



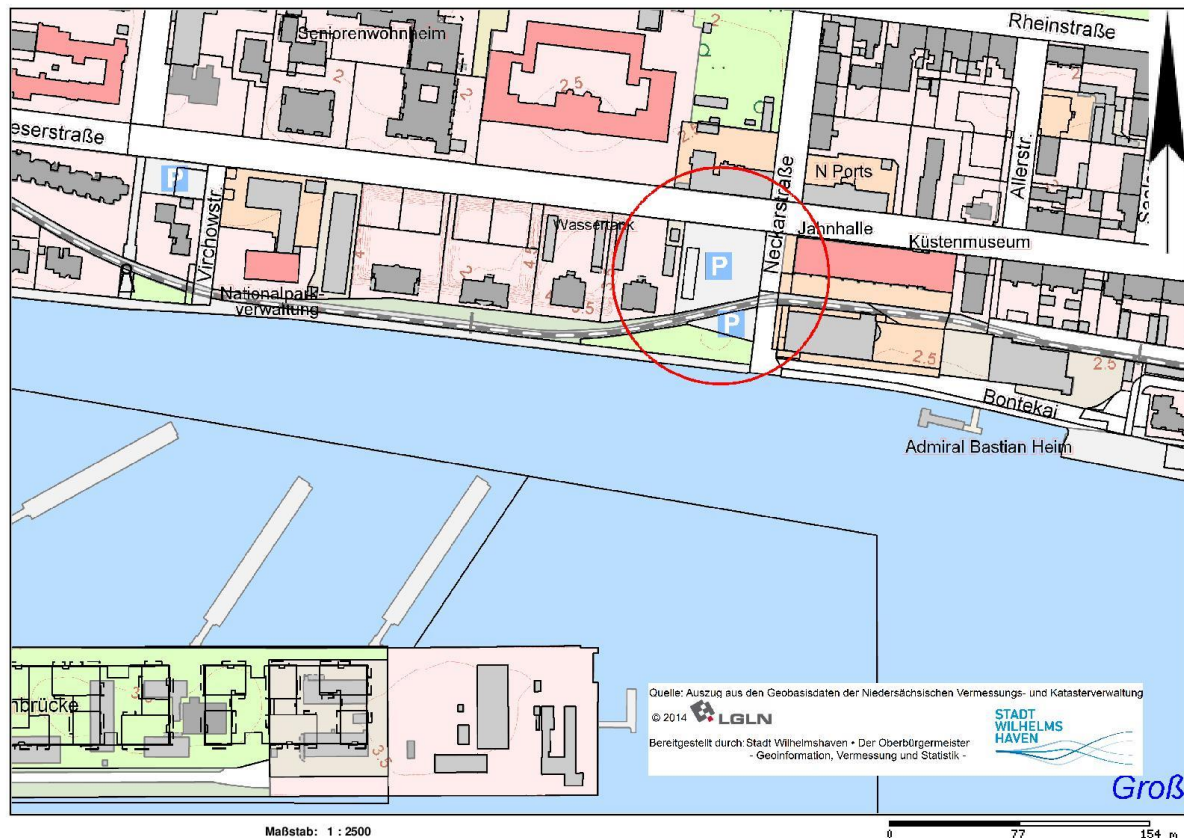
Bebauungsplan Nr. 189, 2. Änderung

„WESTLICH NECKARSTRASSE – BESUCHERZENTRUM“

Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch)

E N D F A S S U N G

Stand: 24. Februar 2025



BÜRO FÜR STADTPLANUNG
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Telefon 0441 - 593655
Telefax 0441 - 591383

INHALTSVERZEICHNIS:

BEGRÜNDUNG	4
1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	4
2. DAS PLANGEBIET	4
2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	5
2.3. KARTENMATERIAL	5
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	6
2.4.1. RAUMORDNUNG	6
2.4.2. BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH VOM 01.09.2021).....	7
2.4.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
2.4.4. BEBAUUNGSPLÄNE	11
2.4.5. DENKMALSCHUTZ.....	12
2.4.6. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP))	12
2.5. ENTWÄSSERUNG.....	12
2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR	12
2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	13
2.8. SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR.....	13
2.9. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN	13
2.10. KAMPFMITTEL	14
2.11. GUTACHTEN	15
2.12. UMWELTBELANGE.....	15
3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	16
3.1. BAUFLÄCHEN	16
3.1.1. BESTAND	16
3.1.2. NEUBAU	17
3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	17
3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE.....	18
3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN	18
3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	18
3.1.7. BAUWEISE	18
3.1.8. NEBENANLAGEN / STELLPLÄTZE	19
3.2. VERKEHRSFLÄCHEN	19
3.2.1. FUSS- UND RADWEGE	19
3.2.2. VERKEHRSGRÜN	19
3.3. GRÜNFLÄCHEN	19
3.4. IMMISSIONSSCHUTZ	19
3.5. VER- UND ENTSORGUNG	20
3.5.1. VERSORGUNG	20
3.5.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER	20
3.6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	20

<u>4.</u>	<u>BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG</u>	<u>21</u>
4.1.	UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	21
4.1.1.	ARTENSCHUTZ.....	21
4.1.2.	GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT	22
4.2.	BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	22
<u>5.</u>	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG</u>	<u>22</u>
<u>6.</u>	<u>KOSTEN</u>	<u>22</u>
<u>7.</u>	<u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN</u>	<u>22</u>
<u>8.</u>	<u>VERFAHRENSVERMERKE</u>	<u>23</u>
8.1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	23
8.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT	23
8.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	23
8.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	24
<u>9.</u>	<u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER</u>	<u>25</u>
<u>10.</u>	<u>HINWEISE</u>	<u>26</u>

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat am 29.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189, 2. Änderung „Westlich Neckarstraße – Besucherzentrum“ beschlossen. Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Besucherzentrums. Die geplante Baufläche für das Besucherzentrum liegt innerhalb des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 189 (Ursprungsplan) und ist als Mischgebiet mit einer nicht überbaubaren Stellplatzfläche sowie als Verkehrsfläche festgesetzt. Um das Planungsrecht zu entwickeln, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 189 erforderlich.

Außerdem soll ein neues Teilstück des Ems-Jade-Radwegs gesichert werden. In diesem Zusammenhang ist die Beordnung von Flächen geplant, die derzeit als Mischgebiet/Stellplatz, Gleistrasse/Bahn und Verkehrsfläche/Promenade festgesetzt sind. Die Bahntrasse wurde entwidmet und die Fläche soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Besucherzentrum ist ein Vorhaben der UNIPER, um dort über aktuelle Vorhaben zum Thema Energie und Wasserstoff in der Region zu informieren.

Ziel der Planung:

- Entwicklung einer Baufläche innerhalb der Mischgebietsfläche
- Umnutzung der Bahntrasse
- Sicherung eines Teilstücks des Ems-Jade-Radwegs
- Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Planverfahren:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Aufgrund des geringen Planumfanges- der Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha - und der innerörtlichen Lage liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vor. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Zugleich kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet werden.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil „Innenstadt“ und liegt zwischen der Weserstraße und dem Bontekai sowie westlich der Straße „Am großen Hafen“ neben dem „CaOs/TheOs“. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.800m².



Abbildung 1: Planskizze Geltungsbereich (Darstellung Stadt Wilhelmshaven)

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Die Fläche wird derzeit als Stellplatz, Gleistrasse und Grünfläche mit Minigolfanlage genutzt. Die Gleistrasse wurde aufgegeben und von der Stadt Wilhelmshaven erworben.



Abbildung 2: 3D Luftbild 2021 (Geoinformation, Vermessung und Statistik Stadt Wilhelmshaven)

2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 189, 2. Änderung - Westlich Neckarstraße – Besucherzentrum - wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1:1000 erstellt. Die Daten sind georeferenziert gemäß ETRS 89_UTM.

2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.4.1. RAUMORDNUNG

Landesraumordnung

Bauleitpläne unterliegen einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§1(4) des Baugesetzbuches (BauGB)). Die kommunale Planung soll aus den Vorgaben der übergeordneten Planung entwickelt bzw. hierauf abgestimmt werden.

In der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms ist Wilhelmshaven als Oberzentrum dargestellt. Oberzentren sind Städte, die aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktionen eine besondere Bedeutung für die Region haben. Die Aufgaben eines Oberzentrums gemäß LROP Niedersachsen sind vielfältig und umfassen unter anderem die Bereitstellung von Arbeitsplätzen, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die Sicherstellung einer angemessenen Infrastruktur, Förderung von Kultur und Bildung sowie die Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird die Stadt Wilhelmshaven als Vorranggebiet für Großkraftwerke festgelegt. Außerdem ist eine Kennzeichnung als Seehafen / Binnenhafen erfolgt.

Regionale Raumordnung

Im Niedersächsischen Raumordnungsgesetz (NROG) werden die Regelungen für die Aufstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm getroffen. §5(2) NROG lässt für kreisfreie Städte wie Wilhelmshaven die Option zu, dass von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abgesehen werden kann. Hiervon macht die Stadt Gebrauch.

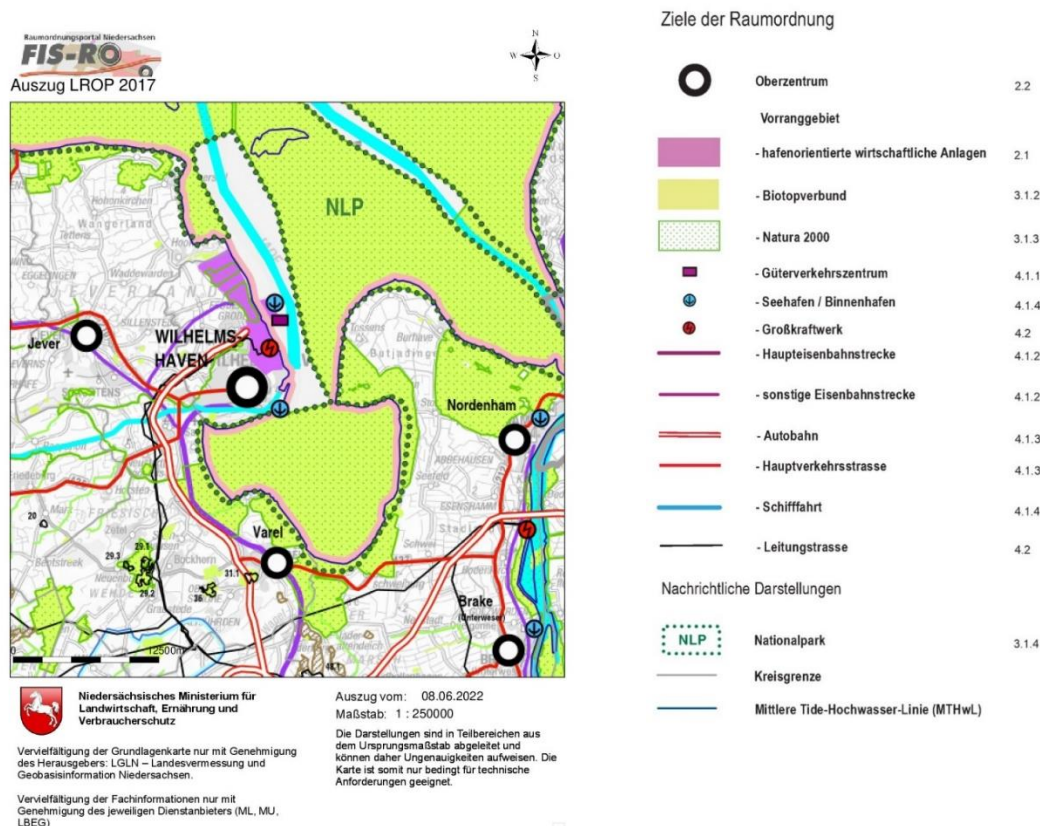


Abbildung 3: Auszug aus dem LROP Neubekanntmachung 2022

Vollumfänglich kann das LROP im Raumordnungsportal Niedersachsen eingesehen werden:
<https://sla.niedersachsen.de/raumordnung/FIS-R0/>

2.4.2. BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH VOM 01.09.2021)

Die vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre führten 2018 auf Bundesebene zur Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

A. Hochwasserrisikomanagement

Wilhelmshaven liegt in der Flussgebietseinheit Weser (Teilraum Tideweser), für die ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM) gemäß § 75 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Art. 7 und Art. 8 EG-HWRM-RL vorliegt.

Für ausreichend geschützte Küstengebiete kann die Prüfung von Hochwasserrisiken auf ein Ereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Szenarien für Extremereignisse (§ 74 Abs. 2 WHG bzw. Art. 6 Abs. 3a EG-HWRM-RL) beschränkt werden. Für die Flussgebietseinheit Weser sind im Küstenbereich diesbezüglich Sturmflutereignisse bis zu einem Wiederkehrintervall von weniger als 200 Jahren relevant (sog. Extremereignis; HQ_{extrem}).

Im Falle eines potenziellen Versagens von Hochwasserschutzanlagen wird für den Fall einer Überschreitung des Bemessungsereignisses in Hochwassergefahrenkarten die mögliche Ausdehnung und Wassertiefe der Überflutung dargestellt. Von einer möglichen Ausdehnung der Überflutung wäre das gesamte Stadtgebiet von Wilhelmshaven betroffen (siehe Abbildung 2).

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

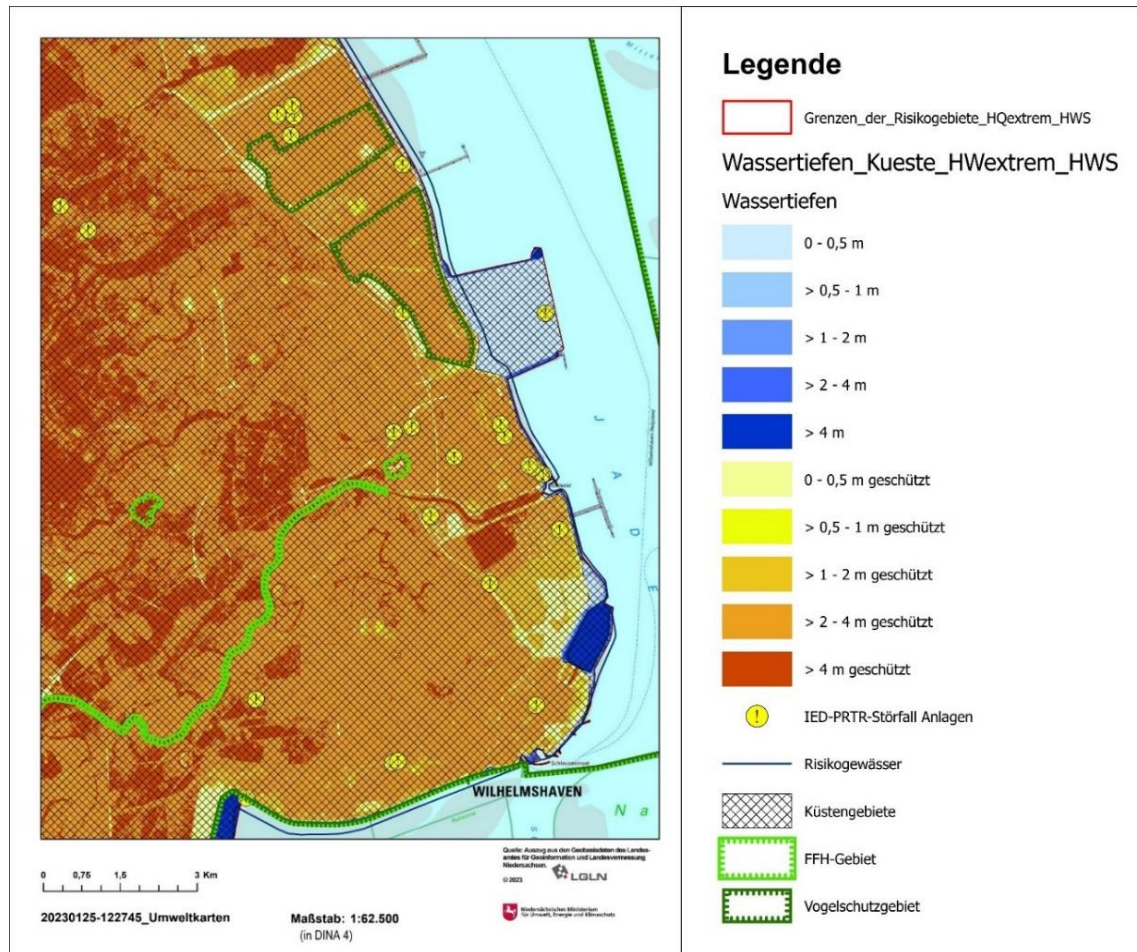


Abbildung 4: Hochwassergefahrenkarte Küste: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/Extremereignis

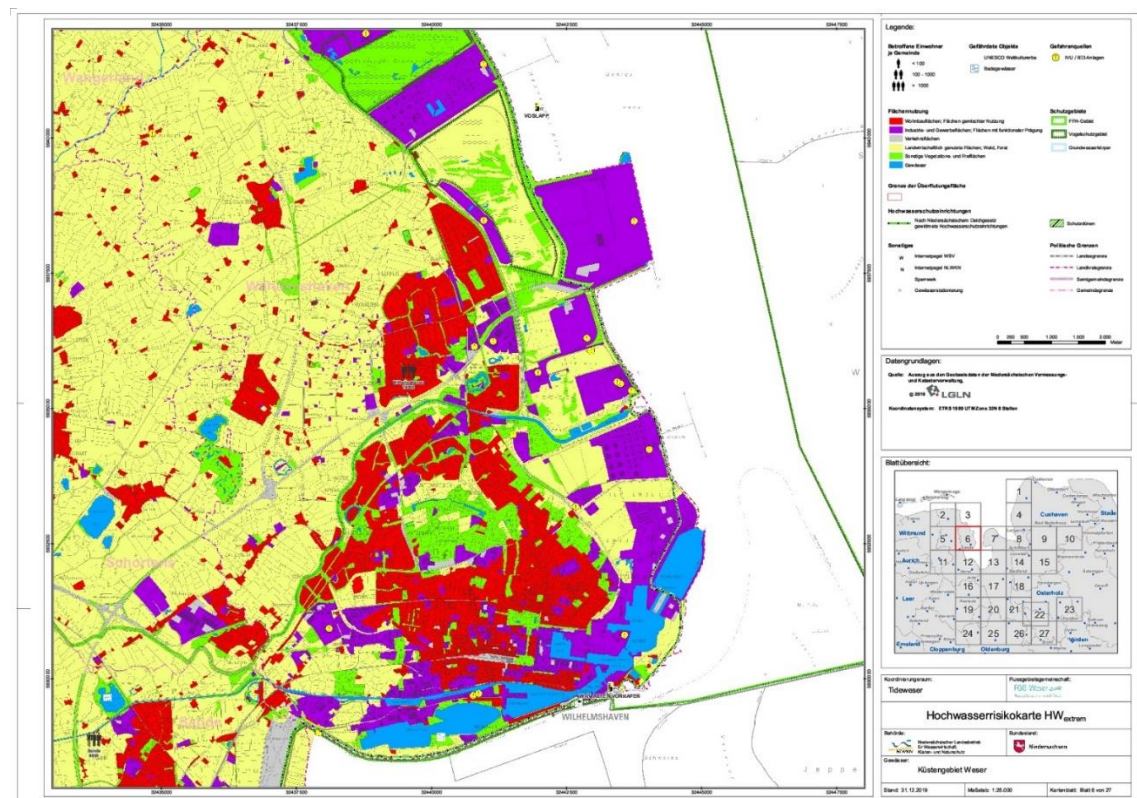


Abbildung 5: Hochwasserrisikokarte (Quelle: NLWKN 2019)

B. Klimawandel und Klimaanpassung

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

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

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

C. Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

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

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

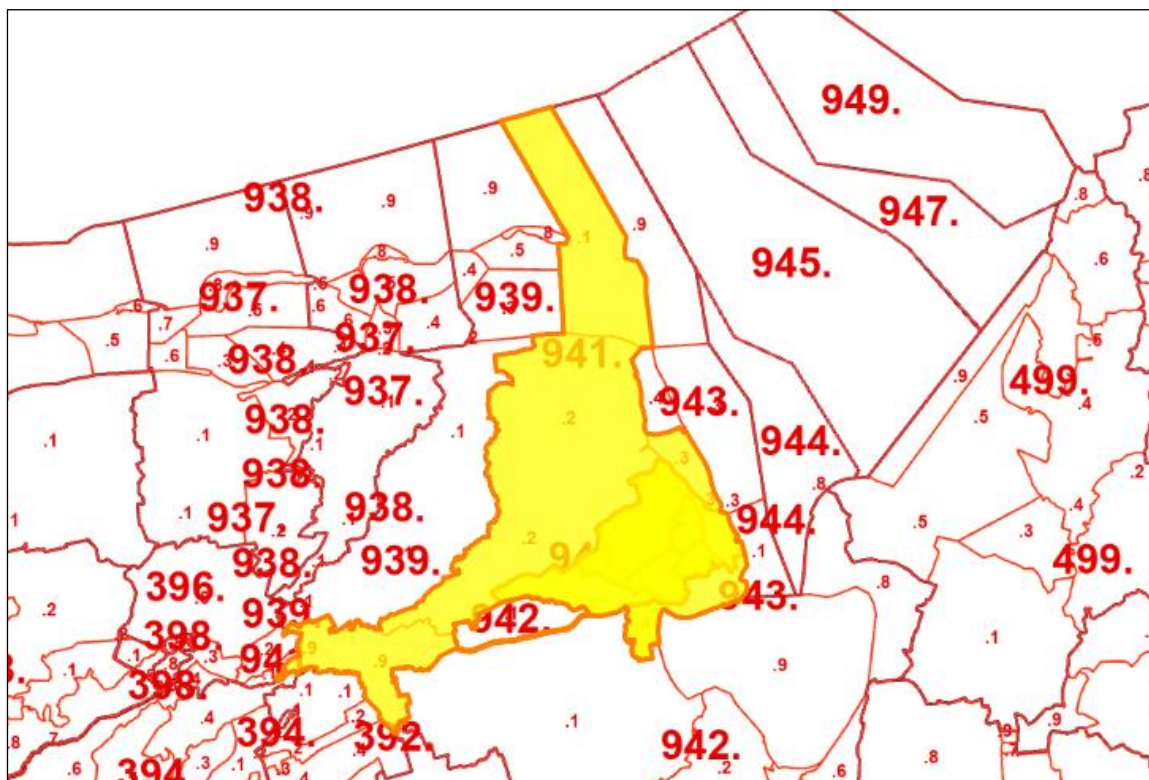


Abbildung 6: Einzugsgebiet „Nordsee“ (941) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)

Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

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



Abbildung 7: Überschwemmungsgebiete Nordniedersachsen (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)

D. Schutz vor Meeresüberflutungen

Binnenseitige Flächen

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

Seewärtige Flächen

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

Aussagen zum Plangebiet

Das vorliegende Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Innenstadt am großen Hafen. Das Hafenbecken ist durch die große Seeschleuse von der Nordsee abgebunden und geschützt.

2.4.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

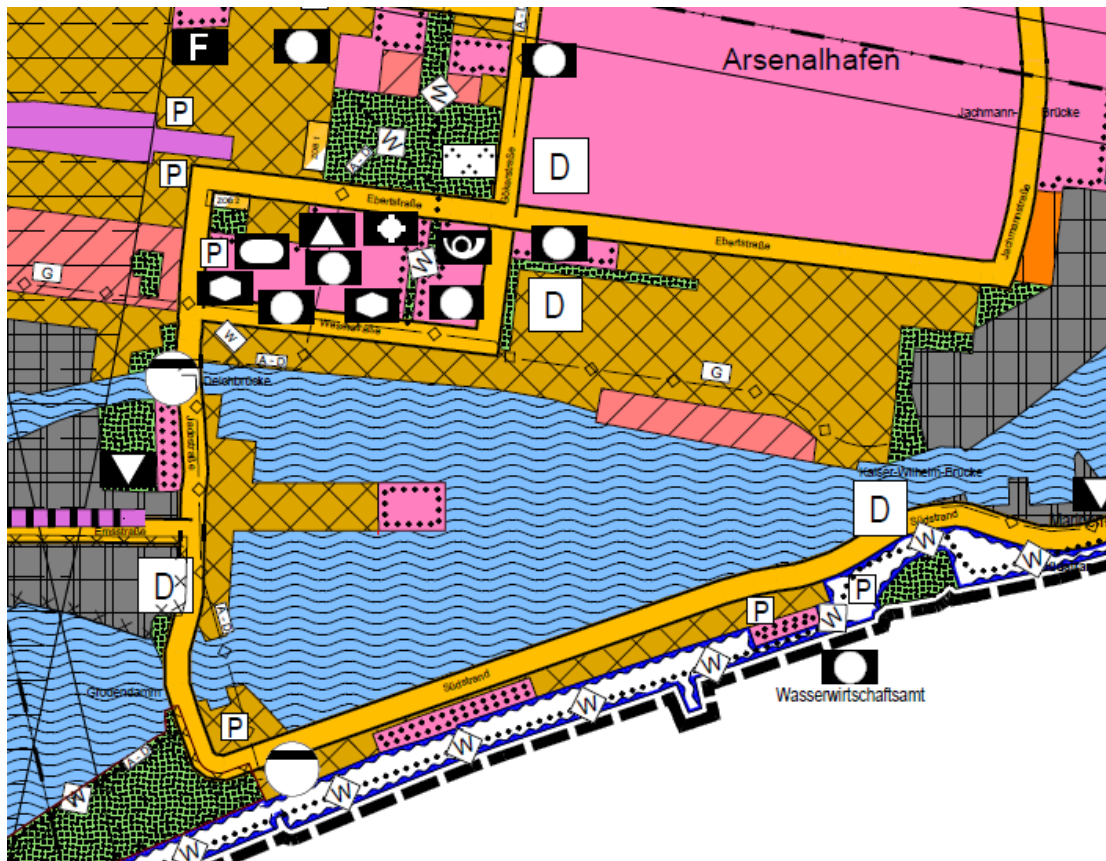


Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.4.4. BEBAUUNGSPLÄNE

Mit der 2. Änderung wird der östliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 189 „Westlich Neckarstraße“ mit Rechtskraft vom 20.07.2001 überplant. Im Bebauungsplan Nr. 189 ist ein Mischgebiet als Fläche für Stellplätze, eine Bahnanlage und eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung –Uferpromenade- festgesetzt.



Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 189 „Westlich Neckarstraße“

2.4.5. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189,2. Änderung „Westlich Neckarstraße – Besucherzentrum“ sind der Stadt zurzeit keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt. Das Plangebiet ist jedoch Teil der Südstadt-Ost und damit Teil des historischen Stadtkerns der Stadt Wilhelmshaven. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich daher mehrere historische Gebäude, von denen die Gebäude Weserstraße 43 (Nds. Hafenamt), Weserstraße 45 (Bauverwaltung) und Weserstraße 47 (BAFU, ehemals Lazarett) als Baudenkmale dem Denkmalschutz unterliegen.

2.4.6. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP))

Der große Hafen (Kanalhafen) hat eine Bedeutung für Fledermäuse und Gastvögel. Er ist als Jagdhabitat der Teichfledermaus (FFH-Art) und als Rastgebiet von regionaler Bedeutung für den Kormoran im Landschaftsrahmenplan 2018 ausgewiesen. Der Siedlungsbereich ist nicht mit einbezogen. Im Entwicklungsplan zum LRP (Karte 1 – Arten und Biotope) sind keine Maßnahmen dargestellt.



Abbildung 10: Auszug aus dem LRP 2018, Karte 1

2.5. ENTWÄSSERUNG

Die Schmutz- und Regenwasserableitung erfolgt über die vorhandene zentrale Abwasserkanalisation.

2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Plangebiet wird über die Weserstraße an das Straßennetz angebunden. Der Bontekai ist eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist ein wichtiger Bestandteil der Urbanität unserer Stadt und trug zu einem erheblichen Teil an der Auszeichnung mit dem European Energie 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 straßen- gebundenen ÖPNV“). Das Plangebiet ist über die Linie 6 mit der Haltestelle Allerstraße unmittel- bar an den ÖPNV angebunden.

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Änderungsgebiet stellt sich als ein technisch vollständig erschlossenes Stadtquartier dar.

2.8. SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

Im näheren Einzugsgebiet befinden sich das Küstenmuseum, ein Altenwohncentrum, die Grundschule Rheinstraße sowie die Christus- und Garnisonskirche.

2.9. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN

In dem Bebauungsplan Nr. 189 heißt es zum Thema Altlasten (Auszug Begründung S. 9 ff):

„Der westliche Bereich des Plangebietes ist mit einem größeren Verwaltungsgebäude (Weser- straße 78) bebaut. In diesem Gebäude befand sich zeitweise die Marinedruckerei. An Druckerei- standorten besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Verunreinigung mit Schadstoffen (organi- sche Farbschlämme, Lösungsmittel etc.).

In der östlich angrenzenden Bauhalle des Gebäudes Weserstraße 78 wurden in der Vergangenheit umfangreiche handwerkliche Tätigkeiten, unter anderem auch Maler-, und Lackierarbeiten, durchgeführt. Betriebsbedingte Kontaminationen speziell für den Bodenbereich, können hier nicht ausgeschlossen werden. Der zentrale Bereich des Plangebietes befand sich bis vor kurzem im Be- sitz der Stadtwerke Wilhelmshaven und wurde von diesen für die Lagerhaltung von Treibstoffen (Dieselöl) und Wasser genutzt (3 oberirdischen Großtanks). Während die zwei Treibstofftanks mitt- lerweile abgerissen wurden, befindet sich der Wassertank weiterhin in Nutzung. Wie historische Voruntersuchungen (Anlage 4) ergaben, waren die Großtanks bereits 1935 existent, damals mit Füllleitungen zum südlich benachbarten Hafenbecken. Später wurden sie von der Bundeswehr als Schmierstofflager genutzt. Im Bereich dieser Leitungen ist daher mit ölverunreinigten Böden zu rechnen.

Der Stromversorgung dienen drei im Gebiet befindliche Trafo-Stationen (mögliche PCB-Verunrei- nigungen), von denen zwei östlich des Wassertanks noch bestehen.

Darüber hinaus querten im südlichen Bereich des Plangebietes bis 1994 mehrere Gleistrassen das Gebiet, von denen derzeit noch ein Gleis existiert und gewerblich genutzt wird. Während die Gleis- trassen selbst wahrscheinlich relativ unproblematisch sind, muss in den angrenzenden Bereichen mit Kontaminationen gerechnet werden, da während der Luftangriffe auf Wilhelmshaven die In- halte der auf den Gleistrassen vor den Tanks stehenden Kesselwagen abgelassen worden sein sol- len. Im Zuge von Baumaßnahmen im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes bzw. durch punktuelle Austritte (Kellerbereich des Gebäudes Weserstraße 78) wurde die Annahme durch fest- gestellte Teerölverunreinigungen im Boden bestätigt.

Von der Stadt Wilhelmshaven wurden seit 1979 mehrere Gutachten in Auftrag gegeben, um die Belastung von Boden und Grundwasser zu ermitteln und die sich daraus ergebenden Gefährdungen abzuschätzen zu können. Die Untersuchungsergebnisse des jüngsten Gutachtens der Steinfeld und Partner Umwelttechnik GmbH (SPU) von 1995 (s. Anlage 6) bestätigen die Ergebnisse der vorheri- gen Gutachten und damit für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Verunreinigung des Bodens.

Im westlichen und zentralen Bereich des Plangebietes wurden von der SPU Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoff (KW), geringe PAK-Konzentrationen Stadt Wilhelmshaven Begründung zum Be- bauungsplan Nr. 189 11 Büro für Stadtplanung (Bbp189End.doc) 28.05.2001 sowie im Bereich der sandigen Auffüllungen Schwermetalle in leicht erhöhter Konzentration festgestellt.

Im östlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes liegen höhere Kontaminationen des Bodens vor. Dabei liegt die höchste Belastung im Bereich der Gleistrasse südlich des Gebäudes Weserstraße 68. Die Verunreinigungen beschränken sich im gesamten Plangebiet auf die oberflächennahen z.T. aufgeschütteten sandigen Bereiche (rd. 0,25 bis 2,5 m unter Geländeoberkante). In den tieferliegenden organischen Schichten nimmt die Belastung deutlich ab.

Nach Einschätzung des Gutachtens kann das in den westlichen und zentralen Bereichen des Plangebietes bei Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial, jedoch in Absprache mit den zuständigen Behörden, im Wesentlichen zur Wiederverwertung als Wirtschaftsgut (z.B. in einem Lärmschutzwall) verwendet werden.

Im östlichen Bereich wurde kürzlich eine befestigte Stellplatzfläche zur Deckung des Bedarfs der östlich angrenzenden Ausstellungshallen angelegt.

Bei der Erstellung der Stellplatzfläche wurde eine nutzungsbezogene Teilsanierung bis in ca. 1 m Tiefe vorgenommen. Die Fläche ist jedoch weiterhin als Altlastenverdachtsfläche einzustufen.

Im südlichen Bereich des Änderungsgebietes, d.h. im Bereich der ehemaligen Gleistrassen ist der Boden aufgrund der Kontaminationen nach Einschätzung des Gutachters gesondert zu entsorgen. Zudem sind aufgrund der möglicherweise unentdeckt gebliebenen Kontaminationsherde jegliche Erd- und Tiefbauarbeiten im Plangebiet unter örtlicher fachgutachterlicher Begleitung und in Absprache mit der Bodenschutzbehörde vorzunehmen, um nach örtlichem Befund und durch meßtechnische Kontrollen eine möglicherweise darüberhinausgehende notwendige erdbauliche Sanierung sicherzustellen. Dies wird entsprechend textlich festgesetzt und der belastete Bereich insgesamt gekennzeichnet.

Bezüglich des Grundwassers wurden im oberflächennahen Bereich ebenfalls deutliche Belastungen festgestellt. Aufgrund des im Gebiet durchgehend erbohrten Kleihorizontes handelt es sich im Wesentlichen um Stauwasser, welches in das Hafenbecken abfließt. Dadurch ist für den tiefer liegenden Grundwasserleiter von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Die Güte des Oberflächengewässers (Hafenbecken) wird durch den Eintrag des anfallenden Oberflächenwassers beeinträchtigt. Der Einfluss ist nach Einschätzung des Gutachtens jedoch als nicht erheblich einzustufen.“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 wurden diverse Baumaßnahmen durchgeführt. Im Bereich der ehemaligen Tanks wurden vier Punkthäuser durch die Spar- und Bauwohnungsbaugesellschaft gebaut nebst Nebenanlagen. Daher sind die o.g. Altlasten im Rahmen der Bauvorhaben saniert worden. Nur die Gleistrasse ist noch Altlasten belastet.

2.10. KAMPFMITTEL

Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 27.11.2024 wurden die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet. Danach wird für den in der Abbildung 11 rot dargestellten Bereichen eine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt und die Flächen wurde nicht geräumt. Da für diese roten Flächen ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht, wurde darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen mit der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde der Stadt abzustimmen sind.

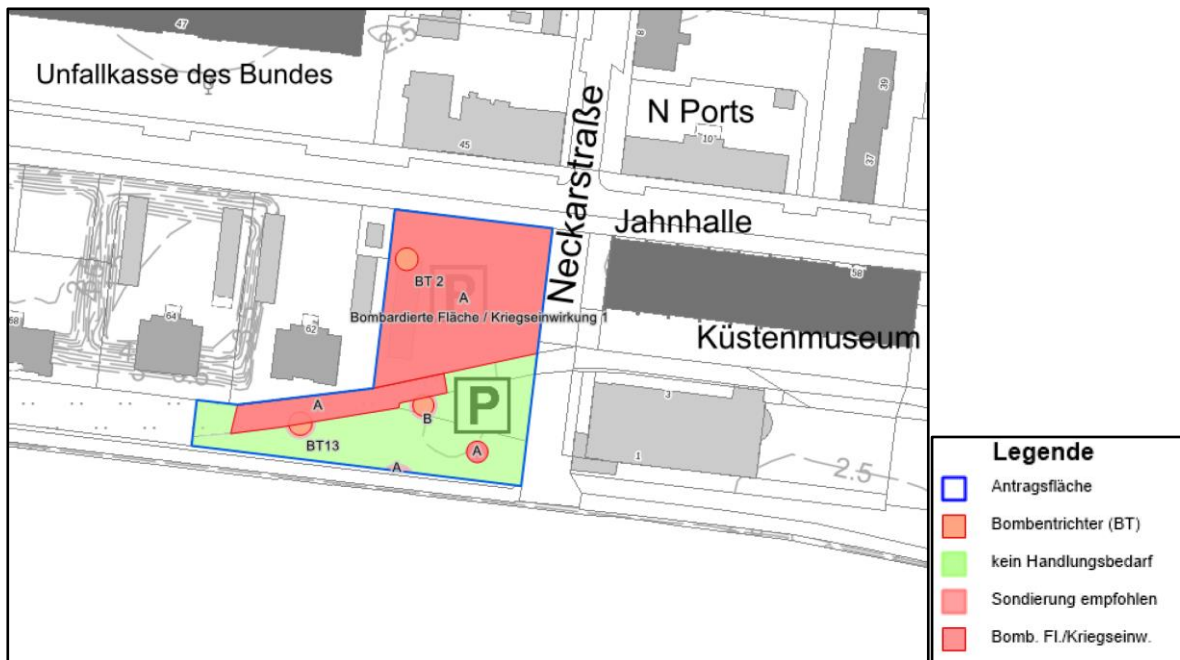


Abbildung 11: Auszug aus Ergebniskarte des LGLN - BA-2024-02459 vom 27.11.2024

Für die in Abbildung 11 grün dargestellten Flächen wurde in der Stellungnahme des LGLN vom 27.11.2024 keine Kampfmittelbelastung vermutet, sodass für diese Flächen kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Unabhängig davon hat das LGLN darauf hingewiesen, dass mit der Luftbilddauswertung nur Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten daher bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, soll umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN benachrichtigt werden.¹

2.11. GUTACHTEN

Die Einholung besonderer Fachgutachten war für diese Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

2.12. UMWELTBELANGE

Das Erfordernis für Untersuchungen und Kartierungen zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven erörtert und wie folgt dokumentiert:

Umweltschutz / Naturschutz / Landschaftspflege

- | | | | |
|---|-----------------------------|--|---|
| • Umweltbericht / Umweltprüfung | Ja ☐ | nein ☒ | Beschleunigtes Verfahren.
Änderungsbereich
versiegelt + strukturarm |
| • SaP | Ja ☐ | nein ☒ | |
| • <u>Artenschutzuntersuchung / Bestandsaufnahme</u> | | | |
| a) Flora / Biotoptypen | Ja ☐ | nein ☒ | Nicht relevant |
| b) Brutvögel / Rastvögel | Ja ☐ | nein ☒ | Nicht relevant |
| c) Amphibien | Ja ☐ | nein ☒ | Nicht relevant |
| d) Fledermäuse | Ja ☐ | nein ☒ | Nicht relevant |
| e) Libellen | Ja ☐ | nein ☒ | Nicht relevant |

Anmerkungen

¹ Ergänzt nach § 4 (2) BauGB, LGLN v. 27.11.2024

f) sonstiges	Ja ☐	nein ☒	Nicht relevant
• Schutzgebiete / -objekte	Ja ☐	nein ☒	Nicht relevant
• besond. Artenschutz § 44 BNatschG	Ja ☐	nein ☒	Nicht betroffen
• Wald (NWaldLG)	Ja ☐	nein ☒	Nicht relevant
• Eingriffsregelung / Kompensation	Ja ☐	nein ☒	Nicht relevant
• FFH -Vorprüfung	Ja ☐	nein ☒	Nicht relevant
• FFH -Verträglichkeit	Ja ☐	nein ☒	Nicht relevant

Mit dem Fachbereich 36 „Umwelt- und Klimaschutz“ als Untere Naturschutzbehörde wurde am 20.06.2024 über erforderliche Untersuchungen und Kartierungen gesprochen und die Inhalte, wie oben angegeben, abgestimmt.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 189 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Mischgebietes und die Anpassung der Verkehrsfläche geschaffen. Das Plangebiet gehört als Teil der Südstadt zur Umgebung des „Großen Hafens“. Für diesen Bereich besteht ein langfristiges städtebauliches Gesamtkonzept, welches für den „Großen Hafen“ eine Abkehr von der hafenwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung einer überwiegenden Wohn- und Dienstleistungsnutzung sowie eines innenstadtnahen Freizeit- und Erholungsbereiches vorsieht. Mit der vorliegenden Änderung soll diese langfristige Zielsetzung weiter gefördert werden.

3.1. BAUFLÄCHEN

Die bisherigen Bauflächen im Plangebiet sind dem im Bebauungsplan Nr. 189 festgesetzten Mischgebiet, das sich westlich des Änderungsgebietes zwischen der Weserstraße und dem Großen Hafen erstreckt, zugeordnet. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Mischgebietsfläche im Bereich der ehemaligen Bahntrasse nach Süden, bis zu dem Bereich der für die Uferpromenade und einen Radweg benötigt wird, erweitert.

3.1.1. BESTAND

Das Änderungsgebiet ist bisher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 189 (siehe Kapitel 2.4.2). Der nördliche Teilbereich wird, entsprechend der bisher bestehenden Festsetzung, überwiegend als Stellplatzfläche genutzt. Im nordwestlichen Randbereich ist in diesem Rahmen zusätzlich eine Garagenzeile entstanden. Südlich der Stellplatzanlage befindet sich eine ehemalige Bahntrasse, die inzwischen entwidmet ist und für Bahnzwecke nicht mehr benötigt wird. Eine weitere kleinere Stellplatzanlage schließt sich in einer Dreiecksfläche südlich der Bahntrasse an. Diese ist ebenfalls im bisherigen Bebauungsplan als solche festgesetzt. Der südlich daran anschließende Bereich ist bisher vollständig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferpromenade“ festgesetzt. Der nördliche Teil dieser Fläche wird derzeit noch als Minigolfplatz genutzt, südlich schließt sich die Uferpromenade an.

Westlich des Änderungsgebietes grenzt die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes entstandene mehrgeschossige Wohnbebauung an. Der Bebauungsplan wurde in diesem Bereich durch eine 1. Änderung (Rechtskraft 19.06.2010) zur Anpassung von Baugrenzen und Festsetzungen zu den nichtüberbaubaren Flächen geändert. Diese Änderung betrifft jedoch nicht das vorliegende Plangebiet.

Östlich des Änderungsgebietes schließt sich der Bebauungsplan Nr. 121 „Bontekai“ (Rechtskraft 04.01.1985) an. Hier befindet sich an der Weserstraße in der ehemaligen Jahnhalde das

Küstenmuseum. Südlich davon ist unmittelbar an der Uferpromenade im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 (Rechtskraft 25.10.2014) ein multifunktionales Gebäude mit Gastronomie, Kultureinrichtung (TheOs) sowie Wohnungen entstanden.

Südlich des Änderungsgebietes schließen sich, wie bereits erwähnt, die vorhandene Uferpromenade und daran die Wasserflächen des Großen Hafens an.

3.1.2. NEUBAU

Im südlichen Teil des Mischgebietes und der Verkehrsfläche (Uferpromenade) ist im Bereich des bisherigen Minigolfplatzes der Neubau eines Besucherzentrums geplant. Die vorhandene Stellplatzanlage im nördlichen Teilbereich soll erhalten bleiben und nach Süden in den Bereich der ehemaligen Bahntrasse hinein erweitert werden. Parallel zur vorhandenen Uferpromenade ist der Bau eines selbständig geführten Radweges als Teilabschnitt des Ems-Jade-Radweges vorgesehen.

Das Besucherzentrum ist am Bontekai durch die Firma Uniper, als in Wilhelmshaven ansässiges, international bedeutendes Energieunternehmen, geplant. Das Gebäude, mit einer Grundfläche von etwa 8 mal 20 Meter, erhält ein wellenförmiges Dach. Es soll als besonderer Anziehungspunkt nahe der Uferpromenade angeordnet werden.

Mit diesem Projekt sollen Themen des sogenannten Energy Transformation Hubs Nordwest (ETHNw), dargestellt und daneben allgemeine Energie(wende)themen erklärt werden. Im ETHNw bündelt Uniper seine Großprojekte im norddeutschen Raum mit dem Ziel, eine Wasserstoffinfrastruktur aufzubauen, die die Produktion, den Transport, die Speicherung und die Anwendung von grünem Wasserstoff unterstützt. Alle Projekte sind Teil eines wichtigen Schrittes in Richtung einer kohlenstoffarmen Wirtschaft. Das Gebäude soll dementsprechend auch in einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauweise errichtet werden und die Gebäudekonstruktion aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen. Das Dach wird mit PV-Modulen ausgestattet.

Der parallel zur Uferpromenade neu geplante Radweg soll westlich des Besucherzentrums soweit von der Uferpromenade abgesetzt verlaufen, dass der dort vorhandene Baumbestand erhalten bleiben kann. In Höhe des geplanten Besucherzentrums verschwenkt er nach Süden, damit das geplante Besucherzentrum als Blickfang möglichst nahe an die Uferpromenade herangerückt werden kann.

3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Realisierung der geplanten Nutzung wird als Rahmen für die Art der baulichen Nutzung, wie bisher, ein Mischgebiet festgesetzt und dieses nach Süden erweitert. Das Mischgebiet ist damit Teilbereich des westlich anschließenden Mischgebietes, wie es im übrigen Teil des Bebauungsplanes Nr. 189 festgesetzt ist.

Auch wenn in dem geplanten neuen Bauteppich derzeit keine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist diese nach den textlichen Festsetzungen in den Obergeschossen möglich. Aufgrund der westlich angrenzenden, bereits vorhandenen Wohnbebauung bleibt somit insgesamt eine gemischte Nutzungsstruktur gewahrt und wird durch das geplante Besucherzentrum sogar noch gestärkt. Diese Gebietsausweisung entspricht auch dem östlich anschließenden Mischgebiet, das im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 festgesetzt wurde, bzw. der dort entstandenen Nutzung und damit insgesamt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Zur Sicherung einer attraktiven gewerblich- bzw. dienstleistungsbezogenen Ausrichtung der zur Uferpromenade orientierten Erdgeschosszone werden im Erdgeschoss Wohnungen nicht zugelassen.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Stadtzentrums von Wilhelmshaven, werden größere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zugelassen. Die Definition der entsprechenden Sortimente wurde der Fortschreibung Einzelhandelskonzept die Stadt Wilhelmshaven (Stand 2019) entnommen. Kleinere gebietsbezogene Läden oder Shops insbesondere mit touristischem oder hafenbezogenem Sortiment sind davon ausgenommen. Derartige Läden können einen zusätzlichen Beitrag zur Belebung dieses Stadtteils leisten, ohne die zentralen Versorgungsbereiche wesentlich zu schwächen. Letztlich kommt eine Stärkung dieses Bereichs immer auch der Gesamtstadt und damit auch den zentralen Versorgungsbereichen zugute.

3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Im Mischgebiet wird für das innerhalb des Bauteppichs mögliche Gebäude eine zulässige Grundfläche von 200 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche bezieht sich ausschließlich auf Hauptgebäude, für Nebenanlagen wie Wege und Zufahrten im Sinne des § 19 Absatz 4 BauNVO wird eine Überschreitungsmöglichkeit um weitere 200 m² festgesetzt. Die nördliche im Bestand vorhandene Stellplatzanlage stellt im vorliegenden Fall eine Sondersituation dar, die unabhängig von der neu geplanten Bebauung zu behandeln ist. Aus diesem Grund wird für diese Fläche eine zusätzlich zulässige Grundfläche von 2.400 m² festgesetzt. Insgesamt ergibt sich damit für das Mischgebiet bei einer Gesamtfläche von etwa 4.080 m² eine baulich nutzbare Fläche von 2.800 m², was einem Anteil etwa 69 % entspricht. Der Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ) für Mischgebiete beträgt nach § 17 BauNVO 0,6, zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen nach § 19 BauNVO, ergibt sich nach den Orientierungswerten somit eine baulich nutzbare Fläche von maximal 80 %. Die für das Mischgebiet im vorliegenden Fall getroffenen Festsetzungen bleiben damit noch deutlich unter diesem Orientierungswert.

3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Der durch die Baugrenzen festgesetzte Bauteppich mit einer Ausdehnung von 23 mal 25 Meter soll für das Besucherzentrum einen ausreichenden Rahmen schaffen aber gleichzeitig noch genügend Freiraum zur Grüngestaltung belassen. Er ist darauf ausgerichtet für das Besucherzentrum einen attraktiven Standort an der Uferpromenade zu ermöglichen und die Erhaltung des festgesetzten ortsbildprägenden Baumes westlich des Bauteppichs zu gewährleisten.

3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Für das Baufenster, in dem das Besucherzentrum entstehen soll, wird eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen ermöglicht, um bei einer späteren Nutzungsänderung oder einer baulichen Ergänzung einen ausreichenden Gestaltungsrahmen zu schaffen.

3.1.7. BAUWEISE

Der festgesetzte Bauteppich hat eine Ausdehnung von 23 mal 25 Meter. Die maximale Gebäudelänge beträgt damit 25 Meter. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise ist daher nicht erforderlich.

3.1.8. NEBENANLAGEN / STELLPLÄTZE

Der gesamte nördliche Bereich des Plangebietes wird entsprechend der vorhandenen Stellplatzanlage, wie im Ursprungsplan auch als solche festgesetzt. Der Umfang dieser Fläche wird mit der vorliegenden Änderung über die bisher vorhandene Bahntrasse nach Süden ausgedehnt. Die Zweckbestimmung für „Stellplätze“ wird durch den Nutzungszweck „Garagen“ ergänzt, um auch der im nordöstlichen Randbereich entstandenen Garagenzeile gerecht zu werden. Der Nutzungszweck „Garagen“ ermöglicht darüber hinaus eine Überdachung der Stellplätze und Nutzung für Photovoltaikanlagen.

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

Im Plangebiet ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt (siehe Kapitel 3.2.1). Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

3.2.1. FUSS- UND RADWEGE

Die Verkehrsfläche Fuß- und Radweg dient insbesondere der Schaffung eines selbständig geführten Radweges. Dieser soll als Teilabschnitt des Ems-Jade-Radweges an der Nordseite des Großen Hafens parallel zur bestehenden Uferpromenade verlaufen. Der neue Radweg dient damit einerseits allgemein der touristischen Infrastruktur sowie der Förderung des Radverkehrs und gleichzeitig aber auch der Entlastung der ab Deichbrücke bis zur Straße „Am Großen Hafen“ sehr schmalen Uferpromenade, soweit diese bisher auch zum Radfahren genutzt wird.

In diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird auch die Fläche zwischen dem Radweg und der Uferpromenade, in der sich unter anderem eine Baumreihe befindet, einbezogen. Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen, daher wird der Gesamtbereich, einschließlich der Baumstandorte, als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

In Höhe des geplanten Besucherzentrums verschwenkt der Radweg nach Süden bis unmittelbar an die Uferpromenade. Damit kann das Besucherzentrum als Blickfang dichter an den öffentlichen Raum heranrücken und besser wahrgenommen werden. Um das zu ermöglichen, müssen jedoch die drei in diesem Bereich vorhandenen Bäume entfernt werden.

3.2.2. VERKEHRSGRÜN

Eine gesonderte Fläche für Verkehrsgrün wird im Plangebiet nicht festgesetzt. Die zwischen der Uferpromenade und dem geplanten Radweg vorhandenen Bäume werden, mit Ausnahme der drei Bäume vor dem Besucherzentrum, zur Erhaltung festgesetzt.

3.3. GRÜNFLÄCHEN

Selbständige Grünflächen werden im Plangebiet nicht festgesetzt. Vorhandene Grünstrukturen, wie z.B. der Baumbestand an der Uferpromenade, können im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche jedoch überwiegend zur Erhaltung festgesetzt werden. Für die nicht überbauten Flächen des Mischgebietes, in denen das Besucherzentrum vorgesehen ist, ist geplant, dass UNIPER ein Freiflächenkonzept erarbeitet, dessen Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden soll.

3.4. IMMISSIONSSCHUTZ

Besondere Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Bereich der vorliegenden Änderung nicht erforderlich. Nach der Begründung zum Ursprungsplan wurde seinerzeit die Immissionssituation hinsichtlich des Verkehrslärms der Weserstraße und der Bahnlinie sowie hin-

sichtlich des Hafenbetriebes betrachtet. Die Bahnstrecke ist inzwischen aufgehoben bzw. entwidmet. Der geplante Bauteppich hält zur Weserstraße einen deutlich größeren Abstand ein, sodass keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Zu dem Hafenbetrieb heißt es in der Begründung zum Ursprungsplan:

„Im Rahmen der bereits realisierten Wohnbebauung am Südufer des „Großen Hafens“ (am Fliegerdeich) wurde durch ein Gutachten festgestellt, dass „von der geplanten Wohnhausbebauung keine unüberwindbaren Restriktionen für die hafenwirtschaftliche Nutzung ausgehen“. Diese Feststellung wurde selbst im Hinblick auf eine mögliche verstärkte gewerbliche Nutzung des West- und Zwischenhafens getroffen, wobei eine unbeschränkte Ausdehnung der Schifffahrt in den westlichen Hafenteilen schon aufgrund der dort vorhandenen Nutzungskonflikte und Flächenbeschränkungen und nicht aufgrund des östlichen Zufahrtsbereiches gesehen wurde.

Unter Berücksichtigung der in Kap. 2.1 (red. Hinweis: der Begründung des Ursprungsplanes) beschriebenen grundsätzlichen Notwendigkeit einer städtebaulichen Aufwertung der Südstadt-Ost und der Tatsache, dass die Stadt Wilhelmshaven fast vollständig durch gewerbliche und industrielle Nutzungen vom sie umgebenden Wasser getrennt ist, wurde dem städtebaulichen Konzept, den Bereich des „Großen Hafens“ überwiegend für die Entwicklung einer Wohnbebauung in besonderer Lage zu nutzen, der Vorrang gegeben. Aufgrund der bevorzugten Wohnlage wurde dabei für die Wohnbebauung hinsichtlich der Lärmimmissionen durch den Hafenbetrieb ein verminderter Immissionsschutz in Kauf genommen. Entsprechend wurde für die im Rahmen des 1. Bauabschnittes am Nordufer geplante Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 121 „Bontekai“) ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die vorliegend geplante Umnutzung einer bislang gewerblichen Baufläche und Ausweisung eines Mischgebietes wird auch hinsichtlich der Hafennutzung kein im Verhältnis zur bestehenden Bebauung erhöhter Immissionsschutzanspruch geschaffen. Konflikte sind somit durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.“

Dass keine zusätzlichen Konflikte geschaffen werden, trifft nach wie vor auch auf die vorliegende Ausweisung eines Bauteppichs in einem Mischgebiet an der Uferpromenade zu.

3.5. VER- UND ENTSORGUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein technisch vollständig erschlossenes Stadtquartier.

3.5.1. VERSORGUNG

Die geplante Bebauung kann an das vorhandene Versorgungsnetz für Strom, Wasser und Telekommunikation angeschlossen werden.

3.5.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Das Gebiet ist bereits derzeit weitgehend baulich genutzt und der Boden entsprechend versiegelt.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser sowie das anfallende Schmutzwasser kann daher, wie bisher, an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

3.6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der im Gebiet vorhandene Baumbestand wird, mit Ausnahme der drei Bäume vor dem geplanten Besucherzentrum, zur Erhaltung festgesetzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Freiraumgestaltung im Umfeld des geplanten Besucherzentrums wird über eine entsprechende Planung durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenbeträger gesondert geregelt.

4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein urban geprägtes Gebiet, welches bereits bisher weitgehend bebaut bzw. gewerblich oder durch Bahnanlagen genutzt wurde. Die Nutzbarmachung derartiger Flächen vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft. Abgesehen von dem vorhandenen Baumbestand weist das Änderungsgebiet selbst keine besonders wertvollen oder schützenswerten Elemente von Natur und Landschaft auf.

4.1. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

In Kap. 2.4.6 wurde bereits darauf hingewiesen, dass der südlich angrenzende große Hafen eine Bedeutung für Fledermäuse und Gastvögel hat. Er ist als Jagdhabitat der Teichfledermaus (FFH-Art) und als Rastgebiet von regionaler Bedeutung für den Kormoran im Landschaftsrahmenplan 2018 (LRP) ausgewiesen, der vorliegende Siedlungsbereich ist darin jedoch nicht einbezogen

4.1.1. ARTENSCHUTZ

Im Bereich des Plangebietes sind, bis auf den vorhandenen Gehölz- bzw. einen Baumbestand, keine besonderen Lebensräume vorhanden. Gehölze und insbesondere ältere Bäume können insbesondere der Avifauna und Fledermäusen einen wichtigen Lebensraum bieten.

§ 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). Danach ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, und wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Bäume und Freiflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind. Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller

Brutvögel oder Fledermäuse auszuschließen darf eine Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Bei Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters ist das Nichtvorhandensein von bewohnten Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

4.1.2. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach §§28a/b besonders geschützter Biotope, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile.

4.2. BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist bereits derzeit weit überwiegend bebaut bzw. der Boden ist weitgehend versiegelt. Abgesehen von dem vorhandenen Baumbestand, der mit Ausnahme der drei Bäume vor dem Besucherzentrum, zur Erhaltung festgesetzt wird, sind keine wertvollen Natur- und Landschaftselemente vorhanden.

5. FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche in %
Mischgebiet	4.080 m ²	85 %
Verkehrsfläche Fuß- u. Radweg	710 m ²	15 %
Gesamtfläche	4.790 m ²	100 %
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	107,05 km ² (Stand April 2016)	

6. KOSTEN

Die Verkehrsanlagenplanung und die Errichtung der im Bebauungsplan 189, 2. Änderung festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Radweg“ wird über das Förderprogramm „Stadt und Land“ von der NBank zu 90 Prozent gefördert. Die genauen Kosten müssen auf Grundlage der Leistungsphase 3, der Entwurfsplanung, der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt werden und sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Der Eigenanteil von zehn Prozent an den Gesamtkosten ist durch die Stadt Wilhelmshaven gesichert.²

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zur Herstellung des Radweges Teilflächen der Flurstücke 66/29 (ehemalige Bahntrasse) und 66/28, Flur 1, Gemarkung Wilhelmshaven von insgesamt 710 m² zu erwerben.

² Ergänzt nach § 4(2) BauGB
Stadt Wilhelmshaven
DER OBERBÜRGERMEISTER

8. VERFAHRENSVERMERKE

8.1. 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).

8.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	29.05.2024	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB	Entfällt	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	Entfällt	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	23.20.2024	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung	25.10.2024 Amtsblatt 26.10.2024 WZ	Oberbürgermeister
Zeitraum der Veröffentlichung im Internet gem.§3(2) BauGB	28.10.2024 – 29.11.2024	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Zeitraum der Beteiligung der Behörden gem.§4(2) BauGB	28.10.2024 – 29.11.2024	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Satzungsbeschluss/Beschluss über die Stellungnahmen	26.03.2025	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Veröffentlichung	16.04.2025	Oberbürgermeister
Rechtskraft Bebauungsplan	16.04.2025	Veröffentlichung im Amtsblatt

8.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

§ 3 (1) BauGB: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entfällt, da das Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird.

§ 3 (2) BauGB: Die Unterlagen wurden ins Internet eingestellt und somit wurde eine Beteiligung ermöglicht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Gutachten konnte auf der Seite **www.wilhelmshaven.de** ab Beginn der Veröffentlichung im Internet eingesehen werden.

Die Veröffentlichung der Unterlagen wurde vom 28.10.2024 bis zum 29.11.2024 durchgeführt.

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen, die im Rahmen der Abwägung zum Satzungsbeschluss durch den Rat behandelt werden³ **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

§ 4 (1) BauGB: Die frühzeitige Beteiligung der Behörden entfällt, da das Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird.

§ 4 (2) BauGB: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch das Anschreiben vom 25.10.2024 über die öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §4(2) BauGB informiert. Sie wurden gebeten zwischen dem 28.10.2024 und dem 29.11.2024 Stellung zu nehmen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.

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

Der BUND Kreisgruppe Wilhelmshaven hat folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgebracht:

- Verzicht auf die Ausdehnung der Mischgebietsfläche
- vollständige Erhaltung aller Bäume sowie der Grünflächen des vorhandenen Minigolfplatzes

Vom LGLN wurde auf die teilweise mögliche Kampfmittelbelastung hingewiesen. Dazu wurden in Kapitel 4.10 die entsprechenden Hinweise aufgenommen. Deren Berücksichtigung wird in einem städtebaulichen Vertrag sichergestellt.⁴

³ Ergänzt nach §3(2)

⁴ Ergänzt nach § 4(2)

9. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den 08.04.2025

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Im Auftrage

gez. Amerkamp
Städt. Baudirektor

gez. Gabriel
Sachbearbeitung Bauleitplanung

Baudezernat

gez. Marušić
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

Gez. Schönfelder
Erster Stadtrat

Ausgearbeitet:

BÜRO FÜR STADTPLANUNG

GIESELMANN UND MÜLLER GMBH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Telefon 0441 - 593655

Telefax 0441 - 591383

10.HINWEISE

1. Bodenfunde: 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, Tel. 0441 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.

2. Altlasten: Im Altlastenverzeichnis der Stadt Wilhelmshaven liegen Eintragungen als Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet vor. Sollten bei anstehenden Bauvorhaben weitere Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde, Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz zu benachrichtigen. Eventuell anfallender kontaminierter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu behandeln, und nachweisbar und fachgerecht zu entsorgen.

3. Kampfmittel Im Planungsbereich ist insbesondere an den Bauwerken, sowie Alt- und Gleisanlagen mit Bodenkontamination und Rüstungsaltlasten (Hafenanlagen) zu rechnen. Die bei Zustandsänderungen festgestellten Bodenbelastungen sind zu bewerten und zu sichern, und bei einer Gefährdung von Schutzgütern zu sanieren. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Stadtgebiet Wilhelmshavens grundsätzlich mit Bombenblindgängern zu rechnen ist, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wird im Zuge baulicher Maßnahmen eine Oberflächensondierung empfohlen. Aus Sicherheitsgründen ist durch den Bauherrn die Kampfmittelfreiheit mindestens für sämtliche Kampfmittelverdachtsbereiche mit geplanten Bodeneingriffen bzw. geplanter Überbauung nachzuweisen. Sollten bei der Sondierung oder Bautätigkeiten Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, LGLN, Regionaldirektion Hannover, Marienstr. 34, 30171 Hannover, Tel. 0511/106-3012 oder kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de oder der Fachbereich Bürgerangelegenheiten / Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Wilhelmshaven zu benachrichtigen. *Auf Grundlage einer Stellungnahme des LGLN vom 27.11.2024 wird in Kapitel 2.10 der Begründung auf die in diesem Plangebiet konkret vermuteten Kampfmittelbelastungen hingewiesen.*⁵

4. Freiflächen-, Vegetations- Biotop- und Artenschutz: Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und 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 DIN 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, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Sofern im Zuge der Bautätigkeit Schnittmaßnahmen an Gehölzen notwendig werden ist die ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten

⁵ Ergänzt nach § 3(2)

5. Baumschutzsatzung: Es sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone zzgl. Mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z.B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen zu bewahren. Bei Betroffenheit von Bäumen, welche unter die Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung fallen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu stellen.