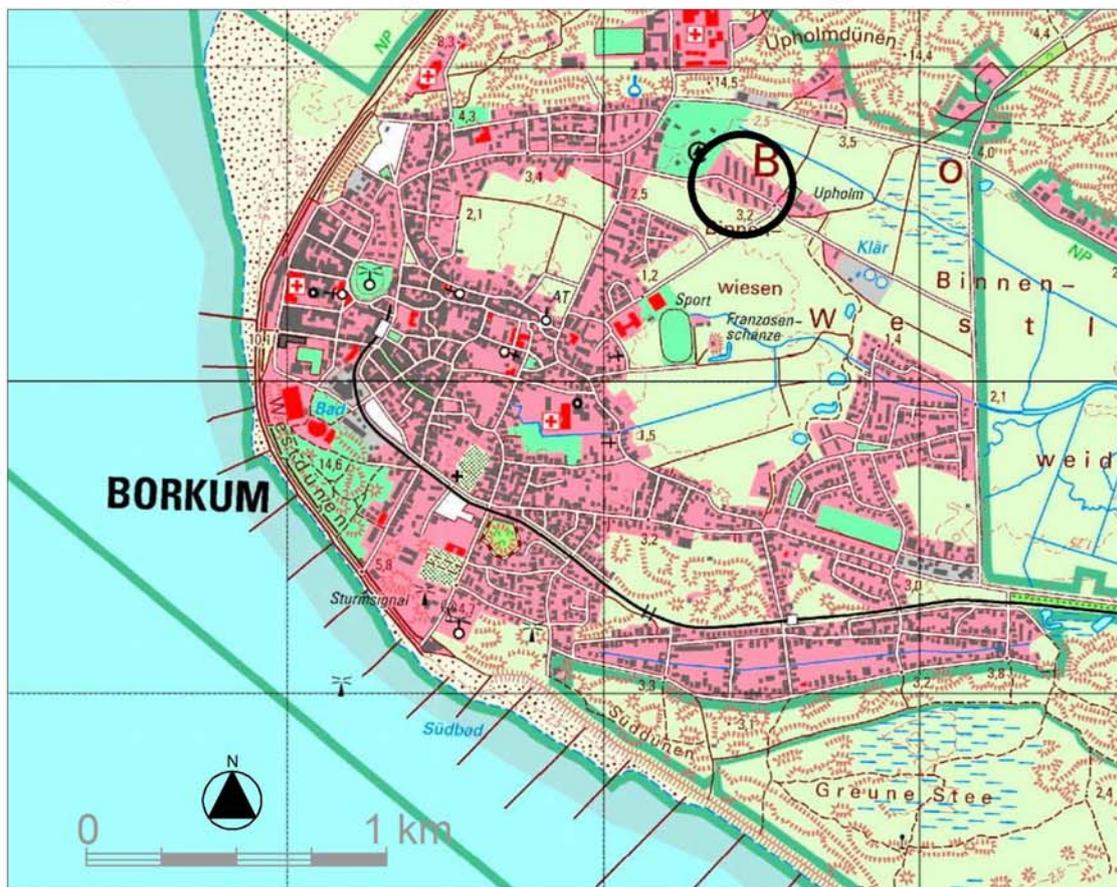


Stadt Borkum

1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Wasserturm-Upholm"

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	3
1. Lage im Stadtgebiet	3
2. Anlass der Planung	3
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
II. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung der Neuaufstellung	7
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
2. Altlasten	9
III. Begründung der Festsetzungen	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Maß der baulichen Nutzung	11
2. Örtliche Bauvorschrift	12
3. Erhaltungssatzung	15
4. Verkehrsflächen	15
5. Immissionsschutz	16
6. Grünflächen	17
7. Städtebauliche Werte	17
IV. Nachrichtliche Übernahmen	17
1. Wasserschutzgebiet	17
2. Bodenfunde	18
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	18
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	19
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	19
VI. Abwägung: Umweltbelange	19
VII. Abwägung: private Belange	21
VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	21
Verfahrensvermerke	22

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ liegt nordöstlich des Ortskerns der Stadt Borkum.

Der Änderungsbereich befindet sich beidseitig der Upholmstraße. Er wird im Wesentlichen von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen umgrenzt. Im Westen ist der Campingplatz und im Osten der Gastronomiebetrieb „Upholm-Hof“.

2. Anlass der Planung

Anlass für die 1. Änderung der Neuaufstellung ist die notwendige Sanierung der Dächer der Wohngebäude beidseitig der Upholmstraße. Die vorhandenen Dächer sind marode und müssen erneuert werden. Der Eigentümer möchte dies zum Anlass nehmen auf den Mehrfamilienhäuser auf der Nordseite der Upholmstraße innerhalb der neuen Dächer Wohnraum zu schaffen. Um den Dachraum zu Wohnzwecken optimal nutzen zu können, sollen die neuen Dächer als Mansarddächer ausgebildet werden. Durch die Mansarddächer entsteht aber ein weiteres Vollgeschoss. Da in der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 39 aber nur zwei Geschosse zulässig sind, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Für den Änderungsbereich gibt es die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“. Er ist am 29.05.2012 in Kraft getreten.

Die Stadt Borkum sieht damit eine einmalige Chance auf dem Gelände Wohnraum für einen Personenkreis, der seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel hat (Inselbewohner) zu schaffen. Es soll bezahlbarer Wohnraum für die Inselbewohner zur Verfügung gestellt werden. Ferner dient die Schaffung von Wohnraum für diesen Personenkreis auch dazu, dass einer Abwanderung oder Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung entgegengewirkt wird.

Es ist allgemein bekannt, dass auf Borkum Flächen für Dauerwohnungen nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Frei werdende Wohngrundstücke werden zu meist mit Ferienwohnungen bebaut und damit den Inselbewohnern entzogen. Das bewirkt eine Verknappung an Dauerwohnungen. Hier stehen ausschließlich wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Ferienwohnungen sind deutlich gewinnbringender als Dauerwohnungen. Deshalb begrüßt die Stadt die Schaffung von weiterem Wohnraum und lässt eine Aufstockung der bestehenden zweigeschossigen Bebauung zu.

Es wird hier deutlich herausgestellt, dass in diesen reinen Wohngebieten (WR) nur Dauerwohnungen für Inselbewohner zulässig sind. Aus der aktuellen Rechtsprechung werden folgende Leitsätze zitiert ((OVG M-V, Beschluss vom 19.02.2015 - 3L 212/12 -):

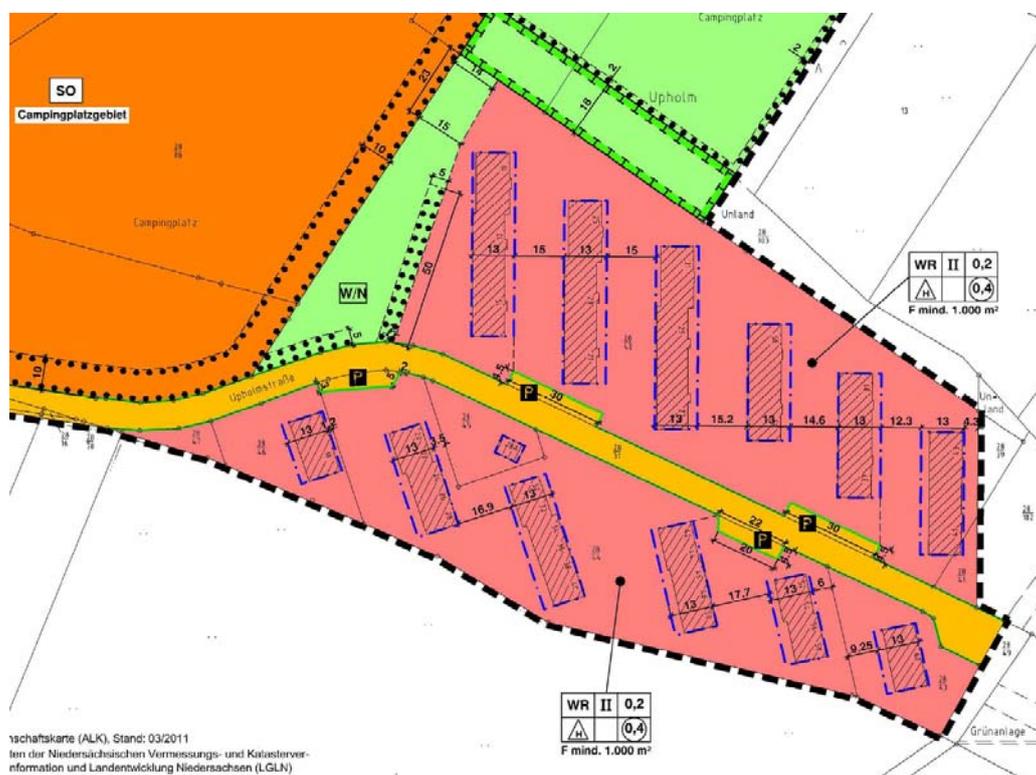
- Ferienwohnungen sind in einem reinen Wohngebiet regelmäßig unzulässig (Rn. 37)

- Ein Gebäude mit Ferienwohnungen ist kein Wohngebäude i. S. d. Bauplanungsrecht; es ist daher im reinen Wohngebiet nicht gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig (Rn 39; Bestätigung der bisherigen Rspr.)

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans

Ziel der 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 ist es, den Bestand an Dauerwohnraum zu erhalten und möglichst neue Wohnungen für Inselbewohner zu schaffen. Wichtig ist die Zusammensetzung einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur. Auch ist die bestehende Nutzungsdichte und -struktur zu wahren und zu sichern.

Zweck der 1. Änderung der Neuaufstellung ist den Wohnbedarf der ansässigen Bevölkerung zu decken. Damit kann der Erhalt bzw. die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses an Wohnraum für Inselbewohner sowie Unterkünften für Gäste und Personal gefördert werden. Deshalb ist es auch von Wichtigkeit Dauerwohnraum für Inselbewohner vorzuhalten.



Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm – Upholm“

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans. Die 5. Änderung ist seit dem 01.10.1990 wirksam.

In der 5. Änderung ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Flächen sind und waren als reines Wohngebiet (WR) und private Grünfläche, die zum WR gehört festgesetzt. Damit entspricht die 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 in den Grundzügen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und ist daraus gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ 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 Norden durch eine gehölzbestandene Grünfläche und durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen,
- im Osten durch den „Upholm-Hof“,
- im Süden ebenfalls durch die Grünlandflächen und
- im Westen durch Grünflächen als Abstandsflächen zum Campingplatz (Insel-Camping-Borkum GmbH).

Der Änderungsbereich ist als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Aufgrund der Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung ändern sich die Immissionsverhältnisse nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der 1. Änderung der Neuaufstellung 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 1. Änderung der Neuaufstellung 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 1. Änderung der Neuaufstellung die Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unter Einbeziehung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 mit rd. 20.770 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 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

Es handelt sich bei der 1. Änderung, um den vollständig bebauten Bereich. Dieser Änderungsbereich ist als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen für den Erhalt der Bevölkerungsstruktur 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 = WR 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 1. Änderung der Neuaufstellung 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 1. Änderung der Neuaufstellung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von rd. 2,71 ha**.

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nutzungen im Änderungsbereich

Im Frühjahr 2015 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden, um die tatsächliche Nutzungsstruktur in dem Wohngebiet zu erfassen (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme).

Baustruktur, Nutzung und Gebäudealter

Der Änderungsbereich liegt am Nordostrand der Ortslage. Die Bebauung im Änderungsbereich zeichnet sich durch zweigeschossige Wohnblocks in offener Bauweise als Hausgruppen aus. Auf der Nordseite der Upholmstraße stehen ausschließlich Mehrfamilienhäuser. Auf der Südseite sind die mittleren 4 Blocks Reihenhäuser. Die beiden äußeren sind kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Dachgeschosse aller Gebäude sind derzeit nicht ausgebaut. Eigenständige Wohnungen können nur innerhalb der neuen Dächer der Wohnblocks auf der Nordseite gebaut werden. Die Gebäudestruktur auf der Südseite lässt keine zusätzlichen Wohnungen zu.



Luftbild

Im Bereich beiderseits der Upholmstraße sind ausschließlich Wohngebäude in Dauervermietung, das gilt auch für die Reihenhäuser. Die Bebauung ist in den 60er Jahren entstanden. Die Bausubstanz ist in einem guten Zustand (Ziegelmauerwerk), wobei die Dächer weitestgehend erneuerungsbedürftig sind.

Von der Richthofenstraße kommend stellt die Upholmstraße südlich des Campingplatzes und weiter durch das Wohngebiet sowie südlich des „Upholm-Hofes“ die fußläufige Verbindung zum nummerierten Wanderweg 7 „Wiesenweg“ dar.

Aktuelle Vegetation

Nach der Bestandskartierung wird der Änderungsbereich durch einen hohen Anteil an Grünflächen bestimmt.

Es handelt sich dabei um Scherrasen. Südlich der Upholmstraße im Randbereich zu den landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen gibt es eine Baum- und Strauchreihe. Diese lockere Vegetation setzt sich zwischen den einzelnen Wohnblocks fort. Auf der Nordseite der Straße ist der Baum- und Strauchanteil sehr gering, so dass die Wohngebäude eine hohe Dominanz aufweisen.

Zwischen dem Campingplatz im Westen und dieser Wohnnutzung befindet sich eine Grünfläche. Diese ist randlich durch eine Heckenstruktur eingefasst. Sie ist Abstandsfläche zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten (Wohnen / Camping).

Boden/Geländeverhältnisse

Im Änderungsbereich stehen im Wesentlichen sandige, vergleichsweise kalkarme Humusböden auf undurchlässigem Ton an. Das Gelände im Änderungsbereich ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 3,4 bis 4,3 m üNN. Der höchste Punkt liegt an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes Upholmstraße Haus-Nr. 39 bei 4,3 m üNN. Der südwestliche Eckpunkt des Flurstücks 28/40, Flur 2 weist eine Höhe von 3,4 m üNN aus. Am südlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich eine Böschung, so dass die Grünlandflächen eine Geländehöhe von 2,5 m bis 1,8 m haben.

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 (Trennsystem) geleitet und abgeführt (Abwasserbeseitigungssatzung § 1 Abs. 2 vom 21.09.1987).

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

Die Gebäude zeichnen sich durch ihre Maßstäblichkeit, Proportionen der Gebäude zu einander (Gebäudehöhe/Dachform) und der Material- und Farbwahl (rot) positiv auf das allgemeine Ortsbild aus. Die Bebauung aus den 60er Jahren im Änderungsbereich hat sich von der Farbgestaltung der inseltypischen Bebauung angepasst.

Aufgrund des geringen Vegetationsbestandes beherrschen die zweigeschossigen Gebäude das allgemeine Landschaftsbild. Ziel der Stadt Borkum ist es, dieses Erscheinungsbild durch ergänzende Anpflanzungen von Bäumen zu verbessern.

2. Altlasten

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum und der Landkreis Leer besitzen, sind Altlasten in dem Gebiet oder in den Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen etc. zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Dies gilt auch für Bodenverunreinigungen während der Bauphase.

III. Begründung der Festsetzungen

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.

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 Wohnbedürf-

nisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dieser Zielsetzung wird mit der Sicherung der Wohngebäude entsprochen (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Durch das Aufstocken der Gebäude mit Mansarddächern wird zusätzlicher Wohnraum für 32 Dauerwohnungen geschaffen.

Zur Rechtfertigung der Wohnraumsicherung wird die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO aus der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 übernommen.

Der Bereich beiderseits der Upholmstraße 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 „vorgetäuschten“ 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 wurde keine Befragung durchgeführt. In diesem reinen Wohngebiet gibt es nur Dauerwohnungen und dabei soll es auch bleiben.

Bei einem Wohnungsbestand von 92 Mietwohnungen und einer weiteren Planung von 32 Wohnungen ist es als ergänzte Nutzung angebracht, auch hier die Kinderbetreuung zu sichern. Diese Betreuung von Kindern dient aber nur für die in diesem Gebiet wohnende Bevölkerung. Aus sozialen Aspekten ist deshalb diese Festsetzung getroffen worden (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten (WR) gibt die städtebauliche Dichtewerte vor, wobei sich diese an den Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) orientieren. Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt. Die Dachgeschosse könnten unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (2/3 Ausbau) der NBauO ausgebaut werden.

Durch den geplanten Ausbau der Dachgeschosse der Gebäude im WR tritt keine wesentliche Verdichtung ein. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 GRZ übernommen. Ebenso die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 auf der Südseite der Upholmstraße. Mit dem Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnungen auf der Nordseite der Upholmstraße entsteht nach den vorgesehenen Planungen ein Vollgeschoss mehr. Deshalb wird die GFZ von derzeit 0,4 auf 0,6 mit einer Zulässigkeit von drei Vollgeschossen angehoben.

Es sollen im Dachgeschoss adäquate Wohnungen entstehen, so dass die Lösung mit einem weiteren Vollgeschoss gewählt wird. Auf den Wohnblocks auf der Nordseite der Upholmstraße soll deshalb ein weiteres Vollgeschoss in Form eines Mansarddaches ermöglicht werden. So lässt sich optimal Wohnraum für die Inselbewohner schaffen.

Die Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Sie wurden so festgesetzt, dass diese vermessungstechnisch nachvollziehbar sind.

Innerhalb des **WR-Gebietes** war die Mindestgröße der Baugrundstücke Inhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39. Diese Festsetzung ist in der 1. Änderung der Neuaufstellung nicht übernommen worden. Die Erhaltung der Grundstücksstruktur mit den Wohnblocks und den Reihenhäusern ändert sich nicht. Sie sollen weiterhin als vermietbare Dauerwohnungen erhalten bleiben auf diesem großen Grundstücksareal.

In der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 war für diese WR-Gebiete flächendeckend eine „offene Bauweise, nur Hausgruppen“ zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung wird ohne Änderung übernommen.

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

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 39 (Neuaufstellung) hat sich bereits mit dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auseinandergesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) im **WR** wird durch die Hauptgebäude weitestgehend ausgeschöpft. Deshalb darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 20 vom Hundert überschritten werden. Einer weiteren Überschreitung, auch in geringfügigem Ausmaß, soll zur Erhaltung von Freiflächen aber entgegengewirkt werden. Daher wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die sich aus Satz 2 ergebende zusätzliche Überschreitung nicht zulässig ist.

2. Örtliche Bauvorschrift

In dem Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ (Neuaufstellung) gibt es bereits eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung gehört zum Stadtrandbereich. Daraus ergibt sich der Regelungsbedarf um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten erreichen zu können. Die ÖBV gilt als gesonderte Festsetzung der 1. Änderung der Neuaufstellung auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO.

Mit der durchgeführten Bestandsaufnahme ist eine detaillierte Kartierung der Gebäude sowie der Merkmale erfolgt, die für den Regelungsbedarf der ÖBV von Wichtigkeit sind.

Zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher, baugestalterischer oder ökologischer Absichten und zur Hervorhebung bzw. Erhaltung der Eigenart, sind die Auswahl der Baustoffe und die Farbwahl der sichtbaren Bauteile von Wichtigkeit. Die wesentlichen Merkmale wurden in der ÖBV aufgenommen. Sie ist bei Um-, An- und Ersatzbauten zu beachten.

Ziel ist dem Bild dieser ostfriesischen Insel eine angemessene Gestaltung der baulichen Anlagen zu erreichen. Diese ist eine nach § 84 NBauO zulässige baugestalterische Absicht. Es liegt auf der Hand, dass durch Annäherung an das historische Vorbild eine Attraktivitätssteigerung für den für die Stadt Borkum überaus wichtigen Fremdenverkehr einhergeht. 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.“

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 auf, 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.

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes wird folgendes geregelt:

- Material- und Farbauswahl,
- Dachformen und -farben,
- Außentreppen,
- Antennen

a) Material- und Farbauswahl

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) wird bei dem Ortsbild durch die bestehenden Material- und Farbauswahl geprägt.

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.

Da das rote Ziegelmauerwerk mit wenigen Ausnahmen dem ursprünglichen Baumaterial auf Borkum entspricht und im Änderungsbereich verwendet worden ist, wird dieses Wandmaterial für die Außenwände in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) festgesetzt. Der rote Stein an Hauswänden und als Belag der Straßen vermittelt ein sehr einheitliches harmonisches Erscheinungsbild.

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 Farbregisters 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).“

b) Dachformen und -farben

Die traditionelle Dachform auf Borkum ist das Walmdach und Krüppelwalmdach der Fischerhäuser. Diese Dachform ist im Änderungsbereich jedoch nicht vorhanden. Bei den Wohngebäuden der 60er Jahre wurde das Satteldach verwandt. Ein Flachdach hat nur das Gebäude Upholmstraße Haus-Nr. 28A (Hausmeisterbüro).

Zur Vermeidung störender Elemente ist entsprechend der bestehenden Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude - auf der Südseite der Upholmstraße das Satteldach im Änderungsbereich festgesetzt. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung

von 35°- 45° soll das Siedlungsbild dieses Gebietes auch weiterhin prägen. Als Farbtöne der Dachziegel oder Dachpfannen ist ziegelrot zu verwenden. Außerdem dürfen blauschwarzbedampfte Dachdeckungsmaterialien wie Schiefer in den Farbtönen grau bis schwarz entsprechend der festgesetzten RAL-Farbtönen verwendet werden. Auch die Bestimmtheit der Farbtöne wird in dem zitierten Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 abschließend behandelt.

Die Gebäude weisen auch auf der Nordseite Satteldächer aus. Es sind Dachaufbauten ohne Drempe entstanden. 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.

Die Gebäude auf der Nordseite der Upholmstraße sollen aufgestockt werden. Deshalb werden die erneuerungsbedürftigen Satteldächer abgetragen und durch Mansarddächer ersetzt. Dadurch entsteht ein weiteres Vollgeschoss und es soll hier zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Dächer sind ein wesentliches Element der Gestaltung der Gebäude. Deshalb soll bei der Erneuerung der Dächer das Mansarddach auf die bestehende Zweigeschossigkeit aufgebaut werden. Es wird festgesetzt, dass die schrägen Flächen der Dächer umlaufend direkt an die Außenwände anschließen. Die Dachneigung der aufstellenden Teile hat allseitig gleich zu sein. Alternativ können die Traufseiten des Mansarddachaufbaus als gemauerter Giebel erstellt werden, so dass nur längsseitig der Gebäude das Mansarddach Verwendung findet.

Die Breite der in der Dachfläche des Mansarddaches liegenden Öffnungen (Fenster) darf nicht größer als jeweils 1,50 m sein. Der Abstand der Öffnungen untereinander darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten. Dachgauben sind nicht zugelassen. Diese Vorgaben sind aus gestalterischen Gründen wichtig, um das Dach als prägendes Element herauszustellen. Deshalb sind bei der Verkleidung auch nur Farbtöne in dunkelgrau bis schwarz zu verwenden.

Eine Durchmischung von Sattel- und Mansarddächer ist auszuschließen. Deshalb ist festgesetzt, dass auf der Südseite der Upholmstraße nur Satteldächer und auf der Nordseite nur Mansarddächern Verwendung finden dürfen. Dies ergibt sich aus Funktionsgründen der jeweiligen Gebäudetypen. Auf der Nordseite sind Wohnblocks mit jeweils eigenem Treppenberg, sodass hier ein zusätzlicher Ausbau des Dachgeschosses erfolgen kann. Bei den in sich abgeschlossenen Reihenhäusern auf der Südseite ist das unwirtschaftlich.

Ziel ist auf der Nordseite keine Durchmischung unterschiedlicher Dachformen zu haben. Mittelfristig wird dieser Eindruck aber erhalten bleiben, weil über einen überschaubaren Zeitraum die Erneuerung der Dächer nach dem Sanierungsbedarf erfolgen wird, wobei auch die wirtschaftlichen Komponenten mit zu beachten sind.

Die Dächer untergeordneter baulicher Anlagen können auch als Flachdächer ausgebildet werden, da in der Regel keine Ortsbildprägende Wirkung von diesen ausgeht. Flachdächer sind flachgeneigte Dächer von 0° - 12°.

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

c) Außentreppen

In der jüngsten Vergangenheit sind im Stadtgebiet mehrfach Gebäude mit Außentreppen 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 soll aber auch in Zukunft 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 – Außentreppen zulässig sein.

3. Erhaltungssatzung

Der Änderungsbereich befinden sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 12 der Stadt Borkum. Sie wurde vom Rat der Stadt am 22.05.1985 beschlossen und ist vom Landkreis Leer am 11.09.1985 genehmigt worden. Diese Erhaltungssatzung wurde mit der 1. Änderung, die am 16.11.1987 in Kraft trat, geändert. Grund der Änderung war, dass die Genehmigungspflicht auf die Nutzungsänderung baulicher Anlagen erweitert wurde.

Ziel der Erhaltungssatzungen ist,

1. im Geltungsbereich dieser Satzung steht eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen. Diese baulichen Anlagen sollen erhalten bleiben, um die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur zu sichern (Satzung Nr. 2 bis 12),
2. im Geltungsbereich der Satzung bedarf der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (Satzung Nr. 12).

4. Verkehrsflächen

Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Der Änderungsbereich wird von der Upholmstraße erschlossen. Die Upholmstraße hat innerhalb des Verkehrssystems eine untergeordnete Funktion. Im Westen mündet sie in die Richt-

hofenstraße. Für die Upholmstraße besteht ganzjährig eine Zonengeschwindigkeit von 30 km/h mit Sperrzeiten für Kfz aller Art von 21.00 bis 7.00 Uhr.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Hindenburgstraße. Die nächstgelegenen Haltepunkte westlich des Änderungsbereichs H 3 „Campingplatz“ ist in kurzer Entfernung zu erreichen. Der Bahnhof der Kleinbahn liegt im Südwesten des Änderungsbereichs am Georg-Schütte-Platz in einer Entfernung von rd. 1,4 km.

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

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

Die erforderlichen Einstellplätze sind entsprechend der NBauO auf den Baugrundstücken zu schaffen. Zur Erhaltung der großen Grünbereiche um die Wohnblocks herum, liegen die Stellplätze direkt an der Upholmstraße. Derzeit gibt es dort 40 Stellplätze.

Die Anzahl der Stellplätze (Bestand = 40; geplant = 25) von 65 ist bei dem zukünftigen Wohnungsbestand von 124 Wohnungen (Bestand = 92; geplant = 32) ausreichend bemessen.

Aufgrund der Insellage und der kurzen Entfernungen zu Versorgungsbereichen, die mit dem Fahrrad, zu Fuß oder dem ÖPNV erreicht werden können, kann der Bedarf an Einstellplätzen geringer, als von der NBauO gefordert, ausfallen. Der Stellplatznachweis im Verhältnis von 2:1 ist damit ausreichend. Der abschließende Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist Sache der Durchführung der Planung.

Die ÖPNV-Haltestelle H 3 „Campingplatz“ befindet sich im Einmündungsbereich Hindenburgstraße/Richthofenstraße, ganz in der Nähe der Upholmstraße.

5. Immissionsschutz

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

Aus diesem Grunde grenzen Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander. Diese Sondernutzung „Gastronomie“ ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 abschließend behandelt worden, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden.

Die Stadt Borkum hat aufgrund der Ermächtigung des § 2 Abs. 2 Niedersächsisches Lärmschutzgesetz - NLärmSchG - zur Bekämpfung des Lärms die Borkumer Lärmbe-
kämpfungs-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.

6. Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese/Nebenanlagen (W/N) westlich des
reinen Wohngebietes **WR** nördlich der Upholmstraße ist eine Abstandsfläche zum angren-
zenden Campingplatzgebiet **SO**. Diese Grünfläche dient aber auch als Abstellfläche für die
erforderlichen Geräte zur Pflege der Freiflächen des Wohngebietes. Hier ist ein Unterstand für
die vorhandenen Gartengeräte errichtet worden. Entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO ist diese
untergeordnete Nebenanlage erforderlich, weil sie dem Nutzungszweck dem WR selbst dient
und seiner Eigenart nicht widerspricht. Es handelt sich hierbei nicht um Nebenanlagen, von
denen keine Belästigungen oder Störungen auf die angrenzenden Wohngebiete oder den
Campingplatz ausgehen. Die Zulässigkeit ergibt sich aus § 14 BauNVO i. V. mit § 15 Abs. 1
Satz 2 BauNVO.

7. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Neuaufstellung hat eine Größe von 2.71 ha.

Reines Wohngebiet (WR)	22.650 m ²
Private Grünfläche	2.202 m ²
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>2.237 m²</u>
Insgesamt:	27.089 m²

IV. 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.

2. Bodenfunde

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Inhalt der 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die gesicherte Verkehrserschließung erfolgt über die Upholmstraße.

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung ist durch die bestehenden Netze gesichert.

Die Löschwasserversorgung entspricht den allgemeinen Anforderungen. Es wird eine Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde für die Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Abstand der Hydranten untereinander beträgt weniger als 150 m. Die Löschwasserversorgung ist damit sichergestellt.

Die abschließende Beachtung der Belange des Brandschutzes einschließlich der Gefahrenabwehr erfolgt im Baugenehmigungsverfahren der geplanten Vorhaben des Dachneubaus im WR-Gebiet.

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

Die Stadt Borkum ist Träger der zentralen Abwasserbeseitigung. Die Kläranlage der Stadt Borkum ist für 46.000 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt. Mit Stand vom 31.12.2014 sind 40.000 EW angeschlossen (Zahlen der letzten KA-Schau). Die ordnungsgemäße Entsorgung des Änderungsbereiches ist sichergestellt.

Der Änderungsbereich ist an das Oberflächenentwässerungssystem (Trennsystem) der Stadt Borkum angeschlossen. Die Unterhaltung obliegt der Stadt.

Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung bislang unbefestigter Flächen ist für die Oberflächenentwässerung primär die Versickerung bzw. Rückhaltung (Zisterne) von Niederschlagswasser zu realisieren. Diese Maßnahme dient der Grundwasserneubildung und entlastet die Kläranlage der Stadt Borkum.

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

Die 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans fördert durch die zusätzliche Bereitstellung von Dauerwohnungen, hier Mietwohnungen für Inselbewohner, den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist das **wesentliche Ziel der 1. Änderung der Neuaufstellung.**

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 1. Änderung der Neuaufstellung fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch den Dachgeschossausbau soll die Wohnraumsituation für Inselbewohner 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.

VI. Abwägung: Umweltbelange

Die gemeindliche Bauleitplanung hat gemäß § 1 BauGB die Belange und die umweltbezogenen Belange des Umweltschutzes in besonderer Weise zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

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. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ (Neuaufstellung) die Rechtsgrundlage ist. Die Neuaufstellung ist am 29.05.2012 in Kraft getreten. Danach wurde die BauNVO 1990 angewendet. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Neuaufstellung erfasst nur das östliche WR-Gebiet. Bei der 1. Änderung wird ebenfalls die BauNVO 1990 herangezogen. Die 1. Änderung verändert nicht die Grundflächenzahlen (GRZ). Bei der Ermittlung der Grundflächen 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).

In der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 ist festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 20 vom Hundert überschritten werden kann. Diese Festsetzung ist in der 1. Änderung der Neuaufstellung übernommen worden.

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).

Der Vegetationsanteil auf den Grundstücken ist gering. Nur die auf der Südseite des Änderungsbereiches vorhandenen Einzelbäume und Strauchgruppen kaschieren die ansonsten dominierende Bebauung. Durch den Neubau der Dächer ändert sich das Erscheinungsbild und damit das Schutzgut „Landschaftsbild“ unerheblich. Die vorhandenen Dächer werden abgetragen und durch neue Mansarddächer oder Satteldächer ersetzt. Diese unterschiedlichen Dachformen werden aber nicht untereinander gemischt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich besteht nicht für das Schutzgut „Boden“. Aber aufgrund der Erneuerung der Dächer mit der Aufstockung eines Vollgeschosses, die innerhalb des Dachraumes liegen verändern sich teilweise die derzeitige Höhe der Gebäude und die Dachform. Deshalb ist es erforderlich, eine Kompensation für das Schutzgut „Landschaftsbild“ vorzunehmen.

Zur Einpassung der Gesamtanlage dieses Wohnquartiers in die Umgebung sind in den Randbereichen, die an die freie offene Landschaft angrenzen, Bäume und Sträucher zu pflanzen. Damit wird sich der Gesamteindruck im Hinblick auf das Landschaftsbild mittelfristig verbessern.

Im südlichen Randbereich sind als Einzelbäume oder in Gruppen Bäume und Sträucher vorhanden, die eine gewisse Eingrünung der Bebauung vorgeben. Aufgrund der Grenzabstände im Osten ist eine Bepflanzung nur bedingt möglich. Hier sollten die vorhandenen Sträucher durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden.

Ein weiterer Ausgleich ist notwendig, da auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese/Nebenanlagen, die Zulässigkeit der Grünfläche der Nebenanlagen vergrößert worden ist. Statt der bisher zulässigen 100 m² Grundfläche wird diese auf 200 m² erweitert. Kompensiert werden diese Grundflächenerweiterung von 100 m² durch das Anpflanzen einer Heckenstruktur auf dieser Grünfläche durch einen Pflanzstreifen von 3,0 m. Die Fläche zum Anpflanzen hat eine Größe von 114 m² und damit ist der Ausgleich erfolgt. Damit ist der Eingriff naturschutzfachlich kompensiert worden.

Die geplante geringe Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

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 1. Änderung der Neuaufstellung

des Bebauungsplans haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Nachverdichtung durch Aufstockung in diesem Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

VII. Abwägung: private Belange

Die 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 fördert die privaten Interessen der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit der Grundstücke. Durch gezielte Festsetzungen werden zusätzliche Dauerwohnungen im Dachgeschoss geschaffen, aber nur für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben. Die Werterhaltung des Eigentums wird dadurch gefördert.

VIII. 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 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

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 dem Baugebietstyp „reines Wohngebiet“ WR, mit der Festlegung von Dauerwohnungen für Inselbewohner werden die Zulässigkeiten aufgezeigt. Das dient der Erhaltung der Zusammensetzung einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur. Der Ausschluss von Zweitwohnungen ist damit hinreichend bestimmt.

Die zusätzliche Schaffung von Wohnraum ist von enormer Wichtigkeit, um in dem Nordseeheilbad als bedeutenden Fremdenverkehrsort, den Wohnbedarf für die Inselbewohner decken

zu können. Es handelt sich um den Personenkreis, der seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel hat, wobei hier Wohnraum für Personal aller Tourismusbranchen mit eingeschlossen ist.

Durch den bevorzugten Bau von Ferienwohnungen reagiert der Wohnungsmarkt nicht auf den Bedarf nach Dauerwohnungen. Dies unterstreicht die nach wie vor steigende Nachfrage nach Dauerwohnungen. Es handelt sich in diesem Fall um die Nutzbarmachung von Dachraum zu Dauerwohnungen mit dem positiven Effekt kostengünstig neuen Wohnraum zu schaffen.

Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im April 2016

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 20.04.2016 die 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 15.06.2016

gez. Lübben

Siegel

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den _____

Der Bürgermeister