränkt bzw. weitgehend vermieden werden, was das Prinzip der Schwammstadt ermöglicht.

### **3.4. VERKEHRSKONZEPT UND ERSCHLIESSUNG**

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet sollen über ein System von Fuß- und Radwegen aus Richtung Admiral-Klatt-Straße, Luisenstraße und Am Handelshafen erschlossen werden. Die Ausgestaltung und Wegeführung wird durch öffentliche Verkehrsflächen und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung definiert. Die äußere Erschließung erfolgt über die Admiral-Klatt-Straße von Norden und die Luisenstraße im Osten. Durch die Möglichkeit der Platzierung des ruhenden Verkehrs entlang der Planstraßen A und B wird die verkehrliche Erschließung für den Bewohner-, Besucher-, Beschäftigten- und Lieferverkehr grundsätzlich gesichert. Die Erreichbarkeit von Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus- und Zugverkehr) ist vom Quartier aus gut und auf kurzen Wegen gewährleistet.

Um den Zielen einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung gerecht zu werden, soll das Quartier verkehrssarm entwickelt werden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass an diesem innerstädtischen Standort hinsichtlich der Erreichbarkeit ausreichend Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zur Verfügung stehen.

Im weiteren Verfahren wird angestrebt, in Zusammenarbeit mit der Stadt, den Verkehrsbetrieben und anderen Akteuren nachhaltiger Mobilitätsangebote ein tragfähiges Konzept zu entwickeln, welches konkrete Maßnahmen, wie z.B. Ladestationen für Räder und KFZ, Stellplätze für Lastenräder, Car Sharing Angebote o.ä. aufgezeigt, um die umliegenden Quartiere von möglichen Verkehren zu entlasten.

## **4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus zwei Elementen. Dem Teil A – Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem durch Text und Zeichnung das Vorhaben beschrieben wird, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet hat und dem Teil B – Bebauungsplan einschl. der textlichen Festsetzungen, der einen Rahmen setzt, in den sich das geplante Vorhaben einfügen muss. Da die Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden, sind Änderungen des Vorhabens im gewissen Rahmen möglich, sofern diese durch den Durchführungsvertrag gedeckt werden und auch das geänderte Vorhaben den textlichen Festsetzungen gem. B 2 entspricht.

### Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A)

Auf eine differenzierte Erschließungsplanung kann aktuell im vorliegenden Fall verzichtet werden, da die äußere Erschließung (Verkehr, Ver-/ Entsorgung) für den Planungsraum vorhanden ist und nach geringfügigen Erweiterungen bzw. Modifizierungen weiter genutzt werden soll.

Die innere Erschließung im Quartier wird, wie im Lageplan dargestellt, durch zwei öffentliche Straßen (Planstraße A und B) und ein ergänzendes Netz von privaten Wegen erschlossen.

Da das Quartier in Bauabschnitten umgesetzt werden soll und sich eine genaue Ausgestaltung der Gebäudeanordnung noch nicht abschließend bestimmen lässt, werden detaillierte Planungen zur Ausführung der Erschließungsanlagen im Zusammenhang mit der Entwicklung der jeweiligen Bauabschnitte erstellt und mit den zuständigen Dienststellen bei der Stadt abgestimmt.

Gleiches gilt auch für die Ausführungen zur Freiflächengestaltung.

### Festsetzungen der Gebiete (Teil B)

Im Plangebiet werden zwei Nutzungsarten, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und zwei Urbane Gebiete (MU1 - MU2) festgesetzt. Diese insgesamt drei Baugebiete (GEe und MU1 - MU 2) ermöglichen das verträgliche Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsarten im Quartier. Baugebietsspezifische Regelungen bzgl. der Nutzungsart und den festgesetzten Nutzungsmaßnahmen in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen konkretisieren diese Ziele.

#### **4.1. BAUFLÄCHEN**

Für das brachliegende Areal des ehemaligen Schlachthofs ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Neubebauung zur Nachverdichtung und Innenentwicklung vorgesehen. Das Vorhaben bedient den Bedarf an modernen Wohn- und Gewerbeeinheiten, die dem neuesten Energiestandard und verschiedene Wohn- und Lebensbedürfnissen gerecht werden.

Die Anordnung und Durchmischung mit gewerblich nutzbaren Einheiten bieten vielfältige Potentiale für unterschiedliche Nutzungsansprüche.

Das geplante Urbane Gebiet MU 2 bietet Raum für mehrgeschossigen Wohnungsbau, Dienstleistung bzw. gewerbliche Nutzungen und Büros sowie soziale und kulturelle Einrichtungen. Der Standort befindet sich inmitten einer erschlossenen urbanen Lage und kann ohne umfangreiche äußere, technische sowie straßenbauliche Erschließungsmaßnahmen zu einem innenstadtnahen, Urbanen Gebiet entwickelt werden.

An der Wasserkante zum Ems-Jade-Kanal soll langfristig ein Gebäuderiegel entstehen, welcher die Lärmemissionen des gegenüber befindlichen Metallrecyclingbetriebs abschirmt. Zwingende Voraussetzung zur Umsetzung der gemischten Bebauung in den beiden Urbanen Gebieten ist der Nachweis der Einhaltung der im schalltechnischen Bericht dargestellten Anforderungen an den Immissionsschutz.

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung der Bauflächen mit Blockrandbebauung im Süden und einem innenliegenden, ruhigen durch den Freiraum geprägten Quartier wird sich in die gegenwärtige städtebauliche Situation einfügen.

##### **4.1.1. BESTAND**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit im nördlichen Bereich, entlang der Admiral-Klatt-Straße, ein unterirdischer Bunker, eine ehemalige Bushalle der Stadtwerke sowie ein Verwaltungsgebäude. In östlicher Lage stehen die beiden denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Schlachthofs. Diese beiden denkmalgeschützten Gebäude sollen, sofern i. S. des NDSchG wirtschaftlich vertretbar, erhalten, saniert und in das neu zu entwickelnde Konzept integriert werden. Der bauliche Zustand wird jedoch im weiteren Verlauf in die Bewertung der Gesamtsituation mit einfließen und maßgeblich über den angestrebten Erhalt der Bestandsgebäude entscheiden.

Ein Teil des Verwaltungsgebäudes soll nach dessen Sanierung und Rückbau des westlichen Gebäudeteils ebenfalls in das Konzept und in die städtebauliche Struktur der Townhouses integriert werden.

Alle anderen Gebäude Richtung Admiral-Klatt-Straße werden abgebrochen. Die in Rudimenten vorhandenen Wege- bzw. befestigte Stellflächen werden aufgenommen. Das gesamte, ehemalige Schlachthofareal mit Ausnahme der beiden denkmalgeschützten Gebäude wird sich nach Ausführung der Abbruch und Entsieglungsarbeiten als freigeräumte Brachfläche mit den drei Bestandsgebäuden im Nordwesten darstellen.

Insofern ergeben sich mit Ausnahme der beiden Baudenkmale (nachrichtliche Übernahme) aus dem Bestand keine weitergehenden Regelungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten.

#### **4.1.2. NEUBAU**

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt ein städtebauliches Konzept für ein städtebauliches Quartier zugrunde, welches ein Gebäudeensemble mit insgesamt 130 bis 180 Wohneinheiten und ca. 8000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche inklusive dazugehörigen Stellplätzen und Freianlagen beschreibt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Quartiers ist den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des Gutachtens durch eine 17,5 m hohe Abschirmung (bauliche Maßnahme zum Schallschutz) zu entsprechen.

Im Ergebnis soll eine Riegelbebauung entlang der Südseite des Quartiers, parallel zum Ems-Jade-Kanal, entstehen. Dadurch werden die auf der gegenüberliegenden Seite befindlichen Lärmemission des Metall- und Recyclingbetriebs abgeschirmt.

Nördlich der Riegelbebauung soll eine quartiersinterne Grünanlage mit einem naturnah gestalten Gewässer entstehen und einen hochwertigen Freiraum für die aktuell geplanten sieben Punkthäuser mit bis zu vier Vollgeschossen bieten. Die Erdgeschosszonen der Punkthäuser sollen im Interesse eines lebendigen Quartiers teilweise Dienstleistungsnutzungen (Gastronomie, Gewerbe, Erschließungsflächen als Begegnungsflächen, sowie untergeordnet auch Abstellflächen und Nebenflächen) vorbehalten bleiben. Wohnungen entstehen somit in den darüber liegenden drei Vollgeschossen.

Durch die Gliederung der Geschossigkeiten entsteht im Erdgeschoss eine halböffentliche Freiraumzone für die Allgemeinheit und die Nutzer des Quartiers. In den Obergeschossen entstehen private Zonen, die für eine hohe Aufenthaltsqualität in den Wohnräumen sorgt.

Nördlich wird das Quartier durch Ost-West ausgerichtete Townhouses geschlossen, die in sechs Reihen zu je acht Einheiten von Norden nach Süden gruppiert sind. Durch die Erschließungsachsen wird aus nördlicher Richtung ein Einblick zur Grünfläche,

Die innerhalb des Quartiers befindlichen denkmalgeschützten Gebäude werden weitmöglich erhalten und für das Quartier entsprechend saniert und umgenutzt.

Die abschnittsweise Umsetzung des Konzeptes wird im Rahmen eines ergänzenden Durchführungsvertrages sichergestellt, da der Bebauungsplan durch Baugrenzen nur den äußeren Rahmen regelt. Vertragliche Vereinbarungen können einerseits die Gestaltungsabsichten präziser fassen und andererseits für notwendige Änderungen bei der konkreten Realisierung eine größere Flexibilität ermöglichen.

Das Erschließungskonzept umfasst den Neubau der beiden öffentlichen Planstraßen A und B, welche in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Fachämtern als Mischverkehrsflächen mit seitlich angeordneten Gemeinschaftsstellplätzen hergestellt werden.

Die internen Verbindungen (private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmungen) sind vorwiegend dem Fahrrad- und Fußgängerverkehr vorbehalten. Für Feuerwehr, Rettungsdienst usw. sind die Wege passierbar. Das Quartier soll jedoch nur von den Außenkanten bzw. über die beiden öffentlichen Planstraßen A und B durch den individuellen motorisierten Verkehr erreicht werden, sodass die Aufenthaltsqualität im Quartier erhöht wird.

Weitere notwendige Stellplätze werden teilweise in einem Parkhaus bzw. in Parkebenen im GEE am Rand des Quartiers nachgewiesen.

#### **4.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das bislang festgesetzte Gewerbegebiet GE, gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO in zwei Urbane Gebiete (MU) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) umgewidmet.

Die zentralen Baugebiete im Geltungsbereich der 6. Änderung werden als Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit der Einführung von Urbanen Gebieten ins Baurecht wurde Kommunen ein Instrument an die Hand gegeben, um gemischte Nutzungsstrukturen mit Wohnanteilen gerade in innerörtlichen Gemengelage zu setzen zu können.

Neben der Tatsache, dass dieser Typus eines Baugebietes mit etwas höheren Immissionswerten (tags) als ein Mischgebiet entwickelt werden kann, ermöglicht diese Nutzungsart auch eine an Innenstadtlagen angepasste höhere bauliche Dichte als das klassische Mischgebiet. Somit können gerade innerstädtische Bereiche mit Umbrucherscheinungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Eine Stadt der kurzen Wege mit Arbeitsplätzen vor Ort zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbebetrieben, Wohnungen aber auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen aus. Die Festsetzung des Urbanen Gebiets (MU) wird zudem städtebaulich an die angrenzende Nutzung an der Admiral-Klatt-Straße angeknüpft.

##### Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GEe)

Das GEe betrifft den Bauabschnitt unmittelbar am Ems-Jade-Kanal. In diesem Bereich ist eine Gewerbebenutzung als Riegelbebauung geplant. Im Erdgeschoss sind Gemeinschaftsstellplätze für den motorisierten Individualverkehr vorgesehen. Dieser Bauabschnitt soll die Lärmemissionen des gegenüber befindlichen Metallrecyclingbetriebes abschirmen. Um die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten zu erleichtern und zu fördern, werden für Betriebswohnungen Ausnahmen zugelassen, sofern diese den Anforderungen an den Schallschutz erfüllen.

##### Urbanes Gebiet 1 (MU1)

Das MU1 befindet sich südlich der Admiral-Klatt-Straße. Dort sind kleinteilige Townhouses geplant. Es wird an die Architektur der gegenüberliegenden Seite der Admiral-Klatt Straße angeknüpft. Innerhalb des MU1 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig. Diese Nutzungen sind zumeist mit erheblichem Publikumsverkehr verbunden und fügen sich aufgrund der damit verbundenen Belastungen durch erhöhte Verkehre, Geruchs- und Lärmbelastungen nicht in eine gewünschte ruhige Wohnnutzung ein. Vereinzelt Dienstleistungen, freie Berufstätigkeit und nicht störendes Gewerbe, wie Frisör, Floristik, Versicherung etc. sind innerhalb des Urbanen Gebietes allgemein zulässig.

##### Urbanes Gebiet 2 (MU2)

Das MU2 liegt im Zentrum des Plangebietes und umfasst die Punkthäuser sowie die Baudenkmäler, und ein Bestandsgebäude an der Luisenstraße. In diesem Bereich des MU2 sollen im Erdgeschoss der Neubauten Abstellflächen für Fahrräder und technische Versorgung sowie kleinere Gewerbeeinheiten zur Belebung des Viertels ermöglicht werden. Die Wohnungen sind vorwiegend in den drei darüber liegenden Geschossen geplant.

Durch diese vertikale Gliederung der Nutzungen soll die Entstehung von Büro-/Laborflächen oder Ateliers gefördert werden. Weiterhin umfasst das MU2 das Bestandsgebäude, das ehemals durch die Stadtwerke Wilhelmshaven genutzt wurde. Dieses wird teilweise abgebrochen, jedoch an der Seite zur Luisenstraße erhalten. Das Gebäude soll unterschiedliche Büro- und Gewerbebenutzungen beinhalten.

### Einzelhandelsbetriebe (MU1-MU2)

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des nahegelegenen Stadtzentrums von Wilhelmshaven, werden entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Plangebiet nicht zugelassen. Die Definition der entsprechenden Sortimente wurde der 2. Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (CIMA, 25.09.2019) entnommen. Kleinere gebietsbezogene Einzelhandelsbetriebe, sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bleiben dagegen ausnahmsweise zulässig. In diesem Sinne kann auch Betriebe mit havenbezogenem Sortiment, wie z.B. Segelbedarf, ausnahmsweise zulässig sein. Die Ausnahmeregelung ermöglicht eine Feinsteuerung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, bei der auch das Agglomerationsverbot des Landesraumordnungsprogramm 2017 berücksichtigt werden sollte.

### Vergnügungsstätten und Tankstellen (GEe)

Das Plangebiet ist durch die im Umfeld vorhandenen Verkehrsanlagen und Nutzungen bereits vorbelastet. Um dennoch die aus der Lage am Wasser entstehende besondere Wohn- und Aufenthaltsqualität nicht durch zusätzliche Störpotenziale zu belasten, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen, die erfahrungsgemäß ein höheres Störpotenzial haben, grundsätzlich ausgeschlossen.

#### **4.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (GRZ)**

In dem Urbanen Gebiet (MU1) ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Diese Festsetzungen ermöglicht eine durchschnittliche Verdichtung gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und entspricht somit der allgemeinen Zielsetzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung und Nachverdichtung gemäß § 13a BauGB.

Im Plangebiet sind innerhalb des Urbanen Gebietes MU1 Hausgruppen vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Urbanen Gebiete (MU2) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ spiegelt den innerstädtischen dicht bebauten Charakter der umgebenen Bereiche wider. In den zwischen den Neubauten verbleibenden Freiräumen entsteht Raum für eine Begrünung (s. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

#### **4.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche ist für die Errichtung der geplanten Gebäudekörper ausreichend dimensioniert.

Die erforderlichen Nebenanlagen für Fahrräder, Geräte und die Müllsammlung befinden sich in direkter Nähe der Townhouses oder innerhalb Punkthäuser/Riegel und werden entsprechend im Vorhabenplan mit Signaturen dargestellt.

#### **4.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHEN**

Im Urbanen Gebiet (MU1) ist eine Gebäudehöhe von maximal 14,0 m zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind bei einer festgesetzten Mindestgebäudehöhe von 17,5 m maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung, welche sicherstellt, dass die entsprechenden Emissionen abgefangen werden und nicht in die dahinter befindlichen Gebiete

eindringen können. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen wird städtebaulich an die angrenzende Bebauung des Ems-Jade-Kanal angeknüpft und sich an den umliegenden Höhen orientiert.

In den Urbanen Gebieten MU2 sind maximale Gebäudehöhen von 17,0 bzw. 17,50 m bei maximal vier Vollgeschossen zulässig. So kann sichergestellt werden, dass die im Süden gelegene Riegelbebauung ihre schallschützende Funktion erfüllt.

Zur Luisenstraße wird im MU2 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine Mindesthöhe von 14,0 m festgesetzt.

#### **4.1.7. BAUWEISE**

Im MU1 wird durch Anordnung der Bauteppiche mit 50,0 m Länge faktisch eine offene Bauweise, in welcher allerdings Hausgruppen bis zu dieser Länge zulässig sind, festgesetzt. Diese Art der Festsetzung erlaubt aber somit auch Reihenhäuser auf eignen Grundstücken mit Realteilung, da innerhalb dieser Hausgruppe keine Grenzabstände erforderlich werden.

Diese Bauform mit Hausgruppen knüpft städtebaulich an die Art der Wohnbebauung der Admiral-Klatt-Straße an.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird die Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (für Gebäude über 50 m Länge) festgesetzt. Der geplante Gebäudekomplex weist eine Gesamtlänge von ca. 160 m auf, um den Schall durchgängig abzuschirmen. Die Baufläche wird entlang der Grundstücksgrenzen um die südwestliche sowie die südöstliche Ecke des Planungsgebietes herumgeführt. Diese Blockrandbebauung schützt die innengelegenen Nutzungen vor Schall. Die abweichende Bauweise im GEe resultiert sowohl aus der Notwendigkeit der Schallabschirmung als auch um zur Wasserfront eine klare Raumkante auszubilden und das daran nördlich anschließenden Gebiet mit Punkthäusern einzufassen.

In dem Urbanen Gebiet (MU2) wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei die Anordnung der Gebäude (Punkthäuser) zusätzlich durch baukörperbezogene Baufenster geregelt wird.

Innerhalb der Baugebiete mit der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände der einzelnen Gebäude zueinander sowie zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

#### **4.1.8. NEBENANLAGEN**

In den Urbanen Gebieten MU 1 + 2 sind Stellplatzanlagen ausgewählten Flächen zugeordnet, die sich an die Verkehrsflächen der Planstraßen A+B anschmiegen. Sie sind als Gemeinschaftsstellplätze südlich der Planstraße A und östlich der Planstraße B festgesetzt. Durch die definierten Bereiche für Stellplatzanlagen soll die Ausgestaltung der Grünflächen gefördert werden und ein zusammenhängendes Erscheinungsbild der Grünflächengestaltung entstehen können. Die nicht überbaubaren Flächen können insofern vom Verkehr freigehalten werden und als Garten von den Anwohnern genutzt werden. Durch den Ausschluss baulicher Anlagen werden die vorderen Grundstücksbereiche des MU1 offen und somit sicherer gestaltet. Es entsteht ein städtebaulich einheitlicher und geordneter Eindruck. Mit den folgenden Festsetzungen wird dieses Planungsziel gesichert:

In dem Urbanen Gebiet (MU1) sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradunterständen und Gebäuden für die Müllsammlung an der Planstraße A zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Privatstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

Obwohl der Bebauungsplan in den Urbanen Gebieten (MU2) keine gesonderte Regelung bzgl. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen trifft, sollen diese Freiräume weitgehend von solchen Anlagen freigehalten werden.

Räume/Flächen für die Müllsammlung und Fahrradkeller werden im Vorhabenplan innerhalb der EG Zone der Punkthäuser dargestellt und sollen dort auch untergebracht werden.

Die für die im MU 2 vorgesehenen Nutzungen wird entsprechender Parkraum entlang der Planstraßen A und B sowie in GEE vorgehalten.

<sup>2</sup>Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan einen Standort für die Unterbringung einer Wertstoff-sammelanlage an der Planstraße B fest.

## **4.2. VERKEHRSFLÄCHEN**

Die äußere, verkehrliche Haupteinschließung des Plangebiets erfolgt über die Luisenstraße bzw. die Admiral-Klatt-Straße.

Unterhalb der Hausgruppenbebauung ist eine öffentliche Planstraße A parallel zur Admiral-Klatt-Straße geplant. Weiterhin ist die Planstraße B im Westen des Plangebietes vorgesehen, welche in nordsüdlicher Richtung verlaufend die Admiral-Klatt-Straße mit der Straße Am Handelshafen verbindet. Dadurch bilden die genannten Planstraßen mit den vorhandenen öffentlichen Straßen (Admiral-Klatt-Straße im Norden, Luisenstraße im Osten und Am Handelshafen im Süden) ein Ringerschließungssystem. Beide öffentlichen Planstraßen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden und eine Befahrung in beide Richtungen ermöglichen.

### **4.2.1. PLANSTRASSE / QUERSCHNITT**

Die beiden geplanten öffentlichen Planstraßen werden mit 6,00 m ausreichend bemessen. So kann eine ruhige Wohnanlage gewährleistet werden. Die Planstraßen sollen in Abstimmung mit der zuständigen Dienststelle als Mischverkehrsflächen ausgestaltet werden und Zwei-Richtungsverkehre ermöglichen.

### **4.2.2. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE**

Gebietsintern werden die Wohngebäude über Wohnwege und verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Breite von 3,50 m – 4,50 m erschlossen. Für den Fuß- und Radverkehr ist eine starke Durchlässigkeit vorgesehen, um perspektivisch ein autofreies Quartier zu ermöglichen.

Diese internen Wege können von Einsatz- und Versorgungs-/Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Sowohl die Punkthäuser als auch die Townhouses werden über private Anliegerwege an das öffentliche Straßennetz angebunden.

### **4.2.3. RUHENDER VERKEHR**

Der ruhende Verkehr wird je nach Bautypologie und Lage unterschiedlich organisiert. Bis zu 120 Stellplätze können, je nach Erforderlichkeit (NBau0) in einer oberirdischen Quartiersgarage oder aber in der EG-Zone der Riegelbebauung untergebracht werden.

---

<sup>2</sup> Ergänzt nach §4(2) Stellungnahme TBW vom 23.11.2023

An diesen Straßen befinden sich entlang der Fahrspuren Parkstreifen, an denen Autos abgestellt werden können. Besucherparkplätze werden ebenfalls oberirdisch entlang der Haupterschließung organisiert Diese sind barrierefrei angeordnet (siehe auch 4.1.8 Nebenanlagen).

### **4.3. GRÜNFLÄCHEN**

#### **4.3.1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

In der Quartiersmitte ist eine private Grünfläche vorgesehen. Innerhalb der Grünfläche soll eine naturnah gestaltete Wasserfläche angelegt werden Im südlichen Bereich der privaten Grünfläche befindet sich ein Kleinkinderspielplatz. Diese Freifläche soll dazu beitragen, dass die im städtebaulichen Konzept beschriebenen grünen Aufenthaltsqualitäten umgesetzt werden. So wird die nicht überbaubare Fläche innerhalb des Quartiers aufgewertet und eine wohnortnahe Erholung ermöglicht. Zur Gestaltung und Nutzung dieser Grünfläche sind auch Wege, Bänke, Spielgeräte sowie Anlagen für den Wind- und Regenschutz und Fahrradabstellanlagen vorgesehen.

#### **4.3.2. SPIELPLATZ**

Nach der 2. Fortschreibung der Spielraumplanung 2018-2022 der Stadt Wilhelmshaven gehört das Plangebiet zum Planungsbereich VI. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich einige öffentliche Spielplätze. Nördlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Kanalseite am Kulturzentrum Pumpwerk befindet sich eine Ballspielanlage und ein Spielplatz mit behindertengerechten Spielgeräten. 400 m entfernt befindet sich in der Weserstraße 67 außerdem ein Spielplatz mit einem großen Schiff und Klettermöglichkeiten.

Dennoch ist der Bedarf von Kleinkinderspielplätzen in der Regel im Rahmen der Vorhabenplanung nachzuweisen. Da dieser nicht im unmittelbaren Umfeld der Wohnungen ausreichend nachgewiesen werden kann, ist eine Kleinkinderspielplatzanlage geplant. Dieser deckt den konkreten Bedarf des Quartiers, der durch die Entstehung mehrgeschossiger Wohngebäude und der Townhouses vorhanden ist. Der Spielplatz befindet sich auf einer privaten Grünanlage zentral im Quartier.

#### **4.3.3. DACHBEGRÜNUNG**

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung für alle Flachdächer festgesetzt; vgl. textl. Festsetzung § 7 Abs. 3.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation bzw. zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem dicht bebauten Gebiet gemildert und verhindert, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird. Das Ziel ist, eine möglichst flächendeckende Dachbegrünung zu erreichen. Von dieser Festsetzung ausgenommen werden Dächer, die zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden oder erforderliche technische Dachaufbauten und Dachöffnungen aufweisen.



#### **4.4. IMMISSIONSSCHUTZ**

Hinsichtlich der Immissionsituation ist insbesondere die Lärmbelastung durch den Metallrecycling-betrieb südlich des Ems-Jade-Kanals und die westlich angrenzenden Gewerbegebiete zu betrachten.

##### **4.4.1. GEWERBELÄRM**

Nachfolgend werden kurz die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wiedergegeben und darauf aufbauend die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz erläutert.

*„Die Stadt Wilhelmshaven plant mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 35 (VEP 035) „Havermonikenstraße/Kohlenhafen“. Hierbei ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) mit Riegelbebauung im südlichen Bereich des Plangebietes in Richtung des Hafenbeckens und im dahinterliegenden Bereich die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) vorgesehen. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die Geräuschsituation durch Gewerbelärmeinwirkungen im Bereich des Plangebietes ermittelt und beurteilt. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärmsituation hat ergeben, dass sowohl im Gewerbegebiet als auch im Urbanen Gebiet MU2 südlich der Planstraße A an den Fassaden entlang der Straße Am Handelshafen und der Luisenstraße, insbesondere unter der Berücksichtigung der geplanten Entwicklung des Betriebes der ALBA Metall Nord GmbH, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zu erwarten sind. An diesen Fassaden sind öffentbare Fenster schützenswerter Räume auszuschließen und weiterhin textliche Festsetzungen für die Bauausführung der geschlossenen Fassaden erforderlich.“*

Weiterhin haben die Berechnungen gezeigt, dass durch die vorgesehene Riegelbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet mit einer minimalen Gebäudehöhe von 17,5 m und im Urbanen Gebiet MU2 südlich der Planstraße A mit einer minimalen Gebäudehöhe von 14 m eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete tags und nachts in den sonstigen Urbanen Gebieten gewährleistet werden kann. Vorschläge für schalltechnische Vorgaben im Bebauungsplan sind im Kapitel 6 aufgeführt.

Um das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in der Stadt zu erleichtern, wurde für urbane Gebiete eine Änderung der TA-Lärm mit gegenüber Misch- und Kerngebieten höheren zumutbaren Richtwerten von 63/45 dB(A) (tags/nachts) vorgesehen. Die nach der TA-Lärm vorgegebenen Schallimmissionspegel werden gem. den Berechnungen der Fa. Zech / TÜV Süd eingehalten, vgl. hierzu Ergebnisbericht der Fa. Zech / TÜV Süd vom 07.09.2023.

Die im Gutachten enthaltenen Lärmkarten werden nachfolgend aufgeführt. Das gesamte schalltechnische Gutachten liegt bei der Stadt WHV zur Einsicht bereit.

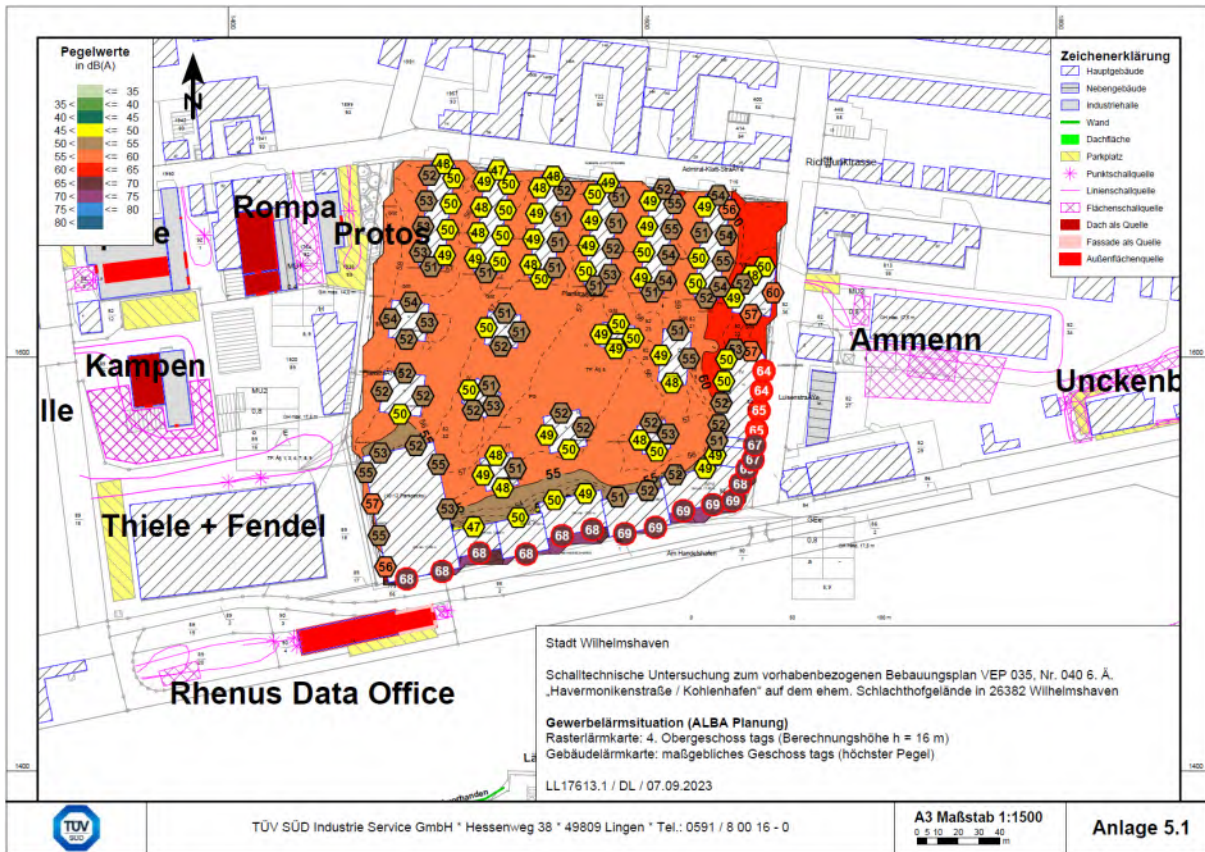


Abbildung 13: Gewerbelärsituation (ALBA Planung) - tags

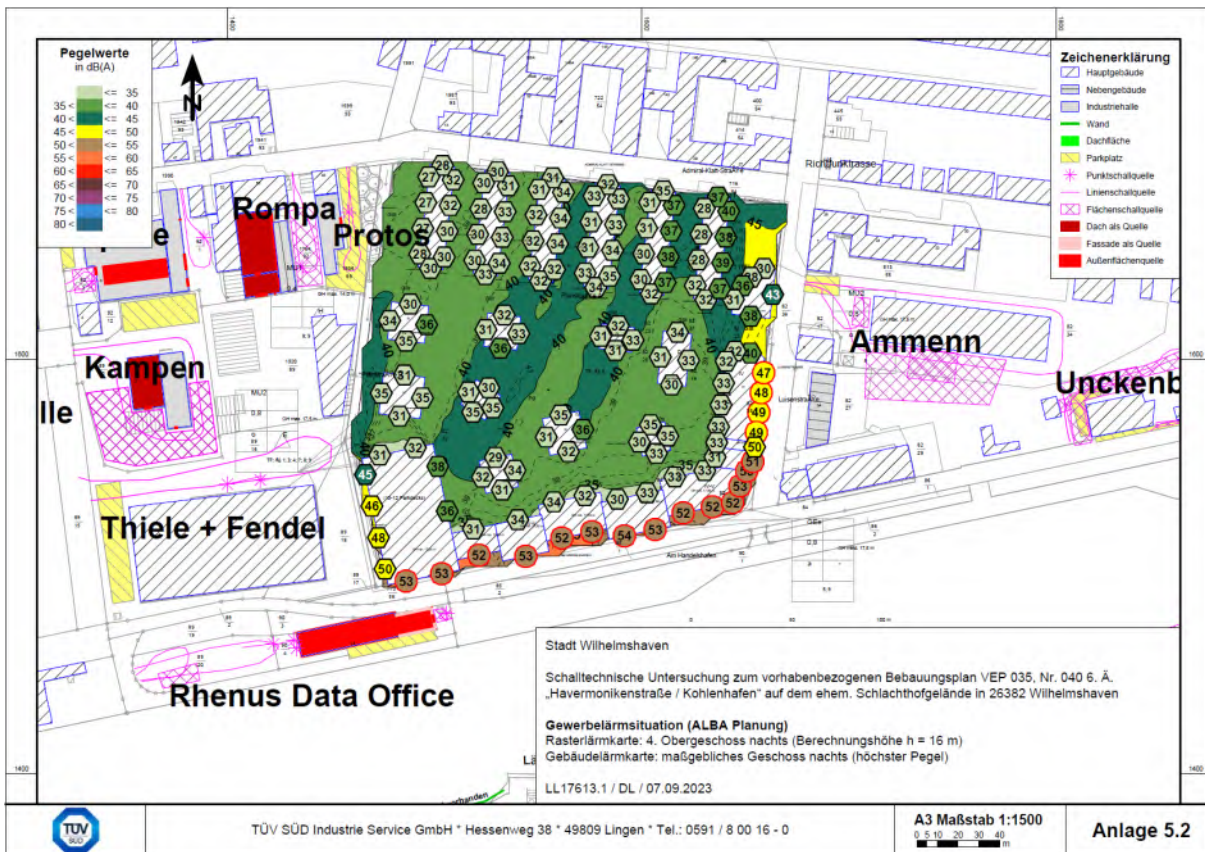


Abbildung 14: Gewerbelärsituation (ALBA Planung) - nachts

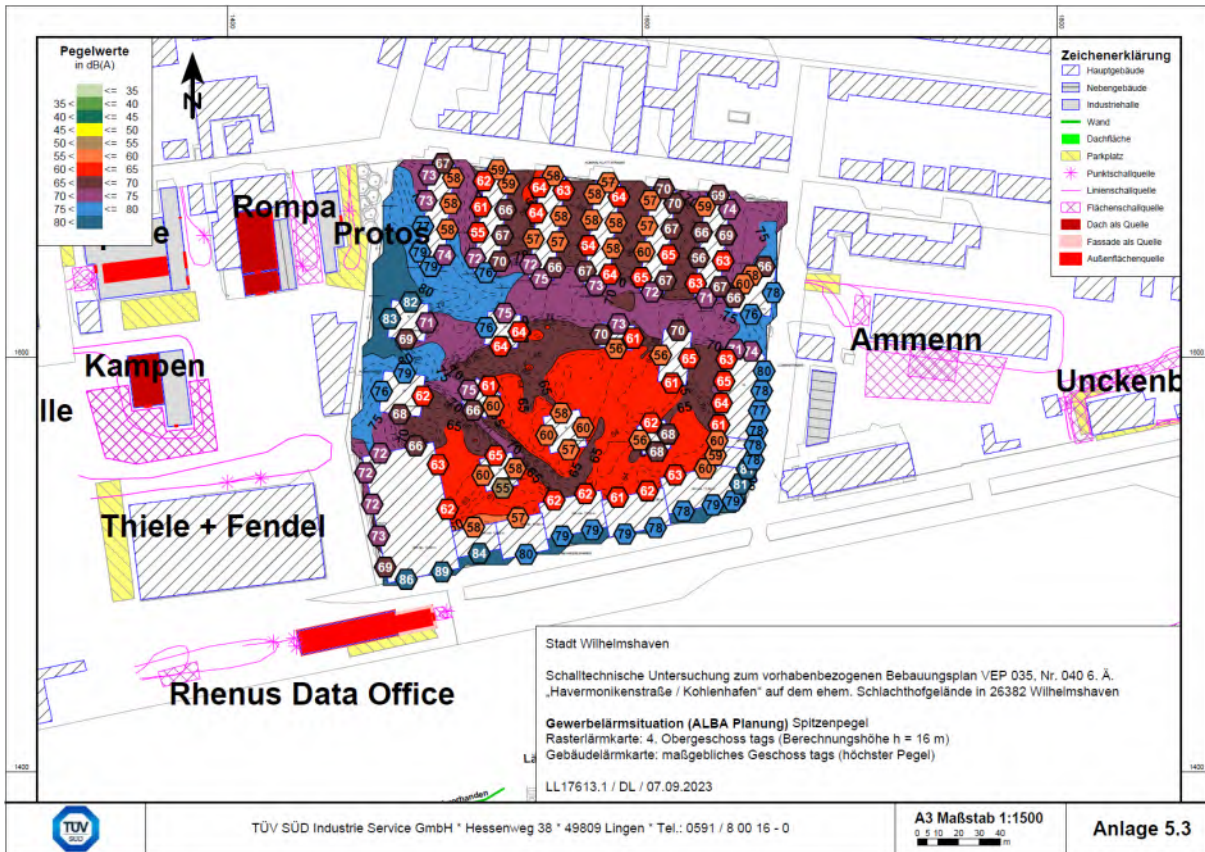


Abbildung 15: Gewerbelärsituation (ALBA Planung) – Spitzenpegel tags

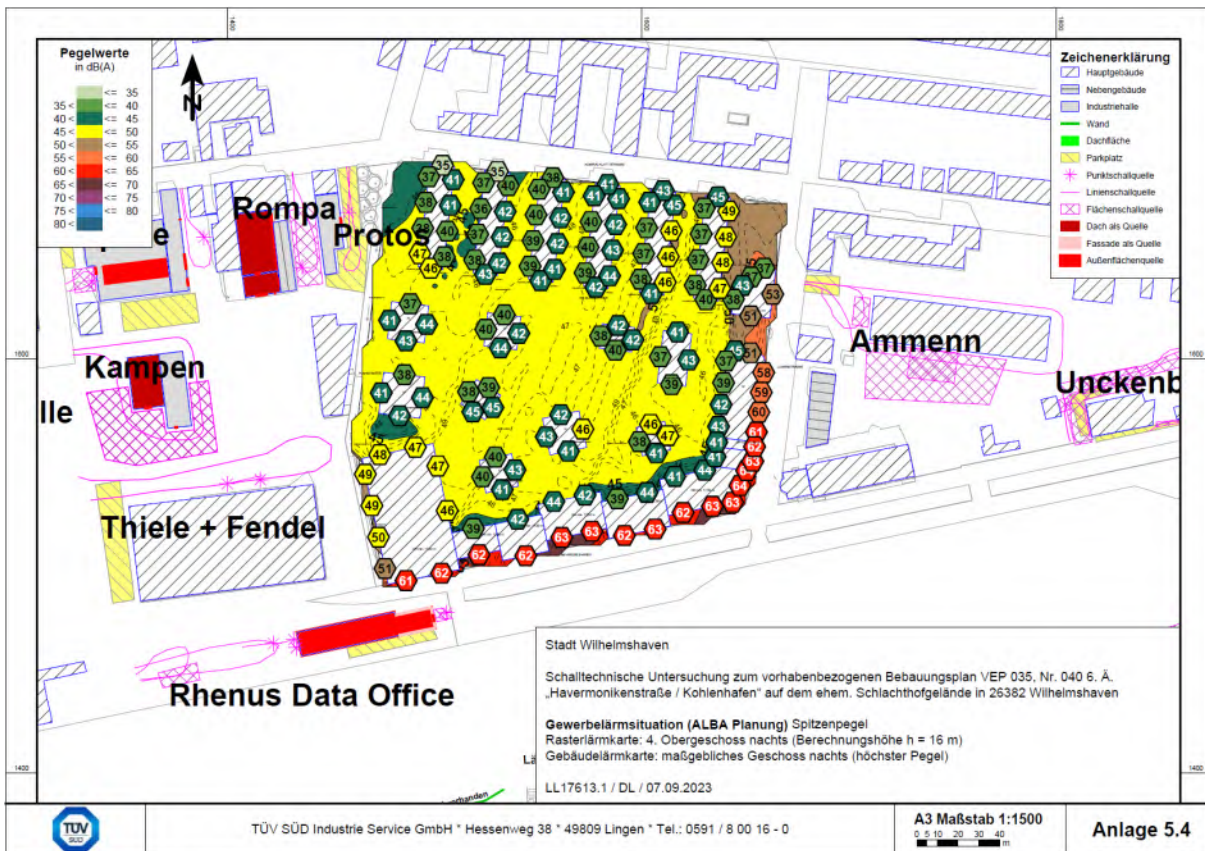


Abbildung 16: Gewerbelärsituation (ALBA Planung) – Spitzenpegel nachts

*Im Ergebnis wurde in Folge der auf oder in das Quartier einwirkenden Immissionen gutachterlich festgestellt, dass zwei Maßnahmen im Sinne des Immissionsschutzes erforderlich werden; nämlich*

- 1. Die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme im Süden des Quartiers im GEe mit einer Mindesthöhe von 17,5 m ü. Terrain und einer baulichen Anlage im MU 2 an der Luisenstraße mit mindestens 14,0 m über Terrain.  
Diese Maßnahme zum aktiven Schallschutz sind zwingende Voraussetzung zur Realisierung der dahinterliegenden MU 1 und MU 2 Bereiche. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan unter § 9 der textlichen Festsetzungen diese Maßnahme als zwingende Voraussetzung fest.*
- 2. Festlegung der Lärmpegelbereiche in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 für die Außenfassaden des Gewerberiegels und des MU 2 an der Luisenstraße. Unter der textlichen Festsetzung N. 8 gibt der Bebauungsplan vor, welche Schalldämmmasse an den Außenfassaden gem. DIN 4109 für die gekennzeichneten Bereiche in Lärmpegelbereichen IV und V erforderlich werden.  
Ferner wird die Ausführung der nach § 9 zwingend geforderten Riegelbebauung festgesetzt.*

*Bei Umsetzung der im Bebauungsplan unter § 8 und § 9 festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahme und Einhaltung der passiven Schallschutzvorkehrungen im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche kann den Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnissen bzgl. Lärmimmissionen vollumfänglich entsprochen werden.*

*Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass in den gutachterlichen Berechnungen dem Metallrecyclingbetrieb ein gewisser Entwicklungsspielraum, welcher über das Maß der aktuell genehmigten Werte hinausgeht, zugestanden wurde.*

#### **4.4.2. GERUCHSBELÄSTIGUNGEN**

In Abstimmung mit der Stadt Wilhelmshaven und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt, erfolgte durch das Sachverständigenbüro für Immissionsschutz uppenkamp eine Messplanung mittels Rastermessung gem. DIN EN 16841-1 und der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL). Diese diente zur Ermittlung der vorhandenen Geruchsbelastungen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Westliche Südstadt“ und „Jadeallee“. Potentielle Geruchsemitenten sind in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes vorhanden und wurden in den Messungen berücksichtigt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes und ist somit Bestandteil der Messungen.

Geruchsimmisionen sind lt. Gutachten somit von folgenden Anlagen zu betrachten:

- Ems-Jade-Mischwerke, Emsstraße 56 (1- Asphaltmischwerk)
- ALBA Metall Nord, Emsstraße 29 (2- Metallschrottaufbereitung)
- Unckenbolt, Am Handelshafen 11 (3A- Mineralölumschlag)
- Ammen, Luisenstraße 51 (3B – Mineralölumschlag)
- Bäckerei Kempe, Banter Deich 6 (Bäckerei)

Die Standorte dieser Anlagen sind in Abbildung 17 dargestellt.



Abbildung 17: Auszug aus dem vorliegenden Geruchsgutachten, Lage der potentiellen Geruchsemittenten

Die sich aus den Beurteilungsflächen ergebenden Messpunkte wurden auf vier Messtouren (Bezeichnung A-D) aufgeteilt. Die Lage der Beurteilungsflächen wird maßgeblich von der Zugänglichkeit der Messpunkte bestimmt.

Die Lage und Verteilung der Messpunkte sind in folgender Abbildung dargestellt.



Abbildung 18: Auszug aus dem vorliegenden Geruchsgutachten, Lage der Messpunkte und Beurteilungsflächen sowie der Sanierungsgebiete „Westliche Südstadt“ (rot) und „Jadeallee“ (orange)

Insgesamt wurden zehn gemäß den Anforderungen der (DIN EN 13725) bzw. (VDI 3884-1) qualifizierte Prüfer eingesetzt.

Die Gerüche wurden mit Hilfe der Taktmethode erfasst. Die erkannten Gerüche sind nach ihren Geruchsqualitäten differenziert worden. Über die Bestimmung der Geruchshäufigkeiten hinaus wurden auch die Intensität und Hedonik der Geruchswahrnehmung erfasst.

Als Ergebnis wird in den Ergebniskarten des Geruchsgutachtens auf dem Plangebiet 2% Geruchsstunden und Geruchsstundenhäufigkeit für die Geruchsqualität „Asphaltmischwerk“ erfasst, 4% für die Metallschrottaufbereitung, sowie 0 % Geruchsstunden und Geruchsstundenhäufigkeit für den Mineralölumschlag, die Bäckerei und das Abwasser.

Die Gesamtbelastung „GIRL“ der Geruchsstunden und Geruchsstundenhäufigkeit wurden mit 6 % erfasst.

Somit wird der Immissionswert von 10 % für Wohngebäude gemäß GIRL im Planungsgebiet eingehalten und es müssen keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten werden.

#### **4.5. VER- UND ENTSORGUNG**

##### **4.5.1. VERSORGUNG**

Wie bereits in Kap. 2.7 ausgeführt, sind die Bauflächen des ehemaligen Schlachthofgeländes durch die vorhandenen Versorgungsleitungen technisch erschlossen. Die innere Erschließung, insbesondere die Erschließung der Flächen der Punkthäuser erfolgt durch neue bzw. erneuerte Leitungen für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den Anliegerwegen.

<sup>3</sup>Auf Anregung der GEW Wilhelmshaven GmbH im Beteiligungsverfahren werden zwei Standorte für Trafostandorte in den beiden nördlichen, das Quartier flankierenden Grünflächen zeichnerisch festgesetzt.

##### **4.5.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die städt. Schmutzwasserkanalisation. Das Schmutzwasser wird der städt. Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das Versickern des Oberflächenwassers ist auf dem Grundstück aufgrund des Kleibodens nicht möglich. <sup>4</sup>Allerdings kann das im Quartier anfallende Oberflächenwasser ohne weitere Maßnahmen über die Niederschlagswasserkanäle in der Luisenstraße und Straße Am Handelshafen abgeleitet werden. Hierdurch kann das Mischwassersystem entlastet werden. Dieses Vorgehen wurde von den Technischen Betrieben der Stadt Wilhelmshaven im Zuge der Beteiligung angeregt.

##### **4.5.3. VERWERTBARER ABFALL**

Die Ver- und Entsorgung des Urbanen Gebietes (MU 2) erfolgt von den Planstraßen aus. Die Aufstellflächen und die Leerung werden von hier aus organisiert. Ein dauerhaftes Abstellen der Müllbehältnisse ist nicht vorgesehen. Die Standorte werden in dazugehörigen Nebengebäuden untergebracht und am Tag der Leerung oberirdisch zur Abstellfläche transportiert.

<sup>5</sup>Entsprechende Aufstellflächen setzt der Bebauungsplan innerhalb der seitlich an den Straßen angeordneten Pkw- Stellplatzflächen fest.

Zum Zwecke der Sammlung verwertbarer Abfallstoffe setzt der Bebauungsplan im Südwesten an der Planstraße B eine Fläche für die Abfallbeseitigung fest.

Für die Abfallentsorgung im MU 1 erlaubt der Bebauungsplan durch eine textl. Festsetzung entlang der Planstraße A die Unterbringung von Nebenanlagen zur Müllsammlung.

---

<sup>3</sup> Ergänzt nach §4(2) Stellungnahme GEW vom 08.11.2023

<sup>4</sup> Ergänzt nach §4(2) Stellungnahme TBW vom 23.11.2023

<sup>5</sup> Ergänzt nach §4(2) Stellungnahme TBW vom 23.11.2023

Somit kann die Abfallentsorgung des Plangebiets problemlos durch die Wilhelmshavener Entsorgungszentrum und Logistik GmbH (WEL) erfolgen.

#### **4.6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubbäume und Sträucher in Anlehnung an die Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Planung ist mit den Technischen Betrieben der Stadt Wilhelmshaven, Abteilung „Stadtgrün“ abzustimmen.

### **5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

#### **5.1. EINLEITUNG**

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt.

In Betracht kommen insbesondere

- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB
- Innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführenden Flächen,
- Innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Siedlungsbereichs. Außerdem kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern:

- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird oder
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, sofern aufgrund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

*Nach überschlägigen Ermittlungen ermöglichen die getroffenen Festsetzungen eine Grundfläche von ca. 19.000 m<sup>2</sup> insgesamt Plangebiet und somit bleibt die nun beabsichtigten Ausnutzung des Areals maßgeblich unter den bisher zulässigen Wert mit einer GRZ von 0,8.*

*Auch werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst oder Schutzgüter gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 beeinträchtigt.*

*Des Weiteren wäre anzuführen, dass durch diese Maßnahme eine brachgefallene Fläche einer nachhaltigen Nachnutzung zugeführt werden kann*

*Insofern ist die Stadt nach Prüfung all dieser Belange in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zum Schluss gekommen, dass eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB im vorliegendem Fall nicht notwendig sei.*

Dennoch sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB sowie § 1 a Abs. 3 f. BauGB in die Abwägung einzustellen.

## **5.2. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG**

FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind im Umfeld der Planung nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, das (in etwa flächengleich) EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer sowie das FFH-Gebiet Teichfledermaus Habitats im Raum Wilhelmshaven.

Da diese Gebiete eine Entfernung zum Plangebiet aufweisen und durch die geplanten Nutzungen keine weitreichenden Wirkungen in die Umgebung verursacht werden, sind nachteilige Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete nicht zu erwarten. Die Verträglichkeit der Planung mit dem Europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000 ist gegeben.

### **5.2.1. VOGELSCHUTZRICHTLINIE**

Ziel der Vogelschutzrichtlinie ist es, sämtliche im Gebiet der EU-Staaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten einschließlich der Zugvogelarten in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten, und neben dem Schutz auch die Bewirtschaftung und die Nutzung der Vögel zu berücksichtigen.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Vögeln des Siedlungsbereichs handelt es sich um so genannte „Allerweltsarten“ mit einem günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmenden Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich der Planung vor. Bei der Planrealisierung werden die gesetzlichen Bestimmungen zum Arten- und Biotopschutz (z.B. Rodung außerhalb der Brutzeit) eingehalten.

Auf Grundlage der Brutvogelkartierung vom Büro für Biologie und Umweltplanung, Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp, Im Fladder 13, 26197 Huntlosen ergeben sich zusammenfassend folgende Ergebnisse: „... Hinsichtlich der europäischen Vögel sind alle im Planungsraum lebenden Vogelarten zu betrachten. ... Aufgrund der strukturellen Veränderungen (starker Weidenaufwuchs) während der Vegetationsperiode 2017 ist das Gelände mittlerweile kaum noch als Lebensraum für Offenlandarten wie den Kiebitz oder Flussregenpfeifer geeignet.“

### **5.2.2. ARTENSCHUTZ**

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung – (EG) Nr. 338/97 – aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.



Die artenschutzrechtliche Prüfung (SAP, s. Anhang 1) hat im vorliegenden Fall ergeben, dass durch das geplante Vorhaben keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich, sofern dafür Sorge getragen wird, dass die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

### **5.2.3. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Nach § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NNatSchG besonders beschützte Biotope, NSG, LSG, Naturdenkmale sowie nach § 22 Abs. 3 und 4 NNatSchG landesweit geschützte Landschaftsbestandteile kommen innerhalb der Plangebietsgrenzen und der planungsrelevanten Umgebung nicht vor; eine weitere Betrachtung entfällt daher. Diese Aussage wird auch durch den Landschaftsrahmenplan gestützt, der für das Plangebiet keine geschützten und schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft anführt.

### **5.2.4. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN**

Als kreisfreie Stadt dokumentiert Wilhelmshaven die landschaftsplanerischen Zielsetzungen im Landschaftsrahmenplan. Der Landschaftsrahmenplan wurde fortgeschrieben und vom Rat am 18.04.2018 zustimmend zur Kenntnis genommen. Weitere Ausführungen siehe dazu Kapitel 2.4.6.

### **5.3. BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Plangebiet ist dem Biotopstyp Gewerbegebiet (OGG) gemäß Drachenfels<sup>6</sup> zuzuordnen. Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus versiegelten Flächen (Gebäude, Verkehrs- und Gewerbefläche), in die stellenweise Grünanlagen in Form von Scherrasen (GR), Beeten (ER) und Ziergebüschen und -hecken eingestreut sind. Der überwiegende Teil der einstmals vorhandenen Gebäude des Schlachthofs wurde bereits teilweise oder vollständig bis auf die Fundamente abgerissen. Hier lagern nur noch kleine Halden von Bauschutt.

Im Bereich des Plangebietes selbst finden sich keine nennenswerten Gehölze. Diese wurden bereits in der Vergangenheit beseitigt. Lediglich im nördlichen Bereich existiert noch ein schmaler Streifen aus Bäumen und Sträuchern.

Die im Plangebiet zu erwartende Artenausstattung besteht aus allgemein weit verbreiteten Tier- und Pflanzenarten, wie sie im vergleichbar ausgestatteten Siedlungsbereich regelmäßig anzutreffen sind.

#### **5.3.1. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wurde in der Vergangenheit intensiv baulich genutzt. Durch die geplante Neubebauung kommt es zu einer Aufwertung des Gebietes insbesondere im Hinblick auf die Wiederherstellung des historischen Stadtbildes. Die Höhenstaffelung der Gebäude lehnt sich an die umgebende Bebauung an. Negative visuelle Auswirkungen auch auf

---

<sup>6</sup> DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016

weiter entfernt liegende Betrachterstandorte kann aufgrund der Höhenvorhaben ausgeschlossen werden. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild werden nicht eintreten. Durch die Wiederherstellung der historischen Verdichtung kann eher von einer positiven Entwicklung im Stadtbild ausgegangen werden.

### **5.3.2. KLIMA UND LUFT**

Dem Städtebau kommt bei der Entwicklung klimagerechter Städte eine besondere Rolle zu. Mittels kompakter Siedlungsstrukturen, Gebäudestellungen sowie einer Entsiegelung bzw. einem geringen Versiegelungsgrad von Flächen kann ein erheblicher Einfluss auf den Klimaschutz und die Anpassung an klimatische Veränderungen genommen werden. Da die Flächen durch die ehemalige Nutzung als Schlachthofgelände und die damit einhergehende Versiegelung sowie eine geringe Vegetationsausstattung stark vorbelastet sind, werden nachhaltige kleinklimatische Beeinträchtigungen gering ausfallen. Es sind somit nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft festzustellen.

### **5.4. GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG**

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 40 waren für das Plangebiet keine besonderen grünordnerische Festsetzungen vorgesehen. Fast das gesamte Plangebiet war nach den bisherigen Festsetzungen versiegelbar. Mit der vorliegenden 6. Änderung soll das städtebauliche Konzept umgesetzt und die Flächen in den urbanen Gebieten mit einer zwischen der Bebauung befindlichen Parklandschaft gestaltet werden. Insofern setzt der Bebauungsplan eine entsprechende Grünfläche mit naturnah gestalteter Wasserfläche fest. Die konkrete Umsetzung wird jedoch nicht durch Festsetzungen geregelt, sondern wird zum späteren Zeitpunkt im Zuge der baulichen Umsetzung der jeweiligen Baustufen konkretisiert.

Im Plangebiet befinden sich keine unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume (siehe Kap.4.8.).

Zur Begrünung der Freiflächen und der öffentlichen Straßenräume setzt der Bebauungsplan unter § 7 Baumpflanzungen und die Begrünung von Flachdächern fest.

Durch diese grünordnerischen Maßgaben kann nicht nur das Orts- und Landschaftsbild, sondern auch das Kleinklima im Quartier verbessert und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

### **5.5. EINGRIFFSREGELUNG**

Über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere des § 1a BauGB, abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Grundsätzlich sind ausschließlich diejenigen Eingriffe auszugleichen, die durch die Planänderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen verursacht wurden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich bisher um eine bereits bestehende Baufläche. Da die Grundflächenzahl nicht maßgeblich erhöht wird und durch den hohen festgesetzten Versiegelungsgrad der damaligen Nutzung mit Nebenanlagen (Verkehrsflächen, Parkflächen etc.). Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 wäre eine fast vollständige Versiegelung zulässig. Die künftig zulässige Bodenversiegelung kann durch Festsetzung von Grünflächen und einer teilweise reduzierten GRZ (MU1 = 0,4) gegenüber dem heute zulässigen Wert reduziert werden. Die Anordnung der einzelnen Baufelder mit großzügigen Freiflächen dazwischen unterstützt die Auflockerung des Quartiers.

Unabhängig von dieser Gegenüberstellung gilt für das vorliegende beschleunigte Verfahren, dass für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 34.869 m<sup>2</sup>. Die Grundflächen im geplanten Vorhaben betragen im MU1 (Townhouses) ca. 5.460 m<sup>2</sup> + MU2 (Punkthäuser + Bestand) ca. 5.490 m<sup>2</sup> + GEe (Riegel) ca. 5.705 m<sup>2</sup>, das sind insgesamt ca. 16.655 m<sup>2</sup>. Da die Grundfläche (GRZ) von ca. 16.655 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, ist ein Ausgleich damit in jedem Fall nicht erforderlich.

## 6. FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtfläche in %
urbane Gebiete (MU1-MU2)	20.450	58,6 %
<i>davon</i>		
<i>MU1</i>	<i>7.650</i>	
<i>MU2</i>	<i>12.800</i>	
GEe	5.650	16,2 %
Grünfläche	3.150	9,0 %
<i>davon</i>		
<i>Grünfläche</i>	<i>920</i>	
<i>Private Grünfläche</i>	<i>2.230</i>	
Verkehrsfläche	5.950	17,1 %
<i>davon</i>		
<i>Planstraßen</i>	<i>2.500</i>	
<i>Fuß- und Radwege</i>	<i>3.450</i>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>34.869</b>	<b>100%</b>
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	107,05 km <sup>2</sup> (Stand April 2016)	

## 7. KOSTEN

Die Planungskosten werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages von der Haven-Carree GmbH getragen. Für die bauliche Umsetzung der Maßnahme und die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen wurde zwischenzeitlich ein Durchführungsvertrag mit dem Grundeigentümer und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag das dritte Regelungsinstrument im Verfahren nach §12 BauGB. Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit dem Vorhabenträger der HavenCarree GmbH geschlossen. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger, das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Erschließungs- sowie die Planungskosten zu übernehmen.

## **8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Der Geltungsbereich umfasst die vereinzelt noch zum Teil bebauten Flurstücke 54/1, 82/5, 82/19, 82/20, 82/21, 82/22, 82/23, 82/25, 82/32, 802/54, 805/82 und 806/82 in der Flur 18 der Gemarkung Wilhelmshaven. Alle diese Flurstücke innerhalb des Plangebiets stehen im Eigentum der HavenCarree GmbH – dem Vorhabenträger der Planung.

## **9. VERFAHRENSVERMERKE**

### **9.1. 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).

### **9.2. VERFAHRENSÜBERSICHT**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>	<b>Beteiligte / Ausführende</b>
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	13.07.2022	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB – Bürgerversammlung	-/- entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> gem. §4 (1) BauGB	-/- entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Entwurfsbeschluss</b> / Beschluss über die öffentliche Auslegung	11.10.2023	Rat der Stadt Wilhelmshaven
<b>Veröffentlichung</b> der öffentlichen Auslegung	14.10.2023	Oberbürgermeister
<b>Öffentliche Auslegung</b> gem.§3(2) BauGB	24.10.2023-23.11.2023	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Beschluss Durchführungsvertrag</b>	17.04.2024	Rat der Stadt Wilhelmshaven
<b>Satzungsbeschluss</b> und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken	17.04.2024	Rat der Stadt Wilhelmshaven
<b>Veröffentlichung</b> der Satzung am	24.05.2024	Oberbürgermeister
<b>Rechtskraft</b> des Bebauungsplanes	24.05.2024	Veröffentlichung in der Wilhelmshavener Zeitung

### **9.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in Anbetracht der bereits durchgeführten Informationen im Zuge der Sanierungsplanung und des Stadtentwicklungsprozesses zur Südstadt (Sanierung Südstadt und STEP Plus) nicht durchgeführt. Im Übrigen handelt es im vorliegenden Fall um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB.

§ 3 (2) BauGB: Zur öffentlichen Auslegung wurden die Unterlagen ins Internet eingestellt und eine Beteiligung übers Internet und E-Mail ebenfalls ermöglicht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Gutachten konnte auf der Seite **www.wilhelmshaven.de** ab Beginn der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Die eingegangene Stellungnahme wurde, sofern relevant, in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.

Es ist eine Stellungnahme eingegangen, die im Rahmen der Abwägung zum Satzungsbeschluss durch den Rat behandelt werden. Thematisiert wurden folgende Aspekte:

- Die Zulässigkeitsvoraussetzung zur Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB (als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltbericht) wird vom Einwender nicht als gegeben gesehen; siehe hierzu Ausführungen unter 5.1
- Die Wirkung der Riegelbebauung zum Schallschutz wird in Folge ihrer Tiefe von nur 23 Metern angezweifelt.; vgl. hierzu Ergebnisse aus dem schalltechnischen Gutachten unter Kapitel 4.4.1
- Der Nutzungsmix im Urbanen Gebiet kann nicht nachgewiesen werden. Hierzu wird auf die Überprüfung im konkreten Bauantrag verwiesen.  
Im Übrigen erfordern Urbane Gebiete nicht zwingend die für Mischgebiete zwingend vorgesehene Nutzungsmischung im Verhältnis von 50:50
- Diese Planung kommt nicht der kommunalen Planungspflicht mit dem Ziel einer Konfliktminimierung nach, sondern schafft zusätzliche Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnnutzungen auch hier muss auf die umfangreichen Planungsprozesse zur Stadt-sanierung und der Stadtentwicklung verwiesen werden, Ferner konnte gutachterlich die Verträglichkeit der geplanten Entwicklung nachgewiesen werden.
- Es werden Fehler in der Abwägung unterstellt und die Verletzung verfassungsrechtlich geschützter Rechtspositionen angeführt. Diese Annahme kann schon alleine in Anbetracht der Erstellung des Schallgutachten und der Einbeziehung des betroffenen Betriebs in die Vorbereitung der Planung entkräftet werden.
- Daneben werden noch weitere Positionen wie eine mögliche Verschärfung der Verkehrssituation, Etikettenschwindel, unzureichende Behandlung fachspezifischer Belange wie Hochwasserschutz, Entwässerung, Umweltbedingungen und Artenschutz angeführt.

Hierzu wird auf die umfangreichen Schilderungen der Ausgangssituation, die Darstellung der Problempunkte (Lärm) und den stadtinternen, intensiven Abstimmungsprozess sowie auf die in diesem Zusammenhang erstellten Fachgutachten zu den Themen (Artenschutz, Lärm und Geruch) verwiesen.

### **9.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

§ 4 (2) BauGB: Die maßgeblichen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden durch das Anschreiben vom 20.10.2023 über die öffentliche Auslegung und Beteiligung gem.

§4(2) BauGB informiert. Sie wurden gebeten, bis zum 23.11.2023 eine Stellungnahme abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.

Es sind insgesamt acht Stellungnahmen mit Hinweisen eingegangen, die im Rahmen der Abwägung zum Satzungsbeschluss durch den Rat behandelt werden. Thematisiert wurden folgende Aspekte:

- artenschutzrechtlichen Prüfung
- Kampfmittelvorkommen
- Bodendenkmalpflege
- passive Schallschutzmaßnahmen am Gewerberiegel
- Einzelhandel
- Transformatorenstation
- Hafenwirtschaftliche Belange

## **10. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSEN**

Wilhelmshaven, den 30.04.2024

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Im Auftrage

---

gez. Amerkamp  
Städt. Baudirektor

gez. Gabriel  
M.A. Geographie

Baudezernat

---

gez. Marušič  
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

---

gez. Feist  
Oberbürgermeister

Ausgearbeitet, 22.02.2024  
JAP Architekten GmbH in Verbindung mit HWPLAN

## **11. ANHANG**

- Schalltechnisches Gutachten

## **12. HINWEISE**

### **1. Arten- und Vegetationsschutz / Freiflächen**

Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz der §§ 39 ff. Bundesnaturschutzgesetz (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, Bodenverdichtungen, zu bewahren. Einzuhalten und umzusetzen 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 SIN 18915 (Schutz des Oberbodens), die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Zum Schutz der Brutvögel 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 ihre Winterquartiere zurückziehen und daher mit größter Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet aufhalten (Anfang November bis Ende Februar). Alternativ ist vor Maßnahmenbeginn nachzuweisen, dass keine besetzten Fledermausquartiere bzw. Nistplätze von Brutvögeln betroffen sind. Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen sollen Pflanzen der Artenliste verwendet werden.

### **2. Bodenfunde / archäologische Bodendenkmale**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon +49 (441) 799 2120 unverzüglich gemeldet werden. 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 nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **3. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40, 6. Änderung befinden sich zwei Einzelhäuser, die als konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3, S. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) im Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadt Wilhelmshaven aufgeführt sind. Zu berücksichtigen ist ferner, dass sich in der Umgebung des Plangebietes weitere unter Denkmalschutz stehende Gebäude befinden, für die Umgebungsschutz nach § 8 NDSchG besteht.

#### **4. Altlasten**

Der Geltungsbereich gilt als Verdachtsfläche für Bodenbelastungen (siehe auch Begründung Kap. 2.8) Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich werden ggf. im Rahmen von Baugenehmigungen umweltspezifische Untersuchungen gefordert. Sofern dort bauliche Maßnahmen (Bodenarbeiten) erforderlich werden, ist das Amt für Umweltschutz und Bauordnung der Stadt Wilhelmshaven rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen. Die erforderlichen Regelungen zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen und ggf. zur abfallrechtlichen Behandlung des Aushubs werden im Baugenehmigungsverfahren und Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und ggf. der Unteren Abfallbehörde getroffen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten sonstige Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde (Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Umwelt) zu benachrichtigen.

#### **5. Kampfmittel**

Der Geltungsbereich ist aufgrund von Luftangriffen im 2. Weltkrieg Verdachtsbereich für Kampfmittel. Es wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover eine Luftbildauswertung durchgeführt und diverse Verdachtspunkte erkannt. Insofern wird im Bebauungsplan der gesamte Geltungsbereich als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Die ermittelten Verdachtspunkte sind vor Durchführung von Baumaßnahmen, vor allem vor Erdbauarbeiten zu sondieren und ggfs. zu räumen.

Vor Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde die geplanten Eingriffe in den Boden mit den Freigabebereichen abzugleichen und durch den Bauherrn ggf. weitere Gefahrenforschungsmaßnahmen zu veranlassen. Funde von Kampfmitteln (Munition, Bomben, Minen, Granaten, Spreng- und Zündmittel) und kampfmittelähnliche Gegenstände sind sofort bei der nächstgelegenen Polizeidienststelle (Tel. 110), dem Ordnungsamt (Tel. +49 (4421) 16-0) oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover (Tel. +49 (511) 106-3000) anzuzeigen.

#### **6. Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

#### **7. Richtfunk / Radar / Revier- und Datenfunk**

Über den Planbereich verläuft von Süd-Ost nach Nord-Ost eine digitale Richtfunkstrecke der Wärsilä SAM Electronics GmbH. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf in einem 200 m breitem Funkkorridor eine maximale Bauhöhe von NN + 20 m nicht überschritten werden. Sollte dies der Fall sein, ist die Bundesnetzagentur zu benachrichtigen.

#### **8. Wasserrecht**

Für jegliche Eingriffe in vorhandene Gewässer, sowie bei der Herstellung neuer Gewässer ist eine wasserrechtliche Plangenehmigung/-feststellung bzw. Erlaubnis erforderlich, welche bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu beantragen ist. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Gewässer zu ergreifen. Dies gilt insbesondere, wenn angrenzende Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erfordern.

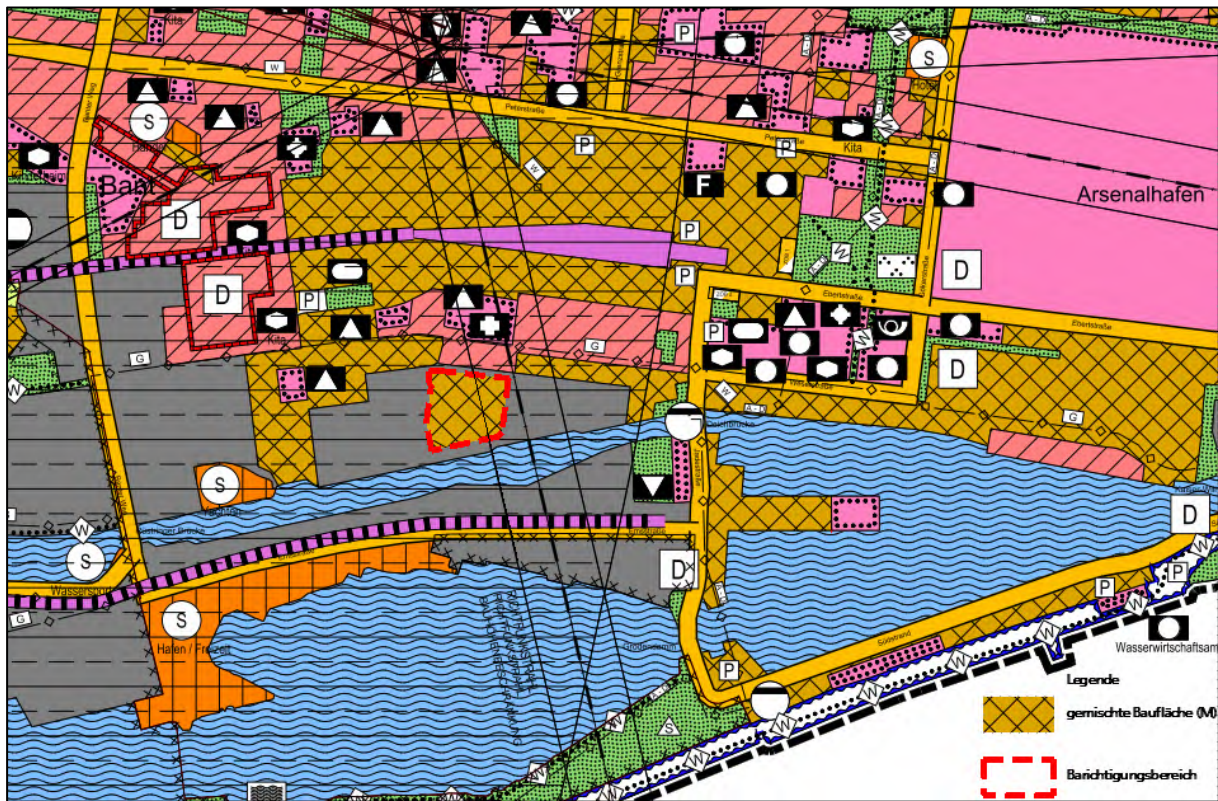


**9. Nachhaltigkeit / Energie**

Für Neubauten muss der aktuelle energetische Gebäudestandard nach gültiger Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und somit die Anforderung an den Transmissionswärmeverlust und Primärenergiebedarf eingehalten werden. Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

**10. Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse Normen und DIN-Vorschriften usw.) können bei der Stadt Wilhelmshaven, im Technischen Rathaus, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung in der 7. Etage, Rathausplatz 9, eingesehen werden.

**ANHANG****BERICHTIGUNG FNP NR.31****Berichtigung Nr. 31 FNP - Präambel**

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am 13.07.2022 beschlossen den Bebauungsplan Nr.40 – 6. Änderung „Havermonikenstraße - Kohlenhafen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB “ aufzustellen.

Im Zuge der Fassung des Satzungsbeschlusses zur 6. Änderung BP 40 hat der Rat zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan im Bereich der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung Nr. 31 gem. § 13 a Abs. 2Nr.2 BauGB entsprechend der vorliegenden Darstellung angepasst wird.

Wilhelmshaven, den 30.04.2024

Gez. Marušić  
Stadtbaurat

**Berichtigung Nr. 31 des Flächennutzungsplanes 1973 (e.s.Ä.)  
gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB**

FÜR DEN BEREICH DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40, 6.ÄNDE-  
RUNG „HAVERMONIKENSTRASSE-KOHLLENHAFEN“

Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die Stadt Wilhelmshaven beabsichtigt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer überwiegend brachliegenden ehemaligen Fläche für Gewerbegebiete in ein Innenstadtquartier mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus verdichtetem Wohnen und Gewerbe bzw. Dienstleistung zu entwickeln, welche sich in die angrenzende städtebauliche Umgebung einfügt.

Der rechtwirkende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wilhelmshaven aus dem Jahr 1973 stellt in diesem Bereich bisher eine gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. In der 31. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird daher eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.