



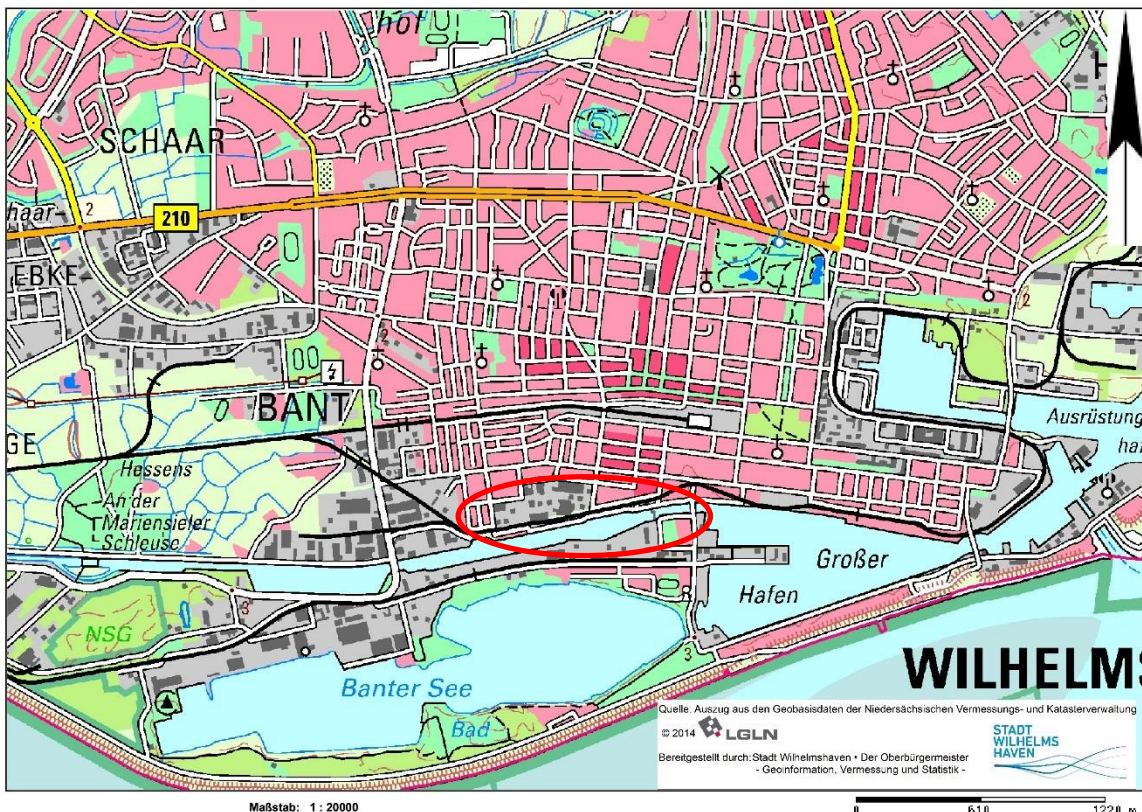
Bebauungsplan Nr. 228

ZWISCHEN WESERSTRASSE UND EMS-JADE-KANAL

Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch)

V O R E N T W U R F

Stand: 7. März 2025



INHALTSVERZEICHNIS :

1	<u>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</u>	4
2	<u>DAS PLANGEBIET</u>	4
2.1.	LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
2.2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
2.2.1	BAUGESCHICHTLICHER HINTERGRUND	5
2.2.2	DERZEITIGE NUTZUNGEN	9
2.2.3	STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN	11
2.3.	KARTENMATERIAL	13
2.4.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	13
2.4.1	RAUMORDNUNG	13
2.4.2	BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH VOM 01.09.2021)	13
2.4.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	17
2.4.4	BEBAUUNGSPLÄNE	18
2.4.5	DENKMALSCHUTZ	24
2.4.5.1	BODENDENKMAL	24
2.4.5.2	BAUDENKMAL	25
2.4.6	NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN)	26
2.4.7	SANIERUNGSGEBIET WESTLICHE SÜDSTADT WILHELMSHAVEN	26
2.5.	ENTWÄSSERUNG	27
2.6.	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR	27
2.7.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	27
2.8.	SOZIALE INFRASTRUKTUR	27
2.9.	ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN	28
2.10.	KAMPFMITTEL	28
2.11.	GUTACHTEN	30
3	<u>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</u>	30
3.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	30
3.1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	31
3.1.3	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN	31
3.1.4	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE	31
3.1.5	BAUWEISE	31
3.1.6	NEBENANLAGEN	31
3.2.	VERKEHRSFLÄCHEN	31
3.2.1	ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE	31
3.2.2	FUSS- UND RADWEGE	31
3.3.	GRÜNFLÄCHEN	32
3.3.1	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	32
3.4.	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES	32
3.5.	IMMISSIONSSCHUTZ	32
3.5.1	VERKEHRSLÄRM	32
3.5.2	GEWERBELÄRM	33

3.5.3	FREIZEITLÄRM	34
3.6.	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	34
3.7.	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	34
3.8.	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	34
<u>4</u>	<u>BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG</u>	<u>34</u>
<u>5</u>	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG.....</u>	<u>35</u>
<u>6</u>	<u>VERFAHRENSVERMERKE.....</u>	<u>35</u>
6.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	35
6.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT	35
6.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	36
6.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	36
<u>7</u>	<u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u>	<u>37</u>

BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Um die städtebauliche Entwicklung nördlich des Ems-Jade-Kanals und südlich der Weserstraße planungsrechtlich abzusichern, wird der Bebauungsplan Nr. 228 – Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal - aufgestellt.

Hintergrund ist, dass auf der Südseite des Ems-Jade-Kanals Gewerbebetriebe angesiedelt sind, deren Anlagen Emissionen verschiedener Art (Geruchs-, Schallemissionen, Luftschadstoffe) aussenden. Dadurch ist die bestehende städtebauliche Situation durch Konflikte belastet, die das Entwicklungspotenzial beidseitig des Kanals beschränken. Die Emissionen wirken sich vor allem auf die nördlich angrenzenden Bereiche aus, wo sich neben weiteren Gewerbebetrieben auch Wohngebäude befinden.

Um einerseits den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen und gleichzeitig den bestehenden Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, sollen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 228 Gewerbegebiete und Urbane Gebiete entwickelt werden.

Ziel der Planung:

Entwicklung von Urbanen Gebieten und Gewerbegebieten zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen südlich des Ems-Jade-Kanals

Planverfahren:

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 40 mit seiner 2. und 5. Änderung und im südöstlichen Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 146 bauleitplanerisch gesichert. Für den Bereich zwischen der Luisen- und der Deichstraße liegt kein Bebauungsplan vor. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem Bereich erforderlich, um das Nebeneinander von bestehenden Gewerbebetrieben und Wohnnutzung zu sichern und gleichzeitig beiden Nutzungsarten Entwicklungsspielraum zu gewährleisten.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven stellt im Planbereich gewerbliche Bauflächen dar. Da der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden muss, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) angestrebt.

Die Aufstellung des Bebauungsplan erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht (Vollverfahren) und wurde am 24.05.2023 durch den Rat der Stadt Wilhelmshaven beschlossen (Vorlage Nr. 92/2023). Bestandteil des Verfahrens sind deshalb die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Über die Art der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Verwaltungsausschuss am 23.05.2023 abgestimmt (Vorlage Nr. 94/2023).

2 DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 24 ha und liegt im Süden des Stadtviertels Bant innerhalb des gleichnamigen Stadtteils. Es lässt sich nördlich des Ems-Jade-Kanals und südlich der Weserstraße verorten.

Im Westen wird es durch die Kettenstraße begrenzt. Die Ahm-, Oldebrügge-, Rüder-, Admiral-Klatt-Straße und die Straße „Am Handelshafen“ liegen nahezu gänzlich im Plangebiet und jeweils der südliche Bereich der Werft-, der Luisen- und der Deichstraße.

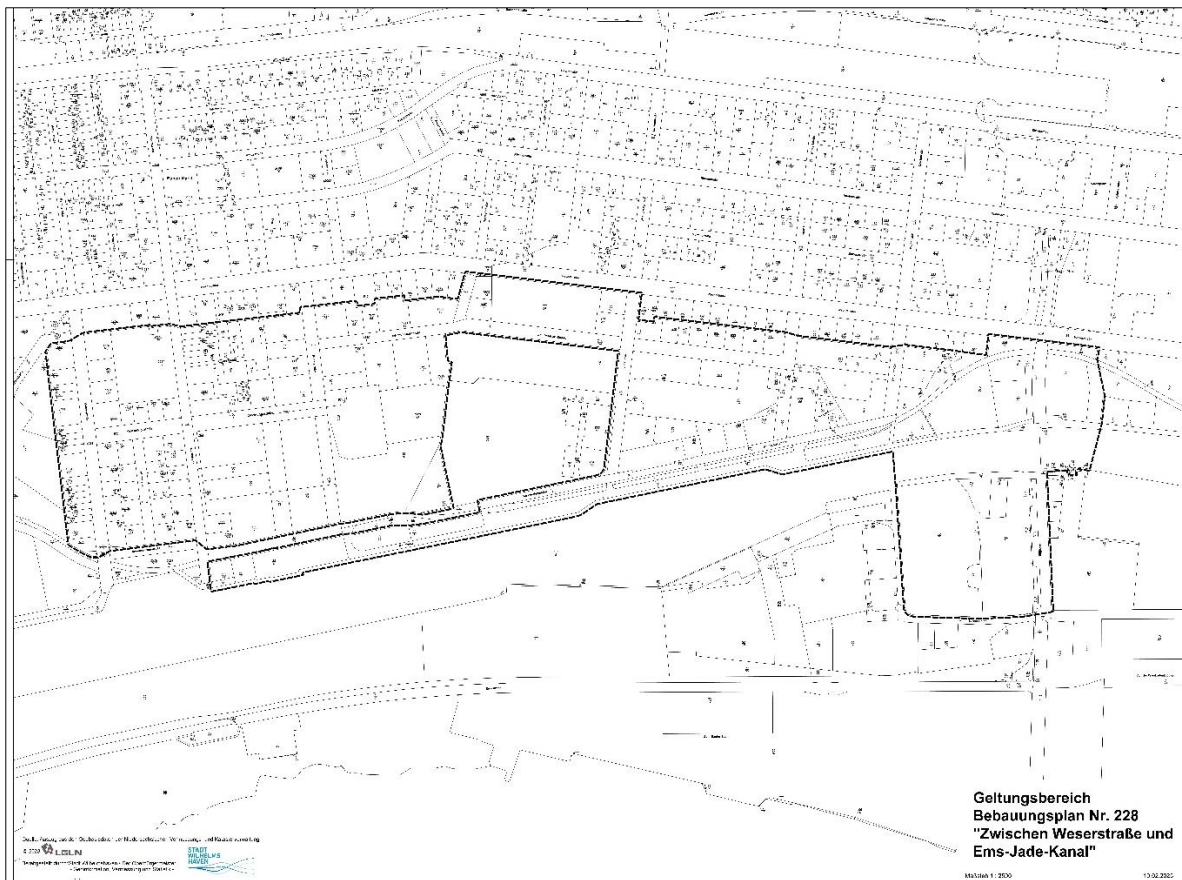


Abbildung 1: Geltungsbereichsabgrenzung zum Bebauungsplan Nr. 228 (eigene Darstellung)

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

2.2.1 BAUGESCHICHTLICHER HINTERGRUND

Die besondere städtebauliche Situation des Plangebiets lässt sich auf die Entwicklungsgeschichte des Gebietes. Ein kurzer historischer Abriss soll dies im Folgenden verdeutlichen.

Im Jahr 1869 wurde die Stadt Wilhelmshaven mit dem Ziel gegründet, einen Stützpunkt für die preußische Marine zu errichten. Das Gebiet der Stadt Wilhelmshaven war geprägt von rechtwinkliger, klassizistischer Blockstruktur. Die militärischen Bauwerke orientierten sich vorerst stark an der ruhigen Ordnung im Sinne der königlich-preußischen Architektur. Hier fand vermehrt die norddeutsche Backsteingotik und die Ziegelsichtbauweise Anwendung. Ein Übersichtsplan des Reichsmarineamts aus dem Jahr 1891 dokumentiert 54 Gebäude der Garnison und 77 Gebäude, die der Werft unterstanden. Die Stadt und ihre Menschen, private Wohnungen, Plätze sowie Straßen kamen kaum darin vor. Die Berliner Dienststellen ignorierten das wachsende Gemeinwesen, denn der Jadevertrag von 1853 sah keine Handelsstadt bzw. keinen Handelshafen vor. (Vgl. Sommer 1993, S. 15).

Im Rahmen der Hafenbaumaßnahmen stiegen die Bevölkerungszahlen in den umliegenden Gemeinden *Neuende* und *Heppens* innerhalb des Großherzogtums Oldenburg rasant an, da Wilhelmshaven die steigende Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr befriedigen konnte. In Folge dessen bildeten sich neue Siedlungen rings um das Stadtgebiet – so auch Belfort, Sedan

und Metz, die im Jahr 1879 zur eigenständigen Gemeinde Bant wurden. Hier entstand von 1872 bis 1879 die sogenannte *Werfthaussiedlung* – ein Ensemble gleichförmiger Doppelhaushälften – die heute unter Denkmalschutz steht. Die Siedlung befindet sich zwar nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228, grenzt jedoch unmittelbar nördlich an und hatte einen Einfluss auf die spätere Entwicklung im Plangebiet.

Die Abbildung 2 zeigt den damaligen Verlauf der Stadtgrenze (siehe roter Pfeil). Diese verlief im Bereich des Plangebietes unmittelbar westlich des ehemaligen Schlachthofgeländes. Die Weserstraße (hier: Kaiserstraße) war zu diesem Zeitpunkt lediglich in der heutigen östlichen Südstadt vorhanden. Weite Teile des Plangebietes waren unbebaut und nicht erschlossen. Lediglich die Banter Werfthaussiedlung weist um 1900 bereits eine höhere Besiedlungsdichte auf.

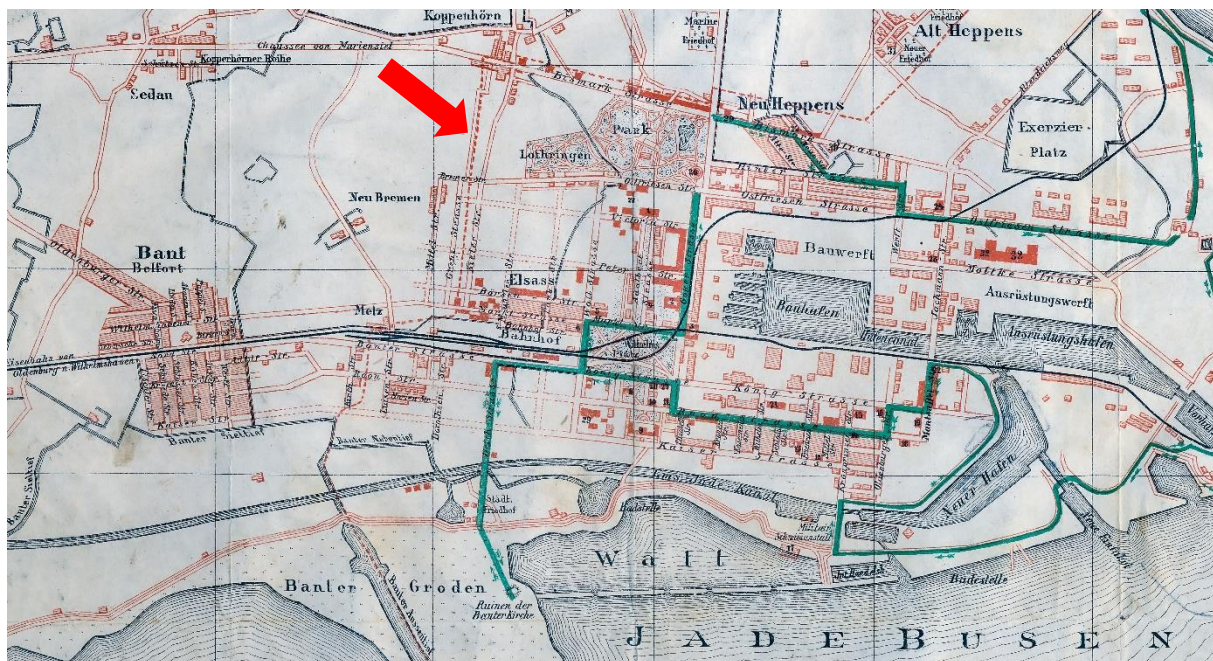


Abbildung 2: Kartenauszug Stadt Wilhelmshaven und Umland (1886)

Von 1902 bis 1911 bildeten die drei Gemeinden *Bant*, *Heppens* und *Neuende* bereits das oldenburgische Amt Rüstringen. Vorerst wurde die Gründung einer eigenständigen Stadtverwaltung abgelehnt, da das Großherzogtum Oldenburg den wachsenden Einfluss der sozialdemokratisch geprägten Arbeiterschaft fürchtete. Dennoch erhielt Rüstringen im Jahr 1911 die Stadtrechte - trotz ihrer hohen Einwohnerstärke vorerst noch als *Stadt II. Klasse*.

Aufgrund der anwachsenden Bevölkerung reichte der Wohnraum in und um Wilhelmshaven nicht mehr aus. Der Abbildung 3 lässt sich entnehmen, dass die Ketten- wie auch die Werfstraße bis zum Kanal ausgebaut und erste Wohngebäude, die Grundschule, der Banter Hafen wie auch das Jadebad errichtet wurden. Dieser Bereich liegt im Westen des Plangebietes. Außerdem entstand ein Fußweg entlang des Ems-Jade-Kanals. Die Gemeinde Bant war vorrangig auf das Wohnen und das Gemeinschaftsleben der Bevölkerung ausgerichtet.

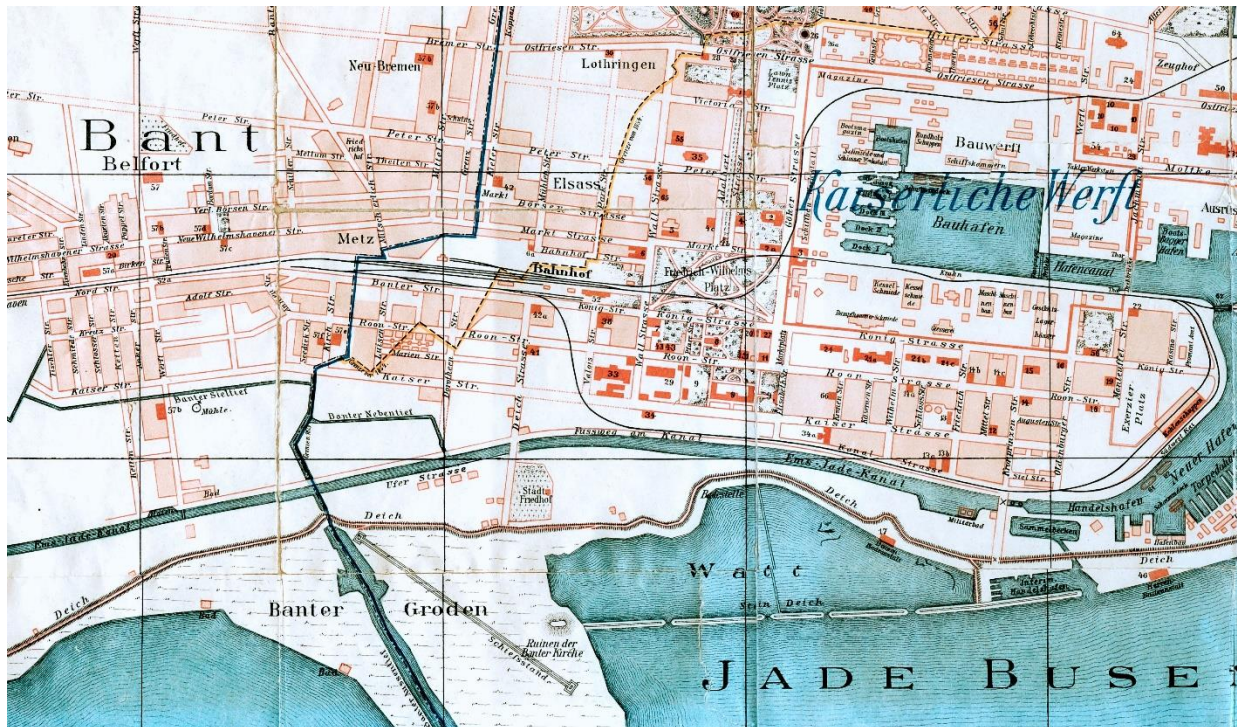


Abbildung 3: Kartenauszug Stadt Wilhelmshaven und Gemeinde Bant (1899)

Im Stadtgebiet von Wilhelmshaven wurden zur selben Zeit erste Teile der Blockrandbebauung entlang der Weserstraße gebaut. Im Gegensatz zu der Gemeinde Bant war das Gebiet südlich hiervon zunehmend gewerblich geprägt. Der Schlachthof entstand von 1904 bis 1906 und 1915 kam eine Marine-Garnison-Wurstmacherei und Gefrieranlage hinzu. 1908 wurde das Handelshafengleis vom Hauptbahnhof über den Valoisplatz entlang der Nordkaje des Handelshafens zum Schlachthof geführt. Um 1907 erhielt das Nordufer des Handelshafens zwischen Luisenstr. und Kurze Straße eine erste senkrecht gemauerte Ziegelkaje. Von 1911 bis 1912 wurde hier das Wilhelmshavener Lagerhaus errichtet, in dem sich heute das Gründerzentrum befindet. Nördlich des Lagerhauses in der Luisenstraße unterhielt die Stadt schon damals ihren Bauhof und 1911/12 wurde ein Straßenbahndepot errichtet (mit Wagenhalle).

Im Ersten Weltkrieg (1914-18) wuchs die Wohnungsnot stark an. Mittel zur Förderung des Kleinwohnungswesens waren nicht vorhanden. Nach der Niederlage des Ersten Weltkriegs standen die Städte Rüstringen und Wilhelmshaven kurz vor dem Ruin. Problematisch war, dass der Fokus in der Gründungsgeschichte von Wilhelmshaven lediglich auf das Staatsunternehmen *Marine* gerichtet war. Die Instandhaltung der verbliebenen Schiffe in der kleinen Werft erforderte nur noch wenige Arbeitsplätze. Darüber hinaus fehlte eine Industrie, somit auch ein bürgerlicher Geldadel.

In den Jahren nach dem Krieg kam die Bautätigkeit im gesamten Deutschen Reich nahezu zum Erliegen. Erst ab 1924 erlebte die Baubranche, insbesondere im Segment des baugenossenschaftlichen Wohnens, wieder einen Boom. Mitunter wurde in dieser Zeit zum Beispiel das im Plangebiet befindliche Mehrfamilienhaus zwischen der Admiral-Klatt-Straße und der Weserstraße (Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG) gebaut.

Städtebauliche Ziele waren die Abkehr vom Innenhof, Schaffung von Licht- und Lufträumen wie eine intensive Durchgrünung. Vermehrt wurden Wohnblöcke in Form von dreigeschossi-

gen Ziegel-Miethäuser errichtet. In dieser Dekade wurde, wie in Abbildung 4 ersichtlich, mitunter der Bereich südlich der Weserstraße entlang der Ketten-, Ahm, Oldebrügge- und Werftstraße verdichtet. Dieser Bereich ist bis heute erhalten und prägt weite Teile des Plangebiets.



Abbildung 4: Kartenauszug der Städte Wilhelmshaven und Rüstringen von 1931 (Stadtarchiv)

Das Gewerbegebiet zwischen diesem Wohngebiet und dem Schlachthof war noch in den 1930er Jahren un bebaut (siehe Abbildung 5). Erst um 1950 entstanden die gewerblichen Nutzungen an der Oldebrügge-, Rüder- und Admiral-Klatt-Straße westlich des Schlachthofs. (siehe Abbildung 6)



Abbildung 5: Foto Bebauung Admiral-Klatt-Straße Blick Richtung Norden 1930er Jahre (Stadtarchiv)



Abbildung 6: Foto Admiral-Klatt-Straße Blick Richtung Osten um 1956 (Stadtarchiv)



Abbildung 7: Foto Admiral-Klatt-Straße Blick Richtung Nordosten um 1956 (Stadtarchiv)

2.2.2 DERZEITIGE NUTZUNGEN

Die aktuelle Nutzungsstruktur des Plangebiets zeichnet sich durch eine erhöhte Heterogenität aus. Charakteristisch für dieses innenstadtnahe Gründerzeitgebiet ist die Durchmischung von Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen, die sich teilweise in den Bauzeilen, teilweise in den Blockinnenbereichen befinden. Besonders an diesem Gebiet ist die überwiegend gewerblich genutzte Zone entlang des Handelshafens, die unterschiedlich weit in die dahinterliegenden Wohngebiete hineinreicht. Wesentliche Teile dieses Gewerbes weisen einen ursprünglichen Hafenbezug auf, dessen Dominanz heute jedoch nicht mehr besteht.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 wurde das Plangebiet auf Basis der Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Merkmale in unterschiedliche Bereiche untergliedert:

Be- reich	Straßen	Nutzung	Gebäudetyp
A	Kettenstraße, westliche Straßenseite Ahmstraße	Wohnnutzung	Geschosswohnungsbau
B	Östliche Straßenseite Kettenstraße; nördliche Straßenseite Oldebrüggestraße	Wohnnutzung	Einfamilienhaus
C	Südlicher Bereich der Ahmstraße, westliche Straßenseite Werftstraße	Überwiegend Wohnnutzung	Geschosswohnungsbau

D	Oberer Bereich Werftstraße; nördliche Straßenseite Oldebrüggestraße, Banter Mühle	Wohnnutzung	Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser
E	Nördlicher Bereich Rüderstraße; Westlicher Bereich Admiral-Klatt-Straße	Einzelhandel, kleineres Gewerbe, Wohnnutzung (u.a. Betriebsleitung)	Ladenlokal, kleinflächige gewerbliche Gebäude (teilweise mit Betriebsleiterwohnhäusern)
F	Südlicher Bereich Rüderstraße; südliche Straßenseite Oldebrüggestraße	Großflächige Gewerbenutzung und Gewerbebrachen	Großflächige gewerbliche Gebäude (teilweise mit Betriebsleiterwohnhäusern)
G	Östlicher Bereich Admiral-Klatt-Straße	Überwiegend Wohnnutzung	Geschosswohnungsbau
H	Straße „Am Handelshafen“; östlicher Bereich Luisestraße	Gewerbenutzung und brachliegende Flächen, Wohnnutzung (u.a. Betriebsleitung)	Gewerbliche Gebäude, Geschosswohnungsbau
I	Deichstraße	Einzelhandelsnutzung, Versorgungsflächen und Wohnnutzung	Ladenlokal, Einfamilienhäuser
J	Jadeallee/ Pumpwerkpark	Gemeinbedarf/ Freizeitnutzung (Spiel-/Bolzplatz)	Kulturzentrum und Vereinsgebäude

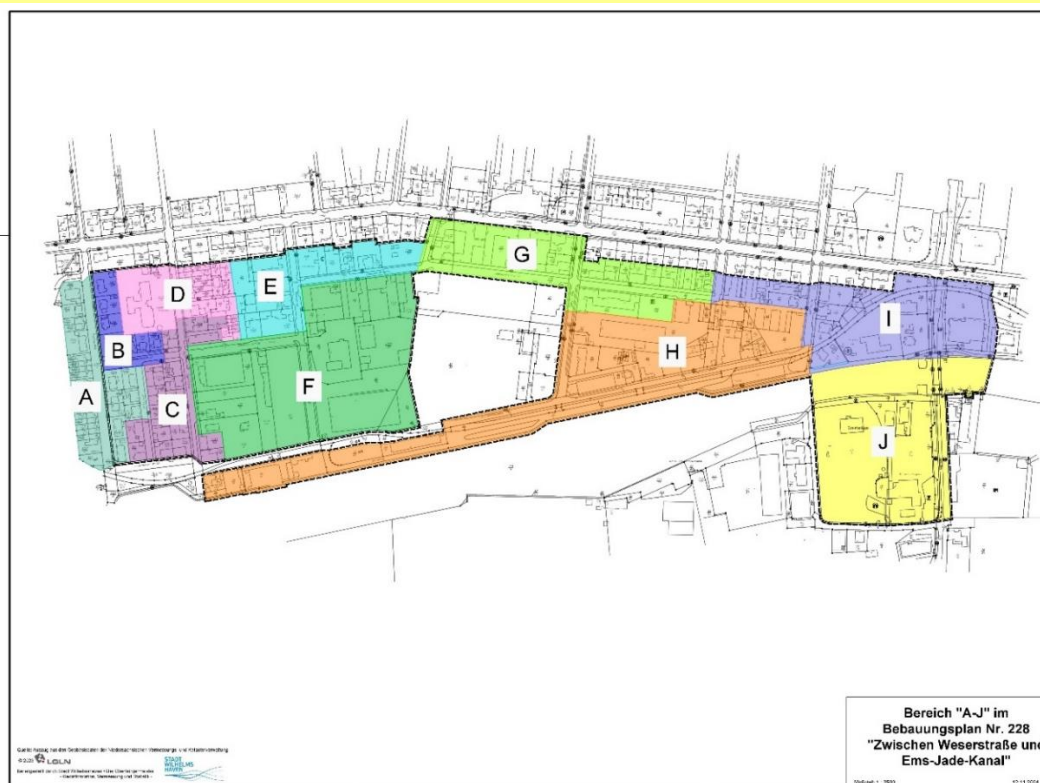


Abbildung 8: Städtebauliche Unterteilung Plangebiet in Bereiche A-J (eigene Darstellung)

2.2.3 STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN

Wie bereits im Kapitel 2.2.1 dargelegt, ist das Plangebiet durch unterschiedliche baugeschichtliche Strömungen und stadtplanerische Zielsetzungen geprägt. Die Besonderheit des Plangebietes lässt sich mitunter auf den Verlauf der ehemaligen Stadtgrenze Wilhelmshavens zurückführen. Diese bildete eine städtebauliche Zäsur, die noch heute erkennbar ist.

Die Weserstraße fungierte schon in der Gründerzeit als Einfallstraße und somit als wichtige Verbindungsachse zwischen der Stadt Wilhelmshaven und den umliegenden Gemeinden, Dörfern und später zur Stadt Rüstringen. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil des Plangebietes, sondern grenzt unmittelbar nördlich an. Hier wurden architektonisch eher aufwändige und imposante Gebäude errichtet, die der Beherbergung von Offiziersfamilien dienten. Dies schlägt sich auch in Kubatur und Dichte nieder. Die Blockrandbebauung mit durchgehenden Gebäudehöhen von ca. 25,0 m erstreckten sich von der Deichstraße in westliche Richtung bis ungefähr zur Luisenstraße und wurde in die Kurze Straße und in die Deichstraße reingezogen.

In etwa zwischen der Luisenstraße und der Ansgaristraße verlief die Stadtgrenze in Richtung Süden bis zum Ems-Jade-Kanal. Ungefähr zeitgleich mit der dargestellten Blockrandbebauung wurde der Schlachthof eröffnet (Anfang des 20. Jahrhunderts). Dieser lag zwar im Stadtgebiet von Wilhelmshaven, jedoch am südwestliche Stadtrand. In den Folgejahren entstanden die Gleisverbindung zum Handelshafen wie auch das städtische Lagerhaus, der städtische Bauhof und das Straßenbahndepot. Zu diesem Zeitpunkt erweckte die Wohnbebauung zwischen der Weser- und der Admiral-Klatt-Straße den Eindruck einer Trennlinie zwischen der urbanen Nutzung und der südlich davon, sich bis zum Kanal erstreckenden Hafen- und Gewerbenutzung.

Auf dem heutigen Pumpwerkgelände am Banter Deich wurde im Jahr 1883 ein Friedhof für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Wilhelmshaven angelegt. Über 5.000 Menschen wurde hier beigesetzt, bis aus Platzgründen ein weiterer Friedhof in der Stadt Rüstringen angelegt wurde. Im Jahr 1903 wurde zudem auf diesem Gelände ein Entwässerungswerk („Pumpwerk“) errichtet, das heute als Kulturzentrum genutzt wird. Der Friedhof wurde in den 1967 entwidmet, nachdem dort im Jahr 1936 die letzte Beisetzung stattfand.

Parallel zum Bereich des Handelshafens entwickelten sich der westliche, im Stadtteil Bant liegende Bereich des Plangebiets. Nur einige Jahre nach der Entwicklung der Banter Werft- haussiedlung (1970er Jahre) wurde auch der Bereich südlich der Weserstraße bis hin zum Kanal (Entstehung 1980-88) bebaut. Zuerst entstanden der Banter Hafen (1880er Jahre), die städtische Badeanstalt (1885), die Hafenschule (1891) und vereinzelt gründerzeitliche Wohngebäude (1890er Jahre) entlang der Werft- und entlang der Ahmstraße bis hin zum Ems-Jade-Kanal. Die geplante Blockrandbebauung und städtebauliche Verdichtung hat sich hier bis heute nicht fortgesetzt.

Erst in den 1920er bis 30er-Jahren wurde die Lücke zwischen der Kettenstraße und dem Ems-Jade-Kanal geschlossen und es entstanden vermehrt zweigeschossige Reihen- bzw. Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau in der Ketten- und in der Oldebrüggestraße. Die Wohnbebauung entlang der Ahm- und die Werftstraße wurden weiter bis in die 1950er Jahre verdichtet. In der Mitte des 20. Jahrhunderts entstand das Gewerbegebiet an der Oldebrügge-, Rüder- und Admiral-Klatt-Straße (östlicher Teilbereich). Dies wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 40 – Havermonikenstraße/Kohlenhafen – im Jahr 1964 erstmals in eine bauleiplanerische Form gegossen.

Grob lässt sich das Plangebiet also in zwei historische Teilbereiche untergliedern, die parallel entstanden sind und sich durch ihre Gegensätzlichkeit auszeichnen: das westliche, durch

Wohnen geprägte Viertel innerhalb der ehemaligen Gemeinde Bant und der östliche Bereich innerhalb der Ursprungstadt Wilhelmshaven, in dem einst Handel und Hafennutzung dominierten.

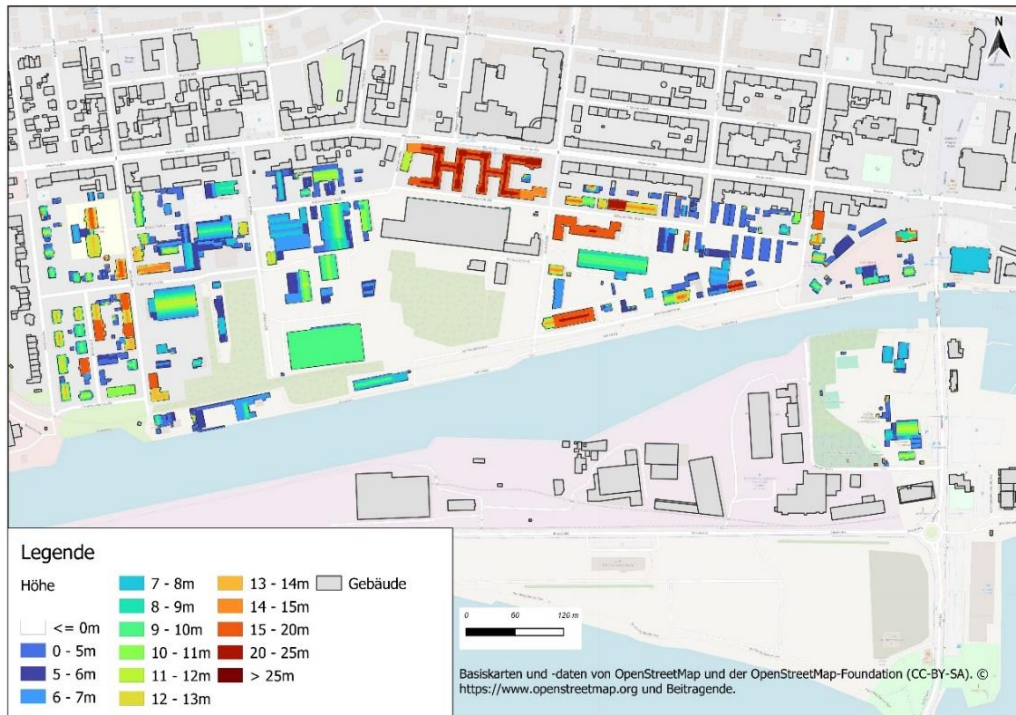


Abbildung 9: Gebäudehöhen im Plangebiet (OpenStreetMap 2025)



Abbildung 10: Luftbildaufnahme (LGLN 2021)

2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 228 – Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal 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

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.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2022 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.

Darüber hinaus „sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (Anlage 1 LROP 2.1 01) Durch die Entwicklung von Urbanen Gebieten und Gewerbegebieten wird die Bestandsbebauung gesichert und der durchmischte Charakter des Quartiers erhalten werden. Gleichzeitig wird durch die Planung auf die sinkende Nachfrage nach Gewerbeflächen reagiert und durch die Entwicklung von Urbanen Gebieten eine höhere Flexibilität in der Nutzungsstruktur gewährleistet.

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

Regionales Raumordnungsprogramm:

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

2.4.2 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 8).

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 9)

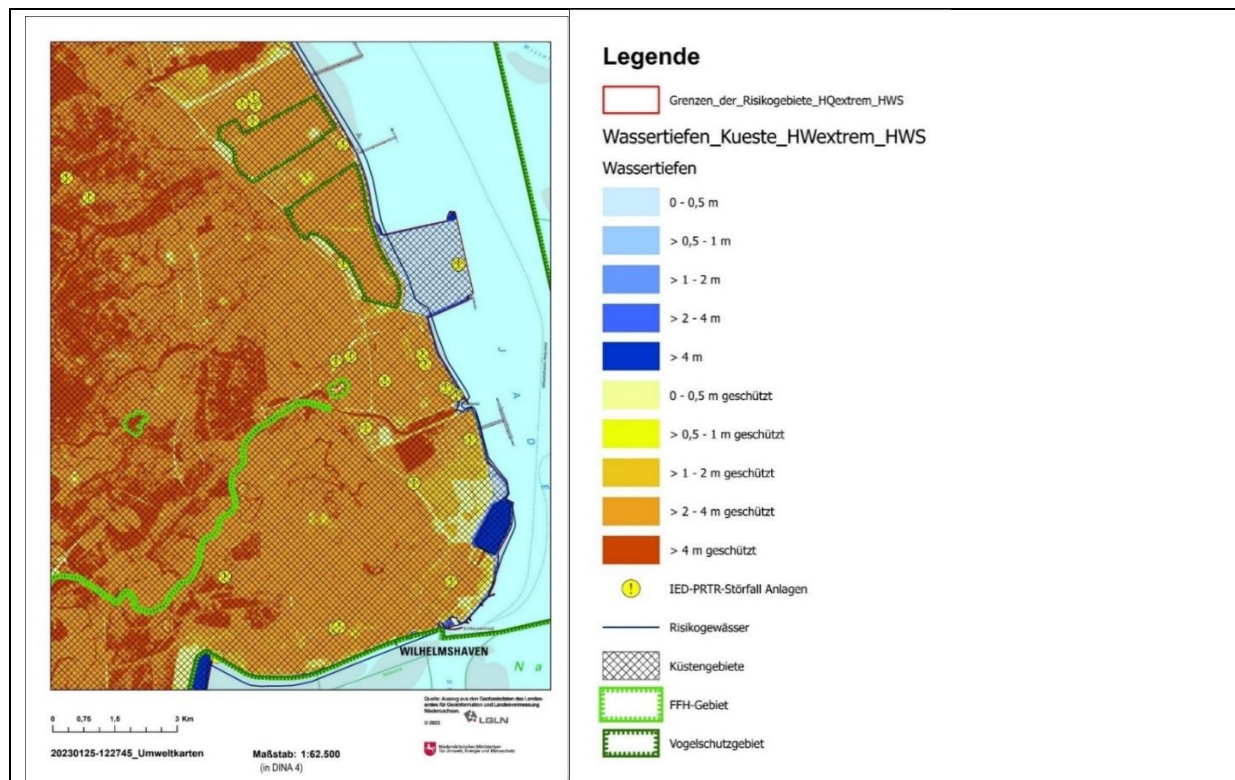


Abbildung 11: Hochwassergefahrenkarte Küste: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/Extremereignis

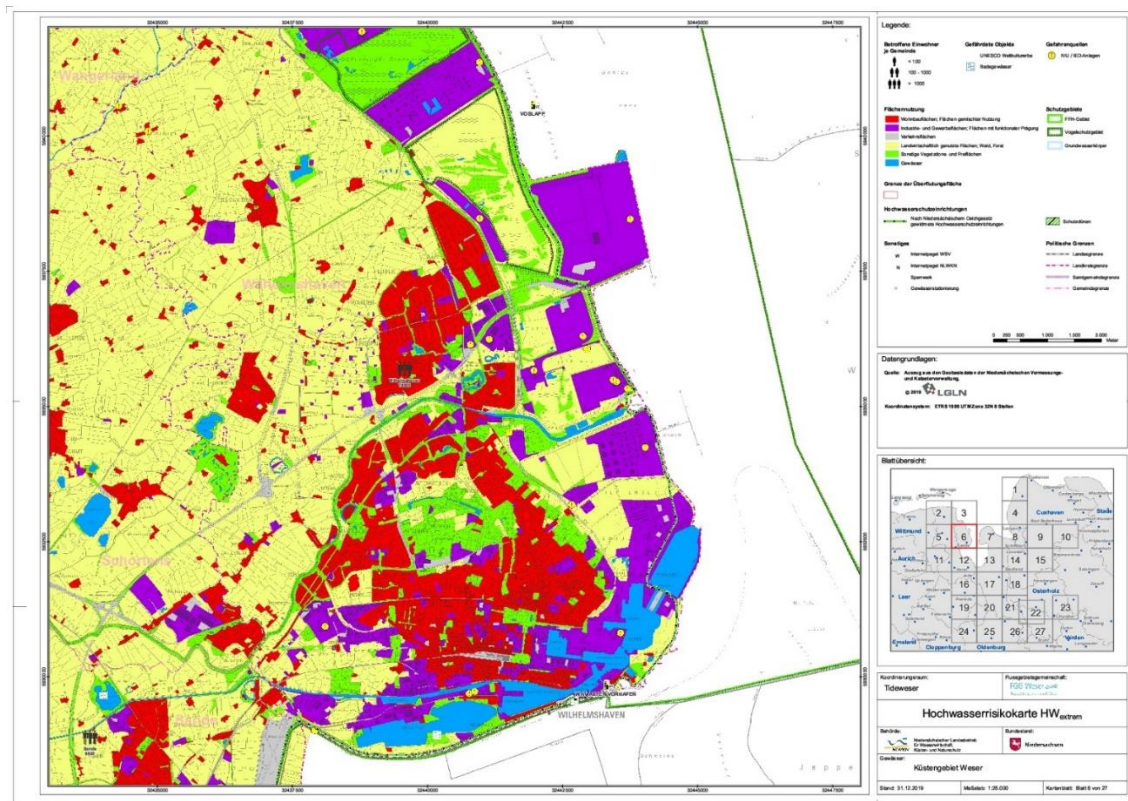


Abbildung 12: Hochwasserrisikokarte (Quelle: NLWKN 2019)

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 Sturmklimate 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.

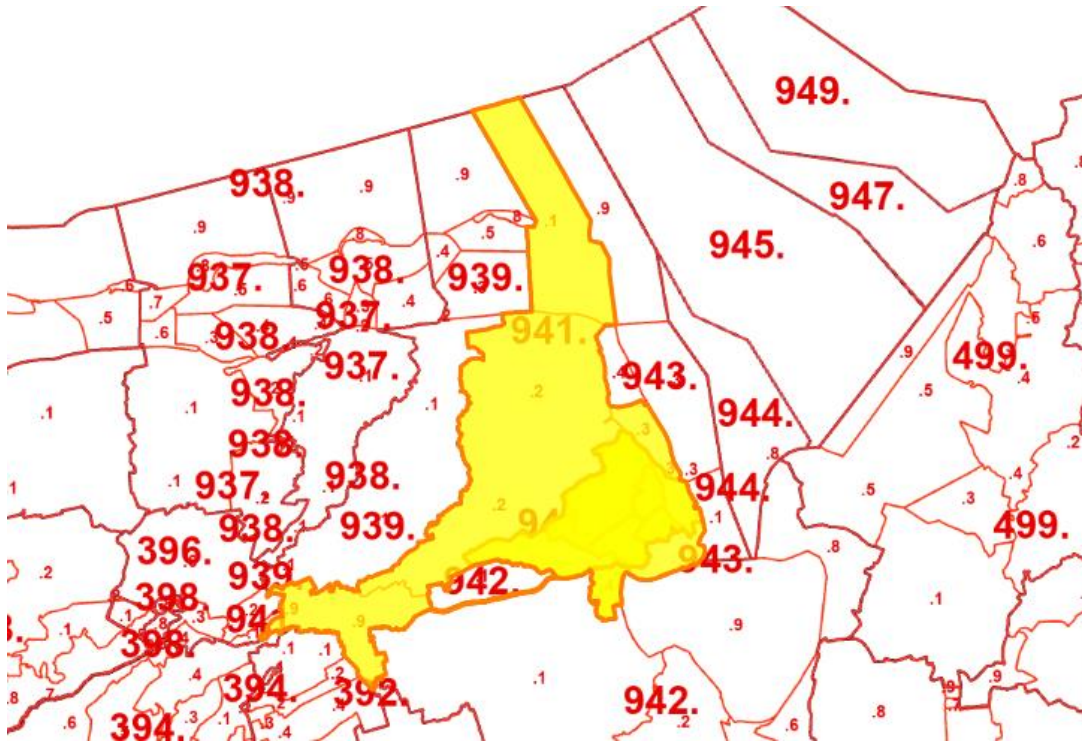


Abbildung 13: Einzugsgebiet „Nordsee“ (941) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)

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 14: Überschwemmungsgebiete Nordniedersachsen (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)

D. Schutz vor Meeresüberflutungen

Binnenseitige Flächen

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

Seewärtige Flächen

In der Stadt Wilhelmshaven sind die vorhandenen Vorlandflächen (Fläche zwischen 1. Einfahrt und dem Nassauhafen, Tanklagerfläche auf dem Gelände des Marinestützpunktes sowie JWP-Hafengroden) nicht als Deichvorlandflächen im Sinne des § 21 NDG festgesetzt/ausgewiesen.

Gem. § 11 der Verordnung über die Deichverteidigung für das Stadtgebiet von Wilhelmshaven (DVO) sind insbesondere bauliche Anlagen, abgestellte Fahrzeuge, Geräte und sonstige gelagerte Gegenstände oder Stoffe derartig gegen Auftrieb bzw. gegen Auslaufen zu sichern oder im Sturmflutfall rechtzeitig aus dem Deichvorland zu entfernen. Somit wird eine Beschädigung des Deiches und von sonstigen Küstenschutzanlagen durch Verdriftung sowie eine Gewässerverunreinigung durch Austritt Wasser gefährdender Stoffe ausgeschlossen.

2.4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet überwiegend gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für die Bereiche östlich der Deichstraße sind gemischte Bauflächen ausgewiesen. Unmittelbar an der Jadeallee/ Ecke Weserstraße befindet sich eine Grünfläche. Die Jadeallee und die Emsstraße haben den Status einer „örtlichen Hauptverkehrsstraße“.

Südlich des Ems-Jade-Kanals weist der Flächennutzungsplan Grünflächen (Pumpwerkpark) wie auch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude“ aus. Weitere gewerbliche Bauflächen liegen südlich entlang des Ems-Jade-Kanals. Am Nordufer des Banter Sees und südlich der Emsstraße sind neben gewerblichen Bauflächen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen/ Freizeit“ zu sehen.

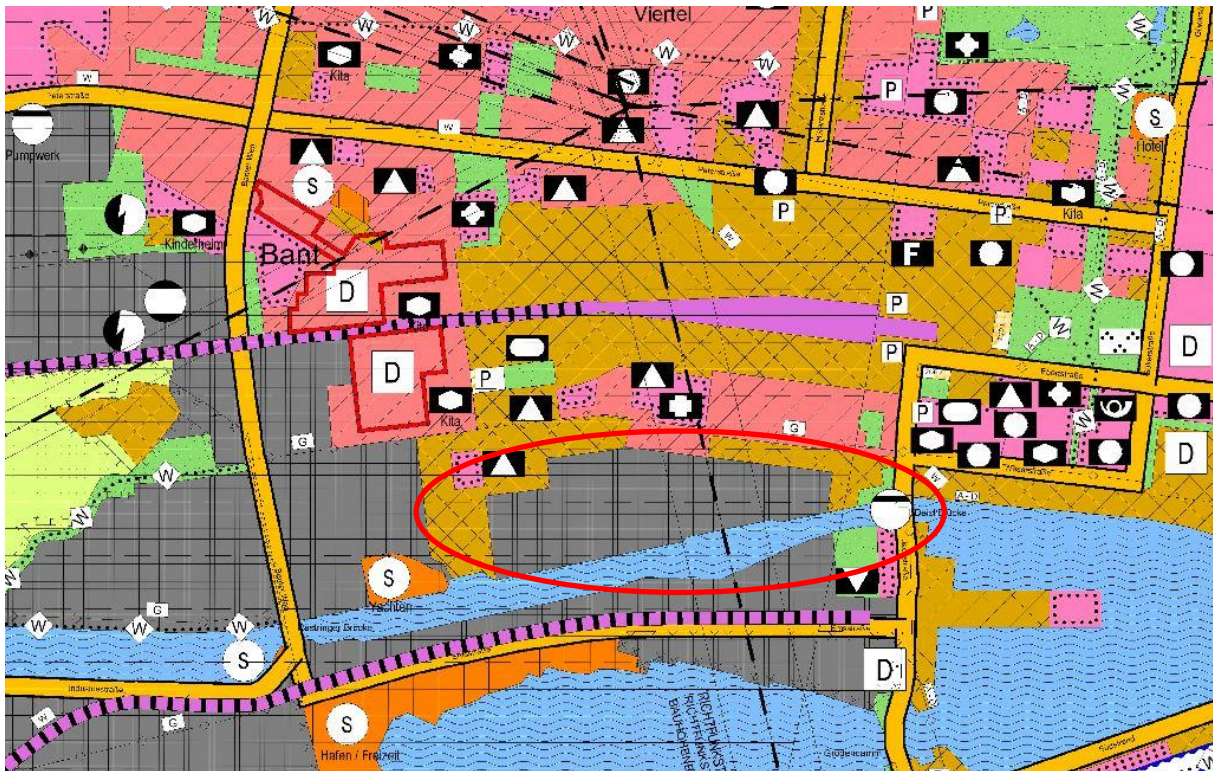


Abbildung 15: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven von in der Fassung der Neubekanntmachung vom 01.11.2024

2.4.4 BEBAUUNGSPLÄNE

Der südwestliche wie auch der südöstliche Bereich des Plangebiets ist derzeit mit folgenden Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert:

- Bebauungsplan Nr. 40
- Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 146

Der größte Anteil ist derzeit unbeplant. Hier werden geplante Vorhaben gemäß § 34 BauGB danach beurteilt, ob sie sich in Bezug auf ihre Art und ihr Maß der baulichen Nutzung, ihre Bauweise und die Fläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt. Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über die im Plangebiet befindlichen Bebauungspläne.

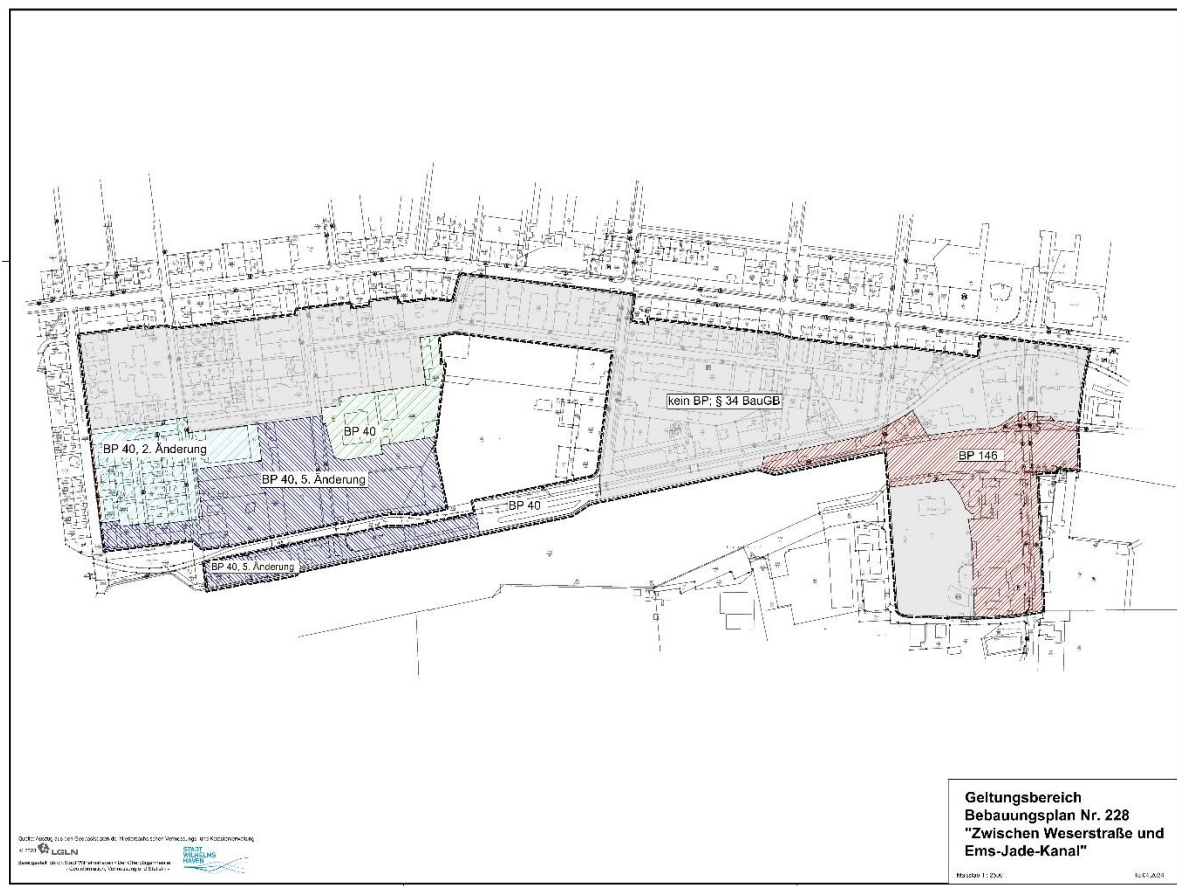


Abbildung 16: Karte mit zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen im Plangebiet

Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 228

Bebauungsplan Nr. 40 - Havermonikenstraße – Kohlenhafen

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollten zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Zum anderen sollte die Erschließung für die dort bereits ansässigen und künftigen Betriebe geschaffen werden. Dies beinhaltete nicht nur einen Gleisanschluss, sondern auch Erschließungsstraßen für den Schwerlastverkehr, sodass die Ladeflächen am Kohlenhafen bzw. Strombauhafen bequem erreicht werden können.

Im vorbenannten Gebiet sind Gleisanlagen der Vorortbahn vorhanden, die von der früheren Reichsmarine für deren Zwecke angelegt wurden. Ihre Trassenführung wurde im Zusammenhang mit der Planung der neuen Erschließungsstraßen neu geregelt.

Der Bebauungsplan Nr. 40 ist am 25.12.1964 rechtskräftig geworden. Die geplante Erschließungsstraße (Durchbau Havermonikenstraße/ Am Handelshafen) und die damit im Zusammenhang stehende Verlagerung der Gleisachse wurden zwar im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht realisiert, doch mit der 5. und der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde die Planung wiederaufgenommen.

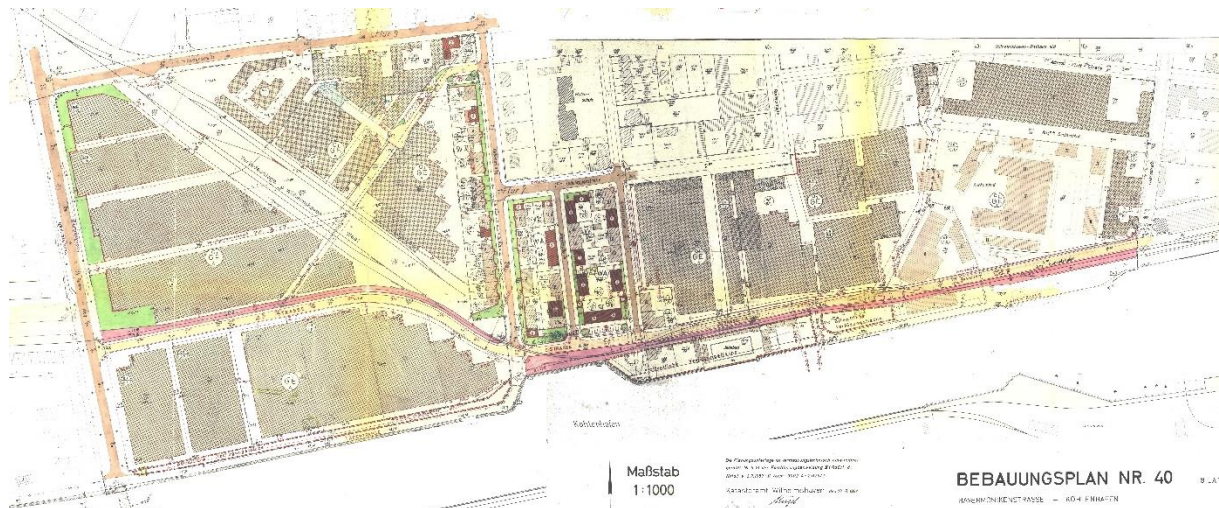


Abbildung 17: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40 - Kohlenhafen - Havermonikenstraße

Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung - Havermonikenstraße – Kohlenhafen

Die Bebauungsplanänderung wurde beschlossen, um eine flexiblere Ausnutzung der vorhandenen Nutzungen durch Zusammenfassung und Neugestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten. Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) entlang der Ketten-, der Ahm- und der Werftstraße im Ursprungsbebauungsplan werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 zu Mischgebieten. Hiermit sollte eine Verbindung zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen entlang der Weserstraße geschaffen werden. Der Planverfasser sah seinerzeit großes Entwicklungspotential für Bauflächen (z.B. Ahmstraße), die auch einer nicht wesentlich störenden Nutzung zugeführt werden können. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 ist am 15.02.1985 rechtskräftig geworden. Heute ist in diesem Bereich ein Gewerbebetrieb ansässig.

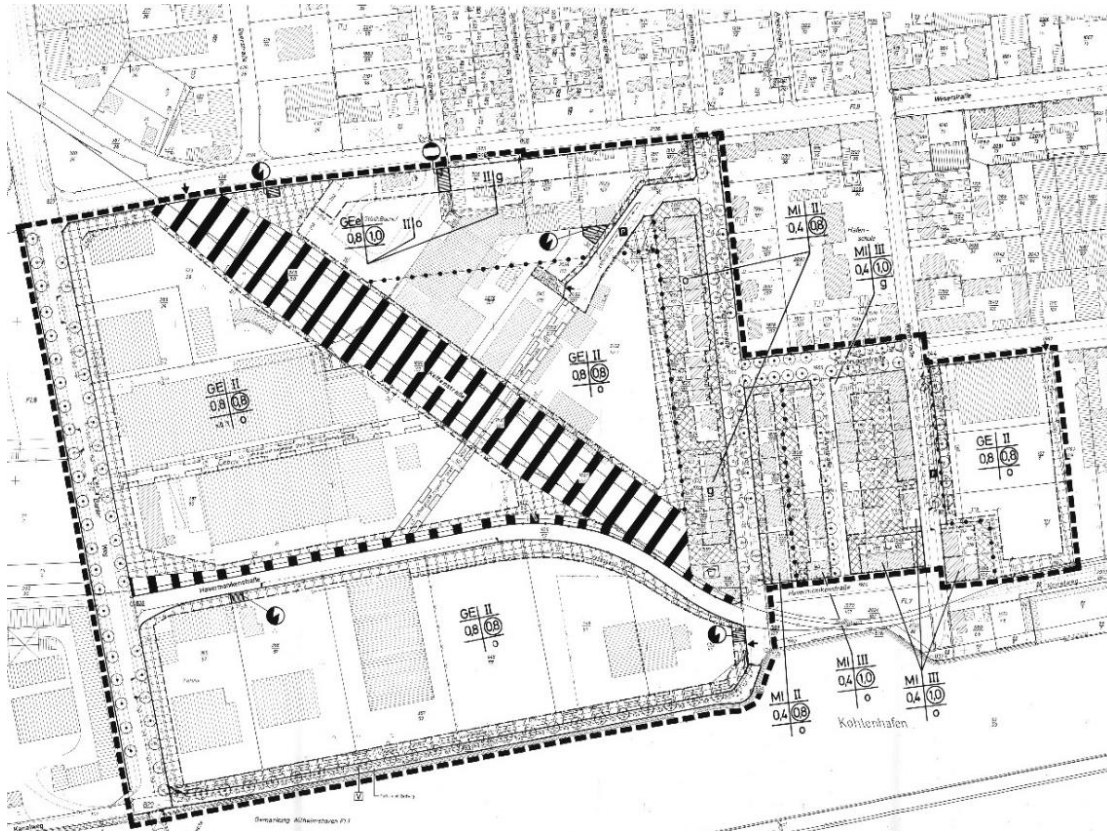


Abbildung 18: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung - Havermonikenstraße – Kohlenhafen

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 war die Absicht, die im Geltungsbereich gelegenen Flächen neu zu beordnen, aufzuwerten und zu revitalisieren. Zur damaligen Zeit stellen sich insbesondere die Flächen im östlichen und zentralen Geltungsbereich als flächenintensive, zum Teil auch brachliegende Gewerbeflächen, weitgehend ohne städtebaulichen Gestaltungsanspruch dar. Die Stadt Wilhelmshaven beabsichtigt eine Stärkung und Neuan siedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben, die in besonderer Weise von dieser Standortqualität profitieren können. Dabei liegt das besondere Augenmerk auf dem Dienstleistungssektor. Der Bebauungsplan erlangte am 16.12.2006 Rechtskraft. Heute zeichnet sich dieses Gebiet durch vereinzelte, kleine Gewerbebetriebe (z.B. Tattoostudio, Imkerei), eine ungenutzte Gewerbehalle, eine brachliegende Fläche und Wohnnutzung aus.

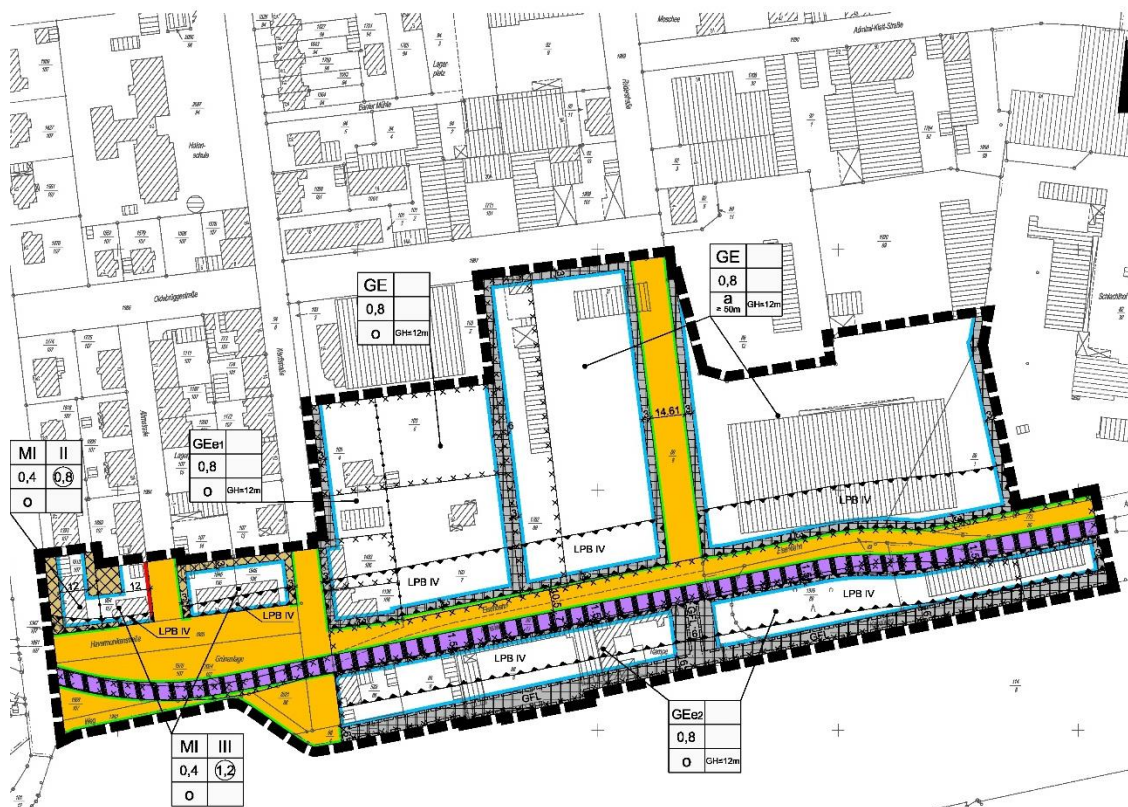


Abbildung 19: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung

Angrenzende Bebauungspläne an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228

Bei der Betrachtung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 228 fällt sofort seine eigentümliche Form ins Auge. Diese ist darauf zurückzuführen, dass zwei Bebauungspläne ausgespart wurden, die sich zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 im Bauleitplanverfahren befanden.

Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung/Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 035 - Havermonikenstraße – Kohlenhafen

Der Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung/ VEP 035 ist am 24.05.2024 rechtskräftig geworden und verfolgt das Ziel, das ehemalige, derzeit brachliegende Schlachthofgelände nördlich der Straße „Am Handelshafen“, westlich der Luisenstraße und südlich der Admiral-Klatt-Straße zu einem mischgenutzten Quartier zu entwickeln, um ein harmonisches Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung sicherzustellen.

Der Bebauungsplan setzt deshalb entlang der Straße Am Handelshafen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest. Dahinter liegen Urbane Gebiete (MU). Schalltechnische Untersuchungen haben ergeben, dass eine 17,5 m hohe Blockrandbebauung im Gewerbegebiet entlang der Südseite des Quartiers die Ausbreitung der Emissionen derart unterbindet, dass die dahinterliegende angestrebte Nutzungsmischung ermöglicht wird. So kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.



Abbildung 20: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung/VEP035

Bebauungsplan Nr. 40, 7. Änderung - Havermonikenstraße – Kohlenhafen

Der Bebauungsplan Nr. 40, 7. Änderung ist am 20.10.2023 rechtskräftig geworden. Das Ziel der Planung war der Durchbau der Straße „Am Handelshafen“/Havermonikenstraße, der bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 war. Mit dem Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung wurde die Planung modifiziert. Hier war jedoch noch eine Gleistrasse neben der Fahrbahn festgesetzt. Durch die 7. Änderung wurde die Gleistrasse letztendlich in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche geändert. Somit konnte die ausreichende Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche sichergestellt werden.

In Zukunft soll die Straße die Ziel- und Quellverkehre aus den Gewerbegebieten aufnehmen und über den Banter Weg bzw. über die Deichstraße auf die Weserstraße führen. Somit kann die Weserstraße weitestgehend von Schwerlastverkehr freigehalten und die lärmsensible Wohnnutzung geschützt werden.

Die Planung wird voraussichtlich im vierten Quartal 2025 finalisiert.

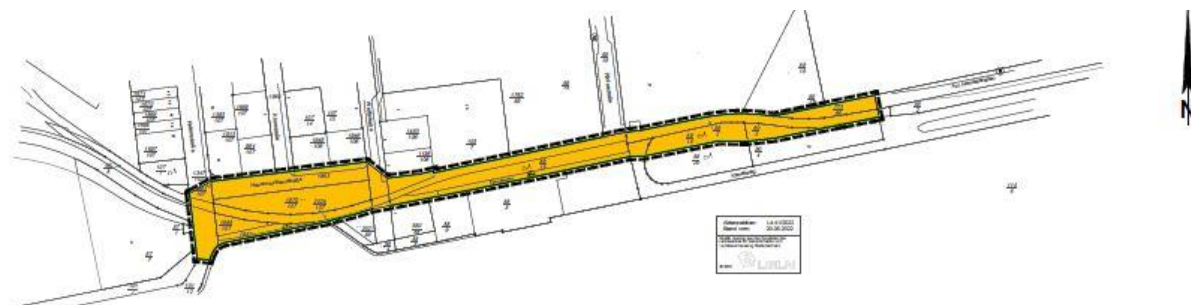


Abbildung 21: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40, 7. Änderung

2.4.5 DENKMALSCHUTZ

2.4.5.1 BODENDENKMAL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 befinden sich ein denkmalgeschützter ehemaliger Deichzug, der den Schutzbestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegt und unten aufgeführt wird. Die nachfolgende Beschreibung und Lage des Bodendenkmals basiert auf der für das Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven flächendeckend durchgeführten Bestandsaufnahme und Katalogisierung der ¹„Archäologischen Denkmale“ von FRIEDRICH WILHELM WULF.

Name: Wurt (Fundstellenummer –FStNr. 40 (Rüstringen))

Lage: Stadtteil Südstadt, ca. 100 m nördlich des Handelshafens, östl. der Werftstraße

Beschreibung: Gehöftwurt. Lt. Oldewage (1969) war die Wurt ehemals von einer Graft 60 x 70 m Länge umgeben. Die Wurt ist heute völlig abgetragen und die Graft ist verfüllt.

Historie: Laut Urkataster 1841 mit Gehöft bebaut und allseitig von Graft umgeben.

Nutzung: Wohnbebauung und Gartennutzung

Name: Wurt (Fundstellenummer - FStNr. 28 (Wilhelmshaven))

Lage: Stadtteile Südstadt und Handelshafen. Vom Wilhelmshavener Bahnhof aus SO führend als Fortsetzung des mutmaßlichen Deichs Gemarkung Rüstringen, FStNr. 191. In Höhe der Straße „Am Handelshafen“ Anschluss an den mutmaßlichen Altdeich FStNr. 29.

Beschreibung: Mutmaßlicher Deich (nach REINHARDT 1979, 17 ff.); Ehemalige Lage in der Gemarkung ca. 0,5 km. Keine Deicherhöhung erkennbar.

Historie: Laut REINHARDT mutmaßlicher Deich im Zuge des Alt-Banter Weges, der während eines hochmittelalterlichen Landesausbaus von der Dorfwurt Heppens (vgl. Gemarkung Rüstringen, FStNr. 48) aus angelegt wurde.

Nutzung: Städtische Bebauung

¹ „Archäologischen Denkmale in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven“ FRIEDRICH WILHELM WULF (Herausgeber -Institut für Denkmalpflege im Niedersächsisches Landesverwaltungsamt in Zusammenarbeit mit der Archäologischen Kommission für Niedersachsen e.V., Hannover 1996

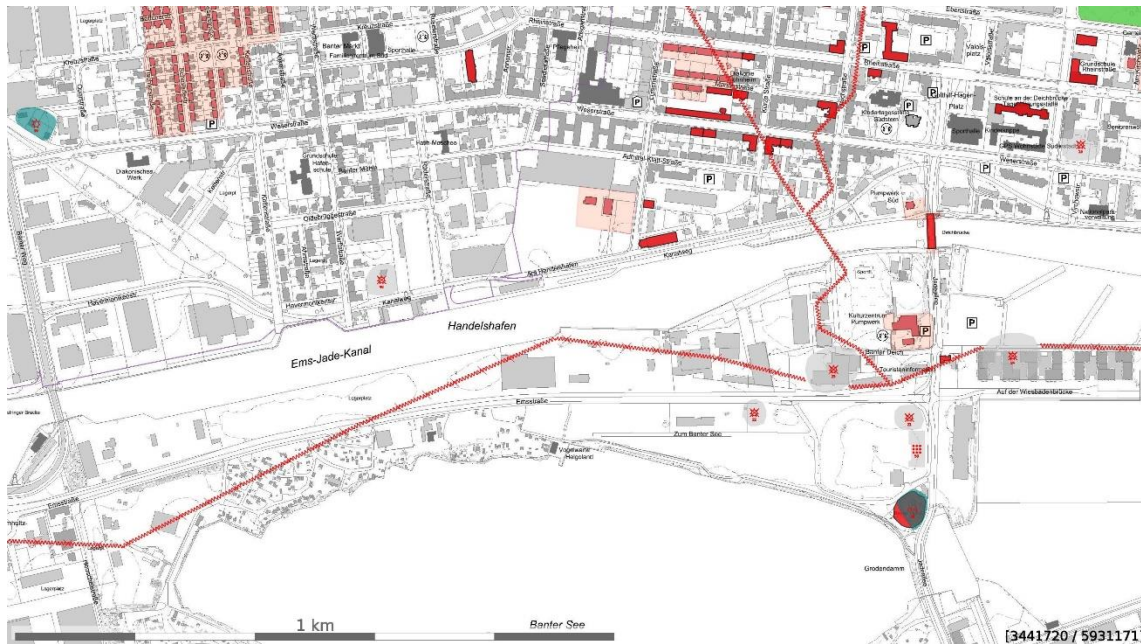


Abbildung 22: Auszug aus dem Kartenserver des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (ADABweb)

Legende: Kartendarstellung in ADABweb,

grüne Flächen:	Baudenkmal – Bereiche Grünanlagen
dunkelgrüne Fläche:	Baudenkmal – geschützter Bereich z.B. ehem. Wurt/Deich
graue Fläche:	nicht unter Schutz stehende ehem. Wurtten
dunkelrot, schwarz umrandet:	Baudenkmal – Einzeldenkmal
mittelrot, schwarz umrandet:	Baudenkmal – Bestandteil einer Gruppe
rosa Flächen:	besondere Bereiche/Umgebung Denkmalschutz
gezackte rote Linie:	ehemaliger Deichzug
gezackte rote Linie durchkreuzt:	ehemals vorhandener ehem. Deichzug

2.4.5.2 BAUDENKMAL

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude (Einzel- und Ensemblesdenkmale), die den Schutzbestimmungen im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen und unten aufgeführt werden. Die Farbgebung gibt Auskunft über die Zugehörigkeit zur jeweiligen Denkmalgruppe.

Bezeichnung/Adresse/Lage	Baujahr	Denkmalstatus	Objekt-ID
Jadeallee 29 (Brückenwärterwohnhaus)	1905	Ensemblesdenkmal (§3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)	35157090
Deichbrücke	1906-1909	Ensemblesdenkmal (§3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)	35156799
Brückenwärterhäuschen Deichbrücke		Ensemblesdenkmal (§ 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)	35157123
Banter Deich 1 Pumpwerk Süd (Südwerk)	1907	Ensemblesdenkmal (§ 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)	35135458

Banter Deich 1 (Pumpwerk)	1907	Ensembledenkmal (§ 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)	35149164
Banter Deich 3 (Verwaltungsgebäude)	1903-1906	Ensembledenkmal (§ 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)	35149191
Luisenstraße 1 (Städt. Lagerhaus)	1912	Einzeldenkmal (§ 3 Abs. 2 NDSchG)	35143327
Luisenstraße 5 (Bremisch-Hannoversche-Kleinbahn)	1912-1941	Einzeldenkmal (§ 3 Abs. 2 NDSchG)	35157287

Tabelle 1: Übersicht über Baudenkmale im Plangebiet (Denkmalatlas Niedersachsen 2025)

2.4.6 NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN)

Der vorliegende Landschaftsrahmenplan (LRP) von 2018 enthält folgende plangebietsbezogene Aussagen: Der Pumpwerk-Park ist im Sinne des Biotopverbunds als Verbindungsfläche zu erhalten. Der westliche Bereich des Pumpwerk-Parks ist weiterhin zur Verbesserung ausgewiesen, die übrigen Bereiche für eine umweltverträgliche Nutzung dargestellt. Das ehemalige Gleisbett, welches das Plangebiet am südlichen Rand durchquert, sowie der westliche Teil des Pumpwerk-Parks sind zusätzlich für die Erhaltung und die Entwicklung des innerörtlichen Freiflächenverbunds festgesetzt.

2.4.7 SANIERUNGSGEBIET WESTLICHE SÜDSTADT WILHELMSHAVEN

Im Jahr 2004 wurde der Quartiersentwicklungsplan (QEP) als Rahmenplänen für das Sanierungsgebiet „Westliche Südstadt“ veröffentlicht. Der QEP zielt auf ein integriertes Sanierungskonzept (ISEK), in dem die Planung für die städtebauliche Erneuerung mit den Konzepten für weitere soziale Entwicklung des Quartiers und die Überlegungen zur Stärkung und Entwicklung der lokalen Ökonomie aufeinander abgestimmt sind.

Hafenaffine Betriebe gibt es nicht mehr im nennenswerten Umfang; die Kaianlagen werden schon seit Jahren nicht mehr adäquat genutzt. In der vorwiegend gewerblich genutzten Zone nördlich des Hafensbereiches liegen inzwischen Flächen brach und stehen Gebäude leer. Im übrigen Gebiet dünnt sich die ursprüngliche Nutzung durch kleines Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie aus. Nennenswerte gewerbliche Neuansiedlungen sind nicht erkennbar.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist es deshalb Ziel der Quartiersentwicklung, die Alleinstellungsmerkmale des Quartieres in ihrer Grundstruktur zu sichern und sie weiterzuentwickeln. Der Fokus liegt deshalb auf der besonderen Lagequalität zwischen der unmittelbar angrenzenden Kernstadt und dem Wasser. Infolge der nicht mehr intensiven Hafennutzung könnte das Quartier die Chance erhalten, an das Wasser heranzurücken. Eine weitere Entwicklungschance besteht in der innerstädtischen Mischnutzung des Gebietes, die das Quartier zumindest teilweise zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort entwickelbar machen. Im Wesentlichen gilt es, eine Neustrukturierung überholter Gewerbenutzungen zu höherwertigem modernen Gewerbe und Dienstleistungen zu vollziehen.

Folgende Projekte wurden im Sanierungsgebiet bisher durchgeführt:

- die Modernisierungsförderung für private Wohnungseigentümer
- die Verbesserung des Wohnumfeldes (Marienstraße, Mellumstraße)

- Revitalisierung von Stadtplätzen (Banter Markt, Gotthilf Hagen Platz)
- die Aufwertung der gewerblichen Teile des Sanierungsgebietes durch Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen (Rüderstraße, Admiral-Klatt-Straße, Handelshafen)
- die Förderung von diversen Maßnahmen zur beruflichen, sozialen und kulturellen Verbesserung der Lebenssituation im Stadtteil (Lokale Ökonomie, Stärken vor Ort)

Nach der Fertigstellung der letzten Maßnahmen Ende 2025 endet der Förderzeitraum des Sanierungsgebietes und es wird somit aufgehoben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele gesichert und für die Zeit nach dem Auslaufen des Förderzeitraums konkretisiert werden. Das Quartier soll sich durch die Bauleitplanung zum Wasser hin öffnen und zu einer Vorder- anstatt einer Rückseite werden. So kann ein „erlebbarer Stadtraum“ geschaffen werden.

2.5. ENTWÄSSERUNG

Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung erfolgt im Plangebiet größtenteils über einen Anschluss an das Mischwassersystem der Stadt Wilhelmshaven. In der Rüder-, in der Luisenstraße und in der Straße „Am Handelshafen“ wurde im Zuge der Straßensanierung ein Trennsystem eingerichtet.

Das anfallende Abwasser bzw. Schmutzwasser wird über öffentliche Kanäle zum Pumpwerk Süd und von da aus weiter über eine Abwasserdruckrohrleitung zur Zentralen Kläranlage (ZKA) geleitet. Das Oberflächenwasser wird in den Ems-Jade-Kanal eingeleitet.

2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Plangebiet wird an mehreren Stellen mit dem Stadtgebiet vernetzt. Nördlich verläuft die Weserstraße als Hauptverkehrsstraße, von welcher Sammelstraßen (Ketten-, Ahm-, Werft-, Rüder-, Luisen- und Deichstraße) in südliche Richtung in das Gebiet hineinführen.

Durch den Anschluss der Rüderstraße an die Verbindung zwischen der Straße Am Handelshafen und der Havermonikenstraße (vgl. Kapitel 2.4.4) wird diese künftig zu einer Durchgangsstraße.

Im westlichen Bereich verläuft der Banter Weg, der als Kreisstraße K313 das Stadtgebiet an den überörtlichen Verkehr anbindet.

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

In den Straßenflächen sind die Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden.

Im Flächennutzungsplan ist eine Richtfunkstrecke dargestellt, die die Luisenstraße von Nordwesten nach Südosten quert. Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen über 20 Metern werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR

In der Werftstraße 20 befindet sich eine Grundschule - die Hafenschule. Die Gesamtschülerzahl beläuft sich seit einigen Jahren auf ungefähr 200. Ungefähr ein Viertel der Kinder hat sonderpädagogischen Unterstützungsbedarf. Hier sind alle Förderschwerpunkte vertreten.

In der Rüderstraße 1C hat die Wendepunkt gGmbH seinen Sitz. Seit 1995 ist die GmbH im Bereich der ambulanten sozialpädagogischen Kinder-, Jugend- und Familienhilfe im Raum Wilhelmshaven/Friesland tätig.

Weiterhin sind die Fatih-Moschee zusammen mit dem *DiTiB Türkisch Islamische Kultur Verein e.V.* in der Admiral-Klatt-Straße 51 ansässig. Der Verein hat ungefähr 150 Mitglieder.

Südlich des Ems-Jade-Kanals an der Jadeallee befindet sich das Kulturzentrum Pumpwerk Wilhelmshaven, das seit 1976 als solches betrieben wird. Jährlich finden dort in etwa 160 Veranstaltungen mit 150.000 Gästen statt.

Außerhalb des Plangebietes, im Kindergang, liegt der Kindergarten Bant.

2.9. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Wilhelmshaven liegen keine Eintragungen als Altlastenfläche bzw. Altlastenverdachtsfläche für das Plangebiet vor. 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. Diesbezüglich liegen folgende Verdachtsmomente für das Plangebiet vor: ...

2.10. KAMPFMITTEL

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst – hat mit Schreiben vom 19.02.2025 mitgeteilt, dass die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet wurden. Die Aufnahmen zeigen Bombardierungen, Flakstellungen und Schützenlöcher im Planbereich (siehe farbig gekennzeichnete Flächen der Abbildung 23). Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den rot markierten Flächen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Empfehlung: Sondierung

Fläche A

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, aber die Flächen sind aufgrund von Wasser- und Waldflächen nicht auswertbar. Die Betrachtung der Umgebung lässt eine Kampfmittelbelastung vermuten.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen kann bei geplanten Baumaßnahmen die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde) kontak-

tiert werden. Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt. Im unmittelbaren Bereich der Brücke können versenkte Kampfmittel vorhanden sein. Im Bereich der Winderlager können Ladungsbomben vorhanden sein.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche C

- Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
- Luftbilddauswertung: Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Bodensicht ist durch Schattenwurf von Gebäuden und Vegetation vereinzelt beeinträchtigt.
- Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
- Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
- Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Mienen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD zu benachrichtigen.

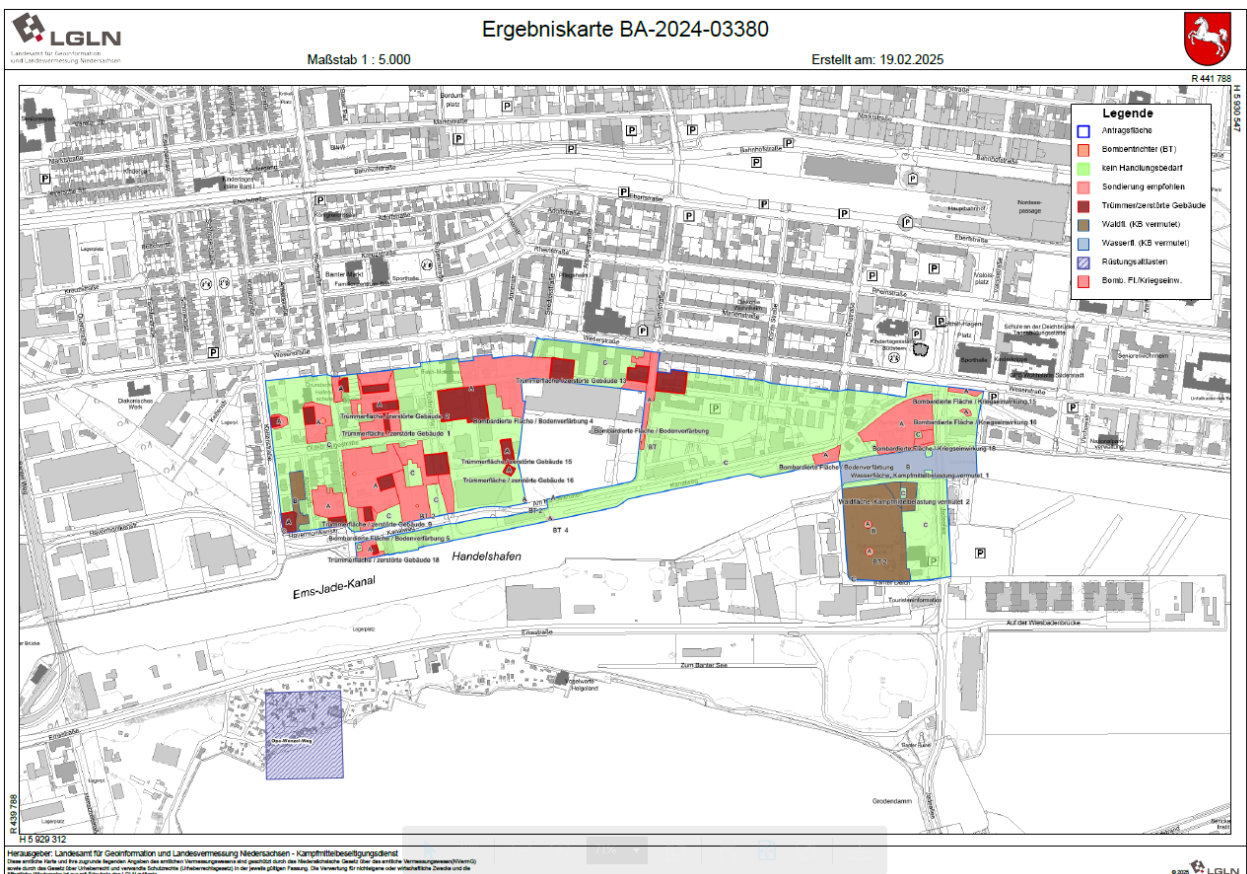


Abbildung 23: Ergebniskarte Luftbilddauswertung Kampfmittel (LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst 2025)

2.11. GUTACHTEN

- HeWes Umweltakustik GmbH (2024): Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Nr. 228 „Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal“, Wilhelmshaven. 2024-009 (2024-009 - t1 Entwurf Gutachten).

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 - Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal - wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Urbanen Gebieten mit innerstädtischen Dichtewerten wie auch städtischer Wohnqualität und Gewerbegebieten geschaffen. Zudem soll die historischen baukulturellen Qualitäten gesichert werden. Zum Ems-Jade-Kanal sollen Gewerbegebiete mit erlebbarer Wasserkante als Übergang zu den südlich des Kanals angesiedelten Gewerbebetrieben entwickelt werden.

3.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiete (GE)

Wie im Kapitel 2.4.4 offengelegt, wird im Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung/ VEP 035– Harvermonikenstraße / Am Kohlenhafen –nördlich der Straße „Am Handelshafen“ ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine 160 m lange Blockrandbebauung vor. Im Bebauungsplan Nr. 228 soll das Gewerbegebiet entlang der Straße „Am Handelshafen“ und entlang des Kanalwegs weiter fortgeführt werden.

Hierdurch werden den bestehenden Betrieben Entwicklungsperspektiven zugestanden. Gleichzeitig können trotz der von Süden auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, da in Gewerbegebieten Immissionsrichtwerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB (A)) zulässig sind.

Urbane Gebiete (MU)

Nördlich der festgesetzten Gewerbegebiete bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze erstrecken sich Urbane Gebiete im Plangebiet. Zum einen werden hier Bereiche, für es keinen Bebauungsplan gibt (Bewertung nach § 34 BauGB), neu beplant. Zum anderen werden aus den im Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung festgesetzten Gewerbegebiete an der Rüderstraße zum Teil Urbane Gebiete entwickelt. Diese planerische Entscheidung liegt in der sinkenden Nachfrage nach großflächigen Gewerbegrundstücken begründet, die in den letzten Jahren zu verzeichnen war.

Die Festsetzung von Urbanen Gebieten hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe, da in dieser neuen Baugebietskategorie Gewerbebetriebe weiterhin zulässig sind. Denn Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein besonderes Merkmal dieses Baugebietstypus' ist, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Somit ermöglichen Urbane Gebiete eine stärkere Durchmischung von Wohn-, Arbeits-, Versorgungs-, Bildungs-, Kultur- und Sportnutzungen. Dies fördert das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“, bei dem sich alle wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge in unmittelbarer Nähe der Bewohnenden befinden. Als positiver Nebeneffekt kann hierdurch auch der Anteil des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden.

3.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Wird zur Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

3.1.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Im Westen des Plangebiets (Ketten-, Oldebrügge, Ahm- und Werftstraße) wurde die Baufelder aufgrund der linearen Bebauung bzw. Blockrandbebauung entsprechend festgesetzt, um diese historischen Strukturen zu erhalten.

Ansonsten wurden die überbaubaren Flächen – insbesondere in Bereichen mit gewerblicher Nutzung oder Einzelhandelsnutzung - ausreichend dimensioniert, um die bestehenden Gebäude im Bestand abzusichern und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Aufgrund der Tiefe der Baugrundstücke scheint es nicht sinnvoll, hier ein zu enges Korsett an Baustrukturen vorzugeben und das Quartier in seiner Entwicklung zu beschneiden. So können innovative und moderne Baukonzepte besser umgesetzt werden.

Zudem wird durch die großzügige Festsetzung der Bauflächen eine effizientere Nutzung und Revitalisierung des verfügbaren Raums gewährleistet, anstatt neue Flächen am Stadtrand zu erschließen. Hiermit wird dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen in der Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Pumpwerks kann die Erweiterung des Pumpwerks sichergestellt werden.

3.1.4 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE

Wird zur Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

3.1.5 BAUWEISE

Wird zur Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

3.1.6 NEBENANLAGEN

Wird zur Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

Die bestehenden Straßen im Plangebiet werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Somit wird der Bestand abgesichert.

3.2.1 ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Grundstücke entwickelt. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind bereits erschlossen.

3.2.2 FUSS- UND RADWEGE

Der Kanalweg wird bis Höhe Deichstraße als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Im weiteren Verlauf bis zur Jadeallee wird ihm die Zweckbestimmung „Gehweg“ zugewiesen. Auf diese Weise können Nutzungskonflikte zwischen Radfahrenden und Nutzenden des Gehwegs ausgeschlossen werden. Das Quartier wird durch diese Festsetzung zum Wasser hin ^ geöffnet.

Auf der entwidmeten Gleistrasse zwischen der Ecke Am Handelshafen/ Deichstraße und der Jadeallee wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Radweg“ festgesetzt. Diese Trasse wird Bestandteil des Ems-Jade-Radwegs.

3.3. GRÜNFLÄCHEN

3.3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Wird zur Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

3.4. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

Wird zur Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

3.5. IMMISSIONSSCHUTZ

3.5.1 VERKEHRSLÄRM

Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen bis zu 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis zu 8 dB(A) und nachts bis zu 11 dB(A) überschritten. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ein Schutz gegenüber dem Straßenverkehr durch die Errichtung von Schallschutzwänden oder -wällen ist nicht möglich, da die angrenzenden Grundstücke über die Hauptverkehrsstraßen erschlossen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung neuer Wohngebäude bzw. der baulichen Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der baulichen Situation nicht umgesetzt werden können, sind passive Maßnahmen erforderlich. Unter passive Schallschutzmaßnahmen fällt, neben einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, etc.) auch eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung. Hierbei gilt:

- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sollten zur lärmabgewandten Seite orientiert werden,
- weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, sollten sich an den lärmbelasteten Seiten befinden.

Ergänzend werden zur Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 41091 ausgewiesen. Die DIN 41091 regelt u.a. die Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile. Bauaufsichtlich eingeführt ist in Niedersachsen die DIN 4109:2018-011. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind demnach so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-011 erfüllt sind.

Um die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm festlegen zu können, sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu ermitteln. Werden die Beurteilungspegel berechnet, sind zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren, wobei diejenige Tageszeit maßgeblich ist, welche die höheren Anforderungen ergibt. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafs aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Lüftungseinrichtungen

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 27192 in jeder Wohnung die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Die betroffenen Fassaden sind im Anhang 26 – 91 bzw. 108 – 173 gekennzeichnet.

Außenwohnbereiche

Auch Außenwohnbereiche sind bei den schalltechnischen Berechnungen zu betrachten. Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags ebenfalls nicht an allen Außenwohnbereichen eingehalten werden. Eine mögliche Schallschutzmaßnahme wäre hier beispielweise die Verglasung der Balkone oder die Errichtung eines Wintergartens.

3.5.2 GEWERBELÄRM

Gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Durch die gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes betragen die Beurteilungspegel

- bis zu 60 dB(A) tags und 36 dB(A) in der lautesten Nachtstunde (Berücksichtigung ALBA im Bestand)
- bis zu 62 dB(A) tags und 41 dB(A) in der lautesten Nachtstunde (Berücksichtigung ALBA Planung) überschritten.

Die Immissionsrichtwerte werden somit tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten **eingehalten**.

Gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets rufen Beurteilungspegel bis zu 69 dB(A) tags und 41 dB(A) in der lautesten Nachtstunde hervor. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden **tags bis zu 6 dB(A) überschritten** und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten.

Bei der Errichtung neuer Wohngebäude bzw. der baulichen Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude sind ergänzend oder alternativ Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der baulichen Situation teilweise nicht umgesetzt werden können, sind passive Maßnahmen erforderlich. Unter passive Schallschutzmaßnahmen fällt, neben einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, etc.) auch eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung. Hierbei gilt:

- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sollten zur lärmabgewandten Seite orientiert werden,
- weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, sollten sich an den lärmbelasteten Seiten befinden.

Ergänzend sind nicht öffnbare Fenster o.ä. in Kombination mit Schalldämmlüftern bzw. einer Lüftungsanlage vorzusehen. Öffnbare Schallschutzfenster können nicht verwendet werden,

da beide Richtlinien den Messort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster vorsehen und hier öffentbare Schallschutzfenster keine Wirkung zeigen. Denkbar wäre an den betroffenen Fassaden beispielsweise auch eine vorgehängte Fassade oder Prallscheiben. Sollten an den betroffenen Seiten Loggien oder Terrassen vorgesehen sein, sind diese vollständig zu verglasen (bspw. wie ein Wintergarten). Die Verglasung darf ebenfalls nur zu Wartungs- und Reinigungszwecken geöffnet werden.

3.5.3 FREIZEITLÄRM

Wird zur Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

3.6. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Gemeinbedarfsfläche sind für Einrichtungen und Anlagen vorgesehen, die der Allgemeinheit dienen.

Im Plangebiet wird in der Werftstraße 20 (Hafenschule) eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Eine weitere Gemeinbedarfsfläche „Kulturelle Einrichtung“ soll im Bereich im Bereich des Pumpwerks und der DLRG-Vereinsgebäude entwickelt werden.

3.7. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Wird zur Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

3.8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Wird zur Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

4 BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

Das Plangebiet ist größtenteils durch eine geschlossene Bebauung geprägt. Eine Besonderheit stellt der sog. Pumpwerk-Park dar, ein rund 13.400 qm großer parkähnlicher Bereich im Süden des Plangebietes.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes unterliegt eine große Anzahl an Straßenbäumen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven. Zusätzlich weisen einige Straßenzüge einen Alleearartigen Charakter auf, welcher artenschutzrechtlich relevant, sowie landschaftsprägend ist. Straßenbäume mit ihren Grünflächen sind integrale Bestandteile einer nachhaltigen Stadtentwicklung insbesondere im Hinblick auf die klimatischen Veränderungen der Zukunft.

Mit seinem parkähnlichen Charakter, seinem Altbaumbestand, den Heckenstrukturen, sowie den Freiflächen leistet der Pumpwerk-Park einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zur Biodiversität des südlichen Stadtgebietes. Die vorhandenen Biotoptypen sind aufgrund der Lage im Stadtgebiet den Biotoptypen des Siedlungsbereichs zuzuordnen. Eine Besonderheit stellt die im Osten des Parks befindliche Streuobstwiese mit Hochstämmen (Apfelbäume) dar. Des Weiteren ist die gebietsprägende Allee mit Altbäumen (Buchen) entlang der südlichen und westlichen umschließenden Straße Banter Deich hervorzuheben. Alleien werden laut § 5 NNatSchG auf der Positivliste der Landschaftselemente geführt, somit liegt bei einer Beseitigung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser ein Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG vor.

Die Grünstrukturen sind zudem aus faunistischer Sicht zu bewerten. Dies beinhaltet insbesondere einen artenschutzrechtlichen Prüfbedarf hinsichtlich der Avifauna, von Fledermäusen, sowie Insekten.

5 FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Urbane Gebiete	127.676	48,93
Gewerbegebiete	28.205	10,81
Flächen für den Gemeinbedarf	30.015	11,50
Verkehrsfläche	51.994	19,92
<i>davon Straßenverkehrsfläche</i>	<i>39.847</i>	<i>15,27</i>
<i>davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</i>	<i>12.147</i>	<i>4,65</i>
Flächen für Ver- und Entsorgung	4.707	1,80
Grünflächen	4.600	1,76
Wasserflächen	11.577	4,44
Gesamtfläche	260.961	100
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	107,05 km ² (Stand April 2016)	

6 VERFAHRENSVERMERKE

6.1. 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)

6.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	24.05.2023	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Beschluss über die Art der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	23.05.2023	Verwaltungsausschuss
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB	10.03.2025 – 09.04.2025	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	10.03.2025 - 09.04.2025	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Entwurfsbeschluss /Beschluss über die Veröffentlichung		Rat der Stadt Wilhelmshaven
Bekanntgabe der Veröffentlichung im Internet		Oberbürgermeister
Beteiligung der Öffentlichkeit gem.§3(2) BauGB		Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Satzungsbeschluss Beschluss über die Stellungnahmen		Rat der Stadt Wilhelmshaven
Veröffentlichung		Oberbürgermeister
Rechtskraft Bebauungsplan		Veröffentlichung im Amtsblatt

6.3. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

§ 3 (1) BauGB: Die Öffentlichkeit wird im Rahmen einer vierwöchigen Beteiligung **frühzeitig** über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Diese findet im Zeitraum vom 10.03. und 09.04.2025 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden anschließend in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht Planunterlagen im Internet veröffentlicht.

§ 3 (2) BauGB: Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Gutachten auf der Seite [Bauleitplanung \(wilhelmshaven.de\)](http://Bauleitplanung(wilhelmshaven.de)) ins Internet eingestellt. Eine Beteiligung wird per E-Mail an bauleitplanverfahren@wilhelmshaven.de ermöglicht. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht. Zum Satzungsbeschluss werden diese Unterlagen zusammen mit der Abwägung durch den Rat behandelt.

6.4. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

§ 4 (1) BauGB: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** angeschrieben und haben Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Informationen und Anregungen der Stellungnahmen werden anschließend im Wesentlichen in den Entwurf zur Begründung und in die Planung eingestellt und werden durch entsprechende Fußnoten und Kursivdarstellung kenntlich gemacht. Ferner wird ein gesonderter Scopingtermin durchgeführt. Die Planung wird vorgestellt und der erforderliche Umfang und Untersuchungsgrad hinterfragt.

§ 4 (2) BauGB: Die bereits im Verfahren gem. §4(1) BauGB angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) werden nach dem Entwurfsbeschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §4(2) BauGB informiert. Sie werden gebeten, innerhalb von einem Monat zu prüfen, ob und inwieweit Ihre Stellungnahme gem. §4(1) BauGB einer Ergänzung bedarf. Die erneut eingegangenen Stellungnahmen werden in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.

7 UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den _____
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Amerkamp
Städt. Baudirektor

Gabriel
Sachbearbeitung Bauleitplanung

Baudezernat

Marušič
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

Feist
Oberbürgermeister