

Stadt Borkum

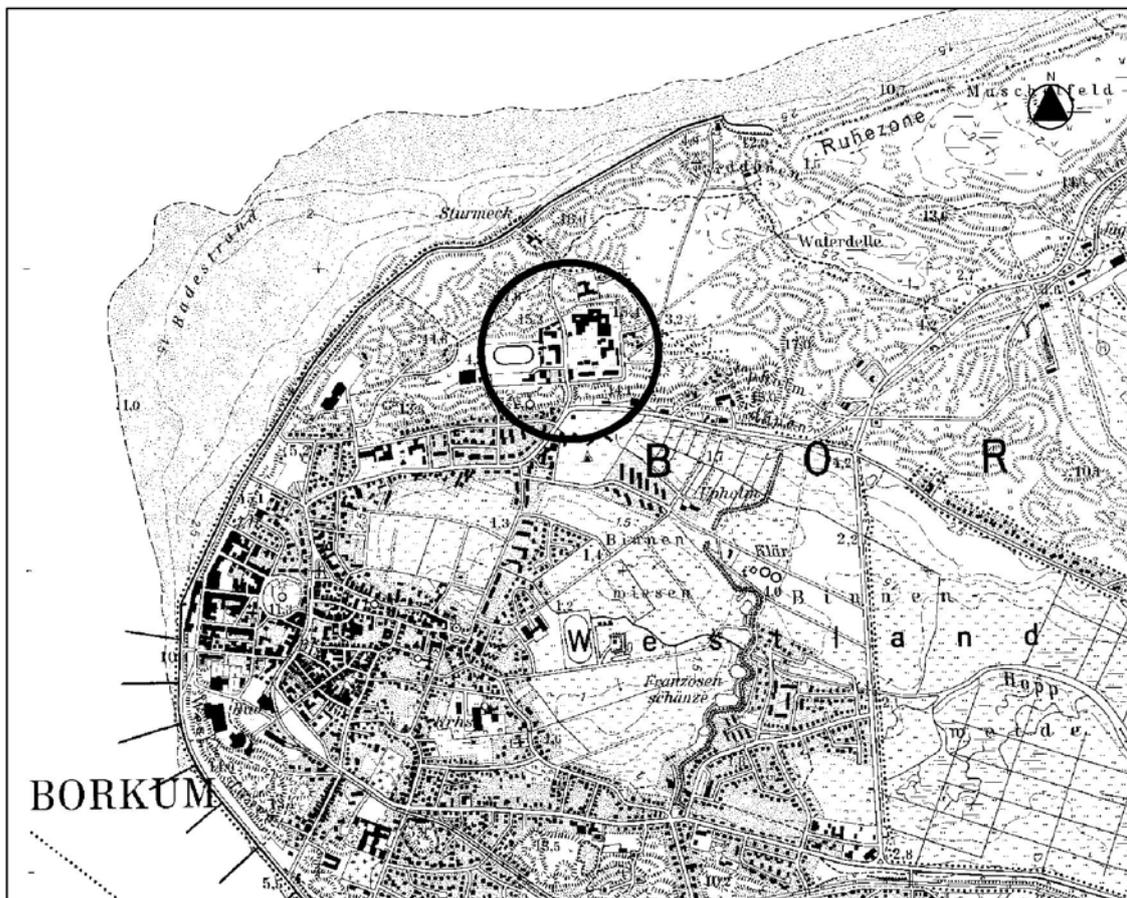
Bebauungsplan Nr. 24

"Waterdelle"

1. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 © LGN

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

- Abschrift -

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
1. Erfordernis der 1. Änderung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	9
1. Bestandsaufnahme und Bewertung	9
III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans	13
1. Baugebiete	13
2. Flächen für Gemeinbedarf	17
3. Gestaltung der Gebäude	17
4. Umweltschutz	19
5. Verkehrsflächen	20
6. Dünen, Spielplatz	21
7. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	22
8. Ver- und Entsorgung	23
9. Städtebauliche Werte	24
IV. Durchführung des Bebauungsplans	24
1. Bodenordnende Maßnahmen	24
2. Kosten der Stadt Borkum	24
V. Nachrichtliche Übernahmen	25
1. Wasserschutzgebiet	25
2. Denkmalschutz	25
3. Bodenfunde	25
Verfahrensvermerke	26

I. Allgemeines

1. Erfordernis der 1. Änderung

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 24 „Waterdelle“. Er ist seit dem 15.07.1978 wirksam. Der Bebauungsplan enthält noch keine örtliche Bauvorschrift. Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans.

Der Bebauungsplan soll mit der 1. Änderung grundsätzlich überarbeitet werden, um die Festsetzungen im Geltungsbereich an geänderte Zielvorstellungen der Stadt Borkum anzupassen.

Im Rahmen der 1. Änderung ist in wesentlichen Teilen die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Kurklinik, die der Heilbehandlung und den Erholungsaufenthalten dienen. Hier hat die Bundesversicherungsanstalt (BfA) ihren Standort seit rd. 25 Jahren. Daneben liegt im nördlichen Teil des Plangebietes ebenfalls ein sonstiges Sondergebiet mit der Nutzung des Jugendheims.

Die östlichen Bereiche sind durch die Festsetzung „sonstiges Sondergebiet – Kurgebiet/ Gebiet für Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO bestimmt. Diese Ausweisung dient der Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen. Hier überwiegen Anlagen und Einrichtungen, die der Fremdenbeherbergung dienen. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben. Ausnahmsweise können Gebäude und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Mit dieser Zweckbestimmung unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.

Bei der Bebauung westlich der Hindenburgstraße, aber auch Teile östlich, ist die Art der baulichen Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der Nutzungsstruktur des bebauten Gebietes.

Es handelt sich um die historische und der jüngeren Bebauung der BfA-Kurklinik sowie der anschließenden Bebauung nach Osten. Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Der Bebauungsplan soll im Rahmen einer 1. Änderung flächendeckend vollständig überarbeitet werden. Ziel ist, die Festsetzungen anderer Bebauungspläne auch in diesem aufzunehmen, um eine Gleichbehandlung der bebauten Gebiete zu erreichen. Der Plan ist digital erstellt; als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK, Nov. 2001). Somit sieht der Änderungsumfang im wesentlichen wie folgt aus:

Zeichnerische Festsetzung:

- Veränderung der Baugebietsarten.
- Überprüfung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.
- Anpassung der Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien an die vermessenen Grundstücke unter Beibehaltung der Straßenquerschnitte.
- Überprüfung der Grund- und Geschossflächenzahlen.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der entstandenen Bebauung.

Textliche Festsetzung:

- Hinzunahme der in anderen Bebauungsplänen getroffenen textlichen Festsetzungen zur besseren Handhabung unter Beachtung der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzungen im Plangebiet.

Örtliche Bauvorschrift:

- Aufnahme der örtlichen Bauvorschrift, die bereits in anderen Bebauungsplänen ortsüblich sind und sich bewährt haben.

Ansonsten werden die Festsetzungen insbesondere in Bezug auf die Überprüfung der Grundflächenzahl (GRZ) so übernommen. Ein Ausgleich für Natur und Landschaft ist damit nicht erforderlich.

Es erfolgt die Änderung auch aufgrund neuer Rechtsprechungen oder geänderter Erkenntnisse, die sich bei der Umsetzung der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift in der Praxis ergeben haben.

Der Rat der Stadt Borkum hat deshalb zur Anpassung des Bebauungsplans an die weiterentwickelte städtebauliche Zielsetzung am 18.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“, 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ebenso ist zeitgleich die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift beschlossen worden.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

An das „allgemeine Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO im Plangebiet grenzen westlich die hinterliegende Bebauung der Hindenburgstraße an. Hier sind die Anlagen und Einrichtungen des TuS Borkum e.V. mit der Sporthalle und dem Sport- und Jugendheim untergebracht. Östlich davon liegt der Sportplatz, der durch die vorgelagerten Gebäude zum allgemeinen Wohngebiet (WA) gut abgeschirmt ist. Aufgrund der saisonbedingten Nutzung dieser Einrichtungen sind Störungen weitestgehend begrenzt. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist insbesondere durch die Kurklinik vorgegeben und zu beachten.

Die „sonstigen Sondergebiete“ SO1 bis SO3, deren Gebietscharakter durch Kureinrichtungen und fremdenverkehrsfunktionsbezogenen Nutzungen bestimmt sind, sind durch Dünenbereiche begrenzt. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet ergeben sich dafür nicht. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs eingehalten.

Das Plangebiet ist in allen Richtungen von Dünen umgrenzt. Im Norden bzw. Nordwesten weisen die Dünen Höhen von ca. 15 m ü. NN aus.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Grundzügen der genehmigten 5. Änderung des Flächennutzungsplans. Mit der Bekanntmachung vom 01.10.1990 ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

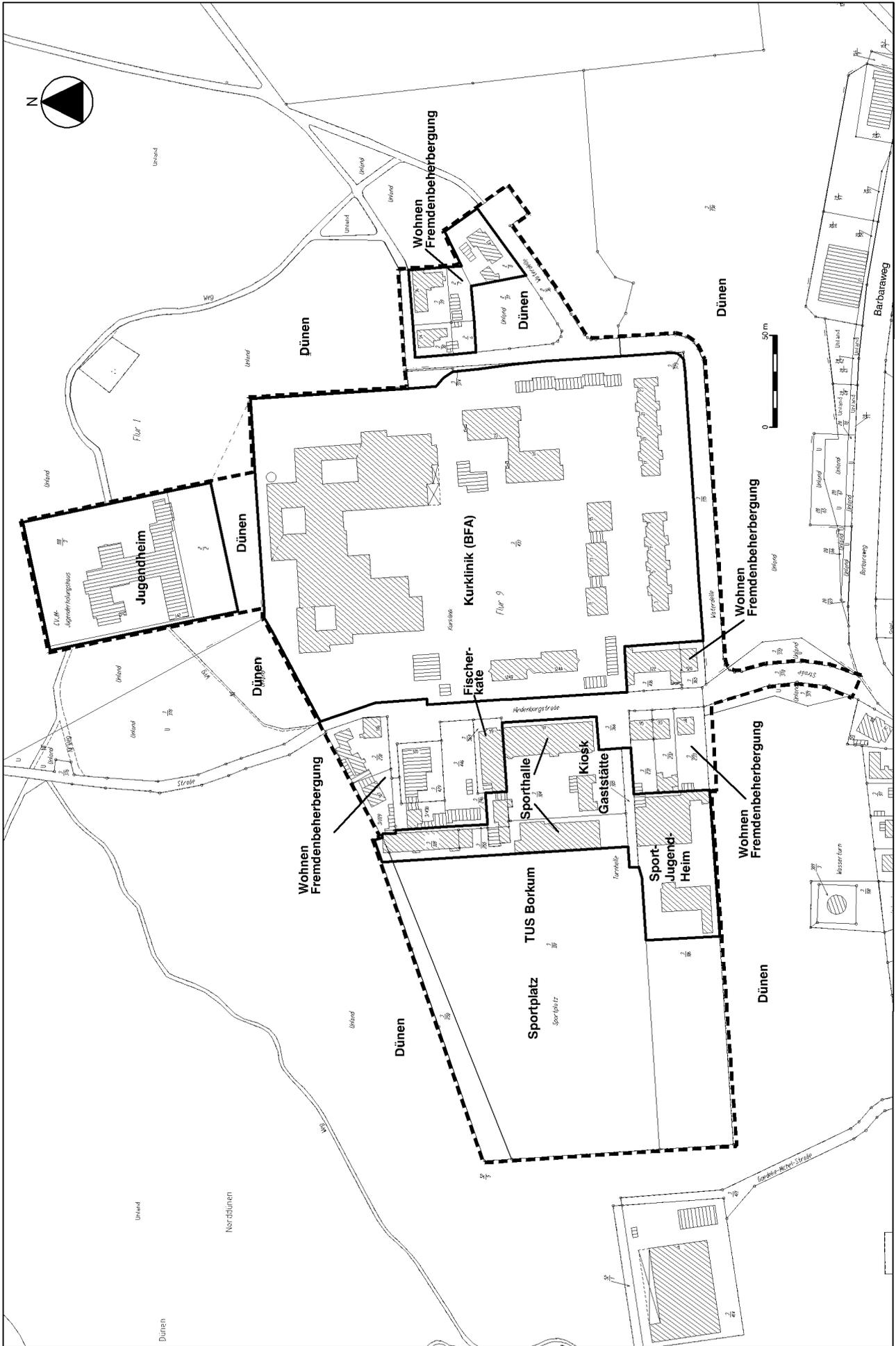
Für die Fläche beiderseits der Hindenburgstraße ist im Flächennutzungsplan noch Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Teiländerung beinhalten und in Wohnbauflächen (W) ändern.

Damit ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein „Entwickeln“ aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Die geringfügigen Abweichungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung haben sich durch die Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben, ohne dass dadurch die Grundzüge der Planung geändert werden.



Luftbild (Stand: Juni 2002)



Bestandsplan



II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“, 1. Änderung und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse sind nach der Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Februar 2004, aktualisiert August 2004) analysiert. Die Analyse dient dazu, die räumlich-funktionalen Zusammenhänge aufzuzeigen und die Festsetzung gegenüber dem Rechtsplan zu aktualisieren. Das gilt auch zur Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung.

Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen

Das Plangebiet erfasst den Altbestand des Ortsbereichs im westlichen Teil, das Gelände der BfA Klinik – „Borkum Riff“ und das bebaute Grundstück im östlichen Bereich. Das Plangebiet ist geprägt durch die BfA. Umgrenzt wird die Ortsinklave weitestgehend durch Dünenflächen und Wiesenbereiche im Westen.

Die Bebauung ist geprägt durch eine offene Bauweise mit hoher Dichte, insbesondere bei der BfA. Östlich der Straße Waterdelle dominiert die Einzelhausbebauung. Der Bereich ist hier durch eine offene Bauweise charakterisiert. Im Plangebiet gibt es auch Ferienunterkünfte.

Neben den fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen sind im Plangebiet Schank- und Speisewirtschaften und Räume für freie Berufe.

Die Hindenburgstraße stellt die Verbindung zur Innenstadt dar. Über die Hindenburgstraße, Barbaraweg und die Ostfriesenstraße erreicht man den Flugplatz und über die Anbindung Hindenburgstraße, Ostfriesenstraße sowie Reedestraße nach Osten den Fähranleger.

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Borkum“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Emsmarschen“. Der ursprüngliche Naturraum ist innerhalb des Plangebietes (Innenstadtbereich) vollständig anthropogen überprägt.

Beschreibung der Schutzgüter

Arten und Lebensgemeinschaften

Die heute im Plangebiet anzutreffende Vegetation hat sich infolge der Siedlungsentwicklung und Landnutzung sowie den grundlegend anthropogen veränderten Standortbedingungen herausgebildet. Die aufgewachsenen bzw. gepflanzten Gehölzbestände und Gartenbiotope stellen anthropogene Ersatzgesellschaften dar.

Biotoptypen, die innerhalb des Plangebietes aufgenommen wurden:

- Artenarmer Scherrasen im Bereich des Sportplatzes und auf dem Gelände des TuS Borkum e.V. und zwischen den Gebäuden Rabatten mit Ziersträuchern und Blumen.
- Straßenseitig locker bebautes Einzelhausgebiet beiderseits der Hindenburgstraße und Waterdelle mit Gärten (Rasen mit Pflanzstreifen).

- Verdichtete Bebauung auf dem BfA-Gelände mit einer parkähnlichen Anlage.
- Kleinflächige Ziergärten, punktuell.
- Einzelbäume im Siedlungsbereich, aber in geringer Anzahl.
- Straßen, weitestgehend gepflastert.

Angrenzend an das Plangebiet sind ausgedehnte Dünenflächen. Die aus dem Bestandsplan eingetragenen und aus dem Luftbild ersichtlichen Dünen sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 28a NNatG.

Boden/Geländeverhältnisse

Das bebaute Gelände im Plangebiet ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 4,3 bis 5,0 m über NN. Die durchschnittliche Höhe von 4,5 m ü. NN ist im Verlauf der Hindenburgstraße. Der niedrigste Punkt liegt im Westen im Übergangsbereich zu den Wiesenflächen. Nordwestlich und nördlich angrenzend, aber auch südöstlich sind Dünen mit Höhen von ca. 15 m ü. NN vorhanden.

Im Plangebiet geht es in erster Linie um die Eignung des Bodens für die Bebauung. Im Plangebiet liegt überwiegend sandiger Boden vor. Nach den Erfahrungen auf den bebauten Grundstücken ist eine Bebaubarkeit hinreichend gegeben. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Teilweise sind die Dachgeschosse ausgebaut. Es gibt keine Baulücken.

Altlasten

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum besitzt, sind im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“ Altlasten nicht bekannt. Es befinden sich dort auch keine Einrichtungen, die eine Kontaminierung des Untergrundes vermuten lassen.

Grundwasser

Aufgrund des im Plangebiet anstehenden Sandbodens besteht grundsätzlich eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag. Die Grundwasserneubildung ist infolge des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet vermindert.

Luft/Klima

Allgemein:

Klimatisch gesehen nimmt Borkum gegenüber dem Festland eine Sonderrolle ein. Das Klima auf Borkum ist als „Seeklima“ anzusprechen. Kennzeichnend sind eine gegenüber dem Festland lange durchschnittliche Sonnenscheindauer, höhere Windstärken und geringe Jahresniederschläge. Darüber hinaus kommt es nur zu niedrigen Schwankungsbreiten im Temperaturverlauf innerhalb eines Jahres sowie zu nur wenigen Frosttagen. Die Intensität der Sonneneinstrahlung ist infolge eines sehr geringen Anteils fester Bestandteile in der Luft (Ruß, Staub ...) hoch. Die Luftfeuchtigkeit ist mit Werten zwischen 85-87 % sehr hoch (Taubildung in den Morgenstunden).

Die mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind je nach Exposition, Bebauung und Flächenbelag sehr variabel und weichen vom beschriebenen Allgemeinklima der Insel oft erheblich ab.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch die Bebauung mit hohem bis mittlerem Verdichtungsgrad geprägt. Die vorhandenen Freiflächen der Wohngrundstücke sind überwiegend unterschiedlich strukturierte Rasenflächen oder kleinteilig gestaltete Ziergärten. Das Gelände der BfA stellt sich parkähnlich dar. Durch die Bepflanzung und durch die umgebenden Dünen wird die Dominanz der Gebäude der Kurklinik bedingt gemildert.

Die vereinzelt Bäume im Bereich der BfA und der Waterdelle haben nur eine allgemeine Bedeutung auf das Ortsbild.

Bewertung der Schutzgüter

Im Nachfolgenden wird die Bedeutung einzelner Bereiche innerhalb des Plangebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beschrieben. Diese Bewertung erfolgt für jedes Schutzgut getrennt. Jedem Bereich ist eine von drei möglichen Wertstufen zugeordnet, wobei die Bedeutung von 1 bis 3 abnimmt (Wertstufe 1: von besonderer Bedeutung; Wertstufe 2: von allgemeiner Bedeutung; Wertstufe 3: von geringer Bedeutung). („Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1994).

Arten und Lebensgemeinschaften

Innerhalb des Plangebietes sind die Straßen versiegelt. Die eingelagerten kleinflächigen privaten Freiflächen sind überwiegend Hausgärten. Die reinen Ziergärten im Einzelhausgebiet haben nur geringe Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Für parkähnliche Anlagen im Bereich der BfA gibt es nur eine allgemeine Ausprägung auf dieses Schutzgut.

Die über das Plangebiet verteilten vereinzelt Einzelbäume und Sträucher haben bedingt Auswirkung auf das Kleinklima (Wertstufe 2).

Boden

Die Bebauung im Plangebiet hat sich in der naturräumlichen Einheit „Grodens“ entwickelt. Die innerhalb der liegenden Flächen sind stark überprägte Bodenverhältnisse durch Parkanlage, Ziergärten und Scherrasen (Wertstufe 3) oder aber sind bebaut (Wertstufe 3).

Wasser

Grundwasser

Durch Versiegelung (Gebäude, Verkehrsflächen) der anstehenden Böden wurde der Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers erhöht. Aufgrund der im Plangebiet anstehenden Sandböden ist das potentielle Stoffeintragsrisiko als hoch, jedoch aufgrund der Be-

bauung aber als relativ gering zu bezeichnen. Insgesamt ergibt sich im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser eine geringe Bedeutung (Wertstufe 3).

Luft/Klima

Kleinklimatisch ergeben sich im Plangebiet durch die vorhandene Bebauung, versiegelte Flächen und Gehölze lokale Abweichungen vom Hochseeklima.

Schadstoffemissionen durch nur durch verkehrliche Nutzungen (Kfz-Verkehr) zu erwarten, die aber aufgrund der Fußgängerzone und des verkehrsberuhigten Bereichs gering sind. Deshalb ist eine nennenswerte Schadstoffkonzentration in der Luft auch aufgrund der ganzjährigen, stetigen Windeinwirkung auszuschließen.

Trotz der Vorbelastungen der klimatischen Situation im Plangebiet (hoher Anteil wärmeerzeugender Oberflächen, künstlich behinderter Luftaustausch infolge Bebauung, Schadstoffemissionen) bewirkt der starke Windeinfluss einen hohen Natürlichkeitsgrad im Hinblick auf das Schutzgut Luft (Wertstufe 2).

Landschaftsbild

Das Ortsbild ist geprägt durch die Bebauung mit wenigen vereinzelt Bäumen. Die angepasste Geschossigkeit der Gebäude auf die BfA-Kurklinik weist somit ein gutes Erscheinungsbild auf (Wertstufe 2). Das Gebäude der Kurklinik ist durch Gehölzhecken und Kiefern parkähnlich gestaltet und lockert damit die massive Bebauung auf. Durch die angrenzenden Dünen mit Höhen von ca. 15 m ist auch die Fernwirkung der Gebäude mit bis zu 5 Geschossen gemildert.

Durch die Dünen mit unterschiedlichen Höhen treten die Gebäude der BfA-Kurklinik vom Barbaraweg aus nicht in Erscheinung. Das gilt auch von verschiedenen Blickbeziehungen von den umgebenen Wanderwegen.

III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans

1. Baugebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Nach dem Bestand im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im westlichen Teil beiderseits der Hindenburgstraße Wohngebäude vorhanden. Aufgrund der Bestandsaufnahme ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) auch nach Überprüfung der Nutzungen gerechtfertigt. Bei der Nutzung soll es auch bleiben. Deshalb erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Wohngebietes sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur eingeschränkt Inhalt des Bebauungsplans sein. Es handelt sich dabei um Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Andere Nutzungen sind nicht vorhanden und sollen entsprechend der Zielsetzung auch zukünftig nicht zulässig sein. Das trifft auch für die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu.

Nach den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans ist die bedeutende Nutzung auf der Insel der Fremdenverkehr. Das ist der Wirtschaftszweig der Stadt Borkum. Er besteht im wesentlichen aus meerwasser- und seeklimabezogenen Kuren, Heilbehandlungen und sonstigen Erholungsaufenthalten. Die Rehabilitationsklinik „Borkum Riff“ der BfA hält hier dieses Angebot vor. In der Hindenburgstraße und der Straße Waterdelle sind Beherbergungsbetriebe (Pensionen und Wohnungen für die ansässige Bevölkerung mit Privatvermietung). Darüber hinaus gibt es hier noch Schank- und Speisewirtschaften. Andere Nutzungen gibt es derzeit nicht.

Das Klinikgelände der BfA ist nach der Gebietszuordnung des § 11 Abs. 2 BauNVO ein **sonstiges Sondergebiet (SO1)** mit der Zweckbestimmung „**Kurklinik**“.

Das Baugrundstück des CVJM mit den Nutzungen des Jugendheims stellt ebenfalls eine Sondernutzung dar. Deshalb erfolgt auch hier die Festsetzung als **sonstiges Sondergebiet (SO2)** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „**Jugendheim**“ und für die dem Betriebsablauf dienenden Nutzungen.

Damit die fremdenverkehrsbezogene Nutzung mit dem Vermieten an einen wechselnden Personenkreis gesichert bleibt, ist für die städtebaulich gewünschte Baugebietsart **sonstiges Sondergebiet (SO3)** mit der Zweckbestimmung „**Kurgebiet/Gebiet der Fremdenbeherbergung**“ festgesetzt worden. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „reines Wohngebiet“ oder „allgemeines Wohngebiet“ entspricht nicht den tatsächlichen und zielsetzenden Gegebenheiten. In beiden Wohngebietsarten sind Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Aus dem gleichen Grunde verbietet sich auch die Festsetzung als „besonderes Wohngebiet“. Im „Mischgebiet“ sind dagegen Beherbergungsbetriebe regelmäßig zulässig,

allerdings auch sonstige Gewerbebetriebe, die im Kurort wiederum einen Störfaktor darstellen. Dies gilt in noch stärkerem Maße für die Festsetzung als „Kerngebiet“, in dem ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes regelmäßig zulässig sind, aber auch noch eine Reihe von städtebaulich nicht gewollten Nutzungsarten. Die Gebiete, die dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben sollen, unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten, die in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführt sind. Deshalb sind sie als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, und zwar als „sonstiges Sondergebiet (SO3) – Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“. Dabei soll es auch bleiben.

Im Sondergebiet werden nur

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

allgemein zugelassen. Vergnügungsstätten sind grundsätzlich unzulässig.

Außerdem ist das sonstige Wohnen als Ausnahme zugelassen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Wohnungen auch von Personen genutzt werden, die auf Borkum ständig wohnen, aber keine Fremdenverkehrsgäste sind. Diese sonstigen Wohnungen müssen jedoch Ausnahme bleiben, wenn die Ziele des Bebauungsplans erreicht werden sollen. Zweitwohnungen sollen vermieden werden. Gebäude und Räume für freie Berufe (vgl. § 13 BauNVO) sind ebenfalls zulässig, damit die Nutzung auch in Zukunft genehmigt werden kann. Die Räumlichkeiten für freiberufliche Tätigkeit fügen sich in die prägende Nutzung ein, zumal in den Gebäuden zugleich Fremdenbeherbergung stattfinden kann. Sie ist mit der fremdenverkehrsbezogenen Wohnnutzung und der Nachbarschaft zur Kurklinik vereinbar.

Zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion, die die Erwerbsgrundlage für die Nordseeinsel bildet, ist eine Satzung erlassen worden. Sie basiert auf der Rechtsverordnung gemäß § 22 Abs. 1 BauGB vom 26.10.1987 (Nds. GVBl. S. 181). Die Satzung vom 01.03.1988 mit Ergänzung vom 03.04.2001 verfolgt den Zweck, für einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen die Beherbergungsmöglichkeiten zu erhalten, die für die Wahrnehmung der Aufgabe als Fremdenverkehrsort erforderlich sind. Hiermit soll der übermäßigen Ausweitung des Zweitwohnungsbestandes begegnet werden.

Es besteht nämlich die zunehmende Tendenz, Wohngebäude in Appartementshäuser, in der Regel in der Rechtsform von Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz umzuwandeln, zum Teil durch bauliche Erweiterungen der Gebäude und zum Teil durch Beseitigung der alten Bausubstanz mit anschließender Neuerrichtung. Dies würde die Zweckbestimmung des Kurortes und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung erheblich beeinträchtigen. Die Appartements werden von den Eigentümern in der Regel als Zweitwohnungen nur an wenigen Wochen im Jahr genutzt. Sie stehen dadurch dem Fremdenverkehr nicht mehr zur Verfügung. Auch die für den Fremdenverkehr geschaffene Infrastruktur wird nicht mehr ausreichend genutzt. Die Fremdenverkehrsfunktion würde von der Nordseeinsel

verdrängt, obwohl die gesamte Insel wegen ihrer Lage für den Fremdenverkehr und die Erholungsnutzung besonders wichtig ist. Es ist das Ziel der Stadt, eine solche Entwicklung zu vermeiden.

Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude im WA und SO3 bezieht sich auf den Personenkreis des Mieters einer sonstigen Wohnung (Mietwohnung eines Insulaners) und auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und –leiter eines Beherbergungsbetriebes. Die zwei Wohneinheiten für diesen Personenkreis, die im Geltungsbereich grundsätzlich nur zugelassen sind, können auch im sonstigen Sondergebiet (SO3) festgesetzt werden. Aufgrund der vorhandenen Ferienwohnungen, die im Zusammenhang mit Zimmervermietung einhergehen oder Bestandteil eines Beherbergungsbetriebes sind, sind weitere Reglementierungen, wie die Festsetzung von eingeschränkten Ausstattungsmerkmalen der Ferienapartments, nicht vorzunehmen. Im Plangebiet sind diese überwiegend im Zusammenhang mit der Wohnungs- und Zimmervermietung zu sehen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Es ist Ziel des Bebauungsplans, die vorhandene städtebauliche Struktur aufzugreifen und zu erhalten. Eine weitere Verdichtung soll vermieden werden, da sie aus der Sicht der Stadt die Belange des Fremdenverkehrs eher beeinträchtigen als fördern würde.

Das Erscheinungsbild der „Ortsinklave“ ist bei der Festsetzung der Dichte beachtet worden. Aber eine Ausnutzung der Grundstücke, die noch über die vorhandene hinausgeht, würde sich aus der Sicht der Stadt negativ auf das Stadtbild auswirken. Deshalb hat sie das Ziel, eine weitere Verdichtung zu vermeiden.

Die Überprüfung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) ergab, dass die GRZ auf den Flurstücken 3/429 (Hindenburgstraße 103) und 3/230 (Hindenburgstraße 105) um bis zu 10 % nach dem derzeitigen baulichen Bestand überschritten wird. Unter Beachtung des Bestandschutzes bleibt aber die GRZ von 0,4, wie bereits im ursprünglichen rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1978, bestehen. Bei den Flurstücken 3/436 und 3/365, die eine Grundstückseinheit darstellen, ist die Überschreitung deutlich über 10 %, da zwischen den Gebäuden und der nördlichen Flurstücksgrenze eine bauliche Erweiterung vorgenommen worden ist. Deshalb ist hier die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45 erhöht worden.

Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind bei der Geschossfläche mitzurechnen. Da die bisher in Bebauungsplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen den möglichen Ausbau von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, insbesondere im Dachgeschoss, berücksichtigen und zulassen, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. mit § 2 Abs. 4 NBauO ausdrücklich festgesetzt, dass die Flächen dieser Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind (textliche Festsetzung Nr. 9). Damit soll einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegengewirkt werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die zusätzliche Erhöhung der Grundfläche entspricht der jetzt gültigen BauNVO 1990 und orientiert sich am Bestand. Einer weiteren Überschreitung, auch in geringfügigem Ausmaß, soll entgegengewirkt werden. Daher wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die sich aus Satz 2 ergebende zusätzliche Überschreitung nicht zulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 10).

In Anlehnung an die vorhandene Situation wird die Bauweise mit Ausnahme im SO3 nicht festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine gewachsene Struktur mit unterschiedlicher Bauweise, so dass hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden ist. Es sollte nicht unerwähnt bleiben, dass Räume, die vom Bauwuch aus belichtet werden, eine Einschränkung der Wohnqualität hinnehmen müssen. Bei der Grundrissgestaltung von neuen Gebäuden/Anbauten ist darauf besonders zu achten. Das Problem des Fenster- und Lichtrechts ist nicht Sache des Bebauungsplans. Es wird vielmehr durch das Bauordnungsrecht (NBauO) und das Nachbarrecht geregelt. Im östlichen Teil im SO3 ist die „offene Bauweise“ aufgenommen. Es sind hier die tatsächlichen Gegebenheiten und der Charakter der Bebauung aufgegriffen worden.

Um Härtefälle weitestgehend zu vermeiden, die durch die Eingrenzung der überbaubaren Flächen entstehen könnten, werden Veränderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Flächen durch die textliche Festsetzung Nr. 7 zugelassen, solange sie nicht einem Neubau gleichkommen oder erhebliche Umbauten beinhalten. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht nur der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Bei einem Neubau oder einer baulichen Veränderung, die einem Neubau gleichkommt, besteht Anpassungspflicht an die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Entsprechend der katastermäßigen Erfassung orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand unter Beachtung der Freihaltung der Vorgartenbereiche. In der 1. Änderung des Bebauungsplans sind punktuell die überbaubaren Flächen aufgrund der digitalen Umsetzung auf der Kartengrundlage der ALK geringfügig und damit dem Bestand angepasst worden, ohne die Dichte im gesamten Plangebiet zu erhöhen.

Im Vorgartenbereich sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und sonstige Gebäude gemäß § 12 NBauO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zugelassen, um diesen Teil der Grundstücke auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten und um die begrünten Flächen als Vorgärten zu erhalten und zu schaffen. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die auch im hinteren Teil der Flächen für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden können (textliche Festsetzung Nr. 6).

2. Flächen für Gemeinbedarf

Die Flächen für Gemeinbedarf mit den Einrichtungen des TuS Borkum e.V. sind in Übereinstimmung mit der bestehenden Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung festgesetzt.

Als Ergänzungsangebot zu den sportlichen Zwecken dienenden Einrichtungen soll auch der Verleih und Verkauf von Fahrrädern, Gokarts und vergleichbaren motorlosen Fahrzeugen zulässig sein. Dieser Standort mit dem unmittelbaren Anschluss an die Wanderwege Nr. 2 „Dünenweg“ und Nr. 5 „Waldweg“ bietet sich an, zumal solche Betriebe deutlich entfernt liegen.

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sport-Jugendheim beinhaltet auch Gebäude, die Schulklassen, Sportgruppen u. ä. bei Veranstaltungen als Unterkünfte dienen.

Die Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung gelten auch für die Flächen für Gemeinbedarf.

3. Gestaltung der Gebäude

Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften (ÖBV) über die baulichen Anlagen gemäß § 56 NBauO i. V. mit §§ 97 und 98 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie greifen die historische Form und Gestalt der alten Bebauung wieder auf.

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes werden die

- Materialauswahl,
- Dachformen,
- Außentreppen,
- Höhe der Erdgeschossenebene über Straßenkrone und die
- Höhe der Einfriedungen

festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe der Erdgeschossenebene über Straßenkrone erfolgt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (textliche Festsetzung Nr. 8).

Daraus ergibt sich eine besondere Beziehung zwischen der Straßenfläche und den noch fast auf gleicher Höhe liegenden angrenzenden Erdgeschossbereichen. Aus diesem Grund wird im gesamten Plangebiet die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf maximal 30 cm über Straßenoberkante (Straßenkrone) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

a) Materialauswahl

Das ursprüngliche Baumaterial auf Borkum war das Ziegelmauerwerk. Dieses heimische Material prägt von alters her das insulare Ortsbild und ist bis heute das Material des historischen

Ortskernes, soweit es nicht später verputzt oder durch andere Materialien verändert wurde. Der rote Stein an Hauswänden und als Belag der Straßen vermittelt ein sehr einheitliches Bild.

Aus diesen Gründen wurde in Nr. 1 der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) festgelegt, dass rotes Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk verwendet werden soll. Falls vor Rechtsverbindlichkeit der örtlichen Bauvorschrift Gebäude mit anderen Materialien entstanden sind, können Erweiterungen wie Anbauten, Garagen, Abstellgebäude u. a. ausnahmsweise den Materialien der vorhandenen Gebäude angepasst werden (ÖBV Nr. 3). Hierdurch sollen Härtefälle vermieden werden.

b) Dachformen

Die traditionelle Dachform in Borkum ist das (Krüppel-) Walmdach der Fischerhäuser. Diese Dachform ist jedoch nur noch relativ wenig vorhanden. Weitestgehend hat sich bei der Erweiterung und dem Umbau der Fischerhäuser im alten Ortskern während des vergangenen Jahrhunderts das Satteldach durchgesetzt. Bei späteren Umbauten sind bei den mehrgeschossigen Gebäuden auch Flachdächer entstanden, die dem ursprünglichen Ortsbild jedoch nicht entsprechen, und die Einheit des Straßenbildes erheblich stören. Das gleiche gilt für einhüftige Gebäude.

Zur Vermeidung störender Elemente auch in diesem Plangebiet ist für die Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken - Sattel- und (Krüppel-) Walmdach festgesetzt. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°-45° soll wieder das Siedlungsbild prägen und ist deshalb festgesetzt. Gleichzeitig sind die Breiten der Gauben vorgeschrieben, um den Maßstab der Gebäudekubatur nicht zu durchbrechen. Die Materialien der Dächer sowie Farben sind in Anlehnung der Wände ebenfalls vorgegeben. Hierzu ist die Nr. 2 zur örtlichen Bauvorschrift aufgenommen.

Die Dächer von Garagen und sonstigen Gebäuden gemäß § 12 Abs. 1 NBauO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können im gesamten Planbereich auch als Flachdächer ausgebildet werden, da in der Regel eine ortsbildprägende Wirkung von diesen nicht ausgeht.

c) Außentreppen

Aus gegebenem Anlass ist Ziel, Außentreppen die nicht notwendig und vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, zu verhindern. Sie haben eine negative gestalterische Wirkung auf die Altbebauung, weil es sich in der Regel um Metalltreppen handelt.

Schon die wenigen Fälle, die in der Vergangenheit nicht zu verhindern waren, zeigen, dass die gestalterische Wirkung eines Gebäudes, insbesondere, wenn es sich um eine alte Bebauung handelt, durch eine Außentreppe nachteilig beeinflusst werden kann.

Aufgrund des vorhandenen Baubestandes gibt es dies im Plangebiet derzeit nicht. Die Möglichkeit, Ober- und Dachgeschosse über Außentreppen zu erreichen und damit auch im Haus durch Wegfall der Geschosstreppen Raum zu gewinnen, soll auch in Zukunft ausgeschlossen

bleiben. Die gestalterische Festsetzung Nr. 5 berücksichtigt, dass notwendige Treppen gemäß § 34a Abs. 4 NBauO von Außenwänden zulässig sind und nur untersagt werden können, wenn hinsichtlich des Brandschutzes und der Gestaltung keine Bedenken bestehen.

Da für Gebäudeaußenwände, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind, gestalterische Argumente nur schwerlich angeführt werden können, sollen – aber auch nur dort – Außentreppen zulässig sein.

d) Einfriedungen

Zur besseren Erlebbarkeit des Straßenraumes und der damit verbundenen Vorgartenbereiche ist die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,0 m Höhe festbegrenzt. Das gilt insbesondere auch dann, wenn es sich um Eckgrundstücke mit seitlichen Einfriedungen handelt (ÖBV Nr. 4).

4. Umweltschutz

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Kurbereich, der geschlossenen Ortslage und der Badestrände hat die Stadt Borkum mit Ratsbeschluss vom 24.02.1997 die „Borkumer Lärm-bekämpfungs- und Gefahrenabwehrverordnung“ (Antilärm-VO) beschlossen. Diese Verordnung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 24.02.1997 in Kraft. Die 1. Änderung der Antilärm-VO trat am 31.07.2001 in Kraft.

In der Antilärm-VO sind im § 3 die einzuhaltenden Ruhezeiten vorgegeben und im § 4 wird zur Rücksicht auf die besonderen gesundheitsfördernden Aufgaben eines Heilbades darauf hingewiesen, dass kein anderer durch Lärm beeinträchtigt oder sonst gesundheitlich gefährdet wird.

Im § 4 Abs. 2 ist Folgendes geregelt:

(2) Störender Lärm im Sinne dieser Verordnung ist jedes Geräusch an der Grenze des benachbarten Grundstückes, das folgende Emissionsrichtwerte überschreitet:

<i>während der Ruhezeiten</i>	<i>35 dB(A)</i>
<i>während der übrigen Zeit</i>	<i>45 dB(A)</i>

Das Messverfahren richtet sich nach bundeseinheitlichen Bestimmungen.

Die Emissionsrichtwerte gelten nicht für den Kfz-Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne von § 1 Straßenverkehrsordnung (StVO) – jeweils geltende Fassung.

Die Antilärm-VO ist zwar im Allgemeinen zu beachten. Sie ist für das sonstige Sondergebiet (SO3) nicht anzusetzen. Das Sondergebiet war entsprechend dem ursprünglichen rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 15.07.1978 reines Wohngebiet (WR). Hierfür gelten die Immissionsrichtwerte von 50/35 dB(A) tags/nachts. Die Baugebiete haben sich, wie im Bebauungsplan festgesetzt, entwickelt, aber mit den bisherigen Immissionswerten. Eine Verringerung ist aufgrund der gewachsenen Situation weder notwendig noch durchsetzbar (Bestand-schutz).

5. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über das vorhandene Straßennetz und zwar von der

- Hindenburgstraße und der
- Straße Waterdelle.

Bedingt durch die den Straßenraum bestimmenden Gebäude ist Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans, dieses kleinteilige Netz der Verkehrsflächen zu erhalten. Deshalb sind im Plangebiet gegenüber den bestehenden Straßen keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen. Da die Verkehrsflächen eigene Flurstücke haben, ist eine Vermessung nicht erforderlich.

Die Hindenburgstraße hat in dem Abschnitt für den fließenden Verkehr untergeordnete Bedeutung. Die Hindenburgstraße/Richthofenstraße und Reedestraße stellen die verkehrliche Verbindung zwischen Hafen und Ortskern dar. Sie ist deshalb im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Hier ist ganzjährig eine Geschwindigkeit von max. 30 km/h zulässig mit Sperrzeiten für KFZ aller Art von 21.00 bis 7.00 Uhr.

Die Straße Waterdelle stellt einen Teilabschnitt des Wanderweges Nr. 5 „Walddünenweg“ dar und dient überwiegend den Fußgängern und Radfahrern. Auch diese Straße unterliegt den Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung. Es gibt für sie eine Geschwindigkeitsbeschränkung von ganzjährig 30 km/h mit der a. g. Beschränkung. Dies ergibt sich aufgrund des für die Saison erlassenen eingeschränkten Fahrverbots zu besonderen Zeiten. Hierdurch soll die wohnbedürftige Ruhe gewährleistet werden. Der Bahnhof der Borkumer Kleinbahn ist in kurzer fußläufiger Entfernung von ca. 1.100 m erreichbar. Die nächste Bushaltestelle (H 4) befindet sich direkt vor der Kurklinik „Borkum Riff“ der BfA in der Hindenburgstraße.

b) Ruhender Verkehr

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke. Er ist aus dem zu erwartenden Bedarf der Anlieger (Bewohner und Beschäftigte), Besucher und Kunden zu ermitteln und im Bebauungsplan durch eine angemessene Verteilung auf Stellplätze im öffentlichen Bereich und auf Stellplätze im privaten Bereich (Einstellplätze) zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Einstellplätze müssen unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 2 auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes sind im Plangebiet nur die bestehenden öffentlichen Parkplätze festgesetzt. Neue sind deshalb nicht ausgewiesen.

Auf dem Großparkplatz „Oppermannspad) südwestlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans ist Raum für ca. 300 Parkplätze vorhanden. Dieser Großparkplatz deckt einen Teil des Bedarfs an Parkplatzfläche ab.

6. Dünen, Spielplatz

a) Parkanlage und private Grünflächen

Nördlich der Rehabilitationsklinik „Borkum Riff“ der BfA befinden sich Dünenbereiche, die entsprechend festgesetzt sind. Eine weitere Dünenfläche (Upholmdünen) liegt an der Straße Waterdelle. Die ausgedehnten Dünenbereiche schließen unmittelbar an den Siedlungsrand an, den es in der vorhandenen Form zu erhalten gilt.

b) Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.03.1973 (Nds. GVBl. S. 29) geregelt. Nach § 3 des Gesetzes ist im Plangebiet eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 77 m² notwendig, die sich aus dem Bedarf aufgrund der Festsetzung der allgemeinen Wohnbaugebiete (WA) ergibt.

Berechnung des Spielplatzbedarfs

Nutzung	Fläche in m ²	GFZ	Geschossfläche m ²
WA GFZ 0,7	7.228	0,7	5.060
Gesamt	7.228		5.060
2% von der Geschossfläche ergeben den notwendigen Spielplatzbedarf nach NSpPG:		2% von 5.060 =	101

Nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze ist ein öffentlicher Spielplatz für Kinder in sonstigen Sondergebieten nicht erforderlich, da es mit den in § 2 Abs. 2 des Gesetzes genannten Baugebieten nicht vergleichbar ist.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans ist kein Spielplatz vorhanden. Es liegt auch keiner in dem notwendigen Einzugsbereich. Es sind aber die Strandflächen in der Nähe als Spielbereiche im Freien mitzuzählen. Bei den im Plangebiet Wohnenden handelt es sich neben den Insulanern um einen wechselnden Personenkreis, die sich dann am Strand aufhalten. Aufgrund des besonderen Reizes (Sand und Wasser) werden die Strandflächen zum Spielen besser angenommen als Spielplätze innerhalb der bebauten Ortslage.

7. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)

Die gemeindliche Bauleitplanung hat gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Kleinklimas zu beachten.

Damit sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) als umweltschützende Belange in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Wie im Abschnitt II.1. Bestandsaufnahme und Bewertung erwähnt, gibt es im Plangebiet nur einige prägende Bäume und Gehölzhecken auf dem Gelände der BfA-Kurklinik, die die Dominanz der Gebäude relativieren. Die Einzelbäume und Gehölzhecken werden nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, weil Gehölze aufgrund des Borkumer Seeklimas keine lange Lebensdauer haben, wie es viele Beispiele dafür gibt. Die Beurteilungsgrundlage ist deshalb eine andere als auf dem Festland.

Die Frage des Erhaltes solcher Gehölzbestände darf nicht nur nach städtebaulichen Gesichtspunkten beurteilt werden, sonst kann eine solche Festsetzung auch zu einem enteignungsgleichen Eingriff führen.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass der ursprüngliche rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 24 „Waterdelle“, identisch mit dem jetzigen räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ist. Der Bebauungsplan Nr. 24 ist seit dem 15.07.1978 rechtsverbindlich. Danach war die BauNVO 1977 anzuwenden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans verändert im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der Flurstücke 3/365 und 3/436, nicht die Grundflächenzahl (GRZ). Die Flurstücke bilden eine Grundstückseinheit. Auf dem Flurstück 3/436 ist zwischen den katastermäßig aufgezeigten Gebäuden und der nördlichen Grundstücksgrenze ein Erweiterungsbau erfolgt. Folglich ist bestandsorientiert die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45 zu erhöhen. Die Eingriffsregelung findet wegen des vorhandenen Bestandes aber keine Anwendung.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind aber nach der jetzt anzuwendenden BauNVO 1990 die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1978 des Bebauungsplans Nr. 24 mussten diese Parameter ebenfalls auf die GRZ angerechnet werden.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahmen entstanden. Im Bebauungsplan kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen jetzt nur noch um 50 vom Hundert überschritten werden. Da keine Regelung im Rechtsplan 1978 getroffen war, konnte auch eine Überschreitung bis zu 80 % erfolgen. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen, die im Einzelfall bestehen, unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Diese Einschränkung ist nach Naturschutzrecht positiv auf den Eingriff zu werten.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Nordseeheilbad Borkum GmbH.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung entspricht den allgemeinen Anforderungen. Die Standorte für die Hydranten sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Elt-Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Nordseeheilbad Borkum GmbH.

Gas-Versorgung

Die Gas-Versorgung nimmt die Energieversorgung Weser-Ems AG, Betriebsabteilung Norden, wahr. Im Plangebiet besteht ein ausreichendes Versorgungsnetz.

Telekommunikation

Das öffentliche Telekommunikationsnetz (Kabel) wird von der Telekom AG bereitgestellt.

Abfallbeseitigung

Träger der zentralen Abfallbeseitigung ist der Landkreis Leer. Die regelmäßige Müllabfuhr erfolgt durch private Firmen im Auftrage des Landkreises Leer und ist damit sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Stadt Borkum ist Träger der zentralen Abwasserbeseitigung. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist an das Oberflächenentwässerungssystem der Stadt Borkum angeschlossen. Die Unterhaltung obliegt der Stadt.

9. Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“ hat eine Größe von insgesamt rd. 10,20 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Städtebaul. Werte	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.228	7.228	0,72
SO1 Kurklinik	40.168		
SO2 Jugendheim	7.429		
SO3 Kurgebiet/Fremdenbeherbergung	2.522		
Summe SO1+SO2+SO3		50.119	5,01
Flächen für den Gemeinbedarf	9.290	9.290	0,93
Hindenburgstraße	3.857		
Straße Waterdelle	4.726		
Summe Straßenfläche		8.583	0,86
Grünfläche (Sportplatz)	23.918	23.918	2,39
Dünenflächen	2.897	2.897	0,29
GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS	102.035	102.035	10,20

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden und andere öffentliche Flächen im Eigentum der Stadt sind.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem verordneten Wasserschutzgebiet „Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Stadt Borkum“ in Kraft getreten am 31.10.1968. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung (Schutzzone III) des Wasserwerkes Borkum sind zu beachten. Ebenso die landesweite SchuVO vom 24. Mai 1995 (Nds. GVBl. Nr.11/1955 S.133), der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß den Technischen Regeln DVGW – Arbeitsblatt W 101 v. Februar 1995 sowie die RiStWaG v. 1982 (a.a.R.d.T.; Empfehlung für kommunale Straßen).

2. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Baudenkmale nicht vorhanden, die bei weiteren Planungen und baulichen Maßnahmen zu beachten sind.

3. Bodenfunde

Die „Ostfriesische Landschaft“ weist auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde hin.

Folgender Hinweis ist auch Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans:

„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 und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiter oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im März 2006

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 27.04.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 11.09.2007

Siegel

gez. Mahlitz

Bürgermeisterin