

Stadt Borkum

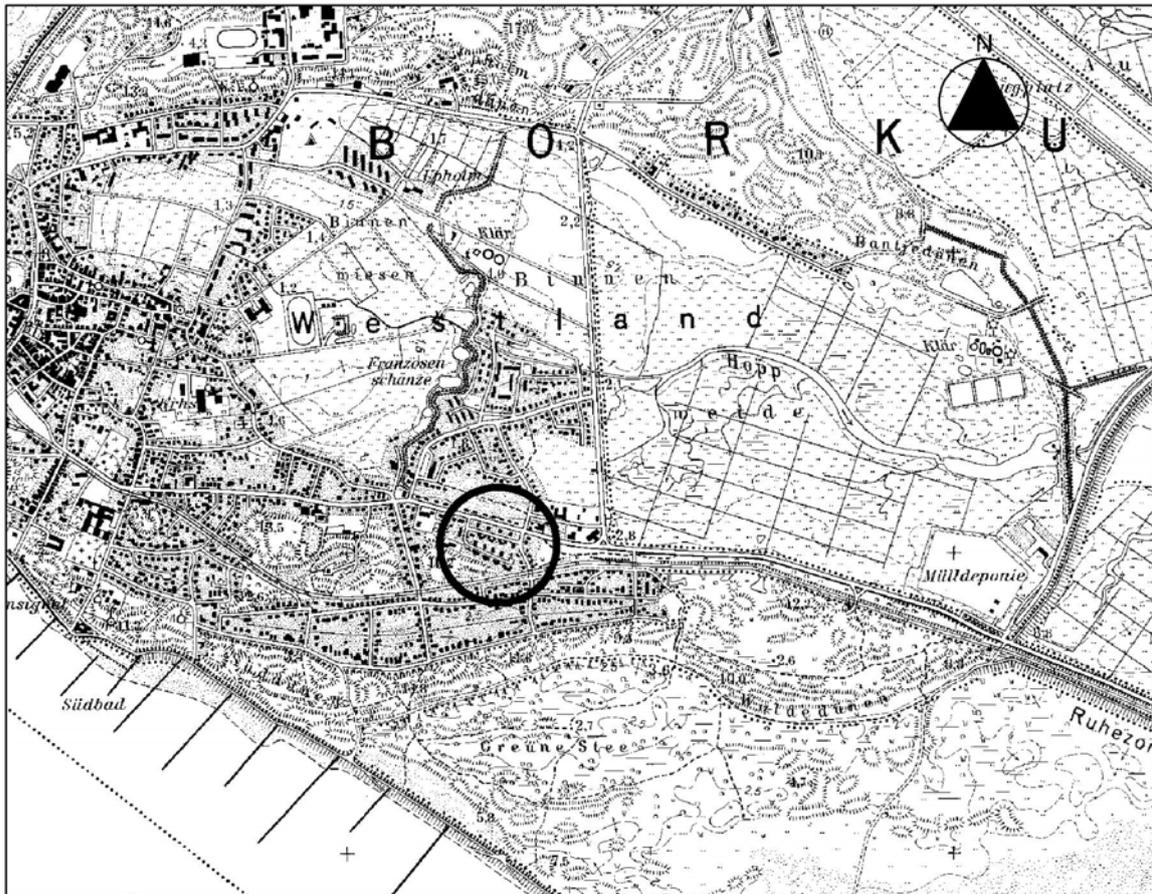
Bebauungsplan Nr. 6A

"Reedestraße/Boelckestraße"

1. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung zur Satzung



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

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

- Abschrift -

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: info@geffers-planung.de

Stadt Borkum
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 6 A „Reedestraße/Boelckestraße“, 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Seite

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	2
1. Erfordernis der 1. Änderung	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
1. Bestandsaufnahme und Bewertung	4
III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans	10
1. Baugebiete	10
2. Gestaltung der Gebäude	13
3. Verkehrsflächen	15
4. Immissionsschutz	16
5. Grünflächen, Spielplatz und Parkanlage	18
6. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	19
7. Ver- und Entsorgung	21
8. Städtebauliche Werte	22
IV. Durchführung des Bebauungsplans	22
1. Bodenordnende Maßnahmen	22
2. Kosten der Stadt Borkum	22
V. Nachrichtliche Übernahme	22
1. Wasserschutzgebiet	22
2. Bodenfunde	22
Hinweis, Verfahrensvermerke	23

Stadt Borkum

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 A „Reedestraße/Boelckestraße“, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

I. Allgemeines

1. Erfordernis der 1. Änderung

Für den Bereich südlich der Reedestraße bis zur Kleinbahn besteht der Bebauungsplan Nr. 6 A „Reedestraße/Boelckestraße“. Er ist seit dem 01.03.1990 rechtsverbindlich.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO aus. Der Bebauungsplan hat einige textliche Festsetzungen, sowie eine örtliche Bauvorschrift.

Der Bebauungsplan Nr. 6 A ist seit 1990 rechtsverbindlich. Er entstand aus dem Bebauungsplan Nr. 6, der bereits 1963 als Satzung beschlossen worden war. Der Bebauungsplan hat hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke südlich der Gerhardstraße und Boelckestraße sehr restriktive Festsetzungen, sowohl hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen als auch der Grund- und Geschossflächenzahl. Es handelt sich hier um Doppelhäuser, die als Wehrmachtswohnbauten vor 1940 errichtet worden sind. Von den 18 ehemaligen Wehrmachtswohnungen sind inzwischen 15 als Wohneigentum an die Borkumer Mieter verkauft worden. Die anderen Gebäude im Plangebiet sind in den Jahren 1960/70 entstanden.

Der Änderungsumfang für den Geltungsbereich sieht im wesentlichen wie folgt aus:

Zeichnerische Festsetzung:

- Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl (GFZ) für den o.g. Bereich von 0,2 auf 0,25 GRZ und von 0,2 auf 0,35 GFZ
- Vergrößerung der überbaubaren Fläche bei den ehem. Wehrmachtswohnbauten von 10,0 m auf 15,0 m.

Textliche Festsetzung:

- Unter Beachtung der jetzt gültigen BauNVO vom 23.01.1990 ist die Art der baulichen Festsetzung im Bebauungsplan differenzierter festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die aber den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes anzupassen sind.

Örtliche Bauvorschrift:

- Ergänzung der Festsetzungen durch Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift, die bereits in anderen Bebauungsplänen ortsüblich sind und sich bewährt haben.

Ansonsten werden die Festsetzungen insbesondere in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) so übernommen. Ein Ausgleich für Natur und Landschaft ist damit nicht erforderlich, auch wenn für die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan die BauNVO 1977 anzusetzen war und nunmehr die BauNVO 1990 heranzuziehen und die Erhöhung der GRZ in Teilbereichen erfolgt ist (vgl. Abschnitt III.5.).

Es erfolgen die Änderungen aufgrund neuer Rechtsprechung oder geänderter Erkenntnisse, die sich bei der Umsetzung der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift in der Praxis ergeben haben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

Der Rat der Stadt Borkum hat deshalb am 21.03.2002 beschlossen, den Bebauungsplan im Rahmen der 1. Änderung gemäß § 2 BauGB aufzustellen. Ebenso ist die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift beschlossen worden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“. Es liegt im Bebauungsplan Nr. 31 „Loogster Dünen“, 3. Änderung. Im Norden der Reedestraße grenzt Wohnbebauung an. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Ostfriesenstraße“, 5. Änderung setzt hier allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Osten befinden sich Dünen. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 31 an, der hier auch Dünen festsetzt. Die Kleinbahntrasse begrenzt hier das Plangebiet ebenfalls.

Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet ergeben sich auch nicht. Die Art der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet wird beibehalten. Die Konfliktbewältigung ist damit eingehalten.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Grundzügen der genehmigten 5. Änderung des Flächennutzungsplans. Mit der Bekanntmachung vom 01.10.1990 ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden. Damit ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein „Entwickeln“ aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Die geringfügigen Abweichungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung haben sich durch die Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben, ohne dass dadurch die Grundzüge der Planung geändert werden.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 A „Reedestraße/Boelckestraße“, 1. Änderung und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung) analysiert. Die Analyse dient dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden sowie als Grundlage zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt (vgl. nachgeheftete Bestandskarte, Stand: März 2002).

Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Osten der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Borkum. Das Plangebiet schließt im Norden, Westen und Süden unmittelbar an die bebauten Bereiche an. Das Plangebiet ist nach Osten durch Grünlandflächen und Dünen eingegrenzt.

Die Bebauung im Plangebiet zeichnet sich durch unterschiedliche Bauformen aus. Die Wohngebäude südlich der Gerhardstraße und südlich der Boelckestraße, die vor 1940 als Wehrmachtwohnbauten errichtet wurden, zeichnen sich durch eine Eingeschossigkeit mit ausgebautem Dach aus. Die anderen Gebäude im Plangebiet sind nach dem 2. Weltkrieg entstanden. Sie sind zweigeschossig mit Ausnahme der Bebauung beiderseits der Straße Krummer Blockweg. Hier überwiegt die Eingeschossigkeit mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss.

Im Bereich der Bebauung gibt es neben dem Wohnen einige Ferienunterkünfte. Gewerbliche Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf dem Grundstück Krummer Blockweg wird in kleinem Rahmen landwirtschaftlicher Nebenerwerb betrieben.

Das Plangebiet ist über die Reedestraße direkt an die Innenstadt angeschlossen. Von hier kann über die Ostfriesenstraße der Flugplatz und über die Reedestraße der Fähranleger erreicht werden.

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Borkum“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Emsmarschen“. Der ursprüngliche Naturraum ist innerhalb des Plangebietes (Innenstadtbereich) vollständig anthropogen überprägt. Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Übergangsbereich zu den Dünenflächen.

Beschreibung der Schutzgüter

Arten und Lebensgemeinschaften

Als Grundlage zur Charakterisierung des Zustandes von Natur und Landschaft wurde eine Biotoptypenkartierung im März 2002 durchgeführt (vgl. Kartierschlüssel von Biotoptypen in Niedersachsen, NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 1994).

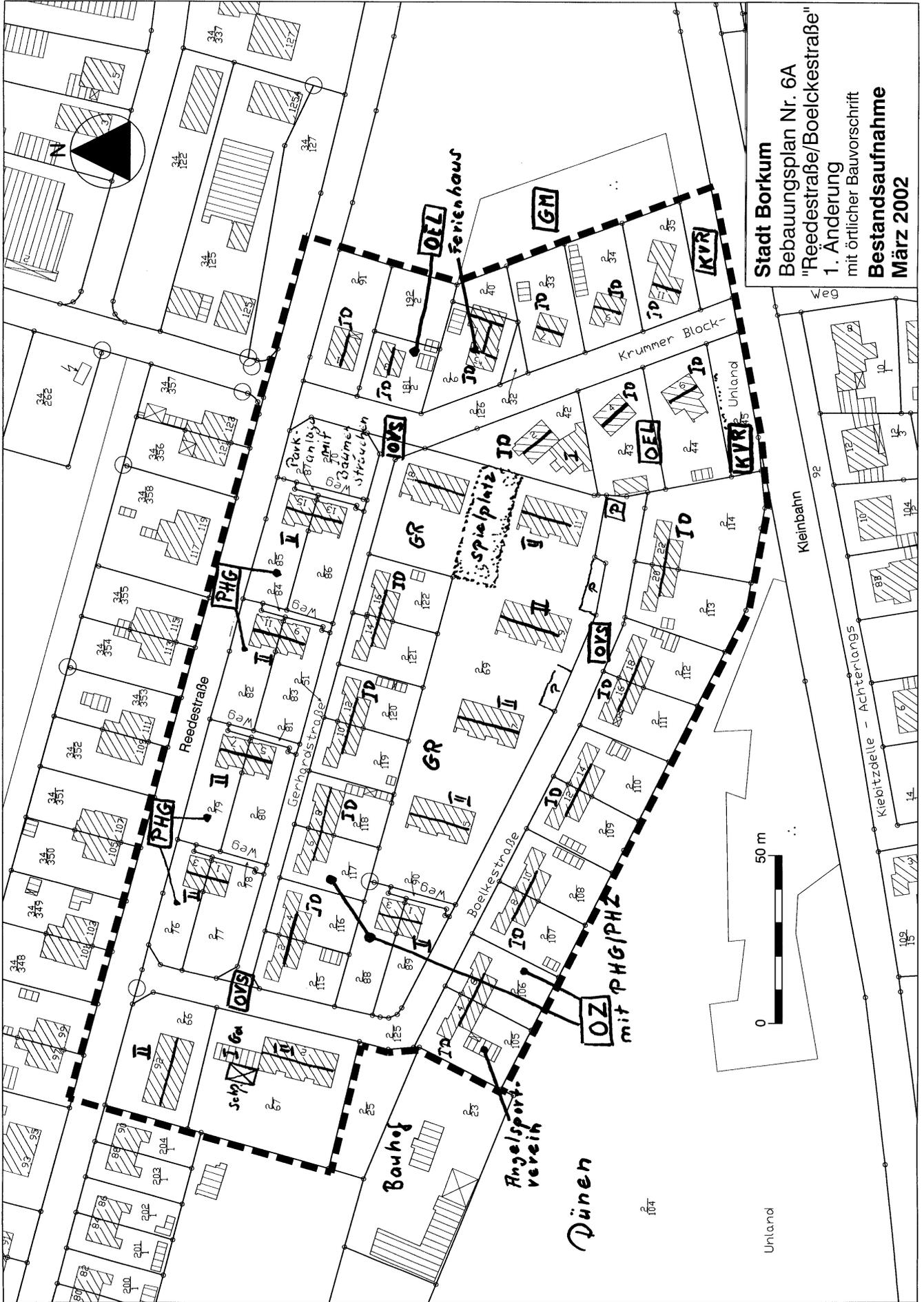
Die heute im Plangebiet anzutreffende Vegetation hat sich infolge der Siedlungsentwicklung und Landnutzung sowie den grundlegend anthropogen veränderten Standortbedingungen herausgebildet. Die aufgewachsenen bzw. gepflanzten Gehölzbestände und Gartenbiotope stellen anthropogene Ersatzgesellschaften dar.

Biotoptypen, die innerhalb des Plangebietes aufgenommen wurden:

- GR (Artenarmer Scherrasen)
- OEL (Locker bebautes Einzelhausgebiet)
- OVS (Straße)
- OZ (Zeilenbebauung)
- PHG (Hausgarten mit Bäumen) und
- PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)

Angrenzend an das Plangebiet wurden folgende Biotoptypen aufgenommen:

- GM (Mesophiles Grünland)
- KVR (Ruderalisierte Vegetation, z.T. Magerrasen auf anthropogener Sandfläche)



Boden/Geländeverhältnisse

Das bebaute Gelände im Plangebiet ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 3,0 m ü. NN. Nach Süden steigt das Gelände im Bereich der Dünen deutlich an.

Im Plangebiet geht es in erster Linie um die Eignung des Bodens für die Bebauung. Im Plangebiet liegt überwiegend sandiger Boden vor. Bei den angrenzenden Grünlandflächen hat sich eine sandige Humusauflage auf kalkhaltigem Sand entwickelt. Nach den Erfahrungen auf den bebauten Grundstücken ist eine Bebaubarkeit hinreichend gegeben. Das Gebiet ist vollständig mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung bebaut. Es gibt keine Baulücken mehr.

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum besitzt, sind im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 A „Reedestraße/Boelckestraße“ Altlasten nicht bekannt. Es befinden sich dort auch keine Einrichtungen, die eine Kontaminierung des Untergrundes vermuten lassen.

Grundwasser

Aufgrund des im Plangebiet anstehenden Sandbodens besteht grundsätzlich eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag. Die Grundwasserneubildung ist infolge der Versiegelung im Plangebiet vermindert.

Luft/Klima

Allgemein:

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

Die mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind je nach Exposition, Bebauung und Flächenbelag sehr variabel und weichen vom beschriebenen Allgemeinklima der Insel oft erheblich ab.

Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch seine Bebauung geprägt. Die vorhandenen Freiflächen sind überwiegend unterschiedlich strukturierte Rasenflächen oder kleinteilig gestaltete Ziergärten. Die hinteren Grundstücksflächen werden als Haus- oder Nutzgärten genutzt.

Bewertung der Schutzgüter

Im Nachfolgenden wird die Bedeutung einzelner Bereiche innerhalb des Plangebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beschrieben. Diese Bewertung erfolgt für jedes Schutzgut getrennt. Jedem Bereich ist eine von drei möglichen Wertstufen zugeordnet, wobei die Bedeutung von 1 bis 3 abnimmt (Wertstufe 1: von besonderer Bedeutung; Wertstufe 2: von allgemeiner Bedeutung; Wertstufe 3: von geringer Bedeutung). („Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1994).

Arten und Lebensgemeinschaften

Innerhalb des Plangebietes sind große Flächen versiegelt (TV) oder bebaut (OEL, OZ usw.). Da es sich bei den Gebäuden im Plangebiet fast ausnahmslos um Wohnhäuser handelt, werden die privaten Freiflächen auch ganz überwiegend von Hausgärten (PHG, PHZ) eingenommen. Insbesondere im Bereich der im Plangebiet vorhandenen Mehrgeschossbauten ist der Anteil an artenarmen Scherrasenflächen (GR) und Schnitthecken (BZH) sehr hoch (Neuzeitlicher Ziergarten, PHZ). Die reinen Ziergärten im Einzelhausgebiet haben nur geringe Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Die über das Plangebiet verteilten Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzbestände besitzen, in Abhängigkeit von ihrer Lage, Alter und Art der Gehölze geringe Bedeutung (Wertstufe 3). In geringer Ausdehnung extensiverer Nutzungsformen konnten sich geringe naturnahe und artenreichere Strukturen (PHG), Gehölzbestände entwickeln (Wertstufe 2).

Boden

Die Bebauung im Plangebiet hat sich in der naturräumlichen Einheit „Grodens“ entwickelt. Die innerhalb der Bebauung liegenden Flächen sind stark überprägte Bodenverhältnisse (überwiegend Gärten, Wertstufe 2) bei Ziergärten und Scherrasen (Wertstufe 3) oder aber sind bebaut (Wertstufe 3).

Wasser

Grundwasser

Durch Versiegelung (Gebäude, Verkehrsflächen) der anstehenden Böden wurde der Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers erhöht. Aufgrund der im Plangebiet anstehenden Sandböden ist das potentielle Stoffeintragsrisiko als hoch, jedoch aufgrund der Wohnnutzung hier real aber als relativ gering zu bezeichnen. Insgesamt ergibt sich im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

Luft / Klima

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

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

Trotz der Vorbelastungen der klimatischen Situation im Plangebiet (hoher Anteil wärmeerzeugender Oberflächen, künstlich behinderter Luftaustausch infolge Bebauung, Schadstoffemissionen) bewirkt der starke Windeinfluss einen hohen Natürlichkeitsgrad im Hinblick auf das Schutzgut Luft (Wertstufe 2).

Landschaftsbild

Das Ortsbild ist hier aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur und einer teilweisen städtischen Architektur nicht inseltypisch ausgeprägt. Störend wirken auch die Strukturarmut der handenen privaten Freiflächen. Ebenso die inseluntypischen Straßenquerschnitte einschließlich des Parkplatzes.

Die im Plangebiet vorhandenen z.T. relativ naturnahen Bereiche (Gehölzbestände usw.) bewirken aufgrund der Dominanz technisch-baulicher Anlagen und naturfern gestalteter Freiflächen (Rasen, Ziergärten) nur partiell einen gelungenen Übergang zur freien offenen Landschaft. Insgesamt ergibt sich für den überformten Landschaftsbildbereich im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

1. Baugebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Nach dem Bestand im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind hier Wohngebäude, die von Borkumer Bürgern bewohnt sind, vorhanden. Bei der Nutzung soll es bleiben. Deshalb erfolgt die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

In dem Plangebiet sind keine Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe vorhanden. Deshalb sind diese innerhalb des kleinteiligen Gebietes auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Auf dem Grundstück Krummer Blockweg 11 wird in sehr geringem Umfang landwirtschaftlicher Nebenerwerb betrieben. Beeinträchtigungen auf das Gesamtgebiet sind nicht bekannt. Durch die bestehende Nutzung sind nachhaltige Auswirkungen auf das Wohnen im allgemeinen und speziell auf das fremdenverkehrsbezogene Wohnen nicht zu erwarten.

Beiderseits der Straße „Krummer Blockweg“ sind im reinen Wohngebiet (WR) neben Zweitwohnungen kleinere Beherbergungsbetriebe vorhanden. Sie sollen dort allgemein zulässig bleiben. Deshalb werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die im reinen Wohngebiet (WR₁) nur ausnahmsweise zulässig sind, dort gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO als allgemein zulässig bestimmt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt dabei gewahrt.

Die bedeutende Nutzung auf der Insel ist der Fremdenverkehr. Der Fremdenverkehr der Insel Borkum besteht im wesentlichen aus Meerwasser- und Seeklima-Kuren, Heilbehandlungen und sonstigen Erholungsaufenthalten.

Auch sollen die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke hier möglich sein. Diese Nutzungen stellen Ergänzungen zu den Wohnungen dar.

Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Diese Festsetzung ist auf die mögliche Pflegebedürftigkeit der im Wohngebiet wohnenden Bürger abgestellt. Das gilt für den Bereich WR und WR₁.

Zur Unterstützung der Zielvorgabe, eine weitere Verdichtung zu verhindern, ist im Bebauungsplans die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Die Gebäudestruktur ist annähernd gleichartig und damit ist die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude somit gleich zu beurteilen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in einem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen (2 W) zulässig. Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen greift den Bestand auf und gibt die städtebaulich gewollte Situation wieder mit ihrer geringen Dichte, mit der niedrigen Anzahl der Wohnungen und mit der dafür vorgehaltenen Verkehrserschließung. Falls in dem Teil des Plangebietes pro Wohngebäude eine punktuell höhere Zahl an Wohnungen vorliegt, unterliegt sie dem Bestandschutz.

b) Maß der baulichen Nutzung

Es ist Ziel des Bebauungsplans, die vorhandene städtebauliche Struktur aufzugreifen und zu erhalten. Eine weitere Verdichtung soll vermieden werden, da sie aus der Sicht der Stadt die Belange des Fremdenverkehrs eher beeinträchtigen als fördern würde.

Die vorhandene vollständig abgeschlossene Bebauung südlich der Gerhardstraße und südlich der Boelckestraße ist vor 1940 errichtet worden. Die ergänzende Bebauung in den anderen Teilen des Plangebietes ist in den Jahren 1960/1970 entstanden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans greift die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) des Rechtsplans 1990 auf und sind wieder Inhalt des Planes. Die GRZ und GFZ des Rechtsplans orientierte sich an die derzeit gültige BauNVO 1977. Eine Ausnahme der Dichte besteht südlich der Gerhardstraße und südlich der Boelckestraße. Hier ist die GRZ von 0,2 auf 0,25 heraufgesetzt worden und ermöglicht damit eine zusätzliche Bebauung je nach Grundstück von 25 bis 30 m².

Darüber hinaus kann gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO im Einzelfall die GRZ überschritten werden, wenn die GFZ eingehalten wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8). Das gilt aber nur bei eingeschossigen Gebäuden. Eine weitere Verdichtung, und damit Anhebung der städtebaulichen Vorgabewerte, soll nicht erfolgen um den Gebietscharakter zu wahren.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die zusätzliche Erhöhung der Grundfläche entspricht der jetzt gültigen BauNVO 1990 und 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 (textliche Festsetzung Nr. 6).

In Anlehnung an die vorhandene Situation ist entweder „offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig“ oder „offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt. Beiderseits der Straße Krummer Blockweg ist auch entsprechend dem Bestand „...“, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Entsprechend der katastermäßigen Erfassung orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand, unter Beachtung der Freihaltung der Vorgartenbereiche. In der 1. Änderung des Bebauungsplans sind teilweise die überbaubaren Flächen verändert worden. Hierbei handelt es sich um die Gerhardstraße und Boelckestraße, um entsprechend dem heutigen Wohnstandart Anbauten, auch Wintergärten, zu ermöglichen.

Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind bei der Geschossfläche mitzurechnen. Da die bisher in Bebauungsplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen den möglichen Ausbau von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, insbesondere im Dachgeschoss, berücksichtigen und zulassen, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausdrücklich festgesetzt, dass die Flächen dieser Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände (Nr. 7 der textlichen Festsetzungen) mitzurechnen sind. Damit soll einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegengewirkt werden.

Im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zugelassen, um diesen Teil der Grundstücke auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten und um begrünte Flächen zu erhalten. Diese Festsetzung greift damit den Bestand auf. Die Grundstücksfläche ist so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken ausreichende Möglichkeiten für Garagen und Nebenanlagen bestehen, die auch genutzt werden können. Für die hinteren Grundstücksflächen sind deshalb keine Regelungen getroffen worden.

Zur Erhaltung der vorgegebenen Grundstücksstruktur innerhalb des Plangebietes wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. In Verbindung mit den anderen Festsetzungen wird dadurch auch ein ausreichender Freiraum für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke gewahrt. Die Mindestgröße wird mit 500 m² bestimmt.

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

der überbaubaren Flächen durch eine textliche Festsetzung zugelassen, solange sie nicht einem Neubau gleichkommen oder erhebliche Umbauten beinhalten. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht nur der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Bei einem Neubau oder einer baulichen Veränderung, die einem Neubau gleichkommt, besteht Anpassungspflicht an die Festsetzungen des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 3).

2. Gestaltung der Gebäude

Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften (ÖBV) über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 56 NBauO i.V. mit §§ 97 und 98 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie greifen die historische Form und Gestalt der alten Bebauung auf.

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes werden die

- Materialauswahl,
- Dachformen,
- Außentreppen,
- Höhe der Erdgeschossenebene über Straßenkrone und
- Höhe der Einfriedungen

festgesetzt.

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

a) Materialauswahl

Das ursprüngliche Baumaterial auf Borkum war das Ziegelmauerwerk. Diese heimischen Materialien prägen von alters her das insulare Ortsbild und sind bis heute die Materialien des historischen Ortskernes, soweit es nicht später verputzt oder durch andere Materialien verändert wurde. Der rote Stein an Hauswänden und als Belag der Straßen vermittelt ein sehr geschlossenes Bild.

Die vorhandene Bebauung hat sich an den Vorgaben orientiert, ohne dass bisher eine örtliche Bauvorschrift für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestand.

Aus Gründen einer baulichen Veränderung ist in Nr.1 der örtlichen Bauvorschrift festgelegt, dass rotes Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk verwendet werden soll. Falls vor Rechtsverbindlichkeit der örtlichen Bauvorschrift Gebäude mit anderen Materialien entstanden sind, können Erweiterungen wie Anbauten, Garagen, Abstellgebäude u.a. ausnahmsweise den Materialien der vorhandenen Gebäude angepasst werden (Nr. 3 ÖBV).

Aus Gründen des einheitlichen historischen Ortsbildes sind bei Erweiterungen von Doppelhäusern, insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen, gestalterische Vorgaben zu beachten. Dies gilt unbeschadet der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.

b) Dachformen

Die traditionelle Dachform in Borkum ist das (Krüppel-)Walmdach der Fischerhäuser. Diese Dachform ist jedoch nur noch relativ wenig vorhanden. Weitestgehend hat sich bei der Erweiterung und dem Umbau der Fischerhäuser im alten Ortskern während des vergangenen Jahrhunderts das Satteldach durchgesetzt. Bei späteren Umbauten sind bei den mehrgeschossigen Gebäuden auch Flachdächer entstanden, die dem ursprünglichen Ortsbild jedoch nicht entsprechen, und die die Einheit des Straßenbildes erheblich stören. Das gleiche gilt für einhüftige Dachformen.

Zur Vermeidung störender Elemente in dieser gewachsenen Ortsstruktur wird für die Dachform der Hauptgebäude – grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken – Sattel- und (Krüppel-)Walmdach festgesetzt. Diese Änderung kann nur bei Umbau oder Erneuerung des Daches eintreten. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°-45 soll dann wieder das Siedlungsbild prägen und wurde deshalb festgesetzt.

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

c) Außentreppen

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

Aufgrund des vorhandenen Baubestandes gibt es dies im Plangebiet derzeit nicht. Diese Möglichkeit soll aber auch in Zukunft ausgeschlossen bleiben.

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

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

d) Höhe der Erdgeschossenebene über Straßenkrone

Die historische Bebauung der Insel weist fast keine Gebäude mit deutlichen Gebäudesockeln auf. Im Regelfall werden Erdgeschossbereiche über ein bis zwei Differenzstufen erreicht. 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. Falls ein Neu- oder Umbau durchgeführt werden sollte, wird im gesamten Plangebiet die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf maximal 30 cm über Straßenoberkante (Straßenkrone) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenkrone vor dem Gebäude.

Die Traufhöhe ist mit 3,5 m über OK Erdgeschossfertigfußboden bei eingeschossiger Bauweise und mit 6,0 m bei zweigeschossiger Bauweise vorgegeben.

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

3. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr

Die derzeit vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen

Die Straßen im Plangebiet, mit Ausnahme der Reedestraße, haben für den fließenden Verkehr nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Reedestraße stellt die verkehrliche Verbindung zwischen der Ortsmitte und dem Hafen dar.

Die Reedestraße tangiert das Plangebiet im Norden und hat für die bebaute Ortslage eine höhere Bedeutung im gesamten Verkehrsnetz der Stadt. Sie ist deshalb im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Durch das Fahrverbot in den Nachtstunden während der Saison gehen von ihr nur unwesentliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung aus.

Die anderen Straßen im Plangebiet unterliegen den Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung. Für die Straßen gilt eine Zonengeschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h (ganzjährig). Sie ha-

ben Sperrzeiten zwischen 21 und 7 Uhr für Fahrzeuge ohne Ausnahmegenehmigung. Hierdurch wird erreicht, dass die Wohnnutzung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden von verkehrlichen Beeinträchtigungen weitgehend unberührt bleibt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Reedestraße. Sie deckt die Bebauung des Planbereichs ab. Der Geltungsbereich ist damit auch an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

b) Ruhender Verkehr

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

Die erforderlichen Einstellplätze müssen gemäß NBauO auf den Baugrundstücken geschaffen werden. Eine Vielzahl von Einstellplätzen sind auf den Grundstücken vorhanden.

Am Ende der Boelckestraße werden 4 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Außerdem ist geplant, im westlich angrenzenden Plangebiet – Bebauungsplan Nr. 31 „Loogster Dünen“ – an der Boelckestraße weitere 4 Parkplätze auszuweisen.

Ein zusätzlicher Bedarf ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht abzudecken, zumal es sich um ein abgeschlossenes Baugebiet handelt.

4. Immissionsschutz

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

Im Bereich, in dem die Baugebiete aneinander stoßen, ist keine Gliederung der Nutzungen oder andere Maßnahmen notwendig.

Nördlich der Reedestraße besteht der Bebauungsplan Nr. 8 „Ostfriesenstraße“, 5. Änderung. Er setzt hier westlich der Commandeurstraße allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Damit ist die Vereinbarkeit der Baugebiete zueinander gegeben. Gleiches gilt für den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 31 „Loogster Dünen“, 3. Änderung und den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 26 „Kiebitzdelle“, 3. Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Ostfriesenstraße“, 5. Änderung setzt östlich der Commandeurstraße Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Die gesamte Nutzungspalette des § 8 BauNVO ist hier zulässig, weil mit Aufstellung der vollständigen Überarbeitung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung auch keine Einschränkungen vorgenommen worden sind. Auf dieser planungsrechtlichen Basis sind die baurechtlichen Genehmigungen für die angesiedelten Betriebe erteilt. Es ist festzustellen, dass das gesamte Gewerbegebiet zwischenzeitlich vollständig bebaut und einer gewerblichen Nutzung zugeführt ist. Damit grenzt die Wohnbebauung an der Straße Krummer Blockweg an die gewerbliche Nutzung.

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

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

Im § 4 Abs. 2 ist Folgendes geregelt:

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

<i>während der Ruhezeiten</i>	<i>35 dB(A)</i>
<i>während der übrigen Zeit</i>	<i>45 dB(A)</i>

Das Messverfahren richtet sich nach bundeseinheitlichen Bestimmungen.

Die Emissionsrichtwerte gelten nicht für den Kfz-Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne von § 1 Straßenverkehrsordnung (StVO) – jeweils geltende Fassung.

Die Antilärm-VO ist zwar im Allgemeinen zu beachten. Hier sind die Werte im reinen Wohngebiet (WR) zu beachten. Hierfür gelten die Immissionsrichtwerte von 50/35 dB(A) tags/nachts. Die Baugebiete haben sich, wie im Bebauungsplan festgesetzt, entsprechend der Immissionswerte entwickelt. Eine Verringerung ist aufgrund der gewachsenen Situation mit dem angrenzenden Gewerbe weder notwendig noch durchsetzbar (Bestandschutz).

Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Kleinbahn, die tagsüber die Verbindung von der Reede zur Ortsmitte und umgekehrt darstellt. Aufgrund der gewachsenen Situation gehen von dieser Bahnverbindung hinnehmbare Beeinträchtigungen aus. Das gilt auch für die Reede-straße, als Hauptverbindung zwischen der Ortslage und dem Hafen.

Unter Beachtung der seit dem 01.02.2002 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV) können bei baulichen Veränderungen auch in bezug auf die Lärmbelastigung positive Ergebnisse erzielt werden.

5. Grünflächen, Spielplatz und Parkanlage

a) Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im Einzelnen durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.12.1973 (Nds. GVBl. S.29) geregelt.

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 ist für das Plangebiet eine nutzbare Fläche für das Spielen von Kindern im Freien von ca. 190 m² notwendig.

Berechnung des Spielplatz-Flächenbedarfs:

WR GFZ 0,2	(6.486 m ² x 0,2)	=	1.297 m ²	Geschossfläche
WR GFZ 0,35	(15.170 m ² x 0,35)	=	3.218 m ²	Geschossfläche
WR GFZ 0,4	(12.420 m ² x 0,4)	=	<u>4.968 m²</u>	Geschossfläche
Summe			9.483 m ²	Geschossfläche
Davon 2 % = notwendiger Bedarf			<u>190 m²</u>	

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein privater Spielplatz festgesetzt worden, der im Zusammenhang mit der Wohnsiedlung geschaffen wurde. Der Spielplatz hat eine Größe von rd. 420 m². Er ist für die Allgemeinheit zugänglich. In den Geltungsbereichen der unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ und Br. 26 „Kiebitzdelle“ sind weitere Spielplätze fußläufig erreichbar. Die Entfernung beträgt in beiden Fällen rd. 150 bis 300 m². Darüber hinaus sind die in der Nähe vorhandenen Strandflächen mitzuzählen. Ein rechnerischer Bedarf ist nur in der wärmeren Jahreszeit vorhanden, so dass die vorhandenen bzw. geplanten Spielplatzflächen in den Bebauungsplanbereichen generell als ausreichend bemessen anzusehen sind. Aufgrund des besonderen Reizes

(Sand und Wasser) werden die Strandflächen zum Spielen besser angenommen als Spielplätze innerhalb der bebauten Ortslage.

b) Parkanlage

Im westlichen Einmündungsbereich Reedestraße/Krummer Blockweg befindet sich eine private Grünfläche, die parkähnlich gestaltet ist. Diese Fläche hat eine Größe von rd. 500 m². Sie ist Bestandteil der angrenzenden Wohnsiedlung. Das mit Bäumen und Sträuchern bestandene Grundstück sollte im Interesse des Ortsbildes erhalten bleiben. Es ist daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

6. 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. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Wie im Abschnitt II.1. Bestandsaufnahme und Bewertung erwähnt, gibt es im Plangebiet einige prägende Bäume, die die Dominanz der Gebäude relativieren. Sie werden aber nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, weil Gehölze aufgrund des Borkumer Seeklimas keine lange Lebensdauer haben, wie es viele Beispiele dafür gibt. Die Beurteilungsgrundlage ist deshalb eine andere als auf dem Festland.

Die Frage des Erhaltes solcher Gehölzbestände darf nicht nur nach städtebaulichen Gesichtspunkten beurteilt werden, sonst kann eine solche Festsetzung auch zu einem enteignungsgleichen Eingriff führen.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 6 A „Reedestraße/Boelckestraße“, identisch mit dem jetzigen räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ist. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 6 A ist am 01.03.1990 rechtsverbindlich geworden. Danach ist die BauNVO 1977 angewendet. Die 1. Änderung des Bebauungsplans verändert nicht die Grundflächenzahl (GRZ), mit Ausnahme im Bereich der Doppelhausbebauung südlich Gerhardstraße und südlich Boelckestraße.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1990 des Bebauungsplans Nr. 6 A mussten diese Parameter nicht auf die GRZ angerechnet werden.

Die in der Neufassung des Bebauungsplans erfolgte Erhöhung der GRZ entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 wäre nach Naturschutzrecht als Eingriff zu werten.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. Im Bebauungsplan kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden.. Somit reagiert die 1. Änderung des Bebauungsplans nur auf die bereits geschaffene Situation. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Im Bereich südlich der Gerhardstraße und südlich der Boelckestraße ist die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25 heraufgesetzt worden. Dies begründet sich durch den heute üblichen Wohnstandard und der damit größeren Grundfläche. Die Erhöhung bedeutet eine höhere Versiegelung in den Bereichen:

- Gerhardstraße um	172 m ²
- Boelckestraße um	<u>288 m²</u>
insgesamt	460 m ²

Die bisherige Bebauung aus dem Jahre 1940 ist von der Grundfläche so klein, dass es dem heutigen Standard nicht mehr entspricht. Deshalb hat in dem bebauten Bereich der heutige Wohnstandard Vorrang vor den naturschutzrechtlichen Belangen. Auch ist die Geringfügigkeit des Eingriffs in die hier vorhandenen Haus- und Nutzgärten, mit geringer Bedeutung auf den Naturhaushalt zu werten, so dass auf eine Kompensation verzichtet werden kann. Auch würde die zusätzliche Versiegelung nur punktuell und damit deutlich niedriger ausfallen, weil nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle 18 Grundeigentümer eine bauliche Erweiterung vornehmen werden. Hiermit ist nur dem Gleichheitsgrundsatz gefolgt worden.

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung entspricht den allgemeinen Anforderungen. Die Standorte für die Hydranten sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Elt-Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Nordseeheilbad Borkum GmbH. Im Plangebiet gibt es eine Trafostation östlich der Richthofen Straße.

Abfallbeseitigung

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

Abwasserbeseitigung

Die Stadt Borkum ist Träger der zentralen Abwasserbeseitigung. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

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

Gas-Versorgung

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

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

8. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 36.898 m² (rd. 3,69 ha); davon sind im Einzelnen festgesetzt:

- Reines Wohngebiet (WR)	28.100 m ²
- Grünflächen	928 m ²
- Dünen	732 m ²
- Verkehrsflächen	7.138 m ²

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb durch die Stadt Borkum nicht notwendig.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

V. Nachrichtliche Übernahme

1. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem verordneten Wasserschutzgebiet in der Schutzzone III. Die Schutzzonenverordnung ist zu beachten und anzuwenden.

2. Bodenfunde

Nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) sind Finder und Leiter der Arbeiten verpflichtet Bodenfunde anzuzeigen. Folgender Hinweis ist daher auch Inhalt des Bebauungsplans:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht

werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

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

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 A „Reedestraße/Boelckestraße“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 A „Reedestraße/Boelckestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im November 2003

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
 Konkordiastraße 14A
 30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 18.03.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 A „Reedestraße/Boelckestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 01. November 2005

Siegel

gez. Mahlitz

Bürgermeisterin