



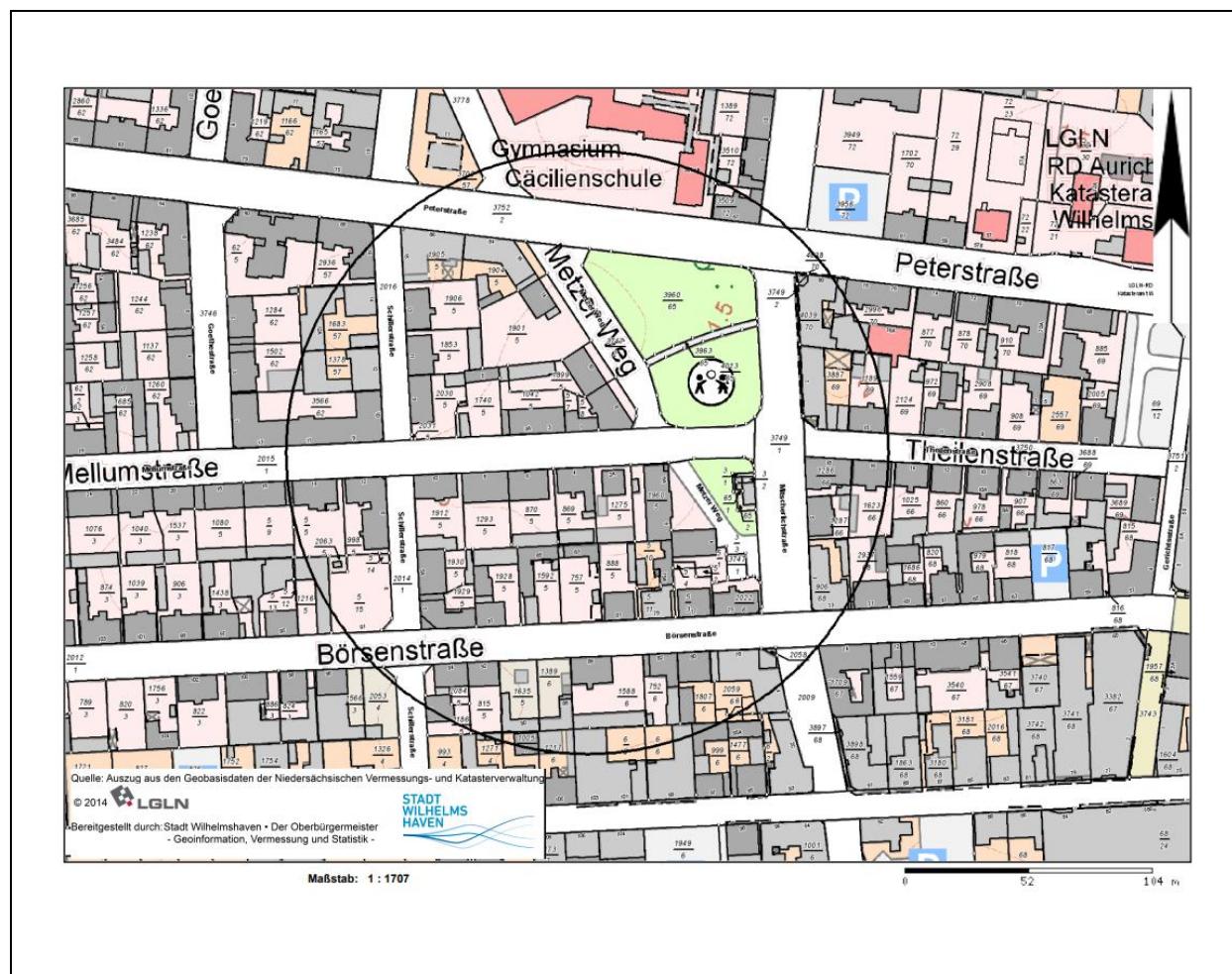
AUFHEBUNG Bebauungsplan Nr. 11

-METZER WEG / MITSCHERLICHSTRASSE-

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans
Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch)

E N D F A S S U N G

Stand: 21. Oktober 2025
Ergänzung Daten: 13.01.2026



INHALTSVERZEICHNIS:

<u>BEGRÜNDUNG</u>	3
1. <u>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</u>	3
1.1 ANLASS UND ZIEL DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPRENS	3
1.2 VERFAHRENSART	3
1.3 PLANINHALTE	4
1.4 AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER FESTSETZUNGEN	4
2. <u>DAS PLANGEBIET</u>	4
2.1 LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
2.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	6
2.3 KLIMASCHUTZ	7
2.4 BELANGE DES BODENSCHUTZES UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL	7
3. <u>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</u>	7
3.1 RAUMORDNUNG	7
3.2 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH VOM 01.09.2021)	10
3.3 BESTEHENDE DARSTELLUNGEN DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	15
3.4 DER BEBAUUNGSPREN NR. 11 IM BESTAND	16
4. <u>ZUKÜNTIGES PLANUNGSRECHT</u>	18
5. <u>PLANUNGSSCHADEN / VERTRAUENSSCHADEN</u>	19
6. <u>VERFAHRENSVERMERKE</u>	19
6.1 RECHTSGRUNDLAGEN	19
6.2 VERFAHRENSÜBERSICHT	20
6.3 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	20
6.4 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	20
7. <u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER</u>	21

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

1.1 ANLASS UND ZIEL DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLEANS

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Metzer Weg – Mitscherlichstraße“ ist im Februar 1967 in Kraft getreten und seitdem nicht geändert worden.

Zielsetzung der damaligen Planaufstellung war gemäß der Begründung zum Bebauungsplan die Neuordnung der Verkehrsführung im Bereich zwischen Peterstraße, Börsenstraße, Schillerstraße und Mitscherlichstraße sowie die Herstellung städtebaulicher Ordnung. Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen wurden im Bebauungsplan neue Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und öffentliche Stellplatzanlagen planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sah die Planung den Rückbau bestehender baulicher Anlagen vor, um die Flächeninanspruchnahme für die neu definierten öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen und eine konfliktfreie verkehrliche Erschließung zu gewährleisten.

Ganz im Zeitgeist der 1960er- und 1970er-Jahre (geprägt vom Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“) löste der Bebauungsplan die historische Blockrandbebauung im Stadt kernbereich auf und schuf Raum für die damals angestrebte „autogerechte Stadt“, indem Flächen für Stellplätze und Garagen vorgesehen wurden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 sind nicht mehr zeitgemäß und verhindern eine moderne und sinnvolle Bebauung. Die Erforderlichkeit der Fortgeltung des Bebauungsplans besteht aus heutiger Sicht nicht, da der Bebauungsplan nicht geeignet ist, um eine angemessene bauliche Entwicklung zu steuern. Des Weiteren stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit der tatsächlichen Bebauung im Plangebiet überein.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans unterliegt der betroffene Bereich künftig der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der damit geltende Rahmen steht einer städtebaulich verträglichen Entwicklung nicht entgegen.

Vielmehr ermöglicht die Anwendung des § 34 BauGB die Entwicklung einer angemessenen innerstädtischen Dichte und begünstigt eine ortsverträgliche Nachverdichtung. Weitere Bauvorhaben sind zulässig, sofern sie sich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dadurch kann ein homogenes und städtebaulich konsistentes Stadtbild gewahrt bzw. weiterentwickelt werden.

1.2 VERFAHRENSART

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Verfahren wurde zunächst im Regelverfahren begonnen, nach abschließender Prüfung der rechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen kann das Verfahren nun in das beschleunigte Verfahren überführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Nach § 13 a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend für die Auf-

hebung eines Bebauungsplans. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Grundfläche des gesamten Geltungsbereiches liegt unterhalb der für dieses Verfahren zulässigen Höchstgrenze für bebaubare Grundflächen von bis zu 20.000m².

Im vorliegenden Geltungsbereich liegt die Grundfläche der bebauten Fläche bei ca. 8700 m².

Die Aufhebung lässt keine Vorhaben zu, die eine Prüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz erfordern, da sich neue Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung an die Umgebung anpassen müssen. Aufgrund der Aufhebung werden keine der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des BlmSchG zu beachten sind.

Dementsprechend wird das Verfahren inhaltlich gestrafft und zeitlich verkürzt, da nach § 2 Abs. 4 BauGB keine Umweltprüfung erfolgen muss. Im regulären Ablauf eines beschleunigten Verfahrens entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Das Beteiligungsverfahren wird als einmonatige Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ebenso entfällt die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB. Auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), wird verzichtet. Es wird außerdem keine zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB oder ein Monitoring gemäß § 4c BauGB erforderlich.

Die Aufhebung selbst löst keine immissionsschutz- oder naturschutzfachlichen Konflikte aus. Unüberwindbare Aspekte, die einer Wohnnutzung entgegenstünden, sind nicht erkennbar und können gegebenenfalls bei konkreter Projektplanung erörtert und gelöst werden

1.3 PLANINHALTE

Auf der Urkunde des Bebauungsplanes Nr. 11 –Metzer Straße/ Mitscherlichstraße- erfolgt nach Abschluss der Aufhebung der Hinweis: „Dieser Bebauungsplan ist aufgehoben.“ Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensleiste dokumentiert.

1.4 AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER FESTSETZUNGEN

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zur Aufhebung erstreckt sich auf den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 – „Metzer Weg / Mitscherlichstraße“. Mit dem Inkrafttreten dieser Aufhebungssatzung treten sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 außer Kraft.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2,5 ha und liegt im Süden der Stadt Wilhelmshaven innerhalb des Stadtteils Bant. Es wird von der Peterstraße im Norden und der Börsenstraße im Süden begrenzt. Östlich schließt die Mitscherlichstraße an und westlich die Schillerstraße. Mitscherlichstraße und Schillerstraße liegen jedoch im Plangebiet.

Der Geltungsbereich der Aufhebung liegt in der Gemarkung Rüstringen, Flur 6 mit den Flurstücken 04013/065, 03747/001, 03960/065, 00003/003, 00065/001, 03747/002, 03963/065, 03749/001, 00003/001, 00003/002, 00065/002 und

Flur 7 mit den Flurstücken 02015/001, 02016/000, 02022/006, 00005/003, 00005/011, 00005/010, 00888/005, 00757/005, 01592/005, 01928/005, 00005/007, 00005/002, 00005/004, , 01912/005, 01275/005, 01042/005, 00869/005, 01740/005, 00870/005, 01293/005, 01899/005, 01901/005, 01904/005, 00005/001, 01960/005, 00005/008, 01905/005, 01853/005, 01929/005, 01930/005, 02030/005, 02014/001, 02031/005.

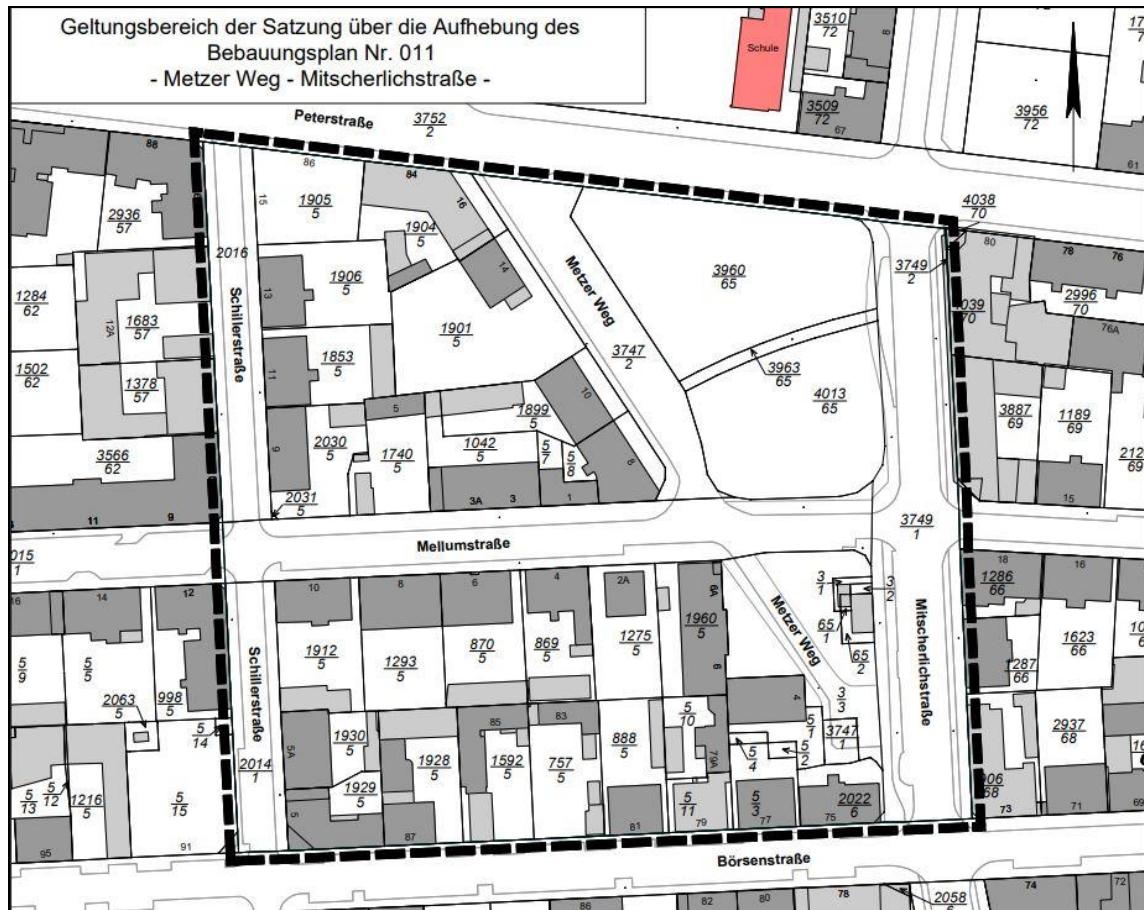


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 – Metzer Weg / Mitscherlichstraße –

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Innerhalb des aktuellen Plangebietes zeigt sich eine vielfältige Nutzungsstruktur. Der überwiegende Teil ist dem Wohnbereich zuzuordnen, insbesondere durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Daneben finden sich gewerbliche Nutzungen wie das Unternehmen *Leuchten Lammert*. Auch die Beherbergung spielt eine Rolle, etwa durch die *Jade Apartments* und das Apartmenthaus von *MCM Baulogistik & Dienstleistungen*. Ergänzt wird das Angebot durch einen Kiosk mit *Hermes Paketshop*, eine Musikschule, eine Fleischerei sowie einen Imbiss. Dienstleistungen wie ein Hausmeisterservice und der *Kinderschutzbund e.V.* tragen zur sozialen Infrastruktur bei. Darüber hinaus sorgen eine Grünfläche und ein Spielplatz für wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten.

Die heutige Nutzungsstruktur der Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend wohnbauliche Nutzung, wobei sich viele Ein- und Mehrfamilienhäuser im Gebiet befinden. Ergänzt wird das Wohngebiet durch zahlreiche Einrichtungen und Dienstleistungen, die zur lebendigen Atmosphäre des Quartiers beitragen. Mit der Cäcilienschule befindet sich ein Bildungsangebot in direkter Nähe.

Touristische und gewerbliche Nutzungen finden sich unter anderem in mehreren Hotels und Ferienwohnungen sowie einem Reisebüro. Finanzdienstleistungen sind durch MoneyGram, einem internationalen Geldüberweisungsdienst, vertreten. Die Freizeitgestaltung wird durch eine Spielothek, ein Piercing-Studio, eine Kneipe / Bar und ein Café ermöglicht.

Darüber hinaus sind verschiedene Dienstleister angesiedelt, darunter ein Zahnarzt, ein Barbershop, ein Händler für Büromöbel, eine Lagereinrichtung (Storage), ein Kfz-Gutachter, eine Immobilienagentur und eine Fahrschule. Den sozialen und spirituellen Bereich deckt die Baptisten Gemeinde ab.

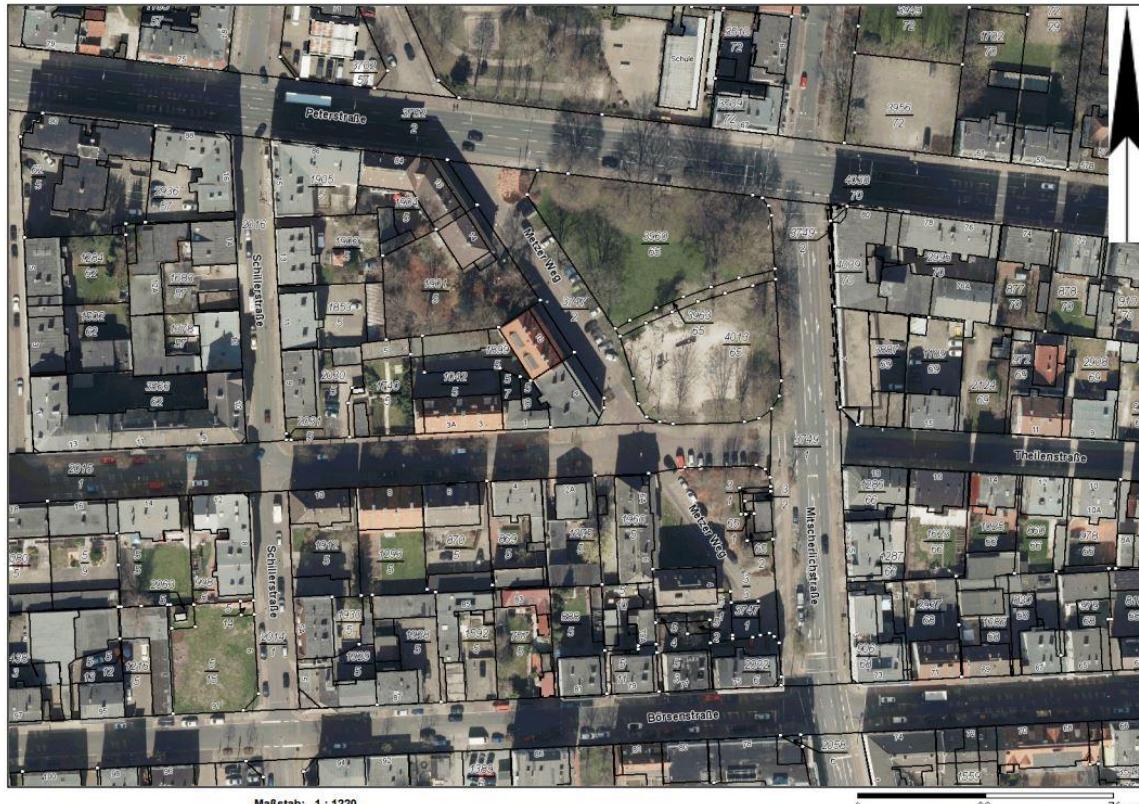


Abbildung 2 Luftbild des Geltungsbereiches

2.3. KLIMASCHUTZ

Die Aufhebung des Bebauungsplans betrifft ein Gebiet, welches bereits weitgehend bebaut ist und dessen Nutzung sich durch die Aufhebung nicht wesentlich ändert. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans zusätzliche Flächen versiegelt oder klimarelevante Veränderungen ausgelöst werden. Die zukünftige bauliche Entwicklung erfolgt gemäß §34 BauGB und orientiert sich dementsprechend an der vorhandenen Bebauung. Damit sind keine zusätzlichen Belastungen für das lokale oder regionale Klima zu erwarten. Die Aufhebung des Bebauungsplans steht somit im Einklang mit den Zielen des Klimaschutzes.

2.4. BELANGE DES BODENSCHUTZES UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Ziel ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. Die Aufhebung betrifft keine bislang landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen, sondern ein bereits bebautes Gebiet. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist nicht vorgesehen.

Die Umwidmungssperrklausel greift in diesem Fall nicht, da durch die Aufhebung keine neuen Nutzungen auf bislang unbebaute oder landwirtschaftlich genutzte Flächen ermöglicht werden. Vielmehr wird die planungsrechtliche Steuerung aufgehoben, ohne dass sich die tatsächliche Nutzung oder Versiegelung der Fläche verändert. Die künftige Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

Eine Prüfung alternativer Entwicklungsflächen im Sinne der Innenentwicklung ist nicht erforderlich, da keine neue bauliche Entwicklung angestrebt wird. Die Belange des Bodenschutzes bleiben durch die Aufhebung unberührt.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1. RAUMORDNUNG Die aktuelle Fassung des Landesraumordnungsprogramms ergibt sich aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Gesamtfassung der zeichnerischen Darstellung des LROP 2022.

Im Bereich der geplanten Aufhebung befinden sich nach den zeichnerischen Darstellungen der Neubekanntmachung (LROP 2017) und der Änderungsverordnung (LROP 2022) keine Ziele der Raumordnung, die der Aufhebung des Bebauungsplans Nr.11 entgegenstehen könnten.

Vollumfänglich kann das LROP in der Gesamtfassung 2022 hier eingesehen werden: www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung_landesplanung/landes_raumordnungsprogramm/datenabgabe_lrop_e_2020/verordnung-zur-anderung-der-verordnung-des-landes-raumordnungsprogramms-2020-211607.html.¹

Am 02.08.2023 wurde mit der Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsichten das Verfahren zur Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) eingeleitet. Inzwischen liegt ein konkreter Planentwurf vor; die Durchführung des Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens wurde am 09.04.2025 öffentlich bekannt gemacht (vgl. Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramms | Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz).

¹ Ergänzt nach § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs.1 S. 1 Nr. 4 ROG gehören die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen gem. § 4 Abs. 1 S.1 Nr. 1 ROG zu berücksichtigen. Der Änderungsentwurf des LROP 2022 stellt keine Ziele der Raumordnung dar, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

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.

Abbildung 3:Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen (Gesamtfassung 2022)

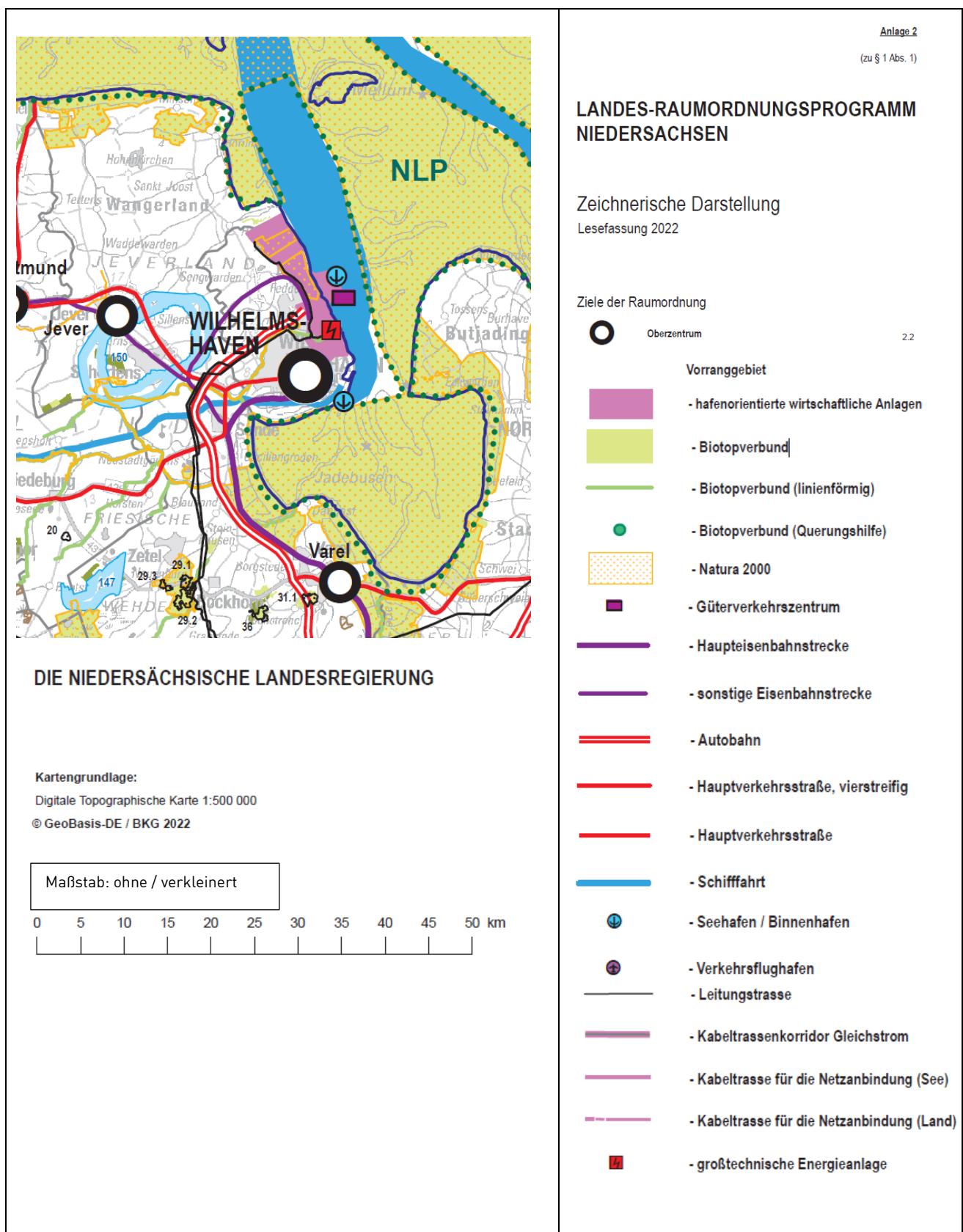
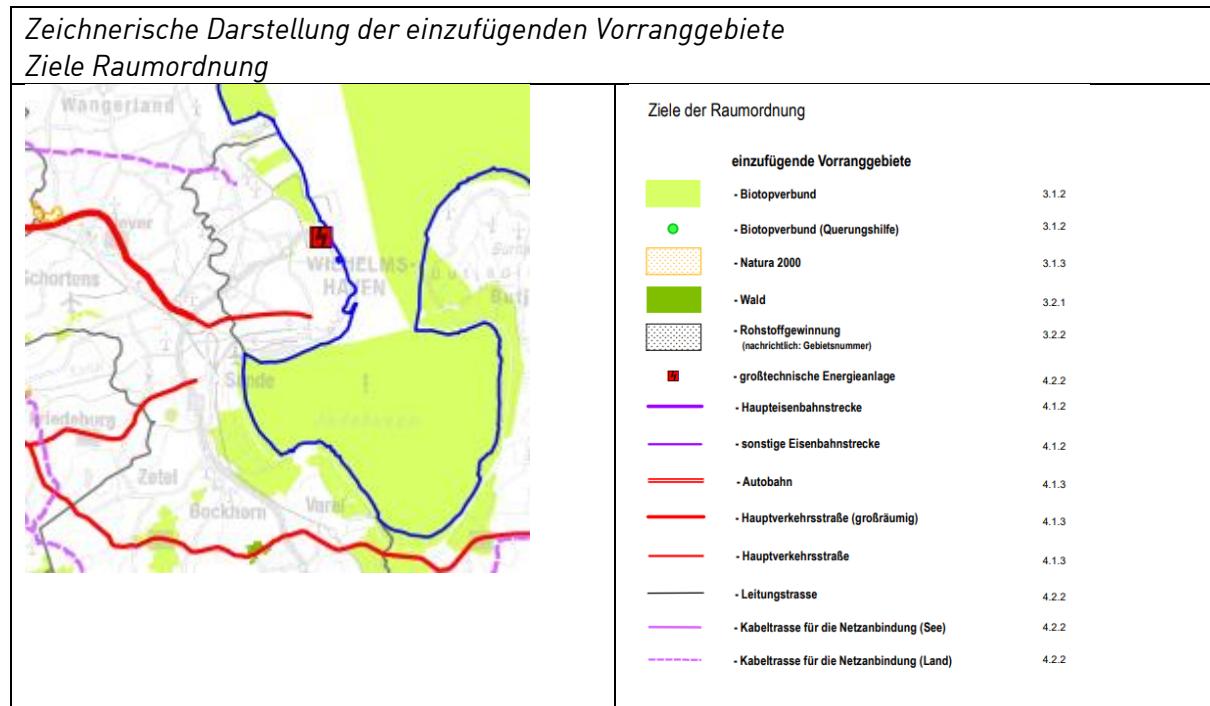


Abbildung 4: Anlage 6 der Verordnung zur Änderung der LROP Verordnung Entwurf Stand März 2025 - Ergänzung der Anlage 2 (zu §1 LROP-VO) – Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen



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

² Ergänzt nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Falle eines potenziellen Versagens von Hochwasserschutzanlagen wird für den Fall einer Überschreitung des Bemessungssereignisses 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 2).

Die Küstenbereiche des Stadtgebiets von Wilhelmshaven sind geprägt durch Industrie- und Gewerbegebiete. Im südlichen und südöstlichen Bereich befinden sich Gewässerflächen bzw. Hafenbecken. Im Zentrum wie im nördlichen und westlichen Stadtgebiet finden sich Wohnbauflächen durchsetzt mit weiteren Gewerbegebieten, landwirtschaftlichen und sonstigen Vegetations- und Freiflächen. Im Fall eines Hochwassers wären 76.000 Einwohner betroffen. (siehe Abbildung 3)

Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte Küste: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/Extremereignis

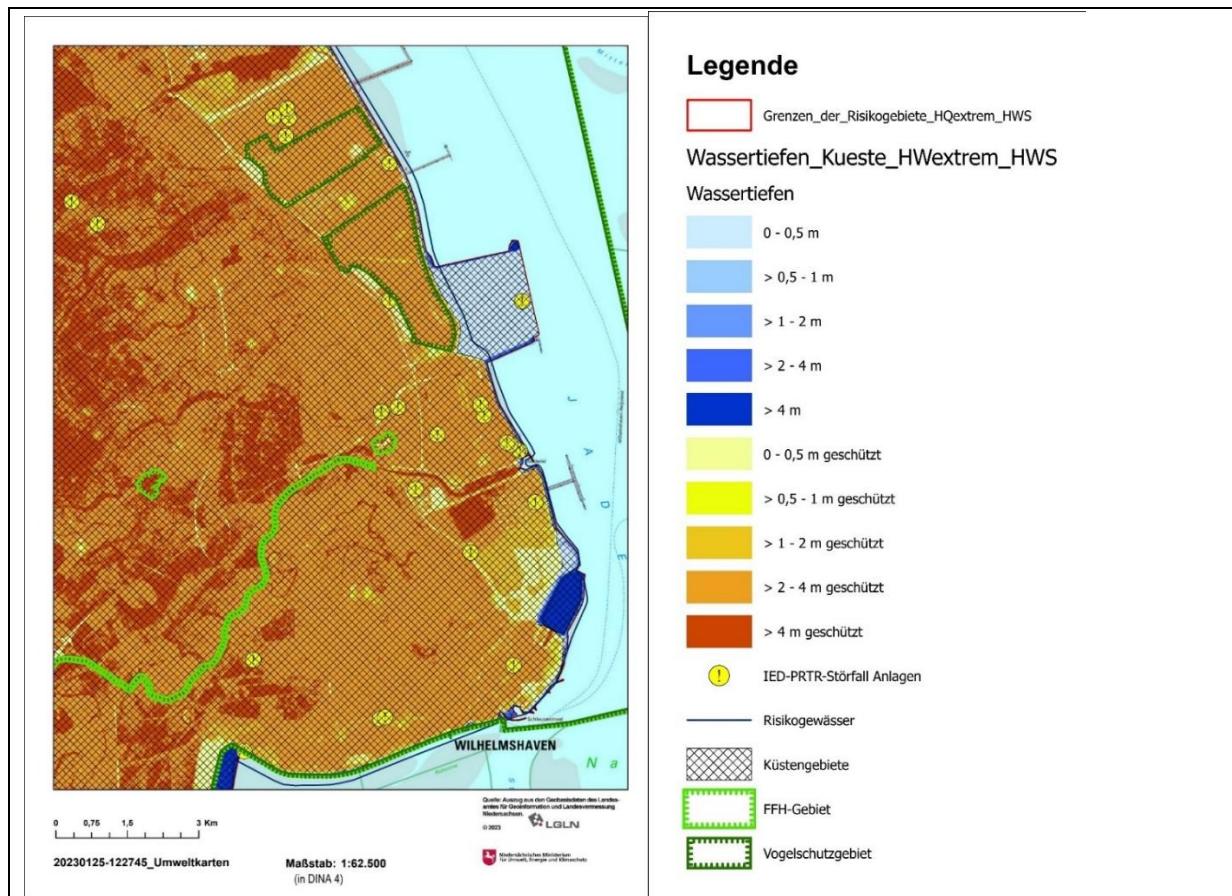
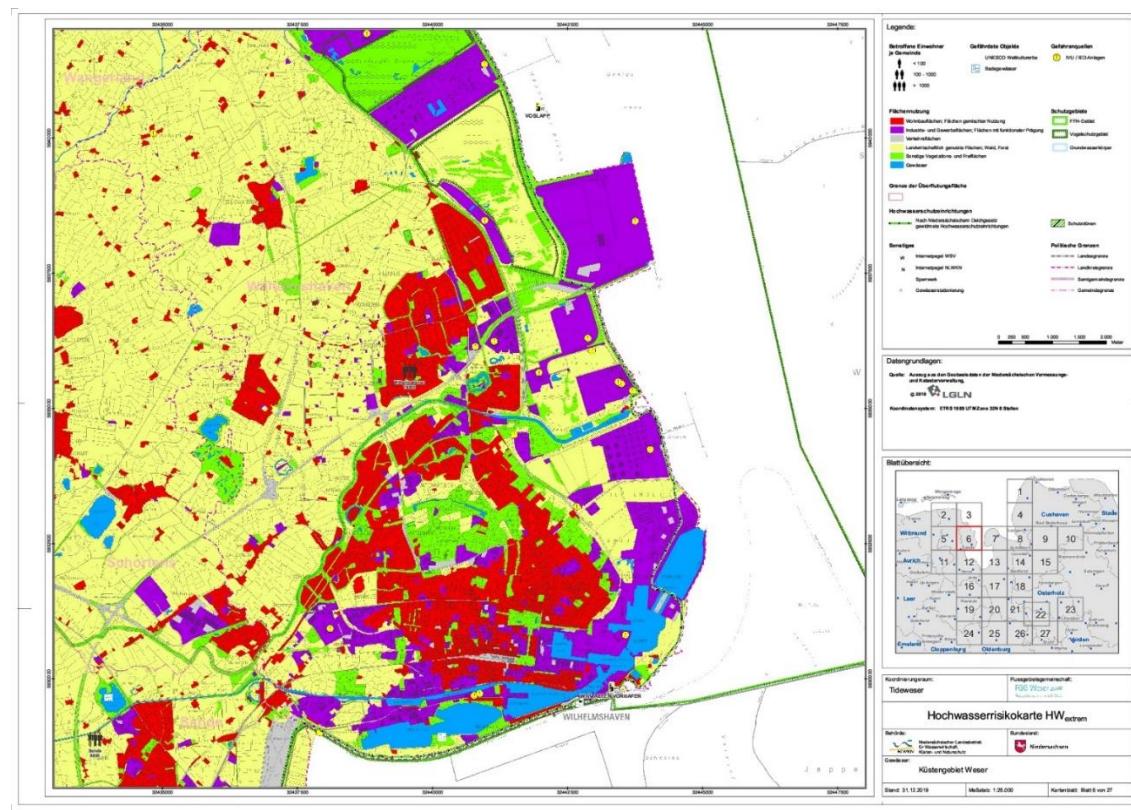


Abbildung 6: Hochwasserrisikokarte (Quelle: NLWKN 2019)



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.

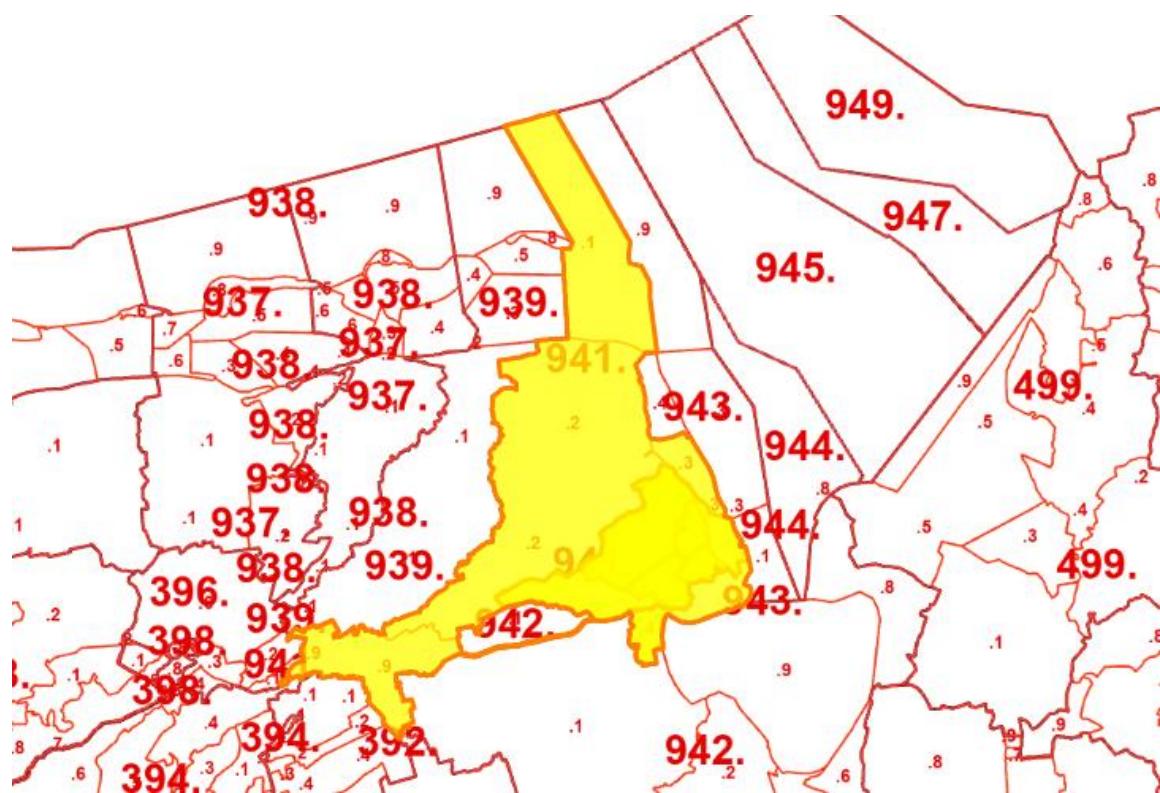
Außerdem ist eine Zunahme von Starkregenereignissen und damit eine Verschärfung der daraus resultierenden Risiken auch hinsichtlich lokaler Sturzfluten wahrscheinlich.

C. Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

Freihaltepflcht 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 Hooksieder Binnen-tief, sowie der Ems-Jade-Kanal.

Abbildung 7: 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 8: Überschwemmungsgebiete Nordniedersachsen (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)



D. Schutz vor Meeresüberflutungen

Binnenseitige Flächen

Binnenseitige Flächen zur Verstärkung von Hochwasserschutzanlagen werden durch die Verbotssnorm 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 Niedersächsischen 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.

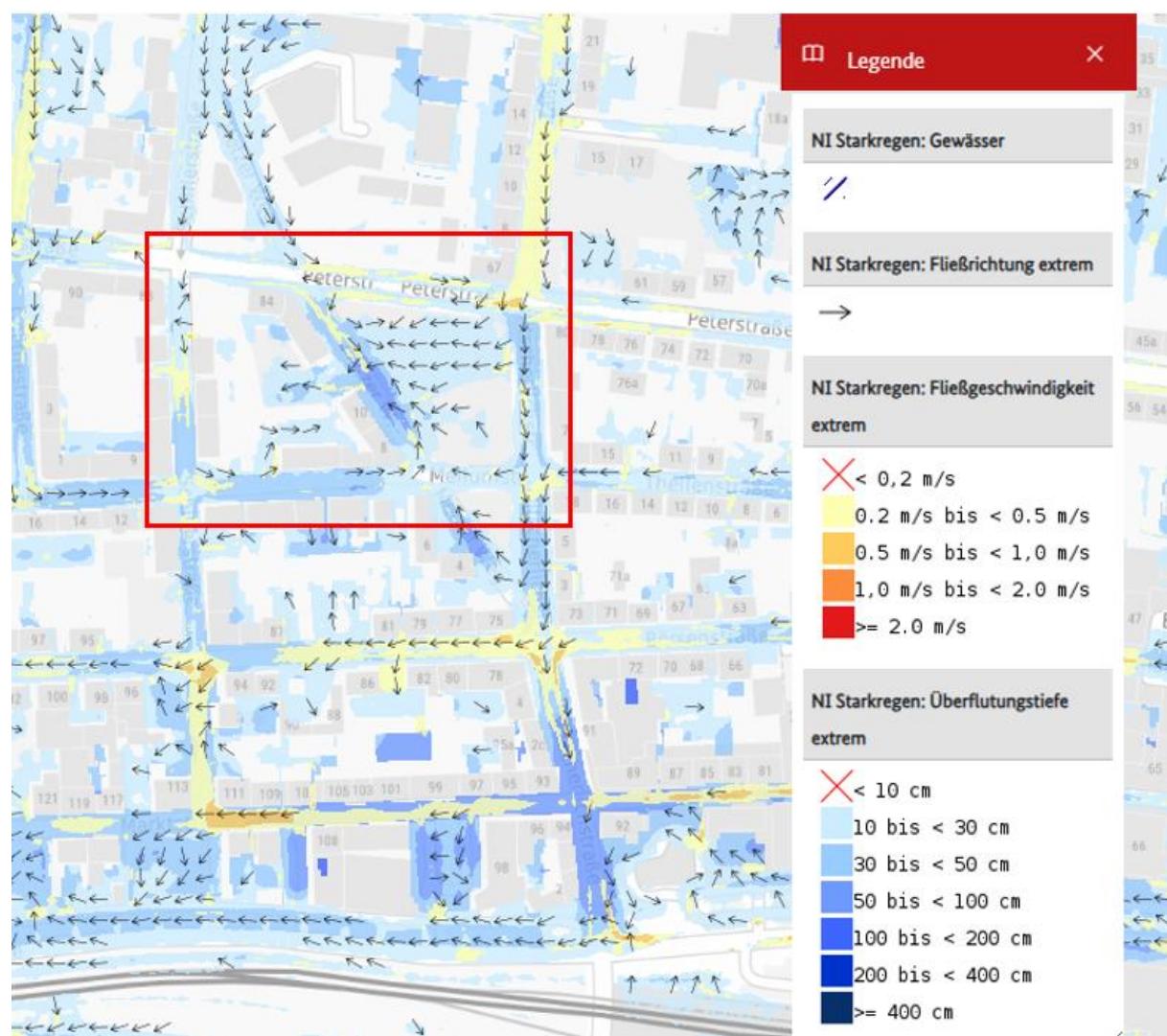
E. Schutz des Plangebietes vor Hochwasser

Der Hochwasserschutz ist im Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 nicht betroffen.

Die Hinweiskarten des Geoportal.de zeigen, dass das Plangebiet potentiell von Starkregenereignissen betroffen sein kann (s. Abbildung 9).³ Die Fläche wird über die vorhandene Kanalisation entwässert. In diesem Bereich existiert ein Mischwassersystem, in welchem Schmutz- und Oberflächenwasser gemeinsam dem bestehenden Kanalnetz zugeführt und über dieses abgeleitet werden.

³ Ergänzt nach § 4 Abs. 1 BauGB

Abbildung 9 Starkregen Gefahrenkarte - Quelle: Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Geoportal)



3.3 BESTEHENDE DARSTELLUNGEN DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven von 1973 (einschließlich seiner Änderungen) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 –Metzer Weg / Mitscherlichstraße- zu etwa gleichen Teilen Wohnbaufläche, Mischnutzung sowie öffentliche Grünfläche dar. Im Norden schließt sich vorwiegend Wohnbaufläche und zum Teil Gemeinbedarf an. Östlich und südlich grenzen gemischte Bauflächen an. Diese Nutzungen werden auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 –Metzer Weg / Mitscherlichstraße- bestehen bleiben, sodass es zu keiner Änderung des Flächennutzungsplans kommen wird. Nach der Aufhebung des Bebauungsplans und Rückführung des Gebietes auf den Innenbereich nach §34 BauGB stellt der Flächennutzungsplan allerdings keine verbindliche Grundlage mehr dar.

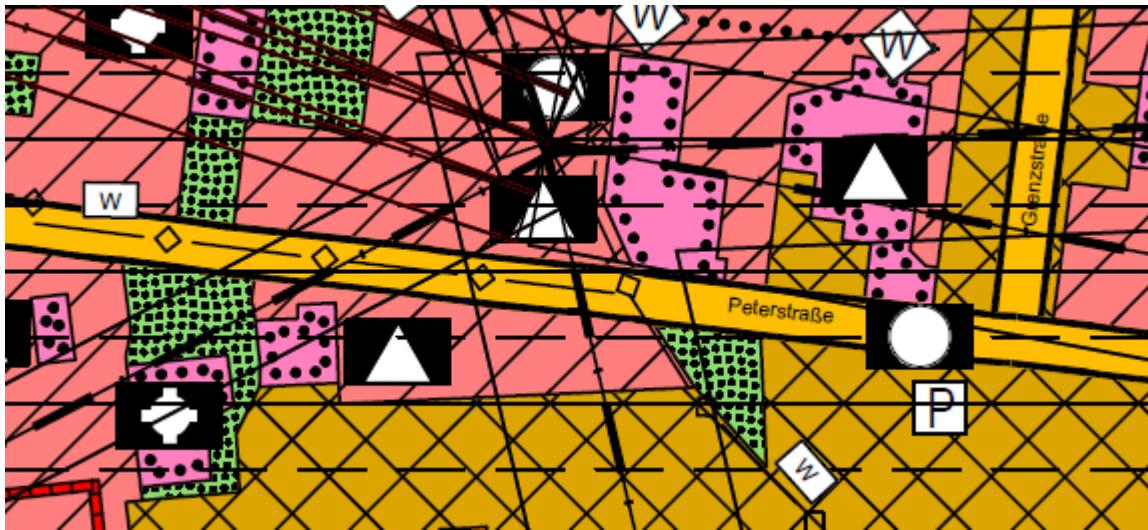


Abbildung 10 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.4 **DER BEBAUUNGSPLAN NR. 11 IM BESTAND**

Der Bebauungsplan Nr. 11 –Metzer Weg / Mitscherlichstraße- erlangte im am 03.02.1976 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan Nr. 11 –Metzer Weg / Mitscherlichstraße- setzt unterschiedliche Nutzungsarten fest. Im nördlichen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 3-4 Vollgeschossen und Blockrandbebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen unterscheiden sich je nach Grundstück. Die Grundflächenzahlen liegen zwischen 0,3 und 0,5. Die Geschossflächenzahlen liegen zwischen 0,9 und 1,8.

Im inneren Bereich sind Bereiche für Garagen vorgesehen.

Im östlichen Bereich befindet sich eine Parkfläche mit Kinderspielplatz und öffentlicher Grünfläche.

Der südliche Bereich ist unterteilt in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und in ein Mischgebiet (MI). In beiden Gebieten sind 3 Vollgeschosse zwingend festgelegt. Die Grundflächenzahlen liegen zwischen 0,3 und 0,4 und die Geschossflächenzahlen zwischen 0,9 und 1,2. Lediglich das Eckgrundstück Börsenstraße / Schillerstraße ist mit 4 Vollgeschossen und sowie einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 festgesetzt. Auch hier ist der Innenbereich für Garagen, teilweise aber auch für Gebäude mit einem Vollgeschoss vorgesehen.

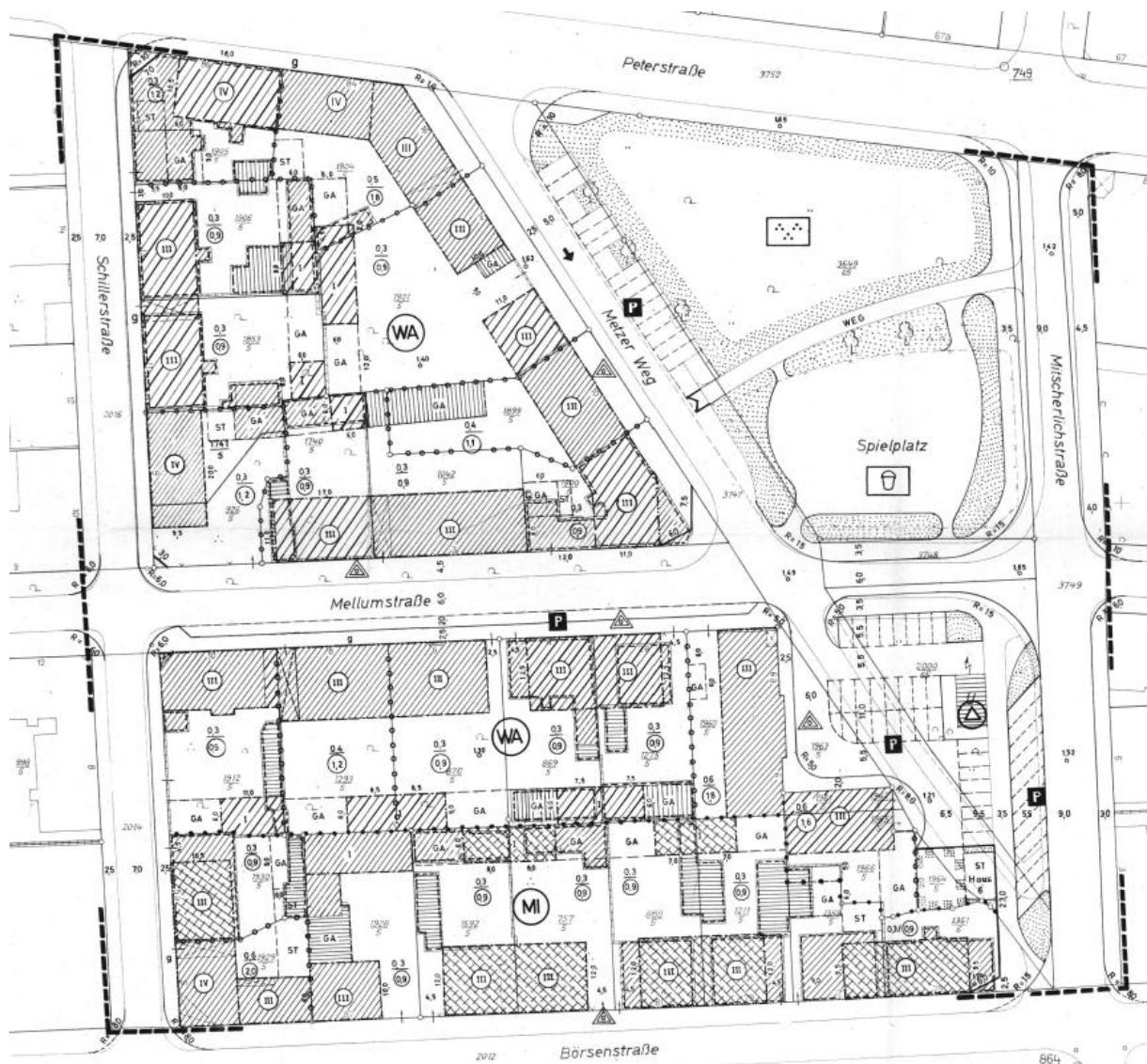


Abbildung 11 Bebauungsplan Nr. 11 - Metzer Weg / Mitscherlichstraße -

Mehrere der Gebäude sind als Abrissobjekte festgesetzt. Ein Zeitpunkt des Abbruchs wird allerdings nicht durch Inkrafttreten des Bebauungsplans festgesetzt, sondern soll nach Erfordernis Zug um Zug erfolgen und durch entsprechende Neubebauung nach Maßgabe des Bebauungsplans ersetzt werden.

<p>Hiervon betroffen sind bzw. waren folgende Haupt- und Nebengebäude auf den Flurstücken:</p> <p>1905/5 (Peterstr. 86/Schillerstr. 15) 1906/5 (Schillerstr. 13) 1853/5 (Schillerstr. 11) 1900/5 (Mellumstr. 1/Metzer Weg 8) 869/5 (Mellumstr. 4) 1275/5 (Mellumstr. 2 a) 1930/5 (Schillerstr. 5 a) 888/5 (Börsenstr. 81) 1211/5 (Börsenstr. 79) 1359/5 (Börsenstr. 77)</p>	<p>Sowie Neben- bzw. Hinterhofgebäude auf den Flurstücken:</p> <p>1904/5 (Metzer Weg 16) 1740/5 (Mellumstr. 5) 1912/5 (Mellumstr. 10) 1592/5 (Börsenstr. 85) 757/5 (Börsenstr. 83)</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Abbildung 12 Überlagerte Darstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit dem aktuellen Luftbild

Der tatsächliche Bestand weist einige Abweichungen zum ursprünglichen Bebauungsplan auf. Einige Abrissgebäude sind bis heute nicht ersetzt worden und die Innenhöfe sind nicht so dicht bebaut wie es der Bebauungsplan vorsieht.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 –Metzer Weg / Mitscherlichstraße- und die damit verbundene Rückführung auf eine Beurteilung nach § 34 BauGB wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung homogener Gebiete geschaffen und die Entwicklung neuer Bauvorhaben ermöglicht und angeregt.

4. ZUKÜNSTIGES PLANUNGSRECHT

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr.11 bedeutet, dass diese speziellen Vorgaben als Festsetzungen des Bebauungsplans für das Gebiet nicht mehr gelten. Es gibt daher keine planungsrechtliche Steuerung durch einen konkreten Plan. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird die planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes wieder auf den Innenbereich im Sinne des §34 BauGB zurückgeführt.

Da das Gebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, erfolgt die Zulässigkeitsprüfung zukünftiger Bauvorhaben nunmehr nach den Grundsätzen des § 34 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die „Eigenart der näheren Umgebung“ wird dabei durch die vorhandene Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Baugrundstücks bestimmt. Entscheidend ist, welche städtebaulichen Strukturen und Nutzungsarten dort tatsächlich vorhanden und prägend sind. In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sind grundsätzlich nur solche Nutzungsarten zulässig, die in der Umgebung bereits vorkommen und das Gebietsbild wesentlich mitbestimmen (z. B. Wohnnutzung, gemischte Nutzung, gewerbliche Nutzung in bestimmtem Umfang).

⁴ *Nicht bebaute Grundstücke oder bestehende Grünflächen gelten städtebaulich als Freiflächen und nicht als Bauflächen. Bauvorhaben auf diesen Flächen fügen sich daher in der Regel nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da sie die vorhandene städtebauliche Prägung verändern würden.*

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind insbesondere die Gebäudehöhe, die Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächen sowie die Baukörperdimensionen maßgeblich.

Mit Wegfall des Bebauungsplanes entfällt zwar die detaillierte parzellenscharfe Steuerung der baulichen Entwicklung durch planungsrechtliche Festsetzungen; jedoch bleibt die städtebauliche Ordnung durch die Einfügungsregel des § 34 BauGB gewahrt. Etwaige Vorhaben sind daher einzelfallbezogen anhand der prägenden Umgebungsbebauung zu beurteilen.

5. PLANUNGSSCHADEN / VERTRAUENSSCHADEN

Nach §42 BauGB besteht eine Entschädigungspflicht durch eine Wertminderung des Grundstückes wegen Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung nur, wenn sie innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Diese Frist ist verstrichen. Darüber hinaus bestehen Entschädigungsansprüche nur, wenn durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung die tatsächlich ausgeübte Nutzung erschwert oder unmöglich gemacht wird. Durch die Rückführung in den Innenbereich gem. §34 BauGB wird die tatsächlich ausgeübte Nutzung weder erschwert noch unmöglich gemacht. Somit entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 keine Ansprüche auf Entschädigung gem. §42 BauGB.

6. VERFAHRENSVERMERKE

6.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlage der Aufhebung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

⁴ Ergänzt gem. §4(2) BauGB Stn. FB 36-04 v. 01.10.2025

6.2. Verfahrensübersicht

VERFAHRENSSCHRITTE	DATUM	BETEILIGTE AUSFÜHRENDE
Aufstellungsbeschluss	26.03.2025	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)	Entfällt aufgrund §13a BauGB	Fachbereich Stadtplanung und Stadtneuerung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)	Entfällt aufgrund §13a BauGB	Fachbereich Stadtplanung und Stadtneuerung
Entwurfsbeschluss Veröffentlichungsbeschluss	17.09.2025	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Öffentliche Bekanntmachung Amtsblatt	26.09.2025	Oberbürgermeister
Zeitraum der förmlichen Beteiligung Öffentlichkeit (§3(2) BauGB) Behörden (§4(2) BauGB)	29.09.2025-28.10.2025 26.09.2025-28.10.2025	Fachbereich Stadtplanung und Stadtneuerung
Satzungsbeschluss Beschluss über die Stellungnahmen	17.12.2025	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Öffentliche Bekanntmachung Amtsblatt	23.01.2026	Oberbürgermeister
Inkrafttreten der Aufhebungssatzung	23.01.2026	Elektronisches Amtsblatt-

6.3. Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 3 (1) BauGB: Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB entfällt dieser Verfahrensschritt.

⁵Es sind keine Stellungnahmen eingegangen

6.4. Beteiligung der Behörden

§ 4 (1) BauGB: Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB entfällt dieser Verfahrensschritt

§ 4 (2) BauGB: ⁶Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden durch das Anschreiben vom 26.09.2025 über die Veröffentlichung im Internet und Beteiligung gem. §4(2) BauGB informiert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende **Fußnoten** und **Kursivschrift** kenntlich gemacht.

Es sind Stellungnahmen und Hinweise eingegangen, die im Rahmen der Abwägung zum Satzungsbeschluss durch den Rat behandelt werden. Thematisiert wurden folgende Aspekte:

- Zulässigkeit gem. § 34 BauGB - Grünflächen (siehe Kapitel 4)

⁵ Ergänzt nach §3(2) BauGB

⁶ Ergänzt nach §4(2) BauGB

7. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den 13. Januar 2026
Fachbereich Stadtplanung und Stadtterneuerung
Im Auftrage

gez. Amerkamp
Städt. Baudirektor

gez. Dirks
Sachbearbeitung Bauleitplanung

Baudezernat

ez. Marušić
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

gez. Feist
Oberbürgermeister