

Stadt Borkum

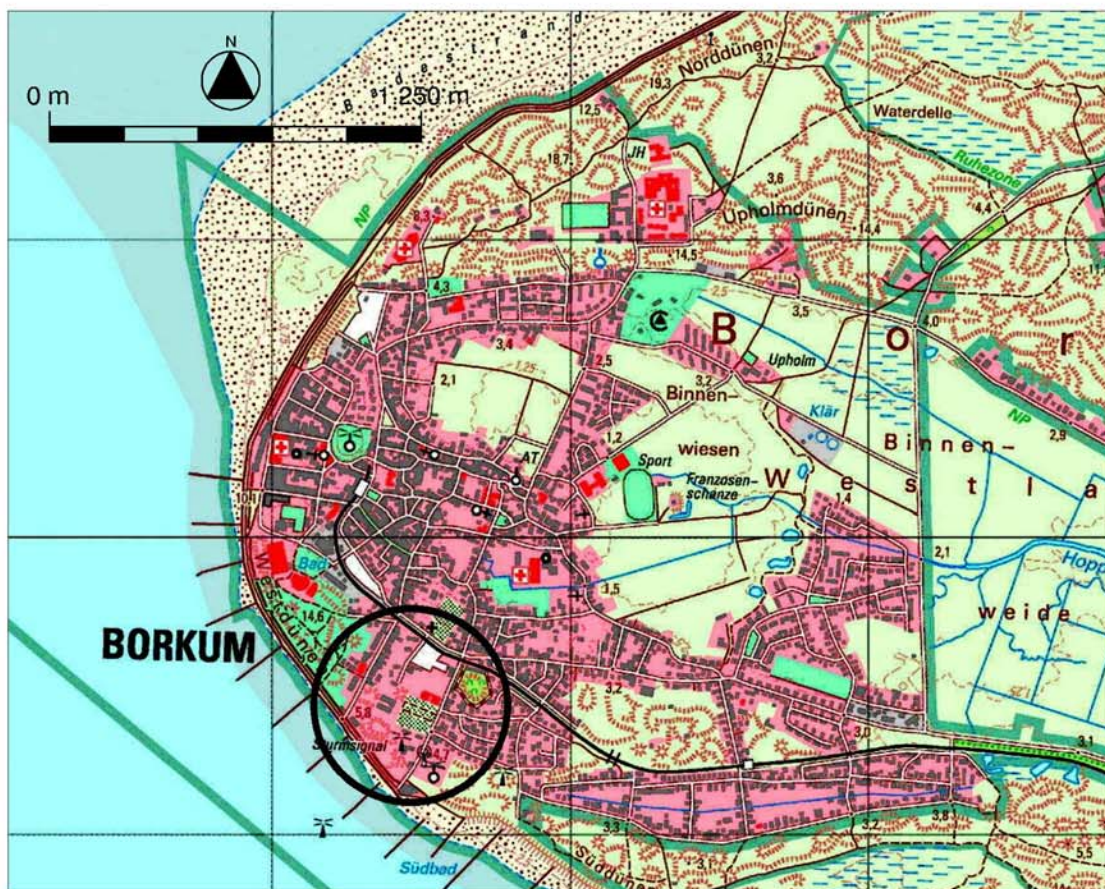
Bebauungsplan Nr. 55

"Deichstraße / Feuerwehr"

Mit örtlicher Bauvorschrift

Zugleich Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 16 "Deichstraße" mit allen seinen Änderungen

Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

- Abschrift -

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
1. Lage im Stadtgebiet	3
2. Anlass der Planung	3
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4. Änderungen	4
5. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	4
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
7. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
2. Altlasten	10
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
1. Art der baulichen Nutzung	10
2. Flächen für den Gemeinbedarf	14
3. Maß der baulichen Nutzung	15
4. Örtliche Bauvorschrift	18
5. Verkehrsflächen	22
6. Immissionsschutz	24
7. Dünengelände, Grünflächen	27
8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	27
9. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	28
10. Geh,- Fahr- und Leitungsrechte	35
11. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	35
12. Städtebauliche Werte	37
IV. Durchführung des Bebauungsplans	38
1. Bodenordnende Maßnahmen	38
2. Kosten der Stadt Borkum	38
V. Nachrichtliche Übernahmen	38
1. Wasserschutzgebiet	38
2. Wasserstraßengesetz	38
3. Küstenschutz	39
4. Geschützte Biotope	39
5. Bodenfunde	39
6. Denkmalschutz	40
VI. Abwägung	40
Verfahrensvermerke	43
Anhang: Vergleich von Vor- und Nachteile der möglichen Bauplätze für den Neubau des Feuerwehrhauses	

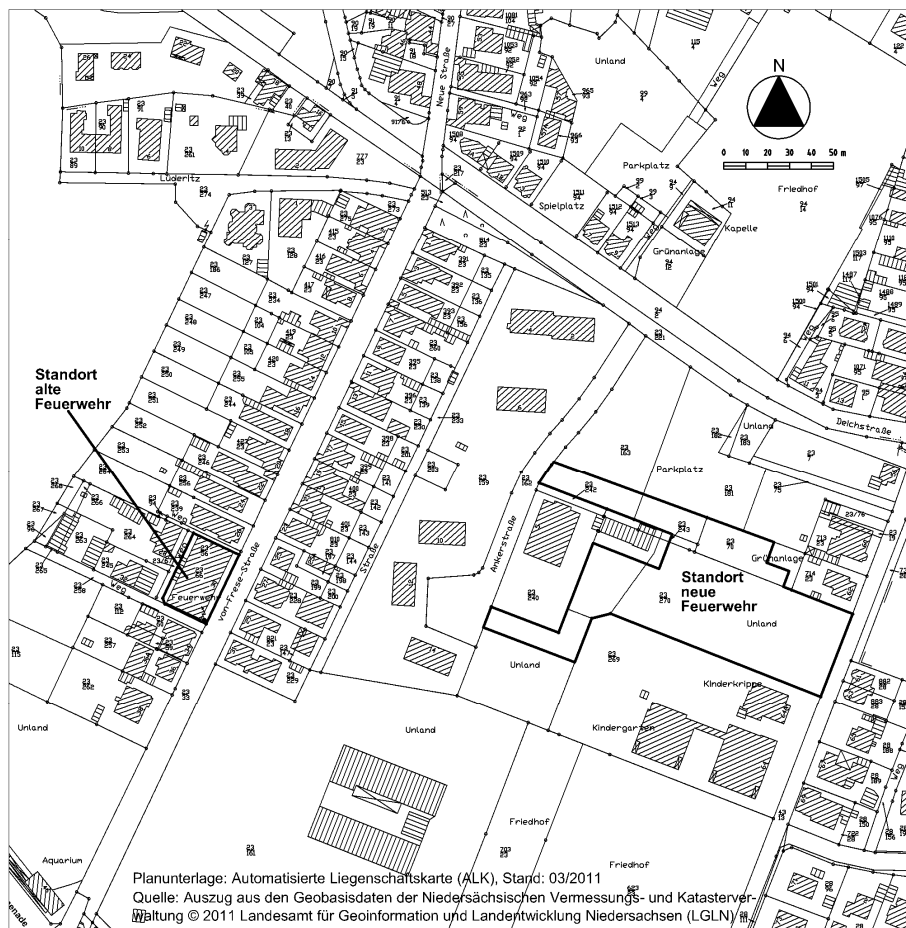
I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Plangebiet) des Bebauungsplans Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“ liegt am Südrand der Ortslage der Stadt Borkum. Das Plangebiet befindet sich zwischen der von-Frese-Straße im Westen, der Deichstraße im Norden, der Süderstraße im Osten und der Bürgermeister-Kieviet-Promenade im Süden.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Erweiterung und Modernisierung der freiwilligen Feuerwehr Borkum. Die Anforderungen an die Gefahrenabwehr einschließlich des Brandschutzes haben sich im Laufe der Zeit deutlich erhöht. Darauf muss die Stadt in räumlicher und funktioneller Hinsicht reagieren. Das bedeutet eine Ausstattung nach dem neusten Stand der Technik, einen erhöhten Flächenanspruch und größeren Raumbedarf. Wesentlich dabei ist auch das Borkum die ostfriesische Insel ist, die am weitesten vom Festland entfernt liegt und daher im Katastrophenfall auf sich selbst angewiesen ist.



Da an dem vorhandenen Standort an der von-Frese-Straße keine Erweiterung möglich ist, hat die Stadt einen neuen Standort gesucht (siehe Anhang). Nach intensiver Prüfung verschiedener Standorte hat der Rat der Stadt Borkum am 26.04.2012 beschlossen, die neue Feuerwehr auf der Südseite des Parkplatzes an der Ankerstraße anzusiedeln.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des neuen Standorts der Feuerwehr muss der bestehende Bebauungsplan Nr. 16 „Deichstraße“ geändert werden. Diese Änderung nimmt die Stadt zum Anlass die Festsetzungen aller 7 Änderungen des Bebauungsplans Nr. 16 zu überprüfen und den vorhandenen oder auch zukünftigen Nutzungen anzupassen. Zur eindeutigen Rechtsklarheit wird der Bebauungsplan Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“ aufgestellt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es den Bebauungsplan Nr. 16 „Deichstraße“. Dieser Bebauungsplan wurde 7 mal geändert. Wobei die 5. Änderung den räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 16 komplett abdeckt, so dass damit die 1. bis 4. Änderung überplant wurden. Mit der 5. Änderung erfolgte eine Zusammenfassung der Änderungsinhalte und die Präzisierung der Festsetzungen.

Die 6. Änderung bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück des Kindergartens. Die Änderung war notwendig, um auf dem Gelände ein Gebäude für Krippenplätze und einen Aufenthaltsraum unterbringen zu können. Dafür ist die überbaubare Fläche erweitert worden.

Die 7. Änderung beinhaltet das Vorhaben „Wilhelmshöhe“ im Einmündungsbereich der von-Frese-Straße und der Bürgermeister-Kieviet-Promenade. Der ehemalige Gastronomiebetrieb „Wilhelmshöhe“ stand seit Jahrzehnten leer und ist baufällig geworden. Ein Investor möchte an diesem Standort eine neue Gastronomie und Wohnungen errichten. Dafür wurde die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 aufgestellt. Die erforderlichen Genehmigungen für den Neubau liegen vor. Im Bebauungsplan Nr. 55 sind die planungsrelevanten Genehmigungsteile übernommen worden.

4. Änderungen

Der Bebauungsplan Nr. 55 enthält gegenüber der bisher bestehenden 5., 6. und 7. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 16 folgende wesentliche Änderungen:

- Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, auf einer Fläche, die vorher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt war,
- der Standort der „Wilhelmshöhe“ ist unter Beachtung einer Ausnahmegenehmigung für den Deich- und Küstenschutz in den Festsetzungen konkretisiert worden,
- im Südosten des Plangebietes zur Deich- und Süderstraße sind Flächen für Maßnahmen festgesetzt worden, wo vorher öffentliche Parkfläche und ein sonstiges Sondergebiet „Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung festgesetzt war und
- eine bestandorientierte Festsetzung der Bauweise.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr. 55 ist die Realisierung der Feuerwehr an dem neuen Standort an der Ankerstraße. Auch soll an dem exponierten Standort „Wilhelmshöhe“

wieder eine Gastronomie ermöglicht werden. Ziel ist auch Dünenbereiche zu erhalten bzw. wiederherzustellen, so kann der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Durch den Neubau der Feuerwehr wird eine Düne gemäß § 30 BNatSchG vernichtet, die nach Naturschutzrecht auszugleichen ist. Dieser Ausgleich erfolgt extern auf einem städtischen Grundstück an der Ostfriesenstraße.

Ein weiteres Ziel ist es die vorhandene Struktur mit der straßenseitigen Bebauung an der von-Frese-Straße und der Süderstraße, die dreigeschossigen Mietshäuser an der Ankerstraße, dem Großparkplatz „Ankerstraße“ und das Gelände des ev. luth. Friedhofes sowie der Dünenlandschaft zur Bürgermeister-Kieviet-Promenade zu erhalten.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Bestimmung des Standortes für den Neubau des Feuerwehrgebäudes mit den erforderlichen Anlagen und Einrichtungen. Auch dient der Bebauungsplan der Sicherung der vorhandenen Nutzungen. Außerdem hat der Bebauungsplan den Zweck die Tourismusbranche zu fördern und das Ortsbildes direkt an der Promenade aufzuwerten. Außerdem soll das Erscheinungsbild mit dem Wechsel von Bebauung und Dünenbereichen gefördert werden.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan fördert Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb der Ortslage der Stadt Borkum. Daher handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO festgesetzt wird. Dies ist Planungsziel.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weist die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² aus.

Die bestehende Siedlungsdichte soll weiterhin an diesem Standort erhalten bleiben. Für die zukünftige Bebauung und Nutzung werden die festgesetzten Grundflächenzahlen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und den inkraftgetretenen Änderungen übernommen.

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

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 § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“.

Es wird das Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB angewandt.

7. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“ (= Plangebiet) gilt der Grundsatz, dass von dem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Westen von der von - Frese - Straße,
- im Norden von der Deichstraße,
- im Osten von der Süderstraße und
- im Süden von der Bürgermeister-Kieviet-Promenade.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 ergibt sich aus der Planzeichnung selbst.

An die sonstigen Sondergebiete SO1 gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ und an das reine Wohngebiet (WR) schließen sich außerhalb des Plangebiets ähnlich strukturierte Gebiete an. Nachteilige Auswirkungen sind dafür nicht zu erwarten. Auch nicht durch die gastronomische Nutzung im SO2. Das Jugendheim und die Feuerwehr innerhalb der Flächen für Gemeindebedarf verursachen ebenfalls keine Beeinträchtigungen über das gebotene Maß hinaus.

Da der Bauhof (SO3) der Wirtschaftsbetriebe NSHB Borkum (WBB) in die Dünenlandschaft eingebunden ist, gibt es kein Störungspotenzial in seiner Umgebung.

Nachteilige Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs damit eingehalten.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Zentrums der Stadt Borkum. Es zeichnet sich durch die straßenseitige Bebauung an der von-Frese-Straße und der Süderstraße, durch die dreigeschossigen Mietshäuser an der Ankerstraße und durch das Gelände des ev. luth. Friedhofes sowie der Dünenlandschaft zur Bürgermeister-Kieviet-Promenade aus. Der Großparkplatz „Ankerstraße“ mit derzeit 210 Parkplätzen hat ebenfalls eine besondere Prägung auf die unmittelbare Umgebung.

Das Plangebiet gliedert sich in unterschiedliche Bereiche:

- Östlich der von-Frese-Straße sind Einzelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Sie werden in hohem Maße als Ferienwohnungen genutzt. Reine Wohngebäude gibt es nur vereinzelt.
- In der Ankerstraße sind 6 Mietshäuser in dreigeschossiger Bauweise. Zwischen den Mietshäusern befindet sich die Stellplatzanlage für diese Mietwohnungen.

- Südlich des Großparkplatzes ist das Jugendzentrum. Diese soziale Einrichtung ist eine weitere Ergänzung für die Jugendarbeit der Stadt Borkum.
- Westlich der Süderstraße befindet sich das Grundstück des städtischen Kindergartens mit Krippenplätzen.
- Zwischen dem Großparkplatz und dem Gelände des Kindergartens befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Südlich des Kindergartens ist der ev. luth. Friedhof. Westlich des Friedhofs ist der Bauhof mit Lagerhallen und Werkstatt der Wirtschaftsbetriebe NSHB Borkum GmbH.
- Der südliche Teil des Plangebietes ist durch Dünen geprägt. An der Süderstraße stehen zweigeschossige Häuser mit einem hohen Anteil Fremdenbeherbergung (Ferienwohnungen und Pensionsbetriebe). Weiter südlich befinden sich das Gelände der ehemaligen Signalstation (Süderstraße Haus-Nr. 68A, jetzt Pension) und ein Wohnhaus.

Das Doppelhaus Süderstraße Haus-Nr. 70 und 72 ist in der Dorferneuerungsplanung als ortsbildprägend eingestuft worden.

- Südwestlich im Einmündungsbereich östlich der von-Frese-Straße/Bürgermeister-Kieviet-Promenade befindet sich die ehemalige Schank- und Speisewirtschaft „Wilhelmshöhe“.

Die „Wilhelmshöhe“ wird erstmalig 1919 in einem Pachtvertrag erwähnt. Die schriftliche Bauerlaubnis für den Gastronomiebetrieb wurde am 12.11.1919 von der Stadt Borkum erteilt. Der Bau der Wilhelmshöhe fand im Jahre 1920 auf gepachteten Grundstücken statt. Nach vielen Veränderungen durch Kriegseinwirkungen des 1. Weltkrieges und der Sturmflut von 1954 fanden im Jahre 1957 große Umbaumaßnahmen statt. Im Frühjahr 2012 wurde der westliche Teil der „Wilhelmshöhe“ abgerissen. Hier soll ein neues Gebäude mit Gastronomie und Wohnungen errichtet werden.

Im Südosten schließt sich ein Wohnhaus (Haus-Nr. 43) an das Gebäude „Wilhelmshöhe“ an. Nördlich der Gebäude befindet sich eine Doppelgarage. Das Gelände wird zurzeit als Abstellfläche, als Wäschetrockenplatz sowie als Stellplatz genutzt.

Im Südosten befindet sich ein kleines Gebäude innerhalb der Dünenflächen. Es ist im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Bundesrepublik Deutschland: Bundeswasserstraßenverwaltung zuständig ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Emden).

Naturräumliche Einordnung

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

Boden

Der bebaute Bereich südlich der Deichstraße ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 4,5 bis 5,5 m ü. NN. Der tiefste Punkt liegt im Einmündungsbereich von-Frese-Straße/Kleinbahn.

Das Plangebiet wird durch größere Dünenflächen gegliedert. Im mittleren Bereich haben die Dünenflächen durchschnittliche Geländehöhen von rd. 10 m ü. NN. Im südlichen Plangebiet sind große zusammenhängende Dünenbereiche erhalten geblieben. Südwestlich der ehemaligen Signalstation steigt das Dünengelände auf örtlich bis zu 14,4 m ü. NN an.

Bewertung

Das naturnahe Relief der im Plangebiet gelegenen Dünen mit der entsprechenden Vegetation zeigt eine naturnahe Entwicklungsstufe der Braundüne auf und entspricht nach den Wertstufen und der Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen der Wertstufe V (von besonderer Bedeutung; gute Ausprägung naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen = Inform. D. Naturschutz Nds. 1/2006).

Im Bereich der anthropogen überprägten Bereiche (Bebauung, Verkehrsflächen, Gärten, Stellplätze usw.) steht, wie in den Dünen, Sandboden an. Die ursprünglich vorhandenen Dünen sind abgetragen, das Gelände ist weitgehend eben. Die unversiegelten Flächen werden der Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung), die versiegelten Bereiche der Wertstufe I (von geringer Bedeutung) zugeordnet.

Grund- und Oberflächenwasser

Im Dünengelände versickert der Niederschlag relativ schnell und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

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

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

Luft/Klima

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

Bewertung

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

Schadstoffemissionen sind nur durch verkehrliche Nutzungen (Kfz-Verkehr, Borkumer Kleinbahn) zu erwarten. Eine nennenswerte Schadstoffkonzentration in der Luft ist aufgrund der ganzjährigen, stetigen Windeinwirkung auszuschließen. Relativ starke Geräuschemissionen gehen von der in unmittelbarer Nähe verkehrenden Kleinbahn aus.

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Geltungsbereich gibt es folgende Biotoptypen: Küstendüne, Graudünen-Grasflur, Sonstiger Gehölzbestand der Küstendünen (KDK, §); Graudünen-Grasflur mit eingemischten Gehölzbeständen aus Kriechweide, Kartoffel-Rose, Weißdorn, Pappel und Holunder. Niedrigwüchsiges Gebüsch anthropogener Sandfläche. Südlich des Wohnhauses Süderstraße Haus-Nr. 70 und 72 gibt es einen dichten Bestand aus Kartoffel-Rose; außerdem Rosenbestände entlang der Friedhofsgrenze.

Bewertung

Die befestigten Flächen (Bebauung, Verkehrsflächen, Großparkplätze sowie kleinflächig vorhandenen Ziergärten und Scherrasenbereiche sind von geringer Bedeutung (Wertstufe I).

Die Vegetation der Dünenbereiche zeigt eine weitgehend entkalkte Braundünen typische Artenzusammensetzung auf. Kennzeichnend ist das Arteninventar der Grasflur, aber auch das Auftreten der Kriechweide (*Salix repens*), sowie das Fehlen des Sanddorns (*Hippophae rhamnoides*). In Senken und windgeschützten Bereichen wächst Holunder und Silberpappel (*Populus alba*) auf. Stark ausgebreitet in den Dünen hat sich die aus Nordasien stammende Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa* Thunb).

Trotz der Zerschneidung der im Plangebiet gelegenen Dünenbereiche sowie der zahlreichen störenden anthropogenen Einflüsse (Stickstoffeintrag, Lärm, Beunruhigung, Bebauung) ist der Biotop als Lebensraum für die Dünenflora und –fauna und aufgrund seiner Seltenheit und seiner Naturnähe als besonders wertvoll einzustufen (Wertstufe V)

Die Dünenbereiche sind besonders geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Die auf anthropogen stark überformten Flächen mit den Vegetationsbeständen besitzen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften eine allgemeine bis besondere Bedeutung (Wertstufe IV).

Landschaftsbild

Die relativ großflächig erhalten gebliebenen Dünenbereiche im südlichen Plangebiet sind aufgrund ihrer ursprünglichen Ausprägung als mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu bewerten.

Beeinträchtigt ist das Landschaftsbild derzeit im östlichen Plangebiet durch die dort vorhandene Bebauung. Insbesondere das auf der hohen Düne errichtete Gebäude der ehemaligen Signalstation und der dazugehörige ca. 20 m hohe Mast sind als inseluntypische Baulichkeiten als stark störend einzustufen. Verstärkt wird die Wahrnehmung eines technisch-baulich geprägten Bereiches durch die östlich des Plangebietes vorhandene Richtfunkanlage mit einem ca. 50 m hohen Mast.

Der Bereich des Plangebiets mit dem Friedhof und den Grünflächen hat in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild nur allgemeine Bedeutung.

Die zum Teil dichte Bebauung ist als bedingt landschaftsuntypisch und aufgrund der uneinheitlichen Architektur und Baumaterialien als beeinträchtigendes Landschaftselement einzustufen.

2. Altlasten

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum und der Landkreis Leer besitzen, sind Altlasten in dem Gebiet oder in den Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs nicht bekannt. Dem Landkreis sind Altablagerungen ebenfalls nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

a) Reines Wohngebiet

Beiderseits der Ankerstraße sind dreigeschossige Wohnhäuser, die als reine Mietshäuser genutzt werden. Dabei soll es auch bleiben. Andere Nutzungen, wie Läden, Handwerksbetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht vorhanden. Deshalb wird der Bereich wie bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ als reines Wohngebiet **(WR)** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht vorhanden und sollen zur Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters deshalb auch nicht zugelassen werden.

b) Sonstige Sondergebiete

Nach der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung soll der verbleibende Teil des Plangebiets grundsätzlich dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben. Sie besteht im Wesentlichen aus Kuren, Heilbehandlungen und sonstigen Erholungsaufenthalten.

Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ist das Plangebiet mit Ausnahme des Bereichs beiderseits der Ankerstraße hauptsächlich durch Beherbergungsbetriebe (Pensionen, Ferienhäuser und Wohnungen für die ansässige Bevölkerung mit Privatvermietung) geprägt. Daneben gibt es eine Reihe von Ferienwohnungen. Andere Nutzungen gibt es nur sehr wenig. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

Damit die fremdenverkehrsbezogene Nutzung mit dem Vermieten an einen wechselnden Personenkreis gesichert bleibt, ist bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ die städtebaulich gewünschte Baugebietsart „sonstiges Sondergebiet (SO)“ festgesetzt worden. Diese Festsetzung wird im Bebauungsplan Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“ übernommen. Die Gebiete, die dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben sollen, unter-

scheiden sich wesentlich von den Baugebieten, die in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführt sind. Deshalb sind sie als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

In den sonstigen Sondergebieten **SO1** „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ sind zulässig:

- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Der Einbau von Kochgelegenheiten ist in den einzelnen Zimmern bzw. Apartments unzulässig.

Entsprechend der festgesetzten Anzahl der Wohnungen sind folgende „Wohnungsarten“ zulässig:

- a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter (Betriebswohnungen),
- b. sonstige Wohnungen (dauerwohnliche Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Borkum haben) und
- c. Ferienwohnungen, die nur an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden.

Die Anzahl kann sich nach den genannten „Wohnungsarten“ a, b oder c unterschiedlich aufteilen.

Im SO1 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Gebäude und Räume für freie Berufe

In der ehemaligen Signalstation waren in der 5. Änderung noch ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Diese Nutzung besteht nicht und soll es auch in Zukunft hier nicht geben. Hier sind Räume für gesundheitliche Zwecke vorhanden, also Räumlichkeiten für freie Berufe.

Die gewachsene lockere Siedlungsstruktur südlich des Ortskerns soll erhalten bleiben. Ziel der Stadt ist es die Beherbergung von Gästen (Fremdenverkehr) und sonstige Wohnungen für Inselbewohner (Dauerwohnen) zu zulassen, aber Zweitwohnungen zukünftig möglichst auszuschließen.

Gebäude oder Räume für freie Berufe (vgl. § 13 BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden, damit die ausgeübte Nutzung auch in Zukunft genehmigt werden kann. Die Räumlichkeiten für freiberufliche Tätigkeit fügen sich in die prägende Nutzung ein, zumal in den Gebäuden zugleich Fremdenbeherbergung stattfindet. Sie ist mit der fremdenverkehrsbezogenen Wohnnutzung vereinbar.

Die 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16 von 2007 setzte die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude mit zwei fest. Eine Ausnahme bestand nur für die Gebäude Süderstraße Haus-Nr. 66 und 66a. Hier wurde die Anzahl der Wohnungen nicht festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde aber in der zurückliegenden Zeit nicht in der gebührenden Form beachtet, so dass im Plangebiet auch Gebäude mit deutlich mehr als zwei Wohnungen entstanden sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 soll nun diese Anzahl der Wohnungen nach dem Bestand festgeschrieben werden. Es sollen aber weiterhin mindestens zwei Wohnungen

zulässig sein. Dafür ist es zunächst erforderlich den Wohnungsbestand pro Gebäude zu ermitteln.

Die Stadt hat versucht die Anzahl der Wohnungen aus ihren Bauantragsunterlagen und den Baugenehmigungsunterlagen beim Landkreis Leer festzustellen. Da diese Datenlagen sehr lückenhaft sind, wurde im Frühjahr/Sommer 2012 bei den Grundstückseigentümern eine Bestandserhebung zur Ermittlung der Anzahl der Wohnungen durchgeführt. In dem Erhebungsbogen war die Anzahl der Wohnungen unterteilt nach Ferienwohnungen, selbst genutzten Wohnungen und sonstigen Nutzungen anzugeben.

Bestandserhebung der Wohnungen im SO Sommer 2012

Straße	Haus-Nr.	Sonstige Angaben	Anzahl Wo insgesamt	davon Ferien-Wo	davon selbst genutzte Wo	Sonstige Wo	Anzahl fest-gesetzter Wo
Süderstraße	56		1	-	-	1	2
Süderstraße	60		8	7	1	-	8
Süderstraße	62		2	1	1	-	2
Süderstraße	66		10	10	-	-	10
Süderstraße	66a		12	12	-	-	12
Süderstraße	68		4	4	-	-	4
Süderstraße	68a	Kosmetikstudio	8	7	1	-	8
Süderstraße	70		2	1	1	-	2
Süderstraße	72		2	1	1	-	2
von-Freese-Str.	1		1	-	1	-	2
von-Freese-Str.	3		2	1	1	-	2
von-Freese-Str.	5		2	-	2	-	2
von-Freese-Str.	7		4	2	2	-	4
von-Freese-Str.	9		1	1	1	-	2
von-Freese-Str.	11		4	3	1	-	4
von-Freese-Str.	13		2	1	1	-	2
von-Freese-Str.	15		2	1	1	-	2
von-Freese-Str.	17		3	1	2	-	3
von-Freese-Str.	19		5	5	-	-	5
von-Freese-Str.	21		3	2	-	1	3
von-Freese-Str.	23	Büroräume	1	-	1	-	2
von-Freese-Str.	25		3	2	1	-	3
von-Freese-Str.	25A		1	1	-	-	2
von-Freese-Str.	27	Pension mit 18 Betten	1	-	1	-	2
von-Freese-Str.	29		2	2	-	-	2
von-Freese-Str.	31		1	1	-	-	2
von-Freese-Str.	31a		1	1	-	-	2
von-Freese-Str.	43		1	-	1	-	2

Quellenangabe: Angaben der Grundstückseigentümer durch Bestandserhebungsbogen der Stadt Borkum, Stand Frühjahr/Sommer 2012

Im Plangebiet sind weiterhin mindestens zwei Wohnungen zulässig. Dies ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16, 5. Änderung übernommen worden.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist auf die Mindestgröße der Baugrundstücke abgestellt. Dabei ist das Ziel der Stadt keine Zwischenlösungen zuzulassen. Bei mindestens doppelten oder mehrfachen Mindestgröße der Baugrundstücke ist erst dann eine doppelte oder mehrfache Anzahl der genannten Nutzungen (Wohnungen) zulässig. Das bedeutet **zum Beispiel**, dass bei einer festgesetzten Mindestgröße von 500 m² ein Baugrundstück, das 800 m² groß ist, nur zwei Wohnungen zulässig sind. Bei einem Baugrundstück, das mindestens 1.000 m² hat, sind somit vier Wohnungen zulässig. Ab 1.500 m² wäre sechs Wohnungen zulässig usw.. Bei Abgang eines Gebäudes ist hier die Anzahl der festgesetzten Wohnungen der Maßstab für den Neubau bei der festgesetzten Mindestgröße.

In den SO1-Gebieten südlich des Friedhofs gibt es keine Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke und die Baugrenzen orientieren sich lediglich an den vorhandenen Baukörpern. Daher ist hier die Anzahl der maximalen Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

An der Bürgermeister-Kieviet-Promenade befand sich die Gaststätte „Wilhelmshöhe“. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Standorts ist diese spezielle Nutzung aufgrund der besonderen Lage mit Seeblick festgeschrieben worden. Nach dem Willen des Investors soll hier ein neues Gebäude errichtet werden. Ziel der Stadt ist, am Standort „Wilhelmshöhe“ wieder eine Schank- und Speisewirtschaften zu zulassen und dieser auch eine Betriebswohnung zuzuordnen. Zu den drei bestehenden Wohnungen werden zusätzlich zwei Wohnungen zugelassen. Diese fünf Wohnungen sind als „sonstige Wohnungen“ festgesetzt. Auch soll entsprechend der früheren Nutzung wieder ein Kiosk zulässig sein. Der Kiosk dient dem Verkauf von Impulswaren: Getränke, Eis, Schokoriegel, Bonbons oder Zigaretten u. a..

Aus diesen Gründen wird die Wilhelmshöhe als sonstiges Sondergebiet **SO2** mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt. Zulässig sind in diesem Bereich:

- eine Schank- und Speisewirtschaften,
- Kiosk,
- maximal 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- maximal 5 sonstige Wohnungen.

Ferienwohnungen sind unzulässig.

Die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 14 Abs. 2 NDG i. Verb. mit § 20a NDG für den Abbruch und den Neubau des innerhalb der Schutzdünen gelegenen Gebäudes Wilhelmshöhe liegt seit dem 24.02.2012 vor. Für den Kiosk, der auch innerhalb des SO2 zulässig ist, muss noch eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt werden.

Innerhalb der Dünenlandschaft befindet sich auf der Ostseite der von-Frese-Straße der Bauhof der Wirtschaftsbetriebe NSHB Borkum. Die Fläche ist daher als sonstiges Sondergebiet **SO3** mit der **Zweckbestimmung „Bauhof“** festgesetzt. Es dient nur der sondergebietspezifischen Nutzung des Bauhofs. Dabei handelt es sich um Anlagen und Einrichtungen für die Unterhaltung der Liegenschaften und der benötigten Geräte der Kurverwaltung. Zulässig sind

- Lagergebäude und Lagerflächen für Material- und Strandgeräte

- Maler- und Tischlerwerkstatt für den Eigenbetrieb sowie
- Garagen

2. Flächen für den Gemeinbedarf

a) Jugendzentrum

Bei der Bestimmung des Standortes für das Jugendzentrum sind die zentrale Lage, die Erreichbarkeit und die vorbelastete Fläche durch die Zu- und Abfahrt des ruhenden Verkehrs vom Parkplatz Ankerstraße entscheidend. Der Eingangsbereich liegt im Norden zum Parkplatz Ankerstraße. Die nach Süden und Osten liegenden Freiflächen sollen der Einrichtung als Bewegungsraum dienen. Hier könnten kleine Sitzgruppen untergebracht werden.

Die Fläche des Jugendtreffs ist der Zielsetzung entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendzentrum festgesetzt. Diese soziale Einrichtung ist ein zusätzliches Angebot für die Jugendarbeit der Stadt Borkum.

Es sind im Gebäude und Freibereich nur Einrichtungen und Anlagen zulässig, die dem Jugendzentrum dienen. Um zusätzliche Nutzungen auszuschließen sind auch Wohnungen jeglicher Art innerhalb der Gemeinbedarfsfläche unzulässig. Das bestehende Gebäude ist eingeschossig.

b) Kindergarten

Der städtische Kindergarten auf der Westseite der Süderstraße ist 2009 durch einen Neubau für Krippenplätze mit einem Mehrzweckraum erweitert worden. Das Gelände des Kindergartens ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

c) Feuerwehr

Das zukünftige Feuerwehrgerätehaus ist der Ausgangspunkt für Brand- und Hilfeleistungseinsätze, dass an diesem Standort nach dem neusten Stand der Technik errichtet werden soll. Deshalb ist diese Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Für die bedarfsgerechte Neuplanung von Feuerwehrgerätehäusern ist die DIN 14092 „Feuerwehrhäuser“ die verbindliche Grundlage.

Die Fläche der Feuerwehr soll für die Einsatzkräfte über die Ankerstraße südlich des Gebäudes Haus-Nr. 5 erreichbar sein. Hier wird auch die notwendige Anzahl an Stellplätzen angeordnet.

Die Ausfahrt im Alarmfall erfolgt nördlich des eben genannten Gebäudes direkt auf die Ankerstraße zur Deichstraße als Verteiler zum Ortskern oder in die östlichen Siedlungsbereiche. Als Hilfsausfahrt ist auch eine Anbindung an die Süderstraße vorgesehen. Deshalb sind die Flächen für Gemeinbedarf direkt an die öffentlichen Straßen herangeführt. Damit ist die Fläche der Feuerwehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Borkum angebunden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen unterstützen das Ziel, die Freiflächen der Baugrundstücke zu erhalten. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken und insbesondere hinteren Grundstücksteilen ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden können.

Die festgesetzten Werte im **WR** und **SO1 „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“** orientieren sich am Bestand und geben das städtebaulich gewünschte Maß der baulichen Nutzung wieder. Das gilt auch für das **SO3 „Bauhof“** und den Flächen für Gemeinbedarf **„Jugendzentrum“** und **„Kindergarten“**.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sind aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ übernommen worden. Bei der dreigeschossigen Bebauung im WR betragen die GRZ und die GFZ:

- westlich der Ankerstraße 0,2 und 0,5.
- südlich der Ankerstraße 0,2 und 0,6 sowie
- östlich der Ankerstraße 0,3 und 0,7.

Für die zweigeschossige Bebauung im **SO1** sind eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Nur bei der ehemaligen Signalstation im Süden beträgt bestandsorientiert die GRZ 0,4 und die GFZ 0,6. Östlich angrenzend ist entsprechend dem Bestand für die eingeschossige Bebauung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf eine GFZ wurde aufgrund der Eingeschossigkeit hier verzichtet.

Die historische Bebauung der Insel weist fast keine Gebäude mit deutlichen Gebäudesockeln auf. Im Regelfall werden Erdgeschossbereiche über ein bis zwei Differenzstufen erreicht. Dies ist auch im Plangebiet so umgesetzt worden, obwohl keine Regelung bisher bestand. Daraus ergibt sich eine besondere Beziehung zwischen der Straßenfläche und den noch fast auf gleicher Höhe liegenden angrenzenden Erdgeschossbereichen. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist auf maximal 30 cm über Straßenoberkante (Straßenkrone) gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenkrone vor dem Gebäude.

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb der **SO1-Gebiete** an der von-Frese-Straße und im Norden der Süderstraße war die Mindestgröße der Baugrundstücke bereits in der 5. Änderung festgesetzt. Diese Festsetzung ist in den Bebauungsplan Nr. 55 übernommen worden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrößen sollen folgende Planungsziele gewährleistet bleiben:

- Sicherung einer geordneten Bebauung und Nutzung unter weitgehender Beibehaltung der vorhandenen Baudichten
- Erhaltung des Gebietscharakters und der Siedlungsstruktur unter Einfügung weiterer zulässiger Nutzungen
- Regelung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden

Alle Grundstücke, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes die zulässige Mindestgröße unterschreiten haben Bestandsschutz.

Diese Bauweise mit der Einzelhausbebauung prägt die Bebauung in diesem Teil des Plangebiets. Um eine weitere Verdichtung zu vermeiden, soll die bestehende Ortsbildprägende Bauweise auch künftig erhalten bleiben.

Die Bauweise wird in Anlehnung an die vorhandene Situation im **SO1** grundsätzlich als „offene Bauweise“ und „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. In den reinen Wohngebieten (WR) wird in Übereinstimmung mit dem Bestand die Festsetzung „offene Bauweise“ getroffen, mit dem Zusatz „nur Einzelhäuser“ und „Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie die vorhandene Bebauung erfassen und einen gewissen Spielraum für Erweiterungen bieten. Nur bei der Bebauung im Süden in der Dünenlandschaft orientieren sich die Baugrenzen an den vorhandenen Baukörpern.

In Anlehnung an die vorhandene Situation in der von - Frese - Straße handelt es sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten und dem Charakter der Bebauung nicht eindeutig um offene Bauweise, da die seitlichen Grenzabstände geringer bemessen sind, als es baurechtlich notwendig wäre. Aufgrund dieser Situation ist zur Erhaltung des historischen Ortsbildes im Sinne des Denkmalschutzes eine textliche Festsetzung aufgenommen. Gemäß § 22 Abs.4 BauNVO i. V. mit § 13 Abs. 1 NBauO wird zugelassen, dass der seitliche Grenzabstand („Bauwich“) verringert werden kann, wenn ein städtebau-denkmalpflegerisches Erfordernis gegeben ist, hier insbesondere dem Zweck des Erhaltes des Straßenbildes.

Es sollte nicht unerwähnt bleiben, dass Räume, die vom Bauwich aus belichtet werden, eine Einschränkung der Wohnqualität hinnehmen müssen. Bei der Grundrissgestaltung von neuen Gebäuden/Gebäudeteilen ist darauf besonders zu achten. Das Problem des Fenster- und Lichtrechtes ist nicht Sache des Bebauungsplanes. Es wird vielmehr durch das Bauordnungsrecht (NBauO) und das Nachbarrecht geregelt.

Zur Erhaltung des Borkumer Stadtbildes ist auch das Festschreiben der Veranden erforderlich. Durch eine besondere Festsetzung für Veranden im Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche in der von - Frese - Straße wird diese Eigenart der Bebauung berücksichtigt.

Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse also auch in Dachgeschossen sind bei der Geschossfläche mitzurechnen. Da ein möglicher Ausbau von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, insbesondere im Dachgeschoss, berücksichtigen und zulassen werden soll, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausdrücklich festgesetzt, dass die Flächen dieser Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Damit soll einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegengewirkt werden.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorgartenbereich Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen und Terrassennutzungen ohne feste Bauten nicht zugelassen. Bei einem größeren Abstand von 5 m können die erwähnten Anlagen hinter diesen 5 m-Linie errichtet werden. Ziel ist es, den Vorgarten in einer gewissen Breite als Erlebnisraum auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten, um dort neben den Stellplätzen auch begrünte Flächen als Vorgärten zu erhalten bzw. zu schaffen. Innerhalb der Schutzdünen sind die genannten baulichen Anlagen unzulässig.

Bei den Festsetzungen im Bereich „Wilhelmshöhe“ sind die Dichtewerte der bestehenden Baugenehmigung übernommen worden. Deshalb ist im **SO2** eine Zweigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,95 festgesetzt. Auch die festgesetzte Firsthöhe von 9,0 m entspricht der Baugenehmigung.

Das NLWKN fordert, dass die seeseitigen vor dem Gebäude „Wilhelmshöhe“ liegenden Flächen, die als Terrassen, Erschließungsflächen sowie Freiflächen dienen, vollständig zu versiegeln sind. Dies ist aus Gründen des Hochwasserschutzes (hier: Küstenschutz) erforderlich, um Unterspülungen vor der Herdmauer zu unterbinden. Der nördlich liegende Weg mit dem Leitungsrecht dient der Zuwegung des Gebäudes von-Frese-Straße Haus-Nr. 41 und 43. Auch diese Wegefläche wird zur ordnungsgemäßen Erreichbarkeit der Wohnungen gepflastert. Insgesamt handelt es sich um eine Vollversiegelung, die durch das Pflastern von Wegen nur durch den Fugenanteil unterbrochen ist. Aus städtebaulichen und küstenschutzbedingten Gründen ist diese abweichende Bestimmung entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO getroffen worden. Für die Pflasterung der Zuwegung muss eine deichrechtliche Ausnahme-genehmigung beantragt werden.

Die Baugrenzen sind den genehmigten Planunterlagen für den Neubau der Wilhelmshöhe angepasst worden.

Im **SO3 „Bauhof“** ist entsprechend dem Bestand der Hallen die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist entsprechend der vorhandenen Bebauung mit 0,4 vorgegeben. Die überbaubare Fläche ist für weitere Entwicklungen ausreichend festgesetzt. Wegen der Eingeschossigkeit wurde auf die GFZ verzichtet.

Für die Flächen für Gemeinbedarf „**Jugendzentrum**“ und „**Kindergarten**“ ist entsprechend dem Nutzungszweck die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zur Erhaltung von großzügigen Freiflächen und Spielbereichen für die Kinder ist die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist für das Jugendzentrum kein Maß für die bauliche Nutzung festgesetzt.

Für die Grundfläche des Gebäudes der Feuerwehr werden 1.700 m² benötigt. Dafür ist auf der Fläche für Gemeinbedarf „**Feuerwehr**“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Erschließungs- und Funktionsflächen (Stellplätze, Übungsplatz, Zufahrten) müssen zu jeder Zeit und bei jeder Witterung sicher befahrbar und begehbar sein. Das setzt mindestens eine Pflasterung voraus. Deshalb darf die zulässige Grundfläche durch die Erschließungs- und Funktionsflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die zweigeschossige Bauweise entspricht der zukünftigen Nutzung des Gebäudes. Im oberen Geschoss sind die Mannschafts- und Besprechungsräume untergebracht. Der Feuerwehrturm dient auch zu Übungszwecken der Höhenrettung. Dieser Turm darf die maximale Höhe von 15 m nicht überschreiten.

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, das „eine private Windenergieanlage für den Eigenbedarf eines Einfamilienhauses als untergeordnete Nebenanlage in einem weiträumig (aufgelockert) bebauten bzw. bebaubaren Gebiet zulässig sein kann“.

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

Derzeit sind im Plangebiet solche Anlagen nicht vorhanden. Dabei soll es bleiben.

4. Örtliche Bauvorschrift

Im Regelfall ist eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV), die praktisch das gesamte bebaute Gemeindegebiet erfasst nicht mit der Ermächtigungsnorm gedeckt, weil der Gesetzgeber mit der gesetzlichen Formulierung zum Ausdruck gebracht hat, dass der Geltungsbereich grundsätzlich räumlich kleiner sein muss als das gesamte Gemeindegebiet. Als Ausnahme ist gerechtfertigt, wenn die bebaute Ortslage flächenmäßig relativ klein ist und fußläufig erreichbar ist (OVG Lüneburg, Urt. v. 23.06.2004 – 1KN266/03). Diese Ausnahme trifft auf die Stadt Borkum zu, die als Inselgemeinde auf kleiner Fläche dicht besiedelt ist. Sie will mit der

örtlichen Bauvorschrift erreichen, dass das charakteristische Erscheinungsbild erhalten bleibt. Sie dient der positiven Baupflege.

Mit der durchgeführten Bestandsaufnahme im Sommer 2012 ist eine detaillierte Kartierung der Gebäude sowie der Merkmale erfolgt, die für den Regelungsbedarf der ÖBV von Wichtigkeit sind.

Mit der örtlichen Bauvorschrift verfolgt die Stadt Borkum das Konzept die historischen inseltypischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Die bebaute Ortslage der Stadt Borkum unterscheidet sich aber nach den jeweiligen Baupochen. Es handelt sich hierbei um den historischen Kernbereich, um die am Hauptstrand vorhandenen Bäderarchitektur und die Randbereiche. Aus den unterschiedlichen Bereichen ergibt sich, wie hoch der Regelungsbedarf sein muss, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu erreichen. In der gesamten Ortslage sind somit unterschiedliche „Gestaltungsideen“ umzusetzen.

Nach diesem Konzept liegt die Bebauung der von-Freese-Straße innerhalb des historischen Kernbereichs, wobei die östliche Straßenseite Inhalt des Bebauungsplans Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“ ist. Die andere Bebauung des Plangebietes gehört nach dem Konzept zu den Randbereichen.

Die örtlichen Bauvorschriften sind nur im **WR und SO1** anzuwenden. Bei den Flächen für den Gemeinbedarf „Jugendzentrum, Kindergarten und Feuerwehr“ und dem SO3 „Bauhof“ handelt es sich um städtische Einrichtungen. Die Gestaltung liegt in der Eigenverantwortung der Stadt, so dass hier kein Regelungsbedarf besteht.

Im SO2 gilt die ÖBV für die Material- und Farbwahl der Außenwände nicht. Die Festlegung erfolgt für das Gebäude „Wilhelmshöhe“ (= SO2) im Rahmen der Ausarbeitung der Unterlagen für den Baugenehmigungsantrag zwischen der Stadt und dem Investor.

Im **WR und SO1** werden zur Eingliederung von Neu- und Umbauten die Art und Farbe der Materialien und die Dachform und –neigung festgesetzt. Gleichzeitig wird die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen festgeschrieben, um den Erlebnisraum mit den überwiegenden Gärten zu erhalten. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sind Aussagen zu dem Errichten bzw. Anbringen von Außenantennen und Parabolantennen an Gebäuden sowie Windenergieanlagen getroffen worden.

Auch wenn die Bereiche bereits überwiegend bebaut sind, so wird es erfahrungsgemäß regelmäßig zu erheblichen Umbauten oder Ersatzbauten kommen. In diesen Fällen nicht sehenden Auges weiterhin eine Vielzahl von Gestaltungen hinzunehmen, sondern als langfristiges Ziel eine dem Bild einer ostfriesischen Insel angemessene Gestaltung erreichen zu wollen, ist eine nach § 84 NBauO zulässige baugestalterische Absicht. Es liegt auf der Hand, dass durch Annäherung an das historische Vorbild eine Attraktivitätssteigerung für den für die Stadt Borkum überaus wichtigen Fremdenverkehr einhergeht. Dies ist ein zulässiges städtebauliches Ziel (vgl. Große-Suchsdorf, Kommentar zur NBauO („alte Fassung“), 8. Aufl., § 56,

Rn. 9). Die örtlichen Bauvorschriften bilden dabei nur einen Rahmen, innerhalb dessen noch genügende Spielraum für gestalterische Individualität verbleibt.

Die Entscheidung des OVG Lüneburg vom 12.07.2011 – 1 KN 197/09 zeigt, dass auch und gerade bebaute Gebiete mit einer örtlichen Bauvorschrift überzogen werden können, um den bisherigen Charakter zu erhalten. Denn insoweit will der Satzungsgeber gerade auf die Fälle der Veränderung (z. B. bei den Füllen einer Baulücke, Wärmedämmmaßnahmen u. a.) auf die Gestaltung einwirken.

Die Anforderungen erfolgen auf der Grundlage von § 84 NBauO i. V. mit § 80 NBauO. Sie greifen die Form und Gestalt der vorhandenen Bebauung auf.

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes wird im **WR und SO1** folgendes festgesetzt:

- Material- und Farbauswahl,
- Dachformen (hier ist auch eine Festsetzung für die „Wilhelmshöhe“ (SO2) getroffen worden),
- Außentreppen,
- Antennen,
- Höhe der Einfriedungen

a) Material- und Farbauswahl

Die Bebauung im Plangebiet ist überwiegend durch Gebäude aus rotem Ziegelmauerwerk geprägt. Es gibt in der Süderstraße im SO1 auch Gebäude (Haus-Nr. 56, 68 und 68A), die verputzt sind. Die verputzten Flächen sind in weißen Farbtönen gehalten. Das Gebäude von Frese-Straße Haus-Nr.: 60 (im SO1) ist mit Ziegelmauerwerk errichtet, aber im Erdgeschoss weiß gestrichen.

Die Gebäude im **WR und SO1** entsprechen dem ursprünglichen Baumaterial auf Borkum. Dieses heimische Material prägt von alters her das insulare Ortsbild und ist bis heute das Material des historischen Ortskernes und seiner Randbereiche. Der rote Stein an Hauswänden und als Belag der Straßen vermittelt ein sehr einheitliches Bild.

Zur Bestimmtheit der vorgegebenen Farben ist darauf hinzuweisen, dass die Farben den RAL-Farben zu entsprechen haben, diesen also gleich kommen müssen. Die (matten) Farbtöne **RAL** 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3003 (Rubinrot) und 3005 (Weinrot) lassen dabei durchaus inhomogene Steinchargen zu. Dass die Steine naturgemäß nicht eine vollkommen einheitliche Farboberfläche, wie etwa ein Lack, bilden können, ist eine Selbstverständlichkeit. Im Einzelfall ist aber durch einen Vergleich mit einer Farbkarte ermittelbar, ob die Farbe dem RAL-Wert entspricht. Da mehrere Farbtöne auch gemischt werden können, sind auch Abweichungen innerhalb einer Charge möglich, wenn sie sich im vorgegebenen Rahmen halten. Eine den Gesamteindruck nicht verändernde Farbabweichung einzelner Steine ist ebenfalls zulässig und hinsichtlich ihrer Bestimmtheit und Anwendbarkeit bestehen keine Bedenken.

Falls vor Rechtsverbindlichkeit der örtlichen Bauvorschrift Gebäude mit anderen Materialien entstanden sind, können Erweiterungen wie Anbauten, Garagen, Abstellgebäude u. a. ausnahmsweise den Materialien der vorhandenen Gebäude angepasst werden.

b) Dachformen

Die traditionelle Dachform in Borkum ist das (Krüppel-) Walmdach der Fischerhäuser. Diese Dachform ist im Plangebiet jedoch nur noch relativ wenig vorhanden. Weitestgehend hat sich bei der Erweiterung und dem Umbau das Satteldach durchgesetzt. Folgende Gebäude in der von-Frese-Straße haben ein Walmdach Haus-Nr. 7, 27, 29 und 31 sowie Ankerstraße Haus-Nr. 5 und Süderstraße Haus-Nr. 68A (ehemalige Signalstation). Ansonsten gibt es für die Hauptgebäude nur Satteldächer. Einhüftige Gebäude sind für das Ortsbild störend und sind deshalb unzulässig.

Zur Vermeidung störender Elemente ist entsprechend der bestehenden Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken - das Sattel- und (Krüppel-)Walmdach im **WR und SO1** festgesetzt. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°- 45°, die auch bei den vorhandenen Gebäuden besteht, soll das Siedlungsbild weiterhin prägen. Für das **SO2** (Wilhelmshöhe) ist eine Dachneigung von 30° bis 35° festgesetzt.

Die Dächer von Garagen und sonstigen Gebäuden gemäß § 5 Abs. 8 NBauO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch als Flachdächer ausgebildet werden, da in der Regel eine ortsbildprägende Wirkung von diesen nicht ausgeht.

Glänzende Materialien zur Dachdeckung sind wegen der negativen Lichtreflektion auf die Umgebung unzulässig. Dieses Erscheinen stört das Ortsbild in erheblichem Umfang, deshalb sind solche Materialien nicht erlaubt.

c) Veranden

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Verlauf der östlichen Straßenseite der von-Frese-Straße Verandenvorbauten. Zur Sicherung dieser historisch begründeten Vorbauten sind die Veranden festgesetzt. Zur Erhaltung der ehemals typischen Erscheinungsformen der Veranden in transparenter Leichtbauweise ist festgesetzt, dass die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen mindestens 40 % Glasflächen unter Beachtung der Feuersicherheit haben müssen. Für Veranden sind nur Materialien und Farben wie für die Außenwände zulässig, wobei auch Holz Verwendung finden kann.

d) Außentreppen

In der jüngsten Vergangenheit sind im Stadtgebiet mehrfach Gebäude mit Außentreppen versehen worden. Sie haben eine negative gestalterische Wirkung auf das Ortsbild. Eine Außentreppe bietet die Möglichkeit, auf die Innentreppe zu verzichten und dadurch im Erdgeschoss mehr Raum zu gewinnen. Aufgrund des vorhandenen Baubestandes gibt es dies im **WR und SO1** derzeit nicht. Diese Möglichkeit soll aber auch in Zukunft ausgeschlossen bleiben.

Die gewählte textliche Festsetzung berücksichtigt, dass „notwendige Treppen“ gemäß § 34 Abs. 1 NBauO vor Außenwänden zulässig sind und somit nur verboten werden können, wenn Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes oder der Gestaltung bestehen.

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

e) Antennen

Antennenanlagen, Anlagen zur Abstrahlung oder zum Empfang elektromagnetischer Wellen sind nur eingeschränkt zulässig. Diese Antennenträger und Antennen dürfen die Höhe von 10 m vom gewachsenen Boden nicht überschreiten. Im Kommentar zur „alten Fassung“ der NBauO wird aber erwähnt, dass man Parabolantennen (sprachüblich „Satellitenschüsseln“) üblicher Größe bis zu einem Durchmesser von 1,20 m als genehmigungsfrei ansehen kann (vgl. dazu § 65 Abs. 1 Nr. 18 BauONW), sodass auch nur diese zulässig sind.

Ziel der Stadt Borkum ist aus gestalterischen Gründen die Errichtung dieser Satellitenschüsseln einzuschränken. Aufgrund der negativen gestalterischen Wirkung auf das Ortsbild sollen sie nur zulässig sein, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen möglichst wenig sichtbar sind (vgl. Große-Suchsdorf, Kommentar zur NBauO („alte Fassung“), § 56 Rn 31).

f) Einfriedungen

Zur besseren Erlebbarkeit des Straßenraumes und der damit verbundenen Vorgartenbereiche ist die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,0 m Höhe über Grund begrenzt. Das gilt insbesondere auch dann, wenn es sich um Eckgrundstücke mit seitlichen Einfriedungen handelt. Dies ist nicht nur im WR und SO1 sondern im Plangebiet insgesamt ohne Reglementierung beachtet worden.

5. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird von der Deichstraße, von-Frese-Straße, der Süderstraße und Ankerstraße erschlossen, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Für die Deichstraße, Ankerstraße und Süderstraße bis südlich Emsstraße besteht ganzjährig eine Zonengeschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h.

Die von-Frese-Straße sowie der südliche Abschnitt der Süderstraße ab Emsstraße haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Die Straßen sind verkehrsberuhigte Bereiche. Hier gilt ganzjährig Schrittgeschwindigkeit mit Nachtfahrverbot. Die Bürgermeister-Kieviet-Promenade ist Bestandteil der Fußgängerzone. Hier besteht striktes Fahrverbot für Kraftfahrzeuge aber auch für Radfahrer. Die Promenade ist ein Teilabschnitt des Wanderweges Nr. 1 „Strandweg“.

Die Erschließung des Jugendzentrums ist über die Zufahrt der Feuerwehr östlich der Ankerstraße sichergestellt.

Der von der Ankerstraße nach Süden abzweigende Weg stellt eine fußläufige Verbindung zu dem Friedhof dar. Sie ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Eine weitere fußläufige Verbindung besteht im südlichen Dünenbereich zwischen der von-Frese-Straße und der Süderstraße. Sie ist ebenfalls entsprechend als Fuß- und Radweg festgesetzt. Für den Fuß- und Radweg besteht ein Nutzungsvertrag mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt, Emden seit 1996.

Neuausweisungen werden mit Ausnahme der o. g. Wegeführung für Verkehrsflächen nicht vorgenommen. Die derzeit vorhandenen Flächen bleiben unverändert. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und die Buslinie auf der Deichstraße, die das Plangebiet im Norden tangiert. Die Haltepunkte sind auf kurzen Entfernungen zu erreichen. Die Buslinie hat ihre Haltestelle am Busbahnhof (H 1) und an der Berufsschule (H 10). Der Bahnhof der Kleinbahn liegt in kurzer Entfernung am Georg-Schütte-Platz. Die nächste Kleinbahnhaltestelle befindet sich am Jakob-van-Dyken-Weg.

b) Ruhender Verkehr

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke. Er ist aus dem zu erwartenden Bedarf der Anlieger (Bewohner und Beschäftigte), Besucher und Kunden zu ermitteln und im Bebauungsplan Nr. 55 durch eine angemessene Verteilung von Parkplätzen im öffentlichen Bereich und auf Stellplätze im privaten Bereich (Einstellplätze) zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage innerhalb der Schutzdünen sind Stellplätze für die Gebäude von Frese-Straße Haus-Nr. 41 (Wilhelmshöhe) und Haus-Nr. 43 nicht genehmigungsfähig. Der Nachweis der Stellplätze ist Sache der Durchführung der Planung.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes gibt es im Plangebiet den vorhandenen Großparkplatz „Deichstraße/Ankerstraße“ mit derzeit 210 Parkplätzen. Für den neuen Standort der Feuerwehr müssen Flächen des Parkplatzes in Anspruch genommen werden. So dass zukünftig nur noch ca. 160 Parkplätze zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus gibt es öffentliche Parkplätze

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| - am Ende der von - Frese - Straße: | 14 Parkplätze |
| - am Ende der Ankerstraße: | 16 Parkplätze |

auf die in der Planzeichnung durch das Symbol „Parkplatz“ hingewiesen wird.

Der Bedarf für das kurzfristige Abstellen von Pkw im öffentlichen Straßenraum ist damit weitgehend abgedeckt.

Darüber hinaus besteht in rd. 100 m Entfernung westlich des Plangebietes der Großparkplatz „Am Langen Wasser“ mit rd. 300 Plätzen. Diese Großparkplätze decken wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzfläche für den historischen Ortskern sowie den südlichen und östlichen Siedlungsbereich ab.

Die Verkehrsführung auf dem Parkplatz „Deichstraße/Ankerstraße“ lässt es nicht zu, dass von hier die angrenzenden Baugrundstücke erschlossen werden können. Aus diesem Grund ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zwischen dem Parkplatz und dem angrenzenden Baugrundstück im SO1 (Flurstücke 23/7) festgesetzt.

c) Flächen für Bahnanlagen

Die Gleisanlagen der Borkumer Kleinbahn liegen am Nordrand des Plangebiets. Die Flächen, die von der Bahnstrecke in Anspruch genommen werden, sind entsprechend festgesetzt.

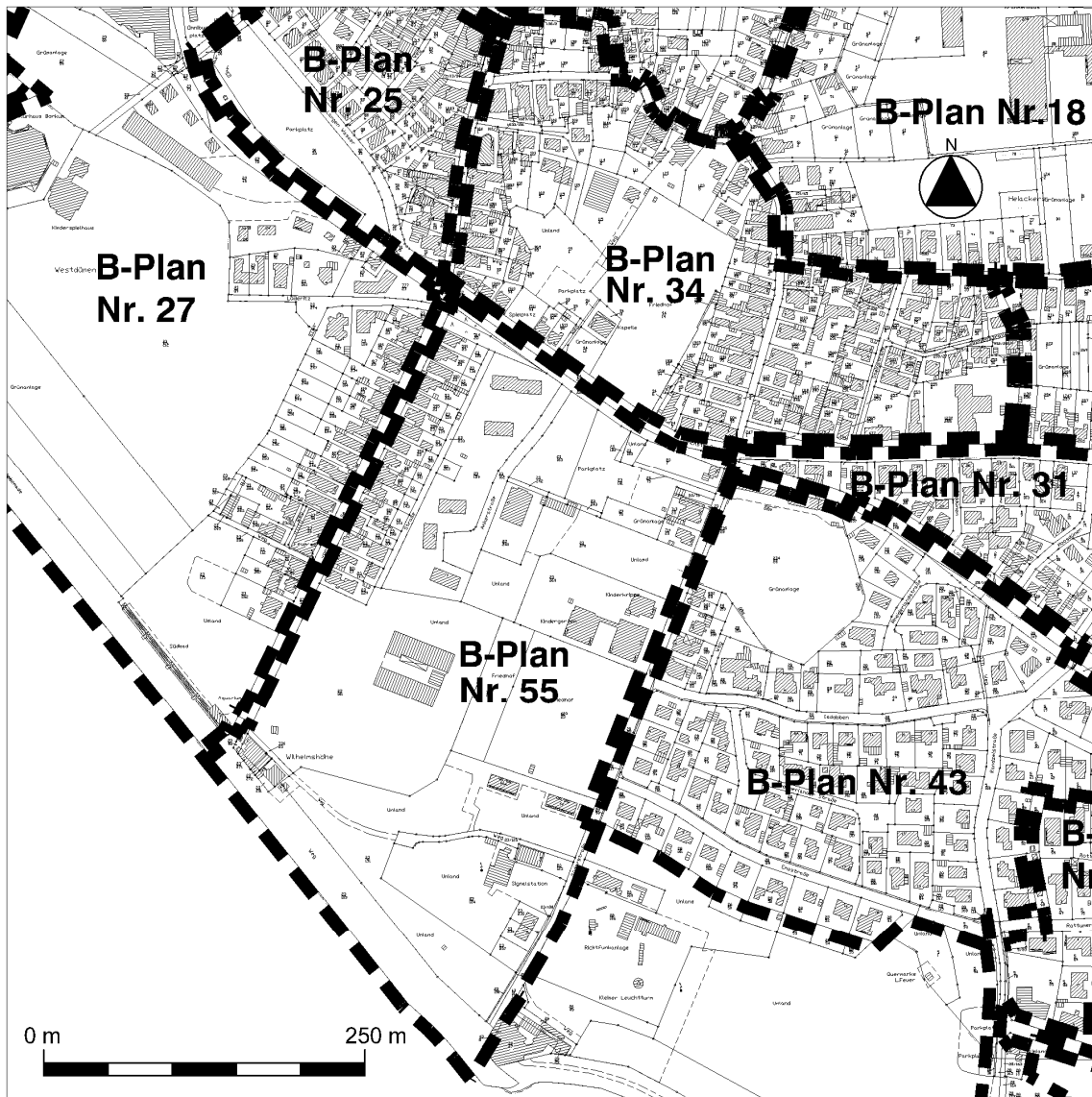
6. Immissionsschutz

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“ wird von folgenden in Kraft getretenen Bebauungsplänen mit ihren Änderungen umgrenzt:

- Im Westen vom Bebauungsplan Nr. 27 „Lüderitz“,
- im Nordwesten vom Bebauungsplan Nr. 25 „Am Langen Wasser“,
- im Norden vom Bebauungsplan Nr. 34 „Süderstraße“,
- im Nordosten vom Bebauungsplan Nr. 31 „Loogster Dünen“,
- im Osten vom Bebauungsplan Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“.

Alle genannten Bebauungspläne setzen ebenfalls sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Aus diesem Grunde grenzen gleiche Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander. Diese Sondernutzung umfasst die wesentlichen Teile der Siedlungsflächen der Stadt Borkum, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Inselbahn, die am Nordrand des Plangebietes verläuft, wird nicht als störend empfunden, da sie eine Attraktion der Insel darstellt. Sie fährt in unterschiedlichen Intervallen je nach Jahreszeit. Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) fährt sie gar nicht.

In den Gebäuden des Bauhofes der Wirtschaftsbetriebe NSHB Borkum GmbH (SO3) gibt es neben der Malerwerkstatt auch eine Tischlerei für den Eigenbetrieb. Die Abwägung ist darauf abgestellt, dass in Nähe des Werksgeländes ein schutzbedürftiges reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt ist. Aufgrund der Entfernung und des umgebenden Dünenlandes sowie der Stellungen der Gebäude auf dem Gelände des Bauhofs sind Beeinträchtigungen noch nicht aufgetreten. Das gilt auch für das sonstige Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung im Verlauf der von-Frese-Straße.

Zur Einschätzung der Schallimmissionen der Feuerwehr hat das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) eine gutachterliche Stellungnahme (Stand 11.06.2012) abgegeben. Sie kommt zu folgendem Ergebnis: „Nach den uns vorliegenden Informationen

unterliegt der durch ein Martinshorn verursachte Lärm der Sozialadäquanz, wenn sichergestellt ist, dass alle anderen nach dem Stand der Technik möglichen Maßnahmen zur Schallreduzierung getroffen sind. Hiervon sind die Schallquellen „Stellplätze“, „Reinigung und Wartung der Gerätschaften“ und „Übungen“ sowie „Fahrgeräusche auf dem Gelände“ betroffen.

Deshalb ist in Anlehnung an die Borkumer Lärmbekämpfungs- und Gefahrenabwehrverordnung (Antilärm-VO) festgesetzt, dass Nachtruhe von 21.00 Uhr bis 8.00 Uhr und Mittagsruhe von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr strikt einzuhalten sind. Festgesetzt ist, dass während dieser Ruhezeiten die Emissionsrichtwerte von 35 dB (A) und während der übrigen Zeit von 45 dB (A) nicht überschritten werden dürfen. Die Emissionsrichtwerte beziehen sich auf die Grenze des benachbarten Grundstücks. An Sonn- und Feiertagen gelten die Ruhezeiten mit 35 dB (A) ganztägig. Mit diesen Maßnahmen zur Schallreduzierung ist die Immissionssituation auf ein verträgliches Maß begrenzt worden. Diese Beschränkung gilt nicht bei Einsätzen zur Gefahrenabwehr.

Zur Feststellung der Lärmsituation auf die benachbarte Bebauung mit dem reinen Wohngebiet (WR) zur Ankerstraße und dem SO1 an der Süderstraße sowie den Baugebieten an der Deichstraße außerhalb des Plangebietes ist ein schalltechnisches Gutachten von der IEL erstellt worden. Die einzuhaltenden Emissionsrichtwerte sind im Bebauungsplan Nr. 55 festgesetzt.

Unter der Voraussetzung der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen bestehen keine Bedenken aus Sicht des Schallimmissionsschutzes gegen die Nutzung des Jugendzentrums.

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

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

Im § 4 Abs. 2 ist Folgendes geregelt:

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

während der Ruhezeiten	35 dB(A)
während der übrigen Zeit	45 dB(A)

Das Messverfahren richtet sich nach bundeseinheitlichen Bestimmungen. Die Emissionsrichtwerte gelten nicht für den Kfz-Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne von § 1 Straßenverkehrsordnung (StVO) – jeweils geltende Fassung.

Die Antilärm-VO ist im Allgemeinen zu beachten.

7. Dünengelände, Grünflächen

a) Dünengelände

Südlich des Plangebietes befinden sich Dünenflächen. Sie prägen das Ortsbild und sind zu erhalten. Sie unterliegen dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG. Die zulässigen Fuß- und Radwege machen diesen Teil der Insel erlebbar und verbinden gleichzeitig die Siedlungsteile untereinander.

Der südliche Dünenbereich ist gemäß § 20a Nds. Deichgesetz (NDG) als Schützdüne gewidmet. Hier gelten die Bestimmungen der §§ 14 und 15 NDG. Diese Schützdüne ist nachrichtlich übernommen worden.

b) Spielplatz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gibt es einen öffentlichen Spielplatz am Ende der Ankerstraße. Dieser hat eine Größe von rd. 690 m² und ist entsprechend festgesetzt. Aufgrund des besonderen Reizes (Sand und Wasser) werden die Strandflächen zum Spielen besser angenommen als Spielplätze innerhalb der bebauten Ortslage. Der Südstrand (Südbad) grenzt im Südosten unmittelbar an die Promenade an.

c) Friedhof

Das Gelände des ev.-luth. Friedhofs ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Friedhofsfläche wird über die Süderstraße erschlossen, hat aber eine fußläufige Zuwegung von der Ankerstraße. Um die für den Friedhofsbetrieb notwendigen Anlagen und Einrichtungen zu ermöglichen, ohne sie gezielt innerhalb der Fläche festzusetzen, ist eine textliche Festsetzung aufgenommen worden. Damit bleibt innerhalb des Geländes ausreichend Entwicklungsspielraum.

d) Parkanlage

Im nördlichen Plangebiet ist die der Bahnanlage vorgelagerte Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung ist dieser Bereich als Parkanlage festgesetzt.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur besseren Abschirmung des Großparkplatzes „Deichstraße/Ankerstraße“ und der Stellplatzanlage im reinen Wohngebiet (WR) ist es aus stadtgestalterischen Gründen und zur Verhinderung des Blendens durch Scheinwerferlicht notwendig, insbesondere im nördlichen Bereich zur Deichstraße und zu den Bahnanlagen einen Gehölzstreifen anzupflanzen. Aus gleichen Gründen ist in der Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr im Norden und Süden eine zu bepflanzende Fläche festgesetzt. Dadurch wird eine optische Abschirmung zu dem sonstigen Sondergebiet (SO1) und zu dem südlich angrenzenden Kindergarten erreicht.

Dafür sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Es sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen.

Zur Gestaltung des Großparkplatzes wird vorgeschlagen, diese Fläche durch das Anpflanzen von Bäumen und Strauchgruppen zu gliedern. Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt, ist eine gezielte Festsetzung nicht notwendig.

9. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)

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

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

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“ identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ ist. Sie ist am 08.06.2007 inkraftgetreten. Die 6. Änderung umfasste die Erweiterung der überbaubaren Fläche für den Kindergarten. Die 7. Änderung beinhaltet den Bereich „Wilhelmshöhe“. Die Grundflächenzahlen (GRZ) aus der 5. und 6. Änderung wurden nicht geändert. Auch für die „Wilhelmshöhe“ wurde die GRZ aus der 5. Änderung wieder übernommen.

Für die 5. und 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 ist darüber hinaus festgesetzt, dass die Grundfläche durch die Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Eine darüber hinaus gehende Überschreitung ist unzulässig. Diese Festsetzung ist auch Inhalt des Bebauungsplans Nr. 55. Daher ergibt sich in diesen Bereichen keine Änderung der Bodenversiegelung, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ ist der Teil des Flurstücks 23/270, Flur 9 nördlich des städtischen Kindergartens/-krippe an der Süderstraße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. In der Begründung zur 3. Änderung wird ausgeführt, dass es sich um eine Ausgleichmaßnahme handelt. Als Maßnahme ist hier ein Dünenpark angelegt worden. Der Bereich ist außerdem als gesetzlich geschütztes Biotop „Neuanlage Düne“ in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft unter der Nummer: GB-LER-2306-0399 eingetragen. Das Biotop hat eine Größe von 9.754 m².



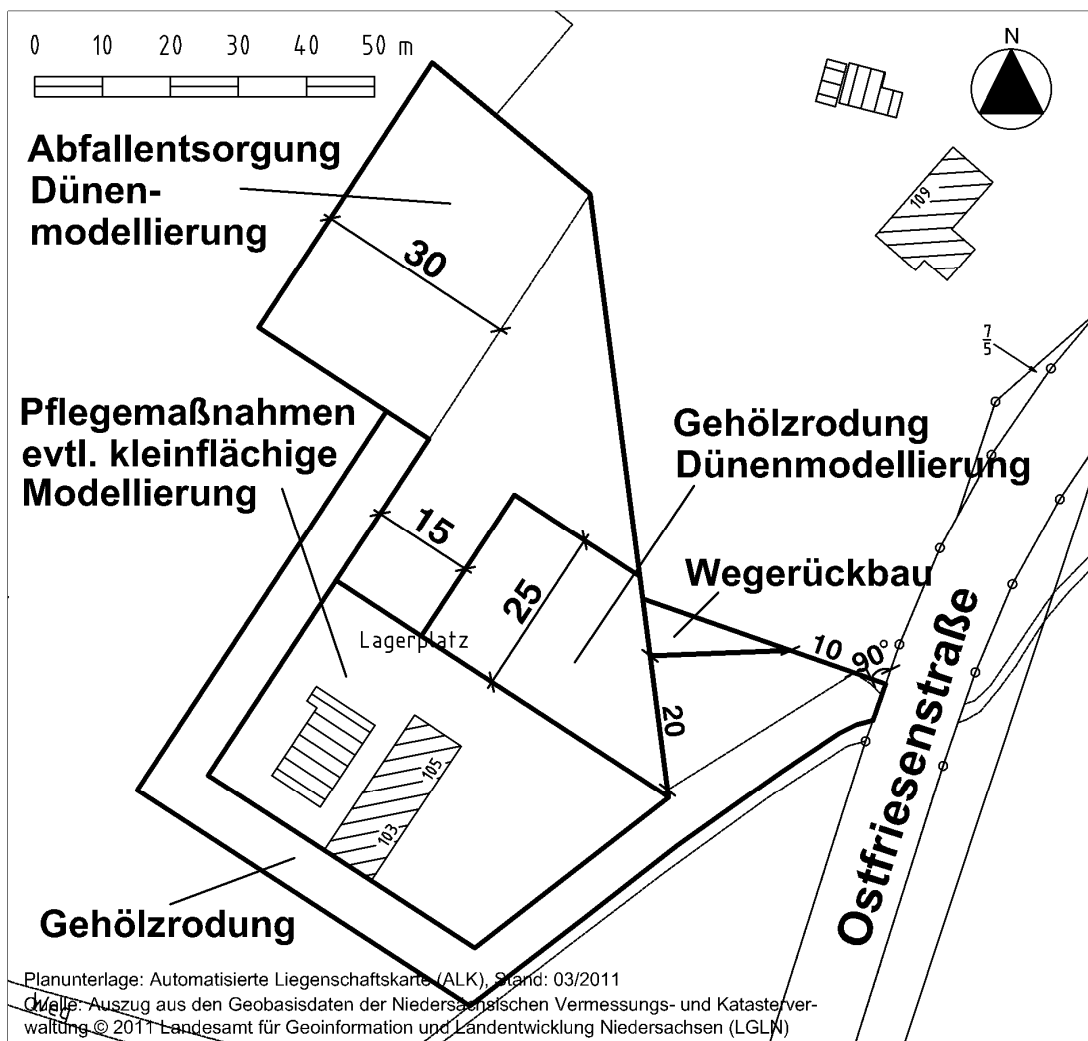
Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer kann diese Dünenfläche für die Feuerwehr in Anspruch genommen werden. Es ist aber ein Ausgleich für dieses geschützte Biotop zu schaffen.

Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde östlich der Ostfriesenstraße im Bereich der abgebrochenen Gebäude (Ostfriesenstraße Haus-Nr. 103 und 105) auf dem städtischen Grundstück (Flurstück 3/64, Flur 1). Die Fläche des Ausgleichs hat eine Größe von 4.327 m². Als Ausgleichsmaßnahme sind hier neue Dünen aufzusetzen. Hier ist eine Dünenlandschaft entsprechend der unmittelbaren Umgebung zu modulieren. Die Höhenentwicklung der neuen Düne ist der umgebenden Dünenlandschaft anzupassen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild von der Ausgleichsfläche – Bildflug 01. April 2011



Die Stadt Borkum hat für das gesetzlich geschützte Biotop einen Ausnahmeantrag nach § 30 Abs. 4 BNatSchG im November 2012 gestellt.

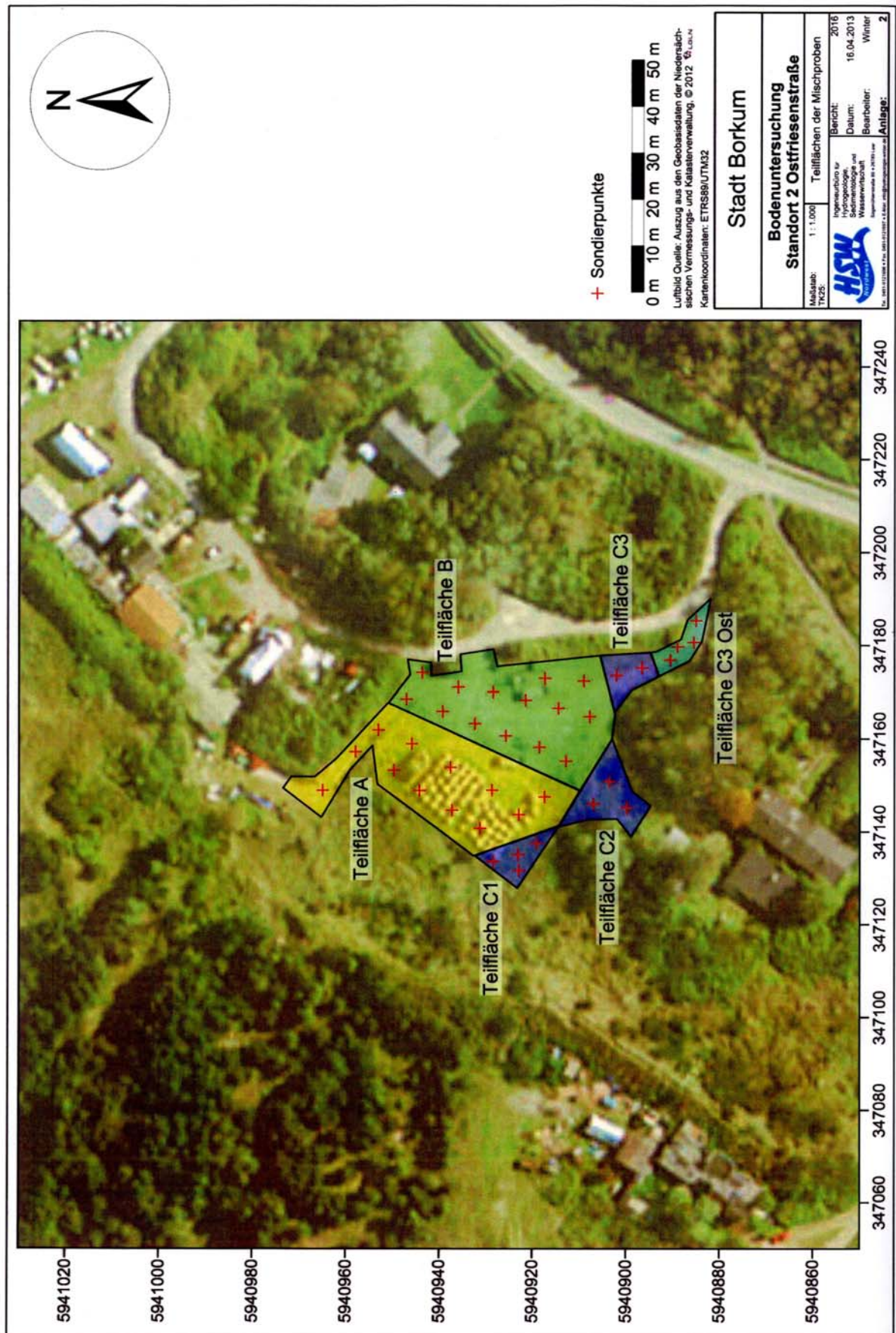
Die Ausgleichsfläche östlich der Ostfriesenstraße auf dem städtischen Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet der Schutzzone II ist vom Umfang der Fläche und der Eignung von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer vorgeschlagen worden.

Die Stadt Borkum hat für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen an der Ostfriesenstraße das Fachbüro ecoplan, Leer beauftragt eine naturschutzfachliche Untersuchung durchzuführen. Der Umfang der Erkundung ist vorab mit dem Landkreis als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde sowie Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Im Rahmen dieser intensiven Untersuchung des Standortes für den Ausgleich ist auch geprüft worden, in wie weit hier schutzwürdige Böden vorhanden sind; das ist aber nicht der Fall.

Das Ing. Büro HSW Nordwest, Leer hat eine Bestandsaufnahme an der bestehenden Dünenanlage Süderstraße und die Bodenuntersuchung Ostfriesenstraße durchgeführt (Projekt-Nr.: 2016 vom 17.04.2013). Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (Zitat):

Die Dünenanlagen im Bereich der Süderstraße können, nach den organoleptischen Befunden aus den Baggerschürfen, entfernt und nach einer Sortierung in Fraktionen wie vorgesehen weiterverarbeitet werden.

„Die Ergebnisse auf der Kompensationsfläche müssen für die einzelnen Teilbereiche differenziert betrachtet werden. Die Ergebnisse für Teilbereich A begründen keine weiteren Maßnahmen, weswegen hier mit der Erschaffung der Dünenlandschaft umgehend begonnen werden kann. Die Teilfläche B kann nach den Kriterien der BBodSchV (Wirkungspfad Boden-Mensch) ebenfalls direkt zur Aufbringung von Sanden genutzt werden, Entnahmen sollten hier jedoch nicht stattfinden, da das Material nach LAGA nicht uneingeschränkt weiterverwendet werden kann. Obwohl die Analyseergebnisse für die Teilflächen C1 bis C3 grundsätzlich günstiger ausfallen, als die der Teilfläche b wären bei einer Entnahme aus diesem Bereich die zulässigen Folgenutzungen des Materials zu prüfen. Es empfiehlt sich daher hier, die Belassung des Materials an Ort und Stelle, was mit der BBodSchV (Wirkungspfad Boden-Mensch) problemlos möglich wäre. Dann wären jedoch die vorgesehenen Geländevertiefungen nicht möglich. Alternativ müsste geprüft werden, inwieweit eine Minimalverlagerung einzelner Bodenbereiche auf der Gesamtfläche im Rahmen der Modellierung zulässig wäre.“



Das Fachbüro ecoplan hat einen Naturschutzfachlichen Beitrag ausgearbeitet (Stand 04.03.2013). Die für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen werden auf dem städtischen Grundstück (Flurstück 3/64, Flur 1) durchgeführt. Die zur Erzielung der Kompensation erforderlichen Maßnahmen sind aufgezeigt worden. Der Ausgleich an der Ostfriesenstraße ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend dem Beitrag durchgeführt worden, aber ohne Senken im bestehenden Gelände. Es ist auch kein Bodenaustausch erfolgt, da dieser aufgrund der Bodenuntersuchung nicht erforderlich war.

Am 21.05.2013 ist von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG eine Ausnahme von dem Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG für die Beseitigung des gesetzlichen Biotops (Düne) an der Süderstraße erteilt worden. Damit kann die Durchführung der geplanten Baumaßnahme „Feuerwehr“ an dem Standort erfolgen. Die Ausnahmegenehmigung ist bis zum 28.02.2014 befristet und von der Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahme an der Ostfriesenstraße abhängig.

Das Anlegen der Dünenlandschaft ist bereits eingeleitet und es sind bereits 500 m³ Sand verbaut worden. Die Arbeiten werden kontinuierlich fortgesetzt bis die notwendige Kompensation errichtet ist. Der Zeitrahmen ist mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen von 1997 mit dem Abbruch der Gebäude Ostfriesenstraße Haus-Nr. 103 und 105 für die Bundesknappschaft sind ebenfalls zu berücksichtigen.

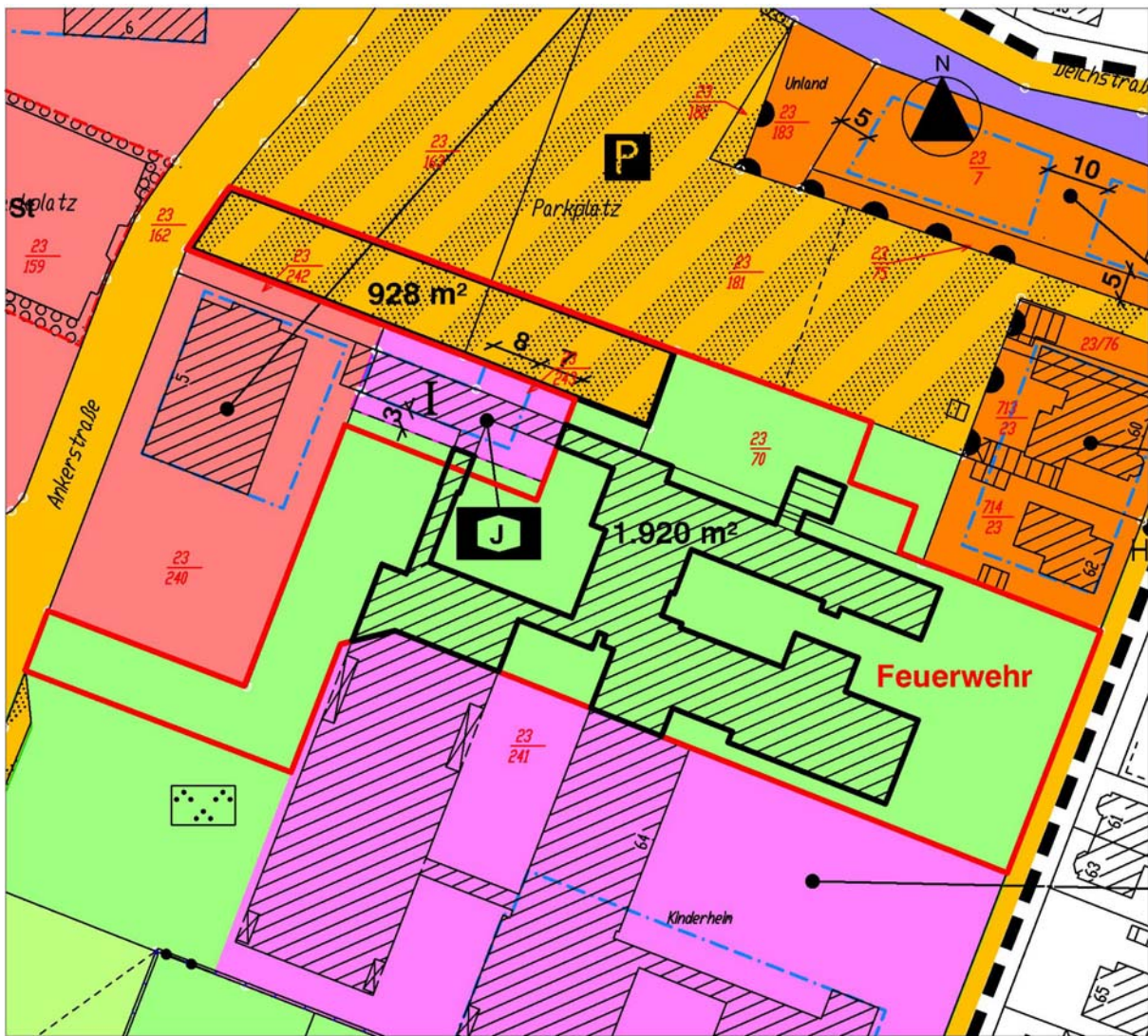
Die exakte Lage der Ausgleichsflächen, die zutreffenden Kompensationsmaßnahmen und der Zeitplan sind mit dem Landkreis Leer abgestimmt worden.

Damit im Bereich der „Wilhelmshöhe“ Unterspülungen ausgeschlossen werden, muss der Versiegelungsgrad im SO2 80 % betragen. Die ist aus Gründen des Küstenschutzes erforderlich. Dabei handelt es sich um Terrassen, Erschließungsflächen sowie Freiflächen. Aufgrund der geringen Fläche und dem Erfordernis des Küstenschutzes ist hier die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 tritt eine zusätzliche Versiegelung innerhalb der Fläche für die Feuerwehr ein. Sie hat eine Größe von 6.768 m² und darf bis zu 80 % versiegelt werden. Das bedeutet, dass 5.414 m² versiegelt werden können, die naturschutzrechtlich auszugleichen sind.

Die Flächen der Feuerwehr sind in der 5. Änderung als öffentlicher Parkplatz und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Der nördliche Teil der Parkanlage wurde als Dünengelände moduliert (Teil des Flurstücks 23/270). Unter diesen Dünen befindet sich der Bauschutt des ehemaligen Kinderheims „Adolfenheim“.

Die Fundamente, Bodenplatten und Kellerbereiche sind im Boden verbleiben und zur besseren Wasserdurchlässigkeit gebrochen worden. Der Bauschutt wurde darüber gelagert, mit Dünensand abgedeckt und in Teilen mit bodentypischer Vegetation bepflanzt.



Ausschnitt aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ mit einer „alten“ Planunterlage

Von der möglichen Versiegelungsfläche der Feuerwehr von 5.414 m² sind also bereits insgesamt 2.848 m² versiegelt. Zum einen werden 928 m² des vorhandenen vollversiegelten Parkplatzes in Anspruch genommen. Zum anderen befinden sich innerhalb der Grünfläche alte „Fundamente“ in einer Größe von 1.920 m². Das bedeutet, dass noch eine Fläche von **2.566 m²** auszugleichen ist.

Als Ausgleich ist die östliche Parkplatzfläche (Teil des Flurstücks 23/181 = 1.074 m²) und SO1 (Flurstück 23/183 = 468 m²), die in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 als solche festgesetzt sind, als Maßnahmenflächen festgesetzt. Sie haben insgesamt eine Größe von **1.542 m²**.

Daneben sind auf dem Grundstück der Feuerwehr Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Pflanzflächen haben eine Größe von **622 m²**. Am Nordostrand des Parkplatzes ist ebenfalls eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Sie hat eine Größe von **71 m²**. Insgesamt ergibt sich ein Ausgleich von **2.232 m²** (1.542 + 622 + 71) innerhalb des Plangebietes. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von **334 m²**.

Darüber hinaus werden als Ausgleich für das Gelände der Feuerwehr die Westerstraße nach ihrem Ausbau in die Eingriffsbilanzierung einbezogen. Die Westerstraße, als öffentliche Verkehrsfläche, hat eine Gesamtlänge von ca. 250 m (von der Straße Am Langen Wasser bis zum Bahnhofspfad). Der Abschnitt ist derzeit vollversiegelt. Nach dem Ausbau werden als gliedernde Elemente des Straßenraumes in den Randbereichen Beete geschaffen. Diese werden mit Blumen, Sträuchern und teilweise mit Bäumen bepflanzt. Die Baumaßnahme ist im Frühjahr 2012 begonnen worden und wird im Herbst 2012 abgeschlossen. Diese entsiegelten Flächen in der Westerstraße haben insgesamt eine Größe von 220 m². Aufgrund der Entsiegelung und der zusätzlichen Bepflanzung handelt es sich hierbei um eine Wertstufenerhöhung von 2 Stufen. Das bedeutet, dass damit eine Fläche von **440 m²** ausgeglichen werden kann.

Insgesamt werden damit folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Maßnahmenfläche statt Parkplatz 1.074 m²
- Maßnahmenfläche statt SO1 468 m²
- Pflanzflächen auf dem Gelände der Feuerwehr 622 m²
- Pflanzflächen auf dem Parkplatz 71 m²
- Entsiegelung und Bepflanzung der Westerstraße 440 m²

Ausgleichsmaßnahmen insgesamt: 2.675 m²

Mit den getroffenen Maßnahmen ist der naturschutzrechtliche Ausgleich erreicht.

Der Ausgleich der Düne, die für den Bau der Feuerwehr Inanspruch genommen wird, erfolgt auf dem städtischen Grundstück auf der Westseite der Ostfriesenstraße nördlich des Barbaraweges. Nach Durchführung der Neuanlage einer Dünenlandschaft ist auch dieser Ausgleich erreicht.

10. Geh,- Fahr- und Leitungsrechte

Die Zuwegung des Bauhofs der Wirtschaftsbetriebe der Stadt NSHB Borkum GmbH (WBB) ist durch Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Bauhofs der WBB und der Ver- und Entsorgungsträger für unterirdische Leitungen gesichert.

Die am östlichen Ende der Flurstücke gelegene Zuwegung der Baugrundstücke der von - Frese - Straße ist eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger festgesetzt. Sie dient der Erschließung der hinteren Grundstücksflächen sowie der hier vorhandenen Garagen und Stellplätze.

11. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Norden-Norderney weist in der Stellungnahme vom 08.02.2013 daraufhin, dass für Baumaßnahmen im Bereich der Schutzdünen auch bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ein Antrag auf eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Deichbehörde zu stellen ist.

Träger der **Wasserversorgung** sind die Wirtschaftsbetriebe NSHB Borkum GmbH, Segment Stadtwerke (WBB). Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Als Löschwasserversorgung werden 48 m³/Std. vorausgesetzt, wobei die Mengen für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Versorgung mit Löschwasser ist gesichert. Nach dem Hydrantenplan der Freiwilligen Feuerwehr Borkum (Stand 2011) reichen die vorhandenen Hydranten aus. Die noch vorhandenen Oberflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr auf Unterflurhydranten umgestellt.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** sind ebenfalls die WBB. Östlich des Wohngebäudes Ankerstraße Haus-Nr. 5 befindet sich eine Trafostation. Zur Versorgung des Plangebietes können weitere Trafo-Stationen notwendig werden. Die Bestimmung ihrer Standorte ist nicht erforderlich, da die Trafo-Stationen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO überall in den Baugebieten zulässig sind.

Träger der **Gasversorgung** ist die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die Versorgung mit Gas ist auf der Insel sichergestellt.

Träger des **Fernmeldenetzes** ist die Deutsche Telekom AG. Die Erschließung ist vollständig gesichert.

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist die Stadt Borkum. Die Kläranlage der Stadt Borkum ist für 46.000 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt. Mit Stand vom 31.12.2011 sind 40.000 EW angeschlossen (Zahlen der letzten KA-Schau). Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Eine ausreichende Klärkapazität ist damit gegeben. Die Entsorgung, auch für die geplanten Nutzungen, ist damit sichergestellt.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Landkreis Leer. Die regelmäßige Müllabfuhr erfolgt durch private Firmen im Auftrag des Landkreises. Die Abfallbeseitigung ist damit sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

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

Die Stadt Borkum hat die Kanalbefahrung für die gesamte Ortslage durchführen lassen. Nach Vorlage der hydraulischen Berechnung wird festgelegt, welche baulichen Maßnahmen einzuleiten und in welchen Leitungsabschnitten Sofortmaßnahmen durchzuführen sind. In dem Zusammenhang wird auch eine Entflechtung des Mischsystems angestrebt.

Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung bislang unbefestigter Flächen ist für die Oberflächenentwässerung primär die Versickerung bzw. Rückhaltung (Zisterne) von Niederschlagswasser zu realisieren. Diese Maßnahme dient der Grundwasserneubildung und entlastet die Mischwasserkanalisation und die Kläranlage der Stadt Borkum.

Die Baugebiete im Plangebiet sind mit Ausnahme der Feuerwehr fast vollständig bebaut. Bauliche Veränderungen können sich deshalb nur durch Anbauten oder Neubauten nach Abriss des Bestandes ergeben. Daher ergibt sich keine zusätzliche hydraulische Belastbarkeit des vorhandenen Leitungsnetzes.

Veränderungen der Versiegelung ergeben sich durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der versiegelten Funktionsflächen. Es handelt sich hierbei um eine Gesamtfläche von 6.768 m², wobei ein Anteil von 80 % versiegelt wird. Das entspricht einer Neuversiegelung von 5.414 m². Das Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen ist zu versickern oder durch die Rückhaltung über Zisternen zu sammeln und gedrosselt zu versickern.

12. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 12,59 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Städtebaul. Werte:		gerundete Flächen in m²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Reines Wohngebiet		10.713	1,07	9%
davon: Stellplätze	974			
Pflanzfläche	239			
Sonstige Sondergebiete		24.539	2,45	19%
SO1: Fremdenverkehr	18.372			
SO2: Gastronomie	831			
SO3: Bauhof	5.336			
Flächen für Gemeinbedarf		13.899	1,39	11%
davon: Jugendzentrum	542			
Kindergarten	6.589			
Feuerwehr	6.768			
davon Pflanzstreifen: 622				
Straßenverkehrsflächen		7.203	0,72	6%
Verkehrsfl. besond. Zweckbestimmung		6.331	0,63	5%
davon: Parkplatz	4.474			
Fuß- und Radwege	1.857			
Flächen für Bahnanlagen		1.883	0,19	1%
Dünenflächen		37.831	3,78	30%
Grünflächen		15.692	1,57	12%
davon: öffentliche Parkanlage	2.019			
öffentlicher Spielplatz	691			
öffentlicher Friedhof	12.982			
Maßnahmenflächen		1.542	0,15	1%
Flächen der Schutzdünen (ohne andere Festsetzungen)		6.244	0,62	5%
GESAMTFLÄCHE		125.877	12,59	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich. Die Realisierung der Feuerwehr erfolgt auf städtischen Flächen.

2. Kosten der Stadt Borkum

Die Kosten für die Realisierung der Feuerwehr werden in den mittelfristigen Finanzhaushalt der Stadt Borkum eingestellt.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

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

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

- Die Errichtung von Erdwärmeanlagen mit Erdsonden oder Erdkollektoren mit wassergefährdenden Wärmeträgermitteln (Glykol etc.) ist nicht zulässig. Erdaufschlüsse von mehr als 3 m Tiefe sind der unteren Wasserbehörde 2 Wochen vorher anzuzeigen.
- Neue Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Diesel, Heizöl, Schmieröl, Altöl, etc.) dürfen ein Volumen von 10 m³ nicht überschreiten und sind der unteren Wasserbehörde 4 Wochen vor der Errichtung anzuzeigen.
- Das im Gebiet des Bebauungsplans anzutreffende Mischwassersystem sollte durch eine Trennkanalisation ersetzt werden. Grundsätzlich ist die hydraulische Belastbarkeit der Oberflächenentwässerung durch zusätzlich versiegelte Flächen zu prüfen und ggf. anzupassen. Es wird daraufhingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Bereich der Schutzdünen rechtzeitig Anträge auf deichrechtliche Ausnahmeanträge bei der Deichbehörde zu stellen sind.

2. Wasserstraßengesetz

Der Freihaltebereich des Leuchtfeuers Hubertgat wird im Bebauungsplan aufgenommen. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen im Freihaltbereich ist aber nicht von Bedeutung, sodass Beeinträchtigung des Leuchtfeuers nicht besteht. Die Gebäude im räumlichen Geltungs-

bereich weisen diese Höhe nicht auf und sind aufgrund der getroffenen Festsetzung auch nicht zulässig.

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

3. Küstenschutz

Teilflächen des Bebauungsplans sind gemäß § 20 a des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) als Schutzdünen gewidmet. Die dem Sturmflutschutz und der Bestandssicherung der Insel dienenden Dünenbereiche einschließlich der seeseitigen Sicherungswerke sind Schutzdünen und als repressive Verbotsnorm gelten die §§ 14 und 15 NDG. Jede Benutzung der Schutzdüne außer zu Zwecken von deren Erhaltung ist verboten. Ausnahmegenehmigungen können nur in sehr engen Grenzen zugelassen werden und sind stets entschädigungslos widerruflich. Insofern bestehen gegen die Ausweisung von Nutzungen, die genehmigungspflichtige Tatbestände gemäß NDG darstellen und für die keine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung besteht, generell erhebliche Bedenken, da für derartige Ausweisungen keinerlei Rechtssicherheit gegeben ist.

Der Schutzdünenbereich und seine landseitige Grenze ist nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen worden.

4. Geschützte Biotope

Überwiegende Teile des Plangebietes sind durch Dünen geprägt. Diese Dünen sind gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

Diese besonders geschützten Biotope werden in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft § 14 Abs. 9 NAGBNatSchG eingetragen. Das Verfahren zur Eintragung in dieses Verzeichnis dauert einige Zeit. Daher gibt es derzeit Biotope, die noch nicht in das Verzeichnis eingetragen sind. Trotzdem sind die Biotope geschützt und nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblich Beeinträchtigung von besonders geschützten Biotopen führen können. Dies gilt auch, wenn das besonders geschützte Biotop noch nicht in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft § 14 Abs. 9 NAGBNatSchG eingetragen worden ist. Dieser Sachverhalt gilt auch für die Dünenbereiche auf Borkum und somit für die Flächen im Plangebiet.

5. Bodenfunde

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

Folgender Hinweis ist auch Inhalt des Bebauungsplans Nr. 55:

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

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

6. Denkmalschutz

Auf der Ostseite der Süderstraße, außerhalb des Plangebietes befinden sich vier Baudenkmale. Nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Diese Maßnahmen unterliegen ferner der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG. Zuständig hierfür ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer.

Die Bauflächen im Plangebiet sind bebaut. Das Nebeneinander der Denkmale und der Bebauung funktioniert schon seit längerer Zeit. Daran ändert sich durch diese Planung nichts.

Zwischen dem flächenhaften Denkmal (Süderstraße Haus-Nr. 53) und dem Feuerwehrneubau liegt der Übungsplatz der Feuerwehr, die Süderstraße sowie einige Wohnhäuser. Aus Sicht der Stadt Borkum wird das Erscheinungsbild des Denkmals durch den Neubau nicht beeinträchtigt. Die Stadt wird aber die Planung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abstimmen.

VI. Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“ greift die Entwicklungsziele der Stadt Borkum mit dem neuen Standort für die Feuerwehr auf und schreibt ansonsten die gewachsene Situation fest. Ziel ist, das städtebauliche Erscheinungsbild der Stadt mit der Kleinteiligkeit, der Höhenentwicklung und der Ausprägung der Bebauung im Wechsel mit den eingelagerten Grünflächen zu sichern. Dies ist die inseltypische Struktur auf Borkum.

Der Status als Fremdenverkehrsort Borkum ist unter Beachtung des bestehenden Siedlungsgefüges mit der vorhandenen Gästebeherbergung (wechselnder Personenkreis) und der Dauerwohnnutzung (Insulaner) zu wahren.

Die Gefahrenabwehr sowie der Brand- und Hilfeleistungseinsätze zum Schutz der Bevölkerung im gesamten Siedlungsbereich werden aufgrund der Festsetzung der neuen Feuerwehr in

besonderer Weise beachtet. Die Verträglichkeit zu den angrenzenden Nutzungen ist damit auch weiterhin gewährleistet. Der Schutz zur Gefahrenabwehr und des Brandschutzes stellt ein hohes Gut der Lebensverhältnisse dar.

Im Bereich der Feuerwehr sind Maßnahmen zur Schallreduzierung, die die Immissionssituation auf ein verträgliches Maß begrenzen, festgesetzt worden. Die Belange des Nordseeheilbades Borkum als Fremdenverkehrs sind gewahrt. Umweltbelange werden deshalb durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 liegt in einem Gebiet, in dem die Rechtsverordnungen nach § 48 Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionswerte nicht überschritten werden. Der Schutzanspruch entsprechend § 50 BImSchG ist bei der Planung gewährleistet.

Die großflächigen Grünflächen und die Dünenbereiche mit den hohen Vegetationsanteilen im Plangebiet haben aufgrund der Innenstadtlage eine allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die bestehende Nutzung sowie durch die Festsetzung des neuen Feuerwehrgerätehauses entstehen keine Beeinträchtigungen für die Arten und Lebensgemeinschaften.

Mit der „Wilhelmshöhe“ wird mit dem Strandcafe eine touristische Einrichtung wiederhergestellt und Arbeitsplätze geschaffen. Auch liegt es im öffentlichen Interesse, dass an dieser exponierten Stelle wieder eine fremdenverkehrliche Nutzung geschaffen wird. Die Sicherheit des Deiches bzw. der Schutzdüne wird dabei gewährleistet.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) mit Ausnahme der Feuerwehr nicht verändert werden. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Die vorhandenen gesetzlich geschützten Dünenstrukturen im Bereich des Neubaus für die Feuerwehr stellt ein Planungshindernis dar. Die Belange der Gefahrenabwehr und des Brandschutzes haben aber für die Stadt in diesem Falle eine höhere Gewichtung. Im Rahmen der Standortuntersuchung hat sich der Standort an der Ankerstraße am Vorteilhaftesten innerhalb des Stadtgebietes erwiesen. Deshalb müssen hier die Belange von Natur und Landschaft zurückstehen.

Der Ausgleich für die Inanspruch genommene Dünenfläche erfolgt auf einem städtischen Grundstück. Die Flächengröße und die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen „Neuanlage einer Dünenlandschaft“ sowie der Zeitrahmen sind mit dem Landkreis Leer festgelegt worden. Nach Durchführung der getroffenen Maßnahmen ist der naturschutzrechtliche Ausgleich erreicht.

Für das Gelände der Feuerwehr sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden. Damit sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich der Landschaftspflege und des Naturschutzes beachtet worden.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“ wichtige öffentliche Belange. Er sichert den besonderen Charakter des Siedlungsbereiches durch die bestandsorientierten Festsetzungen der zulässigen Nutzungen, den Erhalt der Freiflächen und insbesondere der Dünenlandschaft.

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 diesem Bebauungsplan Nr. 55 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um eine bereits bebaute Fläche innerhalb des Stadtgebietes. Die bestehenden Nutzungen werden nicht geändert bzw. durch die Feuerwehr ergänzt. Deshalb verstärkt der Bebauungsplan den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage oder Geschäftslage ergeben, und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks,
- das Interesse des Nachbarschaftsschutzes.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 nicht beeinträchtigt. Die bestehende bauliche Nutzung im Plangebiet bleibt nach den Festsetzungen zulässig.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, wird durch den Bebauungsplan Nr. 55 nicht beeinträchtigt; denn die Freiflächen, die als „Dünen“, „Grünflächen“ und „Maßnahmenflächen“ festgesetzt sind, wären auch ohne die Aufstellung diesen Bebauungsplan nicht bebaubar.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit wird durch den Bebauungsplan nicht berührt; denn sie regelt im wesentlichen Nutzungen, die auch ohne Bebauungsplan zulässig waren.

Insgesamt werden die privaten Belange teilweise beeinträchtigt und im Übrigen weder gefördert noch beeinträchtigt.

Das Interesse des Nachbarschaftsschutzes wird gewahrt, da die Folgenutzungen mit den Belangen des Nachbarschaftsrechtes in Einklang stehen müssen.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Februar 2013

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 25.07.2013 den Bebauungsplan Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 03.02.2014

gez. Lübben

Siegel

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 „Deichstraße / Feuerwehr“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den _____

Der Bürgermeister

Vergleich von Vor- und Nachteile der möglichen Bauplätze für den Neubau des Feuerwehrhauses

Argument	Ankerstraße	Reedestraße	Oppermann's Pad	Ergebnis
Lage	Liegt zentral, Einsatzfahrzeuge können in möglichst kurzer Zeit einen möglichst großen Teil des Stadtgebiets erreichen. Das Kurvierteil mit den meisten Einsätzen kann über die Westerstraße/Goethestraße relativ gut erreicht werden.	Dezentralster Standort, längste Anfahrtswege zum Kurvierteil, in dem die meisten Einsätze stattfinden. Das Kurvierteil mit den meisten Einsätzen kann aber über die Westerstraße/Goethestraße relativ gut erreicht werden.	Halbwegs zentral, Bereiche der Kiebitzdelle und Wilhelm-Feldhoff-Straße können nicht abgedeckt werden. Das Kurvierteil muss über die relativ enge und belebte Hindenburgstraße/Strandstraße angefahren werden.	Optimalstes Ergebnis in der Ankerstraße, Oppermann's Pad mit Einschränkungen denkbar. Reedestraße am ungeeignetensten.
Erreichbarkeit/Anfahrbarkeit	Für alle aus Richtung Stadt mit Fahrrad und ansonsten mit Auto gut erreichbar.	Aus Richtung Stadt insbesondere mit Fahrrad sehr weiter Anfahrweg, mit Auto gut anfahrbar, aber langer Weg über Deichstraße etc. mit vielen Radfahrern im Sommer.	Aus Richtung Stadt gut erreichbar, ebenso über Hindenburgstraße, aus Süden des Ortes nur über Bahnhof gut erreichbar, dazu s. unten	Die Erreichbarkeit ist am zentralsten Standort an der Ankerstraße naturgemäß am besten gewährleistet. Der Standort Reedestraße ist für fast alle Kameraden, die sich in der Stadt aufhalten (Wohnen oder Arbeiten) und die meist nur ein Fahrrad zur Verfügung haben, extrem ungeeignet, da sie bereits ausgepowert sein werden, wenn sie das Feuerwehrhaus erreichen.
Parkmöglichkeiten für ankommende Fahrzeuge	Das Gelände an der Ankerstraße bietet auf einem speziellen, rückwärtigen, Parkplatz, ausreichenden Parkraum.	Das Gelände kann wegen des Bauhofs und seiner Lagerplätze nur bedingt zum Parken genutzt werden und wird, wenn ein neuer Bauhof und ein neues Feuerwehrhaus auf der Fläche stehen, vergleichsweise beengt sein. Es ist fraglich, ob die nach DIN vorgeschriebene Zahl der Parkplätze realisiert werden kann.	Noch nicht näher beplant, aber aufgrund der Grundstücksgröße ist eine ausreichende Zahl an Parkplätzen mit Sicherheit realisierbar.	Die Parkplätze Ankerstraße und Oppermann's Pad bieten ausreichenden Raum, auf dem Grundstück Reedestraße ist dies zumindest fraglich.
Allgemeine Verkehrssituation	Durch geplante Verkehrsführung auf der vergleichsweise breiten Ankerstraße dem Parkplatz begegnen sich Feuerwehrfahrzeuge und PKW der Kameraden auf ausreichend breiten Straßen und werden weit auseinander abgestellt.	Die Reedestraße selbst in breit und unproblematisch. Die hintere Ausfahrt durch die Boelckestraße ist sehr eng.	Durch die Hindenburgstraße vergleichsweise gut erreichbar, Ausfahrt relativ übersichtlich, da unbebaut. Eine zweite Zufahrt z.B. von hinten besteht praktisch nicht.	Alle Standorte liegen im Einzugsbereich breiter Straßen. Keine besonderen Vor- oder Nachteile einzelner Bauplätze.
Ein- und Ausfahrt	Die Einfahrt Ankerstraße ist in beide Richtungen weiträumig übersichtlich. Der Parkplatz müsste teilweise zur Gewährleistung der sicheren Ausfahrt umgestaltet werden.	Auf dem nach beiden Neubauten relativ beengten Bauhofsgelände wäre fraglich, ob ausreichend breite Zuwegungen errichtet werden können, die eine gleichzeitige Anfahrt der Kameraden mit PKW und Ausfahrt von	Die Einfahrt zum Parkplatz Oppermann's Pad ist derzeit zu eng für Begegnungsverkehr, durch Umbauten dürfte eine ausreichende Zufahrt aber denkbar sein.	Die Ein- und Ausfahrten der Standorte Ankerstraße und Oppermann's Pad sind übersichtlich gestaltbar, die Ausfahrt vom Gelände Reedestraße ist aufgrund der engen Bebauung sehr unübersichtlich und potentiell gefährlich.

Vergleich von Vor- und Nachteile der möglichen Bauplätze für den Neubau des Feuerwehrhauses

Argument	Ankerstraße	Reedestraße	Oppermann's Pad	Ergebnis
		Feuerwehrfahrzeugen ermöglichen. Die Einfahrt in den Bauhof ist auch aufgrund der Nachbarbebauung sehr unübersichtlich. Es besteht ein Gefährdungspotential durch die plötzlich auftauchenden Fahrzeuge.		
Synergieffekt bei Zusammenschluss mit neuem Bauhof	Keine Synergieeffekte	Mögliche Synergieeffekte durch gemeinsame Raumnutzung und Einsatz des Gerätewartes auch im Bauhofsbereich.	Keine Synergieeffekte	Die Synergieeffekte sind minimal und daher nachrangig. Baulich können sie sich schon aufgrund des Raumgebots auf dem Grundstück auf kaum mehr als eine gemeinsame Zwischenwand erstrecken. Da die Räumlichkeiten <u>zu jeder Zeit</u> prioritär der Feuerwehr zur Verfügung stehen müssen, können sie nicht zwischendurch anderweitig genutzt werden. Der Gerätewart ist so ausgelastet, dass er nur vereinzelt, aber nicht grundsätzlich, zusätzliche Tätigkeiten des Bauhof wahrnehmen kann. Ein Mitarbeiter wird daher ebenfalls nicht eingespart. Gelegentliche, im Feuerwehrhausbereich vorzunehmende Fahrzeugreparaturen können auch durchgeführt werden, wenn das Feuerwehrhaus andernorts ist, das Fahrzeug muss dann nur versetzt werden.
Einfriedung des Geländes	Nicht erforderlich	Das Gelände des Bauhofs enthält diverse Lagerstätten für Streusalz und andere Baustoffe und Materialien. Es muss daher eingezäunt sein. Das Gelände der Feuerwehr mit den Aufstellflächen der Fahrzeuge darf naturgemäß nicht eingezäunt sein. Die Feuerwehrleute benötigen ungehinderten Zutritt.	Nicht erforderlich	Bei einer Zusammenlegung mit dem Bauhof auf dem Gelände an der Reedestraße besteht wie beschrieben erhebliches Konfliktpotential. Bei den anderen Grundstücken bestehen diese Probleme nicht.
Platzreserven	Auf dem Gelände besteht bspw. Richtung Süderstraße Platz für Garagen o.ä.	So schon platzmäßig beengt; ungewiss, ob Raum für Erweiterungen vorhanden ist	Auf dem Gelände besteht ausreichend Platz für Garagen o.ä.	Die Planung an der Reedestraße ist im Gegensatz zu den anderen Standorten wegen des knappen Platzangebots nicht zukunftsweisend.
Schutz von Kindern/ Passanten	Der Kindergarten hat einen Ausgang zur Ankerstraße, der zum Bringen und Abholen genutzt wird, aber zum Wendehammer Ankerstraße verlegt werden kann. Die potentiellen Gefährdungs-	Durch unübersichtliche Ein-/Ausfahrt (s.o.) über den ganzen Tag Gefährdungspotential auf der stark befahrenen Deichstraße	Einsatzfahrzeuge müssen aufgrund der Einsatzlagen permanent das Gebiet des Bahnhofs mit extrem starken Publikumsverkehr befahren. Permanente Gefährdungsmomente sind zu befürchten.	Der Standort Ankerstraße kann durch geschickte Planung so gestaltet werden, dass eine Gefährdung minimiert wird. Die Gefahrenstellen, die bei den anderen Standorten zu befürchten sind, lassen sich dagegen nur schwerer (Reedestraße) oder gar nicht (Oppermann's Pad) abstellen.

Vergleich von Vor- und Nachteile der möglichen Bauplätze für den Neubau des Feuerwehrhauses

Argument	Ankerstraße	Reedestraße	Oppermann's Pad	Ergebnis
	zeiten beschränken dadurch auf wenige, enge, Zeitkorridore täglich. Durch die derzeitige Wegeplanung können aber Interessenkollisionen und Gefahrensituationen trotz der direkten Nachbarschaft nahezu ausgeschlossen werden.			
Schienen	Schranken sind deutlich unter 1 Minute pro Zugdurchfahrt geschlossen. Bei liegen gebliebenem Zug ist der hintere Ausgang zur Süderstraße frei. Richtung Isdobben/Greune Stee bestehen durch 2. Ausfahrt keine Probleme mit der Schranke.	Kein Zeitverlust	Kein Zeitverlust	Geringer Zeitverlust im Bereich der Ankerstraße kann beim Ausrücken entstehen. Der Zeitverlust wird sich aber durch die zentralere Lage und die damit einhergehende kürzere Anfahrt und schnellere Ausrückzeit i.d.R. kompensieren. Die in der Vergangenheit bei der von-Frese-Straße monierten langen Schrankenschließungszeiten sind beim Bahnübergang Ankerstraße nicht problematisch, da dort, Gegensatz zur von-Frese-Straße, kein Rangierverkehr stattfindet.
Verlust von Parkraum	Nach neuester Planung Verlust von ca. 4 – 6 Parkplätzen auf dem Parkplatz Ankerstraße	Kein Parkraumverlust	Nicht kalkuliert, aber Verlust von etwa der Hälfte der Flächen auf dem Parkplatz Ankerstraße	Der Verlust von Parkplätzen im Bereich Ankerstraße ist problemlos verkraftbar, da dort ohnehin nie aller Parkraum belegt ist. Beim Bauplatz Reedestraße unproblematisch, beim Parkplatz Oppermann's Pad starker Verlust, allerdings sind auch dort nie alle Parkplätze belegt. Verlust wird trotzdem nur schwer verkraftbar sein.
Belastung der Nachbarschaft vor Lärm (Umkreis von 100 m seitlich und nach vorne der Ausfahrten)	In der genannten Nähe sind drei Einzelhäuser sowie ein Doppelhaus (tlw. mit Ferienwohnungen) sowie Personalwohnhaus.	Das Gelände ist umbaut. In vorgenannter Entfernung wie sind drei Einzelhäuser, 9 Doppelhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser welcher Standort möglicherweise sensibler ist. Die Anwohner der Reedestraße haben grundsätzlich den gleichen Anspruch auf Nachtruhe, wie die der Süderreihe. Entstehender Lärm wird aber durch die vollständige Umbauung an der Reedestraße die meisten Nachbarn treffen. Am Standort Ankerstraße weist das geplante Feuerwehrhaus nach vorne auf den Parkplatz und danach auf den reformierten Friedhof. Gebäude sind zu den Seiten, und der Schall wird sich in diesem Gebiet mit einzelnen Gebäuden am ehesten streuen. Über den offenen Parkplatz Oppermanns Pad muss man ebenfalls damit rechnen, dass starke Geräusche insbesondere von der Front des Feuerwehrhauses über das Gelände getragen werden und in den Gebäuden am Oppermann's Pad und am Engel'se Pad deutlich vernehmbar sind.	Zwei Einfamilienhäuser und 6 Mehrfamilienhäuser, teilweise ausschließlich an Kurgäste vermietet.	Eine Störung von Nachbarn bei Einsätzen insbesondere während der Nachtzeiten lässt sich in keinem Fall vermeiden. Da aber alle Standorte in der Blauen Zone liegen, wird hier nicht unterschieden,

Vergleich von Vor- und Nachteile der möglichen Bauplätze für den Neubau des Feuerwehrhauses

Fazit:

Nach Vergleich der vorgenannten Punkte sprechen bei allen Nachteilen die meisten Vorzüge für das Grundstück am Parkplatz Ankerstraße:

- Der Standort liegt am zentralsten. Er ist am schnellsten per Fahrrad aus der Stadt zu erreichen und bietet den besten Kompromiss bei den Ausrückzeiten in alle Richtungen, die auch evtl. Nachteile wegen des Zeitverlusts bei den Schienen im Einzelfall kompensieren.
- Der Standort blockiert keine oder kaum andere benötigte Flächen, sei es Parkraum oder benötigter Platz des Bauhofs.
- Das Gefährdungspotential in der Nähe des Kindergartens kann derart minimiert werden, dass es deutlich geringer ist, als das der engen Ausfahrt beim Bauhof oder das des permanenten Befahrens des Bahnhofs.
- Die Lärmbelästigung für das Umfeld hält sich in Grenzen und ist definitiv geringer, als bisher. Insbesondere ist sie zumindest nicht höher, als an den anderen genannten Standorten.
- Der immer wieder genannte Synergieeffekt, wenn das Feuerwehrhaus mit dem Bauhof zusammen gelegt wird, wird allenfalls in einer Größe eintreten, die die sonstigen o.g. Nachteile des Standorts Reedestraße nicht aufwiegt.

Es wird daher aus Sicht der Verwaltung die Ansicht der Feuerwehr, dass der Neubau des Feuerwehrhauses sinnvoll nur an der Ankerstraße errichtet werden kann, ohne Vorbehalte geteilt.

Stadt Borkum
Ordnungsamt
III/142-13/By

Borkum, den 26.01.2011