STADT
WILHELMS
HAVEN

Bebauungsplan Nr. 228

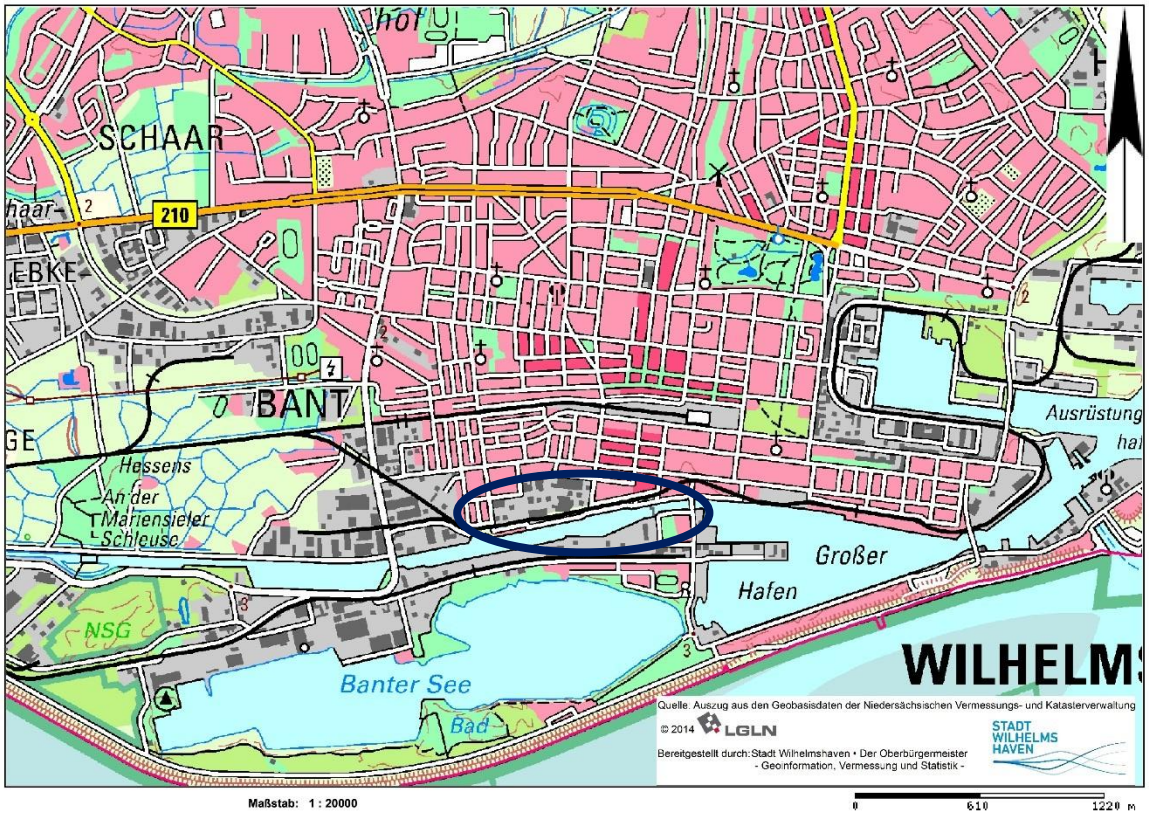
ZWISCHEN WESERSTRASSE UND EMS-JADE-KANAL

Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch)

und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

E N T W U R F

Stand: 22. September 2026



I N H A L T S V E R Z E I C H N I S :

TEIL I BEGRÜNDUNG ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

1 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIEL, PLANERFORDERNIS, VERFAHRENSART.....4

2 DAS PLANGEBIET.....6

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....6
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION.....7
2.2.1 BAUGESCHICHTLICHER HINTERGRUND..... 7
2.2.2 DERZEITIGE NUTZUNGEN..... 11
2.2.3 STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN..... 14
2.3. KARTENMATERIAL.....18
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....18
2.4.1 RAUMORDNUNG..... 18
2.4.2 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH VOM 01.09.2021)..... 19
2.4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN..... 23
2.4.4 BEBAUUNGSPLÄNE..... 24
2.4.5 DENKMALSCHUTZ..... 30
2.4.5.1 BODENDENKMAL..... 30
2.4.5.2 BAUDENKMAL..... 31
2.4.6 NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN)..... 34
2.4.7 SANIERUNGSGEBIET WESTLICHE SÜDSTADT WILHELMSHAVEN..... 34
2.4.8 STADTUMBAUGEBIET JADEALLEE WILHELMSHAVEN..... 35
2.5. ENTWÄSSERUNG.....36
2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR.....36
2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....36
2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR.....37
2.9. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN.....37
2.10. KAMPFMITTEL.....38
2.11. GUTACHTEN.....39

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....40

3.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG..... 40
3.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG..... 43
3.1.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN..... 45
3.1.4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: HÖHE..... 46
3.1.5 BAUWEISE..... 47
3.1.6 NEBENANLAGEN..... 47
3.2. VERKEHRSFLÄCHEN.....47
3.2.1 ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE..... 47
3.2.2 FUSS- UND RADWEGE..... 47
3.3. GRÜNFLÄCHEN.....48
3.3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN..... 48
3.3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN..... 49

3.4. IMMISSIONSSCHUTZ 49
3.4.1 OBJEKTBEZOGENE VERKEHRSLÄRM 49
3.4.2 GEWERBELÄRM 49
3.4.3 OBJEKTBEZOGENE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN 50
3.4.4 OBJEKTBEZOGENE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN AUßENWOHNBEREICHE 51
3.4.5 FREIZEITLÄRM 51
3.5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 51

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 52

5 FLÄCHENBILANZIERUNG 53

6 BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG 53

7 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 54

8 VERFAHRENSVERMERKE 55

8.1. RECHTSGRUNDLAGEN 56
8.2. VERFAHRENSÜBERSICHT 56
8.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT 56
8.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 57

9 UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER 58

10 HINWEISE 58

11 ANHANG 63

Teil II – Umweltbericht

Der Umweltbericht beginnt ab S. 64

Teil I BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIEL, PLANERFORDERNIS, VERFAHRENSART

Planungsanlass

Ausgangssituation ist ein sowohl durch Wohnnutzungen, als auch gewerbliche Nutzungen geprägtes Gebiet, in dem es infolge von Emissionen (Lärm, Gerüche, Luftschadstoffe) zu Nutzungskonflikten kommt. Diese beeinträchtigen Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe beidseitig des Jade-Weser-Kanals. Vor diesem Hintergrund besteht das Erfordernis, durch die verbindliche Bauleitplanung eine städtebaulich verträgliche Ordnung, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und zugleich betriebliche Entwicklungsperspektiven bietet, zusichern.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „Westliche Südstadt" und „Jadeallee". Der Bebauungsplan 228 dient zur Sicherung der festgelegten Sanierungsziele und Maßnahmen.

Planungsziel

- Entwicklung eines urbanen Gebietes nördlich des Ems-Jade-Kanals, zur Ermöglichung einer Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen.

Ein wesentliches Element dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung Urbaner Gebiete. Diese ermöglichen gegenüber klassischen Mischgebieten eine flexiblere Kombination von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, da sie nicht an ein starres Nutzungsverhältnis gebunden sind. Gleichzeitig tragen die im Vergleich zu Wohngebieten höheren zulässigen Immissionsrichtwerte den örtlichen Rahmenbedingungen Rechnung. Damit wird eine an die spezifische Lage angepasste, funktionsgemischte Quartiersentwicklung unterstützt.

- Sicherung eines Sondergebietes EHG zur Sicherung des siedlungsstrukturell integrierte Nahversorgungsstandortes.
- Sicherung von Gemeinbedarfsflächen, zur Entwicklung und zum Erhalt des Kulturzentrums Pumpwerk, sowie für schulische und soziale Zwecke.

Neben Wohnnutzungen und gewerblichen Angeboten sollen auch soziale und kulturelle Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden. In diesem Zusammenhang werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, insbesondere zur Sicherung und Entwicklung des Kulturzentrums Pumpwerk Wilhelmshaven sowie zur schulischen Nutzung. Der im Plangebiet vorhandene siedlungsstrukturell integrierte Nahversorgungsstandort wird planungsrechtlich gesichert, um die wohnortnahe Versorgung langfristig zu gewährleisten.

- Sicherung der Gewerbeflächen nördlich des Ems-Jade-Kanals.

Ergänzend dazu wird das entlang des Kanals vorhandene Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert[1] und in seiner Funktion gestärkt. Ziel ist es, bestehende gewerbliche Strukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze langfristig zu erhalten und Entwicklungsperspektiven für Betriebe an diesem Standort zu gewährleisten. Zudem tragen die Gewerbegebiete zum Schutz der nördlich angrenzenden urbanen Gebiete bei, indem sie zwischen den südlich des Ems-

[1] Ergänzt nach Stellungnahme P1 v. 08.04.2025

Jade-Kanals gelegenen, stärker emittierenden Gewerbegebieten, deren Immissionen auf das Plangebiet einwirken, und den urbanen Gebieten angeordnet sind.

- Entwickeln von allgemeinen Wohnbauflächen westlich der Werftstraße, zum Erhalt unterschiedlicher Wohnbaustrukturen und Wohnformen.

Darüber hinaus wird im westlichen Teil des Plangebiets eine Wohnbaufläche festgesetzt, um ergänzend zu den stärker gemischt genutzten Bereichen auch ruhigere Wohnformen zu ermöglichen. Hierdurch wird die bestehende Situation planungsrechtlich gesichert und ein differenziertes Wohnraumangebot im Plangebiet erhalten.

- Erhalten der identitätsstiften Baumalleen und Baumreihen, zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Zur Sicherung der grünräumlichen Qualitäten werden vorhandene Baumalleen und Baumreihen als identitätsstiftende Elemente der Quartiersstruktur berücksichtigt, gesichert und erweitert. Diese übernehmen neben ihrer raumbildenden Funktion insbesondere wichtige klimatische Aufgaben, indem sie Frischluftleitbahnen sichern und zur Reduzierung sommerlicher Wärmebelastungen durch Verschattung und Verdunstungskühlung beitragen. Damit bilden sie eine wesentliche Grundlage für eine klimaangepasste und nachhaltige Quartiersentwicklung.

- Sicherung der Sanierungsmaßnahmen und -Ziele der Sanierungsgebiete „Westliche Südstadt“ und „Jadeallee“.

Zur Förderung der städtebaulichen Entwicklung wurde das förmliche Sanierungsgebiet „Westliche Südstadt“ festgesetzt, welches innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes diverse Maßnahmen umgesetzt hat und Zielsetzungen verfolgt. Dazu zählen unteranderem:

Die Öffnung des Quartiers zum Wasser, Erhöhung der Lebens- und Aufenthaltsqualität, Verbesserung der Verkehrssicherheit und Erschließungsstruktur, Förderung der lokalen Ökonomie und Imageaufwertung.

Zur Förderung der städtebaulichen Entwicklung wurde das förmliche Sanierungsgebiet „Jadeallee“ festgesetzt, welches innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes diverse Maßnahmen umgesetzt hat und Zielsetzungen verfolgt. Dazu zählen unteranderem:

Umstrukturierung der Jadeallee als Verbindungsachse, Sanierung der historischen Deichbrücke und Umnutzung von zentralen, wassernahen Flächen für Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe und Wohnraum.

Die Maßnahmen und Ziele werden in der Planzeichnung, in den Festsetzungen und in der Begründung aufgegriffen und gesichert.

➔ Gesamtziel der Planung ist die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung eines urban geprägten, zukunftsfähigen Quartieres, mit einer vielfältigen Nutzungsmischung und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten in wassernaher Lage.

Planerfordernis:

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 40 mit seiner 2. und 5. Änderung und im südöstlichen Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 146 bauleitplanerisch

gesichert. Für den Bereich zwischen der Luisen- und der Deichstraße liegt kein Bebauungsplan vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des Quartiers nördlich des Ems-Jade-Kanals und südlich der Weserstraße zu schaffen, stellt die Stadt Wilhelmshaven den Bebauungsplan 228 auf. Die Zielsetzung knüpft an die 96. Änderung des Flächennutzungsplans an und konkretisiert deren Entwicklungsabsichten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Art des Verfahrens:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht (Vollverfahren) und wurde am 24.05.2023 durch den Rat der Stadt Wilhelmshaven beschlossen (Vorlage Nr. 92/2023). Bestandteil des Verfahrens sind deshalb die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Über die Art der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Verwaltungsausschuss am 23.05.2023 abgestimmt (Vorlage Nr. 94/2023).

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven stellt im Planbereich überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Da der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden muss, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) angestrebt. Dies wird durch die 96. FNP-Änderung im parallel Verfahren gewährleistet.

2 DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

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 Luisen- und der Deichstraße. Im Osten wird das Plangebiet durch die Jadeallee eingerahmt. In mitten des Geltungsbereiches ist das alte Schlachthof Gelände ausgespart, welches durch den Bebauungsplan 40 6. Änderung geregelt wird. Die Planungsziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind dabei vergleichbar mit den Planungszielen des Bebauungsplanes 228.

Der Geltungsbereich wurde im Bereich östlich der Jadeallee aus redaktionellen Gründen angepasst.

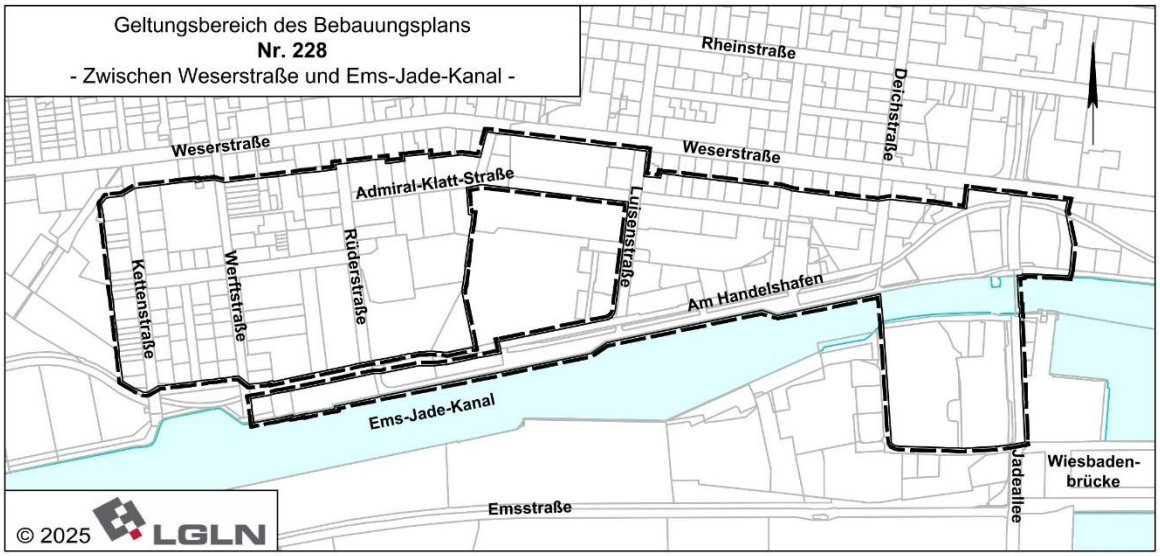


Abbildung 1: Geltungsbereichsabgrenzung zum Bebauungsplan Nr. 228 (eigene Darstellung)

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

2.2.1 BAUGESCHICHTLICHER HINTERGRUND

Die besondere städtebauliche Situation des Plangebiets ergibt sich aus seiner historischen Entwicklung. Der folgende kurze Überblick zeigt die prägenden Entwicklungsschritte des Gebiets auf.

Im Jahr 1869 wurde die Stadt Wilhelmshaven mit dem Ziel gegründet, einen Stützpunkt für die preußische Marine zu errichten. Das Gebiet der Stadt Wilhelmshaven war geprägt von rechtwinkliger, klassizistischer Blockstruktur. Die militärischen Bauwerke orientierten sich vorerst stark an der ruhigen Ordnung im Sinne der königlich-preußischen Architektur. Hier fand vermehrt die norddeutsche Backsteingotik und die Ziegelsichtbauweise Anwendung. Ein Übersichtsplan des Reichsmarineamts aus dem Jahr 1891 dokumentiert 54 Gebäude der Garnison und 77 Gebäude, die der Werft unterstanden. Die Stadt und ihre Menschen, private Wohnungen, Plätze sowie Straßen kamen kaum darin vor. Die Berliner Dienststellen ignorierten das wachsende Gemeinwesen, denn der Jadevertrag von 1853 sah keine Handelsstadt bzw. keinen Handelshafen vor. (Vgl. Sommer 1993, S. 15).

Im Rahmen der Hafenbaumaßnahmen stiegen die Bevölkerungszahlen in den umliegenden Gemeinden *Neuende* und *Heppens* innerhalb des Großherzogtums Oldenburg rasant an, da Wilhelmshaven die steigende Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr befriedigen konnte. In Folge dessen bildeten sich neue Siedlungen rings um das Stadtgebiet – so auch Belfort, Sedan und Metz, die im Jahr 1879 zur eigenständigen Gemeinde Bant wurden. Hier entstand von 1872 bis 1879 die sogenannte *Werfthaussiedlung* – ein Ensemble gleichförmiger Doppelhaushälften - die heute unter Denkmalschutz steht. Die Siedlung befindet sich zwar nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228, grenzt jedoch unmittelbar nördlich an und hatte einen Einfluss auf die spätere Entwicklung im Plangebiet.

Die Abbildung 2 zeigt den damaligen Verlauf der Stadtgrenze (siehe roter Pfeil). Diese verlief im Bereich des Plangebietes unmittelbar westlich des Bebauungsplanes 40 6. Änderung. Die Weserstraße (hier: Kaiserstraße) war zu diesem Zeitpunkt lediglich in der heutigen östlichen

Südstadt vorhanden. Weite Teile des Plangebiets waren unbebaut und nicht erschlossen. Lediglich die Banter Werfthaussiedlung weist um 1900 bereits eine höhere Besiedelungsdichte auf.

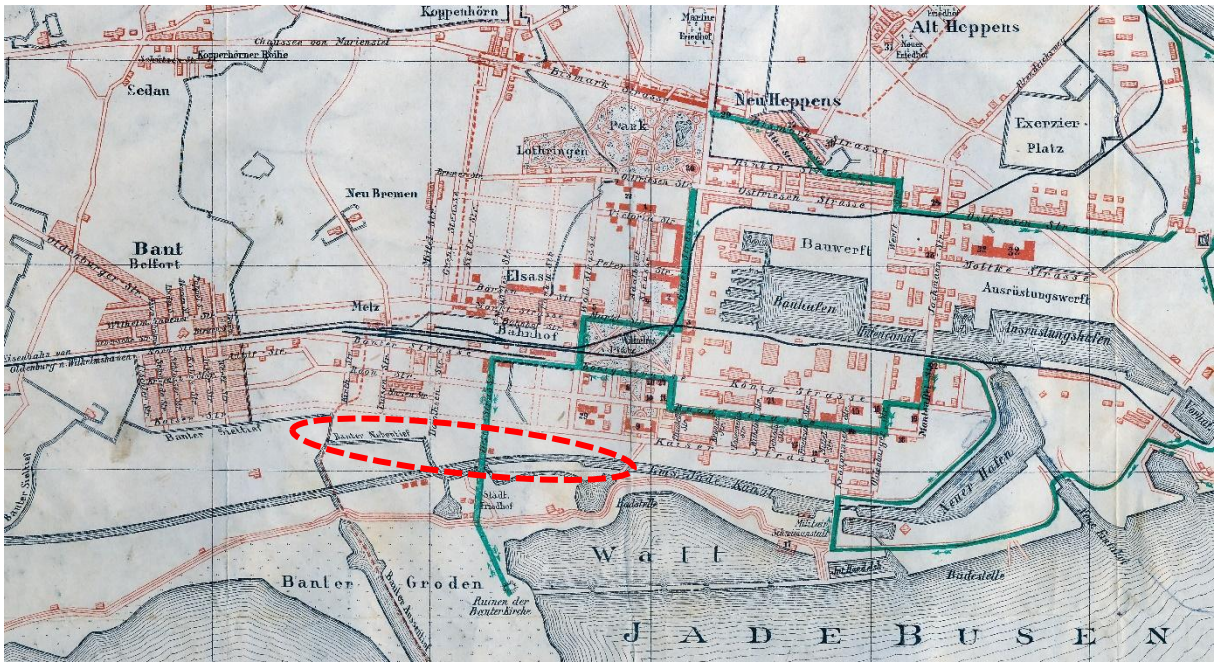


Abbildung 2: Kartenauszug Stadt Wilhelmshaven und Umland (1886)

Von 1902 bis 1911 bildeten die drei Gemeinden *Bant, Heppens* und *Neuende* bereits das oldenburgische Amt Rüstringen. Vorerst wurde die Gründung einer eigenständigen Stadtverwaltung abgelehnt, da das Großherzogtum Oldenburg den wachsenden Einfluss der sozialdemokratisch geprägten Arbeiterschaft fürchtete. Dennoch erhielt Rüstringen im Jahr 1911 die Stadtrechte - trotz ihrer hohen Einwohnerstärke vorerst noch als *Stadt II. Klasse*.

Aufgrund der anwachsenden Bevölkerung reichte der Wohnraum in und um Wilhelmshaven nicht mehr aus. Der Abbildung 3 lässt sich entnehmen, dass die Ketten- wie auch die Werftstraße bis zum Kanal ausgebaut und erste Wohngebäude, die Grundschule, der Banter Hafen wie auch das Jadebad errichtet wurden. Dieser Bereich liegt im Westen des Plangebiets. Außerdem entstand ein Fußweg entlang des Ems-Jade-Kanals. Die Gemeinde Bant war vordringlich auf das Wohnen und das Gemeinschaftsleben der Bevölkerung ausgerichtet.

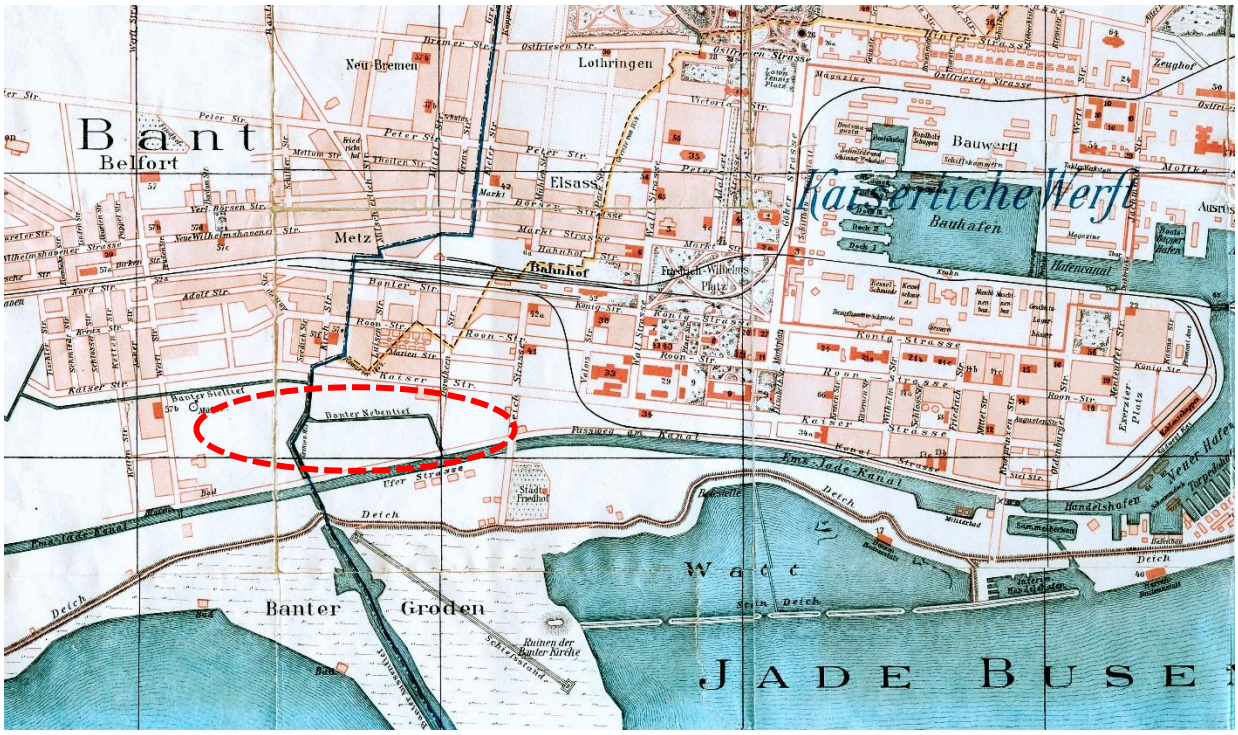


Abbildung 3: Kartenauszug Stadt Wilhelmshaven und Gemeinde Bant (1899)

Im Stadtgebiet von Wilhelmshaven wurden zur selben Zeit erste Teile der Blockrandbebauung entlang der Weserstraße gebaut. Im Gegensatz zu der Gemeinde Bant war das Gebiet südlich hiervon zunehmend gewerblich geprägt. Der Schlachthof entstand von 1904 bis 1906 und 1915 kam eine Marine-Garnison-Wurstmacherei und Gefrieranlage hinzu. 1908 wurde das Handelshafengleis vom Hauptbahnhof über den Valoisplatz entlang der Nordkaje des Handelshafens zum Schlachthof geführt. Um 1907 erhielt das Nordufer des Handelshafens zwischen Luisenstr. und Kurze Straße eine erste senkrecht gemauerte Ziegelkaje. Von 1911 bis 1912 wurde hier das Wilhelmshavener Lagerhaus errichtet. Nördlich des Lagerhauses in der Luisenstraße unterhielt die Stadt schon damals ihren Bauhof und 1911/12 wurde ein Straßenbahndepot errichtet (mit Wagenhalle).

Im Ersten Weltkrieg (1914-18) wuchs die Wohnungsnot stark an. Mittel zur Förderung des Kleinwohnungswesens waren nicht vorhanden. Nach der Niederlage des Ersten Weltkriegs standen die Städte Rüstringen und Wilhelmshaven kurz vor dem Ruin. Problematisch war, dass der Fokus in der Gründungsgeschichte von Wilhelmshaven lediglich auf das Staatsunternehmen *Marine* gerichtet war. Die Instandhaltung der verbliebenen Schiffe in der kleinen Werft erforderte nur noch wenige Arbeitsplätze. Darüber hinaus fehlte eine Industrie, somit auch ein bürgerlicher Geldadel.

In den Jahren nach dem Krieg kam die Bautätigkeit im gesamten Deutschen Reich nahezu zum Erliegen. Erst ab 1924 erlebte die Baubranche, insbesondere im Segment des baugenossenschaftlichen Wohnens, wieder einen Boom. Mitunter wurde in dieser Zeit zum Beispiel das im Plangebiet befindliche Mehrfamilienhaus zwischen der Admiral-Klatt-Straße und der Weserstraße (Wilhelmshavener Spar-und Baugesellschaft eG) gebaut.

Städtebauliche Ziele waren die Abkehr vom Innenhof, Schaffung von Licht- und Lufträumen wie eine intensive Durchgrünung. Vermehrt wurden Wohnblöcke in Form von dreigeschossi-

gen Ziegel-Miethäuser errichtet. In dieser Dekade wurde, wie in Abbildung 4 ersichtlich, mitunter der Bereich südlich der Weserstraße entlang der Ketten-, Ahm, Oldebrügge- und Werftstraße verdichtet. Dieser Bereich ist bis heute erhalten und prägt weite Teile des Plangebiets.

Abbildung 4: Kartenauszug der Städte Wilhelmshaven und Rüstringen von 1931 (Stadtarchiv)

Das Gewerbegebiet zwischen diesem Wohngebiet und dem Schlachthof war noch in den 1930er Jahren unbebaut (siehe Abbildung 5). Erst um 1950 entstanden die gewerblichen Nutzungen an der Oldebrügge-, Rüder- und Admiral-Klatt-Straße westlich des Schlachthofs. (siehe Abbildung 6)

Abbildung 5: Foto Bebauung Admiral-Klatt-Straße Blick Richtung Norden 1930er Jahre (Stadtarchiv)

Abbildung 6: Foto Admiral-Klatt-Straße Blick Richtung Osten um 1956 (Stadtarchiv)

Abbildung 7: Foto Admiral-Klatt-Straße Blick Richtung Nordosten um 1956 (Stadtarchiv)

2.2.2 DERZEITIGE NUTZUNGEN

Die aktuelle Nutzungsstruktur des Plangebiets zeichnet sich durch eine erhöhte Heterogenität aus. Charakteristisch für dieses innenstadtnahe Gründerzeitgebiet ist die Durchmischung von Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen, die sich teilweise in den Bauzeilen, teilweise in den Blockinnenbereichen befinden. Besonders an diesem Gebiet ist die überwiegend gewerblich genutzte Zone entlang des Handelshafens, die unterschiedlich weit in die dahinterliegenden Wohngebiete hineinreicht. Wesentliche Teile dieses Gewerbes weisen einen ursprünglichen Hafenbezug auf, dessen Dominanz heute jedoch nicht mehr besteht.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 wurde das Plangebiet auf Basis der Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Merkmale in unterschiedliche Bereiche untergliedert:

Bereich
• Straße • Nutzungstyp • Gebäudetyp

A
• Kettenstraße, Oldebrüggestraße, Ahmstraße, Werftstraße • *Überwiegend* [2]Wohnnutzung • Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau, Einfamilienhaus

[2] Ergänzt nach Stellungnahme P1 v. 08.04.2025

B

- Werftstraße
- Allgemein Bildung, Hafenschule, Versorgungsfläche
- solitär

C

- Werftstraße
- Überwiegend Wohnnutzung
- Geschosswohnungsbau

D

- Banter Mühle
- Wohnnutzung
- Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau

E

- Admiral-Klatt Straße, Rüderstraße
- Kleineres Gewerbe mit z. T *Betriebsleiterwohnungen*[3], Nahversorgung, Einzelhandel, Moschee, gering Wohnnutzung
- Solitär, kleine – mittlere Hallen, Ladenflächen

F

- Oldebrüggestraße, Rüderstraße
- Großflächige Gewerbenutzung (aktiv und brach), geringer Wohnungsbau, Betriebsleiterwohnung
- Mittlere - großflächige Hallen, gewerbliche Bunker

G

- -
- Gewerbe, Handel
- Kleinere - mittlere Hallen, gewerbliche Bunker

H

- Kurze Straße, Admiral-Klatt Straße, Seediekstraße, Luisenstraße
- Überwiegend Wohnnutzung, Garagenhof
- Geschosswohnungsbau, Garagen

[3] Ergänzt nach Stellungnahme P1 v. 08.04.2025

I

- Kurze Straße, Luisenstraße
- Mittlere – großflächige Gewerbenutzug (aktiv und brach), gering Wohnnutzung (u.a. Betriebsleiterwohnungen), Handel
- Mittlere – großflächige Hallen, Geschossbau, gewerbliche Bunker

J

- Weserstraße, Jadeallee
- Wohnnutzung, Einzelhandel, Versorgungsfläche, kleine Gewerbe
- Solitär, Einfamilienhaus, Geschossbau

K

- Am Handelshafen, Jadeallee
- Freizeit, Mobilität
- Kulturnahe Grünräume, Radwege, Fußwege, Straße

L

- Jadeallee
- Kultur, Freizeit, Erholung, Verein
- Historisches solitär (Pumpwerk), Hausgruppe, Parkanlage

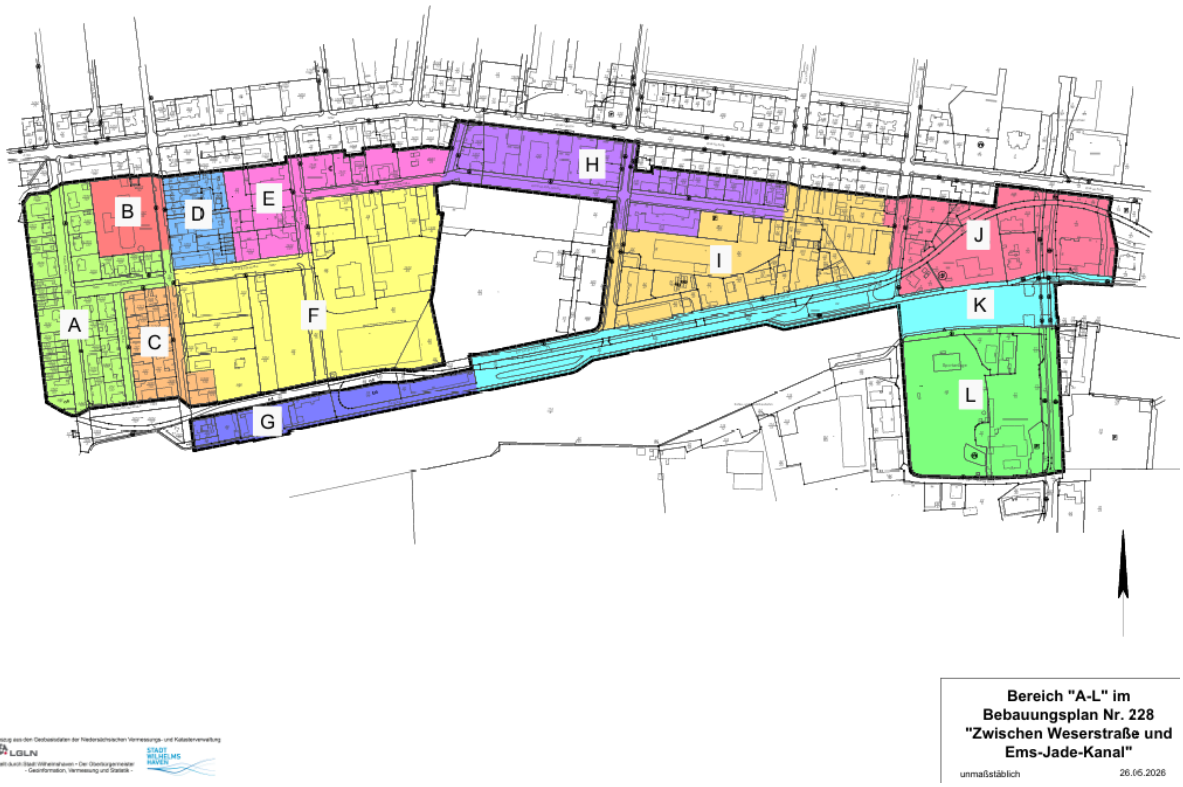


Abbildung 8: Städtebauliche Unterteilung Plangebiet in Bereiche A-L (eigene Darstellung)

2.2.3 STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN

Städtebauliche Struktur

Wie bereits im Kapitel 2.2.1 dargelegt, ist das Plangebiet durch unterschiedliche baugeschichtliche Strömungen und stadtplanerische Zielsetzungen geprägt. Die Besonderheit des Plangebietes lässt sich mitunter auf den Verlauf der ehemaligen Stadtgrenze Wilhelmshavens zurückführen. Diese bildete eine städtebauliche Zäsur, die noch heute erkennbar ist.

Die Weserstraße fungierte schon in der Gründerzeit als Einfallstraße und somit als wichtige Verbindungsachse zwischen der Stadt Wilhelmshaven und den umliegenden Gemeinden, Dörfern und später zur Stadt Rüstringen. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil des Plangebietes, sondern grenzt unmittelbar nördlich an. Hier wurden architektonisch eher aufwändige und imposante Gebäude errichtet, die der Beherbergung von Offiziersfamilien dienten. Dies schlägt sich auch in Kubatur und Dichte nieder. Die Blockrandbebauung mit durchgehenden Gebäudehöhen von ca. 25,0 m erstreckten sich von der Deichstraße in westliche Richtung bis ungefähr zur Luisenstraße und wurde in die Kurze Straße und in die Deichstraße reingezogen.

In etwa zwischen der Luisenstraße und der Ansgaristraße verlief die Stadtgrenze in Richtung Süden bis zum Ems-Jade-Kanal. Ungefähr zeitgleich mit der dargestellten Blockrandbebauung wurde der Schlachthof eröffnet (Anfang des 20. Jahrhunderts). Dieser lag zwar im Stadtgebiet von Wilhelmshaven, jedoch am südwestliche Stadtrand. In den Folgejahren entstanden die Gleisverbindung zum Handelshafen wie auch das städtische Lagerhaus, der städtische Bauhof und das Straßenbahndepot. Zu diesem Zeitpunkt erweckte die Wohnbebauung zwischen der Weser- und der Admiral-Klatt-Straße den Eindruck einer Trennlinie zwischen der urbanen Nutzung und der südlich davon, sich bis zum Kanal erstreckenden Hafen- und Gewerbenutzung.

Auf dem heutigen Pumpwerkgelände am Banter Deich wurde im Jahr 1883 ein Friedhof für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Wilhelmshaven angelegt. Über 5.000 Menschen wurde hier beigesetzt, bis aus Platzgründen ein weiterer Friedhof in der Stadt Rüstringen angelegt wurde. Im Jahr 1903 wurde zudem auf diesem Gelände ein Entwässerungswerk („Pumpwerk“) errichtet, das heute als Kulturzentrum genutzt wird. Der Friedhof wurde in den 1967 entwidmet, nachdem dort im Jahr 1936 die letzte Beisetzung stattfand.

Parallel zum Bereich des Handelshafens entwickelten sich der westliche, im Stadtteil Bant liegende Bereich des Plangebiets. Nur einige Jahre nach der Entwicklung der Banter Werfthaussiedlung (1870er Jahre) wurde auch der Bereich südlich der Weserstraße bis hin zum Kanal (Entstehung 1880-88) bebaut. Zuerst entstanden der Banter Hafen (1880er Jahre), die städtische Badeanstalt (1885), die Hafenschule (1891) und vereinzelt gründerzeitliche Wohngebäude (1890er Jahre) entlang der Werft- und entlang der Ahmstraße bis hin zum Ems-Jade-Kanal. Die geplante Blockrandbebauung und städtebauliche Verdichtung haben sich hier bis heute nicht fortgesetzt.

Erst in den 1920er bis 30er-Jahren wurde die Lücke zwischen der Kettenstraße und dem Ems-Jade-Kanal geschlossen und es entstanden vermehrt zweigeschossige Reihen- bzw. Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau in der Ketten- und in der Oldebrüggestraße. Die Wohnbebauung entlang der Ahm- und die Werftstraße wurden weiter bis in die 1950er Jahre verdichtet. In der Mitte des 20. Jahrhunderts entstand das Gewerbegebiet an der Oldebrügge-, Rüder- und Admiral-Klatt-Straße (östlicher Teilbereich). Dies wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 40 – Havermonikenstraße/Kohlenhafen – im Jahr 1964 erstmals in eine bauleiplanerische Form gesichert.

Die städtebauliche Struktur des Plangebiets lässt sich in zwei historisch gewachsene Teilbereiche untergliedern, die sich parallel entwickelt haben: den westlichen Bereich innerhalb der ehemaligen Gemeinde Bant mit überwiegender Wohnnutzung sowie den östlichen Bereich der Ursprungsstadt Wilhelmshaven (siehe Abb. 10), dessen Entwicklung maßgeblich durch Handels- und Hafennutzungen bestimmt wurde.

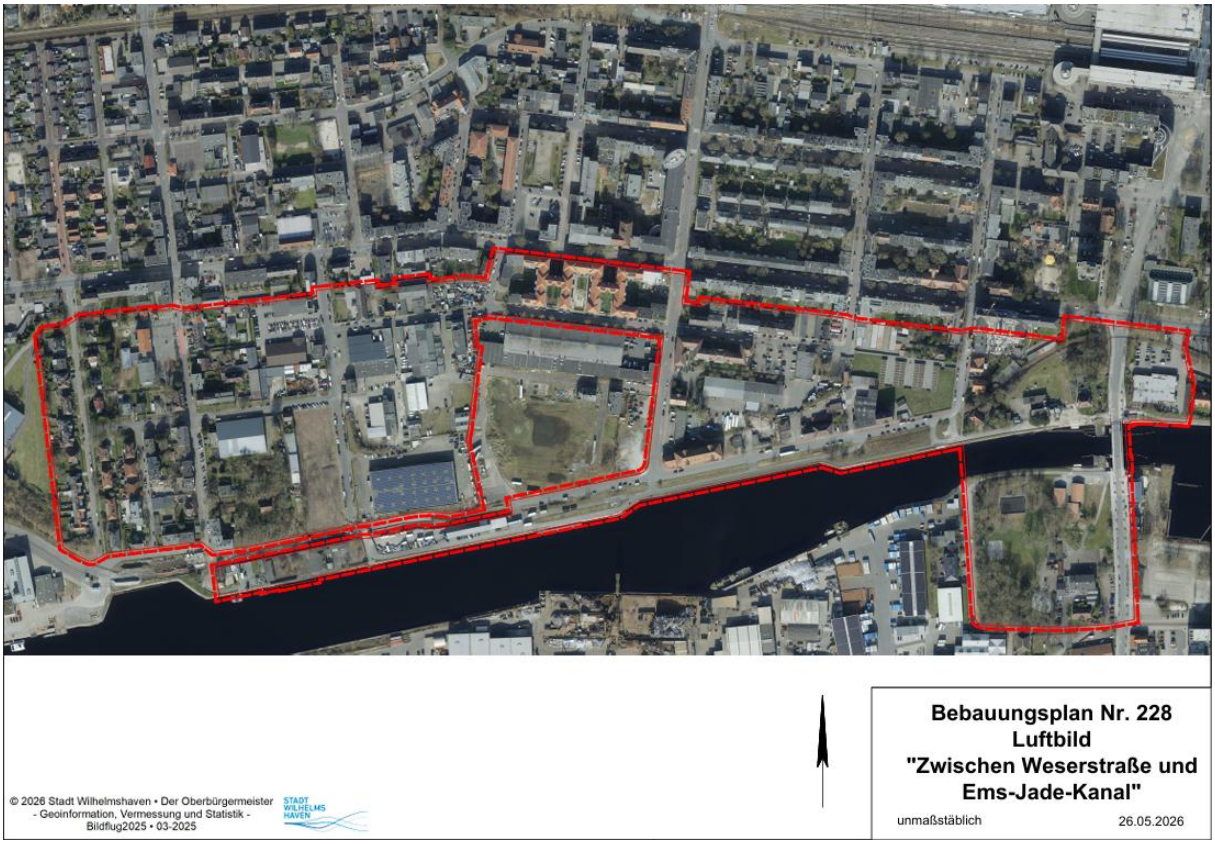


Abbildung 9: Luftbildaufnahme (2025)

Versiegelungsgrad

Die historisch gewachsenen unterschiedlichen Nutzungen prägen bis heute sowohl die Gebietsstruktur als auch den Grad der Flächenversiegelung (siehe Abb. 9). Während die gewerblich genutzten Bereiche im östlichen Bereich aufgrund von Hallen, Lagerflächen, Stellplätzen und Erschließungsflächen einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, sind die im westlichen Bereich gelegenen Wohngebiete durch Vorgärten, begrünte Innenhöfe und private Gartenflächen gekennzeichnet. Insgesamt zeigt sich somit ein deutliches Ost-West-Gefälle hinsichtlich des Versiegelungsgrades, das die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen des Plangebiets widerspiegelt.

Neben den versiegelten Siedlungs- und Gewerbeflächen prägen öffentliche Grünflächen, wie der Pumpwerkpark und die Grünflächen am Handelshafen, sowie derzeit unbebaute Brachflächen das Plangebiet. Detailiertere Aussagen zu den Grün- und Freiraumstrukturen sowie deren städteplanerische und naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgen in Kapitel 3.3 und im zweiten Teil der Begründung (Umweltbericht).

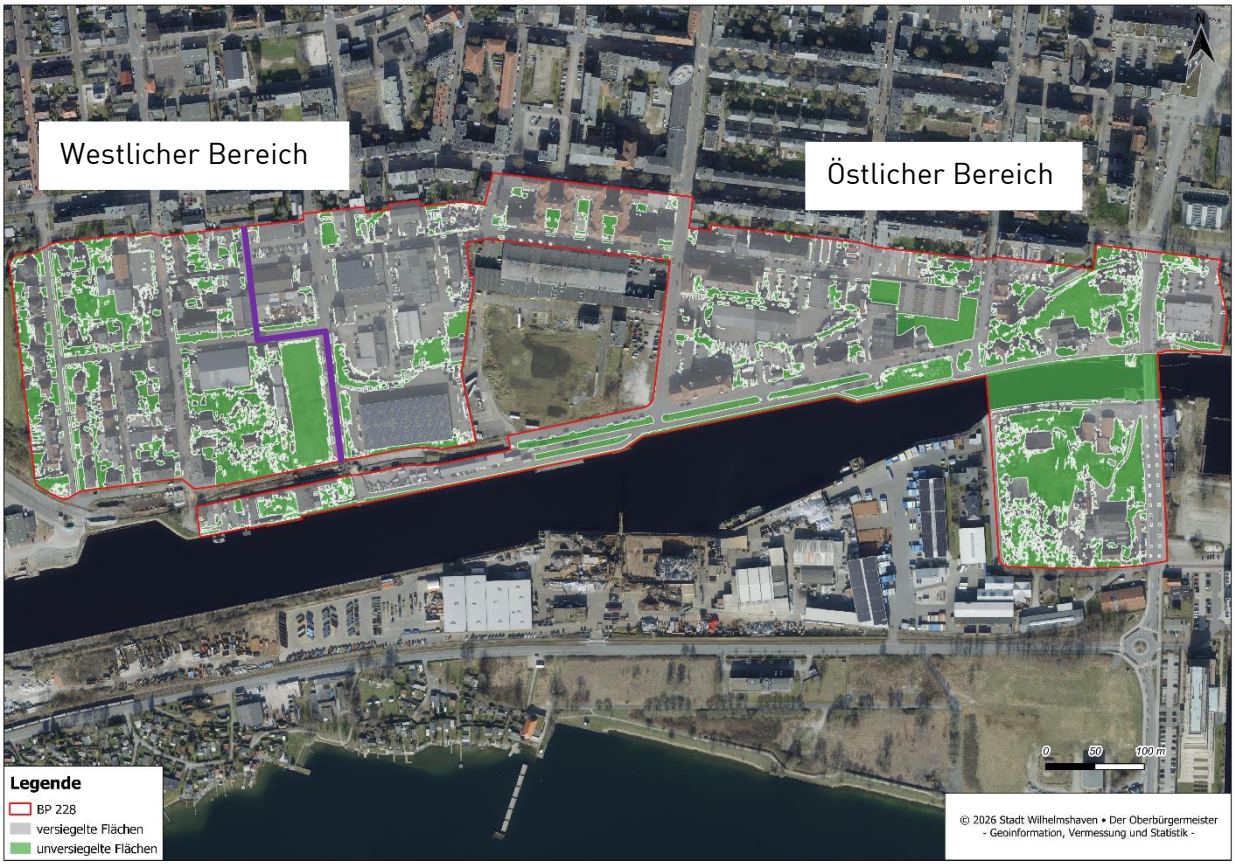


Abbildung 10: Versieglung im östlichen und westlichen Bereich

Höhenentwicklung

Die Gebäudehöhen im Plangebiet werden durch die unterschiedlichen städtebaulichen Typologien und Nutzungsstrukturen bestimmt. Das im Westen des Geltungsbereichs gelegene Wohngebiet weist eine weitgehend homogene Höhenentwicklung auf. Die überwiegend einheitlichen Trauf- und Firsthöhen prägen die Straßenräume und verleihen den Wohnstraßen ein geschlossenes und harmonisches Erscheinungsbild. Im nördlichen Bereich setzt sich die gründerzeitliche Blockrandbebauung über die Plangebietsgrenze hinaus fort. Die mehrgeschossigen Gebäude bilden durch ihre vergleichbaren Trauf- und Firsthöhen eine markante Raumkante und fassen die Straßenräume. Demgegenüber ist der südlich anschließende Bereich durch eine gewerblich und funktional gemischte Bebauungsstruktur mit Lager- und Gewerbehallen, Garagenanlagen sowie Wohn- und Mischnutzungen geprägt. Die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen führen hier zu einer deutlich heterogeneren Höhenentwicklung ohne einheitliches städtebauliches Höhenprofil.

Insgesamt lassen sich innerhalb des Plangebiets abgrenzbare Bereiche mit jeweils charakteristischen Gebäudehöhen erkennen. Das westlich gelegene Wohngebiet weist überwiegend Gebäudehöhen von 11 bis 15 m auf. Die Blockrandbebauung innerhalb des Plangebiets erreicht Höhen von bis zu 18 m, während die nördlich anschließende Blockrandbebauung Gebäudehöhen von bis zu 25 m aufweisen. Innerhalb des Plangebietes wird diese Höhe von dem Gebäudekomplex südlich der Weserstraße erreicht. Im südlichen, gewerblich und gemischt genutzten Bereich variiert die Gebäudehöhe deutlich und reicht von etwa 5 m bei Garagenanlagen bis zu 18 m bei weiteren Gebäudetypologien.

Abbildung 11: Gesamtgebäudehöhe der Gebäude im Plangebiet und Umgebung (OpenStreetMap 2026, LOD2 Daten) - unmaßstäblich

Wärmebelastung PET

Zur Darstellung der thermischen Situation im Plangebiet wird die Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET) herangezogen. Die PET ist ein bioklimatischer Bewertungsmaßstab, der die thermische Belastung des Menschen im Außenraum unter Berücksichtigung von Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Windgeschwindigkeit und Strahlungseinflüssen beschreibt. Das Ergebnis ist ein Temperaturwert, welcher zur Bewertung von Hitzebelastung – besonders in stark versiegelten oder dicht bebauten Stadtteilen - genutzt werden kann.

Insbesondere die überwiegend baulich geprägten Bereiche entlang der Weserstraße weisen überwiegend hohe PET-Werte von 38 bis über 44 °C auf. Diese thermisch stärker belasteten Bereiche stehen in Zusammenhang mit der dichten Bebauungs- und Versiegelungsstruktur und vergleichsweise geringem Anteil verschattender Vegetation. Demgegenüber weisen weniger versiegelte Flächen und die vorhandenen blau-grünen Infrastrukturen deutlich geringere PET-Werte auf. Beispielsweise weist der mit Bäumen bepflanze Außenbereich der Grundschule durchschnittlich eine PET von 29-32°C, der Pumpwerkpark überwiegend eine

noch geringere PET von 26-29°C auf. Besonders ausgeprägt ist die thermische Entlastung im Bereich des Ems-Jade-Kanals, wo auf der offenen Wasserfläche Werte ab 23 °C vorliegen. Die Unterschiede verdeutlichen, dass neben Bebauung und Versiegelung auch Vegetation, Verschattung und die lokalen Windverhältnisse die thermische Situation beeinflussen. Insbesondere der offene Kanalraum ermöglicht einen stärkeren Luftaustausch und trägt damit zur Reduzierung der thermischen Belastung bei.

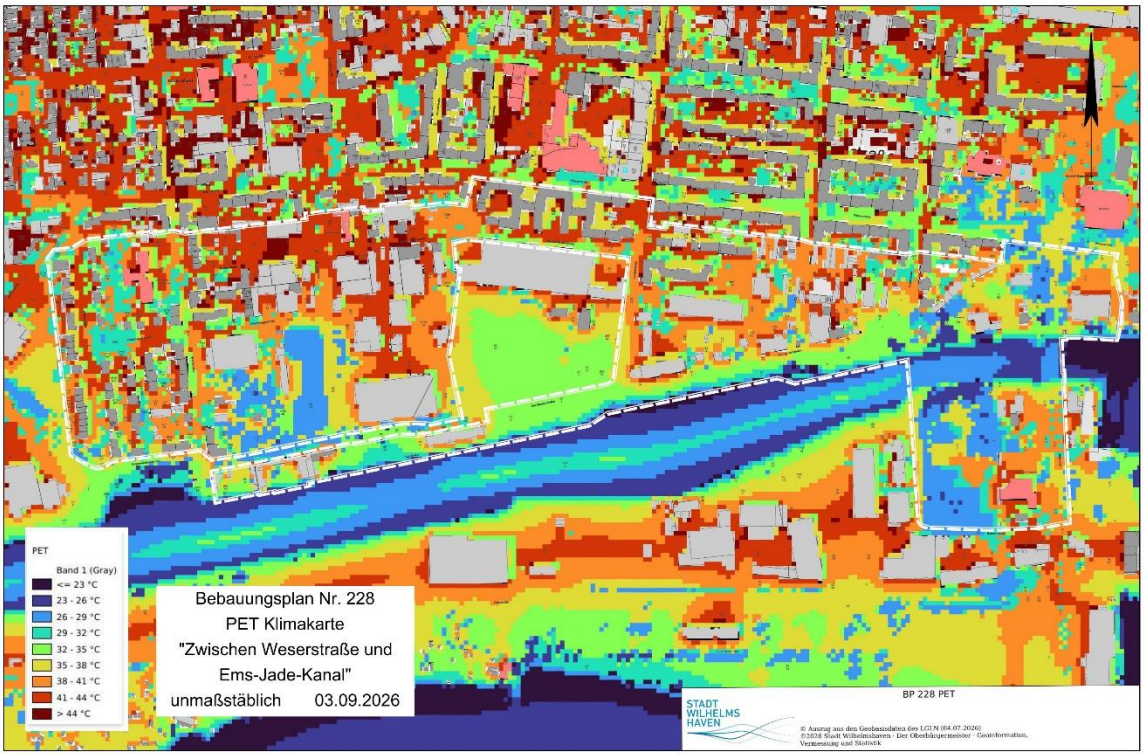


Abbildung 12: PET im Plangebiet und Umgebung - unmaßstäblich

2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 228 – Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Varel im Maßstab 1:1250 erstellt. Die Daten sind georeferenziert gemäß ETRS 89_UTM.

2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.4.1 RAUMORDNUNG

Bauleitpläne unterliegen einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§1(4) des Baugesetzbuches (BauGB)). Die kommunale Planung soll aus den Vorgaben der übergeordneten Planung entwickelt bzw. hierauf abgestimmt werden.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2022 ist Wilhelmshaven als Oberzentrum dargestellt. Oberzentren sind Städte, die aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktionen

eine besondere Bedeutung für die Region haben. Die Aufgaben eines Oberzentrums gemäß LROP Niedersachsen sind vielfältig und umfassen unter anderem die Bereitstellung von Arbeitsplätzen, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die Sicherstellung einer angemessenen Infrastruktur, Förderung von Kultur und Bildung sowie die Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft.

Darüber hinaus *„sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden."* (Anlage 1 LROP 2.1 01) Durch die Entwicklung von Urbanen Gebieten und Gewerbegebieten wird die Bestandsbebauung gesichert und der durchmischte Charakter des Quartiers erhalten werden. Gleichzeitig wird durch die Planung auf die sinkende Nachfrage nach Gewerbeflächen *innerhalb des Plangebietes* [4]reagiert und durch die Entwicklung von Urbanen Gebieten eine höhere Flexibilität in der Nutzungsstruktur gewährleistet.

Vollumfänglich kann das LROP im Raumordnungsportal Niedersachsen eingesehen werden: https://sla.niedersachsen.de/raumordnung/FIS-RO/

Regionales Raumordnungsprogramm:

Im Niedersächsischen Raumordnungsgesetz (NROG) werden die Regelungen für die Aufstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm getroffen. §5(2) NROG lässt für kreisfreie Städte wie Wilhelmshaven die Option zu, dass von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abgesehen werden kann. Hiervon macht die Stadt Gebrauch.

2.4.2 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH VOM 01.09.2021)

Die vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre führten 2018 auf Bundesebene zur Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz" (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

A. Hochwasserrisikomanagement

Wilhelmshaven liegt in der Flussgebietseinheit Weser (Teilraum Tideweser), für die ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM) gemäß § 75 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Art. 7 und Art. 8 EG-HWRM-RL vorliegt.

Für ausreichend geschützte Küstengebiete kann die Prüfung von Hochwasserrisiken auf ein Ereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Szenarien für Extremereignisse (§ 74 Abs. 2 WHG bzw. Art. 6 Abs. 3a EG-HWRM-RL) beschränkt werden. Für die Flussgebietseinheit Weser

[4]Ergänzt nach Stellungnahme P1 v. 08.04.2025

sind im Küstenbereich diesbezüglich Sturmflutereignisse bis zu einem Wiederkehrintervall von weniger als 200 Jahren relevant (sog. Extremereignis; HQ_{extrem}).

Im Falle eines potenziellen Versagens von Hochwasserschutzanlagen wird für den Fall einer Überschreitung des Bemessungsereignisses in Hochwassergefahrenkarten die mögliche Ausdehnung und Wassertiefe der Überflutung dargestellt. Von einer möglichen Ausdehnung der Überflutung wäre das gesamte Stadtgebiet von Wilhelmshaven betroffen (siehe Abbildung 8).

Die Küstenbereiche des Stadtgebiets von Wilhelmshaven sind geprägt durch Industrie- und Gewerbeflächen. Im südlichen und südöstlichen Bereich befinden sich Gewässerflächen bzw. Hafenbecken. Im Zentrum wie im nördlichen und westlichen Stadtgebiet finden sich Wohnbauflächen durchsetzt mit weiteren Gewerbeflächen, landwirtschaftlichen und sonstigen Vegetations- und Freiflächen. Im Fall eines Hochwassers wären 76.000 Einwohner betroffen. (siehe Abbildung 9)

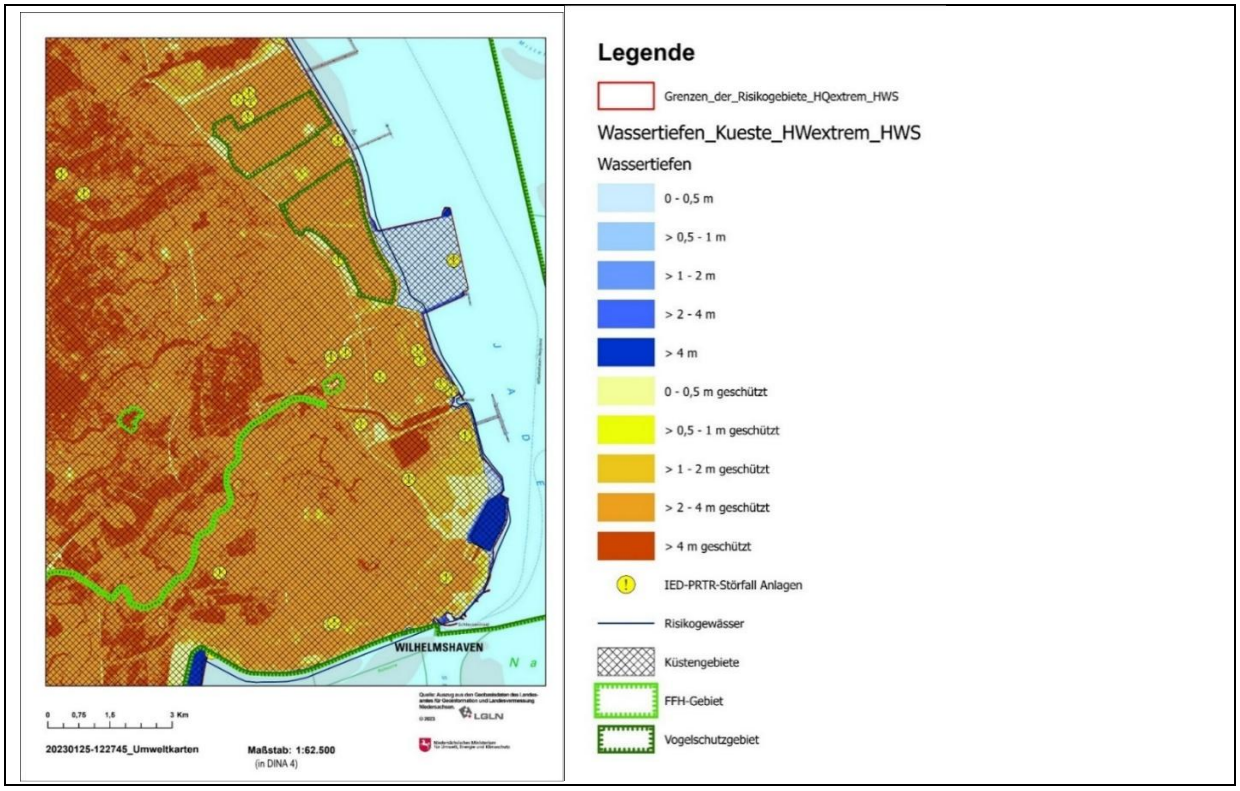


Abbildung 13: Hochwassergefahrenkarte Küste: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/Extremereignis

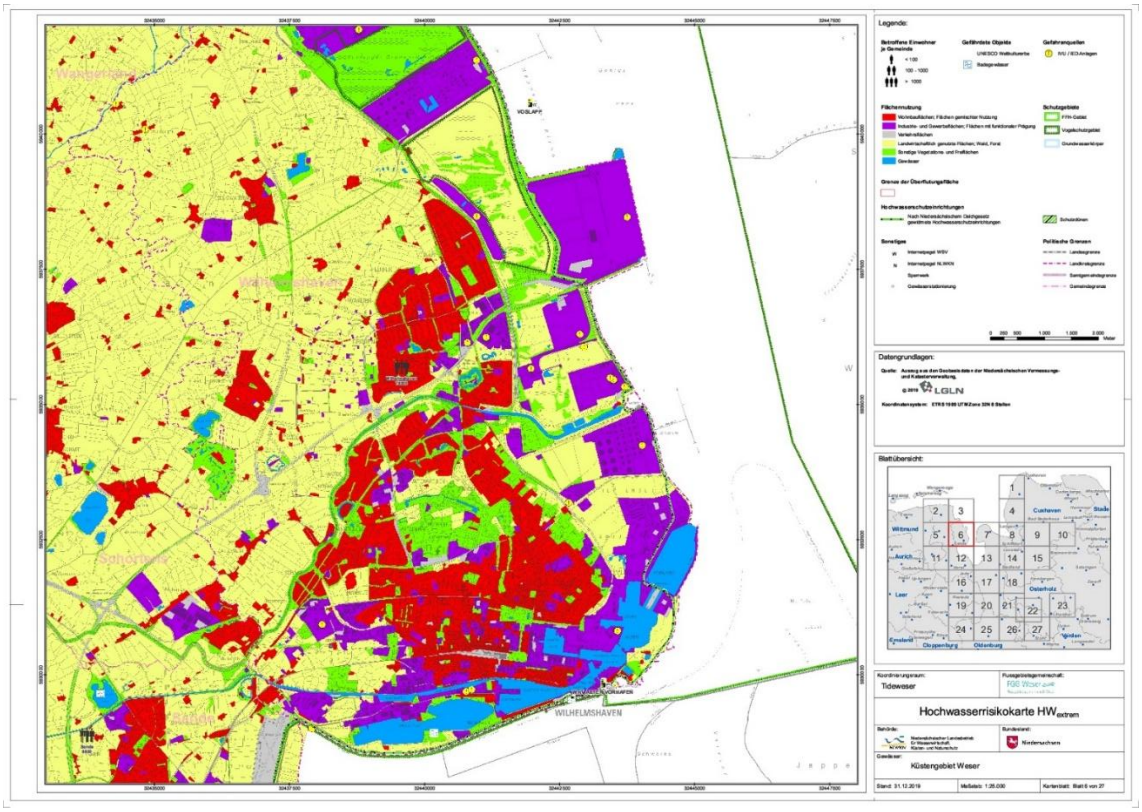


Abbildung 14: Hochwasserrisikokarte (Quelle: NLWKN 2019)

B. Klimawandel und Klimaanpassung

Hinsichtlich möglicher Folgen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse ist infolge eines beschleunigten Meeresspiegelanstieges mit erhöhten hydrologischen Belastungen und in der Folge mit einem höheren Unterhaltungs- und Anpassungsaufwand der Küstenschutzanlagen zu rechnen. Laut HWRM liegt die wahrscheinliche Bandbreite des in diesem Jahrhundert zu erwartenden globalen mittleren Meeresspiegelanstieg zwischen 0,61 und 1,10 m (Medianwert 0,84 m). Für die Deutschen Küsten ist nicht mit signifikanten Abweichungen von diesen Werten zu rechnen, so dass die globalen Werte auf den Teilraum Tideweser anwendbar sind.

Da sich das Sturmklima an der Deutschen Küste nicht wesentlich ändert, werden sich die Sturmflutwasserstände ähnlich dem Meeresspiegelanstieg ändern. Regional können sich ggf. Wirkungen durch vertikale Landbewegungen sowie topographische Gegebenheiten (z. B. Wattflächen/Rinnen) modifizierend auf Tidekennwerte differenzierend auswirken.

Außerdem ist eine Zunahme von Starkregenereignissen und damit eine Verschärfung der daraus resultierenden Risiken auch hinsichtlich lokaler Sturzfluten wahrscheinlich.

C. Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

Freihaltepflicht in Einzugsgebieten nach § 3 WHG und 1.3 (Z) Erhalt des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens in Einzugsgebieten nach § 3 WHG

Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven ist gemäß der Hydrographischen Karte des Landes Niedersachsen Teil des Einzugsgebietes „Nordsee“ (Gewässerkennzahl 941). Teileinzugsgebiete sind die Maade, die Binnenjade, das Wangertief, das Hooksieler Binnentief, sowie der Ems-Jade-Kanal.

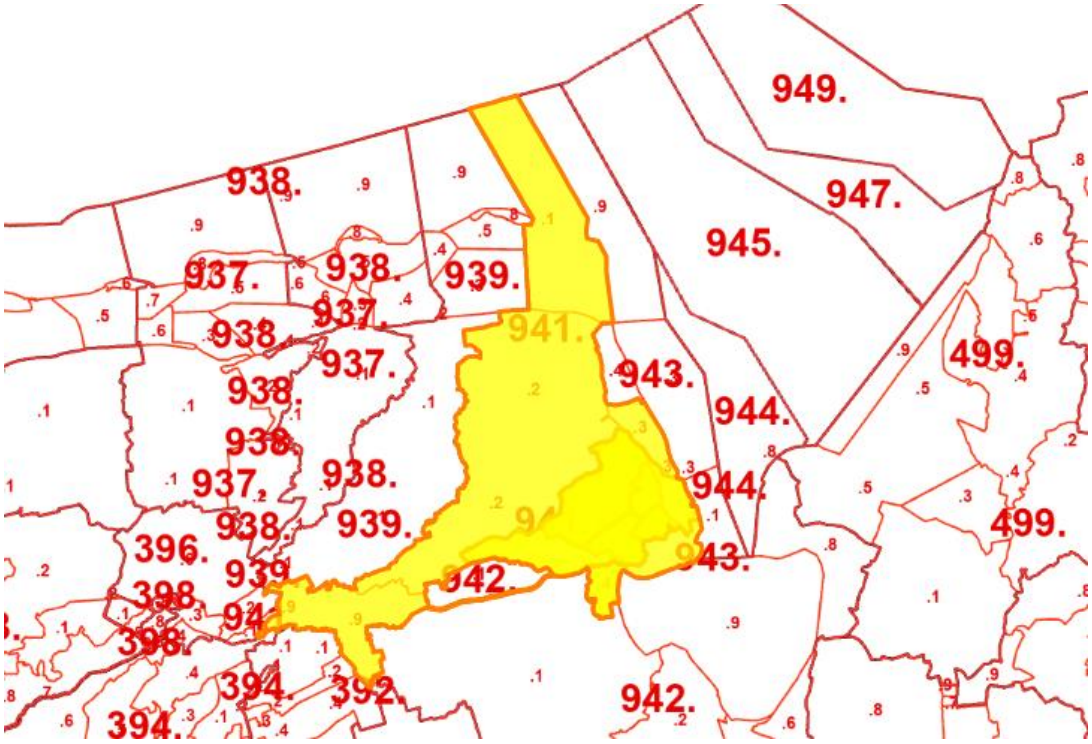


Abbildung 15: Einzugsgebiet „Nordsee“ (941) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)

Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind im Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven nicht festgesetzt Annähernd das gesamte Stadtgebiet wird über Sielbauwerke gesteuert entwässert.

Abbildung 16: Überschwemmungsgebiete Nordniedersachsen (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)

D. Schutz vor Meeresüberflutungen

Binnenseitige Flächen

Binnenseitige Flächen zur Verstärkung von Hochwasserschutzanlagen werden durch die Verbotsnorm des § 16 NDG beschrieben (§ 16 Abs. 1 NDG „Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden"). Die landseitige Grenze des Deiches ergibt sich aus der Festsetzung im Deichbuch. Der Verlauf des gewidmeten Hauptdeiches ist in den Niedersächsische Umweltkarten (umweltkarten-niedersachsen.de) dargestellt.

Seewärtige Flächen

In der Stadt Wilhelmshaven sind die vorhandenen Vorlandflächen (Fläche zwischen 1. Einfahrt und dem Nassauhafen, Tanklagerfläche auf dem Gelände des Marinestützpunktes sowie JWP-Hafengroden) nicht als Deichvorlandflächen im Sinne des § 21 NDG festgesetzt/ausgewiesen.

Gem. § 11 der Verordnung über die Deichverteidigung für das Stadtgebiet von Wilhelmshaven (DVO) sind insbesondere bauliche Anlagen, abgestellte Fahrzeuge, Geräte und sonstige gelagerte Gegenstände oder Stoffe derartig gegen Auftrieb bzw. gegen Auslaufen zu sichern oder im Sturmflutfall rechtzeitig aus dem Deichvorland zu entfernen. Somit wird eine Beschädigung des Deiches und von sonstigen Küstenschutzanlagen durch Verdriftung sowie eine Gewässerverunreinigung durch Austritt Wasser gefährdender Stoffe ausgeschlossen.

2.4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1973 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29.11.2024 der Stadt Wilhelmshaven werden innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes 228 überwiegend gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt, sodass sich die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten derzeit nur in Teilbereichen realisieren lassen würde. Im Bereich der Sonderbaufläche weist der rechtswirksame

Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven aus dem Jahr 1973 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29.11.2024 gemischte Bauflächen aus. Im Bereich des Kulturzentrums Pumpwerk ist derzeit lediglich ein schmaler Streifen als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, während der überwiegende Teil als Grünfläche ausgewiesen ist. Die Jadeallee und die Emsstraße haben den Status einer „örtlichen Hauptverkehrsstraße".

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklungsziele des Bebauungsplanes 228 zu schaffen, sind im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, eine Sonderbaufläche sowie eine Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf auszuweisen. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven in seiner Sitzung am 03.06.2025 die Aufstellung der 96. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. (Vorlage Nr. 154/2025).

Die 96. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 228. Sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. [5].

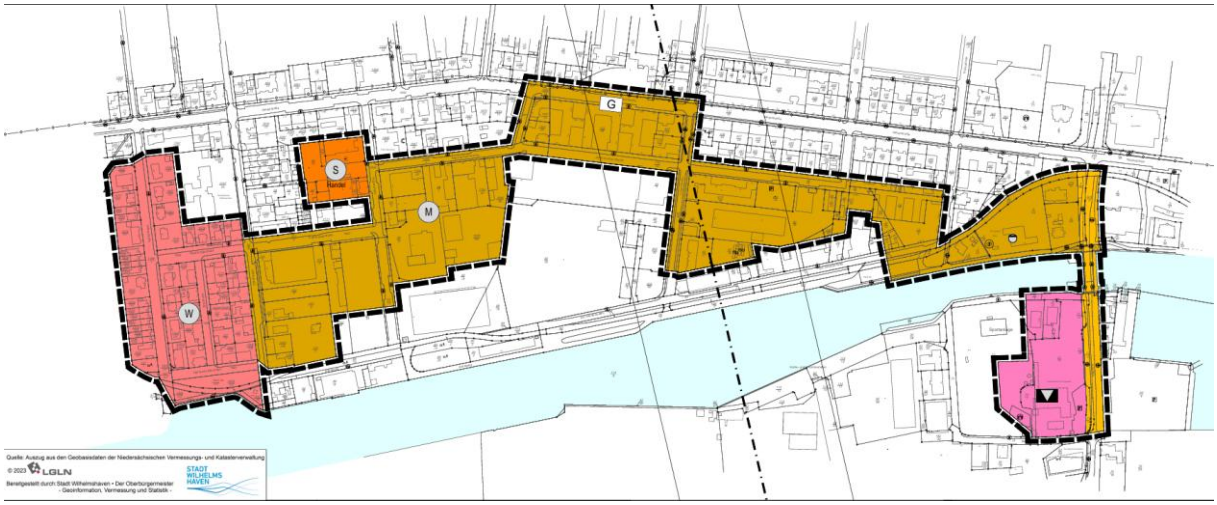


Abbildung 17: Vorentwurf der 96. Flächennutzungsplanänderung- dieser Plan ist nichts rechtsverbindlich

2.4.4 BEBAUUNGSPLÄNE

Der südwestliche wie auch der südöstliche Bereich des Plangebiets ist derzeit mit folgenden Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert:

- Bebauungsplan Nr. 40
- Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 146

Der größte Anteil ist derzeit unbeplant. Hier werden geplante Vorhaben gemäß § 34 BauGB danach beurteilt, ob sie sich in Bezug auf ihre Art und ihr Maß der baulichen Nutzung, ihre Bauweise und die Fläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt. Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über die im Plangebiet befindlichen Bebauungspläne.

[5] Ergänzt nach Stellungnahme P1 v. 08.04.2025

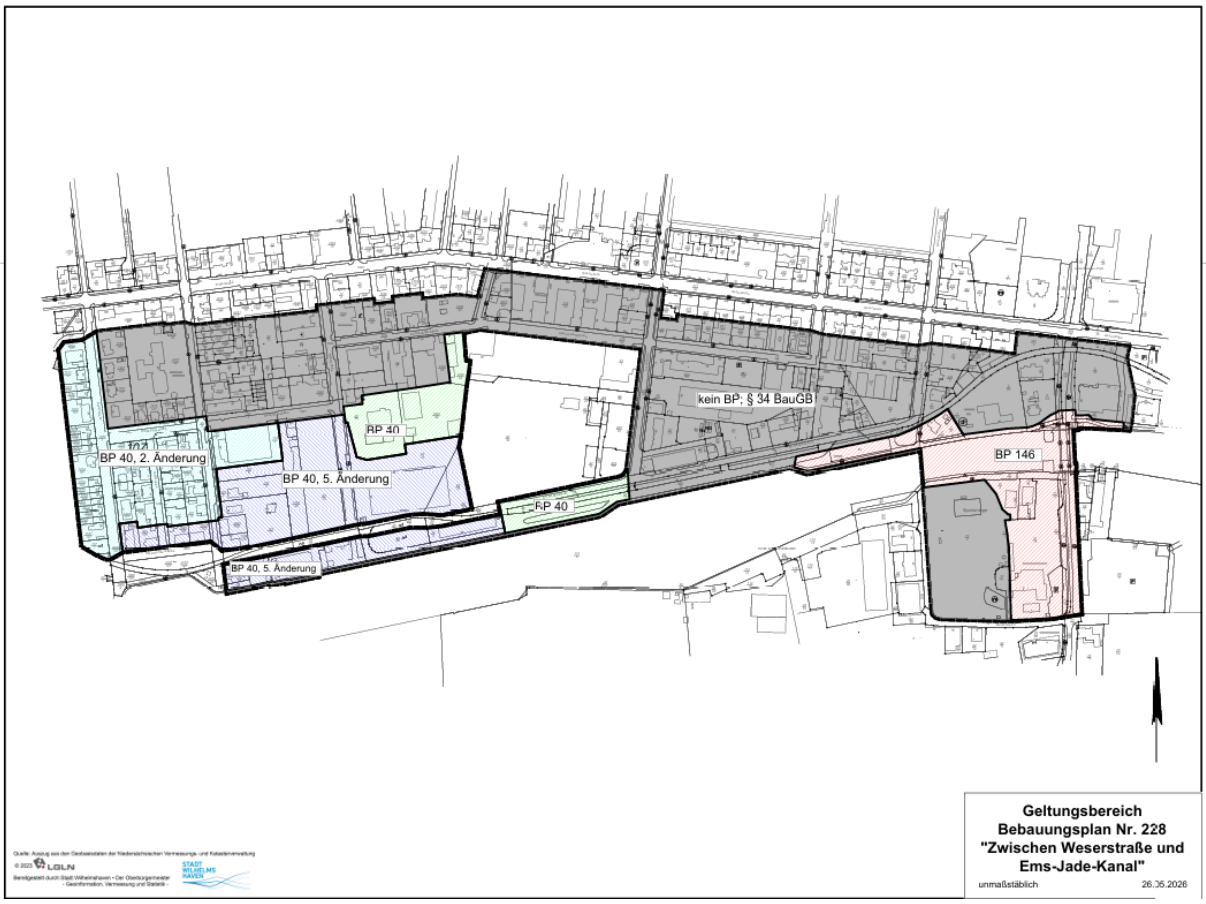


Abbildung 18: Karte mit zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen im Plangebiet

Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 228

Bebauungsplan Nr. 40 - Havermonikenstraße – Kohlenhafen

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollten zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Zum anderen sollte die Erschließung für die dort bereits ansässigen und künftigen Betriebe geschaffen werden. Dies beinhaltete nicht nur einen Gleisanschluss, sondern auch Erschließungsstraßen für den Schwerlastverkehr, sodass die Ladeflächen am Kohlenhafen bzw. Strombauhafen bequem erreicht werden können.

Im vorbenannten Gebiet sind Gleisanlagen der Vorortbahn vorhanden, die von der früheren Reichsmarine für deren Zwecke angelegt wurden. Ihre Trassenführung wurde im Zusammenhang mit der Planung der neuen Erschließungsstraßen neu geregelt.

Der Bebauungsplan Nr. 40 ist am 25.12.1964 rechtskräftig geworden. Die geplante Erschließungsstraße (Durchbau Havermonikenstraße/ Am Handelshafen) und die damit im Zusammenhang stehende Verlagerung der Gleisachse wurden zwar im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht realisiert, jedoch im Rahmen der Sanierungsmaßahmen des Sanierungsgebietes westliche Südstadt.

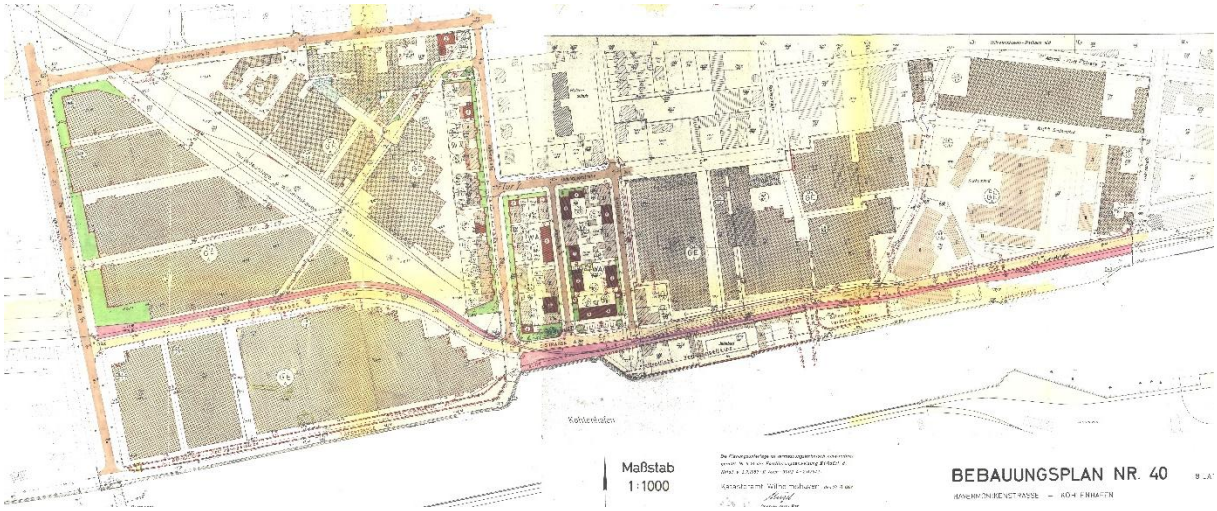


Abbildung 19: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40 - Kohlenhafen - Havermonikenstraße

Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung - Havermonikenstraße – Kohlenhafen

Die Bebauungsplanänderung wurde beschlossen, um eine flexiblere Ausnutzung der vorhandenen Nutzungen durch Zusammenfassung und Neugestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten. Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) entlang der Ketten-, der Ahm- und der Werftstraße im Ursprungsbebauungsplan werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 zu Mischgebieten. Hiermit sollte eine Verbindung zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen entlang der Weserstraße geschaffen werden. Der Planverfasser sah seinerzeit großes Entwicklungspotential für Bauflächen (z.B. Ahmstraße), die auch einer nicht wesentlich störenden Nutzung zugeführt werden können. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 ist am 15.02.1985 rechtskräftig geworden. Heute ist in diesem Bereich ein Gewerbebetrieb ansässig.

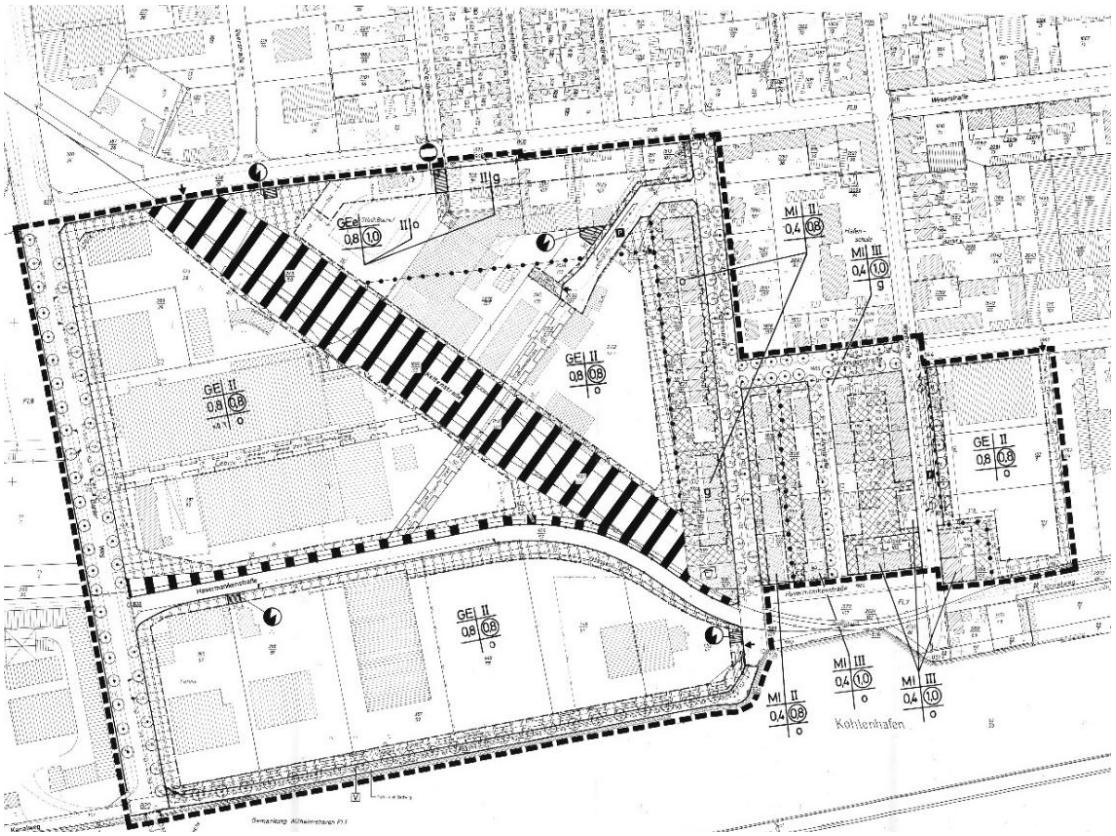


Abbildung 20: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung - Havermonikenstraße – Kohlenhafen

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 war die Absicht, die im Geltungsbereich gelegenen Flächen neu zu beordnen, aufzuwerten und zu revitalisieren. Zur damaligen Zeit stellen sich insbesondere die Flächen im östlichen und zentralen Geltungsbereich als flächenintensive, zum Teil auch brachliegende Gewerbeflächen, weitgehend ohne städtebaulichen Gestaltungsanspruch dar. Die Stadt Wilhelmshaven beabsichtigt eine Stärkung und Neuansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben, die in besonderer Weise von dieser Standortqualität profitieren können. Dabei liegt das besondere Augenmerk auf dem Dienstleistungssektor. Der Bebauungsplan erlangte am16.12.2006 Rechtskraft. Heute zeichnet sich dieses Gebiet durch vereinzelte, kleine Gewerbebetriebe (z.B. Tattoostudio, Imkerei), eine ungenutzte Gewerbehalle, eine brachliegende Fläche und Wohnnutzung aus.

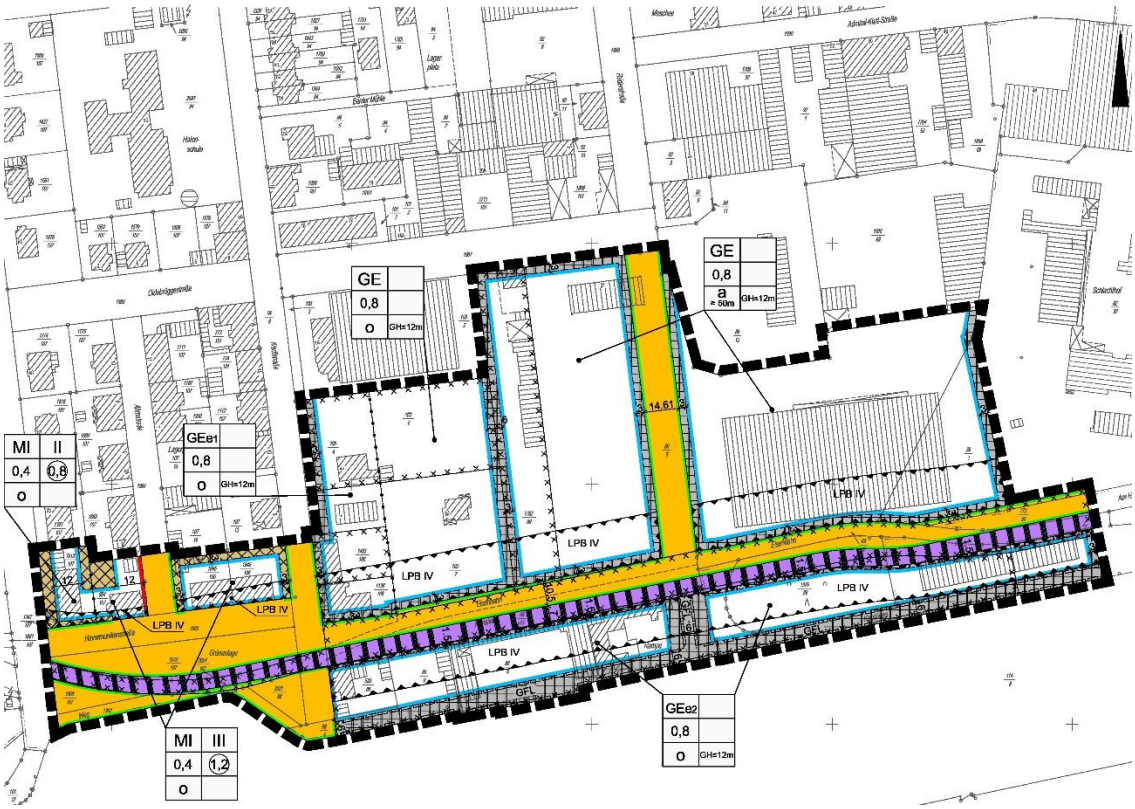


Abbildung 21: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung

Angrenzende Bebauungspläne an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228

Bei der Betrachtung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 228 fällt sofort seine eigentümliche Form ins Auge. Diese ist darauf zurückzuführen, dass zwei Bebauungspläne ausgespart wurden, die sich zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 im Bauleitplanverfahren befanden.

<u>Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung/Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 035 - Havermonikenstraße – Kohlenhafen</u>

Der Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung/ VEP 035 ist am 24.05.2024 rechtskräftig geworden und verfolgt das Ziel, das ehemalige, derzeit brachliegende Schlachthofgelände nördlich der Straße „Am Handelshafen“, westlich der Luisenstraße und südlich der Admiral-Klatt-Straße zu einem mischgenutzten Quartier zu entwickeln, um ein harmonisches Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung sicherzustellen.

Der Bebauungsplan setzt deshalb entlang der Straße Am Handelshafen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Dahinter liegen Urbane Gebiete (MU). Schalltechnische Untersuchungen haben ergeben, dass eine 17,5 m hohe Blockrandbebauung im Gewerbegebiet entlang der Südseite des Quartiers die Ausbreitung der Emissionen derart unterbindet, dass die dahinterliegende angestrebte Nutzungsmischung ermöglicht wird. So kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

Abbildung 22: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung/VEP035

Bebauungsplan Nr. 40, 7. Änderung - Havermonikenstraße – Kohlenhafen

Der Bebauungsplan Nr. 40, 7. Änderung ist am 20.10.2023 rechtskräftig geworden. Das Ziel der Planung war der Durchbau der Straße „Am Handelshafen"/Havermonikenstraße, der bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 war. Mit dem Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung wurde die Planung modifiziert. Hier war jedoch noch eine Gleistrasse neben der Fahrbahn festgesetzt. Durch die 7. Änderung wurde die Gleistrasse letztendlich in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche geändert. Somit konnte die ausreichende Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche sichergestellt werden.

In Zukunft soll die Straße die Ziel- und Quellverkehre aus den Gewerbegebieten aufnehmen und über den Banter Weg bzw. über die Deichstraße auf die Weserstraße führen. Somit kann die Weserstraße weitestgehend von Schwerlastverkehr freigehalten und eine Öffnung des Quartiers zum Wasser hin ermöglicht werden. Eine Umstrukturierung der Verkehrsführung spiegelt sich auch in den Sanierungszielen der westlichen Südstadt.

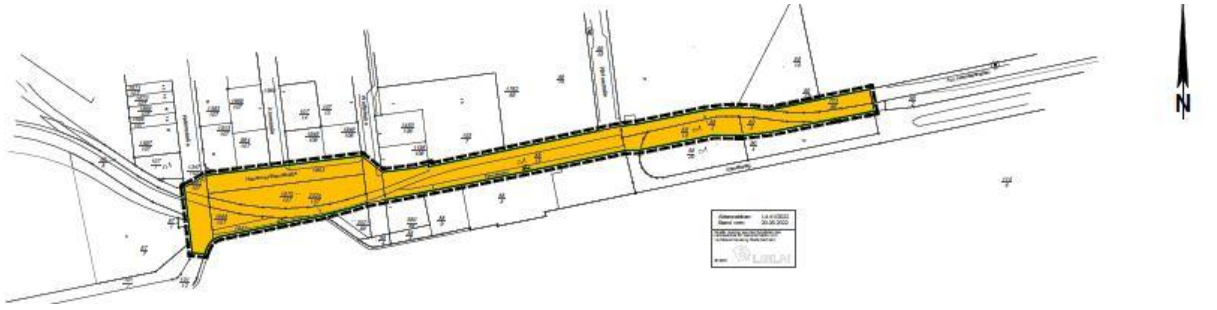


Abbildung 23: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40, 7. Änderung

2.4.5 DENKMALSCHUTZ

2.4.5.1 BODENDENKMAL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 befinden *sich eine abgetragene Wurt und zwei historische Deichzüge*[6], die den Schutzbestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen und unten aufgeführt werden. *Zum Schutz des im Bereich des Kulturzentrums Pumpwerk befindlichen bisher nicht überbauten Deichs (Wilhelmshaven, FstNr. 29) muss gewährleistet sein, dass Erdarbeiten (auch Abtrag des Oberbodens) nicht ohne eine denkmalrechtliche Genehmigung (§13 NDSchG) durchgeführt werden dürfen. Diese kann mit einer archäologischen Baubegleitung verbunden sein.*[7]

Die nachfolgenden Beschreibungen und Lagen der Bodendenkmäler basieren auf der für das Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven flächendeckend durchgeführten Bestandsaufnahme und Katalogisierung der [8]„Archäologischen Denkmale" von FRIEDRICH WILHELM WULF.

Name	Lage	Beschreibung	Historie	Nutzung
Wurt (Fundstellennummer – FStNr. 40 (Rüstringen))	Stadtteil Südstadt, ca. 100 m nördlich des Handelshafens, östl. der Werftstraße	Gehöftwurt. Lt. OLDEWAGE (1969) war die Wurt ehemals von einer Graft 60 x 70 m Länge umgeben. Die Wurt ist heute völlig abgetragen und die Graft ist verfüllt.	Laut Urkataster 1841 mit Gehöft bebaut und allseitig von Graft umgeben.	Wohnbebauung und Gartennutzung
Deich (Fundstellennummer - FStNr. 28 (Wilhelmshaven))	Stadtteile Südstadt und Handelshafen. Vom Wilhelmshavener Bahnhof aus SO führend als Fortsetzung des mutmaßlichen Deichs Gemarkung Rüstringen, FStNr. 191. In Höhe der Straße „Am Handelshafen", Anschluss an den mutmaßlichen Altdeich FStNr. 29	Mutmaßlicher Deich (nach REINHARDT 1979, 17 ff.); Ehemalige Lage in der Gemarkung Rüstringen ca. 0,5 km. Keine Deicherhöhung erkennbar.	Laut REINHARDT mutmaßlicher Deich im Zuge des Alt-Banter Weges, der während eines hochmittelalterlichen Landesausbaus von der Dorfwurt Heppens (vgl. Gemarkung Rüstringen, FStNr. 48) aus angelegt wurde.	Städtische Bebauung

[6] Ergänzt nach Stellungnahme NLD v. 03.04.2025

[7] Ergänzt nach Stellungnahme NLD v. 03.04.2025

[8] „Archäologischen Denkmale in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven" FRIEDRICH WILHELM WULF (Herausgeber -Institut für Denkmalpflege im Niedersächsisches Landesverwaltungsamt in Zusammenarbeit mit der Archäologischen Kommission für Niedersachsen e.V., Hannover 1996

Name	Lage	Beschreibung	Historie	Nutzung
Deich (Fundstellennummer - FStNr. 29 (Wilhelmshaven))	*Stadtteile Kurpark und City Süd. Deich am alten Kopperhörner Weg, im Norden Fortsetzung in Gemarkung Rüstringen, Deich FStNr. 190. Von dort in ca. Nord-Süd-Orientierung im Verlauf der Kieler Straße und der Deichstraße nach Süden in Richtung Banter Kirchwurt (vgl. FStNr. 20)*	*Ehemalige Lage in der Gemarkung Wilhelmshaven ca. 1,8 km; Heute vollständig zerstört.*	*Deich im Verlauf des alten Kopperhörner Weges, der im Zuge des hochmittelalterlichen Landesausbaus von der Dorfwurt Heppens (Gemarkung Rüstringen, FStNr. 48) aus errichtet wurde. Direkt neben dem Deich bzw. im Deichverlauf selbst liegen die – heute zerstörten – Wurten FStNr. 15-17 und 23. Von Oldewage (1969, 234) nur als alter Marschweg gedeutet.*	*Im Straßen- und Grundstücksbereich der Kieler- und Deichstraße, im südlichen Bereich Hafengelände.*[9]

2.4.5.2 BAUDENKMAL

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude (Einzel- und Ensembledenkmale), die den Schutzbestimmungen im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen und unten aufgeführt werden. Die Farbgebung gibt Auskunft über die Zugehörigkeit zur jeweiligen Denkmalgruppe/ Ensemble.

Bezeichnung/Adresse/Lage	Baujahr	Denkmalstatus	Objekt-ID	Beschreibung
Jadeallee 29 (Brückenwärterwohnhaus)	1905	Ensembledenkmal (§3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)	35157090	Doppelhaus. Eingeschossiger Backsteinbau unter Krüppelwalmdach. Um 1905, zeitgleich mit dem Bau der Deichbrücke als Brückenwärterwohnhaus erbaut.

[9] Ergänzt nach Stellungnahme NLD v. 03.04.2025

Deichbrücke	1906-1909	Ensembledenkmal (§3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)	35156799	Zweiflügelige Drehbrücke mit ungleichen Schenkeln und 50m Spannweite. Genietete Eisen-Fachwerk-Konstruktion aus Flusseisen von 1906/09, der Entwurf stammt von dem Architekten Paul Thorbahn. Bis 1960 Straßen-/Eisenbahn- und Fußgängerbrücke.
Brückenwärterhäuschen Deichbrücke		Ensembledenkmal (§ 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)	35157123	Schlicher quadratischer Backsteinbau unter Zeltdach. Um 1920 erbaut als Steuerhäuschen für die Deichbrücke, 1992 Umbau aufgrund der technischen Erfordernisse der neuen Brückenschaltung *(Sanierung im September 2024 abgeschlossen*
Banter Deich 1 Pumpwerk Süd (Südwerk)	1907	Ensembledenkmal (§ 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)	35135458	1907 von Paul Moeller (Hafenbauressort der Kaiserlichen Werft WHV) errichtetes Pumpwerk. Ziegelbauten mit verputzten Wandflächen. Maschinenhalle mit hohen eisernen Fenstern unter Satteldach, sich anschließende niedrigere, zusammenhängende Nebengebäude, ebenfalls unter Satteldächern.
Banter Deich 1 (Pumpwerk)	1907	Ensembledenkmal (§ 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)	35149164	Ehem. Abwasserpumpwerk der Stadt, bestehend aus dem Haupttrakt (Maschinenhalle), Nebengebäude und Verwaltung, rückwärtiger neuer Anbau von 1960 in historisierender Formensprache, alle Bauten massiv in Ziegelmauerwerk mit hellen verputzten Flächen, Maschinenhalle und Nebengebäude mit erhaltenen Eisensprossenfenstern, seit der Stilllegung 1975 als Kulturzentrum genutzt, dabei Maschinen z.T. erhalten. 1907 von Paul Moeller (Hafenbauressort der Kaiserlichen Werft WHV) errichtet.
Banter Deich 3 (Verwaltungsgebäude)	1903-1906	Ensembledenkmal (§ 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)	35149191	Eingeschossiger Ziegelbau auf Sockelgeschoss unter Krüppelwalmdach; Ziegelmauerwerk im Wechsel mit hellen Putzflächen. 1903-06 vom Hafenbauressort entworfen und gebaut. Verwaltungsgebäude

Luisenstraße 1 (Städt. Lagerhaus)	1912	Einzeldenkmal (§ 3 Abs. 2 NDSchG)	35143327	Viergeschossiger Ziegelbau unter Walmdach mit je zwei Aufzugserkern an den Hauptfassaden. An der Westseite halbrunder Vorbau für die Verwaltung. 1912 nach Plänen von Stadtbaurat Hermann Zopf errichtet. Eisenbetonkonstruktion auch in den Schrägdächern, Ausführung von Windschild & Langelott, Bremen
Luisenstraße 5 (Bremisch-Hannoversche-Kleinbahn)	1912-1941	Einzeldenkmal (§ 3 Abs. 2 NDSchG)	35157287	Zweigeschossiger Ziegelbau auf Sockelgeschoss unter giebelständigem Satteldach. Eingang mittig an der nördlichen Traufseite durch Dreiecksgiebel im Dach betont. Erbaut 1912 als Verwaltungsgebäude für die Elektrische Straßenbahn durch die Bremisch-Hannoversche-Kleinbahn: Büro- und Betriebsräume sowie Dienst-Wohnungen. Fassade 1941 z.T. verändert.

Tabelle 1: Übersicht über Baudenkmale im Plangebiet (Denkmalatlas Niedersachsen 2025)

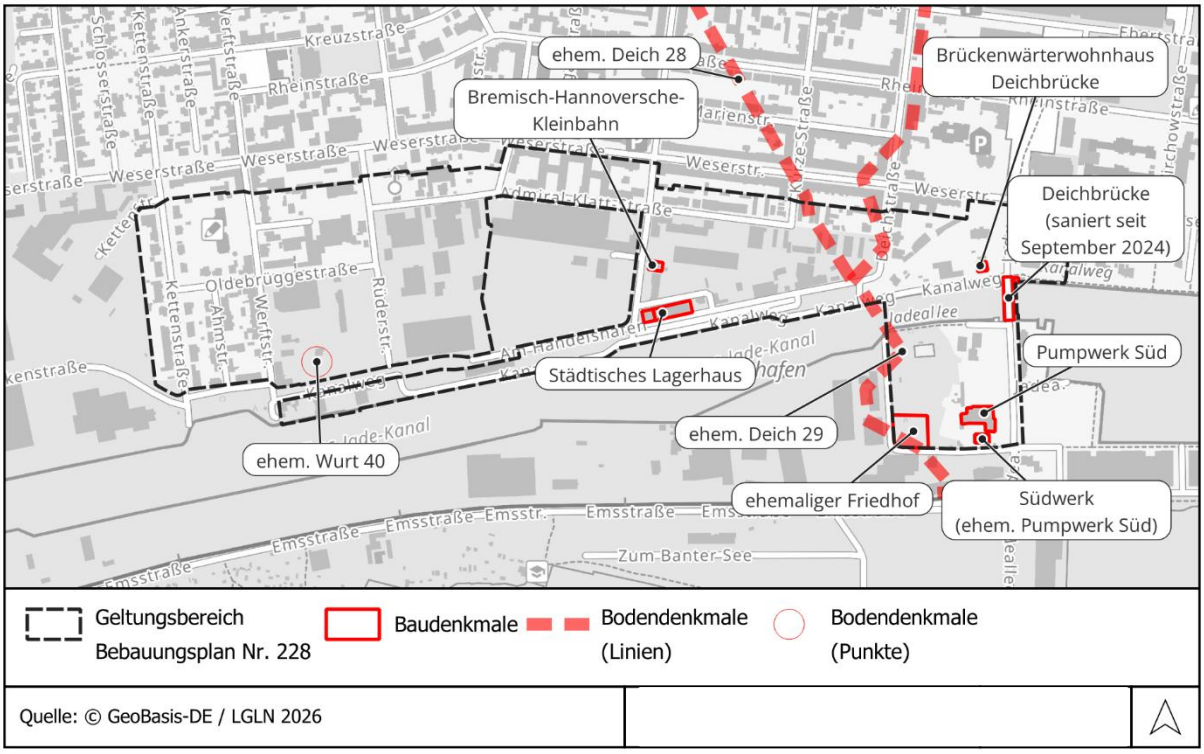


Abbildung 24: Denkmäler und Kulturorte im Plangebiet-unmaßstäblich

2.4.6 NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN)

Der vorliegende Landschaftsrahmenplan (LRP) von 2018 enthält folgende plangebietsbezogene Aussagen: Der Pumpwerk-Park ist im Sinne des Biotopverbunds als Verbindungsfläche zu erhalten. Der westliche Bereich des Pumpwerk-Parks ist für die Erhaltung und die Entwicklung des innerörtlichen Freiflächenverbunds festgesetzt und zur Verbesserung ausgewiesen, die übrigen Bereiche sind für eine umweltverträgliche Nutzung dargestellt. *Die Grünanlagen nördlich des Ems-Jade-Kanals sind zum Erhalt und zur Entwicklung des innerörtlichen Freiflächenverbunds gekennzeichnet. Diese sollten daher erweitert und naturschutzfachlich aufgewertet werden. Die Aufwertung erfolgt im Rahmen des Sanierungsgebietes westliche Südstadt durch die Bepflanzung mit Bäumen, welche im Bebauungsplan 228 als zu Erhalten festgesetzt werden. Ebenso wird die Erweiterung der Grünfläche in die Planzeichnung übernommen und die gesamte Grünanlage als öffentliche Grünfläche festgesetzt.*[10]

2.4.7 SANIERUNGSGEBIET WESTLICHE SÜDSTADT WILHELMSHAVEN

Das Sanierungsgebiet ,,Westliche Südstadt" ist mit über 25 Jahren Laufzeit das älteste Sanierungsgebiet der Stadt Wilhelmshaven. Ausgangssituation für die Gründung des Sanierungsgebietes waren soziale und städtebauliche Missstände, welche durch einen massiven Rückgang der Bevölkerung und Hafengewerbe auftraten. Parallel dazu konzentrierten sich im Quartier ein hoher Anteil an sozial benachteiligter Bevölkerung, sodass auch das soziale Gefüge in Schieflage geraten ist.

Städtebaulich benötigte es in der westlichen Südstadt Impulse für den notwenigen strukturellen Wandel, auch über die Anpassung an die Demographie hinaus. Ersichtlich war die Ausrichtung an das Gewerbe der Hafenwirtschaft, wovon die ehemalige Bebauung am Handelshafen zeugt; Freiraumqualitäten waren dort, aber auch in Form von Grünflächen oder weiteren „dritten Orten" nicht vorhanden, Flächen zum Spielen für Kinder gab es kaum. Das Straßennetz war in die Tage gekommen und viele Flächen für PKW-Stellplätze verbraucht.

Um sowohl die städtebaulichen Missstände zu beheben als auch der sozial benachteiligten Bevölkerung Perspektive durch Qualifikation und Eingliederung zu geben, kam das Programm „soziale Stadt" der Städtebauförderung in Frage, welches beide Probleme gleichzeitig betrachten kann. Dafür wurden für die Sanierung folgende übergeordnete Ziel der Sanierung festgelegt.

- Wohnungsentwicklung
- Entwicklung der sozialen Infrastruktur
- Entwicklung der lokalen Ökonomie

Folgende Maßnahmen wurden im Sanierungsgebiet daher durchgeführt:

- die Modernisierungsförderung für private Wohnungseigentümer
- die Verbesserung des Wohnumfeldes (Marienstraße, Mellumstraße)
- Revitalisierung von Stadtplätzen (Banter Markt, Gotthilf Hagen Platz)
- die Aufwertung der gewerblichen Teile des Sanierungsgebietes durch Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen (Rüderstraße, Admiral-Klatt-Straße, Handelshafen)

[10] Ergänzt nach Stellungnahme UNB v. 03.04.2025

- die Förderung von diversen Maßnahmen zur beruflichen, sozialen und kulturellen Verbesserung der Lebenssituation im Stadtteil (Lokale Ökonomie, Stärken vor Ort, Öffnung zum Wasser hin)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele gesichert und für die Zeit nach dem Auslaufen des Förderzeitraums konkretisiert werden.

2.4.8 STADTUMBAUGEBIET JADEALLEE WILHELMSHAVEN

Im Sanierungsgebiet um die Jadeallee entwickelte sich seit der Nachkriegszeit eine diverse, größtenteils maritime Nutzung wie Massenumschlagsgüter am Kanalhafen, Werftnutzung an der Wiesbadenbrücke, der Freizeithafen im südlichen Bereich und große Marineflächen auf dem heutigen TWWP-Gelände. Außerdem befinden sich im Sanierungsgebiet Freizeitkleingärten, das Kulturzentrum Pumpwerk und die Verbindungsachse Jadeallee. Im Unterschied zu den anderen Sanierungsgebieten in der Stadt Wilhelmshaven wurde die Jadeallee im Rahmen des Stadtumbaus West – eingebettet in das Forschungsprojekt des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus – vor allem im gesamtstädtischen Kontext betrachtet. Anlass der Sanierung war dabei nicht der Verlust städtebaulicher Funktionen, sondern deren Wandel und die damit verbundene Neuausrichtung des Gebiets. Diese strebt ein wasserbezogenes, touristisch attraktives, vielfältig genutztes und städtebaulich verbindendes Gebiet an.

Im Zuge dieser Neuausrichtung wurden verschiedene städtebauliche Missstände deutlich. Dazu zählten die weggefallenen gewerblichen und militärischen Nutzungen sowie die Dominanz der durch Massengüterumschlag geprägten Industrieflächen aus der Nachkriegszeit. Hinzu kamen der Mangel an Wohnangeboten und die durch die marode Deichbrücke zusätzlich beeinträchtigte Verbindung zwischen Innenstadt und Süddeich. Zudem waren die bestehenden Freizeitangebote aufgrund ihrer Lage nur unzureichend städtebaulich integriert.

Zur Behebung dieser Missstände werden folgende Handlungsziele verfolgt:

- Schaffung eines städtebaulichen Zusammenhangs im Sinne einer erkennbaren Verbindung von der Innenstadt bis ans Wasser (Jadeallee)
- Schaffung von attraktiven wasserbezogenen innenstadtnahen Flächen für Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe (=Relokaliserung der Bestandsindustrie)
- Entwicklung von ansprechenden Wohnangeboten

Folgende Maßnahmen wurden bereits umgesetzt oder befinden sich in der Umsetzung

- Sanierung der Deichbrücke
- Neuordnung und Sanierung der Jadeallee als Stadtachse
- Ankauf und Baulandmachung des ehemaligen Marinegeländes, unteranderem für das JadeInnovations Zentrum und das TWWP
- Zukunftsfähiges Konzept für den Banter Seepark
- Errichtung der Wohnbebauung auf der Wiesbadenbrücke
- Errichtung von Beherbergungsbetrieben

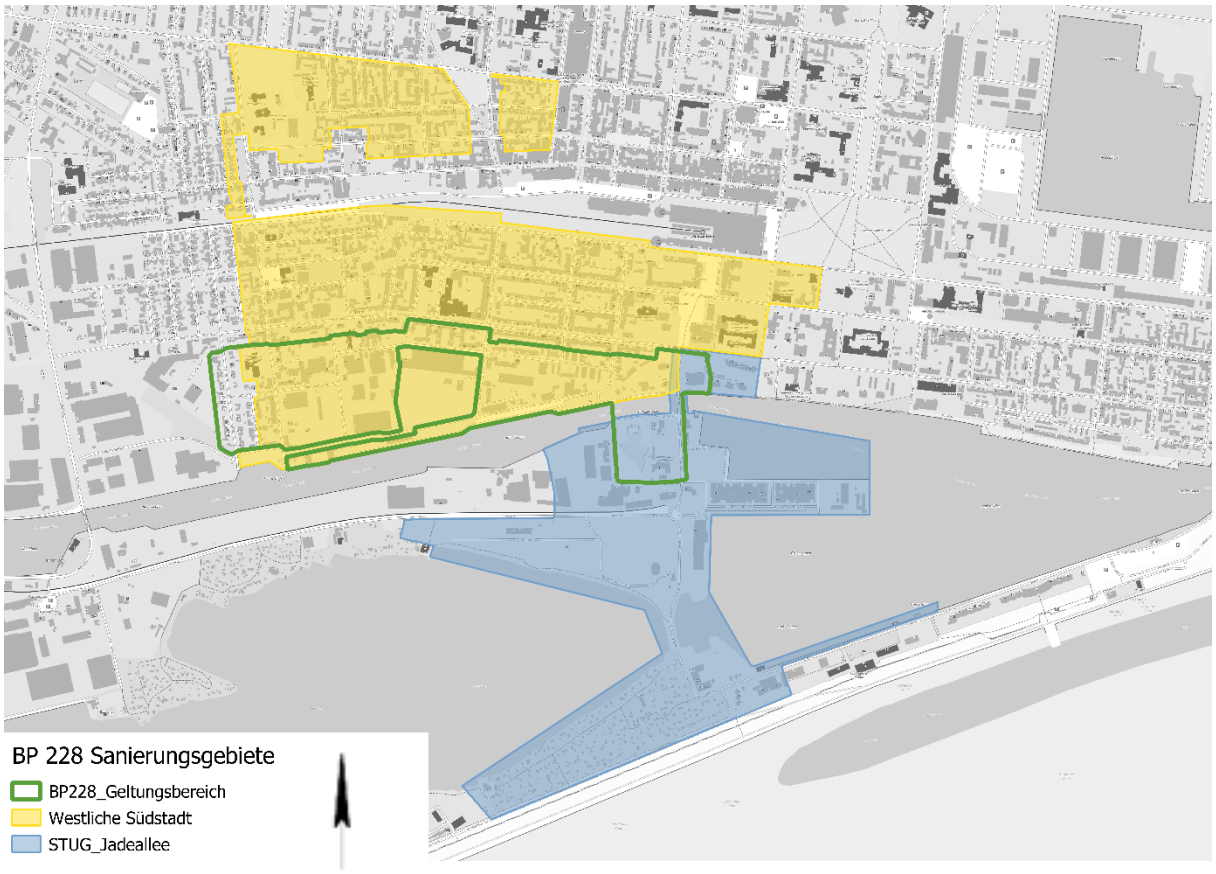


Abbildung 25: Sanierungsgebiete im Plangebiet-unmaßstäblich

2.5. ENTWÄSSERUNG

Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung erfolgt im Plangebiet größtenteils über einen Anschluss an das Mischwassersystem der Stadt Wilhelmshaven. In der Rüder-, in der Luisenstraße und in der Straße „Am Handelshafen" wurde im Zuge der Straßensanierung ein Trennsystem eingerichtet.

Das anfallende Abwasser bzw. Schmutzwasser wird über öffentliche Kanäle zum Pumpwerk Süd und von da aus weiter über eine Abwasserdruckrohrleitung zur Zentralen Kläranlage (ZKA) geleitet. Das Oberflächenwasser wird in den Ems-Jade-Kanal eingeleitet.

2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Plangebiet wird an mehreren Stellen mit dem Stadtgebiet vernetzt. Nördlich verläuft die Weserstraße als Hauptverkehrsstraße, von welcher Sammelstraßen (Ketten-, Ahm-, Werft-, Rüder-, Luisen- und Deichstraße) in südliche Richtung in das Gebiet hineinführen. Ebenso geht von ihr die neugestaltete Jadeallee als Nord-Süd-Verbindung ab.

Durch den Anschluss der Rüderstraße an die Verbindung zwischen der Straße Am Handelshafen und der Havermonikenstraße (vgl. Kapitel 2.4.4) wird diese künftig zu einer Durchgangsstraße.

Im westlichen Bereich verläuft der Banter Weg, der als Kreisstraße K313 das Stadtgebiet an den überörtlichen Verkehr anbindet.

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

In den Straßenflächen sind die Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden.

Im Bebauungsplan ist eine Richtfunkstrecke dargestellt, die die Luisenstraße von Nordwesten nach Südosten quert. Um eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 20,0 m die Planung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Bundesnetzagentur (BNetzA) abzustimmen.

2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR

In der Werftstraße 20 befindet sich eine Grundschule - die Hafenschule. Die Gesamtschülerzahl beläuft sich seit einigen Jahren auf ungefähr 200. Ungefähr ein Viertel der Kinder hat sonderpädagogischen Unterstützungsbedarf. Hier sind alle Förderschwerpunkte vertreten.

In der Rüderstraße 1C hat die Wendepunkt gGmbH seinen Sitz. Seit 1995 ist die GmbH im Bereich der ambulanten sozialpädagogischen Kinder-, Jugend- und Familienhilfe im Raum Wilhelmshaven/Friesland tätig.

Weiterhin sind die Fatih-Moschee zusammen mit dem *DiTiB Türkisch Islamische Kultur Verein e.V.* in der Admiral-Klatt-Straße 51 ansässig. Der Verein hat ungefähr 150 Mitglieder.

Südlich des Ems-Jade-Kanals nördlich der Straße Banter Deich befindet sich eine Ansammlung sozialer Angebote:

- Das Kulturzentrum Pumpwerk Wilhelmshaven, das seit 1976 als solches betrieben wird. Jährlich finden dort in etwa 160 Veranstaltungen mit 150.000 Gästen statt.
- Das DLRG als gemeinnütziger Verein mit Vereinsgebäuden und Wasserzugang.
- Der Bolzplatz im Pumpwerkpark, welcher ein beliebter Treffpunkt für Bewohner*innen ist.

Außerhalb des Plangebietes, im Kindergang, liegt der Kindergarten Bant.

2.9. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Wilhelmshaven liegen keine Eintragungen als Altlastenfläche bzw. Altlastenverdachtsfläche für das Plangebiet vor. [11]Eine historische Analyse für das Sanierungsgebiet „Westliche Südstadt“ (SCHUL LER 2005), sowie für den Bebauungsplan 40 5.Änderung benennt Flächen, für die Hinweise auf altlastenrelevante Vornutzungen vorliegen. Im Zuge der Klassifizierung der Flächen wurde ein hohes oder mittleres Risikopotenzial ausgesprochen oder der Hinweis auf ein Risikopotenzial gegeben. Innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 228 befinden sich dem Gutachten zu folge Areale mit Altlastenverdacht. Es handelt sich um Flächen östlich der Werftstraße und südlich vom Kanalweg. Die Lage dieser Flächen wird in der Planzeichnung dargestellt. Es ist in Abhängigkeit der betrachteten Fläche damit zu rechnen, dass durch die v.a. ehemaligen Nutzungen (etwa Marinieranstalt, Bootsbau- und Reparaturwerkstatt, Schrottplatz, Klempnerei, Containerstellplätze) Stoffe wie PAK (polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen), MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe), CKW (chlorierte Kohlenwasserstoffe), BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole), Schwermetalle sowie Belastungen mit Mineralölprodukten gegenständig sein können.

Es ist zu beachten, dass darüber hinaus natürlich erhöhte Bodenschadstoffgehalte sowie vom Menschen verursachte stoffliche Bodenbelastungen unterhalb altlastenrelevanter Schadstoffgehalte

[11] Anlage_4a_B228_gutachten_westl_Suedstdt_altlasten und Anlage_4b_B228_B40-5_Verdfl_Altlasten_wstl_Suedstadt_karte

vorliegen können. Dies kann abfallrechtlich eine eingeschränkte Verwertungsmöglichkeit bzw. die Erforderlichkeit von Untersuchungen und einer fachgerechten Entsorgung bedeuten[12].

2.10. KAMPFMITTEL

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst – hat mit Schreiben vom 19.02.2025 mitgeteilt, dass die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet wurden. Die Aufnahmen zeigen Bombardierungen, Flakstellungen und Schützenlöcher im Planbereich (siehe farbig gekennzeichnete Flächen der Abbildung 26 bzw. Anlage_5a_B228_09_Kampfmittel_Ergebniskarte BA-2024-03380). Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den rot markierten Flächen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Empfehlung: Sondierung

Fläche A

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B[13]

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, aber die Flächen sind aufgrund von Wasser- und Waldflächen nicht auswertbar. Die Betrachtung der Umgebung lässt eine Kampfmittelbelastung vermuten.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:
Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen kann bei geplanten Baumaßnahmen die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde) kontaktiert werden. Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt. Im unmittelbaren Bereich der Brücke können versenkte Kampfmittel vorhanden sein. Im Bereich der Widerlager können Ladungsbomben vorhanden sein[14].

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche C

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

[12] Ergänzt nach Stellungnahme P1 v. 08.04.2025

[13] Ergänzt nach Stellungnahme P1 v. 08.04.2025

[14] Ergänzt nach Stellungnahme LGLN v. 19.02.2025

Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Bodensicht ist durch Schattenwurf von Gebäuden und Vegetation vereinzelt beeinträchtigt.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:
Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD zu benachrichtigen.[15]

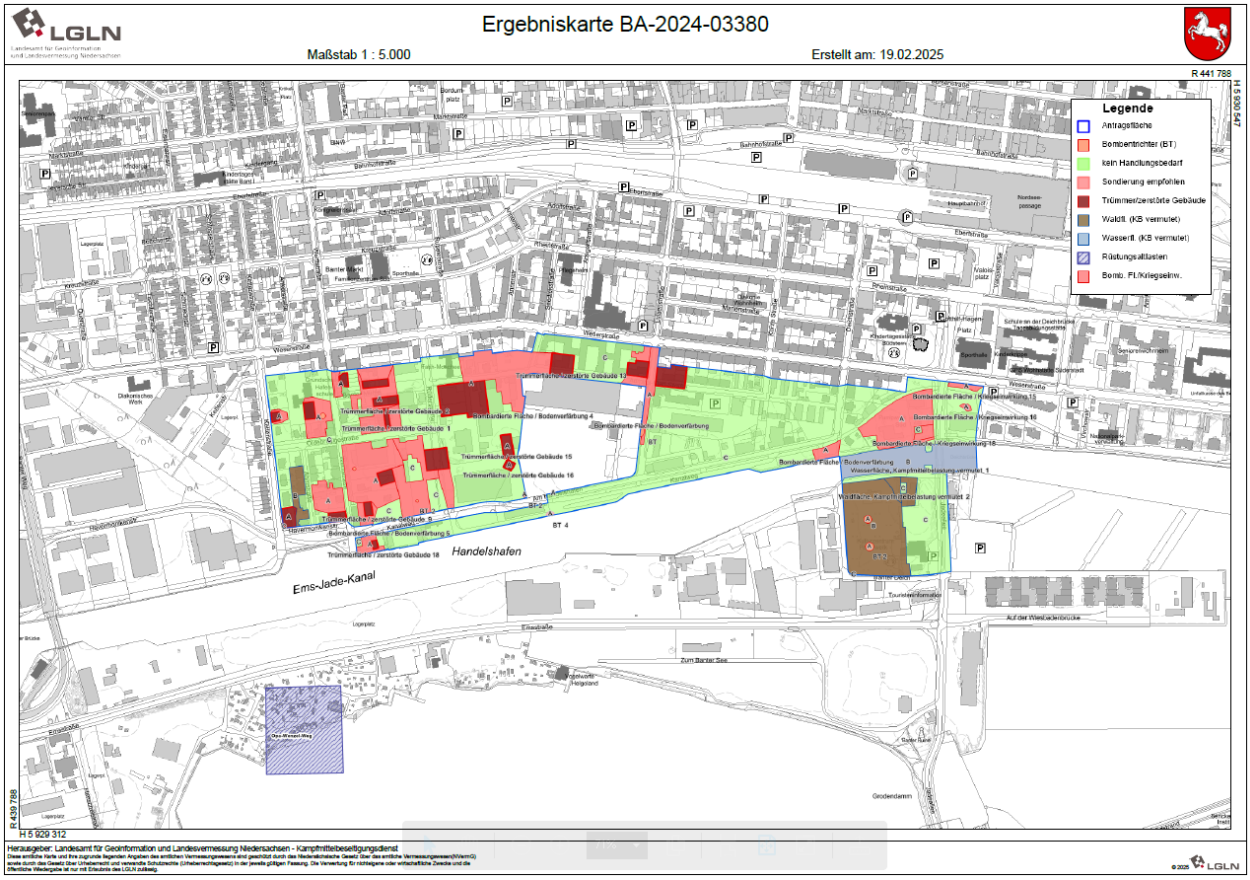


Abbildung 26: Ergebniskarte Luftbildauswertung Kampfmittel (LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst 2025)

2.11. GUTACHTEN

- HeWes Umweltakustik GmbH (2024): Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Nr. 228 „Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal", Wilhelmshaven. 2024-009 (2024-009 – t4)
- Historische Analyse und Einschätzung bestehender Altlastrisiken für das Sanierungsgebiet ‚Westliche Südstadt' Wilhelmshaven, Prof. Dr. Dieter Schuller Ökochemie + Umweltanalytik Charlottenburger Weg 8 D-26655 Westerstede-Mansie, 25.10.2005

[15] Ergänzt nach Stellungnahme LGLN v. 19.02.2025

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

Die Allgemeinen Wohngebiete im westlichen Bereich des Plangebiets dienen dem Erhalt und der Sicherung von Wohnraum in attraktiver, wasser- und zentrumsnaher Lage. Zur Sicherung der Wohnfunktion und des Gebietscharakters werden die gem. §4 (3) 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsbetriebes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, in Form von Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO, ausgeschlossen. Damit werden eine stabile Bewohnerstruktur und die Identifikation mit dem Wohnquartier gestärkt sowie Nutzungskonflikte durch häufig wechselnde Nutzer vermieden.

Aufgrund der beschränkten Größe der allgemeinen Wohngebiete sind in dieser Situation die nach §4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Urbane Gebiete (MU)

Nördlich der festgesetzten Gewerbegebiete erstrecken sich bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze Urbane Gebiete. Dabei werden zum einen bislang unbeplante Bereiche, deren Zulässigkeit sich derzeit nach § 34 BauGB richtet, erstmals überplant. Zum anderen werden Teilflächen der im Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung festgesetzten Gewerbegebiete an der Rüderstraße in Urbane Gebiete überführt. Anlass für diese planerische Neuordnung ist die in den vergangenen Jahren rückläufige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Plangebiet.

Die Festsetzung von Urbanen Gebieten hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe, da in dieser neuen Baugebietskategorie Gewerbetriebe weiterhin zulässig sind. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen ergänzen und nicht wesentlich stören. Ein besonderes Merkmal dieses Baugebietstypus‘ ist, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss (BauNVO §6 (1)). Somit ermöglichen Urbane Gebiete eine stärkere Durchmischung von Wohn-, Arbeits-, Versorgungs-, Bildungs-, Kultur- und Sportnutzungen.

Um den Gebietscharakter als lebendiges, identifikationsstiftendes, dauerhaft belebtes urbanes Quartier zu sichern und dem Verlust von regulärem Wohnraum wirksam entgegenzuwirken, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO sowie nach § 6a Abs. 2 (4) BauNVO allgemein zulässige sonstige Gewerbe in Form von nicht dauerhaft genutztem Wohnraum (z.B. Boardinghouses, Monteurszimmer) auf eine Fläche von maximal 30% der Bruttogeschossfläche pro Gebäude beschränkt.

Nicht dauerhaft genutzter Wohnraum dient lediglich der Unterbringung von Personen zu einem vorübergehenden, übergangsweisen oder provisorischen und bestimmten Zweck und wird damit dem regulären (Miet-)Wohnungsmarkt entzogen[16].

Eine übermäßige Konzentration von Ferienwohnungen kann zu Konflikten, einer erhöhten Fluktuation der Bewohnerstruktur sowie zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaftsqualität führen. Die angestrebte Urbanität und Lebendigkeit des Quartiers sollen insbesondere durch eine vielfältige Mischung aus Wohnen, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturellen Angeboten und sonstigem Gewerbe geprägt werden. Durch die Begrenzung wird gewährleistet, dass touristische Nutzungen lediglich eine ergänzende Funktion einnehmen und die vorrangige Wohnnutzung sowie ein stabiles soziales und städtebauliches Gefüge im Plangebiet dauerhaft erhalten bleiben.

Um die wohnverträgliche Nutzungsdurchmischung zu erhalten und weiterzuentwickeln, den Down-Grading-Effekt zu vermeiden und um die Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme – insbesondere der soziale Zusammenhalt im Quartier, das Gefühl von Sicherheit und die Prävention von kriminellen Konflikten– zu unterstützen, werden folgende nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt
- Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glückspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.
- Tankstellen

Gewerbegebiete (GE)

Das Gewerbegebiet erstreckt sich nördlich des Ems-Jade-Kanals entlang der Straße „Am Handelshafen“ und entlang der „Havermonikenstraße“.

Hierdurch werden den bestehenden Betrieben Entwicklungsperspektiven zugestanden. Gleichzeitig können trotz der von Süden auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, da in Gewerbegebieten Immissionsrichtwerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB (A) zulässig sind.

Um dem Ziel ,,Stärkung der lokalen Ökonomie“ des Sanierungsgebietes westliche Südstadt Rechnung zu tragen, sind im GE2 die nach § 8 (2)1 BauNVO zulässigen Nutzungen „Lagerhäuser, Lagerplätze “ ausgeschlossen. Die Festsetzung trägt dazu bei, die Flächen für Betriebe mit einer hohen lokalen Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkung vorzuhalten und die gewerbliche Nutzungsstruktur im Plangebiet im Sinne des Sanierungsziel zu stärken.

Um eine vielfältige und standortgerechte gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu sichern, werden in allen Gewerbegebieten die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Gewerbeflächen sollen vorrangig Betrieben zur Verfügung stehen, die zur Stärkung der lokalen Ökonomie und einer vielfältigen

[16] Angelehnt an Was bedeutet Kurzzeitvermietung genau? - Stadt Köln 21.08.2026

Wirtschaftsstruktur beitragen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Urbanen Gebiet soll zudem einer städtebaulichen Abwertung des Umfeldes entgegengewirkt und eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität und des Sicherheitsempfindens vermieden werden.

Gemeinbedarfsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden drei Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese ermöglichen eine Nutzungsdurchmischung, durch soziale und kulturelle Einrichtungen sowie die angrenzenden Freiflächen. Sie dienen als dritte Orte und bieten einen Raum der Begegnung, des Austausches und der sozialen Teilhabe. Dritte Orte stellen ein wichtiges Identifikationsmerkamal für das Quartiere dar.

Gemeinbedarfsfläche Schule

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Schulstandorts zur Deckung des bestehenden und zukünftigen Bildungs- und Betreuungsbedarfs im Stadtteil. Um einen funktionsgerechten und zukunftsfähigen Schulbetrieb zu gewährleisten, sind neben den eigentlichen Schulgebäuden auch zugehörige Nebenanlagen und sonstige dem Nutzungszweck dienende Flächen allgemein zulässig. Hierdurch wird die erforderliche Flexibilität für die konkrete Ausgestaltung und Weiterentwicklung des Schulstandorts sichergestellt.

Gemeinbedarfsfläche Soziale Zwecke

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ dient der dauerhaften Sicherung der Nutzung durch die Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft e. V. (DLRG) als gemeinnütziger Verein. Die Lage am Wasser ist dabei für ihre Aufgabe der Wasserrettung besonders geeignet.

Die Zulässigkeit der dem Nutzungszweck dienenden Gebäude, Nebenanlagen und sonstigen Nutzungsflächen gewährleistet dabei eine flexible und bedarfsgerechte Entwicklung des Vereins.

Gemeinbedarfsfläche Kulturelle Zwecke

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Zwecke“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung des Kulturstandorts „Pumpwerk“ als zentrales Kulturzentrum der Stadt Wilhelmshaven.

Mit der Festsetzung wird der Standort langfristig für diese Nutzungen gesichert und zugleich die Grundlage für eine bauliche Weiterentwicklung geschaffen. Insbesondere der geplante Anbau kann so planungsrechtlich vorbereitet und in die Gesamtentwicklung des Kulturstandorts integriert werden.

Die Zulässigkeit der dem Nutzungszweck dienenden Gebäude, Nebenanlagen und sonstigen Nutzungsflächen gewährleistet dabei eine flexible und bedarfsgerechte Entwicklung des Kulturzentrums.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Fläche für Versorgungsanlagen Abwasserpumpwerk

Die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasserpumpwerk“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Abwasserpumpwerks

der Stadt Wilhelmshaven. Die Anlage ist Teil der technischen Infrastruktur und übernimmt eine zentrale Funktion für die Abwasserentsorgung im Stadtgebiet.

Durch die Festsetzung wird der vorhandene Standort dauerhaft gesichert und in seinem Bestand geschützt. Gleichzeitig wird eine funktionsgerechte Nutzung einschließlich der erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen und Betriebsflächen ermöglicht. Dies gewährleistet den zuverlässigen Betrieb der Abwasserinfrastruktur und damit die Daseinsvorsorge für die Stadt Wilhelmshaven.

Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität

Die bestehende Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" wird planungsrechtlich gesichert.

Sonstige Sondergebiet Einzelhandel

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" dient der planungsrechtlichen Sicherung des im Plangebiet vorhandenen siedlungsstrukturell integrierten Nahversorgungsstandorts und gewährleistet damit langfristig die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung. Zugleich trägt der Standort zur angestrebten Nutzungsmischung im Quartier bei und stärkt die funktionale Ergänzung zu den angrenzenden urbanen Nutzungen.

Durch die Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente sowie die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente wird eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung sichergestellt, die keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Oberzentrums Wilhelmshaven erwarten lässt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² je Betrieb stellt zudem sicher, dass der Nahversorgungscharakter erhalten bleibt und keine großflächigen Einzelhandelsstrukturen entstehen, die der städtebaulichen Zielsetzung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers entgegenstehen.

[17]Die Orientierung an der Sortimentsliste der 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts gewährleistet eine konsistente und konzeptbasierte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet.

3.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen allgemeinen Wohngebieten, allen urbanen Gebieten, allen Gewerbegebieten, dem Sondergebiet für alle Flächen für den Gemeinbedarf und für die Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Abwasserpumpwerk durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** bestimmt.

Allgemeines Wohngebiet 1(WA1)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im WA1 entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Wohngebieten. Damit wird eine städtebaulich ausgewogene bauliche Dichte festgesetzt, die eine effiziente Nutzung der Flächen ermöglicht und zugleich eine angemessene Durchgrünung sowie ausreichende unversiegelte Grundstücksflächen gewährleistet.

[17] Zu finden unter SessionNet | 2. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2019 am 22.09.2026

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 im WA 2 berücksichtigt die Lage der Fläche im unmittelbaren Übergang zum angrenzenden MU. Durch die erhöhte Dichte wird eine städtebaulich schlüssige Abstufung zwischen den Nutzungsstrukturen geschaffen und der Übergang zum urban geprägten Umfeld verträglich ausgestaltet.

Zudem trägt die Festsetzung der im Bestand bereits vorhandenen höheren Dichte Rechnung und ermöglicht eine planungsrechtliche Sicherung sowie geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen. Trotz der erhöhten Ausnutzung bleibt eine angemessene Durchgrünung und ausreichende Freiflächenstruktur erhalten, sodass die Wohn- und Aufenthaltsqualität gewahrt wird.

Urbanes Gebiet (MU)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 im MU ermöglicht eine städtebaulich angemessene bauliche Dichte, die der Zielsetzung eines vielfältig genutzten, urbanen Quartiers entspricht. Sie schafft die Voraussetzungen für eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und ergänzenden Nutzungen und unterstützt damit die angestrebte urbane Nutzungsvielfalt.

Gleichzeitig bleibt die GRZ bewusst unterhalb der nach § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte für Urbane Gebiete, um ausreichend Raum für Grün- und Freiflächen zu sichern. Diese tragen wesentlich zur klimatischen Anpassung, zur Aufenthaltsqualität sowie zur Durchgrünung des Quartiers bei. Die Festsetzung stellt damit einen ausgewogenen Kompromiss zwischen städtischer Dichte und freiraumbezogenen Anforderungen dar.

Gewerbegebiet (GE)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 im GE orientiert sich an der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete und ermöglicht eine hohe bauliche Ausnutzung. Damit wird der bestehenden Prägung des Gebiets Rechnung getragen, das bereits überwiegend durch gewerbliche Nutzungen und größere Hallenstrukturen gekennzeichnet ist.

Die hohe Ausnutzung entspricht der typischen städtebaulichen Dichte von Gewerbegebieten und unterstützt eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen, ohne die gewerbliche Funktionalität einzuschränken. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung flexible bauliche Entwicklungen im Rahmen der betrieblichen Anforderungen und sichert die langfristige gewerbliche Entwicklung des Standorts.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 für Gemeinbedarfsflächen dient der Sicherung einer angemessenen baulichen Dichte bei gleichzeitig hohem Anteil unversiegelter Freiflächen. Diese Freiflächen sind funktionaler Bestandteil der Gemeinbedarfsnutzungen und übernehmen neben Erschließungs- und Ergänzungsfunktionen insbesondere auch eine wichtige Rolle als Aufenthalts-, Erholungs- und Begegnungsräume für die jeweiligen Einrichtungen.

Die Festsetzung gewährleistet damit eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinbedarfsstandorte, ohne deren freiraumbezogene Qualität und Nutzbarkeit einzuschränken. Dies gilt auch für das Kulturzentrum „Pumpwerk“, dessen Standort durch die Festsetzung einen Rahmen erhält, der die geplante bauliche Erweiterung ermöglicht und zugleich die Qualität der zugehörigen Parkanlage als Teil des kulturellen und öffentlichen Aufenthaltsangebots sichert.

Fläche für Versorgungsanlage Abwasserpumpwerk

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasserpumpwerk“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Standorts. Sie entspricht den Anforderungen technischer Infrastrukturanlagen, bei denen eine hohe bauliche Ausnutzung zur Funktionsfähigkeit erforderlich ist.

Gleichzeitig wird damit ausreichend Spielraum für mögliche betriebliche oder technische Weiterentwicklungen innerhalb der Anlage gesichert, ohne die Zweckbestimmung zu beeinträchtigen.

Sonstige Sondergebiet Einzelhandel

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO berücksichtigt die siedlungsstrukturell integrierte Lage innerhalb des angrenzenden MU. Sie ermöglicht eine angemessene bauliche Ausnutzung zur Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandorts.

Die bewusst unterhalb der nach BauNVO möglichen Obergrenze gewählte Dichte trägt dazu bei, allgemeine Freiflächen im Gebiet zu sichern und damit sowohl die städtebauliche Qualität als auch die klimatische Anpassungsfähigkeit des Quartiers zu stärken.

GRZ-Überschreitung

Im MU wird die GRZ auf maximal 0,6 festgelegt. Eine Überschreitung (GRZ II) gem. §19 (4) Satz 2f. BauNVO ist unzulässig. Es dürfen daher maximal 0,6 der Grundstücksfläche durch Haupt- und Nebenanalgen versiegelt werden. Durch das Ausschließen einer Überschreitung der GRZ I durch nebenanalgen wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und der Erhalt von Frei- und Grünflächen im Plangebiet gefördert.

3.1.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Im Westen des Plangebiets (Ketten-, Oldebrügge, Ahm- und Werftstraße) wurden die Baufelder aufgrund der linearen Bebauung bzw. Blockrandbebauung entsprechend festgesetzt, um diese historisch gewachsenen Strukturen zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Urbanen Gebieten sowie in den gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Sondergebieten überwiegend großzügig festgesetzt. Damit werden die bestehenden baulichen Strukturen gesichert und zugleich Entwicklungsspielräume für eine langfristige Weiterentwicklung des Plangebiets geschaffen. Die groß dimensionierten Baufelder ermöglichen eine flexible Ausgestaltung der Baukörper ohne klare gestalterische Vorgaben. Dadurch tragen sie den unterschiedlichen Anforderungen einer vielfältigen Nutzungsstruktur Rechnung.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird bewusst verzichtet, da eine starre Vorgabe der Gebäudestellung der angestrebten flexiblen und offenen Entwicklung entgegenstehen würde. Die Festsetzung von Baugrenzen eröffnet hingegen ausreichende Spielräume für unterschiedliche architektonische Ansätze und innovative Nutzungskonzepte. Dadurch können bedarfsgerechte, nachhaltige und zukunftsfähige Lösungen umgesetzt werden, die der Weiterentwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen Rechnung tragen und die städtebauliche Vielfalt des Quartiers stärken

Zudem wird durch die großzügige Festsetzung der Bauflächen eine effizientere Nutzung und Revitalisierung des verfügbaren Raums gewährleistet, anstatt neue Flächen am Stadtrand zu erschließen. Hiermit wird dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Innenentwicklung der Stadt Wilhelmshaven gefördert.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen in der Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Pumpwerks kann die Erweiterung des Pumpwerks sichergestellt werden.

3.1.4 Maß DER BAULICHEN NUTZUNG: HÖHE

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen sind auf Grundlage der unterschiedlichen städtebaulichen Funktionen der Baugebiete abgestuft. Ziel ist eine geordnete Höhenentwicklung im Plangebiet sowie eine verträgliche Einbindung in das Stadtgefüge Wilhelmshavens.

Im Urbanen Gebiet werden höhere Trauf- und Firsthöhen zugelassen, um eine dichtere, nutzungsintensivere Bebauung und eine flexible Unterbringung der verschiedenen Wohn- und Gewerbenutzungen zu ermöglichen. In den Allgemeinen Wohngebieten werden geringere, sich an der Bestandsbebauung orientierenden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Hierdurch wird dieses Straßenbild prägende Element erhalten und ausreichend Dimensionierung für die Wohnnutzung gewährleistet.

Für die Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen werden die Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe so begrenzt, dass sie sich in die jeweilige funktionale Nutzung einfügen und nur eine untergeordnete bauliche Entwicklung ermöglichen. Im Bereich des denkmalgeschützen Pumpwerks wurden die Höhen entsprechend dem (Umgebungs) Denkmalschutz festgesetzt.

Die Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten orientieren sich am vorhandenen Bestand und sichern dessen Weiterentwicklung. Gleichzeitig wurde auch die geplante Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 40 6. Änderung berücksichtigt. Die maximale Gebäudehöhen im GE 2 und GE 3 sind eine Fortführung der festgesetzten Höhe aus dem Bebauungsplan 40 6. Änderung, welche sich aus dessen Schallgutachten ergeben haben.

Die maximale Firsthöhe ist unabhängig von der Dachform nicht zu überschreiten. Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika = die maximale Traufhöhe. [18]Der Begriff Attika bezeichnet im Bauwesen die aufgehende Brüstungsmauer, die ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach an seinen Rändern nach oben hin abschließt. Sie verbirgt die Dachkonstruktion hinter einer senkrechten Wandscheibe, gibt dem Gebäude eine klare horizontale Kontur und schützt die Dachfläche vor Wind und Absturz.

Die Höhenfestsetzungen gelten im gesamten Plangebiet nicht für untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker, Antennenanlagen, Schornsteine, Belüftungsanlagen, Photovoltaikmodule, Blitzschutzanlagen, Lichtmasten und ähnliche technische Aufbauten, sowie für die Nebenanalgen nach §§12 und 14 BauNVO.

Eine Prüfung bezüglich der Dimension als untergeordnete Bauteile erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Bezugspunkt für alle Höhenangaben

Als unterer **Bezugspunkt für alle Höhenangaben** (Gebäudehöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) gilt die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche. Bei Grundstücken, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen (Hinterliegergrundstücke), gilt als Bezugshöhe die mittlere Höhe der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird. Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe wird bis zur Unterkante des

[18]Attika-Ablauf: Definition, Funktion und Beispiele einfach erklärt - Baumeister 20.08.2026

Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut gemessen. Bei Attikaaufbauten wird die maximale Höhe von Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika gemessen. Die Firsthöhe wird gemessen bis zur Oberkante des Dachfirsts.

3.1.5 BAUWEISE

Abweichende Bauweise

Die Festsetzung 4.2 ermöglicht in allen Gebieten mit der abweichenden Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50,0 m und trägt damit den funktionalen Anforderungen des Plangebiets Rechnung. Sie schafft die erforderliche Flexibilität für größere Baukörper, wie sie insbesondere bei gewerblichen Nutzungen sowie bei Gemeinbedarfseinrichtungen vorkommen können. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung eine freie Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, sodass diese sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können. Dadurch wird eine flächeneffiziente Grundstücksausnutzung unterstützt und gleichzeitig eine an unterschiedliche Nutzungsanforderungen angepasste Bebauungsentwicklung ermöglicht.

Geschlossene Bauweise

Im MU1 und im Sondergebiet für Einzelhandel wird die geschlossene Bauweise zur Sicherung der bereits bestehenden kompakten und meist durchgehenden Bebauung festgesetzt.

3.1.6 NEBENANLAGEN

Um eine geordnete städtebauliche Struktur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern, sind im WA1 und WA2 Nebenanlagen gem. §14BauNVO und Carports und Garagen im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze unzulässig. Sie dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden

Die daraus entstehenden Vorgartenbereiche sind in allen Baugebieten gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Durch diese Maßnahme kann die Durchgrünung des Straßenraumes und die damit einhergehende Aufenthaltsqualität und klimaangepasste Entwicklung gefördert werden.

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

Die bestehenden Straßen im Plangebiet werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Somit wird der Bestand abgesichert.

Entlang der Werftstraße wird eine bereits vorhandene öffentliche Parkplatzfläche planungsrechtlich gesichert.

3.2.1 ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Grundstücke entwickelt. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind bereits erschlossen.

3.2.2 FUSS- UND RADWEGE

Der Kanalweg wird bis Höhe ,,Am Handelshafen 9“ als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Im weiteren Verlauf bis zur Jadeallee wird ihm die Zweckbestimmung „Gehweg“ zugewiesen. Auf diese Weise können Nutzungskonflikte zwischen Radfahrenden und Nutzenden des Gehwegs ausgeschlossen werden. Das Quartier wird durch diese Maßnahme zum Wasser hin geöffnet. Dies ermöglicht ein entspanntes Flanieren entlang der im Rahmen der Sanierung neu angelegten öffentlichen Grünfläche am Kanal.

Auf der entwidmeten Gleistrasse zwischen der Ecke Am Handelshafen/ Deichstraße und der Jadeallee wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Radweg“ festgesetzt. Diese Trasse wird Bestandteil des Ems-Jade-Radwegs. Durch diese Maßnahme ist das Quartier mit dem Verkehrsmodi Fahrrad sicher und schnell in sich und mit dem Stadtraum der Stadt Wilhelmshaven vernetzt.

3.3. GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb des Plangebiets werden öffentliche sowie eine private Grünfläche festgesetzt, um bestehende Freiraumstrukturen dauerhaft zu sichern, die Durchgrünung des Quartiers zu stärken und einen Beitrag zur klimaangepassten Stadtentwicklung zu leisten. Sie dienen als Aufenthalts-, Erholungs – und Begegnungsräume für das Quartier und unterstützen dadurch das Sanierungsprogramm soziale Stadt. In Teil II Umweltbericht, dieser Begründung werden die aufgeführten Grünflächen detaillierter beschrieben und im großmaßstäblichen Kontext betrachtet.

3.3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Südlich der Straße am Handelshafen

Die Aufwertung der öffentlichen Grünflächen entlang des Ems-Jade-Kanals südlich der Straße „Am Handelshafen“ erfolgt um in der dicht besiedelten Südstadt einen neuen Aufenthaltsort im Grünen und am Wasser zu schaffen. Es werden durch die Aufwertung die Ziele des Sanierungsgebietes westliche Südstadt und einer klimaangepassten Stadtentwicklung verfolgt: Schaffung dritter Orte und sozialer Treffpunkte mit erhöhter Aufenthaltsqualität an einer Frischlusftschneise und durch den Schatten von Bäumen. Um die städtebauliche und klimatische Qualität der Grünfläche zu stärken werden weitere Bäumen gepflanzt und die Wiesenflächen erweitert. Gleichzeitig soll im Sinne des Landschaftsrahmenplan die biologische Vielfalt erhöht werden und ein Beitrag zum Biotopverbund der Stadt geleistet werden.

Insgesamt wird so eine hochwertige uferbegleitende Freiraumstruktur mit promenadeartigem Charakter gesichert und weiterentwickelt, die den Ems-Jade-Kanal als attraktiven Aufenthalts- und Erholungsraum erlebbar macht und die städtebauliche Qualität des Quartiers deutlich aufwertet.

Pumpwerkpark

Die Parkanlage liegt westlich des Kultzentrums Pumpwerk und dient diesem als Außenraum für Veranstaltungen. Jedoch ist die öffentliche Fläche nicht nur im Rahmen von Veranstaltungen geöffnet, sondern ist durch die Fußwege und den im Norden des Parkes gelegenen Bolzplatzes ein Freizeit- und Erholungsraum für Bewohner*innen und Besucher*innen der Stadt. Die Parkanlage befindet sich im Stadtumbaugebiet Jadeallee und dient diesem als touristische Ankernutzung.

Um die Erlebnisqualität des dritten Ortes zu stärken können Fuß- und Radwege, sowie Aufenthaltsbereichen insbesondere auch für das Spielen von Kindern errichtet werden. Die Aufenthaltsqualität wird durch die Verschattung der zum Erhalt festgesetzten Bäume, insbesondere in Sommer, gesteigert. Zeitgleich bieten diese einen Lebensraum für Flora und Fauna. Durch den Erhalt der Parkanlage wird die Verdunstungskühlung gefördert und somit das Mikroklima verbessert.

Weitere Grünflächen

Um die bestehenden Grünflächen Ecke Kettenstraße / Havermonikenstraße und Ecke Jadealle/ Weserstraße zu erhalten werden diese planungsrechtlich gesichert. Die Grünflächen ergänzen die Freiraumstrukturen des Plangebiets und übernehmen aufgrund ihrer Vegetation und Verdunstungsleistung eine klimatische Ausgleichsfunktion zur Minderung der Hitzebelastung bei. Die unterschiedliche Festsetzung als öffentliche Grünfläche bzw. Straßenbegleitgrün berücksichtigt dabei die jeweilige Lage und Funktion der Fläche.

3.3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die östlich der Jadeallee und südlich der Weserstraße als private Grünfläche festgesetzte Fläche dient dem dauerhaften Erhalt des bestehenden Baumbestandes. Daher ist eine Inanspruchnahme der Fläche für bauliche oder verkehrliche Zwecke (beispielsweise eine Zufahrt) ausgeschlossen

3.4. IMMISSIONSSCHUTZ

Für die Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen wurde die Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Nr. 228 „Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal“, Wilhelmshaven. 2024-009 (2024-009 – t4), Gutachten vom 20.03.2026 durch die der HeWes Umweltakustik GmbH erstellt. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung sowie die hieraus abgeleiteten schalltechnischen Vorgaben dargestellt, die im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden.

3.4.1 OBJEKTBEZOGENE VERKEHRSLÄRM

Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen bis zu 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden Tags bis zu 8 dB(A) und nachts bis zu 11 dB(A) überschritten. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung wird tags an allen Immissionsorten eingehalten, nachts besteht eine Überschreitung bis zu 1 dB(A). Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in den in der Anlage 1b Schalllinien gekennzeichneten Bereichen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bauaufsichtlich eingeführten Fassung auszuführen. Maßgeblich sind die in Karte 11 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 2024-009 (2024-009-t4) dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel. Die erforderlichen bewerteten Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Schutzbedürftige Aufenthalts- und Schlafräume sollen, sofern dem nicht übergeordnete Belange entgegenstehen, möglichst an lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Weniger schutzbedürftige Räume, insbesondere Küchen, Bäder, Abstellräume und sonstige Nebenräume, sollen vorzugsweise an den stärker lärmbelasteten Gebäudeseiten angeordnet werden.

3.4.2 GEWERBELÄRM

Gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Durch die gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes betragen die Beurteilungspegel

- bis zu 60 dB(A) tags und 36 dB(A) in der lautesten Nachtstunde (Berücksichtigung ALBA im Bestand)
- bis zu 62 dB(A) tags und 41 dB(A) in der lautesten Nachtstunde (Berücksichtigung ALBA Planung)[19].

Die Immissionsrichtwerte werden somit tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten **eingehalten.**

Gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets rufen Beurteilungspegel bis zu 69 dB(A) tags und 41 dB(A) in der lautesten Nachtstunde hervor. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden **tags bis zu 6 dB(A) überschritten** und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten. Bei der Errichtung neuer Wohngebäude sowie bei der baulichen Änderung oder Erweiterung bestehender Wohngebäude sind in den durch Gewerbelärm betroffenen Bereichen zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die betroffenen Fassaden ergeben sich aus den Anhängen 26 bis 87 sowie 103 bis 162 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 2024-009 (2024-009-t4). Hiervon ausgenommen sind die Gebäude Admiral-Klatt-Straße 48 und 50, soweit die Überschreitungen auf die jeweils eigene gewerbliche Nutzung zurückzuführen sind.

An Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärm überschritten werden, sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen als nicht öffenbare Konstruktionen in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder einer kontrollierten Lüftungsanlage auszuführen. Alternativ können gleichwertige bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere vorgehängte Fassaden oder Prallscheiben, vorgesehen werden. Öffenbare Schallschutzfenster sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Schutzbedürftige Aufenthalts- und Schlafräume sollen, sofern dem nicht übergeordnete Belange entgegenstehen, möglichst an lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Weniger schutzbedürftige Räume, insbesondere Küchen, Bäder, Abstellräume und sonstige Nebenräume, sollen vorzugsweise an den stärker lärmbelasteten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Von den vorgenannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

3.4.3 OBJEKTBEZOGENE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN

Gemäß VDI 2719 sind bei einem Mittelungspegel nachts von über 50 dB(A) in jeder Wohnung die Schlafräume bzw. zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Für Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, ist ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zur Stoßlüftung zulässig. Die betroffenen Fassaden sind in den Anhängen 26–87 bzw. 103–162 der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 2024-009 (2024-009 - t4) gekennzeichnet.

[19]Ergänzt nach Stellungnahme P1 v. 08.04.2025

3.4.4 OBJEKTBEZOGENE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN AUßENWOHNBEREICHE

An Außenwohnbereichen, für die gemäß den Anhängen 26 bis 87 sowie 103 bis 162 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 2024-009 (2024-009-t4) Überschreitungen der schalltechnischen Beurteilungsmaßstäbe festgestellt wurden, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die betroffenen Außenwohnbereiche sind in der Anlage 1b Schalllinien als Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Schutz von Außenwohnbereichen gekennzeichnet.

Außenwohnbereiche an Fassaden mit **Überschreitungen aufgrund von Gewerbelärm** sind durch geeignete bauliche Maßnahmen, insbesondere durch die Verglasung von Balkonen, die Ausbildung verglaster Loggien oder die Errichtung von Wintergärten, vor Gewerbelärm zu schützen. Die Verglasung darf ausschließlich zu Wartungs- und Reinigungszwecken geöffnet werden.

Außenwohnbereiche an Fassaden mit **Überschreitungen aufgrund von Verkehrslärm** sind entweder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie die Verglasung der Balkone oder die Errichtung eines Wintergartens zu schützen, oder auf lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel auftreten, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

3.4.5 FREIZEITLÄRM

Durch die Veranstaltung „Mittwochs am Pumpwerk“ betragen die Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A) tags und 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Durch Open-Air-Veranstaltungen werden bis zu 63 dB(A) tags hervorgerufen. Die Immissionsrichtwerte werden tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft und Klimaschutz werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese dienen der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, der Erhaltung ökologischer Funktionen sowie der Verbesserung der Umwelt- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes

Baumerhalt:

Innerhalb des Plangebietes werden in der zeichnerischen Darstellung über 468 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die Festsetzung geht über die städtische Baumschutzsatzung hinaus, da beispielsweise auch Bäume mit einem geringeren Stammumfang oder Nadelbäume unter Schutz gestellt werden. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Hiervon ausgenommen ist ein Baum, wenn dieser biologisch abgängig ist. In diesem Fall sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Festsetzung dient dem Schutz und der langfristigen Sicherung prägender Gehölzstrukturen mit hoher ökologischer, klimatischer und städtebaulicher Bedeutung. Die Bäume übernehmen wichtige Funktionen durch hohe Lebensraumvielfalt, als Trittsteinbiotope im Biotopverbund und im Bereich des Boden- und Wasserschutzes. Ein Teil des Bestandes sind als potentielle Habitatbäume ermittelt worden und besitzen dadurch eine besondere Bedeutung für den Artenschutz. Darüber hinaus tragen die Bäume durch Verschattung, Verdunstung und CO_2-Bindung zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zum Klimaschutz bei. Als lineare Grünstrukturen besitzen die Alleen und Baumreihen eine besondere städtebauliche und freiraumprägende Bedeutung. Sie gliedern den Straßenraum, prägen das Ortsbild

und tragen als identitätsstiftende Elemente wesentlich zur gestalterischen Qualität und Aufenthaltsqualität des Stadtraumes bei.

Baumanpflanzungen:

Innerhalb des Plangebietes werden in der zeichnerischen Darstellung neu zu pflanzende Bäume darstellt, wobei eine Abweichung des Standortes um bis zu 2,00m möglich ist. Es sind für die Anpflanzung standortheimische Laubbäume (siehe Pflanzliste) mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu verwenden. Die Bäume sind zu erhalten, Hiervon ausgenommen ist ein Baum, wenn dieser biologisch abgängig ist. In diesem Fall sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Festsetzung dient der Entwicklung und der langfristigen Sicherung prägender Gehölzstrukturen mit hoher ökologischer, klimatischer und städtebaulicher Bedeutung.
Die gewählten Standorte ergänzen Alleen, Baumreihen und Stellplatzanlagen sinnvoll, sodass eine klare Lesbarkeit der urbanen Gehölzstrukturen ermöglicht wird. Weitere Anpflanzungen werden auf der Grünfläche am Handelshafen getätigt, sodass hier eine uferbegleitende Freiraumstruktur mit promenadeartigem Charakter entwickelt werden kann.

Weitere, nicht in der Planzeichnung dargestellte, Baumanpflanzungen haben je angefangene 100 qm Freifläche zu erfolgen. Es ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten. Hiervon ausgenommen ist ein Baum, wenn dieser biologisch abgängig ist. In diesem Fall sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Durch die offene Standortwahl wird ein Gestaltungsspielraum ermöglicht.

Dachbegrünung:

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird eine mindestens extensive Dachbegrünung für alle Flachdächer festgesetzt; vgl. textl. Festsetzung § 7 Abs. 7

Die festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen dienen der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser und tragen damit zur Entlastung des örtlichen Wasserhaushalts bei. Darüber hinaus leisten sie durch ihre Verdunstungsleistung und die im Vergleich zu konventionellen Dachdeckungen geringere thermische Aufheizung einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um das Gebiet vor untypischen Bautypen, massive Einfriedungen und übermäßigen Werbeanlagen zu schützen und den einheitlichen und harmonischen Charakter aufrecht zu erhalten, werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

5.1 Dachform

Um das homogene Gestaltungsbild des WA1 zu erhalten sind die Dächer von Hauptgebäuden als gleichgeneigte Sattel- oder Walmdächer auszuführen. Eine Abweichung ist bei untergeordneten Dachflächen (vgl. ÖBV 1.2) möglich.

5.2 Einfriedungen

Durch die gestalterische Festsetzung von Einfriedung im gesamten Plangebiet (vgl ÖBV 2) wird ein durchgrünter und gestalterisch hochwertigen Straßenraum gefördert. Hecken aus standortgerechten Gehölzen leisten einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung und fördern die

Biodiversität. Der Ausschluss massiver und blickdichter Einfriedungen unterstützt zudem ein einheitliches Ortsbild und vermeidet eine abschottende Wirkung gegenüber dem öffentlichen Raum.

5.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen (vgl. ÖBV 3) dienen der Sicherung eines geordneten und hochwertigen Ortsbildes. Durch die Beschränkung auf Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie den Ausschluss störender Beleuchtungs- und Bewegungseffekte werden visuelle Beeinträchtigungen des Straßenraums vermieden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Dimensionierung in das städtebauliche Umfeld und die Architektur der Gebäude einfügen.

5 FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	**Flächengröße in m²**	**Anteil an Gesamtfläche in %**
Allgemeine Wohnbaugebiete	23.207	8,99
Urbane Gebiete	99.467	38,52
Gewerbegebiete	27.743	10,74
Flächen für den Gemeinbedarf	19.287	7,50
Verkehrsfläche	54.668	21,17
davon Straßenverkehrsfläche	*41.685*	16,14
davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	*12.983*	5,03
Sonstige Sondergebiete	5.138	1,99
Flächen für Ver- und Entsorgung	4.677	1,81
Grünflächen	15.184	5,88
Wasserflächen	8.834	3,42
Gesamtfläche	258.208	100
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	107,05 km²(Stand April 2016)	

6 BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

Die Bauleitplanung betrifft überwiegend bereits versiegelte und genutzte Flächen, sodass keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des innerstädtischen Biotopverbundes entstehen. Durch die Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Grünstrukturen – insbesondere im Bereich des Pumpwerkparks und entlang des ehemaligen Schienenwegs – werden bestehende Verbundachsen funktional gestützt. Die Umwidmung der Bahntrasse zu einem Radweg bietet Potenzial für begleitende Grünstrukturen, die als lineare Trittsteinbiotope wirken können. Darüber hinaus werden Alleen und alleeartig ausgeprägte Gehölzbestände festgesetzt. Vorgesehene Festsetzungen zu Begrünung, Entsiegelung und naturnaher Gestaltung tragen zur Stärkung der gesamtstädtischen grünen Infrastruktur bei.

Auf der Basis der Ausführungen des Umweltberichtes und der Begründung zum Bebauungsplan 228 inklusive der Anlagen hat die Stadt Wilhelmshaven die zu erwartenden Umweltfolgen

geprüft, mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben als zulässig angesehen wird, da die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend begrenzt bzw. kompensiert werden können

7 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die Klimaschutzklausel wird konkretisiert in § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB, wonach den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO2 -Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sollen im vorliegenden Verfahren durch planungsrechtliche Festsetzungen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. So werden im Rahmen der rechtlichen Maßgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Niedrige GRZ im MU (vgl. Festsetzung §3.1 Maß der baulichen Nutzung) und keine Überschreitung dieser im MU (vgl. Festsetzung §5.2 Überbaubare Grundstücksfläche-Nebenanlagen)

Die GRZ wird in allen urbanen Gebieten auf 0,6 festgesetzt und ist damit um 0,2 niedriger als der Orientierungswert aus §17 BauNVO. Zusätzlich ist eine Überschreitung dieser gem. §19 (4) Satz 2f. BauNVO unzulässig. Es dürfen daher maximal 0,6 der Grundstücksfläche durch Haupt- und Nebenanalgen versiegelt werden. Durch den niedrigeren Wert der GRZ wird ein geringere Versiegelungsgrad der Grundstücke durch die Haupt- und Nebenanalgen angestrebt, wodurch ein höherer Anteil unversiegelter und begrünbarer Grundstücksflächen verbleibt. Dies verbessert die Versickerung von Niederschlagswasser, stärkt die Verdunstungskühlung und trägt zur Minderung von Hitzebelastungen bei.

Urbane Gebiete

Urbane Gebiete ermöglichen als gemischte Stadtquartiere die räumliche Integration der Lebens-, Arbeits-, Bildungs-, Sozial- und Freizeitzusammenhänge. Die daraus resultierenden kurzen Wege zwischen den Nutzungen reduziert den Verkehrsaufwand und fördert die Nutzung des nicht motorisierten individualen Verkehrs. Durch die daraus erfolgende Reduzierung des CO2- Ausstoßes fördern urbane Quartiere einen wichtigen Grundstein zum Klimaschutz.

Verkehrsfläche Radweg, Gehweg, Rad- und Gehweg (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

Die festgesetzten Rad- und Gehwege fördern eine klimafreundliche Mobilität innerhalb des Quartiers, da der CO2 Ausstoß bei einer geringeren Nutzung von PKWs reduziert wird. Zusätzlich wird durch den Ost-West Radweg auf der ehemaligen Gleistrasse eine sichere und schnelle Radverbindung durch die gesamte Südstadt geschaffen, welche eine klimafreundliche Vernetzung auch außerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht.

Vorgartenbereiche (vgl. Festsetzung §7.1), Freiflächen (vgl. Festsetzung 7.2) und Einfriedungen (vgl. Örtliche Bauvorschrift 2)

Die festgesetzte gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche und die örtliche Bauvorschrift der Einfriedungen dienen einerseits der Erhöhung der Charakterprägung des Straßenbildes, anderseits dem Schutz des Kleinklimas, dem ökologischen Ausgleich und der Förderung der Stadtnatur. Durch die Bepflanzung wird eine Aufheizung der Flächen während sommerlicher Hitzeperioden reduziert, Niederschlagswasser kann versickern bzw. verdunsten, sodass auch bei Starkregeneiereignissen Überflutungen reduziert werden können.

Schutz vorhandener Bäume (vgl. Festsetzung 7.3) und Baumanpflanzungen (vgl. Festsetzung 7.2 und 7.4)

Die vielfältigen Wohlfahrtswirkungen der Bäume, auch Ökosystemleistungen genannt, sind bekannt: Sie binden Kohlendioxid und geben Sauerstoff ab. Sie filtern Schadstoffe aus der Luft. Sie kühlen durch Verschattung und Verdunstung ihre Umgebung. Sie bieten Lebensräume für Tiere. Sie sind wichtige gestalterische Elemente im Stadtbild und tragen zum Wohlbefinden der Menschen bei. Mit dem Erhalt geeigneter Bestandsbäume und durch die Ergänzung von Neuanpflanzungen werden sämtliche Wohlfahrtswirkungen bewahrt und erhöht. In Anbetracht der zukünftigen städtischen und klimatischen Entwicklung finden auch Bäume, welche aufgrund ihrer aktuell zu geringer Größe oder Sorte, nicht unter die städtische Baumschutzsatzung fallen, Schutz im Bebauungsplan 228, da diese Bäume ebenso vor genannten positiven Effekten hervorbringen.

Öffentliche und private Grünflächen

Durch Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen werden im Plangebiet Freiflächen geschaffen, die nicht überbaut werden. Durch die dortige Bepflanzung wird eine Aufheizung der Flächen während sommerlicher Hitzeperioden reduziert, Niederschlagswasser kann versickern bzw. verdunsten, sodass auch bei Starkregeneiereignissen Überflutungen reduziert werden können

Dachbegrünung (vgl. Festsetzung 7.6)

Insbesondere im dicht bebauten urbanen Raum stellen Dachflächen ein zusätzliches Potenzial für klimaangepasste Begrünung dar, da ebenerdige Grün- und Freiflächen nur begrenzt zur Verfügung stehen. Begrünte Dachflächen speichern Niederschlagswasser und geben dieses zeitverzögert durch Verdunstung wieder ab. Gleichzeitig reduziert die Vegetation die Aufheizung der Dachflächen und trägt dadurch zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie zur Verringerung der sommerlichen Wärmebelastung innerhalb der Gebäude bei. In Kombination mit Photovoltaikanlagen entstehen zudem Synergien, da die kühlende Wirkung der Dachbegrünung die Leistungsfähigkeit der Anlagen unterstützen kann.

Innenentwicklung vgl § 1a Abs. 2 BauGB

Die Planung folgt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und ermöglicht die städtebauliche Entwicklung eines bereits baulich geprägten Bereichs mit teilweise brachliegenden Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Die Nutzung dieser Flächenpotenziale ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und trägt damit zum Klimaschutz bei. Durch die Entwicklung bereits erschlossener Siedlungsflächen kann die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich und die damit verbundene Versiegelung sowie der Verlust natürlicher Bodenfunktionen vermieden werden.

8 VERFAHRENSVERMERKE

8.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	(Baugesetzbuch)
BauNVO	(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung)
BBodSchG	(Bundesbodenschutzgesetz)
PlanzV	(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
NBauO	(Niedersächsische Bauordnung)
NNatG	(Niedersächsisches Naturschutzgesetz)
BNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz)
NKomVG	(Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz)

8.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	24.05.2023	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Beschluss über die Art der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	23.05.2023	Verwaltungsausschuss
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB	10.03.2025 – 09.04.2025	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	10.03.2025 - 09.04.2025	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Entwurfsbeschluss/Beschluss über die Veröffentlichung		Rat der Stadt Wilhelmshaven
Bekanntgabe der Veröffentlichung im Internet		Oberbürgermeister
Beteiligung der Öffentlichkeit gem.§3(2) BauGB		Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Satzungsbeschluss Beschluss über die Stellungnahmen		Rat der Stadt Wilhelmshaven
Veröffentlichung		Oberbürgermeister
Rechtskraft Bebauungsplan		Veröffentlichung im Amtsblatt

8.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

§ 3 (1) BauGB: Die Öffentlichkeit wird im Rahmen einer vierwöchigen Beteiligung **frühzeitig** über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Diese findet im Zeitraum vom 10.03. und 09.04.2025 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden anschließend in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht Planunterlagen im Internet veröffentlicht.

§ 3 (2) BauGB: Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Gutachten auf der Seite Bauleitplanung (wilhelmshaven.de) ins Internet ein-

gestellt. Eine Beteiligung wird per E-Mail an bauleitplanverfahren@wilhelmshaven.de ermöglicht. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht. Zum Satzungsbeschluss werden diese Unterlagen zusammen mit der Abwägung durch den Rat behandelt.

8.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

§ 4 (1) BauGB: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** angeschrieben und haben Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Informationen und Anregungen der Stellungnahmen werden anschließend im Wesentlichen in den Entwurf zur Begründung und in die Planung eingestellt und werden durch entsprechende Fußnoten und Kursivdarstellung kenntlich gemacht. Ferner wird ein gesonderter Scopingtermin durchgeführt. Die Planung wird vorgestellt und der erforderliche Umfang und Untersuchungsgrad hinterfragt.

§ 4 (2) BauGB: Die bereits im Verfahren gem. §4(1) BauGB angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) werden nach dem Entwurfsbeschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §4(2) BauGB informiert. Sie werden gebeten, innerhalb von einem Monat zu prüfen, ob und inwieweit Ihre Stellungnahme gem. §4(1) BauGB einer Ergänzung bedarf. Die erneut eingegangenen Stellungnahmen werden in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.

9 UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den _____
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Amerkamp Städt. Baudirektor	Ketterle Sachbearbeitung Bauleitplanung

Baudezernat

Marušič
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

Feist
Oberbürgermeister

10 HINWEISE

1. Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Denkmalschutz: Im Plangebiet befinden sich zwei denkmalgeschützte Gruppen baulicher Anlagen (gemäß §3 Abs. 3 S. 1 NDSchG (Denkmalatlas Niedersachsen, Objekt-ID: 16797235-4f04-4577-8d90-8778d596cf3f und Objekt-ID: 7335659f-903f-4932-b6d0-b32564a3ca83)). Sowie zwei bauliche Einzeldenkmäler (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG (Denkmalatlas Niedersachsen, Objekt-ID: 197e3013-8669-40c4-a3ae-a5bd514b1dbd und Objekt ID: f86c14ff-e8d5-4c03-8485-ceb77a263274)).
Bauliche Maßnahmen und Veränderungen in der Umgebung bedürfen gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Im Plangebiet befinden sich außerdem gem. §4NDSchG eingetragene Bodendenkmäler (zwei ehemalige Deichzüge FStNr. 28 / FStNr. 29 und eine Wurt FStNr. 40). Diese unterliegen den Schutzbestimmungen des NDSchG. Gem. § 10 NDSchG ist bei baulichen Eingriffen in die Denkmale eine Genehmigung notwendig. Bei einer möglichen Neubebauung im Umfeld der Baudenkmale ist der Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG zu beachten. Die notwendige Abstimmung und Beratung erfolgt über die zuständige Denkmalschutzbehörde.

3. Altlasten: Sollten bei anstehenden Bauvorhaben Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde, Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, zu benachrichtigen. Eventuell anfallender kontaminierter Bodenaushub ist nachweisbar, fachgerecht zu entsorgen. Die in der Planzeichnung für bauliche Nutzungen vorgesehenen umgrenzten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind können folgende Stoffe aufweisen: PAK, MKW, CKW, BTEX, Schwermetalle, Mineralölprodukte.

4. Kampfmittel: Die vorliegenden Luftbilder (Stand: 19.02.2025) können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.
Kampfmittelverdachtsflächen und bombardierte Flächen sollten vor Bodeneingriffen durch eine Kampfmittelräumfirma überprüft werden. Kampfmittelverdachtsflächen wurden im Rahmen der Luftbildauswertung ausgewiesen, da Kriegseinwirkungen wie bspw. Flakstellungen, Bodenkämpfe, Schützenlöcher oder Splittergräben erkannt wurden. Hier ist mit im Boden verbliebenen Kampfmitteln (bis ca. 2,0 m unter Geländeoberkante 1945) zu rechnen.
Bombentrichter wurden oftmals für die Entsorgung von Kriegsmaterial / Munition genutzt. Zudem können BVP bei starker Bombardierung durch den Bodenauswurf luftbildsichtig möglicherweise nicht erkannt werden. Gegebenenfalls kann eine Erkundung bis in größere Tiefen (≥ 5,0 m unter Geländeoberkante 1945) erforderlich werden.

5. Baumschutzsatzung: Es sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone zzgl. Mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen zu bewahren. Bei Betroffenheit von Bäumen, welche unter die Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung fallen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu stellen.

6. Baumentwicklung: Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 9,0 qm von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen

7. Freiflächen-, Vegetations- Biotop- und Artenschutz: Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen, zu bewahren. Einzuhalten und umzusetzen sind ferner die Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen", die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Sofern im Zuge der Bautätigkeit Schnittmaßnahmen an Gehölzen notwendig werden ist die ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten.

8. Pflanzliste

Pflanzliste: Bäume			Sträucher		
Acer campestre	m	Feld-Ahorn	*Corylus avellana*	n	Hasel
Acer platanoides	g	Spitz-Ahorn	*Crataegus laevigata*	n	Zweigriffliger Weißdorn
Acer pseudoplatanus	g	Berg-Ahorn	*Crataegus monogyna*	n	Eingriffliger Weißdorn
Alnus glutinosa	m	Schwarz-Erle	*Euonymus europaeus*	n	Pfaffenhütchen
Betula pendula	m	Sand-Birke	*Frangula alnus*	n	Faulbaum
Betula pubescens	m	Moor-Birke	*Prunus spinosa*	n	Schlehe
Carpinus betulus	m	Hainbuche	*Ribes rubrum*	k	Rote Johannesbeere
Fraxinus excelsior	g	Esche	*Rosa canina*	k	Hecken-Rose
Malus sylvestris	m	Wild-Apfel	*Rosa corymbifera*	k	Busch-Rose
Populus alba	g	Silber-Pappel	*Rosa rubiginosa*	k	Wein-Rose
Populus nigra	g	Schwarz-Pappel	*Salix aurita*	n	Ohrweide
Populus tremula	g	Zitter-Pappel	*Salix caprea*	n	Salweide
Prunus avium	m	Vogel-Kirsche	*Salix cinerea*	n	Grauweide
Pyrus pyraster	m	Wild-Birne	*Salix fragilis*	n	Bruchweide
Quercus robur	g	Stiel-Eiche	*Salix pentandra*	n	Lorbeerweide
Salix alba	g	Silber-Weide	*Salix purpurea*	n	Purpurweide
Sorbus aucuparia	m	Eberesche	*Salix triandra*	n	Mandelweide
Ulmus glabra	g	Berg-Ulme	*Salix viminalis*	n	Korbweide
Ulmus laevis	g	Flatter-Ulme	*Sambucus nigra*	n	Schwarzer Holunder
Ulmus minor	g	Feld-Ulme	*Viburnum opulus*	n	Schneeball

Obstbäume (Hochstämme); alte lokale Sorten

Abkürzungen: g = großkronige/hochwüchsige Bäume; m = mittel-bzw. kleinkronige/mittelgroße bzw. kleinwüchsige Bäume; n = mittel- bis großwüchsige Sträucher; k = kleinwüchsige Sträucher

9. Bodenschutz / Einsatz von Bodenmaterialien: Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die DIN-Normen 18915:2018-06, 19731: 1998-05 und 19639:2019-09 anzuwenden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit Eingriffen in oder Auswirkungen auf den Boden sowie bei Verbringung und/oder Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist eine Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, Untere Bodenschutzbehörde Wilhelmshaven, hinsichtlich eines Bodenmanagements, eines (Erd-)Massenkonzeptes sowie des Einsatzes von Bodenmaterialien der LAGA Klassifizierung im Bebauungsplangebiet erforderlich.

10. Gewässer: Bei dem Gewässerabschnitt des Ems-Jade-Kanals handelt es sich gemäß der Anlage 3 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) um ein Gewässer I. Ordnung für Entscheidungen und Regelungen zu der Thematik der Gewässerunterhaltung bei Gewässern erster Ordnung ist gemäß § 1 der Verordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Wasserrechts (ZustVO-Wasser) der Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) zuständig.

11. Gewässerschutz: Gemäß § 61 BNatSchG sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts besonders zu schützen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Maßnahmen zu treffen, die eine Beeinträchtigung von oberirdischen und unterirdischen Gewässern vermeiden. Insbesondere sind bauliche Anlagen, Versiegelungen und Einleitungen so zu gestalten, dass die natürliche Funktion der Gewässer, ihre ökologische Durchgängigkeit sowie ihre Bedeutung für den Biotopverbund erhalten bleiben. Bei Planung und Ausführung sind die Anforderungen des Gewässerschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz und BNatSchG zu berücksichtigen.
Gewässerverlegung oder Beseitigung bzw. sonstige Ausbaumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Planfeststellung (§ 68 WHG) durch die zuständige Behörde. Es sind Rückhaltemaßnahmen und in Abhängigkeit von der Art der Flächennutzung Abwasservorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen.

12. Niederschlagswasser: Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Oberflächengewässer oder den Untergrund ist in Abhängigkeit von Art und Umfang der Flächennutzung eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es sind Rückhaltemaßnahmen und in Abhängigkeit von der Flächennutzung Abwasservorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet schluffig-toniger Boden vorhanden ist. Dieser Boden hat aufgrund seines Kf-Wertes kein gut durchlässiges Bodengefüge. Ein Verrieseln und Versickern von Niederschlagswasser ist bei diesen Bodenarten nicht möglich.

13. Immissionsschutz – Licht: Es sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2012) zu beachten und umzusetzen.

14. Immissionsschutz - Schall: Aktive Schallschutzmaßnahem, beispielsweise durch Wände oder Wälle, sind passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Unter passive Schallschutzmaßnahmen fällt, neben einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, etc.) auch eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung.

15. Berechnungsverfahren Straßenverkehr

Die Berechnung der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr erfolgt nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen – RLS-191. Für die Berechnungen werden für mehrstreifige Straßen Linienschallquellen in einer Höhe von 0,5 m über den Mitten der beiden äußeren Fahrstreifen angenommen. Bei einstreifigen Straßen liegt die Linienschallquelle in der Mitte der Straße.
Folgende Angaben sind für die Ermittlung der Emissionen der Straße erforderlich:

- die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV),
- Anteil der Fahrzeuge der Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw2,
- die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw und Lkw für den Tag und die Nacht sowie
- die Art der Straßenoberfläche (DSD, SDT).

Des Weiteren werden der Abstand zwischen Immissions- und Emissionsort, die Längsneigung der Straße, Reflexionen und ggf. eine Abschirmung berücksichtigt. Grundsätzlich wird bei den Berechnungen für alle Immissionsorte ein leichter Wind (etwa 3 m/s) von der Straße zum Immissionsort hin und/oder eine Temperaturinversion, die beide die Schallausbreitung fordern, beachtet.

16. Berechnungsverfahren gewerbliche Nutzungen

Südlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Die Immissionen werden nach dem detaillierten Verfahren der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm ermittelt. Es wurde ein 3D-Rechenmodell erstellt. Die Bestimmung der Beurteilungspegel erfolgt anhand der Gleichung:

$$L_R = 10 \lg \left[\frac{1}{T_R} \sum_{j=1}^{N} T_j * 10^{0,1\left(L_{Aeq,j} - C_{met} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j}\right)} \right]$$

Mit:

T_R Beurteilungszeitraum, 16 Stunden tags und 1 Stunde nachts

T_j Teilzeit j

N Zahl der gewählten Teilzeiten j

$L_{Aeq,j}$ Mittelungspegel während der Teilzeit j

C_{met} meteorologische Korrektur

$K_{T,j}$ Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit in der Teilzeit j

$K_{I,j}$ Zuschlag für Impulshaltigkeit in der Teilzeit j

$K_{R,j}$ Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit

17. Richtfunkstrecke

Um eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 20,0 m die Planung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Bundesnetzagentur (BNetzA) abzustimmen.

18. Ehemaliger Deichfriedhof

Im Bereich des Pumpwerks befindet sich der, durch entsprechende Signatur im B-Plan kenntlich gemachte, Bereich einer ehemaligen, inzwischen entwidmeten, Friedhofsfläche. Vermeidlich menschliche Knochenfunde müssen der Polizei sowie dem Ordnungsamt gemeldet werden, bis der Ursprung der Knochen geklärt ist.

19.Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien: Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse Normen und DIN-Vorschriften usw.) können bei der Stadt Wilhelmshaven, im Technischen Rathaus, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung in der 7. Etage, Rathausplatz 9, eingesehen werden

11 ANHANG

Anlage_1a_B228_Plan_Entwurf_2026-09-21

Anlage_1b_B228_Schalllinien_2026-09-21

Anlage_1c_B228_Begründung_mit_Umweltbericht_2026-09-21

Anlage_2a_ BP228_Kartierbericht2025_1a_Text_20260708

Anlage_2b_ BP228_Kartierbericht2025_1b_Anhang_20260202

Anlage_2c_ BP228_Kartierbericht2025_1c_Kartensatz_20260706

Anlage_3a_B228_BP_228_FNP96_2024-009_Gutachten_Schall_20-03-2026

Anlage_4a_B228_gutachten_westl_Suedstdt_altlasten

Anlage_4b_B228_B40-5_Verdfl_Altlasten_wstl_Suedstadt_karte

Anlage_5a_B228_09_Kampfmittel_Ergebniskarte BA-2024-03380

Bebauungsplan Nr. 228

- ZWISCHEN WESERSTRASSE UND EMS-JADE-KANAL –
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch)
und Umweltbericht gemäß §2a BauGB

E N T W U R F

T E I L I I U M W E L T B E R I C H T

Stand: 22.09.2026

TEIL II UMWELTBERICHT

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 69

2 EINLEITUNG 69

2.1. WESENTLICHE INHALTE UND ZIELE DES BAULEITPLANS 69
2.2. PFLICHT ZUR DURCHFÜHRUNG EINER UMWELTPRÜFUNG 69
2.3. INHALTE UND MERKMALE EINER UMWELTPRÜFUNG 70
2.4. FESTLEGUNG VON UMFANG UND DETAILLIERUNGSGRAD DER ERMITTLUNG DES UMWELTBERICHTS 70
2.4.1 INHALTE SCOPING 70
2.4.2 METHODISCHE VORGEHENSWEISE 70
2.4.3 ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZPRÜFUNG 70
2.4.4 DEFINITIONEN VON NULL-FALL UND PLAN-FALL 71
2.4.5 UNTERSUCHUNGSRAUM 71
2.4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES / FACHRECHTLICHE VORGABEN 71
2.4.7 VORGABEN DER RAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG 77
2.4.8 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ 78
2.4.9 LANDESWEITER UND REGIONALER BIOTOPVERBUND 79

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 80

3.1. FLÄCHE 80
3.1.1 BESTANDSBESCHREIBUNG 80
3.1.2 UMWELTAUSWIRKUNGEN 81
3.2. MENSCHEN, GESUNDHEIT UND BEVÖLKERUNG INSGESAMT 81
3.2.1 BESTANDSBESCHREIBUNG 81
3.2.2 UMWELTAUSWIRKUNGEN 81
3.3. PFLANZEN, TIERE, BIOTOPE, BIOLOGISCHE VIELFALT UND ARTENSCHUTZ 84
3.3.1 BESTANDSBESCHREIBUNG 84
3.3.2 UMWELTAUSWIRKUNGEN 91
3.4. NATURA-2000-GEBIETE 92
3.4.1 BESTANDSBESCHREIBUNG 92
3.4.2 UMWELTAUSWIRKUNGEN 93
3.5. BODEN 93
3.5.1 BESTANDSBESCHREIBUNG 93
3.5.2 UMWELTAUSWIRKUNGEN 95
3.6. WASSER 96
3.6.1 BESTANDSBESCHREIBUNG 96
3.6.2 UMWELTAUSWIRKUNGEN 97
3.7. KLIMA / LUFT (LOKALKLIMA) 98
3.7.1 BESTANDSBESCHREIBUNG 98
3.7.2 UMWELTAUSWIRKUNGEN 98

3.8. WALD 98
3.8.1 BESTANDSBESCHREIBUNG 98
3.8.2 UMWELTAUSWIRKUNGEN 99
3.9. LANDSCHAFT 99
3.9.1 BESTANDSBESCHREIBUNG 99
3.9.2 UMWELTAUSWIRKUNGEN 99
3.10. KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER 100
3.11. VERMEIDUNG VON EMISSIONEN 100
3.12. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN UND SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE 100
3.13. SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN 100
3.14. ERHALTUNG BESTMÖGLICHER LUFTQUALITÄT 101
3.15. WECHSELWIRKUNGEN 101
3.16. ANFÄLLIGKEIT DES VORHABENS FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN 101
3.17. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN 101
3.18. KLIMASCHUTZ (GLOBALER ASPEKT DER KLIMABETRACHTUNG / KLIMASCHUTZKLAUSEL) 102
3.19. KUMULATION 102

4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN 102

4.1. PFLANZGEBOTE (AUSGLEICHSMASSNAHMEN) 102
4.2. PFLANZBINDUNGEN 103
4.3. MINDERUNGSMASSNAHMEN 103
4.3.1 SCHUTZGUT MENSCHEN, GESUNDHEIT UND BEVÖLKERUNG INSGESAMT 103
4.3.2 SCHUTZGUT PFLANZEN, TIERE, DIE BIOLOGISCHE VIELFALT UND ARTENSCHUTZ 104
4.3.3 SCHUTZGUT BODEN 105
4.4. HINWEISE ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN 105
4.4.1 SCHUTZGUT MENSCHEN, GESUNDHEIT UND BEVÖLKERUNG INSGESAMT 106
4.4.2 SCHUTZGUT PFLANZEN, TIERE, DIE BIOLOGISCHE VIELFALT UND ARTENSCHUTZ 106
4.4.3 SCHUTZGUT BODEN 107
4.4.4 SCHUTZGUT WASSER 108
4.5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN 109
4.6. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN 109

5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ 110

5.1. BIOTOPE UND BÄUME 110
5.1.1 METHODIK 110
5.1.2 EINGRIFFSBILANZ 112
5.2. BODEN 112
5.3. WASSER 112
5.4. KLIMA/LUFT 112
5.5. LANDSCHAFT 112
5.6. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN 116
5.7. ZUSAMMENFASSENDE BILANZ 116

6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 117

7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 117

7.1. SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 117
7.2. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 117
7.3. MONITORING (GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN) 118
7.4. BEWERTUNG DER BAULEITPLANUNG HINSICHTLICH DES INNERSTÄDTISCHEN BIOTOPVERBUNDES SOWIE DER GESAMTSTÄDTISCHEN GRÜNEN INFRASTRUKTUR UND BIODIVERSITÄT 118
7.5. BEWERTUNG DER BAULEITPLANUNG HINSICHTLICH DER ZIELE DES KLIMAANPASSUNGSGESETZES 118
7.6. BEWERTUNG DER BAULEITPLANUNG HINSICHTLICH DER EU-VERORDNUNG ZUR WIEDERHERSTELLUNG DER NATUR 118

8 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS 118

9 ANHANG 120

10 ANLAGEN 120

T a b e l l e n v e r z e i c h n i s

Tabelle 1: Fachrechtliche Vorgaben Umweltschutz 71
Tabelle 2: Bestandserfassungen im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 (2025) 78
Tabelle 3: Auswirkungen gem. der schalltechnischen Untersuchung (Hewes 2026) 82
Tabelle 4: Biotoptypen im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228..... 85
Tabelle 5: Potenziell vorkommenden Brutvogelarten im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 88
Tabelle 6: Pflanzliste 103
Tabelle 7: Zugeordnete Biotoptypen und Wertstufen für den angedachten Zielzustand im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 (eingriffswirksamer Bereich) 112
Tabelle 8: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 (WF = Wertfaktor) 114
Tabelle 9: Planungsrechtlich gebundene externe naturschutzrechtliche Kompensationsflächen 116
Tabelle 10: Zusammenfassende Bilanz Eingriff/Ausgleich 116

A b b i l d u n g s v e r z e i c h n i s

Abbildung 1: Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 mit hier enthaltenen rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 40 (inkl. 2. + 5. Änderung) und Nr. 14678
Abbildung 2: Flächen des landesweiten Biotopverbunds im Umfeld des Geltungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 228 gem. MU (2022) 79
Abbildung 3: Flächen des regionalen Biotopverbunds im Umfeld des Geltungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 228 gem. STADT WILHELMSHAVEN (2018)..... 80
Abbildung 4: Biotoptypenbestand 2025 im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 ... 85
Abbildung 5: Einzelbäume im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 88
Abbildung 6: Natura 2000-Gebiete im Umfeld des Geltungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 228 93
Abbildung 7: Flächen im Geltungsbereich, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind 95
Abbildung 8: Teile des Geltungsbereiches, in denen aufgrund der Darstellungen in der Planzeichnung Änderungen gegenüber der bestehenden Nutzung auftreten werden 111
Abbildung 9: Lage des Kompensationsflächenareals im Raum..... 116

1 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. 228 umfasst das Gebiet zwischen der Kettenstraße und der Jadeallee in Wilhelmshaven und schließt im Südosten den Pumpwerkpark ein. Teilbereiche sind bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne geregelt. Große Flächen werden erstmals planungsrechtlich geordnet. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Der Plan schafft klare Rahmenbedingungen für bestehende Nutzungen und zeigt Entwicklungsmöglichkeiten für Wohn- und Gewerbenutzungen auf. Vorgesehen sind insbesondere Allgemeine Wohngebiete, Urbane Gebiete und Gewerbegebiete sowie die Umnutzung eines ehemaligen Schienenwegs zu einem Radweg. Darüber hinaus werden bauliche Erweiterungen im Pumpwerkpark vorbereitet. Die Umweltprüfung zeigt, dass durch die Festsetzungen Auswirkungen zu erwarten sind, die vermieden und/oder ausgeglichen werden müssen. Die für die Schutzgüter erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sichern die Umweltbelange ab. Der Ausgleich wird anteilig außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 228 erbracht. Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 wurde das Verfahren für die 96. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet.

2 EINLEITUNG

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das im Rahmen dieser Umweltprüfung betrachtete Gebiet umfasst den Bebauungsplan Nr. 228 „Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal".

2.1. WESENTLICHE INHALTE UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 „Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal" und die in diesem Zuge erforderliche 96. Änderung des Flächennutzungsplans wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten mit innerstädtischen Dichtewerten wie auch städtischer Wohnqualität und Gewerbegebieten geschaffen. Zudem sollen die historischen baukulturellen Qualitäten gesichert werden. Zum Ems-Jade-Kanal sollen Gewerbegebiete mit erlebbarer Wasserkante als Übergang zu den südlich des Kanals angesiedelten Gewerbebetrieben entwickelt werden.

2.2. PFLICHT ZUR DURCHFÜHRUNG EINER UMWELTPRÜFUNG

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal" und die in diesem Zuge erforderliche 96. Änderung des Flächennutzungsplans liegt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung entsprechend § 2 Absatz 4 BauGB vor. Das Gutachten der Umweltprüfung bezieht sich dabei in seiner textlichen Ausführung auf den Bebauungsplan Nr. 228. Der Geltungsbereich für die 96. Änderung des Flächennutzungsplans ist in weiten Teilen deckungsgleich mit dem Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228. Die getroffenen Aussagen lassen sich vor diesem Hintergrund nahezu vollständig auf die 96. Änderung des Flächennutzungsplans übertragen.

2.3. INHALTE UND MERKMALE EINER UMWELTPRÜFUNG

Die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und der Umweltbericht (als Teil II der Begründung des Bebauungsplans) sind als wesentliche Inhalte der Umweltprüfung anzusehen. Zu den Merkmalen der Umweltprüfung zählen

- der Prüfgegenstand (v.a. die Schutzgüter),
- der Vorsorgecharakter,
- die Unselbständigkeit der Prüfung als integrierter Bestandteil in der Bauleitplanung und
- die Alternativenprüfung.

Auf diese Weise fungiert die Umweltprüfung als Planungswerkzeug, um eine nachhaltige Entwicklung zu fördern und erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bereits im Vorfeld abzuwenden oder in ihren Dimensionen herabzusenken.

2.4. FESTLEGUNG VON UMFANG UND DETAILLIERUNGSGRAD DER ERMITTLUNG DES UMWELTBERICHTS

2.4.1 Inhalte Scoping

Die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ist ein unselbständiger Verfahrensschritt. Bei diesem werden alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich potenziell durch die Planung berührt werden kann, beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Als Scoping wird die gesetzlich vorgeschriebene Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bezeichnet. Durch sie wird ermittelt, welche umweltbezogenen Informationen im Sinne von § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen. Darüber hinaus erfolgt eine Abstimmung darüber, welche Wirkungszusammenhänge zwischen Planung und Umweltbelangen von Relevanz sind, welcher Umfang und Detaillierungsgrad im Rahmen der Umweltprüfung angemessen ist und ob eine Erforderlichkeit besteht, separate Fachgutachten zu erarbeiten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind nur die für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB relevanten Untersuchungen erforderlich. Die Ergebnisse der Untersuchungen müssen in den Umweltbericht aufgenommen werden.

2.4.2 Methodische Vorgehensweise

In Kap. 3 wird zunächst der aktuelle Zustand im Geltungsbereich beschrieben und bewertet. Daraufhin erfolgt eine Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen, die aus einer Durchführung der Planung resultieren können. In Kap. 4 werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen dargestellt. Kap. 5 stellt eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz für die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) werden in Kap. 6 thematisiert. Weitere Angaben (einschließlich einer Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung) finden sich in Kap. 7.

2.4.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Zuge einer sog. artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung beurteilt. Es wird geprüft, ob durch die hier gegenständige Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 geschützte Tier- oder Pflanzenarten gefährdet werden könnten. Hierzu wird insbesondere der Frage nachgegangen, inwieweit das Vorkommen von europäisch

geschützten Arten (FFH-Anhang IV) oder europäischen Vogelarten im Untersuchungsraum (s. Kap. 2.4.5) zu erwarten ist.

2.4.4 Definitionen von Null-Fall und Plan-Fall

Im Umweltbericht werden Aussagen über die Entwicklung des Umweltzustandes getroffen, die sich bei einer Nichtdurchführung der Planung (Null-Fall) im Geltungsbereich einstellen würde (Kap. 7.2).

2.4.5 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für den Umweltbericht im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 ist durch die Grenzen des Geltungsbereichs vorgegeben. Aufgrund der Lage im städtischen Bereich mit unmittelbarer Nähe zur angrenzenden Küste wird eine explizite Betrachtung der über den Geltungsbereich hinausgehenden Flächen als verzichtbar eingestuft.

2.4.6 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes / fachrechtliche Vorgaben

Anlage 1 BauGB (hier Nr. 1 b) zufolge sind im Umweltbericht die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darzulegen.
Fachgesetze setzen dabei einen inhaltlichen Bewertungsrahmen. Fachpläne können darüber hinaus konkrete räumliche Zielsetzungen für das betrachtete Plangebiet (hier Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 228) aufzeigen. Die nachfolgende Tabelle 1 vermittelt eine Übersicht über für das gegenständige Vorhaben wesentliche Ziele des Umweltschutzes und ihre Verankerung in den jeweiligen Fachgesetzen.

Tabelle 1: Fachrechtliche Vorgaben Umweltschutz

Gegenstand im Fachgesetz oder in untergesetzlichem Regelwerk	Inhalt	Mensch und seine Gesund-	Kultur- und sonstige Sach-	Tiere und Pflanzen	Boden und Fläche	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Baugesetzbuch (BauGB)								
§ 1 (5) BauGB	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie	X	X	X	X	X	X	X

Gegenstand im Fachgesetz oder in untergesetzlichem Regelwerk	Inhalt	Mensch und seine Gesund-	Kultur- und sonstige Sach-	Tiere und Pflanzen	Boden und Fläche	Wasser	Klima	Landschaftsbild
	die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.							
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.	X						
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.		X					X
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	X	X	X	X	X	X	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	X				X		
§ 1a (2) BauGB	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur				X			

Gegenstand im Fachgesetz oder in untergesetzlichem Regelwerk	Inhalt	Mensch und seine Gesund-	Kultur- und sonstige Sach-	Tiere und Pflanzen	Boden und Fläche	Wasser	Klima	Landschaftsbild
	Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sollen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.							
§ 1a (3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen.			X	X	X	X	X
§ 1a (5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden („Klimaschutzklausel“)						X	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)								
§ 1 BImSchG	Menschen, Wild- und Nutztiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, das Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.	X	X	X	X	X	X	
§ 47 BImSchG	Im Siedlungsbereich sollen Belastungen durch Luftverunreinigungen langfristig auf ein unbedenkliches Niveau gesenkt werden.	X		X				
§ 50 BImSchG	Räumliche Zuordnung von für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen, so dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.	X					X	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG)								
§ 1 (1) BNatSchG	Natur und Landschaft sind derart zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.			X	X	X		X
§ 1 (2) BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten. Des Weiteren ist etwaigen Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosysteme, Biotopen und Arten entgegenzuwirken. Lebensgemeinschaften und Biotope sind in ihren Ausprägungen zu erhalten.			X				

Gegenstand im Fachgesetz oder in untergesetzlichem Regelwerk	Inhalt	Mensch und seine Gesund-	Kultur- und sonstige Sach-	Tiere und Pflanzen	Boden und Fläche	Wasser	Klima	Landschaftsbild
§ 1 (3) Nr. 2 BNatSchG	Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.				X			
§ 1 (3) Nr. 3 BNatSchG	Meeres- und Binnengewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen. Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen. Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.					X		
§ 1 (3) Nr. 4 BNatSchG	Luft und Klimas sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.						X	
§ 1 (4) Nr. 1 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmalen sind vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.		X	X	X	X		X
§ 1 (4) Nr. 3 BNatSchG	Es ist eine dauerhafte Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft anzustreben. Zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.	X		X				X
§ 1 (5) BNatSchG	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.				X			X
§ 1 (6) BNatSchG	Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume	X		X	X			X

Gegenstand im Fachgesetz oder in untergesetzlichem Regelwerk	Inhalt	Mensch und seine Gesund-	Kultur- und sonstige Sach-	Tiere und Pflanzen	Boden und Fläche	Wasser	Klima	Landschaftsbild
	und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln.							
§ 13 BNatSchG	Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.			X	X	X	X	X
§ 21 BNatSchG	Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.			X				
§§ 22 bis 30 BNatSchG	Schutz von naturschutzrechtlich besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft			X	X	X	X	X
§§ 31-34 BNatSchG	Aufbau und Schutz „Natura 2000"- Netzes, Prüfung der Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten und Plänen			X				
§§ 44 und 45 BNatSchG	Schutz streng und besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (Besonderer Artenschutz)			X				
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)								
§ 1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltige zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.				X	X		
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)								
§ 12 BBodSchV	§ 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) regelt die orientierende Untersuchung zur Ermittlung von Altlastenverdachtsfällen, um Gefahren für Boden und Grundwasser abzuwehren. Die Norm konkretisiert Untersuchungspflichten, Bewertungsmaßstäbe für Schadstoffkonzentrationen und Maßnahmen zum Schutz der Bodenfunktionen, insbesondere beim Auf- und Einbringen von Materialien.				X	X		
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)								
§ 27 WHG	Oberflächengewässer (soweit sie nicht nach § 28 WHG als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden) sind so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden und					X		

Gegenstand im Fachgesetz oder in untergesetzlichem Regelwerk	Inhalt	Mensch und seine Gesund-	Kultur- und sonstige Sach-	Tiere und Pflanzen	Boden und Fläche	Wasser	Klima	Landschaftsbild
	ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird.							
§ 47 WHG	Das Grundwasser ist derart zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden sowie ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.					X		
§ 55 (2) WHG	Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.					X		
§§ 76-78 WHG	Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.					X		
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)								
§ 1 KSG	Es ist ein Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels zu gewährleisten, der durch die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziel sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben erreicht werden kann.						X	
Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV)								
39. BImSchV	Immissionsgrenzwerte und Zielwerte der 39. BImSchV sind einzuhalten.	X					X	
Denkmalschutzgesetz								
§1 NDSchG Satz 1	Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.		X					
Technische Anleitungen								
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Beurteilung von Lärmimmissionen gewerblicher Nutzungen auf umliegende Wohnnutzungen) sind einzuhalten. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten sind	X						
DIN-Normen								
DIN 4109	Schallschutz im Hochbau Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes zwischen Räumen und Gebäuden; Schutz der Bewohner vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen; Festlegung von Mindestanforderungen an Bauteile.	X						
DIN 18005	Teil 1, Beiblatt 1, Schall-schutz im Städtebau Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung ist anzustreben. Insbesondere in vorbelasteten Gebieten kann jedoch eine Überschreitung der Orientierungswerte unvermeidbar sein.	X						
DIN 18915	Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten Sicherstellung geeigneter Bodenverhältnisse für Pflanzun-			X	X	X		

Gegenstand im Fachgesetz oder in untergesetzlichem Regelwerk	Inhalt	Mensch und seine Gesund-	Kultur- und sonstige Sach-	Tiere und Pflanzen	Boden und Fläche	Wasser	Klima	Landschaftsbild
	gen; Anforderungen an Bodenbearbeitung, Bodenverbesserung und Einbau; Förderung nachhaltiger Vegetationsentwicklung.							
DIN 18920	Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen Vermeidung von Schäden an Bäumen und Vegetation während Planung und Bau; Festlegung von Schutzmaßnahmen, Wurzelraumabständen und Baustellenorganisation.			X	X	X		
DIN 19639	Boden – Leitfaden zur Bewertung von Böden bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben Bewertung der Bodenfunktionen und des Bodenwerts; Unterstützung bei Eingriffsregelung, Bodenschutz und Wiederverwendung; Vorgaben für bodenkundliche Baubegleitung.				X			
DIN 19731	Verwertung von Bodenmaterial Anforderungen an die Aufbereitung, Bewertung und Wiederverwendung von Bodenmaterial; Sicherstellung umweltverträglicher Verwertung; Definition von Qualitätsklassen und Einsatzbereichen.				X			

2.4.7 Vorgaben der Raum- und Landschaftsplanung

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Niedersächsischen Raumordnungsgesetz (NROG) werden Regelungen für die Aufstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm getroffen. §5 (2) NROG lässt für kreisfreie Städte wie Wilhelmshaven die Option zu, dass von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abgesehen werden kann. Hiervon macht die Stadt Wilhelmshaven Gebrauch.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet überwiegend gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für die Bereiche östlich der Deichstraße sind gemischte Bauflächen ausgewiesen. Unmittelbar an der Jadeallee/ Ecke Weserstraße befindet sich eine Grünfläche. Die Jadeallee und die Emsstraße haben den Status einer „örtlichen Hauptverkehrsstraße".
Südlich des Ems-Jade-Kanals weist der Flächennutzungsplan Grünflächen (Pumpwerkpark) wie auch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude" aus. Weitere gewerbliche Bauflächen liegen südlich entlang des Ems-Jade-Kanals. Am Nordufer des Banter Sees und südlich der Emsstraße sind neben gewerblichen Bauflächen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen/ Freizeit" dargestellt.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die in Kap. 2.1 genannten Entwicklungsziele zu schaffen, sind im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven in seiner Sitzung am 03.06.2025 die Aufstellung der 96. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. (Vorlage Nr. 154/2025).

Bebauungspläne

Teile des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 228 (Südwesten und Südosten) sind derzeit durch rechtskräftige Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Hierzu zählen die Bebauungspläne Nr. 40 (inkl. der 2. sowie der 5. Änderung) und Nr. 146. Für größere Flächenanteile liegt demgegenüber aktuell kein Bebauungsplan vor. Die im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 vorhandenen und o.g. Bebauungspläne werden in der nachfolgenden Abbildung 1 dargestellt. Detaillierte Angaben hierzu finden sich in Teil I dieser Unterlage.

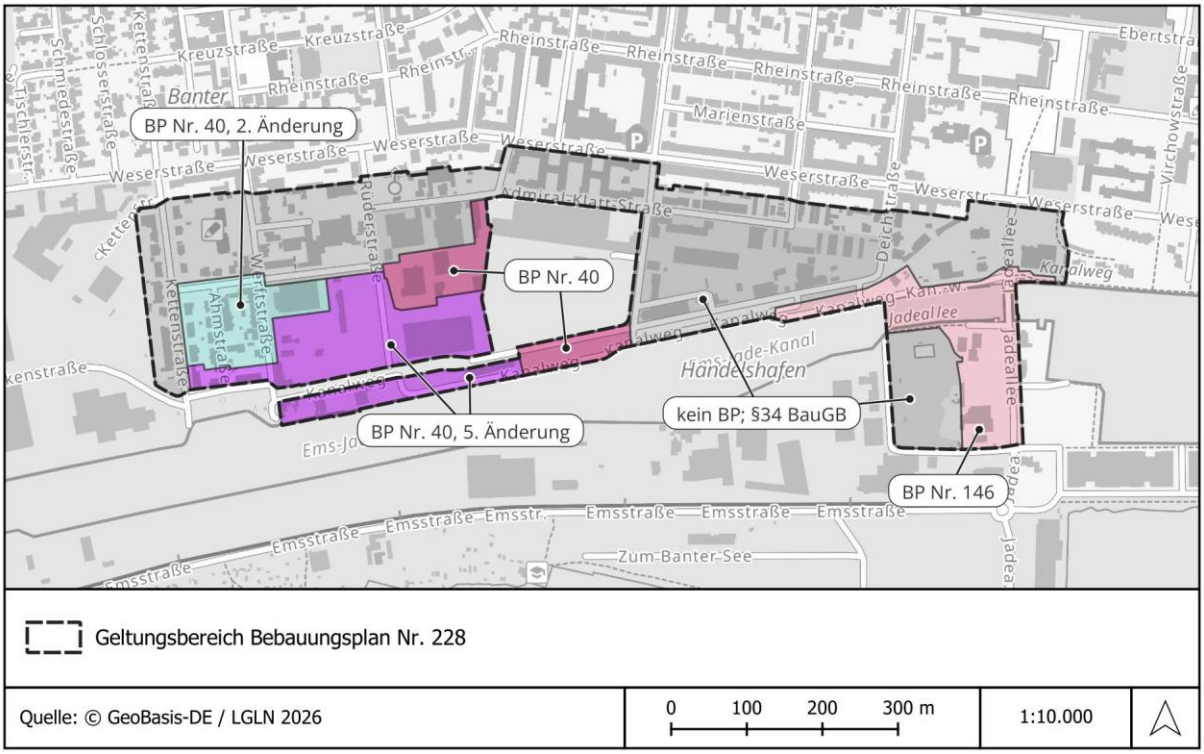


Abbildung 1: Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 mit hier enthaltenen rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 40 (inkl. 2. + 5. Änderung) und Nr. 146

Landschaftsrahmenplan der Stadt Wilhelmshaven (2018)

In der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven gibt der Landschaftsrahmenplan mit Stand 2018 die aktuelle Lage der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wieder (STADT WILHELMSHAVEN 2018). Relevante Inhalte finden in den Unterkapiteln zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Kap. 3) Berücksichtigung.

2.4.8 Natur- und Landschaftsschutz

Im Vorfeld der Erarbeitung des Umweltberichts erfolgten Bestandserfassungen innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 228. Diese umfassten die in Tabelle 2 dargestellten Aspekte.

Tabelle 2: Bestandserfassungen im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 (2025)

Erfassungstyp	Inhalte
Kartierung von Biotoptypen und Pflanzenarten der Roten Liste	• Biotoptypenerfassung nach DRACHENFELS (2021), Einstufung der Wertigkeit der Biotoptypen gem. DRACHENFELS (2024)

Erfassungstyp	Inhalte
	• Erfassung von gefährdeten Pflanzenarten gem. der Roten Liste (GARVE 2004)
Kartierung von Bäumen	• Erfassung der im Geltungsbereich vorkommenden Gehölze • Bewertung des Schutzstatus der Bäume gem. Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven (2016) • Bewertung des Habitatpotenzials der Bäume gem. BÜTLER et al. (2025)

2.4.9 Landesweiter und regionaler Biotopverbund

Landesweite Konzepte und Planungen zum Biotopverbund werden etwa im Niedersächsischen Landschaftsprogramm (MU 2022) dargestellt. Ein Auszug aus der Karte 4b diese Unterlage („Landesweiter Biotopverbund") mit überlagertem Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 findet sich in der nachfolgenden Abbildung 2. Demzufolge sind innerhalb des Geltungsbereiches von BP Nr. 228 keine Elemente vorhanden, die eine Funktion für den Biotopverbund auf Landesebene übernehmen.
Im Landschaftsrahmenplan der STADT WILHELMSHAVEN (2018) werden Aussagen zum Biotopverbund auf regionaler Ebene getroffen und in Karte 5b der besagten Unterlage verortet. Ein entsprechender Auszug einschließlich einer Überlagerung des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 228 wird in Abbildung 3 dargestellt. Die von Gehölzen geprägte Fläche im Bereich des Pumpwerkparks (südöstlicher Geltungsbereich) wird als zu erhaltende Verbindungsfläche im Siedlungsbereich dargestellt. Die ehemaligen Bahngleise und deren Gleiskörper sind im Landschaftsrahmenplan als (linear ausgeprägte) zu entwickelnde Verbindungsflächen im Siedlungsbereich ausgewiesen.

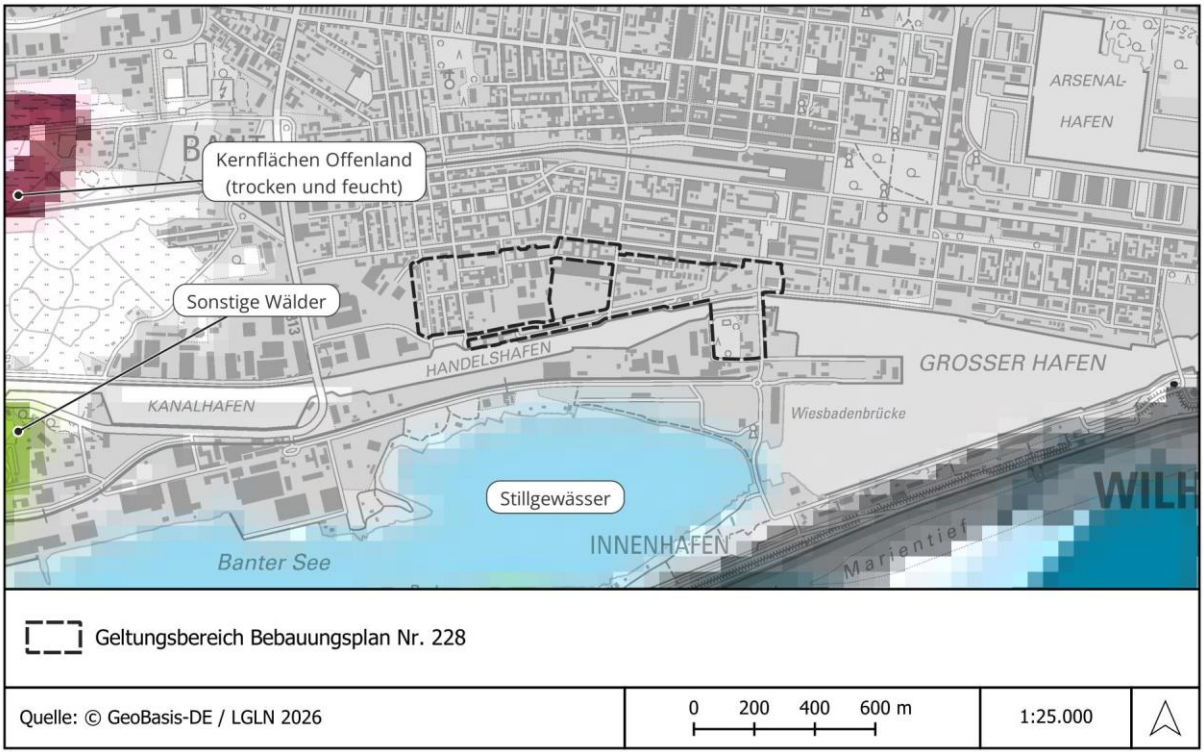


Abbildung 2: Flächen des landesweiten Biotopverbunds im Umfeld des Geltungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 228 gem. MU (2022)

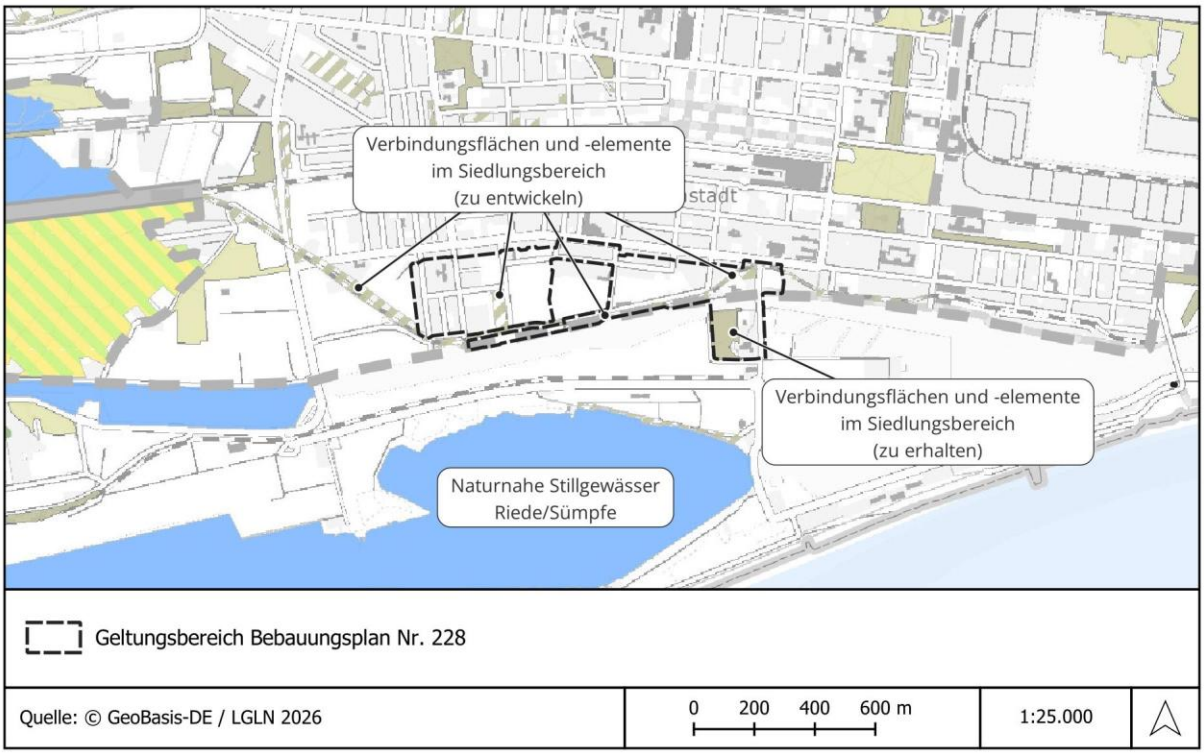


Abbildung 3: Flächen des regionalen Biotopverbunds im Umfeld des Geltungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 228 gem. STADT WILHELMSHAVEN (2018)

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert und die daraus potenziell resultierenden erheblichen Umweltauswirkungen (im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB) dargestellt. Der Prognose ist eine Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes vorangestellt. Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte „Nullvariante“) wird in Kapitel 7.2 zusammenfassend eingeschätzt.

3.1. FLÄCHE

3.1.1 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch innerstädtische Nutzungen geprägt. Hierzu zählen

- geschlossene und halboffene Blockrandbebauung mit Wohn- und Mischnutzungen,
- gewerbliche Nutzungen in Form kleinerer Betriebe, Werkstätten und Dienstleistungsflächen,
- Verkehrsflächen (Hauptverkehrswege inkl. Nebenstraßen und Stellplätze),
- kleinere Grün- und Freiflächen in Form von Innenhöfen und Straßenbegleitgrün sowie
- größere Grünflächen (bislang unbebaute Flächen sowie der Pumpwerkpark).

Die Nähe zum Ems-Jade-Kanal führt zu einer linearen Freiraumstruktur, die jedoch nur am Rand des Geltungsbereiches wirksam wird.

3.1.2 Umweltauswirkungen

In weiten Teilen des Geltungsbereiches sind keine Veränderungen gegenüber der gegenwärtig vorliegenden Bestandssituation für das Schutzgut Fläche zu erwarten. Durch die bauleitplanerische Vorbereitung von zusätzlichen Versiegelungen (durch die Ausweisung von Urbanen Gebieten und Gewerbegebieten) entsteht ein Flächenverbrauch, der auf die Umwandlung von unbebauten Flächen in Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen zurückzuführen ist. Da sich die Ausweisung neuer Urbaner Gebiete und Gewerbeflächen in die bestehende Situation einfügt, werden jedoch keine neuen Zerschneidungs- oder Barrierewirkungen entstehen. Die Dimensionen der erforderlichen Umwandlung der bestehenden Flächennutzungen werden durch die aufzustellende Eingriffsbilanz quantifiziert (siehe Kapitel 5).

3.2. MENSCHEN, GESUNDHEIT UND BEVÖLKERUNG INSGESAMT

3.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 liegt in einem innerstädtisch geprägten Quartier Wilhelmshavens, das durch eine Mischung aus Wohnnutzungen, Gewerbe (kleinteilig und Einzelhandelsgroßbetriebe), einer Schule (Hafenschule), einer Moschee (Fati-Moschee), der zugehörigen verkehrlichen Erschließung, dem Kulturzentrum Pumpwerk und den Freiflächen des Pumpwerkparks charakterisiert ist. Das Nebeneinander von Wohngebäuden, Dienstleistungsbetrieben und gewerblichen Einrichtungen führt zu einer für städtische Räume typischen Funktionsmischung. Ergänzt wird diese durch die Uferbereiche des Ems-Jade-Kanals (Teil des Radverkehrskonzepts der Stadt Wilhelmshaven und Teilabschnitt des Ems-Jade-Kanal-Radwegs, PLAN-WERKSTADT 2009), die zusammen mit den o.g. Freiflächen des Pumpwerkparks als wichtige Erholungsinfrastruktur wahrgenommen werden. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern, wodurch eine gewisse soziale und altersbezogene Durchmischung anzunehmen ist. Aufgrund der zentralen Lage ist eine fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen gegeben.
Die gesundheitliche Situation der Bevölkerung wird durch mehrere stadtklimatische und verkehrsbedingte Faktoren beeinflusst: Als Vorbelastungen existieren die in Städten typischerweise gegebene Lärmexposition sowie Luftschadstoffbelastungen, die wesentlich auf die angrenzenden Verkehrsachsen zurückzuführen sind. Ergänzend sind begrenzte wohnungsnahe Grünflächen (insbesondere im nördlichen und östlichen Geltungsbereich) sowie die vorhandene Wärmebelastung aufgrund hoher Versiegelung zu nennen.
Außerhalb des Geltungsbereiches erstrecken sich gen Norden Flächen, die in Richtung Stadtkern einen höheren Versiegelungsgrad und eine insgesamt stärkere städtische Prägung aufweisen. Südlich des Plangebietes und über die Ufer des Ems-Jade-Kanals hinaus befinden sich gewerbliche Nutzungen, im Besonderen das Werksgelände der ALBA Metall Nord GmbH (Erfassung, Aufbereitung und Handel mit Stahl- und Metallschrott sowie Neu- und Altmetallen).

3.2.2 Umweltauswirkungen

In weiten Teilen des Geltungsbereiches sind keine Veränderungen gegenüber der gegenwärtig vorliegenden Bestandssituation für das Schutzgut Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 ist eine planungsrechtliche Absicherung der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers bei gleichzeitiger Erhaltung der historischen baukulturellen Qualitäten und Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Ebenfalls müssen die geplanten bauleitplanerischen Ausweisungen im Geltungsbereich auf außerhalb gelegene Nutzungen (z.B. Verkehrslärm der nördlich gelegenen Weserstraße, Gewerbelärm ausgehend

vom Metallverwertungsunternehmen ALBA Metall Nord GmbH) abgestimmt sein. Hierzu zählen auch noch nicht realisierte, aber geplante Einflüsse von außen, wie die angedachte Erweiterung des Werksgeländes für das o.g. Metallverwertungsunternehmen.
Die überbaubaren Flächen – insbesondere in Bereichen mit gewerblicher Nutzung oder Einzelhandelsnutzung – sollen ausreichend dimensioniert werden, um die bestehenden Gebäude abzusichern und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Eine zusätzliche Bebauung westlich der Rüderstraße wird bauleitplanerisch vorbereitet. Dies führt zu einem höheren Versiegelungsgrad gegenüber der Bestandssituation. Positive Effekte für die Erholungsinfrastruktur werden sich durch die Entwicklung der ehemaligen Bahntrasse zu einem Radweg (per Festsetzung) einstellen. Gleichermaßen wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen in der Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Pumpwerkparks eine zukünftige Erweiterung sichergestellt.
Auswirkungen durch Lärm wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 228 beurteilt (HEWES 2026). Die Untersuchung ging zum einen der Frage nach, inwieweit umliegende Nutzungen (Straßenverkehr und gewerbliche Nutzungen) auf das Plangebiet einwirken. Zum anderen erfolgte eine Betrachtung derjenigen Immissionen, die durch gewerbliche Nutzungen sowie das Kulturzentrum im Plangebiet an der angrenzenden Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden. Für den Straßenverkehr wurden die Maßgaben der DIN 18005 angesetzt. Die Beurteilung gewerblicher Nutzungen erfolgte anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Das Kulturzentrum wurde als Freizeitanlage eingestuft, die wie nicht-genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm betrachtet werden. Die folgenden Auszüge (Tabelle 3) entstammen den Ausführungen von HEWES (2026).

Tabelle 3: Auswirkungen gem. der schalltechnischen Untersuchung (Hewes 2026)

Immissionstyp	***Aussage gem. schalltechnischer Untersuchung (HEWES 2026)***
Verkehrslärm	*Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen bis zu 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis zu 8 dB(A) und nachts bis zu 11 dB(A) überschritten.* *Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung wird tags an allen Immissionsorten eingehalten, nachts besteht eine Überschreitung bis zu 1 dB(A).* *Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sind* ***Schallschutzmaßnahmen erforderlich.***
Lärm durch gewerbliche Nutzung außerhalb des Plangebietes (Berücksichtigung der Bestandssituation)	*Durch die gewerblichen Nutzungen (Berücksichtigung ALBA im Bestand) außerhalb des Plangebietes betragen die Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) tags und 37 dB(A) in der lautesten Nachtstunde.* *Die Immissionsrichtwerte werden tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten.* *Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet rufen Beurteilungspegel bis zu 69 dB(A) tags und 41 dB(A) in der lautesten Nachtstunde hervor.* *Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags bis zu 6 dB(A) überschritten und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten.* *Insgesamt betragen die Beurteilungspegel bis zu 69 dB(A) tags und 42 dB(A) in der lautesten Nachtstunde.* *Die Immissionsrichtwerte werden tags bis zu 6 dB(A) überschritten und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten.* *Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden tags und nachts ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten.*

Immissionstyp	***Aussage gem. schalltechnischer Untersuchung (HEWES 2026)***
	*Es sind **Schallschutzmaßnahmen erforderlich.***
Lärm durch gewerbliche Nutzung außerhalb des Plangebietes (Berücksichtigung der geplante Erweiterungen)	*Durch die gewerblichen Nutzungen (Berücksichtigung ALBA Planung) außerhalb des Plangebietes betragen die Beurteilungspegel bis zu 62 dB(A) tags und 42 dB(A) in der lautesten Nachtstunde.* *Die Immissionsrichtwerte werden tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten. Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet rufen Beurteilungspegel bis zu 69 dB(A) tags und 41 dB(A) in der lautesten Nachtstunde hervor.* *Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags bis zu 6 dB(A) überschritten und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten.* *Insgesamt betragen die Beurteilungspegel bis zu 69 dB(A) tags und 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde.* *Die Immissionsrichtwerte werden tags bis zu 6 dB(A) überschritten und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten.* *Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden tags und nachts ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten.* *Es sind **Schallschutzmaßnahmen erforderlich.***
Freizeitlärm im Plangebiet	*Durch die Veranstaltung „Mittwochs am Pumpwerk" betragen die Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A) tags und 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde.* *Durch Open-Air-Veranstaltungen werden bis zu 63 dB(A) tags hervorgerufen.* *Die Immissionsrichtwerte werden tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten.* ***Schallschutzmaßnahmen** sind **nicht erforderlich.***
Gewerbliche Nutzung im Plangebiet	*Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind so verortet, dass sie nicht unmittelbar an schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangebietes angrenzen. (...)* Es *ist ersichtlich, dass die durch die Betriebe im Plangebiet die Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung eingehalten werden.*
Freizeitlärm für Nutzungen außerhalb des Plangebietes	*An der Bebauung außerhalb des Plangebietes werden durch die Veranstaltung „Mittwochs am Pumpwerk" bis zu 65 dB(A) tags und 53 dB(A) in der lautesten Nachtstunde hervorgerufen.* *Die Immissionsrichtwerte werden tags bis zu 1 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bis zu 3 dB(A) überschritten.* *Durch die Open-Air-Veranstaltungen betragen die Beurteilungspegel tags bis zu 75 dB(A) an dem Gebäude Auf der Wiesbadenbrücke 1-2. Im Bebauungsplan Nr. 146 1. Änderung „Deichbrücke / Jadestraße" 1 sind für den Bereich nicht öffenbare Fenster o.ä. Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Da im Rahmen der Ortsbesichtigung an dem Gebäude Balkone mit Balkontüren zur entsprechenden Fassade festgestellt werden konnten, wird der Immissionsort dennoch hier aufgeführt. An der weiteren Bebauung betragen die Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) tags. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für seltene Ereignisse wird an den weiteren Immissionsorten eingehalten.* *Es sind **Schallschutzmaßnahmen erforderlich.***

Die geltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für Lärmimmissionen werden demzufolge sowohl durch Straßenverkehr als auch gewerbliche Nutzungen überschritten. Weiterhin wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm durch die Nutzungen im Plangebiet nicht an allen Immissionsorten eingehalten. Es ergibt sich ein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen.
Aktive Schutzmaßnahmen durch die Errichtung von Schallschutzwänden oder -wallen sind nicht möglich, da die angrenzenden Grundstücke über die Hauptverkehrsstraßen erschlossen werden. Es sind alternativ passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, s. Kap. 4.

3.3. PFLANZEN, TIERE, BIOTOPE, BIOLOGISCHE VIELFALT UND ARTENSCHUTZ

3.3.1 Bestandsbeschreibung

Bestandserhebung 2025

Methodik

Im Jahre 2025 wurden Bestandserfassungen für Biotoptypen, Pflanzen der Roten Liste und Einzelbäume mit Blick auf ihr Potenzial als Habitatbaum und ihren Schutzstatus gem. Baumschutzsatzung durchgeführt. Die Erfassungen erfolgten unter Berücksichtigung der Kartierschlüssel von DRACHENFELS (2021) und BÜTLER et al. (2025). Für Pflanzenarten der Roten Liste fanden die Ausführungen von GARVE et al. (2004) Berücksichtigung. Die Beurteilungen zum Schutzstatus der Bäume gem. Baumschutzsatzung basieren auf den Ausführungen der STADT WILHELMSHAVEN (2016, Baumschutzsatzung). Die Bewertungen der Biotoptypen (Rote Liste Status und Wertigkeit) ergeben sich gem. DRACHENFELS (2024). Detailangaben zur Bestandserhebung sind dem Kartierbericht zu entnehmen (UMWELTPLANUNGKOOPMANN 2026).

Ergebnisse

Die Biotoptypen im Plangebiet sind insbesondere durch die vorhandenen Stadt- und Grünraumtypen von Wilhelmshavens Südstadt charakterisiert. Es handelt sich um ein z.T. dicht bebautes, historisch gewachsenes Quartier, in dem urbane Biotoptypen dominieren, ergänzt durch einige grüngeprägte Strukturen (z.B. Pumpwerkpark oder im Bereich noch unbebauter Flächen). Die westlichen Areale des Geltungsbereiches werden durch eine wohnbauliche Nutzung mit Gartengrundstücken geprägt. Die Straßenzüge sind gesäumt von Verkehrsgrün sowie abschnittsweise Alleen bzw. alleeartigem Gehölzbestand. Ein deutlich geringerer Grünanteil zwischen der Bebauung liegt demgegenüber im nördlichen und östlichen Geltungsbereich vor. Hier dominieren mehrgeschossiger Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen. Aufgelockert wird der z.T. dichte Bebauungsgrad durch die Anlage des Pumpwerkparks im südöstlichen Geltungsbereich (südlich des Ems-Jade-Kanals), die größeren und mit z.T. älteren Gehölzen bestandenen Gartengrundstücke östlich der Werftstraße sowie die ruderalisierte Freifläche westlich der Rüderstraße. In dem zuletzt benannten Bereich hat sich ein gesetzlich geschütztes Landröhricht entwickelt. Vor allem im Umfeld des südlichen Geltungsbereichs waren zum Zeitpunkt der Begehung Baustellenflächen vorhanden (Ausbau des Verkehrsweges Kanalweg). Weiterhin ist der mit üppigem Brombeerbestand überwucherte ehemalige Schienenweg hervorzuheben. Der Biotoptypenbestand 2025 im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 wird in Abbildung 4 dargestellt. Eine tabellarische Darstellung der vorkommenden Biotoptypen findet sich in Tabelle 4. Die Fotodokumentation im Kartierbericht (UMWELTPLANUNGKOOPMANN 2026) veranschaulicht die Bestandssituation.

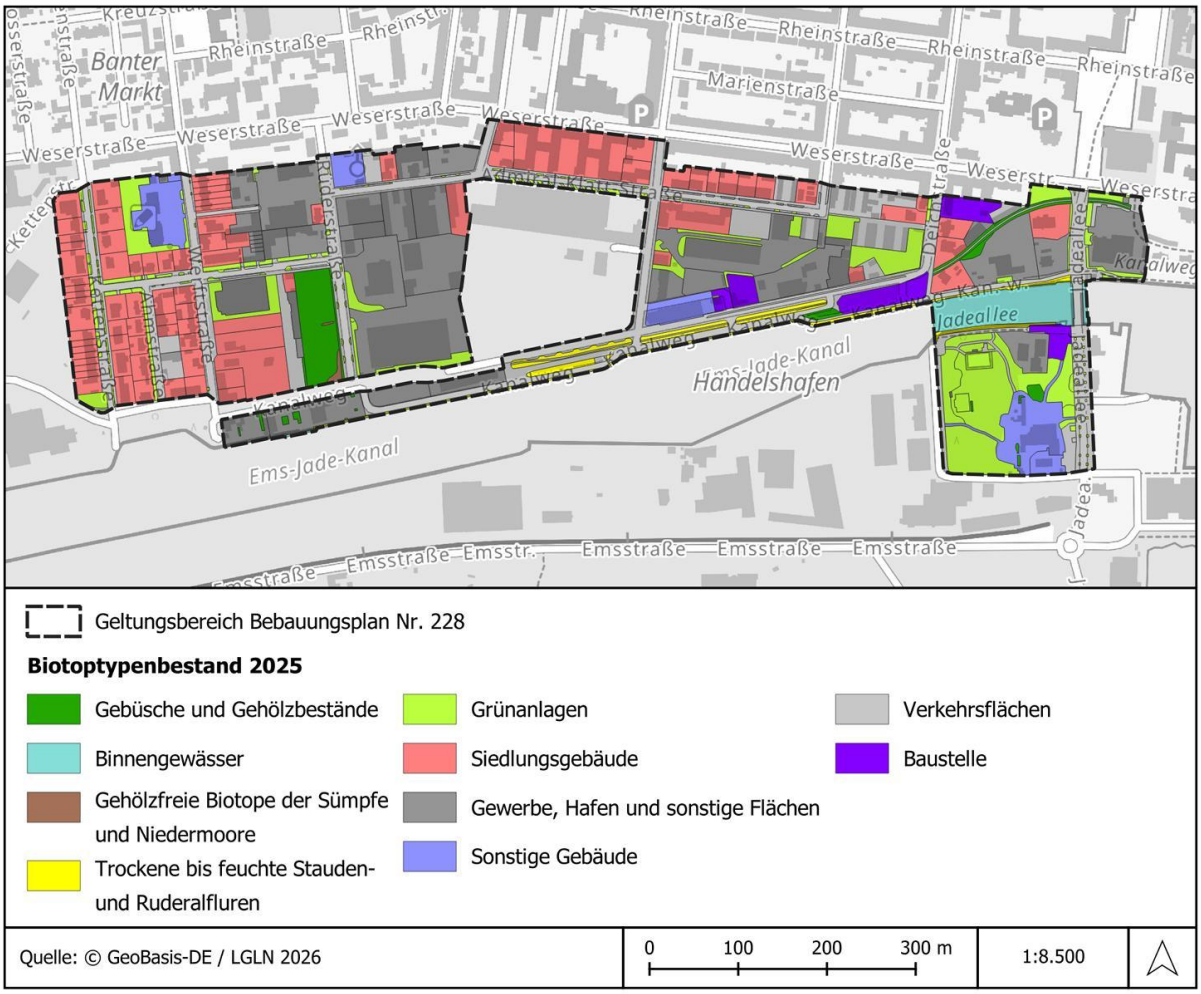


Abbildung 4: Biotoptypenbestand 2025 im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228

Tabelle 4: Biotoptypen im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228

Num-mer	Code	Langform	Gesamtlabel	WST	Schutz	FFH	RL	Fläche [m²]
02.08.02	BRR	Rubus-/Lianengestrüpp	BRR	3	-	-	*	1314
02.08.03	BRS	Sonstiges naturnahes Sukzessi-onsgebüsch	BRS	3	-	-	*	4978
02.15.02	HOM	Mittelalter Streuobstbestand	HOM	4	-	-	*	317
02.16.03	HPS	Sonstiger standortgerechter Ge-hölzbestand	HPS	3	-	-	*	656
02.16.03	HPS	Sonstiger standortgerechter Ge-hölzbestand	HPS/UHM	3	-	-	*	341
04.14.02	FKG	Großer Kanal	FKG	2	-	-	*	6730
05.02.01	NRS	Schilf-Landröhricht	NRS	5	-	-	3	26
05.02.01	NRS	Schilf-Landröhricht	NRS	5	§	-	3	224
10.04.02	UHM	Halbruderale Gras- und Stauden-flur mittlerer Standorte	UHM	3	-	-	3d	2734
10.04.02	UHM	Halbruderale Gras- und Stauden-flur mittlerer Standorte	UHM/BRS	3	-	-	3d	2028
10.05.00	UR	Ruderalflur	UR/UHM	3	-	-	.	23
10.05.00	UR	Ruderalflur	UR/UHM/BRS	3	-	-	.	516
12.00.00	BZ	Ziergebüsch/-hecke	BZ	1	-	-	.	147
12.01.02	GRA	Artenarmer Scherrasen	GRA	1	-	-	.	5305

Num-mer	Code	Langform	Gesamtlabel	WST	Schutz	FFH	RL	Fläche [m²]
12.03.01	HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	HSE	3	-	-	*	5630
12.03.01	HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	HSE/GRA	3	-	-	*	1438
12.04.01	HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	HEB	E	-	-	3	1879
12.04.01	HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	HEB/BRR	E	-	-	3	497
12.04.01	HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	HEB/GRA	E	-	-	3	333
12.04.02	HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungs-bereichs	HEA	E	-	-	3	725
12.04.02	HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungs-bereichs	HEA/GRA	E	-	-	3	2963
12.04.02	HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungs-bereichs	HEA/ONZ	E	-	-	3	168
12.04.02	HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungs-bereichs	HEA/OVS	E	-	-	3	412
12.06.00	PH	Hausgarten	PH/OFZ	1	-	-	.	1199
12.08.00	PA	Parkanlage	PA	2	-	-	.	733
12.08.01	PAL	Alter Landschaftspark	PAL	3	-	-	*	4398
12.11.01	PSP	Sportplatz	PSP	0	-	-	.	880
12.11.01	PSP	Sportplatz	PSP/PZR	2	-	-	.	2059
13.01.01	OVS	Straße	OVS	0	-	-	.	41381
13.01.03	OVP	Parkplatz	OVP	0	-	-	.	11234
13.01.03	OVP	Parkplatz	OVP/OZ	0	-	-	.	2391
13.01.05	OVEb	Gleisanlage	OVEb/OFZ/BRR	3	-	-	.	1131
13.01.07	OVB	Brücke	OVB	0	-	-	.	701
13.01.11	OVW	Weg	OVW	0	-	-	.	540
13.02.01	OFL	Lagerplatz	OFL	0	-	-	.	442
13.02.05	OFZ	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	OFZ	0	-	-	.	91
13.02.05	OFZ	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	OFZ/OSM	0	-	-	.	1673
13.04.00	OB	Block- und Blockrandbebauung	OB/PH	1	-	-	.	12111
13.04.00	OB	Block- und Blockrandbebauung	OB/PHG	2	-	-	.	646
13.05.00	OZ	Zeilenbebauung	OZ	0	-	-	.	3060
13.05.00	OZ	Zeilenbebauung	OZ/OE	1	-	-	.	1702
13.05.00	OZ	Zeilenbebauung	OZ/OE/PH	1	-	-	.	3503
13.05.00	OZ	Zeilenbebauung	OZ/OGG	0	-	-	.	1640
13.05.00	OZ	Zeilenbebauung	OZ/OGG/OVP	0	-	-	.	1243
13.05.00	OZ	Zeilenbebauung	OZ/OGG/PHG	2	-	-	.	834
13.05.00	OZ	Zeilenbebauung	OZ/OVP/PH	1	-	-	.	520
13.05.00	OZ	Zeilenbebauung	OZ/OX	0	-	-	.	777
13.05.00	OZ	Zeilenbebauung	OZ/PH	1	-	-	.	19152
13.05.00	OZ	Zeilenbebauung	OZ/PHG	2	-	-	.	2639
13.07.02	OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL/OVP	0	-	-	.	617
13.07.02	OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL/OVP/PH	1	-	-	.	720
13.07.02	OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL/PH	1	-	-	.	1545
13.07.02	OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL/PHG	2	-	-	.	6147
13.07.03	OED	Verdichtetes Einzel- und Reihen-hausgebiet	OED/PH	1	-	-	.	810
13.09.01	ONK	Kirche/Kloster	ONK/PH	1	-	-	.	1346
13.09.03	ONH	Sonstiges historisches Gebäude	ONH	1	-	-	.	1968

Nummer	Code	Langform	Gesamtlabel	WST	Schutz	FFH	RL	Fläche [m²]
13.09.03	ONH	Sonstiges historisches Gebäude	ONH/ONZ	0	-	-	.	4979
13.09.04	ONZ	Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex	ONZ	0	-	-	.	3575
13.09.04	ONZ	Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex	ONZ/OVP	0	-	-	.	119
13.09.04	ONZ	Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex	ONZ/PH	1	-	-	.	890
13.11.02	OGG	Gewerbegebiet	OGG	0	-	-	.	30007
13.11.02	OGG	Gewerbegebiet	OGG/OEL/PH	1	-	-	.	1522
13.11.02	OGG	Gewerbegebiet	OGG/OFL	0	-	-	.	7675
13.11.02	OGG	Gewerbegebiet	OGG/OVP	0	-	-	.	8333
13.11.02	OGG	Gewerbegebiet	OGG/OVP/OFL	0	-	-	.	8658
13.11.02	OGG	Gewerbegebiet	OGG/OX	0	-	-	.	2011
13.11.02	OGG	Gewerbegebiet	OGG/OYS	0	-	-	.	1206
13.11.02	OGG	Gewerbegebiet	OGG/OZ/OVP	0	-	-	.	2205
13.11.02	OGG	Gewerbegebiet	OGG/PH	1	-	-	.	5806
13.12.03	OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz	OSM/OSZ	0	-	-	.	281
13.12.05	OSA	Abfallsammelplatz	OSA	0	-	-	.	43
13.14.04	OWZ	Sonstige wasserbauliche Anlage	OWZ/GRA	1	-	-	.	4264
13.17.06	OYS	Sonstiges Bauwerk	OYS	0	-	-	.	551
13.17.06	OYS	Sonstiges Bauwerk	OYS/OFZ	0	-	-	.	614
13.18.00	OX	Baustelle	OX	0	-	-	.	6340
								258296

WST	*Wertstufe gem. DRACHENFELS (2024) (Wertstufe V/5 = sehr hohe bis hervorragende Bedeutung; Wertstufe IV/4 = hohe Bedeutung; Wertstufe III/3 = mittlere Bedeutung; Wertstufe II/2 = geringe Bedeutung; Wertstufe I = geringe bis sehr geringe Bedeutung; Wertstufe 0 = sehr geringe oder keine Bedeutung; E = Einzelwert (für beidseitige Bestände ist Ersatz in entspr. Art, Zahl und ggf. Länge))*
Schutz	*gesetzlicher Schutz gem. § 30 BNatSchG (§ = zutreffend, - = nicht zutreffend)*
FFH	*Lebensraumtyp gem. Anh. I FFH-Richtlinie (x = zutreffend, - = nicht zutreffend)*
RL	*Rote Liste-Einstufung gem. DRACHENFELS (2024) (. = Einstufung nicht sinnvoll/keine Angabe (v.a. nicht schutzwürdige Biotoptypen der Wertstufen 0 bis II); * = nicht landesweit gefährdet, aber teilweise schutzwürdig; 3 = gefährdet bzw. beeinträchtigt; 3d = gefährdet bzw. beeinträchtigt (d: entwicklungsbedürftiges Degenerationsstadium bzw. beeinträchtigte Ausprägung eines naturnäheren, vorrangig schutzwürdigen Biotoptyps))*
Kürzel, die nur als Nebencode auf-treten	*OE = Einzel- und Reihenhausbebauung; PH = Hausgarten; PHG = Hausgarten mit Großbäumen (PHG); OSZ = Sonstige Abfallentsorgungsanlage; PZR = Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand*

Pflanzen, die in der Roten Liste Niedersachsens geführt werden, waren im Geltungsbereich einzelne Exemplare des Gewöhnlichen Natternkopfes (*Echium vulgare*) sowie der Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*). Beide Arten werden auf der Vorwarnliste geführt (GARVE 2004). Sie wurden im August 2025 auf einer Grundstücksfläche mit abgerissenem Gebäude angetroffen. Vermutlich hatte hier eine Zwischenbegrünung stattgefunden. Es wird davon ausgegangen, dass die Beobachtungen auf Saatgut zurückzuführen sind. Im Zuge des Kartierdurchgangs im Dezember 2025 war die Fläche oberflächlich bereits mittels Bagger abgetragen worden (einhergehend mit einer Beseitigung der betreffenden Vegetationsdecke).
Im Geltungsbereich wurden insgesamt 326 Einzelbäume inventarisiert. Hiervon fallen 309 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven. 10 Bäume wurden als poten-

zielle Habitatbäume eingestuft. Die folgende Abbildung 5 verortet die eingemessenen Einzelbäume inkl. Schutzstatus und Habitatbaumpotenzial. In Anhang 1 zum Kartierbericht (UMWELTPLANUNGKOOPMANN 2026) finden sich Detailangaben zu jedem inventarisierten Baum.

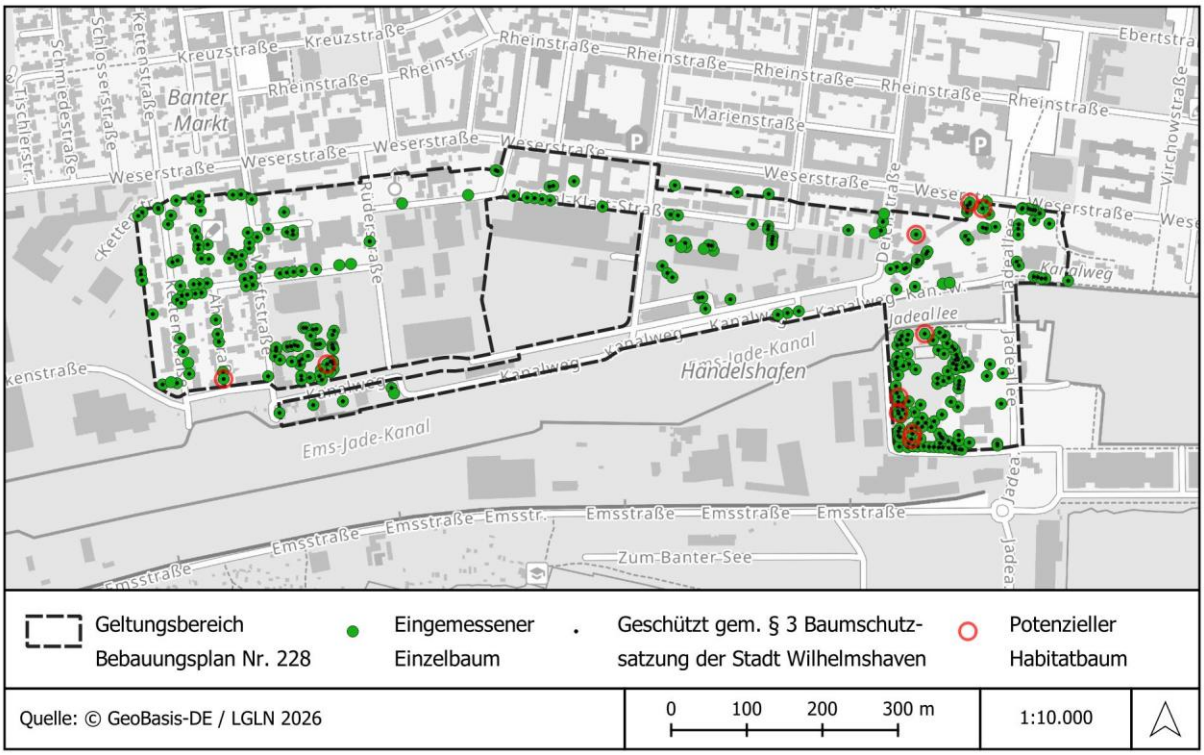


Abbildung 5: Einzelbäume im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228

Für die Artengruppe der Brutvögel wird das Vorkommen der in Tabelle 5 dargestellten Vogelarten angenommen. Bei einem Großteil handelt es sich um ungefährdete und weitgehend anspruchslose Arten, darunter typische Stadtvögel. Einige der hier angeführten Arten stellen demgegenüber spezifischere Ansprüche an das von ihnen besiedelte Bruthabitat. Dies sind z.B. die Arten Grauschnäpper, Grünspecht, Star und Stieglitz. Diese Arten sind auf gehölzgeprägte Lebensräume angewiesen, wie sie innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 228 insbesondere im Pumpwerkpark anzutreffen sind.

Tabelle 5: Potenziell vorkommenden Brutvogelarten im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228

Artname	***wissenschaftlicher Artname***	**RL D 2020**	**RL NDS 2021**	**RL NDS 2021 WM**	**EU-VSRL Anh. I**	**BNatSchG**
Amsel	*Turdus merula*	*	*	*	-	§
Bachstelze	*Motacilla alba*	*	*	*	-	§
Blaumeise	*Cyanistes caeruleus*	*	*	*	-	§
Buchfink	*Fringilla coelebs*	*	*	*	-	§
Buntspecht	*Dendrocopos major*	*	*	*	-	§
Dohle	*Coloeus monedula*	*	*	*	-	§
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	*	*	*	-	§

Artname	***wissenschaftlicher Artname***	**RL D 2020**	**RL NDS 2021**	**RL NDS 2021 WM**	**EU-VSRL Anh. I**	**BNatSchG**
Elster	*Pica pica*	*	*	*	-	§
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	*	*	*	-	§
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*	*	*	*	-	§
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	*	*	*	-	§
Gimpel	*Pyrrhula pyrrhula*	*	*	*	-	§
Grünfink	*Chloris chloris*	*	*	*	-	§
Grauschnäpper	***Muscicapa striata***	**V**	**V**	**V**	**-**	**§**
Grünspecht	***Picus viridis***	*****	*****	*****	**-**	**§§**
Haussperling	*Passer domesticus*	*	*	*	-	§
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	*	*	*	-	§
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	*	*	*	-	§
Hohltaube	*Columba oenas*	*	*	*	-	§
Kleiber	*Sitta europaea*	*	*	*	-	§
Kernbeißer	*Coccothraustes coccothraustes*	*	*	*	-	§
Kohlmeise	*Parus major*	*	*	*	-	§
Mauersegler	*Apus apus*	*	*	*	-	§
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	*	*	*	-	§
Rabenkrähe	*Corvus corone*	*	*	*	-	§
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	*	*	*	-	§
Singdrossel	*Turdus philomelos*	*	*	*	-	§
Sommergoldhähnchen	*Regulus ignicapilla*	*	*	*	-	§
Star	***Sturnus vulgaris***	**3**	**3**	**3**	**-**	**§**
Schwanzmeise	*Aegithalos caudatus*	*	*	*	-	§
Sperber	***Accipiter nisus***	*****	*****	*****	**-**	**§§**
Stieglitz	***Carduelis carduelis***	*****	**V**	**V**	**-**	**§**
Straßentaube	*Columba livia f. domestica*	♦	♦	♦	-	§
Sumpfmeise	*Poecile palustris*	*	*	V	-	§
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	*	*	*	-	§
Wintergoldhähnchen	*Regulus regulus*	*	*	*	-	§
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	*	*	*	-	§
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	*	*	*	-	§

RL D 2020 — *Gefährdungseinstufung gem. RYSLAVY et al. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands*

RL NDS 2021, RL NDS 2021 WM — *Gefährdungseinstufung gem. KRÜGER & SANDKÜHLER (2022): Rote Liste der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen (Gesamtniedersachsen und Region Watten und Marschen)*

Gefährdungseinstufungen — *0 = als Brutvogel ausgestorben; 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; * = ungefährdet*

BNatSchG — *Schutzstatus gem. BNatSchG / BArtSchV: §§ = streng geschützt; § = besonders geschützt*

Artname	*wissenschaftlicher Artname*	RL D 2020	RL NDS 2021	RL NDS 2021 WM	EU-VSRL Anh. I	BNatSchG
EU-VSRL Anh. I	*Schutzstatus gem. der EU-Vogelschutzrichtlinie: x = Art wird in Anhang I geführt; - = Art wird nicht in Anhang I geführt*					
Schriftart und -farbe	*fett gedruckt = Arten, die gefährdet (ab Vorwarnliste) und/oder streng geschützt und/oder in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie geführt werden*					

Für Insekten besitzt der Geltungsbereich insgesamt eine allgemeine Bedeutung. Es fehlen großflächig ausgeprägte blütenreiche und extensiv genutzte Offenlandflächen, relevante Totholzanteile, umfangreich vorhandene Mikrohabitate, unbewirtschaftete Saumbiotope, Kleingewässer, Tümpel und Gräben sowie Uferzonen. Ein Bereich, in dem einzelne dieser Qualitäten vorkommen, befindet sich westlich der Rüderstraße (durch Sukzessionsprozesse geprägte und bislang unbebaute Fläche). Die Fläche grenzt an ein von einem Imker genutztes Grundstück an. Ansonsten weisen die im Geltungsbereich (lediglich punktuell) vorhandenen potenziellen Habitatbäume eine höhere Wertigkeit als Lebensraum für diese Artengruppe auf. Ein lokal erhöhtes Potenzial für Insekten besteht insbesondere dort, wo Bäume im Verband vorkommen oder wo sich durch Verwachsungen/Fäulnisprozesse o.ä. potenziell geeignete Strukturen für die Artengruppe frei ausbilden können. Im städtisch geprägten Umfeld ist ein solches Potenzial aufgrund der Anforderungen an die Verkehrssicherheit nur begrenzt gegeben. Dementsprechend weisen größere Gehölzflächen relativ zu den übrigen Flächen des Geltungsbereiches ein höheres Potenzial für die Artengruppe auf.

Auswertung vorhandener Daten

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes liegen die südlichen Ausläufer eines großräumig abgegrenzten Bereichs, der gemäß Landschaftsrahmenplan als bedeutsam für Fledermäuse eingestuft ist (Gebiet Nr. 33 Hansaviertel Bant). Die Bedeutung ist auf das Vorkommen der Breitflügel- sowie der Zwergfledermaus zurückzuführen. Es handelt sich hierbei um Fledermausarten, die regelmäßig in Siedlungsgebieten auftreten. Beide Arten nutzen Quartierstandorte in bzw. an Gebäuden. Die Bedeutung des genannten Bereichs wird im Landschaftsrahmenplan nicht weiter spezifiziert. Darüber hinaus gehört der den Geltungsbereich querende Abschnitt des Ems-Jade-Kanals zu einem im Landschaftsrahmenplan ausgewiesenen Gebiet von hoher faunistischer Bedeutung (Gebiet Nr. 71, Großer Hafen – Kanalhafen). Die hohe Wertigkeit wird auf die regionale Bedeutung der Wasserflächen als Gastvogellebensraum für den Kormoran sowie auf das Vorkommen eines Jagdhabitats der Teichfledermaus (FFH-Anhang II-Art) zurückgeführt (STADT WILHELMSHAVEN 2018).

Im Geltungsbereich sind keine wertvollen Bereiche für die Fauna gemäß der landesweiten Kartierung verzeichnet. Wertvolle Bereiche für die Biotoptypen (landesweite Biotopkartierung 1984 - 2004) kommen ebenfalls nicht im Geltungsbereich vor. Ein wertvoller Lebensraum für Brutvögel befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und am Banter See (> 200 m südlich gelegen). Dieser ist mit der Brutkolonie der Flussseeschwalbe zu begründen (Kenn-Nr. Teilgebiet: 2414.4/1, nationale Bedeutung). Für Rastvögel wertvolle Bereiche sind außerhalb des Geltungsbereiches und östlich der Deichbrücke im Großen Hafen vorhanden (Kenn-Nr. Teilgebiet: 1.4.10.03). Dargestellt ist eine nationale Bedeutung als Gastvogellebensraum, die für den Rotschenkel ermittelt wurde. Der ausgewiesene Bereich schließt auch die Wasserflächen des Banter Sees ein (Umweltkarten Niedersachsen, NLWKN 2026).

Schutzgebiete
Im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 wurden keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft ausgewiesen (z.B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

3.3.2 Umweltauswirkungen

In weiten Teilen des Geltungsbereiches sind keine Veränderungen gegenüber der gegenwärtig vorliegenden Bestandssituation für das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biotope und die biologische Vielfalt zu erwarten. Für einen Großteil der Flächen werden die bestehenden Nutzungen ohne Veränderung der gegebenen Intensität fortgeführt.

Eingriffe in Biotope
Als wesentliche Auswirkungen für das Schutzgut sind erforderliche bzw. bauleitplanerisch vorbereitete Flächeninanspruchnahmen zu beurteilen. Diese werden auf einer Fläche westlich der Rüderstraße auftreten. Darüber hinaus ist mit den auszuweisenden Urbanen Gebieten und Gewerbegebieten im südlichen Geltungsbereich sowie die Vorbereitung von Entwicklungsmöglichkeiten im Pumpwerkpark ein höherer Versiegelungsgrad gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Auf diesen Flächen werden planungsrelevante Auswirkungen auftreten. Die Dimension dieser Auswirkungen wird durch den zulässigen Versiegelungsgrad auf den betreffenden Flächen bestimmt. Es handelt sich um voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die einen Kompensationsbedarf nach sich ziehen. Die Eingriffsbilanz wird in Kapitel 5 aufgestellt. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotopbestände (z.B. Röhrichtbestand westlich der Rüderstraße) erfordern eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Eingriffe in gefährdete Vegetationsbestände
Die während der Kartierung im August 2025 im Plangebiet angetroffenen Pflanzenarten der Roten Liste (einzelne Exemplare) im Bereich eines zuvor abgerissenen Gebäudes waren im Dezember 2025 im Zuge der fortgeschrittenen Baumaßnahmen bereits beseitigt. Es wird vermutet, dass es sich um Bestände handelte, die auf das Saatgut einer Begrünungsmaßnahme zurückzuführen waren. Weitere Bestände von Pflanzenarten, die auf der Roten Liste geführt werden, wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Eingriffe in Gehölzbestände
Es sind Eingriffe in einzelne Gehölze im Geltungsbereich zu erwarten. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der STADT WILHELMSHAVEN (2016) sind dabei zu beachten und einzuhalten.

Veränderungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet
Die biologische Vielfalt im Plangebiet entspricht der für städtische Lebensräume typischen Ausprägung. Dies zeigt sich insbesondere anhand der Bestandssituation der Biotoptypen sowie anhand der potenziell vorkommenden Brutvogelarten (vgl. Kapitel 3.3.1). Änderungen, die bauleitplanerisch vorbereitet werden, sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Betrachtungen
Es sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden.

3.4. NATURA-2000-GEBIETE

3.4.1 Bestandsbeschreibung

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 228 befinden sich drei Natura 2000-Gebiete. Es handelt sich zum einen um das Niedersächsische Wattenmeer (Entfernung zum Geltungsbereich ca. 670 m.), welches sowohl den Status eines FFH-Gebietes als auch den eines EU-Vogelschutzgebietes aufweist. Zum anderen wurde der Verlauf des Fließgewässers Maade nordwestlich des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 228 als FFH-Gebiet ausgewiesen (Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven, Entfernung zum Geltungsbereich knapp 3 km). Die Lage der o.g. Natura 2000-Gebiete wird zusammen mit dem Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 in Abbildung 6 dargestellt. Nachfolgend werden die Schutz- und Erhaltungsziele zusammenfassend beschrieben:

EU-Vogelschutzgebiet DE2210-401 (V01): „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“
Die Erhaltungsziele betreffen den Schutz der Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiete zahlreicher international bedeutsamer Vogelarten. Wattflächen, Salzwiesen, Dünen und Flachwasserbereiche sollen als störungsarme, funktionale Lebensräume erhalten bleiben. Wichtig ist die Sicherung ausreichender Nahrungs-, Mauser- und Ruheplätze für Arten wie Gänse, Enten, Limikolen und Seeschwalben. Die großräumige ökologische Vernetzung entlang der Zugrouten soll gewährleistet bleiben.

FFH-Gebiet DE2306-301 (Nr. 001): „Niedersächsisches Wattenmeer“
Zentrales Ziel ist der Erhalt der wertbestimmenden Lebensraumtypen wie Wattflächen, Salzwiesen, Dünen, Lagunen und Sandbänke. Diese sollen in ihrem natürlichen Zustand, ihrer Dynamik und ihrer typischen Artenzusammensetzung bewahrt werden. Auch die Erhaltung der charakteristischen Arten – darunter zahlreiche z.B. Meeressäuger und spezialisierte Pflanzen – ist wesentlich. Die natürliche geomorphologische und hydrologische Dynamik des Wattenmeers soll ungestört fortbestehen.

FFH-Gebiet DE2312-331 (Nr. 180): „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“
Die Erhaltungsziele betreffen insbesondere die Sicherung und Entwicklung der Teichfledermaus und ihrer Lebensräume. Dazu gehören strukturreiche Still- und Fließgewässer mit guter Wasserqualität sowie ausgeprägter Unterwasser- und Ufervegetation. Erhalten werden sollen außerdem Jagdhabitate, Flugkorridore und Quartiere (Sommer- und Winterquartiere). Ziel ist ein funktional vernetztes Habitatmosaik, das die langfristige Stabilität der lokalen Population gewährleistet.

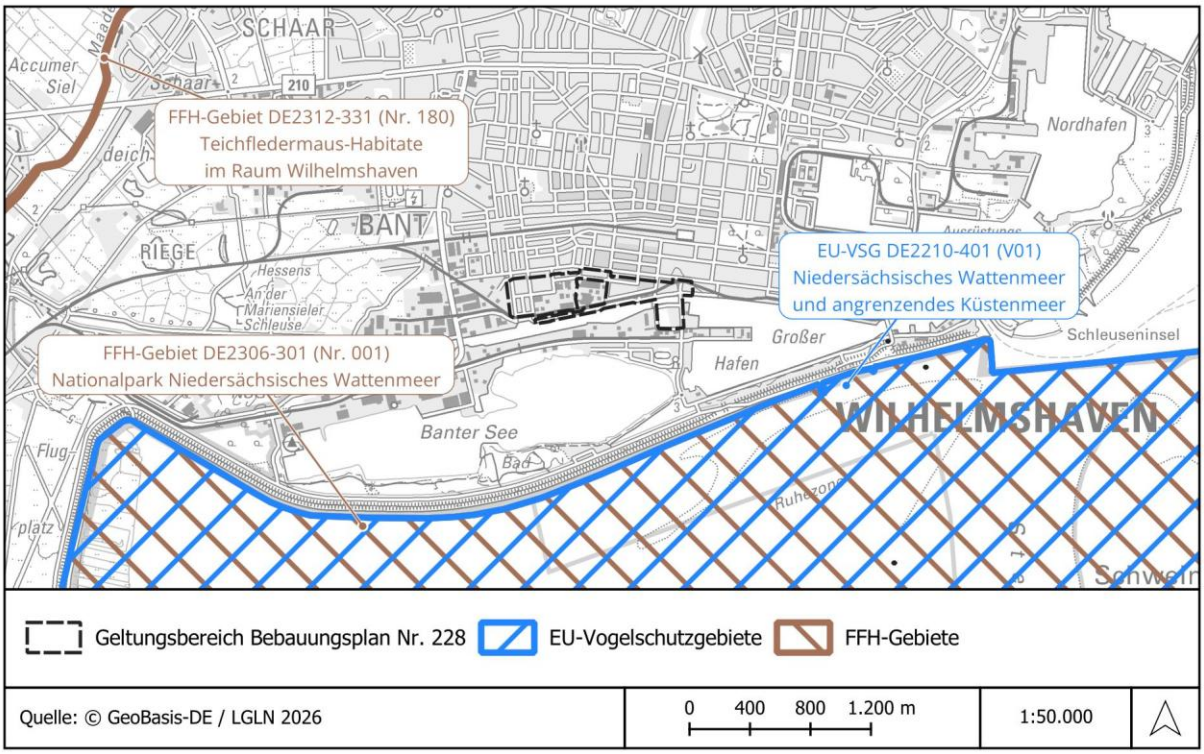


Abbildung 6: Natura 2000-Gebiete im Umfeld des Geltungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 228

3.4.2 Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf das FFH-Gebiet DE2312-331 Nr. 180 „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven" können aufgrund der großen Distanz von knapp 3 km ausgeschlossen werden. Die Teichfledermaus nutzt die Wasserflächen des Ems-Jade-Kanals gem. Landschaftsrahmenplan der STADT WILHELMSHAVEN (2018) zwar als Jagdgebiet (Gebietsnummer 71, Großer Hafen – Kanalhafen). Es sind jedoch keine Eingriffe mit dem geplanten Vorhaben verbunden, die die Qualität dieses Gewässerabschnittes als Jagdhabitat der Teichfledermaus beeinträchtigen.

Die Natura 2000-Gebiete des Niedersächsischen Wattenmeeres (FFH-Gebiet DE2306-301 Nr. 001 und EU-VSG DE2210-401 V01) befinden sich in einer Distanz von etwa 670 m zum Geltungsbereich. Zwischen dem Geltungsbereich und den Grenzen der beiden Natura 2000-Gebiete bestehen vielfältige Nutzungstypen (Gewerbe, Forschung, Kleingartenanlage, Hafenbecken) sowie Gehölzbestände und die Deichlinie am Südstrand. Die mit der geplanten Nutzung verbundenen Auswirkungen bleiben deutlich unterhalb der Wirkungen der bestehenden Nutzungen im Übergangsbereich und führen weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der genannten Natura-2000-Gebiete.

3.5. BODEN

3.5.1 Bestandsbeschreibung

Zur Ermittlung der bodenkundlichen Verhältnisse erfolgte insbesondere eine Berücksichtigung der Daten des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2026) sowie des Landschaftsrahmenplans der STADT WILHELMSHAVEN (2018).

Der Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 liegt den Darstellungen des NIBIS-Kartenservers zufolge auf sehr tiefer Kalkmarsch. Der Bereich ist seit den umfangreichen baulichen

Maßnahmen mit Beginn im 19. Jahrhundert als stark anthropogen überprägt einzustufen. Die historischen Marschböden sind dort nicht mehr in ihrem natürlichen Zustand anzutreffen.
Der Landschaftsrahmenplan (STADT WILHELMSHAVEN 2018) grenzt im Umfeld des Geltungsbereiches zwei naturräumliche Einheiten ab: Die Flächen nördlich des Ems-Jade-Kanals werden der naturräumlichen Einheit 1.2 / 2 (Siedlungsbereich), diejenigen südlich des Gewässers der Einheit 1.2 / 3 (künstliche Auftragungsflächen auf küstennahen Standorten) zugeordnet.

Schutzwürdige Böden
Potenziell planungsrelevante Gebietskategorien für das Schutzgut Boden werden in der Karte 3a des Landschaftsrahmenplans (Besondere Werte von Böden, STADT WILHELMSHAVEN 2018) nicht dargestellt. Der NIBIS-Kartenserver weist keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung aus. Aufgrund ihrer Genese weisen die Böden im Plangebiet eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit auf (LBEG 2026). Diese Standortqualität kommt durch die bestehende Wohn- und Gewerbenutzung jedoch nicht zur Geltung.

Böden mit besonderer Empfindlichkeit
Dem NIBIS-Kartenserver zufolge kommen im Geltungsbereich Böden mit einer überwiegend hohen Verdichtungsempfindlichkeit vor. Auf kleinen Teilflächen im südlichen Geltungsbereich (südwestlicher Pumpwerkpark) besteht eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit (LBEG 2026).

Sulfatsaure Böden
In der naturräumlichen Region Watten und Marschen befinden sich Schwefelverbindungen wie Pyrit im Boden. Im Falle von Entwässerungen des Bodens oder Belüftungen der pyrithaltigen Sedimente entsteht im Zuge von Oxidationsprozessen Schwefelsäure. Das Freisetzen von Schwefelsäure kann eine extreme Versauerung des Bodens nach sich ziehen (pH-Werte von < 4,0). In der Folge können

- Schädigungen von Pflanzen,
- erhöhte Schwermetalllöslichkeiten und/oder
- Korrosionsgefahren und Schäden an Beton

auftreten.
Der NIBIS-Kartenserver stellt sulfatsaure Böden für die Tiefenbereiche 0 bis 2 m-Tiefe und unterhalb von 2 m-Tiefe dar. In dem oberflächennahen Tiefenbereich (0 bis 2 m-Tiefe) setzen sich die Böden demnach u.a. aus jungen schwefelarmen, verbreitet kalkreicheren Verbindungen zusammen. Für den Bereich unterhalb von 2 m-Tiefe weisen große Teile des Geltungsbereiches kalkhaltiges Material über potenziell sulfatsaurem Material auf (LBEG 2026).

Vorbelastungen, Altlasten und Kampfmittel
<u>Vorbelastungen</u>
Als Vorbelastungen für das Schutzgut Boden treten im Geltungsbereich von BP Nr. 228 insbesondere Versiegelungen auf, die v.a. auf die bestehende wohnbauliche und gewerbliche Nutzung sowie die verkehrliche Erschließung zurückzuführen sind. Darüber hinaus sind sämtliche Bereiche, die als Lagerfläche für Müll und Abfälle (i. w. S.) genutzt werden, als Vorbelastung zu werten.

Altlasten

Im Bereich einer Kulisse des südwestlichen Geltungsbereichs befinden sich Flächen, deren Böden im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Sachverhalt geht auf eine historische Analyse für das Sanierungsgebiet „Westliche Südstadt“ zurück (SCHULLER 2005). Im Gutachten werden dabei Flächen benannt, für die gem. der historischen Analyse Hinweise auf altlastenrelevante Vornutzungen vorliegen. Detaillierte Informationen hierzu finden sich in Teil I der Begründung zu dem hier gegenständigen Bebauungsplan.

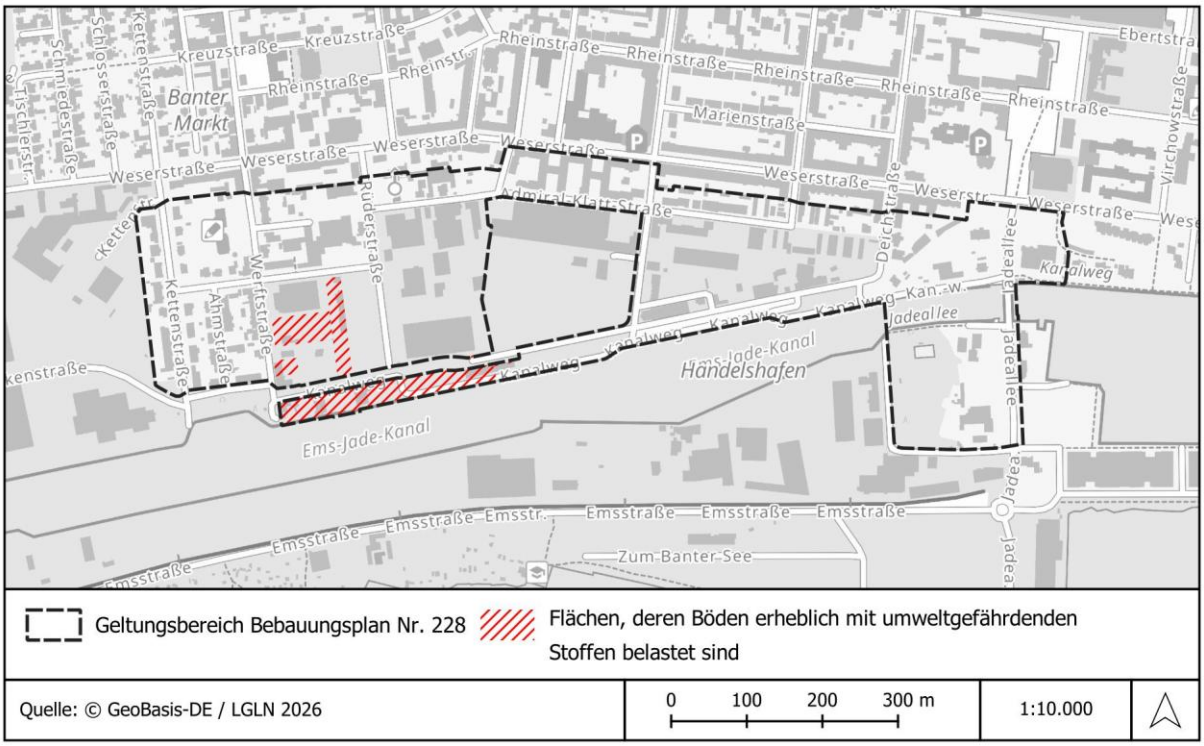


Abbildung 7: Flächen im Geltungsbereich, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst – hat mit Schreiben vom 19.02.2025 mitgeteilt, dass die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet wurden. Die Aufnahmen zeigen Bombardierungen, Flakstellungen und Schützenlöcher im Planbereich. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Detaillierte Informationen hierzu finden sich in Teil I der Begründung zu dem hier gegenständigen Bebauungsplan.

3.5.2 Umweltauswirkungen

In weiten Teilen des Geltungsbereiches sind keine Veränderungen gegenüber der gegenwärtig vorliegenden Bestandssituation für das Schutzgut Boden zu erwarten. Mit der geplanten Ausweisung von Urbanen Gebieten und Gewerbegebieten bereitet der Bebauungsplan Nr. 228 eine Inanspruchnahme auf bislang unbebauten Flächen vor. Die für die baulichen Eingriffe (Bauwerke, technische Anlagen und Verkehrsflächen) erforderlichen Maßnahmen (Oberflächenversiegelungen, Rohrleitungsbau, etc.) und damit einhergehenden Veränderungen der gegebenen Standortverhältnisse führen zu einem Verlust von Bodenfunktionen (v.a. Lebensraum-

, Regelungs- und Filterfunktion): Versiegelte Flächen gehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nahezu vollständig verloren. Durch eine dauerhafte Versiegelung wird der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt, so dass anfallendes Regenwasser nicht mehr versickert und ein Gasaustausch nicht stattfinden kann. Die Regelungsfunktion wird vornehmlich dadurch beeinträchtigt, dass die Grundwasserneubildungsrate verringert wird. Die Funktion als Reinigungs- und Puffersystem für Schadstoffeinträge in das Grund- und Oberflächenwasser wird durch die Oberflächenversiegelung nahezu funktionslos. Die Dimensionen der zu prognostizierenden Eingriffe werden dabei z.B. anhand zulässiger Grundflächenzahlen angenähert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden führen insgesamt zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen, die einen Ausgleich erforderlich machen. Die Eingriffsbilanz wird in Kapitel 5 aufgestellt.
Aufgrund der bekannten Altlastenverdachtsflächen (s. Kap. 3.5.1 und Abbildung 7) sind im Baugenehmigungsverfahren besondere Nebenbestimmungen zu erwarten. Hierzu gehören orientierende oder detaillierte Bodenuntersuchungen gem. § 12 BBodSchV. Je nach Ergebnis können Mehraufwendungen für die Entsorgung oder Sicherung belasteten Bodens entstehen.

3.6. WASSER

3.6.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 wird im Süden vom Ems-Jade-Kanal (EU-Code des Wasserkörpers: DE_RW_DENI_26003, geführt als Ems-Jade-Kanal bis Upschört) gequert. Das ökologische Potenzial des Gewässers wird als „unklar", der chemische Zustand mit „nicht gut" angegeben (BFG 2026). Es ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Orthophotos davon auszugehen, dass sich in den privat genutzten Gärten einige (vermutlich wenige) angelegte Teiche befinden.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich im Flussgebiet Weser (Koordinierungsraum Tideweser, Planungseinheit Unterweser). Der hier vorliegende Grundwasserkörper heißt „Jade Lockergestein links" und verfügt über die Kennung DEGB_DENI_4_2507. Der mengenmäßige Zustand wird im Grundwasserkörpersteckbrief mit Stand 2021 als „gut" eingestuft. Der chemische Zustand wird mit „schlecht" angegeben (NLWKN 2021). Als bestehende Belastungen des Grundwasserkörpers werden diffuse Quellen aus der Landwirtschaft angeführt (Nitrat, Pestizide, BFG 2026). In Tiefenbereichen bis 20 m sind lt. LBEG (2026) Chlorid-Werte von > 500 mg/l gegenständig. Eine Trinkwassergewinnung ist hier ausgeschlossen.
Die Lage der Grundwasseroberfläche wird im NIBIS-Kartenserver mit 0 bis 1 m NHN angegeben. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung im Plangebiet und den angrenzenden Flächen wird mit hoch bewertet (LBEG 2026).

Hochwasser

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Klimaanpassung werden auf Basis des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPHV vom 01.09.2021) sowie des Hochwasserrisikomanagementplans (Teilraum Tideweser) berücksichtigt. Aufgrund des potenziellen Überflutungsrisikos durch ein HQextrem für das gesamte Stadtgebiet, des prognostizierten Meeresspiegelanstiegs und der Zunahme von Starkregenereignissen ist eine umfassende Risikobewertung Teil der Planung. Die detaillierten raumordnerischen Grundlagen, Betroffenheitsanalysen, Klimaprognosen sowie die spezifischen Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind Kap. 2.4.2 der Begründung (Teil I dieser Unterlage) zu entnehmen.

Angaben im Landschaftsrahmenplan
Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs werden nahezu vollumfänglich Bereiche mit potenziell hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustrag ohne den Abfluss mindernde Strukturen / Vegetation dargestellt. Ausgenommen hiervon sind die größeren Gehölzbestände im Bereich des Pumpwerkparks. Weitere Gebietskategorien für das Schutzgut Wasser werden innerhalb des Geltungsbereichs im Landschaftsrahmenplan nicht dargestellt (STADT WILHELMSHAVEN 2018).

Schutzgebiete
Weder im Geltungsbereich noch grundsätzlich im Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven sind Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG festgesetzt. Darüber hinaus kommen keine Trink- oder Heilquellenschutzgebiete gem. § 51 WHG bzw. § 53 WHG vor.

3.6.2 Umweltauswirkungen

In weiten Teilen des Geltungsbereiches sind keine Veränderungen gegenüber der gegenwärtig vorliegenden Bestandssituation für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Auf einigen im Bestand bislang unbebauten Teilflächen wird die Ausweisung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO und Urbanen Gebieten gem. § 6a BauNVO bauleitplanerisch vorbereitet.
Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung erfolgt im Plangebiet größtenteils über einen Anschluss an das Mischwassersystem der Stadt Wilhelmshaven. In der Rüder-, in der Luisenstraße und in der Straße „Am Handelshafen" wurde im Zuge der Straßensanierung ein Trennsystem eingerichtet.
Das anfallende Abwasser bzw. Schmutzwasser wird über öffentliche Kanäle zum Pumpwerk Süd und von da aus weiter über eine Abwasserdruckrohrleitung zur Zentralen Kläranlage (ZKA) geleitet. Das Oberflächenwasser wird in den Ems-Jade-Kanal eingeleitet. Die Einleitung erfolgt im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis der Stadt Wilhelmshaven. Die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (v.a. Verschlechterungsverbot und Ziel der Erreichung eines guten Gewässerzustands) werden durch die Einleitung nicht berührt.

Oberflächengewässer
Oberflächengewässer sind vor dem Hintergrund oben angeführten Sachverhalte durch die geplanten Folgenutzungen von Bebauungsplan Nr. 228 (einschließlich Einleitung in den Ems-Jade-Kanal) nicht betroffen.

Grundwasser
Die Neuausweisung von Gewerbegebieten und Urbanen Gebieten führt zu einer zusätzlichen Versiegelung in den betreffenden Bereichen. Hierdurch gehen Flächen für die Wasserversickerung und die Grundwasserneubildung verloren. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung in Bezug auf die Grundwassersituation. Wasserschutzgebiete oder Anlagen zur Trinkwassergewinnung sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund sind keine Auswirkungen anzunehmen, die einen Kompensationsbedarf bedingen, der über den erforderlichen Biotopausgleich gem. Kapitel 5.1 hinausgeht.

Schutzgebiete
Durch das Vorhaben resultieren keine Auswirkungen auf Schutzgebiete im Sinne der § 51, § 53 oder § 76 WHG. Darüber hinaus werden keine Oberflächengewässer in Anspruch genommen oder in anderer Weise überprägt.

3.7. KLIMA / LUFT (LOKALKLIMA)

3.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Lokalklima im Geltungsbereich ist einerseits geprägt durch die typische städtische Überwärmung und die damit einhergehende, eingeschränkte Luftzirkulation sowie im Vergleich zu einer unbebauten Landschaft hohen Versiegelungsrate (der Landschaftsrahmenplan der STADT WILHELMSHAVEN (2018) stellt im Geltungsbereich eine potenzielle Wärmeinsel dar). Auf der anderen Seite werden die genannten Effekte durch die unmittelbare Nähe zur Küste abgeschwächt, so dass klassische stadtklimatische Belastungen eine untergeordnete Rolle spielen. Dabei liegen Unterschiede innerhalb des Geltungsbereiches vor: Im westlichen Geltungsbereich verfügen die Grundstücke neben der Bebauung über kleine (z.B. Kettenstraße) bis mittelgroße (z.B. östlich Werftstraße) Gartenanteile bzw. Grünflächen (Außenanlage der Hafenschule) sowie bislang unbebaute Bereiche mit Sukzessiv-/Ruderalvegetation (westlich Rüderstraße). Gleiches gilt für den im Südosten gelegenen Pumpwerkpark. Im östlichen und nördlichen Geltungsbereich überwiegen demgegenüber hohe Versiegelungsgrade zumeist ohne nennenswerte Grünflächenanteile. Verdichtete Bebauungstypen und überwiegend versiegelte Oberflächenstrukturen mit Überwärmungstendenz finden sich vor diesem Hintergrund ausschließlich in einem relativ eng begrenzten Bereich des Geltungsbereiches im Übergang zur Innenstadt.

3.7.2 Umweltauswirkungen

Im Bestand unversiegelte Teilflächen verfügen über eine lokale Ausgleichsfunktion für das Klima. Bei einer weiteren Bebauung wird diese Funktion auf den betroffenen Flächen beeinträchtigt. Da in der Bestandssituation keine für das Klima besonderen Werte im Geltungsbereich gelegen sind und die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden, können sämtliche planbedingt entstehende Auswirkungen durch den Biotopausgleich kompensiert werden. Eine entsprechende Eingriffsbilanz wird in Kapitel 5.1 aufgestellt.

3.8. WALD

3.8.1 Bestandsbeschreibung

Klassische Waldflächen im Sinne eines vordergründig wirtschaftlich genutzten Forstbestandes treten im Geltungsbereich nicht auf. Der Definition in § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) folgend, ist jedoch eine jede Fläche in der freien Landschaft (§ 2 Abs. 1 NWaldLG) als Wald einzustufen, *„die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist"*. Eingeschränkt wird dies wiederum durch die Regelung in § 2 Abs. 2 NWaldLG für den Begriff der „freien Landschaft". Demnach gehören

- Straßen und Wege, soweit sie aufgrund straßengesetzlicher Regelung für den öffentlichen Verkehr bestimmt sind,
- Gebäude, Hofflächen und Gärten,
- Gartenbauflächen einschließlich Erwerbsbaumschulen und Erwerbsobstflächen sowie
- Parkanlagen, die im räumlichen Zusammenhang zu baulichen Anlagen stehen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind

nicht zur freien Landschaft.
Eine Beurteilung über den Waldstatus wird für zwei Flächen im Geltungsbereich erforderlich:

- Gehölzbestände im Bereich einer wohnbaulich genutzten Fläche östlich der Werftstraße und
- Gehölzbestände im Bereich des Kulturzentrums Pumpwerkpark.

Im ersten Fall handelt es sich um einen Hausgarten, im zweiten um eine gärtnerisch gestaltete Parkanlage. Es liegt in beiden Fällen keine Waldfläche vor.

3.8.2 Umweltauswirkungen

Das Vorhaben führt nicht zu einer Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG. Im Falle zu beseitigender Gehölze sind dennoch die Maßgaben der Eingriffsbilanz für Biotope (s. Kapitel 5.1) sowie die Anforderungen der Baumschutzsatzung der STADT WILHELMSHAVEN (2016) zu berücksichtigen.

3.9. LANDSCHAFT

3.9.1 Bestandsbeschreibung

Die Flächen des Geltungsbereiches sind gem. Landschaftsrahmenplan (STADT WILHELMSHAVEN 2018) nahezu vollumfänglich dem südlichen Teil der Landschaftseinheit 40 (Innenstadt, Südstadt) zuzuordnen. Die laut Landschaftsrahmenplan für diese Einheit charakteristische verdichtete Innenstadtbebauung findet sich im Geltungsbereich dabei ausschließlich im Norden und Osten. Kennzeichnend ist darüber hinaus eine geringe Ausstattung mit Flächen für den innerörtlichen Freiflächenverbund. Neben der Wasserfläche des Ems-Jade-Kanals stellt der Landschaftsrahmenplan in den Grenzen des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 228 keine weiteren das Landschaftsbild prägenden Elemente wie z.B. traditionelle Siedlungsstrukturen, innerörtliche Grünflächen/Grünverbindungen oder Wälder dar. Für die Flächen der Landschaftseinheit 40 vergibt der Landschaftsrahmenplan eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Flächen im Bereich des Pumpwerkparks fallen in die Landschaftseinheit 65 (Gewerbegebiet südlich Kanalhafen). Der Pumpwerkpark wird nicht als ein das Landschaftsbild prägendes Element im Landschaftsrahmenplan geführt. In der Landschaftseinheit 65 liegt ebenfalls eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild vor (STADT WILHELMSHAVEN 2018).

3.9.2 Umweltauswirkungen

In weiten Teilen des Geltungsbereiches sind keine Veränderungen gegenüber der gegenwärtig vorliegenden Bestandssituation für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Dies gilt im Besonderen für die bereits im Bestand bebauten Flächen des Geltungsbereiches (bestehende wohnbauliche und gewerbliche Nutzung). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen fokussiert sich demzufolge auf diejenigen Bereiche, in denen Änderungen auftreten werden. Hierzu zählt die geplante bauliche Erschließung von bislang offenen Flächen. Wesentlich sind in diesem Zusammenhang:

- die zu erwartende Überprägung einer mit Sukzessions-/Ruderalvegetation bestandenen Fläche westlich der Rüderstraße sowie
- die Umgestaltung der ehemaligen Bahntrasse, die den östlichen Geltungsbereich durchläuft, zu einem Radweg.

Die Fläche mit bestehender Sukzessions-/Ruderalvegetation westlich der Rüderstraße sorgt im Bestand für eine Auflockerung der angrenzenden Bebauung. Es kann hier jedoch kein relevanter Wert für das Landschaftsbild festgehalten werden, der durch eine Überbauung verloren ginge. Die Umgestaltung der ehemaligen Bahntrasse bringt ein Konzept in die gegen-

wärtig nicht länger genutzten und durch mittlerweile etablierten Brombeerbewuchs unzugänglichen Flächen. Die Umgestaltung dieser linearen Struktur wird sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

3.10. KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Die Abhandlung erfolgt vollumfänglich in Teil I der Begründung.

3.11. VERMEIDUNG VON EMISSIONEN

Die im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 festzusetzenden Nutzungen führen zu emissionsrelevanten Auswirkungen. Diese können insbesondere in Form von Lärm und Luftschadstoffen auftreten. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Vorbelastung werden die zu erwartenden Emissionen jedoch im üblichen Rahmen vergleichbarer städtischer Nutzungen verbleiben.
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Bei einer Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben können betriebsbedingt entstehende Emissionen reduziert werden.

3.12. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN UND SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Im Plangebiet sind aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen sowie geplanten Nutzungsstruktur grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine energieeffiziente Versorgung vorhanden. Etwaige Neubauten sind an die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes gebunden. Sie werden im Vergleich zur bestehenden Bausubstanz einen deutlich geringeren Energiebedarf aufweisen.
Insbesondere durch die geplante gewerbliche Entwicklung des Quartiers ergeben sich Möglichkeiten, größere Dachflächen zur Stromerzeugung zu nutzen. Gleichermaßen kann ein Einsatz von energieeffizienten Heiz- und Kühlsystemen (inkl. Wärmepumpentechnik) stattfinden.
Aus der Mischung von Wohnen und Gewerbe können sich kurze Wegebeziehungen ergeben. Diese wiederum sind in der Lage, den Energiebedarf für den Verkehr zu reduzieren. Mögliche negative Auswirkungen auf den Energieverbrauch können aus einem erhöhten Strombedarf für zusätzliche gewerbliche Nutzungen resultieren.

3.13. SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt im Geltungsbereich über die bestehenden kommunalen Systeme der Stadt Wilhelmshaven. Die Schmutzwasserableitung wird durch das öffentliche Kanalnetz gesichert. Sämtliche Einleitungen erfolgen unter Berücksichtigung der technischen Regelwerke und Vorgaben des zuständigen Entsorgungsbetriebs.
Die durch die Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich ermöglichen Abfallmengen und -typen, die im Rahmen der regulären kommunalen Abfallentsorgung erfasst und entsorgt werden können. Für gefährliche oder besondere Abfälle aus gewerblichen Nutzungen erfolgt eine Trennung, die den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben entspricht.
Maßnahmen zur Minimierung von Abfallmengen sowie zur schadlosen Ableitung von Abwässern ergeben sich aus den gesetzlichen Vorgaben und sind im Rahmen der späteren Bauausführung zu beachten.

3.14. ERHALTUNG BESTMÖGLICHER LUFTQUALITÄT

Die Luftqualität im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 hängt wesentlich vom innerstädtischen Verkehr und diffusen Emissionen aus bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen ab. Durch die Lage des Geltungsbereiches ist von einer typischen städtischen Hintergrundbelastung auszugehen. Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid oder Feinstaub sind als Konsequenz der Aufstellung des Bebauungsplans nicht angezeigt.
Die Festsetzung von Urbanen Gebieten und Gewerbegebieten auf bislang unbebauten Flächen kann zusätzliche verkehrliche und betriebliche Emissionen bedingen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität sind hier jedoch nicht zu erwarten, zumal Neubauten den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes unterliegen (emissionsarme Heizsysteme, energieeffiziente Bauweise).
Die vorhandenen und langfristig zu erhaltenden Grün- und Freiflächen (etwa Uferbereiche des Ems-Jade-Kanals und Pumpwerkpark) tragen lokal zur Verbesserung des Mikroklimas bei und unterstützen eine lokale Durchmischung und Abführung von Luftschadstoffen.

3.15. WECHSELWIRKUNGEN

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. Die Umweltschutzgüter Boden und Wasser und die Nutzungsintensität der Flächen prägen den Lebensraum für Pflanzen, Tiere, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der vorangegangenen Kapitel decken Wechselbeziehungen bereits implizit ab. Es sind keine ergänzenden Betrachtungen erforderlich.

3.16. ANFÄLLIGKEIT DES VORHABENS FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

Im Plangebiet liegen keine besonderen Gefährdungspotenziale durch Störfallbetriebe oder andere Anlagen vor, die schwere Unfälle im Sinne der Störfall-Verordnung bedingen könnten. Überdies liegt das Gebiet nicht in ausgewiesenen Hochwasser- oder Überschwemmungsbereichen.
Naturgefahren (etwa Sturm, Starkregen oder Hitzeereignisse) sind zwar im gesamten Stadtgebiet möglich. Die Wahrscheinlichkeit für entsprechende Vorkommnisse liegt jedoch in einem für die Region üblichen Rahmen. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens ist vor diesem Hintergrund nicht angezeigt, zumal die bauleitplanerisch vorbereiteten Nutzungen keine spezifischen Risiken aufweisen, die das allgemeine städtische Niveau überschreiten.

3.17. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Der Bebauungsplan Nr. 228 dient der Innenentwicklung. Sie trägt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Die geplanten Festsetzungen sorgen für den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Nutzungen.

Durch Allgemeine Wohngebiete, Urbane Gebiete und Gewerbegebiete wird eine kompakte bauliche Struktur ermöglicht, so dass bereits versiegelte Flächen effizient genutzt werden können. Eine Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen erfolgt ausschließlich in dem notwendigen Maß. Darüber hinaus werden durch die Umgestaltung der ehemaligen und nicht mehr genutzten Bahngleise Flächen wieder nutzbar gemacht, die im Bestand durch Sukzessionsprozesse unzugänglich wurden. Die Planung unterstützt demzufolge die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Sie entspricht den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3.18. KLIMASCHUTZ (GLOBALER ASPEKT DER KLIMABETRACHTUNG / KLIMASCHUTZKLAUSEL)

Die Planungen des Bebauungsplans Nr. 228 berücksichtigen die Ziele des globalen Klimaschutzes und folgen damit den Vorgaben von § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB. Vorhandene innerstädtische Strukturen (v.a. Siedlungs- und Gewerbeflächen) werden gesichert und weiterentwickelt. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch und damit verbundene Treibhausgasemissionen können dadurch vermieden bzw. auf das notwendige Maß verringert werden. Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes finden bei Neubauten Berücksichtigung. Sie bieten Potenziale zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere durch Photovoltaik. Aufgrund der kompakten Struktur und der guten Erreichbarkeit des Gebiets werden kurze Wege gefördert. Verkehrsbedingt entstehende Emissionen können auf diese Weise geringgehalten werden.

3.19. KUMULATION

Im Geltungsbereich bestehen bereits Bauleitpläne (etwa Bebauungsplan Nr. 40 inkl. Änderungen und Bebauungsplan Nr. 146). Ihre Festsetzungen sind auf die hier vorliegende Planung und gewerbliche Entwicklungen südlich des Ems-Jade-Kanals abgestimmt. Es ergeben sich keine summativen Effekte, die zu einer Verstärkung von Umweltauswirkungen insgesamt führen würden. Die zu erwartenden Wirkungen bewegen sich im Rahmen der bestehenden innerstädtischen Vorprägung. Erhebliche kumulative Auswirkungen sind nicht angezeigt.

4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

4.1. PFLANZGEBOTE (AUSGLEICHSMASSNAHMEN)

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind u.a. Straßenbäume zu pflanzen. Diese dienen vorrangig einer Belebung und Gliederung des Straßenraumes und werden nicht als Kompensationsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung berücksichtigt. Ggf. können die Straßenbaumpflanzungen als Ersatzpflanzungen gemäß städtischer Baumschutzsatzung anerkannt werden. Dafür sind mindestens folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Es sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme standortgerechter Laubbäume (s. Pflanzliste) zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16/18 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm betragen.
- Die Pflanzgrube / das Pflanzbeet hat eine Mindestgröße von 15 m³ mit einer unbefestigten Vegetationsfläche von mindestens 4 - 6 m² aufzuweisen und ist so herzustellen, dass dauerhaft eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gewährleistet ist. Es sind die Empfehlungen der FLL (2010) zu beachten.
- Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Nachpflanzungen gleicher Qualität zu ersetzen.

- Die Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum sind der Abteilung Stadtgrün der technischen Betriebe Wilhelmshavens zu melden. Die Bäume werden in das städtische Baumkataster aufgenommen.

4.2. PFLANZBINDUNGEN

Zur Erfüllung der Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dürfen nur die in Tabelle 6 aufgeführten, standortgerechten Gehölze verwendet werden.

Tabelle 6: Pflanzliste

Pflanzliste: Bäume			**Sträucher**		
Acer campestre	m	Feld-Ahorn	*Corylus avellana*	n	Hasel
Acer platanoides	g	Spitz-Ahorn	*Crataegus laevigata*	n	Zweigriffliger Weißdorn
Acer pseudoplatanus	g	Berg-Ahorn	*Crataegus monogyna*	n	Eingriffliger Weißdorn
Alnus glutinosa	m	Schwarz-Erle	*Euonymus europaeus*	n	Pfaffenhütchen
Betula pendula	m	Sand-Birke	*Frangula alnus*	n	Faulbaum
Betula pubescens	m	Moor-Birke	*Prunus spinosa*	n	Schlehe
Carpinus betulus	m	Hainbuche	*Ribes rubrum*	k	Rote Johannesbeere
Fraxinus excelsior	g	Esche	*Rosa canina*	k	Hecken-Rose
Malus sylvestris	m	Wild-Apfel	*Rosa corymbifera*	k	Busch-Rose
Populus alba	g	Silber-Pappel	*Rosa rubiginosa*	k	Wein-Rose
Populus nigra	g	Schwarz-Pappel	*Salix aurita*	n	Ohrweide
Populus tremula	g	Zitter-Pappel	*Salix caprea*	n	Salweide
Prunus avium	m	Vogel-Kirsche	*Salix cinerea*	n	Grauweide
Pyrus pyraster	m	Wild-Birne	*Salix fragilis*	n	Bruchweide
Quercus robur	g	Stiel-Eiche	*Salix pentandra*	n	Lorbeerweide
Salix alba	g	Silber-Weide	*Salix purpurea*	n	Purpurweide
Sorbus aucuparia	m	Eberesche	*Salix triandra*	n	Mandelweide
Ulmus glabra	g	Berg-Ulme	*Salix viminalis*	n	Korbweide
Ulmus laevis	g	Flatter-Ulme	*Sambucus nigra*	n	Schwarzer Holunder
Ulmus minor	g	Feld-Ulme	*Viburnum opulus*	n	Schneeball
Obstbäume (Hochstämme); alte lokale Sorten					

Abkürzungen: g = großkronige/hochwüchsige Bäume; m = mittel-bzw. kleinkronige/mittelgroße bzw. kleinwüchsige Bäume; n = mittel- bis großwüchsige Sträucher; k = kleinwüchsige Sträucher

(Hinweis Nr. 8 in der Planzeichnung)

4.3. MINDERUNGSMASSNAHMEN

Die nachfolgend genannten Minderungsmaßnahmen finden sich anteilig in der Planzeichnung als textliche Festsetzung. Derartige Minderungsmaßnahmen sind mit einem grauen Kasten gekennzeichnet. Es werden Verweise zur jeweiligen Nummer in der Planzeichnung gegeben.

4.3.1 Schutzgut Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung neuer Wohngebäude bzw. der baulichen Änderung oder Erweiterung bestehen der Gebäude sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der baulichen Situation nicht umgesetzt werden können, sind passive Maßnahmen erforderlich. Unter passive Schallschutzmaßnahmen fällt, neben einer

ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, etc.) auch eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung. Detaillierte Informationen hierzu finden sich in Teil I der Begründung zu dem hier gegenständigen Bebauungsplan.

Lüftungseinrichtungen

Gemäß VDI 2719 sind bei einem Mittelungspegel nachts von über 50 dB(A) in jeder Wohnung die Schlafräume bzw. zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Für Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, ist ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zur Stoßlüftung zulässig. Detaillierte Informationen hierzu finden sich in Teil I der Begründung zu dem hier gegenständigen Bebauungsplan.

Außenwohnbereiche

An Außenwohnbereichen, für die gemäß den Anhängen 26 bis 87 sowie 103 bis 162 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 2024-009 (2024-009-t4) Überschreitungen der schalltechnischen Beurteilungsmaßstäbe festgestellt wurden, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Detaillierte Informationen hierzu finden sich in Teil I der Begründung zu dem hier gegenständigen Bebauungsplan.

4.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, die biologische Vielfalt und Artenschutz

Der **Vorgartenbereich** zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefront ist überwiegend gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

Je angefangene 100 qm unversiegelter Freifläche ist **ein standortgerechter, heimischer Laubbaum** (siehe Pflanzliste) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe **zu pflanzen**, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Zum **Erhalt von urbaner grüner Infrastruktur** dürfen die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten zu erhaltenden Bäume nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkungen ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde gem. § 31 (1) BauGB zulassen, wenn der Baum biologisch abgängig ist. In diesem Fall sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zur **Entwicklung von urbaner grüner Infrastruktur** sind die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Es sind für die Anpflanzung standortheimische Laubbäume (siehe Pflanzliste) mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu verwenden. Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort kann bis zu 2,0m abgewichen werden.

Die **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“** ist als Grünfläche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei allen **Bauten mit einem Flachdach oder flachgeneigten Dach** mit einer Dachneigung von mindestens 2° weniger als 20°, sowie einer Dachgröße ab 10 qm ist die Dachfläche mindestens als extensiv begrünte Fläche auszubilden und zu unterhalten. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Ausgenommen sind Flächen, die für technische Anlagen,

die Brandschutzeinrichtungen, Belichtung, die Be- und Entlüftung, Dachterrassen oder Zugänge erforderlich sind. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden, die Wirkungsweise der Dachbegrünung ist dabei sicherzustellen.

4.3.3 Schutzgut Boden

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche
Die zulässige Versiegelung der im Geltungsbereich vorkommenden Flächen wird durch das **Maß der baulichen Nutzung** und die **überbaubare Grundstücksfläche** geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen allgemeinen Wohngebieten, allen urbanen Gebieten, allen Gewerbegebieten, dem Sondergebiet für alle Flächen für den Gemeinbedarf und für die Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Abwasserpumpwerk durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die genaue Festsetzung der GRZ ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im MU, inklusive aller Nebenanlagen, auf eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens
Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten so zu beseitigen, dass mindestens die natürliche Versickerungsleistung für Niederschlagswasser wiederhergestellt wird (z.B. durch Tiefenlockerung). Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Trennung von Ober- und Unterboden
Bei allen Baumaßnahmen ist Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und zu lagern sowie
vorrangig einer Wiederverwendung (z.B. auf den Baugrundstücken) zuzuführen. Bei Geländemodellierungen ist der Oberboden vorher schonend abzutragen und gesichert zu lagern. Eine Durchmischung
mit dem anstehenden Mineralboden ist nicht zulässig

4.4. HINWEISE ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Die nachfolgend genannten Hinweise finden sich anteilig in der Planzeichnung. Hinweise aus der Planzeichnung sind mit einem grauen Kasten gekennzeichnet. Es werden Verweise zur jeweiligen Nummer in der Planzeichnung gegeben.

4.4.1 Schutzgut Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Immissionsschutz – Licht

Es sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2012) zu beachten und umzusetzen.

Immissionsschutz – Schall

Aktive Schallschutzmaßnahem, beispielsweise durch Wände oder Wälle, sind passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Unter passive Schallschutzmaßnahmen fällt, neben einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, etc.) auch eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung.

4.4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, die biologische Vielfalt und Artenschutz

Gesetzlich geschützte Biotoptypen

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz dürfen nur mit einer Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde beeinträchtigt oder beseitigt werden.

Baumschutzsatzung

Es sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone zzgl. Mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen zu bewahren. Bei Betroffenheit von Bäumen, welche unter die Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung fallen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu stellen.

Baumentwicklung

Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 6,0 qm von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.

Freiflächen-, Vegetations- Biotop- und Artenschutz

Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen, zu bewahren. Einzuhalten und umzusetzen sind ferner die Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Sofern im Zuge der Bautätigkeit Schnittmaßnahmen an Gehölzen notwendig werden ist die ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten.

(siehe zudem Kapitel 4.5)

4.4.3 Schutzgut Boden

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich zwei denkmalgeschützte Gruppen baulicher Anlagen (gemäß §3 Abs. 3 S. 1 NDSchG (Denkmalatlas Niedersachsen, Objekt-ID: 16797235-4f04-4577-8d90-8778d596cf3f und Objekt-ID: 7335659f-903f-4932-b6d0-b32564a3ca83)). Sowie zwei bauliche Einzeldenkmäler (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG (Denkmalatlas Niedersachsen, Objekt-ID: 197e3013-8669-40c4-a3ae-a5bd514b1dbd und Objekt ID: f86c14ff-e8d5-4c03-8485-ceb77a263274)).
Bauliche Maßnahmen und Veränderungen in der Umgebung bedürfen gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Im Plangebiet befinden sich außerdem gem. §4NDSchG eingetragene Bodendenkmäler (zwei ehemalige Deichzüge FStNr. 28 / FStNr. 29 und eine Wurt FStNr. 40). Diese unterliegen den Schutzbestimmungen des NDSchG. Gem. § 10 NDSchG ist bei baulichen Eingriffen in die Denkmale eine Genehmigung notwendig. Bei einer möglichen Neubebauung im Umfeld der Baudenkmale ist der Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG zu beachten. Die notwendige Abstimmung und Beratung erfolgt über die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

Sollten bei anstehenden Bauvorhaben Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde, Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, zu benachrichtigen. Eventuell anfallender kontaminierter Bodenaushub ist nachweisbar, fachgerecht zu entsorgen.

Kampfmittel

Die vorliegenden Luftbilder (Stand: 19.02.2025) können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.
Kampfmittelverdachtsflächen und bombardierte Flächen sollten vor Bodeneingriffen durch eine Kampfmittelräumfirma überprüft werden. Kampfmittelverdachtsflächen wurden im Rahmen der Luftbildauswertung ausgewiesen, da Kriegseinwirkungen wie bspw. Flakstellungen, Bodenkämpfe, Schützenlöcher oder Splittergräben erkannt wurden. Hier ist mit im Boden verbliebenen Kampfmitteln (bis ca. 2,0 m unter Geländeoberkante 1945) zu rechnen. Bombentrichter wurden oftmals für die Entsorgung von Kriegsmaterial / Munition genutzt. Zudem können BVP bei starker Bombardierung durch den Bodenauswurf luftbildsichtig möglicherweise nicht erkannt werden. Gegebenenfalls kann eine Erkundung bis in größere Tiefen (≥ 5,0 m unter Geländeoberkante 1945) erforderlich werden.

Bodenschutz / Einsatz von Bodenmaterialien

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die DIN-Normen 18915:2018-06, 19731: 1998-05 und 19639:2019-09 anzuwenden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit Eingriffen in oder Auswirkungen auf den Boden sowie bei Verbringung und/oder Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist eine Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, Untere Bodenschutzbehörde Wilhelmshaven, hinsichtlich eines Bodenmanagements, eines (Erd-)Massenkonzeptes sowie des Einsatzes von Bodenmaterialien der LAGA Klassifizierung im Bebauungsplangebiet erforderlich.

Umgang mit sulfatsauren Böden

Bodeneingriffen bzw. Bodenaushub tiefer als 2 m unter Gelände können etwaige sulfatsaure Bödentangieren. Es sind die Maßgaben der Geofakten 24 (LBEG 2018) und 25 (LBEG 2010) zu berücksichtigen. In Verdachtsfällen werden Abstimmungen mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

4.4.4 Schutzgut Wasser

Gewässer

Bei dem Gewässerabschnitt des Ems-Jade-Kanals handelt es sich gemäß der Anlage 3 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) um ein Gewässer I. Ordnung für Entscheidungen und Regelungen zu der Thematik der Gewässerunterhaltung bei Gewässern erster Ordnung ist gemäß § 1 der Verordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Wasserrechts (ZustVO-Wasser) der Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) zuständig.

Gewässerschutz

Gemäß § 61 BNatSchG sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts besonders zu schützen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Maßnahmen zu treffen, die eine Beeinträchtigung von oberirdischen und unterirdischen Gewässern vermeiden. Insbesondere sind bauliche Anlagen, Versiegelungen und Einleitungen so zu gestalten, dass die natürliche Funktion der Gewässer, ihre ökologische Durchgängigkeit sowie ihre Bedeutung

für den Biotopverbund erhalten bleiben. Bei Planung und Ausführung sind die Anforderungen des Gewässerschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz und BNatSchG zu berücksichtigen.
Gewässerverlegung oder Beseitigung bzw. sonstige Ausbaumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Planfeststellung (§ 68 WHG) durch die zuständige Behörde. Es sind Rückhaltemaßnahmen und in Abhängigkeit von der Art der Flächennutzung Abwasservorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen.

Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Oberflächengewässer oder den Untergrund ist in Abhängigkeit von Art und Umfang der Flächennutzung eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es sind Rückhaltemaßnahmen und in Abhängigkeit von der Flächennutzung Abwasservorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet schluffig-toniger Boden vorhanden ist. Dieser Boden hat aufgrund seines Kf-Wertes kein gut durchlässiges Bodengefüge. Ein Verrieseln und Versickern von Niederschlagswasser ist bei diesen Bodenarten nicht möglich.

4.5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

Um eine Tötung von Individuen sicher ausschließen zu können, müssen bauliche Maßnahmen wie Baufeldräumung und Baufeldfreimachung auf bislang unbebauten Flächen (z.B. Fläche westlich der Rüderstraße) außerhalb der Brutzeit (1. März bis 15. Juli eines Jahres) durchgeführt werden (sog. Bauzeitenregelung). Auf diese Weise wird der Verbotstatbestand Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt.
Mit dem geplanten Vorhaben gehen keine wesentlichen Änderungen in der Nutzungsintensität des Plangebietes einher. Störungen, die die bestehenden Wirkungen des Stadtlebens (wohnbauliche und gewerbliche Nutzung) in einem für das Schutzgut planungsrelevanten Maße verstärken könnten, sind nicht anzunehmen. Auswirkungen, die aus der geplanten Folgenutzung resultieren und zu etwa einer Habitateignungsabnahme im Sinne von GARNIEL & MIERWALD (2010) für störungsempfindliche Arten führen, treten nicht auf. Der Verbotstatbestand Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht angezeigt.
Auf bislang unbebauten Teilflächen des Geltungsbereiches, die zukünftig versiegelt bzw. überprägt werden, ist ein Verlust der Brutstätte zu erwarten. Beispielhaft ist die Fläche westlich der Rüderstraße zu erwähnen. Hier hat sich ein flächiges Sukzessionsgebüsch verzahnt mit Ruderal- und Röhrichtvegetation entwickelt. Die Fläche fungiert als Bruthabitat für verschiedene ubiquitäre Brutvögel. Auf der Fläche selbst werden die betroffenen Paare ihre Brutstätten vorhabenbedingt verlieren. Es handelt sich jedoch um ungefährdete und anpassungsfähige Arten. Sie werden Ausweichhabitate im Umfeld finden. Die betroffenen Arten profitieren von den Ausgleichsmaßnahmen, die gem. der aufzustellenden Eingriffsbilanz erforderlich werden (s. Kapitel 5). Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte dieser Paare bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Der Verbotstatbestand Beschädigung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist damit nicht angezeigt.

4.6. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

#offen: Die Flächen der Gemarkung #, Flur #, Flurstücke # (# ha), # (# ha) sowie # (# ha) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 228. Die Flächen befinden sich innerhalb des städtischen Kompensationsflächenareals „#“. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft umgesetzt.

5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ

Durch § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht geregelt. Sind nach § 18 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt das Verhältnis von Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Bauleitplanung im Hinblick auf die Abwägung. Dabei ist nach § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 14 BNatSchG) zu berücksichtigen. Dieses wird durch § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB modifiziert, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 „Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten mit innerstädtischen Dichtewerten wie auch städtischer Wohnqualität und Gewerbegebieten geschaffen. Zudem sollen die historischen baukulturellen Qualitäten gesichert werden. Zum Ems-Jade-Kanal sollen Gewerbegebiete mit erlebbarer Wasserkante als Übergang zu den südlich des Kanals angesiedelten Gewerbebetrieben entwickelt werden.
Die vorhandenen Bäume, welche den Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, wurden nicht in der Bilanzierung berücksichtigt. Deren Ersatz ist gemäß Baumschutzsatzung zu erbringen (Vermeidung von Mehrfachkompensation) und wird im Rahmen der erforderlichen Genehmigungen verbindlich geregelt.

5.1. BIOTOPE UND BÄUME

5.1.1 Methodik

Die Eingriffsbilanz wurde nach den Maßgaben der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (NST 2013) aufgestellt. Das Bilanzierungsmodell ermittelt in einem rechnerischen Ansatz die einzelnen Wertigkeiten der Flächen innerhalb eines Betrachtungsraumes im Bestand und stellt sie den jeweiligen Wertigkeiten des geplanten Zustandes nach Realisierung des Vorhabens gegenüber. Grundlage dieser flächigen Bilanzierung ist die Biotoptypenerfassung aus dem Jahre 2025. Jeder Erfassungseinheit wurde in der Arbeitshilfe ein Wert (sog. Wertfaktor) auf einer sechsstufigen Skala zugewiesen. Die Werte entsprechen weitgehend der Einstufung nach DRACHENFELS (2024). Da die Biotopwertstufen aktueller sind als die Zuordnungen des NST (2013), finden die Wertigkeiten gem. DRACHENFELS (2024) Berücksichtigung.
Der Bebauungsplan Nr. 228 bereitet in vielen Teilen des Geltungsbereiches keine veränderten Folgenutzungen vor, sondern steckt durch Ausweisungen gem. BauNVO die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für bestehende Nutzungen. Eine Eingriffsbilanz wird ausschließlich für diejenigen Teile des Geltungsbereiches aufgestellt, in denen durch die Darstellungen in der Planzeichnungen Änderungen gegenüber der Bestandssituation auftreten werden. Die folgende Abbildung 8 verdeutlicht, in welchen Teilen des Geltungsbereiches Änderungen auftreten werden. Es handelt sich um die bislang unbebauten Areale westlich der Rüderstraße, in denen die Ausweisung von Urbanen Gebieten und Gewerbegebieten geplant ist. Ergänzend

erfolgt eine Ausweisung von Gewerbegebieten südlich des Kanalwegs. Weiterhin werden Entwicklungsmöglichkeiten für eine bauliche Erweiterung im Pumpwerkpark geschaffen. Der ehemalige Schienenweg wird in einen Radweg umgewandelt. Mit den genannten Ausweisungen gehen Veränderungen der bestehenden Biotoptypen einher. Diese werden nachfolgend bilanziert.

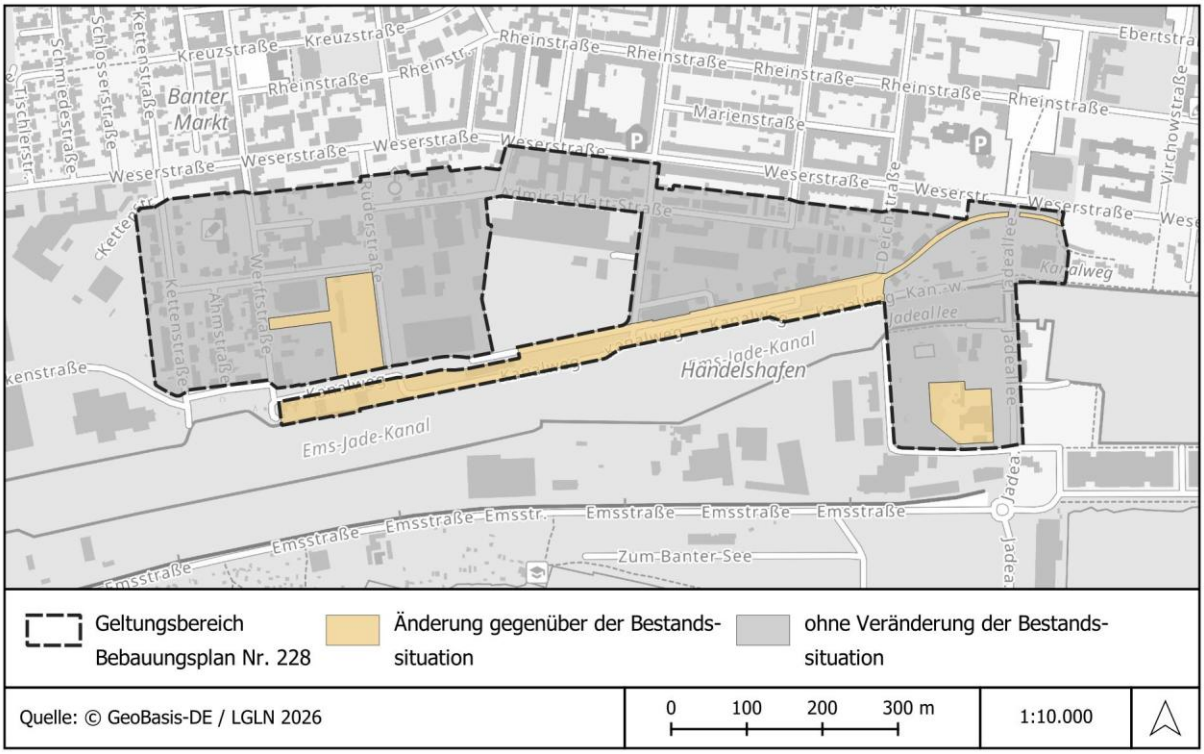


Abbildung 8: Teile des Geltungsbereiches, in denen aufgrund der Darstellungen in der Planzeichnung Änderungen gegenüber der bestehenden Nutzung auftreten werden

Für jede Erfassungseinheit liegen in Bestand und Planung abgegrenzte Flächen vor. Der Flächenwert je Erfassungseinheit ergibt sich aus einer Multiplikation von Fläche (vorliegend in Quadratmetern) und Wertfaktor. Der auf diese Weise ermittelte Wert einer Fläche wird in Werteinheiten (WE) ausgedrückt. Es wird anschließend die Differenz für die Flächenwerte von Bestandssituation und zukünftigem Zustand gebildet. Die Differenz repräsentiert den rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf.
Für die Ermittlung der Wertigkeit des Zielzustandes wurden je angedachter Folgenutzung gleichermaßen die Wertstufen gem. DRACHENFELS (2024) herangezogen (s. Tabelle 7).

Tabelle 7: Zugeordnete Biotoptypen und Wertstufen für den angedachten Zielzustand im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 (eingriffswirksamer Bereich)

	Zugeordneter Biotoptyp gem. DRACHENFELS (2024)		
Folgenutzung gem. Planz.	Code	Langform od. Beschreibung	Wertfaktor
Flächen für den Gemeinbedarf	ONH/ONZ	Erweiterung Pumpwerkpark	0,4
Gewerbegebiete	OGG	Gewerbegebiete	0,2 (GRZ = 0,8)
Urbane Gebiete	OE/PH	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Hausgärten	0,4 (GRZ = 0,6)
Verkehrsflächen	OVS	Straße	0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	OVP	Parkstreifen Wertfstraße	0
	OVS/GRA	Radweg ehem. Schienenweg/Kanal	0,5
Wasserflächen	FKG/UHM	Großer Kanal (angrenzender Ruderalsaum)	3
Öffentliche Grünfläche	GRA	Artenarmer Scherrasen	1

5.1.2 Eingriffsbilanz

Eingriff

Biotope

Die Ergebnisse der rechnerischen Bilanz ergeben sich aus den Darstellungen der Tabelle 8. Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 228 entsteht unter Berücksichtigung der sich ändernden Biotopwerte ein **Wertverlust von 29.210 Werteinheiten**.

Einzelbäume

Darüber hinaus sind gem. der städtischen Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen für die Entfernung von gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen erforderlich. Vor deren Entfernung ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung beim Amt für Umweltschutz und Bauordnung zu stellen.

Ausgleich

Der durch den Bebauungsplan Nr. 228 vorbereitete Wertverlust kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese werden in Kapitel 5.6 erörtert.

5.2. BODEN

Keine eigenständige Eingriffsbilanz über den Biotopwertausgleich (s. Kapitel 5.1) erforderlich.

5.3. WASSER

Keine eigenständige Eingriffsbilanz über den Biotopwertausgleich (s. Kapitel 5.1) erforderlich.

5.4. KLIMA/LUFT

Keine eigenständige Eingriffsbilanz über den Biotopwertausgleich (s. Kapitel 5.1) erforderlich.

5.5. LANDSCHAFT

Keine eigenständige Eingriffsbilanz über den Biotopwertausgleich (s. Kapitel 5.1) erforderlich.

Tabelle 8: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 (WF = Wertfaktor)

	Bestand				Planung			Differenz
Folgenutzung	**Biotoptyp**	**WF Bestand**	**Fläche [m²]**	**Werteinheiten Bestand**	**Folgenutzung gem. Planzeichnung**	**WF Ziel**	**Werteinheiten Zielzustand**	**Werteinheiten Delta**
Flächen für den Gemeinbedarf	Alter Landschaftspark (PAL)	3	1072	3215	Flächen für den Gemeinbedarf	0,4	429	-2786
Flächen für den Gemeinbedarf	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	3	116	347	Flächen für den Gemeinbedarf	0,4	46	-301
Flächen für den Gemeinbedarf	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)	3	98	293	Flächen für den Gemeinbedarf	0,4	39	-254
Flächen für den Gemeinbedarf	Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ/PH)	1	562	562	Flächen für den Gemeinbedarf	0,4	225	-337
Flächen für den Gemeinbedarf	Sonstiges historisches Gebäude (ONH/ONZ)	0	3945	0	Flächen für den Gemeinbedarf	0,4	1578	1578
Gewerbegebiete	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OFZ/OSM)	0	819	0	Gewerbegebiete	0,2	164	164
Gewerbegebiete	Gewerbegebiet (OGG)	0	1311	0	Gewerbegebiete	0,2	262	262
Gewerbegebiete	Gewerbegebiet (OGG/OFL)	0	1338	0	Gewerbegebiete	0,2	268	268
Gewerbegebiete	Gewerbegebiet (OGG/PH)	1	4468	4469	Gewerbegebiete	0,2	894	-3575
Gewerbegebiete	Rubus-/Lianengestrüpp (BRR)	3	97	291	Gewerbegebiete	0,2	19	-272
Gewerbegebiete	Schilf-Landröhricht (NRS)	5	224	1121	Gewerbegebiete	0,2	45	-1076
Gewerbegebiete	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)	3	318	950	Gewerbegebiete	0,2	64	-886
Gewerbegebiete	Sonstiges Bauwerk (OYS/OFZ)	0	104	0	Gewerbegebiete	0,2	21	21
Gewerbegebiete	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)	3	1704	5112	Gewerbegebiete	0,2	341	-4771
Urbane Gebiete	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OFZ/OSM)	0	852	0	Urbane Gebiete	0,4	341	341
Urbane Gebiete	Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL/PHG)	2	1159	2318	Urbane Gebiete	0,4	464	-1854
Urbane Gebiete	Rubus-/Lianengestrüpp (BRR)	3	143	430	Urbane Gebiete	0,4	57	-373
Urbane Gebiete	Schilf-Landröhricht (NRS)	5	26	131	Urbane Gebiete	0,4	10	-121
Urbane Gebiete	Sonstiges Bauwerk (OYS/OFZ)	0	509	0	Urbane Gebiete	0,4	204	204
Urbane Gebiete	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)	3	3270	9810	Urbane Gebiete	0,4	1308	-8502
Urbane Gebiete	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OED/PH)	1	263	263	Urbane Gebiete	0,4	105	-158
Verkehrsflächen	Baustelle (OX)	0	84	0	Verkehrsflächen	0	0	0
Verkehrsflächen	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM/BRS)	3	336	1008	Verkehrsflächen	0	0	-1008
Verkehrsflächen	Parkplatz (OVP)	0	437	0	Verkehrsflächen	0	0	0

	Bestand				Planung			Differenz
Folgenutzung	**Biotoptyp**	**WF Bestand**	**Fläche [m²]**	**Werteinheiten Bestand**	**Folgenutzung gem. Planzeichnung**	**WF Ziel**	**Werteinheiten Zielzustand**	**Werteinheiten Delta**
Verkehrsflächen	Straße (OVS)	0	4899	0	Verkehrsflächen	0	0	0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Baustelle (OX)	0	818	0	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,5	409	409
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OFZ)	0	91	0	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,5	46	46
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Gleisanlage (OVEb/OFZ/BRR)	3	400	1198	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,5	200	-998
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	184	551	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,5	92	-459
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM/BRS)	3	415	1248	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,5	208	-1040
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Parkplatz (OVP)	0	22	0	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0	0	0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Rubus-/Lianengestrüpp (BRR)	3	1048	3146	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,5	524	-2622
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Ruderalflur (UR/UHM)	3	23	69	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,5	12	-57
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Ruderalflur (UR/UHM/BRS)	3	516	1548	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,5	258	-1290
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS/UHM)	3	92	274	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,5	46	-228
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Straße (OVS)	0	5480	0	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,5	2740	2740
Wasserfllächen	Gewerbegebiet (OGG/PH)	1	110	110	Wasserfllächen	3	330	220
Wasserfllächen	Großer Kanal (FKG)	2	119	237	Wasserfllächen	3	357	120
Wasserfllächen	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	1547	4640	Wasserfllächen	3	4641	1
Öffentliche Grünflächen	Baustelle (OX)	0	1340	0	Öffentliche Grünflächen	1	1340	1340
Öffentliche Grünflächen	Gleisanlage (OVEb/OFZ/BRR)	3	537	1610	Öffentliche Grünflächen	1	537	-1073
Öffentliche Grünflächen	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM/BRS)	3	1275	3824	Öffentliche Grünflächen	1	1275	-2549
Öffentliche Grünflächen	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS/UHM)	3	249	747	Öffentliche Grünflächen	1	249	-498
Öffentliche Grünflächen	Straße (OVS)	0	164	0	Öffentliche Grünflächen	1	164	164
			42584	**49522**			**20312**	**-29210**

5.6. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Das Defizit von **29.210 Werteinheiten** wird auf externen Kompensationsflächen im Bereich des städtischen Kompensationsflächenareals #Standort in einer Größe von insgesamt #Flächengröße m² planungsrechtlich gesichert (vgl. Tabelle 9). Die Flächen werden verbindlich festgesetzt (§ #NrTxtFS der textlichen Festsetzungen). Die Lage des Kompensationsflächenareals im Stadtgebiet Wilhelmshavens ergibt sich aus den Darstellungen von Abbildung 9.

Tabelle 9: Planungsrechtlich gebundene externe naturschutzrechtliche Kompensationsflächen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [ha]	Auswertung um Werteinheiten
#offen	#offen	#offen	#offen	#offen
		Gesamt	**#offen**	**#offen**

#offen

Abbildung 9: Lage des Kompensationsflächenareals im Raum

5.7. ZUSAMMENFASSENDE BILANZ

Die nachfolgende Tabelle 10 fasst Bestand, Verlust und Zuwachs von Werteinheiten im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 zusammen. Der durch den Bauleitplan vorbereitete Wertverlust kann demzufolge ausgeglichen werden.

Tabelle 10: Zusammenfassende Bilanz Eingriff/Ausgleich

Eingriff/Bestandserhalt	Nutzungen	Typ	Werteinheiten (WE)
Bestandserhalt ohne Veränderung der Nutzungen im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228	Allgemeine Wohngebiete	Werterhalt im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 gem. Abbildung 8	ohne Veränderung
	Urbane Gebiete		
	Gewerbeflächen		
	Verkehrsflächen		
Eingriffswirksame Bereiche im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228	Flächen für den Allgemeinbedarf	Wertverlust im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 228 gem. Abbildung 8	**-2.100 WE** (5.793 m²)
	Gewerbeflächen		**-9.865 WE** (10.383 m²)
	Urbane Gebiete		**-10.463 WE** (6.222 m²)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		**-3.499 WE** (9.089 m²)
	Verkehrsflächen		**-1.008 WE** (5.756 m²)
	Wasserflächen		**+341 WE** (1.776 m²)
	Öffentliche Grünflächen		**-2.616 WE** (3.565 m²)

Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches	außerhalb	Wertzuwachs (externe Kompensationsflächen)	#offen
Gesamtbilanz		**Summe**	#offen

6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen der Abwägung wurden verschiedene anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. Hierzu zählen Standort-, Gestaltungs- und Nutzungsalternativen sowie die Nullvariante. Aussagen zur Nullvariante finden sich in Kapitel 7.2. Mit Blick auf etwaige Nutzungsalternativen ist festzuhalten, dass aufgrund des anhaltenden Strukturwandels und des Rückgangs hafenaffiner Gewerbebetriebe die ursprüngliche Planung heute ungenutzte Brachflächen und städtebauliche Missstände hinterlässt. Angesichts dieser Entwicklung erscheint ein grundlegendes Umdenken weg von reiner Industrie- und Schwerlastnutzung hin zu einem moderneren Konzept sinnvoll. In der zentralen Lage des Gebiets bietet sich die Chance, durch eine nachhaltige Mischung aus Wohnen, Bildung, Freizeit und Grünflächen eine deutlich sinnvollere und lebendigere Quartiersstruktur zu schaffen. Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ergab demzufolge, dass die gewählte und hier gegenständige Planung unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielsetzungen und umweltfachlicher Belange die vorzugswürdige Option darstellt.

7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1. SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten nicht alle Bereiche des Plangebietes vollständig in Augenschein genommen werden. Die Betretung von Privatgrundstücken war nur in Einzelfällen möglich bzw. verhältnismäßig. Für diese Teilflächen stützt sich die Bewertung auf Beobachtungen aus der Distanz, Erkenntnisse aus dem Umfeld sowie Luftbilder und topografische Kartengrundlagen. Durch diese Rahmenbedingungen können im Einzelfall Unschärfen hinsichtlich der tatsächlichen Ausprägung einzelner Schutzgüter entstehen.

7.2. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung würde in denjenigen Teilen des Plangebietes, in denen kein Bebauungsplan existiert, weiterhin eine ungeordnete bauliche Nachverdichtung nach § 34 BauGB stattfinden. Hierdurch ließen sich die im Plangebiet aufkommenden Nutzungsarten nur bedingt steuern. Mittel- bis langfristig wäre daher mit einer Zunahme von Nutzungskonflikten zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Vorhaben zu rechnen. Das Erreichen städtebaulicher Zielsetzungen wäre deutlich erschwert. Zusätzliche Umweltauswirkungen können ebenfalls hieraus resultieren. So könnten Versiegelungsgrade durch Einzelvorhaben ohne übergeordnete Steuerung tendenziell höher ausfallen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ließen sich zudem nicht gebietsbezogen bündeln, was die ökologische Wirksamkeit mindern könnte. Darüber hinaus würde eine unkoordinierte bauliche Entwicklung das Risiko einer weiteren Zerfaserung des Ortsbildes erhöhen und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

7.3. MONITORING (GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN)

Für den Bebauungsplan ergibt sich aufgrund der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsbedarf, der durch festgesetzte Maßnahmen im Plangebiet bzw. auf externen Flächen gedeckt wird. Die Umsetzung dieser Maßnahmen unterliegt der Kontrolle im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren sowie der fachbehördlichen Überwachung.
Ein darüber hinausgehendes, gesondertes Monitoring ist nicht erforderlich. Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen wird im Zuge der behördlichen Kontrolle der Herstellung und Unterhaltung sichergestellt. Sollten sich im Einzelfall weitergehende Anforderungen ergeben, können diese durch die zuständigen Fachbehörden festgelegt werden.

7.4. BEWERTUNG DER BAULEITPLANUNG HINSICHTLICH DES INNERSTÄDTISCHEN BIOTOPVERBUNDES SOWIE DER GESAMTSTÄDTISCHEN GRÜNEN INFRASTRUKTUR UND BIODIVERSITÄT

Die Bauleitplanung betrifft überwiegend bereits versiegelte und genutzte Flächen, sodass keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des innerstädtischen Biotopverbundes entstehen. Durch die Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Grünstrukturen – insbesondere im Bereich des Pumpwerkparks und entlang des ehemaligen Schienenwegs – werden bestehende Verbundachsen funktional gestützt. Die Umwidmung der Bahntrasse zu einem Radweg bietet Potenzial für begleitende Grünstrukturen, die als lineare Trittsteinbiotope wirken können. Darüber hinaus werden Alleen und alleeartig ausgeprägte Gehölzbestände festgesetzt. Vorgesehene Festsetzungen zu Begrünung, Entsiegelung und naturnaher Gestaltung tragen zur Stärkung der gesamtstädtischen grünen Infrastruktur bei. Insgesamt unterstützt die Planung die kommunalen Ziele zur Förderung urbaner Biodiversität.

7.5. BEWERTUNG DER BAULEITPLANUNG HINSICHTLICH DER ZIELE DES KLIMAANPASSUNGSGESETZES

Die Bauleitplanung berücksichtigt die Ziele des Klimaanpassungsgesetzes, indem sie Maßnahmen zur Reduzierung von Hitzeinseln und zur Verbesserung des Mikroklimas ermöglicht. Vorgaben zu Grünflächen, Baumerhalt und Dach- bzw. Fassadenbegrünung tragen zur Temperaturregulation und Verschattung bei. Da der Geltungsbereich überwiegend Bestandsflächen umfasst, liegt der Schwerpunkt auf der ökologischen Optimierung statt zusätzlicher Belastungen. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur klimaresilienten Stadtentwicklung. Eine detailliertere Darstellung der Maßnahmen erfolgt in Teil 1 der Begründung in Kapitel 7.

7.6. BEWERTUNG DER BAULEITPLANUNG HINSICHTLICH DER EU-VERORDNUNG ZUR WIEDERHERSTELLUNG DER NATUR

Die Bauleitplanung unterstützt die Ziele der EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur, indem sie ökologische Aufwertungen in einem stark vorgeprägten innerstädtischen Raum ermöglicht. Maßnahmen wie Entsiegelung, naturnahe Grünflächen und die Förderung der Vegetation tragen zur Wiederherstellung urbaner Ökosysteme bei. Die Sicherung und Entwicklung von Grünzügen stärkt die ökologische Durchlässigkeit und verbessert Lebensraumqualitäten. Durch die Integration biodiversitätsfördernder Elemente wird ein Beitrag zur Erreichung der europäischen Wiederherstellungsziele geleistet.

8 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

BfG (Bundesanstalt für Gewässerkunde) (2026): Geoportal der BfG. Datenauszug für den Grundwasserkörper Jade Lockergestein links und das Oberflächengewässer Ems-Jade-Kanal.
https://geoportal.bafg.de/birt_viewer/frameset?__report=GW_WKSB_21P1.rptdesign&param_wasserkoerper=DEGB_DENI_4_2507&agreeToDisclaimer=true
https://geoportal.bafg.de/birt_viewer/frameset?__report=RW_WKSB_21P1.rptdesign&param_wasserkoerper=DERW_DENI_26003

Bütler, R.; Lachat, T.; Krumm, F.; Kraus, D.; Larrieu, L. (2025) Taschenführer der Baummikrohabitate – Beschreibung und Schwellenwerte für Feldaufnahmen in gemäßigten und mediterranen Wäldern. Birmensdorf: Eidg. Forschungsanstalt WSL. Zweite überarbeitete Ausgabe.

DIN (Deutsches Institut für Normung e.V.) 4109 (2018): Schallschutz im Hochbau, Beuth.

DIN (Deutsches Institut für Normung e.V.) 18005 (2023): Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Beuth.

DIN (Deutsches Institut für Normung e.V.) 18915 (2018): Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten. Berlin: DIN Media.

DIN (Deutsches Institut für Normung e.V.) 18920 (2014). Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Beuth.

DIN (Deutsches Institut für Normung e.V.) 19639 (2019): Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben. Berlin: DIN Media.

DIN (Deutsches Institut für Normung e.V.) 19731 (2023): Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut. Berlin: DIN Media.

Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021 (mit Korrekturen und Änderungen, Stand 01.03.2023).

Drachenfels, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2024.

FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Ausgabe 1999, Köln: FGSV Verlag.

FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) (2010): Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrat.

FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) (2017): ZTV-Baumpflege – Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege.

GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V.) 2020: GALK-Straßenbaumliste
https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/

Garve, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2004.

Garniel, A.; Mierwald, U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Ergebnis des Forschungs- und Entwicklungsvorhabens FE 02.286/2007/LRB „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf

die Avifauna". Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, redaktionelle Korrektur Stand Januar 2012.

HEWES (2026): Schalltechnische Untersuchung. B-Plan Nr. 228 „Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal" in Wilhelmshaven, Stand 22.09.2026

KRÜGER, T. & K. SANDKÜHLER (2022): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2022/2.

MU (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) (2022): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, Stand November 2021.

NLWKN (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) (2026): Umweltkarten Niedersachsen.
https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Natur&bgLayer=TopographieGrau

NST (Niedersächsischer Städtetag) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover.

LfD (Landesamt für Denkmalpflege Niedersachsen) (2026): Denkmalatlas Niedersachsen. *https://denkmalatlas.niedersachsen.de*

LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) (2010): Geofakten 25. Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten.

LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) (2018): Geofakten 24. Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten: Entstehung, Vorerkundung und Auswertungskarten.

LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) (2026): Niedersächsisches Bodeninformationssystem - NIBIS.
www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html.

LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) (2012): Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen

PLAN-WERKSTADT (2009): Radverkehrskonzept für die Stadt Wilhelmshaven

RYSLAVY, T.; H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHMER, P. SÜDBECK & C. SUDFELD (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung. Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112.

SCHULLER, D. (2005): Historische Analyse und Einschätzung bestehender Altlastrisiken für das Sanierungsgebiet ‚Westliche Südstadt' Wilhelmshaven

STADT WILHELMSHAVEN (2016): Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven (Lesefassung).

STADT WILHELMSHAVEN (2018): Landschaftsrahmenplan.

UMWELTPLANUNGKOOPMANN (2026): Stadt Wilhelmshaven Bebauungsplan Nr. 228 – Kartierbericht 2025 – Biotoptypen, Pflanzen der Roten Liste, Einzelbäume

VDI (Verein Deutscher Ingenieure) 2719 (1987): Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen.

9 ANHANG

Nicht vorhanden.

10 ANLAGEN

Bebauungsplan Nr. 228 – Kartierbericht 2025 – Biotoptypen, Pflanzen der Roten Liste und Bäume 2025 (UMWELTPLANUNGKOOPMANN 2026)