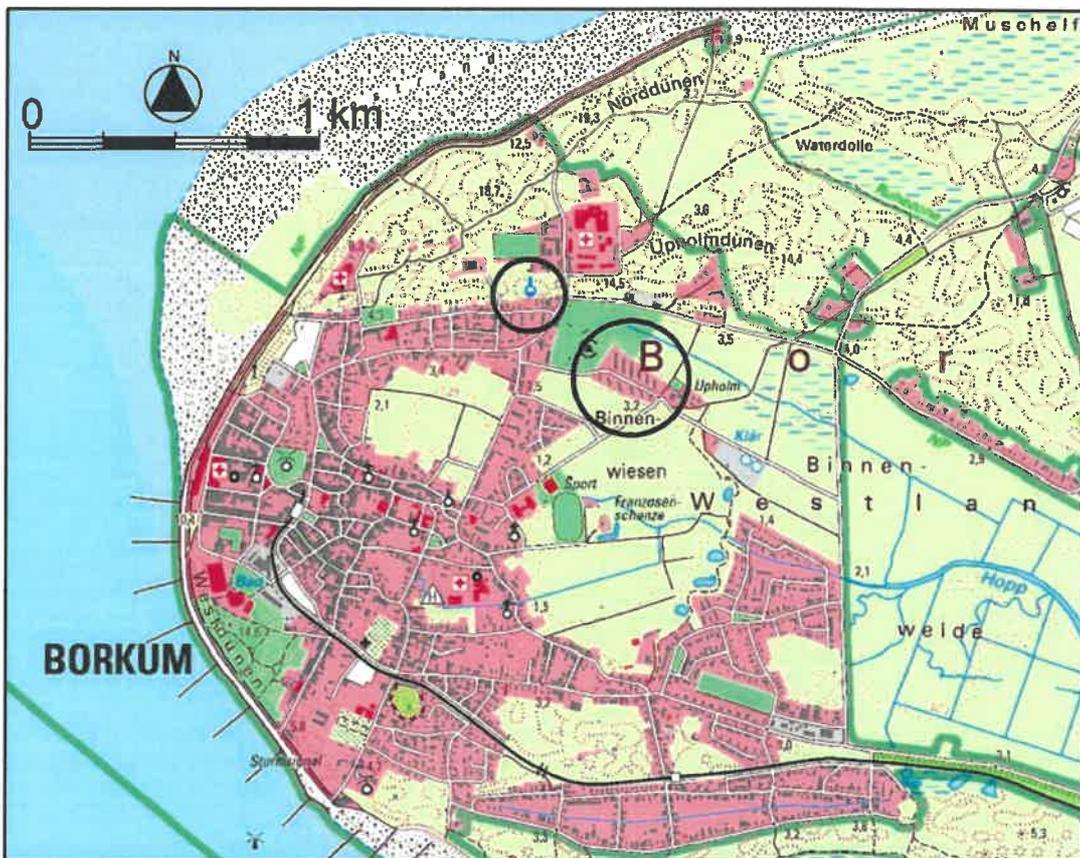


# Stadt Borkum

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

mit örtlicher Bauvorschrift

### Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

**Bearbeitung:**

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**

**Urschrift**

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover  
☎ (05 11) 21 34 98 88

E-Mail: [kreutz@geffers-planung.de](mailto:kreutz@geffers-planung.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b>	<b>4</b>
1. Lage im Stadtgebiet	4
2. Anlass der Planung	5
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
5. Allgemeine Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans	6
6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
7. Bebauungsplan der Innenentwicklung	7
<b>II. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>8</b>
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
2. Bodenschutz / Abfallrechtliche Belange	12
3. Beseitigung eines gesetzlich geschützten Biotops	13
<b>III. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>15</b>
1. Art der baulichen Nutzung	15
2. Mass der baulichen Nutzung	15
3. Örtliche Bauvorschrift	17
4. Erhaltungssatzung	19
5. Verkehrsflächen	19
6. Immissionsschutz	21
7. Städtebauliche Werte	21
<b>IV. Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>22</b>
1. Bodenordnende Maßnahmen	22
2. Kosten der Stadt Borkum	22
3. Auswirkungen	22
<b>V. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>22</b>
1. Wasserschutzgebiet	22
2. Bodenfunde	23
3. Geschütztes Biotop	23
4. Baudenkmale	23
<b>VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange</b>	<b>25</b>
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	25
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	25
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	26
4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes	26

5. Belange der Wirtschaft	26
<b>VII. Abwägung: Umweltbelange</b>	<b>26</b>
<b>VIII. Abwägung: private Belange</b>	<b>28</b>
<b>IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials</b>	<b>28</b>
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>30</b>

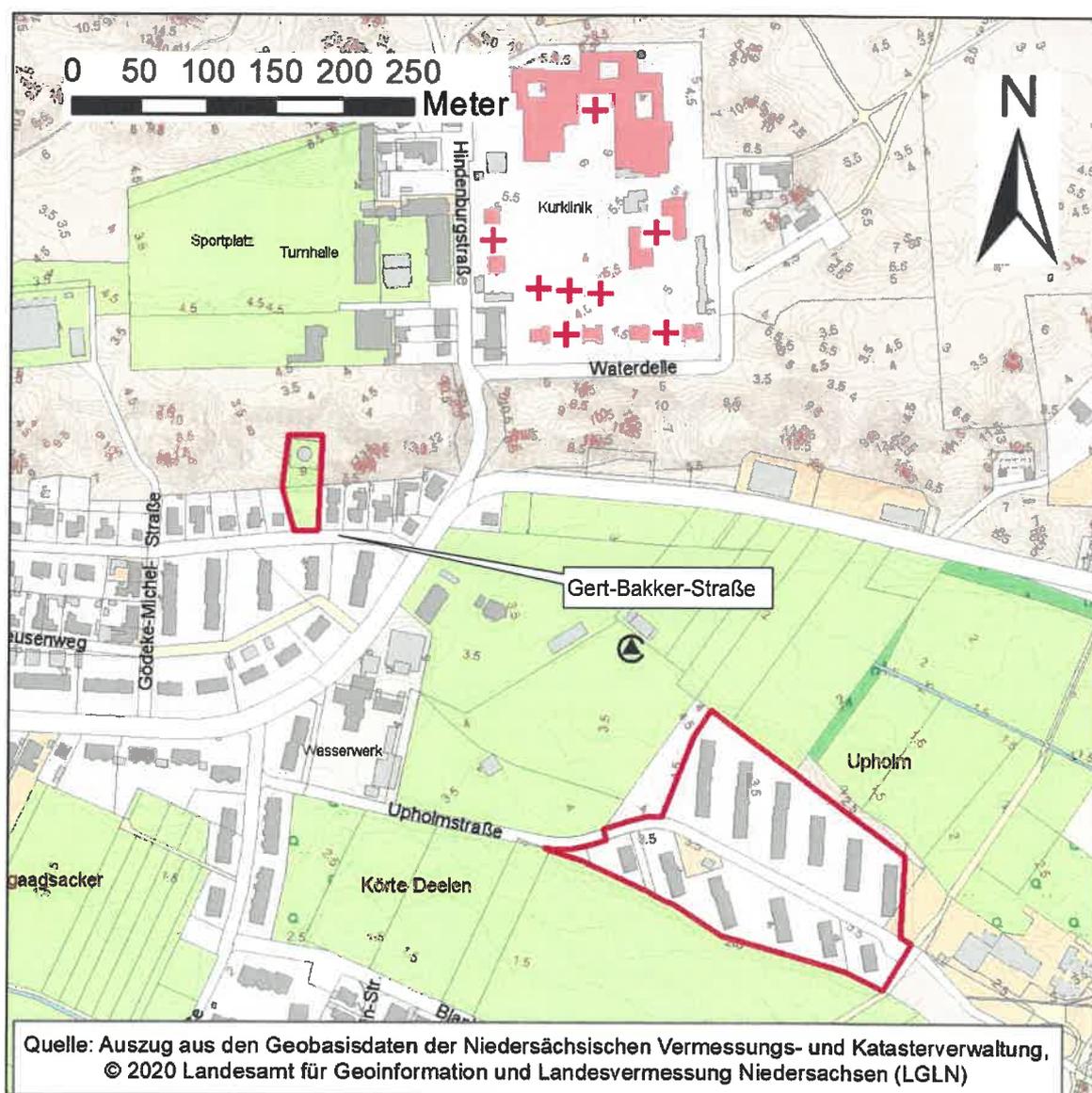
## I. Allgemeines

### 1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ umfasst die Teiländerung 1 und 2. Die Teiländerung 1 deckt die Grundstücksflächen (Flurstücke 3/94, 3/100, 389/3 in der Flur 9) der Stadt Borkum um den Wasserturm ab. Sie liegt nördlich der Geert-Bakker-Straße zwischen den Wohngebäuden Haus-Nr. 49 und 51. Im Osten mündet diese Straße in die Hindenburgstraße.

Die Teiländerung 2 deckt das Wohngebiet beiderseitig der Upholmstraße ab. Die Straße mündet im Westen in die Richthofenstraße und diese wiederum in die Hindenburgstraße.

Die Hindenburgstraße hat innerhalb des Verkehrssystems die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Sie stellt die Verteilerschiene zwischen der Innenstadt und dem Hafen sowie dem Flugplatz der Stadt Borkum dar.



rote Linie = Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 2. Änderung

## **2. Anlass der Planung**

Der Wasserturm (Teiländerung 1) wurde vom Watertoorn Borkum e. V. grundlegend saniert. Die äußere Fertigstellung war 2014 abgeschlossen und damit das historische Erscheinungsbild wieder hergestellt.

Anlass der Planung ist, dass der Turm als zukünftiges Wassermuseum nicht genügend Raumangebot bietet, so dass auf dem straßenzugewandten Grundstücksteil ein Waterhus gebaut werden soll. In dem Waterhuus mit einer Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> sollen sämtliche Funktionsräume, zwei Seminar- und Ausstellungsräume, ein Wasserwerk, die Technik, der Kassenbereich u. a. untergebracht werden. Der Wasserturm und das geplante Waterhuus bilden eine didaktische Einheit. Sie machen nur Sinn, wenn die zukünftigen Besucher(innen) des Wassermuseums beide Gebäude nutzen können. Darüber hinaus sollen die Besucher(innen) die anderen Grundstücksteile ebenfalls betreten können, weil hier Exponate (nicht höher als 1 m) zum Thema Trinkwasser aufgestellt werden. sollen. Damit das Konzept des Wassermuseums umgesetzt werden kann, muss auch hier ein Antrag auf Beseitigung und Aufhebung des gesetzlich geschützten Biotops (Graudünen/ Grasflur) bei der unter Naturschutzbehörde des Landkreises Leer gestellt werden.

Anlass der Planung für die Teiländerung 2 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.

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 weiterer 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.

Zur Erreichung dieses Planungsziels ist die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) dem anzupassen. Das dient der Absicherung der tatsächlichen Bebauung und der beabsichtigten Aufstockung der Wohngebäude. Darüber hinaus ist der Nachweis der notwendigen Stellplätze sowie der Flächen für Zufahrten, Fahrradstellplätze, Standorte für die Müllentsorgung abschließend bei dem Vorhalten eines möglichen Versiegelungsgrads zu behandeln.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Grundlage ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans, die seit dem 01.10.1990 wirksam ist. In der 5. Änderung ist der Geltungsbereich der Teiländerung 2 als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Die Flächen sind der der 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 als „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Abweichungen sind insofern gerechtfertigt, da sich daraus ein Übergang in eine konkrete Planungsstufe ergibt und die Grundkonzeption unberührt bleibt. Das Entwicklungsgebot fordert keine starre Bindung an das grobmaschige Netz des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Änderungsbereich gibt es die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“. Sie ist am 29.05.2012 in Kraft getreten. Mit der 1. Änderung wurde die gesamte Wohnbebauung beiderseits der Upholmstraße überarbeitet. Die 1. Änderung ist seit dem 20.06.2016 in Kraft.

#### **5. Allgemeine Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans**

Ziel der Teiländerung 1 ist, die Flächen des Wasserturms und des geplanten Wasserhuus als Wassermuseum nutzen zu können. Mangels ausreichendem Raumangebot als Ausstellungsflächen im Wasserturm ist ein weiteres Gebäude, das Waterhuus unumgänglich.

Ebenso sollen die Freiflächen um den Turm als Ausstellungsfläche für Exponate den Besucher(inne)n zur Verfügung stehen. Deshalb ist es erforderlich, diese Flächen aus dem Biotopschutz herauszunehmen.

Zweck der Teiländerung 1 ist, museale Ausstellungsflächen zu schaffen, um den Besucher(innen) anschaulich, begreiflich und einprägsam Kenntnisse über die Ressource Wasser zu geben. Dabei geht es nicht nur um eine museale Ausstellung von Exponaten, sondern vor allem um ein Wasser-Erlebnis- und Bildungszentrum, in dem auf verschiedenste Art und Weise das Thema Wasser behandelt und kommuniziert wird.

Ziel der Teiländerung 2 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 ausreichend zu sichern.

Zweck der Teiländerung 2 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.

#### **6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. 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 die Teiländerung 1 wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 3/100, Flur 9 und das angrenzende Dünengelände,
- im Osten durch Westgrenze des Flurstücks 3/95,
- im Süden durch die Geert-Bakker-Straße und
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 3/93.

Der ehemalige Wasserturm im Änderungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ausstellungen und Museum“ festgesetzt.

Aufgrund dieser Festsetzungen ändern sich die Immissionsverhältnisse nicht. Innerhalb des Geländes des ehemaligen Wasserturms werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans die Nutzungen so konkretisiert, dass ein Miteinander unterschiedlicher Nutzungen gegeben ist. Nachteilige Auswirkungen auf die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Die Teiländerung 2 wurde nach folgenden Kriterien 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.

## **7. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB. Die Regelungen des § 13a BauGB gelten nicht nur für die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern auch für die Änderung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4).

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 2. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen, die in ihrer Struktur und Dichte erhalten werden sollen. Einer sich andeutenden Fehlentwicklung soll entgegengewirkt werden.

Der „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ darf in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Da bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 die Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit rd. 3.000 m<sup>2</sup> unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet werden.

**Damit entfällt die Umweltprüfung und es besteht keine Verpflichtung, Eingriffe auf der Grundlage der städtebaulichen Eingriffsregelung zu kompensieren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).**

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 durchgeführt 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 § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“.*

## **II. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans**

### **1. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

**Größe, Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von rd. 2,7 ha**.

Eigentümer des Geländes mit dem Wasserturm (Teiländerung 1, rd. 0,2 ha), das aus den Flurstücken 3/94, 3/100 und 389/3, Flur 9, besteht, ist die Nordseeheilbad Borkum GmbH. Der gemeinnützige Verein Watertoorn Borkum e.V. ist erbbauberechtigt.

Die Flächen der Teiländerung 2 (rd. 2,5 ha) sind in privatem Eigentum.

**Nutzungen, Alter der Gebäude im Änderungsbereich**

Im Frühjahr 2020 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden. Der Watertoorn Borkum e. V. will das Turminnere des ehemaligen Wasserturms als Wassermuseum wiederbeleben.

Der Borkumer Wasserturm (im Borkumer Platt „Watertoorn“) thront als wuchtiger neoromanischer Bachsteinbau seit 1900 auf einer Düne. In den 1970er Jahren büßte er seine Funktion für die Wasserversorgung auf der Insel ein und verkam als „Wasserturm ohne Wasser“ zu einem baufälligen Denkmal.



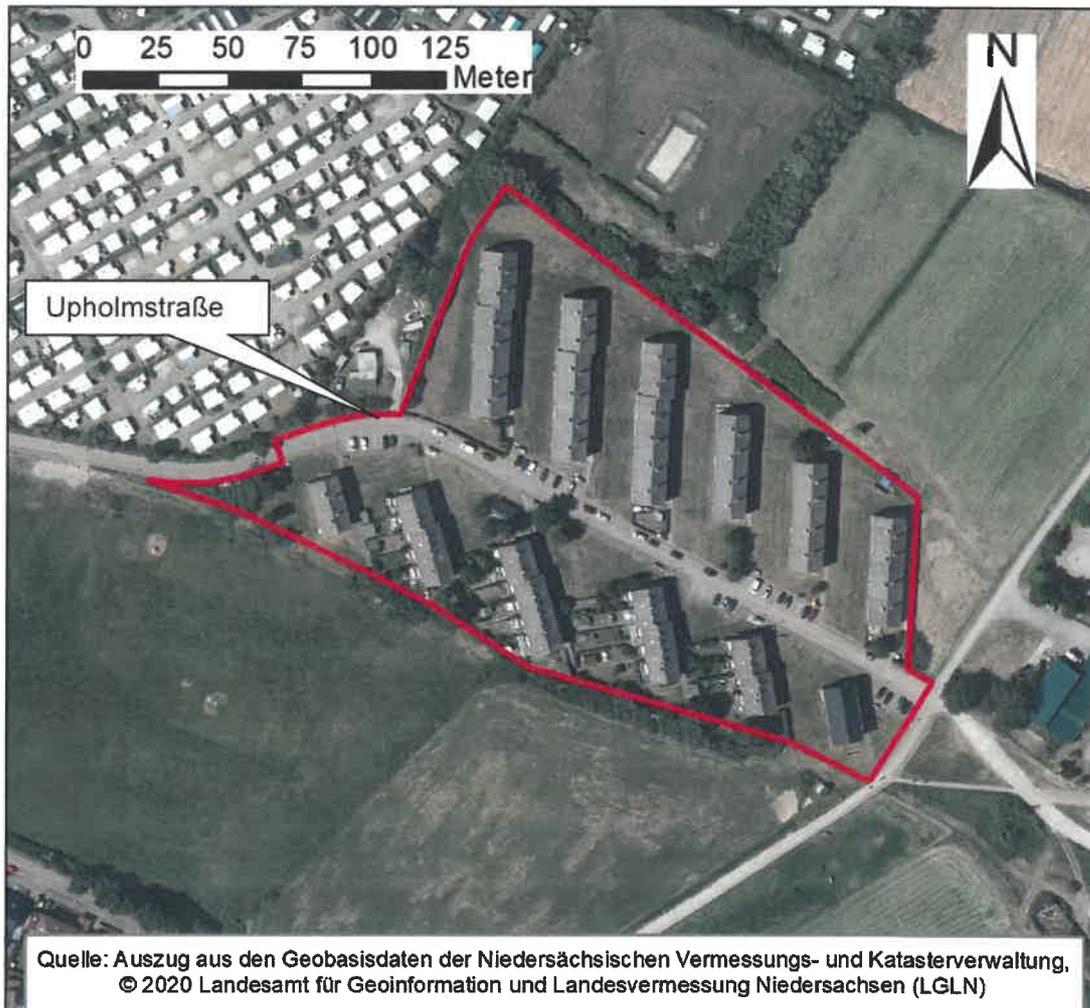
Luftbild - Bildflug 1. Juni 2017

rote Line = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teiländerung 1

Die Bebauung im Geltungsbereich der Teiländerung 2 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.

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 „Uholm-Hofes“ die fußläufige Verbindung zum nummerierten Wanderweg 7 „Wiesenweg“ dar.



Luftbild - Bildflug 1. Juni 2017

rote Line = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teiländerung 2

### Aktuelle Vegetation

Im Norden der Teiländerung 1 grenzt die freie offene Dünenlandschaft an. Sie hat eine fremdenverkehrliche Bedeutung. Diese Landschaft ist bedeutend für die Arten- und Lebensgemeinschaften und hat dazu noch einen bedeutenden Eindruck auf das abwechslungsreiche Stadtbild von Borkum.

Die Vorgärten der an die Teiländerung 1 angrenzenden Grundstücke werden überwiegend als Ziergärten genutzt. Die hinterliegenden Flächen sind Hausgärten und Wiesenflächen. Im nördlichen Teil der Teiländerung 1 befindet sich der Wasserturm.

Die befestigten Flächen (Bebauung, Verkehrsflächen) sowie die vorhandenen Ziergärten und Hausgärten sind für die Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung.

### Boden/Geländeverhältnisse

Im Änderungsbereich stehen im Wesentlichen sandige, vergleichsweise kalkarme Humusböden auf undurchlässigem Ton an.

Der Landkreis Leer weist in der Stellungnahme vom 19.10.2011 zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ darauf hin, dass nach Überprüfung der Kartengrundlagen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) das Plangebiet teilweise einen Schutzraum für schutzwürdige Böden berührt. Nördlich des Barbaraweges und nordwestlich der Hindenburgstraße sind „seltene Böden“ vorhanden.

Das Gelände in der Teiländerung 1 ist mit einer durchschnittlichen Höhe von 5,0 m üNN annähernd eben. Der höchste Punkt liegt in Höhe des Wasserturms bei 9,0 m üNN.

Das Gelände in der Teiländerung 2 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 der Teiländerung 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 im Bereich der Teiländerung 1 in die Kanalisation (Mischsystem) geleitet und abgeführt.

Das überschüssige Niederschlagswasser im Bereich der Teiländerung 2 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 eingeschossigen Gebäude im Verlauf der Geert-Bakker-Straße (Teiländerung 1) halten einschließlich der vorgelagerten Baulücke den Blick auf den denkmalgeschützten Wasserturm frei.

Dieser Freiraum hat eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Ziel der Stadt Borkum ist es, dieses Erscheinungsbild im Wesentlichen zu erhalten.

Die Gebäude in der Teiländerung 2 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 in der Teiländerung 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. Bodenschutz / Abfallrechtliche Belange**

### **Bodenschutz**

Ein zentraler bodenschutz- und abfallrechtlicher Belang ist der Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen. Altlastenverdächtige Flächen sind im Bebauungsplan auszuweisen; hierzu zählen Altablagerungen (Müllkippen) und Altstandorte (Betriebsflächen wie z. B. Tankstellen, Werkstätten, Gärtnereien, Bauunternehmungen, Textilreinigungen usw.).

Altablagerungen und Altstandorte werden solange als altlastenverdächtige Flächen eingestuft, bis durch Untersuchung und Bewertung ein Nachweis, dass keine Gefahr von der Fläche ausgeht, erbracht bzw. der Verdacht bestätigt ist. Erst wenn sich der Verdacht bestätigt hat, wird aus der Altablagerung oder dem Altstandort eine Altlast.

Altablagerungen sind dem Landkreis Leer im Änderungsbereich aktuell nicht bekannt. Nach den Informationen der Stadt Borkum sind Altlasten im Änderungsbereich oder in den Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Nach den Recherchen der Stadt gab es in dem Bereich der Bebauung seit der ursprünglichen Besiedlung dieses Änderungsbereiches nur Wohngebäude oder Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung. Aufgrund der Vornutzung ergeben sich daraus keine altlastenverdächtigen Flächen, weder im Bereich der Teiländerung 1 noch der Teiländerung 2.

### **Abfallrechtliche Belange**

Bevor im Rahmen geplanter Baumaßnahmen Bodenmaterial ausgehoben wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit

(Verwertung oder Beseitigung) anfallender Aushubmengen und Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Auch sind beim Abbruch die verbauten Baustoffe und Materialien auf Schadstoffe zu überprüfen und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

Demnach sind Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zu zuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht).

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

### **3. Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope**

#### **GB-LER-2305-1064**

Auf dem für Baumaßnahmen vorgesehenen Flurstück 3/94, Flur 9, ist in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Wasserturm- Upholm“ das gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG mit dem Kennzeichen GB-LER-2305-1064 nachrichtlich übernommen worden.

Der Watertoorn Borkum e. V. hat am 24.06.2016 eine Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG zur Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotops beantragt. Dem Antrag auf Beseitigung bzw. Aufhebung des gesetzlichen Schutzes wurde vom Landkreis Leer am 21.07.2016 stattgegeben. Die Biotopbeseitigung stellt einen Eingriff gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild dar. Er ist daher eine Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Die Kompensation des Eingriffs hat auf dem landeseigenen Flurstück 52/24, Flur 9 (Land Niedersachsen – Domänenverwaltung) zu erfolgen. Auf der Teilfläche des Flurstücks 52/24 sind durch den Antragsteller dauerhaft und wiederkehrende Maßnahmen zur Bekämpfung invasiver Pflanzenarten wie z. B. Japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) bzw. ein Entkrusselung von Bereich dünenuntypischer Gehölzarten wie Pappeln und Bergahorn durchzuführen. Die Pflichten des Gestattungnehmers, hier Watertoorn Borkum e. V., sind in dem Gestattungsvertrag mit den Land Niedersachsen, vertreten durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Domänenamt Oldenburg vom 19.09.2016 geregelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. Gehölze und Gebüsch abzuschneiden bzw. auf den Stock zu setzen.

#### GB-LER-1064-2

Die Flurstücke 3/100 und 389/3, Flur 9 sind auch gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG. Nach dem Biotoptyp handelt es sich um Graudünen/Grasflur mit dem Kennzeichen GB-LER-1064-2.

Die Flächen um den Wasserturm sollen als Ausstellungsgelände für Exponate „rund um das Wasser“ dienen. Deshalb sind diese aus der Schutzwürdigkeit herauszunehmen. Da eine Veränderung eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops geplant ist, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Leer eine entsprechende Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG beantragt worden.

Dem Antrag vom 13.08.2020 auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von dem Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG für die (Teil)-Beseitigung eines gesetzlich geschützten Biotops mit der Kennzeichnung GB-LER-1064-2 gem. § 30 BNatSchG auf den Flurstücken 389/3 und 3/100, Flur 9, Gemarkung Borkum, Stadt Borkum, wird unter den nachfolgenden Nebenbestimmungen stattgegeben. Die der UNB vorgelegten Unterlagen sind Bestandteil dieser Ausnahmegenehmigung vom 31.08.2020. Der Landkreis Leer weist in der Stellungnahme vom 14.12.2010 aus naturschutzrechtlicher Sicht darauf hin, dass die erteilte Ausnahmegenehmigung erst nach Rechtsgültigkeit dieser 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 wirksam ist.

Auf dem Flurstück 52/27, Flur 9, Gemarkung Borkum, sind nachfolgend die aufgeführten Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Maßgaben der Antragsunterlagen umzusetzen. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 52/27 der Flur 9 in der Gemarkung Borkum sind dauerhaft und wiederkehrend in regelmäßigen Abständen Maßnahmen zur Bekämpfung invasiver Pflanzenarten wie z. B. Japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) bzw. eine Entkusselung von Bereichen mit dünenuntypischen Gehölzarten wie Pappeln und Bergahorn durchzuführen. Da Ihnen mit Ausnahmegenehmigung vom 21.07.2016 für einen angrenzenden Teilbereich des Biotops bereits gleichlautende Kompensationsmaßnahmen auf dem o.g. Flurstück 52/27, Flur 9, Gemarkung Borkum auferlegt worden sind, sind die mit dieser Ausnahmegenehmigung festgelegten Maßnahmen über die bereits bestehende Kompensationsverpflichtung hinaus durchzuführen. Dies ist entsprechend zu dokumentieren. Die in dieser Genehmigung aufgeführten Nebenbestimmungen sind zu beachten.

Die Kompensation des Eingriffs sollte ebenso wie bei dem Biotop GB-LER-2305-1064 auf dem landeseigenen Flurstück 52/27, Flur 9, erfolgen. Die Größe der Maßnahme, die Art der Durchführung der Maßnahme und der zeitliche Ablauf sind in einem Gestattungsvertrag mit dem Land Niedersachsen, vertreten durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Domäne Oldenburg, zu regeln (vgl. Nebenbestimmung 12.2).

### **III. Begründung der Festsetzungen**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ deckt mit der Teiländerung 1 Teile des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 39 ab. Die Teiländerung 2 erfasst das WR-Gebiet aus der 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39.

Auch wenn einige Festsetzungen aus der ursprünglichen Neuaufstellung und der 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 übernommen wurden, gelten für die 2. Änderung die Bestimmungen der BauNVO 2017.

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **Reine Wohngebiete (WR)**

Zur Rechtfertigung der Wohnraumsicherung wird die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO aus der 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 in die Teiländerung 2 der 2. Änderung 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. Die detaillierte Regelung der Art der baulichen Nutzung im WR-Gebiet ist der 1. Änderung zu entnehmen, die weiterhin Gültigkeit hat.

##### **Sondergebiet (SO)**

Die Flächen mit dem Wasserturm (Flurstücke 3/100 und 389/3, Flur 9) und die zur Geert-Bakker-Straße (Flurstück 3/94) wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ausstellungen und Museum“ festgesetzt. Die Bezeichnung SO 1.1 wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 39 übernommen, damit eine bessere Orientierung bei der Zuordnung gegeben ist.

Die Freiflächen um den Wasserturm sollen ebenfalls für die Ausstellung mit Exponaten „rund um das Wasser“ genutzt werden. Deshalb erfolgt auch hier die Festsetzung als SO 1.1.

Auf der Fläche zur Geert-Bakker-Straße soll das Waterhus, das mit dem Wasserturm zusammen das Museum bildet, errichtet werden. Deshalb ist auch dieser Bereich als SO 1.1 mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Ausstellungen und Museum“ festgesetzt.

#### **2. Mass der baulichen Nutzung**

##### **Reine Wohngebiete (WR)**

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 auf der Südseite der Upholmstraße eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von

0,5 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. Mit dem Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnungen auf der Nordseite der Upholmstraße entsteht nach den vorgesehenen Planungen ein Vollgeschoss mehr. Deshalb wird die GRZ auf 0,25 und die GFZ von derzeit 0,6 in der 1. Änderung auf 0,7 bei 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.

In der 1. Änderung 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. Alle weiteren Festsetzungen der 1. Änderung gelten weiter.

Die 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 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 30 vom Hundert überschritten werden.

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

#### Sondergebiet (SO 1.1)

Der Wasserturm ist innerhalb des SO 1.1-Gebietes als denkmalgeschütztes Gebäude ausreichend gesichert (vgl. Abschnitt V.4)

Auf dem Flurstück 3/94, Flur 9, soll das Waterhus mit einer Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> netto entstehen. Dafür sind die notwendigen Baugrenzen festgesetzt. Da das Raumangebot im Turm nicht genügt, soll auf der Grundstücksfläche zur Geert-Bakker-Straße das Waterhus gebaut werden. In dem Waterhus sollen die Funktionsräume sowie Seminar- und Ausstellungsräume, eine Wasserwerkstatt, die Technik „rund ums Wasser“ und der Kassenbereich untergebracht werden. Der Wasserturm und das Waterhaus bilden eine didaktische Einheit des Borkumer Wassermuseums, Erlebnis- und Bildungszentrums. Hier soll den Besucher(innen) die große Bedeutung des Wassers in unserer Umwelt verdeutlicht werden.

Das Waterhus wird als Museumsgebäude von der Geert-Bakker-Straße ausgehend barrierefrei ausgeführt. Es handelt sich um ein eingeschossiges, freistehendes Gebäude mit einer Nutzungseinheit. Die Grundfläche beträgt maximal 350 m<sup>2</sup>, damit eine Ausstellungsfläche von 250 m<sup>2</sup> netto verbleibt.

Aufgrund der vorhandenen Höhensituation auf dem Grundstück mit einer Höhendifferenz von 1,50 m bis 2,50 m zwischen der Straße und dem Fußpunkt der Düne, wird das Gebäude mit

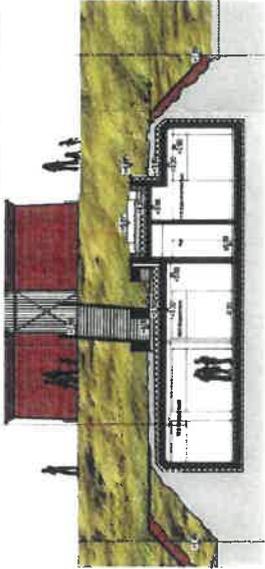
dem Fertigfußboden auf Straßenniveau errichtet, um die geforderte Barrierefreiheit zu gewährleisten. Das Waterhus liegt zu einem Großteil unter einem künstlich angelegten, mit Gräsern bewachsenen Erdhügel. Der Eingangsbereich ragt als betonendes Element mit Sichtachse zum Wasserturm aus dem Erdhügel heraus. Neben dem Eingang ins Waterhus liegt die anzulegende Verbindung zum Wasserturm über einen Steg, der über das Dach bis zur vorhandenen Treppenanlage auf der Düne des Wasserturms führt. Zur Verdeutlichung der Planung wird vgl. den folgenden Vorabzug aus der Genehmigungsplanung (Stand 24.01.2020)!

### **3. Örtliche Bauvorschrift (Rechtsgrundlage § 84 Abs. 3 NBauO)**

In der 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ gibt es eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Der Geltungsbereich der 1. Änderung gehört zum Stadtrandbereich. Daraus ergibt sich der Regelungsbedarf, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten erreichen zu können. Die ÖBV der 1. Änderung hat weiterhin ihre Gültigkeit und ist entsprechend anzuwenden.



SCHNITT B



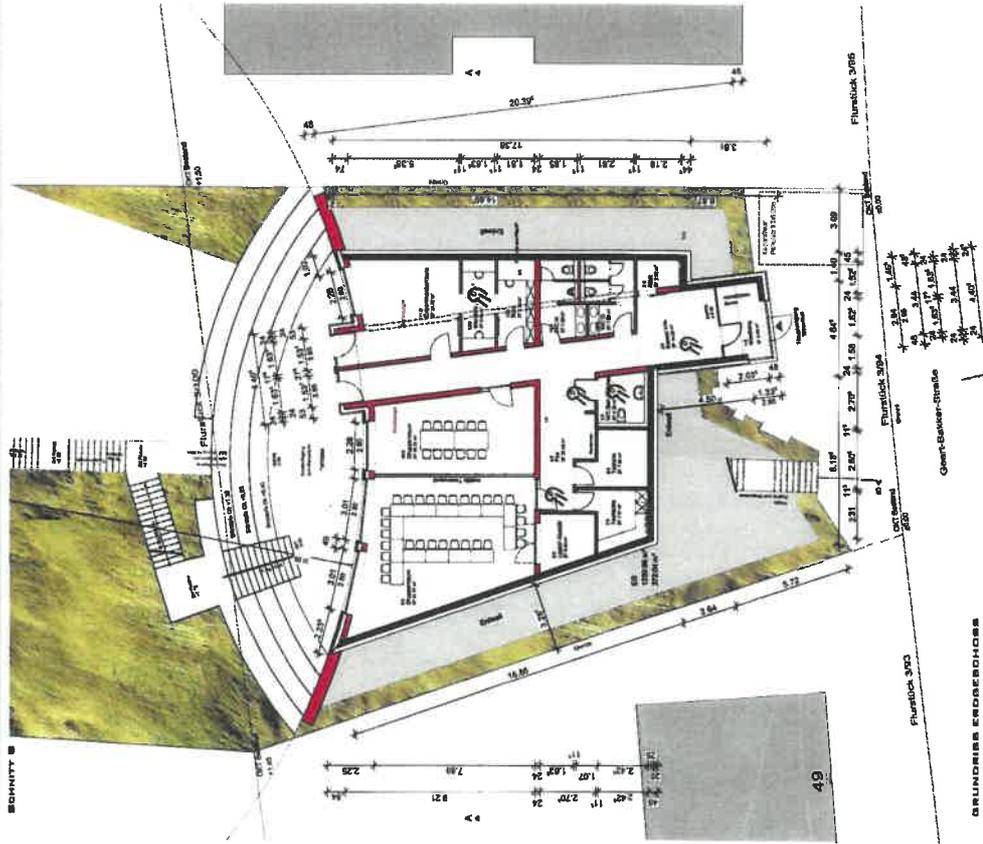
SCHNITT A



PERSPEKTIVE AUS RICHT. WASSERTURM



EGANRICHT



GRUNDRISS ERDEBESOHLES



PERSPEKTIVE AKTIONSWERKSTÄTTE



**OTTE ARCHITEKTUR GMBH**  
 NICOLE OTTE DIPL.-ING. ARCHITECTIN  
 VON-BALEN-PLATZ 1A  
 48686 NEUMÜNSTER  
 FAX 05469 - 303 1 820  
 INTERNET WWW.OTTE-ARCHITECTUR.DE

BAUHERREN	MUSEUMSSTADT "WATERLOO" BORKUM MUSEUMSSTADT, 49A 26757 BORKUM
BAUER	WATERLOO BORKUM G.V. VERTR. DURCH WERNER TÄPPE MUSEUMSSTADT, 49A 26757 BORKUM
PLANUNGSLAUF	GEWÄHRLEIST. EB SCHNITT A, SCHNITT B ANSICHT, PERSPEKTIVEN
DATUM	MÄRZ 2018
ZEICHNER	1:1 100
PROJEKTANT	OTTE
PROJEKTLEITER	OTTE

**GENEHMIGUNGSPLANUNG  
 VORABZUG**

#### **4. Erhaltungssatzung**

Die Teiländerung 1 (Flurstück 3/94, Flur 9) befindet sich mit Ausnahme der Fläche des Wasserturms im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 10 der Stadt Borkum. Sie wurde vom Rat der Stadt am 22.05.1985 beschlossen. Die Erhaltungssatzung Nr. 10 ist vom Landkreis Leer am 10.09.1985 genehmigt worden. Diese Erhaltungssatzung wurde mit der 1. Änderung, die am 21.09.1987 in Kraft trat, geändert. Grund der Änderung war, dass die Genehmigungspflicht auf die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen erweitert wurde.

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

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild als Nordseebad prägen (Satzungen Nr. 1, 2, 8 und 10), und
2. um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, d. h. die Bevölkerungsstruktur zu erhalten (Satzungen Nr. 2 bis Nr. 12).

Von Wichtigkeit ist dabei, dass schon vor mehr als rd. 30 Jahren erkannt worden ist, dass diese Ziele zur Erhaltung des Nordseeheilbades von wesentlicher Bedeutung waren. In der Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 10 wurde zu den Flächen mit dem Wasserturm keine Aussagen getroffen.

In der Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 12 (Teiländerung 2) wurde seinerzeit bereits auf Folgendes hingewiesen:

*Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Mietwohnbebauung im Ostteil des Bebauungsplans Nr. 39 beiderseits der Upholmstraße. Es handelt sich hier ausschließlich um Mehrfamilien-Mietwohnhäuser. Diese dienen indirekt Einrichtungen auf der Insel Borkum, die die ursprüngliche wirtschaftliche Monokultur des Kurortes Borkum verbessern.*

*Auf diese Einrichtungen kann letztlich nicht verzichtet werden. Dieser Satzung soll der § 39h, 3. Absatz Ziffer 3, zugrunde gelegt werden.*

#### **5. Verkehrsflächen**

Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Die Teiländerungen 1 und 2 werden von folgenden Straßen erschlossen:

- Geert-Bakker-Straße
- Upholmstraße

Die Geert-Bakker-Straße mündet in die Hindenburgstraße. Die Upholmstraße mündet in die Richthofenstraße und diese wiederum in die Hindenburgstraße. Die Hindenburgstraße hat innerhalb des Verkehrssystems die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Sie stellt die Verbindung zwischen der Innenstadt, dem Flugplatz und der Reede dar.

Die anderen im Änderungsbereich liegenden Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Alle Straßen im Änderungsbereich unterliegen der Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.

Neuausweisungen werden für Verkehrsflächen nicht vorgenommen. Die derzeit vorhandenen Flächen bleiben unverändert. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen. Da die Verkehrsflächen eigene Flurstücke haben, ist eine Vermaßung nicht erforderlich.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Buslinie auf der Hindenburgstraße. Der nächstgelegene Haltepunkt H3 „Campingplatz“ liegt im Einmündungsbereich Hindenburgstraße / Richthofenstraße. Er ist in kurzer Entfernung zu erreichen.

#### 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.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes (Teiländerung 1) gibt es auf der Südseite der Geert-Bakker-Straße gegenüber von Wasserturm und zukünftigem Waterhus eine Vielzahl öffentlicher Parkplätze. Der Bedarf für das kurzfristige Abstellen von Pkw im öffentlichen Straßenraum ist damit weitgehend abgedeckt. An der Geert-Bakker-Straße darf ein Behindertenstellplätze für die Besucher der Ausstellungen im Wasserturm/Waterhus hergestellt werden.

Die erforderlichen Einstellplätze innerhalb des WR-Gebiets (Teiländerung 2) sind entsprechend der NBauO auf den Baugrundstücken zu schaffen. Derzeit gibt es dort 38 Stellplätze. Zur weitergehenden Erhaltung der großen Grünbereiche um die Wohnblocks herum, liegt der überwiegende Teil der Stellplätze direkt an der Upholmstraße. Auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze an der Upholmstraße können bei einer Breite von 2,5 m rd. 50 Stellplätze geschaffen werden.

Die Anzahl der Stellplätze (Bestand = 38; geplant = 25) von 63 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.

Auf dem Großparkplatz westlich in der Nähe des Plangebiets nördlich der Oppermannpad westlich Engelse Pad ist Raum für ca. 450 Parkplätze vorhanden. Dieser Großparkplatz deckt

wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzfläche für den historischen Ortskern sowie den östlichen Siedlungsbereich ab.

### Fußgängerverkehr

Der nördlich der Bebauung der Geert-Bakker-Straße und östlich des Wasserturms verlaufende Fußweg ist Bestandteil des Wanderweges Nr. 5 „Walddünenweg“. Zur Erreichbarkeit des Wasserturms ist vom Dünenfuß bis zum Eingang eine Treppenanlage vorhanden.

## 6. Immissionsschutz

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

Aus diesem Grunde grenzen Nutzungen im Bereich der Teiländerung 1 und 2 ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander. Die Sondernutzung „Gastronomie“ ist im östlich angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Upholm“ in Bezug auf das WR-Gebiet in der Teiländerung 2 abschließend behandelt worden, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden.

Durch das Fahrverbot in den Nachtstunden für alle Straßen im Plangebiet gehen von ihr nur unwesentliche Beeinträchtigungen auf die angrenzende wohn- und fremdenverkehrsbezogene Wohnnutzung innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) und der sonstigen Sondergebiete (SO1.1) aus. Das betrifft auch den westlich angrenzenden Campingplatz. Die Sperrzeiten für Kfz aller Art bestehen von 21.00 bis 7.00 Uhr.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Kurbereich, der geschlossenen Ortslage und der Badestrände hat die Stadt Borkum die „Borkumer Lärmbekämpfungsverordnung“ (BorL-VO) erlassen. Sie ist am 24.04.2013 in Kraft getreten.

## 7. Städtebauliche Werte

Städtebauliche Werte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (ha)
Teiländerung 1			
SO1.1 "Ausstellungen und Museum"		1.730	0,17
Teiländerung 2			
Reines Wohngebiet (WR) Nordseite Upholmstraße	12.720		
Reines Wohngebiet (WR) Südseite Upholmstraße	9.960		
Summe WR		22.680	2,27
Upholmstraße		2.220	0,22
<b>GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS</b>	<b>22.680</b>	<b>24.900</b>	<b>2,66</b>

## **IV. Durchführung des Bebauungsplans**

### **1. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Bereich der Teiländerung 1 und 2 der 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm- Upholm“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

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

Durch die Aufstellung der 2. Änderung entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

### **3. Auswirkungen**

Durch die Realisierung der 2. Änderung entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 2. Änderung eingehalten werden.

## **V. Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Wasserschutzgebiet**

Der Änderungsbereich befindet sich in dem verordneten Wasserschutzgebiet „Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Stadt Borkum“ in Kraft getreten am 31.10.1968. Nach der Verordnung liegt er in den Schutzzonen II und III: Die Flurstücke 100/3 und 389/3, Flur 9, liegen in der Schutzzone II. Der hier liegende Wasserturm hat Bestandsschutz und Neubauten sollen hier nicht entstehen. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung (Schutzzone III) 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 m<sup>3</sup> nicht überschreiten und sind der unteren Wasserbehörde 4 Wochen vor der Errichtung anzuzeigen.
- Das im Gebiet des Bebauungsplans anzutreffende Mischwassersystem sollte durch eine Trennkanalisation ersetzt werden. Grundsätzlich ist die hydraulische Belastbarkeit der Oberflächenentwässerung durch zusätzlich versiegelte Flächen zu prüfen und ggf. anzupassen.

Der Landkreis Leer führt in der Stellungnahme vom 14.12.2020 aus wasserwirtschaftlicher Sicht aus, dass die Teiländerung 1 sich im Wesentlichen in der Schutzzone III an der Grenze zur Schutzzone II des Wasserschutzgebietes befindet. Der Hochbau befindet sich noch in der

Schutzzone III, die Zuwegung zum Wasserturm liegt aber tlw. in der Schutzzone II. Dies war jedoch auch zuvor schon so, so dass hier ein Bestandsschutz vorliegt. Die Änderungsplanung steht im Einklang mit den Regelungen der örtlichen Schutzgebietsverordnung, sofern folgende Punkte beachtet werden:

- Falls für die Gründung des Hochbaus größere Bodeneingriffe mit einer Grundwassererschließung erforderlich sind, ist rechtzeitig vorher bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer eine Genehmigung dafür zu beantragen.
- Sofern für die Realisierung des Bauvorhabens mit wassergefährdenden Betriebsstoffen (Kraftstoff, Bauchemikalien etc.) umgegangen wird, ist dies räumlich auf die Schutzzone III (Flurstück 3/94) zu begrenzen. Die Schutzzone II (Flurstück 3/100 und 389/3) ist davon frei zu halten.

Durch die Einbettung des Hochbaus in einen begrünten Erdhügel können die Versiegelungsnachteile für die Oberflächenentwässerung und die Grundwasserneubildung minimiert werden.

Der zuständige Architekt, der die Baugenehmigungsunterlagen für den Neubau des Museums „Waterhus“ erstellt, führt zur Oberflächenentwässerung und der Grundwasserneubildung Folgendes aus (Zitat):

Zu der Anmerkung Aus wasserbehördlicher Sicht, möchten wir folgende Hinweise erteilen. Die versiegelte Fläche wird im Gegensatz zum Ursprungsplan/Entwurf nicht zwangsläufig vergrößert. Die Dachfläche wird mit einem Gründach versehen. Der Niederschlag auf der Dachfläche bei einem Starkregen- oder bei Dauerregenereignissen wird verzögert von der Dachfläche abfließen. Soweit möglich, wird das Wasser dann auf dem Grundstück zur Versickerung geleitet. Die Flächen seitlich des Gebäudes werden nicht versiegelt, somit kann Niederschlagswasser dann unmittelbar auf der Fläche versickern.

## **2. Bodenfunde**

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Inhalt der 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“.

## **3. Geschütztes Biotop**

Am Nordrand der Teiländerung 1 befindet sich das geschützte gesetzliche Biotop GB-LER-1064-2. Es handelt sich um den Biotoptyp Graudünen/Grasflur, der gemäß § 30 BNatSchG zu schützen ist.

Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder gar zu einer Zerstörung des geschützten Biotops führen, sind verboten. Verstöße gegen die Verbote stellen eine Ordnungswidrigkeit dar und können mit einer empfindlichen Geldbuße geahndet werden.

## **4. Baudenkmale**

Innerhalb des Änderungsbereichs gibt es gemäß vorliegender Denkmalliste den Wasserturm als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG:

**Geert-Bakker-Straße**

Objektkennziffer: 457002.00019

Flurstück: 030601-009-00389/003

**Wasserturm**

Mächtiger Ziegelbau über rundem Grundriß, bis zum Turmkopf sichkonisch verjüngend, Kopf auf Konsolen, Kranzgesims mit darüberliegender Attika. Hängebodenbehälter aus Eisenblechen. ""1900""

*Bedeutung:* Historisch, Städtebaulich

*wesentliche Begründung:* 1.01 geschichtliche Bedeutung im Rahmen von Ortsgeschichte

Der Landkreis Leer führt in der Stellungnahme vom 14.12.2021 zu den Baudenkmalpflegerischen Belangen aus (Zitat):

*Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 2. Änderung des B-Plans Nr.39 „Wasserturm-Upholm“. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der ehemalige Wasserturm als Einzelbaudenkmal. In der Umgebung sind keine weiteren Baudenkmale bekannt, die durch die Festsetzungen des B-Plans betroffen sein könnten.*

*Baulichen Änderungen am besagten Baudenkmal sowie in der Umgebung des Baudenkmal unterliegen dem Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instand setzen oder wiederherstellen will. Nach Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals in seiner Umgebung beeinflussen, ebenfalls einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Maßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmal erfolgt im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 62 NBauO ist eine denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens (gem. § 10 NDSchG) separat zu beantragen.*

*Sowohl die Nutzungsänderung des Wasserturmes in ein Museum, als auch der Neubau eines Ausstellungsgebäudes für das Museum vor und unterhalb des Wasserturmes, wurden vor der Bauleitplanung vom Bauherrn des Wassermuseums mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.*

*Durch eine Nutzungsänderung des ehemaligen Wasserturmes in ein Museum soll der Erhalt des Turmes auf Dauer gewährleistet werden (§ 9 NDSchG). Die für das Museum notwendige Ausstellungsfläche kann aufgrund der begrenzten räumlichen Gegebenheiten nicht im Wasserturm realisiert werden. Das geplante Ausstellungsgebäude soll diese Funktion übernehmen.*

In der Umgebung eines Baudenkmal dürfen gemäß § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmal beeinträchtigt wird.

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal, die das Erscheinungsbild eines Baudenkmal beeinflussen, sind gem. § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG genehmigungspflichtig. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 62 NBauO ist eine denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens (gem. § 10 NDSchG) separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen können dabei enger als die örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) gefasst sein und somit von diesen abweichen.

Durch die Festsetzungen werden baudenkmalpflegerische Belange nicht in dem Umfang berührt, dass von einer unzulässigen Beeinträchtigung auszugehen ist. Das Einzeldenkmal „Alter Deich“ wurde nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

## **VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange**

### **1. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die gesicherte Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

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

Die Löschwasserversorgung entspricht den allgemeinen Anforderungen. Es wird eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> 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 Waterhus in der Teiländerung 1 und des Dachneubaus im WR-Gebiet in der Teiländerung 2.

Folgende Hinweise zur Abwasserbeseitigung sollten beachtet werden:

- Bei zu erwartender zusätzlicher Versiegelung bislang unbefestigten Geländes ist für die Oberflächenentwässerung primär die Versickerung bzw. Rückhaltung (Zisterne) von Niederschlagswasser zu realisieren. Diese Maßnahme dient der Grundwasserneubildung und entlastet die Mischwasserkanalisation der Stadt Borkum.
- Das in der Teiländerung 1 vorhandene Mischwassersystem in der Geert-Bakker-Straße sollte durch eine Trennkanalisation ersetzt werden.
- Grundsätzlich ist die hydraulische Belastbarkeit der Oberflächenentwässerung bei zusätzlicher Versiegelung (Teiländerung 1) zu prüfen und ggf. anzupassen.
- Innerhalb der Teiländerung 2 wird es durch den Ausbau der Dachgeschosse keine signifikante Veränderung der Abwassersituation erwartet, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt und entwässert werden. Das Gewässerschutz wird ebenfalls nicht tangiert.

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 31.12.2019 sind 40.000 EW angeschlossen (Zahlen der letzten KA-Schau). Die ordnungsgemäße Entsorgung der Grundstücke im Geltungsbereich der Teiländerung 2 ist sichergestellt.

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

Die 2. 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 2. Änderung der Neuaufstellung**.

### **3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

Die 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch den Dachausbau in der Teiländerung 2 soll die Wohnraumsituation für Inselbewohner verbessert werden. Damit kann erreicht werden, dass mehr Bewohner auf der Insel gehalten werden oder sogar neu hinzuziehen. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt und dient der Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur ganzjährig.

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

Die 2. Änderung fördert die Belange der Baustruktur, in dem die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) auf die inseltypischen Gestaltungsmerkmale abgestimmt ist. Zur Eingliederung von Neu- und Umbauten werden aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen im Wesentlichen die Art, Form und Farbe der Materialien festgesetzt. Im Bereich der Teiländerung 1 hat der Wasserturm als Einzeldenkmal eine besondere historische und städtebauliche Bedeutung, die im Zuge einer Neubebauung eine besondere Beachtung zu finden hat. Das dient dem Erhalt des historischen Ortskerns, aber auch der Siedlungsrandbereiche und trägt zur allgemeinen Gestaltung des Ortsbildes bei. Deshalb hat die örtliche Bauvorschrift der 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 weiterhin Gültigkeit und ist anzuwenden.

### **5. Belange der Wirtschaft**

Die 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 sichert die mittelständigen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Inselbewohner und der Gäste (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die Festsetzungen basieren auf der bestehenden Nutzungsstruktur und -dichte und zeigen die Palette der zulässigen Nutzungen des Dauerwohnens auf. Das fördert die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auf Borkum. Das dient der Wirtschaft mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

## **VII. Abwägung: Umweltbelange**

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

### **Eingriffsregelung**

Damit sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind als umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Das gilt nicht für Bebauungspläne und seine Änderungen – wie in diesem Fall – wenn die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Hier findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass die 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ Teile der ursprünglichen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 erfasst und das WR-Gebiet in der 1. Änderung abdeckt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist am 29.05.2012 in Kraft getreten und die 1. Änderung am 20.06.2016. Bei der Aufstellung der Neuaufstellung und deren 1. Änderung wurde die BauNVO 1990 angewandt. 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,

mitgerechnet worden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die 2. Änderung verändert die Grundflächenzahl (GRZ). Auch wird in der 2. Änderung die Festsetzung übernommen, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 30 vom Hundert im WR überschritten werden kann.

Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Aufgrund der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist ein Ausgleich deshalb hierfür nicht erforderlich.

#### Immissionsschutz

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

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ grenzt im Westen, Süden und Osten an die Neuaufstellung des Bebauungsplans. Im Norden befinden sich Dünenflächen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 setzt im Anschluss an diesen Änderungsbereich „Wassermuseum“ überwiegend sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Innerhalb dieser Flächen sind auch dem Wohnen dienende Gebäude. Aus diesem Grunde grenzen Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander. Diese Sondernutzung umfasst die wesentlichen Teile der Siedlungsflächen der Stadt Borkum, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden. Es hat aufgrund der Änderungsinhalte keine Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) und i) sowie j) BauGB.

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

### **Andere Umweltbelange**

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

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe bis keine Bedeutung. Es geht um eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

## **VIII. Abwägung: private Belange**

Die 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ greift ordnend in die Zulässigkeit der Art der Nutzung ein. Das gilt insbesondere für den Erhalt des WR-Gebietes. Durch gezielte Festsetzungen werden zusätzliche Dauerwohnungen im Dachgeschoss geschaffen, aber nur für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben. Dies ist für die Sicherung von Wohnraum für die Inselbewohner und für den Erhalt einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur erforderlich. Die Werterhaltung des Eigentums wird dadurch gefördert.

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

## **IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials**

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

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

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

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

Die 2. 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 an 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.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sich ausschließlich am Bestand orientiert. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich. Hier findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Die Verkehrsflächen als der öffentliche Erlebnisraum haben im Zusammenspiel mit der Erhaltung der Vorgartenbereiche einen besonders stadtbildprägenden Rahmen.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, finden Beachtung. Bei dieser 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um den historischen Wasserturm. Der Wasserturm mit zukünftigem Waterhus soll Wassermuseum werden. Deshalb verstärkt die 2. Änderung den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

## Verfahrensvermerke

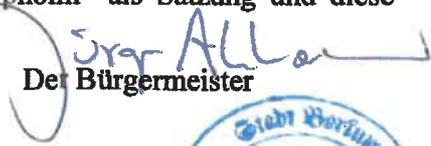
Die 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Januar 2021

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

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 26.08.2021 die 2. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen.

Borkum, den 20.09.2021

  
Der Bürgermeister

