

Wilhelmshaven, 07.08.2026

Fachbereich: FB 61 Stadtplanung und Stadterneuerung

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 149, 2. Änderung -Nordhafen Neu- Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Planen und Bauen

Verwaltungsausschuss

Rat

Sitzungstag

18.08.2026

24.08.2026

26.08.2026

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt aufgrund des § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149, 2. Änderung –NORDHAFEN NEU-. Die Vorlage ist als Anlage des Originalprotokolls Bestandteil der Niederschrift.

Amerkamp
Fachbereichsleitung

Sichtvermerk
OB

Marušić
Stadtbaurat

Begründung:

Mit Beschluss vom 21.08.2024 (Vorlagen-Nr. 199/2024) wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Nordhafen Neu“ eingeleitet. Anlass der Planung war die Anpassung eines Teilbereiches des Plangebietes an die tatsächlichen Entwicklungen im Nordhafen. Dabei sollte insbesondere die im Bebauungsplan Nr. 149 als Wasserfläche festgesetzte Landspitze am Ende der Hildesheimer Straße (Oldenburgkai) wieder ihrer ursprünglichen Bestimmung als Sondergebiet (SO) „Hafen“ zugeführt werden.

Bereits in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss des anfänglichen Bebauungsplanes Nr. 149 wurde ausgeführt, dass die damalige Planung maßgeblich durch die erwartete Ansiedlung von Offshore-Betrieben mit großem Flächenbedarf geprägt war. In diesem Zusammenhang waren umfangreiche infrastrukturelle Maßnahmen vorgesehen, unter anderem die Umgestaltung des Oldenburgkais zur Anlandung und Verschiffung von Komponenten sowie weitere Anpassungen der Flächenzuschnitte und Erschließungsstrukturen.

Die Entwicklungsziele des ursprünglichen Bebauungsplanes 149 konnten jedoch nicht umgesetzt werden. Insbesondere ist die geplante Ansiedlung der Jadewerke ausgeblieben. Ebenso wurden die hierfür vorgesehenen infrastrukturellen Maßnahmen, einschließlich der geplanten Schwerlasttrasse und der vorgesehenen Nordanbindung an die Schiene (Einstellung des Planfeststellungsverfahrens), nicht realisiert. Nach heutigem Stand ist auch künftig nicht mehr mit einer Umsetzung dieser Maßnahmen zu rechnen.

Die im Jahr 2024 eingeleitete 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 entspricht sowohl hinsichtlich des Änderungsbereichs als auch der Zielsetzung, nicht mehr den Anforderungen und Entwicklungsperspektiven, die sich zwischenzeitlich für den Bereich ergeben haben und die eine umfassendere Neuordnung und Aktualisierung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich machen.

Vor diesem Hintergrund kommt der Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung der hafenbezogenen Gewerbeflächen eine besondere Bedeutung zu. Hafenstandorte verfügen aufgrund ihrer unmittelbaren Anbindung an die seeseitige Infrastruktur über standortspezifische Qualitäten, die an anderen Standorten nicht oder nur eingeschränkt ersetzt werden können. Angesichts begrenzter Flächenpotenziale im Stadtgebiet und des interkommunalen Wettbewerbs mit anderen Hafenstandorten ist es erforderlich, die vorhandenen Flächen langfristig für hafenaffine Nutzungen zu sichern und an zukünftige Anforderungen anzupassen.

Der Nordhafen ist darüber hinaus durch gewachsene gewerbliche Strukturen geprägt. Die ansässigen Unternehmen stehen in vielfältigen wirtschaftlichen Beziehungen zueinander und bilden gemeinsam mit Zuliefer- und Dienstleistungsbetrieben ein über Jahre entstandenes Wirtschaftsgefüge. Die Sicherung geeigneter Entwicklungsmöglichkeiten dient daher nicht nur einzelnen Betrieben, sondern trägt auch zum Erhalt bestehender Wertschöpfungsketten und der Funktionsfähigkeit des Hafenstandortes insgesamt bei. Hinzu kommen veränderte wirtschaftliche, geostrategische und sicherheitspolitische Rahmenbedingungen, die der Leistungsfähigkeit und Anpassungsfähigkeit nationaler Hafenstandorte eine zunehmende Bedeutung beimessen. Die Stärkung bestehender Hafenstrukturen und die Vorhaltung geeigneter Flächenreserven gewinnen in diesem Kontext zusätzlich an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen so auszugestalten, dass auch künftig eine bedarfsgerechte Entwicklung hafenbezogener Nutzungen ermöglicht wird. Planungsrechtliche Besonderheiten wie eine hohe Ausnutzung der Flächen sind in Hafen- gebieten aufgrund der spezifischen betrieblichen Anforderungen sowie des Erfordernisses einer flächeneffizienten Nutzung regelmäßig anzutreffen und entsprechen der besonderen Funktion dieser Standorte.

Die vorliegende Planung trägt diesen Rahmenbedingungen Rechnung und dient der langfristigen Sicherung sowie der bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Nordhafens als leistungsfähiger Wirtschafts- und Hafenstandort.

Ziel der Planung:

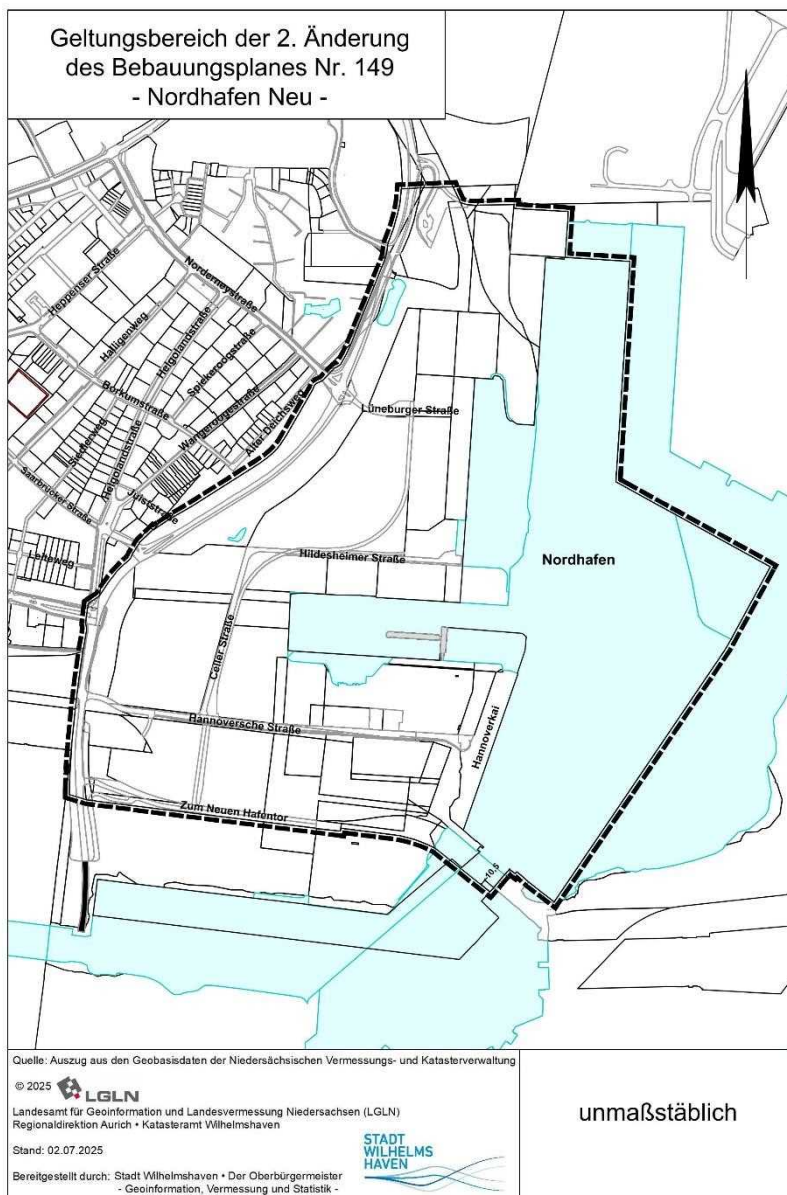
Mit der vorliegenden Planung soll der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklungen sowie der absehbaren Anforderungen fortgeschrieben werden. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen, nicht mehr erforderliche Festsetzungen zu überprüfen und die Voraussetzungen für eine langfristig tragfähige Nutzung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu sichern. Gleichzeitig sollen den ansässigen Betrieben verlässliche und zukunftsfähige Entwicklungsperspektiven eröffnet werden. Für eine sachgerechte Umsetzung der nachfolgend genannten Planungsziele wurde auch der Geltungsbereich angepasst; dieser umfasst nun einen deutlich größeren Bereich als in der ursprünglichen Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans.

Zu den Zielen gehören:

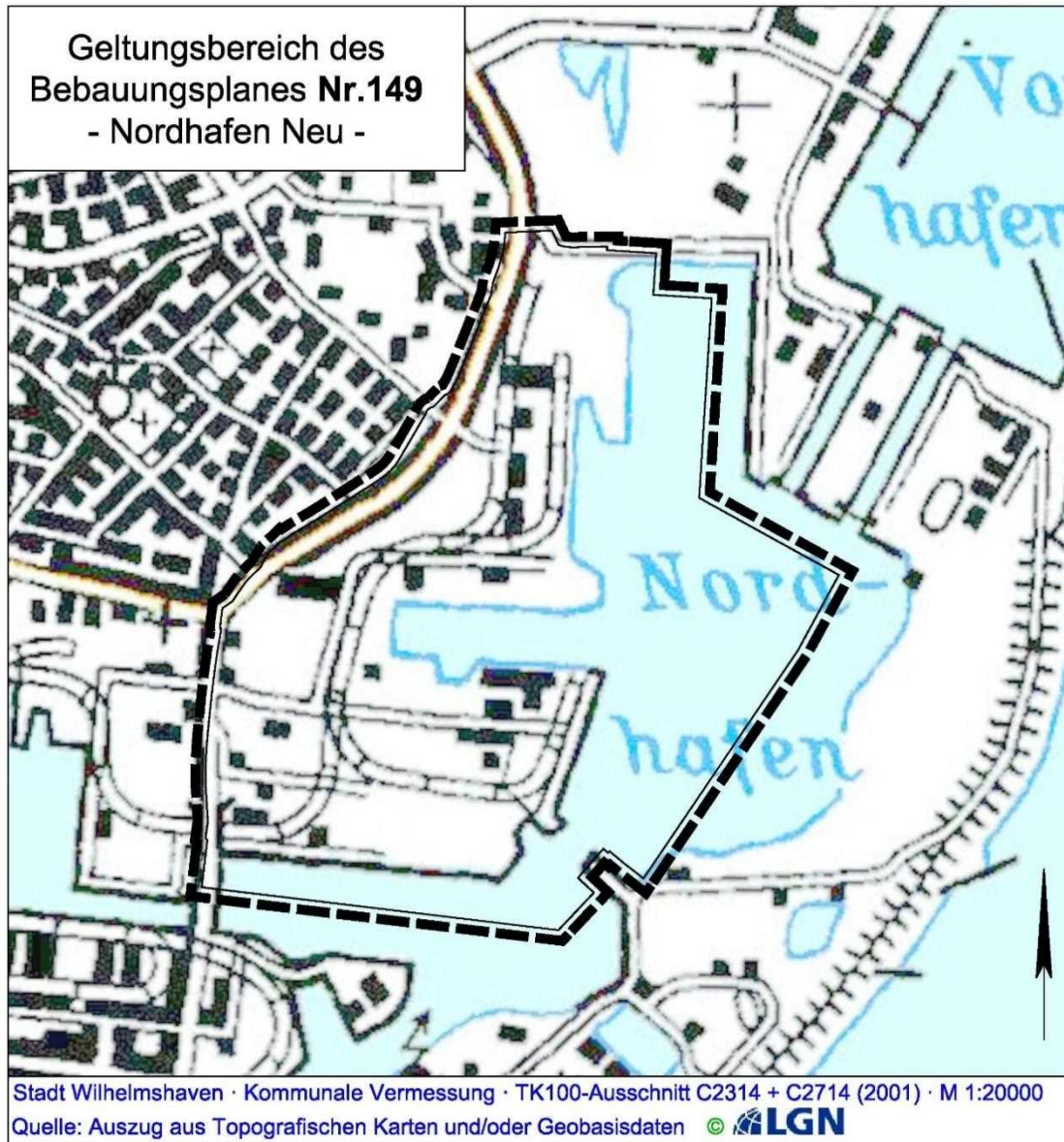
- Aktualisierung der infrastrukturellen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der nicht weiter verfolgten Schwerlasttrasse
- Wegfall einer festgesetzten Zufahrt im Westen des Plangebietes
- Fortentwicklung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten durch eine bedarfsgerechte Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ), um den Entwicklungsperspektiven des hafenbezogenen Gewerbes Rechnung zu tragen
- Überprüfung und Weiterentwicklung der schalltechnischen Festsetzungen mit dem Ziel einer ausgewogenen Berücksichtigung betrieblicher Anforderungen und immissionsschutzrechtlicher Belange
- Wiederherstellung der ursprünglichen planerischen Kategorisierung der Landspitze am Ende der Hildesheimer Straße durch die Rückführung der bislang als Wasserfläche festgesetzten Fläche in das Sondergebiet (SO) „Hafen“

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 -Nordhafen Neu- umfasst im Wesentlichen die Bereiche nördlich der Straße „zum neuen Hafentor“ und folgt weitgehend dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.037.212 m².



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 149 (RK 06.02.2016):



Die ursprünglich geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes beschränkte sich bezüglich des Geltungsbereiches auf die Landzunge am Ende der Hildesheimer Straße.



Kostenübernahme:

Planungskosten werden über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt. Die entstehenden Kosten werden von der Antragstellerin getragen.

Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ nein
☐ ja

1. Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr veranschlagt:

☐ ja
_____ Euro
_____ / _____ Teilhaushalt / Produkt
_____ / _____ Ertrags- / Aufwandskonto
_____ / _____ Einzahlungs- / Auszahlungskonto

☐ nein
über-/außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen
_____ Euro
_____ / _____ Teilhaushalt / Produkt
_____ / _____ Aufwand- / Auszahlungskonto

gedeckt durch
_____ / _____ Mehrerträge / Minderaufwendungen
_____ / _____ Teilhaushalt / Produkt
_____ / _____ Ertrags- / Aufwandskonto

2. Auswirkungen auf die Folgejahre:

☐ nein
☐ ja (Darstellung aus dem Investitionsprogramm bzw. Darstellung der mehrjährigen Finanzdaten)

Personelle Auswirkungen

☒ nein
☐ ja

1. Stellenplan im laufenden Jahr:

☐ Personalaufwendungen / -auszahlungen sind im Budget enthalten
☐ Stelle/n nach A__ bzw. __ TVÖD ist/sind im Stellenplan vorhanden

2. Stellenplan Folgejahre:

☐ Personalaufwendungen / -auszahlungen sind im Budget enthalten
☐ Im Stellenplan benötigte zusätzliche Stelle/n (A__ oder __ TVÖD)

Beteiligte Fachbereiche/Betriebe

☐ Keine
☐ Organisationsziffer oder Kurzbezeichnung
(wenn Fachbereiche oder Betriebe beteiligt waren)
☐ Stellungnahmen angefügt

Klimaauswirkungen:**1. Klimaschutzbewertung**

☒ entfällt/neutral
☐ erheblich positiv
☐ geringfügig positiv
☐ geringfügig negativ
☐ erheblich negativ

2. Klimaangepasstheit

☒ entfällt
☐ positiv
☐ ausgeglichen

☐ negativ

Strategieauswirkungen:

betrifft alle Vorhaben mit Projektcharakter

Bewertungsmatrix		0	3	5	7	10
0 = trifft nicht zu, 3 = trifft überwiegend nicht zu, 5 = trifft teilweise zu, 7 = trifft überwiegend zu, 10 = trifft vollständig zu						
Wir sind eine offene Gesellschaft mit einem starken Engagement für Mensch, Natur und Kultur.		☐	☐	☐	☐	☐
Wir erkennen relevante Transformationsprozesse und nutzen die sich daraus ergebenden Chancen.		☐	☐	☐	☐	☐
Wir sorgen für Lebensqualität, Wohlbefinden und touristische Erlebnisse.		☐	☐	☐	☐	☐
Wir sorgen für eine hochwertige und inklusive Bildung.		☐	☐	☐	☐	☐
Wir sorgen für Wertschöpfung in der Region und etablieren eine starke, nachhaltig agierende Wirtschaft.		☐	☐	☐	☐	☐
Wir verstärken die Zusammenarbeit in einer vernetzten und zugänglichen Region.		☐	☐	☐	☐	☐
Wir nehmen unsere besondere Verantwortung für das UNESCO-Weltnaturerbe Niedersächsisches Wattenmeer aktiv wahr.		☐	☐	☐	☐	☐
Summe		xx von 70				
Ergebnis	sehr hoch	hoch	mittel		niedrig	
	> 52	36-51	20-35		< 20	