

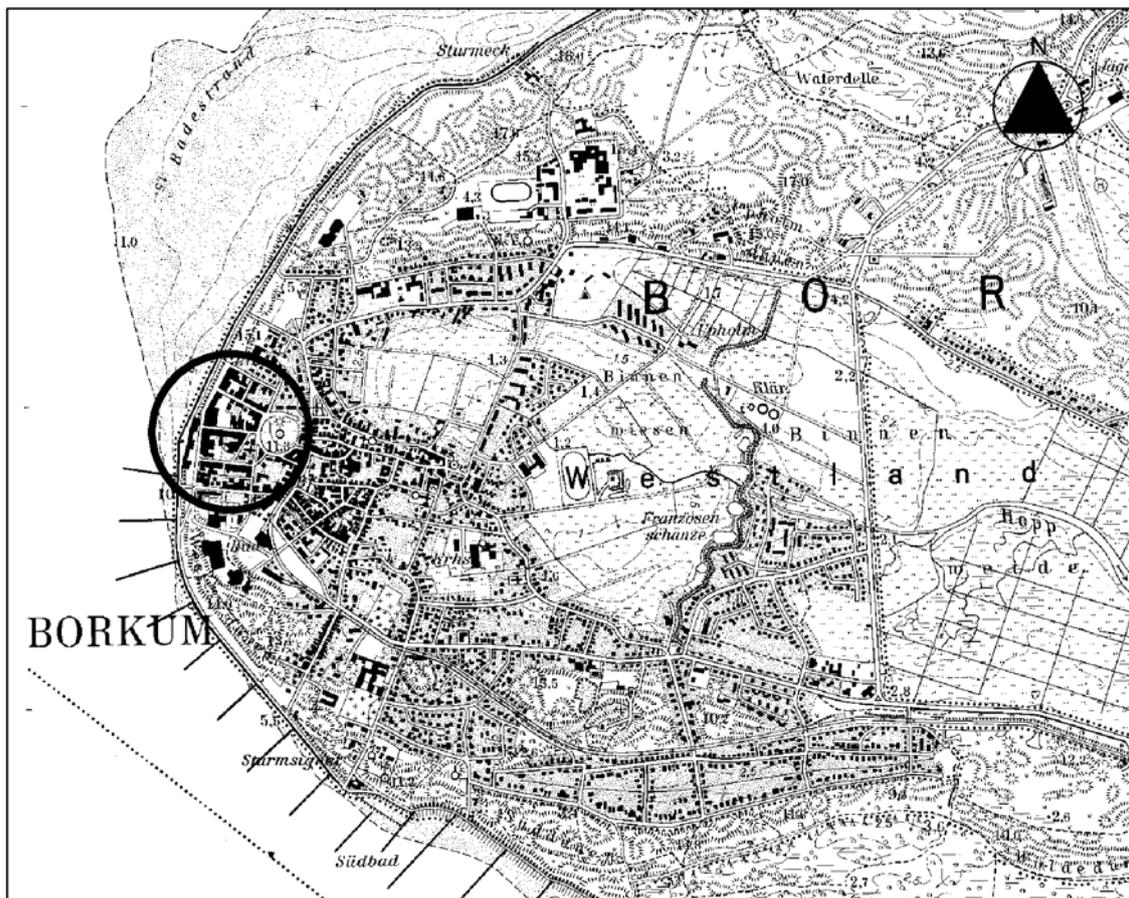
Stadt Borkum

Bebauungsplan Nr. 29

"Am Neuen Leuchtturm"

1. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift
Begründung zur Satzung



Quelle: TK25-Rasterdaten der Landesvermessung + Geobasisinformation Niedersachsen (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: info@geffers-planung.de

Stadt Borkum
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“, 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Allgemeines	2
1. Erfordernis der 1. Änderung	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
1. Bestandsaufnahme und Bewertung	7
III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans	9
1. Baugebiete	9
2. Gestaltung der Gebäude	19
3. Verkehrsflächen	23
4. Spielplatz	24
5. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	24
6. Ver- und Entsorgung	26
7. Städtebauliche Werte	27
IV. Durchführung des Bebauungsplanes	28
1. Bodenordnende Maßnahmen	28
2. Kosten der Stadt Borkum	28
V. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	28
1. Wasserschutzgebiet	28
2. Wasserstraßengesetz	28
3. Küstenschutz	28
4. Denkmalschutz	29
Hinweis, Verfahrensvermerke	31

Stadt Borkum
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“, 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

I. Allgemeines

1. Erfordernis der 1. Änderung

Für den Bereich zwischen der Kurhalle am Meer und dem Neuen Leuchtturm, nördlich der Bismarckstraße bis zur Gorch-Fock-Straße besteht der Bebauungsplan Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“. Er ist seit dem 03.08.1987 rechtsverbindlich.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „überwiegend kur-, heil- und erholungswirksam dienende Einrichtungen“ sowie Flächen für den Gemeinbedarf fest. Der Bebauungsplan beinhaltet textliche Festsetzungen, sowie eine örtliche Bauvorschrift.

Der Bebauungsplan Nr. 29 ist seit 1987 rechtsverbindlich und dient der städtebaulichen Ordnung. Ziel ist die Sicherung des Bestandes in seiner vielfältigen Nutzung und der permanenten Anpassung an die besondere Zweckbestimmung des Kurortes zur langfristigen Erhaltung und Stärkung der Kur-, Heil- und Erholungsfunktion des Nordseeheilbades Borkum.

Die Koordinierung der Bebauung im Kurbereich dient dem Ziel, den Fremdenverkehr in vollem Umfang zu erhalten und zu entwickeln. Die Bebauung entspricht dem Ziel der Raumordnung, die Silhouette zu erhalten und die baulichen Anlagen in platzsparender Weise zu errichten. Eine weitere Massierung der Bebauung im Bereich des Bebauungsplans soll nicht erfolgen. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Dieses Erfordernis ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 zu berücksichtigen.

Der Änderungsumfang für den Geltungsbereich sieht im wesentlichen wie folgt aus:

Zeichnerische Festsetzung:

- Festschreibung der Sondernutzungen gemäß § 11 BauNVO mit der hier zulässigen Zweckbestimmung.
- Punktuelle Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) aufgrund des baulichen Bestandes und unter Beachtung der jetzt gültigen BauNVO vom 23.01.1990.

- Geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Fläche im Bereich südlich Viktoriastraße östlich Haus Nr. 1.
- Überprüfung der Bauweise entsprechend der baulichen Veränderung.
- Festlegung der zwingenden Zweigeschossigkeit im Bereich der Ladenzeile (Bismarckstraße Haus Nr. 12 bis 34) und Aufnahme der Stellung der baulichen Anlagen.

Textliche Festsetzung:

- Aktualisierung der textlichen Festsetzungen unter Wahrung der Inhalte der aus dem Rechtsplan zu übernehmenden Bestimmungen.
- Festschreibung des städtebaulichen Ziels für die kur- und erholungsbezogenen Einrichtungen.

Örtliche Bauvorschrift:

- Ergänzung der Festsetzungen durch Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift unter Beachtung der bestehenden Vorschrift, die sich bewährt hat. Zur Erhaltung des einprägsamen Ortsbildes werden entsprechend den Möglichkeiten der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich auf das Außenwandmaterial und die Farbtöne sowie auf die Ausbildung der Dächer. Seeseitig sind nur Flachdächer zulässig und im übrigen Bereich nur Dächer mit „Sargdeckel“ oder Sattel- bzw. (Krüppel-)Walmdächer.
- Aufnahme von gestalterischen Vorgaben, wie Farbgestaltung der Außenwände und Dachform – Giebelständigkeit zur Bismarckstraße – zur Ladenzeile (Bismarckstraße Haus Nr. 12-34).

Ansonsten werden die Festsetzungen insbesondere in bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) dem baulichen Bestand entsprechend überprüft und angepasst. Ein Ausgleich für Natur und Landschaft ist damit nicht erforderlich, auch wenn für die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans die BauNVO 1977 anzusetzen war und nunmehr die BauNVO 1990 heranzuziehen und die Erhöhung der GRZ in Teilbereichen erfolgt ist (vgl. Abschnitt III.1.b).

Es erfolgen die Änderungen aufgrund neuer Rechtsprechung oder geänderter Erkenntnisse, die sich bei der Umsetzung der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift in der Praxis ergeben haben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

Der Rat der Stadt Borkum hat deshalb am 25.11.2003 beschlossen, den Bebauungsplan im Rahmen der 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Ebenso erging der Beschluss zur Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift.

Mit der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Für das Grundstück der ehemaligen Jugendherberge wird ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Nr. 29A und die Bezeichnung „Ehemalige Jugendherberge“. Das Verfahren ist deshalb gewählt worden, weil das Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“ weit vorangeschritten ist und die Folgenutzung der ehemaligen Jugendherberge eine eigene Problemstellung aufzeigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung 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.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Bismarckstraße. Hier grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Westdünen“, 4. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 16.09.1991 an. Er setzt hier an der Bismarckstraße die gleiche Nutzung als Sondergebiet und eine Grünfläche Parkanlage fest.
- Im Osten durch die Goethestraße sowie durch die Straße „Am Westkaap“. Hier grenzt im südlichen Abschnitt der Bebauungsplan Nr. 41 A „Bismarckstraße“, 1. Änderung an. Er ist seit dem 20.09.1999 in Kraft. Die Festsetzung entspricht der sonstigen Sondergebiete des Bebauungsplans Nr. 29. Im nördlichen Abschnitt tangiert der Bebauungsplan Nr. 41 „Am Bahnhof“. Er ist seit dem 18.04.1995 rechtsverbindlich. Festgesetzt ist die Kurverwaltung, die auch Teile der Stadtverwaltung beherbergt sowie die Grünfläche mit dem neuen Leuchtturm.
- Im Norden durch die Gorch-Fock-Straße. Angrenzend ist hier der seit dem 15.07.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30 „Westkaap“, 2. Änderung. Auch hier entsprechen die Nutzungen dem Plangebiet.
- Im Westen durch die Strandschutzmauer.

Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet auf die unmittelbare Umgebung ergeben sich auch nicht. Die Konfliktbewältigung ist damit eingehalten.

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 geworden. Damit ist gemäß § 8 Abs.2 BauGB ein „Entwickeln“ aus dem Flächennutzungsplan gegeben. Eine Ausnahme besteht im Bereich der ehemaligen Jugendherberge. Hier erfolgt im Rahmen einer generellen Änderung die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans (siehe Abschnitt unten).

Zur Anpassung an die städtebauliche Entwicklung läuft derzeit die 12. Änderung, die sämtliche bebauten Grundstücke und Nutzungen behandelt, die in der freien offenen Landschaft liegen und als sogenannte „Inklaven“ zu betrachten sind, die durch das Gesetz zur Neufassung des Gesetzes über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ vom 11.07.2001 aus dem Nationalpark entlassen wurden. Sie tangiert die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 nicht.

Anlass der ebenfalls laufenden 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Überprüfung der Planungsinhalte, insbesondere der bereits durchgeführten Änderungen des Flächennutzungsplans, aufbauend auf die 5. Änderung (wirksam seit dem 01.10.1990) und den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Dieser Abgleich der unterschiedlichen Planungen erfolgt digital und zeigt nicht nur redaktionelle Veränderungen der Inhalte auf, sondern deutliche Unterschiede der städtebaulichen Zielvorgaben. Um aufbauend auf der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) die vorbereitete Bauleitplanung den tatsächlichen städtebaulichen Zielen entsprechend richtig aufzuzeigen, aus der die einzelnen Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden, war diese Arbeit als Grundlage für weitere städtebauliche und sonstige Entwicklungen von wesentlicher Bedeutung.

Für den Bebauungsplan Nr. 29, 1. Änderung ist die Teiländerung 8 von Bedeutung. Hier war die Jugendherberge, die nunmehr an der Reede in dem Gebäude nördlich der Reedestraße untergebracht ist. Aus der Darstellung „Flächen für den Gemeinbedarf“ beinhaltet die Änderung nunmehr „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung. Die Nutzung entspricht damit auch der Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans und ist damit „entwickelt“.

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.

Mit der 13. Änderung, die diese Anpassungen aufzeigt, erfolgt die **Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)**.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“, 1. Änderung und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Oktober 2002/Februar 2003) analysiert. Die Analyse dient dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden sowie als Grundlage zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Westen der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Borkum. Das Plangebiet schließt im Norden, Osten und Süden unmittelbar an die bebauten Bereiche an. Das Plangebiet ist nach Osten durch das Meer begrenzt.

Für die städtebauliche Entwicklung Borkums ist der Fremdenverkehr ein wesentlicher Faktor. Der Fremdenverkehr hat auf Borkum in seiner deutlich mehr als 100-jährigen Geschichte das Bild des Ortes und seiner Umgebung erheblich mitbestimmt. Es spiegelt sich im Stadtbild einzelne Entwicklungsphasen des Fremdenverkehrs deutlich wieder; sie haben ihren eigenen Ausdruck im historischen Siedlungsbild der Stadt hinterlassen.

Dies ist insbesondere innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“ ablesbar. Unterschiedliche Bauformen für den Fremdenverkehr mit der zeitorientierten Unterkunftsart haben zu unterschiedlichen Siedlungsstrukturen geführt. So ist die meerseitige Silhouette der Stadt mit 4 bis 7 geschossiger Bebauung entstanden, die den Indikator der Insel darstellt. Diese unterschiedlichen Bauformen gilt es unter Beachtung des teilweise vorhandenen Denkmalschutzes zu erhalten und zu wahren. Auch die Veranden vermitteln einen besonderen Eindruck im Verbund mit der funktionalen Bebauung und ist ein wesentlich zu beachtender Vorgabewert bei der städtebaulichen Aufbereitung des Bebauungsplans.

Die Bebauung dient ausschließlich dem Fremdenverkehr. Insbesondere in der Bismarckstraße, die als „Flaniermeile“ zu bezeichnen ist und ein Bindeglied zwischen der Strandpromenade und der historischen Altbebauung darstellt, sind Lokale, Läden und andere Nutzungen angesiedelt, die zum Verweilen einladen.

Das Plangebiet liegt in Nähe des Bahnhofs der Inselbahn und ist über den Georg-Schütte-Platz angeschlossen. Von hier kann über die Hindenburgstraße, Barbaraweg, Ostfriesenstraße der Flugplatz und über die Deichstraße, Reedestraße der Fähranleger erreicht werden.

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. Vegetationsstrukturen sind nur untergeordnet auffindbar. Es ist der Übergangsbereich zur Promenade und den Strand- und Dünenflächen.

III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans

1. Baugebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Nach den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes soll das Plangebiet grundsätzlich dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben. Er besteht im wesentlichen aus Kuren, Heilbehandlungen und sonstigen Erholungsaufenthalten.

Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ist das Plangebiet annähernd, mit Ausnahme der Ladenzeile, gleich strukturiert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich drei Gebäude mit Wohnungen: Viktoriastraße 1, Viktoriastraße 1a, Strandstraße 34 und Strandstraße 41. Die hier vorhandene Nutzung genießt Bestandsschutz. Neue Wohnungen (einschließlich Ferienwohnungen) sollen mit Ausnahme von Betriebswohnungen nicht zugelassen werden.

Der Grund für den Ausschluss des allgemeinen Wohnens einschließlich des Ferienwohnens ergibt sich aus der vorhandenen Situation: Westlich des alten Ortskerns hat sich das Kurviertel am Meer mit großen Kurheimen, Hotels u.ä. entwickelt. Wohnungen sind in diesem Bereich von alters her nur in geringem Umfang vorhanden gewesen. Diese Wohnungen wurden mit wenigen Ausnahmen nur von Bereitschaftspersonal und Betriebsinhabern genutzt. Ansonsten ist dieses Gebiet auf kur-, heil- und erholungswirksame Nutzung abgestellt. Für diese Nutzung lässt sich die enorm hohe Verdichtung in Strandnähe mit eingeschränkter Belichtung und Besonnung vertreten. Die Räume werden nur zeitweise und von einem wechselnden Personenkreis genutzt. Für das Wohnen allgemein wäre jedoch eine befriedigende Belichtung und Besonnung unverzichtbar. Da die hohe Dichte der Bebauung in Strandnähe für die Funktionsfähigkeit des Kurviertels erforderlich ist, ist die Wohnnutzung allgemein städtebaulich erwünscht.

Die Erhaltung und Förderung der kur- und erholungsbezogenen Nutzungsstruktur wird unterstützt durch die geltende „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ vom 15.12.1987. Hiermit soll der übermäßigen Ausweitung des Zweitwohnungsbestandes begegnet werden. Damit die fremdenverkehrsbezogene Nutzung mit dem Vermieten an einen wechselnden Personenkreis gesichert wird, ist diese städtebaulich gewünschte Baugebietsart

festgesetzt: Der Bereich wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, und zwar als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“.

Eine solche Festsetzung ist nur für Gebiete zulässig, die sich von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Das ist hier der Fall: 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 wiederum einen Störfaktor im Kurort 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.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans sind mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf Kirche ausschließlich sonstige Sondergebiete (SO) mit den jeweiligen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Nach den örtlichen Gegebenheiten und aufgrund des Planziels handelt es sich um einen Bereich, der sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet und der somit die Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO rechtfertigt. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, insbesondere die Kur- und Erholungsfunktion des Nordseeheilbades zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die festgesetzten sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO dienen der Unterbringung von kur-, heil- und erholungswirksamen Einrichtungen. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO₁) – Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung sind deshalb nur zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung, d.h. über Restauration. Der Einbau von Kochgelegenheiten ist in den einzelnen Zimmern bzw. Apartments unzulässig.
- Ferienwohnungen sind ebenfalls unzulässig.
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsgeschäfte bis maximal 700 m² Verkaufsfläche, soweit sie im Erdgeschoss liegen.
- Räume für freie Berufe

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen können zugelassen werden:

- Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnungen dürfen im Erdgeschoss nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.
- Nicht störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten im Umfang ihrer jetzigen Nutzung. Die höhere Immissionen erwarten lassen, sind nicht zulässig (z.B. Diskotheken, Spielhallen).

Im Plangebiet vorhandene Vergnügungsstätten und nicht störende Gewerbebetriebe haben im Umfang ihrer derzeitigen Nutzung zunächst einmal Bestandsschutz. Die Stadt ist darüber hinaus der Auffassung, dass Vergnügungsstätten wie Kabarett, Varietes, Diskotheken, Tanzbars oder Spielkasinos Einrichtungen sind, die für die Fremdenverkehrsgäste in einem Erholungsort vorhanden sein sollten. Deshalb sollen die vorhandenen Vergnügungsstätten auch in Zukunft im Plangebiet als Ausnahme zulässig sein. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass ihr Betrieb Immissionskonflikte mit den übrigen Kur- und Erholungseinrichtungen verursacht. Um das zu vermeiden, wurde dem Sondergebiet (SO₁) der Orientierungswert eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zugeordnet (textliche Festsetzungen Nr. 4), den die Lärmemissionen aller Betriebe und Einrichtungen einhalten müssen. Veränderungen an den vorhandenen Vergnügungsstätten können also nur zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass sie die Orientierungswerte einhalten. Damit werden die möglichen Immissionskonflikte vermieden.

Der Planungsrichtpegel für ein „Allgemeines Wohngebiet“ von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) ist der DIN 18005 entnommen. Er ist der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel (Außenpegel). Für die Stadt ist dieser Wert eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Lärmschutz. Das festgesetzte Sondergebiet (SO₁) wird nach seiner Schutzbedürftigkeit wie ein „Allgemeines Wohngebiet“ eingestuft. Die Stadt sieht keine Möglichkeit, den Außenpegel noch niedriger anzusetzen. Beim Plangebiet handelt es sich um einen Fremdenverkehrsbereich, in dem auch während der Nachtzeit Geräusche, wie sie in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ auftreten, nicht ganz zu vermeiden sind.

Einzelhandelsgeschäfte bis maximal 700 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume und

Gebäude für freie Berufe, zur Sicherung oder Ansiedlung von kur- und heilbezogenen Berufssparten oder einer kurortbegleitenden Berufsgruppe, ergänzen das Angebot der Beherbergungsbetriebe für die Kur- und Feriengäste. Sie gehören mit zu den für ein Kur- und Erholungsgebiet typischen Nutzungen. Deshalb werden sie allgemein zugelassen.

Wie bereits erwähnt, ist zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion, die die Erwerbsgrundlage für die Nordseeinsel bildet, eine Satzung erlassen worden. Sie basiert auf der Rechtsverordnung gemäß § 22 Abs.1 BauGB vom 26.01.1987 (Nds. GVBl. S. 181). Die Satzung verfolgt den Zweck, für einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen die Beherbergungsmöglichkeiten zu erhalten, die für die Wahrnehmung der Aufgabe als Fremdenverkehrsort erforderlich sind. Es besteht nämlich die zunehmende Tendenz, Wohngebäude in Apartmenthäuser, 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 Apartments werden von den Eigentümern in der Regel als Zweitwohnungen (Ferienwohnungen) 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.

In dem Plangebiet befinden sich überwiegend große Hotels gehobener Ausstattung mit Restaurationsbetrieben. Zur Erhaltung der zum Nordseeheilbad gehörenden Betriebsstruktur sollen deshalb auch keine Kochgelegenheiten in den Zimmern, Apartments zulässig sein.

Die Betriebswohnungen sind im Erdgeschoss zum öffentlichen Verkehrsraum nicht zulässig, um den Erlebniswert in dieser Zone zu erhalten und den fremdengebundenen Einrichtungen, zu denen auch Läden, Lokale u.ä. gehören, ausreichend Raum zu bieten. Dies dient insbesondere der Attraktivitätssteigerung der „Flaniermeile“ (Bismarckstraße) aber auch den anderen Bereichen mit Seeblick.

Das sonstige Sondergebiet (SO₂) mit der Zweckbestimmung Kurverwaltung dient der Sicherung der Anlage der Heizzentrale, der Seewasseraufbereitungsanlage für das Hallenwellenbad und der Betriebswohnungen. Träger ist die Kurverwaltung Nordseeheilbad Borkum GmbH.

Das sonstige Sondergebiet (SO₃) mit der Zweckbestimmung Kurhalle am Meer weist die Infrastruktureinrichtungen des Nordseeheilbades auf.

Im Plangebiet ist die Ev. Kirche an der Goethestraße mit den baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die „örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO gelten auch für die Flächen für den Gemeinbedarf.

b) Maß der baulichen Nutzung

Es ist Ziel des Bebauungsplans, die vorhandene städtebauliche Struktur aufzugreifen und zu erhalten. Das Dichtekonzept orientiert sich an dem Rechtsplan und ist so aufgebaut, dass das vorhandene abwechslungsreiche Erscheinungsbild der Stadt Borkum gewahrt bleibt, und dass dennoch ein Entwicklungsrahmen für die privaten Eigentümer besteht. Im Vergleich mit den Höchstwerten des § 17 BauNVO wird im Plangebiet eine erhebliche Bebauungsdichte zugelassen. Dies entspricht der vorhandenen Situation. Die Stadt hält das im Interesse des Fremdenverkehrs für vertretbar, weil nur so der günstige Standort in der Nähe des Strandes optimal genutzt werden kann. Eine noch höhere Ausnutzung der Grundstücke würde sich aus der Sicht der Stadt jedoch negativ auf den Fremdenverkehr auswirken. Deshalb hat sie das Ziel, eine weitere Verdichtung zu vermeiden, da sie aus der Sicht der Stadt die Belange des Fremdenverkehrs eher beeinträchtigen als fördern würde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans greift die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) des Rechtsplans 1987 auf und sind mit einigen Änderungsbereichen wieder Inhalt des Planes. Die GRZ und GFZ des Rechtsplans orientierte sich an die derzeit gültige BauNVO 1977.

Entsprechend der katastermäßigen Erfassung orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand unter Beachtung des derzeitigen und zukünftig gewünschten Stadtbildes. Dabei ergeben sich in 3 Bereichen des Plangebietes Änderungen.

- Das **Hotel „Ostfriesenhof“** (Jann-Berghaus-Straße 23) soll grundlegend modernisiert werden. Für den Umbau des als Baudenkmal deklarierten Hauptgebäudes (Vorderhaus) ist bereits die Baugenehmigung ergangen. In einem zweiten Bauabschnitt sollen rückwärtige

Teile des vorhandenen Gebäudes abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser soll ein neues Treppenhaus erhalten, einen Saal, Gäste- und Personalunterkünfte.

Damit wird die im Bebauungsplan Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“ festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,4 überschritten. Der Entwurf des Vorhabens fordert eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,75.

Diese Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht ungewöhnlich, wenn speziell die Seefront betrachtet wird, dann ergeben sich folgende Dichtewerte:

- **Geffah-Grundstück** (Bismarckstraße 35-57) festgesetzt 2,4 GFZ, tatsächlich 3,9 GFZ (Bebauungsplan Nr. 14 „Westdünen“, 4. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 16.09.1991),
- auf dem **Grundstück der LVA** (Bubertstraße 4), festgesetzt und eingehalten 3,6 GFZ,
- auf dem **Grundstück des Fachklinikums** Borkum, Zentrum für Dermatologie, festgesetzt und eingehalten 2,6 GFZ,
- auf dem Grundstück des **CVJM-Heimes** Viktoria (Viktoriastraße 14), festgesetzt und eingehalten 2,7 GFZ,
- auf dem Grundstück der **ehemaligen Jugendherberge** (DJH) (Jann-Berghaus-Straße 63), 2,0 GFZ.

Zum Geffah-Grundstück ist festzuhalten, dass zu diesem Grundstück ursprünglich die südliche festgesetzte Dünenfläche (Bebauungsplan Nr. 14 „Westdünen“, 4. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 16.09.1991) gehörte, die aber verkauft wurde. Deshalb die hohe Geschossflächenzahl von 3,9.

Auch für das DJH-Grundstück gibt es städtebauliche Überlegungen, die vorhandene Geschossflächenzahl anzuheben, um eine einigermaßen ausgewogene Bebauung zu erhalten und die bestehende Silhouette aufzuwerten.

Im Rahmen der städtebaulichen Überlegung ist aber neben dem **Hotel „Ostfriesenhof“** auch die angrenzenden Grundstücke des **Hotels „VierJahresZeiten“** (Bismarckstraße 40) und **„Nordsee-Hotel“** (Bubertstraße 9) einzubeziehen. Danach ist die GFZ für das Grundstück **„VierJahresZeiten“** voll ausgeschöpft, für das **„Nordsee-Hotel“** noch nicht ganz. Deshalb bietet sich an, auf den drei seeseitig gelegenen Grundstücken eine Erhöhung von 2,75 GFZ vorzunehmen, um einen gewissen Entwicklungsrahmen aufzuzeigen.

Das Grundstück des Hotels „Ostfriesenhof“ hat eine Grundstücksgröße von 846 m² (Flurstück 189/20). Nach dem Rechtsplan 1987 hätte bei der Ausschöpfung der GFZ von 2,4 eine Geschossfläche - brutto von 2.030 m² entstehen können. Bei der Heraufsetzung der GFZ auf 2,75 erhöht sich die Geschossfläche - brutto um 233 m².

Diese geringe Erhöhung der Dichte der Bebauung erfolgt um einen dem heutigen Stand entsprechenden Nutzungskomfort mit einer gehobenen Aufenthaltsqualität anzubieten sowie die Angebotspalette dieser Beherbergungsbetriebe zu erweitern.

Wie ausgeführt ist die Dichte auf den einzelnen Grundstücken bereits eingeleitet. Unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes sind in der Gesamtbetrachtung auch die mittig liegenden

Grundstücke zu beurteilen. Dies ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten in einer Weise erfolgt, bei der zu beurteilenden Dichte gegenüber der bereits umgesetzten in der Nachbarschaft.

Es liegen keine Widersprüche zu den grundlegenden Planungszielen vor. Die Silhouette ist zu erhalten, das bedeutet, dass keine Erhöhung der bestehenden Geschossigkeit vorgenommen wird und das Erscheinungsbild, hier insbesondere seeseitig, als der Indikator der Insel nicht verändert wird. Die Festsetzung stellt hier auf den Bestand ab.

Die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel zur Gleichbehandlung der hier seeseitig liegenden Grundstücke. Ausführungen sind im Abschnitt III.1.b in der Begründung nachzulesen. Die Überschreitungstatbestände sind in sämtlichen Fällen der Grundstücke erfüllt, so dass dies nicht explizit zu erwähnen sind, zumal der Bebauungsplan seit mehr als 14 Jahren Rechtskraft hat und es sich hierbei um bebaute Grundstücke handelt.

Zusammenfassend ist zu erwähnen, das Abwägungsgebot ist nicht bereits dadurch verletzt, dass sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit sich notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet.

Innerhalb des durch das Abwägungsgebot vorgegebenen Rahmens ist das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange eine wesentliche planerische Entscheidung über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und damit ein Kernstück der kommunalen Planungshoheit. Festzustellen bleibt auch, dass es sich hier um ein bereits bebautes Gebiet handelt, in dem weitestgehend die Dichtewerte ausgeschöpft sind. Eine weitere Verdichtung und Erhöhung der Geschossigkeit ist entsprechend der allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellungen nur in diesem geringen Rahmen vorgesehen.

- Das Grundstück **Viktoriastraße 2** ist im Rechtsplan 1987 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt (Flurstück 314/3, Größe = 749 m², Gebäude, bebaute Grundfläche = 575 m², gesamt **0,77 GRZ**). Die Bebauung zeigt aber ein deutlich höheres Maß der baulichen Nutzung auf. Die nach Norden angrenzenden unbebauten Flurstücke gehören nicht zu diesem Grundeigentum und sind deshalb nicht in die Berechnung einzubeziehen. Aus diesem Grunde ist die GRZ bestandsorientiert auf 0,8 festgesetzt.
- Das Grundstück **Viktoriastraße 14** weist im Rechtsplan 1987 eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,6 aus (Flurstück 3/181 und 806/3, Größe = 988 m², Gebäude, bebaute Grundfläche = 874 m², gesamt **0,88 GRZ**). Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist nach Überprüfung der

Werte aber deutlich höher. Zur Anpassung an die bestehende Grundfläche ist die GRZ mit 0,8 festgesetzt.

Entsprechend der katastermäßigen Erfassung orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand, unter Beachtung der Verandenbereiche. In der 1. Änderung des Bebauungsplans sind teilweise die überbaubaren Flächen entsprechend der katastermäßigen Erfassung auf der ALK verändert worden. Hierbei handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand und um Maßangaben, die auch in der Örtlichkeit umsetzbar sind. Zur Erhaltung des Borkumer Stadtbildes ist das Festschreiben der Veranden erforderlich. Durch eine besondere Festsetzung im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen wird diese Eigenart der Bebauung berücksichtigt (vgl. auch unten Abschnitt III.3).

In Anlehnung an die vorhandene Situation wird die „seeseitige Bebauung“ als geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier ist die geschlossene Bauweise in Verbindung mit den festgesetzten Geschosshöhen erforderlich, um die vorhandene Silhouette der Inselbebauung zu wahren. In anderen Bereichen des Bebauungsplans wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt, wenn sie der vorhandenen Situation entsprach.

Sofern die vorhandene Bebauung die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO erfordert, begründet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit. Dieses Erfordernis einer geschlossenen Bauweise ist in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der bestehenden Bebauung gegeben.

Sofern nicht bereits bauordnungsrechtliche Vorschriften die Abweichung von der geschlossenen Bauweise erzwingen, könnten es deshalb naturgemäß nur städtebauliche Gründe vernünftigerweise gebieten, mit Rücksicht auf die vorhandene Bauweise, von der geschlossenen Bauweise abzuweichen. Der Bebauungsplan gibt vor, wo die geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) oder die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) gilt.

Der 2. Halbsatz des § 22 Abs. 3 BauNVO sieht die Möglichkeit vor, von der geschlossenen Bauweise abzuweichen, sofern die vorhandene Bebauung es erfordert. Dies könnte insbesondere bei den Wohnhäusern Strandstraße 34 und 41 sowie Viktoriastraße 1 und 1a eintreten (Einzelfallentscheidung!) Die planungsrechtliche Vorschrift regelt nur, wann ein Gebäude bei festgesetzter geschlossener Bauweise (ausnahmsweise) nicht ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten ist. Welcher Abstand zu einem solchen Fall einzuhalten ist, richtet sich allein nach der landesrechtlichen Vorschrift (NBauO). Es müssen aber unabwiesbare Gründe für die Abweichung vorliegen, die in der Regel ordnungsrechtlicher Art sind, wie der Sicherheit (z.B. Brandschutz), der Belichtung und Belüftung, der Gestaltung, der Denkmalpflege oder das Vorhandensein eines Bauwuchs bzw. Grenzabstandes auf dem Nachbargrundstück. Dies trifft im vorliegenden Fall aber nicht zu. Deshalb ist auch nicht das Erfordernis gegeben von der städtebaulichen Zielsetzung abzuweichen und bestandsorientierte Festsetzungen zu treffen.

Im Bereich der ev.-luth. Kirche an der Goethestraße wird die offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der hier vorliegenden besonderen Struktur wird eine Veränderung nicht angestrebt. Gleiches gilt für SO₂ Kurverwaltung nördlich der Bubertstraße.

In den anderen Bereichen wird die offene Bauweise nicht überall eingehalten. Zur Erhaltung des historischen Ortsbildes im Sinne des Denkmalschutzes wird für die abweichende Bauweise eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen (Nr. 5). Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 13 Abs. 1 NBauO wird zugelassen, dass der seitliche Grenzabstand („Bauwich“) verringert werden kann, wenn ein städtebau-denkmalspflegerisches Erfordernis gegeben ist.

Da sich diese Besonderheit auf das gesamte Plangebiet bezieht, mit Ausnahme der Bereiche, in denen offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt ist, muss die textliche Festsetzung auch allgemein Anwendung finden (vgl. hierzu auch Abschnitt III.1.a).

Es sollte nicht unerwähnt bleiben, dass Räume, die vom Bauwich aus belichtet werden, eine Einschränkung der Wohnqualität hinnehmen müssen. Bei der Grundrissgestaltung von neuen Gebäuden 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.

Wesentliches Ziel der Stadt ist, die „Ladenzeile“ in der Bismarckstraße, Haus Nr. 12-34 durch Komplettierung der Zweigeschossigkeit und Aufbau von Satteldächern, so dass die Straßenfront zur Giebelfront wird, gestalterisch deutlich aufzuwerten.

Der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan vom 03.08.1987 setzt den Bereich der Bismarckstraße von Haus Nr. 12 bis 34 als zweigeschossig in einer einheitlichen Tiefe von der Straße fest. Es erfolgt aber keine zwingende Vorgabe der Geschossigkeit und deshalb sind in der Vergangenheit auch eingeschossige Gebäude entstanden. Städtebauliches Ziel ist, neben der zwingenden Zweigeschossigkeit auch die Giebelständigkeit zu erreichen. Die Ausrichtung der Gebäude bezieht sich darauf, dass die Traufe jeweils auf die Grundstücksgrenze Bezug nimmt. Dadurch entsteht aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksbreiten und der Dachneigung von 35°-45° der Satteldächer ein abwechslungsreiches Straßenbild. Diese Bebauung ist auf einigen Grundstücken bereits realisiert.

Auch zur „Ladestraße“ (Erschließungsstraße nördlich der Bismarckstraße) soll ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild unter Beachtung von Vor- und Rücksprüngen der jeweiligen Fassaden geschaffen werden. Mit der Umsetzung erfolgt eine deutliche Stadtbildaufwertung in diesem Bereich mit einem positiven Effekt auf die südlichen Grundstücke der Bubertstraße. Die Tiefe der Zweigeschossigkeit orientiert sich an einen Architektenentwurf, der mit den Eigentümern und den Gremien des Rates intensiv behandelt worden ist. In dem Architektenentwurf ist unter Beachtung des rechnerischen Nachweises der GRZ und GFZ und der Gleichbehandlung die Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke aufgezeigt. Bei den bebauten Grundstücken geht die Zweigeschossigkeit in die Eingeschossigkeit über, so dass die nördliche Baugrenze damit die Gebäude durchquert. In dem überbaubaren Streifen zur Ladestraße sind derzeit nur mit wenigen Ausnahmen eingeschossige Gebäude vorhanden. Dieses entspricht damit aber der Festsetzung im Bebauungsplan.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind ergänzt durch gestalterische in Form einer örtlichen Bauvorschrift.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hat die Bestimmung über die Ausrichtung der Längsachse zum Gegenstand. Bei Gebäuden mit einem Satteldach ist die Längsrichtung mit der Firstrichtung identisch und setzt damit die gewünschte Giebelständigkeit um. Die Stellung der baulichen Anlagen bezieht sich nur auf die grundstücksbestandenen Hauptgebäude, zur Sicherung dieses städtebaulichen Ziels. Die Festsetzung ist aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes gerechtfertigt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig, um diesen Teil der Grundstücke auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten und um begrünte Flächen zu erhalten und zu schaffen. Die vereinzelt außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Nebenanlagen sind als nicht genehmigte Anlagen entstanden oder in einem derart schlechten baulichen Zustand, dass es nicht gerechtfertigt ist, ihren Bestand durch gezielte Festsetzungen für die Zukunft zu sichern. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die auch für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden können (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6).

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 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 des Bebauungsplans.

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 ausdrücklich festgesetzt, dass die Flächen dieser Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände (Nr. 8 der textlichen Festsetzungen) mitzurechnen sind. 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. 9).

2. Gestaltung der Gebäude

Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften (ÖBV) über die äußere Gestaltung der 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 und Farben,
- Dachformen,
- Verandenausbildung,
- Außentreppen und die
- Höhe der Erdgeschosebene über Straßenkrone

festgesetzt.

a) Materialauswahl und Farben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wesentlichen geprägt durch schutzwürdige Gebäude aus der wilhelminischen Zeit. Insbesondere im Bereich der Jann-Berghaus-Straße kommt diese sehr repräsentative und anspruchsvolle Architektur in einer recht beachtenswerten Geschlossenheit zur Geltung. Zur Betonung des besonderen Charakters des Kurbereichs sind gegenüber dem alten Ortskern hier von Anfang an überwiegend helle Materialien bzw. Farben verwendet worden. Insbesondere aus der Fernsicht das für Borkum unverwechselbare Erscheinungsbild zu erhalten. Damit dies durch Neubauten und Veränderungen an vorhandenen Gebäuden nicht beeinträchtigt wird, werden für diesen Bereich durch die Nr. 1 der örtlichen Bauvorschrift helle Materialien und Farben vorgeschrieben.

In Teilen des Plangebietes, insbesondere zwischen Strandstraße und Bubertstraße, ist das ursprüngliche Baumaterial, das Ziegelmauerwerk, verwandt worden. Diese heimischen Materialien prägen von alters her das insulare Ortsbild und sind bis heute die Materialien des historischen Ortskerns, soweit sie nicht später verputzt oder durch andere Materialien verändert wurden. Der rote Stein an Hauswänden und als Belag der Straßen vermittelt ein sehr einheitliches Bild, das aufgelockert wird durch die teilweise in Leichtbauweise errichteten und verglasten größtenteils eingeschossigen Vorbauten (Veranden).

Aus diesen Gründen wurde in Nr. 2 der örtlichen Bauvorschrift festgelegt, dass im Bereich B der ÖBV ausnahmsweise auch rotes Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk verwendet werden darf.

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.

Mit der Festsetzung von sogenannten „Sargdeckeldächern“ („Sargdeckel“: ein Körper, der in der Stereometrie als Obelisk bzw. Keilstumpf definiert wird) wird eine im Kurbereich nachweisbare

Tradition (Mansarddächer) aufgegriffen. Damit wird neben den Flachdächern an der Seeseite auch diese Dachform zugelassen. Um die Wirkung der Dachflächen nicht in Frage zu stellen, ist der Umfang der Öffnungen in den Dachflächen begrenzt worden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die schrägen Flächen des Daches an die straßenseitigen Traufkanten anzuschließen sind, weil sonst das Sargdeckelgeschoss von der Straße nicht sichtbar wäre.

Da, ebenso wie bei den Materialien im Plangebiet, auch - wenn nur vereinzelt - Sattel- und Walmdächer vorhanden sind, wird auch diese Dachform zugelassen. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°-45° soll im Bereich B der ÖBV zulässig sein.

Die Ladenzeile, die „Flaniermeile“, ist mit giebelständigen Gebäuden einzusäumen, um ein einheitliches Gesicht nördlich der Bismarckstraße Haus Nr. 12-34 zu schaffen und gestalterisch eine Attraktivitätssteigerung zu erreichen. Die ersten Grundstücke sind neu bebaut oder umgebaut und zeigen bereits den gewünschten Charakter der Bebauung auf. Dies soll möglichst kurzfristig komplettiert werden, um hier ein den städtebaulichen Vorgaben entsprechendes Stadtbild entstehen zu lassen. Deshalb sind im Abschnitt der Bismarckstraße auch nur Satteldächer, die in rot einzudecken sind, zulässig (vgl. ÖBV Nr. 4).

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

c) Verandenausbildung

Innerhalb des Planbereichs befinden sich Straßenzüge mit Verandenvorbauten. Zur Sicherung dieser historischen Verandenvorbauten sind deshalb einige Bereiche als überbaubare Grundstücksflächen für Veranden festgesetzt. Zur Erhaltung der ehemals typischen Erscheinungsformen der Veranden in transparenter Leichtbauweise wird festgesetzt, dass die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen mindestens 40 % Glasflächen unter Beachtung der Feuersicherheit haben müssen. Für die Veranden sind nur Materialien und Farben der baulichen Anlagen allgemein zulässig. Im Teilbereich B der örtlichen Bauvorschrift kann auch Holz Verwendung finden.

Damit die besondere Gestalt der Veranden wirken kann, sind grundsätzlich nur Flachdächer zulässig. Aus den gestalterischen Gründen ist deshalb die Ausbildung der Dachflächen der Veranden als Balkon oder Terrasse unzulässig.

d) Außentreppen

In der jüngsten Vergangenheit sind mehrfach Gebäude mit Außentreppen versehen worden, mit negativer gestalterischer Wirkung, insbesondere, weil es sich um Metalltreppen handelte. Eine Außentreppe bietet die Möglichkeit, auf die Innentreppe zu verzichten und dadurch im Erdgeschoss mehr Raum zu gewinnen.

Aufgrund des vorhandenen Baubestandes gibt es dies außerhalb des Geltungsbereichs nördlich der Bismarckstraße. Diese Möglichkeit soll aber auch in Zukunft unter gewissen Vorgaben ausgeschlossen bleiben.

„Notwendige Treppen“ gemäß § 34a Abs. 4 NBauO vor Außenwänden können nur dort verboten werden, wenn Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes oder der Gestaltung bestehen. Bei Außenwänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können, sind gestalterische Argumente schwerlich anzuführen. Deshalb sind Außentreppen nur zulässig, wenn sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können.

e) Höhe der Erdgeschossebene über Straßenkrone

Die historische Bebauung der Insel weist fast keine Gebäude mit deutlichen Gebäudesockeln auf. Im Regelfall werden Erdgeschossbereiche über ein bis zwei Differenzstufen erreicht. Diese Bauweise soll beibehalten werden. Daraus ergibt sich eine besondere Beziehung zwischen der Straßenfläche und den noch fast auf gleicher Höhe liegenden angrenzenden Erdgeschossbereichen. Aus diesem Grunde wird im gesamten Plangebiet die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf maximal 30 cm über Straßenoberkante (Straßenkrone) festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenkrone vor dem Gebäude und bei Straßen mit Längsgefälle der höchste Punkt der Straßenkrone vor dem Gebäude. Dadurch wird die vorhandene Situation in den Straßenzügen berücksichtigt, die bedingt durch die Topografie ein Längsgefälle aufweisen.

3. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Neuausweisungen von Verkehrsflächen werden nicht vorgenommen. Die derzeit vorhandenen Flächen bleiben unverändert. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen. Da die Verkehrsflächen eigene Flurstücke haben, ist eine Vermaßung nicht erforderlich.

Aus der besonderen Situation der Insel heraus ist das Verkehrsnetz ein „verkehrsberuhigter Bereich ganzjährig, Schritttempo“. Darüber hinaus ist die Bismarckstraße und die Strandpromenade Fußgängerzone mit striktem Fahrverbot für Kraftfahrer und Radfahrer. Auch dürfen hier keine Kfz abgestellt werden. Nur Anlieferverkehr ist eingeschränkt zulässig.

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 auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes ist im Plangebiet kein öffentlicher Parkplatz festgesetzt worden. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind auf dem Parkplatz „Oppermanns Pad“ (Bebauungsplan Nr. 30 „Am Westkaap“) sowie auf dem Großparkplatz „Am Langen Wasser“ (Bebauungsplan Nr. 25 „Am Langen Wasser“) vorhanden. Diese beiden Parkplätze liegen in der Nähe des Plangebietes (Entfernung ca. 250 m). Sie haben folgende Kapazität:

- Oppermanns Pad: ca. 450 Parkplätze
- Am Langen Wasser: ca. 300 Parkplätze

4. 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 Niedersächs. Gesetz über Spielplätze vom 06.12.1973 (Nds. GVBl. S.29) geregelt. Danach ist ein öffentlicher Spielplatz für Kinder im Sondergebiet (SO₁) nicht erforderlich, da es mit den in § 2 Abs.2 des Niedersächs. Gesetzes über Spielplätze genannten Baugebieten nicht vergleichbar ist.

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1973 wäre eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 1.100 m² vorzuhalten (Anteil von 2 % = rd. 1.100 m²). Da mindestens die Hälfte der Fläche einer anderen Nutzung zuzuordnen ist, wird diese nicht in die Berechnung des Spielplatz-Flächenbedarfs einbezogen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist kein Spielplatz festgesetzt worden. Im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 37 „Zentrum“ am Georg-Schütte-Platz ist ein Spielplatz vorhanden, der den Fehlbedarf in diesem Planbereich teilweise mit abdeckt. Darüber hinaus sind die in der Nähe vorhandenen Strandflächen von wesentlicher Bedeutung. Ein rechnerischer Bedarf ist nur jahreszeitlich bedingt vorhanden, so dass die vorhandenen Spielplatzflächen in den Bebauungsplanbereichen als ausreichend bemessen anzusehen sind. Aufgrund des besonderen Reizes (Sand und Wasser) werden die Strandflächen zum Spielen besser angenommen als Spielplätze innerhalb der bebauten Ortslage.

5. 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 Klima zu beachten.

Damit sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) als umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Wie im Abschnitt II.1. Bestandsaufnahme und Bewertung erwähnt, gibt es im Plangebiet keine prägenden Bäume. Die Dominanz der Gebäude prägt das Plangebiet eindeutig. Gehölze haben aufgrund des Borkumer Seeklimas keine lange Lebensdauer, wie es viele Beispiele dafür gibt, insbesondere nicht bei dieser kompakten Bebauung.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“, identisch mit dem jetzigen räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ist. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 29 ist am 03.08.1987 rechtsverbindlich geworden. Danach war die BauNVO 1977 angewendet. Die 1. Änderung des Bebauungsplans richtet sich nach der BauNVO 1990, verändert aber nicht die Grundflächenzahl (GRZ), mit Ausnahme nördlich der Viktoriastraße Haus Nr. 2 und 14.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind 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 1990 des Bebauungsplans Nr. 29 mussten diese Parameter nicht auf die GRZ angerechnet werden.

Die in der Neufassung des Bebauungsplans erfolgte Erhöhung der GRZ entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9 wäre nach Naturschutzrecht als Eingriff zu werten.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. Im Bebauungsplan kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden. Somit reagiert die 1. Änderung des Bebauungsplans nur auf die bereits geschaffene Situation. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen 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).

Im Bereich nördlich der Viktoriastraße ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 heraufgesetzt worden. Dies begründet sich durch die bereits durchgeführten Baumaßnahmen und der damit größeren Grundfläche.

Aus Gründen der geschaffenen Situation ist hier die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Der Bereich hat eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, so dass auf eine Kompensation verzichtet werden kann.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Entsprechend den Aussagen des Landkreises Leer werden über das besprochene Maß hinaus keine weiteren Forderungen an die Löschwasserversorgung gestellt. Die Standorte für die Hydranten sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Elt-Versorgung

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

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

Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Stadt Borkum. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebiets ist damit sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

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

Gas-Versorgung

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

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

7. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 9,6 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

- Sondergebiete, insgesamt	64.293 m ²	6,43 ha
davon		
- SO ₁	50.934 m ²	
- SO ₂	3.027 m ²	
- SO ₃	10.332 m ²	
- Flächen für den Gemeinbedarf, Kirche	2.293 m ²	0,23 ha
- öffentliche Verkehrsflächen	19.214 m ²	1,92 ha
- Uferbefestigung	10.211 m ²	1,02 ha

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind. Zusätzliche Anlagen für den Gemeinbedarf oder der Erwerb von Grundstücken sind nicht vorgesehen.

V. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

1. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Borkum, Schutzzone III. Die Auflagen der Schutzonenverordnung „Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen“ des Wasserwerkes der Stadt Borkum, in Kraft getreten am 31.01.68, zu beachten. Die Schutzverordnung ist veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Aurich Nr. 4 vom 01.03.1968.

2. Wasserstraßengesetz

Zur Freihaltung der Seezeichen sind die Gebäudehöhen entlang der Jann-Berghaus-Straße auf maximal 22,0 m über Oberkante Straßenkrone begrenzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höchstgrenze der Vollgeschosse auf maximal sieben Geschosse entspricht damit der Forderung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung.

Darüber hinaus sind keine Anlagen gemäß § 24 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) zulässig, die durch ihre Ausgestaltung oder ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkung, Spiegelungen o.ä. irreführen oder behindern.

3. Küstenschutz

Teilflächen des Bebauungsplans sind durch Verordnung gemäß § 20a des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) als Schutzdünen festgesetzt. Diese Flächen sind im Plan nachrichtlich

übernommen. Die Bestimmungen des WaStrG und des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) sind zu beachten.

4. Denkmalschutz

a) Baudenkmale

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

Das Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zeigt die geschützten Gebäude auf. Die betroffenen Eigentümer sind von der Stadt darüber informiert worden, ob ihre Gebäude als Baudenkmale in der Liste enthalten sind.

Folgende Objekte sind Baudenkmale:

- Hotel Poseidon, Bismarckstraße 40
- Nordsee-Hotel, Bubertstraße 9
- Hotel Ostfriesenhof, Jann-Berghaus-Straße 23
- Hotel ehem. „Köhler’s“ Strandhotel, Jann-Berghaus-Straße 49
- Seehotel Upstalsboom, Viktoriastraße 2
- Hotel Pensionshaus Villa Cornelia, Viktoriastraße 12
- Strandhotel Viktoria, ehem., Viktoriastraße 14

In dem Zusammenhang wird auf das Verzeichnis der Borkumer Kulturdenkmale (Baudenkmale), das bei der Stadt Borkum eingesehen werden kann, verwiesen.

b) Bodenfunde

Die „Ostfriesische Landschaft“ weist im Auftrage der Bezirksregierung Weser-Ems in der Stellungnahme vom 10.09.2003 als Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde hin.

Folgender Hinweis ist auch Inhalt 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 der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – 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.“

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“ und diese Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Oktober 2003

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 18.03.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 04.07.2006

Siegel

gez. Mahlitz

Die Bürgermeisterin