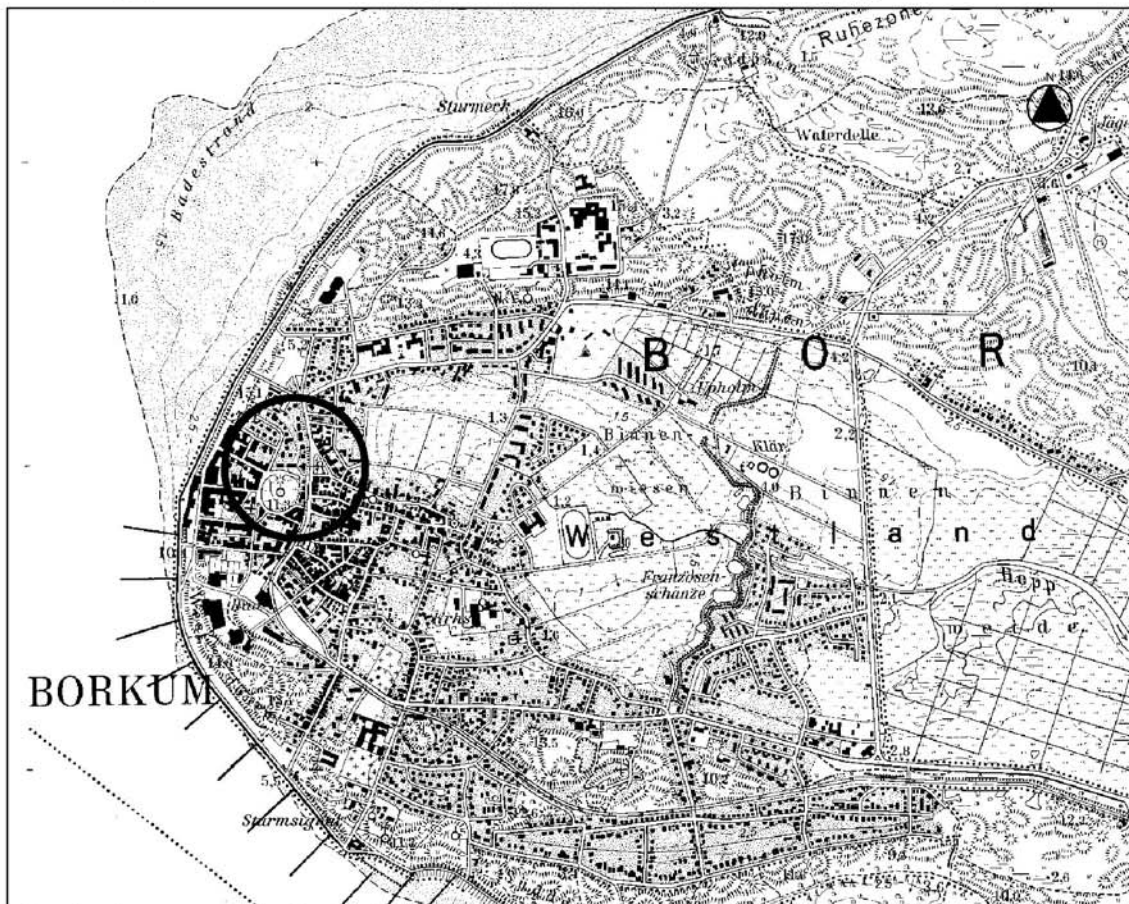


Mit örtlicher Bauvorschrift Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2008  

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. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
4. Ziele der Raumordnung	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
1. Bestandssituation	5
2. Altlasten	9
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
1. Art der baulichen Nutzung	10
2. Maß der baulichen Nutzung	12
3. Gestaltung der Gebäude	14
4. Verkehrsflächen	17
5. Immissionsschutz	19
6. Grünflächen	21
7. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	22
8. Ver- und Entsorgung	23
9. Städtebauliche Werte	24
IV. Durchführung des Bebauungsplans	24
1. Bodenordnende Maßnahmen	24
2. Kosten der Stadt Borkum	24
V. Nachrichtliche Übernahmen	24
1. Wasserschutzgebiet	24
2. Denkmalschutz	24
3. Bodenfunde	25
Verfahrensvermerke	26

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Am Bahnhof“, 2. Änderung liegt westlich der Hindenburgstraße/Am Georg-Schütte-Platz umfasst die Fläche des „Neuen Leuchtturms“, greift die Nutzung zwischen der Strandstraße, der Straße Alter Postweg auf und reicht bis zur Goethestraße/Am Westkaap.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Für den Bereich besteht der Bebauungsplan Nr. 41 „Am Bahnhof“, 1. Änderung. Er ist rechtsverbindlich seit dem 18.04.1995.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt „Sonstige Sondergebiete“ gemäß § 11 BauNVO

- SO: Neuer Leuchtturm
- SO1 und SO2: Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung sowie
- Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauGB

fest. Darüber hinaus ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ ausgewiesen. Daneben gibt es drei öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Sie liegen im Bereich des Neuen Leuchtturms und im Bereich des südlichen Abschnitts der Hindenburgstraße.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Am Bahnhof“ erfolgt eine generelle Überarbeitung der Inhalte in Anlehnung an die Festsetzungen der anderen unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne. Somit wird auch dieser Bebauungsplan den aktualisierten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angepasst. In dem Zusammenhang erfolgt auch eine Überarbeitung der örtlichen Bauvorschrift. Die 2. Änderung greift den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Am Bahnhof“ auf und wird in dem Zusammenhang auch digital gezeichnet.

Aufgrund des Änderungsumfangs werden die „Grundzüge der Planung“ nicht berührt und es erfolgt somit die Durchführung des „Vereinfachten Verfahrens“ gemäß § 13 BauGB.

Nach dem vereinfachten Verfahren wird

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wie § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen,
2. es erfolgt die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB innerhalb eines Monats und
3. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wobei Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben wird.

Gemäß § 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 Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Am Bahnhof“ stellt einen Baustein zum Aufbau eines digitalen Kartenschanks dar. Der kontinuierliche Aufbau dieses geografischen Informationssystems vereinfacht nicht nur die Arbeit der Verwaltung, sondern dient auch dem kurzfristigen Zugriff von planungsrelevanten Aussagen des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne.

Der Rat der Stadt Borkum hat deshalb am 04.04.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 41 „Am Bahnhof“, 2. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Er umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 41, 1. Änderung.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

An das „Reine Wohngebiet“ und das „Sonstige Sondergebiet“ - Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung - im Plangebiet schließen sich außerhalb des Geltungsbereiches ähnlich strukturierte Gebiete an:

- Im Westen Wohnnutzung,
- im Norden, Osten und Süden „Sonstige Sonderbaugebiete - Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung -“

Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet ergeben sich dafür nicht. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs eingehalten.

4. Ziele der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2006 (RROP) für den Landkreis Leer gibt für dieses Innenstadtgebiet keine zu beachtenden Vorgaben. Die Stadt Borkum ist als Grundzentrum vorgegeben.

Aufgrund der Insellage hat Borkum keinen Bezug zu Nachbargemeinden, so dass hierzu keine bedeutenden Aussagen zu beachten sind. Der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ hat für diesen Bebauungsplan keine Bedeutung.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzügen der städtebaulichen Planung für die Insel Borkum.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Wohnbauflächen (W) und angrenzend

Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Bestandssituation

Lage auf der Insel Borkum

Das Plangebiet umfasst die Bebauung nördlich, westlich und in Teilen südlich des Neuen Leuchtturms. Im Südosten liegt das Gebäude der Kurverwaltung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt NSHB Borkum GmbH.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Er gehört mit der Bebauung westlich der Hindenburgstraße zum historischen Ortskern. Er umfasst Gebiete um den „Neuen Leuchtturm“.

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

Der nördliche Teil des Plangebiets ist durch Wohngebiete geprägt. Hier sind mit Ausnahme von zwei kleineren Beherbergungsbetrieben keine anderen Nutzungen vorhanden. Die Bebauung ist hier zweigeschossig.

Das Quartier zwischen der Strandstraße, Alter Postweg und Am Georg-Schütte-Platz zeichnet sich durch eine Vielzahl von Geschäften sowie Schank- und Speisewirtschaften aus. Hier befinden sich auch zwei größere Hotels. Am Georg-Schütte-Platz ist die Bebauung dreigeschossig mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Zur Strandstraße weist die Bebauung eine Eingeschossigkeit auf.

Die überbaute Fläche des Gebäudes der Kurverwaltung füllt fast das gesamte Flurstück aus. Es ist Dreigeschossig und hat ein viertes Vollgeschoss innerhalb des Dachgeschosses, das durch ein Sargdeckeldach geprägt ist.

Naturräumliche Einordnung

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

Boden

Das bebaute Gelände im Plangebiet ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 6,0 bis 7,0 m üNN. Den höchsten Punkt im Plangebiet stellt die Geländeerhöhung dar, auf der der „Neue Leuchtturm“ steht.

Bewertung

Im Bereich der gärtnerisch genutzten Flächen weist der ansonsten sandige Boden infolge Nährstoffeintrags einen höheren Humusgehalt auf, wobei die ursprünglichen Dünenflächen hier komplett eingeebnet sind.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

In diesem alten Dünengelände ist der Grundwasserstand etwas gesunken. Durch Versiegelung (Gebäude, Verkehrsflächen) und Verdichtung der anstehenden Böden wurde der Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers verändert.

Luft/Klima

Klimatisch gesehen nimmt Borkum gegenüber dem Festland eine Sonderrolle ein. Das Klima auf Borkum ist als „Seeklima“ zu bezeichnen. 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 Plangebiet durch die vorhandene Bebauung, versiegelter Flächen und Gehölze lokale Abweichungen vom Hochseeklima.

Bewertung

Schadstoffemissionen sind nur durch verkehrliche Nutzungen (Kfz-Verkehr, Borkumer Kleinbahn) zu erwarten. Eine nennenswerte Schadstoffkonzentration in der Luft ist aufgrund der ganzjährigen, stetigen Windeinwirkung auszuschließen. Geräuschemissionen gehen von der in unmittelbarer Nähe verkehrenden Kleinbahn aus.

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



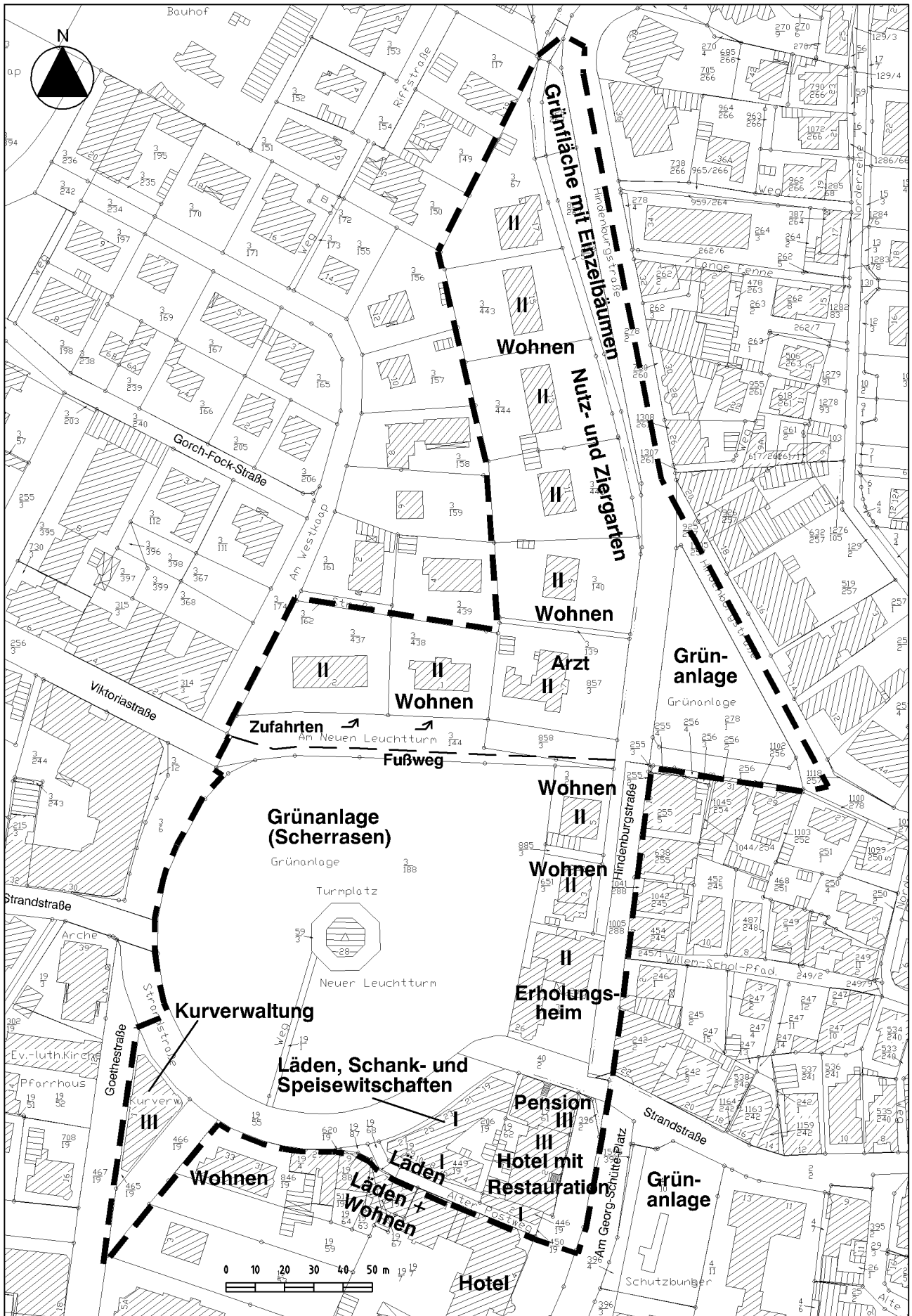
Übersicht



Alter Postweg



Strandstraße



Bestandskartierung März 2007

Arten und Lebensgemeinschaften

In den bebauten Bereichen und den öffentlichen Grünflächen überwiegen die Scherrasenflächen mit Ziergebüsch. Die aufgewachsenen bzw. gepflanzten Gehölzbestände und Gartenbiotope stellen anthropogene Ersatzgesellschaften dar.

Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich der vorhandenen Bebauung große Flächen versiegelt oder bebaut.

Die Freifläche um den Neuen Leuchtturm ist durch Scherrasen geprägt. Am nördlichen Rand der Fläche verläuft ein Fußweg. Nördlich des Weges sind einige Vegetationsbestände vorhanden.

An der Westseite der Hindenburgstraße befindet sich ein Grünstreifen mit vereinzelt Birken, Ahorn und Weiden. Südlich davon liegt eine Parkanlage, die mit Bäumen eingefasst ist. Diese Grünfläche ist parkähnlich gestaltet.

Bewertung

Insbesondere im Bereich der Wohngrundstücke ist der Anteil an artenarmen Scherrasenflächen und Ziergehölzen sehr hoch (Neuzeitlicher Ziergarten). Sie haben nur geringe Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Die im Norden des Plangebiets verteilten Gehölzbestände besitzen, in Abhängigkeit von ihrer Lage, Alter und Art der Gehölze geringe bis allgemeine Bedeutung.

Landschaftsbild

Die Flächen im Plangebiet sind teils dicht bebaut. Im Südwesten steht das dreigeschossige Gebäude der Kurverwaltung mit dem Sargdeckeldach. Im Südosten dominiert das Hotelgebäude mit den Dreivollgeschossen in der Nähe des Bahnhofs. Westlich der Hindenburgstraße bis zur Straße Am Westkaap gibt es eine zweigeschossige Wohnbebauung auf großen Baugrundstücken.

Bewertung

Die Wohnzwecken dienenden Gebäude entlang der Hindenburgstraße mit ihrer lockeren Bauweise prägen den nördlichen Teil des Plangebiets.

Die zum Teil dichte Bebauung südlich der Strandstraße ist als bedingt landschaftsuntypisch und aufgrund der uneinheitlichen Architektur und Baumaterialien insbesondere südlich der Strandstraße als beeinträchtigendes Landschaftselement einzustufen.

2. Altlasten

Nach Informationen, die die Stadt Borkum besitzt, gibt es im Plangebiet oder am Rande keine Altlasten bzw. es besteht kein Altlastenverdacht. Es haben dort keine Betriebe gestanden, von denen Gefahren hätten ausgehen können.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

a) Sonstige Sondergebiete

Der „Neue Leuchtturm“ als Baudenkmal dient als Aussichtsturm und ist entsprechend seiner sich darstellenden Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Neuer Leuchtturm“ festgesetzt.

Nach der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung soll das Plangebiet grundsätzlich dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben. Sie besteht im wesentlichen aus Kuren, Heilbehandlungen und sonstigen Erholungsaufenthalten.

Von den Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr dienen, gibt es nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme im Plangebiet südlich der Strandstraße Beherbergungsbetriebe, Pensionen und Wohnungen für die ansässige Bevölkerung mit Privatvermietung. Im nördlichen Teil gibt es einige Zweitwohnungen und normale Wohnungen für Insulaner. Andere Nutzungen gibt es auf den Flächen nicht. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben. Deshalb ist das sonstige Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

Im **SO1 und SO2** mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ sind die gleichen Nutzungen zulässig, wobei im SO2 auch Gebäude und Räume für freie Berufe erlaubt sind. Es sind jedoch mehr Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Im SO2 sind entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur ausnahmsweise in der Erdgeschossenebene Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt. Diese Nutzungen sind erwünscht. Sie verbessern die Ausnutzung des Erlebnisraumes der Straße. Das „Wohnen“ sowie Räume und Gebäude für freie Berufe können auf alle zulässigen Geschosse verteilt werden, weil hier kein Regelungsbedarf besteht.

Damit die fremdenverkehrsbezogene Nutzung mit dem Vermieten an einen wechselnden Personenkreis gesichert wird und sich mittel- bis langfristig ausdehnt, muss die städtebaulich gewünschte Baugebietsart festgesetzt werden.

Damit unterscheiden sich hier Bereiche, die dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben sollen, wesentlich von den Baugebieten, die in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführt sind. Deshalb werden sie als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und zwar mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“.

Im **SO1** sind zulässig:

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

Ausnahmsweise können sonstige Wohnungen zugelassen werden.

Im SO2 sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes; nur im Obergeschoss,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Gebäude oder Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden; nur im Erdgeschoss,
- Schank- und Speisewirtschaften; nur im Erdgeschoss,
- nicht störende Gewerbebetriebe; nur im Erdgeschoss,
- sonstige Wohnungen oder Wohngebäude.

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

Zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion, die die Erwerbsgrundlage für die Nordseeinsel bildet, ist eine Satzung erlassen worden. Sie basiert auf der Rechtsverordnung gemäß § 22 BauGB. Die Satzung verfolgt den Zweck, für einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen die Beherbergungsmöglichkeiten zu erhalten, die für die Wahrnehmung der Aufgabe als Fremdenverkehrsort erforderlich sind. Es besteht nämlich die zunehmende Tendenz, Wohngebäude in Apartmenthäuser, in der Regel in der Rechtsform von Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz umzuwandeln, zum Teil durch bauliche Erweiterungen der Gebäude und zum Teil durch Beseitigung der alten Bausubstanz mit anschließender Neuerrichtung. Dies würde die Zweckbestimmung des Kurortes und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung erheblich beeinträchtigen. Die Apartments werden von den Eigentümern in der Regel als Zweitwohnungen nur an wenigen Wochen im Jahr genutzt. Sie stehen dadurch dem Fremdenverkehr nicht mehr zur Verfügung. Auch die für den Fremdenverkehr geschaffene Infrastruktur wird nicht mehr ausreichend genutzt. Die Fremdenverkehrsfunktion würde von der Nordseeinsel verdrängt, obwohl die gesamte Insel wegen ihrer Lage für den Fremdenverkehr und die Erholungsnutzung besonders wichtig ist. Es ist das Ziel der Stadt, eine solche Entwicklung zu vermeiden.

b) Reines Wohngebiet

Bei der Bebauung Am Neuen Leuchtturm 1 und 2 sowie Hindenburgstraße 7 bis 17 handelt es sich um Wohngebäude. Dieser Bereich wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Neben der zulässigen Nutzung sind ausnahmsweise kleine Betriebe des Beherbergungsbewerbes erlaubt.

c) Fläche für Gemeinbedarf

Am Südwestrand des Plangebiets liegt das Gebäude der Kurverwaltung. Das Grundstück wird der bestehenden Nutzung entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt.

Das Gebäude der Wirtschaftsbetriebe, das der Kurverwaltung dient, soll nach Auszug des Bauamtes der Stadt wirtschaftlich genutzt werden. Deshalb ist vorgesehen, das Erdgeschoss und das darüberliegende Zwischengeschoss zu vermieten. Hier sollen Folgenutzungen zwischen den Eckpunkten mit dem Quartier Am Georg-Schütte-Platz / Strandstraße und weiterführend zur Bismarckstraße etabliert werden. Es soll zu einer Aufwertung durch Ansiedlung von Geschäften, Einzelhandelsbetrieben, aber keine Lebensmitteldiscounter, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende und sonstige Dienstleistungsbetriebe beitragen. Auch können sich hier Freiberufler zur Ausübung ihres Berufes einmieten.

Im Zwischengeschoss ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. In der Erdgeschossebene als dem Erlebnisbereich sind Wohnungen grundsätzlich ausgeschlossen. Ziel der Stadt Borkum ist es auch in dem Gebäude Beherbergungsbetriebe zu zulassen. Die darüber liegenden Flächen bleiben weiterhin der Kurverwaltung erhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist, die vorhandene städtebauliche Struktur aufzugreifen und zu erhalten. Das Dichtekonzept orientiert sich an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41, 1. Änderung und ist so aufgebaut, dass das vorhandene abwechslungsreiche Erscheinungsbild der Stadt Borkum gewahrt bleibt, und dass dennoch ein Entwicklungsrahmen für die Eigentümer besteht. Die Bebauungsdichte orientiert sich an dem baulichen Bestand. Die Stadt hält das im Interesse des Fremdenverkehrs für vertretbar. Eine höhere Ausnutzung der Grundstücke würde sich aus Sicht der Stadt jedoch negativ auf den Fremdenverkehr auswirken. Deshalb hat sie das Ziel, eine weitere Verdichtung zu vermeiden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans greift die bereits festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) auf. Sie werden wieder Inhalt des Plans.

Entsprechend der katastermäßigen Erfassung orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand unter Beachtung des Stadtbildes. Darüber hinaus sind punktuelle Veränderungen der überbaubaren Grundstücksfläche in geringfügiger Art eingetreten. Das ergibt sich zwangsläufig durch das Zeichnen auf der aktuellen automatisierten Liegenschaftskarte (ALK). Hierbei handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand und den Maßgaben, die auch eine Umsetzung in der Örtlichkeit ermöglicht.

Unter Beachtung der textlichen Festsetzung sind im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und

14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, um diesen Teil der Grundstücke auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten und um begrünte Flächen zu erhalten. Diese Festsetzung greift damit den Bestand auf. Die Vorgartenbereiche sind in einer Tiefe von 5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie von Garagen und Nebenanlagen freizuhalten. Damit sollen die großen Vorgärten in diesem Freihaltestreifen als Garten weiterhin erhalten bleiben.

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

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

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

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

Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind bei der Geschossfläche mitzurechnen. Da die bisher in Bebauungsplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen den möglichen Ausbau von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, insbesondere im Dachgeschoss, berücksichtigen und zulassen, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausdrücklich festgesetzt,

dass die Flächen dieser Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Damit soll einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegengewirkt werden.

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

3. Gestaltung der Gebäude

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

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes werden

- die Materialien für die Fassadengestaltung,
- die Materialien für die Dacheindeckung,
- die Dachformen,
- die Verandenausbildung,
- die Außentreppen,
- die Höhe der Einfriedungen und
- die Höhe der Erdgeschosebene über Straßenkrone festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe der Erdgeschosebene über Straßenkrone erfolgt gemäß § 9 Abs. 3 BauGB.

a) Materialauswahl und Farben

Zur Betonung des besonderen Charakters des Kurbereichs sind gegenüber dem alten Ortskern hier von Anfang an überwiegend helle Materialien bzw. Farben verwendet worden. Dazu gehört das Gebäude der Kurverwaltung (Goethestraße 1) und das SO2. Damit diese durch Neubauten und Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden nicht beeinträchtigt werden, sind für diese Bereiche helle Materialien und Farben vorgeschrieben.

In Teilen des Plangebietes, insbesondere im Bereich westlich der Hindenburgstraße/Am Georg-Schütte-Platz, ist das ursprüngliche Baumaterial, das Ziegelmauerwerk, verwandt worden. Diese heimischen Materialien prägen von alters her das insulare Ortsbild und sind bis heute die Materialien des historischen Ortskerns, soweit sie nicht später verputzt oder durch

andere Materialien verändert wurden. Der rote Stein an Hauswänden und als Belag der Straßen vermittelt ein sehr einheitliches Bild.

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

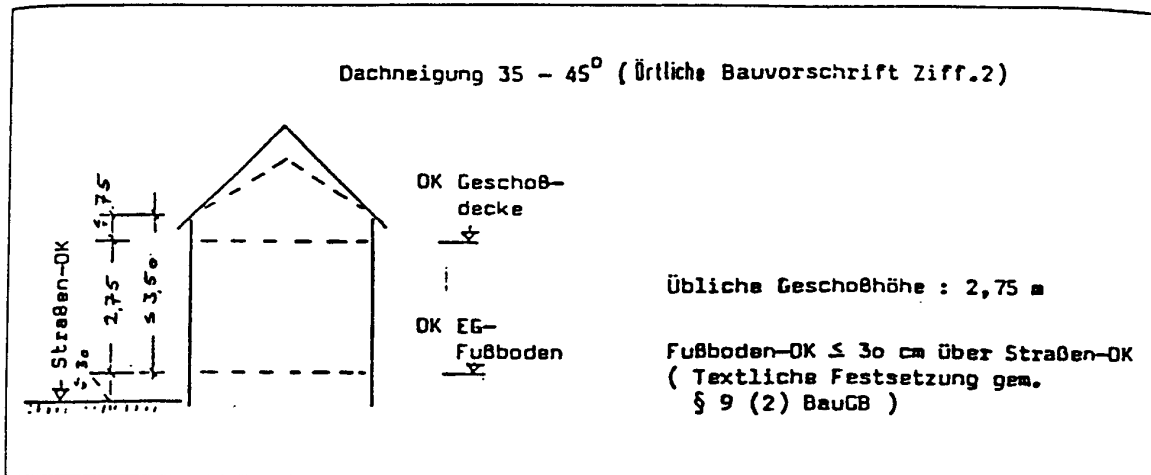
b) Dachformen

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

Mit der Festsetzung von sogenannten „Sargdeckeldächern“ („Sargdeckel“: ein Körper, der in der Stereometrie als Obelisk bzw. Keilstumpf definiert wird) wird eine im Kurbereich nachweisbare Tradition (Mansarddächer) aufgegriffen. Damit wird für das Gebäude der Kurverwaltung mit dem vorhandenen „Sargdeckeldach“ diese Dachform festgesetzt. Um die Wirkung der Dachflächen nicht in Frage zu stellen, ist der Umfang der Öffnungen in den Dachflächen begrenzt worden.

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

Da, ebenso wie bei den Materialien im Plangebiet, auch - wenn nur vereinzelt - Sattel- und Walmdächer vorhanden sind, wird auch diese Dachform zugelassen. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35° bis 45° soll zulässig sein. Zur Vermeidung eines sehr hoch anstehenden Dachgeschosses ist die Traufhöhe festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhe erfüllt den städtebaulich gewünschten Zweck. Vgl. die folgende Skizze! Für die Traufhöhe ist die Bezugsebene die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, sodass auch hier die textliche Festsetzung zu beachten ist. Die Bezugsebene des Erdgeschossfußbodens steht im Zusammenhang mit dem Bezugspunkt, dass der höchste Punkt der Straßenkrone vor dem Gebäude gilt.



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

c) Verandenausbildung

Im Plangebiet befinden sich Straßenzüge mit Verandenvorbauten. Zur Erhaltung der ehemals typischen Erscheinungsform der Veranden in transparenter Leichtbauweise wird in Nr. 4 der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt, dass die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen mindestens 40 % Glasflächen unter Beachtung der Feuersicherheit haben müssen. Für die Veranden sind nur Materialien und Farben der baulichen Anlagen allgemein zulässig. Unabhängig davon kann auch Holz Verwendung finden.

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

d) Außentreppen

In der jüngsten Vergangenheit sind mehrfach Gebäude mit Außentreppen versehen worden, mit negativer gestalterischer Wirkung, insbesondere, weil es sich um Metalltreppen handelte. Eine Außentreppe bietet die Möglichkeit, auf die Innentreppe zu verzichten und dadurch im Erdgeschoss mehr Raum zu gewinnen.

Aufgrund des Baubestandes gibt es dies außerhalb des Geltungsbereichs nördlich der Bismarckstraße. Diese Möglichkeit soll aber auch in Zukunft unter gewissen Vorgaben ausgeschlossen bleiben.

„Notwendige Treppen“ gemäß § 34a Abs. 4 NBauO vor Außenwänden können nur dort verboten werden, wo Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes oder der Gestaltung bestehen. Bei Außenwänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können,

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

e) Höhe der Erdgeschosssebene über Straßenkrone

Die historische Bebauung der Insel weist fast keine Gebäude mit deutlichen Gebäudesockeln auf. Im Regelfall werden Erdgeschossbereiche über ein bis zwei Differenzstufen erreicht. Diese Bauweise soll beibehalten werden. Daraus ergibt sich eine besondere Beziehung zwischen der Straßenfläche und den noch fast auf gleicher Höhe liegenden angrenzenden Erdgeschossbereichen. Aus diesem Grunde wird im gesamten Plangebiet die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf maximal 30 cm über Straßenoberkante (Straßenkrone) festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenkrone vor dem Gebäude und bei Straßen mit Längsgefälle der höchste Punkt der Straßenkrone vor dem Gebäude. Dadurch wird die vorhandene Situation in den Straßenzügen berücksichtigt, die bedingt durch die Topografie ein Längsgefälle aufweisen.

f) Einfriedungen

Zur besseren Erlebbarkeit des Straßenraumes und der damit verbundenen Vorgartenbereiche ist die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,0 m Höhe festgesetzt. Das gilt insbesondere auch dann, wenn es sich um Eckgrundstücke mit seitlichen Einfriedungen handelt.

Es sollte die Einfriedung in Form von Gehölzen (Hecken) angestrebt werden. Dabei sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

4. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

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

- der Hindenburgstraße,
- der Strandstraße,
- dem Alten Postweg,
- der Straße „Am Georg-Schütte-Platz“ und
- der Goethestraße.

Ziel des Bebauungsplans ist, dass vorhandene Netz der Verkehrsflächen zu erhalten. Deshalb sind im Plangebiet keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen. Da die Verkehrsflächen eigene Flurstücke haben, ist eine Vermaßung nicht erforderlich.

Die im Plangebiet liegenden Straßen haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Bedeutung. Auch die Hindenburgstraße, die die verkehrliche Verbindung zwischen Flughafen

und Ortskern darstellt, hat südlich des Großparkplatzes „Am Westkaap“ nur eine untergeordnete Bedeutung innerhalb des Verkehrsnetzes.

Die im Plangebiet liegenden Verkehrsflächen dienen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern, sind aber überwiegend den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Im Sommerhalbjahr ist das Befahren des ganzjährig verkehrsberuhigten Bereichs (Schritttempo) nur mit einer Ausnahmegenehmigung erlaubt ansonsten ganztäglich gesperrt.

Durch das Fahrverbot in den Nachtstunden für alle Straßen im Plangebiet gehen von ihnen nur unwesentliche Beeinträchtigungen auf die angrenzende Wohn- und fremdenverkehrsbezogene Wohnnutzung innerhalb der Sondergebiete (SO1 und SO2) aus.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn. Der Bahnhof befindet sich unmittelbar am östlichen Rand des Plangebiets am Ende der Straße Am Georg-Schütte-Platz. Die Buslinie auf der Hindenburgstraße/Am Georg-Schütte-Platz, die das Plangebiet tangiert hat den Haltepunkte H1 Busbahnhof und ist in kurzer Entfernung zu erreichen.

Es besteht innerhalb des Plangebietes eine fußläufige Verbindung nördlich des Neuen Leuchtturms zwischen der Hindenburgstraße und der Viktoriastraße. Zur Erreichbarkeit des Neuen Leuchtturms als Aussichtsturm ist ein Fußweg von der Strandstraße zum Turm festgesetzt.

b) Ruhender Verkehr

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

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes gibt es im Plangebiet wenige öffentliche Parkplätze, die zeitlich begrenzt nutzbar sind. Der Bedarf für das kurzfristige Abstellen von Pkw im öffentlichen Straßenraum ist somit möglich. Auf dem Großparkplatz „Am Westkaap“ nördlich des Plangebiets ist Raum für ca. 450 Autos. Dieser Großparkplatz deckt im wesentlichen den Bedarf an Parkplatzflächen für den nordwestlichen Teil des historischen Ortskern ab.

c) Fläche für Bahnanlagen

An der Südostecke des Plangebiets liegt das Ende der Gleisanlagen der Inselbahn. Die Fläche ist entsprechend festgesetzt.

5. Immissionsschutz

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

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Kurbereich, der geschlossenen Ortslage und der Badestrände hat die Stadt Borkum mit Ratsbeschluss vom 24.02.1997 die „Borkumer Lärmbekämpfungs- und Gefahrenabwehrverordnung“ (Antilärm-VO) beschlossen. Diese Verordnung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 24.02.1997 in Kraft. Die 1. Änderung der Antilärm-VO ist am 31.07.2001 in Kraft getreten.

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

Im § 4 Abs. 2 ist Folgendes geregelt:

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

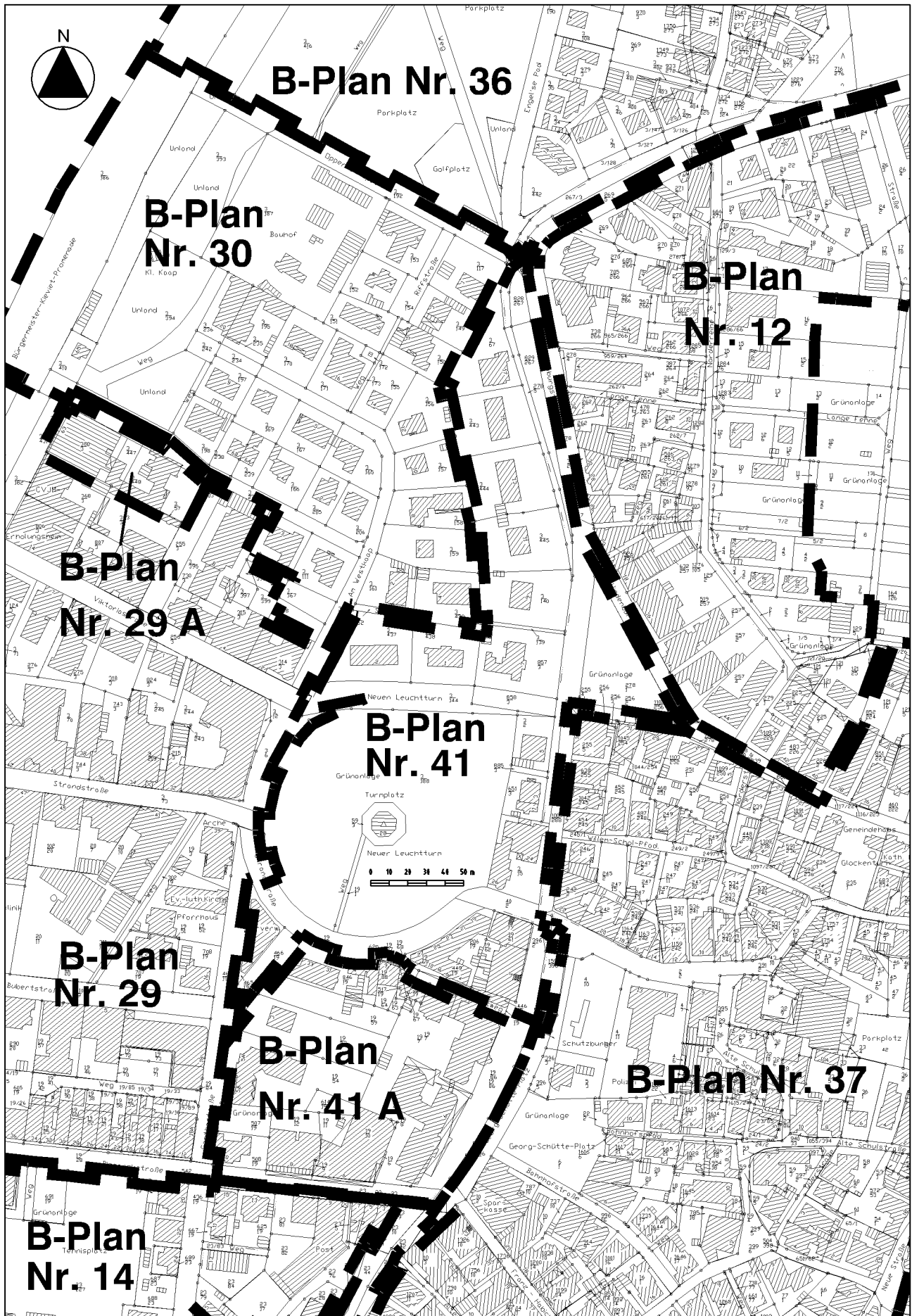
<i>während der Ruhezeiten</i>	<i>35 dB(A)</i>
<i>während der übrigen Zeit</i>	<i>45 dB(A)</i>

Das Messverfahren richtet sich nach bundeseinheitlichen Bestimmungen.

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

Die Immissionsrichtpegel für „Reine Wohngebiete“ von tagsüber 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) der DIN 18005 sind einzuhalten. Sie sind die zulässigen Immissionsrichtwerte. Für die Stadt ist dieser Wert eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Lärmschutz. Die festgesetzten Sondergebiete (SO1 und SO2) werden nach ihrer Schutzbedürftigkeit wie ein „Allgemeines Wohngebiet“ eingestuft. Die Stadt sieht keine Möglichkeit, den Außenpegel noch niedriger anzusetzen. Beim Plangebiet handelt es sich um einen Fremdenverkehrsbereich, in dem auch während der Nachtzeit Geräusche, wie sie in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ auftreten, nicht ganz zu vermeiden sind.

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 30 „Am Westkaap“ an das Plangebiet an. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 ist seit dem 15.07.1991 rechtsverbindlich. Sie setzt hier ebenfalls sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest.



Übersicht der angrenzenden Bebauungspläne

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“, 1. Änderung an. Er ist am 18.07.2006 in Kraftgetreten und setzt sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung“ mit gleichen Immissionsrichtwerten wie für allgemeine Wohngebiete mit den zulässigen Orientierungswerten von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) fest. Nach Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 37 „Zentrum“, 3. Änderung an. Er ist am 18.07.2006 in Kraftgetreten. Auch dieser Bebauungsplan setzt für die sonstigen Sondergebiete bei gleicher Zweckbestimmung die gleichen Immissionsrichtwerte fest.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 41A „Bismarckstraße“, 1. Änderung, der am 20.09.1999 rechtsverbindlich geworden ist, an. Die 2. Änderung ist davon nicht berührt. Er setzt unmittelbar angrenzend ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest.

Im Nordosten befindet sich der Bebauungsplan Nr. 12 „Norderreihe“. Die 2. Änderung ist seit dem 20.08.1998 in Kraft. Auch hier sind ausschließlich sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt.

Damit ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Am Bahnhof“ vollständig von Bebauungsplänen umgrenzt, wie auch aus dem vorgehefteten Kartenausschnitt ersichtlich.

6. Grünflächen

a) Grünflächen

Zur Erhaltung von Freiräumen auf den Baugrundstücken innerhalb des Ortskerns sind die überbaubaren Grundstücksflächen im „Reinen Wohngebiet“ restriktiv festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche um den „Neuen Leuchtturm“ ist der bestehenden Nutzung entsprechend als „Parkanlage“ ausgewiesen. In gleicher Weise wird die öffentliche Grünfläche mit dem Kriegerdenkmal festgesetzt. Die Nutzungsstruktur und das Ortsbild werden ganz erheblich von diesen Freiflächen mitbestimmt.

Innerhalb des straßenbegleitenden Grünstreifens (Verkehrsrgrün) und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an der Hindenburgstraße sind Einzelbäume bzw. Baumgruppen vorhanden, die als Ortsbildprägend einzustufen sind. Die randlich stehenden Bäume bei der Parkanlage geben einen besonderen Reiz. Es besteht aber nicht das Erfordernis eine Erhaltungsbindung für die Bäume festzusetzen. Es handelt sich im Bereich der Parkanlage um eine junge Bepflanzung.

b) Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im einzelnen

durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.12.1973 (Nds. GVBl. S. 29) geregelt. Danach ist ein öffentlicher Spielplatz für Kinder in Sondergebieten nicht erforderlich.

In einem Reinen Wohngebiet (WR) besteht ein Bedarf an Spielplatzfläche. Nach § 3 NSpPG muss in einem WR die nutzbare Fläche des Spielplatzes 2 % der zulässigen Geschossfläche (GF) in seinem Einzugsbereich betragen, mindestens aber 300 m². Bei dem festgesetzten WR von 11.297 m² und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 ergibt das ein Berechnungsanteil von 5.649 m². Bei einem Anteil von 2 % der zulässigen Geschossfläche beträgt die erforderliche Spielplatzfläche 113 m².

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist kein Spielplatz festgesetzt worden. Im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 37 „Zentrum“ am Georg-Schütte-Platz ist ein Spielplatz vorhanden, der den Bedarf in diesem Planbereich teilweise mit abdeckt. Festzustellen bleibt, dass die in der Nähe vorhandenen Strandflächen von wesentlicher Bedeutung sind. Ein rechnerischer Bedarf ist nur jahreszeitlich bedingt vorhanden, so dass die vorhandenen Spielplatzflächen in den Bebauungsplanbereichen als ausreichend bemessen anzusehen sind. Aufgrund des besonderen Reizes (Sand und Wasser) werden die Strandflächen zum Spielen besser angenommen als Spielplätze innerhalb der bebauten Ortslage.

7. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)

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

Damit sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) als umweltschützende Belange in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Festsetzungen bewirken die Sicherung der bestehenden Bebauung in zentraler Ortslage. Damit treten erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes nicht auf, weil die derzeitige Situation nicht wesentlich verändert wird.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind durch den Bebauungsplan Nr. 41 „Am Bahnhof“, 2. Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden. Im Rahmen der Prüfung der Grundflächenzahl und des zulässigen Versiegelungsgrades gemäß § 19 Abs. 4 BauGB besteht im Vergleich zu dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Am Bahnhof“, 1. Änderung, da die BauNVO 1990 schon Anwendung fand, keine Veränderung. Die Eingriffsregelung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht anzuwenden.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung entspricht den allgemeinen Anforderungen.

Elt-Versorgung

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

Abfallbeseitigung

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

Abwasserbeseitigung

Die Stadt Borkum ist Träger der zentralen Abwasserbeseitigung. Die Kläranlage Borkum ist für 46.000 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt. Mit Stand vom 31.12.2006 sind 40.000 EW angeschlossen (Zahlen der letzten KA-Schau). Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

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

Das anfallende Oberflächenwasser ist dem Regenwasserkanal bzw. dem vorhandenen Mischkanal zu zuleiten. Die Stadt Borkum greift im Rahmen der Kanalerneuerung die Anregung des Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Aurich vom 04.07.2007 zur Entflechtung des Mischsystems auf, zumal diese Maßnahme auch über EFRE-Mittel bezuschusst werden.

Gas-Versorgung

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

Telekom

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

9. Städtebauliche Werte

Städtebaul. Werte:		gerundete Flächen in m ²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Reines Wohngebiet		11.297	1,13	27%
Sonstige Sondergebiete		4.877	0,49	12%
Flächen für Gemeinbedarf		527	0,05	1%
Straßenverkehrsflächen		7.695	0,77	18%
Verkehrsfl. besond. Zweckbestimmung		598	0,06	1%
Flächen für Bahnanlagen		205	0,02	0%
öffentliche Grünflächen		17.005	1,70	40%
davon: Parkanlage	15.564			
Verkehrsgrün	1.441			
GESAMTFLÄCHE		42.204	4,22	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Am Bahnhof“, 2. Änderung sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Am Bahnhof“ entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet 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.

2. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans sind Baudenkmale, als Einzelanlagen und Gesamtanlagen (Ensembles), vorhanden, die bei weiteren Planungen und baulichen Maßnahmen zu beachten sind. Sie sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden.

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

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

3. Bodenfunde

Die „Ostfriesische Landschaft“ weist im Auftrage des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege als Denkmalschutzbehörde auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde hin.

Folgender Hinweis ist auch Inhalt des Bebauungsplans:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

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

Verfahrensvermerke

Die der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im August 2007

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 18.09.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und dieser Begründung beschlossen.

Borkum, den 17.03.2009

Siegel

gez. Mahlitz

Bürgermeisterin