

# Stadt Borkum

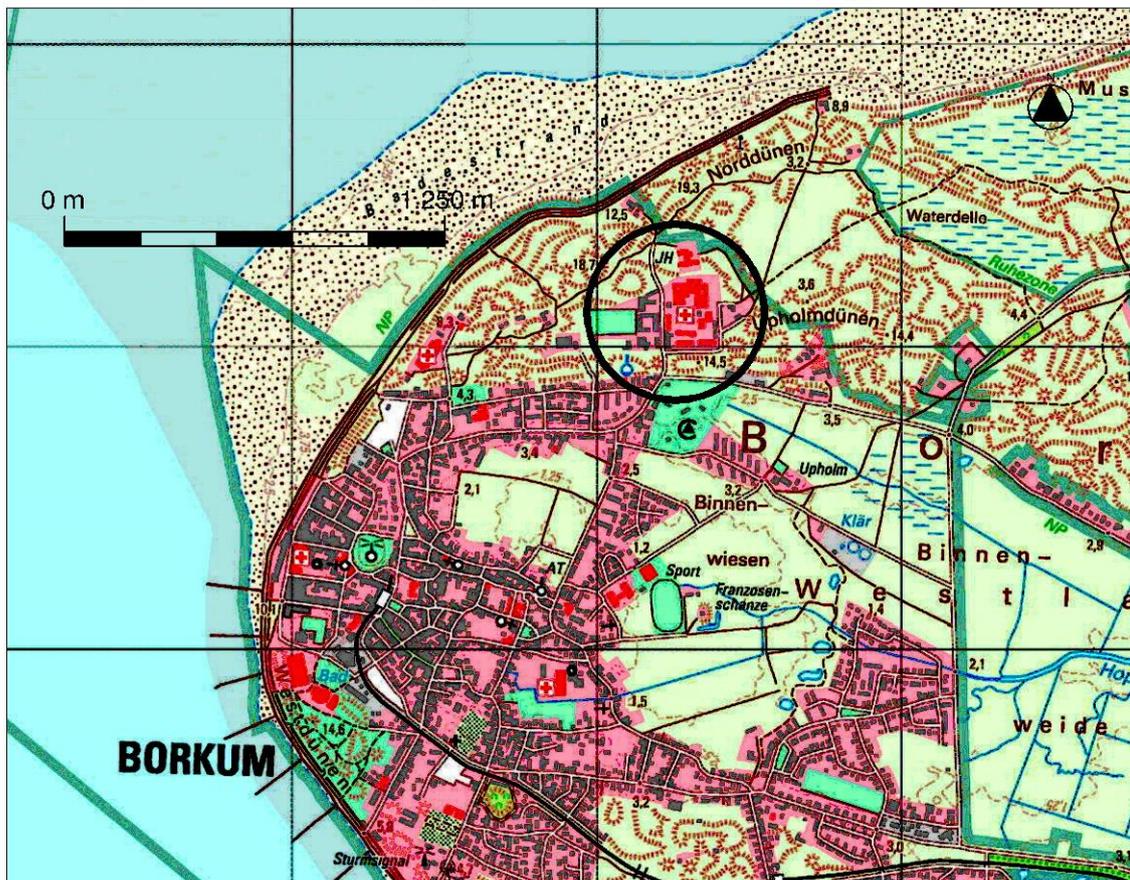
## Bebauungsplan Nr. 24

### "Waterdelle"

#### 2. Änderung

#### Mit örtlicher Bauvorschrift

#### Begründung zur Satzung



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

**Bearbeitung:**

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**

**- Abschrift -**

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

# Inhaltsverzeichnis

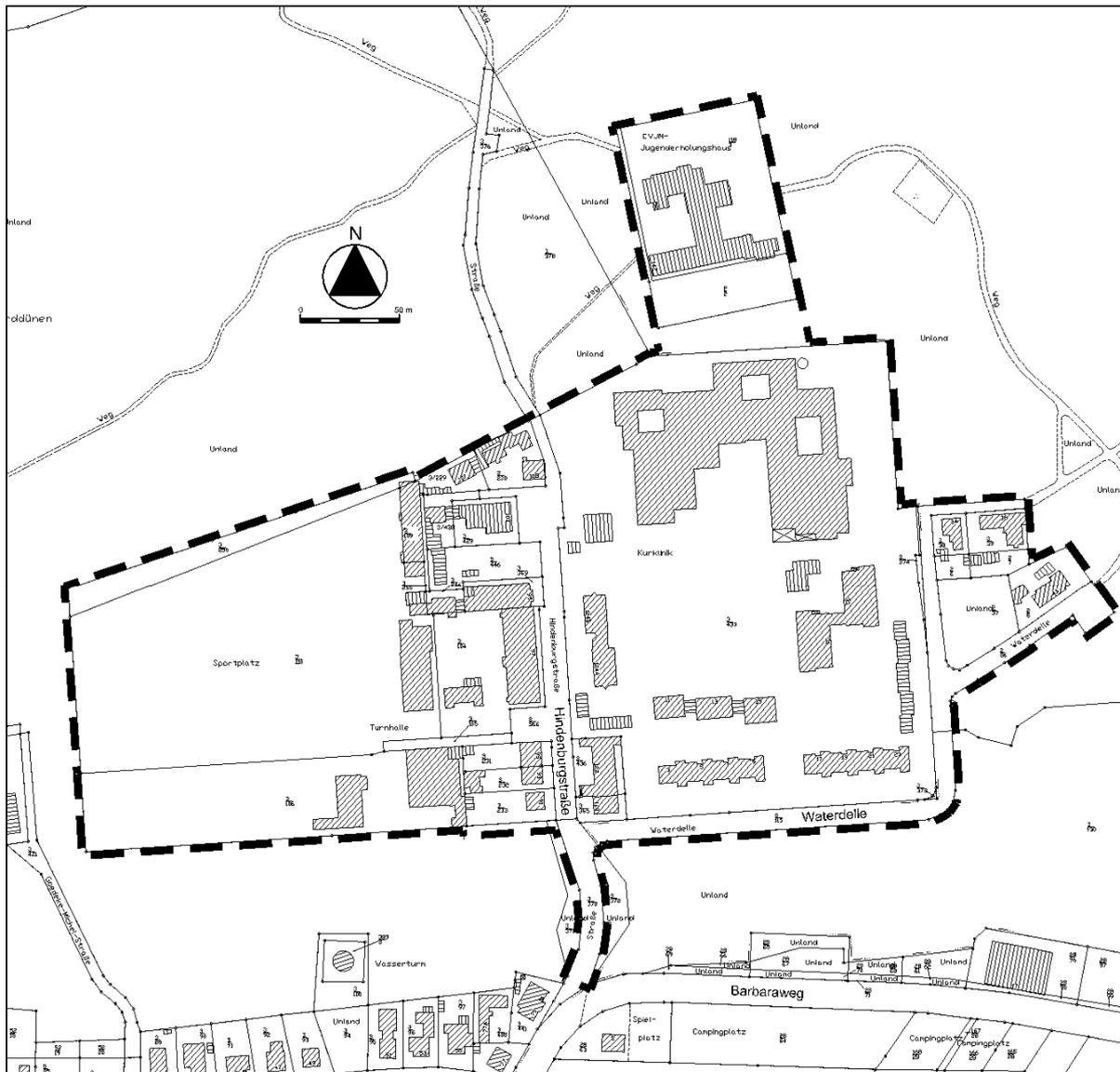
<b>I. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1. Lage im Stadtgebiet	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans	4
3. Aufstellung der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	4
<b>II. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung</b>	<b>5</b>
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>8</b>
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2. Örtliche Bauvorschrift	9
<b>IV. Abwägung</b>	<b>10</b>
Verfahrensvermerke	10

## I. Allgemeines

### Lage im Stadtgebiet

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“ liegt am Nordostrand der Ortslage von Borkum. Er umfasst die Bebauung auf beiden Seiten am nördlichen Ende der Hindenburgstraße sowie nördlich und östlich der Straße Waterdelle.

Der südliche Teil der Hindenburgstraße hat mit dem Barbaraweg die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Der Straßenabschnitt der Hindenburgstraße im Änderungsbereich nimmt nur den Ziel- und Quellverkehr auf. Das gilt auch für die Straße Waterdelle.



Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand: 03/2011

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

### Lage des Änderungsbereiches

## Allgemeine Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans

Für den o. g. Bereich besteht der Bebauungsplan Nr. 24 „Waterdelle“, 1. Änderung. Er ist am 14.09.2007 in Kraft getreten.

Die 2. Änderung beinhaltet:

- Die zusätzliche Aufnahme einer textlichen Festsetzung für die Festlegung von Traufhöhen und Gesamthöhe für alle baulichen Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und der sonstigen Sondergebiete SO1 „Kurklinik“ und SO2 „Jugendheim“,
- die zusätzliche Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift aufgrund der Unzulässigkeit von Windenergieanlagen und Antennen.



Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“ ist die Sicherung des Stadt- und Landschaftsbildes im Übergang zur freien offenen Landschaft, die durch Dünen geprägt ist, zu wahren. Die 2. Änderung hat den Zweck, die Höhenentwicklung für alle baulichen Anlagen auf ein verträgliches Maß festzulegen und Bezugspunkte festzusetzen.

## Aufstellung der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Zur Beschleunigung des Verfahrens wird die 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Stadt kann das vereinfachte Verfahren anwenden,

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von EU-Schutzgebieten bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Nutzungen sind bereits im Änderungsbereich vorhanden bzw. zulässig. Es ist im WA, SO1 und SO2 die jeweils zulässige Geschossigkeit festgesetzt. Durch die Konkretisierung und Ergänzung der Höhe baulicher Anlagen sind die Grundzüge der Planung daher nicht berührt.
- Im WA, SO1 und SO2 können aufgrund der Größe des Gebietes und der unmittelbaren Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzungen keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden.
- EU-Schutzgebiete wurden bisher nicht beeinträchtigt. Dabei bleibt es.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden ,
4. wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend.

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

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

## **II. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung**

### **Städtebauliche Bestandsaufnahme**

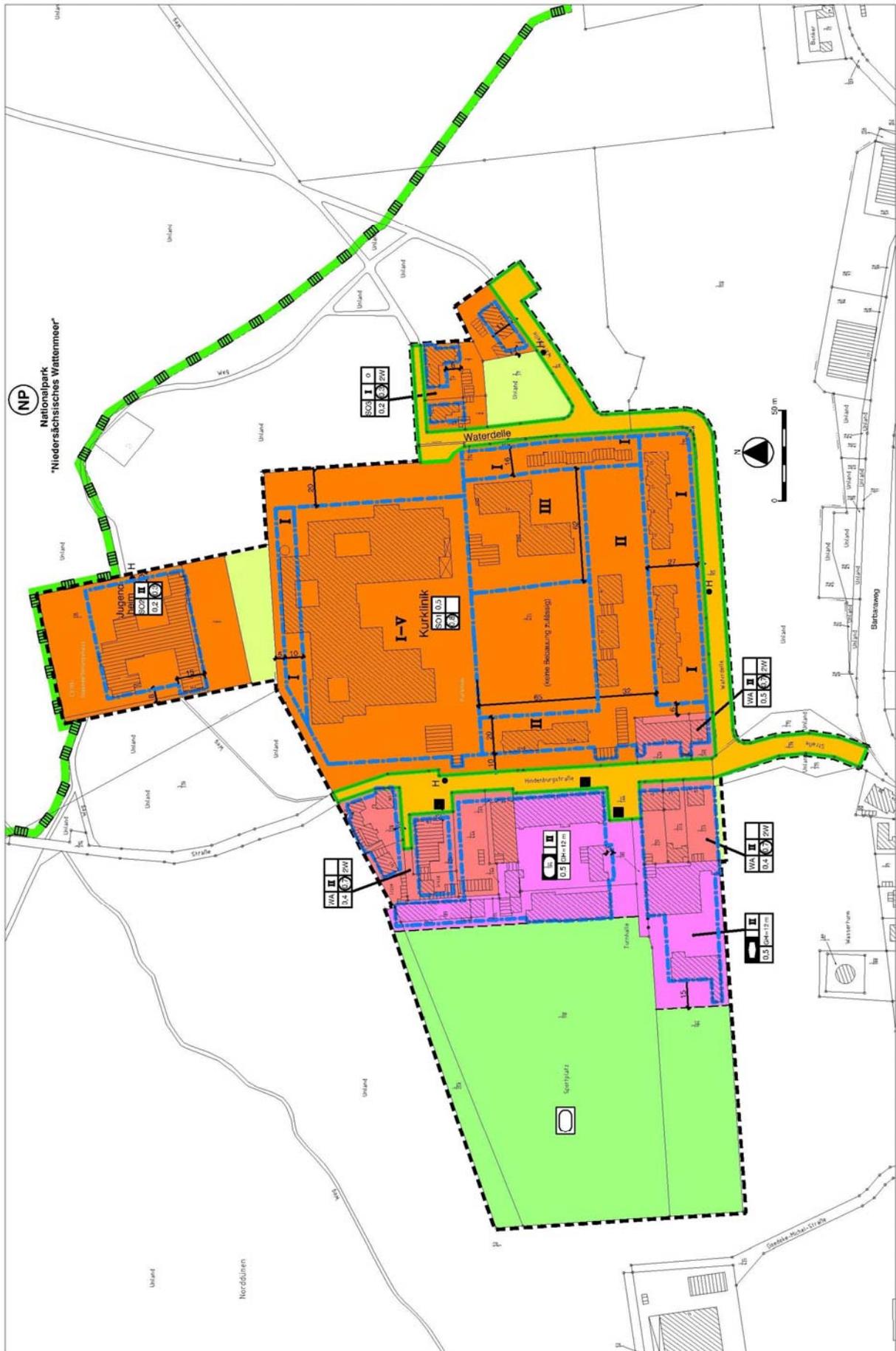
Das allgemeine Wohngebiet (WA) und die sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sind vollständig bebaut. Teile der Freiflächen dienen als Funktionsraum für die jeweiligen Nutzungen.

Der überwiegende Teil der Freiflächen ist im Bereich der Wohnbebauung als Ziergärten angelegt. Der nördliche Bereich des Geländes der Kurklinik ist parkähnlich gestaltet und von Fußwegen durchzogen. Das Grundstück des Jugendheimes weist neben gepflasterten Flächen im Eingangsbereich Scherrasenflächen aus. Im Nordwesten des Jugendheimes gibt es einen Spielplatz mit Geräten.

Die Geschossigkeit der Bebauung ist durch ihre Funktionen als Wohngebiet, Kurklinik und Jugendheim in der baulichen Höhenentwicklung vorgegeben. Die umgebende Landschaft ist durch Dünen unterschiedlicher Ausformung geprägt. Die Höhenentwicklung der Dünen ist sehr abwechslungsreich und reicht von 5,0 m bis zu 15,0 m ü.NN. Die Aussichtsdüne nordwestlich des Änderungsbereiches weist eine Höhe von 17,9 m ü.NN aus. Von hier hat man einen weiten Blick auf die Landschaft, die Nordsee und auf Teile der Stadt, aber auch auf Bereiche des Änderungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24. Das Gelände des Jugendheimes weist eine Höhe von rd. 3,0 m ü.NN aus. Östlich schließt sich das Gelände der „Waterdelle“ an.

Im Westen sind die baulichen Anlagen für die vorhandenen Sporteinrichtungen und das Jugendferienheim mit dem angrenzenden Sportplatz des TuS Borkum e. V..

Insgesamt ist festzustellen, dass die umgebende ausgeprägte Dünenlandschaft mit ihrer Vegetation, die hier entstandene Bebauung in weiten Teilen je nach Standort des Betrachters vollständig verdeckt. Selbst der fünfgeschossige Bereich der Kurklinik tritt nur von der Hindenburgstraße deutlich in Erscheinung.



### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“

Stadt Borkum, Begründung zum Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“, 2. Änderung

### III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird mit der 2. Änderung nicht geändert. Es bleibt bei der in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 festgesetzten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 mit den Zweckbestimmungen „Kurklinik“ und „Jugendheim“ gemäß § 11 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der 1. Änderung durch unterschiedliche Geschossigkeit und die jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt.

Für die eingeschossige Bauweise ist bereits eine Traufhöhe von maximal 3,5 m festgesetzt. Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf ist in der 1. Änderung die Gesamthöhe der baulichen Anlagen mit maximal 12,0 m festgesetzt.

Da das WA, SO1 und SO2 ein Teil des nördlichen Ortsrandes von Borkum bildet, soll es bei der derzeitigen Höhenentwicklung bleiben. Dafür werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“ die Höhen der baulichen Anlagen präzisiert. Deshalb wird die Trauf- bzw. Gesamthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Das sich jetzt darstellende Ortsbild mit den Höhen der baulichen Anlagen soll in der heutigen Form und Ausprägung auch für die Zukunft so erhalten bleiben. Das Landschaftserleben ist durch die umgebende Dünenlandschaft geprägt. Die Wanderwege Nr. 2 „Dünenweg“ und Nr. 5 „Walddünenweg“ tangieren die Bebauung und man erhält den unmittelbaren Eindruck dieses Siedlungsrandes.

Mit der 2. Änderung werden die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 durch die Festsetzung **Nr. 8a** ergänzt. Mit dieser textlichen Festsetzung wird innerhalb des WA, SO1 und SO2 folgendes festgesetzt:

- eine jeweilige Trauf- bzw. Gesamthöhe in Anlehnung an die festgesetzte mindest- oder höchst zulässige Anzahl der Vollgeschosse für alle baulichen Anlagen, auch für Anlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO,
- betriebstechnische Anlagen (z. B. Zu- und Abluftanlagen, Filter u. ä.) sowie Schornsteine können ausnahmsweise zugelassen werden,
- als Bezugsebene für alle Höhenangaben gilt die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO.

Das sich hier im Norden darstellende Orts- und Landschaftsbild wird durch diese Festsetzungen gesichert.

## **Örtliche Bauvorschrift**

Für den Bebauungsplan Nr. 24 „Waterdelle“, 1. Änderung besteht eine örtliche Bauvorschrift. Die örtliche Bauvorschrift wird zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes um die **Nr. 6** ergänzt. Sie beinhaltet die Regelung von Windenergieanlagen und Antennen.

Private Windkraftanlagen zur Energieerzeugung für den Eigenbedarf können grundsätzlich als untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sein. Entscheidend ist die räumliche – gegenständliche (optische) Unterordnung solcher Anlagen unter die Hauptnutzung je nach Größe der Hauptgebäude. Auch die Größe der Grundstücke ist dabei von besonderer Bedeutung. Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 18.02.1983 aus, das „eine private Windenergieanlage für den Eigenbedarf eines Einfamilienhauses als untergeordnete Nebenanlage in einem weiträumig (aufgelockert) bebauten bzw. bebaubaren Gebiet zulässig sein kann“.

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

Derzeit sind keine solcher Anlagen im Änderungsbereich vorhanden. Die Nachfrage nach diesen Anlagen besteht aber im gesamten Siedlungsbereich insbesondere in den weitläufigen Ortsbereichen zur Verringerung der Energiekosten. Aber wegen der ortsgestalterischen Auswirkungen sind solche Anlagen nicht zulässig.

Darüber hinaus sind Antennenanlagen, Anlagen zur Abstrahlung oder zum Empfang elektromagnetischer Wellen nur eingeschränkt zulässig. Diese Antennenträger und Antennen dürfen die Höhe von 10 m vom gewachsenen Boden (§ 5 Abs. 9 NBauO) nicht überschreiten. Im Kommentar zur NBauO - Freistellung nach 4.2 des Anhangs zum § 69 NBauO - wird aber erwähnt, dass man Parabolantennen (sprachüblich „Satellitenschüsseln“) üblicher Größe bis zu einem Durchmesser von 1,20 m als genehmigungsfrei ansehen kann (vgl. dazu § 65 Abs. 1 Nr. 18 BauONW), sodass auch nur diese zulässig sind.

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

## IV. Abwägung

Mit der 2. Änderung werden die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung nicht geändert. Auch die Geschossigkeit bleibt erhalten. Sie wird aber durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen konkretisiert. Ziel der 2. Änderung ist es die vorhandene Höhenentwicklung festzuschreiben.

Das harmonische Erscheinungsbild der bewegten Dünenlandschaft mit der bestehenden Vegetation am nördlichen Ortsrand und der dazwischen liegenden Bebauung haben einen besonderen Erlebniswert der Landschaft. Durch die Fixierung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Übergang zu den Dünenbereichen der Insel gefördert.

Umweltbelange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die 2. Änderung nicht berührt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt.

## Verfahrensvermerke

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Januar 2012

gez. Kreutz

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**  
Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 26.04.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 02.05.2012

gez. Lübben

Siegel

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Waterdelle“** mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister