

Floating Homes Grundlagen – Anlage zum Aufstellungsbeschluss:
Bebauungsplan 232 - Großer Hafen / Nördlich Wiesbadenbrücke und östlich Grodendamm –
und
100. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der
Neubekanntmachung vom 18.02.2026

Inhalt

1.	Was sind Floating Homes?	2
1.1	Aspekte des Städtebaus	3
1.2	Planungsrechtliche Überlegungen	3
2.	Technische Ausstattung und Erschließung	4
2.1	Stellplätze.....	5
3.	Städtebauliche Einschätzung der Standorte 2, 3 und 4	5
3.1	am Grodendamm, Standort Nr. 2 gemäß Standortuntersuchung (Teilgeltungsbereich X)	5
3.2	Nördlich Wiesbadenbrücke und östlich Jadeallee; Standort Nr. 3 + 4 gemäß Standortuntersuchung (Teilgeltungsbereich X)	9

1. Was sind Floating Homes?

Floating Homes

Floating Homes (auch *Floating Houses*, Wasserhäuser oder Schwimmhäuser) sind dauerhaft zum Wohnen oder gewerblichen Wohnen (Ferienwohnungen) bestimmte, schwimmende Bauwerke mit einem festen Liegeplatz. Sie sind über Verankerungen oder Führungssysteme mit dem Gewässergrund oder dem Ufer verbunden und können sich dadurch an wechselnde Wasserstände anpassen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt in der Regel über den Liegeplatz mittels flexibler Leitungen für Strom, Trinkwasser, Abwasser sowie gegebenenfalls Telekommunikation. Floating Homes werden überwiegend auf schwimmfähigen Pontons errichtet und verfügen üblicherweise über keinen eigenen Antrieb.

Floating Homes sind baurechtlich grundsätzlich als Bauwerke und nicht als Wasserfahrzeuge zu betrachten. Ihr dauerhafter Nutzungszweck liegt im stationären Wohnen bzw. gewerblichen Wohnen.

Hausboot

Hausboote sind schwimmfähige Wasserfahrzeuge, die sowohl dem Wohnen als auch der Fortbewegung auf dem Wasser dienen. Im Gegensatz zu Floating Homes verfügen sie in der Regel über einen eigenen Antrieb und können ihren Liegeplatz selbstständig wechseln.

Zur Gewährleistung eines autonomen Betriebs verfügen Hausboote häufig über eigene Energieversorgungssysteme, Stromspeicher, Frischwasser- und Abwassertanks sowie weitere technische Einrichtungen. Dadurch sind sie nicht dauerhaft auf eine landseitige Ver- und Entsorgung angewiesen und können auch unabhängig von festen Liegeplätzen betrieben werden.

Wohnboot

Als Wohnboot werden Boote bezeichnet, die dauerhaft oder überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Sie verfügen in der Regel über keinen eigenen Antrieb und gelten daher nicht als selbstständig fahrfähige Wasserfahrzeuge. Im Gegensatz zu Floating Homes sind Wohnboote häufig ursprünglich als Boote konzipiert und später zu Wohnzwecken umgebaut oder entsprechend ausgestattet.

1.1 Aspekte des Städtebaus

Städtebauliche Voraussetzungen sind eine sichere Erschließung der Gebäude über Steganlagen, die dauerhafte Ver- und Entsorgung sowie die Gewährleistung einer ausreichenden Erreichbarkeit für Bewohner, Besucher und Rettungsdienste. Ebenso sind wasserrechtliche, naturschutzfachliche und gegebenenfalls schifffahrtsrechtliche Belange frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

Die konkrete Ausgestaltung eines Floating-Homes-Quartiers hat wesentlichen Einfluss auf dessen städtebauliche Qualität. Hierzu zählen unter anderem die Anzahl und Anordnung der Gebäude, die Gestaltung der Steganlagen, die Einbindung erforderlicher Technik- und Infrastrukturflächen sowie die Organisation des ruhenden Verkehrs. Ziel sollte es sein, ein funktional und gestalterisch schlüssiges Gesamtkonzept zu entwickeln, das sowohl den Anforderungen der künftigen Nutzer als auch den Belangen des Umfeldes gerecht wird.

Unter welchen Voraussetzungen ein Standort letztlich für Floating Homes geeignet ist, kann daher nur unter Berücksichtigung aller städtebaulichen, technischen, wasserrechtlichen und umweltbezogenen Rahmenbedingungen beurteilt werden. Die hierfür erforderlichen Untersuchungen erfolgen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der damit verbundenen Beteiligung der Fachbehörden sowie der Öffentlichkeit.

Floating Homes unterliegen im Hafenbereich neben den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen zusätzlichen Vorgaben der Hafenbehörde. Bei Planung und Betrieb sind insbesondere die Bestimmungen der Niedersächsischen Hafenordnung und der Besonderen Hafenordnung zu beachten. Die Nutzung der Floating Homes muss mit den Anforderungen an die Sicherheit und Ordnung des Hafenbetriebs vereinbar sein. Für die Nutzung der Gewässerflächen gelten besondere Regelungen.

1.2 Planungsrechtliche Überlegungen

Nach § 1.01 Nr. 11 der Binnenschifffahrtsstraßen-Ordnung (BinSchStrO) gelten Floating Homes als schwimmende Anlagen, da sie in der Regel nicht zur Fortbewegung bestimmt sind. Gleichzeitig sind sie bauordnungsrechtlich als bauliche Anlagen einzuordnen. Eine Verbindung mit dem Erdboden kann auch mittelbar bestehen und wird bei Floating Homes beispielsweise durch Verankerungen, Pfähle oder Stege hergestellt. Die mögliche Mobilität ist hierbei unerheblich, sofern die Anlage dauerhaft die Funktion eines Wohn-, Ferien- oder Wochenendhauses übernimmt. Maßgeblich ist dabei, ob das schwimmende Haus nach seiner Beschaffenheit, seinem Standort sowie den vorhandenen Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen den Eindruck vermittelt, dauerhaft an diesem Ort zu sein und somit ein Ersatz für ein ortsfestes Gebäude zu sein. Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit besteht die Notwendigkeit einer städtebaulichen Steuerung durch einen Bebauungsplan.

2. Technische Ausstattung und Erschließung

Die technische Ausstattung von Floating Homes ist maßgeblich von der gewählten Art der Ver- und Entsorgung sowie dem angestrebten Autarkiegrad abhängig. Grundsätzlich können die erforderlichen technischen Anlagen entweder überwiegend innerhalb des Floating Homes oder teilweise in landseitigen Technikgebäuden untergebracht werden.

Im Regelfall erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation über flexible Leitungen, die vom Liegeplatz zum Floating Home geführt werden. Ebenso wird das anfallende Schmutzwasser über entsprechende Leitungen in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet. Die flexiblen Leitungen ermöglichen es, Pegelschwankungen des Gewässers auszugleichen und gleichzeitig eine dauerhafte Versorgung sicherzustellen.

Die gebäudetechnischen Anlagen, wie Heizungs- und Warmwasserbereitung, Wärmepumpe, Lüftungsanlage, Elektroverteilung sowie Pumpen für die Trinkwasser- und Abwasserförderung (Hebeanlage), **können grundsätzlich innerhalb des Floating Homes installiert werden**. In diesem Fall beschränkt sich die landseitige Infrastruktur auf die Medienanschlüsse sowie gegebenenfalls einen Übergabeschacht oder Anschlusspunkt am Steg oder Ufer.

Alternativ können technische Einrichtungen ganz oder teilweise in einem landseitigen Technikgebäude untergebracht werden. Dies betrifft insbesondere zentrale Wärmeversorgungsanlagen, Wasseraufbereitungsanlagen, Druckerhöhungsanlagen oder elektrische Schalt- und Verteilanlagen. Bei mehreren Floating Homes kann eine zentrale Versorgung wirtschaftliche und betriebliche Vorteile bieten, da Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten gebündelt werden können und weniger technische Anlagen in den einzelnen Wohneinheiten erforderlich sind.

Welche Variante zur Anwendung kommt, hängt unter anderem von der Anzahl der Floating Homes, dem Energiekonzept, den örtlichen Gegebenheiten sowie den Anforderungen des Betreibers ab. Während einzelne Floating Homes häufig mit einer dezentralen Gebäudetechnik ausgestattet werden, werden bei größeren Anlagen oder Ferienhausanlagen zentrale Versorgungseinrichtungen an Land zunehmend wirtschaftlich und technisch sinnvoll. Im Rahmen der Standortplanung ist daher zu berücksichtigen, ob zusätzliche Flächen für Technikgebäude oder sonstige Infrastruktur an Land erforderlich sind oder ob sich die landseitigen Anlagen auf die Medienerschließung beschränken.

Für die anfallenden Abfälle sind geeignete Abfallbehälter bereitzustellen. Diese sollten in einem geschützten Bereich in der Nähe der Erschließungsstraße angeordnet werden, um eine einfache Erreichbarkeit sowie eine ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.

2.1 Stellplätze

In Niedersachsen besteht für Wohnungen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) grundsätzlich keine Verpflichtung mehr, Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Anders stellt sich die Situation bei einer touristischen Nutzung als Ferienhaus oder Ferienwohnung dar. Hier sind Stellplätze im Rahmen von Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Rahmen eines maritimen Quartierskonzeptes kann die Anzahl der Pkw-Stellplätze bewusst reduziert und der Schwerpunkt auf den Fuß- und Radverkehr gelegt werden. Hierfür sind ausreichend witterungsgeschützte Fahrradabstellanlagen (An Land oder auf einem Ponton) vorzusehen.

3. Städtebauliche Einschätzung der Standorte 2, 3 und 4

3.1 am Grodendamm, Standort Nr. 2 gemäß Standortuntersuchung (Teilgeltungsbereich 2)

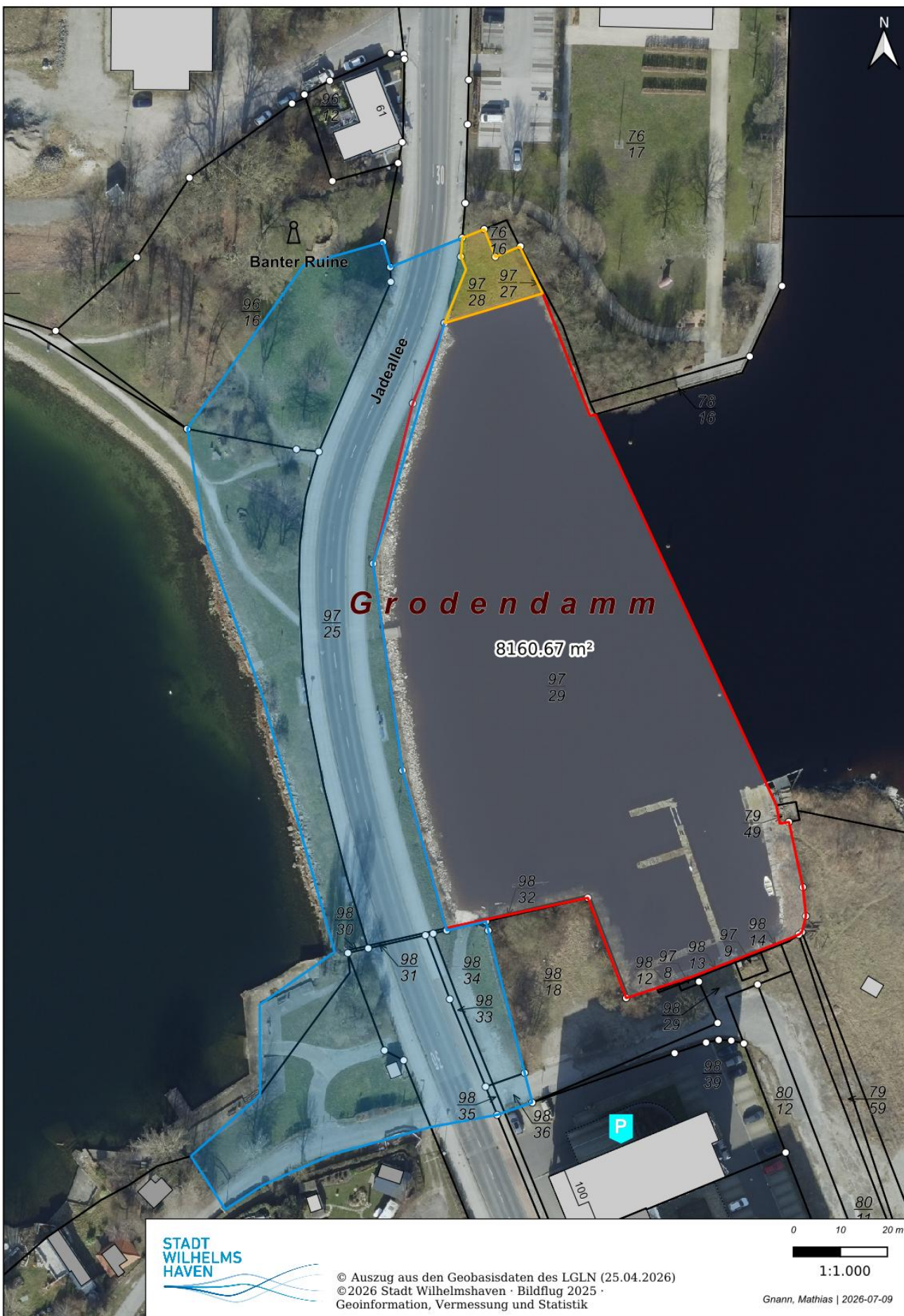
Der Standort südlich der Wiesbadenbrücke und östlich des Grodendamms befindet sich in einer teilweise geschützten, buchtartigen Lage am Großen Hafen. Westlich des Areals verläuft die Jadeallee, die als zentrale Verkehrsachse eine wichtige Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Südstrand für den motorisierten Individualverkehr sowie den Rad- und Fußverkehr darstellt. Im Norden grenzt das ATLANTIC Hotel Wilhelmshaven an das Gebiet an, während südlich das B&B Hotel Wilhelmshaven liegt. Nach Osten öffnet sich die Bucht zum Großen Hafen und ermöglicht eine direkte Anbindung an das Hafenbecken. Im Übergang zum Großen Hafen befinden sich mehrere Dalben, die die Einfahrt größerer Wasserfahrzeuge in die Bucht begrenzen bzw. verhindern. Dies ist insbesondere erforderlich, da der Große Hafen als Wendebereich für Marineschiffe im Zusammenhang mit der Nutzung der Entmagnetisierungsanlage dient.

Auf der Wasserfläche befinden sich im südlichen Bereich bestehende Steganlagen sowie eine Slipanlage zum Ein- und Aussetzen kleiner Boote. Nach aktuellem Kenntnisstand wird diese jedoch nicht mehr offiziell betrieben. Im östlichen Bereich des Areals, etwa auf halber Länge des Grodendamms, befindet sich außerdem eine Ein- und Ausstiegsstelle für Kajaks. Diese wird insbesondere von Wassersportlerinnen und Wassersportlern genutzt, um den

Grodendamm zu queren und zwischen dem Großen Hafen und dem Banter See zu wechseln. Außerdem dient der Bereich als Aufstell- und Bewegungsfläche der Feuerwehr.

Im Umfeld des Standortes bestehen grundsätzlich Möglichkeiten zur Herstellung von Stellplätzen sowie gebäudetechnische Nebenanlagen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Eigentumsverhältnisse sowie potenziell geeignete Flächen. Die rot dargestellte Wasserfläche kennzeichnet den für Floating Homes geeigneten Bereich und befindet sich im Eigentum der Stadt Wilhelmshaven. Nördlich daran schließt ein rund 215 m² großes Flurstück im Eigentum der Stadtwerke-Verkehrsgesellschaft Wilhelmshaven GmbH (SWWV) (gelb) an. Die angrenzenden Flächen im Norden und Osten gehören zur Hotelanlage.

Die blau dargestellten Landflächen befinden sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Wilhelmshaven. Im nördlichen Bereich schränkt die denkmalgeschützte Banter Ruine die Nutzungsmöglichkeiten ein. Entlang des Grodendamms fällt das Gelände nach Süden hin ab, sodass die Herstellung von Stellplätzen sowie gebäudetechnische Nebenanlagen voraussichtlich eine Verbreiterung des Dammes oder umfangreiche Geländeanpassungen erfordern würde. Im südlichen Bereich westlich der Jadeallee befinden sich eine Trafostation sowie eine stark frequentierte Badestelle, wodurch die Fläche eingeschränkt für Stellplätze geeignet erscheint. Östlich der Jadeallee befindet sich ein langgestrecktes Grundstück, das grundsätzlich Potenzial für Stellplätze oder gebäudetechnische Nebenanlagen bietet. Eine Nachfrage bei der Feuerwehr hat allerdings ergeben, dass dieses Grundstück ebenfalls als Aufstell- oder Bewegungsfläche für die Feuerwehr genutzt wird.



Zur besseren Veranschaulichung einer möglichen Entwicklung des Standortes wurden auf Grundlage eines konzeptionellen Entwurfs KI-gestützte Visualisierungen erstellt. Der dargestellte Entwurf zeigt eine beispielhafte schematische Anordnung von neun Floating Homes am Grodendamm.



3D-Visualisierung; mit KI erstellt; ungenaue Darstellung der tatsächlichen Umgebung

3.2 Nördlich Wiesbadenbrücke und östlich Jadeallee; Standort Nr. 3 + 4 gemäß Standortuntersuchung (Teilgeltungsbereich 1)

Nördlich der Wiesbadenbrücke und östlich der Jadeallee erstreckt sich eine großzügige Wasserfläche im Großen Hafen, die sich im Eigentum der Stadt Wilhelmshaven befindet. Auf dieser Wasserfläche liegen derzeit drei Schwimmpontons mit einer Größe von jeweils etwa 100 × 10 m. Diese sind aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands und der Unterhaltungskosten zukünftig nicht verwendbar und werden zurückgebaut.

Unmittelbar südlich schließt die Wiesbadenbrücke an, auf der in den vergangenen Jahren ein modernes Wohnquartier mit mehrgeschossiger Wohnbebauung entstanden ist. Lediglich die Flächen an der Spitze der Wiesbadenbrücke befinden sich noch im Eigentum der Bundeswehr. Langfristig ist vorgesehen, auch diesen Bereich einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die übrigen Entwicklungsflächen auf der Wiesbadenbrücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Spar + Bau Wilhelmshaven eG (grün). Entlang der Jadeallee ist zudem ein weiterer Bauabschnitt der Wohnbebauung vorgesehen. Nordwestlich des Untersuchungsgebietes grenzen private Grundstücke an, für die nach aktuellem Kenntnisstand über eine freizeit- bzw. tourismusorientierte Nutzung nachgedacht wird.

Da die Schwimmpontons abgebrochen werden, können die Floating Homes entlang der Kaikante platziert werden. Aufgrund der großen Wasserfläche gibt es eine große Flexibilität bei der Anordnung.

Zur besseren Veranschaulichung einer möglichen Entwicklung des Standortes wurden auf Grundlage eines konzeptionellen Entwurfs KI-gestützte Visualisierungen erstellt. Der dargestellte Lageplan zeigt eine beispielhafte schematische Anordnung von 18 Floating Homes an der Wiesbadenbrücke.



3D-Visualisierung; mit KI erstellt; ungenaue Darstellung der tatsächlichen Umgebung