

# Stadt Borkum

## Bebauungsplan Nr. 38

### "Reedestraße / Bloemfontein"

#### 3. Änderung und Erweiterung

#### Mit örtlicher Bauvorschrift

#### Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2009  

**Bearbeitung:**

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**

**- Abschrift -**

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1. Lage im Stadtgebiet	3
2. Anlass der Planung	3
3. Ziel und Zweck der 3. Änderung und Erweiterung	3
4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	4
5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
6. Ziele der Raumordnung	5
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>7</b>
1. Bestandssituation und Bewertung	7
2. Altlasten	9
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>10</b>
1. Art der baulichen Nutzung	10
2. Maß der baulichen Nutzung	11
3. Gestaltung der Gebäude	12
4. Verkehrsflächen	15
5. Lärmschutz	16
6. Grünflächen	19
7. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	19
8. Ver- und Entsorgung	21
9. Städtebauliche Werte	23
<b>IV. Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>23</b>
1. Bodenordnende Maßnahmen	23
2. Kosten der Stadt Borkum	23
<b>V. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>23</b>
1. Wasserschutzgebiet	23
2. Bodenfunde	24
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>25</b>

## **I. Allgemeines**

### **1. Lage im Stadtgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße / Bloemfontein“ liegt im Dreiecksbereich Reedestraße / Upholmdeich (Alter Deich) westlich der Bebauung an der Wilhelm-Feldhoffstraße.

Die südlich liegende Reedestraße hat innerhalb des Verkehrssystems die Funktion einer Hauptverkehrsstraße und stellt die Verteilerschiene zwischen der Innenstadt und dem Hafen der Stadt Borkum dar.

### **2. Anlass der Planung**

Anlass der Änderung ist die bestandene städtebauliche Situation auf dem Gelände „Bloemfontein“ festzuschreiben und einer adäquaten Nutzung zu zuführen, um den derzeitigen Leerstand zu beseitigen. Darauf reagiert die Stadt mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38. Das oberste Ziel der Stadt Borkum ist es den Status als Fremdenverkehrsort zu fördern und weiter zu entwickeln.

Auf dem Gelände Bloemfontein bestand das Familienerholungsheim des Diakonischen Werks im Kirchenkreis Hamm e. V.. Diese Nutzung ist vor ca. 3 Jahren aufgegeben worden und steht seit dem leer. Auch das große Außengelände mit den ehemaligen Spiel- und Sportbereichen ist seit dem Zeitpunkt ungenutzt.

Es gibt einen Investor, der auf dem Gelände ein „Sporthotel Bloemfontain Borkum“ plant. Das Sporthotel ist auf ca. 25 Zimmer mit rund 50 Betten und 8 Suiten angelegt und soll ganzjährig geöffnet sein.

Das Gebäude Reedestraße Haus-Nr. 73 wird als Sporthotel modernisiert, wobei die äußere Kubatur nicht verändert wird. Das nördlich stehende eingeschossige Wohnhaus mit Garagentrakt wird abgebrochen. Hier entsteht das Gästehaus des Sporthotels.

Zielgruppen des Hotels sind Kurgäste, Erholungssuchende und Aktiv-Urlauber, aber auch Teilnehmer an Gesundheitsförderprogrammen der Krankenkassen, mit denen das Unternehmen kooperiert. Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit der zum Betrieb gehörenden Sportanlage auch Sportgruppen bis hin zum jeweils höchsten Leistungsniveau angesprochen.

Der Sportplatz dient dem Trainingssport in der gehobenen Klasse (Bundesliga tauglich). Als Ergänzungsangebot ist ein normgerechter Sportplatz und eine Turn- und Fitnesshalle vorgesehen.

### **3. Ziel und Zweck der 3. Änderung und Erweiterung**

Allgemeines Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße / Bloemfontein“ ist der Ausbau des ehemaligen Familienerholungsangebotes zu dem Sporthotel Bloemfontein Borkum.

Allgemeiner Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 ist die Schaffung von zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auf dem Gelände des Sporthotels. Dazu sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen herzustellen.

Die Erweiterung des Bebauungsplans ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Pferdesports notwendig. Diese Sportart soll das sportliche Angebot ergänzen. Der vorhandene Pferde-Offenstall mit den angrenzenden Wiesenflächen soll als Spiel- und Sportfläche genutzt werden können.

Mit der 3. Änderung wird der nordöstliche Teil des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße / Bloemfontein“, 2. Änderung überplant. Er ist seit dem 14.10.2005 in Kraft.

Zur Umsetzung der allgemeinen Ziele und Zwecke hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 12.08.2009 beschlossen, die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 mit örtlicher Bauvorschrift aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

#### **4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Bei der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Prüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB hat ergeben, dass die Grundflächengröße des Baugebietes 20.000 m<sup>2</sup> i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Die Grundfläche beträgt 3.729 m<sup>2</sup>. Sie setzt sich wie folgt zusammen: SO Sporthotel / Gästehaus = 4.461 m<sup>2</sup> x 0,4 (GRZ) ergibt 1.784 m<sup>2</sup> zuzüglich 150 m<sup>2</sup> Nutz- und Funktionsräume, zuzüglich 525 m<sup>2</sup> Sporthalle, zuzüglich 160 m<sup>2</sup> Pferde-Offenstall und zuzüglich WR = 3.700 m<sup>2</sup> x 0,3 (GRZ) ergibt 1.110 m<sup>2</sup>.

Es kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden. Die Stadt stellt daher die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 38 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

*„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.“*

## **5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Süden und Westen von der Reedestraße und dem Flurstück 142/1,
- im Norden von den nördlichen Grundstücken mit der Flurbezeichnung „Bowen Trierten“ und
- im Osten vom Upholmdeich (Alter Deich).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße / Bloemfontein“ ergibt sich aus der Planzeichnung selbst. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

An das sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport-hotel/Gästehaus“ grenzen im Westen ebenfalls SO-Gebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ an. Im Süden sind reine Wohngebiete (WR) vorhanden. Die sportliche Nutzung wird eingeschränkt, damit nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen sind.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs eingehalten.

## **6. Ziele der Raumordnung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer von 2006 (RROP) ist zu beachten. Die Stadt Borkum ist Grundzentrum und hat die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr. Aufgrund der insularen Lage hat Borkum keinen Bezug zu Nachbargemeinden. Zu beachten ist aber der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Ansonsten gibt es keine bedeutenden Aussagen des RROP, die zu beachten sind, da mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße / Bloemfontein“ nur die Siedlungsbereiche betroffen sind. Die Grenze des Nationalparks ist deutlich von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans abgesetzt.

## **7. 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. Der Flächennutzungsplan, beinhaltet die Darstellung der Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim“. Die Grünflächen sind als Spiel- und Sportflächen dargestellt. Die Fixierung als Sporthotel berührt die Grundzüge der Planung nicht. Damit ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein „Entwickeln“ aus dem Flächennutzungsplan gegeben.



Quelle: ATKIS-Digitale Orthophotodaten der LGN - Landesvermessung + Geobasisinformation Niedersachsen

## **II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **1. Bestandssituation und Bewertung**

#### Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen

Das Plangebiet ist zur Reedestraße vollständig bebaut und durch eine eingeschossige Bebauung geprägt. Es sind nur Einzelhäuser vorhanden. Die Freiflächen werden als Ziergärten genutzt. Die Vegetation auf den Baugrundstücken ist nicht schutzwürdig. Auch gibt es einige prägende Bäume innerhalb der lockeren Bebauung.

Neben dem sonstigen Wohnungen (Dauerwohnen) gibt es eine große Anzahl von Privatvermietern und einigen Pensionen, als kleine Beherbergungsbetriebe.

In der Reedestraße Haus-Nr. 73 gibt es ein ehemaliges Erholungsheim für Familien. Die Freiflächen dienten als Spielflächen. Der westliche Wiesenbereich war als Sportplatz hergerichtet. Solange das Familienerholungsheim Bloemfontein mit dem dazugehörigen Sportgelände von der Diakonie Hamm e. V. betrieben wurde (bis Ende 2006) wurde auf dem Gelände regelmäßig Sport betrieben. Diese fremdenverkehrsbezogene Nutzung bildet die wirtschaftliche Grundlage der Insel insgesamt.

Östlich des Wohnhauses am Nordrand des Plangebietes befindet sich seit Jahrzehnten ein Pferde-Offenstall. Dieser wird seit dem Leerstand des Familienerholungsheims nicht mehr genutzt. Auch die angrenzenden Wiesen, die als Pferdekoppel dienten, unterliegen derzeit dieser Nutzung nicht.

#### Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Borkum“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Emsmarschen“.

#### Boden

Der höchste Punkt liegt im Bereich Reedestraße/Gaswerk (Haus-Nr. 52B) mit 2,3 m üNN. Ansonsten ist das Gelände annähernd eben mit einer Höhe von 1,3 m.

Der Bodenaufbau und die Bodenstruktur auf dem Sportplatz zeigen in dieser Hinsicht typische Merkmale eines gestalteten Sportplatzes auf. Im Vorfeld der Restaurierung des Sportgeländes nahm die Firma Sommerfeld AG (Sportplatzbau) mit Sitz in Edewecht an verschiedenen Stellen des Geländes Bodenproben. Hierbei fand man an allen untersuchten Punkten einen gleichmäßigen Bodenaufbau vor: Unter der Grasnarbe befand sich eine ca. 20 cm dicke schwarze Bodenschicht und darunter Füllsand. Auch die Struktur des Bodens wies die typischen Merkmale eines Sportplatzbodens auf, denn der schwarze Boden war mit Feinkies vermischt, was eine höhere Wasserdurchlässigkeit bewirkt. Darüber hinaus befindet sich im Boden bereits ein Drainagesystem.

### Bewertung

Im Bereich der anthropogen überprägten Bereiche (Bebauung, Gärten, Sport- und Spielflächen usw.) steht Sandboden mit aufstehendem Mutterboden an. Die Fläche des Sportplatzes ist eben. Sie ist für den Spielbetrieb vorbereitet worden und auch als Trainingsplatz genutzt worden.

### Grund- und Oberflächenwasser

In den Garten- und Wiesenbereichen versickert der Niederschlag relativ schnell und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Oberflächengewässer sind im Plangebiet durch Gräben vorhanden, wobei sie nur teilweise offen geführt werden.

### Bewertung

Die großen Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs besitzen eine besondere bis allgemeine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Durch das geringe Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist das potentielle Stoffeintragsrisiko aufgrund der geringen Nutzungsintensität auch als relativ gering zu bezeichnen. Insgesamt ergibt sich im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeutung.

### Luft/Klima

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).

### Bewertung

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. Relativ starke Geräuschemissionen gehen von der in unmittelbarer Nähe verkehrenden Kleinbahn aus.

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.

### Arten und Lebensgemeinschaften

Im Geltungsbereich gibt es Wohngrundstücke mit Einzelbäumen. Die Freiflächen stellen sich als Ziergärten mit Scherrasenbereichen dar. Vereinzelt gibt es Bäume und Sträucher ohne besondere Wertigkeit.

Auf dem Gelände Bloemfontein sind große Vegetationsbestände (Erlen, Pappeln u. a.) mit teilweise Unterbewuchs vorhanden. Diese haben eine besondere Bedeutung für die Schutzgüter und sollen deshalb erhalten bleiben.

Der gesamte Baumbestand auf diesem Gelände ist vom Vermessungsbüro J. Dieckmann in Papenburg in seinem jetzigen Bestand vermessen worden. (Stand 11.11.2009; Auftrags-Nr. 090122BP1).

### Bewertung

Die befestigten Flächen (Bebauung, Verkehrsflächen etc.) und die kleinflächigen vorhandenen Ziergärten, Scherrasen- und Wiesenbereiche sind für die Arten und Lebensgemeinschaften von geringer bis allgemeiner Bedeutung.

Der große Vegetationsanteil auf dem Gelände Bloemfontein sowie das geschützte Biotop haben eine allgemeine bis besondere Bedeutung auf die Arten- und Lebensgemeinschaften.

### Landschaftsbild

Die straßenbegleitende Wohnbebauung stellt für das Ortsbild nur eine allgemeine Bedeutung dar.

Die Spiel- und Sportflächen im Plangebiet mit der vorhandenen Vegetation sind aufgrund ihrer Ausprägung von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu bewerten. Die vorhandenen Gebäude insbesondere das ehemalige Familienerholungsheim fügt sich in die Umgebung ein.

## **2. Altlasten**

Die EWE Aktiengesellschaft führt in der Stellungnahme vom 24.02.2010 zu den Altlasten aus: Auf dem Gelände der Bezirksmeisterei Borkum der EWE NETZ GmbH in der Reede-straße Haus-Nr. 52A, westlich angrenzend an das Plangebiet, befindet sich das ehemalige Gaswerk der Insel Borkum. Nach Durchführung einer Bodensanierung im Jahre 1997 wurde ein Grundwassermonitoring in Absprache mit dem Landkreis Leer eingerichtet, dass bis heute die Belastung im Grundwasserleiter untersucht. Eine Grundwassermessstelle liegt im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reede-straße / Bloemfontein“. Die Grundwassermessstelle ist auf dem Flurstück 140 im Randbereich zum Baugrundstück Reede-straße Haus-Nr. 63B. Die Messstelle liegt innerhalb des hier festgesetzten Pflanzstreifens. Diese Grundwassermessstelle muss in jedem Fall erhalten bleiben, eine Überbauung ist unzulässig.

Der Landkreis Leer führt in der Stellungnahme vom 09.04.2010 aus, dass bei Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten sind, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte, dem nicht entgegenstehen. Nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes wird der bei Durchführung von Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub als Abfall eingestuft. Abfälle sind vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) des Bodens (z.B. Aufbringung auf Flächen zum Nutzen der Landwirtschaft) unterliegt den abfallrechtlichen Vorschriften und ist dem Landkreis Leer - untere Abfallbehörde - nachzuweisen.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen

Der Investor des Vorhabens ist vom Erhalt der Messstelle und von dem vorsorgenden Bodenschutz unterrichtet worden.

Ansonsten sind der Stadt Borkum keine weiteren Altlasten in dem Gebiet oder in den Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs bekannt.

### **III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **a) Reines Wohngebiet (WR)**

Aus Gründen der Gesamtbetrachtung mit der sportlichen Nutzung innerhalb der privaten Grünfläche und der schutzbedürftigen Wohnnutzung ist das reine Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße / Bloemfontein“ geworden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 werden mit Ausnahme der Geschossflächenzahl (GFZ) vollständig übernommen. Auf die Festsetzung der GFZ kann bei der eingeschossigen Bauweise verzichtet werden, da der Dachraum ausgebaut werden kann ohne dass dieser einer gesonderten Regelung bedarf.

##### **b) Sonstiges Sondergebiet (SO)**

Das „Sporthotel Bloemfontein Borkum“ mit dem Ausbau zum Sporthotel der gehobenen Klasse soll den Zielgruppen von Kurgästen, Aktiv-Urlaubern aber auch Teilnehmern an

Gesundheitsförderprogrammen dienen. Weitere ergänzende Nutzungen wie die Sporthalle, die Nutz- und Funktionsräume und der Pferde-Offenstall runden das Angebot des „Sporthotels Bloemfontein Borkum“ ab. Damit unterscheiden sich diese Bereiche wesentlich von den Baugebieten, die in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführt sind. Deshalb ist hier ein „sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sporthotel/Gästehaus“ festgesetzt.

Das ehemalige Familienerholungsheim wird zu einem Sporthotel umgebaut. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich zukünftig das Gästehaus des Sporthotels.

Entsprechend der textlichen Festsetzung sind innerhalb des Sporthotels/Gästehaus insgesamt vier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sporthotel und Gästehaus zulässig. Weitere sogenannte Betriebswohnungen sind nicht erlaubt, damit das weitere Raumangebot den Gästen zur Verfügung gestellt wird. Deshalb sollen auch keine Ferienwohnungen zulässig sein.

Innerhalb des Sporthotels ist auch eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Damit das Hotel sowie das Gästehaus ausschließlich dem Hotelbetrieb dienen, sind Kochgelegenheiten in den Zimmern bzw. Appartements unzulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Im reinen Wohngebiet (WR) ist das Maß der baulichen Nutzung aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 mit Ausnahme der Geschossflächenzahl (GFZ) übernommen worden.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Sporthotel/Gästehaus“ wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls nicht geändert. Es bleibt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und bei den 50 vom Hundert für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Festsetzung erhält in der 3. Änderung und Erweiterung zur Verringerung des Versiegelungsgrades folgende Ergänzung: Die Beläge zur Befestigung von Stellplätzen dürfen einen Abflussbeiwert von 0,50 gemäß DIN 1986 nicht überschreiten.

Die anderen im SO liegenden Flächen dürfen vollständig überbaut werden.

Für das Sporthotel/Gästehaus im sonstigen Sondergebiet (SO) ist die zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Das Gebäude des künftigen Sporthotels weist auch zwei Geschosse aus.

Zur Begrenzung der Höhe der Sporthalle ist die Firsthöhe mit 9,50 m vorgegeben. Damit fügt sich die Halle noch in die nähere Umgebung mit dem großen Erdenbestand gut ein.

Das Gebäude mit den Nutz- und Funktionsräumen ist eingeschossig mit einer festgesetzten Mindesthöhe von 2,80 m. Das ist erforderlich, um mit den nach Westen angrenzenden Wall einen ausreichenden Lärmschutz zu der im Süden liegenden Wohnbebauung zu schaffen.

Die historische Bebauung der Insel weist fast keine Gebäude mit deutlichen Gebäudesockeln auf. Im Regelfall werden Erdgeschossbereiche über ein bis zwei Differenzstufen erreicht. Dies ist auch im Plangebiet so umgesetzt worden, obwohl keine Regelung bisher bestand. Daraus ergibt sich eine besondere Beziehung zwischen der Straßenfläche und den noch fast auf gleicher Höhe liegenden angrenzenden Erdgeschossbereichen. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist im **WR** auf maximal 30 cm über Straßenoberkante (Straßenkrone) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenkrone vor dem Gebäude.

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ist aufgenommen worden, damit sich die Neubauten der näheren Umgebung anpassen. Da das Gebäude mit den Nutz- und Funktionsräumen auch als Lärmschutzmaßnahme dient, ist hier die Mindesthöhe festgesetzt.

Die Bezugsebene der Trauf- und Firsthöhen ist aufgrund des fehlenden Bezuges zu der öffentlichen Straße auf den gewachsenen Boden gemäß § 16 Abs. 2 NBauO abgestellt.

Aufenthaltsräume im **WR und SO** außerhalb der Vollgeschosse sind bei der Geschossfläche mitzurechnen. Da die bisher in Bebauungsplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) 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 mitzurechnen sind. Damit soll einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegengewirkt werden.

### **3. Gestaltung der Gebäude**

Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 56 NBauO i. V. mit §§ 97 und 98 NBauO in der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans aufgenommen. Sie greifen die Form und Gestalt der alten Bebauung wieder auf.

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes werden die

- Materialien,
- Dachformen,
- Außentreppen,
- Windenergieanlagen, Antennen
- Höhe der Einfriedungen

festgesetzt.

#### **a) Materialauswahl**

Das ursprüngliche Baumaterial auf Borkum war das Ziegelmauerwerk. Dieses heimische Material prägt von alters her das insulare Ortsbild und ist bis heute das Material des historischen Ortskernes, soweit es nicht später verputzt oder durch andere Materialien verändert

wurde. Der rote Stein an Hauswänden und als Belag der Straßen vermittelt ein sehr einheitliches Bild.

Aus diesen Gründen sind diese rahmengebenden Vorgaben bei baulichen Veränderungen im **WR** in der örtlichen Bauvorschrift festgelegt, dass rotes Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk verwendet werden soll. Falls vor Rechtsverbindlichkeit der örtlichen Bauvorschrift Gebäude mit anderen Materialien entstanden sind, können Erweiterungen wie Anbauten, Garagen, Abstellgebäude u.a. ausnahmsweise den Materialien der vorhandenen Gebäude angepasst werden.

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) sind von altersher Gebäude entstanden, die überwiegend helle Materialien bzw. Farben aufweisen. Insbesondere das repräsentative Gebäude (Reedestraße Haus-Nr. 73) mit der teilweisen anspruchsvollen Architektur ist hier prägend. Das Gebäude weist zum Teil Ziegelmauerwerk auf, das durch Putzflächen unterbrochen ist. Dieser Charakter soll hier erhalten bleiben. Diese Gestaltung soll für die Gebäude im sonstigen Sondergebiet gelten. Deshalb ist in der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt, dass hier der Anteil von Ziegelsicht- und Ziegelverblendmauerwerk 20-25 % zu betragen hat. Hier sind die gleichen Farbtöne wie im WR zulässig. Der verbleibende Anteil der Außenwandflächen ist in hellen Farbtönen zu halten.



#### 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 Erwei-

terung und dem Umbau der Fischerhäuser im alten Ortskern während des vergangenen Jahrhunderts das Satteldach durchgesetzt. Einhäufige Gebäude sind für das Ortsbild störend und ist deshalb unzulässig.

Zur Vermeidung störender Elemente in dieser gewachsenen Ortsstruktur wird für die Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken - das Sattel- und (Krüppel-)Walmdach in den Baugebieten festgesetzt. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°- 45° soll das Siedlungsbild weiterhin prägen. Eine Schiefhäufigkeit der Dächer ist damit unzulässig.

Die Dachneigungen der Sporthalle und des Gästehauses haben 18°-25° zu betragen. Die Dachformen greifen die Funktion der jeweiligen Gebäude auf und passen sich dennoch aufgrund der Randlage auf dem Gelände im Zusammenspiel mit der hier üppigen Vegetation in die nähere Umgebung ein.

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

#### c) Außentreppen

In der jüngsten Vergangenheit sind mehrfach Gebäude mit Außentreppen versehen worden. Sie haben eine negative gestalterische Wirkung auf das Ortsbild. 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 im Plangebiet derzeit nicht. Diese Möglichkeit soll aber auch in Zukunft ausgeschlossen bleiben.

Die gewählte textliche Festsetzung berücksichtigt, dass „notwendige Treppen“ gemäß § 34a Abs. 4 NBauO vor Außenwänden zulässig sind und somit nur verboten werden können, wenn Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes oder 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.

#### d) Windenergieanlagen, Antennen

Private Windkraftanlagen zur Energieerzeugung für den Eigenbedarf können grundsätzlich als untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sein. Entscheidend ist die räumliche – gegenständliche (optische) Unterordnung solcher Anlagen unter die Hauptnutzung je nach Größe der Hauptgebäude. Auch die Größe der Grundstücke ist dabei von besonderer Bedeutung. Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 18.02.1983 aus, das „eine private Windenergieanlage für den Eigenbedarf eines Einfamilienhauses als untergeordnete Nebenanlage in einem weiträumig (aufgelockert) bebauten bzw. bebaubaren Gebiet zulässig sein kann“.

Auch kleinere Windenergieanlagen, die bauantragspflichtig sind, sollen innerhalb des Plangebiets nicht zulässig sein, auch wenn sie der Versorgung der genutzten Gebäude dienen könnten. Die Masten stören das Ortsbild innerhalb der lockeren zweigeschossigen Bauweise und der lockeren Bebauung auf den relativ großen Baugrundstücken. Auch aus Gründen der Lärmbelästigung sind sie innerhalb der Ortslage abzulehnen.

Derzeit sind keine solcher Anlagen im Plangebiet vorhanden. Die Nachfrage nach diesen Anlagen besteht aber im gesamten Siedlungsbereich insbesondere in den weitläufigen Ortsbereichen zur Verringerung der Energiekosten. Aber wegen der ortsgestalterischen Auswirkungen sind solche Anlagen nicht zulässig.

Darüber hinaus sind Antennenanlagen, Anlagen zur Abstrahlung oder zum Empfang elektromagnetischer Wellen. Diese Antennenträger und Antennen dürfen die Höhe von 10 m vom gewachsenen - nicht vom Gebäude - nicht überschreiten. Im Kommentar zur NBauO - Freistellung nach 4.2 des Anhangs zum § 69 NBauO - wird aber erwähnt, dass man Parabolantennen (sprachüblich „Satellitenschüsseln“) üblicher Größe bis zu einem Durchmesser von 1,20 m als genehmigungsfrei ansehen kann (vgl. dazu § 65 Abs. 1 Nr. 18 BauONW).

Ziel der Stadt Borkum ist aus gestalterischen Gründen die Errichtung dieser Satellitenschüsseln einzuschränken. Aufgrund der negativen gestalterischen Wirkung auf das Ortsbild sollen sie nur zulässig sein, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

#### 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 Höhe begrenzt. Das gilt insbesondere auch dann, wenn es sich um Eckgrundstücke mit seitlichen Einfriedungen handelt. Dies ist im Plangebiet derzeit auch ohne Reglementierung beachtet worden.

### **4. Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird von der Reedestraße erschlossen. Sie hat eine besondere Bedeutung innerhalb des Verkehrssystems. Sie stellt die Verbindung zwischen der Innenstadt und der Reede dar.

Zur Erschließung des ehemaligen Familienerholungsheims (Reedestraße Haus Nr. 73) gibt es eine öffentliche Zuwegung östlich des Gebäudes Reedestraße Haus Nr. 73G. Von dort ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Darüber werden das Sporthotel und das Gästehaus erschlossen. Über diese Zuwegung sind auch die notwendigen Stellplätze zu erreichen.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Reedestraße, die am Südrand, außerhalb des Plangebietes verläuft. Der nächstgelegene Haltepunkte H 11 „Jakob-van-Dyken-Weg“ ist in kurzer Entfernung zu erreichen. Der Bahnhof der Kleinbahn

liegt in kurzer Entfernung am Georg-Schütte-Platz. Die nächste Kleinbahnhaltestelle befindet sich am Jakob-van-Dyken-Weg.

## 5. Lärmschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Der Trainingsplatz ist ausschließlich dem Sporthotel zugeordnet, damit hier in unmittelbarer Nähe Trainingsstunden absolviert werden können. Die Trainingseinheiten sind praxisüblich so gestaltet, dass 1,5 Stunden nicht überschritten werden. Weitere Einheiten können in der Sporthalle absolviert werden. Dabei geht es nicht um die Auslastung dieser sportlichen Einrichtungen sondern um ein Ergänzungsangebot über die der inselbezogenen Sport- und Erholungseinrichtungen hinaus.

Das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz – ILE GmbH, Aurich hat für die Einrichtung des Sportplatzes eine schalltechnische Berechnung durchgeführt (IEL – Projekt Nr.: 2583-09-L1 vom 12.10.2009). Grundlage der schalltechnischen Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Diese bezieht sich für die schalltechnische Beurteilung auf die „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ (18. BImSchV).

Bei der schalltechnischen Berechnung des Ingenieurbüros IEL, Aurich ist von einer freien Schallausbreitung ohne Lärmschutzmaßnahmen ausgegangen worden. Ausschlaggebend für die Beurteilung war das reine Wohngebiet (WR) und die westliche Bebauung, die als sonstiges Sondergebiet (SO) in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 festgesetzt ist. Mit dem Ergebnis, dass die Nutzungsdauer des Trainingsplatzes auf insgesamt 3 Stunden täglich außerhalb der Ruhezeiten festgelegt ist. Diese können sich auf zwei Trainingseinheiten von jeweils 1,5 Stunden auf den Tag verteilen. Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die in der Nachbarschaft des Trainingsplatzes zulässigen Immissionsrichtwerte, wie in der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 festgesetzt, eingehalten werden. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist im Abschnitt III.5. ein Schallimmissionsraster (Werktags 8.00 – 20.00 Uhr) dargestellt. Darin wird veranschaulicht, dass die Werte für das reine Wohngebiet aber auch für die Bebauung im Westen des Sportplatzes eingehalten werden. Deshalb bestehen unter Beachtung der dargelegten Bedingungen aus Sicht des Schallschutzes keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Die dem Sportplatz nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in südlicher und in westlicher Richtung. Die Schutzbedürftigkeit eines „Reinen Wohngebietes (WR)“ gemäß § 3 BauNVO ist zu gewährleisten. Das westlich angrenzende sonstige Sondergebiet (SO) wird immissionsschutzrechtlich ebenso behandelt. Gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung gelten für „Reine Wohngebiete (WR)“ folgende Immissionswerte (IRW):

tags, außerhalb der Ruhezeiten:	50 dB(A)
tags, innerhalb der Ruhezeiten:	45 dB(A)

nachts: 35 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags:	an Werktagen	06.00 bis 22.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 bis 22.00 Uhr
nachts:	an Werktagen	00.00 bis 06.00 Uhr
	und	22.00 bis 24.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	00.00 bis 07.00 Uhr
	und	22.00 bis 24.00 Uhr
Ruhezeiten:	an Werktagen	06.00 bis 08.00 Uhr
	und	13.00 bis 15.00 Uhr
	sowie	20.00 bis 22.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 bis 09.00 Uhr
	und	13.00 bis 15.00 Uhr
	sowie	20.00 bis 22.00 Uhr

Zur Bestimmung der durch die Nutzung der Sportplatzes bewirkten Schallemissionen ist auf die VDI 3770 „Sport- und Freizeitanlagen“ und das Merkblatt Nr. 10 „Geräuschimmissionsprognose von Sport- und Freizeitanlagen, Berechnungshilfen“ des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen (Februar 1998) zurückgegriffen worden. Auf der Basis der vorab genannten Daten wird eine Schallausbreitungsrechnung durchgeführt. Die Berechnungen erfolgen mit dem Programmsystem IMMI<sup>®</sup>.

Die Nutzungsdauer wird auf insgesamt drei Stunden täglich außerhalb der Ruhezeiten festgelegt. Damit sind z. B. zwei Trainingseinheiten von jeweils 1,5 Stunden möglich.

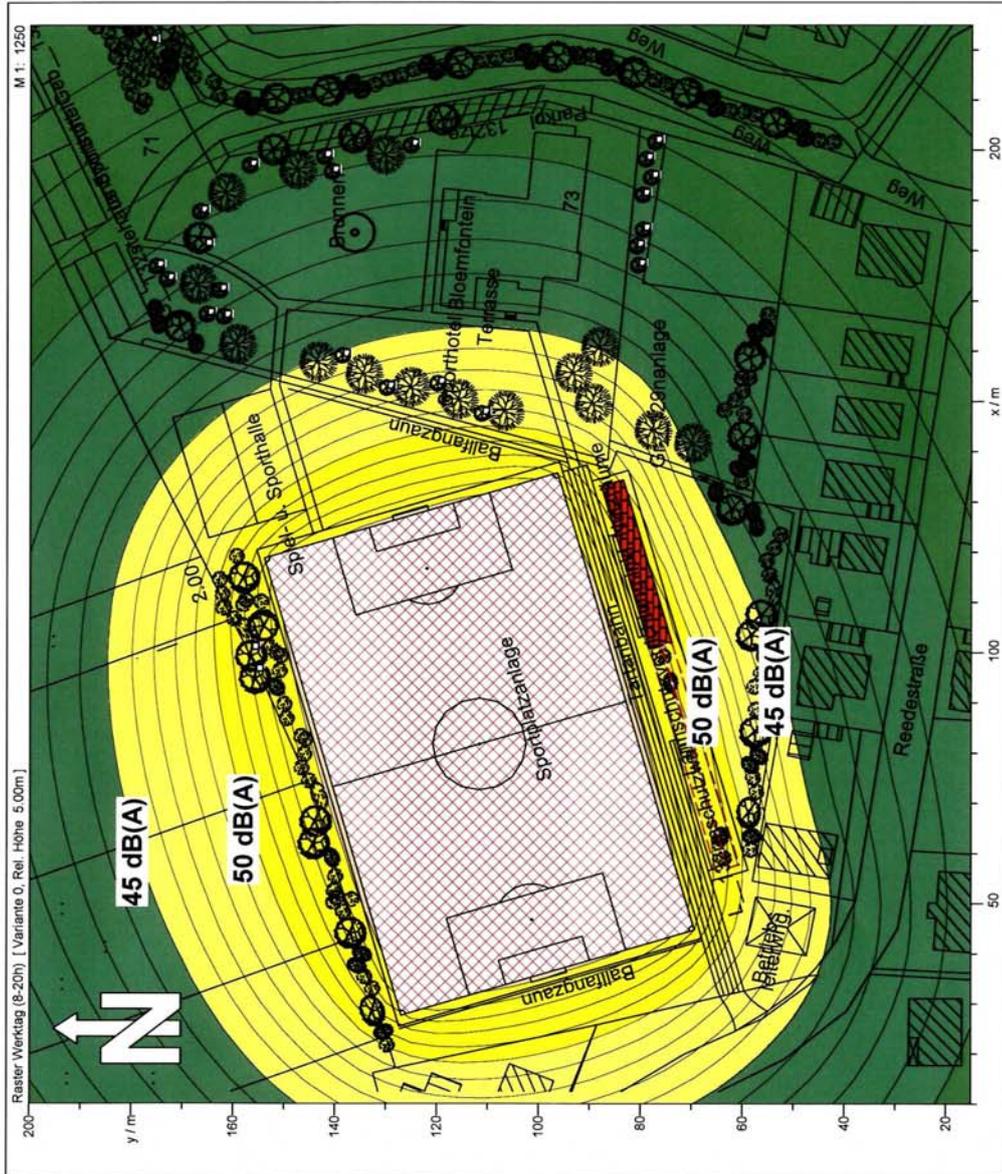
Als Berechnungsergebnis ist im Anhang zu dieser Ausarbeitung ein Schallimmissionsraster (Werktags 08.00-20.00 Uhr) dargestellt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die in der Nachbarschaft des geplanten Sportplatzes zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Unter Beachtung der dargestellten Bedingungen bestehen keine Beeinträchtigungen für das schutzwürdige reine Wohngebiet (WR) und das westlich angrenzende sonstige Sondergebiet (SO).

Südlich des Trainingsplatzes ist eine ca. 80 m lange und ca. 2,8 m hohe Lärmschutzvorrichtung geplant. Diese besteht aus einem Gebäude für diverse Nutz- und Funktionsräume sowie aus einem Lärmschutzwall.

Die Festsetzung des Lärmschutzwalles hat eine rein optische Bedeutung. Aufgrund des Bedarfs von Nutz- und Funktionsräumen mit der vorgegebenen Raumhöhe wird nach Südwesten eine Verlängerung durch Bodenaushub geschaffen, um die Sicht auf dieser Anlage von der Südseite zu versperren. Die Sicht nach Westen auf den Trainingsplatz ist durch die bereits bestehende und noch zu ergänzende Bepflanzung ebenfalls verwehrt.



### Sporthotel Borkum Schallimmissionsraster



IMMI 6.3.1

Da die Nutzung des geplanten Sportplatzes ausschließlich den Sportgruppen des Hotels vorbehalten ist, wird der Sportplatz nur zu Trainingszwecken genutzt. Zusätzliche Schallemissionen, z. B. durch Zuschauer, sind deshalb nicht vorhanden.

Landwirtschaftliche Betriebe in einer Entfernung von 600 m ausgehend von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 gibt es nicht. Eine Immissionsbelastung entsprechend der Geruchs-Immissionsrichtlinie 2001 (GIRL) ist somit nicht gegeben.

## **6. Grünflächen**

Der wesentliche Teil des Sporthotels Bloemfontein ist eine private Grünfläche. Hier ist der Sportplatz mit den angrenzenden Spiel- und Sportflächen, die unterschiedlichen Sportarten dienen können. Die private Grünfläche in der Nähe des Pferde-Offenstalls könnte auch teilweise als Pferdekoppel genutzt werden. Darüber hinaus gibt es noch einige Wiesenbereiche.

Die öffentliche Grünfläche am Westrand der 3. Änderung ist als „Verkehrsgrün“ festgesetzt und soll den Blick auf die Freifläche erhalten. Über diese Grünfläche ist die private Grünfläche des Sporthotels erreichbar.

Wie im Abschnitt II.1. Bestandsaufnahme und Bewertung erwähnt, gibt es im Plangebiet eine üppige Vegetation, die es zwingend zu erhalten gilt. Deshalb sind diese Bereiche als Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Als ergänzende Eingrünung des privaten Sportplatzes ist am Nordrand des WR eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie hat eine Größe von 541 m<sup>2</sup>.

Zum Einbinden des Gästehauses in die freie offene Landschaft ist an der Nordgrenze ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Damit wird auch ein Lückenschluss zwischen der bestehenden Vegetation im Westen und der nachfolgenden im Osten beim Pferde-Offenstall erzielt. Insgesamt ist damit eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung von 662 m<sup>2</sup> (541 m<sup>2</sup> + 121 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Der Lärmschutzwall am Südrand des privaten Sportplatzes soll eine Geländemodellierung erhalten. Er soll so ausgeformt werden, dass er nach Süden langgestreckt ausläuft. Insgesamt ist zur Einpassung der Lärmschutzmaßnahme eine Bepflanzung vorzunehmen.

## **7. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)**

Die gemeindliche Bauleitplanung hat gemäß § 1 BauGB die Belange und die umweltbezogenen Belange des Umweltschutzes in besonderer Weise zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

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

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturschutzhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Reedestraße / Bloemfontein“, 2. Änderung umfasst einen wesentlich größeren räumlichen Geltungsbereich. Er ist am 14.10.2005 Inkraftgetreten. Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) wird die Grundflächenzahl (GRZ) nicht geändert, so dass nach dem Naturschutzrecht kein Eingriff besteht. 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 des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Sporthotel/Gästehaus“ sowie der zusätzlichen Nutzungsänderungen durch zusätzliche bauliche Anlagen (Sporthalle, Nutz- und Funktionsräume) ist die Anwendung der Eingriffsregelung durch den Eingriffstatbestand und dem Zielkonzept deutlich herauszustellen.

### **Eingriffstatbestand**

Nach der Inkraftgetretenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 war für das sonstige Sondergebiet (SO) „Bloemfontein“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Zusätzlich konnte sie um 50 vom Hundert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Das SO „Bloemfontein“ hat in der 2. Änderung eine Größe von 4.012 m<sup>2</sup>. Bei einer zulässigen GRZ von 0,4 beträgt die zu bebauende Fläche 1.605 m<sup>2</sup>. Zuzüglich der 50 % für Garagen, Stellplätze etc. (= 802 m<sup>2</sup>) ergibt sich insgesamt eine mögliche Gesamtversiegelung für das SO „Bloemfontein“ von 2.407 m<sup>2</sup>.

### **Zielkonzept**

Bei der 2. Änderung hat sich die mögliche Versiegelung auf der einen SO-Fläche konzentriert. Mit der 3. Änderung und Erweiterung wird die mögliche Versiegelung durch die zusätzlichen Nutzungen mehr auf dem Gelände verteilt.

Nach der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 ergibt sich folgender Eingriff: Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Sporthotel/Gästehaus“ hat eine Größe von 4.461 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt, so dass hier eine Fläche von 1.784 m<sup>2</sup> überbaut werden kann. Die zulässige Grundfläche darf um 50 vom Hundert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Das würde bedeuten, dass eine weitere Versiegelung von 892 m<sup>2</sup> (4.461 m<sup>2</sup> x 0,2 GRZ) möglich wäre.

Ausgehend von 20 Stellplätzen, die auf der SO-Fläche „Sporthotel/Gästehaus“ unterzubringen sind, ergibt sich ein Flächenbedarf von 250 m<sup>2</sup>. Die Beläge für die Befestigung der Stellplätze dürfen zur Verringerung des Versiegelungsgrades den Abflussbeiwert von 0,5 gemäß DIN 1986 nicht überschritten werden. Das ergibt dann eine Verringerung der Versiegelung um 125 m<sup>2</sup>.

Insgesamt können hier also 2.551 m<sup>2</sup> (1.784 + 892 - 125) versiegelt werden. Rechnet man jetzt noch den Neubau der Sporthalle (525 m<sup>2</sup>) und der Nutz- und Funktionsräume (150 m<sup>2</sup>) dazu, wird durch die 3. Änderung und Erweiterung innerhalb der SO-Flächen insgesamt eine Versiegelung von 3.226 m<sup>2</sup> (=2.551+525+150) ermöglicht.

Da nach der 2. Änderung bereits ein Eingriff auf einer Fläche von 2.407 m<sup>2</sup> zulässig war und der Eingriff durch die 3. Änderung und Erweiterung 3.226 m<sup>2</sup> beträgt, ist ein Ausgleich von 819 m<sup>2</sup> erforderlich.

Zum Ausgleich sind zwei Flächen in einer Größe von 662 m<sup>2</sup> als zubepflanzende Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Das bedeutet, dass ein Defizit von 157 m<sup>2</sup> verbleibt. Der Investor plant auf den spiel- und sportlich nicht genutzten Flächen heimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Ebenso ist eine Bepflanzung des Lärmschutzwalles vorgesehen. Damit ist insgesamt der naturschutzrechtliche Ausgleich erreicht.

Der Pferde-Offenstall ist seit Jahrzehnten vorhanden und soll auch zukünftig in dieser Größenordnung zulässig sein. Auch hier ist kein Ausgleich notwendig. In der 2. Änderung war der Stall zwar bereits vorhanden, aber nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Der festgesetzte private Sportplatz wurde bereits als solcher hergestellt und genutzt. Der Bodenaufbau entspricht bereits dem eines Sportplatzes (vgl. Abschnitt II.1 „Boden“). Ein Eingriffstatbestand besteht für diese Fläche daher nicht.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

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

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung entspricht den allgemeinen Anforderungen. Der Landkreis Leer weist in seiner Stellungnahme vom 03.03.2010 daraufhin, dass aus brandschutzrechtlicher Sicht eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde vorausgesetzt wird. Diese Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

### Elt-Versorgung

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

### Abfallbeseitigung

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

### Abwasserbeseitigung

Die Stadt Borkum ist Träger der zentralen Abwasserbeseitigung. Die Kläranlage der Stadt Borkum ist für 46.000 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt. Mit Stand vom 31.12.2008 sind 40.000 EW angeschlossen (Zahlen der letzten KA-Schau). Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

### Oberflächenentwässerung

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

Die Stadt Borkum greift im Rahmen der Kanalerneuerung die Anregung des Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Aurich vom 04.07.2007 zur Entflechtung des Mischsystems auf, zumal diese Maßnahme auch über EFRE-Mittel bezuschusst werden.

Die Stadt Borkum hat im Frühjahr 2009 die Aufträge zur Klärung der Oberflächenentwässerung vergeben. Der Beginn der Arbeiten zur Kanalbefahrung für die gesamte Ortslage erfolgte im April/Mai 2009. Dieser Zeitraum wurde gewählt, weil dass die trockensten Monate im Verlauf des Jahres sind. Anschließend wird die hydraulische Berechnung durchgeführt. Nach Vorlage der Ergebnisse wird dann geklärt, welche baulichen Maßnahmen einzuleiten sind. Auch wird in dem Zusammenhang geklärt, in welchen Leitungsabschnitten Sofortmaßnahmen durchzuführen sind.

### Gas-Versorgung

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

### Telekom

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

## 9. Städtebauliche Werte

Städtebaul. Werte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche in ha
SO Sporthotel/Gästehaus	4.461	
SO Nutz- und Funktionsräume	150	
SO Sporthalle	525	
SO Pferde-Offenstall	160	
<b>Summe Sonstiges Sondergebiet</b>	<b>5.296</b>	<b>0,53</b>
<b>WR nördlich Reedestraße</b>	<b>3.700</b>	<b>0,37</b>
Straße	250	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	495	
<b>Summe innere Verkehrserschließung</b>	<b>745</b>	<b>0,07</b>
<b>Wasserfläche (Graben)</b>	<b>83</b>	<b>0,01</b>
private Grünflächen Spiel und Sport	4.773	
private Grünfl Wiese/Gehölz (Anpfl. 662 m <sup>2</sup> )	4.444	
privater Sportplatz	6.803	
öffentliches Verkehrsgrün	456	
öffentliche Grünflächen am Ostrand	820	
<b>Summe Grünflächen</b>	<b>17.296</b>	<b>1,73</b>
<b>Geschütztes Biotop</b>	<b>1.173</b>	<b>0,12</b>
<b>GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS</b>	<b>28.293</b>	<b>2,83</b>

## IV. Durchführung des Bebauungsplans

### 1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße / Bloemfontein“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

### 2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße / Bloemfontein“ entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

## V. Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem verordneten Wasserschutzgebiet „Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Stadt Borkum“ in Kraft getreten am 31.10.1968. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung (Schutzzone III) des Wasserwerkes Borkum sind zu beachten.

Zahlreiche denkbare Nutzungen und Handlungen in diesem Bereich entsprechen nicht den grundsätzlichen Bestimmungen des Wasserschutzgebietes und sind daher im Einzelfall mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen:

- Die Errichtung von Erdwärmeanlagen mit Erdsonden oder Erdkollektoren mit wassergefährdenden Wärmeträgermitteln (Glykol etc.) ist nicht zulässig. Erdaufschlüsse von mehr als 3 m Tiefe sind der unteren Wasserbehörde 2 Wochen vorher anzuzeigen.
- Neue Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Diesel, Heizöl, Schmieröl, Altöl, etc.) dürfen ein Volumen von 10 m<sup>3</sup> nicht überschreiten und sind der unteren Wasserbehörde 4 Wochen vor der Errichtung anzuzeigen.
- Das im Gebiet des Bebauungsplans anzutreffende Mischwassersystem sollte durch eine Trennkanalisation ersetzt werden. Grundsätzlich ist die hydraulische Belastbarkeit der Oberflächenentwässerung durch zusätzlich versiegelte Flächen zu prüfen und ggf. anzupassen.

Der Landkreis Leer weist in seiner Stellungnahme vom 03.03.2010 daraufhin, dass die sich an der Westgrenze des Plangebiets befindende Grundwassermessstelle nicht beschädigt werden darf. Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind zu erhalten und zu unterhalten.

## **2. Bodenfunde**

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

Folgender Hinweis ist auch Inhalt der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans:

*„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Archäologische Denkmalpflege – oder Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden.*

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

## Verfahrensvermerke

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße / Bloemfontein“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im April 2010

gez. Kreutz

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**  
Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 04.05.2010 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 38 „Reedestraße / Bloemfontein“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 14.12.2010

Siegel

gez. Mahlitz

---

Bürgermeisterin