

Ausschuss für Planen und Bauen

29.09.2026

Öffentliche Sitzung

PRÄSENTATION BAULEITPLANUNG

(Nr.228 - Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal - (mit Örtlicher Bauvorschrift))

Vortrag: Ketterle Antonia

Begrüßung:

TOP 4.x Vorl.xx/2026

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

Entwurfsbeschluss

B-Plan Nr. 228

Ziele der Planung:

- Entwicklung urbaner Gebiete
- Sicherung bestehender Gewerbeflächen (GE)
- Sicherung bestehender kleinteiliger Wohnbauflächen als WA im Westen des Plangebietes
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des Kulturzentrums Pumpwerk (Gemeinbedarfsfläche)
- Sicherung der Sanierungsziele der Sanierungsgebiete „Westliche Südstadt“ und „Jadeallee“
- Ein großes Thema in diesem B-Plan sind Klimaschutz und Klimaanpassung

B-Plan Nr. 228

Bebauungsplan Nr.228 Verfahren

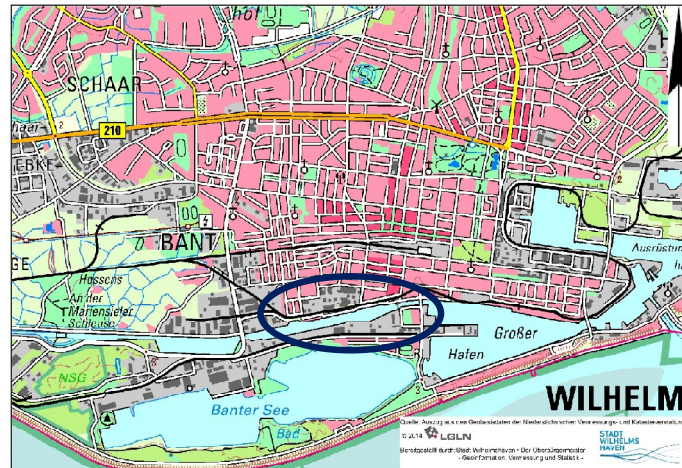
Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	24.05.2023
Frühzeitige Beteiligung: Öffentlichkeit / Behörden	10.03.2025-09.04.2025
Entwurfsbeschluss	
Öffentliche Auslegung & Behörden	
Abwägung Stellungnahmen & Satzungsbeschluss	

Verfahrensstand:

Die Grundlagen und der Entwurf sind erarbeitet und die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt.

Daher steht jetzt der Entwurfsbeschluss an.

Übersichtskarte



B-Plan Nr. 228

Geltungsbereich
B-Plan Nr.228 –
Zwischen
Weserstraße und
Ems-Jade-Kanal -
(mit Örtlicher
Bauvorschrift)



Art der Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Urbanes Gebiet
- Gewerbegebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Sondergebiet

14.09.2026

Fachbereich Stadtplanung und
Stadterneuerung

6

Der Geltungsbereich Beschreibung, BP 40, 6.Ä. und 40,7 Ä. sind ausgeklammert.

B-Plan Nr. 228

Konflikt:

Gemengelage	Planungsziel	Gesetzl. Grundlage
Gewerbebetriebe → Immissionen	Sicherung + Entwicklungsmöglich- keiten,	§ 1 (6) Nr.8 BauGB Belange d. Wirtschaft
Wohnbebauung → Schutzbedürftigkeit	Sicherung + Entwicklungsmöglich- keiten	§ 1 (6) Nr.1 BauGB Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Klimawandel	Klimaschutz+ Klimaanpassung	§ 1a (5) BauGB Klimaschutz

14.09.2026

Fachbereich Stadtplanung und
Stadterneuerung

7

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

B-Plan Nr. 228

Lösungsmöglichkeit Nutzungskonflikt:

- Sicherung u. Entwicklung GE entlang Ems-Jade-Kanal (Handelshafen) gegenüber bestehender Gewerbebetriebe
 - » Fortführung B-Plan Nr. 40 6.Änderung (ehemaliges Schlachthofgelände)
- Entwicklung urbaner Gebiete (MU)
 - » Zulässig: Wohnen, Gewerbe, sozial., kulturelle u.a. Einrichtungen (die nicht wesentlich stören)
- Staffelung der Nutzung hinsichtlich Lärmempfindlichkeit
- Passive Schallschutzmaßnahmen
 - » Grundrissgestaltung, Verglasungen von Außenbereichen, Lüftungseinrichtungen, Schallschutzfenster nicht offenbar

Gemäß LROP 2017 sind Einzelhandelgroßprojekte mit **nicht zrW** Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn sich aus einem verbindlichen **regionalen Einzelhandelskonzept** die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt. Und es muss sichergestellt werden, dass **der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsflächen für das „zr Randsortiment“ auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.**

Im vorliegenden Fall bedeutet es, dass das vorliegende EHK 2019 als regionales Verfahren mit den Nachbarkommunen abgestimmt werden und eine Einzelfallprüfung für die zr Sortimente innerhalb des Stadtgebietes erfolgen muss.

Bevor die Arbeitsschritte hierzu eingeleitet werden, erbitten mit der Beschlussvorlage einen Auftrag durch den Rat der Stadt

Lösungsmöglichkeit Klimawandel :

- Erhalt von Bäumen über die städtische Baumschutzsatzung hinaus
- Baumanpflanzungen
- Sicherung von Grünflächen
- Sicherung begrünter Vorgärten in allgemeinen Wohngebieten
- Dachbegrünung, Bepflanzung von Vorgärten und Einfriedungen
- Keine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im MU → gesamt GRZ max. 0,6
- Innenentwicklung

Gemäß LROP 2017 sind Einzelhandelgroßprojekte mit **nicht zrW** Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn sich aus einem verbindlichen **regionalen Einzelhandelskonzept** die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt. Und es muss sichergestellt werden, dass **der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsflächen für das „zr Randsortiment“ auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.**

Im vorliegenden Fall bedeutet es, dass das vorliegende EHK 2019 als regionales Verfahren mit den Nachbarkommunen abgestimmt werden und eine Einzelfallprüfung für die zr Sortimente innerhalb des Stadtgebietes erfolgen muss.

Bevor die Arbeitsschritte hierzu eingeleitet werden, erbitten mit der Beschlussvorlage einen Auftrag durch den Rat der Stadt

Entwurf B-Plan Nr. 228



14.09.2026

Fachbereich Stadtplanung und
Stadterneuerung

10

Hier ist noch mal der Bebauungsplan mit den
Sondergebietsflächen für die Stellplätze,
Der Fläche für den Gemeinbedarf Museum und den Wasserflächen

Festsetzungen B-Plan Nr. 228

Insgesamt ca. 40 textliche Festsetzungen zu den Themen:

- Art der baulichen Nutzung (WA, MU, GE, Gemeinbedarf...)
- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl I & II, Höhen)
- Bauweise (geschlossen, abweichend)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Bäume, Vorgärten, Dachbegrünung)
- Schallschutzmaßnahmen
- Örtliche Bauvorschrift (Dächer, Einfriedungen, Werbeanlagen)

Über Folie erläutern

Es sind knapp 500 Festsetzungen im Plan enthalten und zusätzlich noch über 70 textliche Festsetzungen getroffen worden, die sich auf.... beziehen.

Besondere planerische Schwerpunkte B-Plan Nr. 228

Art der baulichen Nutzung

- **WA:** Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen (FeWo) gem. §13a BauNVO (Festsetzung 2.1.1& 2.1.2)
- **MU:** Beschränkung von FeWo und sonstige Gewerbe in Form von nicht dauerhaft genutztem Wohnraum auf max. 30% der Bruttogeschossfläche pro Gebäude (Festsetzung 2.2)
- **Ziel:** Identifikation, dauerhaft belebtes und vielfältiges Quartier

Über Folie erläutern

Es sind knapp 500 Festsetzungen im Plan enthalten und zusätzlich noch über 70 textliche Festsetzungen getroffen worden, die sich auf.... beziehen.

Besondere planerische Schwerpunkte B-Plan Nr. 228

Sanierungsgebiet westliche Südstadt

Ziel	B-Plan Nr.228
Wohnungsentwicklung	• WA und MU Einschränkung der Ferienwohnungen
Entwicklung der sozialen Infrastruktur Sozialer Zusammenhalt	• Sicherung Grünflächen am Handelshafen • Ausschluss Sexshops, Vergnügungsstätten im MU
Entwicklung der lokalen Ökonomie	• Ausschluss von Lagerflächen in GE2 • Ausschluss Vergnügungsstätten im GE & MU
Klimaanpassung	• Sicherung Grünflächen am Handelshafen • Fahrrad Highway

Über Folie erläutern

Es sind knapp 500 Festsetzungen im Plan enthalten und zusätzlich noch über 70 textliche Festsetzungen getroffen worden, die sich auf.... beziehen.

Besondere planerische Schwerpunkte B-Plan Nr. 228

Stadtumbaugebiet Jadeallee

Ziel	B-Plan Nr.228
Verbindungsachse Jadeallee	• Erhalt von Bäumen
Revitalisieren zentraler wassernaher Flächen	• Entwicklung MU
Integration vorhandener Freizeitangebote	• Kulturzentrum Pumpwerk und Pumpwerkpark

Über Folie erläutern

Es sind knapp 500 Festsetzungen im Plan enthalten und zusätzlich noch über 70 textliche Festsetzungen getroffen worden, die sich auf.... beziehen.

B-Plan Nr. 228

A) Stellungnahmen Öffentlichkeit	Abwägung
Themenbereich	
➤ Aufteilung Art der baulichen Nutzung	Hinweis
➤ Derzeitige Nutzungen	Anregungen z.T. gefolgt
➤ Darstellung FNP	Anregung gefolgt
➤ Gewerbeflächen Bestand und Erweiterung	Anregungen z.T. gefolgt
➤ Schallgutachten	Hinweis
➤ Gewerbelärm	Anregungen z.T. gefolgt
➤ Verkehrslärm	Hinweis
➤ Schallschutzmaßnahmen	Hinweis

Häufig wurden Hinweise für die nachfolgenden Schritte, Herrichtung des Grundstückes und die Bautätigkeit vorgetragen, die entsprechend als Hinweis in die Planung aufgenommen wurden. Oder auch an die ausführenden Planer weitergeleitet wurden.

Die Stellungnahme der WHV betrifft Inhalte, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des BPs liegen und nicht die Satzung betreffen. Sie können im Rahmen des BPVerfahrens nicht geregelt werden.

B-Plan Nr. 228

<u>B) Stellungnahmen der Behörden, TOEBs</u>	<u>Abwägung</u>
Untere Naturschutzbehörde ➤ Landschaftsrahmenplan, Biotopverbund Klimaanpassung, Baumschutz	Anregung gefolgt
Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie ➤ Bodendenkmäler, Hinweis Meldepflicht	Anregung gefolgt
LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst ➤ Luftbildauswertung	Anregung gefolgt
Deutsche Telekom Technik GmbH	Hinweis
Bundesnetzagentur ➤ Formular Richtfunkbeitrag	Anregung gefolgt, Hinweis
EWE NETZ GmbH ➤ Keine Beeinträchtigung, Einbeziehen in weitere Planung	Hinweis

Häufig wurden Hinweise für die nachfolgenden Schritte, Herrichtung des Grundstückes und die Bautätigkeit vorgetragen, die entsprechend als Hinweis in die Planung aufgenommen wurden. Oder auch an die ausführenden Planer weitergeleitet wurden.

Die Stellungnahme der WHV betrifft Inhalte, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des BPs liegen und nicht die Satzung betreffen. Sie können im Rahmen des BPVerfahrens nicht geregelt werden.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

