



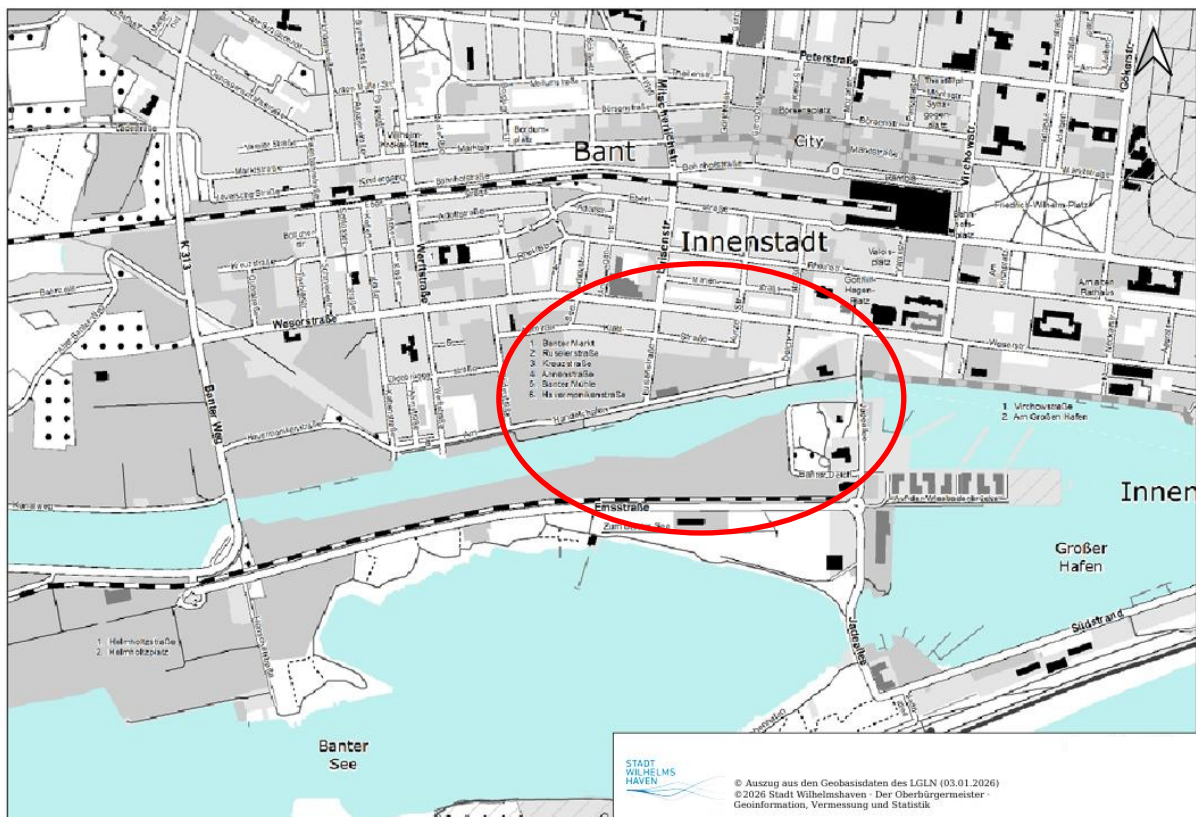
96. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29.11.2024 der Stadt Wilhelmshaven

ZWISCHEN WESERSTRASSE UND EMS-JADE-KANAL

Begründung gemäß § 5(5) BauGB (Baugesetzbuch)

V O R E N T W U R F

Stand: 26. März 2026



INHALTSVERZEICHNIS :

1	<u>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</u>	<u>3</u>
2	<u>DER ÄNDERUNGSBEREICH</u>	<u>4</u>
2.1.	LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG	4
2.2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
2.2.1	DERZEITIGE NUTZUNGEN	5
2.2.2	STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN	6
2.3.	KARTENMATERIAL	8
2.4.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	8
2.4.1	RAUMORDNUNG.....	8
2.4.2	BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH VOM 01.09.2021).....	10
2.4.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	15
2.4.4	DENKMALSCHUTZ	16
2.4.4.1	BODENDENKMAL	16
2.4.4.2	BAUDENKMAL	17
2.4.5	NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN)	17
2.4.6	SANIERUNGSGEBIET WESTLICHE SÜDSTADT WILHELMSHAVEN	18
2.5.	ENTWÄSSERUNG	20
2.6.	VERKEHRSLICHE ERSCHLIESSUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS	20
2.7.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	21
2.8.	SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	21
2.9.	ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN	21
2.10.	KAMPFMITTEL	21
2.11.	NUTZUNGALTERNATIVEN	23
2.12.	STANDORTALTERNATIVE.....	24
3	<u>INHALT DER 96. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</u>	<u>24</u>
3.1.	BAUFLÄCHEN	24
3.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	24
4	<u>BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG</u>	<u>24</u>
5	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG.....</u>	<u>25</u>
6	<u>VERFAHRENSVERMERKE.....</u>	<u>25</u>
6.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	25
6.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT	25
6.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	26
6.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	26
7	<u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u>	<u>27</u>

BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Optimierung des Bestandsquartiers nördlich des Ems-Jade-Kanals und südlich der Weserstraße zu schaffen, sowie zur Erweiterung des Kulturzentrums Pumpwerk strebt die Stadt Wilhelmshaven die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes an.

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. Einerseits soll den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen und gleichzeitig den bestehenden Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Innerhalb des Plangebietes hat sich ein siedlungsstrukturell integrierter Nahversorgungsstandort entwickelt. Um den Erhalt und die Entwicklung dieser Nahversorgungslage zu gewährleisten, wird der Standort im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche Handel ausgewiesen.

Auf der südlichen Kanalseite wird aktuell die Erweiterung des Kulturzentrums Pumpwerk geplant. Um diese städtebaulich zu sichern, ist eine entsprechende Änderung im Flächennutzungsplan von Nöten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der beiden Sanierungsgebiete westliche Südstadt und STUG Jadeallee/Wiesbadenbrücke. Diese haben sich zum Ziel gesetzt Leben, Wohnen und Arbeiten innerhalb urbaner Quartiere zu vereinen und diese zu sichern.

Derzeit wird der Bebauungsplan Nr. 228 –ZWISCHEN WESERSTRASSE UND EMS-JADE-KANAL – aufgestellt. In diesem Rahmen sollen von Norden nach Süden abgestaffelt Urbane Gebiete wie auch Gewerbegebiete entstehen. Im Nordwesten des Änderungsbereichs sollen wiederum Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1973 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29.11.2024 der Stadt Wilhelmshaven werden hier gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt, sodass sich die Entwicklung von Urbanen Gebieten und Allgemeinen Wohngebieten derzeit nicht realisieren lässt. Im Bereich der Sonderbaufläche weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1973 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29.11.2024 der Stadt Wilhelmshaven gemischte Bauflächen aus. Im Bereich des Kulturzentrums Pumpwerk weist dieser aktuell nur einen Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf aus, der weitere Teil ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgenannten Entwicklungsziele zu schaffen, sind im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven in seiner Sitzung am 03.06.2025 die Aufstellung der 96. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. (Vorlage Nr. 154/2025).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 wurde am 24.05.2023 durch den Rat der Stadt Wilhelmshaven beschlossen (Vorlage Nr. 92/2023). Die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB fand bereits zwischen dem 10.03. 09.04.2025 statt.

Ziel der Planung:

Entwicklung von Sonderbaufläche, gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen zur Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbe und Wohnen. Entwicklung der Fläche zum Gemeinbedarf, zu Erweiterung des Kulturzentrums Pumpwerk.

Planverfahren:

Die 96. Änderung des Flächennutzungsplans – ZWISCHEN WESERSTRASSE UND EMS-JADE-KANAL - wird im Regelverfahren durchgeführt. Das heißt, der Vorentwurf wird im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und den Behörden vorgestellt (vgl. § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)). Der Planentwurf wird ausgelegt und die Öffentlichkeit und die Behörden werden ein weiteres Mal beteiligt (vgl. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB). Ferner wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die zum Entwurfsbeschluss im Umweltbericht (Teil II der vorliegenden Begründung) dargelegt wird.

2 DER ÄNDERUNGSBEREICH

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 16,00 ha und gliedert sich in einen größeren sowie einen kleineren Teilbereich.

Der größere Teilbereich liegt im Süden des Stadtviertels Bant innerhalb des gleichnamigen Stadtteils und befindet sich nördlich des Ems-Jade-Kanals sowie südlich der Weserstraße. Westlich wird er durch die Bebauung entlang der Kettenstraße begrenzt, im Norden durch die Oldebrügge und die Admiral-Klatt-Straße. In zwei Abschnitten reicht der Geltungsbereich bis an die Weserstraße heran: Er umfasst den westlichen Bereich der Rüderstraße sowie den Bereich zwischen Seediekstraße und Kurzer Straße. Die östliche Grenze bildet die Jadeallee.

Der kleinere Teilbereich umfasst das Pumpwerk und liegt südlich des Ems-Jade-Kanals. Er wird im Norden durch den Ems-Jade-Kanal, im Osten durch die Jadeallee, im Süden durch die Straße Banter Deich und im Westen durch den Pumpwerkpark begrenzt.



Abbildung 1: Abgrenzung des Änderungsbereich (eigene Darstellung)

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

2.2.1 DERZEITIGE NUTZUNGEN

Die aktuelle Nutzungsstruktur des Änderungsbereichs zeichnet sich durch eine erhöhte Heterogenität aus. Charakteristisch für dieses innenstadtnahe Gründerzeitgebiet ist die Durchmischung von Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen, die sich teilweise als Einheit in den Erdgeschossbereich der Gebäude, teilweise in den Blockinnenbereichen befinden. Der westliche Bereich entlang der Ketten-, der Ahm-, der Oldebrügge- und der Werftstraße weist überwiegend Wohnnutzung auf. Hier befinden zwei Ferienwohnungen. Ebenso sind dort ein Tattoostudio und ein Schmuckdesigner ansässig, der dort ausschließlich seine Betriebsstätte mit Lager- oder Produktionsfunktion hat.

Im westlichen Teilbereich der Oldebrüggestraße stehen vormals gewerblich genutzte Gebäude leer oder liegen brach. Außerdem sitzt dort ein landwirtschaftlicher Betrieb (Imkerei), der eine Betriebsleiterwohnung innehat. Außerdem befindet sich hier ein siedlungsstrukturell

integrierter Nahversorgungsstandort, unter anderem aus Aldi und City Hafen Markt bestehend.

Südlich der Admiral-Klatt-Straße (westlicher Teilbereich) und östlich der Rüderstraße befinden sich Gewerbebetriebe (Gartenbaubetrieb, Handwerksbetrieb, Zeitarbeitsfirma, Autowerkstatt) wie auch ein gemeinnütziger Verein. Auch hier stehen einige Gebäude leer.

Im weiteren östlichen Verlauf der Admiral-Klatt-Straße ist bis auf einen Gewerbebetrieb (Kammerjäger) Wohnbebauung vorzufinden.

Östlich der Luise- und südlich der Admiral-Klatt-Straße haben ein Mineralölvertrieb und ein eingetragener Verein ihren Sitz.

Östlich der Deichstraße und nördlich des Kanalweges befindet sich eine Weinhandlung und eine Entsorgungsanlage.

Westlich der Jadeallee und nördlich der Straße Banter Deich befindet sich das Kulturzentrum Pumpwerk, sowie Gebäude des DLRG.

2.2.2 STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN

Wie bereits im Kapitel 2.2.1 dargelegt, ist der Änderungsbereich durch unterschiedliche baugeschichtliche Strömungen und stadtplanerische Zielsetzungen geprägt. Die Besonderheit des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs, sondern grenzt unmittelbar nördlich an. Hier wurden architektonisch eher aufwändige und imposante Gebäude errichtet, die der Beherrschung 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 Luisestraße und wurde in die Kurze Straße und in die Deichstraße reingezogen.

In etwa zwischen der Luisestraße und der Ansgarstraße 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 südwestlichen 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 Pumpwerksgelände 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 Teil des Änderungsbereichs. Nur einige Jahre nach der Entwicklung der Banter

Werfthaussiedlung (1870er Jahre) wurde auch der Bereich südlich der Weserstraße bis hin zum Kanal (Entstehung 1880-88) 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 haben 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 der Änderungsbereich 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.

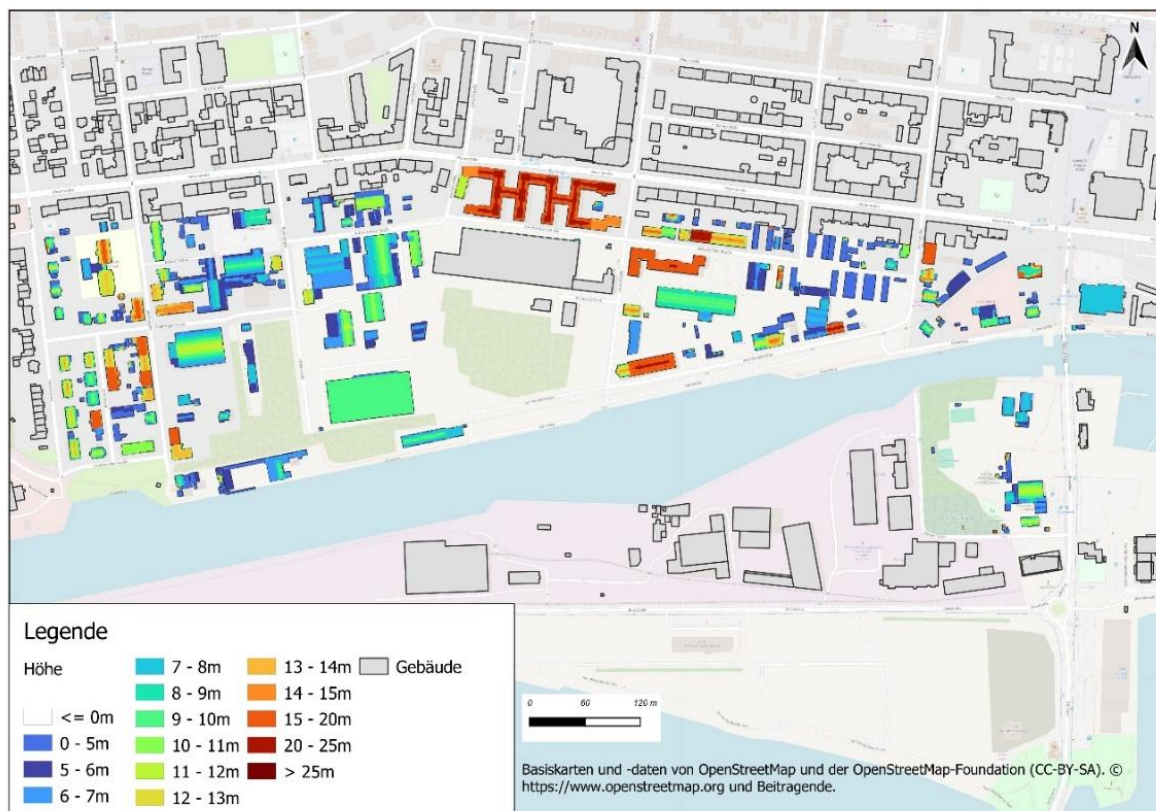


Abbildung 2: Gebäudehöhen im Änderungsbereich (OpenStreetMap 2025)



Abbildung 3: Luftbildaufnahme (LGLN 2021)

2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung der 96. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN (Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen), Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1:2000 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.

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

Vollumfänglich kann das LROP in der Gesamtfassung 2022 hier eingesehen werden:

www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung_landesplanung/landes_raumordnungsprogramm/datenabgabe_lrop_e_2020/verordnung-zur-anderung-der-verordnung-des-landes-raumordnungsprogramms-2020-211607.html. → ein Auszug aus dem LROP folgt auf einer folgenden Seite.

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 großtechnischen Energieanlagen festgelegt. Außerdem ist eine Kennzeichnung als Seehafen / Binnenhafen erfolgt.

Darüber hinaus *„sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“* (Anlage 1 LROP 2.1 01) Durch die Entwicklung von Gemeinbedarfs Flächen, allgemeinen Wohngebieten, 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.

Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)

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

Da sich das Verfahren zur Änderung des LROP derzeit noch im Entwurfsverfahren befindet (Stand 24.03.2026), handelt es sich um einen Planentwurf, der noch nicht rechtsverbindlich ist. Entwürfe können Hinweise auf zukünftige Planungsschwerpunkte geben, sind aber grundsätzlich noch keine verbindlichen Festlegungen. Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung ist grundsätzlich die derzeit gültige Fassung des LROP verbindlich zu beachten.

Die laufende Änderung des LROP ist jedoch ein wichtiger Indikator für zukünftige Landesplanungsvorgaben und sollte bei der kommunalen Planung frühzeitig berücksichtigt werden, um spätere Konflikte zu vermeiden. Insbesondere wenn der Entwurf klare Zielsetzungen oder Ausschlussbereiche enthält, sollte die vorliegende Bauleitplanung diese im Rahmen der Abwägung beachten. Die Prüfung des LROP – Planentwurfs, insbesondere der Anlage 6 LROP: „Karte der Einfügungen in die Zeichnerische Darstellung“ - ergibt, dass keine Konflikte vorliegen.

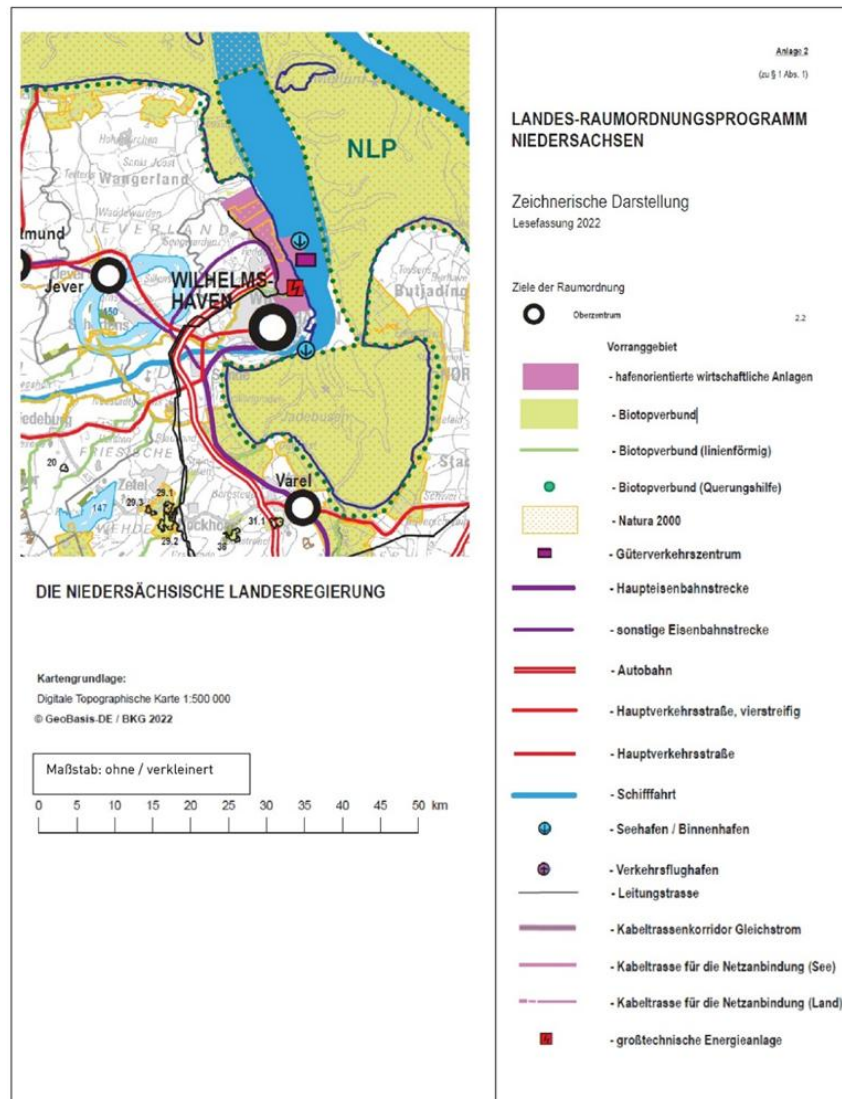


Abbildung 4: Auszug aus dem LROP - Neubekanntmachung 2022

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 6)

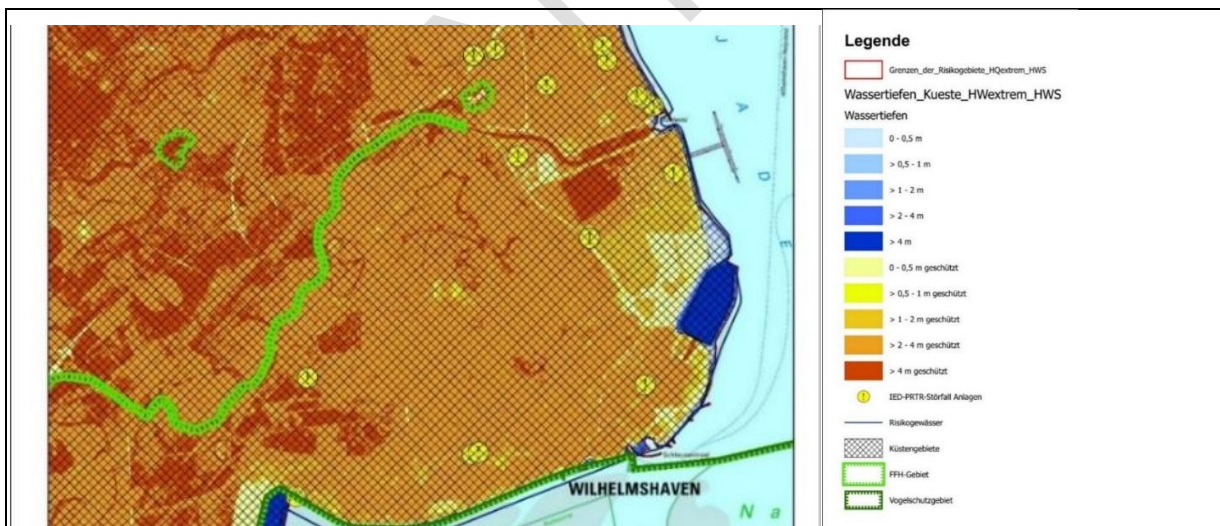


Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte Küste: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/Extremereignis

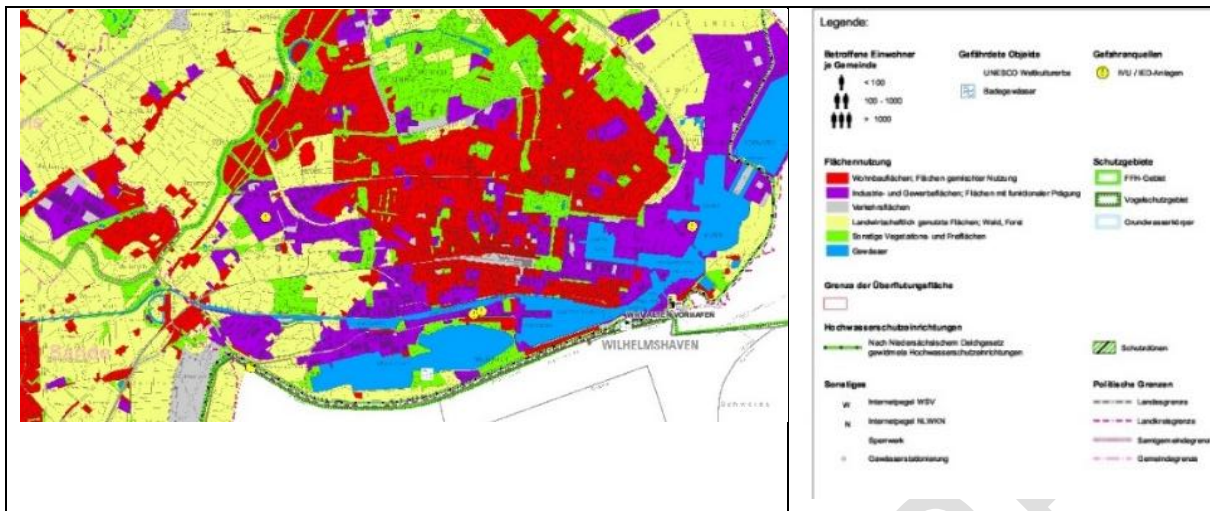


Abbildung 6: Hochwasserrisikokarte (Quelle: NLWKN 2019)

B. Klimawandel und Klimaanpassung

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

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

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

C. Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

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

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

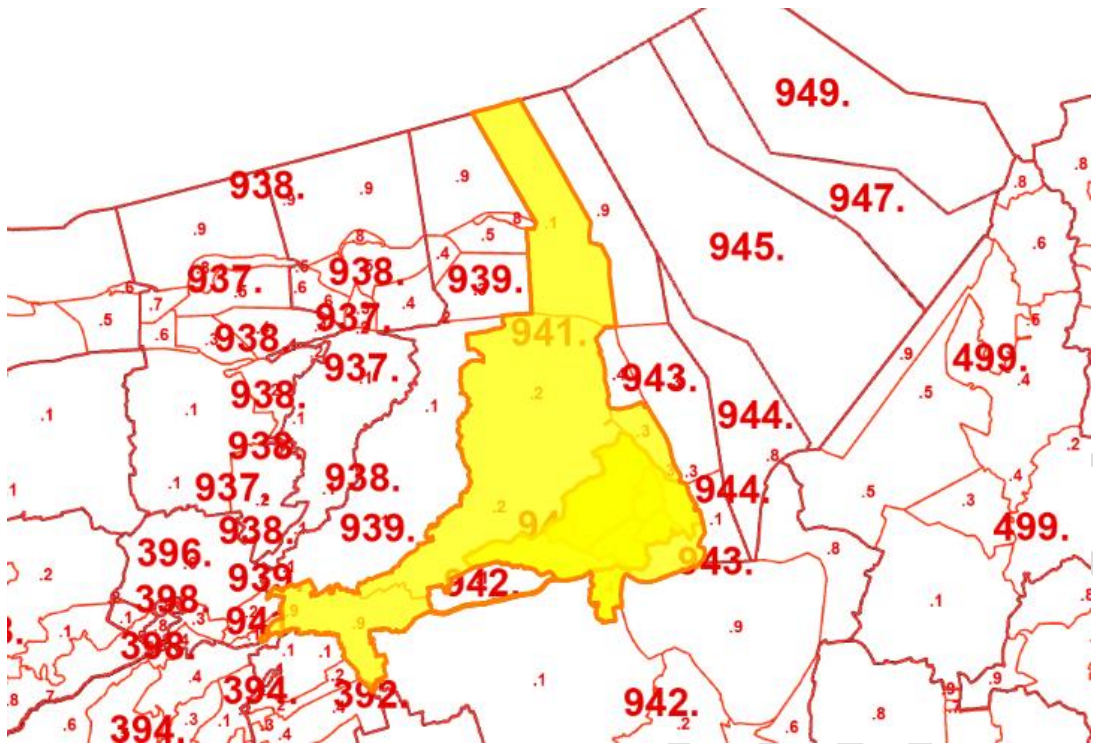


Abbildung 7: Einzugsgebiet „Nordsee“ (941) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)

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 8: Überschwemmungsgebiete Nordniedersachsen (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)

D. Schutz vor Meeresüberflutungen

Binnenseitige Flächen

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

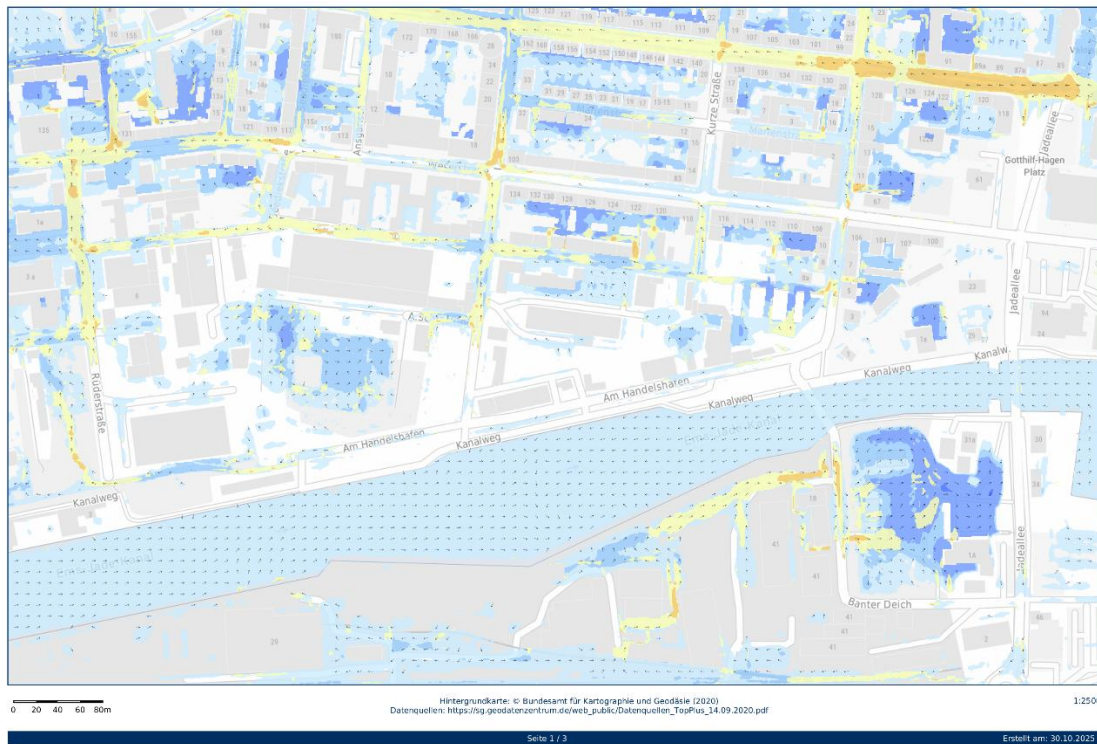
Seewärtige Flächen

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

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

Unabhängig von großflächigen Hochwasserereignissen können auch lokale Starkregenereignisse erhebliche Gefährdungen verursachen. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (siehe unten) ist der Geltungsbereich teilweise von Starkregengefahren betroffen.

Bei Planung und Ausführung von Entwässerungseinrichtungen und Gebäudeschutzmaßnahmen sind mögliche Starkregenabflüsse und -rückstaus zu berücksichtigen.



Legende

NI Starkregen: Gewässer



NI Starkregen: Fließrichtung extrem



NI Starkregen: Fließgeschwindigkeit extrem

- < 0,2 m/s
- 0,2 m/s bis < 0,5 m/s
- 0,5 m/s bis < 1,0 m/s
- 1,0 m/s bis < 2,0 m/s
- >= 2,0 m/s

NI Starkregen: Überflutungstiefe extrem

- < 10 cm
- 10 bis < 30 cm
- 30 bis < 50 cm
- 50 bis < 100 cm
- 100 bis < 200 cm
- 200 bis < 400 cm
- >= 400 cm

Abbildung 9: Auszug Karte Starkregenereignisse

2.4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan sind für den Änderungsbereich überwiegend gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der westliche Bereich weist gemischte Baufläche aus. Im Bereich, der durch die Seediek- die Admiral-Klatt-, die Kurze und die Weserstraße begrenzt ist, werden Wohnbauflächen dargestellt. Im östlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche.

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. Die Jadeallee und die Emsstraße haben den Status einer „örtlichen Hauptverkehrsstraße“.

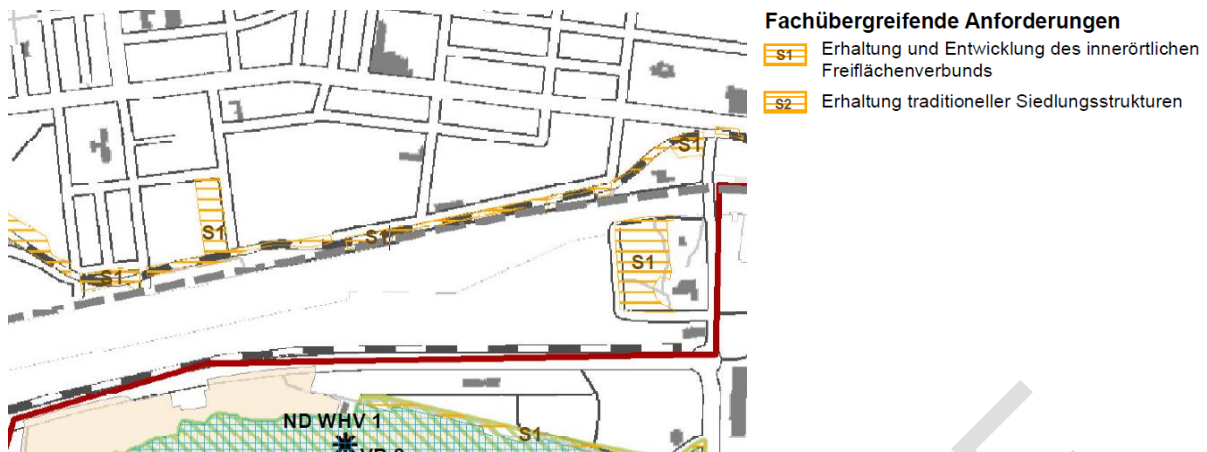


Abbildung 12: Auszug aus dem LRP 2018, Karte 6: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Süd)

2.4.6 SANIERUNGSGEBIET WESTLICHE SÜDSTADT WILHELMSHAVEN

Im Jahr 2004 wurde der Quartiersentwicklungsplan (QEP) als Rahmenplan 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 in nennenswertem Umfang und die Kaianlagen werden schon seit Jahren nicht mehr adäquat genutzt. In der vorwiegend gewerblich genutzten Zone nördlich des Hafenbereiches liegen inzwischen Flächen brach und es 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 Änderungsbereich liegenden Teil des Sanierungsgebietes bisher durchgeführt:

- die Modernisierungsförderung für private Wohnungseigentümer
- 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 ca. 2027 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.

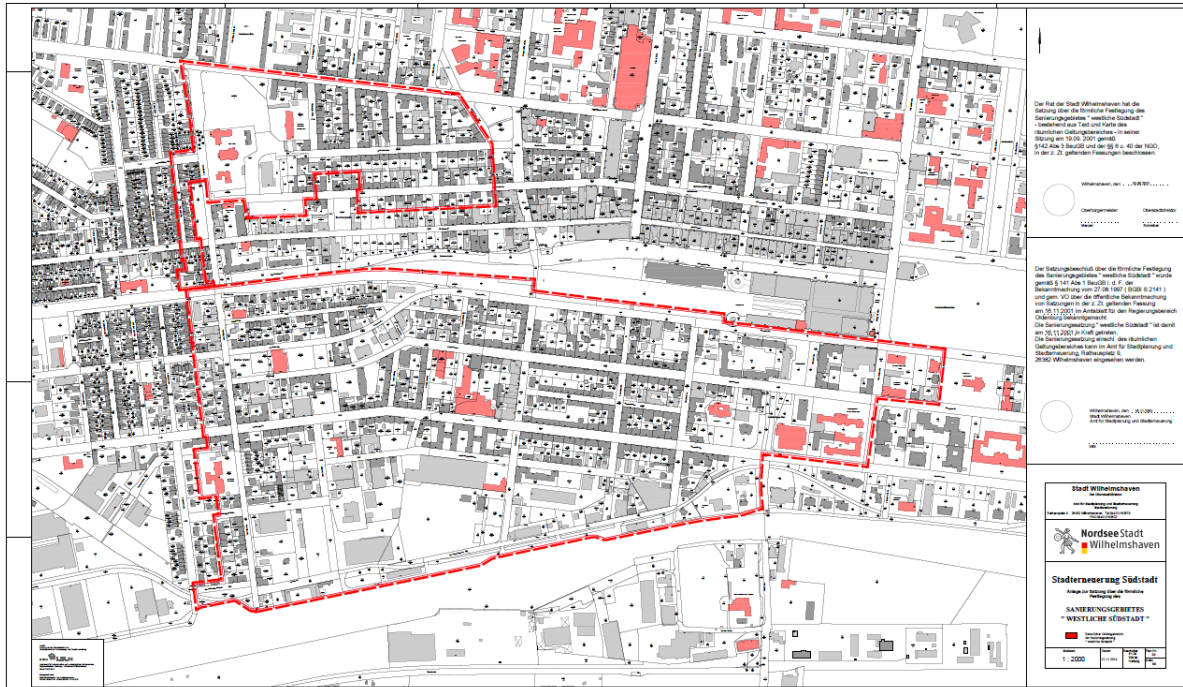


Abbildung 13: Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Westliche Südstadt“

2.4.7 STADTUMBAUGEBIET JADEALLEE/WIESBADENBRÜCKE

Das Stadtumbaugebiet „Jadeallee / Wiesbadenbrücke“ in Wilhelmshaven wurde im Jahr 2008 durch Satzung als Sanierungsgebiet festgelegt. Grundlage bildete eine vorbereitende Untersuchung mit städtebaulichem Entwicklungskonzept, die am 16.04.2008 vom Rat beschlossen wurde. Das rund 50 ha große Gebiet schließt südlich an das Sanierungsgebiet der westlichen Südstadt/Fliegerdeich an und übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Innenstadt und Südstrand. Ziele des Stadtumbaugebiets:

- Städtebauliche Aufwertung und Neuordnung des Bereichs
- Revitalisierung ungenutzter Flächen
- Stärkung der Verbindung zwischen Innenstadt und Wasserkante
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven, gemischt genutzten Stadtbereichs mit stärkerem Bezug zum Wasser.

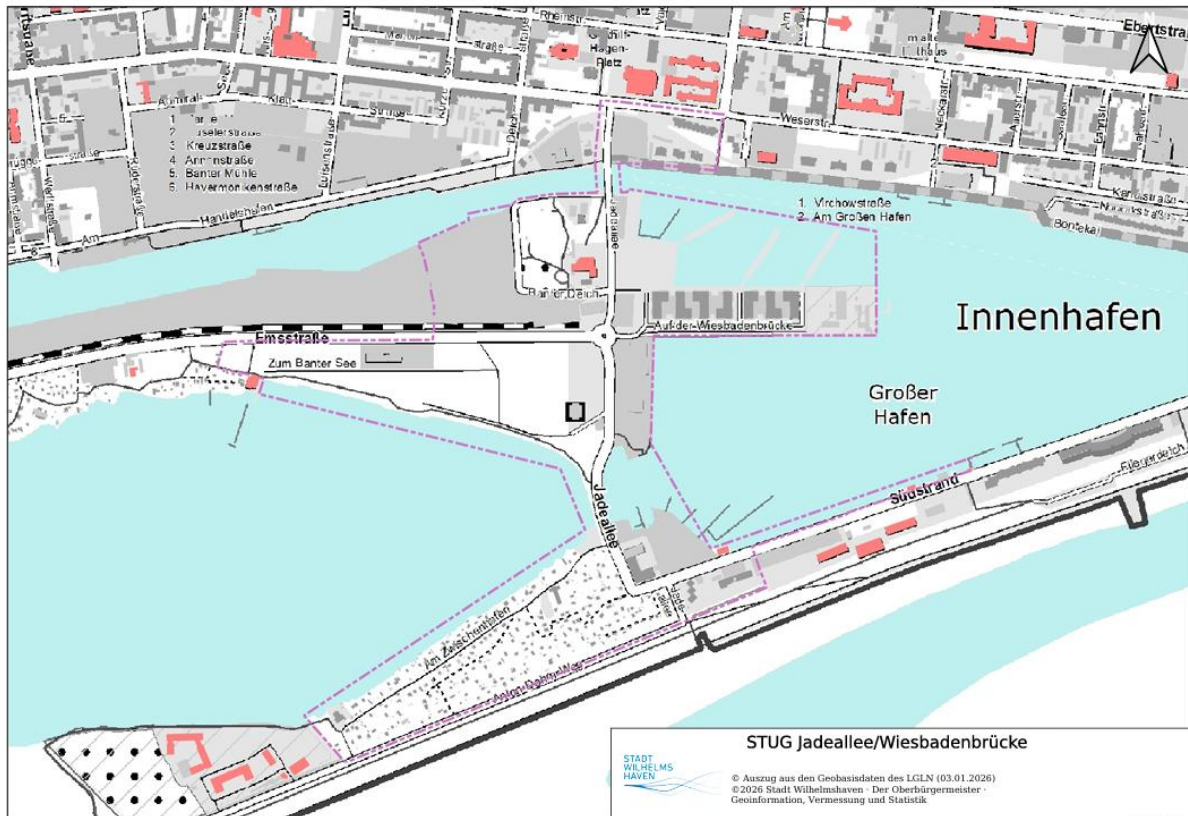


Abbildung 14: Geltungsbereich Stadtumbaugebiet „Jadeallee/Wiesbadenbrücke“

2.5. ENTWÄSSERUNG

Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung erfolgt im Änderungsbereich 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. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich 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 wird diese künftig von einer Stich- zu einer Verbindungsstraße.

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

Der südliche Bereich ist über die Jadeallee an den nördlichen Bereich und dem Zentrum Wilhelmshavens angebunden.

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

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.

Folgende weitere Einrichtungen liegen alle außerhalb des Änderungsbereiches in nächster Umgebung:

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.

2.9. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Wilhelmshaven liegen keine Eintragungen als Altlastenfläche bzw. Altlastenverdachtsfläche für den Änderungsbereich 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.

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). 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.

Fläche A

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

Empfehlung: Sondierung**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.

Empfehlung: Sondierung

Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungmaßnahmen kann bei geplanten Baumaßnahmen die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde) kontaktiert werden. Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt. Im unmittelbaren Bereich der Brücke können versenkte Kampfmittel vorhanden sein. Im Bereich der Wierlager können Ladungsbomben vorhanden sein.

Fläche C

- Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
- Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung 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.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Hinweise:

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

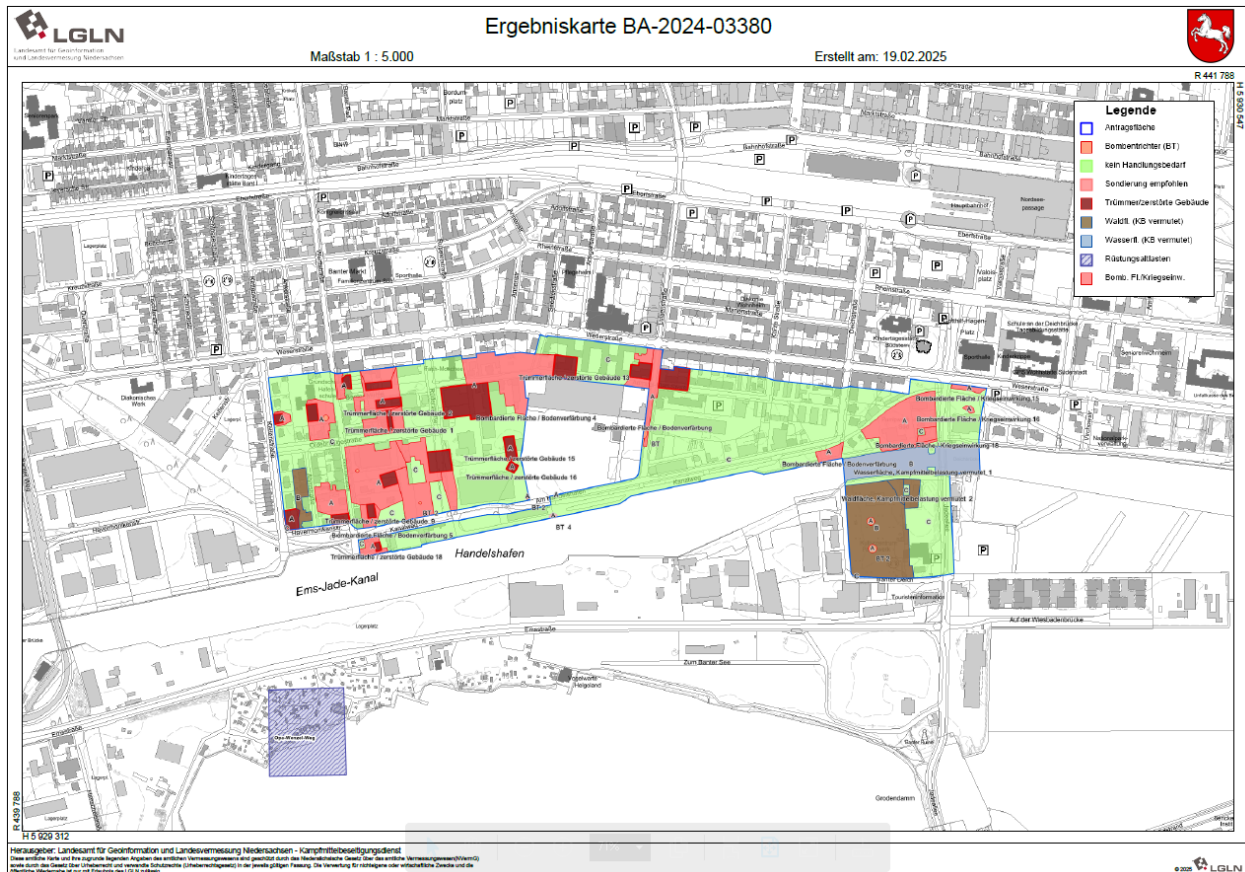


Abbildung 15: Ergebniskarte Luftbildauswertung Kampfmittel (LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst 2025)

2.11. NUTZUNGALTERNATIVEN

Der Änderungsbereich des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde ursprünglich beplant und erschlossen, damit sich dort Gewerbebetriebe ansiedeln konnten. Genauer regelte der Bebauungsplan Nr. 40 – Havermonikenstraße / Kohlenhafen - aus dem Jahr 1964 die Erschließung und die Nutzung des damals vorwiegend gewerblich geprägten Stadtteils zwischen dem Banter Weg und der Luisenstraße und nördlich des Kohlen- und des Strombauhafens. Die gewerblichen Betriebe, die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 angesiedelt werden sollten bzw. sich dort bereits in der Entwicklung befanden, benötigten zum Teil Gleisanschluss und geeignete Erschließungsstraßen, insbesondere für den Schwerlastverkehr, von denen aus die Ladeflächen am Kohlenhafen bzw. Strombauhafen bequem erreicht werden konnten. Zudem sind im vorbenannten Gebiet Gleisanlagen der Vorortbahn vorhanden, die durch die frühere Reichsmarine angelegt wurden, jedoch in ihrer Trassenführung nicht den Anforderungen des Gebietes entsprechen.

Die Südstadt und insbesondere der Bereich entlang des Ems-Jade-Kanals befindet sich seit Jahrzehnten in einem tiefgreifenden Strukturwandel: Klassische Gewerbebetriebe verlieren an Bedeutung, was sich in einem deutlichen Rückgang der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zeigt. Im Quartiersentwicklungsplan (QEP) aus dem Jahr 2004 wurde der Rückgang von hafenaffinen Betrieben wie auch das Vorliegen von leerstehenden Gewerbehallen und brachliegenden Flächen erstmals konzeptionell thematisiert. Konkrete gewerbliche Ansiedlungsabsichten im größeren Rahmen sind auch seither nicht mehr zu verzeichnen gewesen. Die Folgen sind städtebauliche Missstände, Wertverluste und eine ineffiziente Flächennutzung.

Der Änderungsbereich liegt in zentraler Lage in einem Bereich mit hoher Entwicklungsdynamik, wodurch die Stärkung alternativer Nutzungen wie Wohnen, Bildung, Freizeit oder Grünflächen deutlich sinnvoller und nachhaltiger wäre. Eine Aufweichung der Nutzung kann zur Belebung des Quartiers beitragen, die soziale Infrastruktur stärken und neue Impulse für die Stadtentwicklung setzen. Eine weitere planungsrechtliche Absicherung der ausschließlich gewerblichen Nutzung würde hingegen zu einer langfristigen Brache führen. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die einzige rechtlich zulässige Möglichkeit, um eine neue Nutzung zu ermöglichen und zu steuern. Ohne Änderung bleibt die Fläche für sinnvolle Entwicklungen blockiert, was dem öffentlichen Interesse widerspricht.

Aus diesen Gründen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, das Quartier stattdessen als gemischt genutzten Wohn- und Gewerbestandort näher an die Wasserkante heranzurücken. Gewerbebetriebe können sich hier weiterhin im Einklang mit der bereits in Teilen vorhandenen und künftigen Wohnnutzung ansiedeln.

2.12. STANDORTALTERNATIVE

Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 228 -Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal – ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt somit anlassbezogen, sodass die Frage nach Standortalternativen obsolet ist.

3 INHALT DER 96. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

3.1. BAUFLÄCHEN

3.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der zuvor erläuterten Planungsabsichten werden durch die 96. Flächennutzungsplanänderung Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO, Sonderbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 4 BauNVO und gemeinbedarfs Flächen dargestellt. Durch diese Darstellung kann der Bebauungsplan Nr. 228 und somit die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten, Urbanen Gebieten, Nahversorgung und Kultur realisiert werden.

4 BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs.

Im nördlichen Bereich des Änderungsbereichs unterliegt eine große Anzahl an Straßenbäumen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven. Zusätzlich weisen einige Straßenzüge einen Alleeartigen 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. Allees 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 m²	Anteil an Gesamtfläche in %
Wohnbauflächen	35.332,68	22,08
Gemischte Bauflächen	99.864,05	62,42
Sonderbaufläche	5.142,39	3,21
Gemeinbedarfs Fläche	13.458,51	8,41
Verkehrsflächen	6.207,08	3,88
GESAMT	160.000,00	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	02.06.2025	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Beschluss über die Art der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	19.05.2025	Verwaltungsausschuss
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB	30.03.2026 bis 29.04.2026	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB		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. Die eingegangenen Stellungnahmen werden anschließend in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.

§ 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

Ketterle
Sachbearbeitung Bauleitplanung

Baudezernat

Marušič
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

Feist
Oberbürgermeister