

Stadt Borkum

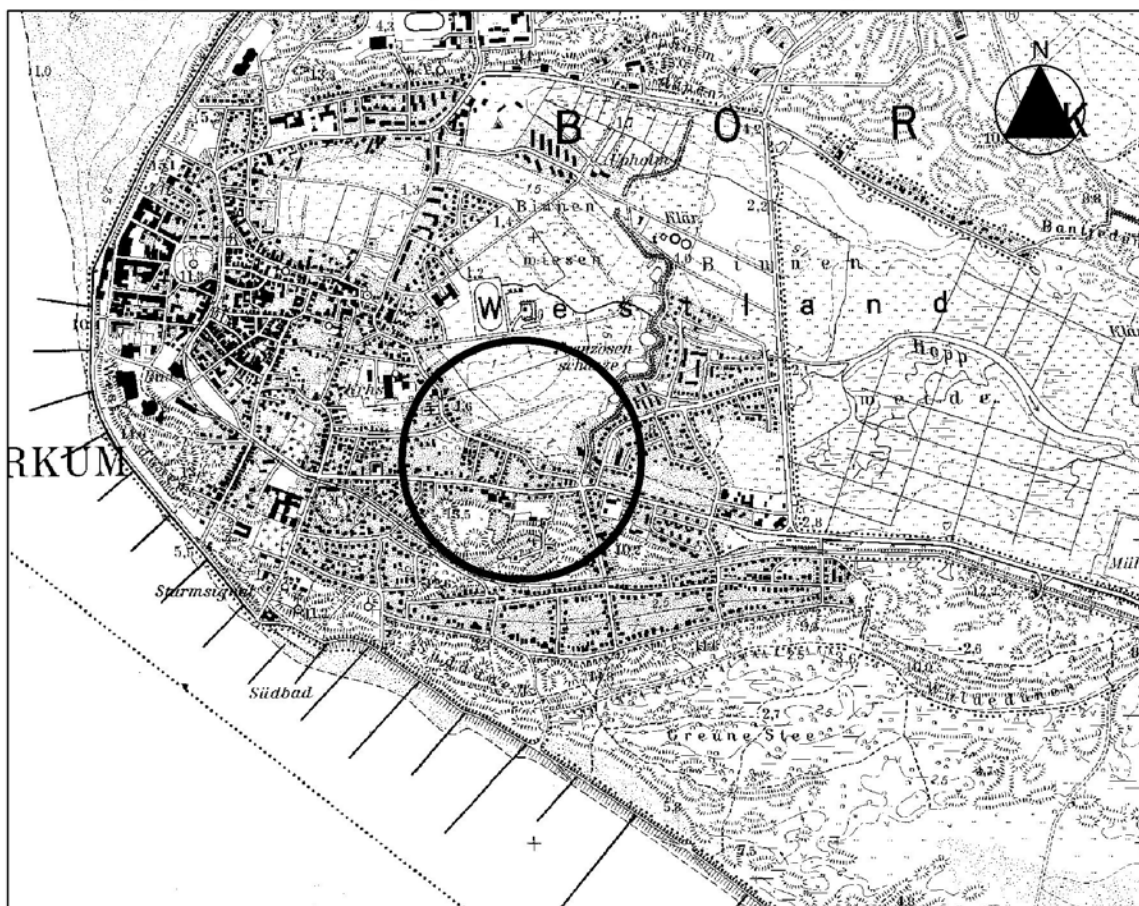
Bebauungsplan Nr. 38

"Reedestraße / Bloemfontein"

2. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung zur Satzung



Quelle: TK25-Rasterdaten der Landesvermessung + Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover
☎ (05 11) 21 34 98 88
Fax (05 11) 45 34 40
E-Mail: info@geffers-planung.de

- Abschrift -

Stadt Borkum
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 38 „Reedestraße/Bloemfontein“, 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan (Stand: Sommer 1997)	6
1. Bestandsaufnahme und Bewertung	6
III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans	12
1. Baugebiete	12
a) Art der baulichen Nutzung	12
b) Maß der baulichen Nutzung	15
2. Flächen für Versorgungsanlagen (Gaswerk)	17
3. Gestaltung der Gebäude	17
a) Materialauswahl	18
b) Dachformen	18
c) Höhe der Erdgeschossenebene über Straßenkrone	19
d) Außentreppen	19
e) Einfriedungen	20
4. Verkehrsflächen	20
a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr	20
b) Ruhender Verkehr	21
5. Immissionsschutz	22
6. Grünflächen, Spielplatz, Flächen mit Erhaltungsbindungen für Bäume	22
a) Grünflächen	22
b) Spielplatz	23
c) Flächen mit Erhaltungsbindungen für Bäume	23
7. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	23
8. Ver- und Entsorgung	25
9. Städtebauliche Werte	26
IV. Durchführung des Bebauungsplans	27
1. Bodenordnende Maßnahmen	27
2. Kosten der Stadt Borkum	27

V. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	27
1. Wasserschutzgebiet	27
2. Denkmalschutz	27
3. Bodenfunde	28
Hinweis, Verfahrensvermerke	29

I. Allgemeines

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 38 „Reedestraße/Bloemfontein“, der am 03.07.1978 rechtsverbindlich geworden ist. Der Bebauungsplan enthält eine örtliche Bauvorschrift über die Wahl des Material, der zu verwendenden Farben sowie über die Dachform.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans betraf nur den engeren Bereich des Gaswerkgeländes.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung von Teilen des historischen Ortskerns. Ziel ist auch, den Fremdenverkehr zu entwickeln und einer unerwünschten Zunahme von Zweitwohnungen entgegenzuwirken. Die Bebauung soll dem Ziel der Raumordnung entsprechen, die Silhouette zu erhalten und die baulichen Anlagen platzsparend zu errichten. Eine weitere Verdichtung der Bebauung soll vermieden werden. Es wird nur die Schließung von Baulücken ermöglicht. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen.

In den letzten Jahren haben sich die Zielvorstellungen der Stadt Borkum für den Bau der geplanten Hauptverkehrsstraße als Umgehung des Siedlungsbereichs zur Entlastung der Richthofenstraße und der Reedestraße geändert. Deshalb sind bereits in den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen Änderungen durchgeführt worden, mit denen die geplante Hauptverkehrsstraße aus den Plänen herausgenommen ist. Die **zeichnerischen Festsetzungen** dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 greift die geänderten Zielvorstellungen auf und setzt die vorgehaltene Straßentrasse für andere Nutzungen fest oder schreibt die bestehende Situation fest.

Die ursprünglich geplante Umgehungstraße passt nicht mehr in die städtebauliche Entwicklung der Stadt, weil für die Erholungsuchenden ein hohes Maß an Ruhe vorgehalten werden soll. Das bedeutet auch, dass der Autoverkehr eingeschränkt ist. Die Autos werden auf die dafür bereitgehaltenen Großparkplätze geleitet, wenn sie die Funktion als „voller Koffer“ erfüllt haben. Aufgrund der Verkehrsbeschränkungen, die insbesondere in den Sommermonaten gelten, ist die Verwirklichung des Ziels „Erhaltung der gegebenen Strukturen“ eingeleitet.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dort gibt es neben der Wohnnutzung zwei kleine Saisonkinderheime, einige Fremdenzimmer und

auch Fremdenwohnungen, dazu eine Arztpraxis. Hier soll die tatsächliche Wohnnutzung einschließlich der Beherbergung, festgeschrieben werden, da auf der Insel Borkum die Fremdenbeherbergung den Vorrang haben muss.

Mit Ausnahme des Bereichs beiderseits der Reedestraße sowie des Gaswerkes überwiegt im Plangebiet die Festsetzung der baulichen Nutzung „sonstiges Sondergebiet - Kurgebiet/ Gebiet für Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO. Diese Art der Nutzung ist bereits Inhalt des bestehenden Bebauungsplans (Fassung nach der 1. Änderung). Diese Ausweisung dient der Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen. Im Plangebiet überwiegen Anlagen und Einrichtungen des Fremdenbeherbergungsgewerbes. Daneben gibt es noch Dienstleistungsbetriebe. Dabei soll es auch in Zukunft grundsätzlich bleiben. Vergnügungsstätten werden im „Sonstigen Sondergebiet - Kurgebiet/ Gebiet für Fremdenbeherbergung“ nicht zugelassen.

Bei den **textlichen Festsetzungen** sind in Anlehnung an die bereits geänderten Bebauungspläne Ergänzungen vorgenommen worden, damit für die Vorhaben im Stadtgebiet eine einheitliche Regelung gilt.

Das gilt auch für die Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gemäß § 56 NBauO. Zur Erhaltung des einprägsamen Ortsbildes werden entsprechend den Möglichkeiten der Landesbauordnung (NBauO) gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift getroffen. Diese beziehen sich auf die Ausbildung der Dächer als Sattel- bzw. (Krüppel-) Walmdächer.

Neben den Dachformen werden die Sockelhöhe der Gebäude festgelegt sowie die zu verwendenden Materialien und Farben. Auch ist eine Regelung für Außentreppen aufgenommen worden. Die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls Gegenstand der örtlichen Bauvorschrift.

Die Erhaltung und Förderung der kur-, heil- und erholungsbezogenen Nutzungsstruktur wird unterstützt durch die u. a. für diesen Bereich geltende Satzung der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 15.12.1987. Die Satzung gründet sich auf die gesetzliche Ermächtigung des § 22 BauGB und die Verordnung des Landes Niedersachsen vom 26.10.1987 (Nds. GVBl. S. 181). Nach dieser Satzung unterliegt im Plangebiet die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz der Genehmigung. Hiermit soll der übermäßigen Ausweitung des Zweitwohnungsbestandes begegnet werden.

Der Rat der Stadt Borkum hat deshalb am 06.06.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße/Bloemfontein“, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße/Bloemfontein“, 2. Änderung 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 „reine Wohngebiet“ und das „sonstige Sondergebiet - Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung“ im Plangebiet schließen sich außerhalb des Plangebiets ähnlich strukturierte Gebiete an. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet ergeben sich dafür nicht. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung ist damit bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs eingehalten.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Deichstraße,
- im Westen durch die Wuldegapstraße,
- im Norden durch die landwirtschaftlichen Flächen mit der Flurbezeichnung „Scheukelands“, „Wullegaag“ und „Bowen Trierten“ sowie
- im Osten durch den Upholmdeich

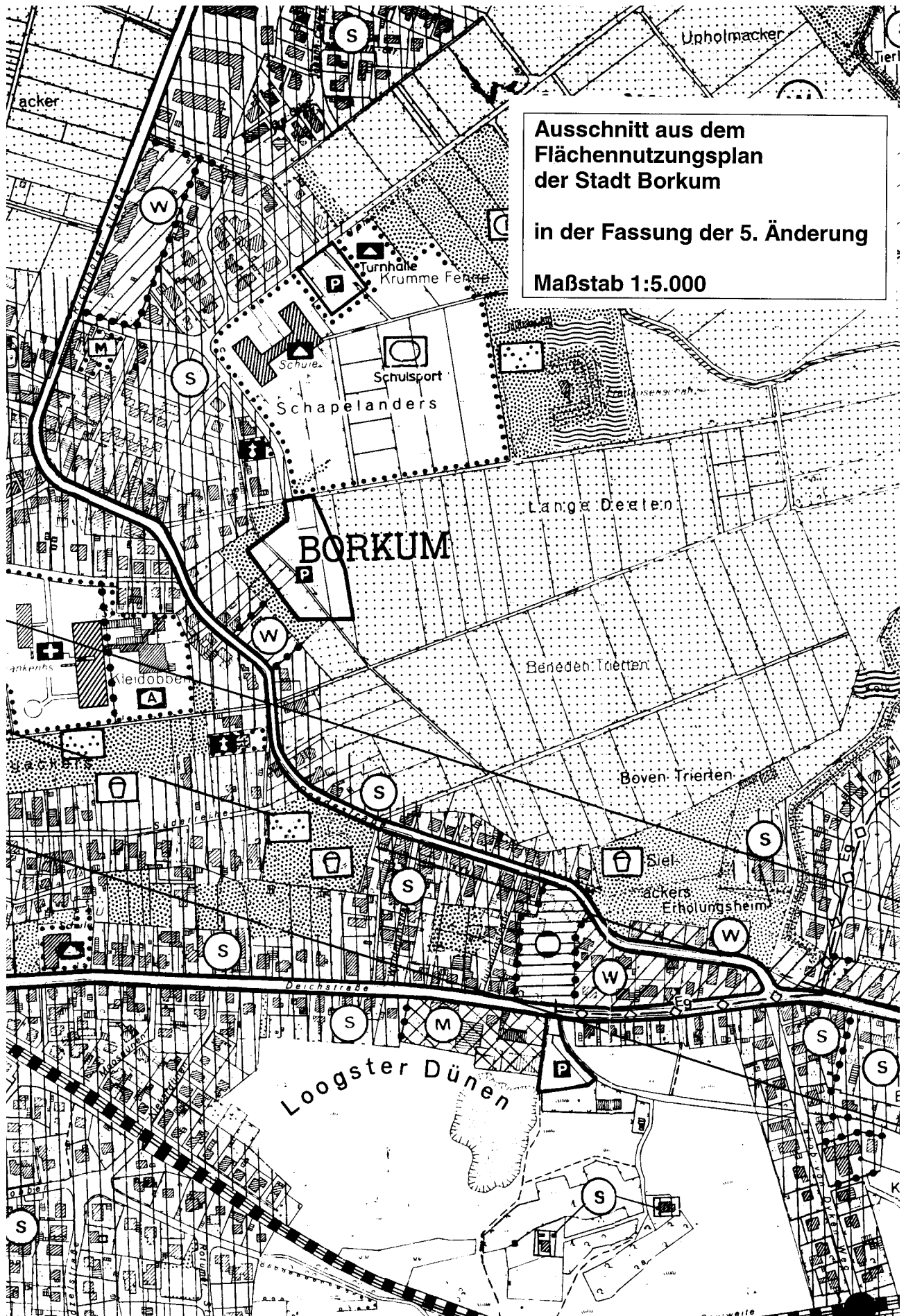
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzügen der städtebaulichen Planung für die Insel Borkum.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Borkum ist in der Fassung der 5. Änderung seit dem 01.10.1990 wirksam. Sie umfasst die bebaute Ortslage und damit auch dieses Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt für Teile des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dar. Im mittleren Bereich ist eine Fläche für Versorgungsanlagen „Gaswerk“ ausgewiesen. Östlich schließen sich Wohnbauflächen an. Nördlich angrenzend liegt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung, die sich durch die 5. Änderung ergeben hat, sind aus dem beigehefteten Planausschnitt ersichtlich.



II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße/Bloemfontein“, 2. Änderung und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung) 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. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt (vgl. nachgeheftete Bestandskarte, Stand: Aktualisiert März 2002).

Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen

Das Plangebiet liegt in Nähe des historischen Innenstadtbereichs der Stadt Borkum. Das Plangebiet ist überwiegend dicht bebaut. Größere Freiflächen sind Spiel- und Freizeitflächen (Bolzplatz) des Hauses Bloemfontein (Reedestraße 73).

Im Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung, wobei der Anteil der Fremdenbeherbergung bedeutend ist. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung hat sich in den letzten Jahrzehnten infolge von Gebäudenutzungen und An-, Um- und Neubauten (insbesondere in rückwärtigen, ehemaligen Gartenbereichen) eine hohe Anzahl an Ferienunterkünften entwickelt. Gewerbliche Nutzungen sind im Plangebiet wie folgt vorhanden:

Wuldegapstraße: Nr. 36 Restaurant

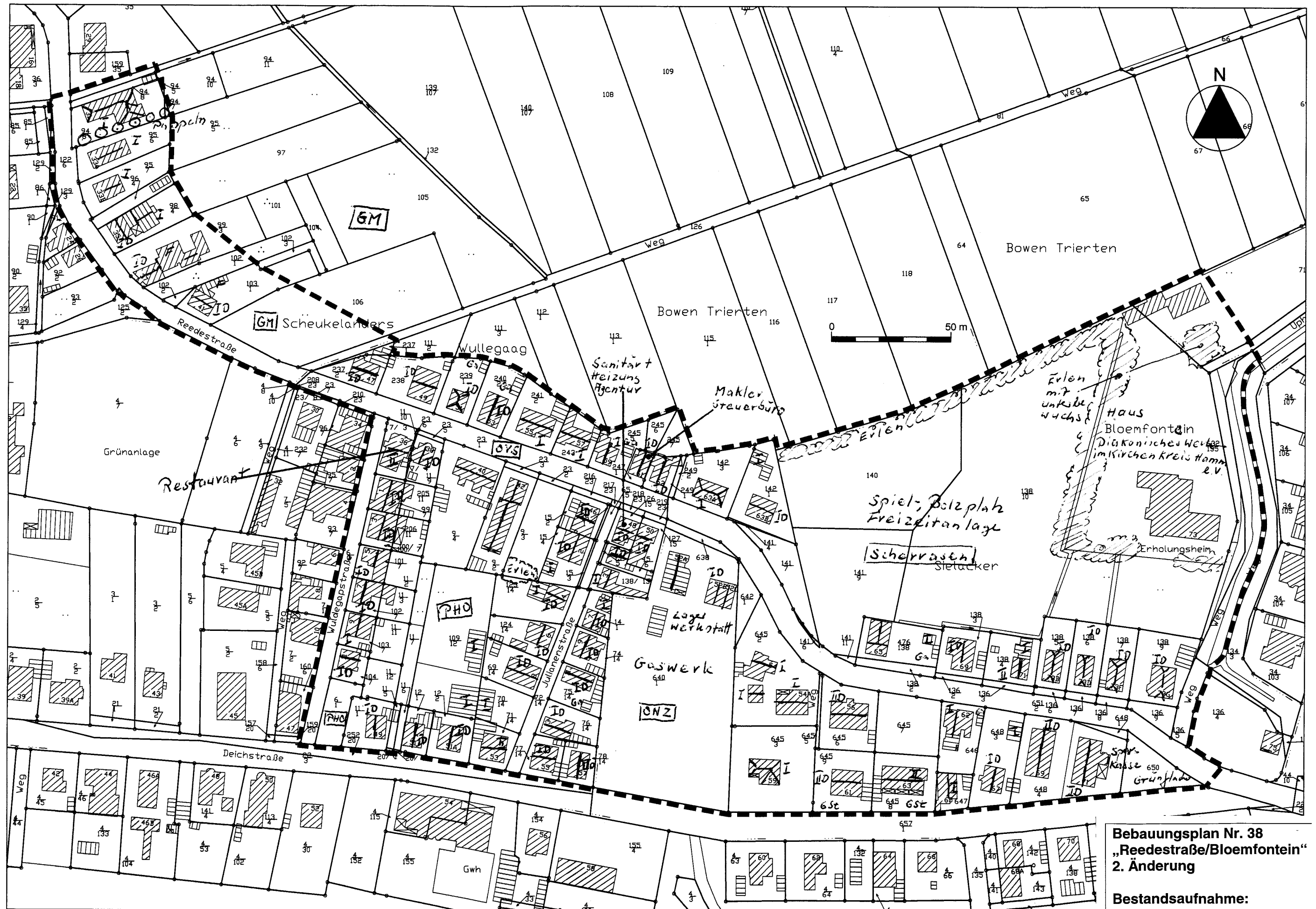
Julianenstraße: Nr. 48 Sanitär und Heizung Agentur

Reedestraße: Nr. 61 Makler, Steuerberater

Deichstraße: Nr. 71 Sparkasse

Unmittelbar angrenzend außerhalb des Plangebiet südlich der Deichstraße ist ein Gartencenter mit Betriebsflächen. Zur Gärtnerei gehören neben der Freifläche zweckgebundene Gebäude (Gewächshaus/Laden).

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innenstadtnahen Lage verkehrsmäßig sehr gut erschlossen. Mit Ausnahme der Reedestraße sind alle Straßen im Plangebiet Bestandteil eines großen, zusammenhängenden Netzes verkehrsberuhigter Straßen im Innenstadtbereich der Stadt Borkum. Über die das Plangebiet im Süden tangierende Deichstraße bestehen direkte Anbindungen zur Reede mit Fähranleger und den Bahnhof.



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. Die über das gesamte Plangebiet verteilte Bebauung weist auf eine jahrhundertealte Besiedlungsgeschichte hin.

Beschreibung der Schutzgüter

Arten und Lebensgemeinschaften

Als Grundlage zur Charakterisierung des Zustandes von Natur und Landschaft wurde eine Biotopkartierung durchgeführt (vgl. Kartierschlüssel von Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1994).

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:

OE	Einzel- und Reihenhausgebiet
OI	Innenstadtgebiet
ONZ	Sonstiger Gebäudekomplex
OVS	Straße
OX	Baustelle
PHO	Obst- und Gemüsegarten
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
PSZ	Sonstige Spiel- und Freizeitanlage, Bolzplatz/Scherrasen

Auf der Nordseite des Plangebietes wurden folgende Biotoptypen aufgenommen:

GM	Mesophiles Grünland
----	---------------------

Boden und Altlasten

Das bebaute Gelände im Plangebiet ist überwiegend eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 1,3 bis 2,3 m ü. NN. Der höchste Punkt im Plangebiet liegt im Bereich Gaswerk/Deichstraße.

Im Plangebiet geht es in erster Linie um die Eignung des Bodens für die Bebauung. Im Plangebiet liegt ausschließlich sandiger Boden vor. Nach den Erfahrungen auf den bebauten

Grundstücken ist eine Bebaubarkeit hinreichend gegeben. Trotzdem sind sorgfältige Bodenuntersuchungen vor der Durchführung von Bauvorhaben zweckmäßig.

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum besitzt, sind im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße/Bloemfontein“ Altlasten nicht bekannt. Es befinden sich dort auch keine Einrichtungen, die eine Kontaminierung des Untergrundes vermuten lassen.

Auf dem Betriebsgelände der Gasversorgung, ehemals Standort eines Gaswerkes, befinden sich Bodenbelastungen. Die aus einer Gefährdungsabschätzung kontaminierten Bereiche sind im Frühjahr 1997 durch Bodenaustausch saniert worden.

Grundwasser

Aufgrund des im Plangebiet anstehenden Sandbodens besteht grundsätzlich eine hohe Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeintrag. Die Grundwasserneubildung ist infolge des relativ 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 wird durch seine Bebauung geprägt. Die vorhandenen Freiflächen sind durch die Bebauung nach außen abgeschirmt und sind auch aufgrund fehlender Großgehölze im Ortsbild nicht wahrnehmbar.

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). (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1994).

Arten und Lebensgemeinschaften

Innerhalb des Plangebietes sind große Flächen versiegelt (TV) oder bebaut (OE, OI, ONZ). Da es sich bei den Gebäuden im Plangebiet überwiegend um Wohn- oder Gastehäuser handelt, werden die privaten Freiflächen auch ganz überwiegend von Hausgärten (PHZ, PHO, PHG) eingenommen.

Im Bereich der Gartengrundstücke ist der Anteil an artenarmen Scherrasenflächen, Ziergebüsch und -hecken sowie Nadelgehölzen teilweise sehr hoch (Neuzeitlicher Ziergarten). Ebenso wie die reinen Ziergärten besitzen die im Plangebiet vorhandenen Nutzgärten (PHO) und der intensiv gepflegte Hausgarten mit Großbäumen (PHG) nur geringe Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Aufgrund der intensiven Nutzung mit artenarmen Scherrasen im Bereich des Spiel- und Bolzplatzes und der Freianlage (PSZ) sind diese Biotoptypen ebenfalls der Wertstufe 3 zuzuordnen. Die über das Plangebiet verteilten Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzbestände besitzen, in Abhängigkeit von ihrer Lage zu störenden Nutzungen, Unterwuchs, Alter und Art der Gehölze geringe (Wertstufe 3) bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

Im Bereich der vorhandenen Freifläche nördlich der Reedestraße/Planstraße ist übergehend in die offene Landschaft mesophiles Grünland (GM).

Boden

Der oberflächennah anstehende Boden ist anthropogen überprägt. Im Plangebiet steht Sandboden an, der je nach Art und Intensität der Nutzung eine geringmächtige, humusreiche Auflage aufweist.

Gegenüber den ursprünglichen Bodenverhältnissen sind die Standorte im Plangebiet als stark überprägt (Wertstufe 2) bzw. bebaut (Wertstufe 3) anzusprechen.

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 Wohnnutzung im Plangebiet real aber als relativ gering zu bezeichnen. Insgesamt ergibt sich im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

Luft / Klima

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

Schadstoffemissionen sind nur durch verkehrliche Nutzungen (Kfz-Verkehr, Borkumer Kleinbahn) zu erwarten. Eine nennenswerte Schadstoffkonzentration in der Luft ist 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

Aufgrund der über das Plangebiet verteilten alten, teilweise auch historischen Bebauung, den engen Pflasterstraßen und des relativ einheitlichen Maßes der baulichen Nutzung ist das für die Stadt Borkum typische Erscheinungsbild weitgehend erhalten geblieben. Beeinträchtigt wird das Ortsbild durch einen gebietsweise zu hohen Versiegelungsgrad sowie Häuser und Straßenzüge ohne zum Teil ortstypische Bauformen und –materialien.

Die im Plangebiet vorhandenen z.T. geringen naturnahen Bereiche mit Gehölzbeständen bewirken aufgrund der Dominanz technisch-baulicher Anlagen keine Aufwertung des überformten Landschaftsbildbereiches (Wertstufe 2).

III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans

1. Baugebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Nach den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans soll das Plangebiet grundsätzlich dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben. Der typische Fremdenverkehr auf Borkum bedeutet „Erholung“, verbunden mit Kuranwendungen oder Heilbehandlungen, nicht Tourismus allgemeiner Art.

Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr dienen, sind in diesem Plangebiet in der Hauptsache die Pensionen und Gästeunterkünfte der ansässigen Bevölkerung; fast alle Gebäude, die sich im Eigentum der Einwohner befinden, werden so genutzt. Als Fremdenverkehrseinrichtung gilt auch das Haus Bloemfontein-Familienfreizeiten mit seiner langen Tradition (Reedestraße 73).

Andere bemerkenswerte Nutzungen gibt es im Plangebiet nicht. Diese Bebauungsplanänderung dient dazu, die dem Fremdenverkehr dienenden Nutzungen noch besser zu sichern.

Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ist das Plangebiet annähernd gleich strukturiert. Der Bereich wird durch Beherbergungsbetriebe (Pensionen und Wohnungen für die ansässige Bevölkerung mit Privatvermietung) geprägt. Die Erhaltung und Förderung der kur- und erholungsbezogenen Nutzungsstruktur ist durch die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ vom 15.12.1987 geregelt. Hiermit soll der übermäßigen Ausweitung des Zweitwohnungsbestandes begegnet werden. Damit die fremdenverkehrsbezogene Nutzung mit dem Vermieten an einen wechselnden Personenkreis gesichert bleibt und sich mittel- bis langfristig ausdehnt, ist die städtebaulich gewünschte Baugebietsart als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, und zwar als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“.

Damit die fremdenverkehrsbezogene Nutzung mit dem Vermieten an einem wechselnden Personenkreis gesichert wird und sich mittel- bis langfristig ausdehnt, muss die städtebaulich gewünschte Baugebietsart festgesetzt werden. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „reines Wohngebiet“ oder „allgemeines Wohngebiet“ entspricht im größten Teil des Plangebiets nicht den tatsächlichen und zielsetzenden Gegebenheiten. Eine Ausnahme bilden lediglich die Grundstücke, die dem Wohnen dienen, beiderseits der Reedestraße östlich des

Gaswerkes. 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 stärkeren 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.

Es zeigt sich, dass sich die Gebiete, die dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben sollen, wesentlich von den Baugebieten unterscheiden, die in den §§ 2 - 10 BauNVO aufgeführt sind. Sie sind deshalb als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, und zwar als „Sondergebiet - Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung“.

In dem Sondergebiet (SO) werden allgemein zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Räume und Gebäude für freie Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige Wohnungen, jedoch nicht mehr als 2 sonstige Wohnungen je Gebäude
- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

Damit werden sonstige Wohnungen als Ausnahme zugelassen. Es wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Wohnungen im Ortszentrum auch von Personen genutzt werden, die auf Borkum ständig wohnen, also keine Fremdenverkehrsgäste sind, und die nicht für den Fremdenverkehr tätig sind. Diese Wohnungen müssen jedoch die Ausnahme bleiben, wenn die Ziele des Bebauungsplans erreicht werden sollen. Zweitwohnungen, die nur kurze Zeit im Jahr genutzt werden, sollen auf jeden Fall vermieden werden.

Daneben gibt es eine Anzahl von Zweitwohnungen. In den 70er Jahren wurden einige Gebäude mit jeweils 6 - 10 Wohneinheiten errichtet, überwiegend vor Inkrafttreten des ersten Bebauungsplanes Nr. 38. In der letzten Zeit, auch als Folge der restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes, wurden nur noch kleinere Gebäude mit 2 bzw. 4 Wohneinheiten erstellt.

Zur Unterstützung dieser Zielvorgaben wird im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB durch eine entsprechende Festsetzung auf 2 Wohnungen begrenzt, obwohl in einem Fall mehr als 2 Wohnungen vorhanden sind (Deichstraße Nr. 57 = 4 W). Dieser Fall genießt Bestandsschutz, so dass eine Reduzierung zwar nicht mehr möglich ist, eine Regelung aber konsequenterweise erfolgen soll.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet generell unzulässig. In diesem Plangebiet bestand hierfür kein Bedarf. Für die Zukunft ist aufgrund der Bevölkerungsstruktur keine Änderung zu erwarten.

Im westlichsten Teil des Bebauungsplanes liegt eine Gastwirtschaft (Reedestraße Haus Nr. 36). Zur planungsrechtlichen Absicherung sind im SO Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

Ebenso werden als Ausnahme „Gebäude und Räume für freie Berufe“ zugelassen. Hier besteht die Möglichkeit zur Ansiedlung von kur- und heilbezogenen Berufssparten oder einer kurortbegleitenden Berufsgruppe. Da diese keine Störungen in den Kurgebieten verursachen, sind sie als Ausnahme zulässig. Die Ausnahme begründet sich auf die Konzentrierung mit der hier gegebenen Lenkungsmöglichkeit.

Neben den im Plangebiet zulässigen Büros für freiberufliche Tätigkeiten sollen auch Büroräume für Handwerksbetriebe, die aber hier keine Betriebsstätten mehr haben, zulässig sein. Auch Lagerräume sind nicht mehr vorhanden. Diese Einrichtungen sollen auch erhalten bleiben, und sind deshalb im SO ausnahmsweise zulässig, um im Rahmen von Einzelentscheidungen noch einwirken zu können.

Die Handwerksbetriebe hatten seit langer Zeit hier ihren Betriebsstandort. Mit Aufgabe der Reede als militärische Anlage sind größere Gewerbeflächen in den Bebauungsplänen Nr.45 Schutzhafen und Nr.46 „Am Wattenmeer“ für die Borkumer Betriebe entstanden. Diese ortsansässigen Firmen haben die Büros's an den alten Standorten mit dem Bekanntheitsgrad als Anlaufstelle beibehalten, aber die gesamten Betriebsstätten einschließlich Lager auf der Reede neu aufgebaut. Damit ist die Verträglichkeit zwischen der zielsetzenden Nutzung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ und den Handwerksbetrieben garantiert.

Reines Wohngebiet

Bei der Bebauung im östlichen Teil des Plangebiets beiderseits der Reedestraße und auf der Nordseite der Deichstraße handelt es sich um Wohngebäude. Neben der allgemein zulässigen Nutzung werden auch kleine Betriebe des Beherbergungsbewerbes allgemein erlaubt (textli-

che Festsetzung Nr.2). Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung wird dieser Bereich entsprechend als „reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Wie bereits im Abschnitt „Sondergebiet“ eingehend erläutert, ist auch im „reinen Wohngebiet“ die Zweitwohnungsproblematik zu lösen. Daher wird hier ebenfalls die maximale Zahl der Wohnungen auf 2 W pro Wohngebäude begrenzt. Die Gebäude, die mehr als 2 Wohnungen aufweisen (Deichstraße Haus-Nr. 61 = 6 W, Nr. 63 = 6 W, Nr. 69 = 8 W), genießen Bestandsschutz. Hier ist eine Reduzierung nicht mehr möglich, eine Regelung aber sinnvoll.

b) Maß der baulichen Nutzung

Es ist das 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 Dichtekonzept des Bebauungsplanes ist so aufgebaut, dass das vorhandene abwechslungsreiche Erscheinungsbild der Stadt Borkum gewahrt bleibt, und dass ein ausreichender Entwicklungsrahmen für die privaten Eigentümer besteht. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Bebauung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist für sämtliche bebauten Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) berechnet worden, insbesondere für die Eckgrundstücke, die teilweise eine höhere Ausnutzung aufweisen. Dabei werden die Obergrenzen, die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete vorgegeben werden, nicht überschritten.

Wenn Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse bei der Geschossfläche mitgerechnet werden sollen, ist dieses ausdrücklich festzusetzen. Da die bisher in Bebauungsplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen den möglichen Ausbau von Aufenthaltsräume 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 bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind (Nr. 6 der textlichen Festsetzungen). Damit soll einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegenge-wirkt 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. Einer weiteren Überschreitung, auch in geringfügigem Ausmaß, soll entgegengewirkt werden. Da-

her ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die sich aus Satz 2 ergebende Überschreitung nicht zulässig ist (textliche Festsetzung Nr.7).

In Anlehnung an die vorhandene Situation wird „offene Bauweise“ festgesetzt. In den Sondergebieten (SO), wie auch in reinen Wohngebieten (WR) ist überwiegend die offene Bauweise mit der näheren Bestimmung „nur Einzel- und Doppelhäuser“ festgesetzt.

In Teilbereichen handelt es sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten und dem Charakter der Bebauung nicht eindeutig um offene Bauweise, da die seitlichen Grenzabstände geringer bemessen sind, als es baurechtlich notwendig wäre. Aufgrund dieser Situation ist zur Erhaltung des historischen Ortsbildes im Sinne des Denkmalschutzes eine entsprechende textliche Festsetzung (Nr. 9) aufgenommen. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i. V. mit § 13 Abs. 1 NBauO wird zugelassen, dass der seitliche Grenzabstand („Bauwich“) verringert werden kann, wenn dies für die Erhaltung des historischen Ortsbildes im Sinne des Denkmalschutzes erforderlich ist. Da sich diese Besonderheit auf das gesamte Plangebiet bezieht, muss die textliche Festsetzung auch allgemein Anwendung finden (vgl. hierzu auch Abschnitt V. 3).

Auf der Grundlage der katastermäßigen Erfassung der Gebäude orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand unter Beachtung des derzeitigen und zukünftig gewünschten Stadtbildes (Schließung von Lücken, Freihaltung der Vorgartenbereiche).

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt. Bei dem Flurstück 106 nördlich der Reedestraße ist die Baugrenze deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich. Dies ist bedingt durch das in die freie offene Landschaft gehende Grundstück wegen des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes umsetzbar, aber auch durch die Erschließbarkeit der hier vorgegebenen Planstraße.

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 (textliche Festsetzung Nr. 3). 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.

Um Härtefälle weitestgehend zu vermeiden, die durch die Eingrenzung der überbaubaren Flächen entstehen könnten, werden Veränderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen außer-

halb der überbaubaren Flächen durch eine textliche Festsetzung (Nr. 4) 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 Bebauungsplanes.

Zur Erhaltung der Grundstücksstruktur ist die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. In Verbindung mit den anderen Festsetzungen wird damit auch ein ausreichender Freiraum für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke gesichert.

2. Flächen für Versorgungsanlagen (Gaswerk)

Zwischen der Deichstraße und der Reedestraße befindet sich die Fläche des Gaswerkes. Hier befinden sich neben der betrieblichen Nutzung auch einige Betriebswohnungen. Das Gelände wird dem Bestand entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die aus einer Gefährdungsabschätzung bekannten kontaminierten Bereiche wurden im Frühjahr 1997 durch Bodenaustausch saniert.

Die Stahlrohr Hochdruckleitung (114 mm/16 bar Betriebsdruck) nördlich der Deichstraße wird zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung gegen Einwirkungen von außen mit einem Schutzstreifen von 8 m Breite (4 m rechts und links, gemessen von der Rohrachse) festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden. Auch das Lagern von Materialien und das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten ist unzulässig (textliche Festsetzung Nr.11).

3. 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 in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie greifen die historische Form und Gestalt der alten Bebauung wieder auf.

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes werden die

- Materialien für die Fassadengestaltung
- Materialien für die Dacheindeckung
- Dachformen
- Außentreppen
- Höhe der Einfriedungen und
- Höhe der Erdgeschossebene über Straßenkrone

festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe der Erdgeschossenebene über Straßenkrone erfolgt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.

a) Materialauswahl

Das ursprüngliche Baumaterial auf Borkum war das Ziegelmauerwerk. 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 geschlossenes Bild.

Aus diesen Gründen wurde in Nr. 1 der örtlichen Bauvorschrift festgelegt, dass rotes Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk verwendet werden muss. 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).

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 in der gewachsenen Ortsstruktur wird 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. Sie wird deshalb verbindlich vorgeschrieben. Zur Vermeidung eines sehr hoch anstehenden Dachgeschosses (Drempelhöhe) ist die Traufhöhe festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5). Die Festsetzung der Traufhöhe erfüllt den städtebaulich gewünschten Zweck (vgl. nachgeheftete Skizze).

Für die Traufhöhe ist die Bezugsebene die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, so dass auch hier die textliche Festsetzung Nr. 5 Anwendung findet.

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) 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) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB 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 Topographie ein Längsgefälle aufweisen.

d) Außentreppen

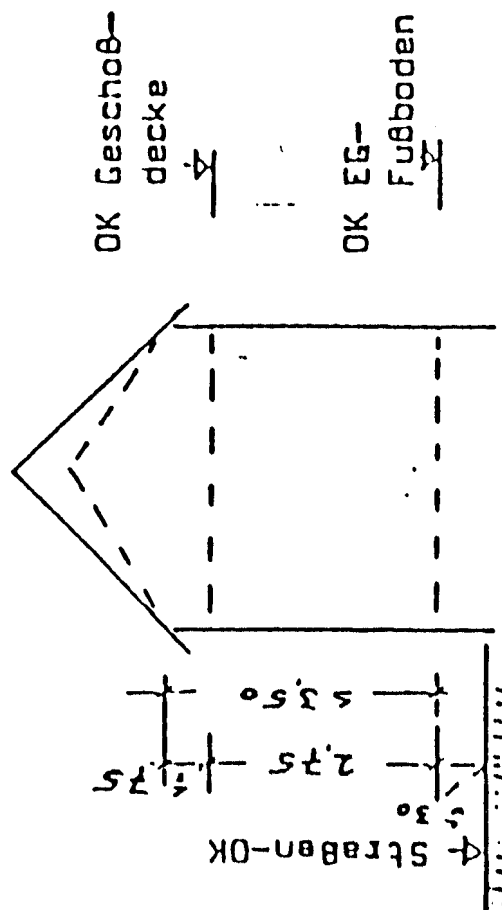
In der jüngsten Vergangenheit sind mehrfach Gebäude mit Außentreppen versehen worden, mit negativer gestalterischer Wirkung, insbesondere, weil es sich um Metalltreppen handelte. Eine Außentreppe bietet die Möglichkeit auf eine Innentreppe zu verzichten und dadurch im Erdgeschoss mehr Raum zu gewinnen.

Aufgrund des vorhandenen Baubestandes ist zu erwarten, dass diese Möglichkeit in Zukunft vermehrt gewählt wird.

Dem soll entgegengewirkt werden. Die gewählte textliche Festsetzung berücksichtigt, dass „notwendige Treppen“ gemäß § 34a (4) NBauO vor Außenwänden zulässig sind und somit nur verboten werden können, wenn Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes und der Gestaltung bestehen.

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

Dachneigung 35 - 45°



Drempel $\leq$ 75 cm

Übliche Geschoßhöhe : 2,75 m

Fußboden-OK $\leq$ 30 cm über Straßen-OK
(Textliche Festsetzung gem.
§ 9 (2) BauGB)

e) Einfriedungen

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

4. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

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

- der Reedestraße
- der Deichstraße
- der Wuldegapstraße und
- der Julianenstraße.

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

Nördlich der Reedestraße im Bereich der Flurbezeichnung „Scheukelanders“ ist eine Planstraße festgesetzt. Hier ist ein landwirtschaftlicher Weg vorhanden, der die Wiesen- und Weideflächen erschließt. Dieser Weg ist auf 10 m aufgeweitet, um die verkehrliche Erschließung der nördlich liegenden Wiesenflächen zu sichern. Die Aufweitung der Wegeparzelle auf 10,0 m zeigt nur eine Verkehrsfläche auf, die zur Zeit keine eigentumsrechtliche Veränderung zu erfahren hat. Die Stadt Borkum hält sich mit der Verbreiterung nur eine planungsrechtliche Option offen, weil andere Möglichkeiten der Erreichbarkeit der Wiesenflächen nicht mehr bestehen. Entschädigungsansprüche sind daraus nicht abzuleiten.

Die im Plangebiet liegenden Straßen haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Bedeutung. Auch die Deich- und Reedestraße, die die verkehrliche Verbindung zwischen Flughafen und Ortskern darstellen, haben innerhalb des Verkehrssystems eine höhere.

Bedeutung innerhalb des Verkehrsnetzes. Sie sind im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Die Wuldegapstraße und Julianstraße dienen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern, sind aber überwiegend den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Die Straße unterliegen den Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung. Es gibt für sie eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Die meisten Straßen in Plangebiet sind im Sommerhalbjahr für Fahrzeuge ohne Ausnahmegenehmigung ganztägig gesperrt. Hierdurch wird erreicht, dass die Wohnungen vom Lärm des fließenden Verkehrs weitgehend unberührt bleiben.

Aus der besonderen Situation der Insel heraus ist das Ziel der Stadt ein Miteinander aller Verkehrsteilnehmer. Dem dient die niveaugleiche Pflasterung des Straßenraumes.

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. Vgl. die Ausführungsbestimmungen zur Nieders. Bauordnung (NBauO 1995) und den Runderlass zu den §§ 46, 47 und 47 b NBauO.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (alter Baumbestand, weitgehende Bebauung der Grundstücke) sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes unter Einschluss der vorhandenen Grünflächen ist im Plangebiet kein öffentlicher Parkplatz festgesetzt worden. Parkmöglichkeiten sind gegeben auf einer anschließenden Fläche südlich des Plangebietes und auf Parkstreifen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 „Ostfriesenstraße“, 5. Änderung.

5. Immissionsschutz

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Kurbereich, der geschlossenen Ortslage und der Badestrände hat die Stadt Borkum mit Ratsbeschluss vom 24.02.1997 die „Borkumer Lärmbekämpfungs- und Gefahrenabwehrverordnung“ (Antilärm-VO) beschlossen. Diese Verordnung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 24.02.1997 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 die Sondergebiete SO₁ und SO₂ nicht anzusetzen. Die Sondergebiete waren vorher allgemeine Wohngebiete (WA). Hierfür gelten die Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/ nachts. Die Baugebiete haben sich, wie im Bebauungsplan festgesetzt, entwickelt, aber mit den bisherigen Immissionswerten. Das gilt auch für die Herabzonierung vom allgemeinen Wohngebiet (WA) zum reinen Wohngebiet (WR). Eine Verringerung ist aufgrund der gewachsenen Situation mit dem angrenzenden Mischgebiet südlich der Deichstraße weder notwendig noch durchsetzbar (Bestandschutz).

6. Grünflächen, Spielplatz, Flächen mit Erhaltungsbindungen für Bäume

a) Grünflächen

Zur Erhaltung von Freiräumen innerhalb des Ortskerns sind die überbaubaren Grundstücksflächen im „reinen Wohngebiet“ (WR) und „Sondergebiet“ (SO) restriktiv festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen nördlich der Reedestraße und im Einmündungsbereich Reede-/ Deichstraße sind entsprechend der zugeordneten Nutzung als „Verkehrsgrün“ ausgewiesen.

Die öffentlichen Grünflächen des Upholmdeiches mit der privaten Zufahrt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zum „Haus Bloemfontein“ (Grundstück Reedestraße 73) ist ebenfalls festgesetzt. Das Ortsbild wird hier erheblich von diesen Freiflächen mitbestimmt.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielplatz“ festgesetzt. Diese Einrichtung dient dem „Haus Bloemfontein“.

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 vom 06.12.1973 (Nds. GVBl. S. 29) geregelt. Nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze ist ein öffentlicher Spielplatz für Kinder nur für das „reine Wohngebiet“ erforderlich. Im Sondergebiet ist kein Spielplatz für Kinder erforderlich, da es mit den in § 2 Abs. 2 des Gesetzes genannten Baugebieten nicht vergleichbar ist.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unmittelbar angrenzend ist ein Spielplatz vorhanden. Er liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Deichstraße II“. Darüber hinaus sind die Strandflächen in der Nähe als Spielbereiche im Freien mitzuzählen. Aufgrund des besonderen Reizes (Sand und Wasser) werden die Strandflächen zum Spielen besser angenommen als Spielplätze innerhalb der bebauten Ortslage.

c) Flächen mit Erhaltungsbindungen für Bäume

Die Erhaltungsbedürftigkeit von Bäumen ist im Rahmen einer eingehenden Bestandserhebung überprüft worden. Danach sind für die Bäume im Plangebiet Erhaltungsbindungen festgesetzt, die als ortsbildprägend einzustufen sind. Im übrigen soll im Zusammenhang mit der Bebauung auf angemessene Gehölzanpflanzungen im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung der Baugrundstücke hingewirkt werden.

7. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind auch die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Nach den Ausführungen des Gesetzes sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes geht das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) in §§ 7 ff. von dem Grundsatz aus, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (§ 1 a BauGB).

Unter Vermeidungsaspekten ist das Plangebiet als bereits bebauter Bereich keine ungünstige Fläche. Die vorgesehenen Festsetzungen bewirken die Sicherung der bestehenden Bebauung in zentraler Ortslage. Damit treten erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes nicht auf, weil die derzeitige Situation nicht wesentlich verändert wird.

Der neue Bebauungsplan greift abweichend vom bestehenden Bebauungsplan die folgenden städtebaulichen Vorgaben auf:

- Auf den Anschlusspunkt der geplanten Ortsumgehung, die als neue Hauptverkehrsstraße nördlich der Reedestraße vorgesehen war, wird verzichtet.
- Es entsteht nur eine geringfügige zusätzliche Verkehrsfläche (Planstraße).
- Der Bebauungsplan verändert nicht die festgesetzten Grundflächenzahlen. Lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Erfassung des Gebäudebestandes unwesentlich erweitert.
- Der Bebauungsplan sichert durch Erhaltungsbindungen zusätzliche Gehölze als zu erhalten und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Der Bebauungsplan ermöglicht die Bebauung von einigen Baulücken.

Alle diese Komponenten verhindern den weiteren Eingriff in Natur und Landschaft. Sie werten diesen Bereich im Übergang zur freien offenen Landschaft in besonderer Weise auf.

Mit dem neuen Bebauungsplan wird eine zusätzliche Zersiedlung der Landschaft vermieden und dem Gesetz entsprechend mit Grund und Boden schonend umgegangen. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und durch die getroffenen Festsetzungen wird der Grad der Flächenversiegelung beschränkt, so dass auf Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans verzichtet werden kann.

Lediglich nördlich des Hauses Reedestraße sind im Rahmen einer „Baulückenschließung“ zusätzliche Baugrundstücke möglich. Auch ist die Bebauung des Eckgrundstückes Deichstraße/Wuldegapstraße gegeben, aber durch die im Rechtsplan bereits aufgezeigten Festsetzungen ist die Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden.

Die in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße/Bloemfontein“ getroffenen Festsetzungen bewirken keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, da die gegebene Situation hinsichtlich der Gebäude- und Verkehrsflächen, aber auch der Vegetationsstruktur, gewahrt bleibt.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sind im Rahmen dieser Änderung nicht erhöht worden. Die zulässige Erhöhung der GRZ um 50 % für bestimmte im § 19 Abs. 4 BauNVO genannte Anlagen entspricht der BauNVO 1990 und ist deshalb hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange nicht zu bewerten. Die BauNVO 1990 konkretisiert bzw. be-

grenzt nur die von jeher übliche und akzeptierte Nutzung eines Baugrundstückes, die ohne die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen undenkbar war bzw. ist. Diese Regelung ist unter Beachtung der Gleichbehandlung im Bebauungsplan planungsrechtlich gefasst worden, mit dem Ziel eine darüber hinausgehende Bebauung bzw. Versiegelung auszuschließen (textliche Festsetzung Nr. 7).

Die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze (§§ 1 und 2 NNatG) wird durch die Planung voll umgesetzt.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Abfallbeseitigung

Träger der zentralen Abfallbeseitigung ist der Landkreis Leer.

Abwasserbeseitigung

Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Stadt Borkum. Die Leitungen sind teilweise überaltert. Erneuerungen und Erweiterungen sind erforderlich.

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.

Telekom

Das öffentliche Telekommunikationsnetz (Kabel) erfolgt durch die Deutsche Telekom. Ein Anschluss an das bestehende öffentliche Breitbandverteilernetz ist möglich.

9. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt **ca. 7,24 ha**. Davon sind im einzelnen festgesetzt:

Art der Nutzung	Fläche (m²)	Fläche in ha
SO nördlich Reedestraße	10.195	
SO südlich Reedestraße	12.099	
SO Bloemfontein	4.012	
Summe Sonstiges Sondergebiet	26.306	2,63
WR nördlich Reedestraße	3.691	
WR südlich Reedestraße	8.099	
Summe Reines Wohngebiet	11.790	1,18
Reedestraße	5.342	
Wuldegapstraße	854	
Julianenstraße	705	
Stäße und Weg nach Norden	644	
Summe innere Verkehrserschließung	7.545	0,75
Hausgarten	1.982	
Pflanzstreifen (Westrand Gaswerk)	410	
Verkehrsgrün	876	
Spielplatz und Sportplatz	16.955	
Parkanlage	870	
öffentliche Pflanzfläche westlich des Weges	142	
Summe Grünflächen	21.235	2,12
offener Graben	100	0,01
Gaswerk	5.382	0,54
GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS	72.358	7,24

VI. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Plangebiet sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb ist mit Ausnahme der zusätzlichen Fläche der Planstraße durch die Stadt Borkum nicht notwendig.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Borkum mit Ausnahme des Erwerbs der Planstraße keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

Die hierfür notwendigen Kosten werden, wenn erforderlich, in den Haushalt der Stadt für den Erwerb und den Ausbau der Planstraße eingestellt.

V. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

1. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Borkum, Schutzzone III. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung des Wasserwerkes Borkum vom 31.01.68, die landesweite SchuVO vom 24. Mai 1995 (Nds. GVBl. Nr.11/1995 S.133) und 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) sind zu beachten.

2. Denkmalschutz

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

Der Stadt Borkum ist im Frühjahr 1981 das Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz zugeleitet worden. Die betroffenen Eigentümer sind von der Stadt darüber informiert worden, ob ihre Gebäude als Baudenkmale in der Liste enthalten sind.

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

3. Bodenfunde

Die Bezirksregierung Weser-Ems weist in der Stellungnahme vom 27.07.2001 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 des Bebauungsplanes Nr.38 „Reedestraße/Bloem-fontein“, 2. Änderung, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Die 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße/Bloemfontein“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im April 2002

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 29.04.2003 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße/Bloemfontein“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 13. Oktober 2005

Siegel

gez. Mahlitz
Bürgermeisterin