Stadt Borkum

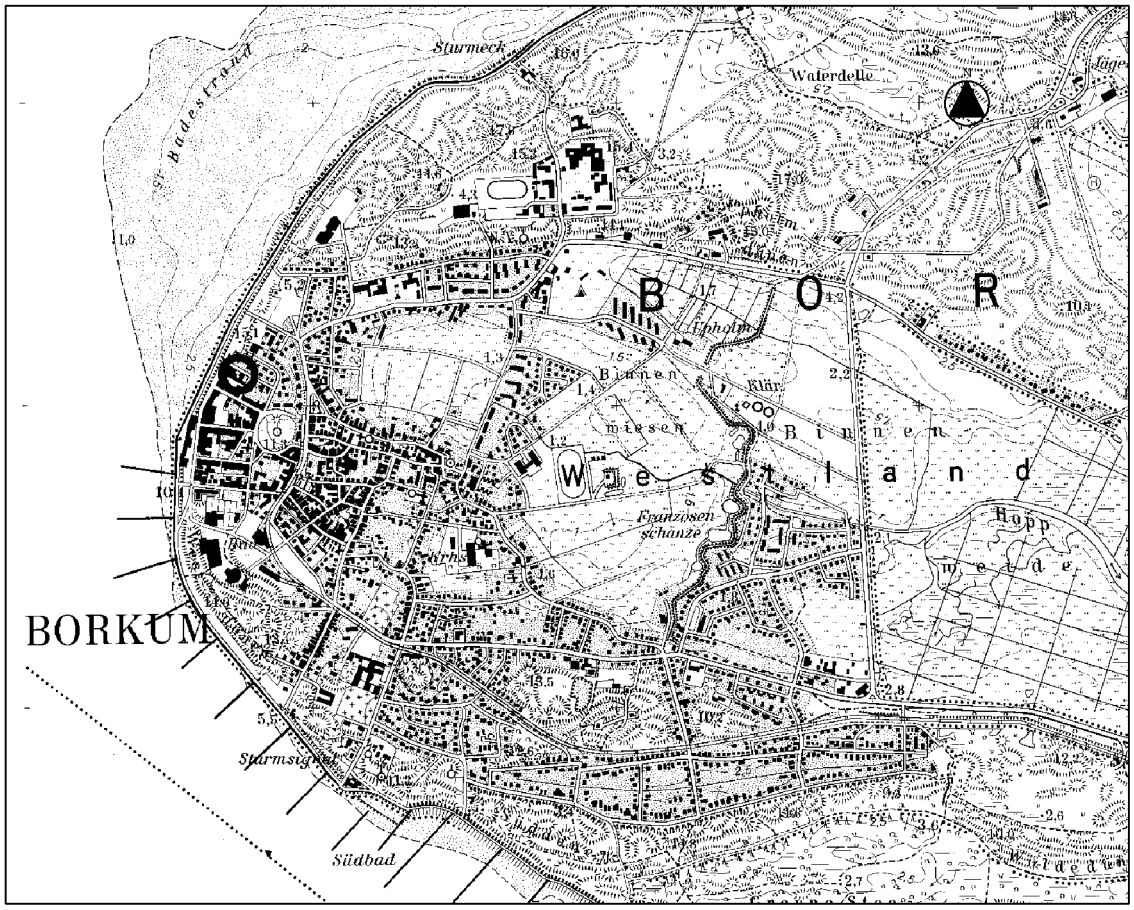
Bebauungsplan Nr. 29 A

"Ehemalige Jugendherberge"

Mit örtlicher Bauvorschrift

Zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 29 "Am Neuen Leuchtturm"

Begründung zur Satzung



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

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

- beglaubigte Abschrift -

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover
☎(05 11) 21 34 98 88
Fax (05 11) 45 34 40
E-Mail: info@geffers-planung.de

Stadt Borkum
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 29 A „Ehemalige Jugendherberge“
mit örtlicher Bauvorschrift
zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Allgemeines 2

1. Erfordernis der Änderung 2
2. Räumlicher Geltungsbereich 4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan 6

1. Bestandsaufnahme und Bewertung 6

III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans 10

1. Baugebiete 10
2. Gestaltung der Gebäude 19
3. Verkehrsflächen 23
4. Spielplatz 24
5. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung) 24
6. Ver- und Entsorgung 25
7. Städtebauliche Werte 26

IV. Durchführung des Bebauungsplanes 27

1. Bodenordnende Maßnahmen 27
2. Kosten der Stadt Borkum 27

V. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen 27

1. Wasserschutzgebiet 27
2. Wasserstraßengesetz 27
3. Küstenschutz 27
4. Denkmalschutz 28

Verfahrensvermerke 29

Stadt Borkum
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 29 A „Ehemalige Jugendherberge“
mit örtlicher Bauvorschrift
zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“

I. Allgemeines

1. Erfordernis der Änderung

Für den Bereich zwischen der Kurhalle am Meer und dem Neuen Leuchtturm, nördlich der Bismarckstraße bis zur Gorch-Fock-Straße besteht der Bebauungsplan Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“. Er ist seit dem 03.08.1987 rechtsverbindlich. Er erfasst damit auch das Grundstück Jann-Berghaus-Straße Haus Nr. 63 der ehemaligen Jugendherberge.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Grundstück Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Jugendherberge“ fest. Der Bebauungsplan beinhaltet textliche Festsetzungen sowie eine örtliche Bauvorschrift.

Mit Aufgabe der Nutzung auf dem Gelände der Jugendherberge, die jetzt an der Reede angesiedelt ist, soll unter Beachtung des Denkmalschutzes hier städtebaulich die Entwicklung aufgezeigt werden. Ziel der Stadt ist, eine adäquate Nutzung in Anpassung an die besondere Zweckbestimmung des Kurortes zur langfristigen Erhaltung und Stärkung der Kur-, Heil- und Erholungsfunktion des Nordseeheilbades Borkum zu schaffen. Deshalb bietet sich die Nutzung als Beherbergungsbetrieb (Hotel) mit ergänzenden Nutzungen an. Somit greift man die historische Zielsetzung wieder auf, da das Gebäude ehemals das Hotel Hohenzollern war. Damit kann der Fremdenverkehr weiterentwickelt werden.

Die Bebauung entspricht dem Ziel der Raumordnung, die Silhouette zu erhalten und die baulichen Anlagen in platzsparender Weise zu errichten. Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl entspricht der bestehenden Bebauung, so dass eine weitere Massierung nicht erfolgt.

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

<u>Zeichnerische Festsetzung:</u>

- Festschreibung der geplanten Sondernutzungen gemäß § 11 BauNVO mit der hier zulässigen Zweckbestimmung.

- Beachtung der jetzt gültigen BauNVO vom 23.01.1990.

- Geringfügige Veränderung der überbaubaren Fläche.

- Festschreibung der Geschossigkeit entsprechend dem Bestand.

- Überprüfung der Bauweise entsprechend der baulichen Veränderung.

Textliche Festsetzung:

- Aktualisierung der textlichen Festsetzungen unter Wahrung der Inhalte der aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu übernehmenden Bestimmungen.

- Festschreibung des städtebaulichen Ziels für die kur- und erholungsbezogenen Einrichtungen.

Örtliche Bauvorschrift:

- Ergänzung der Festsetzungen durch Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift unter Beachtung der bestehenden Vorschrift, die sich bewährt hat. Zur Erhaltung des einprägsamen Ortsbildes werden entsprechend den Möglichkeiten der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich auf das Außenwandmaterial und die Farbtöne sowie auf die Ausbildung der Dächer. Seeseitig sind nur Flachdächer zulässig und im übrigen Bereich nur Dächer mit „Sargdeckel“ oder Sattel- bzw. (Krüppel-)Walmdächer.

- Aufnahme von gestalterischen Vorgaben, wie Farbgestaltung der Außenwände und der Dächer sowie der Anpassung dieser Bestimmungen für die Wintergärten.

Ansonsten sind die Festsetzungen insbesondere in bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) dem baulichen Bestand entsprechend überprüft und angepasst. Ein Ausgleich für Natur und Landschaft ist damit nicht erforderlich, auch wenn für die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans die BauNVO 1977 anzusetzen war und nunmehr die BauNVO 1990 heranzuziehen ist (vgl. Abschnitt III.1.b).

Der Rat der Stadt Borkum hat deshalb am 25.11.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29 A „Ehemalige Jugendherberge“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“ aufgehoben. Ebenso erging der Beschluss zur Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift.

Mit der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“ erfolgte die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des genannten Bebauungsplans. Für das Grundstück der ehemaligen Jugendherberge wird dieser Bebauungsplan Nr. 29 A „Ehemalige Jugendherberge“ aufgestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 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 wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch das Grundstück Christlicher Verein junger Menschen (CVJM) und des Grundstücks Viktoriastraße Haus Nr. 10. Hier grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“, 1. Änderung an. Er setzt hier die gleiche Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung fest.

- Im Norden durch die Gorch-Fock-Straße. Angrenzend ist hier der seit dem 15.07.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30 „Westkaap“, 2. Änderung. Auch hier entsprechen die Nutzungen dem Plangebiet.

- Im Westen durch die Strandschutzmauer.

- Im Osten durch die Viktoriastraße. Hier grenzt der Bebauungsplan Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“, 1. Änderung an. Die Festsetzung entspricht der sonstigen Sondergebiete (SO_1 und SO_2) des Bebauungsplans Nr. 29 A.

Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet auf die unmittelbare Umgebung ergeben sich auch nicht. Die Konfliktbewältigung ist damit eingehalten.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Damit das „Entwickeln“ gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist, ist der Bereich der ehemaligen Jugendherberge mit Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

Anlass der laufenden 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Überprüfung der Planungsinhalte, insbesondere der bereits durchgeführten Änderungen des Flächennutzungsplans, aufbauend auf die 5. Änderung (wirksam seit dem 01.10.1990) und den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Dieser Abgleich der unterschiedlichen Planungen erfolgt digital und zeigt nicht nur redaktionelle Veränderungen der Inhalte auf, sondern deutliche Unterschiede der städtebaulichen Zielvorgaben. Um aufbauend auf der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) die vorbereitete Bauleitplanung den tatsächlichen städtebaulichen Zielen entsprechend richtig aufzuzeigen, aus der die einzelnen Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden, war diese Arbeit als Grundlage für weitere städtebauliche und sonstige Entwicklungen von wesentlicher Bedeutung. Nach Durchführung der 13. Änderung erfolgt die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 6 BauGB, der das gesamte Stadtgebiet „die Insel“ erfasst.

Für den Bebauungsplan Nr. 29 A „Ehemalige Jugendherberge“ ist die Teiländerung 8 von Bedeutung. Hier war die Jugendherberge, die nunmehr an der Reede in den ehemaligen Kasernen der Bundeswehr nördlich der Reedestraße untergebracht ist. Aus der Darstellung „Flächen für den Gemeinbedarf“ beinhaltet die Änderung nunmehr „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung. Die Nutzung entspricht damit auch der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 29 A und ist damit „entwickelt“.

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

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 A „Ehemalige Jugendherberge“ und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse sind nach der Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, September 2003/Februar 2004) analysiert. Die Analyse dient dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden sowie als Grundlage zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Bestandsaufnahme ist durch das Luftbild und dem Bestandsplan dokumentiert.

Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen

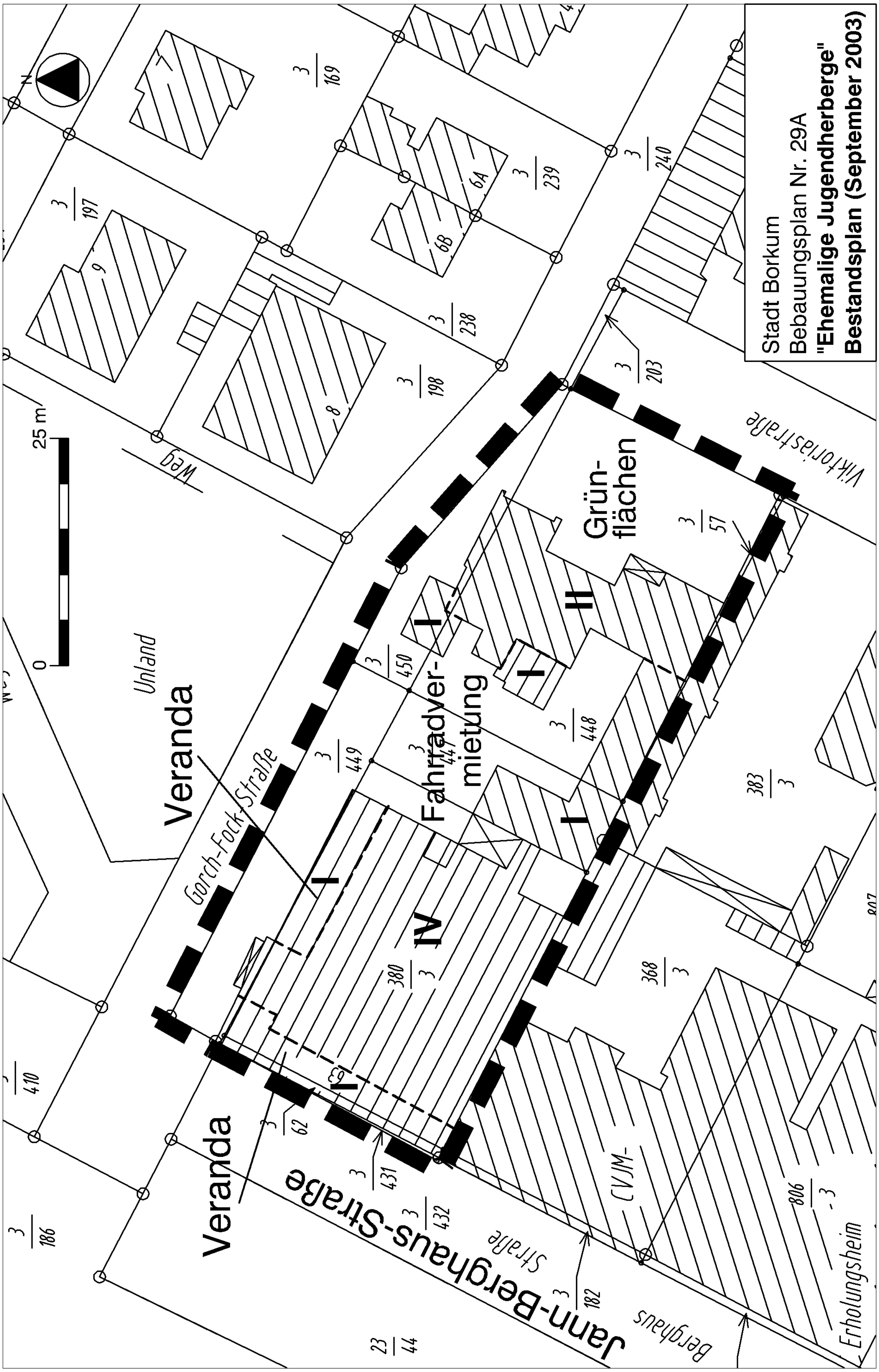
Das Plangebiet liegt im Westen der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Borkum. Das Plangebiet schließt im Norden, Osten und Süden unmittelbar an die bebauten Bereiche an. Das Plangebiet ist nach Osten durch das Meer begrenzt.

Für die städtebauliche Entwicklung Borkums ist der Fremdenverkehr ein wesentlicher Faktor. Der Fremdenverkehr hat auf Borkum in seiner deutlich mehr als 100-jährigen Geschichte das Bild des Ortes und seiner Umgebung erheblich mitbestimmt. Es spiegelt sich im Stadtbild einzelne Entwicklungsphasen des Fremdenverkehrs deutlich wieder; sie haben ihren eigenen Ausdruck im historischen Siedlungsbild der Stadt hinterlassen.

Dies ist insbesondere innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“ und dem Bebauungsplan Nr. 29 A „Ehemalige Jugendherberge“ ablesbar. Unterschiedliche Bauformen für den Fremdenverkehr mit der zeitorientierten Unterkunftsart haben zu unterschiedlichen Siedlungsstrukturen geführt. So ist die meerseitige Silhouette der Stadt mit 4 bis 7 geschossiger Bebauung entstanden, die den Identifikator der Insel darstellt. Diese unterschiedlichen Bauformen gilt es unter Beachtung des teilweise vorhandenen Denkmalschutzes zu erhalten und zu wahren. Auch die Veranden vermitteln einen besonderen Eindruck im Verbund mit der funktionalen Bebauung und ist ein wesentlich zu beachtender Vorgabewert bei der städtebaulichen Aufbereitung des Bebauungsplans (vgl. Gebäudeansichten Seite 19).

Die Jugendherberge hat ihren neuen Standort vor Jahren in den Gebäuden der Bundeswehr am Hafen nördlich der Reedestraße Haus Nr. 231 bezogen. Die von der Jugendherberge genutzten Flächen liegen im Bebauungsplan Nr. 46 „Am Wattenmeer“.

Stadt Borkum, Bebauungsplan Nr. 29A
"Ehemalige Jugendherberge"; Luftbild (06/2002)


Stadt Borkum
Bebauungsplan Nr. 29A
"Ehemalige Jugendherberge"
Bestandsplan (September 2003)
0
25 m
Veranda
Veranda
Fahrradver-
mietung
Grün-
flächen
Unland
Weg
Gorch-Fock-Straße
Jann-Berghaus-Straße
Viktoriastraße
CVJM-
Erholungsheim
IV
II
I

Seit dieser Zeit steht das Hauptgebäude zur Jann-Berghaus-Straße leer. Der mittlere Gebäudetrakt zur Gorch-Fock-Straße ist an einen Fahrradverleih vermietet. Ziel der Stadt ist, die Fläche unmittelbar an der Promenade wieder einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Aufgrund der hervorragenden Lage bietet sich hier die Nutzung als Beherbergungsbetrieb (Hotel) an. Ein Investor hat eine entsprechende Bauvoranfrage zur Herrichtung als Hotel gestellt. Das vierte Geschoss soll aber dem sonstigen Wohnen dienen.

Im Einmündungsbereich Gorch-Fock-Straße/Viktoriastraße sind vor dem Gebäude Scherrasenflächen und vereinzelte Sträucher wie Dünenrose, Sanddorn, Kriechweide u.ä. vorhanden. Der mittlere Bereich zwischen dem Gebäude ist weitestgehend versiegelt. Innerhalb des U-förmigen Gebäudes ist nach Norden ausgerichtet ein begrünter Innenhof.

Das Plangebiet liegt in Nähe des Bahnhofs der Inselbahn mit Verbindung zur Reede und ist über den Georg-Schütte-Platz zu erreichen. Über die Hindenburgstraße, Barbaraweg, Ostfriesenstraße ist der Flugplatz und über die Deichstraße, Reedestraße der Fähranleger erreichbar.

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Borkum“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Emsmarschen“. Der ursprüngliche Naturraum ist innerhalb des Plangebietes (Innenstadtbereich) vollständig anthropogen überprägt. Vegetationsstrukturen sind wie oben dargelegt nur untergeordnet auffindbar.

III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans

1. Baugebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Nach den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes soll auch der Bereich grundsätzlich dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben. Die Bebauung in unmittelbarer Strandnähe besteht im wesentlichen aus Einrichtungen für Kuren, Heilbehandlungen und sonstigen Erholungsaufenthalten.
Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ist das Gebiet insbesondere nach Süden annähernd gleich strukturiert.

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 26.01.1987 (Nds. GVBl. S. 181). Die Satzung 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 Apartmenthäuser, 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 Apartments werden von den Eigentümern in der Regel als Zweitwohnungen (Ferienwohnungen) 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 soweit möglich zu vermeiden.

Die Stadt Borkum will an dem Ziel vom Grundsatz her Zweitwohnungen zu verhindern festhalten. Zur Vermeidung von Leerständen und Einhalt zu bieten von Bauruinen kann dieses Ziel aber nur vom Grundsatz her gelten. Es müssen „Ausnahmen“ für Wohnungen für das sonstige Wohnen (Zweitwohnungen) zulässig sein, wenn dies insgesamt betrachtet dem obersten Ziel dient, den Fremdenverkehr zu fördern.

Eine „Ausnahme“ ist dann zulässig, wenn sich ein öffentliches Interesse aufdrängt. Auswahl- und Entscheidungskriterien, die sich auf den Fremdenverkehr positiv auswirken und bauliche Leerstände und Schandflecken vermeiden. In der Einzelfallprüfung ist zu beachten:

- Allgemeine Lage der Objekte im Stadtgebiet in Randlagen oder Gebäude innerhalb von Inklaven im Nationalpark.
- Exponierte Lagen von Objekten zu Kureinrichtungen (Nachbarschaftslagen).
- Stadtbildstörende Wirkungen der Objekte auf das unmittelbare Umfeld.
- Fremdenbezogene Magnete wie gastronomische Betriebe als Anlaufpunkte von Kurgästen aufgrund der umgebenen Natur und Landschaft.
- Die Hauptnutzung hat dominierend dem Fremdenverkehr zu dienen; sonstiges Wohnen ist flächenbezogen unterzuordnen.
- Denkmalschutzaspekte, die vieler Orts im Stadtgebiet Bestand haben, stehen im Vordergrund.
- Schaffung von neuen fremdenverkehrsbezogenen Einrichtungen oder Modernisierung dieser Einrichtungen.

Bei der „Ausnahme“ sollte aber das Leitbild Beachtung finden:

- Frühzeitiges Einwirken auf Grundeigentümer, wenn sich abzeichnet, dass ein Objekt verfallen könnte, soweit im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.
- Absoluter Ausschluss von Ferien-Wohnkomplexen.

Diese „ausnahmsweise zulässige Regelung“ ist erforderlich, um im politischen Raum hier zielsetzend einzugreifen. Auch wird die Höchstzahl der sonstigen Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 9 BauGB vorgegeben. Der oberste Grundsatz ist die Einzelprüfung der jeweiligen Objekte.

In diesem Fall ist das denkmalgeschützte Gebäude Jann-Berghaus-Straße 63, ehem. Hotel „Hohenzollern“ zu erhalten. Die 3 bis 4-geschossigen Hotelbauten, Klinken an der Strandpromenade prägen eindrucksvoll die Seeseite des Inselortes. Die Hotels, meist kurz vor der Jahrhundertwende entstanden, verkünden den Aufschwung Borkums als Badeort für gehobene Ansprüche. Dieser Bereich ist als Ensemble gemäß § 3 NDSchG festgestellt und Inhalt des Verzeichnisses der Baudenkmale der Stadt Borkum. Zum Ensemble gehören auch die Bauten der Bismarckstraße, Bubertstraße, Strandstraße und Victoriastraße.

Zur Wiederherstellung einer adäquaten Nutzung im Gebäude der ehemaligen Jugendherberge ist mit einigen Investoren verhandelt worden, welche Nutzungen unter Würdigung des Denkmalschutzes untergebracht werden sollen. Im Rahmen dieser Einzelprüfung sind ausnahmsweise Wohnungen in dem Gebäude zulässig, wobei weiterhin die dominierende Nutzung Fremdenbeherbergungsbetrieb und andere fremdenverkehrsbezogene Nutzungen überwiegen. Die Aufnahme von sonstigem Wohnen innerhalb des Objektes begründet sich nach wirtschaftlichen Aspekten. Es ist aber festgesetzt, dass diese Wohnungen ausschließlich im IV-Geschoss zulässig sind. Diese Wohnungen sind auch oberhalb des IV-Geschosses Wintergärten zugeordnet. Auch ist die Anzahl des sonstigen Wohnens auf maximal 8 Wohnungen begrenzt.

Diese „ausnahmsweise Regelung“ belebt wieder das Gebäude der ehem. Jugendherberge, das mehrere Jahre leer stand. Es dient gleichermaßen in der Hauptnutzung dem Fremdenverkehr. Das Modernisieren des Gebäudes kommt den gestiegenen Ansprüchen der Kurgäste zugute und wirkt sich günstig auf den Fremdenverkehr aus.

Nach den Bauantragsunterlagen eines Investors ist vorgesehen, das Hauptgebäude der ehemaligen Jugendherberge an der Jann-Berghaus-Straße Haus Nr. 63 wie folgt zu nutzen:

- **Erdgeschoss** Empfangsbereich des Hotels mit Restauration/Café und zwei Betriebswohnungen sowie zwei kleinere Geschäfte.
- **1. u. 2. OG** Vermietung von Zimmern und Appartements.
- **3. OG** Schaffung von maximal 8 Wohnungen als sonstiges Wohnen im Hauptgebäude mit der Möglichkeit zur Errichtung von Wintergärten oberhalb dieses Geschosses.

Der Landkreis Leer führt in der Stellungnahme vom 20.08.2004 aus, dass die Stadt Borkum die Intention der Baudenkmalpflege, dieses Baudenkmal wieder seiner ursprünglichen Nutzung zuzuführen und den Erhalt auf Dauer zu sichern, unterstützt und begrüßt die Planung ausdrücklich.

Das Baudenkmal ehemaliges „Strand-Hotel Hohenzollern“ ist eines der wenigen erhaltenen Zeugnisse der Wilhelminischen Seebäderarchitektur auf Borkum; es ist für die Strandsilhouette von wesentlicher Bedeutung und zählt zu den ortsbildprägenden Wahrzeichen Borkums. Es hat deshalb auch für den Fremdenverkehr einen hohen Identifikationswert.

Das Gebäude wurde um 1890 im Stil der Wilhelminischen Seebäderarchitektur erbaut. Das ehemalige „Strand-Hotel Hohenzollern“ war bekrönt mit dem Preußischen Adler. Die Eckrisalite, der Mittelerker und die kräftigen Geschoss- und Traufgesimse sind erhalten; im Innern sind noch die typischen zeitgeschichtlichen gusseisernen Stützen und die reichen Stuckierungen vorhanden.

Bekanntlich scheitert der Erhalt von Baudenkmalen in vielen Fällen an der wirtschaftlichen Zumutbarkeit. Die finanziellen Aufwendungen für eine Instandsetzung können oftmals nicht durch anschließend zu erzielende Erträge gedeckt werden. Im vorliegenden Fall ist glücklicherweise ein Nutzungskonzept gefunden worden, das nicht nur den denkmalpflegerischen und städtebaulichen Belangen gerecht wird, sondern auch die wirtschaftlichen Erfordernisse berücksichtigt.

Der Investor hat die Planung mit dem Landkreis Leer abgestimmt; die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung ist aufgrund der vorgelegten Planunterlagen in Aussicht gestellt worden. Die Untere Denkmalschutzbehörde wird die Bauarbeiten permanent begleiten.

Aus städtebaulicher Sicht begrüßt der Landkreis Leer die Planung und das damit verbundene Vorhaben, die ehemalige Jugendherberge zu sanieren und wieder einer adäquaten Nutzung als

Hotel zuzuführen. Das seit etlichen Jahren leerstehende Gebäude ist Teil der kulturhistorisch äußerst bedeutsamen seeseitigen Silhouette von Borkum, die es auch aus städtebaulicher Sicht unbedingt zu erhalten gilt. Die Instandsetzung und Wiederaufnahme der Hotel-Nutzung wird nicht nur zu einer Verbesserung des Stadtbildes führen, sondern auch in touristischer Hinsicht maßgeblich zur Steigerung der Attraktivität Borkums beitragen.

Das Vorhaben, das vom Investor vorgestellt wurde, entspricht uneingeschränkt den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Borkum. Das Nutzungskonzept, einschließlich der im 4. Geschoss vorgesehenen Wohnnutzung, ist nach Auffassung des Landkreises aufgrund der insgesamt mit dem Projekt verbundenen positiven Auswirkungen sehr gut.

Zur Sicherung der fremdenverkehrsbezogenen Nutzung soll auch dieser Bereich, wie im angrenzende Bebauungsplan Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“ festgesetzt, auch hier als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden, und zwar als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“.

Eine solche Festsetzung ist nur für Gebiete zulässig, die sich von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Das ist hier der Fall: 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 wiederum einen Störfaktor im Kurort 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.

Nach den örtlichen Gegebenheiten und aufgrund des Planziels handelt es sich um einen Bereich, der sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet und der somit die Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO rechtfertigt. Dies ist auch gerechtfertigt, weil im SO_1 von den vier Geschossen nur das 3. Obergeschoss ausnahmsweise für die allgemeine Wohnnutzung vorgehalten wird. Ansonsten überwiegt die Hotel gebundene Nutzung. Mit dieser Festsetzung wird insgesamt das Ziel verfolgt, insbesondere die Kur- und Erholungsfunktion des Nordseeheilbades zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO dienen der Unterbringung von kur-, heil- und erholungswirksamen Einrichtungen. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO_1) – Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung, d.h. über Restauration. Der Einbau von Kochgelegenheiten ist in den einzelnen Zimmern bzw. Apartments unzulässig.
- Ferienwohnungen sind ebenfalls unzulässig.
- Kinderhort, der dem Beherbergungsbetrieb dient.
- Einzelhandelsgeschäfte bis maximal 50 m² Verkaufsfläche, soweit sie im Erdgeschoss liegen.
- Schank- und Speisewirtschaften.
- Räume für freie Berufe und Büroräume für Handwerksbetriebe ohne Betriebsstätten.

Im SO_1 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnungen dürfen im Erdgeschoss nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.
- Maximal 8 sonstige Wohnungen im IV-Geschoss.
- Oberhalb des IV-Geschosses sind in den dafür vorgesehenen Flächen nur Wintergärten zulässig.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO_2) Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Personalunterkünfte, aber nur in Abhängigkeit mit der Nutzung im SO_1.
- Kinderhort, aber nur in Abhängigkeit mit der Nutzung im SO_1, soweit diese Nutzung nicht im SO_1 untergebracht werden kann.

Im SO_2 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Verleihbetriebe von motorlosen Kleinfahrzeugen (z. B. Fahrräder, Gokarts, Kinderkarren).
- Räume für freie Berufe und Büroräume für Handwerksbetriebe ohne Betriebsstätten.

Zur Erhaltung der zum Nordseeheilbad gehörenden Betriebsstruktur sollen in den Hotels mit Restauration auch keine Kochgelegenheiten in den Zimmern, Apartments zulässig sein.

Die Betriebswohnungen sind im SO_1 im Erdgeschoss zum öffentlichen Verkehrsraum nicht zulässig, um den Erlebniswert in dieser Zone zu erhalten und den fremdengebundenen Einrichtungen, zu denen auch Läden, Lokale u.ä. gehören, ausreichend Raum zu bieten. Dies dient insbesondere der Attraktivitätssteigerung. Im SO_2 besteht ein anderer Tatbestand aufgrund der Lage auf dem Grundstück insgesamt.

Einzelhandelsgeschäfte bis maximal 50 m² Verkaufsfläche und Schank- und Speisewirtschaften im SO_1 ergänzen das Angebot der Beherbergungsbetriebe für die Kur- und Feriengäste. Sie ge-

hören mit zu den für ein Kur- und Erholungsgebiet typischen Nutzungen. Deshalb werden sie allgemein zugelassen.

Im Plangebiet soll der Fahrradverleih im SO_2 ausnahmsweise zulässig sein. Es gibt innerhalb der Ortslage verteilt solche Gewerbebetriebe, die den Verleih von Fahrrädern, Gokarts, Kinderkarren und vergleichbaren motorlosen Fahrzeugen anbieten. Aufgrund der Großflächigkeit der Ortslage und der Nähe zum Strand sowie der unmittelbaren Erreichbarkeit der freien, offenen Landschaft (Fahrradwanderungen) sollte es auch in diesem Gebiet zu den Angeboten gehören, die nachweislich von den Kurgästen gut angenommen werden und zur gewünschten Minderung des Kfz-Verkehrs beitragen.

Ebenso werden als Ausnahme „Räume für freie Berufe“ im SO_1 sowie im SO_2 zugelassen. Hier besteht die Möglichkeit zur Ansiedlung von kur- und heilbezogenen Berufssparten oder einer kurortbegleitenden Berufsgruppe. Da diese keine Störungen in den Kurgebieten verursachen, sind sie als Ausnahme zulässig. Die Ausnahme begründet sich auf die Konzentrierung mit der hier gegebenen Lenkungsmöglichkeit.

Neben den im Plangebiet zulässigen Büros für freiberufliche Tätigkeiten sollen auch Büroräume für Handwerksbetriebe zulässig sein. Diese Einrichtungen sollen auch erhalten bleiben, und sind deshalb im SO_1 und SO_2 ausnahmsweise zulässig, um im Rahmen von Einzelentscheidungen einwirken zu können.

Pkw-Stellplätze sind nur auf der Gorch-Fock-Straße zugewandten Seite zulässig, um das allgemeine Erscheinungsbild nicht negativ zu verändern. Deshalb sind auch hier keine Garagen oder Carports erlaubt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Es ist Ziel des Bebauungsplans, die vorhandene städtebauliche Struktur aufzugreifen. Das Dichtekonzept orientiert sich an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und ist so aufgebaut, dass das vorhandene abwechslungsreiche Erscheinungsbild der Stadt Borkum gewahrt bleibt, und dass dennoch ein Entwicklungsrahmen unter Beachtung des Denkmalschutzes (Jann-Berghaus-Straße 63) für die privaten Eigentümer im SO_1 besteht. Für das Gebiet SO_2 besteht – wie nachfolgend aufgeführt – ein größerer Entwicklungsbereich, aber unter Beachtung der bereits festgesetzten Dichte.

Der Bebauungsplan greift die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1987 von 0,6 GRZ und 2,0 GFZ auf und ist, unter Beachtung der Verteilung auf SO_1 und SO_2, wieder Inhalt des Planes. Die GRZ und GFZ des Ursprungs-Bebauungsplans orientierte sich an die derzeit gültige BauNVO 1977.

Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

GRZ vorhanden:

SO_1[1]

Grundstücksgröße	rd. 1.472 m²
Erdgeschoss	rd. 994 m²

ergibt eine GRZ von 0,675

SO_2[2]

Grundstücksgröße	rd. 1.175 m²
Erdgeschoss	rd. 416 m²

ergibt eine GRZ von 0,354

GFZ vorhanden:

SO_1[3]

Grundstücksgröße	rd. 1.472 m²
Geschossfläche (GF)	rd. 2.777 m²

ergibt eine GFZ von 1,887

SO_2[4]

Grundstücksgröße	rd. 1.175 m²
Geschossfläche (GF)	rd. 594 m²

ergibt eine GFZ von 0,506

GRZ geplant:

SO_1

Grundstücksgröße	rd. 1.472 m²
Erdgeschoss ohne Veränderung des Bestandes	rd. 994 m²

ergibt eine GRZ von 0,675
festgesetzt **0,7 GRZ**, damit verbleibt im SO_1 eine Reserve-Grundfläche von ca. 37 m²

SO_2

Grundstücksgröße	rd. 1.175 m²
Erdgeschoss, bestandsorientiert	rd. 416 m²

ergibt eine GRZ von 0,355
festgesetzt **0,4 GRZ**, damit verbleibt im SO_2 eine Reserve-Grundfläche von ca. 53 m²

Auf der Gesamtfläche SO_1 und SO_2 ergibt das insgesamt eine GRZ von 0,533 (994 m² [SO_1] und + 416 m² [SO_2] = 1.410 m² : 2.647 m²). Damit erfolgt aufgrund der Realteilung des ehemali-

---

[1] Die Berechnungen der vorhandenen **GRZ** im SO_1 sind ermittelt aus vorhandenen Bauzeichnungen, die vom Deutschen Jugendherbergswerk Bremen ausgehändigt und die durch Aufmaß der Firma Günter Terfehr Bautechniker GmbH & Co. KG, Industriestraße 2, 26899 Rhede/Ems festgestellt wurden.

[2] Die Berechnungen zur Ermittlung der vorhandenen **GRZ** im SO_2 erfolgte aus vorhandenen Bauzeichnungen des Deutschen Jugendherbergswerks Bremen.

[3] Die Berechnungen der vorhandenen **GFZ** im SO_1 sind ermittelt aus vorhandenen Bauzeichnungen, die vom Deutschen Jugendherbergswerk Bremen ausgehändigt und die durch Aufmaß der Firma Günter Terfehr Bautechniker GmbH & Co. KG, Industriestraße 2, 26899 Rhede/Ems festgestellt wurden.

[4] Die Berechnungen zur Ermittlung der vorhandenen **GFZ** im SO_2 erfolgte aus vorhandenen Bauzeichnungen des Deutschen Jugendherbergswerks Bremen.

gen Grundstücks der Jugendherberge keine Überschreitung der im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6.

GFZ geplant:

SO_1

Grundstücksgröße	rd. 1.472 m²
Geschossfläche, einschl. Balkone und Wintergärten	rd. 3.008 m²

ergibt eine GFZ von 2,043
festgesetzt **2,0 GFZ**

SO_2

Grundstücksgröße	rd. 1.175 m²
Geschossfläche (GF) unter Ausnutzung der GF auf die Gesamtfläche bei einer GRZ von 0,4 verbleibt für SO_2	rd. 705 m²

ergibt eine **GFZ von 0,6**, die festgesetzt ist.

Auf der Gesamtfläche SO_1 und SO_2 ergibt das insgesamt eine GFZ von 1.403 (3.008 m² [SO_1] und + 705 m² [SO_2] = 3.713 m² GF).

Bei Ausschöpfung der Geschossflächenzahl von 0,6 im SO_2 könnte hier eine zusätzliche Geschossfläche (GF) von 118 m² entstehen. Damit ist das Ziel gewahrt, den Bestand aufzugreifen und planungsrechtlich festzuschreiben unter Beachtung eines vertretbaren Entwicklungsrahmens.

Entsprechend der katastermäßigen Erfassung orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand unter Beachtung des derzeitigen und zukünftig gewünschten Stadtbildes, aber unter Beachtung des Denkmalschutzes des Hauptgebäudes zur Jann-Berghaus-Straße.

Ziel ist, die seeseitige Silhouette zu erhalten. Es wird keine Erhöhung der bestehenden Geschossigkeit, mit Ausnahme des Aufbaus der Wintergärten vorgenommen, die das Erscheinungsbild von See her als der Identifikator der Insel nicht wesentlich verändert (vgl. Abschnitt III.2.). Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist für das Gebäude im SO_1 mit 21,5 m festgesetzt. Die Wintergärten sind über die umlaufende Attika des Gebäudes aufgrund des zu verändernden Dachbereichs nur ca. 1,0 m höher. Durch das Zurücksetzen der zulässigen Baugrenze der Wintergärten, insbesondere seeseitig, um 9,0 m ist eine negative Fernwirkung ausgeschlossen, zumal auch die Farbgebung den Gebäuden zu entsprechen hat.

Zur Erhaltung des Borkumer Stadtbildes ist das Festschreiben der Veranden erforderlich. Durch eine besondere Festsetzung im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen wird diese Eigenart der Bebauung berücksichtigt (vgl. auch Abschnitt III.2).

In Anlehnung an die vorhandene Situation wird die „seeseitige Bebauung“ als geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier ist die geschlossene Bauweise in Verbindung mit den festgesetzten Geschosszahlen erforderlich, um die vorhandene Silhouette der Inselbebauung zu wahren.

Sofern nicht bereits bauordnungsrechtliche Vorschriften die Abweichung von der geschlossenen Bauweise erzwingen, ergeben sich diese aus städtebaulichen Gründen, mit Rücksicht auf die vorhandene Bauweise, von der geschlossenen Bauweise abzuweichen. Hier liegt eine Grenzbebauung vor. Der Bebauungsplan gibt somit vor, wo die jeweilige Bauweise entsprechend des § 22 BauNVO gilt (textliche Festsetzung Nr. 6).

Es sollte nicht unerwähnt bleiben, dass Räume, die vom Bauwich aus belichtet werden, eine Einschränkung der Wohnqualität hinnehmen müssen. Bei der Grundrissgestaltung durch Umbau oder von neuen Gebäuden ist darauf besonders zu achten. Das Problem des Fenster- und Lichtrechts ist nicht Sache des Bebauungsplans. Es wird vielmehr durch das Bauordnungsrecht (NBauO) und das Nachbarrecht geregelt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig, um diesen Teil der Grundstücke auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten und um begrünte Flächen zu erhalten und zu schaffen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, dass auf dem Grundstück ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die auch für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden können (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Um Härtefälle weitestgehend zu vermeiden, die durch die Eingrenzung der überbaubaren Flächen entstehen könnten, werden Veränderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Flächen durch textliche Festsetzung Nr. 3 zugelassen, solange sie nicht einem Neubau gleichkommen oder erhebliche Umbauten beinhalten. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht nur der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Bei einem Neubau oder einer baulichen Veränderung die einem Neubau gleichkommt, besteht Anpassungspflicht an die Festsetzungen des Bebauungsplans.

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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände (Nr. 4 der textlichen Festsetzungen) mitzurechnen sind. 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. 5).

2. Gestaltung der Gebäude

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

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes werden die

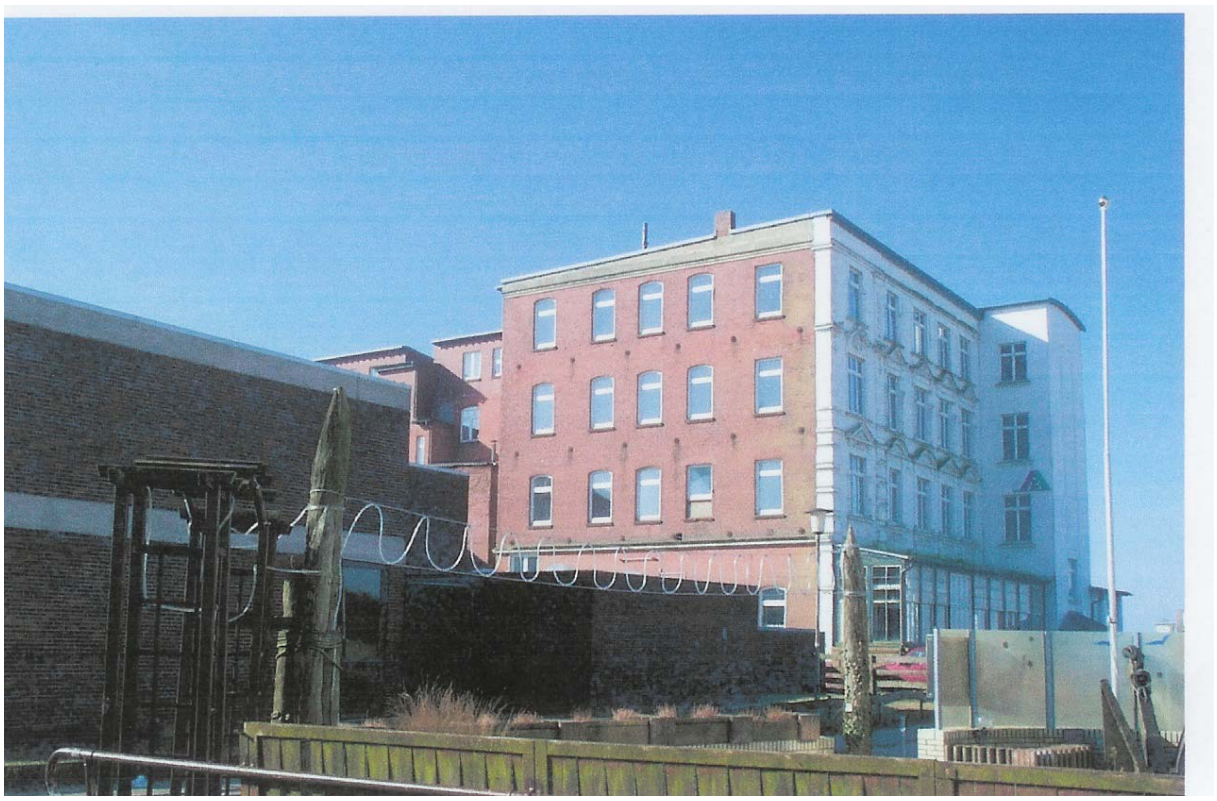
- Materialauswahl und Farben,
- Dachformen,
- Wintergärten,
- Verandenausbildung,
- Außentreppen und die
- Höhe der Erdgeschossebene über Straßenkrone

festgesetzt.

a) Materialauswahl und Farben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wesentlichen geprägt durch das schutzwürdige Gebäude aus der wilhelminischen Zeit, ehemals Hotel Hohenzollern; erbaut 1899, dann genutzt als Jugendherberge bis 2001 (vgl. Gebäudeansichten Seite 19). Insbesondere im Bereich der Jann-Berghaus-Straße kommt diese sehr repräsentative und anspruchsvolle Architektur in einer recht beachtenswerten Geschlossenheit zur Geltung. Zur Betonung des besonderen Charakters des Kurbereichs sind gegenüber dem alten Ortskern hier von Anfang an überwiegend helle Materialien bzw. Farben verwendet worden. Insbesondere aus der Fernsicht ist das für Borkum unverwechselbare Erscheinungsbild zu erhalten. Damit dies durch Neubauten und Veränderungen an vorhandenen Gebäuden nicht beeinträchtigt wird, werden für diesen Bereich durch die Nr. 1 der örtlichen Bauvorschrift helle Materialien und Farben vorgeschrieben.

Ansicht Jann-Berghaus-Straße



Ansicht Gorch-Fock-Straße

Zur Gorch-Fock-Straße und Viktoriastraße, auch unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, ist das ursprüngliche Baumaterial, das Ziegelmauerwerk verwandt worden. 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, das aufgelockert wird durch die teilweise in Leichtbauweise errichteten und verglasten größtenteils eingeschossigen Vorbauten (Veranden) zur Jann-Berghaus-Straße und in Teilen der Gorch-Fock-Straße.

Aus diesen Gründen wurde in Nr. 2 der örtlichen Bauvorschrift festgelegt, dass im Bereich B der ÖBV ausnahmsweise auch rotes Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk verwendet werden darf.

b) Dachformen

Die traditionelle Dachform in Borkum ist das (Krüppel-) Walmdach der Fischerhäuser. Diese Dachform ist jedoch nur noch relativ wenig vorhanden. Weitestgehend hat sich bei der Erweiterung und dem Umbau der Fischerhäuser im alten Ortskern während des vergangenen Jahrhunderts das Satteldach durchgesetzt. Bei späteren Umbauten sind bei den mehrgeschossigen Gebäuden auch Flachdächer entstanden, die dem ursprünglichen Ortsbild jedoch nicht entsprechen. Das gleiche gilt für einhüftige Gebäude. Das gilt aber nicht für die seeseitige Bebauung, die einheitlich in der Wilhelminischen Zeit entstanden sind. Hier prägt das Flachdach das allgemeine Erscheinungsbild der Bebauung.

Mit der Festsetzung von sogenannten „Sargdeckeldächern“ („Sargdeckel“: ein Körper, der in der Stereometrie als Obelisk bzw. Keilstumpf definiert wird) wird eine im Kurbereich nachweisbare Tradition (Mansarddächer) aufgegriffen. Damit wird neben den Flachdächern an der Seeseite auch diese Dachform zugelassen. Um die Wirkung der Dachflächen nicht in Frage zu stellen, ist der Umfang der Öffnungen in den Dachflächen begrenzt worden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die schrägen Flächen des Daches an die straßenseitigen Traufkanten anzuschließen sind, weil sonst das Sargdeckelgeschoss von der Straße nicht sichtbar wäre.

Da, ebenso wie bei den Materialien, auch - wenn nur vereinzelt - Sattel- und Walmdächer außerhalb des Plangebietes vorhanden sind, wird auch diese Dachform zugelassen. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°-45° soll im Bereich B der ÖBV zulässig sein.

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

c) Wintergärten

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Zusatz Wintergärten dürfen diese oberhalb des 3. Obergeschosses errichtet werden. Die Fläche ist von den eigentlichen Fassadenfronten so weit abgesetzt, dass sie vom Straßenraum nicht wahrnehmbar sind. Auch seeseitig sind sie – wenn überhaupt – nur aufgrund der Längenausdehnung untergeordnet wahrnehmbar (vgl. Abschnitt III.1.a).

Bei der Ausgestaltung der Wintergärten ist aber insbesondere gemäß § 24 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) zu beachten, dass durch die Verwendung von Glas keine Blendwirkungen oder Spiegelungen entstehen, die für die Schifffahrt zu Irritationen führen könnten. Die nachrichtliche Übernahme Nr. 2 weist hier deutlich darauf hin.

d) Verandenausbildung

Innerhalb des Planbereichs befinden sich zur Gorch-Fock-Straße im Bereich des Hauptgebäudes und zur Jann-Berghaus-Straße in voller Breite Verandenvorbauten. Diese setzen sich nach Süden fort. Zur Sicherung dieser historischen Verandenvorbauten sind deshalb einige Bereiche als überbaubare Grundstücksflächen für Veranden festgesetzt. Zur Erhaltung der typischen Erscheinungsformen der Gebäude mit den vorgelagerten Veranden in transparenter Leichtbauweise wird festgesetzt, dass die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen mindestens 40 % Glasflächen unter Beachtung der Feuersicherheit haben müssen. Für die Veranden sind nur Materialien und Farben der baulichen Anlagen allgemein zulässig. Im Teilbereich B der örtlichen Bauvorschrift kann auch Holz Verwendung finden.

Damit die besondere Gestalt der Veranden wirken kann, sind grundsätzlich nur Flachdächer zulässig. Aus den gestalterischen Gründen ist deshalb die Ausbildung der Dachflächen der Veranden als Balkon oder Terrasse unzulässig.

Balkone sind zur Promenade und zur Seeseite aus Gründen des Denkmalschutzes nicht erlaubt. Zur ortzugewandten Seite können Balkone angeordnet werden, weil von ihnen keine prägende Wirkung ausgeht.

e) Außentreppen

In der jüngsten Vergangenheit sind mehrfach Gebäude mit Außentreppen versehen worden, mit negativer gestalterischer Wirkung, insbesondere, weil es sich um Metalltreppen handelte. Eine Außentreppe bietet die Möglichkeit, auf die Innentreppe zu verzichten und dadurch im Erdgeschoss mehr Raum zu gewinnen. Diese Möglichkeit soll aber auch in Zukunft unter gewissen Vorgaben ausgeschlossen bleiben.

„Notwendige Treppen“ gemäß § 34a Abs. 4 NBauO vor Außenwänden können nur dort verboten werden, wenn Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes oder der Gestaltung bestehen. Bei Au-

ßenwänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können, sind gestalterische Argumente schwerlich anzuführen. Deshalb sind Außentreppen nur zulässig, wenn sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können.

f) 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. Diese Bauweise soll beibehalten werden. Daraus ergibt sich eine besondere Beziehung zwischen der Straßenfläche und den noch fast auf gleicher Höhe liegenden angrenzenden Erdgeschossbereichen. Aus diesem Grunde wird im gesamten Plangebiet die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf maximal 30 cm über Straßenoberkante (Straßenkrone) festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenkrone vor dem Gebäude und bei Straßen mit Längsgefälle der höchste Punkt der Straßenkrone vor dem Gebäude. Dadurch wird die vorhandene Situation in den Straßenzügen berücksichtigt, die bedingt durch die Topografie ein Längsgefälle, wie die Gorch-Fock-Straße, aufweisen.

3. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Neuausweisungen von Verkehrsflächen sind nicht vorgenommen worden. Die derzeit vorhandenen Flächen bleiben unverändert. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen.

Die hier umgebenen Straßen sind ganzjährig „verkehrsberuhigter Bereich“ und es ist nur Schritttempo erlaubt. Darüber hinaus ist die Strandpromenade westlich außerhalb des Plangebietes Fußgängerzone mit striktem Fahrverbot für Kraftfahrer und Radfahrer. Auch dürfen hier keine Kfz abgestellt werden. Nur Anlieferverkehr ist eingeschränkt zulässig.

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. Die erforderlichen Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes sind im Rahmen der Folgenutzung keine Parkplätze festgesetzt. Sie können aber zur Gorch-Fock-Straße angelegt werden, wobei aus städtebaulichen Gründen Garagen und Carports nicht zulässig sind.

Ausreichende Parkmöglichkeiten sind auf dem Parkplatz „Oppermanns Pad“ (Bebauungsplan Nr. 30 „Am Westkaap“) sowie auf dem Großparkplatz „Am Langen Wasser“ (Bebauungsplan Nr. 25 „Am Langen Wasser“) vorhanden. Diese beiden Parkplätze liegen in der Nähe des Plangebietes. Sie haben folgende Kapazität:

- Oppermanns Pad: ca. 450 Parkplätze, Entfernung ca. 250 m
- Am Langen Wasser: ca. 300 Parkplätze, Entfernung ca. 500 m

4. Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.12.1973 (Nds. GVBl. S. 29) geregelt. Danach ist ein öffentlicher Spielplatz für Kinder im Sondergebiet (SO) 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 von ca. 100 m² vorzuhalten (Anteil von 2 % Geschossfläche = rd. 74 m² - vgl. Abschnitt III.1.b).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist kein Spielplatz festgesetzt. Am Georg-Schütte-Platz im Bebauungsplan Nr. 37 „Zentrum“ ist ein Spielplatz vorhanden, der den innerstädtischen Spielplatzbedarf teilweise abdeckt. Er liegt in einer fußläufigen Entfernung von rd. 400 m. Darüber hinaus sind die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Strandflächen für das Spielen von wesentlicher Bedeutung. Ein rechnerischer Bedarf wäre deshalb 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.

5. 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 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 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“ einen Versiegelungsgrad von 0,6 GRZ festsetzt und der Bebauungsplan Nr. 29 A „Ehemalige Jugendherberge“ nunmehr eine GRZ von 0,533 ausweist (vgl. Abschnitt III.1.b). Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 29 ist am 03.08.1987 rechtsverbindlich geworden. Danach war die BauNVO 1977 angewendet. Dieser Bebauungsplan Nr. 29 A richtet sich nach der BauNVO 1990, verändert aber nicht die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1987 des Bebauungsplans Nr. 29 mussten diese Parameter nicht auf die GRZ angerechnet werden.

Die in der Neufassung des Bebauungsplans erfolgte Erhöhung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 vom Hundert durch der in Satz 1 bezeichneten Anlagen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 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).

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

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.

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
Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Stadt Borkum. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebiets ist damit sichergestellt.

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

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

Telekommunikation
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

7. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 2.647 m² und ist als sonstiges Sondergebiet (SO_1 und SO_2) festgesetzt.

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

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

V. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

1. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Borkum, Schutzzone III. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung „Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen“ des Wasserwerkes der Stadt Borkum, in Kraft getreten am 31.01.68, zu beachten. Die Schutzverordnung ist veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Aurich Nr. 4 vom 01.03.1968.

2. Wasserstraßengesetz

Zur Freihaltung der Seezeichen sind die Gebäudehöhen entlang der Jann-Berghaus-Straße auf maximal 22,0 m über Oberkante Straßenkrone begrenzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höchstgrenze der Vollgeschosse auf maximal vier Geschosse entspricht damit der Forderung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung.

Darüber hinaus sind keine Anlagen gemäß § 24 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) zulässig, die durch ihre Ausgestaltung oder ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen o.ä. irreführen oder behindern.

Die Ausgestaltung der Wintergärten auf dem Dach des Gebäudes, somit oberhalb des vierten Geschosses, hat darauf Rücksicht zu nehmen (vgl. Abschnitt III.2.c).

3. Küstenschutz

Der Bebauungsplan Nr. 29 A „Ehemalige Jugendherberge“ grenzt an Schutzdünen, die durch Verordnung gemäß § 20a des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) als Schutzdünen festgesetzt sind. Diese Flächen sind im Plan nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen des WaStrG und NDG sind zu beachten.

4. Denkmalschutz

a) Baudenkmale

Nach dem Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist das Gebäude Jann-Berghaus-Straße 63 (ehemaliges Hotel Hohenzollern) geschützt. Die betroffenen Eigentümer/Investoren sind von der Stadt darüber informiert worden, dass ihre Gebäude als Baudenkmale in der Liste enthalten sind.

In der Denkmalliste ist das Gebäude erwähnt:

- 4-geschossiger Massivbau, Straßenfassade, Seitenrisalite, Scheineckquarderung, Gliederung durch Gesimse, Fenster unter Verdachung, erbaut ca. 1899.
  Wesentliche schutzbegründende Bedeutung: Einfluss auf das Ortsbild

Es wird auf das Verzeichnis der Borkumer Kulturdenkmale (Baudenkmale), das bei der Stadt Borkum eingesehen werden kann, verwiesen.

b) Bodenfunde

Die „Ostfriesische Landschaft“ weist im Auftrage der Bezirksregierung Weser-Ems bei dem Bebauungsplan Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“ in der Stellungnahme vom 10.09.2003 als Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde hin.

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

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

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 29 A „Ehemalige Jugendherberge“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Oktober 2004 gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 17.11.04 den Bebauungsplan Nr. 29 A „Ehemalige Jugendherberge“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 08. Februar 2005

gez. Akkermann gez. Müller

Bürgermeister Siegel Stadtdirektor