

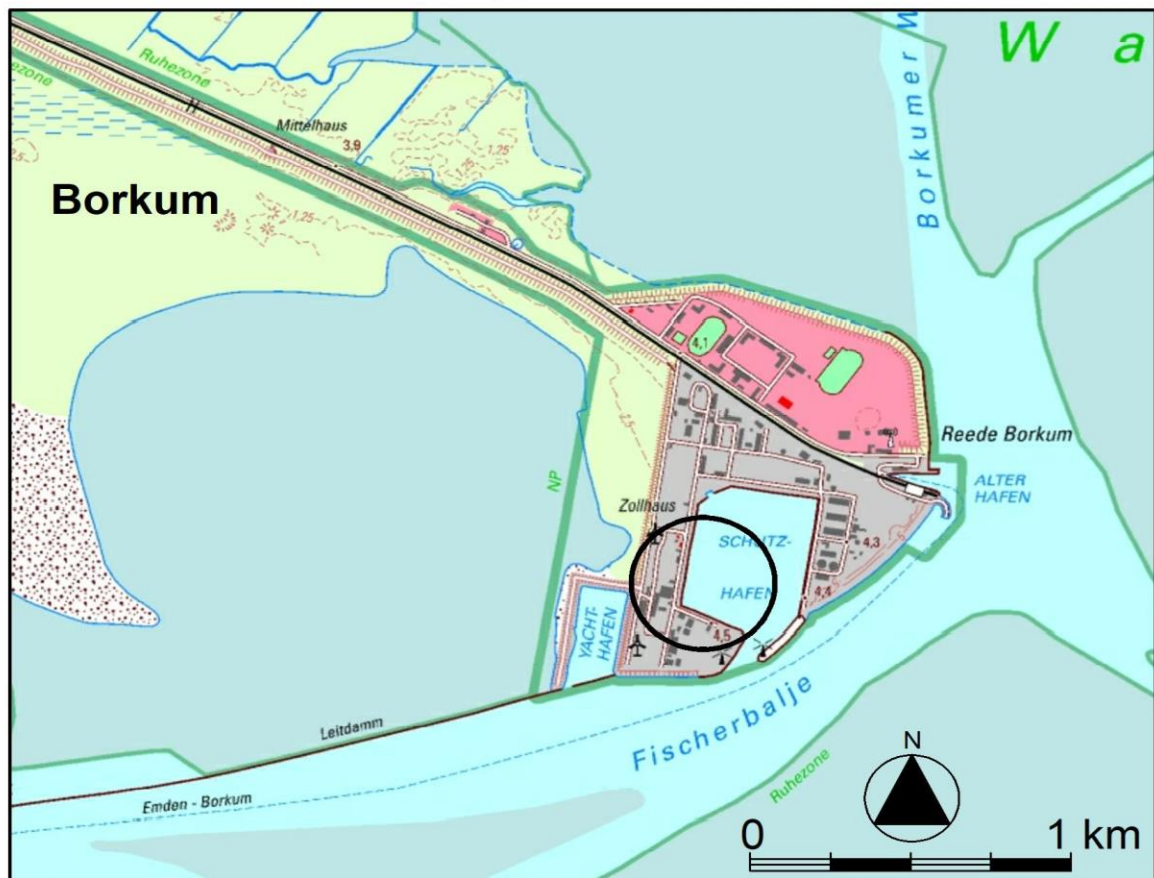
Stadt Borkum

Bebauungsplan Nr.: 45

„Schutzhafen“

7. Änderung

Begründung



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

Planungsbüro Kreutz
Bauleitplanung

Wilhelmshavener Straße 6F · 30167 Hannover

☎ 0511/15333

✉ harry.kreutz@outlook.de

- Entwurf –
März 2022

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
1. Lage im Stadtgebiet	3
2. Anlass der Planung	4
3. Ziel und Zweck der 7. Änderung	5
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
5. Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
II. Rahmenbedingungen für die 7. Änderung des Bebauungsplans	7
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
III. Begründung der Festsetzungen	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Verkehrserschließung	10
IV. Durchführung des Bebauungsplans	10
1. Bodenordnende Maßnahmen	10
2. Kosten der Stadt Borkum	10
3. Auswirkungen	11
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	11
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
2. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	11
3. Belange von Sport, Freizeit und Erholung	11
4. Belange der Wirtschaft	11
VI. Abwägung: Umweltbelange	12
VII. Abwägung: private Belange	12
VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	13
Verfahrensvermerke	14

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

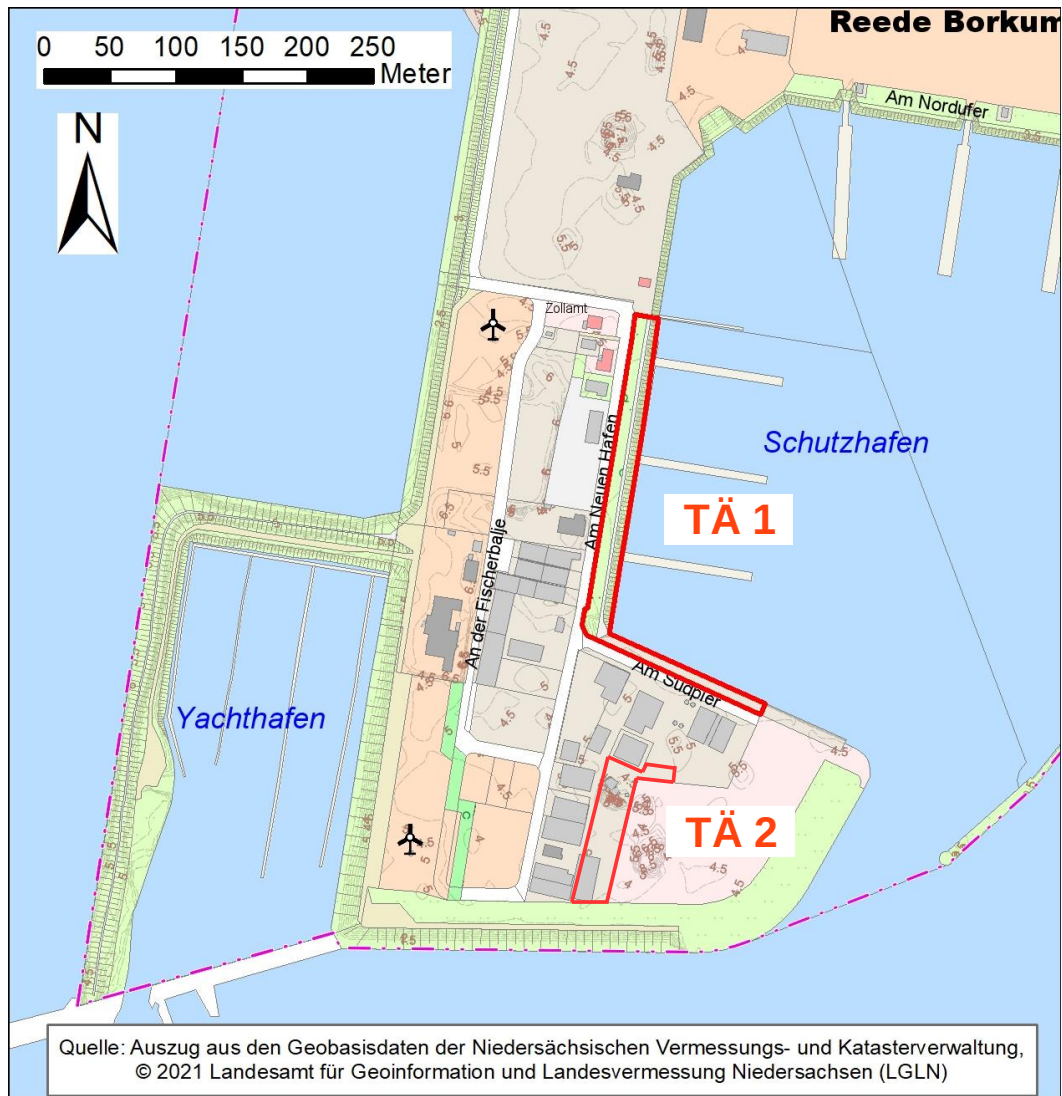
Am Hafen befindet sich der Stadtteil Reede, wobei der südliche Teil der Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 45 „Schutzhafen abgedeckt ist.

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“, 7. Änderung besteht aus der Teiländerung 1 und 2 (**TÄ 1 und 2**). Die **TÄ 1 mit der Bezeichnung A** liegt östlich der Straße Am Neuen Hafen und nördlich der Straße Am Südpier unmittelbar in der Südwestecke des Schutzhafens. Es handelt sich um den Bereich des Sportboothafens mit den Einrichtungen des Wassersportvereins Burkana (Yachthafen WSVB Burkana) zur Straße Am Neuen Hafen.

Nördlich Am Südpier sind innerhalb der **TÄ 2 mit der Bezeichnung B** Anlagen zum Umschlagen von Abfällen und der Bauhof des Wasser- und Schifffahrtsamtes Emden (WSA).

Die **TÄ 2** befindet sich südlich Am Südpier (Am Südpier Haus-Nr. 6 & 8) innerhalb des Flurstücks 8/60 in der Flur 10. An dem Standort ist eine Betonmisanlage vorhanden. Da diese Betonmisanlage mittlerweile in die Jahre gekommen ist, besteht das Erfordernis die Anlage durch eine zeitgemäße Anlage zu ersetzen.

Zur Erläuterung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ ist festzustellen, dass bereits eine Neuaufstellung des Bebauungsplans beschlossen ist. Die Neuaufstellung umfasst dann den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 45 mit der 1. bis einschließlich der 6. und diese 7. Änderung unter Beachtung der Inhalte des in Auftrag gegebenen städtebaulichen Rahmenplans für den Stadtteil Reede.



rote Linie = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Vorbereitende Untersuchung

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

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

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

Der Auftraggeber der VU Borkum-Reede ist die Nordseeheilbad Borkum GmbH, Borkum. Die Durchführung der VU erfolgte durch das Planungsbüro BPW Baumgart + Partner, Bremen in Zusammenarbeit mit den Büros Destination LAB GmbH, Berlin und BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen. Es wurde das Sanierungserfordernis aufgezeigt und die Sanierungsziele wurden dargestellt. Darauf aufbauend wurden das Entwicklungskonzept und das Maßnahmenkonzept erarbeitet. Das Entwicklungskonzept legt für den Stadtteil Reede im Einzelnen dar, wobei für den Bereich der 8. Änderung keine Aussagen getroffen worden sind.

Die Aufstellung des Rahmenplans für den Stadtteil Reede wurde in Auftrag gegeben.

3. Anlass der Planung

Anlass der Planung der **TÄ 1 und 2** ist die zusätzliche Sicherstellung der Nutzungen. Innerhalb der in der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 „Schutzhafen“ ist der Bereich der **TÄ 1** als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Wasser- und Schifffahrtsamt östlich der Straße An Neuen Hafen und südlich Am Südpier festgesetzt.

Am Neuen Hafen befinden sich die Anlagen und Einrichtungen des Yachthafens WSVB Burkana und Am Südpier die Anlagen zum Umschlagen von Abfällen auf dem Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes Emden. Diese Anlagen und Einrichtungen sind im ufernahen Hafenbereich schon lange vorhanden, nicht aber durch entsprechende Festsetzungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf abschließend erfasst.

Der Änderungsbereich der **TÄ 2** ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 als Sonstiges Sondergebiet SO 2 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafengebundene und gewerbliche Betriebe, die der Inselversorgung dienen. In den abschließend festgesetzten allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten sind Betonmischanlagen nicht aufgeführt, obwohl diese seit Jahren Bestand hat (vgl. dazu textliche Festsetzung Nr. I. 1. in der 2. Änderung). Deshalb ist diese textliche Festsetzung zu ergänzen. Ebenso ist die hier festgesetzte Baugrenze nach Osten zu verschieben, um das Bauvorhaben der Betonmischanlage mit den anschließenden drei Reihendoseuren mit Rampe, zwei Zementsilos und der Steuerung den zu ermöglichen. Die Betonmischanlage wird ausschließlich im Tagbetrieb betrieben, sodass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden (vgl. dazu textliche Festsetzung III. 1. in der 2. Änderung).

Ziel der 7. Änderung ist nunmehr, die tatsächlichen Nutzungen zu sichern. Deshalb sind für diese Nutzungszwecke entsprechend zusätzliche Festsetzungen zu treffen, um die bestandsgenutzten Anlagen und Einrichtungen mit zu erfassen.

4. Ziel und Zweck der 7. Änderung

Ziel der Planung ist, die Erfassung der tatsächlichen Nutzungen im Hafenrandgebiet des Schutzhafens, die es auch in Zukunft zu sichern gilt. Damit geht es bei der **TÄ 1 mit der Bezeichnung A** um die Sicherung der hier vorhandenen wassersportbezogenen Nutzungen mit ihren Anlagen und Einrichtungen einschließlich jahreszeitbezogener Veranstaltungen östlich der Straße Am Neuen Hafen. Bei den festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung; Wasser- und Schifffahrtsamt und Zollamt geht es um Erhaltung der weiterhin beizubehaltenden Zweckbestimmung, die um die Festsetzung der Zulässigkeit der Wassersportvereine mit den jahreszeitlich gebundenen Veranstaltungen ergänzt wird.

Darüber hinaus sollen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes neben der zweckgebundenen Bauhofnutzung am Hafen auch die Anlagen zum Umschlagen von Abfällen planungsrechtlich abgesichert werden.

Unter Beibehaltung der Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets **SO 2** wird die Ergänzung „zulässig ist eine Betonmischanlage“ aufgenommen.

Zweck der 8. Änderung sind die hier vorhandenen hafengebundenen gewerblichen Betriebe zu erhalten und damit Arbeitsplätze zu sichern. Gleichzeitig sind die Anlagen zum Umschlagen von Abfällen hafenbeckennah festzusetzen, wie auch die Betonmischanlage.

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung des ihm anzurechnenden Konflikts verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde der Änderungsbereich der **TÄ 1** wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die eine Linie der nach Westen abknickenden Straße Am Neuen Hafen nach Osten führend,
- im Osten durch den Schutzhafen (Flurstück 10/1, Flur 10) und der Abgrenzung am Ende der Straße Am Südpier,
- im Süden durch die Straße Am Südpier und
- im Westen durch die Straße An Neuen Hafen.

Der Änderungsbereich setzt mit der 2. Änderung bereits Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wasser- und Schifffahrtsamt“ fest. Unmittelbar angrenzend sind die Wasserflächen des Schutzhafens festgesetzt.

Die **TÄ 2** ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch das Flurstück.....,
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze von 8/15, der östlichen Flurstücksgrenze

- im Süden durch die südlich Flurstücksgrenze des betroffenen Flurstücks 8/60, Flur10 und
- im Westen durch die Parallelverschiebung der östlichen Flurstücksgrenze von 8/60 und dadurch Schaffung einer Linie in einem Abstand von 25 m.

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 10.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ändern sich die Immissionsverhältnisse nicht. Das gilt auch für die Betonmischanlage, da die Nutzung ausschließlich im Tagbetrieb erfolgt. Nachteilige Auswirkungen auf die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der 8. Änderung handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB. Die Regelungen des § 13a BauGB gelten nicht nur für die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern auch für die Änderung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4).

Ein „Bebauungsplan für die „Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – wie in diesem Falle - aufgestellt wird. Das ist bei der 7. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um die genutzten Flächen, die in ihrer Struktur mit ihren Anlagen und Einrichtungen erhalten werden sollen. Einer sich andeutenden Fehlentwicklung soll entgegengewirkt werden. Die textlichen Festsetzungen der Flächen für Gemeindarf mit der Zweckbestimmung Wasser- und Schifffahrtsamt (**TÄ 1**) sowie des Sonstigen Sondergebiets **SO 2 (TÄ)** werden erweitert.

Der „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ darf in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt, wenn die festgesetzte zulässige Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt.

Da bei der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 die Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m² liegt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet werden.

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

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

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,

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

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

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

II. Rahmenbedingungen für die 7. Änderung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von rd. 9.600 m²**.

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die **TÄ 1** liegt am Beckenrand in der südwestlichen Ecke des Schutzhafens. Der Änderungsbereich ist im Eigentum des Bundes; hier Wasser- und Schifffahrtsamt.

Die **TÄ 2** grenzt im Westen und Süden an die gewerblich genutzten Betriebsflächen, die der Inselversorgung dienen. Die Bebauung zeichnet sich überwiegend durch Betriebs- und Lagerhallen aus.



Luftbild

Quelle: Apple

Karten, TomTom2020

rote Linie = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Innerhalb der **TÄ 1 mit der Bezeichnung A** westlich der Straße Am Neuen Hafen befinden sich die Liegeplätze der Sportboote des Wassersportvereins Burkana (Yachthafen WSVB Burkana). Sie sind über ein Wegesystem direkt von der Straße An Neuen Hafen erreichbar. Von da aus gehen auch drei Brücken in den Schutzhafenbereich als Anlageplätze für den allgemeinen Hafenbetrieb aus.

Im Norden südlich der Anlegestelle mit dem Feuerschiff geht ein weiterer Steg für Sportboote in den Schutzhafen. Er wurde angelegt zur Kapazitätserweiterung des Wassersportvereins.

Innerhalb der TÄ 2 mit der Bezeichnung B nördlich Ende der Straße Am Südpier befindet sich der Bauhof des Wasser- und Schifffahrtsamtes mit den befestigten Flächen und den dafür benötigten Lagerflächen (z. B. der Schifffahrtstonnen, Containern für Werkzeug u ä.). Darüber hinaus dient der westliche Bereich direkt am Kai dem Betrieb als Umschlaganlage für Abfälle unterschiedlicher Ausrichtungen.

Innerhalb der TÄ 2 befindet sich südlich Am Südpier eine Betonmisanlage. Die Anlage liegt auf einem Pachtgrundstück. Eigentümer des Flurstücks 8/60 in der Flur 10 ist die Stadt Borkum. Die Erschließung des gewerblich genutzten Grundstücks (Baustoffe) ist über Am Südpier gesichert.

III. Begründung der Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ konkretisiert die Nutzungen im Änderungsbereich **TÄ 1 und 2** von den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Am Neuen Hafen und Südpier bis zur Kaianlage des Schutzhafens.

Ziel der Planung ist die bestandsorientierte Nutzungsstruktur an der Wasserkante zu sichern. Die **TÄ 1 mit der Bezeichnung A** wird geprägt durch wassersportliche Nutzung östlich der Straße Am Neuen Hafen einschließlich der Erschließungsflächen zum Schutzhafen. Da diese Nutzungen nicht abschließend durch die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Wasser- und Schifffahrtsamt erfasst sind, wird hierfür eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen. Dieser wassersportliche Bereich erhält deshalb die Bezeichnung A und es sind neben den Anlagen und Einrichtungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes auch „hafengebundene und gewerbliche Betriebe einschließlich Wassersportvereine mit der Möglichkeit mit den jahreszeitgebundenen Veranstaltungen zulässig.

Nördlich Am Südpiers der 7. Änderung, **TÄ 1 mit der Bezeichnung B** gibt es vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt, Emden eine Genehmigung nach §§ 4 und 19 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Errichtung und den Betrieb einer Umschlaganlage für Abfälle vom 20.11.2020. Diese Genehmigung ist befristet bis zum 30.06.2022. Darauf aufbauend ist im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen.

Die Genehmigung vom 20.11.2020 zur Errichtung und zum Betrieb einer Umschlaganlage für Abfälle regelt folgendes (Zitat):

Bezeichnung der Anlage und Anlagenteile nach der 4. BImSchV:

- Anlagen zum Umschlagen von Abfällen, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, soweit nicht von Nummer 8.12 oder 8.14 erfasst, mit einer Kapazität von 1 Tonne bis weniger als 10 Tonnen gefährlichen Abfällen je Tag (Nr. 8.15.2V)
- Anlagen zum Umschlagen von Abfällen, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, soweit nicht von Nummer 8.12 oder 8.14 erfasst, mit einer Kapazität von 100 Tonnen oder mehr nicht gefährlichen Abfällen je Tag (Nr. 8.15.3V)

Standort der Anlage ist das Grundstück:

Straße : Am Südpier

PLZ und Ort : 26757 Borkum

Gemarkung: Borkum

Flur : 10

Flurstück(e) : 10/1

Zu der Umschlaganlage gehören die folgenden Betriebseinheiten:

- Kaifläche (BE 100)
- Umschlagbagger (BE 200)
- Radlader / Kompaktlader (BE 210)
- Kehrmachine (BE 220)

Die Umschlagkapazität der Anlage beträgt antragsgemäß 3.000 t/a an nicht gefährlichen Abfällen und 9 t/d an gefährlichen Abfällen.

Konzentrationswirkung

Gemäß § 13 BImSchG schließt diese Genehmigung andere, die Anlage betreffende behördliche Entscheidungen ein.

Im Rahmen der Genehmigung vom 20.11.2020 des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes ist auch die Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt. Das Gewerbeaufsichtsamt kommt danach zu folgendem Ergebnis (Zitat):

Das Vorhaben ist in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht genannt. Eine UVP oder eine Vorprüfung des Einzelfalls war nicht erforderlich.

Diese Feststellungen haben auch in der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 in der **TÄ 1 mit der Bezeichnung B** weiterhin Gültigkeit.

Die Genehmigung des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 20.11.2020 für die Errichtung und den Betrieb der Umschlaganlage wird befristet bis zum 30.06.2022 zugelassen. Danach ist auf Basis der Inkraft getretenen 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ eine erneute Genehmigung zu beantragen.

Innerhalb der **TÄ 2** ist die vorhandene Betonmischanlage durch eine neue Anlage zu ersetzen. Die geplante Anlage besteht aus drei Reihendoseuren mit Rampe, zwei Zementsilos und der Steuerung. Der Neubau von Schüttwänden erfolgt direkt an der östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 8/60, Flur 10.

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafengebundene und gewerbliche Betriebe, die der Inselversorgung dienen“ mit den festgesetzten Zulässigkeiten hat weiterhin Gültigkeit. Die textlichen Festsetzungen I. 1 des **SO 2** wird mit der 8. Änderung bestandsbestimmend und zielsetzend um die Zulässigkeit „Betonmischanlagen“ ergänzt.

2. Baugrenzen

Die überbaubare Fläche im Osten der **TÄ 2** ist zu vergrößern, um die baulichen Anlagen mit der Betonmischanlage insgesamt zu erfassen. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ ist die Baugrenze von der östlich Flurstücksgrenze des Flurstücks 8/60, Flur 10 in einem Abstand von 25 m festgesetzt. Die Baugrenze wird zur Absicherung der geplanten Betonmischanlage und der drei Reihendoseuren mit Rampe, zwei Zementsilos und der Steuerung nunmehr direkt auf die östliche Flurstücksgrenze des benannten Flurstücks festgesetzt. Die Verschiebung der Baugrenze ist die einzige zeichnerische Festsetzung.

Die Grenzbebauung mit der Betonmischanlage und den Schüttwänden hat keine erheblichen Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen innerhalb der angrenzenden Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Wasser- und Schifffahrtsamt. Zumal im Vorfeld eine Abstimmung mit dem angrenzenden Grundstücksnutzer stattgefunden hat.

Die anderen Festsetzungen, wie in der 2. und 6. Änderung des Bebauungsplan Nr.45 ersichtlich, haben weiterhin Gültigkeit und sind anzuwenden.

3. Verkehrserschließung

Die wassersportlichen Anlagen innerhalb der **TÄ 1 mit der Bezeichnung A** werden von der Straße Am Neuen Hafen erschlossen. Von dort gehen Verbindungswege zur Hafenkante, die die Liegeplätze der Sportboote, ab.

Südlich Am Südpier erfolgt die Zufahrt auch zur **TÄ 1 mit der Bezeichnung B** zum Wasser- und Schifffahrtsamt eigenen Tonnehof (Bojen u. ä.), die auch die Zufahrt einer Umschlaganlage für Abfälle sicherstellt.

Die **TÄ 2** innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 2** wird ebenfalls über die Straße Am Südpier erschlossen.

4. Städtebauliche Werte

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ hat eine Größe von 9.612 m² (0,96ha)

- davon TÄ 1 = 6.550 m² (0,66 ha)
- davon TÄ 2 = 3.062 m² (0,30 ha)

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der wohnenden und arbeitenden

Menschen, wenn die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 eingehalten werden.

V.Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die gesicherte Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung ist an die zentrale Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie an das Abwasserkanalsystem angeschlossen.

2. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 7. Änderung des Bebauungsplans fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung soll die vielfältige Struktur im unmittelbaren Hafenbereich in der Südwestecke des Schutzhafens erhalten bleiben. Dass gilt auch für die Absicherung der Betonmisanlage südlich Am Südpier. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt und dient der Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur ganzjährig.

3. Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 greift die wassersportliche Nutzung im **TÄ 1 mit der Bezeichnung A** auf und sichert die Liegeplätze der Sportboote. Ebenso die davor liegenden Flächen mit den Zuwegungen zu den Stegen der Liegeplätze. Die Freiflächen zwischen der Zuwegung und der Straße Am Neuen Hafen dienen auch als Freizeitraum für mögliche Veranstaltungen. Insgesamt wird damit die touristische wassersportliche Nutzung mit den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung gefördert.

4. Belange der Wirtschaft

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 sichert die mittelständigen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Inselbewohner und der Gäste (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die Festsetzungen basieren auf der bestehenden und zielsetzenden Nutzungsstruktur, die überwiegend auf den Tourismus (**TÄ 1 mit der Bezeichnung A**) ausgerichtet sind.

Sicherung des Standortes (**TÄ 2**) der Betonmisanlage, ist zur Erhaltung einer breiteren gewerblichen Nutzungsstruktur notwendig. Das fördert die Entwicklung dieses zentralen Entsorgungsbereiches auf Borkum. Das dient der Wirtschaft mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

5. Abwägung: Umweltbelange

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.

Die wassersportlichen Anlagen und Einrichtungen mit den Liegeplätzen im **TÄ 1 mit der Bezeichnung A** sichern die Bestandsnutzung.

Im Zuge der Genehmigung des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 20.11.2020 im **TÄ 1 mit der Bezeichnung B** sind auch die Belange des Umweltschutzes geprüft und bewertet worden. Für die Errichtung und zum Betrieb einer Umschlaganlage für Abfälle sind die Nebenbestimmungen zu beachten. Die Genehmigung solcher Anlagen erfolgt aufgrund § 4 Abs. 1 i. V. mit § 19 BImSchG und Nr. 8.15.3 im Anhang 1 der 4. BImSchV.

Die Betonmischanlage innerhalb der **TÄ 2** besteht aus drei Reihendoseuren mit Rampe, zwei Zementsilos und der Steuerung. Die Anlage wird nur im Tagbetrieb betrieben. Die zulässigen Emissionskontingente, wie in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ festgesetzt, werden entsprechend der Schalltechnischen Berechnung der Firma Ammann ELBA Beton GmbH, Abteilung Technik (Stand: Januar 2018), wie nachstehenden dargestellt, eingehalten (Zitat):

Geräuschemission einer Betonmischanlage

mit Anlagenmischer

Typ Einwellenmischer CEM S (EMS)

Im Folgenden wird die Geräuschemission der Betonmischanlage behandelt.

Die Hauptgeräuschquelle einer Betonmischanlage ist der Anlagenmischer während des Befüllens, während des Mischvorgangs und während des Entleerens.

Die anderen Geräuschquellen der Mischanlage wie die Dosierung der Zuschläge und deren Transport in den Mischer, sowie die Dosierung und Zugabe der restlichen Betonbestandteile wie Wasser, Bindemittel und Zusatzmittel laufen teils zeitgleich ab und sind alle in den Messungen enthalten.

Nicht in den Messungen enthalten sind externe Geräuschquellen wie die Anlieferung der Zuschläge (z.B. LKW), das Befüllen der Zuschlaglagertanks der Anlage (z.B. Radlader), die Anlieferung und Befüllung der Zementsilos (z.B. LKW) sowie die Fahrmiter, in welche der Beton abgegeben werden kann.

Der unten stehende Schalldruckpegel wurde durch Messungen an laufenden Mischanlagen ermittelt.

Äquivalenter Schalldruckpegel bei Freifeldausbreitung, ohne Reflexion (Ausbreitung Halbkugel). Berücksichtigt wird die geometrische Ausbreitung (Adiv) gemäß DIN ISO 9613-2. Andere Dämpfungen werden vernachlässigt. Schallleistungspegel $L_{WA} = 98 \text{ dB(A)}$

Äquivalente Schalldruckpegel L_{Aeq}

$L_{Aeq} = 70 \text{ dB(A)}$ in 10m Entfernung

$L_{Aeq} = 64 \text{ dB(A)}$ in 20m Entfernung

$L_{Aeq} = 61 \text{ dB(A)}$ in 30m Entfernung

*LAeq = 58 dB(A) in 40m Entfernung
LAeq = 56 dB(A) in 50m Entfernung
LAeq = 55 dB(A) in 60m Entfernung
Ammann-ELBA Beton GmbH*

Deshalb hat die 7. Änderung keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der 8. Änderung des Bebauungsplans haben die Belange des Klimaschutzes und dem Klimawandel nur geringe bis keine Bedeutung.

5. Abwägung: private Belange

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ greift ordnend in die Zulässigkeit der Art der Nutzung ein. Die privaten Interessen der Eigentümer werden durch die Sicherung der tatsächlichen und zielsetzende Nutzungen innerhalb **TÄ 1** und **TÄ 2** gewährleistet. Dies ist für das breite Spektrum des Tourismus (**TÄ 1 mit der Bezeichnung A**) erforderlich.

Die ergänzenden Entsorgungsnutzungen innerhalb der **TÄ 1 mit der Bezeichnung B** ergeben sich aus der Standortbestimmung im Hafenbereich und die Sicherung der Betonmischanlage (**TÄ 2**) im gewerblichen Bereich. Durch die Förderung dieser langfristigen Nutzungen der Grundstücke wird der Fremdenverkehrsort gesichert. Die Werterhaltung des Eigentums wird dadurch nicht wesentlich beeinflusst.

Die Verpflichtung zum Eigentum wird hervorgehoben und der Gebrauch dient zugleich dem Wohle der Allgemeinheit (Grundgesetz Artikel 14 Abs. 2).

VI. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

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

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

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

Der Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr wird weiterhin erfüllt, durch Erhaltung und Sicherung einer Anlage zum Umschlagen von Abfällen unmittelbar im Hafenbereich auf dem Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes im südwestlichen Teil des Schutzhafens.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb der **TÄ 1 mit der Bezeichnung A** als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, hier: Wasser und Schifffahrtsamt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden die Zulässigkeiten aufgezeigt. Das dient der Erhaltung der Nutzungsstruktur, hier insbesondere im unmittelbaren Hafenbereich mit dem Tourismus dienenden Anlagen und Einrichtungen.

Die gesamte Umschlaganlage im **TÄ 1 mit der Bezeichnung B** ist zum Schutz der Nachbarschaft vor erheblichen belästigenden Geräuschimmissionen entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten und zu betreiben. Bei dem späteren Betrieb sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der zu schützenden nachbarlichen Wohnbebauung innerhalb der gewerblichen Nutzung einzuhalten.

Der Umschlag der Abfälle ist so vorzunehmen, dass keine Staubbelästigung durch Materialverwehungen auf den Nachbargrundstücken auftreten.

Die Sicherung der Betonmischanlage im **TÄ 2** dient der gewerblichen Wirtschaft und ist eine Ergänzungsanlage zweckgebunden für diesen Baustoffbetrieb.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt, da es ausschließlich um die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung geht. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Bei der Planung findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, finden Beachtung. Bei dieser 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um den unmittelbaren Hafenbereich. Die bestehenden Nutzungen werden gesichert. Deshalb verstärkt der Bebauungsplan den Klimawandel nicht.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im März 2022

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

Wilhelmshavener Straße 6f
30167 Hannover

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 14.02.2022 dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ und dieser Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen“ und diese Begründung dazu haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde mit den übrigen auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

Borkum, den _____

Der Bürgermeister