

Stadt Borkum

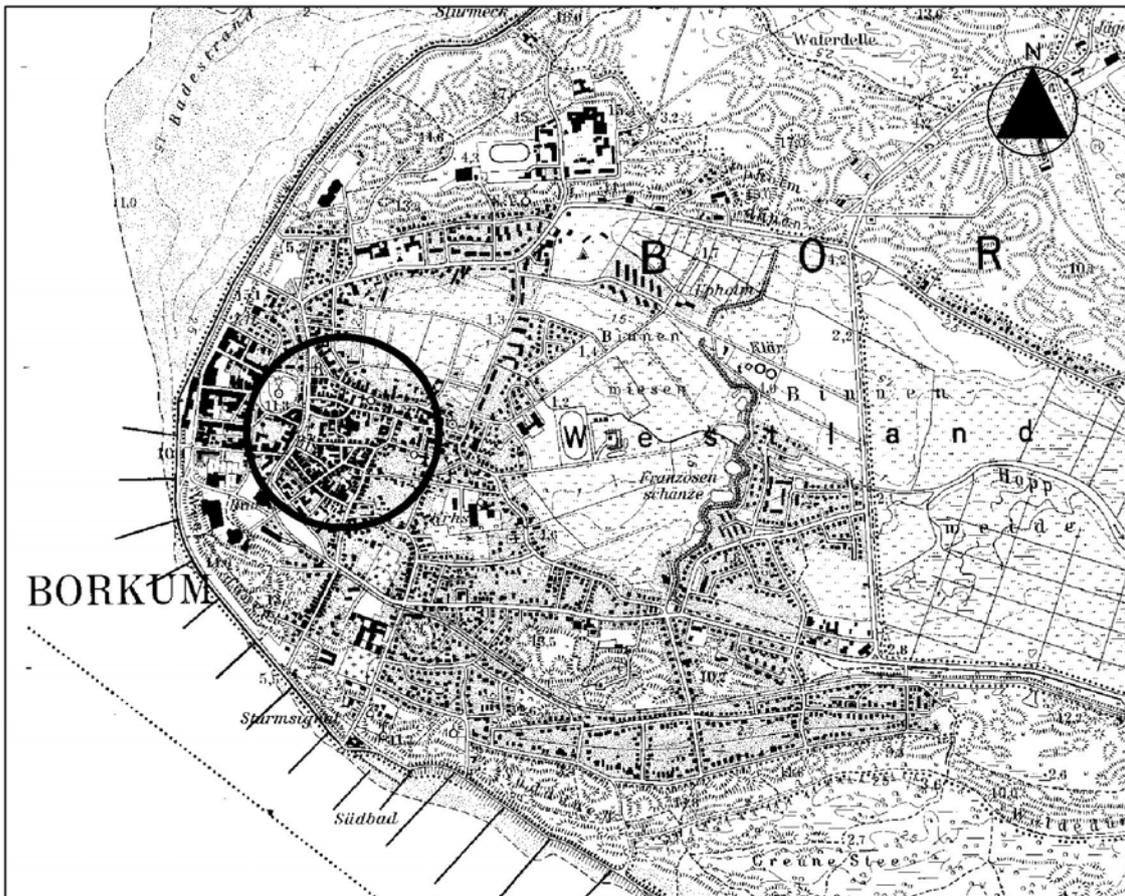
Bebauungsplan Nr. 37

"Zentrum"

3. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung zur Satzung



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

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

- Abschrift -

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

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
1. Erfordernis der 3. Änderung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
1. Bestandsaufnahme und Bewertung	6
III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans	11
1. Baugebiete	11
2. Flächen für Gemeinbedarf	17
3. Gestaltung der Gebäude	17
4. Umweltschutz	19
5. Verkehrsflächen	20
6. Grünflächen, Spielplatz	21
7. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	23
8. Ver- und Entsorgung	24
9. Städtebauliche Werte	25
IV. Durchführung des Bebauungsplans	25
1. Bodenordnende Maßnahmen	25
2. Kosten der Stadt Borkum	25
V. Nachrichtliche Übernahmen	26
1. Wasserschutzgebiet	26
2. Richtfunktrasse	26
3. Denkmalschutz	26
4. Bodenfunde	26
Verfahrensvermerke	27

I. Allgemeines

1. Erfordernis der 3. Änderung

Für den Bereich zwischen der Kirchstraße, der „Neue Straße“, Franz-Habich-Straße und Am Georg-Schütte-Platz besteht der Bebauungsplan Nr. 37 „Zentrum“. Er ist seit dem 30.12.1985 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung umfasste den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans und ist am 02.08.1993 rechtsverbindlich geworden. Die 2. Änderung stellte nur eine Teiländerung Am Georg-Schütte-Platz dar und ist rechtsverbindlich.

Neben einigen Flächen für Gemeinbedarf setzt der Bebauungsplan die Bebauung als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Der Bebauungsplan hat textliche Festsetzungen in bezug auf die Zulässigkeiten im SO. Ansonsten sind sie durch zeichnerische Festsetzungen bestimmt. In dem Rechtsplan 1993 gibt es bereits eine örtliche Bauvorschrift.

Im wesentlichen Teil ist damit die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung „sonstiges Sondergebiet – Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO bestimmt. Diese Ausweisung dient der Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen. Hier überwiegen Anlagen und Einrichtungen, die der Fremdenbeherbergung dienen. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben. Ausnahmsweise können bestandsorientiert nicht störende Handwerksbetriebe, Läden und Wohngebäude zugelassen werden. Mit dieser Zweckbestimmung unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.

Die Art der baulichen Nutzung ist im Verlauf der Geschäftsstraßen Strandstraße/Wilhelm-Bakker-Straße sowie der Franz-Habich-Straße als „besonderes Wohngebiet“ (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Das entspricht der Nutzungsstruktur des bebauten Gebietes mit Läden, Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen Gewerbebetrieben und im sozialen und gesundheitlichen Bereich freiberuflich Tätigen sowie dort Wohnenden.

Vergnügungsstätten sind weder im „besonderen Wohngebiet“ noch im „sonstigen Sondergebiet – Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ zulässig.

Es handelt sich um die historische Bebauung, die in den letzten Jahren sukzessiv ergänzt worden ist. Das Plangebiet ist nunmehr vollständig bebaut. Baulücken gibt es nicht. Der Bebauungsplan soll im Rahmen einer 3. Änderung flächendeckend vollständig überarbeitet werden. Ziel ist, die Festsetzungen anderer Bebauungspläne auch in diesem aufzunehmen, um eine Gleichbehandlung der bebauten Gebiete zu erreichen. Der Plan ist digital erstellt; als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK, Nov. 2001). Somit sieht der Änderungsumfang im wesentlichen wie folgt aus:

Zeichnerische Festsetzung:

- Überprüfung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.
- Anpassung der Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien an die vermessenen Grundstücke unter Beibehaltung der Straßenquerschnitte.
- Überprüfung der Grund- und Geschossflächenzahlen.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der entstandenen Bebauung.

Textliche Festsetzung:

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

Örtliche Bauvorschrift:

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

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

Ansonsten erfolgt die Änderung aufgrund neuer Rechtsprechung oder geänderter Erkenntnisse, die sich bei der Umsetzung der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift in der Praxis ergeben haben. Die 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsplans.

Der Rat der Stadt Borkum hat deshalb zur Anpassung des Bebauungsplans an die weiterentwickelte städtebauliche Zielsetzung am 25.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“, 3. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Zeitgleich ist der Beschluss zur Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift gefasst worden.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

An das „besondere Wohngebiet“ (WB) gemäß § 4a BauNVO grenzen im Plangebiet im Verlauf der Wilhelm-Bakker-Straße sowie südlich der Franz-Habich-Straße Gebiete mit gleicher Struktur an, die in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 35 „Grundschule“ und Nr. 25 „Am Langen Wasser“ ebenfalls als „besonderes Wohngebiet“ festgesetzt sind. Die „sonstigen Sondergebiete – Kurgebiete/Gebiete für Fremdenbeherbergung“, deren Gebietscharakter durch die Fremdenverkehrsfunktion bestimmt sind, setzen sich über die Grenze des Geltungsbereichs nach Westen und Osten fort. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet ergeben

sich dafür nicht. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs eingehalten.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Franz-Habich-Straße, die Westerstraße und die Straße „Am langen Wasser“,
- im Westen durch den Georg-Schütte-Platz,
- im Norden durch die Hindenburgstraße und die nördliche Grundstücksgrenze der an der Kirchstraße liegenden Grundstücke und
- im Osten durch die Neue Straße.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“, 3. Änderung und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse sind nach der Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Februar/März 2003) analysiert. Die Analyse dient dazu, die räumlich-funktionalen Zusammenhänge aufzuzeigen und gegenüber dem Rechtsplan zu aktualisieren. Das gilt auch zur Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung.

Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen

Das Plangebiet ist überwiegend das Zentrum der Stadt Borkum. Das Plangebiet zeichnet sich durch die Geschäftsstraßen und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof aus. Nach Norden sind Grünflächen als Abstandstandsflächen zu den Binnenwiesen.

Die historische Bebauung ist geprägt durch eine enge Dichte, die teilweise als geschlossene Bauweise zu bezeichnen ist, oder nur geringe Traufgassen aufweist. In den Randbereichen dominiert, insbesondere im Norden, die Einzelhausbebauung. Der Bereich ist hier durch eine offene Bauweise charakterisiert. Im Plangebiet gibt es neben dem „sonstigen Wohnen“ eine hohe Anzahl an Ferienunterkünften. Neben den privaten Ferienunterkünften gibt es das Gästehaus der kath. Kirche in der Kirchstraße 17 und die Familienferienstätte „Haus Bakker“ der religiösen Gemeinschaften in der Neue Straße 6.

Neben gewerblichen Nutzungen sind im Plangebiet Räume für freie Berufe, nicht störender Handwerksbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe. Die Nutzungen im Plangebiet sind aus der nachgehefteten Tabelle zu entnehmen.

Über die Hindenburgstraße, Barbaraweg und die Ostfriesenstraße erreicht man den Flugplatz und über die Anbindung der Straße Am langen Wasser, Deichstraße, Reedestraße nach Osten den Fähranleger.

Naturräumliche Einordnung

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

Beschreibung der Schutzgüter

Arten und Lebensgemeinschaften

Als Grundlage zur Charakterisierung des Zustandes von Natur und Landschaft wurde eine Kartierung im Februar/März 2003 durchgeführt.

Bestandserfassung gewerbliche Nutzung u. Dienstleistung (ohne Bettenvermietung)		
Straße	Haus-Nr.	Nutzung
Alte Schulstraße	6	Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Elektrotechnik
Am langen Wasser	1	Tischlerei, Innenausbau
Bahnhofspfad	3	Borkumer Teestübchen
	4	Install. Heizungsbau
Bahnhofstraße	1	Tischlerei, Innenausbau
	3	Krankengymnastin
Franz-Habich-Straße	2a	Bücherstube / Künstlerklausur
	2/2a	ehem. Kino, Bücherstube/Künstlerklausur
	4	Cafe / Geschenkartikel
	6	Ideal-Markt / Friseur
	10	Augenoptik, Uhren u. Schmuck
	12	Mode u. Video / Restaurant "Rhodos" / Getränke-Großhändler
	16	Gaststätte "Knurrhahn"
	20	Kunstgewerbe
	5	Tourist-Information
	13	Shirt-Factory
	15	Kersten-Modehaus
	17	Uhrmachermeister
	19	Geschenkartikel
	21	Textilien / Ostfriesische Spezialitäten
	23	Gastronomiebetrieb / Büromaschinen u. -bedarf
Georg-Schütte-Platz	9	Kosmetikstudio
	11	Sparkasse Leer-Weener
	15	Dipl. Ing. Architekt
	17	Warengroßhandel / Dipl. Designer
	19	Fahrradverleih
Hindenburgstraße	2	Heizung- u. Sanitärtechnik
	4	Dr. med. Brockötter
Kirchstraße	31	"Kleine Möwe" Hotel u. Restaurations - Betriebsgesellschaft mbH
Neue Straße	2	Apotheke
	12	Restaurant "Rolinck-Eck"
	14	Textilien
	22	Eisenwaren
Strandstraße	3	Herren- u. Knabenbekleidung
	5	City-Center / Backwaren
	7	Gaststätte "Opa sein klein Häuschen"
	9	Eisenwaren / Kunstgewerbe
	2	Kinderladen
	4	Sport und Mode GmbH
	6	Herrenbekleidung
	14	Schenken und Wohnen
	16	Textilwaren / Pitz KG
	18	Schuhe
20	Nabrotzky Inselbäckerei GmbH	
22	"Ihr platz"	
Westerstraße	17	Gaststätte "Insel-Krug"
	6	Architekt
	8	Textilwaren
	20	Textilpflege
24	Elektrotechnik	
Wilhelm-Bakker-Straße	9	Fahrrad Tente / Otto-Versand Agentur
	15	Bäckerei / Konditorei
	19	Farbenhaus
	20	Eisenwaren
	22	Fleischwaren
	24	Friseur
	28	Funktechnikbüro
30	Elektro / Haus u. Grund	
34	Fernsehgeschäft / Gaststätte "Pinocchio"	

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

Biotoptypen, die innerhalb des Plangebietes aufgenommen wurden:

- Artenarmer Scherrasen im Bereich der Parkanlage und des Spielplatzes Am Georg-Schütte-Platz, in den Randbereichen sind neu angepflanzte Bäume mit Rabatten.
- Im Norden der Kirchstraße sind Gärten und Wiesenflächen.
- Straßenseitig locker bebautes Einzelhausgebiet – weitestgehend nördlich Kirchstraße.
- Verdichtete Bebauung im überwiegenden Teil des Plangebietes.
- Kleinflächige Ziergärten, punktuell.
- Einzelbäume im Siedlungsbereich, aber in geringer Anzahl.
- Straßen, weitestgehend gepflastert.

Angrenzend an das Plangebiet - mit Ausnahme der nördlichen Flächen - sind ähnliche Biotoptypen vorzufinden.

Boden/Geländeverhältnisse

Das bebaute Gelände im Plangebiet ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 2,9 bis 4,1 m über NN. Der höchste Punkt liegt im Nordwesten im Übergang zum Neuen Leuchtturm.

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

Altlasten

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum besitzt, sind im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ Altlasten nicht bekannt. Es befinden sich dort auch keine Einrichtungen, die eine Kontaminierung des Untergrundes vermuten lassen.

Grundwasser

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

Luft/Klima

Allgemein:

Klimatisch gesehen nimmt Borkum gegenüber dem Festland eine Sonderrolle ein. Das Klima auf Borkum ist als „Seeklima“ anzusprechen. Kennzeichnend sind eine gegenüber dem Fest-

land lange durchschnittliche Sonnenscheindauer, höhere Windstärken und geringe Jahresniederschläge. Darüber hinaus kommt es nur zu niedrigen Schwankungsbreiten im Temperaturverlauf innerhalb eines Jahres sowie zu nur wenigen Frosttagen. Die Intensität der Sonneneinstrahlung ist infolge eines sehr geringen Anteils fester Bestandteile in der Luft (Ruß, Staub ...) hoch. Die Luftfeuchtigkeit ist mit Werten zwischen 85-87 % sehr hoch (Taubildung in den Morgenstunden).

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

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch die Bebauung mit hohem Verdichtungsgrad geprägt. Die vorhandenen Freiflächen sind überwiegend unterschiedlich strukturierte Rasenflächen oder kleinteilig gestaltete Ziergärten. Es gibt nur geringfügige Flächen, und diese im Norden, die als Nutzgarten/Wiesen Verwendung finden.

Die Rasenfläche mit den vereinzelt Bäumen Am Georg-Schütte-Platz und den bestehenden Randbepflanzungen mit Bäumen und Unterpflanzungen prägen hier das Ortsbild. Nördlich davon befindet sich der Spielplatz.

Von den im Ursprungsplan festgesetzten Bäumen, die ortsbildprägend waren, sind nach der Bestandsaufnahme nur noch sehr wenige übrig geblieben. Entweder waren sie abgängig, bedingt durch die eingeschränkte Lebensfähigkeit aufgrund des Inselklimas, oder sie mussten baulichen Anbauten weichen. Dies ist aber nur punktuell feststellbar.

Als Ersatzpflanzung sind in den öffentlichen Verkehrsräumen, soweit das aus Gründen des Straßenquerschnitts möglich war, vorgenommen worden.

Kultur- und Sachgüter

Im historischen Ortskern sind Kultur- und Sachgüter, die auch archäologische Hinterlassenschaften einschließen, regelmäßig vorhanden und demnach zu schützen.

Bewertung der Schutzgüter

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Innerhalb des Plangebietes sind die Straßen versiegelt (OVS) oder bebaut (OEL/OED). Die eingelagerten kleinflächigen privaten Freiflächen sind überwiegend Hausgärten (PHZ, PHN). Die reinen Ziergärten im Einzelhausgebiet haben nur geringe Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Im Bereich Am Georg-Schütte-Platz mit den Bäumen ist der Anteil an artenarmen Scherrasenflächen (GR) sehr hoch.

Die über das Plangebiet verteilten vereinzelt Einzelbäume und Baumgruppen sowie Sträucher haben bedingt Auswirkung auf das Kleinklima (PHG, Wertstufe 2).

Boden

Die Bebauung im Plangebiet hat sich in der naturräumlichen Einheit „Grodén“ entwickelt. Die innerhalb der historischen Bebauung liegenden Flächen sind stark überprägte Bodenverhältnisse bei Ziergärten und Scherrasen (Wertstufe 3) oder aber sind bebaut (Wertstufe 3).

Wasser

Grundwasser

Durch Versiegelung (Gebäude, Verkehrsflächen) der anstehenden Böden wurde der Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers erhöht. Aufgrund der im Plangebiet anstehenden Sandböden ist das potentielle Stoffeintragsrisiko als hoch, jedoch aufgrund der Bebauung aber als relativ gering zu bezeichnen. Insgesamt ergibt sich im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser eine geringe Bedeutung (Wertstufe 3).

Luft/Klima

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

Schadstoffemissionen durch nur durch verkehrliche Nutzungen (Kfz-Verkehr) zu erwarten, die aber aufgrund der Fußgängerzone und des verkehrsberuhigten Bereichs gering sind. Deshalb ist eine nennenswerte Schadstoffkonzentration in der Luft auch aufgrund der ganzjährigen, stetigen Windeinwirkung auszuschließen.

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

Landschaftsbild

Das Ortsbild ist geprägt durch die Bebauung mit wenigen vereinzelt Bäumen. Die angepasste Geschossigkeit der Gebäude weist somit ein gutes Erscheinungsbild auf (Wertstufe 2).

Kultur- und Sachgüter

Insbesondere in historischen Ortskernen sind regelmäßig Kultur- und Sachgüter, die auch archäologische Hinterlassenschaften einschließen, vorhanden und demnach auch zu schützen. Bei geplanten Bau- und Erdarbeiten sind im gesamten Plangebiet diese fachlich zu betreuen, da hier generell mit archäologischen Funden zu rechnen ist (vgl. auch Abschnitt V.4. Bodenfunde).

III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans

1. Baugebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Nach den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans ist die bedeutende Nutzung auf der Insel der Fremdenverkehr. Das ist der Wirtschaftszweig der Stadt Borkum. Er besteht im wesentlichen aus meerwasser- und seeklimabezogenen Kuren, Heilbehandlungen und sonstigen Erholungsaufenthalten.

Der historische Ortskern mit seiner kleinteiligen Nutzungsstruktur nimmt überwiegend die Versorgung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht für den gesamten Ort wahr. Hier befinden sich Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, außerdem eine große Anzahl von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese Nutzungsvielfalt besteht besonders beiderseits der Franz-Habich-Straße, der Wilhelm-Bakker-Straße und der Strandstraße.

Aufgrund der Bestandsaufnahme ist die Festsetzung als „besonderes Wohngebiet“ (WB) auch nach Überprüfung der Nutzungen, wie bereits in der 1. Änderung festgesetzt, gerechtfertigt. Entsprechend der vorhandenen und zielsetzenden Nutzung wurden die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gänzlich ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind nicht vorhanden und sollen auch in Zukunft im Hinblick als mögliche Störfaktoren nicht zugelassen werden.

Nach den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans sollen die bebauten Gebiete, deren Nutzung nicht dem Baugebietstyp „besonderes Wohngebiet“ (WB) gemäß § 4a BauNVO entsprechen, grundsätzlich dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben. Sie bestehen im wesentlichen aus Kuren, Heilbehandlungen und sonstigen Erholungsaufenthalten. Von den Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr dienen, gibt es nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme hauptsächlich Beherbergungsbetriebe (Pensionen und Wohnungen für die ansässige Bevölkerung mit Privatvermietung). Daneben gibt es eine Reihe von Zweitwohnungen (vgl. Abschnitt II). Andere Nutzungen gibt es nur sehr wenig. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

Die besonderen Wohngebiete (WB) befinden sich beiderseits der Hauptfußgängerachsen und stellen sich als die Geschäftszonen der Stadt Borkum dar. Die Franz-Habich-Straße stellt die Verbindung von der Promenade über die Bismarckstraße zum historischen Ortskern dar und ist als Fußgängerzone gewidmet. Die Strandstraße/Wilhelm-Bakker-Straße ist die Achse Strand zum Alten Leuchtturm. Diese Baugebiete haben aufgrund der ausgeübten Wohnnutzung und der vorhandenen sonstigen Nutzung eine besondere Eigenart. Besondere Wohngebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Nutzungen, die im § 4a Abs. 2 BauNVO deutlich herausgestellt sind. Diese Eigenart des Gebietscharakters soll gewahrt bleiben.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die im Absatz 3 aufgeführt sind, sind nicht in dem bebauten Gebiet vorhanden und sind aufgrund der Rahmenbedingungen dieser Siedlungsreich auch städtebaulich unerwünscht.

Das WB1-Gebiet ist insoweit besonders herausgestellt, als dass neben den gleichen Nutzungen wie im WB in dem ehemaligen Kino (Franz-Habich-Straße 2) ein Bowlingcenter als Folgenutzung entstehen soll. Nach der Kommentierung zur BauNVO handelt es sich hierbei um eine Vergnügungsstätte. Um diese Nutzung zuzulassen, sind im WB1 ausnahmsweise Vergnügungsstätten zulässig, aber mit der Einschränkung „nur Bowlingcenter“. Andere Vergnügungsstätten sind in dem Baugebiet insgesamt nicht vorhanden und sollen auch weiterhin hier nicht zu gelassen werden.

Damit die fremdenverkehrsbezogene Nutzung mit dem Vermieten an einen wechselnden Personenkreis gesichert bleibt, ist bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ städtebaulich gewünschte Baugebietsart festgesetzt worden. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „reines Wohngebiet“ oder „allgemeines Wohngebiet“ entspricht nicht den tatsächlichen und zielsetzenden Gegebenheiten. In beiden Wohngebietsarten sind Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Aus dem gleichen Grunde verbietet sich auch die Festsetzung als „besonderes Wohngebiet“. Im „Mischgebiet“ sind dagegen Beherbergungsbetriebe regelmäßig zulässig, allerdings auch sonstige Gewerbebetriebe, die im Kurort wiederum einen Störfaktor darstellen. Dies gilt in noch stärkerem Maße für die Festsetzung als „Kerngebiet“, in dem ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes regelmäßig zulässig sind, aber auch noch eine Reihe von städtebaulich nicht gewollten Nutzungsarten. Die Gebiete, die dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben sollen, unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten, die in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführt sind. Deshalb werden sie als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, und zwar als „Sondergebiet (SO) – Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“.

Im Sondergebiet (SO) werden nur

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

- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Räume und Gebäude für freie Berufe

allgemein zugelassen. Vergnügungsstätten sind grundsätzlich unzulässig.

Außerdem sind sonstige Wohnungen als Ausnahme zugelassen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Wohnungen im Ortszentrum auch von Personen genutzt werden, die auf Borkum ständig wohnen, die also keine Fremdenverkehrsgäste sind, und die nicht für den Fremdenverkehr tätig sind. Diese Wohnungen müssen jedoch Ausnahme bleiben, wenn die Ziele des Bebauungsplans erreicht werden sollen. Zweitwohnungen, die nur kurze Zeit im Jahr genutzt werden, sollen auf jeden Fall vermieden werden.

Nicht störende Handwerksbetriebe und Gebäude oder Räume für freie Berufe (vgl. § 13 BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden, damit die ausgeübte Nutzung auch in Zukunft genehmigt werden kann. Räume für freie Berufe können ausnahmsweise zugelassen werden, damit die bereits eingeleiteten Nutzungen auch in Zukunft genehmigt werden können. Die Räumlichkeiten für freiberufliche Tätigkeit fügen sich in die prägende Nutzung ein, zumal in den Gebäuden zugleich Fremdenbeherbergung stattfindet. Sie ist mit der fremdenverkehrsbezogenen Wohnnutzung vereinbar.

Eine Gliederung des Sondergebiets erfolgt nicht, weil die Struktur des Gebiets überall gleich ist.

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

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

Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude im WB, WB1 und SO bezieht sich auf den Personenkreis des Mieters einer sonstigen Wohnung (Mietwohnung eines Insulaners) und auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und –leiter eines Beherbergungsbetriebes. Die Anzahl der Wohnungen für diesen Personenkreis kann auch im sonstigen Sondergebiet (SO) festgesetzt werden. Aufgrund der vorhandenen Ferienwohnungen, die im Zusammenhang mit Zimmervermietung einhergehen oder Bestandteil eines Beherbergungsbetriebes sind, sind weitere Reglementierungen, wie die Festsetzung von eingeschränkten Ausstattungsmerkmalen der Ferienapartments, nicht vorzunehmen. Im Plangebiet sind diese überwiegend im Zusammenhang mit der Wohnungs- und Zimmervermietung zu sehen.

Im Bereich der Grundstücke Kirchstraße 9 und 11 sind 5 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt, beim Grundstück Kirchstraße 38 13 Wohnungen, bei den Grundstücken Strandstraße 5 und 7 40 Wohnungen und beim Grundstück Damenpfad 10 Wohnungen. Diese Festsetzungen greifen den Bestand auf und geben die städtebaulich gewollte Situation wieder mit ihrer geringen Dichte, mit der niedrigen Anzahl der Wohnungen und mit der dafür vorgehaltenen Verkehrserschließung.

Innerhalb der bebauten historischen Ortslage, und damit auch im Plangebiet, liegen einige nicht störende Handwerksbetriebe (Stand Februar 2003):

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Hindenburgstraße 2 | Heizung- und Sanitärtechnik |
| 2. Bahnhofspfad 4 | Install.-Heizungsbau |
| 3. Bahnhofstraße 1 (Hintergebäude) | Tischlerei, Innenausbau |
| 4. Am langen Wasser 1 | Tischlerei, Innenausbau |

Aufgrund der Lage und Größe der Betriebe gehen von ihnen relativ geringe Emissionen aus. Eine Ausnahme bilden nur die Tischlereien. Die eine befindet sich am Großparkplatz „Am langen Wasser“ (Haus Nr. 1), die andere in der Bahnhofstraße (Haus Nr. 1). Hier soll Einfluss genommen werden, dass die Entwicklung der Umgebung mit den fremdenverkehrsbezogenen Wohnungen nicht beeinträchtigt wird. Die Handwerksbetriebe werden im sonstigen Sondergebiet ausnahmsweise zugelassen. Damit wird den Betrieben über den Bestandsschutz hinaus eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt. Von den Betrieben muss aber die Einhaltung der für allgemeine Wohngebiete entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplans geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 verlangt werden (vgl. Abschnitt III.3.). Das liegt auch in ihrem Eigeninteresse, da gleichzeitig auch eine Fremdvermietung an Wohnraum besteht.

In dem Gebäude Franz-Habich-Straße Haus Nr. 12 befindet sich eine Schank- und Speisewirtschaft. Vor dem Gebäude zur Westerstraße ist auf dem Flurstück 722/14 in der Flur 6 eine Außenterrasse für die Bewirtschaftung der Gäste vorgesehen. Die benötigte Fläche für die Terrasse auf dem Privatgelände ist entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Grund-

satz gibt es insbesondere im Verlauf der Fußgängerzonen (Franz-Habich-Straße, Bismarckstraße) auch solche Außenbewirtschaftungsbereiche. Der Unterschied besteht darin, dass diese innerhalb des öffentlichen Straßenraums liegen und deshalb einer Sondergenehmigung unterliegen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Es ist Ziel des Bebauungsplans, die vorhandene städtebauliche Struktur aufzugreifen und zu erhalten. Eine weitere Verdichtung soll vermieden werden, da sie aus der Sicht der Stadt die Belange des Fremdenverkehrs eher beeinträchtigen als fördern würde. Es handelt sich um eine vollständig abgeschlossene Bebauung.

Das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns ist bei der Festsetzung der Dichte beachtet worden. Aber eine Ausnutzung der Grundstücke, die noch über die vorhandene hinausgeht, würde sich aus der Sicht der Stadt negativ auf das Stadtbild auswirken. Deshalb hat sie das Ziel, eine weitere Verdichtung zu vermeiden.

Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind bei der Geschossfläche mitzurechnen. Da die bisher in Bebauungsplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen den möglichen Ausbau von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, insbesondere im Dachgeschoss, berücksichtigen und zulassen, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausdrücklich festgesetzt, dass die Flächen dieser Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind (Nr. 7 der textlichen Festsetzungen). Damit soll einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegengewirkt werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die zusätzliche Erhöhung der Grundfläche entspricht der jetzt gültigen BauNVO 1990 und orientiert sich am Bestand. Einer weiteren Überschreitung, auch in geringfügigem Ausmaß, soll entgegengewirkt werden. Daher wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die sich aus Satz 2 ergebende zusätzliche Überschreitung nicht zulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 8).

Zur Erhaltung des Borkumer Stadtbildes ist auch das Festschreiben der Veranden erforderlich. Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 sind die Veranden im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen in einem großen Bereich des Plangebietes und diese besondere Eigenart der Bebauung berücksichtigt (vgl. auch unten Abschnitt III.2.).

In Anlehnung an die vorhandene Situation wird die Bebauung beiderseits der Franz-Habich-Straße und von Teilen der Strandstraße als geschlossene Bauweise festgesetzt. In den anderen Bereichen wird die „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser“ aufgenommen. In eini-

gen Bereichen handelt es sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten und dem Charakter der Bebauung nicht eindeutig um offene Bauweise, da die seitlichen Grenzabstände geringer bemessen sind, als es baurechtlich notwendig wäre. Aufgrund dieser Situation ist zur Erhaltung des historischen Ortsbildes im Sinne des Denkmalschutzes die textliche Festsetzung Nr. 10 aufgenommen. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 13 Abs. 1 NBauO wird zugelassen, dass der seitliche Grenzabstand („Bauwich“) verringert werden kann, wenn ein städtebau-denkmalpflegerisches Erfordernis gegeben ist. Da sich diese Besonderheit auf das gesamte Plangebiet bezieht, mit Ausnahme der Bereiche, in denen geschlossene Bauweise festgesetzt ist, muss die textliche Festsetzung auch allgemein Anwendung finden (vgl. hierzu auch Abschnitt V.3.).

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.

Um Härtefälle weitestgehend zu vermeiden, die durch die Eingrenzung der überbaubaren Flächen entstehen könnten, werden Veränderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Flächen durch die textliche Festsetzung Nr. 5 zugelassen, solange sie nicht einem Neubau gleichkommen oder erhebliche Umbauten beinhalten. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht nur der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Bei einem Neubau oder einer baulichen Veränderung, die einem Neubau gleichkommt, besteht Anpassungspflicht an die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Entsprechend der katastermäßigen Erfassung orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand unter Beachtung der Freihaltung der Vorgartenbereiche. In der 3. Änderung des Bebauungsplans sind punktuell die überbaubaren Flächen aufgrund der digitalen Umsetzung auf der Kartengrundlage der ALK geringfügig und damit dem Bestand angepasst worden, ohne die Dichte im gesamten Plangebiet zu erhöhen.

Im Vorgartenbereich sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und sonstige Gebäude gemäß § 12 NBauO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zugelassen, um diesen Teil der Grundstücke auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten und um die begrünten Flächen als Vorgärten zu erhalten und zu schaffen. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die auch im hinteren Teil der Flächen für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden können (textliche Festsetzung Nr. 4).

2. Flächen für Gemeinbedarf

Einige Teile des Plangebietes sind als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das Katholische Kirche und das Pfarramt liegt beiderseits der Kirchstraße. Die Polizei liegt südlich der Strandstraße. Die TOURIST-Information der Kurverwaltung Nordseeheilbad Borkum GmbH befindet sich Am Georg-Schütte-Platz (Haus Nr. 5) gegenüber dem Bahnhof.

Bedarfsorientiert sind die tatsächlich genutzten Grundstücke als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die GRZ und GFZ der Gemeinbedarfsflächen sind bereits Inhalt der 1. und 2. Änderung gewesen und werden ohne Änderung übernommen.

Die Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung gelten auch für die Flächen für Gemeinbedarf.

3. Gestaltung der Gebäude

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

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes werden die

- Materialauswahl,
- Dachformen,
- Außentreppen,
- Höhe der Erdgeschossenebene über Straßenkrone und die
- Höhe der Einfriedungen

festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe der Erdgeschossenebene über Straßenkrone erfolgt gemäß § 9 Abs.2 BauGB (textliche Festsetzung Nr. 5).

a) Materialauswahl

Das ursprüngliche Baumaterial auf Borkum war das Ziegelmauerwerk. Dieses heimische Material prägt von alters her das insulare Ortsbild und ist bis heute das Material des historischen Ortskernes, soweit es nicht später verputzt oder durch andere Materialien verändert wurde. Der rote Stein an Hauswänden und als Belag der Straßen vermittelt ein sehr einheitliches Bild.

Aus diesen Gründen wurde in Nr. 1 der örtlichen Bauvorschrift festgelegt, dass rotes Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk verwendet werden soll. Falls vor Rechtsverbindlichkeit der örtlichen Bauvorschrift Gebäude mit anderen Materialien entstanden sind, können Erweiterungen wie Anbauten, Garagen, Abstellgebäude u.a. ausnahmsweise den Materialien der vor-

handenen Gebäude angepasst werden (ÖBV Nr. 3). Hierdurch sollen Härtefälle vermieden werden.

b) Dachformen

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

Zur Vermeidung störender Elemente auch in diesem Plangebiet ist für die Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken - Sattel- und (Krüppel-) Walmdach festgesetzt. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°-45° soll wieder das Siedlungsbild prägen und ist deshalb festgesetzt. Gleichzeitig sind die Breiten der Gauben vorgeschrieben, um den Maßstab der Gebäudekubatur nicht zu durchbrechen. Die Materialien der Dächer sowie Farben sind in Anlehnung der Wände ebenfalls vorgegeben. Hierzu ist die Nr. 2 zur örtlichen Bauvorschrift aufgenommen.

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

c) Verandenausbildung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Straßenzüge mit Verandenvorbauten. Zur Sicherung dieser historisch begründeten Vorbauten sind die Veranden erlaubt. 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. Für Veranden sind nur Materialien und Farben wie für die Außenwände zulässig, wobei auch Holz Verwendung finden kann.

Diese Bauweise soll beibehalten werden. Daraus ergibt sich eine besondere Beziehung zwischen der Straßenfläche und den noch fast auf gleicher Höhe liegenden angrenzenden Erdgeschossbereichen. Aus diesem Grund wird im gesamten Plangebiet die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf maximal 30 cm über Straßenoberkante (Straßenkrone) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

d) Außentreppen

Aus gegebenem Anlass ist Ziel, Außentreppen die nicht notwendig und vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, zu verhindern. Sie haben eine negative gestalterische Wirkung auf die Altbebauung, weil es sich in der Regel um Metalltreppen handelt.

Schon die wenigen Fälle, die in der Vergangenheit nicht zu verhindern waren, zeigen, dass die gestalterische Wirkung eines Gebäudes, insbesondere, wenn es sich um eine alte Bebauung handelt, durch eine Außentreppe nachteilig beeinflusst werden kann.

Aufgrund des vorhandenen Baubestandes gibt es dies im Plangebiet derzeit nicht. Die Möglichkeit, Ober- und Dachgeschosse über Außentreppen zu erreichen und damit auch im Haus durch Wegfall der Geschosstreppen Raum zu gewinnen, soll auch in Zukunft ausgeschlossen bleiben. Die gestalterische Festsetzung Nr. 6 berücksichtigt, dass notwendige Treppen gemäß § 34a Abs. 4 NBauO von Außenwänden zulässig sind und nur untersagt werden können, wenn hinsichtlich des Brandschutzes und der Gestaltung keine Bedenken bestehen.

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

e) Einfriedungen

Zur besseren Erlebarkeit des Straßenraumes und der damit verbundenen Vorgartenbereiche ist die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,0 m Höhe festbegrenzt. Das gilt insbesondere auch dann, wenn es sich um Eckgrundstücke mit seitlichen Einfriedungen handelt (ÖBV Nr. 5).

4. Umweltschutz

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

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

Im § 4 Abs. 2 ist Folgendes geregelt:

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

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

Das Messverfahren richtet sich nach bundeseinheitlichen Bestimmungen.

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

Die Antilärm-VO ist im Allgemeinen zu beachten.

Für die Sondergebiete (SO) gelten gemäß dem Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Orientierungswerte für den Gewerbelärm im allgemeinen Wohngebiet (WA) tags von 6.00 bis 22.00 Uhr 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A), die im Rahmen der Bauleitplanung einzuhalten sind. Die Sondergebiete waren entsprechend dem ehemaligen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Ursprungsplan) vom 30.12.1985 vorher allgemeine Wohngebiete (WA). Die Baugebiete haben sich, wie im Bebauungsplan festgesetzt, entwickelt, aber mit den bisherigen Immissionswerten eines WA-Gebietes. Eine Verringerung ist aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Situation weder notwendig noch durchsetzbar (Bestandschutz).

5. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über das vorhandene Straßennetz und zwar von

- Kirchstraße,
- der Verlängerung der Norderreihe Haus Nr. 6b,
- Norderstraße,
- Willem-Schol-Pfad,
- Wilhelm-Bakker-Straße,
- Strandstraße,
- Alte Schulstraße,
- Bahnhofspfad,
- Bahnhofstraße,
- Franz-Habich-Straße,
- Damenpfad,
- Am langen Wasser,
- Westerstraße,
- Querstraße,
- Am Georg-Schütte-Platz und
- Neue Straße.

Bedingt durch die den Straßenraum bestimmenden Gebäude ist es Ziel des Bebauungsplans, dieses kleinteilige Netz der Verkehrsflächen zu erhalten. Deshalb sind im Plangebiet gegenüber den bestehenden Straßen keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen. Da die Verkehrsflächen eigene Flurstücke haben, ist eine Vermessung nicht erforderlich.

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen haben mit Ausnahme der Straße Am langen Wasser für den fließenden Verkehr untergeordnete Bedeutung. Die Straße Am langen Wasser

stellt die verkehrliche Verbindung zwischen Hafen und Ortskern dar. Sie ist deshalb im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Franz-Habich-Straße in Verlängerung mit der Bismarckstraße und die Strandstraße mit der Wilhelm-Bakker-Straße stellen als Geschäftsstraßen die Verbindungsachsen zum Weststrand dar. Sie sind vorwiegend dem Fußgänger vorbehalten. Die Franz-Habich-Straße ist Fußgängerzone; außer Fahrzeugen mit Sondergenehmigung. Die anderen im Plangebiet liegenden Verkehrsflächen dienen überwiegend den Fußgängern und Radfahrern. Die Straßen unterliegen den Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung. Es gibt für sie eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf „Schritttempo“. Dies ergibt sich aufgrund des für die Saison erlassenen eingeschränkten Fahrverbots zu besonderen Zeiten. Hierdurch soll den Wohnbedürftigen Ruhe gewährleistet werden.

b) Ruhender Verkehr

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke. Er ist aus dem zu erwartenden Bedarf der Anlieger (Bewohner und Beschäftigte), Besucher und Kunden zu ermitteln und im Bebauungsplan durch eine angemessene Verteilung auf Stellplätze im öffentlichen Bereich und auf Stellplätze im privaten Bereich (Einstellplätze) zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Einstellplätze müssen unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 4 auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes ist im Plangebiet kein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Auf dem Großparkplatz „Am Langen Wasser“ unmittelbar südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist Raum für ca. 300 Parkplätze vorhanden. Dieser Großparkplatz deckt wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzfläche für den historischen Ortskern ab.

6. Grünflächen, Spielplatz

a) Parkanlage und private Grünflächen

Zur Erhaltung von Freiräumen innerhalb des historischen Ortskerns ist die östlich Am Georg-Schütte-Platz liegende Grünfläche, die sich als gestaltete Parkanlage darstellt, festgesetzt. Der Freiraum inmitten des dicht besiedelten Gebiets nördlich der Parkanlage stellt einen Erlebnis- und Erholungsbereich mit angegliedertem Spielplatz dar.

Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung Parkanlage und im nördlichen Bereich mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. In der Mitte befindet sich die TOURIST-Information der Kurverwaltung des Nordseeheilbades Borkum GmbH.

Nördlich der Bebauung Kirchstraße befinden sich größere Freiflächen, die überwiegend als Gärten oder Wiesen genutzt werden. Sie sind als private Grünflächen mit der Zweckbestim-

mung Gärten/Wiesen festgesetzt. Sie stellen den Übergangsbereich zur freien offenen Landschaft dar und sind Bestandteil des Siedlungsrandes, den es in der vorhandenen Form zu erhalten gilt.

b) Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.03.1973 (Nds. GVBl. S. 29) geregelt. Nach § 3 des Gesetzes ist im Plangebiet eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 567 m² notwendig, die sich aus dem Bedarf aufgrund der Festsetzung der besonderen Wohnbaugebiete (WB und WB1) ergibt.

Berechnung des Spielplatzbedarfs			
WB und WB1	Fläche in m ²	GFZ	Geschossfläche
GFZ 0,6	3.730	0,6	2.238
GFZ 0,8	3.407	0,8	2.726
GFZ 1,0	9.220	1,0	9.220
GFZ 1,1	1.116	1,1	1.228
GFZ 1,2	4.326	1,2	5.191
GFZ 1,3	1.709	1,3	2.222
GFZ 1,4	515	1,4	721
GFZ 1,6	1.197	1,6	1.915
GFZ 2,0	1.457	2,0	2.914
WB - Gesamt	26.677		28.374
2% von der Geschossfläche ergeben den notwendigen Spielplatzbedarf nach NSpPG:		2% von 28.374=	567

Der Bedarf von 567 m² Spielplatzfläche ist vom Ansatz her aber nicht realistisch, weil insbesondere die Erdgeschossenebene der Gebäude einer geschäftlichen/gewerblichen Nutzung unterliegen (vgl. Abschnitt II). Aus diesen Gründen dürfte die Spielplatzfläche deutlich unter der Bedarfrechnung liegen.

Nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze ist ein öffentlicher Spielplatz für Kinder in Sondergebieten nicht erforderlich, da es mit den in § 2 Abs. 2 des Gesetzes genannten Baugebieten nicht vergleichbar ist.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein Spielplatz Ecke Strandstraße/Am Georg-Schütte-Platz festgesetzt. Hier besteht eine öffentliche Grünfläche mit einer nutzbaren Spielplatzfläche von rd. 1.000 m². Damit ist aber auch der nachzuweisende Flächenbedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 25 „Am Langen Wasser“, der den geringen Fehlbedarf von 114 m² hat, mit abgedeckt. Außerdem steht dieser Spielplatz auch den angrenzenden Baugebieten außerhalb des Bebauungsplans zur Verfügung. Darüber hinaus sind die

Strandflächen in der Nähe als Spielbereiche im Freien mitzuzählen. Bei den im Plangebiet Wohnenden handelt es sich neben den Insulanern um einen wechselnden Personenkreis, die sich dann am Strand aufhalten. Aufgrund des besonderen Reizes (Sand und Wasser) werden die Strandflächen zum Spielen besser angenommen als Spielplätze innerhalb der bebauten Ortslage.

7. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)

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

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

Wie im Abschnitt II.1. Bestandsaufnahme und Bewertung erwähnt, gibt es im Plangebiet einige prägende Bäume, die die Dominanz der Gebäude relativieren. Im Rahmen der Bestandsaufnahme im Februar/März 2003 wurde festgestellt, dass eine Vielzahl von ortsbildprägenden Bäumen, die Inhalt des Rechtsplans der 1. Änderung waren, nicht mehr vorhanden sind. Entweder sind sie aus Gründen der Abgängigkeit beseitigt worden, oder mussten einem Erweiterungsbau weichen. Damit hat sich der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, der als ortsbildprägend einzustufen ist, stark reduziert.

Die noch bestehenden Einzelbäume werden nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, weil Gehölze aufgrund des Borkumer Seeklimas keine lange Lebensdauer haben, wie es viele Beispiele dafür gibt. Die Beurteilungsgrundlage ist deshalb eine andere als auf dem Festland.

Die Frage des Erhaltes solcher Gehölzbestände darf nicht nur nach städtebaulichen Gesichtspunkten beurteilt werden, sonst kann eine solche Festsetzung auch zu einem enteignungsgleichen Eingriff führen.

Auch sind in den letzten Jahren die Bäume auf der Grünfläche Am Georg-Schütte-Platz aus Altersgründen beseitigt und durch Neubepflanzung ersetzt worden. Eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wurde aber nicht dem Reglementierungstatbestand entsprochen.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“, identisch mit dem jetzigen räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung ist. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 37 ist seit dem 02.08.1993 rechtsverbindlich. Danach war schon ursprünglich die BauNVO 1990 anzuwenden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans verändert im gesamten Geltungsbereich nicht die Grundflächenzahl (GRZ).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1993 des Bebauungsplans Nr. 37 mussten diese Parameter ebenfalls auf die GRZ angerechnet werden.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahmen entstanden. Im Bebauungsplan kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen jetzt nur noch um 50 vom Hundert überschritten werden. Da keine Regelung im Rechtsplan 1993 getroffen war, konnte auch eine Überschreitung bis zu 80 % erfolgen. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen, die im Einzelfall bestehen, 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). Diese Einschränkung ist nach Naturschutzrecht positiv auf den Eingriff zu werten.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung entspricht den allgemeinen Anforderungen. Die Standorte für die Hydranten sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Elt-Versorgung

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

Gas-Versorgung

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

Telekommunikation

Das öffentliche Telekommunikationsnetz (Kabel) wird von der Telekom AG bereitgestellt.

Abfallbeseitigung

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

Abwasserbeseitigung

Die Stadt Borkum ist Träger der zentralen Abwasserbeseitigung. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

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

9. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 11,0 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Städtebaul. Werte				
Nutzung		Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil in %
SO "Kurgebiet / Fremdenbeherbergung"		54.352	5,44	49%
Besondere Wohngebiete WB und WB1		26.677	2,67	24%
Grünflächen		8.479	0,85	8%
davon öffentliche Grünfläche	3.432			
davon private Grünfläche	5.047			
Gemeinbedarfsflächen		6.546	0,65	6%
davon Verwaltung	3.284			
davon Kirche	3.262			
Verkehrsflächen		13.959	1,40	13%
Geltungsbereich insgesamt		110.013	11,00	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden und andere öffentliche Flächen im Eigentum der Stadt sind.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet 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. Ebenso die landesweite SchuVO vom 24. Mai 1995 (Nds. GVBl. Nr.11/1955 S.133), der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß den Technischen Regeln DVGW – Arbeitsblatt W 101 v. Februar 1995 sowie die RiStWaG v. 1982 (a.a.R.d.T.; Empfehlung für kommunale Straßen).

2. Richtfunktrasse

Über das südliche Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse Nr. 521 der Deutschen Telekom. Der Schutzbereich beträgt beiderseits der Trasse jeweils 100 m. In den Bebauungsplan wurde die Richtfunktrasse mit dem Schutzbereich entsprechend aufgenommen. In diesem Bereich besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf 27 m ü. NN, die zu beachten ist. Da das Gelände in diesem Bereich im Durchschnitt ca. 3,5 m ü. NN liegt, dürfen Gebäude nicht höher als ca. 23,5 m sein. Solche Gebäudehöhen sind nicht zu erwarten. Die Beschränkung dürfte daher keine praktische Bedeutung haben.

3. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Baudenkmale vorhanden, die bei weiteren Planungen und baulichen Maßnahmen zu beachten sind.

Das Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zeigt die geschützten Gebäude auf. Die betroffenen Eigentümer sind von der Stadt darüber informiert worden, ob ihre Gebäude als Baudenkmale in der Liste enthalten sind.

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

4. Bodenfunde

Die „Ostfriesische Landschaft“ weist auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde hin.

Folgender Hinweis ist auch Inhalt des Bebauungsplans:

„Bei geplanten Bau- und Erdarbeiten in dem gesamten Plangebiet ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalschutz, Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege – oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer einzuschalten und diese Arbeiten sind fachlich zu betreuen. Falls ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind

diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen den Unteren Denkmalschutzbehörden unverzüglich gemeldet werden.

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

Verfahrensvermerke

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im März 2006

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 27.04.2006 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Borkum, den 04.07.2006

Siegel

gez. Mahlitz

Die Bürgermeisterin