



FNP2045 – Vorbereitende Konzepte

Stand Gewerbeflächenkonzept

Ricardo Peters

13.08.2026



Organisatorischer Stand

- Quantitative Bestandsaufnahme → abgeschlossen
- Ein Steckbrief für jedes Gewerbe- und gewerbliches Sondergebiet
- Herausfordernd: Zusammenführen von stringenter Methodologie, inhaltlich sinnvoller Betrachtung und Analyse im Kontext des FNP
- Viel inhaltlicher Abstimmungsbedarf, insb. Sonderbauflächen



Methodisches Vorgehen

- Identifizierung der FNP-relevanten Gewerbe und Sondergebiete
- Vor-Ort-Begehung und Nutzungskartierung (=tatsächliche Nutzung) auf Ebene von ALKIS-Maßstab
- Kartierung im Geoinformationssystem und Ergänzung relevanter Daten
 - » Nutzer
 - » Planungsrecht
 - » Eigentümerstruktur

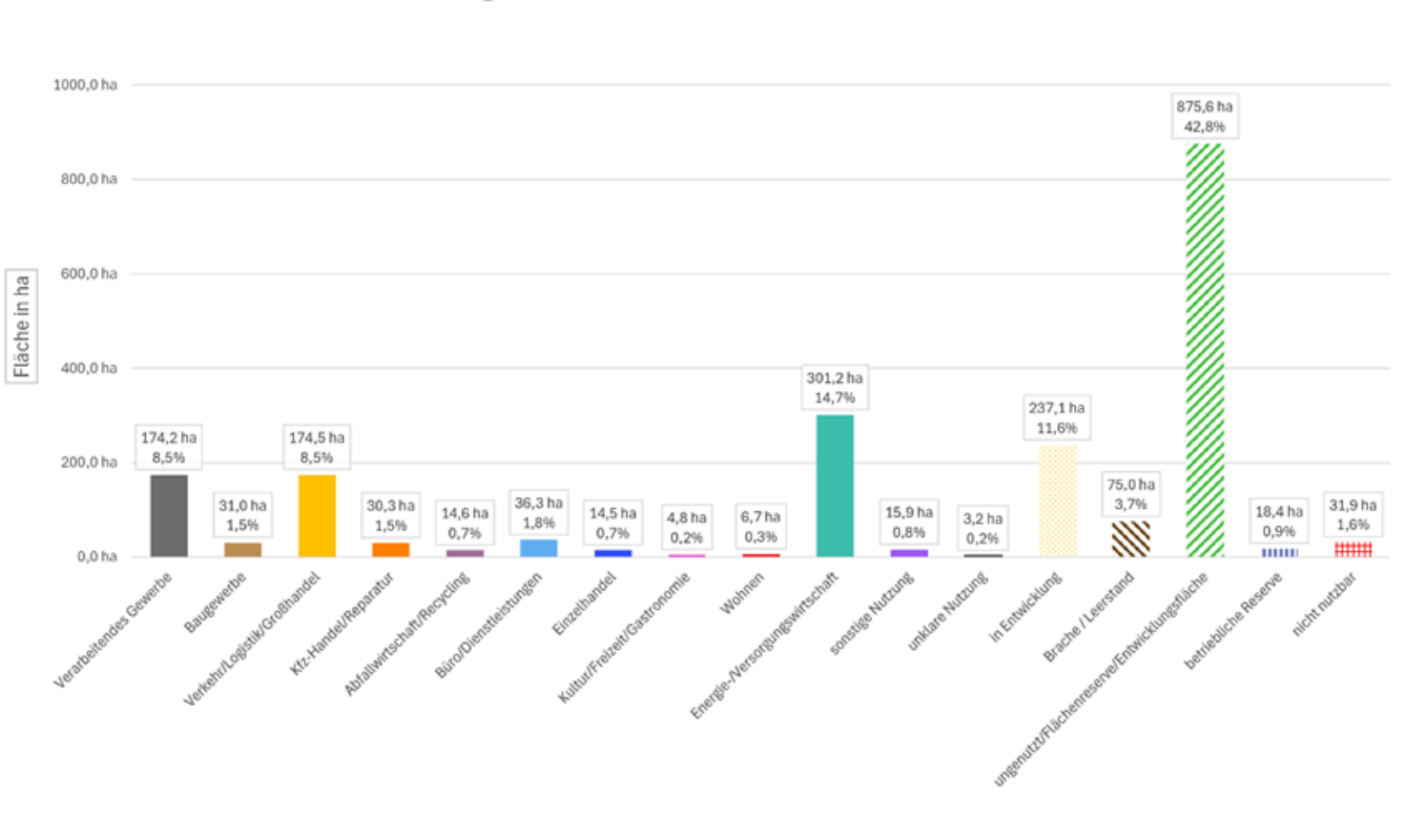


Inhaltlicher Sachstand - Grundlagen

- **Grundlage:** Gewerbliche Bau- + Sonderbauflächen im FNP
- Betrachtet werden Gewerbegebiete und Sondergebiete mit **gewerblicher Nutzung**
- Nicht betrachtet: Einzelhandelsstandorte und Sonderbauflächen, z. B. Einzelhandel, Wind und Freiflächen PV
- **Grodenflächen:** grundsätzlich berücksichtigt, aufgrund eingeschränkter Nutzbarkeit jedoch nicht als verfügbare Gewerbeflächen bewertet

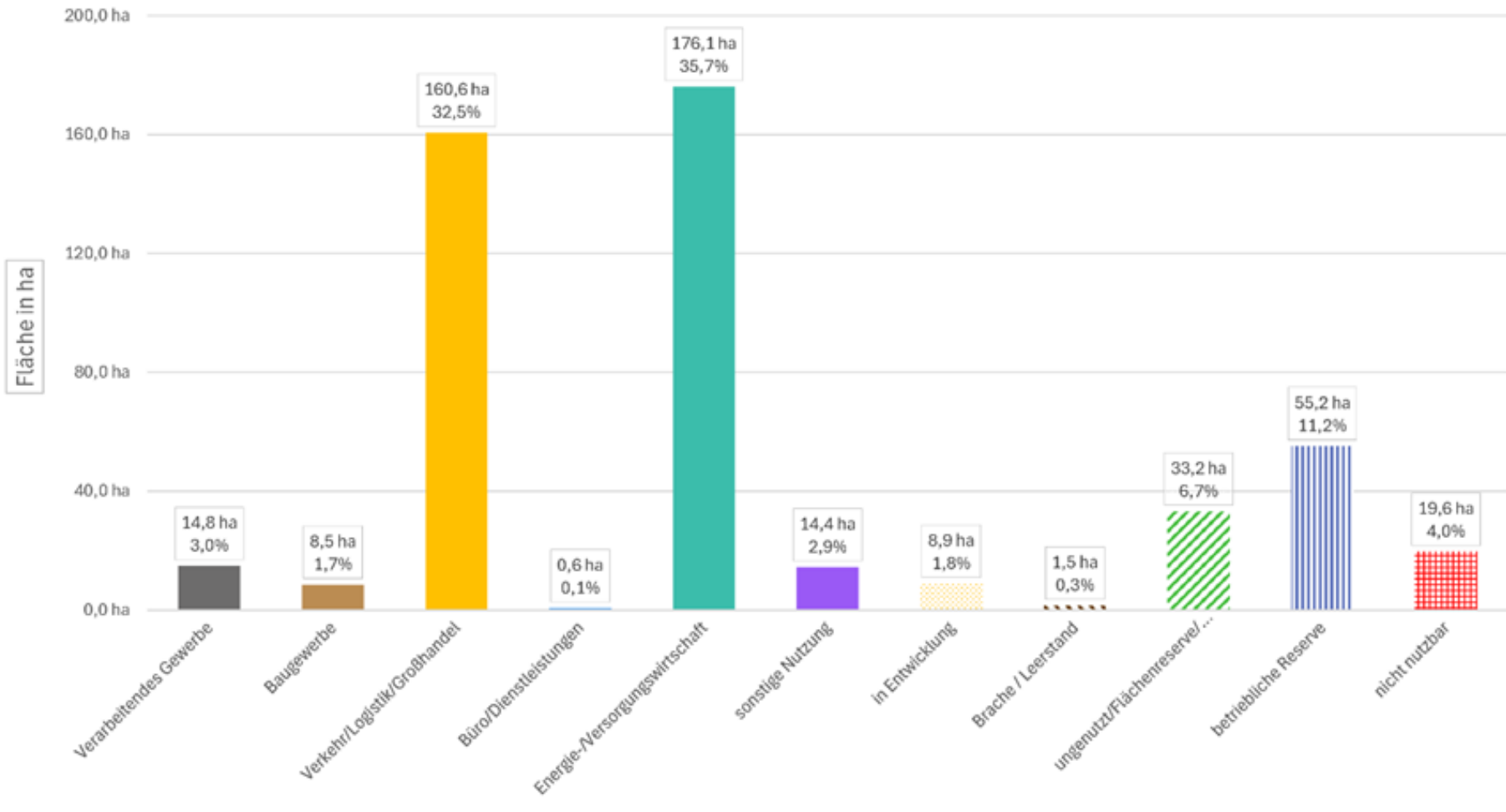
Gewerbeflächen Gesamt

Nutzungen in den GE und GI-Gebieten in WHV

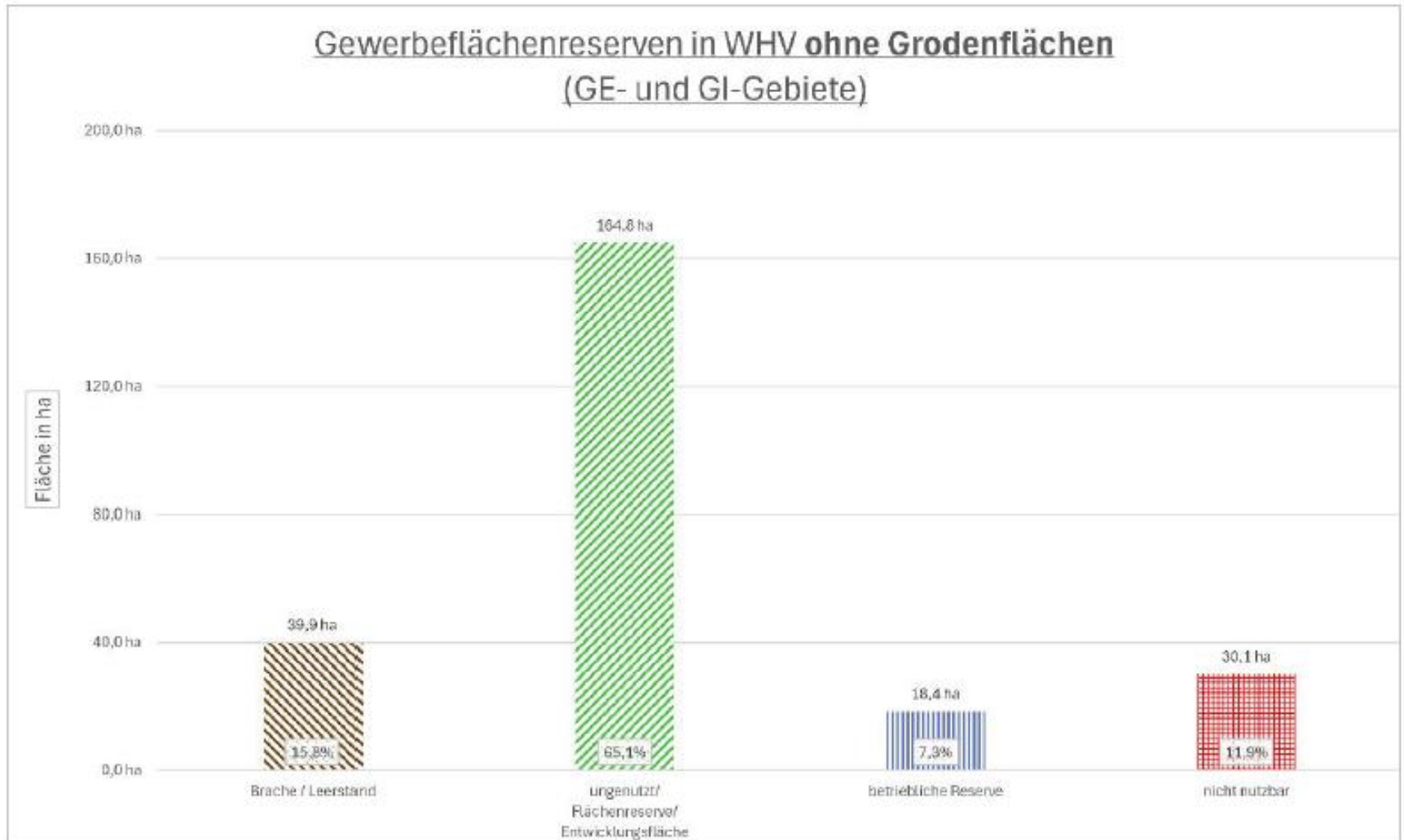


Sonderbauflächen Gesamt

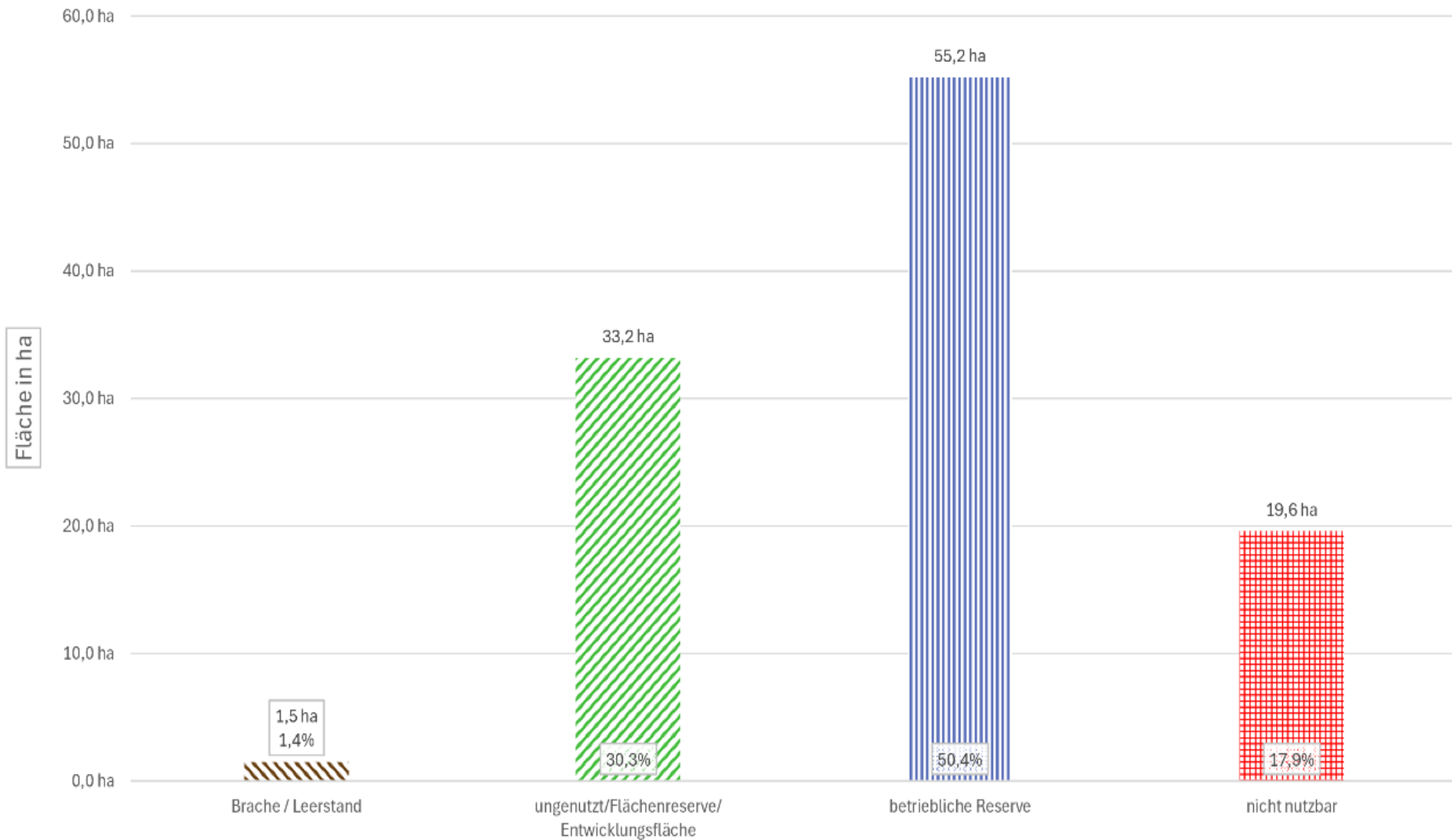
Nutzungen in den SO-Gebieten in WHV

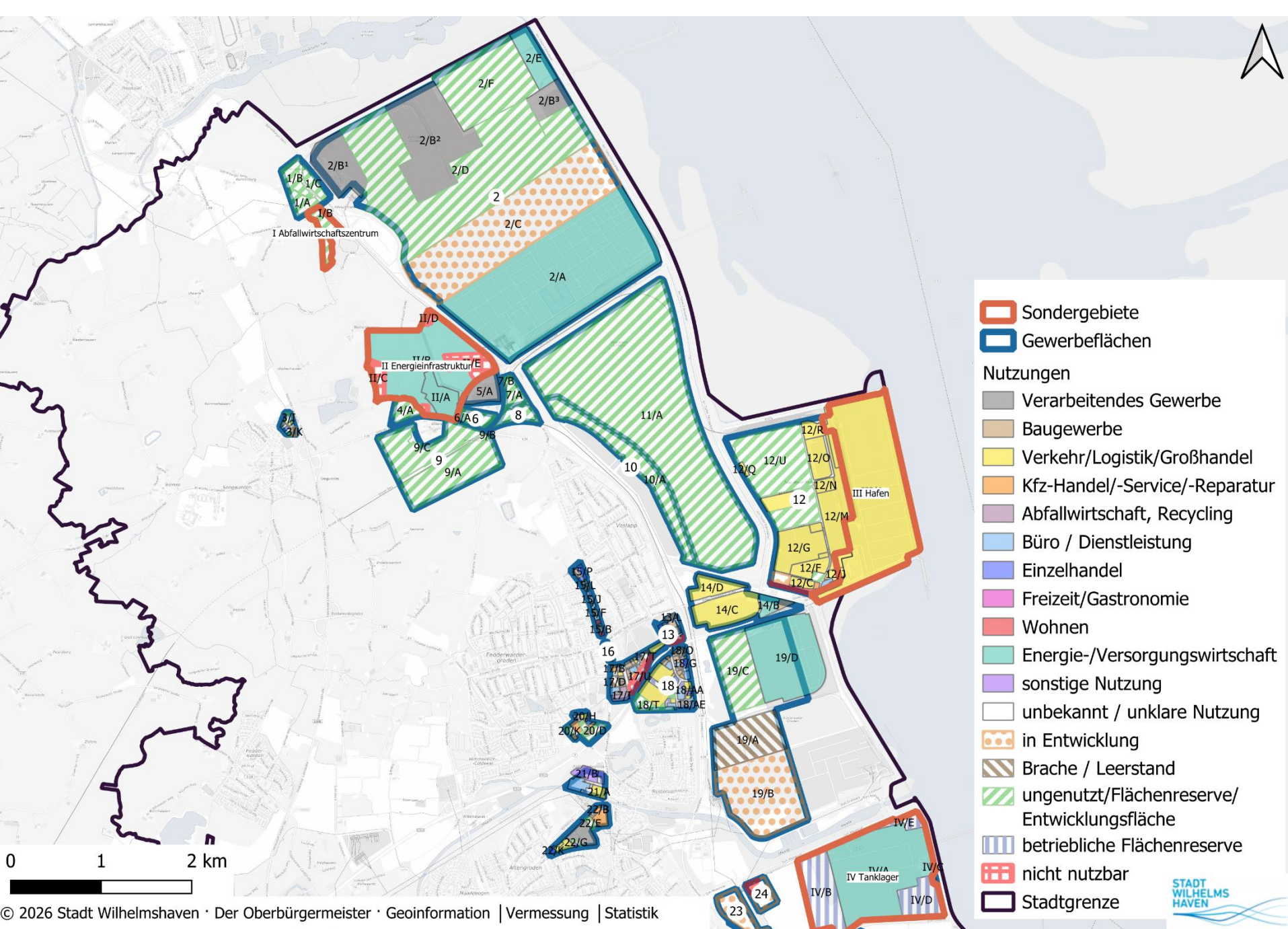


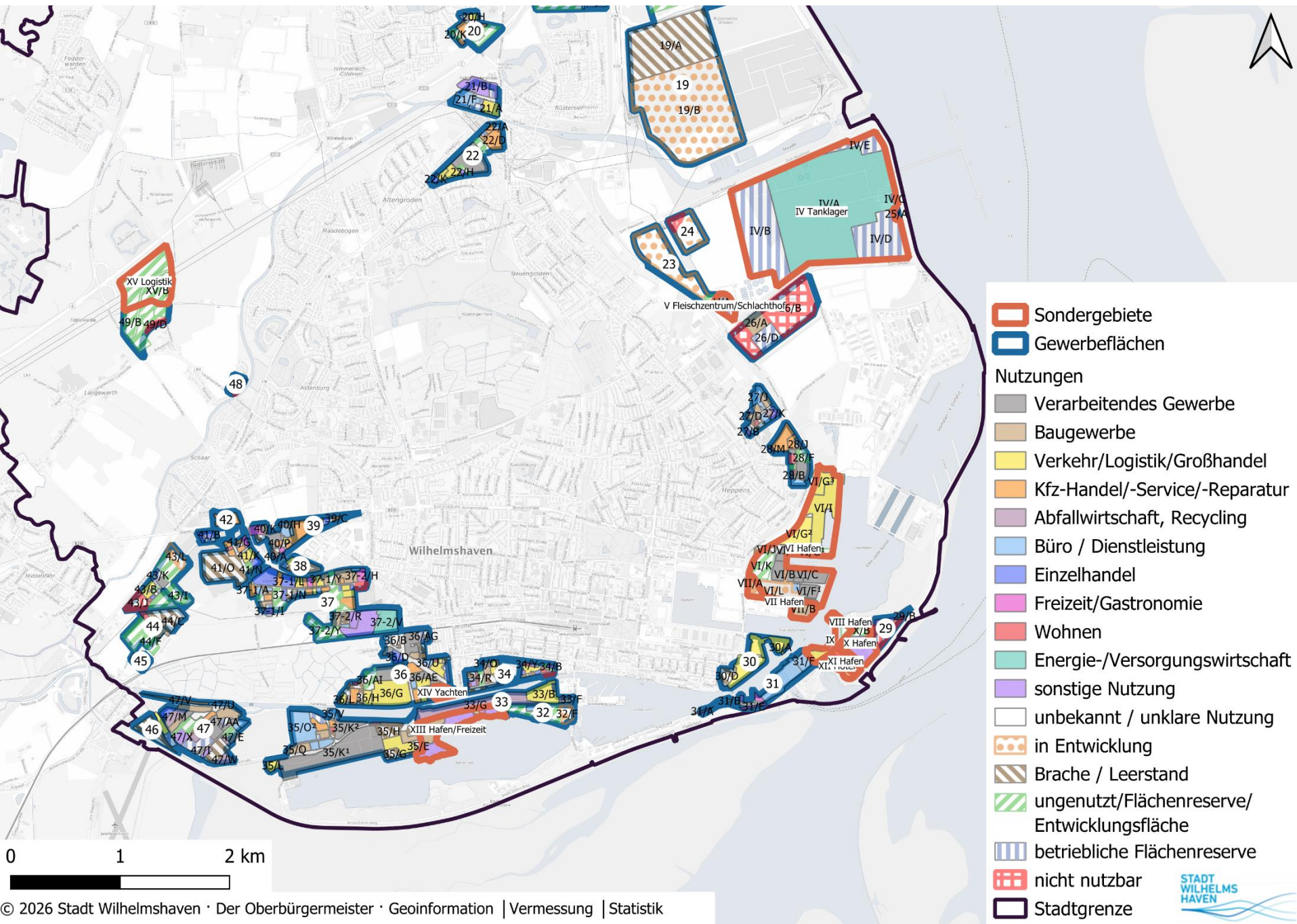
GE/ GI ohne Grodenflächen



Flächenreserven SO in WHV





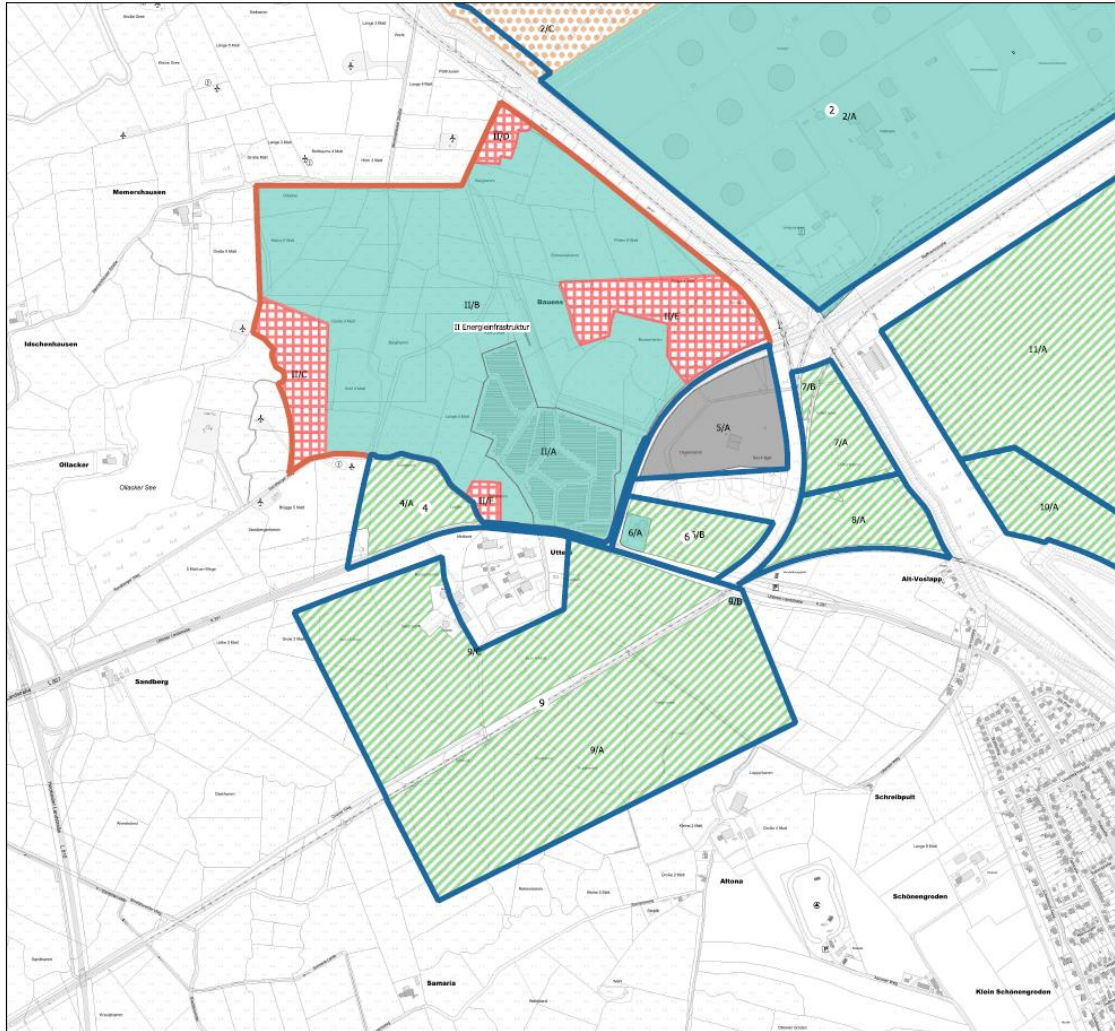


Beispiel Steckbrief

SO II Energieinfrastruktur und GE 4 – 9: Bereich Utterser Landstr. / Raffineriestr.

Kartenausschnitt	Merkmale:
	Nutzungsstruktur: • SO II: Solarfeld im Süden; die übrigen Flächen werden z.Zt. für den „Netzverknüpfungspunkt Wilhelms-haven 2“ bestehend aus Umspannwerk und Konver-tern baulich entwickelt • GE 4, 7, 8, u. 9: ungenutzte, nicht erschlossene ge-werbliche Entwicklungsflächen, z. Zt. Freiraum • GE 6: ungenutzte Flächenreserven / gewerbliche Entwicklungsflächen, z. Zt. Freiraum mit Ausnahme der südwestlichen Teilfläche (Fläche für Wasserver-sorgung) • GE 5: als Testzentrum für ein Kranbauunternehmen genutzt
Anmerkungen und Hinweise: • SO II: die umfangreichen, derzeit in Entwicklung befindlichen Flächen werden in der Bestandsaufnahme mit der geplanten Nutzung für Energiewirtschaft aufgenommen, da sie nicht mehr für andere Nutzungen zur Verfügung stehen • für die GE-Flächen 4, 7, 8, und 9 ist zu prüfen, ob die Zielsetzung der FNP-Darstellung weiterhin verfolgt wird; oder ob diese Flächen bzw. Teilflächen aus der FNP-Darstellung herausgenommen werden sollen.	Städtebauliche Struktur / Erscheinungsbild: • SO II: von großflächigen Anlagen zur Elektrizitäts-erzeugung (PV-Anlagen) und -umwandlung (Um-spannwerk, Konverter) geprägt • GE 4 u. 9: keine bauliche Struktur vorhanden; durch landwirtschaftliche Nutzung geprägter Frei-raum • GE 7 u. 8: keine bauliche Struktur vorhanden; land-schaftlich geprägter Freiraum • GE 6: Wasserversorgungsfläche: einzelnes Ge-bäude + 2 runde Behälter; ungenutzte Flächen landschaftlich geprägt mit Grünstrukturen • GE 5: überwiegend offenes Testgelände mit versie-gelten und unversiegelten Flächen und zwei Be-triebsgebäuden

Beispiel Steckbrief

**Stadt Wilhelmshaven**

Gewerbeflächenbestandsaufnahme

Grundstücksnutzung
Stand März 2026

-  Gewerbegebiete
 Sondergebiete

Nutzung Gewerbegebiete/
Sondergebiete

-  Verarbeitendes Gewerbe
-  Büro / Dienstleistung
-  Energie-/Versorgungswirtschaft
-  in Entwicklung
-  ungenutzt/Flächenreserve/
Entwicklungsfläche
-  nicht nutzbar

Gewerbegebiete
4+5+6+7+8+9

Sondergebiet II

Beispiel Steckbrief

Fläche 4 -

Bestandsaufnahme der Teilflächen

Flächenbezeichnung	Adresse	Hauptnutzung	Nutzer 1	Fläche [ha]	Planungsrecht	Eigentum	Anmerkungen
4/A	Utterser Landstraße	ungenutzt/Flächenreserve/Entwicklungsfläche	Entwicklungsfläche	5,5	Nur FNP-Darstellung	Dritte	

Fläche 5 -

Bestandsaufnahme der Teilflächen

Flächenbezeichnung	Adresse	Hauptnutzung	Nutzer 1	Fläche in ha	Pla_recht	Verfg_Eigentum	Anmerkungen
5/A	Raffineriestraße	Verarbeitendes Gewerbe	Manitowoc Produktprüfzentrum	9,0	GE - B-Plan Nr. 191, 2. Ä. (§ 30 BauGB)	Dritte	

Fläche 6 -

Bestandsaufnahme der Teilflächen

Flächenbezeichnung	Adresse	Hauptnutzung	Nutzer 1	Fläche in ha	Pla_recht	Verfg_Eigentum	Anmerkungen
6/A	Raffineriestraße	Energie-/Versorgungswirtschaft	GEW Trinkwasserversorgung	0,7	Fl. f. Vers. - B-Plan Nr. 191, 2. Ä. (§ 30 BauGB)	Dritte	
6/B	Raffineriestraße	ungenutzt/Flächenreserve/Entwicklungsfläche	Flächenreserve	4,9	GE - B-Plan Nr. 191, 2. Ä. (§ 30 BauGB)	Stadt WHV	Grundstück wird über Raffineriestraße erschlossen

Summe (Fläche in ha)

5,6

Beispiel Steckbrief

Fläche 9 - Bestandsaufnahme der Teilflächen							
Flächenbezeichnung	Adresse	Hauptnutzung	Nutzer 1	Fläche in ha	Pla_recht	Verfg_Eigentum	Anmerkungen
9/A	Utterser Landstraße	ungenutzt/Flächenreserve/Entwicklungsfläche	Entwicklungsfläche	39,5	Nur FNP-Darstellung	überwiegend Dritte/individuelle Randflächen - Stadt WHV	Gewerbliche Baufläche soll aufgehoben werden (Ratsbeschluss 08/2024)
9/B	Utterser Landstraße	Energie-/Versorgungswirtschaft	Trafostation	0,1	Nur FNP-Darstellung	Dritte	Gewerbliche Baufläche soll aufgehoben werden (Ratsbeschluss 08/2024)
9/C	Utterser Landstraße	ungenutzt/Flächenreserve/Entwicklungsfläche	Entwicklungsfläche	32,2	Nur FNP-Darstellung	überwiegend Dritte/individuelle Randflächen - Stadt WHV	Gewerbliche Baufläche soll aufgehoben werden (Ratsbeschluss 08/2024)

Summe (Fläche in ha)

71,8

SO II - Bestandsaufnahme der Teilflächen							
Flächenbezeichnung	Adresse	Hauptnutzung	Nutzer 1	Fläche in ha	Pla_recht	Verfg_Eigentum	Anmerkungen
II/A	Utterser Landstraße	Energie-/Versorgungswirtschaft	Freiflächenphotovoltaik	12,5	SO-PV-Flächen - B-Plan 191, 3. Ä (§ 30 BauGB)	Dritte	
II/B	Utterser Landstraße	Energie-/Versorgungswirtschaft	Tennet (Konverter und Umspannwerk)	73	SO-Konverter, Umspannwerk u. PV-Flächen - B-Plan 191, 3. Ä (§ 30 BauGB)	überwiegend Stadt WHV/im Süden tlw. Dritte	im Bau (Planung Konverter B-Plan 191 3AE)
II/C	Utterser Landstraße	nicht nutzbar		5,6	Grünfläche (p) - B-Plan 191, 3. Ä (§ 30 BauGB)	Stadt WHV	nicht nutzbar - B-Plan-Festsetzung als Grünfläche (p)
II/D	Utterser Landstraße	nicht nutzbar		1,4	Grünfläche (p) - B-Plan 191, 3. Ä (§ 30 BauGB)	Stadt WHV	nicht nutzbar - B-Plan-Festsetzung als Grünfläche (p)
II/E	Utterser Landstraße	nicht nutzbar		9,3	Grünfläche (p) - B-Plan 191, 3. Ä (§ 30 BauGB)	Stadt WHV	nicht nutzbar - B-Plan-Festsetzung als Grünfläche (p)
II/F	Utterser Landstraße	nicht nutzbar		0,8	Grünfläche (p) - B-Plan 191, 3. Ä (§ 30 BauGB)	Dritte	nicht nutzbar - B-Plan-Festsetzung als Grünfläche (p)



Weiteres Vorgehen

- **Flächenbewertung** anhand der Kriterien:
 - » Eigentümerstruktur
 - » Planungsrechtliche Grundlagen
 - » Politische Beschlüsse
- Ergänzende **qualitative Faktoren**:
 - » Erschließung
 - » Aufwand zur Herrichtung des Baulands
 - » Erarbeitung weiterer Faktoren mit GGS, WFG und StadtQuadrat
 - » Konkurrierende Planungen



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**