

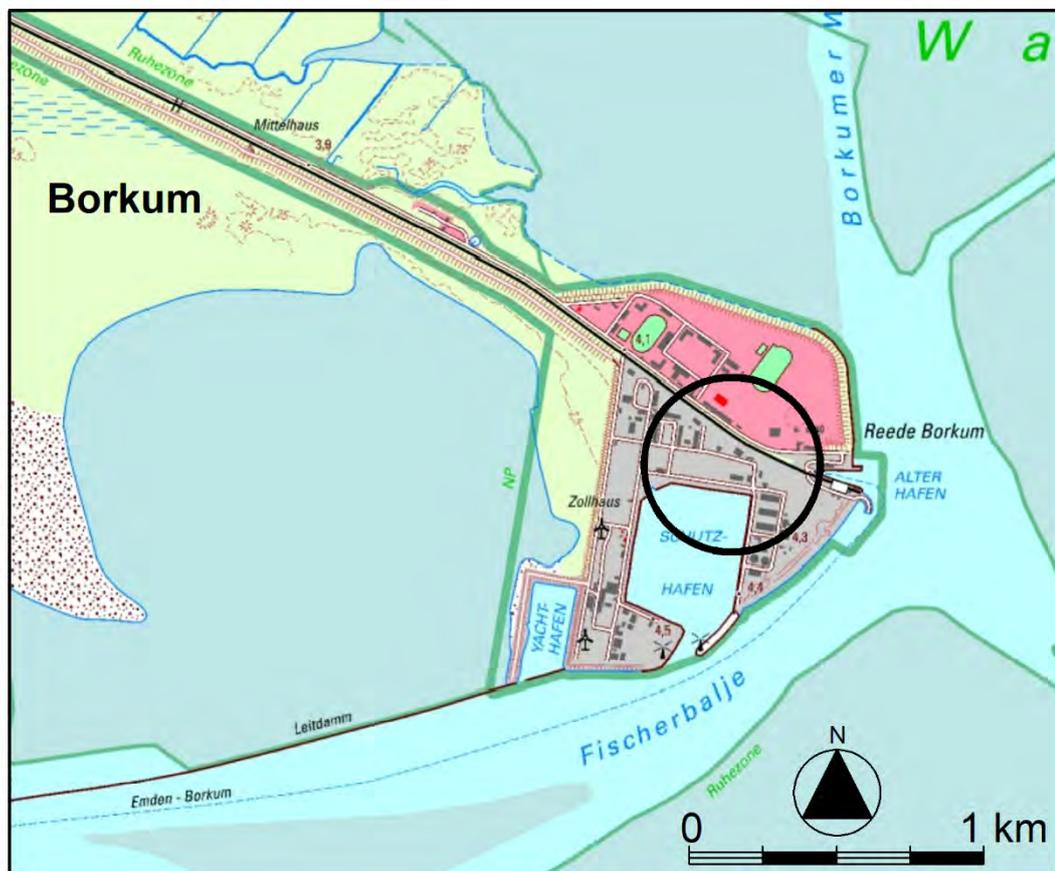
Stadt Borkum

Bebauungsplan Nr. 45

"Schutzhafen"

5. Änderung und Erweiterung

Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover
☎ (05 11) 21 34 98 88

E-Mail: kreutz@geffers-planung.de

- Satzung -
beglaubigte Abschrift

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|----|-----------|
| I. Allgemeines | | 4 |
| 1. Lage im Stadtgebiet | 4 | |
| 2. Vorbereitende Untersuchung | 4 | |
| 3. Anlass der Planung | 8 | |
| 4. Ziele der Raumordnung | 10 | |
| 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 10 | |
| 6. Bestehende Rechtsverhältnisse | 11 | |
| 7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans | 12 | |
| 8. Bebauungsplan der Innenentwicklung | 12 | |
| II. Rahmenbedingungen für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans | | 14 |
| 1. Städtebauliche Bestandsaufnahme | 14 | |
| III. Begründung der Festsetzungen | | 18 |
| 1. Art der baulichen Nutzung | 18 | |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | 26 | |
| 3. Baugrenzen, Bauweise | 27 | |
| 4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 27 | |
| 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 29 | |
| 6. Fahrrecht / Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB) | 29 | |
| 7. Grünflächen | 30 | |
| 8. Aufhebung von Festsetzungen | 30 | |
| 9. Städtebauliche Werte | 31 | |
| IV. Durchführung des Bebauungsplans | | 31 |
| 1. Bodenordnende Maßnahmen | 31 | |
| 2. Kosten der Stadt Borkum | 31 | |
| 3. Auswirkungen | 31 | |
| V. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung | | 32 |
| 1. Nationalpark, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet | 32 | |
| 2. Bodenfunde | 32 | |
| 3. Wasserstraßengesetz | 32 | |
| 4. Kabelschutzanweisung | 32 | |
| VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange | | 33 |
| 1. Erschließung, Ver- und Entsorgung | 33 | |
| 2. Wirtschaftliche Belange | 35 | |

| | | | |
|--------------|---|----|-----------|
| 3. | Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung | 35 | |
| 4. | Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile | 35 | |
| VII. | Abwägung: Umweltbelange | | 35 |
| 1. | Eingriffsregelung | 35 | |
| 2. | Lärmimmissionen | 36 | |
| 3. | Schattenwurf | 37 | |
| 4. | Hochwasserschutz | 37 | |
| 5. | Altlastenverdachtsflächen, Rüstungsaltlastenverdachtsflächen, Altlasten | 43 | |
| 6. | Andere Umweltbelange | 53 | |
| VIII. | Abwägung: private Belange | | 54 |
| IX. | Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials | | 55 |
| | Verfahrensvermerke | | 57 |

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ befindet sich im nördlichen Teil des Hafens der Stadt Borkum im Stadtteil Reede. Der Änderungsbereich liegt zwischen der Juister Strate und dem Hafenbecken. Er umfasst im Wesentlichen die unbebauten Flächen südlich der Juister Strate (Nordufer). Die Erschließung ist über die Juister Strate und Achter de Oostkaje gesichert.

2. Vorbereitende Untersuchung

Der Stadtteil Reede der Stadt Borkum wurde als Problemgebiet ermittelt. Als Beurteilungsgrundlage für die Sanierungsbedürftigkeit liegen Kenntnisse aufgrund tiefgehender Analysen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Borkum 2017 (ISEK) vor. Die Vorbereitung einer Sanierung beginnt mit dem Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung (VU) gemäß § 141 Abs. 3 BauGB.

Die VU soll die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen liefern. Daneben soll die VU ggf. auch aufzeigen, welche nachteiligen Auswirkungen sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Der Beschluss des Rates der Stadt Borkum zur Durchführung der VU erfolgte am 27.09.2017. Die Einleitung der VU wurde in der Borkumer Zeitung am 12.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Auftraggeber der VU Borkum-Reede ist die Nordseeheilbad Borkum GmbH, Borkum. Die Durchführung der VU erfolgte durch das Planungsbüro BPW Baumgart + Partner, Bremen in Zusammenarbeit mit den Büros Destination LAB GmbH, Berlin und BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen. Es wurde das Sanierungserfordernis aufgezeigt und die Sanierungsziele wurden dargestellt. Darauf aufbauend wurden das Entwicklungskonzept und das Maßnahmenkonzept erarbeitet. Das Entwicklungskonzept legt für den Stadtteil Reede im Einzelnen dar (Zitat):

5.3 Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept für den Ortsteil Reede wurde unter Bezugnahme der aktuellen Entwicklungen, den Rahmenbedingungen des Standorts sowie der Entwicklungsbedarfe Borkums erstellt. Das Konzept wurde bei der Inselwerkstatt mit der Öffentlichkeit diskutiert und im Prozessverlauf sukzessive angepasst. Das Entwicklungskonzept stellt die Grundprinzipien der Erschließung und flächenbezogenen Nutzung dar. Das Konzept gibt darüber hinaus Hinweise zur Aufwertung des Bestandes. Es werden keine städtebaulichen Strukturen vorgegeben.

Mit dem Entwicklungskonzept wird das Ziel verfolgt, aus dem Durchgangsort Reede einen attraktiven, maritimen und selbstständigen Stadtteil zu entwickeln. Der 81 ha große Stadtteil bietet große Flächenreserven und landschaftlich attraktive Räume. Mit dem Entwicklungskonzept soll der Grundstein gelegt werden, um Flächenpotenziale zu aktivieren, Reede als touristische Destination zu entwickeln, gewerbliche Produktions- und Arbeitsstandorte zu sichern sowie langfristig zusätzliche Wohnraumangebote zu bieten. Die Angebote in Reede sollen dabei nicht in Konkurrenz zum Hauptort stehen, sondern das Nutzungsspektrum erweitern.

Rückwärtiges Erschließungssystem trennt den Verkehr

Das Grundgerüst des Entwicklungskonzeptes sieht eine weitestgehende Trennung des mobilisierten und sanften Verkehrs vor. Die gewerbliche Erschließung mit Pkw und Lkw erfolgt vorrangig rückwärtig durch bestehende als auch durch neu zu entwickelnde Straßen (im Plan rot dargestellt). Der Fuß- und Radverkehr konzentriert sich entlang der Wasserlagen. Vor allem an der Westkaje sind hierfür bautechnische Maßnahmen zu realisieren. Die Bestandsstraßen wie Am Neuen Hafen und Juister Strate müssen verkehrstechnisch ausgebessert werden, um den Fuß- und Radverkehr sicher zu den Wasserlagen zu leiten.

Deichweg vernetzt den Ortsteil

Als sogenannter „Deichweg“ (gelbe Linie) wird ein Rundweg um die Halbinsel Reede ausgebaut, der Aspekte der Barrierefreiheit berücksichtigt. Die Ausgestaltung des Deichwegs passt sich den lokalen Bedingungen an, greift aber eine einheit-

liche Gestaltungssprache auf. So fügt sich der Weg am nördlichen Deich sensibel in die Landschaft ein, während der Deichweg an Nord- und Westkaje zu einer Hafenpromenade wird. Diese folgt dem Prinzip einer Tribüne für das „Hafentheater“ mit touristischen Angeboten. Entlang des Deichwegs sind Verbindungen und Abkürzungen sicherzustellen. Trotzdem sollte eine Umrundung der Reede zu Fuß oder mit dem Rad grundsätzlich möglich sein. Um den nördlichen und südlichen Teil der Reede besser anzuknüpfen, ist die Verbindung zwischen dem Schwarzdeich im Norden und der Hafenpromenade als wichtige barrierefreie Achse über Privatgelände auszubauen und öffentlich sicherzustellen. Weitere Querung der Straße und Bahntrasse sind auf Höhe der Bushaltestelle „Wattenmeer“ und im Fährhafenbereich vorzuhalten.

Besondere Orte inszenieren die Landschaft

Entlang des Deichwegs und der Hafenpromenade entstehen besondere Orte, die den Blick in Landschaft und Hafen inszenieren und zum Verweilen einladen. An diesen Orten ist eine Basisinfrastruktur mit Bänken, Mülleimern und Beleuchtung sicherzustellen. Eine übergeordnete Konzeption gibt einen Gestaltungskanon für das Pflanz- und Möblierungskonzept vor. Fahrradstellplätze können aufgrund der Örtlichkeit nicht an allen „Besonderen Orten“ vorgesehen werden.

Neue Nutzungen beleben die Reede

Die bisherigen Nutzungen werden weitestgehend erhalten, aber geordnet. Gewerbe sollte sich zukünftig entlang der Schienen und an der Ostkaje konzentrieren. Die Entwicklung fand bisher unkoordiniert statt, sodass es noch viele Flächenpotenziale gibt. Eine touristische Nutzung am Südpier ist einer gewerblichen vorzuziehen. Ausgenommen ist die frisch sanierte Kaje Am Südpier mit den dahinterliegenden Betrieben. Offshore-Dienstleistung und Betriebswohnen werden sich zukünftig an der Nordkaje und Ostkaje entwickeln. Nördlich der Gleise besteht nach Deichsanierung Gebietsschutz bei Hochwasser, daher bieten sich die Flächen langfristig für eine mögliche Wohnnutzung an, sollte eines Tages das Bundeswehrgelände aufgelöst werden. Das Areal wird zunächst als Potenzialfläche ausgewiesen, da es keine konkreten Überlegungen gibt, den Hubschrauberlandeplatz aufzugeben. Auch an der Westkaje mit Blick über die Salzwiesen ist Dau-



Stadt Borkum
Vorbereitenden
Untersuchungen Reede

Karte 9
Entwicklungskonzept

50m 100m 200m

Stand: 13.04.2018

BPW | baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung

- | | | |
|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Mischnutzung | Anleger | Bedeutsame Querung |
| Touristische Nutzung | Bahnhof | Besonderer Ort mit Aussicht |
| Gewerbenutzung | Suchraum Versorgung | Wassererlebnis |
| Fährhafen | Haupteerschließung | Schwerpunkt Gastronomie |
| Potenzialfläche (Bundeswehr) | Deichweg | Hotel |
| Grünflächen | Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung | Attraktion |
| Perspektivisch Wohnnutzung | Hafensperrmauer und Gebäudefront | Impulsort im Bestand |
| Schwerpunkt Offshore | | Abgrenzung Untersuchungsgebiet |
| Betriebswohnen | | |

erwähnen eine Möglichkeit. Da für die Flächen südlich der Reedestraße kein Hochwasserschutz besteht, sind trotz Evakuierung ab Alarmstufe 2 (s. Kapitel 3.7) bauliche Hochschutzmaßnahmen zu sichern, der Sturmflutalarmplan ggf. anzupassen und für neue Nutzungen Evakuierungskonzepte zu erarbeiten, um eine mögliche Evakuierung zu koordinieren.

Touristische Destinationen

Die bisherigen touristischen Orte (Jugendherberge, Feuerschiff, Startpunkt für Wattwanderung, Westkaje, Yachthafen) dienen als Ausgangspunkt einer Angebotsentwicklung für Gäste, die aber auch Insulaner anspricht. Der Wetterradarturm des DWD bietet mit einer öffentlichen Aussichtsterrasse am Südpier ein Highlight. Mittel- bis langfristig ist auch der Ausbau eines Infozentrums oder sogar eines Science Center zum Thema (See-)Wetter und Klima denkbar. Flankiert wird der Aussichtsturm von einem Infozentrum für Offshore an der Nordkaje. Zwischen den beiden Attraktionen können sich touristische Angebote von Information, Gastronomie oder Verkauf entwickeln. Die Sport- und Freizeitangebote im Bereich von Outdoor-Entertainment, Erlebnispädagogik und klassischen Sportflächen sind für alle Gäste und Insulaner zugänglich und erweitern das touristische Angebotsspektrum auf der Reede.

Wassererlebnis

Ein Rundweg soll das Erleben der Wasserkannten ermöglichen, darüber hinaus sollten unterschiedliche Orte differenziert bespielt werden. Am Schwarzdeich können z.B. Sitzgelegenheiten errichtet werden und im Hafenbecken oder Yachthafen ein schwimmender Pool entstehen. Durch die Verlegung des Schutzhafens kann im ruhigsten Hafenbereich zwischen Südpier und Westkaje eine Marina entstehen, die als Ergänzung bzw. Aufwertung des bisherigen Yachthafens funktioniert. Schiffe mit größerem Tiefgang können dort tideunabhängig liegen.

Das ISEK und die VU wurden vom Rat der Stadt Borkum am 26.04.2018 beschlossen. Damit ist das darin zu Grunde gelegte Entwicklungskonzept als Abwägungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 11 BauGB bei der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.45 „Schutzhafen“ zu berücksichtigen.

5.4 Maßnahmenkonzept

Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept (Karte 9) wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, um die Sanierungsziele umzusetzen und die Kostenfinanzierungsrechnung durchzuführen. Da es sich um einen langfristigen Entwicklungshorizont handelt, zeigt Karte 9 eine erste Entwicklungsstufe auf. Diese Projekte sind prioritär zu realisieren. Für eine erfolgreiche Umsetzung wird „den Städten und Gemeinden empfohlen, ein Verfahren zur Erfolgskontrolle aufzubauen.“ (BBSR 2016: 56)



Ausschnitt aus dem digitalen Orthophoto von Borkum (Bildflug 01. Juni 2017 © LGLN)

3. Anlass der Planung

Anlass für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ ist ein modernes, attraktives Hafengebiet zu entwickeln.

Der Hafen bietet aufgrund seiner exklusiven Lage an der Südspitze der Insel und mit der sehr guten Fähranbindung an das deutsche und niederländische Festland einen guten Standort für die Entwicklung eines attraktiven Stadtteils mit eigener Identität. Die Verbindung zwischen der Reede und der Kernstadt soll gestärkt werden. Die Angebote im neuen Stadtteil sollen so verbessert werden, dass sie auch vermehrt Gäste anziehen. Dabei ist die Struktur so zu entwickeln, dass keine Konkurrenz zum alten Ortskern entsteht.

Dieser Hafen ist bei jeden Tide- und Wetterverhältnissen anlaufbar und kann somit auch von größeren Schiffen mit viel Tiefgang befahren werden. Damit ist er auch für Schiffe der Offshore-Branche gut geeignet.

Auf dem Weg in ein neues Energiezeitalter gewinnt besonders die Stromerzeugung durch Offshore-Windenergieanlagen an Bedeutung. Um die logistischen Herausforderungen für die in der Nordsee vorhandenen und weiter entstehenden Windparks zu meistern, werden Versorgungshäfen benötigt. Borkum liegt rd. 55 km vor der deutschen Nordseeküste. Durch diese Lage eignet sich der Hafen hervorragend für logistische Service- und Betriebsstation für Offshore-Windparks.

Darüber hinaus ist es erforderlich, im Stadtteil Reede auf der Nord- und Ostseite dieses Hafengebietes für hafengebundene Gewerbebetriebe sowie für Betriebe, die der Inselversorgung dienen, zusätzliche Fläche zur Verfügung zu stellen. Deshalb ist es notwendig, die großflächige Errichtung von Personalunterkünften und die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Das führt zu einer Neugliederung der Flächen innerhalb des Änderungsbereichs. Das mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 festgesetzte SO4.1 soll dabei entfallen. Die Fläche soll als Sondergebiet für „Unterkünfte im Hafengebiet“ und „Hafengebiet“ ausgewiesen werden. Um aufwendige Fahrten zwischen Ortskern und Hafen zu vermeiden, müssen im Stadtteil Reede Personalunterkünfte für stationäre und saisonbedingte Beschäftigte für Offshore-Anlagen im Hafengebiet zulässig sein.

Vorgesehen ist im Änderungsbereich nunmehr die Flächen auf der Nordseite des Hafens weitestgehend für Personalunterkünfte zur Verfügung zu stellen. Es fehlt Wohnraum auf der Insel für die Bediensteten beim Ausbau des Standortes für die Offshore-Branche. Die Realisierung von Personalunterkünften kann zeitnah erfolgen, da sich die Flächen im kommunalen Eigentum der Nordseeheilbad Borkum GmbH befinden. Auch kann die notwendige Grundversorgung mit Kleinstläden und Schank- und Speisewirtschaften hier ebenfalls geschaffen werden.

Mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 wurde vom Büro DELUGAN MEISSL ASSOCIATED ARCHITECTS (DMAA), Wien, in Zusammenarbeit mit den Garten- und Landschaftsarchitekten Horeis + Blatt Partnerschaft mbH, Bremen, ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Dieses Konzept stellt die Grundlage für die Bebauungsplanänderung dar. Danach sind nun 250 Wohneinheiten vorgesehen, die weitgehend auf der gesamten Fläche am Nordufer verteilt werden. Das bedeutet, dass der bisher festgesetzte Dichtegrad mit einer GFZ von 0,8 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 geändert werden muss. Darüber hinaus können neue Maßstäbe für die Grüngestaltung getroffen werden. Aufgrund der nun beanspruchten Flächen steht ein veränderter Raum zur Verfügung, der nicht nur von den dort Wohnenden genutzt werden kann, sondern der auch als Erlebnisflächen für den Tourismus am Hafen dienen soll. Damit entfällt im Änderungsbereich die Festsetzung des SO4.1 ersatzlos.

Im östlichen Abschnitt des Änderungsbereichs soll darüber hinaus die Abgrenzung zwischen dem Unterkunftswohnen im SO4.2 und dem SO4.3 neu bestimmt werden. Vorgesehen ist hier der Bau einer weiteren Lagerhalle in annähernder Größe wie die der südlich vorhandenen Halle. Darüber hinaus sind mehrgeschossige Gebäude für Büros, Gewerbe und Handel geplant.

Im Nordosten des Änderungsbereichs wird in Abstimmung mit der AG Ems (Fährbetrieb) für den Verlauf der zu verbindenden Straßen Achter de Oostkaje/Juister Strate ein Flächen-austausch vorgenommen. Das ist notwendig, damit die AG Ems für die zukünftige Entwicklung ihres Hafengebietes mit den damit verbundenen Erschließungsanbindungen verbesserte Flächenzuschnitte erhält.

Deshalb geht der zukünftige Straßenverlauf im Osten über den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ hinaus. Das bedeutet, dass der räumliche Geltungsbereich dieser neuen Änderung damit auch eine Erweiterung erfährt, und deshalb ist es die 5. Änderung und Erweiterung.

Im Nordosten befinden sich die Flächen, die im Austausch der AG Ems zugeordnet werden, aber innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung und Erweiterung liegen. Zur Rechtsklarheit werden die Festsetzungen in diesem Teil der 4. Änderung und Erweiterung, die am 02.03.2018 in Kraft getreten ist, aufgehoben.

Neben der Aufwertung durch begleitende Grünstrukturen und der Schaffung eines Begegnungs- und Verweilplatzes am Wasser soll eine städtebauliche Dominante an der Nordostecke des Hafens durch den Bau eines bis zu sechsgeschossigen Gebäudes geschaffen werden. Versetzt davon soll ein viergeschossiger Baukörper entstehen.

Die Gestaltung der Gebäude und der Freiräume liegt in der Eigenverantwortlichkeit der Stadt Borkum (Planungshoheit) in enger Abstimmung mit der Nordseeheilbad Borkum GmbH (Eigentümer) und den planenden Büros DMAA (Architektur) sowie Horeis + Blatt (Landschaftsplanung). Deshalb wird in diesem Änderungsbereich auf eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) verzichtet.

4. 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 Nachbar-gemeinden. Zu beachten ist aber der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“. Die Grenze des Nationalparks im Osten ist deutlich von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung und Erweiterung abgesetzt. Ansonsten gibt es keine bedeutenden Aussagen des RROP, die zu beachten sind.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Stadtteil Reede ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplans heranzuziehen. Die 7. Änderung ist seit dem 13.04.2000 wirksam.

In der 7. Änderung sind Bereiche der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ als Sonderbauflächen (S) dargestellt. Es wird hierbei unterschieden in S1 mit der Zweckbestimmung „Hafengebundene sowie der Inselversorgung dienende gewerbliche Einrichtungen“ und dem S3 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen/Yachthafen/Schutz-hafen mit Infrastruktureinrichtungen“. Auf der Nordseite des Hafenbeckens ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Auch sind die zu dem Zeitpunkt vermeintlichen Altlastenverdachtsflächen in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans eingetragen worden.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei ist ein Bebauungsplan noch in zulässiger Weise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn seine Festsetzungen von den räumlichen oder inhaltlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Diese Abweichungen sind insofern gerechtfertigt, soweit sich daraus ein Übergang in eine konkrete Planungsstufe ergibt und die Grundkonzeption unberührt bleibt. Das Entwicklungsgebot fordert keine starre Bindung an das grobmaschige Netz des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans schon gar nicht bei Anwendung des § 13a BauGB.

Gerade weil in den Fällen des § 13a BauGB der Bebauungsplan nicht notwendigerweise aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, kann man die „Innenentwicklung“ als planungsähnliche Vorgabe sehen. Im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden Flächen zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Das fördert die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und den Umbau - wie in diesem Falle – des vorhandenen Stadtteils Reede.

Hierunter fallen die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche aber auch die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen. Das schließt auch ein, die Änderung der Nutzung im Bereich einer vormaligen öffentlichen Grünfläche in eine Bau- oder Verkehrsfläche; das entspricht einer Maßnahme der Innenentwicklung (Kommentar Krautzberger zum BauGB, Band II - § 13a Rn 30 - Stand 01.08.2016).

Die Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Änderungsbereich gibt es den Bebauungsplan Nr. 45 „Schutzhafen“. Dieser Bebauungsplan wurde bisher 3-mal geändert. Die 1. Änderung ist am 21.01.2005 in Kraft getreten. Sie deckt den räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 45 komplett ab, so dass damit der ursprüngliche Bebauungsplan überplant wurde. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ ist am 21.02.2014 in Kraft getreten. Sie liegt auf der Westseite des Schutzhafens. Die 4. Änderung und Erweiterung, die seit dem 02.03.2018 in Kraft ist, grenzt an den Änderungsbereich der 2. Änderung an.

Eine 3. Änderung im Südosten des Hafens ist in Bearbeitung, wobei die Planung ruht bis die Bodenuntersuchungen auf Altlasten abgeschlossen sind. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 ist für die Neustrukturierung des hier vorhandenen Betriebes von Wichtigkeit, weil diese Flächen für eine geordnete Betriebserweiterung erforderlich sind. Deshalb wurden die bodenschutzrechtlichen Untersuchungen und hier speziell die Erkundung der Grundwassergefährdung durchgeführt.

Die 5. Änderung und Erweiterung ändert die nördlichen Flächen des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45.

7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Ziel der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ ist die Wirtschaft zu fördern und den Hafen der Insel Borkum zu einem modernen, attraktiven Multifunktions-Hafen zu entwickeln. Dies soll einhergehen mit einer gehobenen Baugestaltung, der neu zu schaffenden Personalunterkünfte für Offshore-Service Mitarbeiter und der sich hier ansiedelnden Betriebe, aber auch durch grünordnerische Maßnahmen zur Verbesserung des Umfeldes. Dabei muss beachtet werden, dass Borkum maritimer Anlaufpunkt für den Fremdenverkehr ist, und dass die „Reede“ der erste Anlaufpunkt auf der Insel ist.

Zweck der 5. Änderung und Erweiterung ist die Förderung des Wirtschaftsstandortes des Borkumer Hafens mit der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen einschließlich der Personalunterkünfte.

Die 5. Änderung und Erweiterung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Hafengebietes zu schaffen.

8. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der 5. Änderung und Erweiterung handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB. Die Regelungen des § 13a BauGB gelten nicht nur für die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern auch für die Änderung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4 BauGB).

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 5. Änderung und Erweiterung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich zu genutzende Flächen, die nach der Art der Nutzung neu zugeordnet werden sollen.

Bei der 5. Änderung und Erweiterung beträgt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO rd. 19.000 m². Damit beträgt die Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als die vorgegebenen 20.000 m². Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, d. h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt (Kommentar Krautzberger Rn 40).

Damit entfällt die Umweltprüfung und es besteht keine Verpflichtung, Eingriffe auf der Grundlage der städtebaulichen Eingriffsregelung zu kompensieren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 BauGB durchgeführt werden.

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“.

II. Rahmenbedingungen für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von 4,42 ha**.

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nutzungen im Änderungsbereich

Im Frühjahr 2018 ist für den Änderungsbereich eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden, um die derzeitige Nutzung der Flächen zu erfassen (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme).

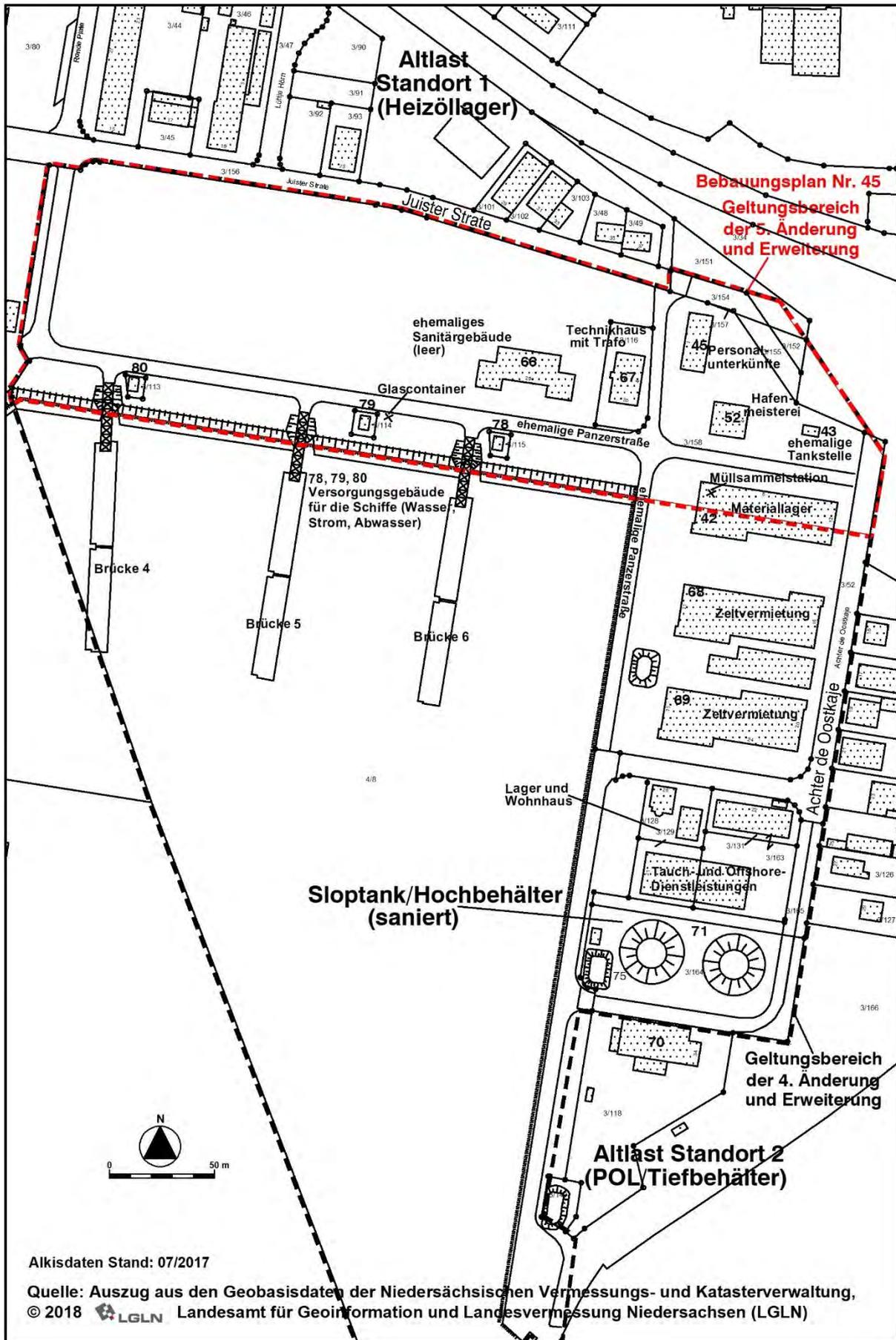
Das gesamte Hafengelände war Bundeswehrstandort. Die Gebäude im Änderungsbereich sind alle noch aus dieser Zeit. Heute stehen die Gebäude zum Teil leer oder werden gewerblich genutzt. Der Standort wurde 1996 von der Bundeswehr aufgegeben.

Im folgenden Kartenausschnitt ist die Nutzung eingetragen. Die Gebäude und die Bezeichnung der Verdachtsbereiche haben Nutzungskennziffern. Diese ergeben sich aus den Lageplänen des Staatshochbauamtes Emden aus dem Jahre 1978. Die Kennziffern tragen die Gebäude in großen Lettern überwiegend noch heute und werden deshalb zur Nutzungsbeschreibung der Gebäude bzw. Altlastenbereiche hier wiedergegeben.

Südlich der Juister Strate bis zur nördlichen Hafenkante befindet sich eine großflächige Grünfläche. Dem Hafenbecken vorgelagert sind drei Versorgungsgebäude für die an den Brücken anlegenden Schiffe (Kennziffer 78-80). Das Gebäude 66 ist ein leerstehendes ehemaliges Sanitärgebäude. Das östlich angrenzende Gebäude 67 war eine Werkhalle bzw. ein Technikgebäude, wobei hier ein Trafo untergebracht ist. Das Gebäude steht leer. Das Gebäude 45 dient Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben als Personalunterkunft für Saisonkräfte. Alle genannten Gebäude sind zweigeschossig mit Satteldach.



Blick auf das Gebäude 66 in Richtung Nordwest



Nutzungen mit der Bezifferung der ehemaligen Marinegebäude

Südöstlich im Gebäude 52 ist die Hafenmeisterei untergebracht. Östlich davon sind die baulichen Anlagen einer ehemaligen Tankstelle (Kennziffer 43). Zwischen dem Hafenbecken und Achter de Oostkaje sind drei Lagerhallen (Kennziffer 42, 68, 69). Sie dienen als Materiallager unterschiedlicher Gewerbebetriebe und als Unterstand für die Zeltvermietung.



Blick zwischen den Gebäuden 52 und 42 in Richtung Osten

Nördlich außerhalb der 5. Änderung und Erweiterung angrenzend werden die ehemaligen Bundeswehrgebäude und Unterkünfte zu gewerblichen Zwecken, aber auch als Lagerflächen genutzt. Eingelagert sind hier Betriebswohnungen der jeweiligen Gewerbebetriebe. Westlich des Änderungsbereichs liegt das Gelände der Wasserschiffahrtsverwaltung.

Auf der Ostseite Achter de Oostkaje außerhalb des Änderungsbereiches haben sich kleinere Handwerksbetriebe (Tischler, Maler, Fahrradverleih u. a.) angesiedelt. In diesen Gebäuden sind auch Wohnungen für Betriebsinhaber. Zwischen den Betrieben gibt es noch reine Lagergebäude bzw. Lagerflächen für Strandzelte.

Die öffentliche Erschließung ist durch die Juister Strate und Achter der Oostkaje sichergestellt. Die Zuwegung zur Oostkaje im Süden erfolgt derzeit direkt von der Juister Strate über eine nicht gewidmete Straße.

Aktuelle Vegetation

Westlich des Gebäudes 66 sind großflächige Wiesenflächen ohne weitere Vegetation. Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches überwiegen Scherrasenflächen zwischen den Gebäuden. Vereinzelt sind Strauchgruppen ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt vorhanden.

Boden/Geländeverhältnisse

Die „Reede“ ist insgesamt ein künstliches Gebilde durch Aufspülung am Südostrand des eigentlichen Inselsockels. Der gesamte Bereich wurde entsprechend der aktuellen Vermessung des Änderungsbereichs ebenflächig auf etwa NN +4,20 m bis +4,5 m aufgehöhht. Nach

Abschluss dieser Maßnahme wurde der Kleinbahnhof „Alter Hafen“ mit Gleisanschluss zur Altstadt 1888 in Betrieb genommen.

Ab 1935 mit dem weiteren Ausbau zur Festung Borkum wurden durch weitere Aufspülungen große Flächen nördlich und südlich des Alten Hafens geschaffen. Im südlichen Bereich wurde der Marinehafen gebaut. Heute dient der Hafen zivilen Zwecken.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist in der Stellungnahme vom 21.02.2019 darauf hin, dass im Änderungsbereich ein setzungsempfindlicher Baugrund ansteht. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunduntersuchung zu prüfen und festzulegen.

Das Hafenbecken ist durch Hochwasserschutzmaßnahmen mittels Spundwänden und im Norden zusätzlich durch Steinschüttungen vor Wiederabtragung geschützt. Unmittelbar östlich des Änderungsbereiches grenzen die Flächen des Hochwasserschutzes zur Nordsee an (Böschung mit Steinschüttung zur Wasserkante).

Grund- und Oberflächenwasser

Vor Aufspülung der „Reede“ wurden die Wattflächen periodisch durch den Flutstrom überspült. Heute schützen die Deiche das aufgeschüttete Gelände vor Überflutung. Im Änderungsbereich sind Verunreinigungen des Grundwassers infolge der gewerbe- und verkehrlichen Nutzung nicht auszuschließen. Der verminderten Grundwasserneubildungsrate kommt aufgrund der großflächigen Versiegelungen im Hinblick auf die anthropogen geprägte Entstehungsgeschichte des Geländes nur untergeordnete Bedeutung zu.

Oberflächengewässer gibt es durch die angrenzenden Hafenbecken und die Nordsee.

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).

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

Schadstoffemissionen sind nur durch verkehrliche Nutzungen (Schiffs- und Kfz-Verkehr) zu erwarten. Eine nennenswerte Schadstoffkonzentration in der Luft ist aufgrund der ganzjährigen, stetigen Windeinwirkung auszuschließen.

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

Ortsbild

Der Änderungsbereich wird am Nordufer durch großflächige Freiflächen (Wiesen) und im Osten durch die vorhandenen Betriebshallen geprägt. Vegetation ist nur im Osten vorhanden. Die Böschung zum Wasser als Gefahrenbereich ist durch Einzäunung abgesperrt und somit nur vom Fahrwasser aus erlebbar. Insgesamt zeichnet sich das Ortsbild durch die gewerbliche Hafennutzung und den vor Anker gegangenen Schiffen aus.

III. Begründung der Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ deckt den nördlichen Teil der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 vollständig ab.

Auch wenn einige Festsetzungen aus der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 übernommen wurden, gelten für die 5. Änderung und Erweiterung die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 in der Fassung 2017.

1. Art der baulichen Nutzung

Mit der 5. Änderung und Erweiterung soll das Gelände des bestehenden Hafens weiterentwickelt und nutzungsbezogen aktiviert werden.

Den ersten Eindruck, den man von Borkum bekommt, ist die Reede. Deshalb muss eine attraktive Gestaltung mit einer multifunktionalen Nutzung des Hafens einhergehen. Borkum soll auch beim „Ankommen“, insbesondere für die Gäste, sehenswert sein.

Deshalb ist es von Wichtigkeit, dass das Erscheinungsbild des Hafengebietes als Einfallstor der Urlaubsinsel Borkum deutlich aufgewertet wird. Dies erfolgt auch durch gezielte Festsetzungen von Grünstrukturen.

Als weiteres Element der Planung ist aber die Betrachtung im Hinblick auf die in der Nähe vorkommenden prioritären natürlichen Lebensraumtypen und prioritären Arten im Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“.

Der Stadtteil Reede hat hier eine „Insellage“ inmitten des Nationalparks. Die Abstände zu den Grenzen des Nationalparks betragen im Westen rd. 450 m bis zur Ruhezone (Zone I). Westlich vorgelagert zwischen Ruhezone und dem Schutzdamm im Verlauf der Straße Am Neuen Hafen ist das gesetzlich geschützte Biotop „Küstenwiese“ (Borkum GB-LER 0566). Der Abstand zum Änderungsbereich beträgt rd. 230 m. Der dichteste Abstand zum Nationalpark weist im Nordosten zum „Alten Hafen“ rd. 250 m bis zur Zwischenzone (Zone II).

Die Grenze des Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“ ist deckungsgleich mit dem EU-Vogelschutzgebiet VO1 und dem FFH-Gebiet 001.

Das Zufahrtstor der Urlaubsinsel soll kein lärmender, mit Geräuschen durchzogener Fleck „Hafen“ sein, mit Zweckbauten ohne Anpassung untereinander, sondern ein anspruchsvoller maritimer Anlaufpunkt, in dem Erholung und Hafentechnik miteinander vereinbar und ansprechend sind. Wesentliches Ziel der Planung ist die Fortentwicklung und der Umbau des Stadtteils Reede.

SO4.2 „Unterkünfte im Hafengebiet“ und SO4.3 „Hafengebiet“

Bedingt durch die zu beachtenden planungsrechtlichen Vorgaben ist festgesetzt, welches Gewerbe zulässig ist. Ziel ist ein Hafengebiet zu entwickeln, dass den zukünftigen Bedürfnissen und Eigenarten gerecht wird.

Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben ist eine notwendige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potentiale.

Entsprechend dem Konzept der Nordseeheilbad Borkum GmbH unterteilt sich der multifunktionale Vollwerthafen schwerpunktmäßig in drei Hauptnutzungsgruppen des Hafengebietes:

- gewerbliche Betriebe, die der Inselversorgung der Inselbewohner aber insbesondere der Gäste dieses Fremdenverkehrsortes dienen
- Betriebe, des Handwerks, des Handels und des Gewerbes als Umzugsstandort aus der Ortslage mit der notwendigen Flächenbevorratung und ergänzendes Gewerbe, Büros zur Stärkung der ortsgebundenen Betriebe zur Förderung der Wirtschaftskraft
- Betriebe der Offshore-Branche für Wartung, Reparatur und Service einschließlich der damit verbundenen bereitschaftsgebundenen Personalunterkünfte für Gewerbe (Offshore)

Um den Hafen entsprechend den genannten Vorstellungen und Zielen entwickeln zu können, wird das Hafengelände als **sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO SO4.2 mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte im Hafengebiet“ und SO4.3 mit der Zweckbestimmung „Hafengebiet“** festgesetzt. Die Bezeichnung SO4 ergibt sich aus der Nummerierung der SO-Gebiete in der 4. Änderung und Erweiterung. Mit der 5. Änderung und Erweiterung wird das SO4.1-Gebiet aufgehoben und SO4.2-Gebiet erweitert.

Nach dem Konzept der Nordseeheilbad Borkum GmbH gliedert sich das sonstige Sondergebiet in zwei Teilbereiche:

- SO4.2 stellt Gebäude für Personalunterkünfte der Offshore-Service Mitarbeiter zur Verfügung
- SO4.3 dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben

Das Konzept baut damit auf bestandsgegebenen Strukturen auf, gibt aber gleichzeitig abgegrenzte Nutzungsbereiche für die zukünftige Hafenentwicklung vor. Diese stehen auch im

Einklang und Verträglichkeit zu den angrenzenden Nutzungen, die sich im Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung befinden.

Im SO4.2 „Unterkünfte im Hafengebiet“ sind zulässig:

- **Gebäude für Personalunterkünfte (Wohneinheiten) für Mitarbeiter von Gewerbebetrieben, die den Bau, die Wartung usw. von Offshore-Windparks zum Gegenstand haben, aber erst oberhalb der Ebene NN +5,50 m. Die Wohneinheiten haben über mindestens 30 m² und höchstens 65 m² Wohnfläche zu verfügen.**

Auf Borkum soll der Standort für die Offshore-Branche ausgebaut werden. Ziel ist, 250 Unterkunftseinheiten zur Verfügung zu stellen. Im 1. Bauabschnitt sind 120 Personalunterkünfte vorgesehen. Danach wird bei weiterem auf den Bedarf an Unterkünften für diese Zielgruppe reagiert.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Das festgesetzte SO4.2 hat eine Größe von 18.322 m². Bei einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 ergibt das eine Geschossfläche von 18.322 m². Von diesen 18.322 m² sollen 12.000 m² Geschossfläche ausschließlich den Personalunterkünften (= Wohneinheiten) für Mitarbeiter von Gewerbebetrieben, die den Bau und die Wartung von Offshore-Windparks zum Gegenstand haben, zu Verfügung stehen. Es sollen kleine Wohneinheiten von 30 m² (netto) einschließlich Sanitärbereich entstehen. Auch sind Unterkünfte für Hausmeister oder Familienbesuche in doppelter Größe geplant. Als Berechnungsansatz zur Darlegung der Anzahl der Personalunterkünfte wird von 2/3 in 30 m²-Wohneinheiten ausgegangen, wobei für Wände u. ä. 25 % hinzuzurechnen sind. Das ergibt eine GF brutto von 40 m². Der verbleibende Anteil von 1/3 wird mit 65 m²-Wohneinheiten (netto) vorgegeben. Das bedeutet, dass rd. 200 Wohneinheiten in einer Größe von 30 m² (netto) und 46 Einheiten mit 65 m² (netto), rechnerisch also insgesamt rd. 250 Wohneinheiten geschaffen werden können. Verschiebt sich der Anteil zu Gunsten kleinerer Wohneinheiten, erhöht sich die Anzahl der Unterkunftseinheiten.

Die verbliebene Geschossfläche von 6.322 m² dient der funktionellen Erschließung, steht für Aufenthaltsräume, Lagerung von persönlichen Gegenständen (evtl. Möbel, Fahrräder, Räume für die Müllentsorgung/-trennung) etc. zur Verfügung. In den Dachräumen befinden sich die Bereiche der Technik. Sie bieten sich auch als Lager- oder Freizeitflächen an. Auch könnten die Dachgeschosse als Wohnraum für die Wohnungen im 1. OG mitgenutzt werden kann, aber unter Beachtung der Geschossfläche von 12.000 m² und der Zielsetzung von 250 Einheiten.

Aufbauend auf den Festsetzungen der 5. Änderung und Erweiterung werden diese in dem Erbbaupachtvertrag und dem städtebaulichen Vertrag zusätzlich geregelt. Diese Verträge sind bereits zwischen der Nordseeheilbad Borkum GmbH und dem Vorhabenträger abgeschlossen worden. In dem städtebaulichen Vertrag ist festgelegt, dass im 1. Bauabschnitt 120 Personalunterkünfte (Wohneinheiten) mittig des SO 4.2 errichtet werden

sollen. Insgesamt sind im SO 4.2 250 Wohneinheiten vorgesehen. Deshalb sind keine zusätzlichen Festsetzungen zu treffen.

Aus Gründen der Überflutungsgefahr bei Sturmfluten sind erst oberhalb der Ebene NN + 5,50 m Betriebswohnungen erlaubt. Das gilt auch für Personalunterkünfte im Allgemeinen.

Darüber hinaus sind im SO4.2 zulässig:

- **Anlagen für soziale und sportliche Zwecke**

Für die Bewohner der Reede soll es vor Ort auch Freizeitmöglichkeiten geben können. Ebenso soll es Bereiche geben, wo soziale Kontakte gepflegt werden können. Deshalb sind Anlagen für soziale und sportliche Zwecke unumgänglich. Das Aufsuchen solcher Anlagen in der Kernstadt ist zu weit entfernt, insbesondere für das Bereitschaftspersonal. Deshalb ist es notwendig solche Anlagen und Einrichtungen in der Nähe der Personalunterkünfte vorzuhalten.

Zu den im SO4.2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen siehe SO4.3!

Im SO4.3 „Hafengebiet“ sind zulässig:

- **Hafengebundene Gewerbebetriebe**

Betriebe dieser Art haben einen Bezug zu einem Hafen. Sie bringen per Schiff Güter zur Insel oder es erfolgt der Weg von Gütern per Schiff zum Festland. Auch kann es sich um Betriebe der Offshore-Branche handeln, die diese als Stützpunkt für die in der Nähe liegenden Windparks nutzen.

Aber aufgrund der bestehenden und geplanten Offshore-Windparks in der Nordsee werden betriebliche Anlagen und Einrichtungen für den logistischen Service, der Wartung und den Betrieb benötigt. Dafür bieten sich die freien Flächen am Gewerbehafen ebenso an, wie die bereits bestehenden Lagerhallen mit rd. 3.000 m² Grundfläche auf der Ostseite des Hafens.

- **Ausnahmsweise können gewerbliche Betriebe – sofern sie der Inselversorgung dienen – zugelassen werden**

Es handelt sich um gewerbliche Betriebe, die den Inselbewohnern und Gästen für die allgemeine Versorgung dienen und die aber auch als Rückzugsflächen zur Verlagerung innerstädtischer Betriebe des täglichen Bedarfs (z. B. Bäckerei) vorgehalten werden.

- **Gewerbliche Betriebe**

Hierbei handelt es sich um Gewerbebetriebe, die zur Aufrechterhaltung der Wirtschaft der Insel notwendig sind, aber innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereiches keinen geeigneten Standort finden. In einem Hafengebiet können sich Betriebe mit störenden Anlagen ansiedeln, die aber in der Kernstadt aufgrund der schutzbedürftigen Kurgelände/Gelände für Fremdenverkehr nicht zulässig wären. Wobei auch hier aufgrund der genehmigten Nutzungen auf die gewachsene Situation in dem bestehenden Hafengebiet Rücksicht genommen werden muss.

Bei der Ansiedlung von neuen Betrieben ist die zulässige Art der Nutzung entscheidend. Gewisse Betriebe sind aufgrund der geringen Größe dieses Hafengebietes und der Zulässigkeit der städtebaulich gewünschten Nutzungsstruktur auszuschließen.

Auch Betriebe von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen unterliegen entsprechend § 22 BImSchG Pflichten. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Auch bei diesen Anlagen sind bestimmte Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft sowie zur Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu beachten.

- **Handwerks- und Handelsbetriebe**

Handwerksbetriebe sind bereits im Hafengebiet vorhanden und sollen auch dort weiterhin zulässig sein. Sie können in der Regel einen höheren Störungsgrad haben. Deshalb ist es wichtig für mögliche Umsiedlungen aus der schutzwürdigeren Kernstadt Flächen für Handwerksbetriebe bereit zu stellen.

Auch sonstige Handelsbetriebe gehören zu einem Hafengebiet und können sich ebenfalls ansiedeln. Dazu gehören nicht solche Einzelhandelsbetriebe, die Textilien, Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfs im Sortiment haben.

- **Lagergebäude, Lagerräume und Lagerplätze, nicht aber für etwaig geartete umweltgefährdende Stoffe**

Auf der Ostseite des Hafenbeckens sind drei Gebäude vorhanden, die überwiegend dem Lagern von Gütern dienen, wobei z. B. Strandkörbe hier auch ihr Winterquartier haben. Vorgesehen ist im SO4.3 ein weiteres Lagergebäude zu errichten, da Lagerkapazitäten in einem Hafengebiet immer benötigt werden. In diesen Räumlichkeiten und Lagerplätzen dürfen umweltgefährdende Stoffe nicht gelagert werden. Bedingt durch die festgesetzten Nutzungen sind diese Lagerungen städtebaulich unerwünscht.

- **Bürogebäude**

In den mehrgeschossigen Gebäuden im SO4.3 bietet es sich an, Büroflächen vorzuhalten. Deshalb ist der Zulässigkeitskatalog insoweit erweitert worden, dass in diesem Bereich des Hafengebietes auch Bürogebäude zulässig sind. Auch einzelne Etagen könnten einer solchen Nutzung zugeführt werden.

Darüber hinaus können im SO4.2 und SO4.3 ausnahmsweise zugelassen werden:

- **Läden bis 150 m² Verkaufsfläche und Kioske, die der Grundversorgung des Hafengebietes dienen**

Die Grundversorgung der Bewohner des Stadtteils Reede soll durch kleine Läden oder Kioske sichergestellt werden. Insbesondere für Personen, die Bereitschaftsdienst haben, sind Versorgungsmöglichkeiten auf kurzem Wege wichtig. Das betrifft das Personal in den unterschiedlichsten Branchen.

Damit es ausschließlich bei der Grundversorgung des Stadtteils bleibt, sollen sich hier ausschließlich Kleinstläden ansiedeln dürfen. Deshalb ist die Verkaufsfläche pro Laden auf maximal 150 m² festgesetzt. Grundversorgung bedeutet weitestgehend Güter des täglichen Bedarfs vorzuhalten.

Derzeit gibt es keine Läden oder andere Verkaufsstätten, die landläufig als Kioske bezeichnet werden. Aber bei Realisierung der Zulässigkeiten muss es im Hafengebiet, isoliert von der Kernstadt, möglich sein, die Grundversorgung sicher zu stellen. Das Hafengebiet ist von der Stadt rd. 7,5 km entfernt. Deshalb muss mindestens ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte u. ä. garantiert sein.

Im Stadtteil Reede sind derzeit 95 Personen gemeldet (Stand: 31.12.2015). Dabei handelt es sich weitestgehend um Personen, die auf dem Betriebsgrundstück wohnen. Auch ist hier Deutschlands größte Jugendherberge beheimatet. In der Jugendherberge sind in Spitzenzeiten insbesondere in den Sommermonaten 450 - 500 Personen untergebracht. In der Jugendherberge gibt es derzeit 704 Betten, wobei die Belegung je nach Jahreszeit stark schwankt. Die Anzahl der Betten wird auf 757 erhöht, weil nach dem Brandfall im Frühjahr 2017 im Haus Nr. 3 (ehemaliges Offiziersheim) nach dem Ausbau der Räumlichkeiten weitere 53 Betten geschaffen werden. Deren Zulässigkeit ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jugendherberge“.

- **Schank- und Speisewirtschaften**

Auf der Reede sind zwei Schank- und Speisewirtschaften vorhanden. Aufgrund der einzuleitenden Entwicklung sollen diese auch in Zukunft gesichert bleiben. Der Wettbewerb wird regeln, ob der Stadtteil Reede weitere Schank- und Speisewirtschaft verträgt. Es soll jeweils im Einzelfall entschieden werden, wo eine Ansiedlung dieser Nutzung erfolgen kann. Deshalb ist festgesetzt, dass diese Anlagen und Einrichtungen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Darüber hinaus können im SO4.3 ausnahmsweise zugelassen werden:

- **Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oberhalb der Ebene NN + 5,50 m, aber nur eine Wohnungseinheit pro Baugrundstück oder pro abgeschlossenem Betrieb.**

Aus Gründen der Überflutungsgefahr bei Sturmfluten sind erst oberhalb der Ebene NN + 5,50 m Betriebswohnungen ausnahmsweise erlaubt. Das gilt auch für Personalunterkünfte. Es ist pro Baugrundstück oder pro abgeschlossenem Betrieb nur eine Wohneinheit (Betriebswohnung) zulässig. Der Stadtteil Reede soll den Bewohnern dienen, die aus Gründen der gewerblichen Ansiedlung hier wohnen müssen.

Im SO4.2 und SO4.3 sind unzulässig:

- **Betriebe, die den Störungsgrad i. S. der Störfall-Verordnung (StörfallV) Anhang 1 erfüllen**

Innerhalb des Hafengebietes sind keine Betriebe zulässig, die der Störfall-Verordnung unterliegen. Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Hierbei ist der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Störfall-Kommission (SFK) im technischen Ausschuss für Anlagensicherheit (TAA) zu beachten. Der Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG bezieht sich gleichermaßen auf den bestimmungsgemäßen Betrieb von Anlagen nach § 3 Abs. 5 BImSchG und den damit verbundenen schädlichen Umwelteinwirkungen, als auch auf den nicht bestimmungsgemäßen Betrieb im Hinblick auf die Begrenzung der Auswirkungen möglicher schwerer Unfälle in Betriebsbereichen.

- **Betriebe nach den förmlichen oder vereinfachten Verfahren des BImSchG (UVP-pflichtige Vorhaben) unter Anwendung der 4. BImSchV.**

Es dürfen sich auch keine Betriebe ansiedeln, die genehmigungsbedürftige Anlagen entsprechend der 4. BImSchV benötigen. Damit soll in dem Hafengebiet dieser Größenordnung und der zukünftigen Struktur des Hafens Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer schädliche Umwelteinwirkungen erzielen können, vermieden werden. Von Betrieben und ihren Anlagen einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umweltauswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser und andere Schutzgüter soll verhindert werden. Das gilt hier gerade deshalb, weil in der Nähe naturschutzbeachtliche Schutzgebiete vorhanden sind und im Hochwasserfall mit der Flutung von tief liegenden oder ungeschützten Teilflächen gerechnet werden muss.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist bei der Realisierung der Nutzung gewährleistet. Die 5. Änderung und Erweiterung liegt in einem Gebiet, in dem die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissions- und Emissionswerte nicht überschritten werden dürfen (44 Abs. 1 BImSchG). Die Stadt Borkum als Nordseeheilbad hat auch ein gebotenes Interesse an bestmöglicher Luftqualität.

- **sonstige Einzelhandelsbetriebe**

Es werden „sonstige“ Einzelhandelsbetriebe als unzulässig festgesetzt, damit die ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² und Kioske, die der Grundversorgung des Hafengebietes dienen, im SO4.2 und SO4.3 nicht entgegen-

steht. Damit entsteht kein Widerspruch zu den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsformen.

- **Vergnügungsstätten und Bordelle.**

Ziel der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist ein Hafengebiet mit „normalen“ Gewerbebetrieben. Vergnügungsstätten und Bordelle, die ebenfalls Gewerbebetriebe sind, sind hier ebenfalls nicht erwünscht und passen auch nicht in die vorhandene und zukünftige Struktur. Diese Festsetzung aus der 4. Änderung und Erweiterung wird in diesen Änderungsbereich übernommen.

Einige Unterarten von Vergnügungsstätten (z. B. Discotheken) sind mit erheblichen Geräuschemissionen verbunden. Hafengebiete können für sie geeignete Standorte sein. Andere Unterarten von Vergnügungsstätten prägen in starkem Maße die Umgebung und sorgen für das Entstehen spezieller Vergnügungsviertel („Rotlicht-Viertel“). Das sind speziell Betriebe mit Sexualdarbietungen aller Art und Betriebe mit Glücksspielangeboten, wie Spielhallen und Automatenhallen. Diese Betriebe widersprechen der Zweckbestimmung dieses Hafengebietes. Sie würden das Gebiet als Standort für „normale“ Betriebe entwerten. Das soll vermieden werden. Deshalb wurde die Regelung, dass Vergnügungsstätten zugelassen werden können, ausdrücklich von den Festsetzungen ausgenommen. Im Änderungsbereich sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Nun ist zumindest der bisherigen Rechtsprechung zu entnehmen, dass ein Bordell keine „Vergnügungsstätte“ ist. Bei der Abgrenzung von „Vergnügungsstätten“ wird offensichtlich mehr auf Emissionen abgestellt, also insbesondere den Lärm, und weniger auf die sonstigen Wirkungen: wie z. B. das Entstehen eines „Rotlicht-Viertels“ mit verstärkter Kriminalität und negativen Auswirkungen auf „normale“ Gewerbebetriebe. Das entspricht aber nicht den Zielvorstellungen der Stadt. Sie will mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten das Entstehen eines Vergnügungsviertels innerhalb des Änderungsbereiches vermeiden.

Um dieses Ziel zu erreichen ist es notwendig, die Festsetzungen zu ergänzen und zu den „Vergnügungsstätten“ auch „Bordellbetriebe“ auszuschließen.

- **Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO, weder die, die zu den Gewerbebetrieben aller Ausrichtungen i. S. der §§ 2, 4, 4a, 5, 6 und 7 BauNVO gehören, noch die, die als untergeordnete Nebennutzung zur vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i. S. der §§ 4, 4a, 5, 6 und 7 BauNVO, noch die, die zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes i. S. des § 3 BauNVO gehören**

In dem 2017 neu eingefügten § 13a BauNVO wird der Rechtsstatus einer Ferienwohnung deutlich herausgestellt. Diese Ferienwohnungen sollen weder als nicht störende Gewerbebetriebe aller Ausrichtungen noch als eine von baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes noch die, die zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören, zulässig sein.

In diesem Teil des Stadtteils Reede sollen ausschließlich Betriebswohnungen für das Gewerbe und Personalunterkünfte für stationäre und saisonbedingte Beschäftigte für die Offshore-Branche im unmittelbaren Hafengebiet geschaffen werden.

Ferienwohnungen sind innerhalb des Stadtgebietes von Borkum in hoher Anzahl vorhanden, so dass an diesem Standort diese Art von Wohnungen ausgeschlossen wird.

- **Windenergieanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Private Windkraftanlagen zur Energieerzeugung für den Eigenbedarf sind baupflichtige Nebenanlagen. 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, dass „eine private Windenergieanlage für den Eigenbedarf eines Einfamilienhauses als untergeordnete Nebenanlage in einem weiträumig (aufgelockert) bebauten bzw. bebaubaren Gebiet zulässig sein kann“. Sie sollen aber innerhalb des Änderungsbereichs nicht zulässig sein, auch wenn sie der Versorgung der genutzten Gebäude dienen könnten. Die Masten stören das Ortsbild auch in diesem Teil des Hafens. Allein das Interesse an einer Förderung des klimaverträglichen Wohnens rechtfertigt die Zulässigkeit solcher Anlagen nicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nur Nutzungen in dem Hafengebiet zulässig sind, die eine Verträglichkeit mit dem in der Nähe angrenzenden Nationalpark gewährleisten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im SO4.2 ist in der 4. Änderung und Erweiterung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die vorgegebenen rd. 250 Unterkunftseinheiten (= Wohneinheiten) einschließlich der notwendigen Nebenräume werden nunmehr auf die gesamte Fläche am Nordufer verteilt. Das ermöglicht eine Reduzierung der GRZ auf 0,5. Aufgrund der verminderten Versiegelung werden die zu gestaltenden Freiräume erhöht. Die zulässige zweigeschossige Bauweise wird übernommen. Die GFZ wird deshalb mit 1,0 festgesetzt.

Nach der Konzeption des Büros DMAA soll das zukünftige Punktgebäude integraler Bestandteil des Multifunktionsplatzes sein. Deshalb ist der Versiegelungsgrad sehr hoch. Im SO4.3 westlich der Planstraße Ost wird daher die GRZ mit 0,9 festgesetzt. Bedingt durch die großzügigen Freiräume im Westen (Multifunktionsplatz) und die geplanten Treppenanlagen im Süden mit dem angrenzenden Hafenbecken wird eine ausreichende Belichtung und Besonnung sichergestellt, so dass die hohe Verdichtung gerechtfertigt ist. Für die vorgesehene sechsgeschossige Bauweise wird die GFZ mit 3,0 festgesetzt.

Im SO4.3 östlich der Planstraße Ost südlich der Flächen mit Fahrrecht wird die GRZ mit 0,65 und die GRZ mit 0,8, wie in der 4. Änderung und Erweiterung festgesetzt, übernommen.

Aufgrund der Planung des Büros DMAA ist für den verbleibenden Teil des SO4.3 der Versiegelungsgrad von 0,6 GRZ und 1,0 GFZ ausreichend bemessen. Wegen der möglichen Zweigeschossigkeit, aber auch der punktuellen Festsetzungen von Viergeschossigen ist dieser Ausnutzungsgrad des Maßes der baulichen Nutzung notwendig.

Die Hafengebiete sollen entsprechend ihrer Zweckbestimmung im SO4.2 und SO4.3 östlich der Planstraße Ost gut ausnutzbar sein. Deshalb darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche hier durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 30 vom Hundert überschritten werden. Im SO4.3 westlich der Planstraße Ost ist wegen der festgesetzten GRZ von 0,9 eine weitere Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung nicht zulässig.

Im SO4.3 wird im Bereich der Zweigeschossigkeit die Firsthöhe auf 10,0 m ab einer Höhe von NN +4,50 m begrenzt. Hier können Lagergebäude entstehen, wie sie südlich angrenzend mit diesen Höhen vorhanden sind. Gerade Lagergebäude haben sehr unterschiedliche Geschosshöhen. (Ein 30 m hohes Hochregallager hat nur ein Vollgeschoss.) Deshalb wird die Firsthöhe in diesem Teil des SO4.3-Gebiets auf 10,0 m festgesetzt. Diese Firsthöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen, Schornsteine, Aufzüge u. a. überschritten werden.

Die Reede ist das erste, was der Betrachter vom Schiff aus von der Insel Borkum sieht. Um das Erscheinungsbild nicht zu stören, wird im SO4.3 auch die maximale Lagerhöhe begrenzt. Deshalb wird die Lagerhöhe von Gütern im Freigelände mit einer Gesamthöhe von 4,0 m vorgegeben. Als Bezugsebene für die Lagerhöhe gilt ebenso NN +4,50 m. Dies ist mit dem allgemeinen Ortsbild in diesem Hafengebiet vereinbar.

3. Baugrenzen, Bauweise

Im Hafengebiet sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass am Rande der Baugrundstücke Streifen in unterschiedlicher Breite von Bebauung frei bleibt. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Festsetzung einer Bauweise ist für das Hafengebiet nicht erforderlich. Aus der Sicht der Stadt können die Gebäude aus funktionellen Gründen in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der Baugrundstücke sichern.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Reedestraße. Sie verbindet in einer Entfernung von rd. 7,5 km den Hafen mit der Stadt Borkum. Die Reedestraße ist entsprechend ihrer Funktion innerhalb des Verkehrsnetzes deshalb im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Von der Reedestraße geht am südlich Rand des Hafens die Straße Am Neuen Hafen ab. In ihr mündet die Juister Strate. Die Erschließung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 kann über die Juister Strate und Achter de Oostkaje sichergestellt werden.

Dazu wird die Straßenzusammenführung aus der 4. Änderung und Erweiterung übernommen. In der Form ist die Erschließung vollständig ohne weitere Flächeninanspruchnahme möglich. Die 4. Änderung und Erweiterung wurde von der Borkumer Kleinbahn deshalb in Teilen akzeptiert, da der Raum für Entwicklung im Rahmen eines ganzheitlichen Verkehrskonzepts bei der Borkumer Kleinbahn belassen wurde.

Das setzt aber voraus, dass die beiden Straßen im Nordosten zusammengeführt werden. Dieser Lückenschluss auf einer Länge von rd. 70 m ist die Voraussetzung. Erst dann kann der nördliche Abschnitt der Ostkaje, die nicht als Straße gewidmet ist, in das Hafengebiet einbezogen werden.

Die Straße (Planstraße West) am Westrand des Änderungsbereichs mit den angrenzenden öffentlichen Parkplätzen wird für die Erschließung beibehalten. Ebenso die Straße (Planstraße Ost) etwa zwischen SO4.2 und SO4.3. Sie werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

Zwischen diesen beiden Verkehrsflächen verläuft am Nordufer des Hafenbeckens die Promenade. Sie dient dem Fußgänger und Radfahrer unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme. Da die Brücken südlich der Promenade für das Anlegen der Schiffe angefahren werden müssen, ist ausnahmsweise das Befahren mit motorisierten Fahrzeugen erlaubt. Das gilt aber nur für diesen eingeschränkten Personenkreis. Da die Schiffsbewegungen in der Regel in den Morgen- und Abendstunden stattfinden, wird die Benutzung der Promenade, die weitgehend tagsüber stattfindet, nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Promenade ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ festgesetzt. Über die Promenade werden z. B. die Brücken (Fahrstege) erschlossen, an denen unter anderem auch die Schiffe anlegen, die die Offshore-Mitarbeiter zu den Windparks transportieren.

Auf der Westseite des zulässigen sechsgeschossigen Gebäudes ist die Errichtung eines multifunktionalen Parkplatzes vorgesehen. Dieser Parkplatz dient dem ruhenden Verkehr, kann aber als temporärer Marktplatz herangezogen werden. Auch sollen hier Veranstaltungen (z. B. Hafenfeste) stattfinden. Dieser öffentliche Parkplatz ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Multifunktionsplatz“ festgesetzt.

Unmittelbar westlich angrenzend liegt ein weiterer Platz, der der Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Er dient als Ruhepol an der Promenade. Vorgesehen sind Grünbereiche mit Baumgruppen in den Randbereichen. Der Platz ist ebenso als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Platz/Nahversorger“ festgesetzt.

Auf diesem Platz ist eine überbaubare Fläche in einer Größe von rd. 300 m² festgesetzt. Hier kann ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 300 m² entstehen. Das Gebäude soll als Nahversorger dienen mit einem kleinen Laden / Kiosk bis 150 m² Verkaufsfläche und einem Café.

Vor diesen beiden Plätzen südlich der Promenade ist bis zur unmittelbaren Wasserlinie eine Treppenanlage vorgesehen. Sie soll so ausgebildet werden, dass sie zum Verweilen (Sitzen) einlädt, um das allgemeine Treiben am Hafen beobachten zu können. Auch dieser Bereich ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Treppenanlage“ festgesetzt. Der Änderungsbereich ist gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Borkumer Kleinbahn hält an der Reede mit Anbindung in den historischen Ortskern am Bahnhof „Am-Georg-Schüttele-Platz“. Darüber hinaus gibt es die Buslinie mit den Haltepunkten H 18 „Jugendherberge“ und H 19 „Fährhafen“.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur inneren Erschließung des SO4.2 dient ein Wegenetz, das nicht nur von den Benutzern der Gebäude benötigt wird, sondern das auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Dabei geht es um die Ausrichtung vom Hafen zur Juister Strate mit der Anschlussmöglichkeit der Jugendherberge an das allgemeine Erschließungsnetz. Auch wird dadurch die Erreichbarkeit des Multifunktionsplatzes, der Promenade und der anschließenden Treppenanlage am Hafenbecken verbessert. Diese innere Erschließung ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Deshalb ist die Festsetzung von mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen nicht erfolgt.

Die Promenade dient dem Spaziergehen und dem Fahrradfahren. Südlich der Promenade gibt es drei Brücken (Fahrstege), die über die Promenade erschlossen sind, an denen unter anderem auch die Schiffe anlegen, die die Offshore-Mitarbeiter zu den Windparks transportieren. Diese Brücken sind als mit Geh- und Fahrrechten (motorisierte Fahrzeuge) zu Gunsten des eingeschränkten Personenkreises zur Erreichbarkeit der Schiffe zu belastende Flächen festgesetzt. Die Brücken werden auch als mit Leistungsrechten zu Gunsten der Nordseeheilbad Borkum GmbH, Segment Stadtwerke, zu belastende Flächen festgesetzt.

6. Fahrrecht / Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Nordosten ist eine Straßenverbindung zwischen der Planstraße Ost mit Anschluss an die Juister Strate und Achter de Oostkaje geplant. Bis zur Realisierung dieser Maßnahme kann die vorhandene Straße genutzt werden. Dies ist durch ein Fahrrecht gesichert.

Ziel der Stadt ist, ein zusammenhängendes SO4.3 östlich der Planstraße Ost zu erhalten, das nicht durch Straßen unterbrochen wird. Bei Realisierung der geplanten Straßenverbindung gelten als Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) für die Flächen mit Fahrrechten die Festsetzungen des zugeordneten SO4.3.

Sofern die geplante Straßenverbindung nicht realisiert werden kann, aufgrund von Umständen, die die Stadt nicht abschließend beeinflussen kann, bleibt es bei den festgesetzten Fahrrechten innerhalb des SO4.3.

7. Grünflächen

Südlich der Juister Strate ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzanzpflanzung“ festgesetzt. Diese Festsetzung ist weitestgehend aus der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 übernommen worden. Die Breite der Grünfläche wurde aber von 10 m auf 5 m verringert, um zusätzliche Flächen für das Hafengebiet (SO4) zu gewinnen. Es liegt im Interesse der Stadt die Flächen entsprechend zu bepflanzen.

In der 4. Änderung und Erweiterung ist im Nordosten ein weiterer Grünstreifen in einer Breite von 10 m mit gleicher Zweckbestimmung festgesetzt. Aufgrund des veränderten Straßenverlaufs und damit verkleinerten Flächenangebots wird auf die Festsetzung als Grünstreifen in diesem Änderungsbereich verzichtet.

Im Südwesten des Änderungsbereichs zwischen der Promenade und der Hafenkante liegt eine Grünfläche. Sie wird unterbrochen von den Schiffsanlagebrücken. Diese Grünfläche soll zum Verweilen am Hafen einladen und als Spiel- und Freizeitraum genutzt werden. Deshalb ist hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel und Freizeit“ festgesetzt.

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind ebenfalls im Eigentum der Nordseeheilbad Borkum GmbH.

8. Aufhebung von Festsetzungen

Der Bereich, für den die Regelungen der 1. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ aufgehoben werden, ist mit einer hellgrauen Plangebietsumgrenzung dargestellt worden.

Nördlich der geplanten Straßenverbindung Juister Strate und Achter de Oostkaje sollen keine Planungsvorgaben mehr bestehen. Hier grenzt das Gelände der Borkumer Kleinbahn an. Deshalb werden hier Teile des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ aufgehoben. Nach den Festsetzungen sind hier noch kleinflächige öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzanzpflanzungen“.

Im Nordosten des Änderungsbereichs sind in der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 ebenfalls Festsetzungen getroffen worden, die mit der 5. Änderung und Erweiterung aufgehoben werden.

Die geplante Straßenverbindung Juister Strate/Achter de Oostkaje wird nunmehr weiter südwestlich verlegt. Dies ist notwendig, um im Nordosten einen besseren Grundstückszuschnitt zu erhalten. Für den Bereich nordöstlich der geplanten Straßenverbindung werden die Festsetzungen aufgehoben. Die Beurteilung von Vorhaben in diesem Außenbereich erfolgt nach § 35 BauGB.

9. Städtebauliche Werte

| Städtebauliche Werte: | Fläche in m² | Fläche in m² | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche (%) |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|
| SO4.2 | | 18.322 | 1,83 | 40,9% |
| SO4.3 (Westlich der Planstr. Ost) | | 1.387 | 0,14 | 3,1% |
| SO4.3 | | 7.645 | 0,76 | 17,0% |
| davon Fahrrechte | 557 | | | |
| Verkehrsflächen | | 11.758 | 1,18 | 26,2% |
| davon Juister Straße / Achter de Oostkaje | 1.760 | | | |
| davon Multifunktionsplatz | 2.393 | | | |
| davon Platz / Nahversorger | 1.826 | | | |
| davon Promenade | 1.253 | | | |
| davon Planstraße West / Parkplatz | 1.237 | | | |
| davon Treppenanlage | 2.584 | | | |
| davon Planstraße Ost | 705 | | | |
| Grünflächen | | 4.914 | 0,49 | 11,0% |
| davon an der Juister Straße (p) | 1.386 | | | |
| davon im Süden Spiel und Freizeit (ö) | 3.528 | | | |
| Fläche mit aufzuhebenden Festsetzungen | | 820 | 0,08 | 1,8% |
| Gesamtfläche | | 44.846 | 4,48 | 100% |

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb durch die Stadt Borkum in soweit erforderlich, dass die Verbindung der Juister Straße mit der Achter der Oostkaje erfolgen kann.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 entstehen der Stadt Borkum keine Kosten. Die Verbindung der Juister Straße mit der Straße Achter de Oostkaje ist von der Nordseeheilbad Borkum GmbH herzustellen. Sie wird dann Bestandteil des öffentlichen Verkehrssystems.

3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der in der Umgebung

wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 5. Änderung und Erweiterung eingehalten werden.

V. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung

1. Nationalpark, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet

Die 5. Änderung und Erweiterung liegt **nicht** im Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (Gesetz vom 11.07.2001) und unterliegt daher nicht den Verboten des Gesetzes. Die Grenzen des Nationalparks liegen aber in Nähe der 5. Änderung und Erweiterung, so dass die Belange des Nationalparks in die Abwägung einzustellen sind.

Die umgebenen Flächen, die im Nationalpark liegen, sind gemäß § 5 „Gliederung in Zonen“ des Gesetzes über den Nationalpark nach Abs. 1 Nr. 1 der Zwischenzone zugeordnet.

Die Umgrenzung des Nationalparks ist in der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ nachrichtlich übernommen worden (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Die Außengrenzen des Nationalparks sind identisch mit den Grenzen des Vogelschutzgebietes VO1 und des FFH-Gebietes 001.

Die Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer schreibt in ihrer Stellungnahme vom 24.01.2017 zur 4. Änderung und Erweiterung: Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen komme ich zu dem Schluss, dass der Nationalpark von der Planung nicht betroffen ist und dass keine negativen Effekte auf das Schutzgebiet zu erwarten sind.

Diese Aussage kann aufgrund der Neuordnung mit dem Entfallen von gewerblichen Nutzungen am Nordufer weiterhin herangezogen werden.

2. Bodenfunde

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Inhalt der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“.

3. Wasserstraßengesetz

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

4. Kabelschutzanweisung

Westlich unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend befinden sich Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtverwaltung des Bundes (WSV). Hier sind eine Lotsenstation und ein Ausfallsicherungsradar des Deutschen Wetterdienstes (DWD). In dem Bereich sind

WSV-eigene Leitungen vorhanden. Hier sind insbesondere der Leitungsverlauf in der Promenade und der Straße Achter de Oostkaje zu nennen. Die WSV hat im Bereich des Hafens grundbuchlich gesicherte Rechte (Leistungsrechte, Überwegungsrechte u. a.), wobei unter anderem die Kabelschutzanweisung zu beachten ist.

VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die gesicherte Verkehrserschließung erfolgt über die Juister Strate und die Straße Achter de Oostkaje. Sie sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, das auch die Löschwasserversorgung einschließt und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung der bestehenden Netze an die zentrale Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen werden.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wird sichergestellt, dass eine Löschwassermenge von 96 m³/Std. bei einer Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung steht. Im Rahmen der Realisierung von Baumaßnahme ist abschließend zu prüfen, ob die vorhandenen Hydranten ausreichend sind und die Abstände von 100 m nicht überschritten werden. Die abschließende Beachtung der Belange des Brandschutzes einschließlich der Gefahrenabwehr erfolgt im Baugenehmigungsverfahren der jeweiligen Vorhaben.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer. Bei dem anfallenden Hausabfall handelt es sich nicht um Sondermüll oder Massenabfälle, von denen eine erhebliche Umweltgefahr ausgehen könnte. Hinsichtlich der im Alltagsbetrieb anfallenden Abfälle sind die Haushalte zu einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Abfälle und zu einer Rückführung des Verpackungsabfalls in den Wirtschaftskreislauf im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet.

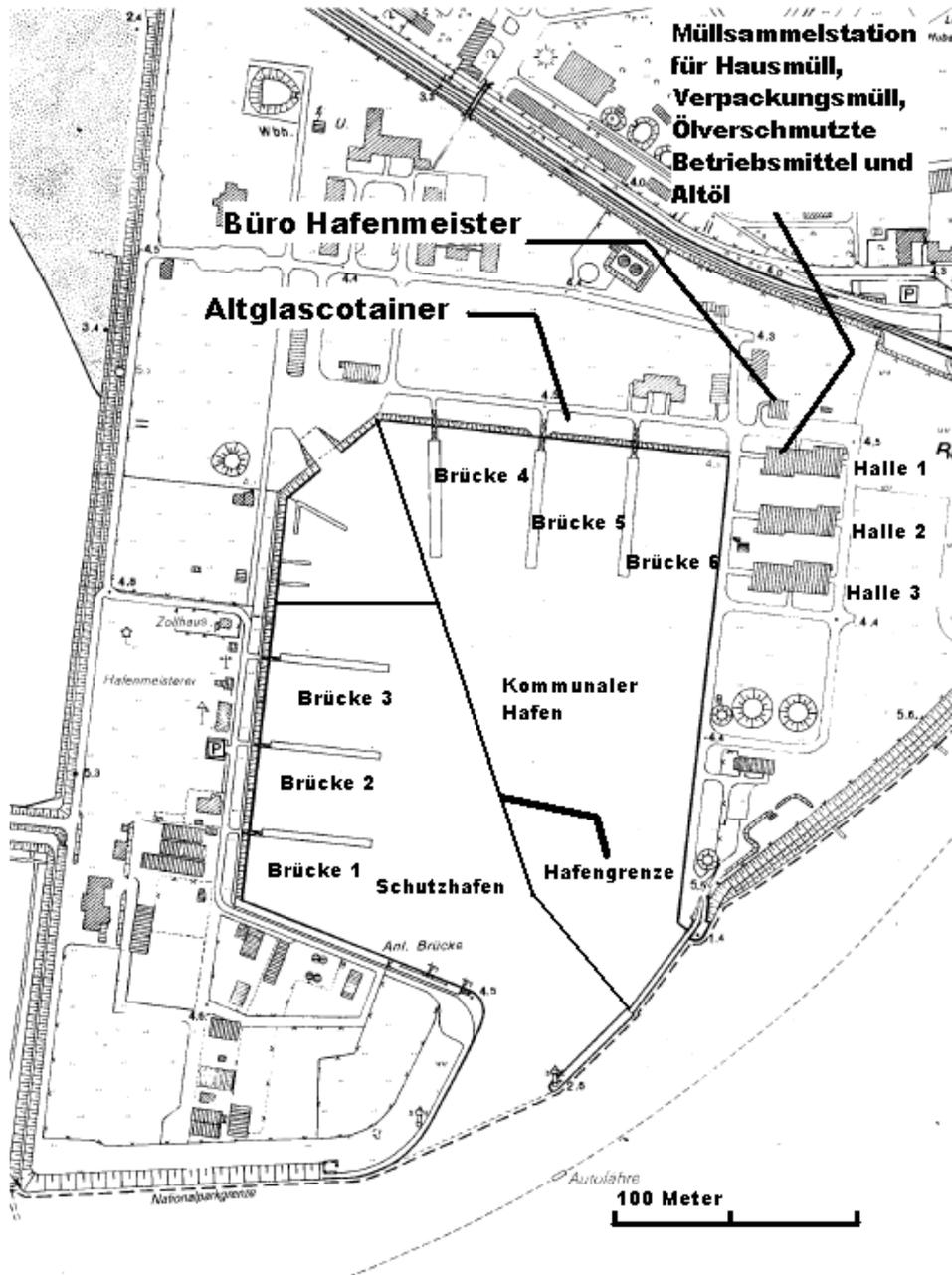
Schiffsabfallbewirtschaftungsplan

Entsprechend den gesetzlich geforderten Umweltaforderungen ist der Gewerbehafen am nördlichen Beckenrand des Hafens mit den notwendigen Systemen für die Sammlung der üblichen auf einem Schiff anfallenden Abfällen ausgerüstet.

Mit dem Internationalen Übereinkommen von 1973 zur Verhütung der Meeresverschmutzung durch Schiffe – MARPOL – wird das Ziel verfolgt, eine Verschmutzung der Meere durch abgelassene oder über Bord geworfene Abfälle, Abwasser, Öle und ölhaltige Gemische oder Ladungsrückstände zu vermeiden. Als flankierende Maßnahme zur Umsetzung von MARPOL hat die Europäische Union am 27. November 2000 die Richtlinie 2000/59/EG über Hafenauffangeinrichtungen für Schiffsabfälle und Ladungsrückstände erlassen.

Das Land Niedersachsen hat diese Verpflichtung im Jahr 2003 in das Abfallgesetz aufgenommen (§§ 31-39 NAbfG).

In einem Schiffsabfallbewirtschaftungsplan soll jeder Hafenbetreiber für seinen Hafen vorausschauende Vorsorge für eine ordnungsgemäße und umweltgerechte Abfall- und Abwasserentsorgung der den Hafen anlaufenden bzw. in ihm liegenden Schiffe treffen.



Anfallende Schiffsabfälle sind beim Hafenmeister zu entsorgen. Hier für stehen in der Halle gegenüber dem Hafenmeisterbüro geeignete Behältnisse zur Verfügung. Der Müll wird grundsätzlich getrennt (Hausmüll, Verpackungsmüll und Papier/Pappe).

Des Weiteren befinden sich Altglascontainer im Bereich der Brücke 5. Fäkalien und Abwässer können über eine mobile Absaugeinrichtung entsorgt werden.

Über ölverschmutzte Betriebsmittel (Schwarzwasser, Besenwasser) und Altöl ist ein Nachweis zu führen. Die Beseitigung erledigt ein zertifizierter Dienstleister.

Der Schiffsabfallbewirtschaftungsplan ist alle drei Jahre fortzuschreiben und nach den wesentlichen Änderungen des Hafensbetriebes anzupassen.

2. Wirtschaftliche Belange

Durch die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 werden die Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.a) und c) BauGB). Auch wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Reede vorbereitet. **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

3. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung

Vorrangig sollen somit die dringenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB hier insbesondere Personalunterkünfte geschaffen werden. Es besteht ein hoher Fehlbestand an Wohnraum für Betriebsangehörige und Betriebspersonal für die Offshore-Branche. Das ist ein **weiteres wesentliches Ziel der 5. Änderung und Erweiterung**. Aufgrund der Zielsetzung der Wohnraumbeschaffung wird neben der Bauvorsorge (an die Hochwassergefahr angepasste Baumaßnahmen) auf die Verhaltensvorsorge verwiesen (Information über die Hochwassergefahr, Alarm im Sturmflutfall, Notfallpläne, vgl. dazu VII.4).

4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 5. Änderung und Erweiterung fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils Reede (§ 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Steuerung der Art der Nutzung wird die wirtschaftliche Situation gestärkt. Dazu gehört auch die Sicherung und Fortentwicklung der wirtschaftlichen Grundlage mit den notwendigen Arbeitsplätzen. Auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Durch die 5. Änderung und Erweiterung wird diese eigenständige wirtschaftliche Basis gesichert und weiterentwickelt. Das hält auch die Bewohner auf der Insel Borkum und sichert die Auslastung der Versorgungseinrichtungen.

VII. Abwägung: Umweltbelange

Die Flächen im Änderungsbereich sind Bestandteil der Siedlungsfläche des Stadtteils Reede. Der östliche Teil ist weitestgehend bebaut.

1. Eingriffsregelung

Die Regelungen für die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) gelten in

den Fällen gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht. Die Eingriffe sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur Klarstellung bedeutet das, dass die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 weniger als 20.000 m² beträgt und damit ein Ausgleich nach Naturschutzrecht nicht erforderlich ist, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

In diesem Fall basiert die Beurteilung der Eingriffssituation auf den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“, 4. Änderung und Erweiterung.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf der Grünfläche an der Juister Strate und innerhalb der SO4.2 und SO4.3 werden als geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs beibehalten. Es stellt das Mindestmaß an Bepflanzung der zu gestaltenden Freiräume insbesondere innerhalb der Baugebiete dar.

2. Lärmimmissionen

Für die Betrachtung der Lärmsituation sind die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ bindend. Das gilt auch für die Begründung.

Anlass für die 6. Änderung ist die aktuelle Beurteilung der Geräuschkontingentierung im südlichen Hafengebiete, um das Miteinander von Gewerbe und Wohnen gewährleisten zu können. Bei der Beurteilung von Vorhaben gemäß § 30 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 45 in der Fassung nach der 5. Änderung und Erweiterung und nach der 6. Änderung heranzuziehen.

Es ist wichtig, dass die Nordseeheilbad Borkum GmbH als Antragsteller für die Windenergieanlage innerhalb der Fläche SO-WEA-4 den BImSchG-Antrag (Az.: 1585/13) zurückgezogen hat. Falls an dem Standort SO-WEA-4 eine Windenergieanlage errichtet werden sollte, dürfen die Offshore-Wohnunterkünfte weder durch Schall noch durch Rotorschattenwurf beeinträchtigt werden.

Die Nutzung des Multifunktionsplatzes ist in der Regel ein Parkplatz, der dem ruhenden Verkehr dient. Er kann aber als temporärer Marktplatz genutzt werden. Auch sollen hier Veranstaltungen (z. B. Hafenfeste) stattfinden können. Diese Veranstaltungen finden weitestgehend in der wärmeren Jahreszeit statt und bedürfen einer besonderen Ausnahmegenehmigung.

Die Veranstalter sind angehalten, die festgesetzten Orientierungswerte zu den festgelegten Tages- und Nachtzeiten einzuhalten. Diese Auflagen werden Gegenstand der jeweiligen Genehmigungen, die durch das Ordnungsamt der Stadt Borkum erteilt werden. Ansonsten gilt das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme. Unter Beachtung dieser Aspekte sind auch bei Veranstaltungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

3. Schattenwurf

Für die Betrachtung des Rotorschattenwurfs von Windenergieanlagen sind die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ bindend. Das gilt auch für die Begründung. (Vgl. dazu Abschnitt VII.2!)

4. Hochwasserschutz

Der Stadtteil Reede wird umschlossen von der Nordsee, im Norden und Westen von Wattflächen, im Süden/Südosten von der Wasserstraße „Fischerbalje“ und dem „Borkumer Wattfahrwasser“.

Das Gelände des Änderungsbereichs ist eben und hat eine Höhe von + 4,20 m bis + 4,50 m NN und am Fährhafen + 3,90 m NN. Die westliche Begrenzung („Westdamm“) im nördlichen Bereich hat eine Höhe von + 5,00 m NN und steigt im südlichen Bereich auf + 5,50 m NN. Bei dem z. Zt. zugrunde gelegten Bemessungs-Wasserstand (+ 5,20 m NN) ist mit einer entsprechenden Überflutung der gesamten Flächen zu rechnen.

Der Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Betriebsstelle Norden-Norderney weist in der Stellungnahme vom 17.04.2019 ausdrücklich darauf hin, dass der Geltungsbereich außerhalb des Ringes aus Hauptdeich und Schutzdünen liegt, also nicht durch eine gewidmete Küstenschutzanlage geschützt wird. Es besteht kein Anspruch auf einen bemessenen Sturmflutschutz durch das Land Niedersachsen oder auf Ersatz von Schäden, die durch Sturmfluten entstehen können. Gemäß Erlass des Nds. Sozialministeriums vom 09.05.1976 sind Bebauungspläne in der Regel nicht als genehmigungsfähig anzusehen, soweit Baugebiete im Bereich sturmflutgefährdeter Grundstücke festgesetzt werden sollen.

Der Änderungsbereich ist Teil des Stadtteils Reede und damit als solches nicht sturmflutsicher. Allerdings verringern der Yachthafen und die Auflandungen vor dem Westdamm die Überflutungsgefahr durch Wellenüberlauf bei Sturmfluten unterhalb der bisher bekannten Höchstmarke + 4,06 m NN am 13.03.1906.

Die südlichen Bereiche des Stadtteils Reede sind durch Ufersicherungen und Böschungen geschützt (Spundwände mit Steinschüttung, asphaltierte Böschung zur Wasserkante). Es handelt sich um Schutzanlagen, nicht aber um gewidmete Deiche. Diese Schutzanlagen sind im Eigentum der Stadt Borkum, die sie im eigenen Tätigkeitsbereich zu pflegen und zu erhalten hat. Dieser Sachverhalt ist am 04.08.2015 mit der unteren Wasserbehörde so abgestimmt worden.

Das bestehende Gelände hat eine Höhe von NN +4,20 m bis +4,50 m. Aus Gründen des Hochwasserschutzes bietet es sich an, das gesamte SO4.2 um 1,0 m zu erhöhen oder die jeweiligen Gebäude mit einem Untergeschoss von 1,0 m zu versehen, um die Mindesthöhe von NN +5,20 m zu erreichen. Bei einer Gesamterhöhung sind die Randbereiche durch Mauern oder ähnliche Materialien einzufassen, oder es sind Böschungen mit Wellenbrechern zur Vermeidung von Abspülungen anzulegen. Das Wohnen ist erst oberhalb einer Ebene von NN +5,5 m zulässig. Die Geländeerhöhung auf NN +5,20 m erfordert darüber hinaus noch

einen Objektschutz. Nach dem Hochwasserschutzkonzept sind ab dem neuen Geländeniveau bis zu 1,0 m Höhe weitere Objektschutzmaßnahmen durchzuführen. Der notwendige Objektschutz ist aufgrund der Geländeausgestaltung im Einzelfall zu treffen. Er ist damit Aufgabe der Bauausführung. Der Unterbau von Gebäuden mit Betriebswohnungen und Personalunterkünften muss besonderen Anforderungen einer Überflutung standhalten. Auch dies ist Sache der Bauausführung.

In dem „Hochwasserschutzkonzept für das B-Plan-Gebiet Nr. 45 auf Borkum“ (Konzeptentwurf, Stand 04.06.2018) der INROS LACKNER SE, Bremen, 2018 (Projekt-Nr. 2017-0494, Rev. 01) wird ausgeführt (Zitat):

3.4 Zusammenfassung

| | |
|--|---------------------|
| Geländehöhe | ca. +4,00mNN |
| HHThw (Pegel Fischerbalje) 1906 | +4,06mNN |
| Bemessungswasserstand (ohne Wellenschlag) | +5,20mNN |
| OKFF EG nach B-Plan Nr.45 | +5,50mNN |
| Solldeichhöhe Deichschart Reede | +6,40mNN |

3.5 Einschätzung der zu erwartenden Wellenbelastung

Mögliche Gefahren durch Wellengang auf das geplante Bauvorhaben im nördlichen Gebiet des Schutzhafens Borkum können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bei verschiedenen Sturmsituationen entstehen, so müssen nicht nur Windrichtungen aus SW bzw. SO, in welcher Richtung das Nordufer liegt, sondern auch der Wellengang bei Windrichtungen aus N, NO und NW betrachtet werden.

3.5.1 Windrichtung aus SW bzw. SO

Der Schutzhafen ist im Süden der Insel gelegen und über das Fahrwasser Fischerbalje mit dem Hauptfahrwasser Richtung Emden verbunden. Der Hafen besitzt lediglich eine in Richtung Süden bzw. Südwesten ausgerichtete Öffnung, so dass bei Wind aus südlichen Richtungen der direkte Wellenauflauf auf das nördliche Gebiet des Hafenbeckens besonders ausgeprägt ist. Hier muss also insbesondere die Wellenentwicklung innerhalb des Hafengebietes betrachtet werden.

Insbesondere bei Wasserständen unterhalb der angrenzenden Geländeoberkante, kann es innerhalb des Hafens durch Diffraktion oder Reflexion an den senkrechten Hafenzwänden zu einem „Aufschaukeln“ der Wellen kommen. Problematisch ist hierbei der relativ geschlossene Grundriss des Hafens, so dass Energie den Hafen nur über die vergleichsweise kleine Öffnung im Süden verlassen kann. Die Seegangsenergie wird also nur geringfügig abgebaut, so dass auch bei eintretenden Wellenhöhen von 1m, was am Schutzhafen Borkum bei Windgeschwindigkeiten von etwa 20 ms^{-1} der Fall ist, bereits Wellenhöhen von über 2m erreicht werden. (vgl. [7])

Bei hohen Wasserständen kann es wiederum zu einer Wellenbelastung kommen, da bei einem theoretischen Ruhewasserstand von +5,20mNN (Bemessungswasserstand) Wellen nicht unbedingt an der Böschung oder an der Hafenzwand gebrochen werden. Gerade für die geplanten Gebäude im Bereich des Multifunktionsplatzes können so zusätzlich zu beachtende Lasten entstehen. Dennoch sind bei Winden aus südlichen Richtungen in der Vergangenheit keine Wasserstände, die die GOK überschreiten, gemessen worden. Auch die HThws Pegel Fischerbalje sind nicht bei südlichen Windrichtungen aufgetreten. Zur Ermittlung der potenziellen Last siehe auch Kapitel 5.4.4.

3.5.2 Windrichtungen aus NW bzw. W

Hohe Wasserstände wie das HHThw (höchste gemessene Tidehochwasser) im Jahr 1906 oder die HThws in den Sturmflutjahren 2006/7 und 2013 wurden hingegen während Sturmfluten mit Windrichtung aus Nordwesten gemessen, wenn das Wasser der Nordsee durch den Wind in Richtung der Küste und damit auch Borkum gedrückt wird. Auch wenn der Wasserstand bei Sturm aus NW die Geländeoberkante überschreitet, ist mit nur geringen Wellenbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen.

Auch bei starken Winden aus Westen werden die Wellen voraussichtlich im Vorland im Bereich des Westdamms gebrochen, so dass auch in diesem Fall keine hohe Wellenbelastung für die Gebäude entsteht. Für Detailplanungen sind die genauen topografischen Verhältnisse im Bereich Vorlandes/des Westdamms zu ermitteln.

3.5.3 Windrichtungen aus N bzw. NO

Im Norden bis in den Nordosten ist das Gebiet durch den Polder, der den Bereich der Jugendherberge umgibt, gegen Wellenwirkung geschützt. Unter der Annahme, dass ein genügender HWS durch den Deich besteht, d.h. der ruhende Wasserspiegel nicht über die Minimalhöhe des Deichs von +6,07mNN steigt, ist mit keiner signifikanten Wellenbelastung für die geplanten Gebäude zu rechnen.



Abb. - 7: Ungünstige Windsituationen für Borkum Schutzhafen; Quelle: Google Maps

3.5.4 Theoretisches „Worst-Case-Szenario“ für Lasteinwirkung

Auch wenn nach obiger Auflistung die mögliche Wellenbelastung auf die Gebäude als gering eingeschätzt wird und die meisten Wellen voraussichtlich bereits an der Hafenanwand bzw. an der Böschung gebrochen werden, soll an dieser Stelle, um die statische Sicherheit der geplanten Wohnkomplexe zu garantieren, die theoretisch maximal auftretende Wellenbelastung betrachtet werden.

Bei Betrachtung des Querschnitts für die Gebäude kann sich bei einem Ruhewasserspiegel in Höhe des Bemessungswasserstandes eine Welle theoretisch maximal zur doppelten Höhendifferenz zwischen dem Wasserspiegel und der Sohlhöhe aufbauen. Somit ist die maximale Wellenbelastung abhängig von der Geländehöhe, so dass der Bereich des Multifunktionsplatzes und die Wohngebäude aufgrund der angedachten Warftlösung separat betrachtet werden müssen.

Hinzu kommt, dass im Fall der Bürogebäude ein Wellenbrechen am Gebäude erwartet werden kann, während bei den Wohngebäuden dies bereits im Bereich der Böschung der Fall ist, wie nachfolgende Skizzen illustrieren.

Unter der momentanen ungünstigsten Annahme, dass sich die Geländeoberkante des Multifunktionsplatzes auf +4,00mNN befindet, ergeben sich folgende maximale Wellenhöhen:

Multifunktionsplatz: Der Bemessungswasserstand befindet sich +1,20m oberhalb der Geländeoberkante, so dass eine Welle theoretisch eine Höhe von maximal 2,40m annehmen kann.

Wohngebäude auf Warft: An der Cortenstahlumrandung liegt der Ruhewasserspiegel bei Bemessungswasserstand +0,50m oberhalb der Warft. Eine Welle kann also im Bereich der Cortenstahlumrandung maximal 1,0m hoch werden. Nach momentanem Planungsstand soll das Gelände noch weiter aufgeschüttet werden bis die Höhe des Bemessungswasserstandes erreicht wird (siehe Abb. 25). Entlang der Böschung, mit der kontinuierlichen Erhöhung des Geländes, nehmen die potentiellen Höhen der Wellen ab bzw. ein Wellenbrechen tritt ein.

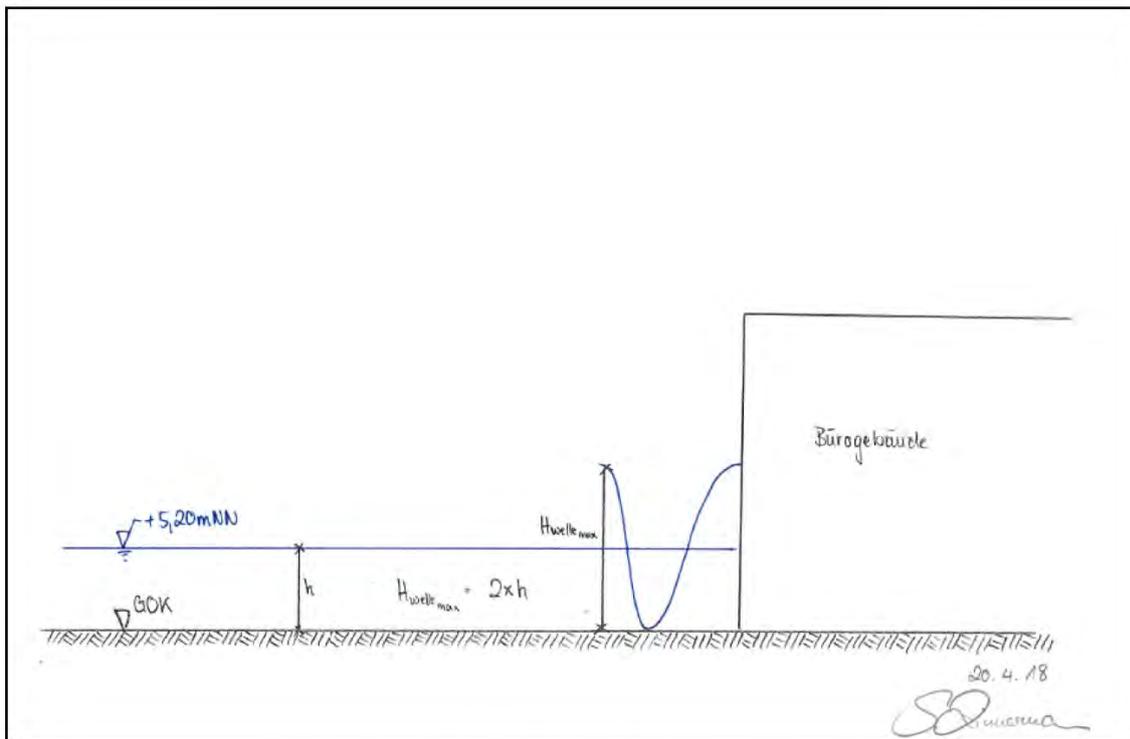


Abb. - 8: Maximale Wellenhöhe – Multifunktionsplatz

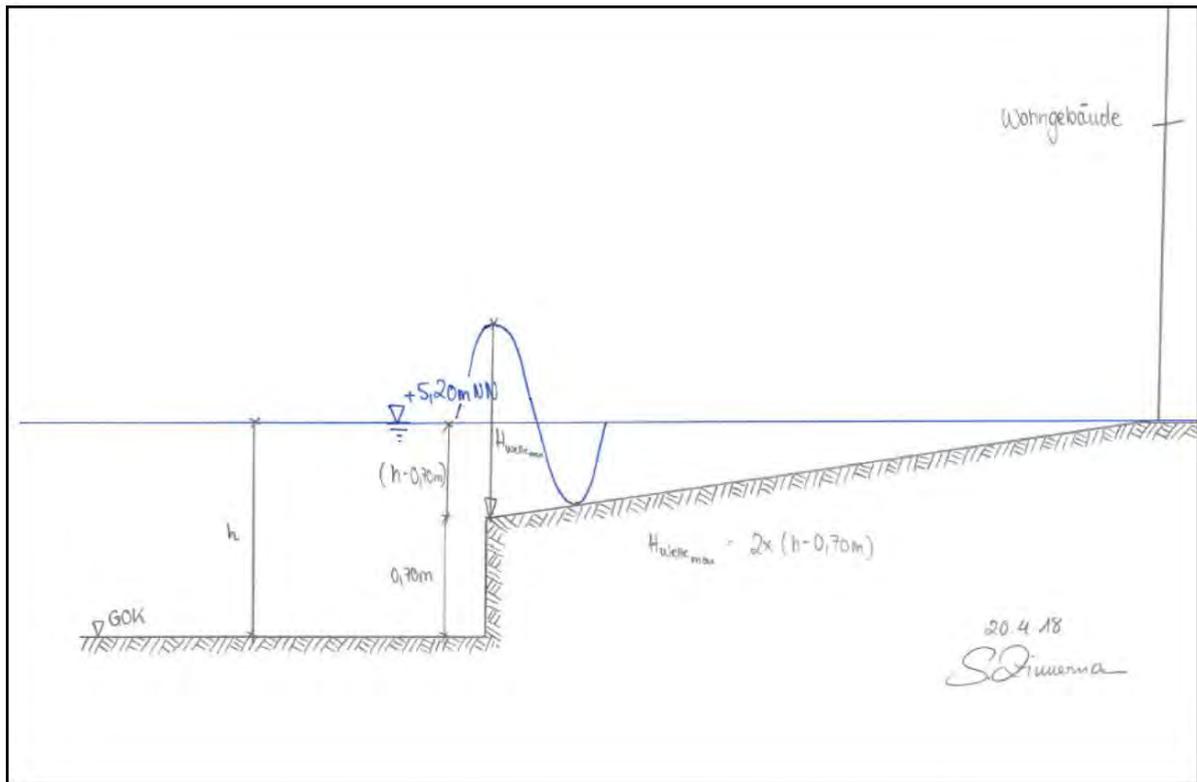


Abb. - 9: Maximale Wellenhöhe – Wohngebäude auf Warft

Zur genauen Lastermittlung kann auch die **EAK – Empfehlungen für die Ausführungen von Küstenbauwerke** unter den Empfehlungen A: Äußere Belastung als Grundlage für Planung und Bemessung für Küstenschutzwerke herangezogen werden. In dieser werden verschiedene Verfahren (Sainflou, Gado) zur Drucklastermittlung angegeben, bei welchen eine Vielzahl an Größen mit einbezogen werden, u.a. Sohlhöhe, mittlerer Wasserspiegel, signifikante Wellenhöhe etc.

Neben Wellenbelastung sollte des Weiteren die Einwirkung von Treibgut auf die Gebäude beachtet werden (s. a. HPA, Anlagen zur Leistungsbeschreibung, Teil C, Januar 2012)

Die vorgenannten Annahmen zur Wellenbelastung (Höhe) sind als ingenieurmäßige Betrachtung theoretischer Natur und insofern als Extremwertbetrachtung zu sehen. Es liegen weder zu den Bemessungswasserständen noch zu den Wellenparametern belastbare (d. h. auf Messungen, physikalischen oder numerischen Modellen beruhende) Daten vor. Gleichwohl werden diese Annahmen als durchaus geeignet eingeschätzt, zumindest eine Extrembetrachtung für z. B. eine Risikoabwägung (Schadensrisiko) oder ggf. eine statisch-konstruktive Bemessung durchzuführen.

In Abhängigkeit von den tatsächlichen topografischen Verhältnissen können die konkreten Werte abweichen. Wellenbrechende Element in den Freiflächen und auf den Böschungen können dabei eine positive (d. h. wellenmindernde) Wirkung haben. Dies kann ggf. im Rahmen der Freianlagenplanung Berücksichtigung finden.

Eine Hochwasservorsorge hat zum Ziel, Schäden, die durch Hochwasser verursacht werden, zu verhindern oder zu minimieren. Danach sind unterhalb der Ebene + 5,50 m NN keine Wohn- und Schlafräume zulässig. Die zu realisierende Höhe des Multifunktionsplatzes wird bei +4.70 m NN liegen.

Die anderen Flächen (SO4.3, Multifunktionsplatz, Platz/Nahversorgung usw.) sind vom Geländeniveau niedriger als das SO4.2 und deshalb sind die Gebäude in diesem Teil mit einem Objektschutz zu versehen. Der Objektschutz richtet sich im Einzelfall nach der Geländeausgestaltung und bedarf deshalb im Rahmen der Bauausführung einer Klärung.

Neben der Bauvorsorge (an die Hochwassergefahr angepasste Baumaßnahmen) können als nichttechnische Maßnahmen auch eine Verhaltensvorsorge (Information über Hochwassergefahren, Alarm im Sturmflutfall, Notfallpläne) sowie eine Risikovorsorge (Versicherung des Restrisikos) erfolgen (INROS LACKNER AG, Stand: 19.01.2011).

In der Fortschreibung des Sturmflut-Alarmplans der Stadt Borkum von 2016, der für die Bereiche „Borkum II“ und Reede (Schutzhafen, Fährhafen, DJH usw.) Gültigkeit besitzt, ist die Evakuierung geregelt. Dabei wurde die Evakuierung des Stadtteils Reede in die Beurteilung der Maßnahmen einbezogen, wobei eine steigende Anzahl an Bewohnern und der sich allgemein aufhaltenden Personen berücksichtigt wurden. Das beinhaltet auch die zusätzlichen Unterkünfte, die mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 ermöglicht werden. Alle Bewohner und Nutzer der Liegenschaften im Stadtteil Reede wurden informiert.

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes hat die Stadt Borkum einen Sturmflutalarmplan aktualisiert (Stand 2016). Durch die deutlich verbesserte Wetter-Vorwarnung ergeben sich Vorlauf- und Reaktionszeiten von mindestens sechs Stunden, auch bei sich verändernden Vorhersagen für die kommende Tide (dann eine Reaktionszeit von einer bis zwei Stunden). Bei Vorwarnstufe 1 ist festzustellen, wie viele Personen sich auf Reede aufhalten. Bei Alarmstufe 1 sind die Scharts der Jugendherberge zu schließen. Bei Alarmstufe 2 ist die Reede zu evakuieren, erst danach wird der Straßenchart Reedestraße-Seedeich verschlossen. Bei akuter Sturmflutgefahr höher als MTHW + 2,82 m besteht daher keine Gefahr für Leib und Leben, da alle sich dort aufhaltenden Personen evakuiert werden.

Auch wenn im Falle von Hochwasserkatastrophen alles Menschliche in dem Sturmflut-Alarmplan 2016 geregelt ist und Maßnahmen zur Hochwasservorsorge umgesetzt sind/werden, verbleibt ein Restrisiko an Güter und Umwelt, die sich nicht vermeiden lassen.

Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hat Beachtung gefunden. Der Bebauungsplan setzt die Ebene, ab der das Wohnen zulässig ist, mit einer Mindestbestückungshöhe von + 5,50 m NN fest.

Der Hinweis auf die Sturmflutgefährdung des gesamten Änderungsbereichs ist auf dem Bebauungsplan vermerkt. Ebenso, dass die Reedestraße und die Gleisanlagen der Kleinbahn bei Wasserständen oberhalb + 3,60 m NN überflutet sind.

5. Altlastenverdachtsflächen, Rüstungsalblastenverdachtsflächen, Altlasten

a) Altlastenverdachtsflächen

Das Hafengelände war Bundeswehrstandort, der 1996 aufgegeben worden ist. Solche militärisch genutzten Flächen sind per se als Altlastenverdachtsflächen einzustufen. Aufgrund der zivilen Anschlussnutzungen von Militärliegenschaften sind im Rahmen der Bauleitplanung die

allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Nach Recherchen wurde das Gelände der Marienestützpunktanlage Borkum auf der Nordseite des Hafenbeckens zwischen dem Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA) und dem Gebäude 66 weder baulich noch anderweitig militärisch genutzt. Das Gebäude mit der Kennziffer 66 war das zentrale Sanitärgebäude mit Waschräumen, Duschen und WCs. Die ehemalige Tankstelle hat die Kennziffer 43. Das Gebäude 67 beinhaltet die Landübergabestation mit Notstromanlage für die Versorgung vom Festland. Darüber hinaus gibt es an der Nordkante des Hafenbeckens die Versorgungsgebäude 78, 79 und 80 mit Gleichrichtern. Das Gelände wird von Leitungen durchzogen. Die übrigen Flächen waren und sind Wiesenflächen.

Zur Erkundung des Verdachts an Kontaminationen am kommunalen Hafen hat die Nordseeheilbad Borkum GmbH ein „Konzept einer Orientierenden Untersuchung“ in Auftrag gegeben. Das Konzept des Ingenieurbüros Hydrologie, Sedimentologie und Wasserwirtschaft HSW Nordwest, Leer liegt seit dem 24.03.2011 vor.

Den Wirtschaftsbetrieben (WBB) der Stadt NSHB Borkum GmbH (jetzt Nordseeheilbad Borkum GmbH) gehören die Flächen am Nordufer und das nordöstliche Gelände am Ostufer mit den Lagerhallen. Die Flächen umfassen das Nord- und Ostufer einschließlich der Wasserflächen des Schutzhafens. Darüber hinaus gibt es noch Flächen im Nordwesten des Hafens außerhalb des Änderungsbereiches, die aber in dem Konzept der orientierenden Untersuchung mit untersucht worden sind.

Der Altlastenverdacht begründet sich jeweils durch den Einsatz oder Umgang mit umweltgefährdeten Stoffen, durch die schädliche Bodenverunreinigungen oder sonstige Gefahren verursacht worden sein können. Den Anforderungen des BBodSchG und der BBodSchV ist zu entsprechen. Durch diese Untersuchungen soll der jeweilige Altlastenverdacht ausgeräumt oder bestätigt werden.

In dem Konzept der HSW Nordwest sind die umweltrelevanten Objekte und die abfallrechtlich relevanten Objekte aufgezeigt. Außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 45 befinden sich die umweltrelevanten Objekte mit der Nr. 54 Trafostation mit Notstromanlage (Memmert Straße Haus-Nr. 12) und Nr. 61 Heizöllager (nördlich Juister Strate, Flurstück 3/153, Flur 10). Das außerhalb des Änderungsbereichs befindliche Heizöllager (Nr. 61) ist als älterer Schadensfall mit nutzungsbedingter Kontamination des Untergrundes bekannt. Zu dem Heizöllager (Standort 1) und dem POL-Lager/Tiefbehälter (Standort 2) gibt es Detailuntersuchungen, die im Abschnitt „Altlasten“ behandelt werden.

Das Konzept beschreibt aus gutachterlicher Sicht die aktuelle Situation im Bereich der aufgezeigten Kontaminationsverdachtsflächen und beurteilt den erforderlichen Untersuchungsumfang. Das Ingenieurbüro HSW wurde von den WBB mit der Umsetzung des Untersuchungskonzeptes beauftragt. Der Ergebnisbericht vom 28.04.2011 beschreibt die durchge-

fürten Arbeiten und erläutert die daraus gewonnenen Erkenntnisse in Bezug auf die Ergebnisse der Orientierenden Altlastenuntersuchungen (Zitat):

Den Ergebnissen der Orientierenden Altlastenuntersuchungen zufolge sind für den betrachteten Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Prüfwertüberschreitungen nach Anhang 2 der BBodSchV zu besorgen. Somit gilt der Altlastenverdacht für die im Rahmen der Orientierenden Altlastenuntersuchung betrachteten Kontaminationsverdachtsflächen innerhalb der zur Verpackung vorgesehenen Flächen (nach Anlage 1) und für den außerhalb dieser Flächen befindlichen Verdachtsbereich bei Gebäude 54 (Erdtank für Notstromanlage) als ausgeräumt.

Über die Situation der außerhalb der untersuchten Kontaminationsverdachtsflächen befindlichen Bereiche können im Rahmen der durchgeführten Orientierenden Untersuchungen keine Aussagen gemacht werden. Der ausgeräumte Altlastenverdacht beschränkt sich dementsprechend auf die im Rahmen der Untersuchungskonzeption als altlastenrelevant eingestuft und über die Orientierende Altlastenuntersuchung erfassten Kontaminationsverdachtsflächen.

In dem Änderungsbereich sind Bodenuntersuchungen im Hinblick auf die Schadstoffbelastung des Bodens und Kampfmittel durchgeführt worden. Die „Bodenuntersuchungen am Baufeld Nordufer/Oostkaje Borkum“ (= Änderungsbereich) wurden im Auftrag der Borkum Hafen Immobilien GmbH, Borkum durch HSW Nordwest, Leer (Projekt-Nr. 2024, Berichtsdatum 29.10.2018) durchgeführt. Das Ergebnis des Untersuchungsberichts wird hier vollständig wiedergegeben (Zitat):

1 Veranlassung, Aufgabenstellung

Auf der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft am Schutzhafen der Insel Borkum beabsichtigt die Borkum Hafen Immobilien GmbH Unterkunftsgebäude für Off-shore-Dienstleister zu errichten. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung im Jahr 2011 wurden keine Verdachtsmomente auf eine Schadstoffbelastung des Bodens festgestellt. Zur Überprüfung und als Beleg dieser Aussage wurde gleichwohl von der Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer eine flächenhafte Erkundung der Untergrundverhältnisse auf Altlasten für erforderlich gehalten. Das dem Landkreis vorgelegte Untersuchungskonzept sah eine Erkundungsdichte in einem Raster von ca. 30 mal 30 m bis in eine Tiefe von 3 m unter Gelände vor. An der Nordseite sollte der Grundwasserwechselbereich in vier Sondierungen erschlossen und beprobt werden, um den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung durch einen Heizölschaden am ehemaligen Heizöllager auszuräumen. Bei den übrigen Sondierungen sah das Konzept nur bei organoleptisch auffälligem Material die Beprobung und Laboranalytik vor. Der Untersuchungsraum der Grünfläche um das ehemalige Waschhaus herum wurde später vom Auftraggeber noch um die östlich gelegene Fläche um das Hafenmeisterbüro und die ehemalige Tankstelle sowie die Freiflächen vor den drei Hallen entlang der Oostkaje erweitert.

2 Durchgeführte Untersuchungen, Ergebnisse

Im Zeitraum vom 08. bis 10. Oktober 2018 wurden durch die *Fugro Consult GmbH*, Braunschweig, insgesamt 38 Kleinrammbohrungen mit einem Durchmesser von 60 bzw. 50 mm abgeteuft. Vorlaufend wurde an jedem Sondierpunkt eine Drucksondierung mit Magnetometersonde ausgeführt, um die Kampfmittelfreiheit sicher zu stellen.

Die Erkundungstiefen betragen mindestens 3 m unter Gelände, an einzelnen Punkten wurden diese bis auf 6 m unter Gelände erweitert, um auch Aussagen über den Baugrund zu bekommen. Einen Überblick über die Lage und die Tiefe der Sondierungen liefert der Lageplan in Anlage 1. Aus den Sondierungen 17, 20, 23, 27 und 30 an der Juister Strate wurden aus dem Tiefenbereich von 2 bis 4 m (Grundwasserwechselhorizont) Mischproben genommen und im Labor der *Biolab Umweltanalysen GmbH*, Braunschweig, auf Kohlenwasserstoffe und PAK untersucht.

Bei keiner Sondierung gab es organoleptische Auffälligkeiten.

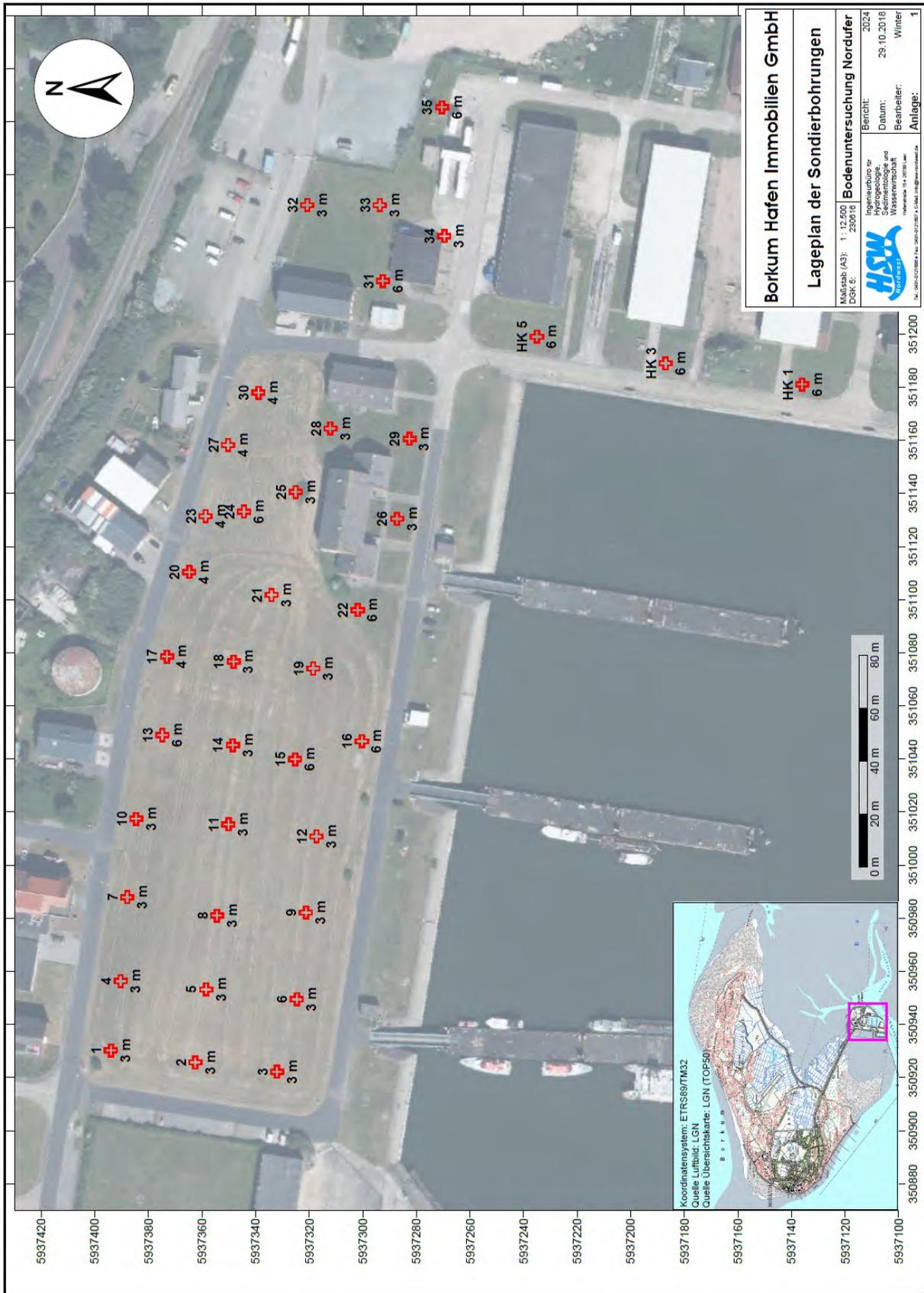
In den Bohrungen wurde lediglich das anstehende Material angetroffen, welches üblicherweise aus Feinsand mit mittelsandigen und schluffigen Beimengungen bestand. Nur im Nahbereich der Verkehrsflächen und Gebäude waren in den obersten Bereichen baustellentypische Inhomogenitäten durch andere Kornfraktionen anzutreffen.

Die Laborproben bestätigten den unbelasteten Untergrund im potenziellen Einflussbereich des Heizöllagers: Kohlenwasserstoffe oder PAK konnten in keiner Probe nachgewiesen werden.

Nach den bisherigen Erkenntnissen, ergänzt um die aktuellen Untersuchungsergebnisse, ist davon auszugehen, dass die untersuchten Bereiche die Grundlage für eine Bebauung mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bilden. Es sei jedoch explizit darauf hingewiesen, dass im Untergrund noch stillgelegte Heizöl-, Kerosin- und Fernwärmeleitungen der Bundeswehr liegen können, die im Zuge der Baumaßnahmen mit Umsicht freigelegt werden sollten, um jegliches Risiko einer Bodenverunreinigung auszuschließen.

3 Literatur

WINTER, S., HEYSE, J. (2011): *Kontaminationsverdachtsflächen am Kommunalen Hafen Borkum – Bericht zur Orientierenden Untersuchung.* – unveröffentlichter Bericht im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Nordseeheilbad Borkum GmbH, Ingenieurbüro HSW Nordwest, 11 S., 9 Anl.; Leer.



Aufgrund der Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung von 2011 zu dem zu betrachtenden Wirkungspfad Boden-Grundwasser sowie der Baustoff- und Betriebsmitteluntersuchungen sind beim Abbruch oder Rückbau von Gebäuden/Gebäudeteilen gefährliche Abfälle die

erforderlichen Schutzbestimmungen für den Ausbau, die Trennung, die Lagerung und Entsorgung zu beachten. Bei Nutzungsänderungen oder Wiederaufnahme in bestehenden Anlagen auch ohne Rückbau ist eine Überprüfung erforderlich, ob belastete Baustoffe aus Gesundheitsgründen zu entfernen sind. In dem Ergebnisbericht vom 28.04.2011 wird ausgeführt (Zitat):

Ergebnisse der Orientierenden Baustoff- und Betriebsmitteluntersuchungen

Für den Fall der ohne Eingriffe in die bestehende Bausubstanz weitergehenden bestimmungsmäßigen Nutzung der auf den zur Verpachtung vorgesehenen Flächen vorhandenen Gebäude besteht u. E. derzeit kein weiterer Untersuchungsbedarf an der bestehenden Bausubstanz.“

Zur abschließenden Sicherheit ist eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, dass ergänzende Untersuchungen zur Prüfung der Schadstofffreiheit des Bodens im Zuge konkreter Baumaßnahmen, sowohl bei baugenehmigungsfreien als auch baugenehmigungspflichtigen, zu erfolgen hat. Unter Beachtung der textlichen Festsetzungen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

An den Standorten 1 und 2 wurden dabei mobile grundwassergefährdende Schadstoffkonzentrationen mit Kohlenwasserstoffen (explizit BTXE) und PAK festgestellt, die zu einer Sanierungsempfehlung des Gutachters für den Boden und das Grundwasser führten. Für den Standort 1 wurde eine südöstliche Grundwasserfließrichtung und für den Standort 2 eine Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten (bei Hochwasser) und Südwesten (bei Niedrigwasser) festgestellt.

b) Rüstungsaltslastenverdachtsflächen

Für die bis 1996 militärisch genutzten Flächen bestanden bis dahin für die Kommunalbehörden in Bezug auf Maßnahmen zur Gefahrenabwehr vielfältige Einschränkungen.

Deshalb hat die Stadt Borkum nach Aufgabe des Standortes im Rahmen der Verkaufsbereitschaft von Flächen die wehrgeologische Stelle in Oldenburg eingeschaltet, die für die Liegenschaften am Marienestützpunkt (LK Nr.: 216 038 8109) StOV: Leer/Außenstelle Borkum zuständig war, gehört. Im Ergebnis zu dieser Rüstungsaltslastenverdachtsfläche wird am 02.04.1996 folgendes festgestellt (Zitat):

„Hinsichtlich Rüstungsaltslastenverdachtsflächen wurde von der StOV Leer/Ausst. Borkum Fehlanzeige gemeldet.“

Um abschließend Klarheit insbesondere im südlichen Teil der Ostkaje zu erhalten, hat die Stadt den Kampfmittelbeseitigungsdienst beauftragt, eine Stellungnahme zu den vermutlichen Kampfmittelbelastungen wie Bombeneinschläge, Munitionsresten etc. abzugeben. Die Zuständigkeit lag seiner Zeit bei der Polizeidirektion Hannover. Daraufhin hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet.

In der Stellungnahme Ende der 90-iger Jahre hat die Polizeidirektion Hannover als die zuständige Behörde für die Kampfmittelbeseitigung daraufhin gewiesen, dass durch Bombardierungen und Kriegseinwirkungen Rüstungsaltslasten vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen ist deshalb eine Oberflächensondierung erforderlich.

Nach Rücksprache mit dem HSW Nordwest am 10.02.2017 wurde daraufhin gewiesen, dass im Herbst 2012 mit der Sondierung über den exakten Verlauf von Leitungen und bei den Bereichen der Standorte 1 und 2 auch eine Erkundung nach Abwurfmunition durchgeführt worden ist. Dabei gab es keine Hinweise auf umweltrelevante sprengstofftypische Kampfmittelbelastungen. Auch sind bei Baumaßnahmen südlich der Bahnstrecke keine Kampfmittel gefunden worden.

Deshalb sind im Rahmen der Bodenuntersuchungen im Okt. 2018 Erkundungen auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittelbelastungen angestellt worden. Bei keiner Sanierung gab es organoleptische Auffälligkeiten. Damit werden die Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfüllt.

c) Altlasten

Altlasten-Standort 1

Das ehemalige Heizöllager der Bundeswehr (Teile des Flurstücks 3/153, Flur 10) besteht aus den Bodenplatten und der Auffangwanne (Außerbetriebnahme 1995) von zwei zurückgebauten Heizöl-Hochtanks mit jeweils 250 m³ Fassungsvermögen. Daneben gab es das ehemalige Pumpenhaus, in dem die Pumpen und Rohrleitungen zurückgebaut worden sind und den 1995 geleerten und gereinigten Heizöl-Hochtank mit 1.100 m³ Fassungsvermögen. Die Versorgung der nördlich der Reedestraße befindlichen Heizzentrale erfolgte über Rohrleitungen, die unterhalb der Reedestraße in einem ehemaligen begehbaren Tunnel verlaufen.

Obwohl der Standort 1 in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches liegt, ist aber entsprechend der Untersuchung der HSW Nordwest von 2015 der KW-Schadensbereich in Richtung Norden, so dass Auswirkungen auf die 5. Änderung und Erweiterung entsprechend den Ergebnissen nicht zu erwarten sind.

Altlasten-Standort 2

Der Standort 2 liegt südlich abgesetzt von dem Betriebsgebäude (Achter de Oostkaje Haus-Nr. 34) der Fa. Welfle. Der Untersuchungsbereich des Standortes 2 liegt ca. 50 m vom Änderungsbereich entfernt und dehnt sich bis zum Deich aus.

Aufgrund des Untersuchungskonzepts für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser der HSW Nordwest von 2015 befinden sich die tieferliegenden Probleme in der Grundwasser-Verunreinigung. Die Grundwasserfließrichtung am Standort 2, so das Ergebnis der HSW

Nordwest, wird als tidebeeinflusst beschrieben. Es besteht bei Hochwasser eine Grundfließrichtung nach Nordwesten und bei Niedrigwasser nach Südwesten.

d) Weitere Untersuchungen 2018

Zur Erkundungen der Altlasten-Standorte 1 und 2 hat das Ingenieurbüro Hydrologie, Sedimentologie und Wasserwirtschaft HSW Nordwest, Leer von der Stadt Borkum am 02.05.2018 den Auftrag erhalten. Der Arbeitstitel lautet: „Detailuntersuchung – Grundwasser Heizöllager (Standort 1) und im Bereich Tiefbehälter [POL-Lager (Petrol oil liquid-Lager)/Tiefbehälter (Standort 2)]“. Aufbauend auf den eingeleiteten Untersuchungen erfolgte im Oktober 2018 an den Standorten 1 und 2 eine ergebnisorientierte Untersuchung im Hinblick auf die Kontamination des Bodens „Boden-Grundwasserpfad“ sowie die Erkundung auf mögliche Kampfmittel. Nach Rücksprache des Planbearbeiters mit der HSW Nordwest, Leer am 08.11.2018 sind die Erkundungsbohrungen an den Standorten 1 und 2 bereits durchgeführt.

Für den Standort 1 (ehemaliges Heizöllager) liegen die Ergebnisse der Detailuntersuchungen mit Stellungnahme vom 24.01.2019 der HSW Nordwest, Leer vor. Die Ergebnisse werden vollinhaltlich wiedergegeben (Zitat):

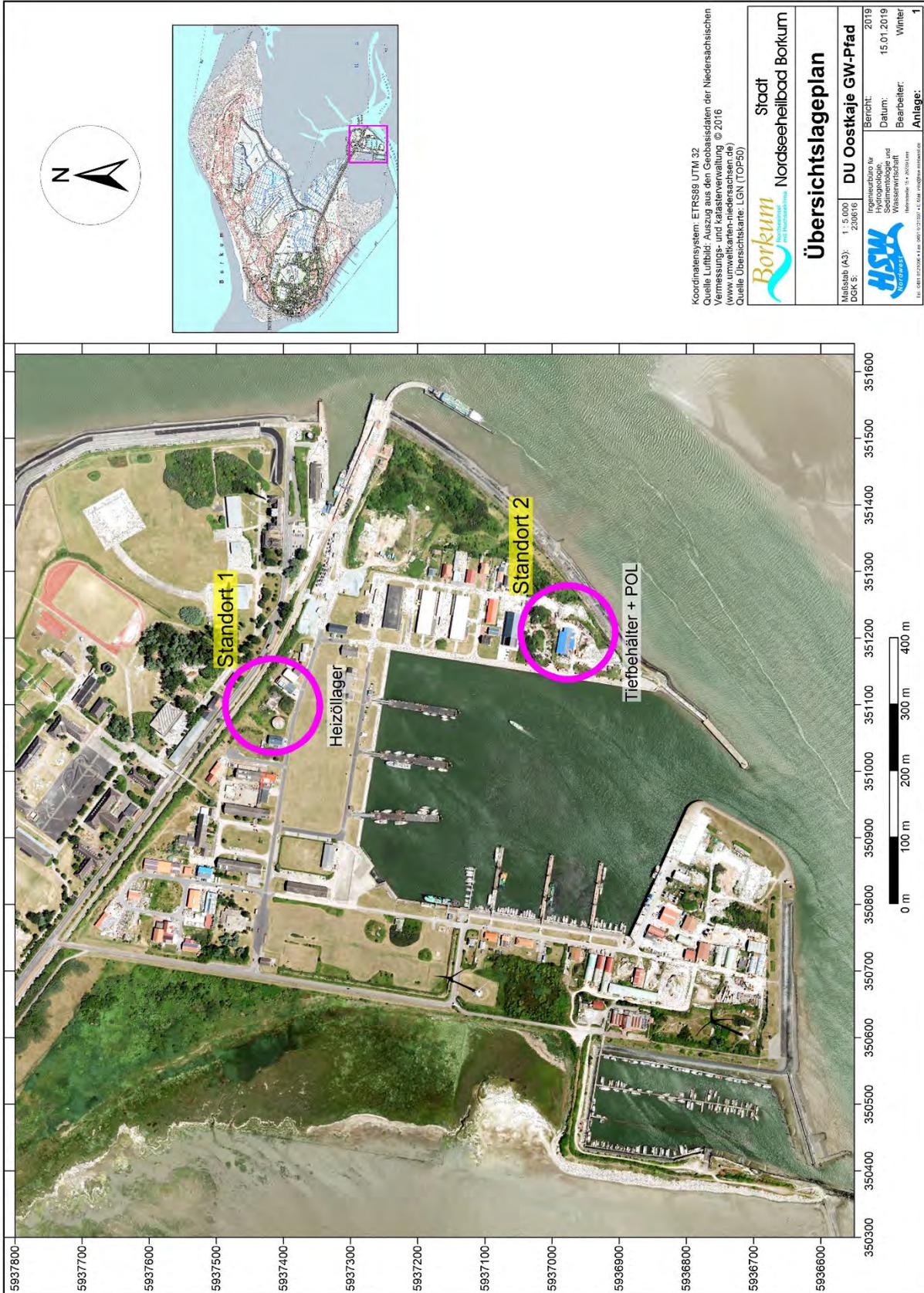
Den Ergebnissen der im Bereich des ehemaligen Heizöllagers durchgeführten Untersuchungen zufolge handelt es sich bei den im nordöstlichen Teilbereich des Standorts nachgewiesenen Bodenverunreinigungen um einen lokal begrenzten, quasi-stationären Heizöl-Schaden (Darstellung s. Anlage 2.1).

Die im Schadenszentrum im erweiterten Grundwasserschwankungsbereich festgestellten, nach bodenschutzrechtlichem Verständnis erheblichen Mineralöl-Gehalte wurden bei der Untersuchung des lokalen Grundwassers im näheren Umfeld des Schadensbereiches (Darstellung s. Anlage 2.1) im November 2018 nicht nachgewiesen.

Eine Verfrachtung oder Drift des im Zuge der durchgeführten Detailuntersuchungen bekannten, lateral und vertikal eingegrenzten Heizölschadens ist im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen auch innerhalb des Beobachtungsbereiches der in 2018 vier neu errichteten Grundwassermessstellen (Darstellung s. Anlage) nicht feststellbar.

Auf das Erfordernis weitergehender Untersuchungen aufgrund von im Grundwasser der Messstelle H-12 festgestellten PAK-Gehalte wird hingewiesen. Die empfohlenen Maßnahmen sind dem "Ergebnisbericht Detailuntersuchungen Grundwasser" (HSW Nordwest) zu entnehmen.

Auswirkungen der im nordöstlichen Teilbereich des Heizöllagers festgestellten Mineralölverunreinigungen und der im Grundwasser der Messstelle H-12 festgestellten PAK-Gehalte auf die südlich der Juister Strate angedachten Bauvorhaben sind aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.



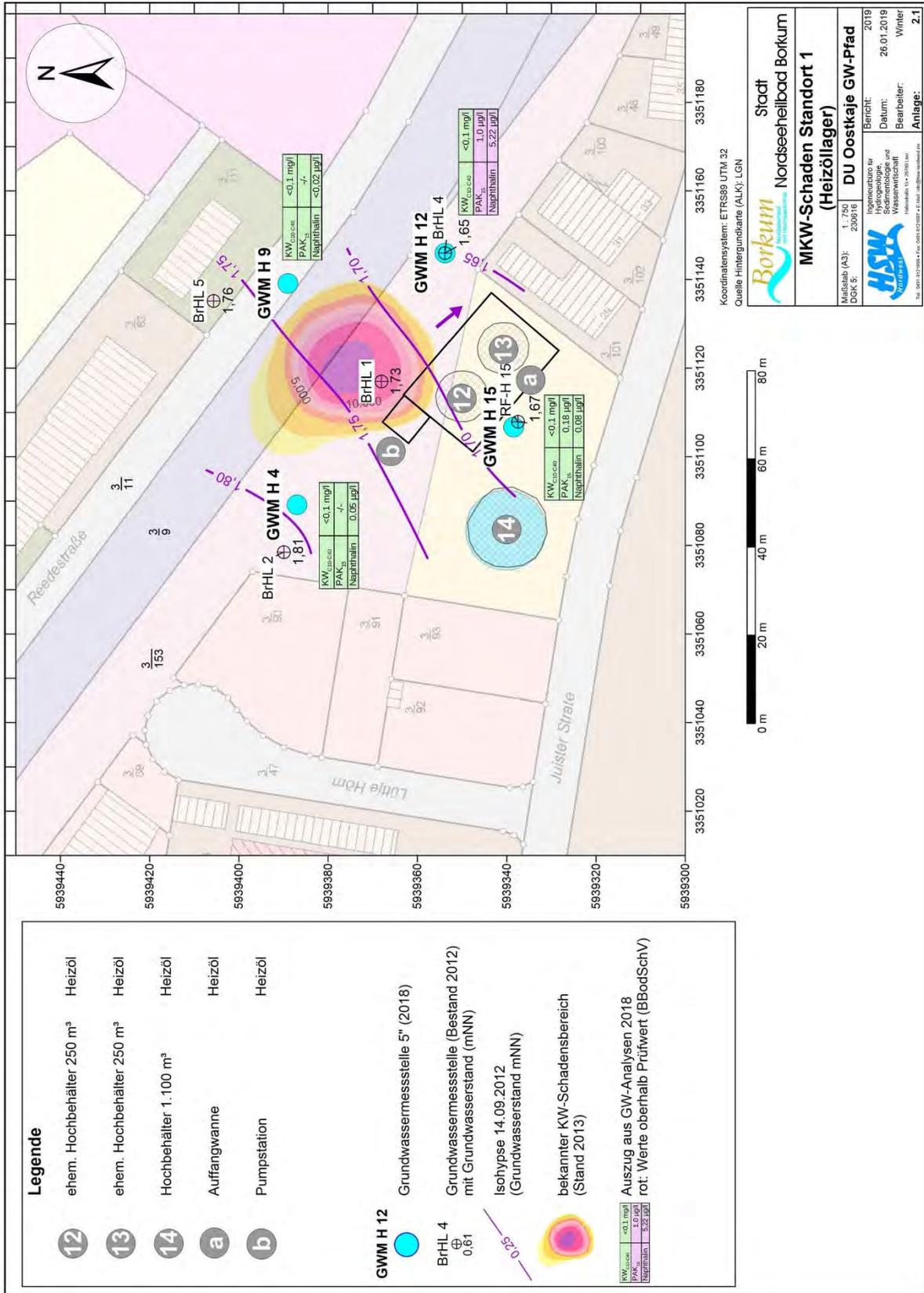
Koordinatensystem: ETRS89 UTM 32
 Quelle Luftbild: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016
 (www.umweltkarten-niedersachsen.de)
 Quelle Übersichtskarte: LSN (TOP50)



Übersichtslageplan

| | | | | |
|---------------|-----------|---------------------|-------------|------------|
| Maßstab (A3): | 1 : 5 000 | DU Oostkaje GW-Pfad | Bericht: | 2019 |
| DOK 6: | 200616 | | Datum: | 15.01.2019 |
| | | | Bearbeiter: | Winter |
| | | | Anlage: | 1 |





Das Ingenieurbüro für Geologie, Hydrogeologie und Bodenkunde (ghb), Schwaig bei Nürnberg, kommt als Sachverständiger nach § 18 BBodSchG, Sachgebiet 2, bei der Plausibilitätsprüfung (Projekt-Nr. 1826 vom 11.03.2019) zum Heizöllager (Standort 1) zu folgendem Ergebnis (Zitat):

3 Schlussfolgerung und empfohlene Maßnahmen

Die Auswertung der Untersuchungsergebnisse sowie die empfohlenen erforderlichen Maßnahmen sowie die Einschätzung des Gefährdungspotentials für das Heizöllager sowie für das - auf Basis der bisherigen Ergebnisse - nicht vorhandene Gefährdungspotential für den Teilbereich der südlich der Juister Straße geplanten Bauvorhabens des Ingenieurbüros HSW sind plausibel. Die vorgeschlagenen Untersuchungen (Grundwassermonitoring, 72stündiger Pumpversuch, Untersuchung von Gebäudebauteilen und Bahnschwellen) sollten demnach durchgeführt werden.

Während des 72stündigen Pumpversuches an GWM H12 sollten neben den PAK auch die C10-C40 KW sowie die BTEX mit analysiert werden. Als Beprobungsintervall würden wir Probenahmen nach 5 Minuten, 1 Stunde, 6 Stunden, 24 Stunden, 48 Stunden und 72 Stunden empfehlen. Die GWM H12 sollte mit der maximal möglichen Pumpleistung bei maximal möglicher Absenkung bepumpt werden.

Im Zuge der Freilegung unterirdischer Einbauten zur Überprüfung evtl. teerhaltiger Anstriche empfehlen wir zusätzlich die Durchführung eines Baggerschurfes mit begleitenden Probenahmen bis in den Grundwasserschwankungsbereich senkrecht zu der von Nordost nach Südwest verlaufenden Heizölleitung [1, Anlage 2.1] wenige Meter westlich der GWM H12, um einen möglichen Ausbreitungspfad für das Heizöl bzw. für PAK-haltiges Grundwasser auszuschließen. Dieser Baggerschurf sollte vor dem Pumpversuch durchgeführt werden.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse zum Standort 1 sind negative Auswirkungen auf die südlich der Juister Strate vorgesehenen Baumaßnahmen nicht abzuleiten. Damit sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Änderungsbereich gewährleistet.

Der Standort 2 berührt den Änderungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 nicht.

6. Andere Umweltbelange

Schutzgebiete

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Dennoch sind diese Umweltbelange aufgrund der Entfernung zu dem Hafengebiet in die Abwägung einzustellen.

Mit der Entscheidung welche Anlagen im Hafengebiet allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder gänzlich auszuschließen sind, ist eine Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und den Erhaltungszielen der Schutzgebiete gegeben.

Es gibt keine Auswirkungen auf das angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet sowie den Nationalpark durch das Hafengebiet. Es wird ein Hafengebiet entwickelt, das den vorgegebenen Bedürfnissen und Eigenarten entspricht und keine Wechselwirkungen zu den in der Nähe liegenden Schutzgebieten gegeben sind. Dennoch wird dem Ziel entsprochen, der Insel eine angepasste Hafennutzung zu zuordnen.

Die einzelnen Anforderungen, die bei den zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen sind, werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beachtet.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe h BauGB)

Auch in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 44 Abs. 1 BImSchG). Die Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen werden eingehalten. Auch wenn die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, muss geprüft werden, wie die bestmögliche Luftqualität erhalten werden kann (Vorsorgegrundsatz, vgl. Söfker in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Komm. zum BauGB, Sept. 2005, § 1. Rn. 155).

Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Nachverdichtung im Hafengebiet. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

VIII. Abwägung: private Belange

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 fördert die privaten Interessen der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit der Grundstücke durch gezielte Festsetzungen in diesem Hafengebiet. Die Werterhaltung des Eigentums wird dadurch nicht beeinflusst.

Mit der Verpflichtung zum Eigentum wird hervorgehoben, dass der Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen muss (Grundgesetz Artikel 14 Abs. 2).

IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Diese Planungsleitsätze sind für die Stadt Borkum Optimierungsgebote. Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Reede.

Aufgrund der Zulässigkeiten im Hafengebiet, die auf die Bedürfnisse und Eigenarten des zu entwickelnden Vollwerthafens für die Insel Borkum abgestimmt sind und insbesondere eine Einpassung in die bereits entstandenen Hafennutzungen erfolgt, ist eine Vereinbarkeit auch mit den zukünftigen Nutzungen gegeben. Dadurch sind die Umweltbelange in besonderer Weise beachtet worden.

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Hafensbereichs dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der Nutzung mit dem Baugebietstyp sonstige Sondergebiete SO4.2 und SO4.3 ist eine Vereinbarkeit mit der umgebenden Nutzung gerechtfertigt. Zu dem erfolgt gemäß dem planungsrechtlichen Trennungsgrundsatz eine zweckmäßige Zuordnung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, um wirksam ein hohes Schutzniveau sicherstellen zu können (§ 50 Satz 1 BImSchG, Störfall-Verordnung). Das dient den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in diesem Hafengebiet (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Die Untersuchung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der IEL, Aurich bestätigt, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Nach dem Untersuchungsbericht „Bodenuntersuchungen am Baufeld Nordufer/Oostkaje Borkum“ der HSW Nordwest, Leer (Stand: 29.10.2018) gab es bei keiner Sondierung organoleptische Auffälligkeiten. Damit sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Untergrund noch stillgelegte Heizöl-, Kerosin- und Fernwärmeleitungen der Bundeswehr liegen können, die im Zuge der Baumaßnahmen mit Umsicht freigelegt werden sollten, um jegliches Risiko einer Bodenverunreinigung auszuschließen.

Zur Überprüfung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser hat die HSW Nordwest, Leer die Erkundungsbohrungen im Bereich Heizöllager (Standort 1) und POL-Lager/Tiefbehälter (Standort 2), die beide außerhalb dieses räumlichen Geltungsbereiches liegen, durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse der Analysen stehen noch aus, um auch hier die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können. Dies ist von enormer Wichtigkeit, da das Nordseeheilbad als bedeutender Fremdenverkehrsort ein hohes Maß an Sicherheit zu gewährleisten hat, zu dem auch der Stadtteil Reede zählt.

Nach dem „Hochwasserschutzkonzept für das B-Plan-Gebiet Nr. 45 auf Borkum“ (Konzeptentwurf, Stand 04.06.2018) der INROS LACKNER SE, Bremen, 2018 (Projekt-Nr. 2017-0494, Rev. 01) wird Folgendes aufgezeigt (Zitat):

als annähernd hochwassersicher kann die Bebauung schon auf der Höhe des Bemessungswasserstandes von +5,20mNN an- gesehen werden, wobei die Gebäude dann noch gegen Wellenschlag gesichert werden müssten. Dies wäre u. U. bereits durch einen Objektschutz und eine entsprechend stabile Bauweise zu lösen.

Eine Geländeaufhöhung auf z. B. 5,20 m müsste insofern mit rund 1,00 m hohem Objektschutz kombiniert werden. Damit wäre die geplante Umrandung ca. 1,20 m hoch; oder an die z. Zt. angedachte Umrandung mit rund 0,70 m Höhe schließt eine flache Böschung an.

Statt des Objektschutzes des ebenerdigen EG könnten auch bereits die Erdgeschosse gegen- über der genannten Aufhöhung +5,20mNN um ca. einen weiteren Meter erhöht auf +6,20mNN angelegt werden.

Die vorgenannten Zahlenbeispiele lassen sich beliebig kombinieren und variieren (höhere Aufschüttung = geringerer Objektschutz oder mehr Objektschutz = niedrigerer EG OKFF). Sie stehen aber alle unter dem Vorbehalt der Akzeptanz von Polder bzw. Objektschutzlösungen.

Die genannte Akzeptanz wiederum kann durchaus erzielt werden, wenn grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass kein Personenschaden zu befürchten ist, d. h. es werden immer hochgelegene Rückzugsräume geschaffen (Obergeschosse) und ggf. z. B. ein erreichbarer Rettungspunkt auf dem „Polder“ (Hubschrauberlandeplatz).

Die Planung ist abgestellt auf die Sicherung der Umwelt im Zusammenspiel mit Natur und Landschaft (Nationalpark), den Erhalt der Ressourcen, der Beachtung der Belange der Wirtschaft, der notwendigen Infrastruktur und der Beachtung des ISEK und die vom Rat der Stadt Borkum beschlossene VU mit dem darin zugrunde gelegten Entwicklungskonzept als Abwägungsgrundlage gem. § 1 Abs. 3 Nr. 11 BauGB.

Verfahrensvermerke

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Juni 2019

PLANUNGSBÜRO KREUTZ

Bauleitplanung

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

gez. Kreutz

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 18.07.2019 die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 19. Juli 2019

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Lübben

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den _____

Der Bürgermeister