

Wilhelmshaven, 16.09.2026

Fachbereich: FB 61 Stadtplanung und Stadterneuerung

Beschlussvorlage

100. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.02.2026 -Großer Hafen West / Floating Homes - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Sitzungstag
Ausschuss für Planen und Bauen	29.09.2026
Verwaltungsausschuss	05.10.2026
Rat	07.10.2026

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, die Aufstellung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes - Großer Hafen West / Floating Homes – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.02.2026.

Amerkamp
Fachbereichsleiter

Sichtvermerk
OB

Marušić
Stadtbaurat

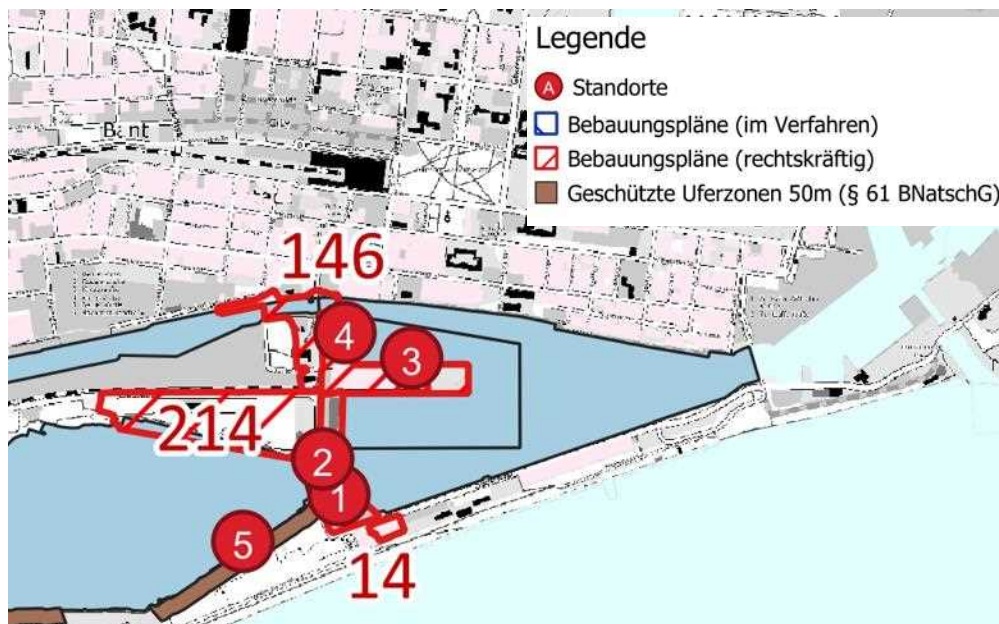
Begründung:

Mit Antrag vom 16. Januar 2026 hat der Rat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Urbanen Gebiets zur Ansiedlung von „Floating Homes“ im Bereich der Wiesbadenbrücke und des Grodendamms im Großen Hafen. Zur Umsetzung des verfolgten Planungsziels – dem Anlegen eines Gebiets für „Floating Homes“ als dauerhafte Wohn- und Feriennutzung – ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im großen Hafen geschaffen werden.

Die Standorte beziehen sich auf die Flächen 2, 3 und 4, die im APB am 09.09.2025 in der –"Standortuntersuchung Floating Homes" vorgestellt wurden:

- Großer Hafen, östlich Grodendamm (Standort **2**)
- Wiesbadenbrücke, großer Hafen (Standort **3**)
- Östlich Jadeallee, großer Hafen (Standort **4**)

Karte: Potenzielle Standorte für Floating Homes, Standortuntersuchung



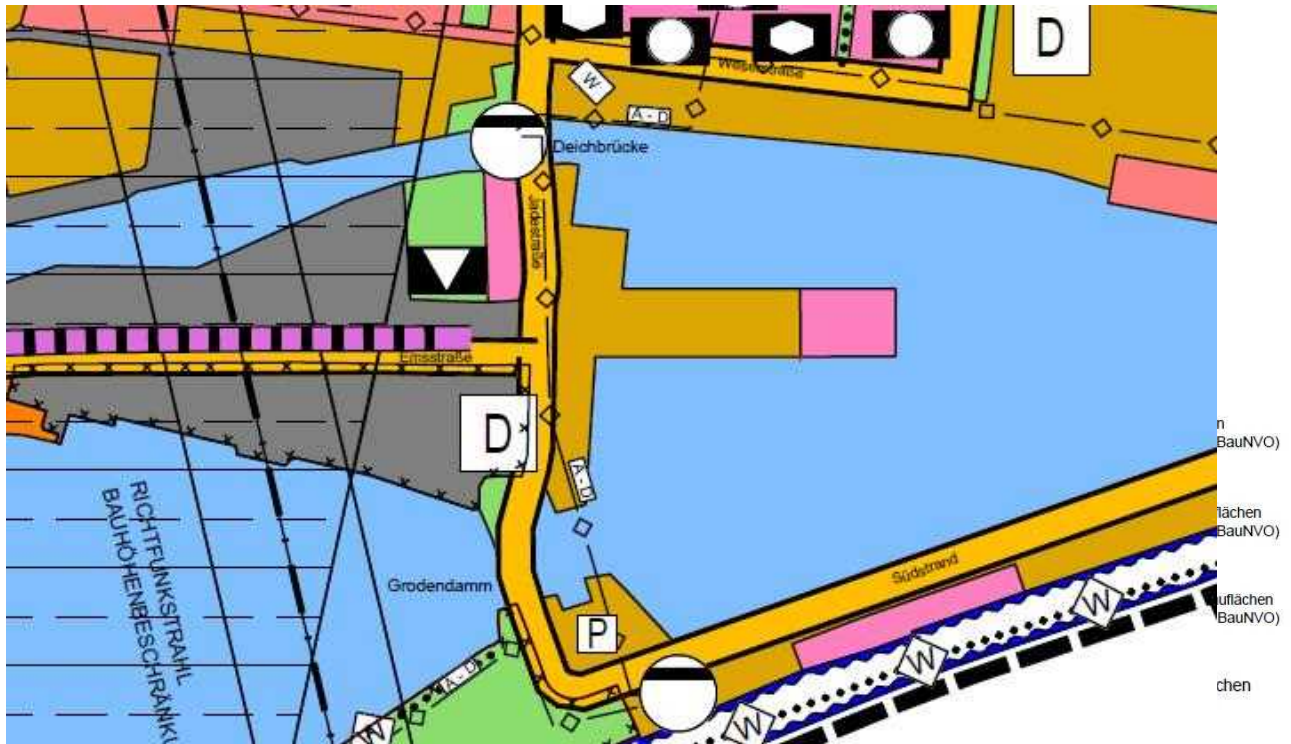
Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden verschiedene Standorte evaluiert. Dabei konnten drei Standorte als geeignet ermittelt werden: Die Wasserfläche östlich der Jadeallee (4) und nördlich der Wiesbadenbrücke (3), sowie die Wasserfläche östlich des Grodendamms (2).

Die Realisierung eines Quartiers mit Floating Homes bringt spezifische Anforderungen mit sich, die abhängig von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Voraussetzungen standortbezogen zu bewerten sind. Die Erschließung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über neu zu errichtende Steganlagen, die neben der fußläufigen Erreichbarkeit auch die technische Versorgung mit Strom, Wasser, Abwasser, Wärme und Telekommunikation sicherstellen. Dabei unterscheiden sich die für eine Floating-Homes-Nutzung geeigneten Standorte insbesondere hinsichtlich ihrer vorhandenen Infrastruktur, ihrer Erschließungsmöglichkeiten sowie der Verfügbarkeit von Stellplätzen. So stehen beispielsweise am Standort 2 Stellplätze zur Verfügung, während an den Standorten 3 und 4 keine entsprechenden Stellplatzmöglichkeiten vorhanden sind. Aufgrund dieser unterschiedlichen örtlichen Voraussetzungen ist für die einzelnen Standorte jeweils eine

differenzierte Betrachtung der Erschließung und der weiteren Rahmenbedingungen erforderlich.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt Wasserflächen dar. Diese sollen innerhalb des Geltungsbereiches in gemischte Bauflächen geändert werden. Im Parallelverfahren wird gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 232 – Großer Hafen / Nördlich Wiesbadenbrücke und östlich - aufgestellt (Vorlage 325/2026). Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung der o.g. Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 232 identisch. Gegenstand der Änderung sind jedoch ausschließlich die im Plangebiet gelegenen Wasserflächen.

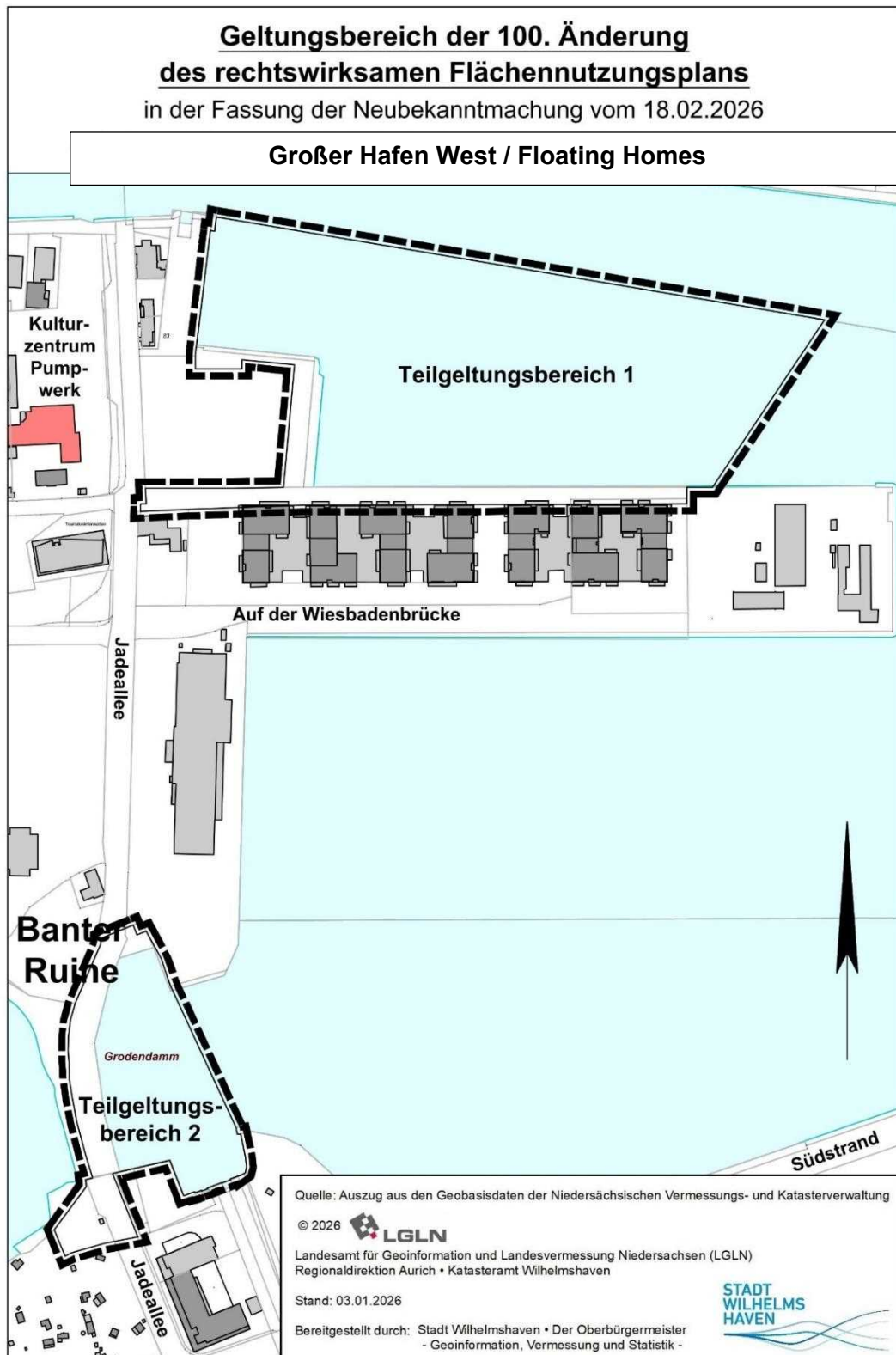
Karte: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



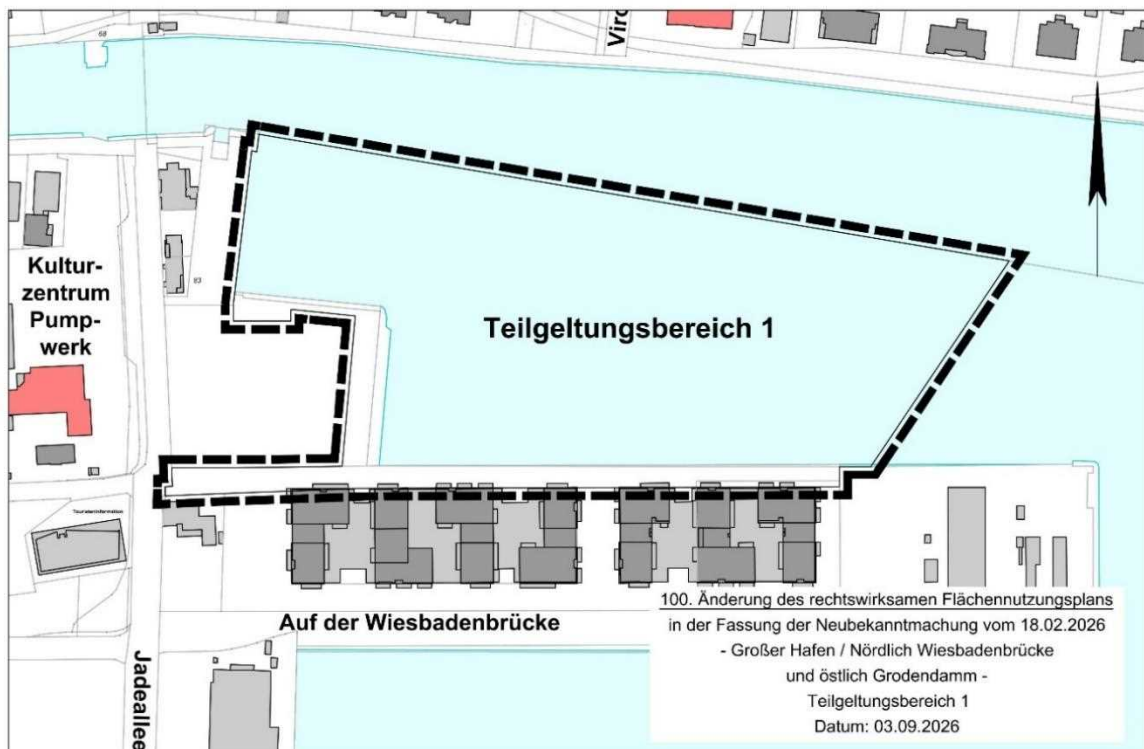
Ziel der Planung:

- Festschreibung der Standorte für Floating Homes
- Festschreibung der öffentlichen Erschließung
- Ausweisung von Stellplätzen (je nach Standort)
- Regelung zur Privaten Erschließung der Floating Homes

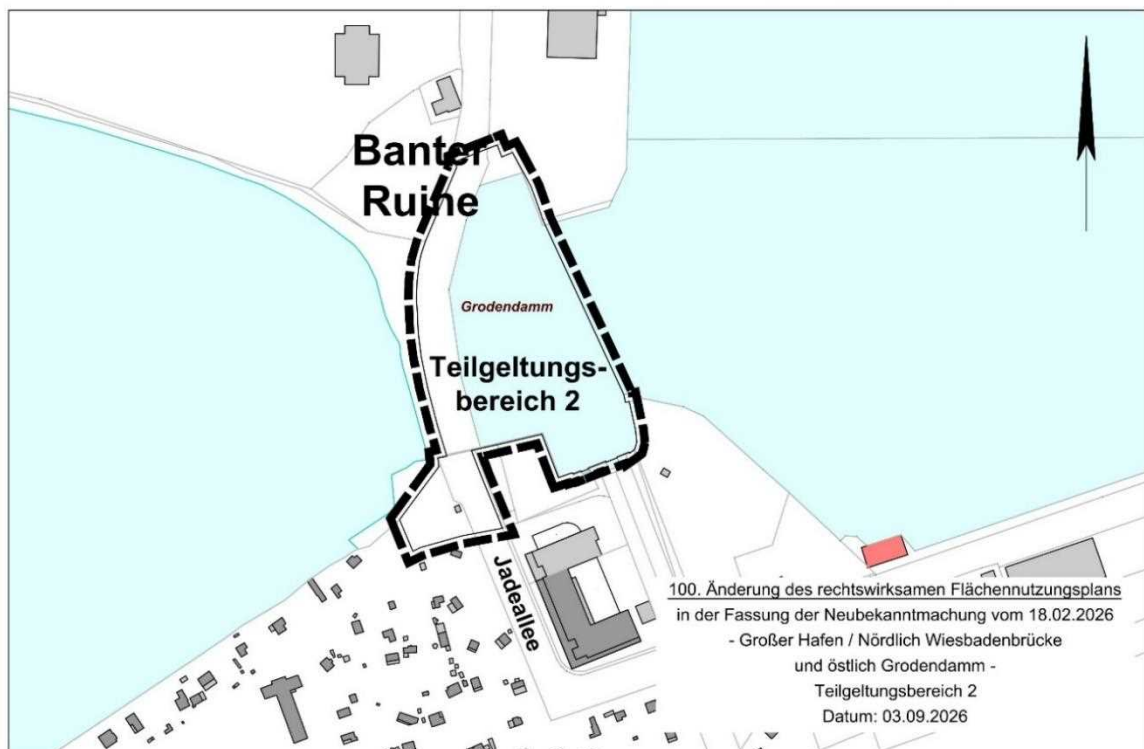
Geltungsbereich:



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 232 teilt sich in zwei Teilgeltungsbereiche auf.



Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst den Bereich nördlich der Wiesbadenbrücke und östlich der Jadeallee (Standort 3 + 4).



Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst den Bereich östlich des Grodendamms (Standort 2).
Kostenübernahme

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, Kosten für Gutachten etc. im weiteren Verfahren

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

2. Klimaangepasstheit

☒ entfällt**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	