

Stadt Borkum

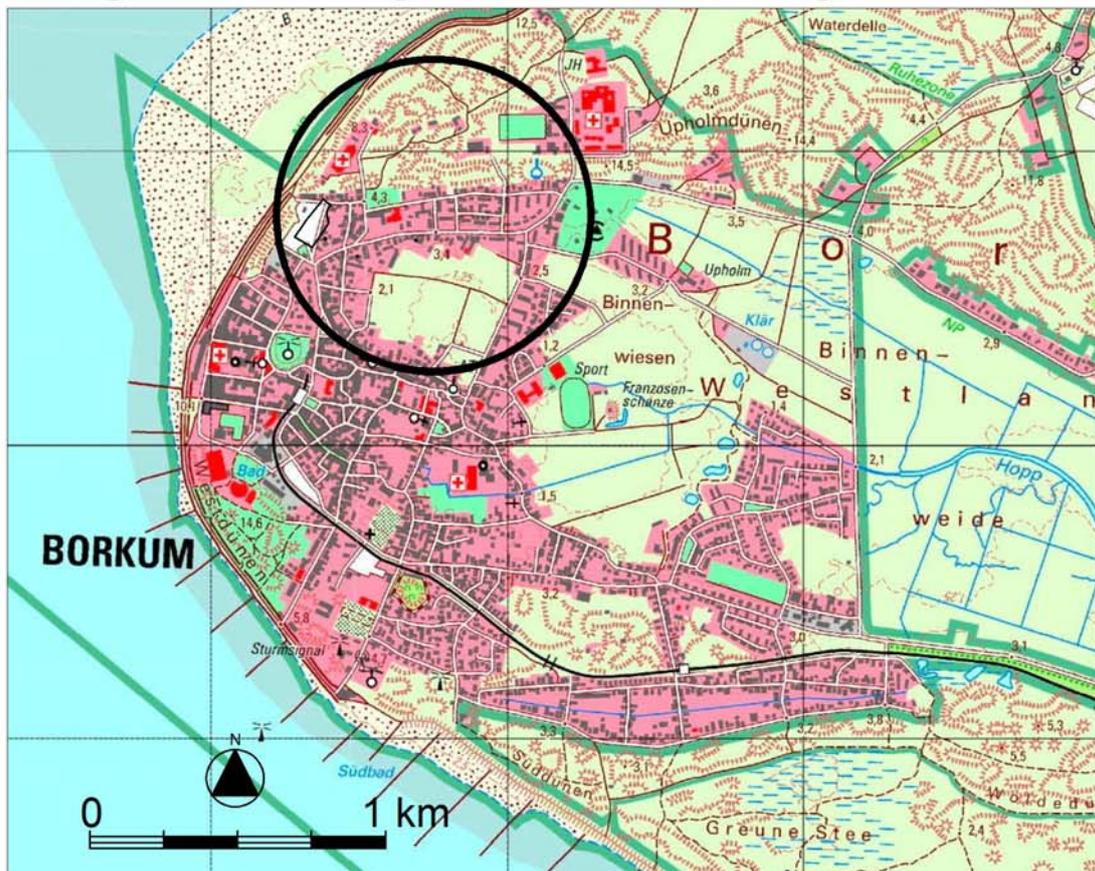
Bebauungsplan Nr. 36

"Hindenburgstraße / Geert-Bakker-Straße"

5. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

- Abschrift -

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Lage im Stadtgebiet	4
2. Anlass der Planung	4
3. Konzeptionelle Grundlage der Planung	5
4. Begrifflichkeiten	10
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	11
7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 5. Änderung des Bebauungsplans	11
8. Geschichtliche Entwicklung der Insel	12
9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur	13
10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	13
11. Bebauungsplan der Innenentwicklung	14
II. Rahmenbedingungen für die 5. Änderung des Bebauungsplans	16
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	16
2. Altlasten	20
3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen	21
III. Begründung der Festsetzungen	22
1. Art der baulichen Nutzung	22
2. Maß der baulichen Nutzung	31
3. Örtliche Bauvorschrift	34
4. Erhaltungssatzung	41
5. Verkehrsflächen	43
6. Dünengelände, Grünflächen	43
7. Städtebauliche Werte	45
IV. Durchführung des Bebauungsplans	45
1. Bodenordnende Maßnahmen	45
2. Kosten der Stadt Borkum	45
3. Auswirkungen	45
V. Nachrichtliche Übernahmen	46
1. Wasserschutzgebiet	46
2. Wasserstraßengesetz	46
3. Küstenschutz	46
4. Geschütztes Biotop	47
5. Baudenkmale	47
6. Bodenfunde	48
VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	48
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	48

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	48
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	48
4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes	49
5. Belange der Wirtschaft	49
VII. Abwägung: Umweltbelange	49
VIII. Abwägung: private Belange	51
IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	52
Verfahrensvermerke	54

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“ liegt am Nordrand der Ortslage von Borkum. Der Bereich beiderseits der Kaapstraße ist Teil des historischen Ortskerns der Stadt Borkum.

Der Änderungsbereich umfasst den Bereich von der Bürgermeister-Kieviet-Promenade bis zur Richthofenstraße und von den Norddünen bis zur südlichen Bauplatztiefe der Hindenburgstraße.

2. Anlass der Planung

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

Anlass der Planung ist insbesondere eine den aktuellen Anforderungen entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrsfunktionen der Insel zu gewährleisten. Ferner soll eine nachteilige Entwicklung der Nutzungs- und Bevölkerungsstruktur aufgehalten bzw. entgegengewirkt werden.

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

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

Durch den bevorzugten Bau von Ferienwohnungen reagiert der Wohnungsmarkt nicht auf den stetigen Bedarf nach Dauerwohnungen. Hier stehen ausschließlich wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Ferienwohnungen sind deutlich gewinnbringender als Dauerwohnungen. Diesem städtebaulichen Gefährdungspotential begegnet die Stadt durch gezielte Festsetzungen in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“.

Anlass der Planung ist auch der Baugenehmigung der Kleingolfanlage zu entsprechen, da es notwendig war, die abgängigen Holzbauten durch neue zu ersetzen. Laut § 4 des Pachtvertrages mit der Stadt Borkum vom 12.05.1992 genießen die baulichen Anlagen auf dem Pachtgelände nur Bestandsschutz. Die Errichtung und Veränderung der Gebäude ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis der Stadt Borkum zulässig. Die maximale Gebäudehöhe ist laut Bauantrag um rd. 60 cm überschritten worden. Ferner wurde die bebaute Grundfläche um ca. 17 m² vergrößert. Demnach widerspricht der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36, 2. Änderung hinsichtlich der flächenmäßigen Erweiterung und der Gesamthöhe der sonstigen Gebäude. Auch ist die zusätzlich gewünschte Nutzung „Fahrradverleih“ nach der 2. Änderung nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Modernisierung der Kleingolfanlage wird sie in der 5. Änderung berücksichtigt. Die Anlagen sind inzwischen vollständig errichtet worden und es gibt auch einen Fahrradverleih.

Im Rahmen dieser generellen Überarbeitung ist das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept der Dorferneuerungsplanung zielsetzend. Der westliche Teil bis Boeddinghausstraße einschließlich der nördlichen Bebauung der Kappdelle und die Flächen südlich der Hindenburgstraße bis einschließlich des Grundstücks Haus-Nr. 96A sind Inhalt der Dorferneuerung. Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept der Dorferneuerungsplanung enthält Orientierungshilfen im Sinne eines Leitbildes und formuliert konkrete Handlungsansätze und Entwicklungsmaßnahmen für diesen Teil des Änderungsbereiches. Soweit die Planungsansätze des Leitbildes für die Bauleitplanung planungsrelevant sind werden diese berücksichtigt. Die Dorferneuerungsplanung wurde von der Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden ausgearbeitet.

Eine weitere Änderung gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 ist, dass die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Spielscheune“ entfällt. Die Standortentscheidung aus dem Ende der 90-ziger Jahren ist durch den Bau der Spielinsel Borkum östlich der Kulturinsel an der Goethestraße nicht mehr aktuell. Die Fläche wird als Parkplatz genutzt, benötigt und deshalb als solche wieder festgesetzt.

Außerdem sollen die Baustruktur und die Baugestaltung entsprechend dem Konzept zur örtlichen Bauvorschrift erhalten werden. Deshalb wird die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) für den gesamten Änderungsbereich neu gefasst.

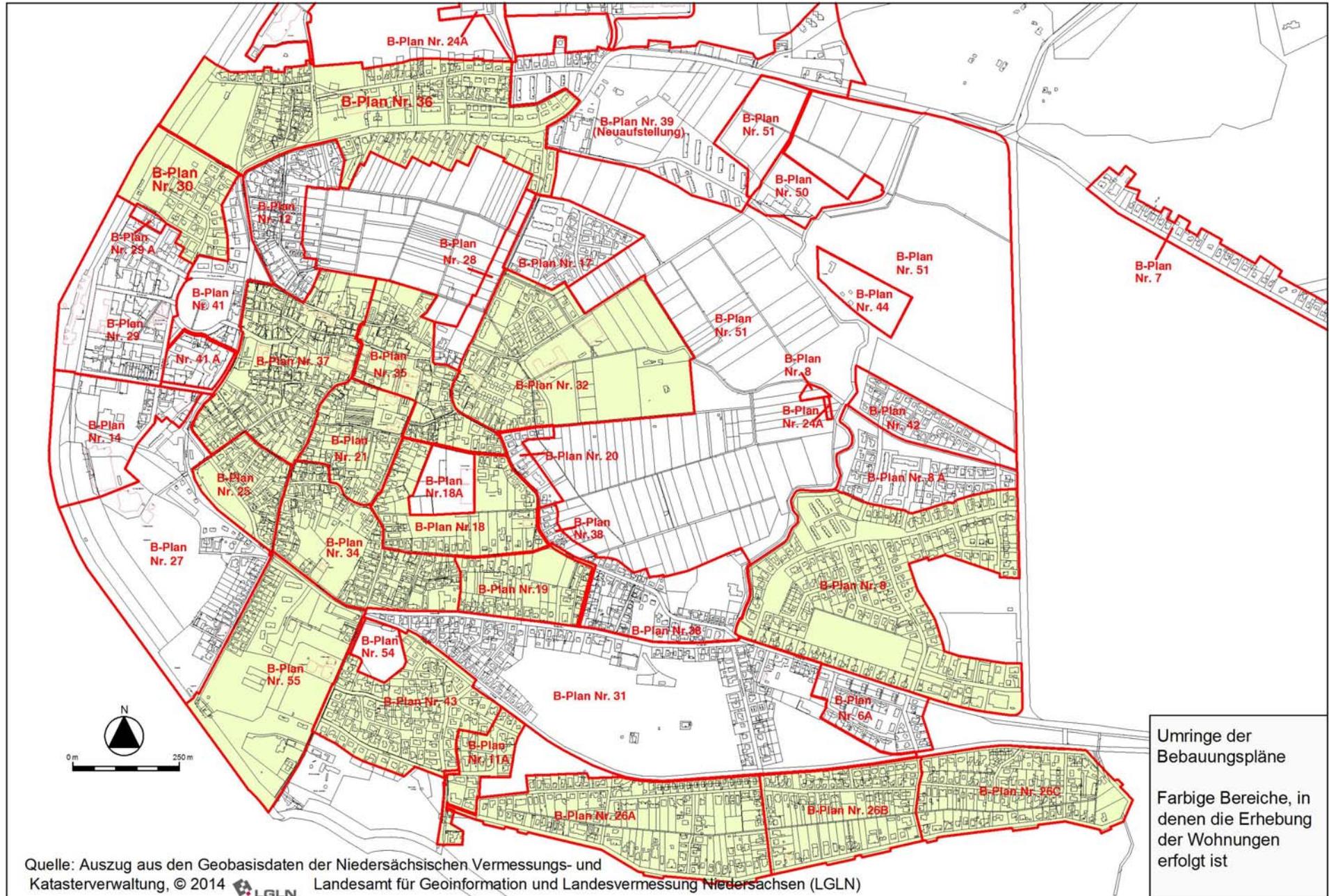
3. Konzeptionelle Grundlage der Planung

Die Stadt Borkum hat insbesondere in den letzten 5 Jahren festgestellt, dass überwiegend Bauanträge für Ferienwohnungen gestellt wurden. Aufgrund dieser Sachlage wurde eine Bestandserhebung durchgeführt. Die Eigentümer wurden nach der Anzahl der Wohnungen gefragt: unterteilt nach selbstgenutzten Wohnungen, Mietwohnungen und Ferienwohnungen und sonstigen Nutzungen. Diese Daten wurden im Einzelfall überprüft und bei Nichtbeant-

wortung durch eigene Angaben der Stadt ergänzt (z. B. Aktenlage, Grundbuch etc.). Diese Erhebung ist nicht nur im historischen Ortskern durchgeführt worden, sondern auch in den Siedlungsrandbereichen. Da festgestellt wurde, dass auch in diesen Bereichen die Anzahl der Bauanträge für Ferienwohnungen enorm gestiegen sind.

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

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



Umränge der
Bebauungspläne

Farbige Bereiche, in
denen die Erhebung
der Wohnungen
erfolgt ist

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

Stadt Bückhorn, Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Dakker-Straße
mit örtlicher Bauvorschrift

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

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

Aufgrund der flächigen Erfassung der Vielzahl an Daten liegen diese wie beim Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung, Nr. 19, 3. Änderung, Nr. 30, 2. Änderung und Nr. 43, 2. Änderung schon einige Jahre (2011) zurück, sind aber immer noch repräsentativ. Damit sind diese Befragungen in etwa 80 % des gesamten Siedlungsbereiches durchgeführt worden, so dass an Hand dieser Ergebnisse festgestellt werden kann, dass der Anteil an Ferienwohnungen zu dem gesamten Wohnungsbestand zu hoch ausfällt. Danach liegt der Anteil der Ferienwohnungen im Ortskern zwischen 54 % und 70 % und in den Siedlungsrandbereichen zwischen 34 % und 75 %.

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

Aufgrund der hohen Anzahl an Ferienwohnungen ist diese Art der fremdenverkehrsbezogene Unterkünfte mehr als gedeckt. Deshalb sollen zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr zugelassen werden. Es besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Hotels, Pensionen, Apartments ohne Selbstversorgung, wobei der Anteil an Ferienwohnungen zu hoch ist. Diese Unterkünfte decken auch unterschiedliche Preiskategorien ab. Die touristisch orientierte Wirtschaft ist damit breit aufgestellt. Dies gilt es auch vor dem Hintergrund das Borkum die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ zu erfüllen hat.

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

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

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

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

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

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

Um dieses Ziel auch im Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe, die das Vermieten von Ferienwohnungen mit Küche bzw. Kochgelegenheiten zum Gegenstand haben, sollen zukünftig nicht mehr zugelassen werden.

4. Begrifflichkeiten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind die überwiegenden Bereiche der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit dem 01.10.1990 wirksam. Damit sind diese Bereiche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Verlauf beidseitig der Richthofenstraße und der Hindenburgstraße sind Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bereich westlich der Straße Am Quabben zwischen der Hindenburgstraße und der Geert-Bakker-Straße ist entsprechend dem Bestand ein reines Wohngebiet. Diese Festsetzung als WR entspricht dem gewachsenen Gebietscharakter. In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Bereich als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei ist ein Bebauungsplan noch in zulässiger Weise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn seine Festsetzungen von den räumlichen oder inhaltlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Diese Abweichungen sind insofern gerechtfertigt, soweit sich daraus ein Übergang in eine konkrete Planungsstufe ergibt und die Grundkonzeption unberührt bleibt. Das Entwicklungsgebot fordert keine starre Bindung an das grobmaschige Netz des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans.

Die Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wurde nach dem Urteil des OVG Münster vom 13.03.2008 (Az.: 7D 34/07) bejahrt, wobei ein Sondergebiet aus einer gemischten Baufläche entwickelt worden ist. Es kann noch eine Vielzahl von anderen Urteilen herangezogen werden, die die Entwicklung von einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ in ein reines Wohngebiet (WR) rechtfertigt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den Übergang in die konkrete Planungsstufe und damit ist das „Entwickeln“ ausreichend gegeben.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Änderungsbereich gibt es den Bebauungsplan Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“. Er ist am 03.08.1981 rechtsverbindlich geworden. Mit der 1. Änderung wurde der gesamte ursprüngliche Bebauungsplan überarbeitet. Die 1. Änderung ist seit dem 15.07.1993 rechtswirksam. Mit der 2. Änderung wurde der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung neu überplant. Sie ist seit dem 21.09.2001 rechtsverbindlich. Die 3. und 4. Änderung wurden eingeleitet, aber nicht bis zum Satzungsbeschluss fertiggestellt. Sie werden nun mehr Inhalt dieser 5. Änderung.

7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 5. Änderung des Bebauungsplans

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 ist es, auf den zunehmenden Verlust von Dauerwohnraum für Inselbewohner zu Gunsten von Ferienwohnungen unter besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrsfunktion der Insel Borkum zu reagieren. Wichtig ist die Zusammensetzung einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur. Auch ist die bestehende Nutzungsdichte und -struktur zu wahren und zu sichern. Darüber hinaus soll der historische

Teil westlich der Boeddinghausstraße und beidseitig der Hindenburgstraße mit der stadtbildtypischen und stadtbildprägenden Bebauung erhalten werden.

Zweck der 5. Änderung ist der Erhalt bzw. die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses an Wohnraum für Inselbewohner sowie Unterkünften für Gäste und Personal. Durch baugestalterische Vorgaben wird vorgegeben, wie der Erhalt der ortstypischen Inselbebauung innerhalb der historischen Kernstadt westlich der Boeddinghausstraße in der überkommenen Form und Ausprägung gesichert werden kann. In den Siedlungsrandbereichen soll die Inselbebauung nur rahmengebend gesteuert werden, mit dem Ziel, ein breites Angebot an Ferienunterkünften zu schaffen, die aber ausschließlich dem wechselnden Aufenthalt von Gästen dienen.

Im Einzelfall bezogen auf einen anstehenden Bauantrag oder Umnutzung zu reagieren, schafft keine städtebaulich geordnete Entwicklung. Deshalb muss planungsrechtlich steuernd eingegriffen werden.

8. Geschichtliche Entwicklung der Insel

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

Zu Beginn der siebziger Jahre sind auf der Insel zunehmend Ferienwohnungen geschaffen worden. In der Zeit gab es eine sehr große Nachfrage nach diesen Wohnungen, die überwiegend von Auswärtigen gekauft und zu einem großen Teil als so genannte Zweitwohnungen eigengenutzt wurden. Dies führte zu einer bekanntlich sowohl aus städtebaulicher als auch aus touristischer Sicht unerwünschten Entwicklung. Viele Ferienwohnungen waren nur noch wenige Wochen im Jahr genutzt, dem eigentlichen Fremdenverkehr standen sie wegen der fast ausschließlichen Eigennutzung nicht mehr zur Verfügung. Herunter gelassene Rollläden sorgten über Monate hinweg für „unbewohnte“ Straßenzüge, dennoch musste die Stadt weiterhin die Infrastruktureinrichtungen vorhalten und unterhalten. Immer mehr Bauland wurde für Zweitwohnungen verbraucht und somit der örtlichen Bevölkerung für den Bau von Dauerwohnungen entzogen.

Um diese nachteilige Entwicklung einzudämmen wurden 1984 Erhaltungssatzungen nach dem besonderen Städtebaurecht erlassen, um einerseits den besonderen städtebaulichen und baugestalterischen Inselcharakter Borkums zu bewahren, andererseits aber auch eine ausgeglichene Zusammensetzung der Bevölkerung („gesunde“ Bevölkerungsstruktur) und damit eine Durchmischung von Inselbewohnern und Gästen zu erhalten. Danach hat die Stadt Borkum 1987 Satzungen nach § 22 BauGB erlassen; damit konnte über Jahre hinweg erfolgreich die Schaffung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz unterbunden werden. Die Bebauungspläne der Stadt wurden in den Folgejahren dementsprechend wiederholt geändert bzw. neu aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung sicher zu stellen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnungen, insbesondere Ferienwohnungen, wurde folgerichtig durch entsprechende

Festsetzungen in den Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet stark eingeschränkt. Stattdessen wurde die Schaffung von Beherbergungsbetrieben, womit vorrangig Hotels und Pensionen gemeint waren, planungsrechtlich ermöglicht; schließlich sollten die touristischen Potenziale der Insel adäquat genutzt werden.

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

9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur

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

Gleichzeitig befinden sich innerhalb der Baugebiete Dauerwohnungen für Inselbewohner. Es gibt Ferienwohnungen, die von Inselbewohnern vermietet werden. Eine ausgewogene Durchmischung dieser Nutzungen, insbesondere einer ausreichenden Anzahl von Dauerwohnungen für Inselbewohner sorgt dafür, dass auch in den Wintermonaten mit wenigen Feriengästen die Siedlungsbereiche bewohnt und „belebt“ bleiben. Sie sollen sich nicht, beispielsweise durch heruntergelassene Rollläden als „Geistersiedlung“ darstellen. Diese noch vorhandene städtebaulich erwünschte Insel- und Bevölkerungsstruktur soll dauerhaft erhalten und gesichert werden.

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

10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“ muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung des ihm anzurechnenden Konflikts verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde der Änderungsbereich wie folgt abgegrenzt:

- im Süden durch den Oppermannspfad, die Hindenburgstraße und eine Bauplatztiefe auf der Südseite der Hindenburgstraße bis zur beiderseitigen Bebauung an der Richthofenstraße in Höhe der Einmündung der Straße „Blanke Fenne“,
- im Osten durch eine Bauplatztiefe auf der Ostseite der Richthofenstraße, die Richthafenstraße selbst, die Hindenburgstraße, den östlichen Abschnitt des Geusenweges und die Gödecke-Michel-Straße,
- im Norden durch eine Bautiefe auf der Nordseite der Geert-Bakker-Straße und der Kaapdelle und
- im Westen durch die westliche Begrenzung der Bürgermeister-Kieviet-Promenade (Nordsee).

Der Änderungsbereich setzt sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Der Bereich beiderseits der Hindenburgstraße und der Richthofenstraße ist als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 wird im Osten und Süden von Bebauungsplänen umgrenzt.

Die angrenzenden Bebauungspläne weisen ebenfalls SO-Gebiete aus. Nur der im Osten anschließende Bebauungsplan Nr. 39 „Wasserturm/Upholm“ (Neuaufstellung) setzt südlich der Gödecke-Michel-Straße und der Richthofenstraße reine Wohngebiete (WR) fest. Im südöstlichen Bereich grenzt das hier festgesetzte SO-Gebiet „Stadtwerke“ an. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ändern sich die Immissionsverhältnisse nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.

11. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB. Die Regelungen des § 13a BauGB gelten nicht nur für die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern auch für die Änderung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4).

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 5. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen, die in ihrer Struktur und Dichte erhalten werden soll. Einer sich andeutenden Fehlentwicklung soll entgegengewirkt werden. Die Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

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

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

- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Da bei der 5. Änderung die Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit rd. 48.500 m² über 20.000 m² liegt, ist hier gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Überprüfung der Einschätzung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Nach der durchgeführten überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 13a BauGB genannten Kriterien kommt man zu der Einschätzung, dass durch die 5. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

Es handelt sich bei der 5. Änderung, um den vollständig bebauten Ortskern. Dieser Änderungsbereich ist als Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen für den Erhalt der Bevölkerungsstruktur, der Fremdenverkehrsfunktion sowie der Nutzungsstruktur und –dichte kommt es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Größe der Grundfläche ist dabei nicht entscheidend. UVP-pflichtige Vorhaben schließen sich innerhalb dieser Baugebietsstruktur aus. Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes i. S. des BNatSchG ist nicht gegeben. Es gibt daher keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Deshalb kann die 5. Änderung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchführt werden.

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

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

II. Rahmenbedingungen für die 5. Änderung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von rd. 19 ha**.

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nutzungen im Änderungsbereich

Im Frühjahr 2013, Aktualisiert Sommer 2015 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden, um neben einigen Pensionen und anderen touristischen Unterkünften auch die Nutzungsstruktur mit Läden, Dienstleistungsbetrieben u. a. zu erfassen (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme). Aus der folgenden Tabelle ergeben sich die Standorte der gewerblichen Nutzung und Dienstleistungen (ohne Bettenvermietung).

Bestandserfassung		
Straße	Haus-	Nutzung
Kaapdelle	10	Gaststätte
Kaapstraße	1	Fahrradverleih
Boeddinghausstraße	7	Raumausstatter
Gödeke-Michel-Straße	1	Lebensmittel + Getränke
Hindenburgstraße		Minigolf + Fahrradverleih

Der Änderungsbereich liegt im Norden der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Borkum. Das westliche Teil schließt unmittelbar an die Innenstadtbereiche an. Der übrige Bereich ist durch ausgedehnte Grünlandflächen vom südlich liegenden Innenstadtbereich getrennt. Im Norden und Westen begrenzen Dünen die vorhandene Bebauung. Größere Freiflächen gibt es im Bereich des an der Hindenburgstraße gelegenen Müttergenesungs- und Kinderkurheim und der hier befindlichen Wohnbebauung sowie das im Südosten gelegene Gartenland.



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

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

Stadt Borkum, Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“
mit örtlicher Bauvorschrift

Der Änderungsbereich zeichnet sich durch eine vielfältige Bebauung aus. Im Bereich nördlich und südlich der Straße „Kaapdelle“ bis zur Hindenburgstraße dominiert eine eingeschossige Einzelhausbebauung. Die Bebauung zwischen der Kaapstraße und Boeddinghausstraße zeichnet sich durch teilweise sehr geringe Grenzabstände aus, die für Borkum im historischen Bereich aus klimatischen und windschützenden Gründen ortstypisch sind. Im östlichen Änderungsbereich und entlang der Hindenburgstraße prägt die großvolumige, weitestgehend zweigeschossige Bebauung (Heime, Mietwohnungsbau) das Stadtbild. Südlich der Hindenburgstraße sind teilweise alte Gründerzeitvillen vorhanden. Nördlich der Geert-Bakker-Straße ist eine Einzelhausbebauung vorhanden.

Das Wohnhaus Am Quabben Haus-Nr. 3 hat neben einer Hausmeisterwohnung 38 Personalunterkünfte für Saisonkräfte. Eigentümer sind die WBB.

Im Änderungsbereich gibt es eine hohe Anzahl an Ferienwohnungen. Daneben gibt es Gebäude mit selbst genutzten Wohnungen und Mietwohnungen. Diese Dauerwohnungen stehen den Personen zur Verfügung, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben.

Der mittlere Teil beidseitig der Geert-Bakker-Straße bis zur Hindenburgstraße ist durch das katholische Müttergenesungs- und Kinderkurheim „St. Maria“ geprägt. Das Gebäude „St. Maria“ unmittelbar an der Boeddinghausstraße Haus-Nr. 15 ist als die Kernzelle des Heimes 1901 gebaut worden. Es steht unter Denkmalschutz. In dem Eckbereich Geert-Bakker-Straße / Boeddinghausstraße befindet sich der ausgedehnte Spielbereich dieser Einrichtung.

Die roten Ziegelbauten (Mietwohnungen) unmittelbar nördlich der Hindenburgstraße und beidseitig der Richthofenstraße sind Ende der 30-iger Jahre entstanden. Die Gebäude, die in Hufeisenform angelegt sind, Hindenburgstraße Haus-Nr. 33 bis 39 sind etwa zur gleichen Zeit gebaut worden. Sie wurden bis in die 60-iger Jahre als Altenheim genutzt. Heute sind hier Mietwohnungen.

Die überwiegende Bebauung ist nach 1945 entstanden. Westlich der Boeddinghausstraße und südlich der Hindenburgstraße gibt es vereinzelt Gebäude, die in der Zeit von 1871 – 1918 gebaut worden sind. Von diesen sind fünf denkmalgeschützt. Von diesen alten Gebäuden sind in den zurückliegenden Jahren einige abgebrochen worden und durch Neubauten ersetzt worden. Es handelt sich um die Gebäude Engel'se Pad Haus-Nr. 1 (jetzt Haus-Nr. 1A-E), Engel'se Pad Haus-Nr. 2 (jetzt Haus-Nr. 2A +B), Kaapstraße Haus-Nr. 11 und Hindenburgstraße Haus-Nr. 66. (Quelle: Dorferneuerung Gebäudealter, Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden).

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es zwei Baulücken. Eine Bebauungsmöglichkeit wird für das Heim „St. Maria“ nördlich der Geert-Bakker-Straße aufgezeigt. Die Zweite befindet sich ebenfalls nördlich dieser Straße zwischen Haus-Nr. 23 und 27. Es handelt sich dabei um privates Bauland. Ansonsten ist der Änderungsbereich vollständig bebaut.

Der Änderungsbereich ist über die Hindenburgstraße und die Richthofenstraße direkt an die Innenstadt angeschlossen. Über den Barbaraweg und die Ostfriesenstraße besteht eine verkehrsgünstige Anbindung an die Reedestraße und zum Fähranleger. Für den ruhenden Verkehr ist ein Großparkplatz „Oppermannspad“ mit ca. 320 Einstellplätzen im westlichen Änderungsbereich vorhanden.

Aktuelle Vegetation

Nach der Auswertung der Bestandskartierung ist der Änderungsbereich mit Ausnahme der dichten Bebauung beiderseits der Kaapstraße durch Grünflächen bestimmt. Sie stellen sich als Zier- und Nutzgärten aber auch als Wiesenflächen dar.

Der Großparkplatz ist flächenhaft eingegrünt und weist einen hohen Strauch- und Baumbestand auf. Ansonsten ist der Anteil an prägenden Bäumen gering.

Die Kleingolfanlage ist mit einer Hecke eingegrünt. Von der angrenzenden Bebauung ist die Anlage nur bedingt wahrnehmbar.

Die Boeddinghausstraße als Nord-Süd-Verbindung vom Altstadtgebiet in die freie offene Landschaft ist auch eine Achse mit fremdenverkehrlicher Bedeutung. (Fußläufige Verbindung in die Norddünen). Nördlich der Hindenburgstraße auf dem Grundstück St. Maria ist eine grundstücksbegrenzende dicht ausgeprägte Vegetation. Auch die Vegetationbestände insbesondere im Südteil sind bedeutend für die Arten- und Lebensgemeinschaften und haben dazu noch einen bedeutenden Eindruck auf das abwechslungsreiche Straßenbild.

Boden/Geländeverhältnisse

Das bebaute Gelände im Änderungsbereich ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 3,4 bis 4,1 m ü. NN. Südlich der Hindenburgstraße fällt das Gelände bis auf 1,5 m ü. NN ab. Die im äußersten Westen gelegene Dünenkette erreicht eine durchschnittliche Höhe von 10,0 m ü. NN. Den höchsten Punkt bildet eine Düne westlich des Großparkplatzes mit 14,1 m ü. NN.

Grund- und Oberflächenwasser

Aufgrund des im Änderungsbereich anstehenden Sandbodens besteht grundsätzlich eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag. Die Grundwasserneubildung ist infolge der Bebauung vermindert. Im Sandboden versickert der Niederschlag relativ schnell und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Das überschüssige Niederschlagswasser wird in die Kanalisation (Mischsystem) geleitet und abgeführt.

Luft/Klima

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

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

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

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

Orts- und Landschaftsbild

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es sechs Einzeldenkmale. Es handelt sich dabei um die Gebäude Kaapstraße Haus-Nr. 4, Boeddinghausstraße Haus-Nr. 10 und 15. Ebenso sind die Gebäude Hindenburgstraße Haus-Nr. 64, 94 und 96 denkmalgeschützt.

Außerdem gibt es entsprechend der Dorferneuerungsplanung (Karte Baustruktur) ortsbildtypische Gebäude an der Süderstraße Haus-Nr. 7 und Nr. 11 sowie Wiesenweg Haus-Nr. 16. Ortsbildprägend ist die Bebauung Wiesenweg Haus-Nr. 18 und der Altbau des Gebäudes Gartenstraße Haus-Nr. 6 (Westseite). Ebenso ortsbildprägend sind die roten Ziegelbauten (Mietwohnungsbau) beiderseits der Hindenburgstraße. Diese Bebauung ist in den 1930-iger Jahren entstanden und setzt sich in der Richthofenstraße fort. Diese denkmalgeschützte, ortsbildtypische und –prägende Bebauung hat eine besondere Bedeutung für das Ortsbild dieses Siedlungsbereiches der Stadt Borkum.

2. Altlasten

Altlasten

Eine Altlast liegt gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) dann vor, wenn eine Umweltgefährdung anhand von Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen nachgewiesen wurde. Solange dieser Nachweis nicht vorliegt, werden Altablagerungen und Altstandorte als altlastenverdächtige Flächen gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft.

Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, Abfalldeponien) sind im Änderungsbereich aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich sind jedoch ehemals aber auch noch bestehende gewerblich genutzte Grundstücke oder sonstige, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, gemäß Bundesbodenschutzgesetz als gefahrenverdächtige Flächen eingestuft, da der Verdacht besteht, dass aufgrund der Vornutzung eine schädliche Bodenveränderungen vorliegt. Da keine lückenlose Information zur bestehenden und vergangenen Vornutzung der einzelnen Grundstücke im Änderungsbereich vorliegen, ist vor Beginn einer geplanten Umnutzung (z. B. von Gewerbe zu Wohnen) oder Baumaßnahme in Zusammenarbeit mit der Stadt Borkum zu recherchieren, inwieweit eine Verdachtslage aufgrund der jeweiligen Vornutzung besteht. Soweit diese Prüfung das Erfordernis für weitergehende Untersuchungen ergibt, ist der Erkundungsumfang mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde abzustimmen.

Abfallrechtliche Vorgaben

Bei der Durchführung von Vorhaben unterliegen anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Leer in der jeweils gültigen Fassung.

3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen

Parallel zu den gewerblichen Nutzungen hat die Stadt im Herbst 2014, ergänzende Auswertung bis 15.06.2016, bei den Grundstückseigentümern eine Bestandserhebung zur Ermittlung der Anzahl und der Art der Wohnungen durchgeführt. In dem Erhebungsbogen wurde die Anzahl der Wohnungen unterteilt in Ferienwohnungen, selbstgenutzte Wohnungen (Dauerwohnungen) und Mietwohnungen sowie sonstige Nutzungen erfasst.

Die Ermittlung ist für den gesamten Änderungsbereich durchgeführt worden. Von Wichtigkeit ist die prozentuale Verteilung nach der Art der Wohnungen. Hier wurden ausschließlich die SO-Gebiete herangezogen. Nach den Ergebnissen der Auswertung der Erhebungsbögen (100%) ist folgendes festzustellen:

- 465 Wohnungen insgesamt davon
- 82 selbstgenutzte Wohnungen,
- 145 Mietwohnungen und
- 238 Ferienwohnungen.

Danach beträgt der Anteil von Ferienwohnungen 51 % in den SO-Gebieten des Änderungsbereichs, wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil davon Zweitwohnungen sind, die dem Fremdenverkehr nicht zur Verfügung stehen. Der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen (18 %) und Mietwohnungen (31 %) beträgt danach 49 %. Festzustellen ist, dass hier bereits ein städtebaulich unerwünschtes Zurückdrängen an Dauerwohnraum für Inselbewohner eingesetzt hat und damit ein Eingriff in die „gesunde“ Bevölkerungsstruktur erfolgt ist. Diese Verhältnisse müssen zu Gunsten der Inselbevölkerung verbessert werden.

In dieser Lage gibt es zusätzlich auch einige Pensionen. Diese Ferienunterkünfte mit Zimmervermietung für einen wechselnden Aufenthalt von Gästen entsprechen der Zielvorstellung der Stadt. Diese Beherbergungsart steht allen Gästen in unterschiedlichen Preiskategorien zur Verfügung. Zur Erfüllung der Fremdenverkehrsfunktion ist diese Art der Beherbergung zu erhalten und zu aktivieren.

Anmerkung: Die Auswertung der Erhebungsbögen ist in Form einer Tabelle zusammengefasst. In der Tabelle steht für jedes bewohnte Gebäude (z. B. Gödecke-Michel-Straße Haus-Nr. 1) die spezielle Art der Nutzung des Gebäudes, sofern diese von der Wohnnutzung abweicht. Außerdem wurde die Anzahl der Wohnungen insgesamt ermittelt sowie davon die Anzahl der Ferienwohnungen, selbstgenutzter Wohnungen und die sonstigen Wohnungen (Mietwohnungen).

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

III. Begründung der Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“ deckt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 vollständig ab.

Auch wenn einige Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 übernommen wurden, gelten für die 5. Änderung die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 mit Stand der Änderung vom 11.06.2013.

1. Art der baulichen Nutzung

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

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 setzt reine Wohngebiete (**WR**) und wesentliche Teile des Änderungsbereiches als sonstiges Sondergebiet (**SO**) gemäß § 11 BauNVO fest.

Reine Wohngebiete

In den reinen Wohngebieten (**WR**) gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind

- Wohngebäude,
- Anlagen für Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen
- zu den zulässigen Wohngebäuden nach Abs. 2 des § 3 BauNVO gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (Abs. 4 des § 3 BauNVO),

zulässig.

Die Zulässigkeit dieser festgesetzten Nutzung dient der Erhaltung der Wohnbedürfnisse auch unter Beachtung einer Verantwortung und den gegebenen Bedürfnissen gegenüber allen Generationen.

Entsprechend der Zielsetzung ist es erforderlich den Wohnbedarf für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben (Inselbewohner), zu decken. Von Wichtigkeit dabei ist, unter dem Aspekt der Sicherung von sozial stabilen Bevölkerungsstrukturen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dieser Zielsetzung wird mit der Sicherung der Wohngebäude entsprochen (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Zur Rechtfertigung der Wohnraumsicherung wird die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (**WR**) gemäß § 3 BauNVO aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 übernommen.

Der Bereich beiderseits der Hindenburgstraße und der Richthofenstraße ist ein reines Wohngebiet (**WR**). In den Wohngebäuden sind ausschließlich Dauerwohnungen für Inselbewohner vorhanden. Es handelt sich dabei um den Hauptwohnsitz entsprechend des Niedersächsischen Meldegesetzes (NMG). Zweitwohnungen sind in dem Gebiet nicht vorhanden und dabei soll es auch bleiben. Die Stadt braucht diese Wohngebiete, um ausreichend Wohnraum für die Inselbevölkerung zur Verfügung stellen zu können.

Das Problem auf Borkum ist, dass nicht Insulaner Wohnungen auf Borkum besitzen, die sie als Zweitwohnung angemeldet haben, diese aber als Ferienwohnung nutzen. Diese „vorge-täuschten“ Zweitwohnungen sollen nicht zulässig sein.

Die Stadt Borkum hat in den überwiegenden Teilen ihrer besiedelten Flächen in den Bebauungsplänen „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Dies ergibt sich zwangsläufig aus der touristischen Zielsetzung. In diesen Bereichen sind bestandsgeschützte Ferienwohnungen und Zweitwohnungen zulässig. Demgegenüber sollen die reinen Wohngebiete ausschließlich dem Dauerwohnen (Hauptwohnsitz) vorbehalten sein.

Die Festsetzung des reinen Wohngebietes für Dauerwohnungen resultiert auch aus der Bestandserhebung, die die Stadt Borkum durchgeführt hat. Die Eigentümer wurden nach der Anzahl der Wohnungen befragt: unterteilt nach selbstgenutzten Wohnungen, Mietwohnungen und Ferienwohnungen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Borkum dringend Dauerwohnungen benötigt werden, um die Zusammensetzung einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten.

Zu den zulässigen Wohngebäuden im **WR** gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (vgl. § 3 Abs. 4 BauGB). Es ist oberstes Gebot der Stadt Borkum, dass diese betreuungs- und pflegebedürftigen Bewohner ihre angestandene Wohnung behalten dürfen.

In dem **WR1-Gebiet** soll die Nutzung entsprechend dem Bestand geschützt werden. Neben Dauerwohnungen sollen die 38 Personalunterkünfte mit Kochgelegenheiten für einen wechselnden Personenkreis zulässig sein. Diese Personalunterkünfte dienen den Saisonkräften der WBB. Das soll in Zukunft auch so bleiben.

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

Sonstige Sondergebiete SO1, SO2 und SO3

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 setzt die wesentlichen Teile des Änderungsbereiches als sonstiges **Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Die textlichen Festsetzungen werden gegenüber der 2. Änderung nunmehr feingliedriger gefasst, damit sie den planungsrechtlichen Zielen entsprechen.

In dem Urteil des Nds. OVG vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12 wird deutlich herausgestellt (Zitat): „Der Charakter des Gebietes wird damit gleichgewichtig von der gewerblichen bzw. der Erzielung von Einkünften dienenden Erholungsnutzung sowie von der Dauerwohnnutzung durch ortsansässige Personen geprägt. Mit diesem Ansatz wird der Gebiets-

charakter hinreichend deutlich bestimmt; zugleich unterscheidet sich das Sondergebiet wesentlich von den Gebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO.“

Im Änderungsbereich handelt es sich um eine gewachsene Mischung aus Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben und Dauerwohnungen aber auch Zweitwohnungen sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie um Räumlichkeiten für freie Berufe.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ermöglicht die Festsetzung von Kurgebieten oder von Gebieten für Fremdenbeherbergung, in denen auch ein Nebeneinander von Ferien- und Dauerwohnungen zulässig ist.

In den sonstigen Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 mit der Zweckbestimmung „Kurgbiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ sind zulässig:

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

Die ausschließlich touristisch geprägte Wirtschaftsstruktur Borkums erfordert ein ausgewogenes Verhältnis an Unterkünften in Hotels, Pensionen, Apartments u.ä. ohne Selbstversorgung und Ferienwohnungen. Vorrangig soll damit ein insgesamt vielseitiges und attraktives Angebot für die Touristen auf der Insel sichergestellt werden. Zum anderen soll aber auch die bestehende Nachfrage nach unterschiedlichen Unterkünften abgedeckt werden.

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

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

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

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

Entsprechend der bestehenden Nutzung sollen auch zukünftig nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den sonstigen Sondergebieten **SO1, SO2 und SO3** zulässig sein.

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

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

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

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

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 sind zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. Diese Festsetzung wird in der 5. Änderung übernommen, sie wird aber feingliedriger gefasst. Danach sind zwei Dauerwohnungen in einem Wohngebäude zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnraum für Personen, die ihren überwiegenden Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, zulässig.

Innerhalb dieses Siedlungsrandbereiches gibt es gewerblich genutztes Gebäude, in denen die Dauerwohnnutzung nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Deshalb ist festgesetzt,

das nicht nur in Wohngebäuden sondern auch in gemischt genutzten Gebäuden die Zulässigkeit von maximal zwei Dauerwohnungen je festgesetzter Mindestgröße des Baugrundstückes gilt.

Die Anzahl der zulässigen Dauerwohnungen in einem Wohngebäude ist auf die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke abgestellt. Dabei ist das Ziel der Stadt keine Zwischenlösungen zu zulassen. Bei einer doppelten oder mehrfachen Mindestgröße der Baugrundstücke ist dann auch dementsprechend eine doppelte oder mehrfache Anzahl der Dauerwohnungen zulässig. Das bedeutet, dass bei einem 800 m² großen Baugrundstück bei der festgesetzten Mindestgröße von 500 m² auch nur zwei Dauerwohnungen Bestand haben; bei mehr als 1.000 m² Grundstücksgröße wären somit vier Wohnungen zulässig.

Das bedeutet, dass auf dem Grundstück von 1.000 m² auch nur drei Wohnungen errichtet werden können. In Abhängigkeit der Mindestgröße der Baugrundstücke ist somit eine ungerade Anzahl an Dauerwohnungen zulässig.

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

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

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

Die Festsetzung könnte den Anschein an Ungleichbehandlung der Eigentümer erwecken. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 36, 2. Änderung von 2001 hatte somit ca. 15 Jahre Gültigkeit. Er setzte die Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Gebäude mit zwei fest.

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

- **der am Stichtag 21.06.2016 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen, soweit die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllt sind, einschließlich der Erweiterung und Änderung der vorgenannten vorhandenen Ferienwohnungen**

Aufgrund der Anzahl an bestehenden Ferienwohnungen ist es städtebaulich sinnvoll den Bestand zu sichern und zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr zu zulassen. Ferienwohnungen werden auf den Bestandsschutz beschränkt, mit der gleichzeitigen Folge, dass in dem betreffenden Plangebiet neue Ferienwohnungen unzulässig sind. Bei den bestehenden Ferienwohnungen dürfen bauliche Veränderungen i. S. von § 29 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Diese Beschränkung entspricht dem tatsächlichen städtebaulichen Ziel der Stadt Borkum. Aufgrund des hohen Anteils von 51 % an bestehenden Ferienwohnungen entspricht es der planerischen Konzeption der Stadt keine neuen Ferienwohnungen zu zulassen. Eine solche Entwicklung in dem Fremdenverkehrsort entspricht dem kommunalen Planungsziel und daher ist auch dieses Abwägungsergebnis gerechtfertigt. Es geht in diesem Fall weniger um den generellen Ausschluss von Ferienwohnungen durch die Stadt, sondern um deren Verortung und quantitative Beschränkung.

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

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

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

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

Die Möglichkeit über eine Art Härteklausele die nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zu beachtenden Belange des Eigentümers, die städtebaulichen öffentlichen Interessen an einer auch sozialgerechten Ordnung und die Belange der Nachbarn zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen und dabei im Ergebnis den Bestand zu legalisieren, liegt im

Planungsermessen der Stadt Borkum. Um den Bestand über reine Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen hinaus erweitern oder ändern zu können, was Planungswille der Stadt Borkum ist, muss jedoch zunächst der Bestand zugelassen werden.

Deshalb wird festgesetzt, dass der am Stichtag 21.06.2016 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen zulässig ist. Das gilt aber nur für Ferienwohnungen, die die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) erfüllen.

Der 21.06.2016 wurde als Stichtag gewählt, weil das Datum der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist und bis kurz vorher auch die Bestandserhebung über die Anzahl der Wohnungen abgeschlossen werden konnte. Von Wichtigkeit ist aber, dass im Rahmen der Beschlussfassung zum Entwurf insbesondere in dem davor liegenden Bauausschüssen die Sicherung der bis zu dem Zeitpunkt bestehenden Ferienwohnungen eingehend diskutiert wurde. Aufbauend auf dem damit festgelegten Bestandsschutz sind Erweiterungen und Änderungen vorhandener Ferienwohnungen zulässig.

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

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

- **Ferienwohnungen in Dauerwohnungen umzuwandeln**

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

Darüber hinaus sind im SO1, SO2 und SO3 sind ausnahmsweise zulässig:

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

Als Ergänzungsnutzungen könnten diese Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke die Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur in diesem Änderungsbereich erhöhen. Die Räumlichkeiten fügen sich in die vorhandene Nutzung ein. Sie ist mit der schutzwürdigen Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung vereinbar.

- **Räume für freie Berufe**

Die genannten Nutzungen sind punktuell ebenfalls im Änderungsbereich vorhanden. Diese Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur in den Teilen des historischen Ortskerns und den angrenzenden Siedlungsbereichen mit den Kur- und Heileinrichtungen und andere ansässige Freiberufler soll auch in Zukunft beibehalten bleiben. Die Räumlichkeiten für diese Nutzungen fügen sich in die vorhandene Nutzung ein und liegen in Nähe der Fremdenbeherbergung und sind mit der schutzwürdigen Wohnnutzung vereinbar.

Im SO2 sind ausnahmsweise zulässig:

- **Schank- und Speisewirtschaften**

Innerhalb dieses Teils des Ortskerns westlich der Boeddinghausstraße sind diese Nutzungen vorhanden, dabei soll es auch in Zukunft bleiben. Diese Nutzungsstrukturen sollen an diesem Standort gesichert werden.

Die Ausnahme begründet sich aus der entsprechenden Größenordnung eines solchen Betriebes. Daraus ergibt sich die Verträglichkeit zu den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen.

Im SO3 sind ausnahmsweise zulässig:

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

Im SO3 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe punktuell verteilt. Es handelt sich dabei um die ortstypischen kleinen Betriebe wie Fahrradverleih und -reparatur u. ä., die analog auch in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Diese sind seit Jahrzehnten innerhalb der gewachsenen Ortslage vorhanden. Sie ergänzen das Nutzungsangebot in kurzer fußläufiger Entfernung für die Bevölkerung als auch für die Gäste. Unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme sind dies verträgliche Nutzungen, die auch mit dem Wohnen in Kurgebieten / Gebiete für Fremdenbeherbergung vereinbar sind.

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

- **Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m²**

Zur Erhaltung der kleinteiligen Größenordnung entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung dieser Kleinstadt sind Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² zulässig. Sie befinden sich ausschließlich im Verlauf der Gödeke-Michel-Straße und stellen die Grundversorgung der Bevölkerung/Gäste dar. Die festgesetzte Verkaufsfläche entspricht der heutigen bestandsüblichen Größe der Verkaufsflächen. Darüber hinaus würden größere Verkaufsflächen die Kleinmaßstäblichkeit dieses Fremdenverkehrsortes nicht entsprechen.

Diese ausnahmsweise zulässige Festsetzung der Ladennutzung im **SO2** ist notwendig, um im Einzelfall wegen des möglichen Störungsgrades reagieren zu können.

Im SO1, SO2 und SO3 sind unzulässig:

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

In einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO sind die Zulässigkeiten abschließend zu regeln. Aber zur abschließenden Bestimmtheit was unter dem Begriff „Beherbergungsbetrieb“ zu verstehen ist, wird die „unabhängige Gestaltung eines häuslichen Wirkungskreises“ als Nutzungsart ausgeschlossen. Ebenso wird deutlich herausgestellt, dass Ferienwohnungen auch nicht als sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind,

weil insbesondere in diesem Änderungsbereich ein deutlicher Überhang an dieser Nutzung vorhanden ist, wie nach den Ergebnissen der Auswertung der Anzahl der Wohnungen dargelegt wurde (Abschnitt II.3.).

- **Ferienwohnungen und Zweitwohnungen**

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

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

Private Windkraftanlagen zur Energieerzeugung für den Eigenbedarf sind baupflichtige Nebenanlagen. Entscheidend ist die räumliche – gegenständliche (optische) Unterordnung solcher Anlagen unter die Hauptnutzung je nach Größe der Hauptgebäude. Auch die Größe der Grundstücke ist dabei von besonderer Bedeutung. Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 18.02.1983 aus, das „eine private Windenergieanlage für den Eigenbedarf eines Einfamilienhauses als untergeordnete Nebenanlage in einem weiträumig (aufglockert) bebauten bzw. bebaubaren Gebiet zulässig sein kann“. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstücksstruktur schließt sich diese Nutzung von selber aus.

Sie sollen innerhalb des Änderungsbereichs nicht zulässig sein, auch wenn sie der Versorgung der genutzten Gebäude dienen könnten. Die Masten stören das Ortsbild innerhalb des historischen Ortskerns. Auch aus Gründen der Lärmbelästigung sind sie im Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung unerwünscht.

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

Sonstige Sondergebiete SO4 und SO5

Östlich der Boeddinghausstraße südlich der Geert-Bakker-Straße befindet sich das Gebäude des kath. Müttergenesungs- und Kinderkurheim „St. Maria“. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung wurde diese sozialen Anlagen und Einrichtungen entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 als sonstige Sondergebiete (**SO**) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Muttergenesungs- und Kinderkurheim“ festgesetzt und als **SO4** übernommen. Zur Aufrechterhaltung dieser Beherbergungsnutzung für „Mütter und Kinder“ sind Betriebswohnungen zulässig. Diese dürfen aber nicht als Ferienwohnungen genutzt werden, weil diese Art der Wohnnutzung der Zielsetzung unterlaufen würde.

Diese Einrichtung umfasst neben den bebauten Flächen an der Hindenburgstraße auch das Spiel- und Freizeitgelände nördlich der Geert-Bakker-Straße mit der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung auf dem Ostteil der Fläche. Diese war bereits in der 2. Änderung festgesetzt. Sie wurde aber neu geordnet, weil die Ausnutzbarkeit mit der vorgegebenen Grundflächenzahl nicht der festgesetzten überbaubaren Fläche entsprach.

Nordwestlich des Großparkplatzes „Oppermannspad“ hat sich der Strandseglerverein etabliert. Hier ist ein Abstell- und Lagerraum für diese Nutzung auf einer Fläche von 300 m² entstanden. Dieses Gelände dient ausschließlich dieser Nutzung und wurde aus der 2. Änderung übernommen. Es ist als sonstiges Sondergebiet (SO5) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Strandsegler“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand der baulichen Anlagen. Festzustellen ist aber, dass zwischen Kaapstraße und Boeddinghausstraße Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt sind, die nicht den baulichen Bestand erfassen. Das städtebauliche Ziel der Stadt ist, den Bestand zu sichern, deshalb erfolgte eine generelle Überprüfung der GRZ dieser Grundstücke. Vgl. dazu die Tabelle „Ermittlung der GRZ“.

Tabelle zur Ermittlung der GRZ

Straße	Haus-Nr.	Größe Flurstück (m ²)	Größe Hauptgebäude (m ²)	bestehende GRZ	festgesetzte GRZ (alt)	Differenz	festgesetzte GRZ (neu)
Kaapstraße	2	229	98	0,43	0,4	+0,03	0,5
Kaapstraße	4	217+20	96	0,41	0,4	+0,01	0,5
Kaapstraße	6	312	111	0,36	0,4	-0,04	0,5
Kaapstraße	8	367	152	0,41	0,4	+0,01	0,5
Kaapstraße	10	262	103	0,39	0,4	-0,01	0,5
Kaapstraße	12	279	128	0,46	0,4	+0,06	0,5
Kaapstraße	14	325+271	197	0,40	0,4	+0	0,5
Kaapstraße	20	276	118	0,43	0,4	+0,03	0,5
Boeddinghausstraße	1	435+67	192	0,38	0,4	-0,02	0,5
Boeddinghausstraße	3	419	137	0,33	0,4	-0,07	0,5
Boeddinghausstraße	5	504	166	0,33	0,4	-0,07	0,5
Boeddinghausstraße	7	248	86	0,35	0,4	-0,05	0,5
Boeddinghausstraße	9	133	65	0,49	0,4	+0,09	0,5
Boeddinghausstraße	11	357	120	0,34	0,4	-0,06	0,5
Boeddinghausstraße	15	358	130	0,36	0,4	-0,04	0,5

Als Beispiel wird das Grundstück Boeddinghausstraße Haus-Nr. 9 herangezogen:

- Grundstücksgröße 133 m²
- bebaute Fläche 65 m²
- ergibt eine tatsächliche GRZ von 0,49

Derzeit festgesetzt ist eine GRZ von 0,4, wobei danach nur 53 m² bebaut sein dürften. Zur Sicherung des Bestandes wird deshalb in der 5. Änderung eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Ebenso erhalten die anderen Grundstücke die entsprechende GRZ, wie aus der Tabelle ersichtlich festgesetzt.

Die Fläche nördlich der Geert-Bakker-Straße gehört zum Gelände des kath. Muttergenesungs- und Kinderkurheim „St. Maria“. Derzeit wird der Bereich als Spiel- und Freizeitfläche genutzt. In der 2. Änderung ist diese Fläche als SO festgesetzt, die im östlichen Bereich eine überbaubare Fläche ausweist. Diese überbaubare Fläche hat aber nicht die Flächengröße, die der festgesetzten Grundfläche (GRZ) von 0,4 entspricht. Die überbaubare Grundstücksfläche

wurde erweitert, damit die zulässige GRZ ausgenutzt werden kann. Aufgrund der Flächengröße ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die einen deutlichen Entwicklungsrahmen für diese Einrichtung vorgibt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 wird übernommen, wie die zweigeschossige offene Bauweise. Die westlich verbleibende Fläche dient weiterhin als Sport- und Freizeitfläche.

Die Baugrenzen sind entsprechend der sich bereits vollzogenen Bebauung angepasst worden. Sie wurden so festgesetzt, dass diese auch in der Örtlichkeit nachvollziehbar sind. Die Baugrenze kann von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß von 0,3 m überschritten werden.

In den Bereichen mit der Eingeschossigkeit wurde auf die Geschossflächenzahl verzichtet. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 übernommen. Es wird aber auf die in der 2. Änderung festgesetzte Einschränkung, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (nicht Vollgeschossen) einschließlich Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mit zurechnen ist, verzichtet. Damit wird der Dachgeschossausbau erleichtert. Dies ist städtebaulich sinnvoll, um die Innenentwicklung und Nachverdichtung zu fördern. Bauland ist auf der Insel Borkum knapp, außerdem sollen die natürlichen Ressourcen soweit wie möglich erhalten bleiben.

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb des **WR, WR1, SO1, SO2 und SO3** war die Mindestgröße der Baugrundstücke bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 festgesetzt. Diese Festsetzung ist in der 5. Änderung übernommen worden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrößen sollen folgende Planungsziele gewährleistet bleiben:

- Sicherung einer geordneten Bebauung und Nutzung unter weitgehender Beibehaltung der vorhandenen Baudichten
- Erhaltung des Gebietscharakters und der Siedlungsstruktur unter Einfügung weiterer zulässiger Nutzungen
- Erhaltung von stadtbildprägender Bausubstanz
- Sicherung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung
- Regelung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund- und Boden
- Unterstützung der Ziele der Ortssatzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Bevölkerungsstruktur (§ 172 BauGB) und des Genehmigungsvorbehaltes bezüglich der Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 22 BauGB)

Alle Grundstücke, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes die zulässige Mindestgröße unterschreiten haben Bestandsschutz.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 war in den sonstigen Sondergebieten (SO) flächendeckend eine „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Situation und den gesetzten städtebaulichen Zielen einer Einzelhausbebauung wird die Bauweise auf die bestehende Bebauung abgestellt. Deshalb wird entsprechend dem Bestand die „offene Bauweise, nur Einzelhäuser“ festgesetzt. Nur in dem Quartier Geusenweg/Schilldünen/Am Quabben/südlich Geert-Bakker-Straße/Gödeke-Michel-Straße und die nördliche Bebauung der Hindenburgstraße zwischen Engel'se Pad und

Boeddinghausstraße gibt es Ausnahmen. Hier sind auch Doppelhäuser vorhanden, die somit auch entsprechend festgesetzt sind.

In den reinen Wohngebieten (WR) sind in der 2. Änderung als Bauweise „nur Hausgruppen zulässig“ und die „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. Bei den Gebäuden im WR handelt es sich aber nicht um Hausgruppen i. S. des § 22 BauNVO. Hier sind Wohnblocks, die überwiegend auf eigenen Flurstücken stehen und die Grenzabstände einhalten. Damit sind es Einzelhäuser. Die zur Erhaltung des Bestandes als solche festgesetzt werden.

Der übrige Teil bis zur Geert-Bakker-Straße weist eine Festsetzung „offene Bauweise“ aus. Aufgrund der sich hier darstellenden Baustruktur, wird diese Bauweise übernommen.

Im Bereich zwischen Kaapstraße und Boeddinghausstraße handelt es sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten der Bebauung nicht eindeutig um offene Bauweise, da die seitlichen Grenzabstände geringer bemessen sind, als es baurechtlich zulässig wäre. Aufgrund dieser Situation ist zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städtebaulicher Absichten eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen worden. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 5 NBauO wird zugelassen, dass der seitliche Grenzabstand („Bauwich“) verringert werden kann, wenn die besondere baugestalterische oder städtebauliche Absicht darin besteht, dass zum einen das historische Ortsbild im Sinne des Denkmalschutzes erhalten bleiben soll und zum anderen neue Gebäudeformen oder neuartige städtebauliche Strukturen geschaffen werden können. Diese Besonderheit bezieht sich nur auf den o. g. Bereich Kaapstraße/Boeddinghausstraße, so dass auch hier nur die textliche Festsetzung Anwendung findet.

Es sollte nicht unerwähnt bleiben, dass Räume, die vom Bauwich aus belichtet werden, eine Einschränkung der Wohnqualität hinnehmen müssen. Bei der Grundrissgestaltung 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 werden im Vorgartenbereich Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme eines nicht überdachten Einstellplatzes und Einfriedungen sowie Terrassennutzungen ohne feste Bauten nicht zugelassen. Im SO1, SO2 und SO3 können bei einem größeren Abstand von 5 m die erwähnten Anlagen hinter diesen 5 m-Linie errichtet werden. Bei den WR- und WR1-Gebieten wird ein Abstand von 8,0 m zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie vorgegeben.

Ziel ist es, den Vorgarten in einer gewissen Breite als Erlebnisraum auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten, um dort begrünte Flächen als Vorgärten zu erhalten bzw. zu schaffen. Deshalb ist im Bereich der Vorgärten nur ein Einstellplatz zulässig. Die festgesetzten Grundflächenzahlen unterstützen das Ziel, die Freiflächen der Baugrundstücke zu erhalten. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken und insbesondere hinteren Grundstücksteilen ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden können.

3. Örtliche Bauvorschrift

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“ gibt es bereits eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Sie wird in der 5. Änderung im Ganzen neu gefasst. Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 aufgenommen worden. Damit soll erreicht werden, dass das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns als auch der Randbereiche von Borkum erhalten bleibt.

Mit der durchgeführten Bestandsaufnahme im Frühjahr 2013, aktualisiert im Sommer 2015 ist eine detaillierte Kartierung der Gebäude sowie der Merkmale erfolgt, die für den Regelungsbedarf der ÖBV von Wichtigkeit sind.

Mit der örtlichen Bauvorschrift verfolgt die Stadt Borkum das Konzept, die historischen inseltypischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Die bebaute Ortslage der Stadt Borkum unterscheidet sich aber nach den jeweiligen Bauepochen. Es handelt sich hierbei um den historischen Ortskerns (**Kernstadt**), um die am Hauptstrand vorhandene Bäderarchitektur (**Strandbereich**) und um die Stadtrandbereiche (**Randbereiche**). Aus den unterschiedlichen Bereichen ergibt sich, wie hoch der Regelungsbedarf sein muss, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu erreichen. In der gesamten Ortslage sind somit unterschiedliche „Gestaltungsideen“ umzusetzen. Der Teil westlich der Boeddinghausstraße gehört zur **Kernstadt**, östlich davon zu den **Randbereichen**. Die wesentlichen Merkmale wurden in der ÖBV aufgenommen.

Eine Ausnahme bildet das Gebäude unmittelbar östlich der Boeddinghausstraße Haus-Nr. 15 „St. Maria“, das ebenfalls zur Kernstadt zu zählen wäre. Es wurde 1901 gebaut, wobei die anderen Erweiterungsgebäude sukzessive in den Folgejahren errichtet wurden und folglich dem Randbereich zugeordnet wird.

Auch wenn die Bereiche bereits bebaut sind, so wird es erfahrungsgemäß regelmäßig zu erheblichen Umbauten oder Ersatzbauten kommen. In diesen Fällen nicht sehenden Auges weiterhin eine Vielzahl von Gestaltungen hinzunehmen, sondern als langfristiges Ziel eine dem Bild einer ostfriesischen Insel angemessene Gestaltung erreichen zu wollen, ist eine nach § 84 NBauO zulässige baugestalterische Absicht. Es liegt auf der Hand, dass durch Annäherung insbesondere an das historische Vorbild eine Attraktivitätssteigerung für den für die Stadt Borkum überaus wichtigen Fremdenverkehr einhergeht. Die baulichen Gestaltungsmerkmale werden in der **Kernstadt** unter Beachtung der Traditionswerte zum Thema Baustruktur als „besondere Stärken“ in der Dorferneuerungsplanung herausgestellt. Dabei stehen moderne Baumaterialien nicht unbedingt im Widerspruch zur traditionellen Architektur. Es ist eine Balance, ein Konsens zur Erhaltung des Stadtbildes als Identifikator der Stadt Borkum zu finden. Dies ist ein zulässiges städtebauliches Ziel wie in dem Urteil (Nds. OVG v. 18.09.2014 Az.: 1 KN 123/12) entschieden (Zitat):

“ Ziel der in die jeweiligen Bebauungspläne aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften ist es, die aus dieser Differenzierung abgeleiteten historischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten und bestimmte gestalterisch unerwünschte Anlagen zu verhindern.“

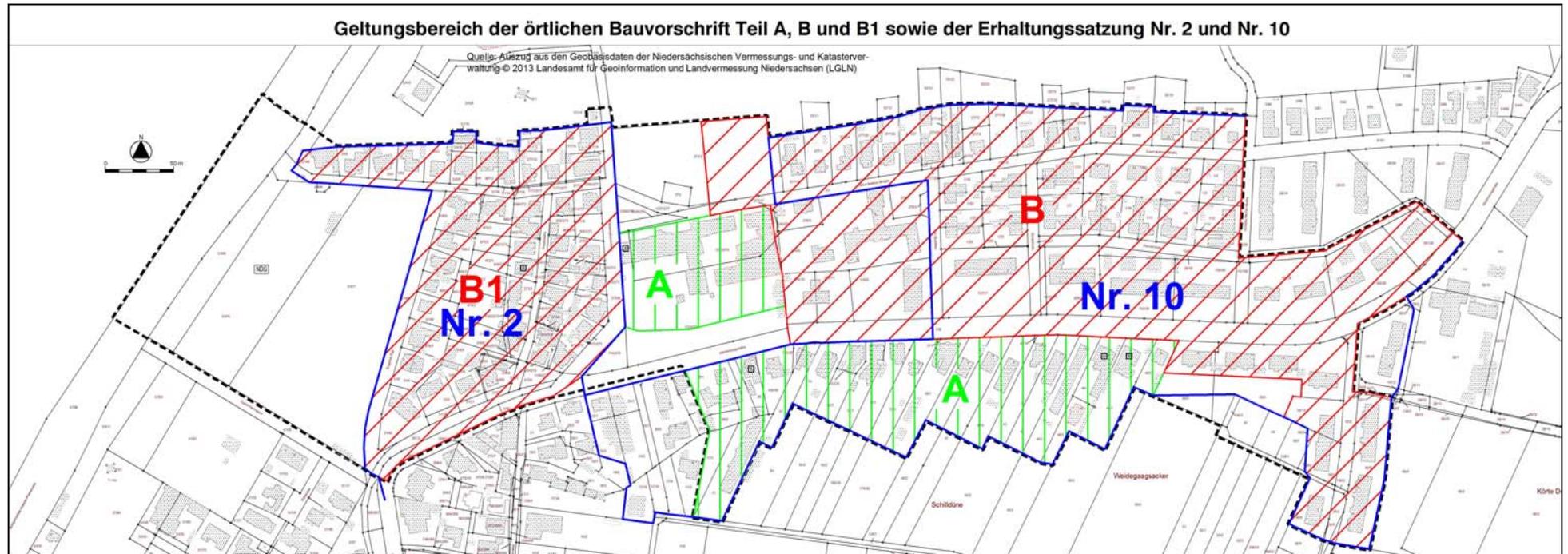
Das gilt insbesondere für die **Kernstadt** mit einer feingliedrigen Regelungen. In den **Randbereichen** werden nur rahmengebende Vorgaben getroffen.

Die örtliche Bauvorschrift bildet dabei nur einen Rahmen, innerhalb dessen noch genügend Spielraum für gestalterische Individualität verbleibt.

Die Entscheidung des OVG Lüneburg vom 12.07.2011 – 1 KN 197/09 zeigt, dass auch und gerade bebaute Gebiete mit einer örtlichen Bauvorschrift überzogen werden können, um den bisherigen Charakter zu erhalten. Denn insoweit will der Satzungsgeber gerade auf die Fälle der Veränderung (z. B. bei den Füllen einer Baulücke, Wärmedämmmaßnahmen u. a.) auf die Gestaltung einwirken.

Die örtliche Bauvorschrift nimmt westlich der Boeddinghausstraße (**Kernstadt**) die Ziele des Entwicklungskonzeptes der Dorferneuerungsplanung auf. Die getroffenen Festsetzungen erfolgen in Abstimmung mit der Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden, als Bearbeiter der Dorferneuerung Borkum und der Denkmalpflege des Landkreises Leer. In den **Randbereichen** sind die bestimmenden Hauptmerkmale der grundstücksbestimmenden Hauptgebäude und die zugeordneten Dächer bei der Materialwahl, den Farbtönen und der Dachneigung beibehalten worden. Die anderen Regelungen wurden entsprechend der Zulässigkeit einer breiteren Baufreiheit deutlich abgeschwächt beziehungsweise vernachlässigt.

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



Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes wird folgendes geregelt:

- Material- und Farbauswahl,
- Dachformen und -farben,
- Veranden,
- Gestaltung von Fenstern
- Außentreppen, Balkone,
- Antennen,
- Einstellplätze,
- Höhe der Einfriedungen

a) Material- und Farbauswahl

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) ist für die Material- und Farbauswahl in die **Teile A, B und B1** gegliedert.

Das historische Ortsbild auf Borkum wurde traditionell durch die schlichten Backsteinbauten geprägt. In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts hat sich bei der Bebauung die Ziegelarchitektur verbreitet. Von da an wurden Formen des Rundbogenstils und der Neogotik eingesetzt. Diese Bauweise machte sich vorzugsweise an Pensionen und kleinen Hotels, in gemäßigter Form bemerkbar. Die Geschosshöhen wuchsen, die Fenster- und Türöffnungen erhielten stichbogige Stürze und wurden durch leichte Vordachungen betont und die Fassaden wurden durch Ziegelbänder, -gesimse und -friese gegliedert. Eine noch aufwendigere Gestaltung erhielten größere Hotels und öffentliche Gebäude. Diese Art der Gestaltung der Fassaden soll künftig wieder Beachtung finden und ist deshalb entsprechend festgesetzt worden.

Entsprechend der Bestandsaufnahme ist der Mietwohnungsbau im Bereich der Hindenburgstraße und Richthofenstraße aus den 30-ziger Jahren in Ziegelmauerwerk erbaut worden. Die angrenzende Bebauung aus den 60-ziger Jahren ist sowohl in Ziegelmauerwerk als auch als Putzbauten entstanden. Einige wurden durch Abbruch in den zurückliegenden Jahren durch neue Gebäude ersetzt, ohne Bezug auf die inselbezogenen Bautraditionen.

Der **Teil A** mit der Bebauung südlich der Hindenburgstraße beginnend mit Haus-Nr. 60 bis 96a ist überwiegend geprägt durch Putzbauten. Die Gebäude „St. Maria“ (Boeddinghausstraße Haus-Nr. 10) sind ebenfalls verputzt und in hellen Farbtönen gehalten.

Im **Teil B und B1** sind die Gebäude mit einigen Ausnahmen aus rotem Ziegelmauerwerk errichtet worden. Das entspricht dem ursprünglichen Baumaterial. Dieses heimische Material prägt von alters her das insulare Ortsbild und ist bis heute das Material des historischen Ortskernes, soweit es nicht später durch andere Materialien verändert wurde.

Aber es gibt auch im **Teil B und B1** einige Vielzahl von Gebäuden die verputzt sind. Die verputzten Flächen sind in weiß, grau oder beige Farbtönen zu streichen.

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

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

Die Gebäude oder Gebäudeteile, die verputzt sind, müssen gestrichen werden. Hier sind die RAL Farbtöne weiß, grau oder beige zu verwenden. Dies sind die ortstypischen Farben. Sie sollen auch in Zukunft zur Erhaltung des Ortsbildes Verwendung finden. Durch die Vorgabe von RAL Farbtönen ist eine hinreichende Bestimmtheit für die Farbgebung des Ziegelmauerwerks als auch der zu streichenden Putzflächen vorgegeben. Diese Bestimmtheit ist in dem Urteil des Nds. OVG vom 18.09.2014 positiv beurteilt worden.

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

Falls vor Rechtsverbindlichkeit der örtlichen Bauvorschrift in **Teil A, B und B1** Gebäude mit anderen Materialien entstanden sind, können Erweiterungen Garagen, Abstellgebäude u. a. ausnahmsweise den Materialien der vorhandenen Gebäude angepasst werden.

b) Dachformen und -farben

Die traditionelle Dachform auf Borkum ist das Walmdach und Krüppelwalmdach der Fischerhäuser. Diese Dachform ist im Änderungsbereich jedoch nur noch relativ wenig vorhanden. Weitestgehend hat sich bei Neubauten oder Umbauten das Satteldach durchgesetzt. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind aber ebenfalls vorhanden. Einhäufige Gebäude sind nur sehr wenig vorhanden. Da sie aber das Ortsbild stören, sind sie zukünftig nicht zulässig.

Zur Vermeidung störender Elemente im **Teil A, B und B1** ist entsprechend der bestehenden Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken - das Sattel- und Walmdach bzw. Krüppelwalmdach im Änderungsbereich festgesetzt. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°- 45° soll das Siedlungsbild, ob in der **Kernstadt** oder in den **Randbereichen**, auch weiterhin prägen. Als Farbtöne der Dachziegel oder Dachpfannen ist ziegelrot zu verwenden. Außerdem dürfen blauschwarzbedampfte Dachdeckungsmaterialien in den Farbtönen grau bis schwarz entsprechend der festgesetzten RAL-Farbtönen verwendet werden. Die Verwendung von Schiefer ist ebenfalls erlaubt. Auch die Bestimmtheit der Farbtöne wird in dem zitierten Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 abschließend behandelt.

Die Ausbildung eines Drempels findet man bei einem Teil der historischen oder gründerzeitlichen Gebäude mit Pfettenkonstruktionen. Es hat sich in der jüngeren Vergangenheit gezeigt, dass bei neueren Bauten mit einem Drempel das Maß der baulichen Nutzung bis zum äußersten Grundfläche ausgenutzt wurde, so dass die Gebäude im Erscheinungsbild kaum noch in die unmittelbare Umgebung passten. Deshalb dürfen zukünftig keine Bauten mit Drempel entstehen. Das bedeutet, dass direkt oberhalb der Decke des Gebäudes die Fußfette

zu legen ist, auf der dann die Sparren befestigt werden. Bei dieser Bauform soll es auch zukünftig bleiben und somit sind Drempel unzulässig.

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

Glänzende und reflektierende Materialien zur Dachdeckung sind wegen der negativen Lichtreflektion auf die Umgebung unzulässig. Ebenso sind geflammte und geschreckte Dacheindeckung nicht zulässig. Dieses Erscheinen stört das Ortsbild in erheblichem Umfang, deshalb sind solche Materialien nicht erlaubt.

c) Veranden

Im **Teil B1** befinden sich im Verlauf der Kaapstraße und Boeddinghausstraße Verandenvorbauten. Sie sollen auf Grund ihrer prägenden Wirkung erhalten bleiben.

Westlich der Boeddinghausstraße befinden sich einige Verandenvorbauten. Durch die Gepflogenheit, den Logierhäusern, Pensionen und Hotels Veranden vorzusetzen, welche als Speise- und bei schlechtem Wetter als Aufenthaltsraum dienten, wurden die Straßenräume innerhalb des alten Dorfes zusätzlich verengt. Die ortstypische Bezeichnung „Tente“ verweist auf die Frühzeit des Borkumer Tourismus: seit 1852 wurden die provisorischen Zelte durch die auch heute noch charakteristischen Leichtbauten aus technischem Fachwerk ersetzt. Die Vollverglasung der oberen Wandbereiche vermittelte das Gefühl, an dem begehrten Seeklima teilzuhaben und ermöglichte den gesellschaftlichen Kontakt zu anderen Gästen.

Zur Erhaltung der ehemals typischen Erscheinungsformen der Veranden in transparenter Leichtbauweise ist festgesetzt, dass die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen mindestens 40 % Glasflächen unter Beachtung der Feuersicherheit haben müssen. Veranden sind aus Holz und Ziegel zu erstellen. Die Verwendung von Materialien und Farben ergeben sich aus den ortsbildtypischen Vorgaben, die nunmehr in der ÖBV festgesetzt sind.

Zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes sind die Dächer der Veranden als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von 0° - 12° auszubilden. Diese Dächer sind nicht als Balkone oder Terrassen zu verwenden, da dadurch das Erscheinungsbild der Veranden erheblich gestört würde.

d) Gestaltung von Fenstern

Wesentliche Gestaltungsmerkmale von Gebäuden im Kernbereich sind die Fenster. Deshalb ist es im **Teil B1** von besonderer Bedeutung, dass diese vom gleichen Typ sind und einheitlich gestaltet werden, wobei der gleiche Farbton zu öffentlichen Flächen zu verwenden ist. Auch verspiegelte und getönte Glasscheiben zu öffentlichen Flächen vermitteln ein störendes Bild.

Die getroffenen Maßnahmen verstärken das harmonische Erscheinungsbild auf den Betrachter im öffentlichen Raum.

e) Außentreppe, Balkone

In der jüngsten Vergangenheit sind im gesamten Stadtgebiet mehrfach Gebäude mit Außentreppe versehen worden. Sie haben eine negative gestalterische Wirkung auf das Ortsbild. Eine Außentreppe bietet die Möglichkeit, auf die Innentreppe zu verzichten und dadurch im Erdgeschoss mehr Raum zu gewinnen. Aufgrund des vorhandenen Baubestandes gibt es dies im Änderungsbereich derzeit nicht. Diese Möglichkeit ist für die historische **Kernstadt im Teil B1** bedeutsam, deshalb soll sie hier weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Die gewählte textliche Festsetzung berücksichtigt, dass „notwendige Treppen“ gemäß § 34 Abs. 1 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.

Zur Baupflege von Borkum gehören aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes in der **Kernstadt** auch die Balkone. Balkone sollen sich in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen. Deshalb ist die Materialwahl bei den Balkonen auch entscheidend. Von alters her gibt es keine Balkone, deren Aufbau ausschließlich Metall ist. Sie finden aber in letzter Zeit immer mehr Verwendung, weil sie über einen langen Zeitraum wartungsfrei sind. Deshalb sollen im **Teil B1** gestalterische Regelungen getroffen werden, dass zwischen dem Fußboden und der Brüstung (Sichtblenden) keine Metallelemente verbaut werden dürfen. Dies gilt nicht für stützende und tragende Bauteile.

Aus stadtbildpflegerischen Gründen sind Balkone an öffentlichen Verkehrsflächen direkt oder als gesonderte Bauteile über Veranden unzulässig. Diese würden das Erleben des Straßenraumes beeinträchtigen. Deshalb sind Balkone erst in einem Abstand von 5,0 m zulässig, das bedeutet, das zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Balkonbrüstung dieser Abstand einzuhalten ist.

Alle zu verwendenden Metallelemente bei den Außentreppe und Balkonen sind matte, nicht glänzende Farben zu verwenden.

f) Parabolantennen

Antennenanlagen, Anlagen zur Abstrahlung oder zum Empfang elektromagnetischer Wellen sind im **Teil B1** nur eingeschränkt zulässig. Das gilt aber nicht für die **Randbereiche**. Im Kommentar zur NBauO wird erwähnt, dass man Parabolantennen (sprachüblich „Satellitenschüsseln“) üblicher Größe bis zu einem Durchmesser von 1,20 m als genehmigungsfrei ansehen kann (vgl. dazu § 65 Abs. 1 Nr. 18 BauONW). Daher ist festgesetzt, dass auch nur diese zulässig sind.

Ziel der Stadt Borkum ist aus gestalterischen Gründen die Errichtung dieser Satellitenschüsseln einzuschränken. Aufgrund der negativen gestalterischen Wirkung auf das Ortsbild sollen sie nur zulässig sein, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen möglichst wenig

sichtbar sind (vgl. Große-Suchsdorf, Kommentar zur NBauO 2013, 9. Auflage, § 84 Abs. 4 NBauO, Rn 63).

g) Einstellplätze

Innerhalb von **Teil B1** sollen die Vorgartenbereiche möglichst viel „Grün“ aufweisen, um ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild von Bebauung und begrüntem Freiflächen zu erhalten. Zur Sicherstellung der begrüntem Vorgartenbereiche, die zwischen der Einfriedung am Rande der Straße und der zugeordneten Hauswand liegen, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück nur ein nicht überdachter Einstellplatz zulässig. Dieser Einstellplatz sowie alle anderen Einstellplätze auf dem Baugrundstück dürfen nicht vollversiegelt werden, deshalb sind nur Rasengittersteine und Pflasterungen mit hohem Fugenteil zulässig. Diese Maßnahmen dienen der Erhaltung eines hohen Abflussbeiwertes und fördern die Grundwasserneubildung.

Im Vorgartenbereich ist zudem ein befestigter Zugang in einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Der verbleibende Teil des Vorgartens ist gärtnerisch zu gestalten und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

h) Einfriedungen

Hecken und Zäune schaffen Räume und grenzen Bereiche voneinander ab. Der Straßenraum wird durch Einfriedungen der Baugrundstücke begrenzt. Zur besseren Erlebbarkeit des Straßenraumes und die damit verbundenen Vorgartenbereiche im **Teil B1** ist die Höhe der Einfriedungen auf 1,0 m Höhe über Grund entlang der öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Das gilt insbesondere auch dann, wenn es sich um Eckgrundstücke mit seitlichen Einfriedungen handelt.

Die Einfriedungen sollten sich in Form und Gestalt nicht nur dem Hausgrundstück oder Garten anpassen, sondern sich im **Teil B1** auch in das Ortsbild einfügen. Einfriedungen aus Kunststoff, Betonfertigteilen und Jägerzäune sowie Metallmattenzäune sind daher nicht zulässig.

Der einfache Holzlattenzaun in senkrechter Verlattung, der Maschendrahtzaun und Hecken sind im **Teil B1** inseltypisch. Sie lassen durch ihre offenen Art dörfliche Kontakte knüpfen und die „Überschaubarkeit“ des Raumes zwischen den Gebäuden bleibt erlebbar.

4. Erhaltungssatzung

Der Änderungsbereich befinden sich überwiegend im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen Nr. 2 und Nr. 10 der Stadt Borkum. Die Flächen „St. Maria“ östlich der Boeddinghausstraße sind nicht von einer Erhaltungssatzung erfasst. Das gilt auch für den direkt östlich anschließenden Bereich des ehemaligen Altersheimes zwischen der Hindenburgstraße und der Geert-Bakker-Straße.

Die Erhaltungssatzungen Nr. 2 und Nr. 10 wurden vom Rat der Stadt am 22.05.1985 beschlossen und sind vom Landkreis Leer am 11.09.1985 bzw. am 10.09.1985 genehmigt worden. Diese Erhaltungssatzungen wurden mit jeweils der 1. Änderung, die am 21.09.1987 bzw. am 16.10.1985 in Kraft traten, geändert. Grund der jeweiligen Änderung war, dass die Genehmigungspflicht auf die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen erweitert wurde.

Ziel der Erhaltungssatzungen ist, dass in den Gebieten die baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild des Nordseebad prägen (Satzung Nr. 2 und Nr. 10),
2. weil sie aus städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind (Satzung Nr. 2),
3. um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, d. h. die Bevölkerungsstruktur zu erhalten (Satzungen Nr. 2 bis Nr. 12).

Von Wichtigkeit ist dabei, dass schon vor rd. 30 Jahren erkannt worden ist, dass diese Ziele zur Erhaltung des Nordseeheilbades von wesentlicher Bedeutung waren. In der Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 2, die hier zitiert wird, wurde seinerzeit schon auf die sich anbahnenden Missstände hingewiesen:

„Hier wird der gesamte Ortskern einschließlich der Bebauung Norderreihe bis Kaapdelle zusammengefasst. Diese Bebauung entstand auch im Wesentlichen um die Jahrhundertwende und wurde entwickelt aus den früher dort üblichen kleinen Einfamilienhäusern, die mit Beginn des Fremdenverkehrs ausgebaut oder durch größere Pensionen ersetzt wurden.

Festzuhalten ist, dass auch in diesem Gebiet eine Reihe von Baudenkmalen vorhanden sind. Daneben viele Gebäude, die zwar nicht Baudenkmalcharakter haben, aber wesentliche Gestaltungselemente der charakteristischen Inselbebauung aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg aufweisen.

Diese charakteristische Inselbebauung mit ihren übrigen besonderen Kennzeichen (überwiegend ein- und zweigeschossige Bebauung, Satteldächer, Dachausbauten mit Spitzgiebel, Verblendmauerwerkfassaden, z. T. auch Putzbauten mit gegliederten Fassaden, Verandavorbauten) wird zum Teil schon in Bebauungsplänen festgeschrieben, soweit dies nach den gesetzlichen Vorschriften möglich ist. Diese Erhaltungssatzung soll die Zielsetzung der Gestaltungssatzungen ergänzen und unterstützen.

Die Entwicklung hat ergeben, dass die Bebauung in diesem Bereich, da sie aus Einfamilienhäusern entstand, heute überwiegend kleine oder größere Pensionen aufweist, die jeweils von einer ansässigen Familie bewohnt werden. Diese Familie bestreitet mit der Vermietung an Kurgäste ihren Lebensunterhalt. Aufgrund dieser Struktur ist auch der nachbarschaftliche Zusammenhalt noch sehr groß. Vielleicht hat auch diese Struktur die Insel Borkum zu einem Familienbad gemacht.

Diese Struktur ist zu erhalten, insbesondere ist auf die Entwicklung zu achten, die schon erste Anzeichen ergeben hat: In diesem Ortskern ist das durchschnittliche Alter der Bevölkerung verhältnismäßig hoch. Durch Erbfolge und ähnliches wurden schon Verkäufe getätigt, durch die Häuser an Auswärtige gelangten, die diese Häuser zu Apartments umbauten. Damit stehen diese Häuser eine große Zeit des Jahres leer. Das nachbarschaftliche Zusammenleben z. B. wird dadurch gestört.“

5. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Der Änderungsbereich wird von den Straßen: Oppermannspad, Engel'se Pad, Kaapstraße, Kaapdelle, Boeddinghausstraße, Hindenburgstraße, Am Quabben, Schilldünen, Geert-Bakker-Straße, Geusenweg, Gödeke-Michel-Straße und Richthofenstraße erschlossen.

Die Hindenburgstraße hat innerhalb des Verkehrssystems eine besondere Bedeutung und ist deshalb im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Alle anderen genannten Straßen haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Hier gilt ganzjährig eine 30 km/h-Zonengeschwindigkeitsbeschränkung mit Sperrzeiten für Kfz aller Art von 21.00 bis 7.00 Uhr. Die Bürgermeister-Kieviet-Promenade ist Fußgängerzone. Es besteht striktes Fahrverbot für Kraftfahrzeuge.

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

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Buslinie auf der Hindenburgstraße. Die nächstgelegenen Haltepunkte südlich des Änderungsbereichs H 2 „Kath. Kinderheim“ und H 3 „Campingplatz“ sind in kurzer Entfernung zu erreichen. Der Bahnhof der Kleinbahn liegt im Südwesten des Änderungsbereichs am Georg-Schütte-Platz.

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 sind entsprechend der NBauO auf den Baugrundstücken zu schaffen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes gibt es nördlich im örtlichen Streckenverlauf der Hindenburgstraße zwei kleine öffentliche Parkplätze. Ebenso westlich der Straße Am Quabben. Diese Parkplätze sind entsprechend festgesetzt.

Auf dem Großparkplatz „Oppermannspad“ westlich des Engel'se Pad ist Raum für ca. 320 Parkplätze vorhanden. Darüber hinaus gibt es am südlichen Rand des historischen Ortskerns noch die Großparkplätze „Am Langen Wasser“ und „Ankerstraße“. Diese Großparkplätze decken wesentliche Teile des Bedarfs des historischen Ortskerns sowie der angrenzenden Siedlungsbereiche ab.

6. Dünengelände, Grünflächen

Dünengelände

Westlich des Änderungsbereiches befinden sich Dünenflächen. Sie prägen das Ortsbild und sind zu erhalten. Der zulässige Fuß- und Radweg macht diesen Teil der Insel erlebbar und verbindet gleichzeitig die Siedlungsteile untereinander.

Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingolfanlage am Oppermannspfad sind die Lagerräume abgebrochen und durch neue ersetzt worden. Diese Räume dienen als Abstellräume für die Kleingolfanlage, aber auch als Fahrradlager für den bestehenden Fahrradverleih. Die ehemalige Raumhöhe von ca. 1,80 m ist bei den Neubauten auf maximal 2,40 m verändert worden. Das vorhandene Kassenhäuschen ist so erhalten geblieben.

Ziel der Änderung ist die Heraufsetzung der Gebäudehöhe auf maximal 2,50 m, um eine adäquate lichte Raumhöhe zu erzielen. Auch wird durch die Vorgabe der maximalen Grundfläche von 80 m² erreicht, dass eine weitere Bebauung auf dem Gelände der Kleingolfanlage nicht zulässig ist. Die festgesetzte Grundfläche setzt sich aus den Flächen des Kassenhäuschens einschließlich Abstellraum, des Fahrradlagers sowie des Abstellgebäudes.

Zusätzlich ist neben der Zweckbestimmung der Kleingolfanlage (Minigolfplatz) die Nutzung um die „Fahrradvermietung“ erweitert. Diese Nutzung besteht bereits seit geraumer Zeit und ist bedingt durch die umgebende Nutzung als Großparkplatz auch nicht als beeinträchtigt einzustufen.

Spielplätze

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gibt es einen öffentlichen Spielplatz westlich der Straße Am Quabben. Dieser hat eine Größe von rd. 550 m² und ist entsprechend festgesetzt. Aufgrund des besonderen Reizes (Sand und Wasser) werden die Strandflächen zum Spielen besser angenommen als Spielplätze innerhalb der bebauten Ortslage. Der Hauptstrand grenzt im Westen unmittelbar an die Promenade an.

Nördlich der Geert-Bakker-Straße befindet sich auf dem Gelände „St. Maria“ auch eine Spiel- und Freizeitfläche. Dieser Freibereich ist für die Gesamteinrichtung notwendig und soll in der sich darstellenden Form und Größe erhalten werden. Sie stellt den Übergangsbereich zu den angrenzenden Dünenflächen dar, die über den nördlich verlaufenden Wanderweg Nr. 2 „Dünenweg“ zu erreichen sind.

Parkanlage

Nördlich der Hindenburgstraße ist eine Vegetationsfläche, die Bestandteil des Geländes von „St. Maria“ ist. Dieser Pflanzstreifen soll in der Form erhalten bleiben und bildet den Übergang zu den südlichen Wiesenflächen dieses Heimes.

Diese Parkanlage setzt sich nach Westen über die Boeddinghausstraße fort. Hier handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche im Einmündungsbereich zur Hindenburgstraße.

Verkehrsgrün

An der Nordseite der Hindenburgstraße sind Grünflächen innerhalb der Straßenparzellen festgesetzt. Diese Rasenflächen mit vereinzelt Baum- und Strauchgruppen bestimmen hier das Straßenbild, das es in der Form zu erhalten gilt.

7. Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt 19,06 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Städtebauliche Werte:		gerundete Flächen in m ²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Reines Wohngebiet		32.246	3,22	17%
davon: Stellplätze	514			
Sonstige Sondergebiete		84.973	8,50	45%
SO1; SO2 und SO3: Fremdenverkehr				
SO4: Mütterngenesungs- u. Kinderkurheim				
SO5: Strandsegler				
Flächen für Versorgungsanlagen		172	0,02	0%
Straßenverkehrsflächen		24.924	2,49	13%
Verkehrsfl. besond. Zweckbestimmung: Parkplatz		9.413	0,94	5%
Verkehrsgrün		3.115	0,31	2%
Dünenflächen		9.741	0,97	5%
Grünflächen		19.769	1,98	10%
Flächen der Schutzdünen (ohne andere Festsetzungen)		6.216	0,62	3%
GESAMTFLÄCHE		190.569	19,06	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 5. Änderung entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 5. Änderung entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 5. Änderung eingehalten werden.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich in einem verordneten Wasserschutzgebiet „Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Stadt Borkum“ in Kraft getreten am 31.10.1968. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung (Schutzzone III) des Wasserwerkes Borkum sind zu beachten.

Zahlreiche denkbare Nutzungen und Handlungen in diesem Bereich entsprechen nicht den grundsätzlichen Bestimmungen des Wasserschutzgebietes und sind daher im Einzelfall mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer abzustimmen:

- Die Errichtung von Erdwärmeanlagen mit Erdsonden oder Erdkollektoren mit wassergefährdenden Wärmeträgermitteln (Glykol etc.) ist nicht zulässig. Erdaufschlüsse von mehr als 3 m Tiefe sind der unteren Wasserbehörde 2 Wochen vorher anzuzeigen.
- Neue Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Diesel, Heizöl, Schmieröl, Altöl, etc.) dürfen ein Volumen von 10 m³ nicht überschreiten und sind der unteren Wasserbehörde 4 Wochen vor der Errichtung anzuzeigen.
- Das im Gebiet des Bebauungsplans anzutreffende Mischwassersystem sollte durch eine Trennkanalisation ersetzt werden. Grundsätzlich ist die hydraulische Belastbarkeit der Oberflächenentwässerung durch zusätzlich versiegelte Flächen zu prüfen und ggf. anzupassen.

2. Wasserstraßengesetz

Die Gebäudehöhe von maximal 22,0 m der baulichen Anlagen im Freihaltebereich ist aber nicht von Bedeutung, sodass Beeinträchtigung des Leuchtfeuers nicht besteht. Die Gebäude im räumlichen Geltungsbereich weisen diese Höhe nicht auf und sind aufgrund der getroffenen Festsetzung auch nicht zulässig.

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

3. Küstenschutz

Teilflächen sind gemäß § 20 a des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) als Schutzdünen gewidmet. Die dem Sturmflutschutz und der Bestandssicherung der Insel dienenden Dünenbereiche einschließlich der seeseitigen Sicherungswerke sind Schutzdünen und als repressive Verbotsnorm gelten die §§ 14 und 15 NDG. Jede Benutzung der Schutzdüne außer zu Zwecken von deren Erhaltung ist verboten. Ausnahmegenehmigungen können nur in sehr engen Grenzen zugelassen werden und sind stets entschädigungslos widerruflich. Insofern bestehen gegen die Ausweisung von Nutzungen, die genehmigungspflichtige Tatbestände gemäß NDG darstellen und für die keine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung besteht, generell erhebliche Bedenken, da für derartige Ausweisungen keinerlei Rechtssicherheit gegeben ist.

Der Schutzdünenbereich und seine landseitige Grenze ist nachrichtlich in der 5. Änderung des Bebauungsplans übernommen worden.

4. Geschütztes Biotop

Am Westrand des Änderungsbereiches befindet sich das geschützte Biotop GB-LER-1060-1. Es handelt sich um eine Graudünen-Grasflur, die zu schützen ist. Der südliche Teil des Biotops liegt außerhalb des Änderungsbereiches. Das geschützte Biotop wurde nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Weitere geschützte Biotope grenzen am Nord- und Südrand an den Änderungsbereich an.

5. Baudenkmale

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es Denkmale mit Einzeldenkmaleigenschaften gemäß § 3 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), die Gegenstand der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind. Sie sind in der Fortschreibung der Kulturdenkmale des Landkreises Leer vom 09.02.2016 erfasst.

Das Nebeneinander der Denkmale und der Bebauung funktioniert schon seit längerer Zeit. Daran ändert sich durch diese Planung nichts.

Es handelt sich um folgende Einzeldenkmale:

- Boedinghausstraße 10 - Kinderheim (kath. Kinderheim, St. Maria)
2-gesch. Putzbau mit Sockelgeschoß und waagerechtem Fugenschnitt. Gegliedert durch Risalite und umlaufende Geschoß- und Traufgesimse. Erbaut wohl 1901
- Boeddinghausstraße 15 - Wohnhaus, im Äußeren nahezu unverändert erhaltenes kleines Einfamilienwohnhaus mit zeitgenössischer wandfester Innenausstattung, originale Fenster, hölzerne Frühstücksveranda, erbaut 1911
- Hindenburgstraße 64 - Wohnhaus, Villa, 1-gesch. Putzbau mit hohem Sockelgeschoss auf differenzierten Grundriss unter bewegten Dachflächen (Mansardwalmdach). Ostseite mit Spaltklinkern verkleidet. Erbaut um ca. 1910.
- Hindenburgstraße 94 - Villa, Kindererholungsheim, 2-gesch. Putzbau unter Walmdach. Erdgeschoss z. T. durch Säulengliederung betont; zur Straße zwei kleinere Vorbauten. Im OG zwischen den Fenstern Putzreliefs. Erbaut um 1925
- Hindenburgstraße 96 - Kinderheim, Pensionshaus Germania, 1-gesch. Putzbau auf Souterraingeschoss unter Mansardwalmdach, auffällig das hohe Erdgeschoss, Gliederung durch leicht vorspringende Lisenen, erbaut 1925
- Kaapstraße 7 - Wohnhaus, „Haus Kieviet“ (Logierhaus), Traufständiger, 1-gesch. Ziegelbau unter Satteldach. Eingang in der Mittelachse. Mauerwerksöffnungen zur Straße von Putzwänden gerahmt. Erbaut um 1910

Nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Diese Maßnahmen unterliegen ferner

der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG. Zuständig hierfür ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer.

Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 62 NBauO ist eine denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens (gem. § 10 NDSchG) separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen können dabei enger als die örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) gefasst sein und somit von diesen abweichen.

Die Denkmale im Änderungsbereich wie auch die unmittelbar angrenzenden sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden.

6. Bodenfunde

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“.

VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die gesicherte Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung ist an die zentrale Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie an das Abwasserkanalsystem (Mischsystem) angeschlossen.

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

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

Die 5. Änderung des Bebauungsplans fördert durch die Festsetzung der reinen Wohngebiete (WR) und durch die Einschränkung der Ferienwohnungen den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein **wesentliches Ziel der 5. Änderung**.

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 5. Änderung des Bebauungsplans fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung soll die Wohnraumsituation für Inselbewohner und Personalunterkünfte verbessert werden. Damit kann erreicht werden, dass mehr Bewohner auf der Insel gehalten werden oder

sogar neue hinzuziehen. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt und dient der Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur ganzjährig.

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

Die 5. Änderung fördert die Belange der Baustruktur, in dem die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) auf die inseltypischen Gestaltungsmerkmale abgestimmt ist. Zur Eingliederung von Neu- und Umbauten werden aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen im Wesentlichen die Art, Form und Farbe der Materialien festgesetzt. Das dient insbesondere dem Erhalt des historischen Ortskerns und trägt zum allgemeinen Erhalt der ortstypischen Gestaltung des Ortsbildes bei.

5. Belange der Wirtschaft

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 sichert die mittelständigen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Inselbewohner und der Gäste (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die Festsetzungen basieren auf der bestehenden Nutzungsstruktur und -dichte und zeigen die Palette der zulässigen Nutzungen auf. Die auch auf den Tourismus ausgerichtet sind. Das fördert die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auf Borkum. Das dient der Wirtschaft mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

VII. Abwägung: Umweltbelange

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.

Eingriffsregelung

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.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“ identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 ist. Sie ist am 21.09.2001 rechtsverbindlich geworden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die BauNVO 1990 angewandt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans verändert zwar nicht die Grundflächenzahl (GRZ) bei der Ermittlung der Grundfläche sind aber 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 2001 der 2. Änderung sind diese Parameter bereits beachtet worden.

Deshalb ist in der 5. Änderung ebenfalls festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert im **SO1, SO2, SO3 und SO4** überschritten werden kann.

Diese aus der 2. Änderung übernommene Festsetzung ist in diesen Baugebieten aufgrund der Grundstücksgrößen und der tatsächlichen Verdichtung und Versiegelung durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten notwendig, um die bestandsgegebene Versiegelung abzudecken.

Die bereits zulässigen Festsetzungen 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).

Bei den großflächigen Baugrundstücken in den reinen Wohngebieten (**WR und WR1**) und dem **SO4** (Müttergenesungs- und Kinderkurheim) mit der hier festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen bei der Ermittlung der Grundflächen vom Abs. 1 des § 19 BauNVO mitzurechnen. Eine zusätzliche Versiegelung sollte zur Erhaltung dieser sich darstellenden lockeren Siedlungsstruktur nur unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen im jeweiligen Einzelfall zugelassen werden. Nur so kann der Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Kleingolfanlage**“ ist festzustellen, dass die genehmigten Gebäude bereits gebaut sind. Deshalb ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Immissionsschutz

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

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 wird von folgenden in Kraft getretenen Bebauungsplänen umgrenzt:

- im Norden über den Straßenverlauf der Boeddinghausstraße vom Bebauungsplan Nr. 33 „Norddünen“, 2. Änderung, und im Nordosten vom Bebauungsplan Nr. 24A „Waterdelle“, 1. Änderung und Erweiterung; ansonsten grenzen Dünenbereiche an,
- im Osten vom Bebauungsplan Nr. 39 „Wasserturm/Upholm“ (Neuaufstellung),
- im Süden von den Bebauungsplänen Nr. 17 „Blanke Fenne“, 1. Änderung, Nr. 28 „Richthofenstraße“, 1. Änderung, Nr. 12 „Norderreihe“, 3. Änderung und Nr. 30 „Westkaap“, 2. Änderung.

Der Änderungsbereich grenzt im Süden an die landwirtschaftlich genutzten Binnenwiesen

Der Bebauungsplan Nr. 36, 5. Änderung setzt auf der Nordseite der Hindenburgstraße und im östlichen Abschnitt dieser Straße beidseitig sowie im Verlauf der Richthofenstraße reine Wohngebiete (WR) fest. Zwischen der Boeddinghausstraße und der Kaapstraße ist ebenfalls ein reines Wohngebiet festgesetzt. Damit ist eine verträgliche Gebietsfestsetzung gegeben. Ansonsten grenzen sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ an.

Alle genannten Bebauungspläne setzen ebenfalls sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Im Nordosten grenzen noch reine Wohngebiete (WR) an, die im Änderungsbereich ebenso festgesetzt sind. Aus diesem Grunde grenzen gleiche Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden.

Die Stadt Borkum hat zur Bekämpfung des Lärms die Borkumer Lärmbekämpfungs-Verordnung (BorLVO) erlassen. Sie ist am 24.04.2013 in Kraft getreten. Die Verordnung gilt ganzjährig für das Gebiet der Stadt Borkum. Sie dient der Vorbeugung und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die durch den Betrieb von Anlagen sowie durch das Verhalten von Personen hervorgerufen werden können. Die BorLVO ist im Allgemeinen zu beachten.

Andere Umweltbelange

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

VIII. Abwägung: private Belange

Die privaten Interessen der Eigentümer werden durch die erhöhte Nutzbarkeit der Grundstücke gefördert. Mit der gezielten Festsetzung eines WR-Gebietes werden Wohngebäude für Dauerwohnungen festgeschrieben, aber nur für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben. Diese Dauerwohnungen fördern den privaten Belang günstigen Wohnraum zu erhalten. Die Werterhaltung des Eigentums wird dadurch nicht beeinflusst.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“ greift ordnend in die Zulässigkeit der Art der Nutzung ein. Die privaten Interessen der Eigentümer zum Bau von Ferienwohnungen werden zugunsten der Erhaltung und Schaffung von Dauerwohnungen sowie der Bereitstellung von Unterkünften für einen wechselnden Personenkreis zurückgestellt. Dies ist für die Sicherung von Wohnraum für die Inselbewohner und für den Erhalt einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur und der Fremdenverkehrsnutzung erforderlich. Durch diese Einschränkung ist aber dennoch die langfristige Nutzung der Grundstücke in dem Fremdenverkehrsort gesichert. Die Werterhaltung des Eigentums wird dadurch nicht wesentlich beeinflusst.

Die Verpflichtung zum Eigentum wird hervorgehoben und der Gebrauch dient zugleich dem Wohle der Allgemeinheit (Grundgesetz Artikel 14 Abs. 2).

IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

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

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

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

Die natürlichen Ressourcen für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft auf Borkum, auf die der Urlauber auf Borkum besonderen Wert legt, sind begrenzt. Die Stadt Borkum hat deshalb bereits seit vielen Jahren auf die Ausweisung neuer Baugebiete verzichtet und damit die Schaffung weiterer Beherbergungsbetriebe unterbunden. Neue Baugebiete werden im Interesse des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen seitens der Stadt Borkum grundsätzlich nicht in Betracht gezogen. Die bauliche Entwicklung bezüglich des Erhalts bestehender und nach Möglichkeit der Schaffung neuer Dauerwohnungen konzentriert sich deshalb auf den bebauten Bereich des Stadtgebietes. Um dieses Ziel auch im Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Es ist beabsichtigt Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe, die das Vermieten von Ferienwohnungen mit Küche bzw. Kochgelegenheiten zum Gegenstand haben, zukünftig nicht mehr zuzulassen.

Insbesondere soll damit erreicht werden, dass zukünftig auf dem Immobilienmarkt stark nachgefragte Ferienwohnungen mit Küchen usw. nicht mehr geschaffen werden und bestehende Dauerwohnungen erhalten bleiben bzw. der Bau neuer Dauerwohnungen wieder attraktiv wird.

Weiterhin soll die Zulässigkeit von Zweitwohnungen ausgeschlossen werden, die im Regelfall weder dem Dauerwohnungsmarkt noch dem Fremdenverkehr zur Verfügung stehen.

Der Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr wird weiterhin erfüllt, auch wenn zukünftig keine neuen Ferienwohnungen zugelassen werden. Das ausgewogene Verhältnis zwischen Hotels, Pensionen, Apartments ohne Selbstversorgung und Ferienwohnungen dient dem Fremdenverkehr mit der touristisch geprägten Wirtschaftsstruktur Borkums. Das vielseitige und attraktive Angebot für die Touristen auf der Insel wird sichergestellt. Die bestehende Nachfrage nach unterschiedlichen Unterkünften aller Preiskategorien wird abgedeckt. Die Ferienwohnungen werden auf den vorhandenen Bestand festge-

schrieben. Zu fördern ist, die Modernisierung und qualitative Verbesserung des erhaltenen Gebäudebestandes, auch im Interesse des Erhalts des inseltypischen Ortsbildes.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit den Baugebietstypen „reines Wohngebiet“ **WR**, **WR1** und „sonstige Sondergebiete“ **SO1**, **SO2**, **SO3** mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO und dem **SO4** „Müttergenesungs- und Kinderkurheim“ werden die Zulässigkeiten aufgezeigt. Das dient der Erhaltung der Nutzungsstruktur.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die 5. Änderung gefördert.

Ziel der Stadt Borkum ist die Erhaltung der Baustruktur für die künftigen Generationen. Hier insbesondere das Erscheinungsbild und die Gestalt nicht nur des historischen Ortskerns (Kernbereich) sondern auch der Randbereiche.

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

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sich ausschließlich am Bestand orientiert. 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). Für die Kleingolfanlage ist ebenfalls kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

Die Verkehrsflächen als der öffentliche Erlebnisraum haben im Zusammenspiel mit der Erhaltung der Vorgartenbereiche einen besonders stadtbildprägenden Rahmen im Kernbereich wie auch in den Randbereichen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dieser 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um eine bereits bebaute Fläche innerhalb des Stadtgebietes. Die bestehenden Nutzungen werden nicht geändert. Deshalb verstärkt der Bebauungsplan den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

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

Verfahrensvermerke

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 08.08.2016 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 10.08.2016

gez. Lübben

Siegel

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den _____

Der Bürgermeister