

Anwesend:

Mitglied SPD-Fraktion

Ausschussmitglied Norbert Peter Brandt
Ausschussvorsitzender Detlef Schön
Stellv. Ausschussvorsitzender Kristian Stoermer

Mitglied Gruppe "Gemeinsam BUNT"

Ausschussmitglied Helga Weinstock

Mitglied CDU-Fraktion

Ausschussmitglied Anja Mandt
Ausschussmitglied Olaf Werner

Mitglied Gruppe WIN@WBV, Volt

Beigeordneter Markus Bulla
Ausschussmitglied Olaf Fischer

Es fehlte entschuldigt

Grundmandat Thomas Lehmann
Beigeordneter Andreas Tönjes

Behindertenvertretung

beratendes Mitglied Lars Peichert

Seniorenvertretung

beratendes Mitglied Evelyn Klibert

Von der Verwaltung

Herr Marušić	Stadtbaurat
Herr Amerkamp	FB 61, Fachbereichsleitung
Frau Wilms	FB 61, Abteilungsleitung
Herr Brunken	FB 63, Fachbereichsleitung
Frau Schun	TBW, techn. Betriebsleitung
Frau Dirks	FB 61
Herr Heintz	FB 61
Herr Mayer	FB 61, Protokollführer

Zu Gast

Fr. Dr. Thiemann	ALP Institut
------------------	--------------

A Öffentlicher TeilTagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgem. Einladung sowie der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung über den öffentlichen Teil der Niederschrift vom 30.09.2025
- 4 Vorlagen an den Rat
- 4.1 Zustimmung qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Wilhelmshaven **428/2025**
- 4.2 Nahverkehrsplan 2025 - 2029 **425/2025**
- 4.3 Satzung über die Aufhebung eines Teilbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 211 -Hafengroden- Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss **427/2025**
- 4.4 Planung von Maßnahmen zur touristischen Weiterentwicklung am Südstrand im Zuge der Deckwerkserneuerung des NLWKN **419/2025**
- 5 Mitteilungen und Anfragen
- 5.1 Quartalsbericht FNP 2045
- 5.2 Bauvorhaben tom-Brok-Str. 2
- 5.3 Regionales Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven - Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 (REHK)
- 5.4 Weitere Mitteilungen und Anfragen
- 6 Öffentliche Anhörungen

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgem. Einladung sowie der Beschlussfähigkeit

Herr **Schön** eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

- 2 Feststellung der Tagesordnung

Die TO wird einstimmig angenommen.

- 3 Genehmigung über den öffentlichen Teil der Niederschrift vom 30.09.2025

Abstimmung! 7 Ja-Stimmen, eine Enthaltung – einstimmig

4 Vorlagen an den Rat

4.1 Zustimmung qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Wilhelmshaven **428/2025**

Frau **Dr. Thiemann** stellt Tagesordnungspunkt 4.1 vor.

Herr **Schön** erkundigt sich nach der Bemessung der Wohnlagen 1 bis 5.

Frau **Dr. Thiemann** erläutert, dass die Immobilien in Wohnlagen eingeteilt wurden. Maßgebliche Kriterien sind unter anderem ein ruhiges Wohnumfeld, eine starke Begrünung in der Umgebung oder vergleichbare Standortmerkmale.

Herr **Schön** stellt eine Verständnisfrage zur oberen und unteren Preisspanne sowie zum Mittelwert.

Frau **Dr. Thiemann** erklärt die Berechnung der Preisspanne.

Herr **Fischer** bedankt sich und weist darauf hin, dass alles zu dem hier vorliegenden Mietspiegel im „Arbeitskreis Mietspiegel“ besprochen worden ist. Bei der nächsten Aktualisierung des Mietspiegels empfiehlt er eine straßenscharfe Lagebetrachtung, wie es in anderen Städten, z. B. Bremen, auch gemacht wurde

Beschluss: Abstimmung: 7 Ja Stimmen, eine Enthaltung - einstimmig

Der Rat der Stadt beschließt den, vom Arbeitskreis Mietspiegel vorgeschlagenen Mietspiegel für die Stadt Wilhelmshaven und erkennt ihn als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB an. Der Mietspiegel 2026 tritt am 01. Januar 2026 in Kraft.

4.2 Nahverkehrsplan 2025 - 2029 **425/2025**

Herr **Heintz** stellt Tagesordnungspunkt 4.2 vor.

Herr **Brandt** begrüßt den vorgestellten Plan sowie die vorgesehenen Maßnahmen.

Herr **Störmer** erkundigt sich, ob die einzelnen Maßnahmen künftig weiterhin im Rahmen des „runden Tisches ÖPNV“ abgestimmt und erörtert werden können.

Herr **Heintz** erläutert, dass für jede Maßnahme künftig ein separater Ratsbeschluss erforderlich ist, der vor der Umsetzung positiv beschlossen werden müsste.

Herr **Fischer** merkt an, dass eine Anbindung an die Bahn wichtig ist.

Herr **Heintz** erläutert, dass es bereits einen Auftrag gibt, der die bessere Anbindung zwischen Bus und Bahn zum Inhalt hat.

Beschluss: Abstimmung: 7 Ja-Stimmen, eine Enthaltung - einstimmig

Die Neuaufstellung des Nahverkehrsplans der Stadt Wilhelmshaven in der Gültigkeit von 01.01.2025-31.12.2029 wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

4.3 Satzung über die Aufhebung eines Teilbereichs der 1. Änderung des 427/2025
Bebauungsplans Nr. 211 -Hafengroden- Entwurfs- und
Veröffentlichungsbeschluss

Frau **Dirks** informiert über die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211.

Herr **Schön** fragt nach den verstärkten Anfragen zu den hafenaffinen Logistikbetrieben und ob die Wirtschaftsförderung in den Prozess eingebunden gewesen ist sowie welche Einschätzung diese hierzu abgegeben hat.

Herr **Marušić** antwortet, dass ein konkretes Ansiedlungsangebot einschließlich eines Bauantrags vorliegt. Die Veröffentlichung des Vorhabens obliegt dem Vorhabenträger bzw. Investor selbst, weshalb nähere Informationen im nichtöffentlichen Teil behandelt werden. Der ursprünglich vorgesehene Truck-Service-Center wird nicht mehr umgesetzt. Aus diesem Grund soll die Fläche wieder ihrem ursprünglichen Zweck zugeführt werden.

Herr **Schön** weist darauf hin, dass er nicht einer Vorlage zustimmt, wenn er nicht weiß, was dort angesiedelt werden soll.

Herr **Fischer** äußert, dass es sich um eine Planung handelt, die nicht zur Anwendung gekommen ist. Die Aufhebung der Änderung ist daher konsequent und nicht schädlich.

Herr **Brandt** fragt nach, weshalb die Änderung erst jetzt erforderlich ist, obwohl dort seit langem eine Halle hafenaffin steht?

Herr **Störmer** erkundigt sich, ob durch die Aufhebung der Änderung des Bebauungsplanes der ursprüngliche Plan wieder in Kraft tritt und ob in diesem Fall bei Stellung eines Bauantrags kein politischer Einfluss mehr möglich sein wird.

Herr **Marušić** stellt klar, dass es sich hierbei um ein Missverständnis handelt. Die Flächen stehen im Eigentum des Landes Niedersachsen, welches im gesamten

JadeWeserPort über die Vergabe der Flächen entscheidet. Für alle Flächen sind planungsrechtlich Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen worden. Es ist erfreulich, dass der Ansiedlungsdruck inzwischen so groß ist, dass auch eine Eckfläche genutzt werden muss, für die ursprünglich eine andere Nutzung vorgesehen gewesen war. Eine Entscheidung darüber, ob sich ein Unternehmen ansiedelt oder nicht, können die Stadtverwaltung sowie der Rat jedoch nicht selbst treffen.

Frau **Mandt** ergänzt, dass im letzten APB ein Vertagungsantrag zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes der Südzentrale gestellt worden ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Fläche, auf die kein kommunaler Einfluss besteht; dies unterscheidet den Sachverhalt von der Südzentrale.

Herr **Brunken** informiert, dass der entsprechende Bauantrag Mitte Oktober eingegangen ist und bislang noch kein Einverständnis des Investors eingeholt worden ist. Erst durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kann der Bauantrag genehmigt werden. Geplant ist die Errichtung einer sehr großen Produktionsstätte mit mehreren Arbeitsplätzen und einer hohen Investitionssumme. Der Investor hat zudem bei Einreichung des Bauantrags die erforderliche Vorkasse geleistet. Er möchte Anfang 2026 beginnen, daher ist es zeitlich dringend.

Herr **Werner** weist darauf hin, dass man für diese Themen sensibilisiert ist. Werden Informationen zu Unternehmen und Vorhaben frühzeitig bereitgestellt, könnten entsprechende Nachfragen vermieden werden. Ziel ist eine Wertschöpfung für die Stadt Wilhelmshaven. Politisch will man diese Entwicklung grundsätzlich unterstützen, behält sich jedoch vor, im Zweifel als letzte Instanz genau zu prüfen, welche Unternehmen sich ansiedeln.

Herr **Brandt** fragt nach, ob es sich tatsächlich um eine Produktionsstätte handelt, nicht nur Autos abgestellt werden, und somit eine konkrete Wertschöpfung erfolgen wird.

Herr **Brunken** bestätigt dies.

Herr **Schön** bittet darum, den Investor zur ersten APB-Sitzung im Januar einzuladen und offiziell zu begrüßen.

Beschluss: Abstimmung: 7 Ja-Stimmen, eine Enthaltung - einstimmig

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven stimmt dem Entwurf über einen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 211 - HAFENGRODEN- zu und beschließt, diesen mit Begründung einen Monat lang zu veröffentlichen. Das Verfahren wird als beschleunigtes

Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und mit Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Vorlage ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

4.4 Planung von Maßnahmen zur touristischen Weiterentwicklung am Südstrand im Zuge der Deckwerkserneuerung des NLWKN 419/2025

Frau **Schun** stellt Tagesordnungspunkt 4.4 vor.

Herr **Peichert** begrüßt das Vorhaben und erkundigt sich, ob bei der Planung auch die Belange von Menschen mit Beeinträchtigungen berücksichtigt werden. Insbesondere fragt er nach barrierefreien Zugängen zum Meer sowie zu den Duschen. Zudem weist er darauf hin, dass es am Zugang zum Südstrand ein Tor gibt, das für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer dauerhaft geöffnet sein sollte. Er fragt, wie Behinderte unten vom Südstrand hoch kommen auf die Promenade.

Frau **Schun** erläutert, dass Hebeanlagen grundsätzlich schwierig zu realisieren sind, hierzu jedoch Überlegungen angestellt worden sind. Ob am Steg eine Hebeanlage installiert werden kann, steht derzeit noch nicht fest. Barrierefreie Duschkabinen stellen hingegen kein Problem dar. Auch hinsichtlich des Tores am Südstrand hat man sich Gedanken gemacht; künftig soll dort kein Tor mehr vorhanden sein. Die Zufahrt für Fahrzeuge wird bereits an anderer Stelle durch Poller oder andere geeignete Maßnahmen verhindert.

Frau **Mandt** bedankt sich für die Vorstellung und fragt nach, ob für jede einzelne Maßnahme ein Ratsbeschluss erforderlich sein wird.

Herr **Schön** ergänzt die Frage dahingehend, in welchem Umfang die Bürgerinnen und Bürger Wilhelmshavens in die weitere Planung einbezogen werden können.

Herr **Marušić** stellt klar, dass es sich um eine sehr bedeutende Planung für die Stadt Wilhelmshaven handelt, die in drei Ausschüssen vorgestellt wird. Für die weitere Planung sind im Nachtragshaushalt Mittel in Höhe von 90.000 Euro eingestellt worden. Sollte die Planung fortgeführt und weiter detailliert werden, wird ein neuer Antrag gestellt werden, ebenso für künftige Förderanträge. Der Rat wird sich daher regelmäßig mit dieser Thematik befassen; mit der heutigen Beratung wird der Grundstein für das weitere Vorgehen gelegt.

Frau **Schun** nimmt zur Bürgerbeteiligung Stellung und weist darauf hin, dass es sich hierbei nicht um eine frei gestaltbare Grünfläche, sondern um einen Deich mit Schutzfunktion handelt. Viele Maßnahmen sind daher nicht umsetzbar. Eine umfassende Bürgerbeteiligung kann zu Erwartungen führen, die aus Gründen des Deichschutzes nicht erfüllbar sein werden. Dennoch wird geprüft, inwieweit eine

Einbindung der Bevölkerung in Abstimmung mit dem Deichschutz und dem NLWKN möglich sein wird.

Herr **Schön** merkt an, dass gleichwohl 6 Mio. Euro ausgegeben werden.

Herr **Peichert** betont, dass er nicht einen Lift, sondern eine Rampe ins Wasser bevorzugt.

Herr **Fischer** bedankt sich für die Vorlage und spricht sich in Bezug auf die Bürgerbeteiligung eher für eine transparente Bürgerinformation aus, da die Deichsicherheit im Vordergrund steht.

Herr **Schön** diskutiert das Projekt noch intern in der SPD und enthält sich heute.

Frau **Weinstock** begrüßt die Vorlage ebenfalls, kündigt jedoch an, dass sich ihre Gruppe enthalten wird, da die parteiinterne Abstimmung noch aussteht. Die Deichsicherheit hat oberste Priorität.

Beschluss: Abstimmung: 4 Ja-Stimmen, 4 Enthaltungen - einstimmig

Die Verwaltung wird beauftragt die Planung von Maßnahmen zur touristischen Weiterentwicklung am Südstrand, im Zuge der Deckwerkserneuerung des NLWKN, aktiv in Zusammenarbeit mit dem NLWKN weiter zu bearbeiten und erforderliche Planungsaufträge zu erteilen.

5 Mitteilungen und Anfragen

5.1 Quartalsbericht FNP 2045

Frau **Dirks** stellt Tagesordnungspunkt 5.1 vor.

Herr **Bulla** erkundigt sich, ob nach der Auftaktveranstaltung noch weitere Veranstaltungen geplant sind?

Frau **Dirks** erläutert, dass es sich um ein informelles Verfahren mit einer allgemeinen Auftaktveranstaltung handelt. Anschließend werden die Stadtteile kontaktiert und bestimmte Zielgruppen, insbesondere auch Kinder, einbezogen. Daraufhin folgen Fachwerkstätten. Nach Abschluss dieser Schritte wird eine abschließende Veranstaltung durchgeführt, in der alle Ergebnisse ausgewertet und zusammengefasst werden.

5.2 Bauvorhaben tom-Brok-Str. 2

Herr **Brunken** stellt das Neubaubauvorhaben in der tom-Brok Straße 2 vor.

Frau **Klibert** fragt nach der Höhe des Gebäudes.

Herr **Brunken** antwortet, dass die Höhe etwa 14,80 Meter betragen wird und sich die Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügen soll.

Herr **Werner** fragt, ob es sich hierbei um eine reine Planung handelt oder die Umsetzung bereits begonnen hat.

Herr **Marušić** informiert, dass die Baumaßnahmen bereits gestartet wurden.

Frau **Weinstock** erkundigt sich, ob ein Keller vorgesehen ist.

Herr **Brunken** antwortet, dass kein Keller geplant ist.

5.3 Regionales Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven - Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 (REHK)

Frau **Dirks** stellt Top 5.3 vor.

Herr **Schön** erkundigt sich, ob weiterhin ansiedlungswillige Unternehmen existieren.

Frau **Dirks** bestätigt dies.

Herr **Werner** fragt, ab wann bei diesem Projekt mit dem Spatenstich gerechnet werden kann.

Frau **Dirks** erläutert, dass das Bebauungsplanverfahren im kommenden Jahr durchgeführt wird. Die anschließende Baugenehmigung sowie die Erschließung werden zusätzliche Zeit beanspruchen, da ebenfalls eine Straße von der Bundesstraße abgeführt und gebaut werden muss.

Herr **Werner** erkundigt sich, wann das Unternehmen XXX-Lutz erstmals eine Anfrage gestellt hat, und betont, dass den Investoren künftig signalisiert werden soll, dass die Stadt eine Umsetzung des Gebietes in einer realistisch kurzen Zeitschiene ermöglichen möchte.

Frau **Dirks** antwortet, dass die erste Anfrage 2017 erfolgt ist. In der Zeit von 2019 bis 2022 ist jedoch wenig passiert.

5.4 Weitere Mitteilungen und Anfragen

Frau **Mandt** erkundigt sich nach dem Sachstand zum ehemaligen Königreichssaal und der Einrichtung der Flohmarkthalle, ein Prüfauftrag wurde vor etwa zehn Monaten angefragt.

Herr **Brunken** berichtet, dass ein Bauantrag eingegangen ist und genehmigt wurde. Das Gebäude wird vorübergehend anderweitig genutzt. Es hat bislang keine Veranlassung gegeben, einzugreifen. Sollte bisher noch nichts umgesetzt worden sein, wird dem nachgegangen werden.

Herr **Brandt** weist darauf hin, dass eine temporäre Nutzung damals erlaubt wurde, und fragt, wie lange diese temporäre Nutzung genehmigt ist.

Herr **Brunken** erklärt, dass es sich ursprünglich um eine Nutzung ohne Genehmigung handelte. Ein Bezirkssachbearbeiter wird beauftragt, den Sachverhalt zu prüfen.

Herr **Amerkamp** informiert, dass eine Hinweisbekanntmachung der NSTBV in der WZ und im Amtsblatt Wilhelmshaven veröffentlicht wird. Dabei geht es um das Planfeststellungsverfahren der Tennet TSO GmbH für die 380-kV-Leitung Sengwarden-Sande, die 380-kV-Leitung Sande-Conneforde Ost sowie die Anbindung der 380-kV-Leitung Fedderwarden-Conneforde an das Umspannwerk Sande. Die Unterlagen sind ab dem 12.12. einsehbar und auch auf der Internetseite der Stadt verfügbar.

Frau **Mandt** fragt, ob es sich dabei um den Abschnitt Süd (WiCo 2) handelt?

Herr **Amerkamp** bestätigt dies.

Frau **Weinstock** erkundigt sich nach den Sachständen zum Karstadt Gebäude und zum Ehrenwortplatz.

Herr **Marušić** informiert, dass für das Karstadt Gebäude eine Baugenehmigung erteilt wurde, bisher jedoch keine Baumaßnahmen erfolgt sind. Für den Ehrenwortplatz liegt ebenfalls kein neuer Sachstand vor.

Herr **Brandt** erkundigt sich nach den Fristen für die Baumaßnahme am Karstadt Gebäude.

Herr **Schön** ergänzt, dass in Wilhelmshaven seit Jahren viele Investoren Präsentationen im APB vorstellen, bisher jedoch viele Projekte noch nicht umgesetzt wurden.

Herr **Brunken** erklärt, dass Baugenehmigungen eine Gültigkeit von drei Jahren besitzen. Innerhalb dieses Zeitraums muss mit der Baumaßnahme begonnen werden.

Herr **Schön** fragt nach dem Sachstand Minenlagerhäuser und dem Bebauungsplan Schlachthofgelände.

Frau **Wilms** informiert, dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Schlachthofgelände ein Durchführungsvertrag geschlossen wurde und die Fristen des Vertrags weiterhin eingehalten sind.

Frau **Weinstock** kritisiert, dass damals bekannt gewesen ist, dass der Investor die Bauvorhaben finanziell nicht sofort umsetzen konnte. Dennoch ist der Planung zugestimmt worden.

Herr **Werner** regt an, künftig im Vorfeld Regelungen zu prüfen, um zu bewerten, ob die Finanzierung solcher Projekte realistisch sein wird. Hinsichtlich des Ehrenwortplatzes muss im Rat geklärt werden, ob die Stadt das Grundstück nicht selbst erwerben sollte.

Frau **Mandt** ergänzt, dass in der Vergangenheit Mittel aus dem Wirtschaftsplan für einen Kauf bereitgestellt wurden. Das Angebot ist jedoch nicht angenommen worden, da der geforderte Kaufpreis weit über dem Verkehrswert lag, den die Stadt nicht zu zahlen bereit gewesen war.

Herr **Schön** bedankt sich bei der Verwaltung, dem Stadtplanungsamt, dem Bauordnungsamt, dem Protokollführer sowie beim Stadtbaurat für die gute Zusammenarbeit im Ausschuss Planen und Bauen im Jahr 2025.

Herr **Marušić** zeigt sich erfreut und bedankt sich beim Vorsitzenden Herrn Schön für die gute Zusammenarbeit im Ausschuss für Planen und Bauen.

6 Öffentliche Anhörungen

Eine öffentliche Anhörung fand nicht statt.

Ende der Sitzung 18:00 Uhr

Marušić
Dezernent

Schön
Vorsitzender

Mayer
Protokollführer