AUFHEBUNGSATZUNG

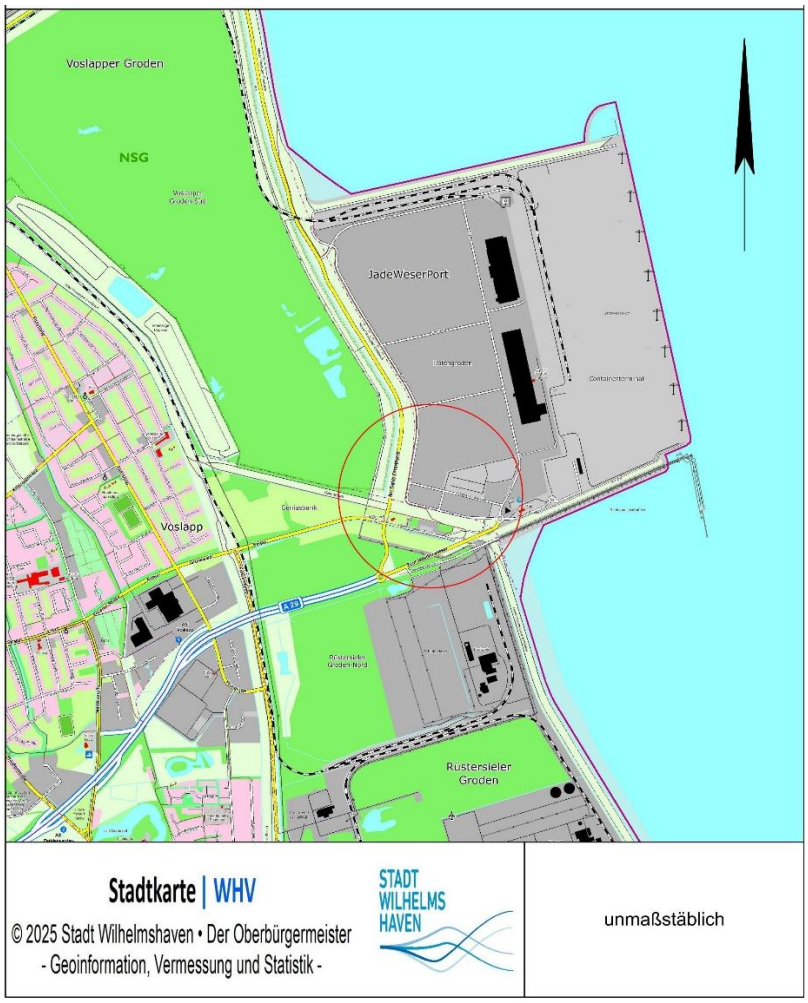
für einen Teilbereich des Bebauungsplanes

Nr. 211, 1.Änderung

–HAFENGRODEN-

Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB (Baugesetzbuch)

E N D F A S S U N G
(Zum Satzungsbeschluss)
Stand: 23.02.2026



INHALTSVERZEICHNIS:

B E G R Ü N D U N G 3

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL 3

1.1. VERFAHRENSART 3
1.2. HINWEISE DER RECHTSFOLGEN 4

2. DAS PLANGEBIET 4

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES 4
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN 5

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 6

3.1. RAUMORDNUNG 6
3.2. BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH VOM 01.09.2021) ..8
3.3 BESTEHENDE BAULEITPLANUNGEN 13
3.3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 13
3.3.2 EBAUUNGSPLAN NR. 211, 1. ÄNDERUNG -HAFENGRODEN- 13

4. ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT 16

5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG 16

5.1. KLIMASCHUTZ 16
5.2. BELANGE DES BODENSCHUTZES UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL 17

6. PLANUNGSSCHADEN / VERTRAUENSSCHADEN 18

7. VERFAHRENSVERMERKE 18

6.1. RECHTSGRUNDLAGEN 18
6.2. VERFAHRENSÜBERSICHT 18
6.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT 19
6.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 19

8. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER 20

B E G R Ü N D U N G

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 211 -Hafengroden-wurde zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche und industrielle Entwicklung des Hafengrodens, insbesondere für das Güterverkehrszentrum, im Jahr 2010 aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 211 ist am 16.01.2010 in Kraft getreten.
2012 wurde der Bebauungsplan geändert, da die Ansiedlung eines Autohofs mit Servicecenter für den LKW-Bereich, einschließlich Tankstelle, Reparaturwerkstätten, Vergnügungsstätten, Gastronomie, Beherbergung, Einzelhandel und Dienstleistungen angestrebt wurde. Diese Nutzung war gemäß der ursprünglichen Festsetzung (Industriegebiet nach §9 BauNVO) nicht zulässig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 211 (in Kraft seit 10.11.2012) wurde dann ein Sondergebiet „Truck-Service-Center/Dienstleistungszentrum" für den Autohof festgesetzt. Eine entsprechende Ansiedlung ist jedoch nie erfolgt, so dass die Flächen weiterhin verfügbar sind. Eine Nachfrage nach den vorgesehenen Nutzungen des Sondergebiets „Truck-Service-Center / Dienstleistungszentrum" ist nicht zu verzeichnen.
Vielmehr liegen inzwischen für die Flächen des Sondergebiets (Autohof) wieder verstärkt Anfragen für hafenaffine Logistiknutzungen vor, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 211, 1. Änderung derzeit nicht zulässig sind.

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat daher am 29.05.2024 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 211, 1. Änderung für einen Teilbereich beschlossen. Damit treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.211 -HAFENGRODEN- wieder in Kraft, die eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben, insbesondere Logistikunternehmen, ermöglichen.

1.1. VERFAHRENSART

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Es liegen hierfür die im § 13a Abs.1 Nr.2 BauGB genannten Voraussetzungen vor:

- Das Plangebiet liegt im Innenbereich, es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Änderung des Sondergebiets Truck-Service-Center in ein Industriegebiet)
- Die überschlägige Prüfung des Fachbereichs „Stadtplanung und Stadterneuerung" wurde vom Fachbereich „Umwelt- und Klimaschutz" bestätigt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Nutzung als Warenlager mit Mischstation ist typischerweise mit vergleichbaren oder geringeren Immissionen verbunden als ein Truck-Service-Center.
- Die Grundfläche umfasst mit 67.485 m² weniger als die maximal zulässigen 70.000m².
- die Aufhebungssatzung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen
- Es entstehen keine neuen Wohnnutzungen.
- Die festgesetzten Immissionsrichtwerte bleiben unverändert.

Es erfolgt eine Rückführung auf die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 211 planungsrechtlich bereits gesicherte Nutzung als Industriegebiet. Diese Nutzung entspricht den Aus-

wirkungen der Festsetzungen des Aufhebungsbereichs und führen daher zu keinen zusätzlichen negativen städtebaulichen Effekten. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen, sodass die vorliegende städtebauliche Struktur erhalten bleibt und keine zusätzliche Versiegelung von Flächen erfolgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt im beschleunigten Verfahren über eine einmonatige Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB. Von dem Umweltbericht nach § 1a Abs. 3 BauGB wird abgesehen.
Darüber hinaus wird auf die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verzichtet. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie ein Monitoring nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

1.2. HINWEISE DER RECHTSFOLGEN

Auf der Urkunde des Bebauungsplanes Nr. 211, 1. Änderung – HAFENGRODEN – erfolgt nach Abschluss der Aufhebung der Hinweis: „Dieser Teilbereich des Bebauungsplans ist aufgehoben." Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensleiste dokumentiert.

Mit dem Inkrafttreten dieser Aufhebungssatzung treten sämtliche im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung gelegenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 211, 1. Änderung außer Kraft.

→Mit der Aufhebung tritt der **ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 211** wieder in Kraft, der den Autohof als bisher festgesetztes Sondergebiet „Truck-Service-Center/Dienstleistungszentrum" durch ein „Industriegebiet" ersetzt. In dem Industriegebiet sind Nutzungen für hafenaffine Logistik-, Handels- und Gewerbebetriebe einschließlich der notwendigen Freiflächen und Nebenanlagen zulässig.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 211, 1. Änderung -Hafengroden- wird dem „JadeWeserPort" zugeordnet und liegt östlich des „Voslapper Groden" und nordöstlich des „Rüstersieler Groden".
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zur Aufhebung erstreckt auf die Grundstücke der Gemarkung Rüstringen, Flur 35, Flurstücke 9/76, 9/64 sowie einen Teil des Flurstücks 9/51, mit einer Gesamtfläche von ca. 6,75 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen: durch die Straße „Am Tiefen Fahrwasser",
- im Osten: durch die Straße „Pazifik"
- im Süden: durch die Straße „Atlantik"

Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1 Geltungsbereich Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 211, 1. Änderung

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Die im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung gelegenen Flächen sind über die „Straße von Malakka" voll erschlossene unbebaute gewerbliche Flächen.

Abbildung 2 Luftbild des Plangebiets

Auszug aus den Geobasisdaten des LGLN | 02.07.2025 | Luftbild 2025 - Geoinformation, Vermessung und Statistik

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1. RAUMORDNUNG

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 Bereich der geplanten Aufhebung befinden sich nach den zeichnerischen Darstellungen der Neubekanntmachung (LROP 2017) und der Änderungsverordnung (LROP 2022) keine Ziele der Raumordnung, die der Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplans Nr.211, 1. Änderung 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.[1]

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).

Gemäß § 3 Abs.1 S. 1 Nr. 4 ROG gehören die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen gem. § 4 Abs. 1 S.1 Nr. 1 ROG zu berücksichtigen. Der Änderungsentwurf des LROP 2022 stellt keine Ziele der Raumordnung dar, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Aussagen zum Geltungsbereich der Aufhebungssatzung
Im Raumordnungsprogramm wird im Bereich der Aufhebungssatzung das Ziel für eine Vorrangfläche für hafenaffine wirtschaftliche Anlagen dargestellt.

Die Aufhebungssatzung wird aus den Zielen des Raumordnungsprogramms entwickelt und entspricht damit den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB.

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.

[1] Ergänzt nach § 4 Abs. 1 BauGB

Abbildung 3:Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen (Gesamtfassung 2022)

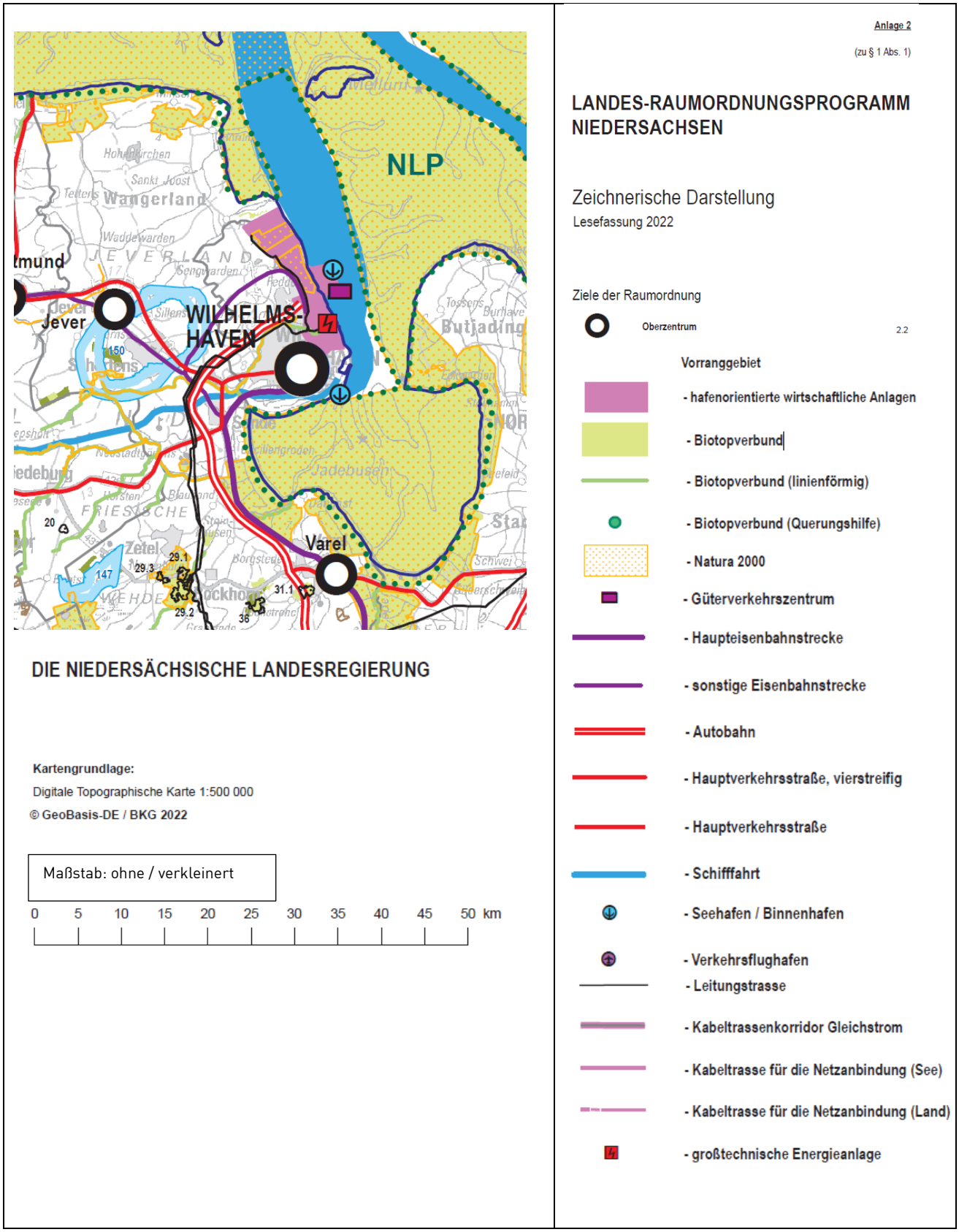
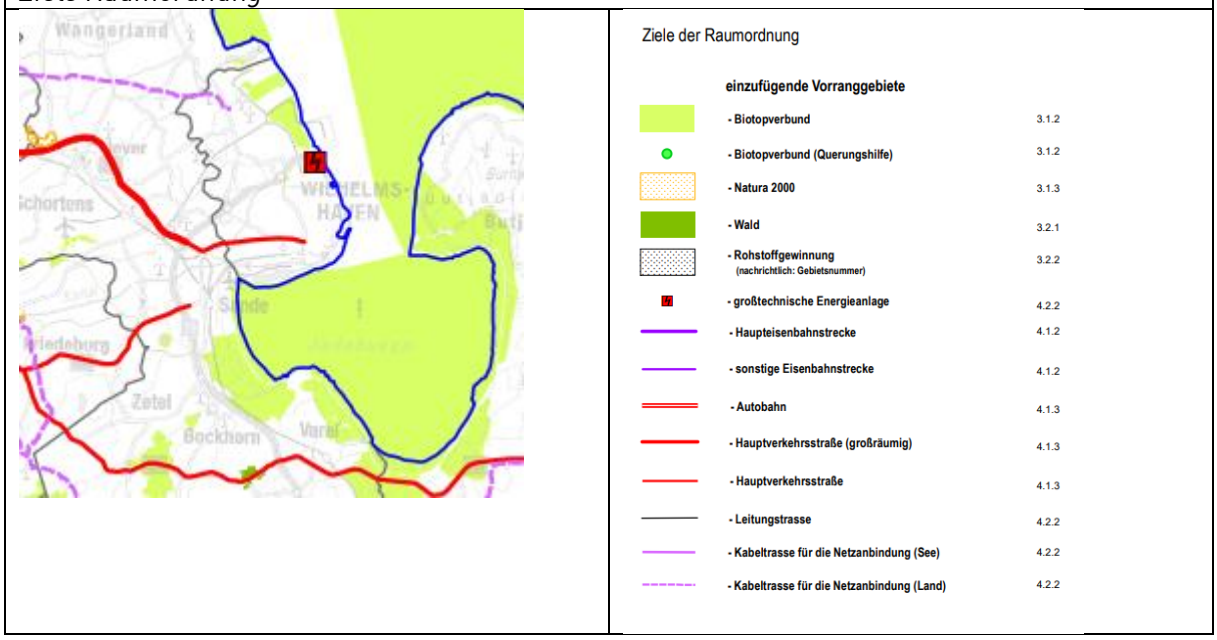


Abbildung 4: Anlage 6 der Verordnung zur Änderung der LROP Verordnung Entwurf Stand März 2025- Ergänzung der Anlage 2 (zu §1 LROP-VO) – Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Zeichnerische Darstellung der einzufügenden Vorranggebiete
Ziele Raumordnung



3.2. BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH VOM 01.09.2021)

Die vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre führten 2018 auf Bundesebene zur Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz" (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.
Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

A. Hochwasserrisikomanagement

Wilhelmshaven liegt in der Flussgebietseinheit Weser (Teilraum Tideweser), für die ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM) gemäß § 75 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Art. 7 und Art. 8 EG-HWRM-RL vorliegt.
Für ausreichend geschützte Küstengebiete kann die Prüfung von Hochwasserrisiken auf ein Ereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Szenarien für Extremereignisse (§ 74 Abs. 2 WHG bzw. Art. 6 Abs. 3a EG-HWRM-RL) beschränkt werden. Für die Flussgebietseinheit Weser sind im Küstenbereich diesbezüglich Sturmflutereignisse bis zu einem Wiederkehrintervall von weniger als 200 Jahren relevant (sog. Extremereignis; HQ_{extrem}).
Im Falle eines potenziellen Versagens von Hochwasserschutzanlagen wird für den Fall einer Überschreitung des Bemessungsereignisses in Hochwassergefahrenkarten die mögliche Ausdehnung und Wassertiefe der Überflutung dargestellt. Von einer möglichen Ausdehnung der Überflutung wäre das gesamte Stadtgebiet von Wilhelmshaven betroffen (siehe Abbildung 2).

Die Küstenbereiche des Stadtgebiets von Wilhelmshaven sind geprägt durch Industrie- und Gewerbeflächen. Im südlichen und südöstlichen Bereich befinden sich Gewässerflächen bzw. Hafenbecken. Im Zentrum wie im nördlichen und westlichen Stadtgebiet finden sich Wohnbauflächen durchsetzt mit weiteren Gewerbeflächen, landwirtschaftlichen und sonstigen Vegetations- und Freiflächen. Im Fall eines Hochwassers wären 76.000 Einwohner betroffen. (siehe Abbildung 5).

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

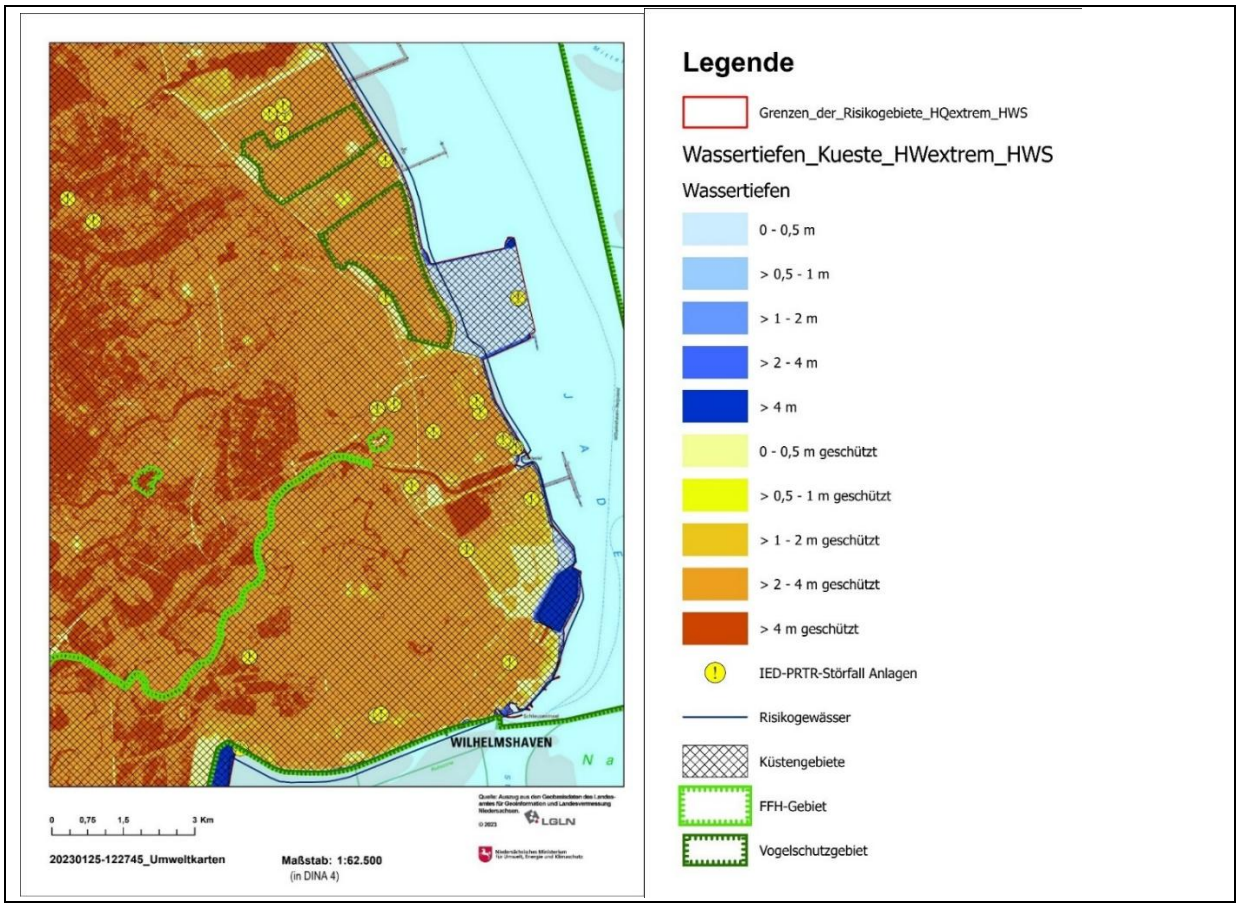
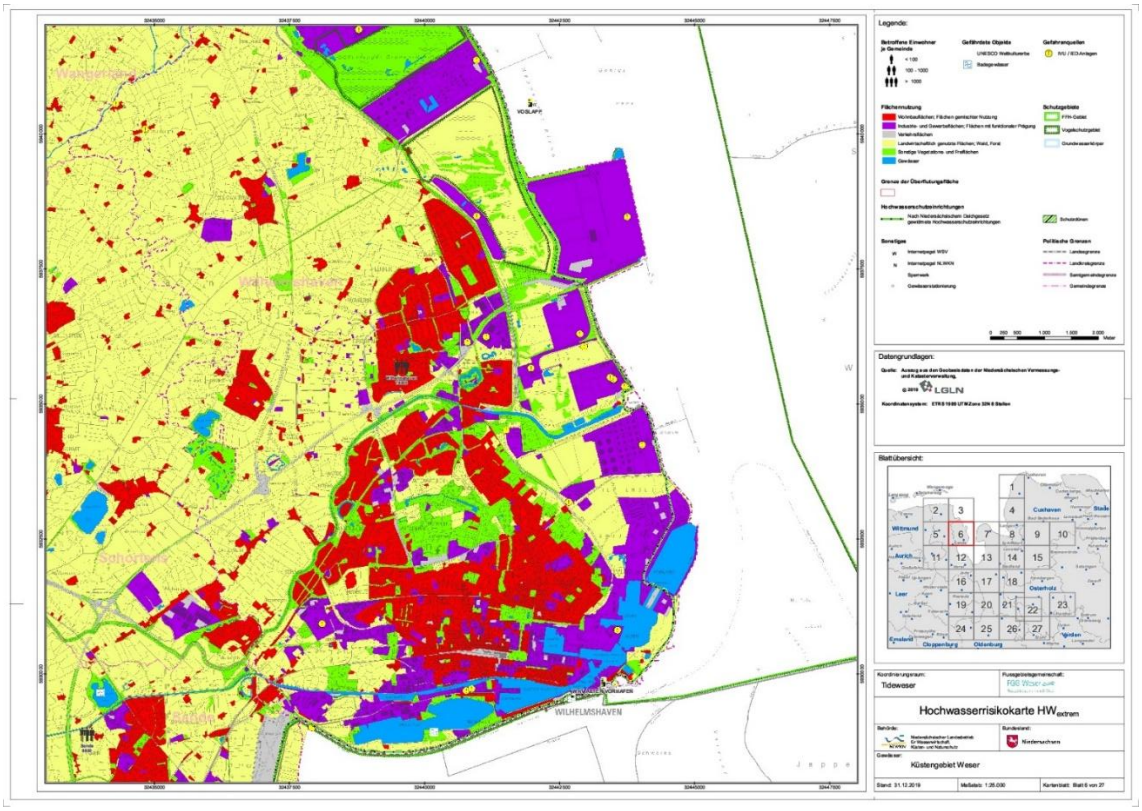


Abbildung 6: Hochwasserrisikokarte (Quelle: NLWKN 2019)



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.

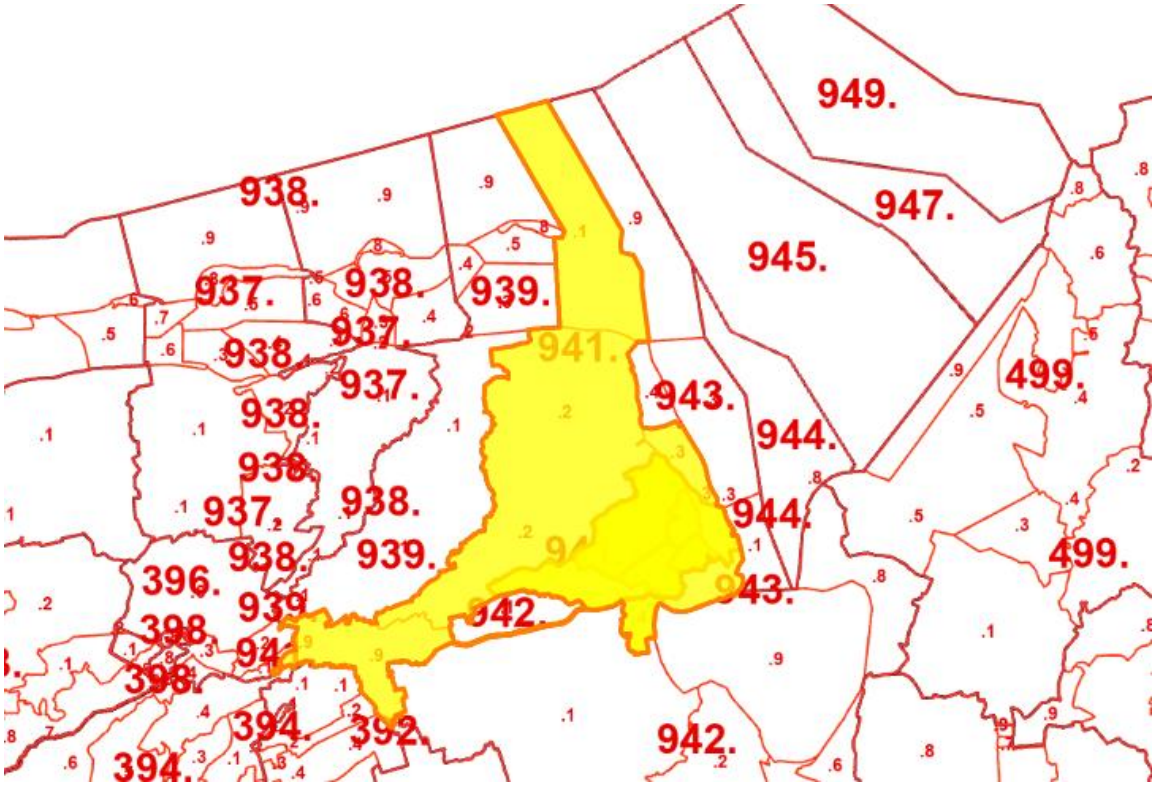
Außerdem ist eine Zunahme von Starkregenereignissen und damit eine Verschärfung der daraus resultierenden Risiken auch hinsichtlich lokaler Sturzfluten wahrscheinlich.

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 Hooksieler Binnentief, sowie der Ems-Jade-Kanal.

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



<u>Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG</u>
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.

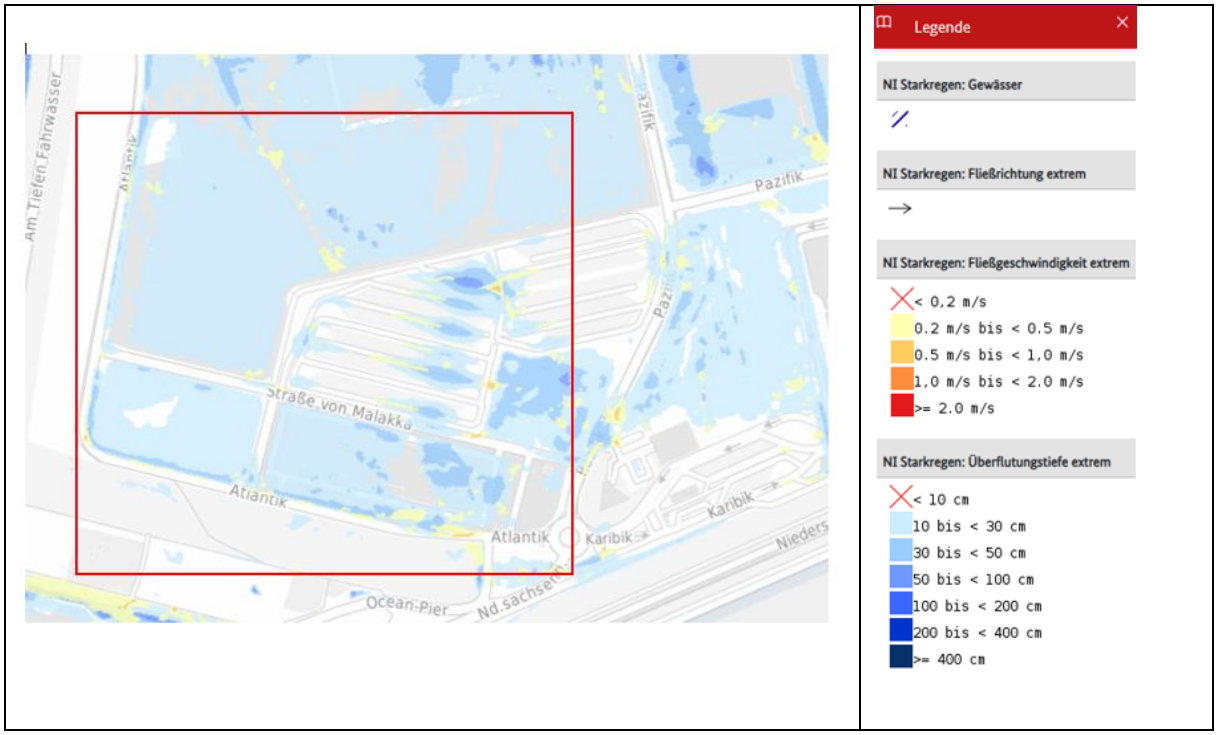
Seewärtige Flächen

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.

E. Schutz des Plangebietes vor Hochwasser

Der Hochwasserschutz ist im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung nicht betroffen.
Zwar weisen die Hinweiskarten im Geoportal.de darauf hin, dass das Plangebiet potenziell von Starkregenereignissen betroffen sein kann (siehe Abbildung 9), jedoch ist die Entwässerung der Fläche über die vorhandene Kanalisation gewährleistet. In diesem Bereich besteht ein Trennsystem, das Schmutz- und Regenwasser in getrennten Leitungen dem bestehenden Kanalnetz zuführt und über dieses ableitet.
Damit ist eine geordnete und gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet.

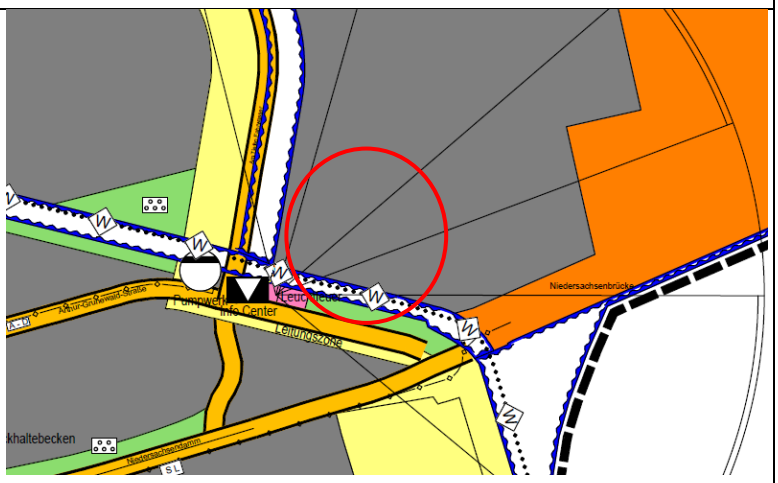
Abbildung 9 Starkregengefahrenkarte – Quelle: Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Geoportal)



3.3 BESTEHENDE BAULEITPLANUNGEN

3.3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet wurde mit der wirksamen 55. Änderung des Flächennutzungsplans erstmals für die Realisierung des Hafens „JadeWeserPort“ entwickelt. Dadurch konnte die dort dargestellte gewerbliche Baufläche durch den Bebauungsplan Nr. 211 verbindlich umgesetzt werden. Die Änderung ist seit dem 27.09.2008 wirksam.
Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 211 wurde der Flächennutzungsplan nicht angepasst, sodass weiterhin die Darstellungen von gewerblichen Bauflächen gelten.
Die geplante Aufhebung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Abbildung 10: 55. Ä. Flächennutzungsplan	Abbildung 11: Wirksamer Flächennutzungsplan (Stand 26.09.2025)
	

3.3.2 EBAUUNGSPLAN NR. 211, 1. ÄNDERUNG -HAFENGRODEN-

Im Bebauungsplan Nr. 211, 1. Änderung -Hafengroden- wurde ein Sondergebiet (SO) für einen Autohof auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Außerdem wurden die Festsetzungen zum Schallschutz aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr.211 in die 1. Änderung integriert. Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 211, 1. Änderung dargestellt und durch einen zugehörigen Planausschnitt veranschaulicht.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Sondergebiet (SO) - § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs. 4 BauNVO – (vgl. Hinweis Nr. 2);

(1) Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Truck-Service-Center / Dienstleistungszentrum“ dient der Unterbringung von Anlagen zum Betrieb des Autohofes und eines Servicecenters für Dienstleistungen zum Güter-verkehrszentrum Hafengroden und zum Containerterminal.

(2) Im Sondergebiet „Truck-Service-Center / Dienstleistungszentrum“ sind Tankstellen, Stellflächen für Fahrzeuge, Reparaturwerkstätten, Gastronomiebetriebe, Spielhallen, Beherbergungsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Anlagen zulässig, die diesem Zweck dienen, sowie alle Einrichtungen, die mit der Verwaltung, der Kundenbetreuung des

Dienstleistungszentrums und der Ver- und Entsorgung einschl. der Erschließung in Zusammenhang stehen.
Beispiele für sonstige Anlagen und Dienstleistungen:
Reifendienst und Ersatzteilhandel, Maschinenverleih, Schiffsversorger aller Art, Waschanlagen, Seemannsmission, Hotel / Motel, Versicherungsbüros / Havariekontor, Wechselstuben / Bank-Filiale, Business Travel Service, Rechenzentrum, Personaldienstleister, Sicherheitsservices, ...

Übernahme der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 211
(3) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück (Teilflächen 1 und 2) insgesamt die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel LW"A weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Tabelle A. Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel

Teilfläche Nr.	Flächengröße m²	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel $L_{W''A}$	
		tags 6 - 22 Uhr dB(A)	nachts 22 - 6 Uhr dB(A)
1	101.500	68,0	60,0
2	97.100	65,0	57,0

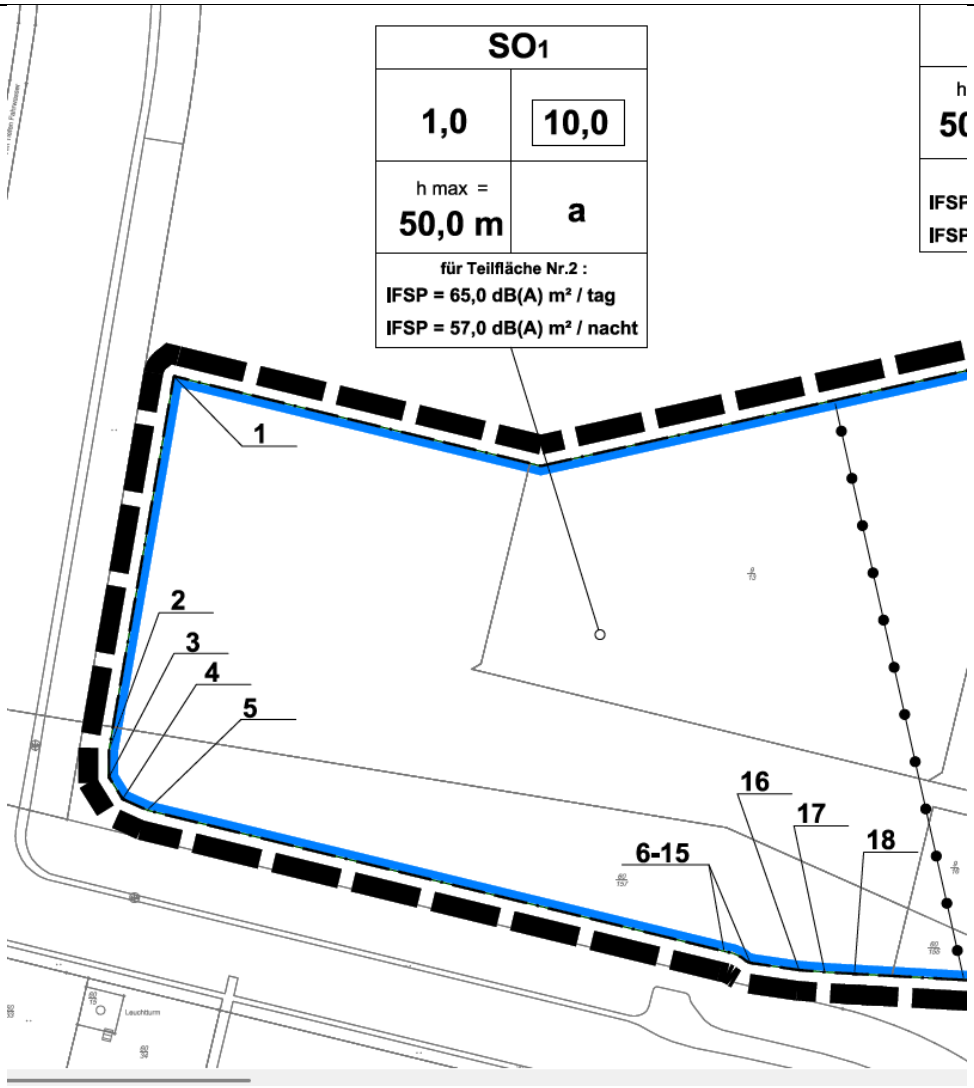
Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel beziehen sich jeweils auf eine Fläche von 1 m². Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebs den dem Anlagen- oder Betriebsgrundstück (S) entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel (LW''A) nicht überschreitet.

$$L_{W''A} = L_{WA} - 10 \lg (S/1\ m^2) \quad dB(A).$$

(4) Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der prognostizierte Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs, beurteilt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998, GMBl. 1998, S. 503) und unter Beachtung der Hinweise zu den Planfestsetzungen (Hinweise, 3.), unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher ist als das Immissionskontingent das sich aus dem Schallleistungspegel ergibt, der dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entspricht.

Mit der vorliegenden Satzung sollen Teilflächen der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgehoben werden.

Abbildung 12: Bebauungsplan Nr. 211, 1.Änderung -Hafengroden – Auszug



B 211 1. Änderung - Geltungsbereich Koordinatenliste in ETRS89-UTM		
Punktnr.	East	North
1	32442499.10	5937647.43
2	32442465.56	5937454.45
3	32442465.51	5937440.29
4	32442472.58	5937428.99
5	32442485.29	5937423.19
6	32442783.61	5937350.29
7	32442787.54	5937349.36
8	32442788.60	5937349.09
9	32442792.04	5937347.48
10	32442793.08	5937346.74
11	32442793.91	5937346.02
12	32442794.48	5937345.53
13	32442795.97	5937344.65
14	32442796.53	5937344.44
15	32442797.13	5937344.28
16	32442822.37	5937340.57
17	32442835.67	5937339.51
18	32442851.01	5937338.64

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO

IFSP = 68,0 / tags
60,0 / nachts

Sondergebiet (§11 BauNVO)
„Truck-Service-Center"

Flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel

Maß der baulichen Nutzung

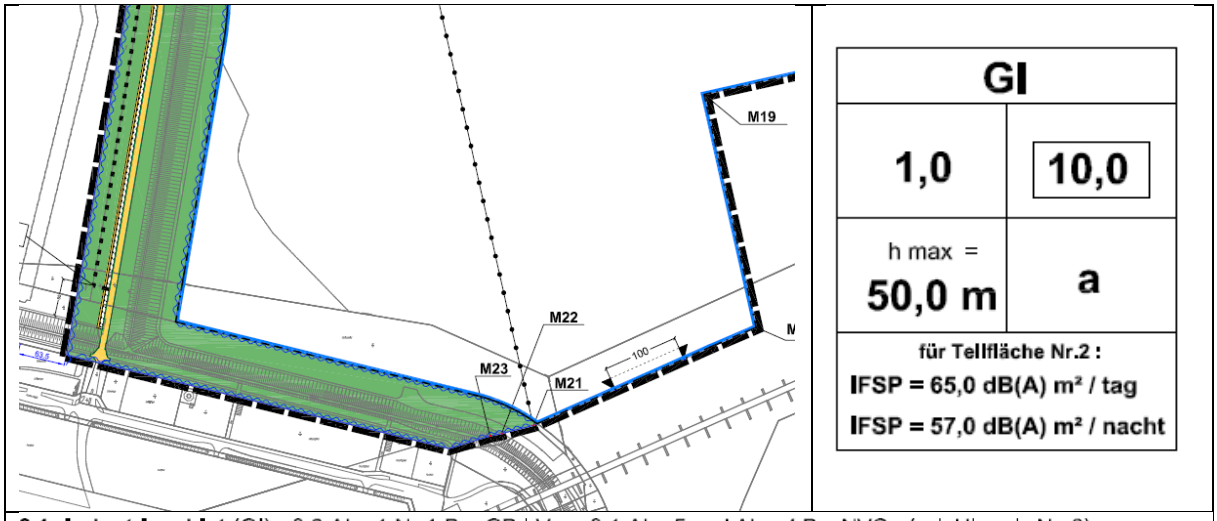
z.B. 1,0
z.B BMZ 10,0
h max = 50,0 m

Grundflächenzahl
Baumassenzahl
Höhe der baulichen Anlagen / Höchstmass

4. ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT

Mit der Aufhebung tritt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 211 wieder in Kraft, der den bisherigen Autohof mit der Festsetzung des Sondergebiets „Truck-Service-Center/Dienstleistungszentrum" durch ein „Industriegebiet" gemäß § 9 BauNVO ersetzt. In dem Industriegebiet sind Nutzungen für hafenaffine Logistik-, Handels- und Gewerbebetriebe einschließlich der notwendigen Freiflächen und Nebenanlagen zulässig.

Abbildung 13: Auszug Bebauungsplan Nr. 211 -HAFENGRODEN



§ 1 Industriegebiet (GI) - § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs. 4 BauNVO - (vgl. Hinweis Nr. 3);

(1) Die gemäß §9 Abs.3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes).

(2) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück (Teilflächen 1 und 2) insgesamt die folgenden immissionswirksamen flächenbezogene Schallleistungspegel LW"A weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Tabelle A. Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel

Teilfläche Nr.	Flächengröße m²	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel $L_{W''A}$	
		tags 6 - 22 Uhr dB(A)	nachts 22 - 6 Uhr dB(A)
1	914.000	68,0	60,0
2	454.000	65,0	57,0

5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

5.1. KLIMASCHUTZ

Mit der Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 211, 1. Änderung wird ein unbebautes Grundstück im Hafen erfasst, auf dem ursprünglich ein Autohof realisiert werden sollte.

Mit der Aufhebung tritt der ursprüngliche Bebauungsplan 211 wieder in Kraft, der das bisher festgesetzte „Sondergebiet Truck-Service-Center/Dienstleistungszentrum" durch ein „Industriegebiet" gemäß § 9 BauNVO ersetzt. Die Festsetzungen zur Größe der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Anteil der versiegelten Flächen bleiben dabei unverändert. Insofern ändern sich durch die Aufhebung die übergeordneten Rahmenbedingungen (Baufläche,

Versiegelungsgrad) nicht, sodass keine zusätzlichen Belastungen für das lokale oder regionale Klima zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Klimaschutzziele bestehen durch die Aufhebung daher nicht.

5.2. BELANGE DES BODENSCHUTZES UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Sie betrifft bestehende Grundstücke innerhalb eines Sondergebiets für einen Autohof. Landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht Gegenstand der Aufhebung. Eine über die bisher rechtlich zulässige Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke hinausgehende Nutzung ist nicht vorgesehen.
Die sogenannte Umwidmungssperrklausel findet keine Anwendung, da durch die Aufhebung weiterhin eine gewerbliche Nutzung der bislang unbebauten Fläche ermöglicht wird. Eine Prüfung alternativer Entwicklungsflächen im Sinne der Innenentwicklung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes gewerblich nutzbares Grundstück im Innenbereich handelt.

Die bodenschutzrechtlichen Belange bleiben durch die Aufhebung unberührt.

6. PLANUNGSSCHADEN / VERTRAUENSSCHADEN

Das Planungsschadensrecht ist in den §§ 39–44 BauGB geregelt. Entscheidend sind insbesondere:

- § 39 BauGB – Vertrauensschaden (Schutz desjenigen, der im berechtigten Vertrauen auf einen rechtsverbindlichen Plan Vorbereitungen getroffen hat).
- § 42 BauGB – Entschädigung, wenn durch Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (z. B. Bebauungsplan) eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt.
- § 44 BauGB – Fälligkeit und Erlöschen der Ansprüche. Der Abs. 4 enthält eine Ausschlussfrist. Demnach erlischt ein Anspruch, wenn nicht binnen drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Vermögensnachteil eingetreten ist, die Fälligkeit herbeigeführt wird.

In der Praxis wurde hieraus die sogenannte 7-Jahres-Frist entwickelt: Wenn ein Bebauungsplan mehr als 7 Jahre gültig ist, ohne dass die planungsrechtlich zulässige Nutzung tatsächlich verwirklicht wurde, wird in Rechtsprechung und Lehre regelmäßig angenommen, dass ein Anspruch auf Entschädigung entfällt, weil kein tatsächlicher Vermögensnachteil eingetreten ist. Die Grundidee der Vorschriften bedeutet: § 42 BauGB schützt Eigentümer, die berechtigterweise auf eine planungsrechtlich gesicherte Nutzung vertraut haben. Wird die Nutzung nie realisiert, liegt kein „echter" Vermögensnachteil vor, sodass § 42 BauGB keinen Entschädigungsanspruch begründet.
Die Frist von 7 Jahren stammt aus der Rechtsprechung und deren Kommentierung (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss v. 24.04.2012 – 4 C 9.10), wonach nach Ablauf von 7 Jahren ohne Realisierung die Verwirklichungserwartung des Eigentümers als erloschen gilt.

Mit der Aufhebung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für ein geplantes Bauvorhaben erstellt. Es entsteht durch die Aufhebung der Festsetzungen kein Planungsschaden, da weder ein Vertrauensschaden noch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt.

7. VERFAHRENSVERMERKE

6.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlage der Aufhebung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

6.2. Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)	29.05.2024	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)	Entfällt §13a BauGB	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)	Entfällt §13a BauGB	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss (§3 Abs.2 BauGB)	*17.12.2025*	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Öffentliche Bekanntmachung Amtsblatt	*09.01.2026*	Oberbürgermeister

Zeitraum der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs.2 BauGB)	*09.01. – 09.02.2026*	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Satzungsbeschluss		Rat der Stadt Wilhelmshaven
Inkrafttreten		Veröffentlichung im Amtsblatt

6.3. Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 3 Abs. 1 BauGB: dieser Verfahrensschritt entfällt, da das Verfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Nach §13 Abs. 2 Nr.1 BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
Im vorliegenden Verfahren wird von der Vorschrift Gebrauch gemacht.

§ 3 Abs. 2 BauGB:
[2]*Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.*

6.4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

§ 4 Abs. 1 BauGB: dieser Verfahrensschritt entfällt, da das Verfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Nach §13 Abs. 2 Nr.1 BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
Im vorliegenden Verfahren wird von der Vorschrift Gebrauch gemacht.

§ 4 Abs. 2 BauGB:
[3]*Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen. Es erfolgte lediglich ein Verweis auf die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 211 „Hafengroden", der seit dem 16.01.2010 rechtskräftig ist.*

[2] Ergänzt nach §3 Abs.2 BauGB
[3] Ergänzt nach §4 Abs.2 BauGB

8. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den Datum
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Amerkamp
Städt. Baudirektor

Dirks
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Baudezernat

Marušić
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

Feist
Oberbürgermeister