

# Stadt Borkum

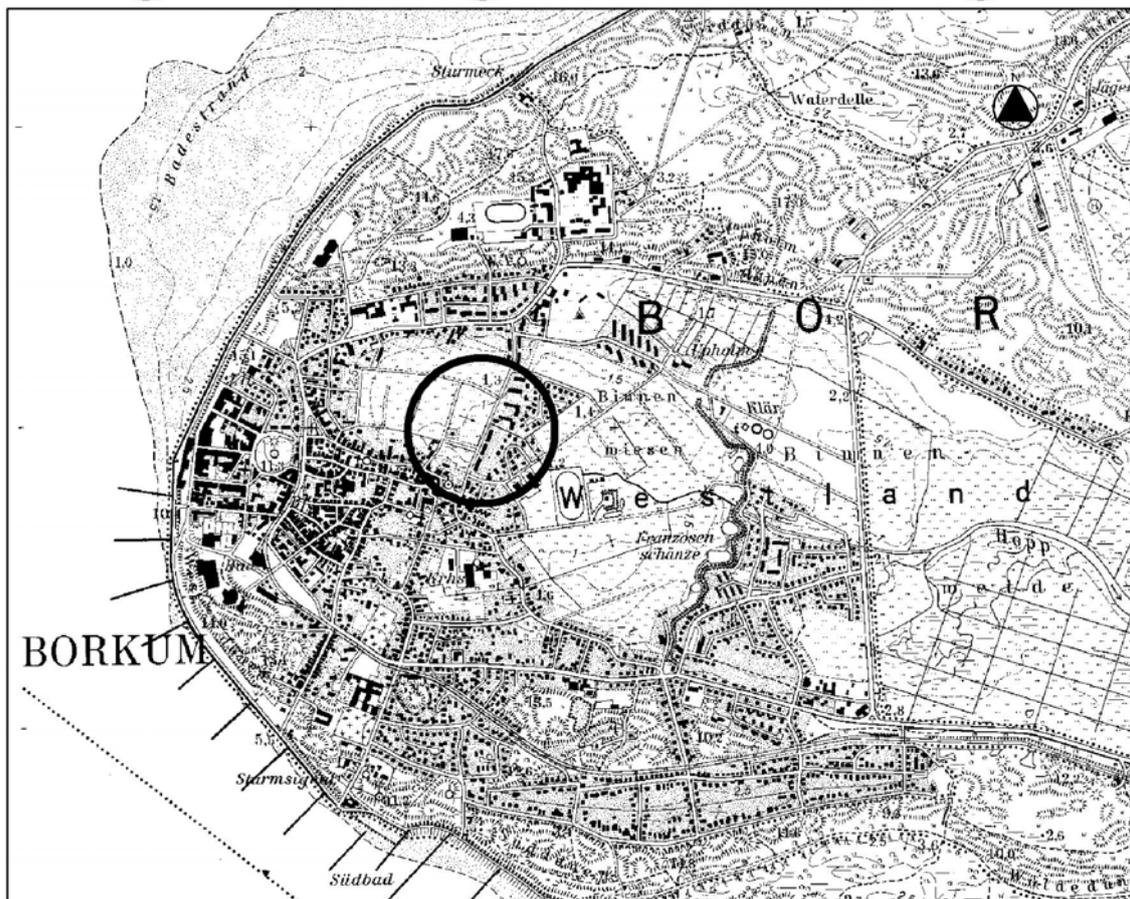
## Bebauungsplan Nr. 28

### "Richthofenstraße"

#### 1. Änderung

#### Mit örtlicher Bauvorschrift

#### Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 © LGN

**Bearbeitung:**

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**

**- Abschrift -**

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1. Erfordernis der 1. Änderung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Ziele der Raumordnung	5
4. Landschaftsplan	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6. Umweltverträglichkeitsprüfung	5
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>8</b>
1. Bestandsaufnahme und Bewertung	8
<b>III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>13</b>
1. Baugebiete	13
2. Flächen für Gemeinbedarf	16
3. Gestaltung der Gebäude	16
4. Umweltschutz	18
5. Verkehrsflächen	19
6. Grünflächen, Spielplatz	20
7. Flächen für die Landwirtschaft	21
8. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	21
9. Ver- und Entsorgung	22
10. Städtebauliche Werte	23
<b>IV. Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>24</b>
1. Bodenordnende Maßnahmen	24
2. Kosten der Stadt Borkum	24
<b>V. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>24</b>
1. Wasserschutzgebiet	24
2. Denkmalschutz	24
Verfahrensvermerke	26

## **I. Allgemeines**

### **1. Erfordernis der 1. Änderung**

Für den Bereich westlich der Richthofenstraße, von der Bebauung Richthofenstraße Haus Nr. 29 bis zur Roelof-Gerritz-Meyer-Straße/Kirchstraße, besteht der Bebauungsplan Nr. 28 „Richthofenstraße“. Er ist seit dem 15.03.1977 rechtsverbindlich.

Er setzt für den bebauten Bereich allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Der Bereich des Alten Leuchtturms ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und Grünanlage festgesetzt. Entsprechend der damaligen Zielvorstellung sind in westlicher Verlängerung der Straße Blanke Fenne und der Upholmstraße 12,0 m breite Straßen zur Erschließung von weiterem Bauland in den Binnenwiesen vorgesehen. Der dazwischen liegende Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Vorgesehen war, im Bebauungsplan auch die Richthofenstraße im Abschnitt Upholmstraße/Blumenstraße auf 10,0 m zu verbreitern, das zum Abbruch des Gebäudes an der Roelof-Gerritz-Meyer-Straße Haus Nr. 3 (Villa Aggen) geführt hätte. Das Gebäude soll aber jetzt in die Baudenkmalliste der Stadt Borkum aufgenommen werden.

Der Bebauungsplan schlägt, ohne Bindung für die geplante Bebauung, die Traufstellung der Wohngebäude und die Stellung der Garagen vor. Eine örtliche Bauvorschrift beinhaltet der Bebauungsplan nicht.

Festzustellen bleibt, dass die Bebauung um den Alten Leuchtturm abgeschlossen ist und die westlich liegenden landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes nicht bebaut werden sollen. Damit entsprechen die vorgesehenen Planstraßen nicht mehr der zukunftsweisenden städtebaulichen Entwicklung. Im Rahmen der 1. Änderung ist der Bebauungsplan, der den gesamten räumlichen Geltungsbereich erfasst, zu überplanen. Ziel ist, die Festsetzungen anderer Bebauungspläne auch in diesem Bebauungsplan aufzunehmen, um eine Gleichbehandlung der bebauten Gebiete zu erreichen. Die Art der baulichen Nutzung wird der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung angepasst. Der Änderungsumfang sieht im wesentlichen wie folgt aus:

#### Zeichnerische Festsetzung:

- Aufnahme der bebauten Grundstücke und Beibehaltung der landwirtschaftlichen Flächen bzw. als Grabeland dienende Flächen.
- Beibehaltung des Straßenquerschnitts der Richthofenstraße.
- Aufgabe der Planstraßen in den Binnenwiesen.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der entstandenen Bebauung.

#### Textliche Festsetzung:

- Aufnahme einer in anderen Bebauungsplänen getroffenen textlichen Festsetzungen zur besseren Handhabung unter Beachtung der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzungen im Plangebiet.

### Örtliche Bauvorschrift:

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

Ansonsten werden die Festsetzungen insbesondere in bezug auf die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) so übernommen. Ein Ausgleich für Natur und Landschaft ist damit nicht erforderlich.

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

Der Rat der Stadt Borkum hat deshalb am 18.03.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 „Richthofenstraße“ im Rahmen der 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Ebenso ist die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift beschlossen worden.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

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

Das Plangebiet ist Bestandteil der bebauten Ortslage und ist von artgleicher Nutzung umgrenzt. Auch hier befinden sich nördlich der Roelof-Gerritz-Meyer-Straße entsprechend der tatsächlichen Nutzung Flächen, die als sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung – Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung einzustufen sind. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet ergeben sich auch nicht durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die Konfliktbewältigung ist damit eingehalten.

Die nördlich der Kirchstraße liegenden Baugrundstücke dienen dem Wohnen und sind auch aus Gründen der Bestandswahrung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Alte Leuchtturm mit dem ehemaligen Kirchhof ist ebenso Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Süden durch die Roelof-Gerritz-Meyer-Straße (B-Plan Nr. 35 „Grundschule“, 1. Änderung),
- im Westen durch die angrenzende Bebauung der Kirchstraße und der Binnenwiesen (B-Plan Nr. 35 „Grundschule“, 1. Änderung),
- im Norden durch die Bebauung an der Richthofenstraße (B-Plan Nr. 36 „Hindenburgstraße/ Geert-Bakker-Straße“, 2. Änderung) und
- im Osten durch die Richthofenstraße (B-Plan Nr. 32 „Upholm“, 2. Änderung und B-Plan Nr. 17 „Blanke Fenne“, 1. Änderung).

### **3. Ziele der Raumordnung**

Das alte Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer von 1988 (RROP) ist inhaltlich überholt. Das neue RROP ist nach Auskunft des Landkreises im Verfahren. Aufgrund der insularen Lage hat es keinen Bezug zu Nachbargemeinden, so dass hierzu keine bedeutenden Aussagen zu beachten sind. Der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ hat für diesen Bebauungsplan keine Bedeutung.

### **4. Landschaftsplan**

Der Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Borkum stammt aus dem Jahre 1976 und weist auf die Verknüpfung des Wegenetzes in die offene Landschaft mit dem bestehenden Ortswegenetz hin.

Dieser Bezug ist durch bestehende landwirtschaftliche Wege, die von der Richthofenstraße in die Binnenwiesen führen, gegeben. Sie dienen auch als Fuß- und Radwege.

### **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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

Der südliche Teil der landwirtschaftlichen Flächen ist in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans noch als Sonderbaufläche (S) dargestellt und die Wohngrundstücke nördlich der Kirchstraße sind als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans, Teiländerung 10 A beinhaltet diesen Bereich und schafft gleiche Nutzung, damit die Grundzüge der Planung eingehalten werden.

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

### **6. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll. Eine UVP ist durchzuführen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I Nr. 48, S. 2351) eine Verpflichtung zur Durchführung besteht.

Die Baugebiete (SO und WA) haben eine Größe von 3.727 m<sup>2</sup> und sind bebaute Grundstücke. Nach dem UVPG Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.7 fällt dieses Vorhaben nicht unter der allgemeine Vorprüfung entsprechend § 3c Abs. 1. Es stellt sich deutlich heraus, dass bedingt durch die

getroffene Festsetzung nach der Art der baulichen Nutzung nur dieses Vorhaben zulässig ist, die dem Nordseeheilbad nicht nachhaltig beeinträchtigen, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig ist.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens haben in Abstimmung mit der Bezirksregierung Weser-Ems dem Landkreis Leer Termine zur Bauleitplanung stattgefunden, die Vorhaben bezogen waren, so dass auch die Würdigung der Umweltverträglichkeit stattgefunden hat.



Luftbild (6/2002)

## **II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **1. Bestandsaufnahme und Bewertung**

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Richthofenstraße“, 1. Änderung und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse sind nach der Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Februar 2004) analysiert. Die Analyse dient dazu, die räumlich-funktionalen Zusammenhänge aufzuzeigen und gegenüber dem Rechtsplan zu aktualisieren. Das gilt auch zur Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung.

#### Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich des Zentrums der Stadt Borkum. Das Plangebiet zeichnet sich durch den Alten Leuchtturm aus. Nach Norden sind landwirtschaftliche Grünflächen, die Binnenwiesen.

Um den Alten Leuchtturm gibt es vier Gebäude unterschiedlicher Geschossigkeit. In dem nördlichen Randbereich ist eine Erlenhecke mit Unterholz, die sich nach Westen fortsetzt. Der Bereich wird durch eine offene Bauweise charakterisiert. Nördlich der Kirchstraße sind Wohngebäude. Im Gebäude Kirchstraße 2 befindet sich das Büro des Heimatvereins der Insel Borkum e.V.. Zur Roelof-Gerritz-Meyer-Straße sind Beherbergungsbetriebe.

Gewerbliche Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist über die Kirchstraße und Wilhelm-Bakker-Straße direkt an die Innenstadt angeschlossen. Die Richthofenstraße stellt die Verbindung zwischen der Reedestraße und Hindenburgstraße dar. Über die Hindenburgstraße, Barbaraweg und die Ostfriesenstraße erreicht man den Flugplatz und über die Anbindung Reedestraße nach Osten den Fähranleger.

#### Naturräumliche Einordnung

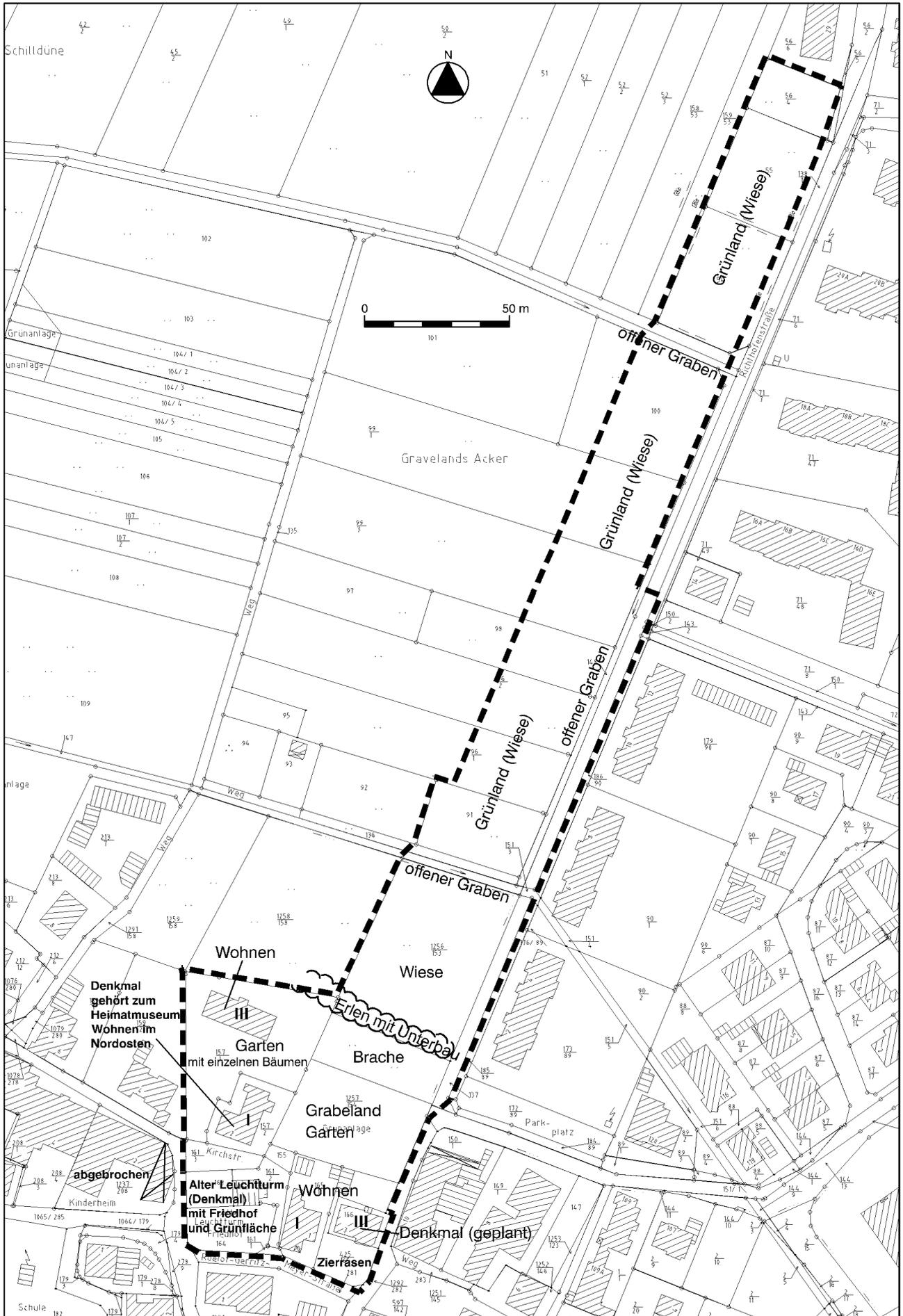
Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Borkum“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Emsmarschen“. Der ursprüngliche Naturraum ist im bebauten Bereich des Plangebietes (Innenstadtbereich) vollständig anthropogen überprägt.

#### Beschreibung der Schutzgüter

##### Arten und Lebensgemeinschaften

Als Grundlage zur Charakterisierung des Zustandes von Natur und Landschaft erfolgte eine Biotoptypenkartierung im Februar 2004 (vgl. Kartierschlüssel von Biotoptypen in Niedersachsen, NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 1994).

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



### Bestandsaufnahme Februar 2004

Stadt Borkum  
Begründung zum B-Plan Nr. 28 „Richthofenstraße“, 1. Änderung

Biotoptypen, die innerhalb des Plangebietes aufgenommen wurden:

GR Artenarmer Scherrasen im Bereich der Bebauung, am Siedlungsrand nach Norden teilweise Gehölzbestand prägender Altersstrukturtyp ca. 30-40 Jahre.

GI/PHN Im Westen intensive Grünlandflächen und Naturgärten mit Wasserläufen.

OEL Straßenseitig locker bebautes Einzelhausgebiet.

PHZ Neuzeitlicher Ziergarten.

HE Einzelbäume auf den bebauten Grundstücken.

OVS Straßen.

Angrenzend an das Plangebiet sind ähnliche Biotoptypen vorzufinden.

#### Boden/Geländeverhältnisse

Das bebaute Gelände im Plangebiet ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 1,0 bis 1,3 m über NN. Der tiefste Punkt liegt bei 1,0 m über NN im Verlauf des Wassergrabens des nördlichen Weges, der die Binnenwiesen erschließt. Der Kirchhof um den Alten Leuchtturm hebt sich deutlich von dem umgebenen Geländeniveau ab.

Im Plangebiet geht es in erster Linie um die Eignung des Bodens für die Bebauung. Im Plangebiet liegt überwiegend sandiger Boden vor. Nach den Erfahrungen auf den bebauten Grundstücken ist eine Bebaubarkeit hinreichend gegeben. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Es gibt keine Baulücken.

#### Altlasten

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum besitzt, sind im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Richthofenstraße“ Altlasten nicht bekannt. Es befinden sich dort auch keine Einrichtungen, die eine Kontaminierung des Untergrundes vermuten lassen.

#### Grundwasser

Aufgrund des im Plangebiet anstehenden Sandbodens und der Grünlandnutzung besteht grundsätzlich eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag. Die Grundwasserneubildung ist infolge des relativ hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet vermindert.

#### Luft/Klima

Allgemein:

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

hoch. Die Luftfeuchtigkeit ist mit Werten zwischen 85-87 % sehr hoch (Taubildung in den Morgenstunden).

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

#### Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch den Alten Leuchtturm und seiner Bebauung geprägt. Die vorhandenen Freiflächen sind überwiegend unterschiedlich strukturierte Rasenflächen oder kleinteilig gestaltete Ziergärten. Als Nutzgärten bzw. Grabeland dient das Flurstück 1257/154 und tw. 1256/153, wobei der südliche Teil des letztgenannten Flurstücks sich auch als Brachland darstellt.

Die Binnenwiesen westlich der Richthofenstraße haben einen besonderen Stellenwert in bezug auf das Landschafts- und Ortsbild. Der Erlenbestand am Rande der Bebauung rundet den Siedlungsrand ab.

#### Bewertung der Schutzgüter

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

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Innerhalb des Plangebietes sind die Straßen versiegelt (OVS) oder bebaut (OEL). Da es sich bei den Gebäuden im Plangebiet fast ausnahmslos um Wohnhäuser und Ferienvermietung handelt, werden die privaten Freiflächen auch ganz überwiegend von Hausgärten (PHZ, PHN) eingenommen. Der Anteil an artenarmen Scherrasenflächen (GR) ist sehr hoch. Die reinen Ziergärten im Einzelhausgebiet haben nur geringe Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Die am Rande des Plangebiets bestehenden Gehölzhecken mit Baumgruppen und Unterpflanzungen konnten sich als relativ naturnahe und artenreiche Strukturen (PHG), Gehölzbestände entwickeln (Wertstufe 2).

Die Grünlandflächen (GI) haben eine besondere Bedeutung auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 1). Die untere Naturschutzbehörde hat bereits 1999 für Teilbereiche unmittelbar westlich der Richthofenstraße Wertigkeiten gemäß § 28a NNatG festgestellt und den Eigentümern mitgeteilt.

### Boden

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

### Wasser

#### Grundwasser

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

#### Luft / Klima

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

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

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

#### Landschaftsbild

Das Ortsbild wird geprägt durch die mehrgeschossige Bebauung und den vereinzelt Bäumen auf den Baugrundstücken und insbesondere durch die Gehölzbestände in den nördlichen Randbereichen zu den Binnenwiesen. Dadurch passen sich die Gebäude gut in das allgemeine Erscheinungsbild ein (Wertstufe 2).

### **III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans**

#### **1. Baugebiete**

##### **a) Art der baulichen Nutzung**

Nach dem Bestand im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im westlichen Teil Wohngebäude vorhanden. Bei der Nutzung soll es auch bleiben. Deshalb erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Wohngebietes sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Inhalt des Bebauungsplans sein. Es handelt sich dabei um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und um Anlagen der Verwaltung. Diese Nutzungen waren bereits im Rechtsplan 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sollen entsprechend der Zielsetzung auch zukünftig nicht zulässig sein.

Auch sollen die zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht möglich sein.

Nach den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans ist die bedeutende Nutzung auf der Insel der Fremdenverkehr. Das ist der Wirtschaftszweig der Stadt Borkum. Er besteht im wesentlichen aus meerwasser- und seeklimabezogenen Kuren, Heilbehandlungen und sonstigen Erholungsaufenthalten. Die Gebäude Haus Nr. 1 und 3 sind Beherbergungsbetriebe (Pensionen und Wohnungen für die ansässige Bevölkerung mit Privatvermietung). Andere Nutzungen gibt es derzeit nicht.

Damit die fremdenverkehrsbezogene Nutzung mit dem Vermieten an einen wechselnden Personenkreis gesichert bleibt, ist hier die städtebaulich gewünschte Baugebietsart „sonstiges Sondergebiet (SO)“ festgesetzt worden. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „reines Wohngebiet“ oder „allgemeines Wohngebiet“ entspricht nicht den tatsächlichen und zielsetzenden Gegebenheiten. In beiden Wohngebietsarten sind Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Aus dem gleichen Grunde verbietet sich auch die Festsetzung als „besonderes Wohngebiet“. Im „Mischgebiet“ sind dagegen Beherbergungsbetriebe regelmäßig zulässig, allerdings auch sonstige Gewerbebetriebe, die im Kurort wiederum einen Störfaktor darstellen. Dies gilt in noch stärkerem Maße für die Festsetzung als „Kerngebiet“, in dem ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes regelmäßig zulässig sind, aber auch noch eine Reihe von städtebaulich nicht gewollten Nutzungsarten. Die Gebiete, die dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben sollen, unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten, die in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführt sind. Deshalb sind sie als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, und zwar als „Sondergebiet – Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“. Dabei soll es auch bleiben. Diese Nutzung setzt sich auch in der Umgebung fort.

Im Sondergebiet werden nur

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

allgemein zugelassen. Räume für freie Berufe (vgl. § 13 BauNVO) sind ebenfalls zulässig, damit die Nutzung auch in Zukunft genehmigt werden kann. Die Räumlichkeiten für freiberufliche Tätigkeit fügen sich in die prägende Nutzung ein, zumal in den Gebäuden zugleich Fremdenbeherbergung stattfinden kann. Sie ist mit der fremdenverkehrsbezogenen Wohnnutzung vereinbar.

Außerdem ist das sonstige Wohnen als Ausnahme zugelassen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Wohnungen auch von Personen genutzt werden, die auf Borkum ständig wohnen, aber keine Fremdenverkehrsgäste sind. Diese sonstigen Wohnungen müssen jedoch Ausnahme bleiben, wenn die Ziele des Bebauungsplans erreicht werden sollen. Zweitwohnungen sollen auf jeden Fall vermieden werden.

Zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion, die die Erwerbsgrundlage für die Nordseeinsel bildet, ist eine Satzung erlassen worden. Sie basiert auf der Rechtsverordnung gemäß § 22 Abs. 1 BauGB vom 26.10.1987 (Nds. GVBl. S. 181). Die Satzung vom 01.03.1988, Ergänzung vom 03.04.2001 verfolgt den Zweck, für einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen die Beherbergungsmöglichkeiten zu erhalten, die für die Wahrnehmung der Aufgabe als Fremdenverkehrsort erforderlich sind.

Es besteht nämlich die zunehmende Tendenz, Wohngebäude in Appartementhäuser, in der Regel in der Rechtsform von Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz umzuwandeln, zum Teil durch bauliche Erweiterungen der Gebäude und zum Teil durch Beseitigung der alten Bausubstanz mit anschließender Neuerrichtung. Dies würde die Zweckbestimmung des Kurortes und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung erheblich beeinträchtigen. Die Appartements werden von den Eigentümern in der Regel als Zweitwohnungen nur an wenigen Wochen im Jahr genutzt. Sie stehen dadurch dem Fremdenverkehr nicht mehr zur Verfügung. Auch die für den Fremdenverkehr geschaffene Infrastruktur wird nicht mehr ausreichend genutzt. Die Fremdenverkehrsfunktion würde von der Nordseeinsel verdrängt, obwohl die gesamte Insel wegen ihrer Lage für den Fremdenverkehr und die Erholungsnutzung besonders wichtig ist. Es ist das Ziel der Stadt, eine solche Entwicklung zu vermeiden.

Zur Unterstützung dieser Zielvorgaben wird im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt. Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude bezieht sich auf den Personenkreis des Mieters einer sonstigen Wohnung (Mietwohnung eines Insulaners) sowie auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter eines Beherbergungsbetriebes. Die Anzahl der Wohnungen für diesen Personenkreis kann auch im sonstigen Son-

dergebiet (SO) festgesetzt werden. Aufgrund der vorhandenen Ferienwohnungen, die im Zusammenhang mit Zimmervermietung einhergehen oder Bestandteil eines Beherbergungsbetriebes sind, sind weitere Reglementierungen, wie die Festsetzung von eingeschränkten Ausstattungsmerkmalen der Ferienapartments, nicht vorzunehmen. Im Plangebiet sind diese überwiegend im Zusammenhang mit der Wohnungs- und Zimmervermietung zu sehen.

Für den Bereich des Grundstücks Kirchstraße 2 und das dahinter liegende Gebäude, das als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, erfolgt kein Festschreiben der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude. Innerhalb der vorhandenen Gebäude, insbesondere das dahinter liegende Gebäude, weist eine Vielzahl von sonstigen Wohnungen aus, die aber aufgrund des Grundrisses nicht veränderbar sind und deshalb ist die Reglementierung auch nicht notwendig.

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Es ist Ziel des Bebauungsplans, die vorhandene städtebauliche Struktur aufzugreifen und zu erhalten. Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) ist ohne Veränderung aus dem bestehenden Rechtsplan von 1977 übernommen worden. Es handelt sich bei der Bebauung um den Alten Leuchtturm um eine vorhandene vollständig abgeschlossene Bebauung.

Im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 3 Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zugelassen, um diesen Teil der Grundstücke auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten und um begrünte Flächen zu erhalten. Diese Festsetzung greift damit den Bestand auf.

Entsprechend der katastermäßigen Erfassung orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand, unter Beachtung der Freihaltung der Vorgartenbereiche. In der 1. Änderung des Bebauungsplans sind punktuell die überbaubaren Flächen verändert worden, ohne die Dichte im Plangebiet zu erhöhen.

In Anlehnung an die vorhandene Situation ist die „offene Bauweise“ festgesetzt.

Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind bei der Geschossfläche mitzurechnen. Da die bisher in Bebauungsplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen den möglichen Ausbau von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, insbesondere im Dachgeschoss, berücksichtigen und zulassen, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausdrücklich festgesetzt, dass die Flächen dieser Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (textliche Festsetzung Nr. 5). Damit soll einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegengewirkt werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die zusätzliche Erhöhung der Grundfläche entspricht der jetzt gültigen BauNVO 1990 und orientiert sich am Bestand. Einer weiteren Überschreitung, auch in geringfügigem Ausmaß, soll entgegengewirkt werden. Daher wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die sich aus Satz 2 ergebende zusätzliche Überschreitung nicht zulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 6).

## **2. Flächen für Gemeinbedarf**

Der Alte Leuchtturm ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Einrichtung“ festgesetzt. Die Einrichtung ist im Eigentum des Heimatvereins der Insel Borkum e.V. und wird von ihm auch unterhalten. Hier befindet sich der Versammlungsraum des Heimatvereins.

Im oberen Teil des ältesten Bauwerks und Wahrzeichen Borkums, das Anfang des 14. Jahrhunderts errichtet wurde, befindet sich in etwa 40 m Höhe das Trauzimmer.

## **3. Gestaltung der Gebäude**

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

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes werden die

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

festgesetzt. Sie gilt nur für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und für die SO-Gebiete. Der Alte Leuchtturm ist Baudenkmal.

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

### **a) Materialauswahl**

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

Aus Gründen einer rahmengebenden Vorgabe bei baulichen Veränderungen in den WA- und SO-Gebieten ist in der örtlichen Bauvorschrift festgelegt, dass rotes Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk verwendet werden soll. Da die Gebäude im SO vor der örtlichen Bauvorschrift errichtet und aus anderen Materialien entstanden sind, können Erweiterungen wie Anbauten, Garagen, Abstellgebäude u.a. ausnahmsweise den Materialien der vorhandenen Gebäude angepasst werden (Örtliche Bauvorschrift Nr. 3).

## b) Dachformen

Die traditionelle Dachform in Borkum ist das (Krüppel-)Walmdach der Fischerhäuser. Diese Dachform ist jedoch nur noch relativ wenig vorhanden. Weitestgehend hat sich bei der Erweiterung und dem Umbau der Fischerhäuser im alten Ortskern während des vergangenen Jahrhunderts das Satteldach durchgesetzt. Das nördlich der Kirchstraße liegende Gebäude hinter dem Haus Kirchstraße 2 ist mit einem Flachdach entstanden, das dem ursprünglichen Ortsbild jedoch nicht entspricht, und das die Einheit des Straßenbildes stört. Das gleiche gilt für einhüftige Dachformen. Das Flachdachgebäude ist aber hinnehmbar, weil die vorhandene Vegetation das Gebäude am Siedlungsrand kaschiert.

Zur Vermeidung störender Elemente in dieser gewachsenen Ortsstruktur wird für die Dachform der Hauptgebäude – grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken – Sattel- und (Krüppel-)Walmdach in den WA- und SO-Gebieten festgesetzt. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°-45° soll das Siedlungsbild weiterhin prägen.

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

## c) Außentreppe

In der jüngsten Vergangenheit sind mehrfach Gebäude mit Außentreppe versehen worden, mit negativer gestalterischer Wirkung, insbesondere, weil es sich um Metalltreppen handelte. Eine Außentreppe bietet die Möglichkeit, auf die Innentreppe zu verzichten und dadurch im Erdgeschoss mehr Raum zu gewinnen (vgl. Örtliche Bauvorschrift Nr. 5).

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

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

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

#### d) Höhe der Erdgeschossebene über Straßenkrone

Die historische Bebauung der Insel weist fast keine Gebäude mit deutlichen Gebäudesockeln auf. Im Regelfall werden Erdgeschossbereiche über ein bis zwei Differenzstufen erreicht. Dies ist auch im Plangebiet so umgesetzt worden, obwohl keine Regelung bisher bestand. Daraus ergibt sich eine besondere Beziehung zwischen der Straßenfläche und den noch fast auf gleicher Höhe liegenden angrenzenden Erdgeschossbereichen. Falls ein Neu- oder Umbau durchgeführt werden sollte, wird im gesamten Plangebiet die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf maximal 30 cm über Straßenoberkante (Straßenkrone) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenkrone vor dem Gebäude (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4).

#### e) Einfriedungen

Zur besseren Erlebbarkeit des Straßenraumes und der damit verbundenen Vorgartenbereiche ist die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,0 m Höhe festbegrenzt. Das gilt insbesondere auch dann, wenn es sich um Eckgrundstücke mit seitlichen Einfriedungen handelt. Dies ist im Plangebiet auch ohne Reglementierung beachtet worden (vgl. Örtliche Bauvorschrift Nr. 4).

### 4. Umweltschutz

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

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

Im § 4 Abs. 2 ist Folgendes geregelt:

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

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

*Das Messverfahren richtet sich nach bundeseinheitlichen Bestimmungen.*

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

Die Antilärm-VO ist im Allgemeinen zu beachten.

Für die Sondergebiete (SO) gelten gemäß dem Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Orientierungswerte für den Gewerbelärm im allgemeinen Wohngebiet (WA) tags von 6.00 bis 22.00 Uhr 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A), die im Rahmen der Bauleitplanung einzuhalten sind. Die Sondergebiete waren entsprechend dem ehemaligen rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 30.12.1985 vorher allgemeine Wohngebiete (WA).

Damit die fremdenverkehrsbezogene Nutzung mit dem Vermieten an einen wechselnden Personenkreis gesichert bleibt, ist hier städtebaulich entsprechend der tatsächlichen und zielsetzenden Baugebietsart sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Das Baugebiet „SO“ unterscheidet sich aber wesentlich von den Gebietsarten, die in §§ 2-10 BauNVO aufgeführt sind.

Die Baugebiete haben sich, wie im Bebauungsplan festgesetzt, entwickelt, aber mit den bisherigen Immissionswerten eines WA-Gebietes. Somit hat sich die Baugebietsart verändert, nicht aber die Immissionswerte. Eine Verringerung ist aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Situation weder notwendig noch durchsetzbar (Bestandschutz).

## **5. Verkehrsflächen**

### **a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet wird von der Kirchstraße und der Roelof-Gerritz-Meyer-Straße erschlossen, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Richthofenstraße erschließt die Bebauung auf der Ostseite der Straße (Bebauungsplan Nr. 32 „Upholm“).

Neuausweisungen von Verkehrsflächen werden nicht vorgenommen. Die derzeit vorhandenen Flächen bleiben unverändert. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen und tragen aufgrund des schmalen Querschnitts zur Geschwindigkeitseinschränkung bei. Da die Verkehrsflächen eigene Flurstücke haben, ist eine Vermaßung nicht erforderlich.

Die Kirchstraße und Roelof-Gerritz-Meyer-Straße sowie die befahrbaren angrenzenden Straßen haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Hier ist ganzjährig verkehrsberuhigter Bereich und es ist nur Schritttempo erlaubt.

Die Richthofenstraße stellt im Anschluss an die Reedestraße die Verbindungsachse vom Hafen zur Ortsmitte dar und ist deshalb im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Auf der Richthofenstraße besteht ganzjährig Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h mit einer jahreszeitlichen Sperrzeit von 21.00 bis 7.00 Uhr.

Von der Richthofenstraße gehen zwei landwirtschaftliche Wege zur Erschließung der Binnenwiesen ab. Sie sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie werden auch von Fußgängern und Radfahrern als Verbindung zwischen dem Ortskern und der östlichen Bebauung sowie der angrenzenden offenen Landschaft genutzt.

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

Die erforderlichen Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 3 geschaffen werden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes gibt es im Plangebiet keine öffentlichen Parkplätze. Das Parkraumangebot für den Kurzzeitbesucher ist durch in Nähe liegenden Parkraum hinreichend abgedeckt. Auf den Großparkplätzen „Am Langen Wasser“ und südlich der Deichstraße an der Ankerstraße ist Raum für ca. 300 bzw. 200 Parkplätze vorhanden. Ein weiterer Großparkplatz ist nördlich „Oppermannspad“ vorhanden. Er hat eine Kapazität von rd. 300 Plätzen. Diese Großparkplätze decken wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzfläche für den historischen Ortskern sowie die südlichen und östlichen Siedlungsbereiche ab.

## 6. Grünflächen, Spielplatz

### a) Grünflächen

Die Grünfläche ist im Eigentum des Heimatvereins der Insel Borkum e.V.. Die private Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Neben dem Alten Leuchtturmdiente die Fläche ehemals als Kirchhof/Friedhof.

### b) Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.12.1973 (Nds. GVBl. S. 29) geregelt. Für das allgemeine Wohngebiet ist der Spielplatzbedarf nachzuweisen. Für das Sondergebiet (SO) ist ein öffentlicher Spielplatz für Kinder nicht erforderlich, da es mit den in § 2 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze genannten Baugebieten nicht vergleichbar ist.

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1973 wäre eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien im allgemeinen Wohngebiet von ca. 47 m<sup>2</sup> vorzuhalten (WA = 2.370 m<sup>2</sup> x 1,0 GFZ, Anteil von 2 % Geschossfläche = 47,4 m<sup>2</sup>).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist kein Spielplatz festgesetzt. Auf dem Schulgrundstück südlich der Wilhelm-Bakker-Straße im Bebauungsplan

Nr. 35 „Grundschule“, 1. Änderung ist ein Spielplatz vorhanden, der den innerstädtischen Spielplatzbedarf mit abdeckt. Er liegt in einer fußläufigen Entfernung von rd. 80 m. Hier ist auf dem Schulhof eine nutzbare Spielfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup> vorhanden. Darüber hinaus sind die Strandflächen in einer Entfernung von rd. 1 km für das Spielen von wesentlicher Bedeutung. Ein rechnerischer Bedarf wäre nur jahreszeitlich bedingt vorhanden, so dass die Spielplatzflächen in der Innenstadt als ausreichend bemessen anzusehen sind. Aufgrund des besonderen Reizes (Sand und Wasser) werden die Strandflächen zum Spielen besser angenommen als Spielplätze innerhalb der bebauten Ortslage.

## **7. Flächen für die Landwirtschaft**

Westlich der Richthofenstraße liegen die landwirtschaftlich genutzten Binnenwiesen. Dieser Gesamtbereich in einer Größe von rd. 10 ha dient als Grünlandfläche.

Dieser Bereich hat einen besonderen Wert auf das Landschafts- und Ortsbild und ist in der Form zu erhalten. Deshalb wird zur Erhaltung dieses Erlebnisraumes die Westseite der Richthofenstraße von jeglicher Bebauung freigehalten.

Der südliche Teil der Flächen für die Landwirtschaft liegt in einer Verdachtsfläche für ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde und ist deshalb entsprechend gekennzeichnet worden (vgl. Abschnitt V.2. „Denkmalschutz“).

## **8. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)**

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

Damit sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) als umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Wie im Abschnitt II.1. Bestandsaufnahme und Bewertung erwähnt, gibt es im Plangebiet keine prägenden Bäume. Die Dominanz der Gebäude, insbesondere der Alte Leuchtturm, prägt das Plangebiet eindeutig. Bäume haben aufgrund des Borkumer Seeklimas keine lange Lebensdauer, wie es viele Beispiele dafür gibt, insbesondere nicht bei dieser kompakten Bebauung.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 28 „Richthofenstraße“ identisch mit dem Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl = 0,4) der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans ist. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 28 ist am 15.03.1977 rechtsverbindlich geworden. Danach war die BauNVO 1968 anzuwenden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 richtet sich nach der BauNVO 1990, verändert aber nicht die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind aber nach der jetzt anzuwendenden BauNVO 1990 die Grundflächen von

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

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1977 des Bebauungsplans Nr. 28 mussten diese Parameter ebenfalls auf die GRZ angerechnet werden.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte Erhöhung des Versiegelungsgrades gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 vom Hundert durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 wäre nach Naturschutzrecht als Eingriff zu werten.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits vorhanden. Somit reagiert der Bebauungsplan nur auf die bereits geschaffene Situation. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

## **9. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

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

### Löschwasserversorgung

Entsprechend den Aussagen des Landkreises Leer werden über das besprochene Maß hinaus keine weiteren Forderungen an die Löschwasserversorgung gestellt. Falls keine Standorte für Hydranten notwendig sind, können sie gemäß § 14 BauNVO errichtet werden.

### Elt-Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Nordseeheilbad Borkum GmbH.

### Gas-Versorgung

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

### Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

### 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 ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

### Oberflächenentwässerung

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

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Betriebsstelle Aurich – (NLWKN) weist in der Stellungnahme vom 25.04.2005 darauf hin, dass gegen die Planungen keine Bedenken bestehen, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Grundsätzlich ist die Versiegelung auf den Inseln immer mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Die Süßwasserlinse und damit die Trinkwasserversorgung lebt jedoch von dieser Erneuerung. Der Grad der Versiegelung sollte daher immer möglichst gering gehalten werden. Wege, Zufahrten und Stellplätze sollten durchlässig sein und nicht schädlich verunreinigtes Wasser versickern lassen.

## 10. Städtebauliche Werte

Städtebaul. Werte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche in ha
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	2.370	<b>2.370</b>	<b>0,24</b>
<b>Sonstiges Sondergebiet (SO)</b>	1.357	<b>1.357</b>	<b>0,14</b>
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	156	<b>156</b>	<b>0,02</b>
Kirchstraße	212		
Richthofenstraße	824		
Fuß- und Radweg / landwirtschaftl. Weg	408		
<b>Summe Straßenfläche</b>		<b>1.444</b>	<b>0,14</b>
<b>Grünflächen (Parkanlage/Friedhof)</b>	647	<b>647</b>	<b>0,06</b>
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	13.707	<b>13.707</b>	<b>1,37</b>
<b>Wasserfläche</b>	449	<b>449</b>	<b>0,04</b>
<b>GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS</b>	<b>20.130</b>	<b>20.130</b>	<b>2,01</b>

## **IV. Durchführung des Bebauungsplans**

### **1. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Bereich des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

### **2. Kosten der Stadt Borkum**

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Richthofenstraße“ entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

## **V. Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Wasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Wasserschutzgebiet Borkum, Schutzzone III. Die Auflagen der Schutzzoneverordnung „Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Stadt Borkum“, in Kraft getreten am 31.01.1968, sind zu beachten. Die Schutzzoneverordnung ist veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Aurich Nr. 4 vom 01.03.1968.

### **2. Denkmalschutz**

#### **a) Baudenkmale**

Nach dem Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt es sich um eine Gruppe baulicher Anlagen (Ensemble), die über diesen Bebauungsplan hinausgehen und auch Gebäude im Bebauungsplan Nr. 35 „Grundschule“, 1. Änderung erfassen. Es handelt sich um

- Wilhelm-Bakker-Straße 2 und 4, ehemaliges Dorfhotel und
- Kirchstraße 4, Wohnhaus (Logierhaus).

In der Denkmalliste sind folgende Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans erwähnt:

- Gruppe bestehend aus den „Alten Leuchtturm“ (urspr. Tagesmarke) mit ehem. Kirchhof und Einfriedung; sowie der nördlich davon stehenden Pastorei, dem späteren Lampenwärterwohnhaus Kirchstraße 2 und dem kleinen Wirtschaftsgebäude Kirchstraße 4. Der „Alte Leuchtturm“ und das Lampenwärterhaus bilden eine geschichtliche Einheit, zur räumlichen Einheit dieser beiden Gebäude gehört aus städtebaulicher Sicht auch das Gebäude Kirchstraße 4.
- In der Denkmalliste soll auch das Gebäude in der Roelof-Gerritz-Meyer-Straße Haus Nr. 3 „Villa Aggen“ aufgenommen werden. Das Gebäude steht derzeit leer und soll umgebaut werden, wobei die geplante Unterschutzstellung zu beachten ist.

Die betroffenen Eigentümer/Investoren sind von der Stadt darüber informiert worden, dass ihre Gebäude als Baudenkmale in der Liste enthalten sind. Es wird auf das Verzeichnis der Borkumer Kulturdenkmale (Baudenkmale), das bei der Stadt Borkum eingesehen werden kann, verwiesen.

#### b) Bodenfunde

Die „Ostfriesische Landschaft“ weist in der Stellungnahme vom 07.06.2005 darauf hin, dass gegen die Planungen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Bedenken bestehen, weil das Plangebiet in seinem südlichen Bereich den historischen Siedlungskern tangiert. Da steht der „Alte Leuchtturm“ als Hinweis auf den mittelalterlichen Kirchplatz, in dessen Umfeld Spuren der früheren Besiedlung zu erwarten sind. Solche können in dem nach Norden hin abfallenden Gartenland vorhanden sein, was vor etwaiger Bebauung zu prüfen ist. Dann sind Voruntersuchungen in Form von Bohrungen und Suchschnitten anzusetzen, um das Vorhandensein und den Umfang untertägiger Denkmalsubstanz festzustellen. Danach kann entschieden werden, welche weiteren denkmalpflegerischen Maßnahmen, ggf. Ausgrabungen, zu treffen sind.

In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Die vorhandenen Gärten sollen in der Form nicht verändert werden und sind deshalb Bestandteil der Flächen für die Landwirtschaft. Eine Bebauung steht für diese Fläche deshalb auch nicht an. Dennoch ist die betroffene Fläche als eine Verdachtsfläche für Bodenfunde im Bebauungsplan aufgenommen worden. Derzeit sind aber Maßnahmen nicht einzuleiten, weil die bestehende Nutzung nicht verändert werden soll.

Darüber hinaus gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich folgender Hinweis, der auch Inhalt des Bebauungsplans ist:

*„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.*

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

## Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Richthofenstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im März 2006

gez. Kreutz

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

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 27.04.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Richthofenstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 11.09.2007

Siegel

gez. Mahlitz

---

Bürgermeisterin