

Stadt Borkum

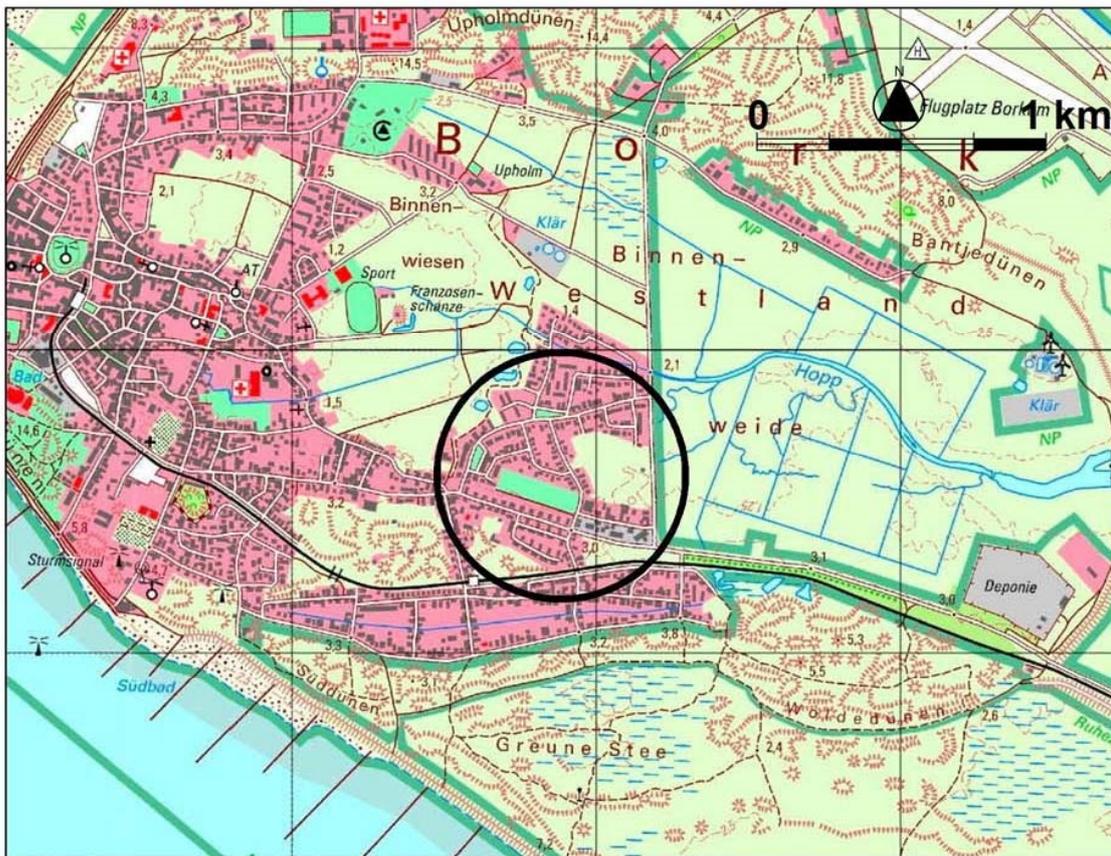
Bebauungsplan Nr. 8

"Ostfriesenstraße"

(Neuaufstellung)

Mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Lage im Stadtgebiet	4
2. Anlass der Planung	4
3. Konzeptionelle Grundlage der Planung	5
4. Begrifflichkeiten	9
5. Bestehende Rechtsverhältnisse	10
6. Allgemeine Ziele und Zwecke der Neuaufstellung des Bebauungsplans	10
7. Entwicklung aus den Flächennutzungsplan	11
8. Geschichtliche Entwicklung der Insel	11
9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur	12
10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	13
11. Bebauungsplan der Innenentwicklung	13
II. Rahmenbedingungen für die Neuaufstellung	15
1. Bestandssituation und Bewertung	15
2. Altlasten	18
3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen	19
III. Begründung der Festsetzungen	21
1. Art der baulichen Nutzung	21
2. Maß der baulichen Nutzung	31
3. Örtliche Bauvorschrift	33
4. Erhaltungssatzung	36
5. Verkehrsflächen	37
6. Grünflächen	38
7. Entwässerungsgräben	39
8. Ver- und Entsorgung	39
9. Städtebauliche Werte	40
IV. Durchführung des Bebauungsplans	40
1. Bodenordnende Maßnahmen	40
2. Kosten der Stadt Borkum	40
3. Auswirkungen	40
V. Nachrichtliche Übernahmen	41
1. Wasserschutzgebiet	41
2. Richtfunktrasse	41

3. Bodenfunde	41
4. Geschütztes Biotop	41
VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	41
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	41
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	42
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	42
4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes	42
5. Wirtschaft	42
VII. Abwägung: Umweltbelange	43
VIII. Abwägung: private Belange	44
IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	45
Verfahrensvermerke	47

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Plangebiet) der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ erfasst den östlichen Siedlungsrand der Stadt Borkum. Das Plangebiet liegt westlich der Ostfriesenstraße bis zum Alten Deich (Upholmdeich). Er umfasst die Flächen von der Reedestraße einschließlich der nördlichen Grundstücke der Wilhelm-Feldhoff-Straße.

2. Anlass der Planung

Oberstes Ziel des Nordseeheilbades Borkum ist den Fremdenverkehr zu fördern und Unterkunftsmöglichkeiten für einen wechselnden Aufenthalt von Gästen zur Verfügung zu stellen. Dazu gehört auch der Erhalt von Dauerwohnraum für die Inselbewohner, um die Zusammensetzung einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten.

Anlass der Planung ist insbesondere, eine den aktuellen Anforderungen entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrsfunktionen der Insel zu gewährleisten. Ferner soll einer nachteiligen Entwicklung der Nutzungs- und Bevölkerungsstruktur, die bereits eingeleitet ist, entgegengewirkt werden.

Auf der Insel sind in den vergangenen Jahren immer mehr Ferienwohnungen entstanden. Viele ältere Gebäude wurden aufgrund von Eigentumswechsel durch Erbfolge und anschließendem Verkauf abgerissen und durch Neubauten mit Ferienwohnungen ersetzt. Genehmigt wurden diese Gebäude als Beherbergungsbetriebe in der Form des Vermietens von Ferienwohnungen. Tatsächlich wurden die einzelnen Wohnungen eigentumsrechtlich über das so genannte „Bruchteileigentum“ verselbstständigt und überwiegend an Personen, die nicht ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben veräußert. Die Satzung gemäß § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion), nach der für den Erwerb von Wohnungs- bzw. Teileigentum eine Genehmigungspflicht besteht, wurde umgangen. Es werden Wohnungen nicht als Wohnungs- bzw. Teileigentum, sondern als „Bruchteileigentum“ veräußert. Anders als bei dem üblichen Kauf einer Eigentumswohnung erwerben die Käufer nicht die reale einzelne Wohnung, sondern einen ideellen Anteil am gesamten Haus mit allen Wohnungen. Mit diesem Konstrukt des Bruchteileigentums umgehen Investoren die Genehmigungspflicht nach § 22 BauGB.

Neue Dauerwohnungen für die Inselbewohner werden zurzeit kaum noch gebaut. Dieses gilt gleichermaßen auch für Personalunterkünfte, die für alle touristischen Branchen von Wichtigkeit sind. Aufgrund dieser sich derzeit darstellenden Situation im gesamten Siedlungsbereich sind die Grundstückspreise, wie auch die Mietpreise für Dauerwohnungen, stark gestiegen. Das Ergebnis ist, dass Wohnungseigentum für Inselbewohner, insbesondere für junge Borkumer, unerschwinglich geworden ist. Dadurch wird die Zusammensetzung der Bevölkerung erheblich gestört. Des Weiteren entstehen städtebauliche Missstände und es setzt eine Verdrängung zu Ungunsten der Inselbewohner ein, dem muss planungsrechtlich begegnet werden.

Durch den bevorzugten Bau von Ferienwohnungen reagiert der Wohnungsmarkt nicht auf den stetigen Bedarf nach Dauerwohnungen. Hier stehen ausschließlich wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Ferienwohnungen sind deutlich gewinnbringender als Dauerwohnungen.

Durch den stetigen Anstieg der Ferien-/Zweitwohnungen erfolgt zunehmend eine Zweckentfremdung der Gebiete für den Fremdenverkehr. Diesem städtebaulichen Gefährdungspotential begegnet die Stadt durch gezielte Festsetzungen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesenstraße“.

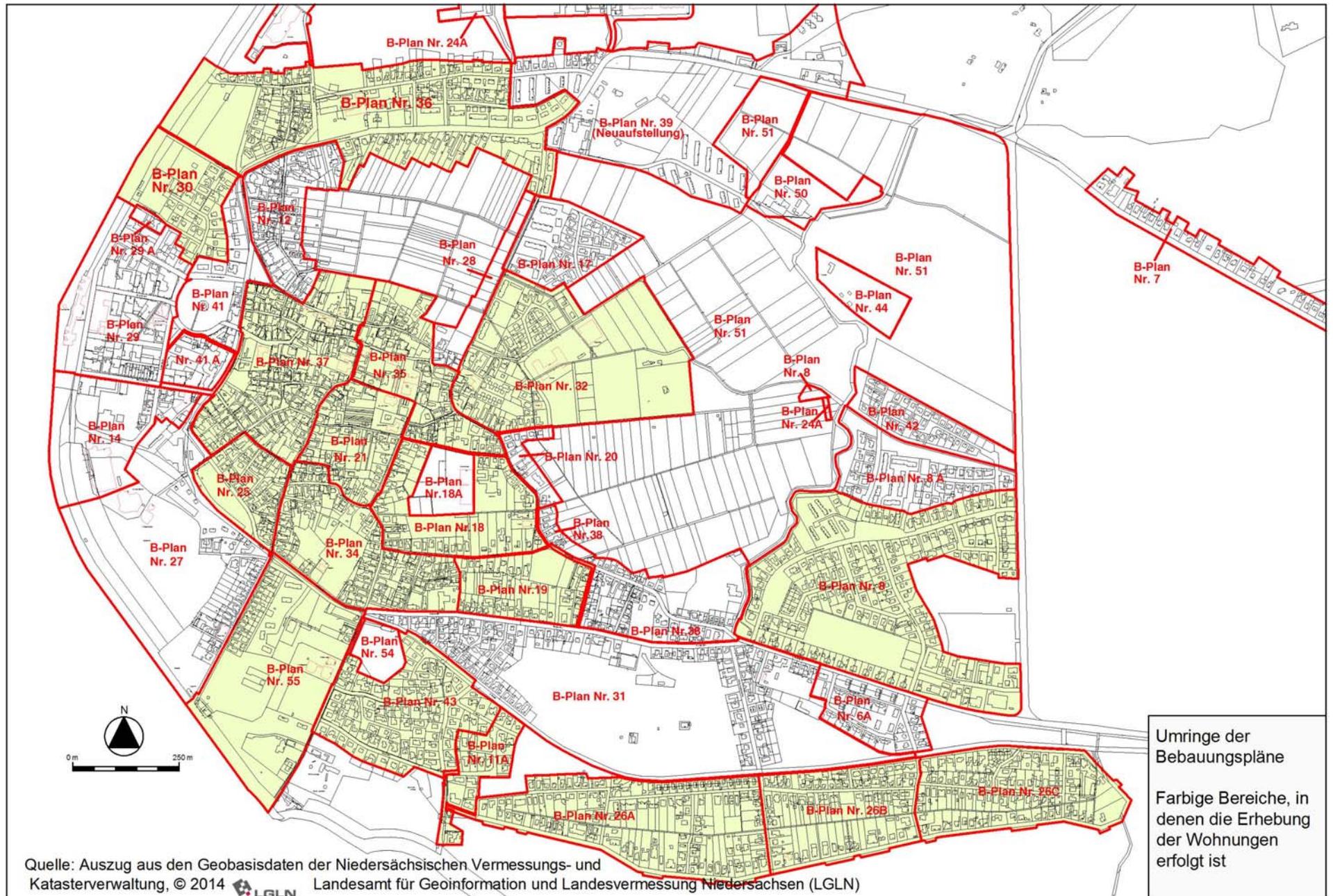
Außerdem sollen die Baustruktur und die Baugestaltung in der Siedlungsrandlage erhalten bleiben. Dafür wird die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) rahmengebend neu gefasst.

3. Konzeptionelle Grundlage der Planung

Die Stadt Borkum hat insbesondere in den letzten 5 Jahren festgestellt, dass überwiegend Bauanträge für Ferienwohnungen gestellt wurden. Aufgrund dieser Sachlage wurde eine Bestandserhebung durchgeführt. Die Eigentümer wurden nach der Anzahl der Wohnungen gefragt: unterteilt nach selbstgenutzten Wohnungen, Mietwohnungen und Ferienwohnungen und sonstigen Nutzungen. Diese Daten wurden im Einzelfall überprüft und bei Nichtbeantwortung durch eigene Angaben der Stadt ergänzt (z. B. Aktenlage, Grundbuch etc.). Diese Erhebung ist nicht nur im historischen Ortskern durchgeführt worden, sondern auch in den Siedlungsrandbereichen. Da festgestellt wurde, dass auch in diesen Bereichen die Anzahl der Bauanträge für Ferienwohnungen enorm gestiegen sind.

Die Anzahl der Zweitwohnungen explizit zu erfassen, ist äußerst schwierig, weil vom Verständnis her von einer Ferienwohnung gesprochen wird, es sich rechtlich aber um eine Zweitwohnung handelt. Nicht Inselbewohner meinen sie haben eine „Ferienwohnung“ auf Borkum, wenn sie ihre Wohnung im Urlaub wenige Wochen im Jahr selber nutzen. Rechtlich gesehen handelt es sich dabei aber um eine Zweitwohnung und nicht um eine Ferienwohnung. Der Unterschied zwischen einer Ferienwohnung und einer Zweitwohnung besteht darin, dass die Ferienwohnung einem wechselnden Personenkreis für einen kurzfristigen Aufenthalt zur Verfügung steht und mit ihr Einkünfte erzielt werden. Eine Zweitwohnung wird fast ausschließlich vom Eigentümer selbst genutzt und mit ihr werden keine Einkünfte erzielt. Sie bietet dem Eigentümer in der Regel einen eigenen häuslichen Wirkungskreis (zweites Zuhause). Aus den genannten Gründen ist es schwierig den Anteil an Zweitwohnungen festzustellen.

In der nachfolgenden Tabelle werden der Erfassungszeitraum und das Erhebungsergebnis dargestellt. Da der Rücklauf der Erhebungsbögen noch nicht bei allen Planungen vollständig ist, ist auch angegeben wie hoch der Anteil (in %) der ausgewerteten Bögen im Vergleich zur Gesamtzahl der Beteiligten ist. Außerdem ist der Anteil (in %) der Ferienwohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen dargestellt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Borkum Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ (Neuaufstellung) mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Erhebungsbögen im Ortskern							
B-Plan Nr.	Erhebungszeitraum	Erhebungsergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbstgenutzte Wohnungen	Mietwohnungen	Ferienwohnungen	%-Anteil der Ferienwohnungen
18	Herbst 2011	100	132	46	13	73	55%
19	Frühjahr 2011	100	89	36	5	48	54%
21	Mai 2014	100	104	34	9	61	59 %
25	Mai 2014	100	128	33	13	82	64 %
34	Juni 2016	100	285	62	55	167	59 %
35	Juni 2016	100	241	50	36	155	64 %
37	Sept. 2015	100	666	115	84	467	70 %

Auswertung der Erhebungsbögen in den Siedlungsrandbereichen							
B-Plan Nr.	Erhebungszeitraum	Erhebungsergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbstgenutzte Wohnungen	Mietwohnungen	Ferienwohnungen	%-Anteil der Ferienwohnungen
8	September 2015	100	350	159	72	119	34 %
11A	Winter 2013	100	93	28	4	61	66 %
26A	Frühjahr 2016	100	366	50	40	276	75 %
26B	Frühjahr 2016	100	235	32	33	170	72 %
26C	Juni 2016	100	213	54	37	122	58 %
30	Herbst 2011	100	102	13	15	74	66 %
32	Frühjahr 2016	rd. 60	72	12	19	41	57 %
36	Mai 2014	rd. 84	274	76	14	184	73 %
43	Frühjahr 2011	100	253	83	11	159	63 %
55	Sommer 2012	100	89	21	2	66	74 %

Aufgrund der flächigen Erfassung der Vielzahl an Daten liegen diese wie beim Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung, Nr. 19, 3. Änderung, Nr. 30, 2. Änderung und Nr. 43, 3. Änderung schon einige Jahre (2011) zurück, sind aber immer noch repräsentativ. Damit sind diese Befragungen in etwa 80 % des gesamten Siedlungsbereiches durchgeführt worden, so dass an Hand dieser Ergebnisse festgestellt werden kann, dass der Anteil an Ferienwohnungen zu dem gesamten Wohnungsbestand zu hoch ausfällt. Danach liegt der Anteil der Ferienwohnungen im Ortskern zwischen 55 % und 70 % und in den Siedlungsrandbereichen zwischen 34 % und 75 %.

Darüber hinaus ist die Bestandserhebung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 eingeleitet worden.

Aufgrund der hohen Anzahl an Ferienwohnungen ist diese Art der fremdenverkehrsbezogene Unterkünfte mehr als gedeckt. Deshalb sollen zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr

zugelassen werden. Es besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Hotels, Pensionen, Appartements ohne Selbstversorgung, wobei der Anteil an Ferienwohnungen zu hoch ist. Diese Unterkünfte decken auch unterschiedliche Preiskategorien ab. Die touristisch orientierte Wirtschaft ist damit breit aufgestellt. Dies gilt es auch vor dem Hintergrund das Borkum die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ zu erfüllen hat.

Bei dem hohen Anteil an Ferienwohnungen ist der Sättigungsgrad auch in den Siedlungsrandbereichen bereits erreicht, so dass die Stadt mit den geeigneten planungsrechtlichen Mitteln eingreift, um diesen Trend entgegen zu steuern. Dabei friert sie den Bestand an Ferienwohnungen ein, erlaubt die Erweiterung und den Umbau dieser Ferienwohnungen, aber fährt den restriktiven Kurs keine neuen Ferienwohnungen mehr zu zulassen. Gleichzeitig ist das Verhältnis zwischen Ferienwohnungen und Dauerwohnungen für Inselbewohner zu Gunsten von Dauerwohnungen zu steigern.

Der weitere Neubau von Ferienwohnungen schränkt darüber hinaus die Funktion der Stadt Borkum als Fremdenverkehrsort dadurch ein, dass die Beherbergungskapazität in den Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen) reduziert wird. Das hat negative Auswirkungen auf die touristische Infrastruktur und es wird verstärkt in die Versorgungsstruktur im Allgemeinen aber auch in den Bereichen der Schank- und Speisewirtschaften eingegriffen.

Darüber hinaus müssen die Anforderungen an die kommunale Infrastruktur so ausgelegt sein, dass sie ständig zur Verfügung steht, obwohl ein überwiegender Teil nur saisonbedingt benötigt wird. Aufgrund des beschränkten Siedlungsraumes könnte das zu einer erheblichen Störung der Funktion des Gemeinwesens führen. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geboten erscheinen lassen, liegen nach alle dem in der Befürchtung begründet, dass bei weiteren Neubauten von Ferienwohnungen diese außerhalb der Saison des Lebens beraubt und den Eindruck „toter“ Stadtviertel entstehen.

Aus den o. g. Gründen werden die Ferienwohnungen auf den vorhandenen Bestand festgeschrieben. Zu fördern ist, die Modernisierung und qualitative Verbesserung des erhaltenswerten Gebäudebestandes, auch im Interesse des Erhalts des inseltypischen Ortsbildes.

Die Auswertung der Anzahl der Wohnungen zeigt, dass der Anteil der Ferienwohnungen sehr hoch ausfällt. Das hat zu einer starken Verdrängung von Dauerwohnungen geführt. Deshalb ist Ziel der Stadt Borkum keine neuen Ferienwohnungen mehr zu zulassen.

Die natürlichen Ressourcen für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft auf Borkum, auf die der Urlauber auf Borkum besonderen Wert legt, sind begrenzt. Die Stadt Borkum hat deshalb bereits seit vielen Jahren auf die Ausweisung neuer Baugebiete verzichtet und damit die Schaffung weiterer Beherbergungsbetriebe unterbunden. Neue Baugebiete werden im Interesse des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen seitens der Stadt Borkum grundsätzlich nicht in Betracht gezogen. Die bauliche Entwicklung bezüglich des Erhalts bestehender und nach Möglichkeit der Schaffung neuer Dauerwohnungen konzentriert sich deshalb auf den bebauten Bereich des Stadtgebietes. Um dieses Ziel auch im Gebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesen-

straße“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe, die das Vermieten von Ferienwohnungen mit Küche bzw. Kochgelegenheiten zum Gegenstand haben, sollen zukünftig nicht mehr zugelassen werden.

4. Begrifflichkeiten

Die nachfolgenden „Begriffe“ werden hier im Einzelnen erläutert, um Missverständnisse bei der Begrifflichkeit der getroffenen Festsetzungen von vornherein auszuschließen und eine eindeutige Zuordnung zu erreichen. Für die Begriffe soll es keine unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten geben. Sie werden in der Planzeichnung und der Begründung verwendet.

Inselbewohner sind Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Borkum haben. Sie leben in Dauerwohnungen, die ihnen selbst gehören oder gemietet sind.

Gäste sind Personen, die auf der Insel Borkum Urlaub machen und für einige Tage oder wenige Wochen im Jahr in „Beherbergungsbetrieben“ wohnen.

Dauerwohnungen sind Wohnungen, die von Inselbewohnern dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden. Dabei kann es sich um Eigentumswohnungen oder Eigenheime handeln, oder um Mietwohnungen bzw. gemietete Eigenheime. Auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die einem Beherbergungsbetrieb bzw. einem sonstigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sind Dauerwohnungen.

Beherbergungsbetriebe: Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort typischerweise eine eigene Häuslichkeit begründen, entweder weil dies nach der Art der Räumlichkeiten gar nicht möglich ist, oder weil die Inanspruchnahme beherbergungstypischer Dienstleistungen die Nutzung prägt.

Ferienwohnungen sind Wohnungen, die eine unabhängige Führung eines häuslichen Wirkungskreises für einen begrenzten Zeitraum ermöglichen. Sie erfüllen die Anforderungen der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) an Wohnungen, verfügen u. a. über Küchen bzw. Kochgelegenheiten sowie Abstellräume. Ferienwohnungen unterscheiden sich gegenüber dem allgemeinen Dauerwohnen darin, dass nur ein zeitweiliges Wohnen zu Erholungszwecken und nicht eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit vorliegt. Eine Ferienwohnung dient zur Erzielung von Einkünften, wobei die Nutzer ständig wechseln.

Personalunterkünfte sind Zimmer für Personen, die zeitweise oder langfristig auf Borkum arbeiten. Diese Personen haben damit vorübergehend ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel.

Zweitwohnungen werden nur wenige Wochen im Jahr (i. d. R. vom Eigentümer) genutzt; gelegentlich werden diese als Ferienwohnungen vermietet. Die meiste Zeit des Jahres sind diese Wohnungen jedoch unbewohnt. Sie stehen dem allgemeinen Fremdenverkehr nicht bzw. nur sehr begrenzt zur Verfügung.

Hinweis: Die Nutzung einer Ferienwohnung als Zweitwohnung ist genehmigungspflichtig. Eine ungenehmigte Nutzung als Zweitwohnung ist nach § 79 NBauO baurechtswidrig.

Zusammenfassend ist deutlich zu machen, dass die Rechtsprechung insbesondere im Jahr 2014 mit der eindeutigen Interpretation der Begrifflichkeiten zu den Dauerwohnungen, den Ferienwohnungen und den Zweitwohnungen eine Rechtssicherheit geschaffen hat. Das gilt ebenso bei der Zulässigkeit der Ferienwohnungen in Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder als (sonstige) Gewerbebetriebe. Dies ist bedeutend für die zukünftige Genehmigungspraxis der aufgezählten Nutzungen und lässt keine Auslegungsinterpretation zu.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Zur Besiedlung der Flächen zwischen dem Alten Deich und der Ostfriesenstraße sowie der Reedestraße und der nördlichen Bebauung der heutigen Wilhelm-Feldhoff-Straße wurde Anfang der 60er Jahre für den 1. Planungsabschnitt der Bebauungsplan Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan Nr. 8 wurde am 09.04.1966 rechtsverbindlich. Er beinhaltet die vorhandene Bebauung aus den 30er Jahren nördlich der Reedestraße mit den Landarbeiternebenerwerbsstellen „die 12 Apostel“. Diese Flächen sind als allgemeine Wohngebiete (WA), wie auch die städtischen Altenwohnungen beiderseits der heutigen Grönlandstraße festgesetzt. Um dem Siedlungsdruck der Borkumer Bürger und Flüchtlingen nach dem 2. Weltkrieg gerecht zu werden, wurden die übrigen Flächen als Kleinsiedlungsgebiete (WS) festgesetzt. Damit wurden seinerzeit Baugrundstücke geschaffen, die auch eine Eigenversorgung der Bürger ermöglichten.

Der Bebauungsplan setzte auch Gewerbegebiete beiderseits der Specksniederstraße am östlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 8 fest.

In den folgenden Jahrzehnten wurde dieser Bebauungsplan punktuell 4-mal geändert. Mit der nachfolgenden 5. Änderung erfolgte eine Zusammenfassung der Änderungsinhalte und die Präzisierung der Festsetzungen einschließlich der Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift (ÖBV). Die 5. Änderung ist am 21.01.2005 in Kraft getreten.

Die 6. Änderung ist für den Bereich nördlich Grönlandstraße/Under de Diek aufgestellt worden. Die 6. Änderung trat am 08.06.2007 in Kraft.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 war die Beschränkung der Gesamthöhe der baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes (GE). Sie ist am 04.07.2011 in Kraft getreten.

6. Allgemeine Ziele und Zwecke der Neuaufstellung des Bebauungsplans

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 ist es, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf den zunehmenden Verlust von Dauerwohnraum für Inselbewohner zu Gunsten von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen unter besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrsfunktion der Insel Borkum zu reagieren. Der Erhalt einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur mit einem ausgewogenen Verhältnis von Unterkünften für Feriengäste sowie Dauerwohnungen für Inselbewohner sind städtebaulich von großer Bedeutung. Ebenso soll die bestehende Nutzungsdichte und -struktur gewahrt und abgesichert werden. Darüber hinaus soll der Siedlungsrandbereich in seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden.

Zweck der Neuaufstellung ist der Erhalt bzw. die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses an Wohnraum für Inselbewohner sowie Unterkünften für Gäste und Personal. Durch

baugestalterische Vorgaben soll die ortstypische Inselbebauung in der sich darstellenden Form und Ausprägung gewährleistet werden.

Im Einzelfall bezogen auf einen anstehenden Bauantrag oder Umnutzung zu reagieren, schafft keine städtebaulich geordnete Entwicklung. Deshalb muss planungsrechtlich steuernd eingegriffen werden, mit dem Ziel, ein breites Angebot an Ferienunterkünften zu schaffen, die aber ausschließlich dem wechselnden Aufenthalt von Gästen dienen.

7. Entwicklung aus den Flächennutzungsplan

Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans. Die 5. Änderung ist seit dem 01.10.1990 wirksam.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt. Nördlich der Reede-straße erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche (W). Es handelt sich um die Grundstücke der „12 Apostel“. Die innenliegenden Flächen nördlich der Reede-straße und am Upholmdeich sind als Grünflächen dargestellt. Innerhalb des Plangebietes sind noch weitere Grünflächen eingelagert. Diese Flächen werden als Spielplatz genutzt bzw. sind zu erhaltende Grünbereiche.

Eine Abweichung besteht bei der Wohnbaufläche und beiderseits der Grönlandstraße. Hier ist der Bereich noch als Fläche für den Gemeinbedarf „Altenheim“ dargestellt. Diese Nutzung besteht schon lange nicht mehr. Im Osten angrenzend an der Straße Under de Diek sind Gebäude mit neuen Ferienwohnungen entstanden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ entspricht in seinen Grundzügen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans. Die geringfügige Abweichung bei der Art der baulichen Nutzung ergibt sich durch die Konkretisierung der Darstellungen, ohne dass dadurch die Grundzüge der Planung geändert werden.

Die Wohnbaufläche und die Fläche für Gemeinbedarf werden im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans geändert. Sie werden entsprechend der festgesetzten Nutzungen als „Sonderbaufläche“ dargestellt.

8. Geschichtliche Entwicklung der Insel

Mit Beginn des Fremdenverkehrs auf der Insel Borkum um 1850 sind nach und nach Fremdenverkehrseinrichtungen geschaffen worden. Dies waren zunächst einzelne Fremdenzimmer in Wohngebäuden, später entstanden dann auch größere Pensionsbetriebe, Hotels, Gaststätten, Restaurants usw. Ferner wurden umfangreiche Infrastruktureinrichtungen für Feriengäste sowie Kureinrichtungen mit entsprechenden Unterbringungsmöglichkeiten gebaut. Diese Einrichtungen konzentrieren sich im historischen Ortskern.

Zu Beginn der siebziger Jahre sind auf der Insel zunehmend Ferienwohnungen geschaffen worden. In der Zeit gab es eine sehr große Nachfrage nach diesen Wohnungen, die überwiegend von Auswärtigen gekauft und zu einem großen Teil als so genannte Zweitwohnungen eigengenutzt wurden. Dies führte zu einer bekanntlich sowohl aus städtebaulicher als auch aus touristischer Sicht unerwünschten Entwicklung. Viele Ferienwohnungen waren nur noch wenige Wochen im Jahr genutzt, dem eigentlichen Fremdenverkehr standen sie wegen der

fast ausschließlichen Eigennutzung nicht mehr zur Verfügung. Herunter gelassene Rollläden sorgten über Monate hinweg für „unbewohnte“ Straßenzüge, dennoch musste die Stadt weiterhin die Infrastruktureinrichtungen vorhalten und unterhalten. Immer mehr Bauland wurde für Zweitwohnungen verbraucht und somit der örtlichen Bevölkerung für den Bau von Dauerwohnungen entzogen.

Um diese nachteilige Entwicklung einzudämmen wurden 1984 Erhaltungssatzungen nach dem besonderen Städtebaurecht erlassen, um einerseits den besonderen städtebaulichen und baugestalterischen Inselcharakter Borkums zu bewahren, andererseits aber auch eine ausgeglichene Zusammensetzung der Bevölkerung („gesunde“ Bevölkerungsstruktur) und damit eine Durchmischung von Inselbewohnern und Gästen zu erhalten. Danach hat die Stadt Borkum 1987 Satzungen nach § 22 BauGB erlassen; damit konnte über Jahre hinweg erfolgreich die Schaffung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz unterbunden werden. Die Bebauungspläne der Stadt wurden in den Folgejahren dementsprechend wiederholt geändert bzw. neu aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung sicher zu stellen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnungen, insbesondere Ferienwohnungen, wurde folgerichtig durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet stark eingeschränkt. Stattdessen wurde die Schaffung von Beherbergungsbetrieben, womit vorrangig Hotels und Pensionen gemeint waren, planungsrechtlich ermöglicht; schließlich sollten die touristischen Potenziale der Insel adäquat genutzt werden.

Seit einigen Jahren wird aufgrund des am 20. Mai 1987 ergangenen Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg - 1A 124/86 - und der darauf basierenden Genehmigungspraxis des Landkreises Leer auch das gewerbsmäßige Vermieten von Ferienwohnungen planungsrechtlich als Beherbergungsgewerbe beurteilt. Diese veränderte Rechtsanwendung führte in den letzten Jahren erneut zu einem verstärkten Bau von Ferienwohnungen auch in den Siedlungsrandlagen. Da das Schaffen von Wohneigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgrund der Satzungen gemäß § 22 BauGB nach wie vor nicht möglich ist, werden Ferienwohnungen in Beherbergungsbetrieben neuerdings über so genanntes „Bruchteilseigentum“ eigentumsrechtlich verselbständigt und überwiegend an Auswärtige verkauft. Auch wenn durch entsprechende Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen eine permanente Vermietung an Gäste gewährleistet sein muss, findet in den meisten Fällen wiederum lediglich die städtebaulich unerwünschte Eigennutzung als „Zweitwohnung“ statt. Viele dieser Wohnungen stehen somit dem Tourismus auf der Insel nur in Ausnahmefällen zur Verfügung.

9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur

Auf der Insel Borkum, als beliebtes Ferienziel für Urlauber, steht ein entsprechend breites Angebot an Unterkünften zur Verfügung. Neben Hotels, Pensionen oder Gasthöfen zählen hierzu auch Ferienwohnungen, die permanent an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden.

Gleichzeitig befinden sich innerhalb der Baugebiete Dauerwohnungen für Inselbewohner. Es gibt Ferienwohnungen, die von Inselbewohnern vermietet werden und Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften usw. Eine ausgewogene Durchmischung dieser Nutzungen, insbeson-

dere einer ausreichenden Anzahl von Dauerwohnungen für Inselbewohner sorgen dafür, dass auch in den Wintermonaten mit wenig Feriengästen der Ortskern bewohnt und „belebt“ bleibt und sich nicht, beispielsweise durch heruntergelassene Rollläden als „Geistersiedlung“ darstellt. Diese noch vorhandene städtebaulich erwünschte Insel- und Bevölkerungsstruktur soll dauerhaft erhalten und gesichert werden.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO bietet die Möglichkeit, wie die Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Kurgebietes bzw. Gebietes für Fremdenbeherbergung den besonderen städtebaulichen Erfordernissen des Gebietes entsprechend im Detail festzusetzen. Davon macht die Stadt Borkum im vorliegenden Fall Gebrauch.

10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ (Neuaufstellung) 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 das Plangebiet wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Bauplatztiefe der nördlichen Bebauung der Wilhelm-Feldhoff-Straße,
- im Osten durch die Ostfriesenstraße und durch die östliche Flurstücksgrenze der Grundstücke Commandeurstrasse Haus-Nr. 6 bis 22 sowie der Flurstücke 34/251, 34/252 und 34/259 (hier ehem. Deponie mit Altlastenverdacht),
- im Süden durch die Reedestraße und
- im Westen durch den Upholmdeich.

Der Geltungsbereich setzt im Wesentlichen sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Der südöstliche Teil ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Etwa mittig ist eine öffentliche Grünfläche, die als Parkanlage/Spielplatz festgesetzt ist. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 wird mit Ausnahme im Osten von allen Seiten von Bebauungsplänen umgrenzt.

Die angrenzenden Bebauungspläne weisen ebenfalls SO-Gebiete aus. Es gibt aber im Norden den Bebauungsplan Nr. 8A „Am Alten Deich“ der auf der Westseite der Ankerstraße allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ändern sich die Immissionsverhältnisse nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.

11. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der Neuaufstellung 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 aufgestellt wird. Das ist bei der Neuaufstellung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen, die in ihrer

Struktur und Dichte erhalten werden soll. Einer sich andeutenden Fehlentwicklung soll entgegengewirkt werden. Die Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls),
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Da bei der Neuaufstellung die Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit rd. 49.000 m² über 20.000 m² liegt, ist hier gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Überprüfung der Einschätzung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Nach der durchgeführten überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 13a BauGB genannten Kriterien kommt man zu der Einschätzung, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

Es handelt sich bei der Neuaufstellung, um einen Teil eines vollständig bebauten Siedlungsrandbereichs. Dieses Plangebiet ist als Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen für den Erhalt der Bevölkerungsstruktur, der Fremdenverkehrsfunktion sowie der Nutzungsstruktur und -dichte kommt es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Größe der Grundfläche ist dabei nicht entscheidend. UVP-pflichtige Vorhaben schließen sich innerhalb dieser Baugebietsstruktur aus. Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes i. S. des BNatSchG ist nicht gegeben.

Nach den maßgeblichen Kriterien der überschlägigen Prüfung (städtebauliche Vorprüfung) kommt man zu der Einschätzung, dass die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 8 (Neuaufstellung) voraussichtlich keine abwägungsrelevanten erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 geringfügig geändert. Die Art der baulichen Nutzung wird präzisiert. Deshalb entstehen auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Luftqualität oder das Kleinklima.

Es gibt daher keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Aufgrund dieses Ergebnisses darf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden.

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 durchführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

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

II. Rahmenbedingungen für die Neuaufstellung

1. Bestandssituation und Bewertung

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von rd. 21,43 ha**.

Städtebauliche Bestandsaufnahme

Naturräumliche Einordnung

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

Nutzungen im Plangebiet

Vor der Inanspruchnahme der Flächen durch die menschliche Nutzung und den umfassenden Deichbaumaßnahmen unterlagen die Flächen noch den Auswirkungen der Gezeiten (Grodten). Entsprechend der Eigenart ihrer Entstehung (Aufhöhung durch stetige Ablagerungen toniger-schlickiger Segmente) ist das Relief weitgehend eben. Entwässert wird das Plangebiet über einen zentralen von West nach Ost verlaufenden Graben, der ganz im Westen in einen von Süden kommenden Graben im Upholmdeich mündet. Auch innerhalb der bebauten Flächen gibt es zur Entwässerung offene Gräben, ebenso entlang der Ostfriesenstraße.

Im Sommer 2014 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden. Neben den touristischen Unterkünften gibt es auch andere Nutzungsstrukturen wie Läden, Dienstleistungsbetriebe, Betriebe für Handwerk und Gewerbe u. a. (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme). Aus der folgenden Tabelle ergeben sich die Standorte der gewerblichen Nutzung, und Pensionen & Privatzimmer.

Bestandserfassung: Gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen u. Pensionen & Privatzimmer		
Straße	Haus-Nr.	Nutzung
Commandeurstrate	8	Pension & Privatzimmer
Stürmannstrate	6A	Friseur
Harpunierstrate	12	Pflegedienst
Wilhelm-Feldhoff-Straße	4	Pizzaladen
"	6	Friseur
"	8-12	Edeka
"	47	Fahrradverleih
"	51	Pension & Privatzimmer

Auf der Nordseite der Reedestraße sind in den 30er Jahren Kleinsiedlungen auf großen Parzellen entstanden. Es handelt sich dabei um Landarbeiternebenberufsstellen, die in dieser Zeit entsprechend gefördert worden sind. Sie dienten der Eigenversorgung, der hier Wohnenden. Diesen Siedlungsfinger, der seiner Zeit in der freien offenen Landschaft hereinragte, nennt man noch heute „die 12 Apostel“. So begann die Bebauung östlich des Upholmdeiches. Die Besiedelung nördlich dieser Altbebauung wurde in den 60er Jahren eingeleitet. Sie war bereits Anfang der 80er Jahre mit Ausnahme von wenigen Baulücken abgeschlossen.

Der Eckbereich Grönlandstrate/Unter de Diek wurde für eine Bebauung durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ eingeleitet. Die Bebauung der fünf neuen Baugrundstücke wurde vor ca. 5 Jahren eingeleitet, jetzt sind alle bebaut.

Innerhalb des Plangebietes gibt es nach der aktuellen Bestandsaufnahme nur eine Baulücke zwischen dem Gebäude Wilhelm-Feldhoff-Straße Haus-Nr. 53 und Nr. 57. Ansonsten sind alle Baugrundstücke bebaut.

Das vorhandene Gewerbegebiet beiderseits der Specksniederstrate ist mit wenigen Ausnahmen vollständig bebaut, die Freiflächen sind aus funktionalen Gründen gepflastert. Die Ausnahmen zeichnen sich durch begrünte Ziergartenflächen aus, die hier den betriebsbedingten Wohngebäuden zugeordnet sind.

Nach Überprüfung handelt es sich mit einer Ausnahme um genehmigte Betriebswohnungen, die entweder in einem Einzelgebäude (Wohngebäude) oder innerhalb der Betriebsgebäude untergebracht sind.

Das vorhandene Gewerbe ist vom Störungsgrad mit dem angrenzenden Wohnen und der fremdenverkehrsgebundenen Wohnnutzung vereinbar.

Nutzungen im Gewerbegebiet

Bestandserfassung im Gewerbegebiet		
Straße	Haus-Nr.	Nutzung
Commandeurstraße	2+4	Baumarkt
Specksniederstraße	3	Werkstatt für Lkws mit Wohnhaus
"	5	Werkstatt und Nebengebäude mit Wohnhaus
"	7+9	Tischlerei, Fliesenhandel und Malerbetrieb mit 3 Betriebswohnungen
"	9A	Strandzelle mit Werkstatt
"	11A	Lagerhalle für Baumaterialien und 2 Betriebswohnungen
"	11	Bäckerei mit Kühlhalle
"	13	Fliesenhandel
"	15	Fischhandel und Imbiss
"	15A	Elektriker mit Betriebswohnungen
"	15B	Betriebswohnungen vom Fischhandel
"	4	Dauerwohnen
"	8	Betriebsgebäude mit Wohnungen
"	8A	Gebäude mit Werkstatt und Betriebswohnung
Ostfriesenstraße	1	Lidl
Reedestraße	125+125a	Tankstelle mit Autowerkstatt und Betriebswohnungen
"	127	Dauerwohnen
"	129	Dauerwohnen
"	131	Tischlerei; auf der Ostseite Pavillon Bäcker

Aktuelle Vegetation

Nördlich der Altbebauung an der Reedestraße gibt es eine großflächige Parkanlage mit einem hohen Vegetationsanteil. Es handelt sich um einen Laubforst aus einheimischen Arten: Große geschlossene Bestände aus Erlen, Weiden, Pappeln mit reicher Strauch- und Krautschicht.

Östlich der Commandeurstraße befindet sich eine Grünfläche mit heckenartigen Gehölzbeständen wie Ahorn, Rose, Holunder u. a., die sich in die anthropogenen Sandflächen (ehemaliger Schuttplatz) nach Osten und Südosten fortsetzen.

Die Freiflächen der bebauten Grundstücke zeichnen sich überwiegend durch Ziergärten und vereinzelt Nutzgärtenanteilen aus, die mit Einzelbäume oder Strauchgruppen bestanden sind.

Boden

Die durchschnittliche Geländehöhe liegt zwischen 1,5 m und 2,0 m üNN. Der höchste Punkt ist im Einmündungsbereich Reedestraße/Boelkestraße mit 3,0 m üNN.

Im Bereich der anthropogen überprägten Bereiche (Bebauung, Verkehrsflächen, Gärten, Stellplätze usw.) stehen tonige Segmente mit Kleiböden an.

Grund- und Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser versickert relativ schnell und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Oberflächengewässer sind im Plangebiet in Form von Entwässerungsgräben vorhanden.

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

Durch die geringe Grundwasserüberdeckung ist das potentielle Stoffeintragsrisiko aufgrund der tatsächlichen Nutzungsintensität in den Baugebieten 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).

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 (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 Baugrundstücke mit Einzelbäumen und Strauchgruppen. Die Freiflächen stellen sich als Ziergärten mit Scherrasenbereichen und einige Nutzgartenanteile dar.

Die Bäume und Sträucher haben keine besondere Wertigkeit. Die befestigten Flächen (Bebauung, Verkehrsflächen, Parkplätze sowie kleinflächig vorhandenen Ziergärten und Scherrasenbereiche sind für die Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung.

Die Wohnzwecken dienenden Gebäude zeichnen sich durch ihre Maßstäblichkeit, Proportionen der Gebäude zu einander (Gebäudehöhe/Dachform) und der Material- und Farbwahl positiv auf das allgemeine Ortsbild aus. Aufgrund der verwendeten Materialien bei den Außenwänden und Dächern im Zuge der Entstehung dieses Siedlungsbereiches ist der Gesamteindruck weder störend noch nachteilig.

2. Altlasten

Ehemalige Mülldeponie

Zwischen dem Ostrand des Plangebietes und der Ostfriesenstraße befindet sich die ehemalige Mülldeponie. Es handelt sich um die Flurstücke 34/251, 34/252 und 34/259, Flur 9. Das Gelände war vor 1935 Hellergelände, das bei höheren Fluten regelmäßig überschwemmt

wurde. Nach 1935 wurde das Gelände durch einen Seedeich geschützt. Teilbereiche dieser Fläche dienten zur Kleientnahme, dessen Abbautiefe auf ca. 2,0 m geschätzt wird. Anfang der 50er Jahre begann man hier Müll abzulagern. Dieser bestand im Wesentlichen aus Hausmüll, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle und Bauschutt. Die Ablagerungen dauerten bis 1969 an.

Die Firma H & M Ingenieurbüro GmbH in Hesel hat in den Jahren 1991 und 1994 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Altdeponie „Ostfriesenstraße“ wird im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen unter der Nr. 475 002 4002 geführt. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei einer Nutzung, aus der sich keine dauerhafte Exposition oder Kontraktion mit dem Boden ergibt, nichts entgegensteht. Zur Absicherung des Grundwassers sollte eine regelmäßige Grundwasserüberwachung durchgeführt werden. Bei einer dauerhaften Entwässerung des Gebietes sollte die Bodengassituation nochmals überprüft werden.

Altlasten

Das Grundstück Ostfriesenstraße Haus-Nr. 1 wird bei der unteren Bodenschutzbehörde im Altlastenkataster als sanierter Altstandort geführt. Gemäß dem Sanierungsgutachten von 2007 wurden dafür die ehemalige Nutzung (Kfz-Werkstatt, Tankstelle) typische Kontaminationsschwerpunkte erfasst und saniert.

Gefahrenverdächtige Betriebsflächen

Die im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebe (Tankstelle, Werkstätten, Baumarkt, Fliesenhandel, Malerbetrieb u. ä.) stellen gefahrenverdächtige Betriebsflächen dar (Verdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG), da aufgrund der dort verwendeten Stoffe bzw. anfallenden Abfallarten grundsätzlich ein Gefahrenverdacht hinsichtlich einer Boden- bzw. Gewässerverunreinigung - evtl. verursacht durch Lagerung von Gütern, Abfällen, Leckagen von Kfz-Betriebsflüssigkeiten oder Wartung von Betriebsfahrzeugen - besteht. Bevor im Rahmen geplanter Baumaßnahmen Bodenmaterial ausgehoben wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Aushubmengen und Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen / Aushubmengen ist der unteren Abfallbehörde des Landkreises Leer gegenüber zu dokumentieren.

3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen

Parallel zu den gewerblichen Nutzungen hat die Stadt im Sommer 2014 bei den Grundstückseigentümern eine Bestandserhebung zur Ermittlung der Anzahl und der Art der Wohnungen durchgeführt. In dem Erhebungsbogen wurde nach der Anzahl der Wohnungen unterteilt in Ferienwohnungen, selbstgenutzte Wohnungen (Dauerwohnungen) sowie Mietwohnungen und sonstige Nutzungen erfasst.

Nach den ersten Ergebnissen der Auswertung der Erhebungsbögen (Stand 28.09.2015 = 100 %) ist folgende festzustellen:

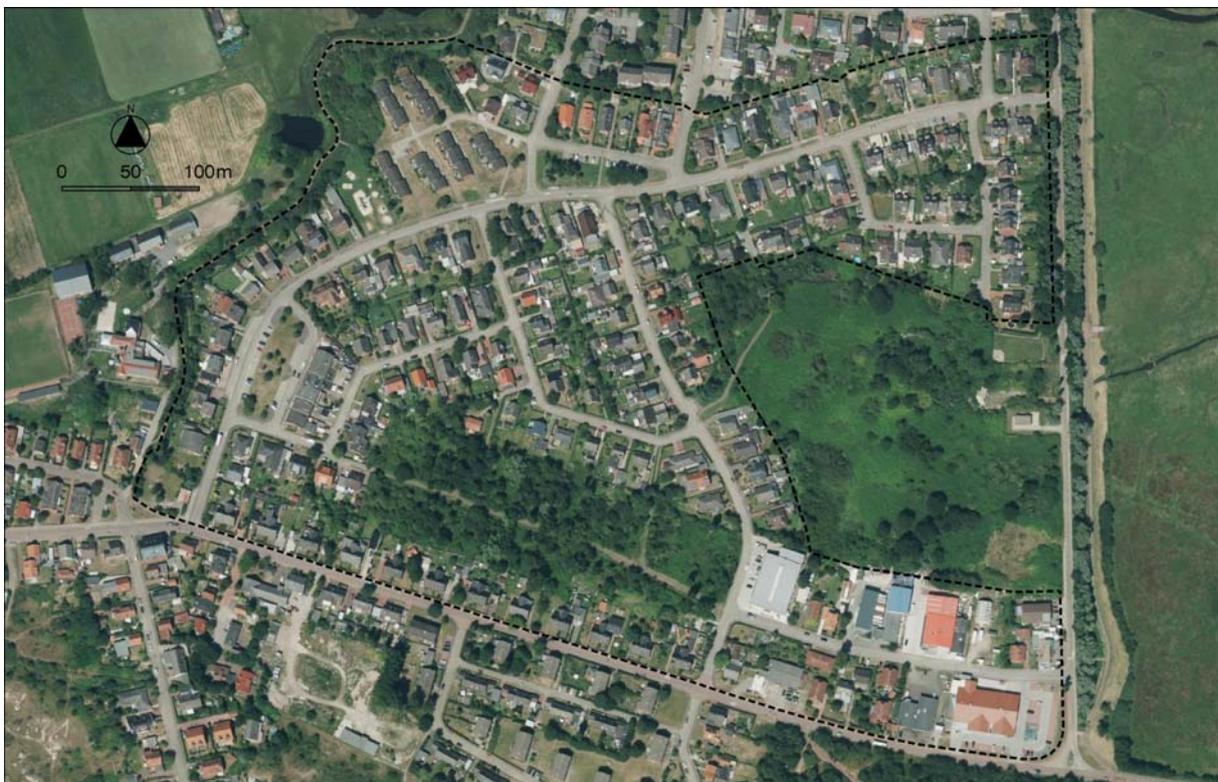
insgesamt: 345 Wohnungen
davon 154 selbstgenutzte Wohnungen (Dauerwohnungen)
davon 71 Mietwohnungen (Dauerwohnungen)
davon 120 Ferienwohnungen

Danach beträgt der Anteil von Ferienwohnungen 34 % im Plangebiet, wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil davon Zweitwohnungen sind, die dem Fremdenverkehr nicht zur Verfügung stehen. Der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen (45 %) und Mietwohnungen (21 %) beträgt danach 66 %. Festzustellen ist, dass hier bereits ein städtebaulich unerwünschtes Zurückdrängen an Dauerwohnraum für Inselbewohner eingeleitet ist und damit mittelfristig ein Eingriff in die „gesunde“ Bevölkerungsstruktur zu befürchten ist. Diese Verhältnisse müssen zu Gunsten der Inselbevölkerung verbessert werden.

In dieser Stadtrandlage gibt es neben dieser hohen Anzahl an Ferienwohnungen auch einige Pensionen. Diese Ferienunterkünfte mit Zimmervermietung für einen wechselnden Aufenthalt von Gästen entsprechen den Zielvorstellungen der Stadt. Diese Beherbergungsart steht allen Gästen in unterschiedlichen Preiskategorien zur Verfügung. Zur Erfüllung der Fremdenverkehrsfunktion ist diese Art der Beherbergung zu erhalten und zu aktivieren.

Anmerkung: Die Auswertung der Erhebungsbögen ist in Form einer Tabelle zusammengefasst. In der Tabelle steht für jedes bewohnte Gebäude (z. B. Wilhelm-Feldhoff-Straße Haus-Nr. 15) die spezielle Art der Nutzung des Gebäudes, sofern diese von der Wohnnutzung abweicht. Außerdem wurde die Anzahl der Wohnungen insgesamt ermittelt sowie davon die Anzahl der Ferienwohnungen, selbstgenutzter Wohnungen und die sonstigen Wohnungen (Mietwohnungen).

Diese Tabelle kann beim Bauamt der Stadt Borkum, Neue Straße Haus-Nr. 3 eingesehen werden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem digitalen Orthophoto von Borkum (Bildflug 01. Juli 2014 © LGLN)

III. Begründung der Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ (Neuaufstellung) deckt die 5., 6. und 7. Änderung vollständig ab.

1. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist, die bestehende Nutzungs- und Siedlungsstruktur zu erfassen, zu erhalten und durch detaillierte Festsetzungen zu sichern. Gleichzeitig sind im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die verschiedenen planungsrelevanten Ansprüche aufzugreifen. Als Grundlage für die kleingliedrigen Festsetzungen gelten die einschlägig ergangenen Urteile mit den daraus resultierenden Zielen zur Sicherung des Nordseeheilbades als Fremdenverkehrsort.

a) Sonstige Sondergebiete

Der Bebauungsplan Nr. 8 (Neuaufstellung) setzt die wesentlichen Teile des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Diese Zielvorgabe aus der 5. Änderung hat weiterhin Bestand und wird deshalb hier das SO-Gebiet übernommen. Die textlichen Festsetzungen werden detaillierter gefasst, damit die planungsrechtlichen Ziele umgesetzt werden können.

Nach der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung dient das Plangebiet dem Fremdenverkehr sowie den Inselbewohnern. Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ist das Plangebiet durch Beherbergungsbetriebe (Pensionen & Zimmervermietung, Ferienwohnungen) und Dauerwohnungen für die Inselbewohner geprägt. Andere Nutzungen gibt es nur sehr wenig.

In dem Urteil des Nds. OVG vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12 wird deutlich herausgestellt (Zitat): „Der Charakter des Gebietes wird damit gleichgewichtig von der gewerblichen bzw. der Erzielung von Einkünften dienenden Erholungsnutzung sowie von der Dauerwohnungsnutzung durch ortsansässige Personen geprägt. Mit diesem Ansatz wird der Gebietscharakter hinreichend deutlich bestimmt; zugleich unterscheidet sich das Sondergebiet wesentlich von den Gebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO.“

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung werden die in der 5. Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) im Verlauf der Reedestraße ebenfalls als sonstige Sondergebiete (SO2) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt.

In den sonstigen Sondergebieten SO2 gelten die gleichen Zulässigkeiten wie in den bereits festgesetzten sonstigen Sondergebieten SO1. Sie unterscheiden sich aber durch unterschiedliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen.

In den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ sind zulässig:

- **Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Form der Vermietung von Zimmern, Appartements und Suiten jeweils ohne Küchen bzw. Kochgelegenheiten. Abstellräume jedweder Art sind unzulässig. Alle Unterkünfte müssen ganzjährig einem wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stehen.**

Die ausschließlich touristisch geprägte Wirtschaftsstruktur Borkums erfordert ein ausge-

wogenes Verhältnis an Unterkünften in Hotels, Pensionen, Appartements u.ä. ohne Selbstversorgung und Ferienwohnungen. Vorrangig soll damit ein insgesamt vielseitiges und attraktives Angebot für die Touristen auf der Insel sichergestellt werden. Zum anderen soll aber auch die bestehende Nachfrage nach unterschiedlichen Unterkünften abgedeckt werden.

Insoweit ist die Stadt der Überzeugung, dass die Insel mittlerweile über eine ausreichende Anzahl von Ferienwohnungen, die eine „autarke“ Lebensführung ermöglichen, verfügt. Der Bestand vorhandener Ferienwohnungen soll demzufolge festgeschrieben und neue Ferienwohnungen nicht mehr zugelassen werden. Zweitwohnungen, die nur sporadisch von den Eigentümern genutzt werden, stehen dem Fremdenverkehr nur marginal zur Verfügung; sie sind zukünftig nicht mehr zuzulassen.

In diesen kleinen Beherbergungsbetrieben (Hotels, Pensionen) sind nur Zimmer, Appartements und Suiten jeweils ohne Küchen bzw. Kochgelegenheiten zulässig. Abstellräume jedweder Art sind unzulässig.

Die zulässige Art und Form von Beherbergungsbetrieben hat sich aufgrund des Urteils des Nds. OVG vom 18.09.2014 (Az.: 1KN 123/12) gefestigt (Zitat):

„Ein Beherbergungsbetrieb stellt Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung, die zur Erzielung von Einkünften an einen wechselnden Personenkreis vermietet werden.“

Entsprechend der bestehenden Nutzung sollen auch zukünftig bestandsorientiert in diesem Siedlungsrandbereich nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den sonstigen Sondergebieten **SO1 und SO2** zulässig sein.

Für die Auslegung des Begriffs **kleiner Betrieb** kommt es auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und deren Bedeutung in der konkreten Örtlichkeit an. Für die Einstufung als Beherbergungsbetrieb „klein“ kann die Anzahl der durchschnittlichen Bettenzahl sehr fließend sein. Ein kleiner Beherbergungsbetrieb kann noch für die Unterbringung von 20 bis 25 Gästen gelten, so das OVG Lüneburg vom 17.07.1979 – VI A 124/78. In einem weiteren Urteil ist offen geblieben, ob ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit 30 Betten noch als klein einzustufen ist. Die Bettenzahl ist eine mögliche, nicht aber zwingende Messgröße. Bei der Bestimmung der Anzahl der Betten ist die Gebietsverträglichkeit entscheidend. In diesem Sinne rechnen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes Pensionen, kleine Hotels, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück bieten (sog. Garni - Betriebe) ohne Verabreichung warmer Mahlzeiten, Gästehäuser, kleine Gasthöfe, Ferienapartments und -wohnungen. Mit der Einschränkung „kleine“ wird eine der allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 BauNVO – nämlich der Tatbestand Umfang als generelle Beschränkung im Hinblick auf die Eigenart des reinen Wohngebietes – vorweggenommen. Die Frage, ob der Betrieb klein ist, kann nur im Einzelfall insbesondere hinsichtlich des für das Wohngebiet festzusetzenden Nutzungsmaßes entschieden werden. Der Beherbergungsbetrieb muss sich nach seinem Erscheinungsbild zwanglos in das Baugebiet einordnen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Allgemeinen bedeuten, größere Hotelbetriebe, die aber aufgrund des Siedlungsrandbereiches städtebaulich nicht gewünscht sind.

Maßgeblich ist, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform und Betriebsführung sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Benutzer unauffällig in das Gebiet einordnet. Wesentlicher Gesichtspunkt ist dabei, wie sich der Betrieb auf seine Umgebung auswirkt und welche Störungen von ihm ausgehen. Die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dadurch gekennzeichnet, dass sie sich der Vermietung von Wohnräumen annähern, baulich zumeist nicht besonders in Erscheinung treten und in Folge dessen auch den Charakter eines reinen Wohngebietes (WR) nicht beeinflussen. Deshalb werden nur kleine Beherbergungsbetriebe zugelassen. Größere Hotels haben zwangsläufig ein höheres Störungspotential für die benachbarte Wohnbevölkerung. Auch Ferienwohnungen mit ihrer Terrassen- und Balkonnutzung bringen eine höhere Störung, weil Feriengäste die Abend- und frühen Nachtstunden länger nutzen können als die arbeitende Wohnbevölkerung.

Aus Sicht der Stadt sollte die Zulässigkeit von kleinen Beherbergungsbetrieben für jedes konkrete Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden. Eine Höchstgrenze für die Anzahl der Betten wird deshalb nicht festgelegt.

- **Zwei Dauerwohnungen in einem Wohngebäude und einem gemischt genutzten Gebäude je Mindestgröße des Baugrundstücks**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 (Neuaufstellung) sollen mindestens zwei Dauerwohnungen in einem Wohngebäude zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnraum für Inselbewohner zulässig sein. Im Bereich beiderseits der Grönlandstraße ist nur eine Dauerwohnung pro Gebäude zulässig. Das ergibt sich daraus, dass in den Reihenhäusern auch nur eine Wohnung vorhanden ist. Diese Nutzungsdichte soll auch zukünftig erhalten bleiben. Diese Festsetzung ist aus der in Kraft getretenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 übernommen worden.

Innerhalb des Plangebiets gibt es insbesondere in der Wilhelm-Feldhoff-Straße Gebäude, in denen die Dauerwohnnutzung nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Diese Nutzungskonstellation ist punktuell im gesamten Plangebiet vorhanden. Deshalb ist festgesetzt, dass nicht nur in Wohngebäuden sondern auch in gemischt genutzten Gebäuden die Zulässigkeit von maximal zwei Dauerwohnungen je festgesetzter Mindestgröße des Baugrundstückes gilt.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist auf die Mindestgröße der Baugrundstücke abgestellt. Dabei ist das Ziel der Stadt keine Zwischenlösungen zuzulassen. Bei einer doppelten oder mehrfachen Mindestgröße der Baugrundstücke ist dann auch dementsprechend eine doppelte oder mehrfache Anzahl der Dauerwohnungen zulässig. Das bedeutet, dass bei einem 800 m² großen Baugrundstück bei der festgesetzten Mindestgröße von 600 m² auch nur zwei Wohnungen Bestand haben; bei mehr als 1.200 m² Grundstücksgröße wären somit maximal vier Wohnungen zulässig.

Das bedeutet, dass auf dem Grundstück von mehr als 1.200 m² auch nur drei Wohnungen errichtet werden können. In Abhängigkeit der Mindestgröße der Baugrundstücke ist somit eine ungerade Anzahl an Dauerwohnungen zulässig.

Diese Festsetzung ist eindeutig und hat zur Folge, dass im ungünstigsten Fall es bei einem 1 m² mehr eine bessere Ausnutzung des Grundstücks erreicht ist. Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke ist nicht verhandelbar.

- **Neubauten, wenn Gebäude durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse, die nicht durch menschliches Eingreifen entstanden sind, vollständig zerstört worden sind. Nur dann darf in dem Neubau wieder die bestandene Anzahl an Wohnungen des zerstörten Gebäudes neu errichtet werden**

Die bestehenden Nutzungen sollen auch zukünftig im Rahmen des Bestandsschutzes fortgeführt werden können. Erst bei Neubau eines Wohngebäudes ist die festgesetzte Anzahl mit zwei Dauerwohnungen einzuhalten. Davon ausgenommen sind die Fälle, in denen durch Ereignisse, die nicht durch das menschliche Eingreifen entstanden sind: **Gebäude sind durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse vollständig zerstört worden (analog § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Nur dann darf in dem Neubau wieder die bestandene Anzahl an Wohnungen des zerstörten Gebäudes neu errichtet werden.** Bei solchen Extremfällen findet die Regelung „nur 2 Wohnungen (Dauerwohnungen) zulässig“ keine Anwendung. Den Nachweis der Anzahl der Wohnungen vor einem Totalschaden hat der Eigentümer (Bauherr) zu führen.

Diese Festsetzung könnte den Anschein an Ungleichbehandlung der Eigentümer erwecken. Der in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 8, 5. Änderung von 2005 hatte somit ca. 15 Jahre Gültigkeit. Die 5. Änderung des 2005 setzte die Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Gebäude mit zwei fest.

Diese Festsetzung „nur 2 Dauerwohnungen sind zulässig“ wurde in der zurückliegenden Zeit nicht in der gebührenden Form beachtet. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Maxime wurde die Anzahl der Ferienwohnungen ständig erhöht. Dem soll durch detaillierte Festsetzungen entgegengewirkt werden.

- **der am Stichtag 10.08.2015 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen, soweit die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllt sind, einschließlich der Erweiterung und Änderung der vorgenannten vorhandenen Ferienwohnungen**

Aufgrund der Anzahl an bestehenden Ferienwohnungen ist es städtebaulich sinnvoll den Bestand zu sichern und zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr zu zulassen. Ferienwohnungen werden auf den Bestandsschutz beschränkt, mit der gleichzeitigen Folge, dass in dem betreffenden Plangebiet neue Ferienwohnungen unzulässig sind. Bei den bestehenden Ferienwohnungen dürfen bauliche Veränderungen i. S. von § 29 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Diese Beschränkung entspricht dem tatsächlichen städtebaulichen Ziel der Stadt Borkum. Aufgrund des bestehenden Anteils von 34 % an bestehenden Ferienwohnungen entspricht es der planerischen Konzeption der Stadt keine neuen Ferienwohnungen zu zulassen. Eine solche Entwicklung in dem Fremdenverkehrsart entspricht dem kommunalen Planungsziel und daher ist auch dieses

Abwägungsergebnis gerechtfertigt. Es geht in diesem Fall weniger um den generellen Ausschluss von Ferienwohnungen durch die Stadt, sondern um deren Verortung und quantitative Beschränkung.

Es entspricht aber den städtebaulichen Zielen der Stadt, dass in den vorhandenen Ferienwohnungen bauliche Veränderungen sowie Erweiterungen durchgeführt werden dürfen. Diese Zulässigkeit ist durch eine textliche Festsetzung vorgegeben.

Zu einem attraktiven Kur-, Urlaubs- und Ferienort gehört bekanntermaßen ein vielseitiges und qualitativ hochwertiges Angebot an gastronomischen Betrieben. Deshalb muss sich das Angebot an Unterkünften mit Eigenversorgung wie Ferienwohnungen zwangsläufig in Grenzen halten. Auch aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Borkum, den Bestand der in ausreichender Anzahl vorhandenen Ferienwohnungen festzuschreiben und die Schaffung zusätzlicher Ferienwohnungen planerisch zu unterbinden.

Das Nds. OVG vom 18.09.2014 (Az.: 1KN 123/12) urteilt wie folgt (Zitat): „Keinen Bedenken begegnet der Ausschluss von Zweitwohnungen. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass der Inhaber dort seinen häuslichen Wirkungskreis – wenn auch vorübergehend – unabhängig gestaltet und sie nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Es handelt sich um Wohnen im Sinne der BauNVO und nicht um eine der Erzielung von Einkünften dienende Nutzung (zur Abgrenzung gegenüber dem Leerstand).“

Die bestehenden Ferienwohnungen unterliegen aber teilweise nicht dem Bestandsschutz. Nicht bestandsgeschützte Ferienwohnungen sind aber städtebaulich vertretbar. Sie genießen einen Vertrauensschutz. Ihre „Beseitigung“ würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Sie entsprechen aber dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB mit der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das ist hier der Fall, da es sich um den bebauten Siedlungsrandbereich handelt.

Die Möglichkeit über eine Art Härteklausele die nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zu beachtenden Belange des Eigentümers, die städtebaulichen öffentlichen Interessen an einer auch sozialgerechten Ordnung und die Belange der Nachbarn zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen und dabei im Ergebnis den Bestand zu legalisieren, liegt im Planungsermessen der Stadt Borkum. Um den Bestand über reine Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen hinaus erweitern oder ändern zu können, was Planungswille der Stadt Borkum ist, muss jedoch zunächst der Bestand zugelassen werden.

Deshalb wird festgesetzt, dass der am Stichtag 10.08.2015 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen zulässig ist. Das gilt aber nur für Ferienwohnungen, die die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) erfüllen.

Der 10.08.2015 wurde als Stichtag gewählt, weil dass das Datum des Verwaltungsausschusses zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war. Im Rahmen der Beschlussfassung zum Entwurf wurde insbesondere in dem davor liegenden Bauausschuss die Sicherung der bis zu dem Zeitpunkt bestehenden Ferien-

wohnungen eingehend diskutiert. Aufbauend auf dem damit festgelegten Bestandsschutz sind Erweiterungen und Änderungen vorhandener Ferienwohnungen zulässig.

Es gibt immer wieder Anfragen zur Veränderung vorhandener Ferienwohnungen. Dabei handelt es sich in der Regel um eine qualitative Verbesserung durch den Einbau von Dachflächenfenstern oder das Zusammenführen zwei kleinerer Zimmer zu einem passablen Raum o. ä. Vordergründig dabei sind, die Veränderung und damit das Anheben des Standards der zu vermietenden Objekte.

Die Ferienwohnungen sind vorhanden, sind aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, verursachen keine Immissionskonflikte innerhalb der Gesamtsituation. Die allgemeine Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ im SO wird dadurch bestätigt.

- **Ferienwohnungen in Dauerwohnungen umzuwandeln**

Ziel der Stadt ist, die Anzahl des Wohnraums für Inselbewohner deutlich zu erhöhen. Dem enormen Anstieg an Ferienwohnungen soll somit Einhalt geboten werden.

Im SO1 und SO2 sind ausnahmsweise zulässig:

- **Nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**

Im SO und SO1 sind nicht störende Handwerksbetriebe punktuell verteilt. Es handelt sich dabei um die ortstypischen kleinen Betriebe wie Friseur, Fahrradverleih u. -reparatur u. ä. Diese sind seit Jahrzehnten innerhalb der gewachsenen Siedlung vorhanden. Sie ergänzen das Nutzungsangebot in kurzer fußläufiger Entfernung der hier wohnenden Bevölkerung aber auch der Gäste. Unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach der BauNVO auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig; wobei nicht störende Handwerksbetriebe auch ausnahmsweise in einem reinen Wohngebiet (WR) zulässig sind. Es handelt sich damit um eine verträgliche Nutzung, die auch mit dem Wohnen in Kurgebieten, Gebiete für die Fremdenbeherbergung vereinbar sind.

Zu den (sonstigen) Gewerbebetrieben gehört im planungsrechtlichen Sinne auch die Vermietung einzelner Ferienwohnungen zur Erzielung von Einkünften. Solche Gewerbebetriebe, die einem Beherbergungsbetrieb ähneln oder vergleichbar sind, fallen nicht darunter und sind damit nicht zulässig.

- **Räume für freie Berufe**

Die genannten Nutzungen sind vorhanden. Diese Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur soll mit den Kur- und Heileinrichtungen sowie anderen ansässigen Freiberuflern auch in Zukunft beibehalten bleiben. Die Räumlichkeiten für diese Nutzungen fügen sich in die vorhandene Nutzung ein, zumal in den Gebäuden oder in Nähe zugleich Fremdenbeherbergung stattfindet. Sie ist mit der Wohnnutzung vereinbar.

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**

Als Ergänzungsnutzungen könnten diese Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke die Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur in den Siedlungsrand-

bereichen erhöhen. Die Räumlichkeiten fügen sich in die vorhandene Nutzung ein. Sie ist mit der schutzwürdigen Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung vereinbar.

Da Einrichtungen für sportliche Zwecke sehr flächenintensiv sind, wird auf ihre Zulässigkeit im Plangebiet verzichtet.

- **Einrichtungen für die Haltung nicht störender Kleintiere für den eigenen Gebrauch als Nebenanlagen**

Aufgrund der gewachsenen Strukturen gibt es insbesondere nördlich der Reedestraße noch Kleintierhaltung. Deshalb soll aus der ursprünglichen Nutzungsvielfältigkeit heraus auch heute noch z. B. ein kleiner Hühnerstall erlaubt sein. Deshalb ist eine nicht störende Kleintierhaltung als Ausnahme zulässig.

Darüber hinaus sind im SO1 ausnahmsweise zulässig

Das sonstige Sondergebiet SO1 zeichnet sich als Versorgungspunkt aus, der in kürzester Entfernung von den Wohnenden erreichbar ist.

Es sollen entsprechend der gewachsenen Strukturen nur Nutzungen zulässig sein, die die schutzwürdige Fremdenverkehrsnutzung hinreichend beachten. Deshalb ist im Einzelfall zu prüfen, ob die gewünschte Nutzung mit der allgemein festgesetzten Art verträglich ist.

- **Schank- und Speisewirtschaften**

Innerhalb des SO1 sind diese Nutzungen vorhanden, dabei soll es auch in Zukunft bleiben. Es handelt sich dabei um das Gebiet des südlichen Abschnitts der Wilhelm-Feldhoff-Straße. Es handelt sich hierbei um eine Laden- und Geschäftsnutzung sowie eingestreute Schank- und Speisewirtschaften.

- **Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m²**

Zur Erhaltung der kleinteiligen Größenordnung dieses zu versorgenden randlichen Siedlungsbereiches sind Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² zulässig. Dies sichert die gewachsene Nutzungsvielfalt und -dichte innerhalb des Plangebietes. Die festgesetzte Verkaufsfläche entspricht der heutigen bestandsüblichen Größe. Eine Vergrößerung würde der Versorgung des Gebietes für den periodischen Bedarf mit dem vorzuhaltenden Branchenmix nicht entsprechen.

Der Vorgabewert der maximalen Verkaufsfläche von 300 m² orientiert sich an der durchgeführten Bestandsaufnahme. Dabei wurden in den Geschäftsstraßen der Kernstadt vermehrt und in der Neue Straße punktuell Läden aufgesucht und per Augenscheinnahe die Größe der Verkaufsfläche geschätzt. In einigen Fällen wurden auch die Geschäftsinhaber oder Beschäftigten angesprochen, um die Verkaufsfläche aufgrund von Verwinkelungen oder durch das Verstellen von Mobiliar exakter bestimmen zu können. Dabei konnte festgestellt werden, dass je nach Branche die Verkaufsfläche teilweise auch unterhalb von 100 m², im Durchschnitt aber zwischen 150 bis 250 m² liegt. In der Lebensmittel- und Modebranche weisen die Verkaufsflächen einen Wert von bis zu 300 m² aus.

Eine Kleinstadt wie Borkum mit gut 5.200 Einwohnern müssen keine Geschäfte mit großen Verkaufsflächen vorgehalten werden. Auch nicht vor dem Hintergrund als Touristenmagnet insbesondere in der wärmeren Jahreszeit. Ziel ist es einen breiten Branchenmix in kleinen Läden zu erreichen.

Auch das Angebot von Waren, Gütern und Dienstleistungen mit dem punktuellen Gaststättenangebot stärkt die Siedlungsrandlage und ermöglicht das Einkaufen innerhalb des Plangebietes. Diese Konzentration von Verkaufsstellen, die die Versorgung des Gebietes wahrnimmt, hat sich auch im Hinblick als Fremdenverkehrsstandort bewährt und gilt auch als Leitbild für die Zukunft. Das entspricht der konzeptionellen Grundlage bei der Festsetzung der Verkaufsflächen.

Diese ausnahmsweise zulässige Festsetzung der Ladennutzung **im SO1** ist notwendig, um im Einzelfall wegen des möglichen Störungsgrades reagieren zu können.

Im SO1 und SO2 sind unzulässig:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Form des Vermietens von Zimmern, Appartements und Ferienwohnungen, die eine wenn auch nur vorübergehende unabhängige Gestaltung eines häuslichen Wirkungskreises erlauben**

In einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO sind die Zulässigkeiten abschließend zu regeln. Aber zur abschließenden Bestimmtheit was unter dem Begriff „Beherbergungsbetrieb“ zu verstehen ist, wird die „unabhängige Gestaltung eines häuslichen Wirkungskreises“ als Nutzungsart ausgeschlossen. Ebenso wird deutlich herausgestellt, dass Ferienwohnungen auch nicht als sonstige Gewerbebetriebe unzulässig sind, weil insbesondere in diesem Plangebiet ein deutlicher Überhang an dieser Nutzung vorhanden ist, wie nach den ersten Ergebnissen der Auswertung der Anzahl der Wohnungen dargelegt wurde (Abschnitt II.3.).

- **Ferienwohnungen und Zweitwohnungen**

Die Stadt Borkum berücksichtigt bei der Planung auch den Beschluss des Nds. OVG vom 12.12.2013, in dem es lautet (Zitat): „Ist ein Vorhaben als Ferienwohnung genehmigt, ist eine Nutzung ausschließlich dergestalt zulässig, dass die Wohnung ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt wird. Eine gelegentliche Nutzung durch den Eigentümer selbst kommt allein als Annex zu einer im Übrigen regelmäßigen Fremdvermietung in Betracht, nicht aber als ausschließliche oder überwiegende Nutzungsform. **Wird eine Wohnung mithin nicht regelhaft als Ferienwohnung vermietet, ist die Eigennutzung baurechtswidrig.** In derartigen Fällen ist man grundsätzlich gehalten nach § 79 NBauO einzuschreiten.“

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

Private Windkraftanlagen zur Energieerzeugung für den Eigenbedarf sind baupflichtige Nebenanlagen. Entscheidend ist die räumliche – gegenständliche (optische) Unterordnung solcher Anlagen unter die Hauptnutzung je nach Größe der Hauptgebäude. Auch die Größe der Grundstücke ist dabei von besonderer Bedeutung. Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 18.02.1983 aus, das „eine private Windenergieanlage für den Eigenbedarf eines Einfamilienhauses als untergeordnete Nebenanlage in einem weiträumig

(aufgelockert) bebauten bzw. bebaubaren Gebiet zulässig sein kann“. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstücksstruktur schließt sich diese Nutzung von selber aus.

Auch kleinere Windenergieanlagen, die bauantragspflichtig sind, sollen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sein, auch wenn sie der Versorgung der genutzten Gebäude dienen könnten. Die Masten stören das Ortsbild innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur. Auch aus Gründen der Lärmbelästigung sind sie in den Kurgebieten unerwünscht.

Auch Kleinstwindanlagen sind in dem Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung, die entsprechend der BauNVO mit reinen Wohngebieten (WR) durch aus vergleichbar sind, nicht erlaubt. Eine solche Anlage widerspricht dem Gebietscharakter, entschied das OVG Lüneburg, (Beschluss vom 29.06.2012; Az.: 12 LA 155/11). Allein das Interesse an einer Förderung des klimaverträglichen Wohnens rechtfertigt die Zulässigkeit solcher Anlagen nicht.

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

b) Gewerbegebiet

Beiderseits der Specksniederstrate ist in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung wird in der Neuaufstellung übernommen. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage sind die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen der angesiedelten Betriebe seit den 70er Jahren erteilt worden. Festzustellen ist, dass mit wenigen Ausnahmen das gesamte Gewerbegebiet bebaut ist. Diese nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe sind hier am Rande des Siedlungsbereiches nicht störend und sollen hier auch weiterhin zulässig sein.

Das Gewerbegebiet (GE) grenzt im Norden an ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/gebiet für Fremdenbeherbergung“. Die Festsetzung wurde gegenüber der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 nicht geändert. Aus dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird ebenfalls ein SO-Gebiet, weil bestandsorientiert hier die gleiche Gebietsstruktur vorherrscht, wie in den anderen Teilen des Plangebietes mit dem fremdenverkehrsbezogenen Wohnen. Es grenzen damit an das GE-Gebiet schutzwürdige Nutzungen an.

Die vorhandenen Betriebe haben keine genehmigungsbedürftigen Anlagen (4. BImSchV). Diese Betriebe unterliegen auch nicht der Störfall-Verordnung. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben. In Gewerbegebieten sind aber Störfallbetriebe nicht ausgeschlossen. Deshalb könnten sich auch Betriebe ansiedeln, die der Störfall-Verordnung unterliegen. Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zu zuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Von der Störfall-Kommission (SFK) im technischen Ausschuss für Anlagensicherheit (TAA) wurde ein Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung -Umsetzung § 50 BImSchG“ am 18.10.2005 verabschiedet.

Der Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG bezieht sich gleichermaßen auf den bestimmungsgemäßen Betrieb von Anlagen nach § 3 Abs. 5 BImSchG und den damit verbundenen schädlichen Umwelteinwirkungen, als auch auf den nicht bestimmungsgemäßen Betrieb im Hinblick auf die Begrenzung der Auswirkungen möglicher schwerer Unfälle in Betriebsbereichen.

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung innerhalb des SO₂-Gebietes wird von der Gliederungsmöglichkeit nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen Gebrauch gemacht. Das Vorhandensein gefährlicher Stoffe i. S. der Störfall-Verordnung kennzeichnet den Störgrad von Betrieben und ist damit eine Eigenart nach § 1 Abs. 4 BauNVO. Die Zulässigkeit solcher Betriebe und Anlagen wird in den Gewerbegebieten (GE) aufgrund der Nähe zu SO₂-Gebieten (Gemengelage) deshalb ausgeschlossen.

Ziel der Neuaufstellung sind Gewerbegebiete vorzuhalten, die insbesondere der Förderung der alteingesessenen Betriebe dient. Darüber hinaus ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten, das gilt auch für sonstige Immissionen wie z. B. Staub und Gerüche im Sinne des § 3 Abs. 2 i. V. mit Abs. 4 BImSchG.

Nach der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 gibt es in den Gewerbegebieten keine Nutzungseinschränkungen nach der BauNVO. Alle im Nutzungskatalog gemäß § 8 BauNVO von 1990 aufgeführten Nutzungen sind zulässig. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 gilt die BauNVO 2013.

Auf den Betriebsgrundstücken wohnen die Gewerbetreibenden oder das Aufsichtspersonal. Aus diesem Grund ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Bestandteil der Festsetzungen.

Ziel der Neuaufstellung sind Gewerbegebiete mit „normalen“ Gewerbebetrieben vorzuhalten bzw. die Förderung der alteingesessenen Betriebe. Vergnügungsstätten und Bordelle, die ebenfalls Gewerbebetriebe sind, sind hier nicht erwünscht und passen auch nicht in die vorhandene Struktur.

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Werte orientieren sich am Bestand und geben das städtebaulich gewünschte Maß der baulichen Nutzung wieder. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, in dem eine Erhöhung der Ausnutzung aufgrund der städtebaulichen Vorgabewerte nicht zu rechtfertigen ist. Die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sind aus den Festsetzungen der 5. Änderung übernommen worden. Nur in den Bereichen mit der Eingeschossigkeit wurde auf die Geschossflächenzahl verzichtet.

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb des **SO1 und SO2** ist die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für alle Grundstücke beträgt 600 m² und ist aus der 5. Änderung 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
- Erhaltung von stadtbildprägender Bausubstanz
- Sicherung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung
- Regelung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund- und Boden
- Unterstützung der Ziele der Ortssatzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Bevölkerungsstruktur (§ 172 BauGB) und des Genehmigungsvorbehaltes bezüglich der Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 22 BauGB)

Durch Teilung eines Grundstücks dürfen gemäß § 19 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

Alle Grundstücke, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes die zulässige Mindestgröße unterschreiten haben Bestandsschutz (vgl. auch Abschnitt III.1).

In Anlehnung an die vorhandene Situation im **SO1 und SO2** ist grundsätzlich die „offene Bauweise“ festgesetzt. Gegenüber der 5. Änderung wurde die offene Bauweise um „nur Einzelhäuser zulässig“ ergänzt. Diese Bauweise mit der Einzelhausbebauung prägt die Bebauung im überwiegenden Teil des Plangebiets. Eine Ausnahme besteht nur im Bereich der Reedestraße. Hier sind seit jeher Doppelhäuser vorhanden, die sich nunmehr in den Festset-

zungen niederschlagen. Um eine weitere Verdichtung zu vermeiden, soll die bestehende Ortsbildprägende Bauweise auch künftig erhalten bleiben.

Im östlichen Teil der Wilhelm-Feldhoff-Straße ist in der 5. Änderung eine geschlossene Bauweise festgesetzt, diese wird so übernommen.

In Anlehnung an die vorhandene Höhe der Gebäude gilt für zukünftige Neubauten die festgesetzte Traufhöhe. Bei einer eingeschossigen Bauweise ist eine Traufhöhe von 3,5 m und bei einer zweigeschossigen Bauweise 7,0 m zulässig. Die Bezugsebene ist die Fertigdecke der Straßenkrone vor dem Gebäude.

In den Bereichen mit der Eingeschossigkeit wurde auf die Geschossflächenzahl verzichtet. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 übernommen. Es wird aber auf die in der 5. Änderung festgesetzte Einschränkung, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (nicht Vollgeschossen) einschließlich Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mit zurechnen ist, verzichtet. Damit wird der Dachgeschossausbau erleichtert. Dies ist städtebaulich sinnvoll, um die Innenentwicklung und Nachverdichtung zu fördern. Bauland ist auf der Insel Borkum knapp, außerdem sollen die natürlichen Ressourcen soweit wie möglich erhalten bleiben.

Der bestehende Bebauungsplan setzt sich noch nicht mit dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auseinander. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf zukünftig die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Bei den Baugrundstücken mit einer GRZ von 0,2 ist die Überschreitung der Grundfläche von 50 vom Hundert zu gering bemessen. Bei einer festgesetzten Mindestgröße von 600 m² des Baugrundstückes und einer GRZ von 0,2 darf nur eine Bruttogrundfläche von 120 m² bebaut werden. Für die bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf im Allgemeinen die Grundfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Das bedeutet im vorliegenden Fall von 600 m² Grundstücksgröße, dass eine Doppelgarage mit ihrer Zufahrt nicht gebaut werden kann, weil der zulässige Anteil der Versiegelung überschritten wird. Deshalb wird zugelassen, dass für die bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei den Baugrundstücken mit einer GRZ von 0,2 eine Überschreitung von bis zu 100 vom Hundert erfolgen darf.

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

3. Örtliche Bauvorschrift

In der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ gibt es bereits eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Sie wird mit dieser Neuaufstellung im Ganzen neu gefasst. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO werden sie als Festsetzungen in die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 übernommen. Sie wurden detaillierter gefasst bzw. ergänzt. Damit soll erreicht werden, dass das allgemeine Erscheinungsbild auch der Siedlungsrandbereiche von Borkum erhalten bleibt.

Mit der durchgeführten Bestandsaufnahme im Sommer 2014 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 inseltypische Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Die bebaute Ortslage der Stadt Borkum unterscheidet sich aber nach den jeweiligen Bauepochen. Es handelt sich hierbei um den historischen Ortskerns mit der am Hauptstrand vorhandenen Bäderarchitektur, des historischen Ortskerns und der Stadtrandbereiche. 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. Das Plangebiet gehört zum Stadtrandbereich.

Auch wenn dieser Bereich vollständig bebaut ist, 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. Von Wichtigkeit ist, auch wenn heute keine erhaltenswerte Gebäude vorhanden sind, die Sicherung von inseltypischen Elementen, wie die Rottöne der Außenwände, der Dachneigung und die Farbwahl der Dächer, wie sie entsprechend der Bebauung in den 60er Jahren entstanden ist. Damit soll keine Einheitlichkeit der Gestaltung vorgenommen werden, sondern rahmengebend die gestalterischen Grundwerte der Inselgemeinde gewahrt werden. Dies ist ein zulässiges städtebauliches Ziel (vgl. Große-Suchsdorf, Kommentar zur NBauO 2013, 9. Auflage (§ 84 Abs. 4 BauNVO, Rn 9). Die örtliche Bauvorschrift bildet dabei für diesen Stadtrandbereich 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. Der Satzungsgeber will gerade bei Fällen von Veränderungen (z. B. bei den Füllen einer Baulücke, Wärmedämmmaßnahmen u. a.) auf die Gestaltung einwirken können.

Die Anforderungen erfolgen auf der Grundlage von § 84 NBauO i. V. mit § 80 NBauO.

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes wird folgendes geregelt:

- Material- und Farbauswahl,
- Dachformen und -farben,
- Außentreppen,
- Einstellplätze,
- Höhe der Einfriedungen

a) Materialauswahl

Das ursprüngliche Baumaterial auf Borkum war das Ziegelmauerwerk. Dieses heimische Material prägt von alters her das insulare Ortsbild und ist bis heute das Material des historischen Ortskernes. Die Bebauung im Plangebiet ist überwiegend geprägt durch rote Klinkerbauten. Bei baulichen Veränderungen in den **SO-Gebieten** legt deshalb die örtliche Bauvorschrift fest, dass das rote Ziegelsicht- und Ziegelverblendmauerwerk auch bei Neu- und Umbauten zu verwenden ist.

Zur Bestimmtheit der vorgegebenen Farben des Ziegelmauerwerks ist darauf hinzuweisen, dass die Farben den RAL-Farben zu entsprechen haben, diesen also gleich kommen müssen. Die Farbtöne lassen dabei durchaus inhomogene Steinchargen zu. Dass die Steine naturgemäß keine vollkommen einheitliche Farboberfläche, wie etwa ein Lack, bilden können, ist eine Selbstverständlichkeit. Das OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12 – kommt dabei zu folgendem Ergebnis (Zitat):

„Die Festschreibung der zulässigen Farbtöne der Außenwände und Dächer anhand des Farbregisters RAL 840 HR in einer örtlichen Bauvorschrift ist hinreichend bestimmt. Aufgrund der Oberflächenstruktur der Baumaterialien kann allerdings keine Identität der Dach- bzw. Außenwandfarbe mit einer RAL Farbkarte, sondern darf lediglich eine Entsprechung verlangt werden (Rn. 52).“

Wenn Garagen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude – grundstücksbestimmendes Gebäude – in einem zeitlichen Ablauf gebaut werden, sind die gleichen Farbtöne zu verwenden. Bei einem nachträglichen Bau können auch Fertiggaragen errichtet werden, die aber in inseltypischen Farben zu streichen sind.

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 und -farben

Die traditionelle Dachform in Borkum ist das (Krüppel-) Walmdach der Fischerhäuser. Diese Dachform ist in diesem Stadtrandbereich prägend und soll auch zukünftig entstehen. Einhäufige Gebäude sind für das Ortsbild störend und deshalb unzulässig.

Mansarddächer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

Zur Vermeidung störender Elemente ist entsprechend der bestehenden Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken - das Sattel- und Walmdach bzw. Krüppelwalmdach im Plangebiet festgesetzt. Die auf Borkum von alters her

übliche Dachneigung von 35°- 45° soll das Siedlungsbild auch weiterhin prägen. Als Farbtöne der Dachziegel oder Dachpfannen ist ziegelrot zu verwenden. Außerdem dürfen blauschwarze Dachdeckungsmaterialien in den Farbtönen grau bis schwarz entsprechend der festgesetzten RAL-Farbtönen verwendet werden.

Die Verwendung von Schiefer ist ebenfalls erlaubt. Auch die Bestimmtheit der Farbtöne wird in dem zitierten Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 abschließend behandelt.

Innerhalb einer Dachfläche sind zur besseren Ausnutzung des Dachraumes Gauben zulässig. Das Stapeln von Dachgauben unter- oder übereinander ist unzulässig. Dieser Ausschluss ist zur Erhaltung des Stadtbildes mit seiner bestehenden Dachlandschaft erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes gibt es Gebäude mit einem Drempel. Es hat sich in der jüngeren Vergangenheit gezeigt, dass bei neueren Bauten mit einem Drempel das Maß der baulichen Nutzung bis zum äußersten Grundfläche ausgenutzt wurde, so dass die Gebäude im Erscheinungsbild kaum noch in die unmittelbare Umgebung passten. Deshalb dürfen zukünftig keine Bauten mit Drempel entstehen.

Das bedeutet, dass bei Neubauten direkt oberhalb der Decke des Gebäudes die Fußfette zu legen ist, auf der dann die Sparren befestigt werden. Bei dieser Bauform soll es auch zukünftig bleiben und somit sind Drempel unzulässig.

Die Dächer untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen wie Wintergärten, Garagen und sonstigen Gebäuden gemäß § 5 Abs. 8 NBauO sind andere Dachneigungen als für Hauptgebäude zulässig. Sie sind aber mit gleichen Materialien zu decken. Auch die Farbtöne haben gleich zu sein. Das gilt nicht, falls diese Dächer als Flachdach ausgebildet werden, da in der Regel eine ortsbildprägende Wirkung von diesen nicht ausgeht. Flachdächer sind flachgeneigte Dächer von 0° - 12°. Dies entspricht der ortsüblichen Gestaltung dieser Anlagen.

Glänzende und reflektierende 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.

Im **Gewerbegebiet (GE)** werden aus stadtbildgestalterischen Gründen die Dachformen entsprechend der Wand- und Traufhöhe vorgegeben. Ausschlaggebend ist dabei die Höhe für Wand und Traufe bis zu 3,50 m. Hier sind dann Dachaufbauten mit einer Neigung von 0° bis maximal 45° zulässig. Diese orientiert sich damit an der Dachneigung von Hauptgebäuden, die dem Wohnen dienen. Bei Wand- und Traufhöhen von mehr als 3,50 m ist eine Dachneigung von 0° bis maximal 15° zulässig. Damit sollen sich gewerbliche Bauten mit größerer Höhe als 3,50 an die nähere Umgebung anpassen. Das bedeutet, dass bei den zulässigen Gewerbebauten bis zu einer Gesamthöhe von 8,50 m und betriebstechnische Anlagen bis zu maximal 10 m zur Wahrung des allgemeinen Orts- und Landschaftsbild erlaubt sind.

Auch im GE sind glänzende und reflektierende Materialien zur Dachdeckung wegen der negativen Lichtreflektion ebenfalls unzulässig.

c) Außentreppen

In der jüngsten Vergangenheit sind mehrfach Gebäude mit Außentreppen versehen worden. Sie haben eine negative gestalterische Wirkung auf das Ortsbild. Eine Außentreppe bietet die

Möglichkeit, auf die Innentreppe zu verzichten und dadurch im Erdgeschoss mehr Raum zu gewinnen. Aufgrund des vorhandenen Baubestandes gibt es dies im Plangebiet derzeit nicht. Diese Möglichkeit soll aber auch in Zukunft ausgeschlossen bleiben.

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

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

d) Einfriedungen

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

4. Erhaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der SO1-Gebiete beiderseits der Grönlandstraße und des Gewerbegebietes im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen Nr. 4 und Nr. 5 der Stadt Borkum. Sie wurden vom Rat der Stadt am 22.05.1985 beschlossen und sind vom Landkreis Leer am 11.09.1985 genehmigt worden. Diese Erhaltungssatzungen wurden mit ihren 1. Änderungen, die am 16.10.1985 in Kraft traten, geändert. Grund der Änderung war, dass die Genehmigungspflicht auf die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen erweitert wurde.

Ziel der Erhaltungssatzungen ist, dass in den Gebieten die baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen, um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, d. h. die Bevölkerungsstruktur zu erhalten (Satzungen Nr. 2 bis Nr. 12).

Von Wichtigkeit ist dabei, dass schon vor rd. 30 Jahren erkannt worden ist, dass diese Ziele zur Erhaltung des Nordseeheilbades von wesentlicher Bedeutung waren.

5. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird von der

- Kajutwacherstrate,
- Walfangerstrate,
- Ismeerstrate,
- Olde Melkstee,
- Commandeurstrate,
- Wilhelm-Feldhoff-Straße
- Grönlandstrate
- Under de Diek
- Specksniederstrate,
- Harpunierstrate und
- Reedestraße

erschlossen, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Darüber hinaus geht vom östlichen Abschnitt der Wilhelm-Feldhoff-Straße die Straße De Dreeihauk ab. Diese Straße hat für die angrenzenden Baugrundstücke keine Erschließungsfunktion. Für sämtliche Straßen besteht ganzjährig eine Zonengeschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h.

Die Reedestraße hat eine besondere Bedeutung innerhalb des Verkehrssystems. Sie stellt die Verbindung zwischen der Innenstadt und der Reede dar.

Neuausweisungen werden für Verkehrsflächen nicht vorgenommen. Die derzeit vorhandenen Flächen bleiben unverändert. Eine Ausnahme bei den Verkehrsflächen besteht in der Specksniederstrate. Hier war im östlichen Abschnitt der Straße auf der Nordseite ein Parkplatz festgesetzt. Er wurde nicht gebaut und wird auch nicht benötigt. Deshalb ist die Fläche in das Gewerbegebiet einbezogen worden. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen. Da die Verkehrsflächen eigene Flurstücke haben, ist eine Vermaßung nicht erforderlich.

Die o. g. Straßen im Plangebiet haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Deich-, Reede- und Wilhelm-Feldhoff-Straße. Die Kleinbahn hat ihren Haltepunkt am Jakob-van-Dyken-Weg am südwestlichen Randbereich des Plangebietes. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind H 11 „Jakob-van-Dyken-Weg“ (Deichstraße), H 12 „Altenwohnungen“ (Wilhelm-Feldhoff-Straße) und H 13 „Krummer Blockweg“ (Reedestraße).

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 von Parkplätzen im öffentlichen Bereich und auf Stellplätze im privaten Bereich (Einstellplätze) zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Einstellplätze sind entsprechend der NBauO auf den Baugrundstücken zu schaffen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes gibt es vermehrt öffentliche Parkplätze insbesondere im Verlauf der Wilhelm-Feldhoff-Straße, aber auch in einigen anderen Straßen, auf die in der Planzeichnung hingewiesen wird. Der Bedarf für das kurzfristige Abstellen von Pkw im öffentlichen Straßenraum ist damit weitgehend abgedeckt.

6. Grünflächen

Das Plangebiet ist durch viel öffentliches Grün geprägt. Im Anschluss an die nördliche Bebauung der Reedestraße ist eine größere Parkanlage. Der Vegetationsanteil aus Bäumen, Sträuchern und niedrigem Bewuchs ist sehr hoch. Innerhalb dieses Bereiches verlaufen Fuß- und Radwege, die die Siedlungsbereiche untereinander verbinden.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ östlich der Commandeurstraße im Norden weist nur einen niedrigen Bewuchs aus. Von hier aus besteht eine Wegeverbindung von der Commandeurstraße zur Ismeerstraße. Die Grünfläche mit Anschluss an das Gewerbegebiet (GE) ist ebenfalls eine Parkanlage mit einer starken Bepflanzung. Es handelt sich um eine Abstandsfläche zwischen GE und dem SO2.

Der Upholmdeich (Alter Deich) ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Der Upholmdeich ist gleichzeitig Teil des Rundwanderweges Nr. 7 „Wiesenweg“.

Im südlichen Abschnitt und auf der Nordseite der Wilhelm-Feldhoff-Straße sind großflächige Erschließungsflächen mit öffentlichen Parkplätzen. Die innenliegenden Flächen sind Scherrasenflächen mit Baum- und Strauchgruppen. Diese öffentlichen Grünflächen sind als solche aus der 5. Änderung mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Verkehrsgrün übernommen worden.

Auf der Nordseite der Wilhelm-Feldhoff-Straße ist in der 5. Änderung ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Diese Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung in der Neuaufstellung übernommen. Dieser bestehende Spielplatz hat auch eine fußläufige Verbindung zu dem Rundwanderweg Nr. 7 im Norden.

Östlich zur Ostfriesenstraße ist ein öffentlicher Grünstreifen vorhanden. Er stellt den Abstand zu dieser Verkehrsfläche und den angrenzenden Baugrundstücke dar. Dieser Grünstreifen ist in der 5. Änderung als Verkehrsgrün deklariert worden. Die Festsetzung wird in der Neuaufstellung übernommen.

Östlich des Verbindungsweges zwischen der Stürmannstraße und der großflächigen Parkanlage ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ in der 5. Änderung festgesetzt. Auch diese Festsetzung wird in der Neuaufstellung übernommen.

Die Grünstrukturen im Bereich des Upholmdeiches („Alter Deich“) sollen erhalten bleiben. Die Erhaltung bezieht sich auch auf die bestehende Vegetation in der Einmündung zur Reedestraße. Darüber hinaus gibt es am Nordrand des Flurstücks 136/10 bereits eine Grünfläche, die nach Norden weiterführt. Hier verläuft außerdem der Upholmdeich, der ein Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG ist. Der Deichverlauf soll entlang der

Siedlungsbereiche ablesbar bleiben. Jegliche Bebauung sollte daher mindestens 5 m Abstand zum Deich halten. Um den Deich mit den angrenzenden Grünflächen aufzuwerten und den Blick von der Reedestraße zum „Alten Deich“ freizuhalten wurde der westliche Bereich des Flurstücks 136/10 entsprechend dem Bestand als private Grünfläche festgesetzt.

7. Entwässerungsgräben

Das Plangebiet wird von einer Vielzahl von Gräben durchzogen. Sie dienen der Entwässerung und sind Bestandteil des Oberflächenwassersystems. Die Entwässerungsgräben sind zu freizuhalten. Deshalb ist beidseitig jeweils ein 3 m breiter Räumstreifen von jedweder Bebauung freizuhalten.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung sind die Wirtschaftsbetriebe der Stadt NSHB (Nordseeheilbad Borkum) GmbH, Segment Stadtwerke.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung entspricht den allgemeinen Anforderungen. Es wird eine Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde für eine Löschzeit für mindestens 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Hydranten sind im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorhanden. Die einzelnen Standorte der Hydranten sind den Hydrantenplänen der Freiwilligen Feuerwehr Borkum (Stand 2011) zu entnehmen. Die Löschwasserversorgung ist damit sicher gestellt.

Elt-Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Borkum.

Abfallbeseitigung

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

Abwasserbeseitigung

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

Oberflächenentwässerung

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

Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung bislang unbefestigten Geländes ist für die Oberflächenentwässerung primär die Versickerung bzw. Rückhaltung (Zisterne) von Niederschlagswasser zu realisieren. Diese Maßnahme dient der Grundwasserneubildung und entlastet die Regenwasserkanalisation der Stadt Borkum. Sie ist bei der Durchführung der Planung zu beachten.

Gas-Versorgung

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

Telekom

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

9. Städtebauliche Werte

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Fläche (ha)	Anteil an der Gesamtfläche
Gewerbegebiet	26.003	26.003	2,60	12%
Sondergebiet 1 und 2	122.162	122.162	12,22	57%
Grünfläche am Westrand	3.533			
Spielplatz am Westrand	2.034			
Grünfläche am Südrand	23.722			
Verkehrsgrün	1.078			
Grünflächen von Straßen umgeben	2.942			
private Grünflächen	517			
Summe Grünflächen		33.826	3,38	16%
Entwässerungsgräben	3.041	3.041	0,30	1%
öffentliche Straßenverkehrsfläche	28.665	28.665	2,87	13%
GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS		213.697	21,37	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ (Neuaufstellung) sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen eingehalten werden.

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.

2. Richtfunktrasse

Über den südlichen Teil des Plangebietes verläuft die Richtfunktrasse Nr. 521 mit Schutzbereich der Deutschen Telekom. Der Schutzbereich beträgt beiderseits der Trasse jeweils 100 m. In der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde die Richtfunktrasse mit dem Schutzbereich entsprechend aufgenommen. Im Westen besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf 22 m ü. NN und im Bereich der Ostfriesenstraße bei 30 m ü. NN, die zu beachten sind. Da das Gelände in diesem Bereich im Durchschnitt ca. 1,5 m ü. NN liegt, dürfen Gebäude nicht höher als ca. 20,5 m bzw. 28,5 m sein. Solche Gebäudehöhen sind nicht vorhanden. Aufgrund der getroffenen Festsetzung hat die Beschränkung daher keine praktische Bedeutung.

3. Bodenfunde

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Inhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.

4. Geschütztes Biotop

Am Nordwestrand der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ befindet sich das geschützte Biotop GB-LER-0982-1. Es handelt sich um Schilf-Landröhricht, der zu schützen ist. Das geschützte Biotop wurde nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

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

Vorrangig sollen somit die dringenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB in absehbarer Zeit wieder gedeckt werden können und darüber hinaus die Voraussetzungen für die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere junger Inselbewohner, verbessert werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 fördert durch die Einschränkung der Ferienwohnungen den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein **wesentliches Ziel der Neuaufstellung**.

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die Neuaufstellung 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 Wohnraumsituation für Inselbewohner und Personalunterkünfte verbessert werden. Damit kann erreicht werden, dass mehr Bewohner auf der Insel gehalten werden oder sogar neue hinzuziehen. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt und dient der Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur ganzjährig.

4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes

Die Neuaufstellung fördert die Belange der Baustruktur, in dem die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) auf die inseltypischen Gestaltungsmerkmale in dieser Siedlungsrandlage abgestimmt ist. Zur Eingliederung von Neu- und Umbauten werden aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen im Wesentlichen die Art, Form und Farbe der Materialien festgesetzt. Diese rahmengebenden Vorgaben tragen zur allgemeinen Gestaltung des Ortsbildes bei.

5. Wirtschaft

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 sichert die mittelständigen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Inselbewohner und der Gäste im Plangebiet (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die Festsetzungen basieren auf der bestehenden Nutzungsstruktur und –dichte und zeigen die Palette der zulässigen Nutzungen auf, die auf den Tourismus, als auch auf die Inselbewohner ausgerichtet sind. Das fördert die Entwicklung des wohnungsnahen Versorgungsbereiches. Das dient der Wirtschaft mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

VII. Abwägung: Umweltbelange

Die Flächen im Plangebiet sind Bestandteil des Siedlungsrandbereiches. Sie sind bereits vollständig bebaut. Bei den Freiflächen handelt es sich um öffentliche Grünbereiche sowie um private Zier- und Hausgärten.

Die gemeindliche Bauleitplanung hat gemäß § 1 BauGB die Belange und die umweltbezogenen Belange des Umweltschutzes in besonderer Weise zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Damit sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) als umweltschützende Belange in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffsregelung

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass die bereits durchgeführten Baumaßnahmen nicht der Eingriffsregelung unterliegen und damit auch nicht der Kompensationspflicht sind. 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).

Immissionsschutz

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

Das Plangebiet der Neuaufstellung wird von folgenden in Kraft getretenen Bebauungsplänen umgrenzt:

- im Norden vom Bebauungsplan Nr. 8A „Am Alten Deich“,
- im Süden vom Bebauungsplan Nr. 6A „Reedestraße/Boelckestraße“, 1. Änderung und
- im Westen vom Bebauungsplan Nr. 38 „Reedestraße/Bloemfontain“, 3. Änderung.

Mit Ausnahme des Bebauungsplan Nr. 8A, der allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, setzen die anderen Bebauungspläne ebenfalls sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest.

Damit grenzen verträgliche Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander, so dass die Vorgaben des Trennungsgrundsatzes im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden. Da es sich hier um ein bebauten Gebiet handelt, wird sich der Umweltzustand durch die geplante Konkretisierung der Festsetzungen nicht wesentlich verändern.

Durch das Fahrverbot in den Nachtstunden für alle Straßen im Plangebiet gehen von ihr nur unwesentliche Beeinträchtigungen auf die angrenzende Wohn- und fremdenverkehrsbezogene Wohnnutzung aufgrund der Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h innerhalb der Sondergebiete aus. Darüber hinaus bestehen Sperrzeiten für Kfz aller Art von 21.00 bis 7.00 Uhr.

Für das Gebiet der Stadt Borkum gilt ganzjährig die „Verordnung der Stadt Borkum zur Bekämpfung des Lärms (Borkumer Lärmbekämpfungs – Verordnung – BorLVO)“. Diese Verordnung ist am 24.04.2013 in Kraft getreten. Die BorLVO dient der Vorbeugung und dem Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche, die durch den Betrieb von Anlagen und Einrichtungen sowie durch das Verhalten von Personen hervorgerufen werden können. Ein Verstoß gegen die BorLVO wird als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Altlastensituation

Am Südostrand des Plangebietes zur Ostfriesenstraße befindet sich die ehemalige Mülldeponie (Altablagerung Nr. 457 002 4002). Nach den Gefahrenabschätzungen 1991 und 1994 wurde festgestellt, dass bei einer Nutzung, aus der sich keine dauerhafte Exposition oder Kontraktion mit dem Boden ergibt, nichts entgegensteht. Im Jahre 2003 wurde in Abstimmung mit der Bezirksregierung festgelegt, dass das Gelände als Grünfläche in Form einer Parkanlage erhalten werden soll.

Bei dieser Nutzung werden die Belange des Umweltschutzes beachtet und es wird nicht in die Bodenstruktur eingegriffen.

Andere Umweltbelange

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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

VIII. Abwägung: private Belange

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ greift ordnend in die Zulässigkeit der Art der Nutzung ein. Die privaten Interessen der Eigentümer zum Bau von Ferienwohnungen werden zugunsten der Erhaltung und Schaffung von Dauerwohnungen sowie der Bereitstellung von Unterkünften für einen wechselnden Personenkreis zurückgestellt. Dies ist für die Sicherung einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur und der Fremdenverkehrsnutzung erforderlich. Durch diese Einschränkung ist aber dennoch die langfristige Nutzung der Grundstücke in dem 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).

IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

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

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

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

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „sonstige Sondergebiete“ SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO werden die Zulässigkeiten aufgezeigt. Das dient der Erhaltung der Nutzungsstruktur.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Neuaufstellung gefördert.

Die Neuaufstellung berücksichtigt den Erhalt der Kleinteiligkeit der lockeren Einzelhausbebauung, das vorgegebene und zu wahrende Verkehrssystem und wirkt einer weiteren Versiegelung über das gebotene Maß hinaus entgegen. Es gilt den Status als Fremdenverkehrsort unter Beachtung des bestehenden Siedlungsgefüges zu fördern.

Die Planung ist abgestellt auf die Sicherung der Umwelt im Zusammenspiel mit Natur und Landschaft (Nationalpark), den Erhalt der Ressourcen, der Zusammensetzung der Bevölkerung, der zu wahrenen Stadtgestalt mit dem bestehenden Verkehrssystem, der notwendigen Infrastruktur und der insularen zentralörtlichen Bedeutung der Stadt als Nordseeheilbad. Das beinhaltet ein breites Quartierangebot für die Gäste, ein attraktives touristisches Ferien- und Freizeitangebot unter Einbeziehung der Strandbereiche.

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 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. Das gilt auch für das Gewerbegebiet (GE) beiderseits der Specksniederstrate.

Die Umweltbelange werden durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt. Durch die Festbeschreibung der bestehenden Nutzung werden keine zusätzlichen Emissionen zugelassen. Es wird auch kein erhöhter Schutzanspruch gegenüber Immissionen aus der Umgebung des Plangebietes geschaffen. Auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Land-

schaftsbild werden nicht zusätzlich beeinträchtigt. Das Maß der baulichen Nutzung und damit das Ausmaß einer möglichen weiteren Versiegelung der Flächen werden zu Gunsten des Naturhaushaltes nicht verändert. Das führt zu keiner Änderung der zulässigen Bodenversiegelung (vgl. § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Weitere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt bestehen durch die Festschreibung der bestehenden Nutzung nicht. Ebenso bestehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Es gibt auch keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Diese Auswirkungen sind bereits mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 abschließend dargelegt, haben im Rahmen der Abwägung Beachtung gefunden und sind bei der Neuaufstellung noch aktuell. Sie verändern auch nicht die grundsätzlichen Planungsziele.

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 der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um die historische Kernstadt. Die bestehenden Nutzungen werden nicht geändert. Deshalb verstärkt der Bebauungsplan den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Die jetzt getroffenen Festsetzungen sind von erheblicher Bedeutung, da „Massentourismus“ auf der Insel auch angesichts naturschutzfachlich hochwertiger Bereiche (Nationalpark, EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet u. a.) nicht gewollt ist. Die Kapazitäten der Fremdenbeherbergung sollen deshalb nicht weiter ausgeweitet werden. Es hat sich aber gezeigt, dass der vorhandene Siedlungsraum für die Bevölkerung und der Gäste auskömmlich ist.

Andere öffentliche und private Belange, die von der Neuaufstellung in wesentlichem Maß gefördert oder beeinträchtigt werden, sind nicht ersichtlich.

Verfahrensvermerke

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Juli 2016

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 08.08.2016 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „ostfriesenstraße“ mit örtlicher bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 23.08.2016

gez. Lübben

Siegel

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den _____

Der Bürgermeister