

Wilhelmshaven, 16.09.2026

Fachbereich: FB 61 Stadtplanung und Stadterneuerung

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 228 -Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal- (mit Örtlicher Bauvorschrift), Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

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:

1. Den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 228– Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal – mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), einschließlich der Begründung und Umweltbericht in der vorliegenden Fassung.

2. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Umweltbericht sowie der sonstigen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats.

Die Vorlage ist Bestandteil der Niederschrift und dem Originalprotokoll als Anlage beigelegt.

Amerkamp
Fachbereichsleiter

Sichtvermerk
OB

Marušić
Stadtbaurat

Begründung:

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung der Neuordnung eines ehemals stärker gewerblich geprägten Quartiers zu einem urbanen Bereich mit Wohnnutzungen, Gewerbe, kulturellen Einrichtungen und prägenden Grünstrukturen und stellt eine Grundlage für die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs dar. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat am 24.05.2023 (Vorl. 92/2023) mehrheitlich gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt in der Zeit vom 10.03.2025 bis 09.04.2025; die Ergebnisse wurden im Entwurf berücksichtigt.

Das Plangebiet zwischen Weserstraße und Banter Deich ist durch eine Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen geprägt, die aufgrund bestehender Emissionen (u. a. Lärm, Gerüche und Luftschadstoffe) zu Nutzungskonflikten führt. Diese wirken sich sowohl auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch auf die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe aus.

Ziel der Bauleitplanung ist die städtebauliche Neuordnung und funktionale Gliederung des Plangebiets zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Standortsicherung und -entwicklung der gewerblichen Nutzungen.

Hierzu werden insbesondere Urbane Gebiete festgesetzt, um eine verträgliche und gemischte Nutzung entsprechend der örtlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Ergänzend wird im westlichen Plangebiet eine Wohnbaufläche ausgewiesen, um das Wohnangebot zu ergänzen und weiterzuentwickeln.

Der im Plangebiet vorhandene siedlungsstrukturell integrierte Nahversorgungsstandort sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen werden planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt.

Das entlang des Kanals vorhandene Gewerbegebiet wird in seiner Funktion gesichert und gestärkt, um die bestehenden gewerblichen Strukturen langfristig zu erhalten.

Die vorhandenen Grün- und Baumstrukturen werden als prägende und wirksame Elemente der Quartiersstruktur berücksichtigt und tragen zur Freiraumqualität sowie zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die zwei Sanierungsgebiete: „Westliche Südstadt“ und „Jadeallee“. Die damit verbundenen Maßnahmen und Ziele werden im Bebauungsplan 228 aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert.

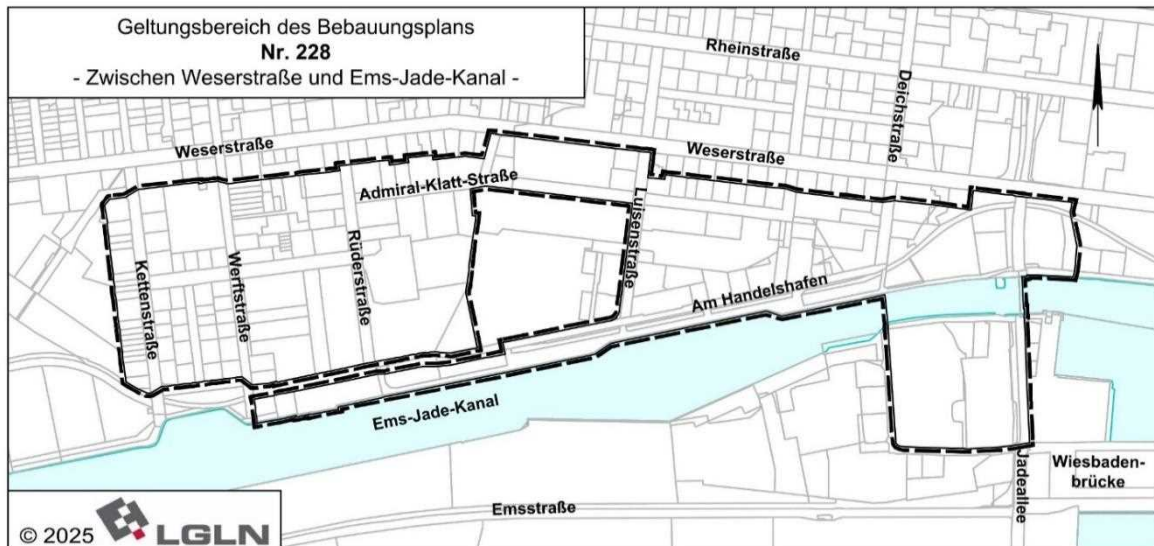
Ziel der Planung:

- Entwicklung eines urbanen Gebietes südlich der Weserstraße, zur Ermöglichung einer Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen.
- Sicherung der Gewerbeflächen nördlich des Ems-Jade-Kanals.
- Entwickeln von allgemeinen Wohnbauflächen westlich der Werfstraße, zum Erhalt unterschiedlicher Wohnbaustrukturen und Wohnformen.
- Sicherung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ zur Sicherung des siedlungsstrukturell integrierten Nahversorgungsstandortes.
- Sicherung von Gemeinbedarfsflächen zur Entwicklung und zum Erhalt des Kulturzentrums Pumpwerk, sowie für schulische und soziale Zwecke.
- Erhalten der identitätsstiftenden Baumalleen und Baumreihen, zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
- Sicherung der Sanierungsmaßnahmen und -Ziele der Sanierungsgebiete „Westliche Südstadt“ und „Jadeallee“.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 24,5 ha und liegt im Süden des Stadtviertels Bant innerhalb des gleichnamigen Stadtteils. Es lässt sich nördlich der Straße Banter Deich und südlich der Weserstraße verorten.

Im Westen wird es durch die Kettenstraße begrenzt. Die Ahm-, Oldebrügge-, Rüder-, Admiral-Klatt-Straße und die Straße „Am Handelshafen“ liegen nahezu gänzlich im Plangebiet und jeweils der südliche Bereich der Werft-, der Luise- und der Deichstraße. Im Osten wird das Plangebiet durch die Jadeallee eingerahmt.



Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (Vorlage 92/2023)	24.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Bürgerversammlung gem. §3 Abs.1 BauGB	10.03.-09.04.2025
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. §4 Abs. 1 BauGB	10.03.-09.04.2025
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. §4 Abs. 2 BauGB	
Entwurfs- und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet gem. §3 Abs.2 BauGB	geplant

Anlage:

– Entwurfsunterlagen (Planteil mit örtlicher Bauvorschrift, Begründung mit Umweltbericht, umweltbezogene Stellungnahmen)
- Gutachten

Hinweis: die Anlagen zum Bauleitplanverfahren (Gutachten, Kartierungen u.a.) werden mit der Beschlussvorlage zum „Entwurfsbeschluss“ als Anhang in das Rats-Informationssystem (RIS) eingestellt. Zum Abschluss des Verfahrens (Satzungsbeschluss, Feststellungsbeschluss) können diese Unterlagen unter diesem Link eingesehen werden, sie werden nicht ein zweites Mal in das RIS eingestellt.

Anlagen:

B228_Plan_Entwurf_2026-08-20-kopie
B40-5_Verdfll_Altlasten_wstl_Suedstadt
BP_228_FNP96_2024-009 Gutachten Schall 20-03-2026 - Kopie
gutachten_westl_Suedstdt_altlasten

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:

Klimaauswirkungen

1. Klimaschutzbewertung

x neutral

Es wäre gemäß § 9 Absatz 1 Satz 23b BauGB möglich, „bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ vorzuschreiben. So könnten die

Treibhausgasemissionen aus dem Gebäudesektor minimiert werden. Derartige Festsetzungen wurden jedoch nicht getroffen.
Der Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur ist hingegen positiv zu bewerten.

2. Klimaangepasstheit

x positiv

Im Rahmen des vorliegenden BPlan-Entwurfes werden umfassende Festsetzungen getroffen, die den Erhalt und die Sicherung von Grünflächen und Straßenbäumen vorschreiben. Darüber hinaus gibt es auch Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf Freiflächen und zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten. Besonders positiv hervorzuheben ist die Festsetzung zur Dachbegrünung auf allen Bauten bis zu einer bestimmten Dachneigung.

All diese Festsetzungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels, indem sie aktiv der Hitzebelastung in diesem teilweise stark verdichteten Bereich entgegenwirken und die Resilienz gegen Starkregenereignisse steigern.

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			