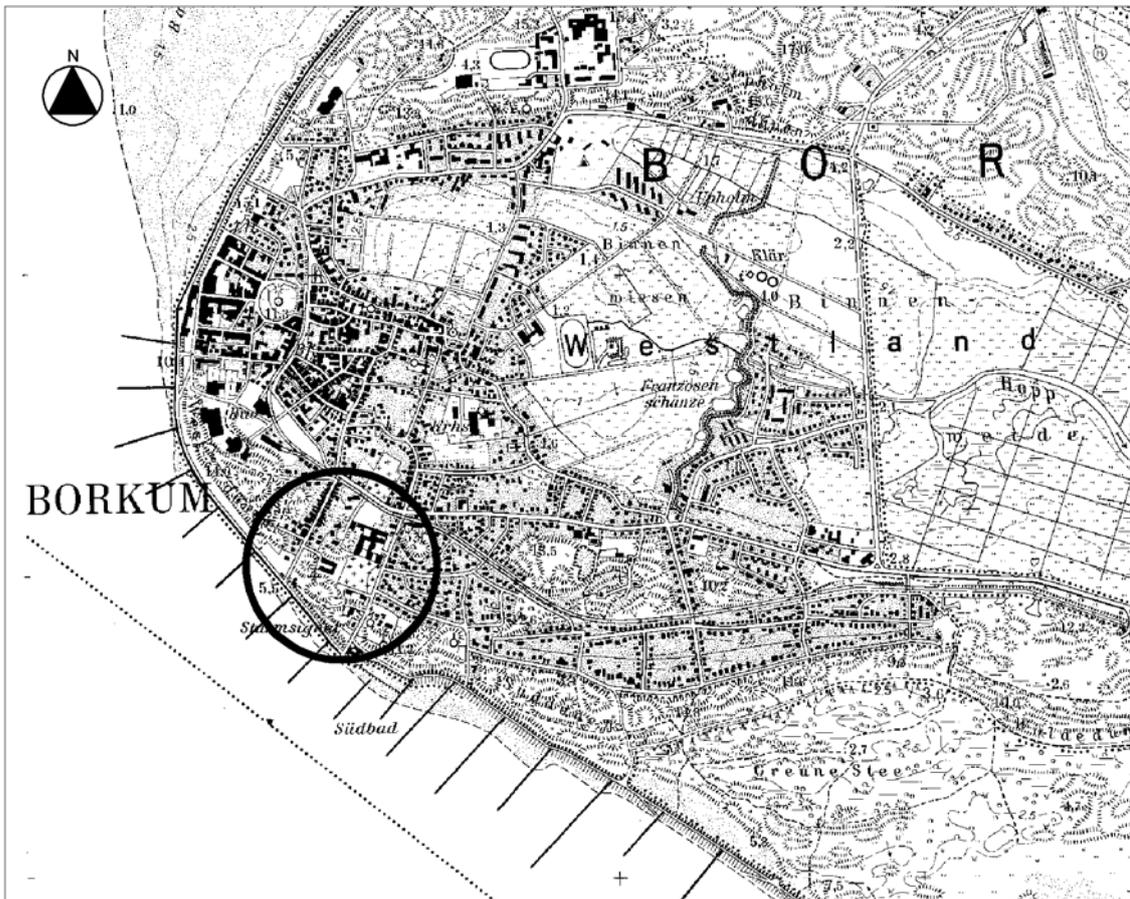


Stadt Borkum Bebauungsplan Nr. 16 "Deichstraße" 5. Änderung Mit örtlicher Bauvorschrift Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 © LGN

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

- Abschrift -

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: 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. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
1. Bestandssituation und Bewertung	7
2. Altlasten	12
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	12
1. Art der baulichen Nutzung	12
2. Maß der baulichen Nutzung	14
3. Flächen für den Gemeinbedarf	16
4. Gestaltung der Gebäude	16
5. Verkehrsflächen	18
6. Immissionsschutz	20
7. Dünengelände, Grünflächen	22
8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	24
9. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	24
10. Geh,- Fahr- und Leitungsrechte	25
11. Ver- und Entsorgung	25
12. Städtebauliche Werte	27
IV. Durchführung des Bebauungsplans	27
1. Bodenordnende Maßnahmen	27
2. Kosten der Stadt Borkum	27
V. Nachrichtliche Übernahmen	28
1. Wasserschutzgebiet	28
2. Wasserstraßengesetz	28
3. Küstenschutz	28
4. Bodenfunde	29
Verfahrensvermerke	29

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“, 5. Änderung liegt zwischen der von - Frese - Straße, der Süderstraße, der Bahnstrecke der Borkumer Kleinbahn und der Bürgermeister-Kieviet-Promenade..

Die nördlich der Bahnstrecke liegende Deichstraße hat innerhalb des Verkehrssystems die Funktion einer Hauptverkehrsstraße und stellt die Verteilerschiene zwischen der Innenstadt und dem Hafen der Stadt Borkum dar.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Für den o. g. Bereich bestand der Bebauungsplan Nr. 16 „Deichstraße“. Er ist rechtsverbindlich seit dem 28.04.1970. Im Rahmen einer 1. Änderung, die am 15.08.1989 rechtsverbindlich geworden ist, erfolgte eine punktuelle Änderung des Bebauungsplans. Ebenso erfolgte eine 2. Änderung. Sie ist seit dem 15.07.1991 rechtsverbindlich.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 erfolgte eine generelle Überarbeitung der Inhalte entsprechend der eingeleiteten Nutzungsveränderung und der nunmehr auch in anderen Bebauungsplänen aktualisierte zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. In dem Zusammenhang wurde auch die Anpassung der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV an den aktuellen Standard innerhalb des Siedlungsbereichs vorgenommen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ ist am 14.09.2000 rechtsverbindlich geworden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans war erforderlich, weil der rechtsverbindliche Bebauungsplan auch den Bereich wie das Gelände des ehemaligen Kinderheims, mit Ausnahme des Kindergartens südlich der Süderstraße, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Entwicklung von naturnahen Dünenbereichen) festsetzt. Diese Festsetzung korrespondiert nicht mit der Zielsetzung der Stadt.

Der Gebäudeteil im äußeren Nordwesten des Geländes ist stehen geblieben und es ist ein Jugendzentrum eingerichtet worden Das bestehende Gebäude ist durch einen Anbau ergänzt worden, um die Funktionsfähigkeit der geplanten Nutzung zu gewährleisten. Die 4. Änderung ist seit dem 15.06.2006 in Kraft getreten.

Ziel der Stadt Borkum ist, nunmehr zur besseren Handhabung des Bebauungsplans Nr. 16 mit seinen Änderungen diese im Rahmen einer 5. Änderung zusammen zu führen. Mit der Zusammenfassung der unterschiedlichen Änderungsinhalte erfolgt die Durchführung des „Vereinfachten Verfahrens“ gemäß § 13 BauGB. Mit dem Zusammenfassen der Änderungsinhalte und der Präzisierung der Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden die „Grundzüge der Planung“ nicht berührt.

Dadurch kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 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 durchgeführt werden.

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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ ist ein Baustein zum Aufbau eines digitalen Kartenschranks. Der kontinuierliche Aufbau dieses geografischen Informationssystems vereinfacht nicht nur die Arbeit der Verwaltung, sondern dient auch der kurzfristigen Zurverfügungstellung von planungsrelevanten Aussagen des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne.

Der Rat der Stadt Borkum hat deshalb am 27.04.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 „Deichstraße“, 5. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Gleichzeitig erfolgte der Beschluss für die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV).

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Westen von der von - Frese - Straße,
- im Norden von der Deichstraße,
- im Osten von der Süderstraße und von der Bürgermeister-Kieviet-Promenade.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ 5. Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung selbst. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

An das sonstige Sondergebiet (SO₁) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgelände/Gelände für Fremdenbeherbergung“ und an das reine Wohngebiet (WR) schließen sich außerhalb des Plangebiets ähnlich strukturierte Gebiete an. Nachteilige Auswirkungen sind dafür nicht zu erwarten. Auch das Jugendheim innerhalb der Fläche für Gemeindebedarf verursacht keine Beeinträchtigungen, wenn die getroffenen Festsetzungen zur Einschränkung der Aufenthaltsdauer des Jugendzentrums eingehalten werden.

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

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Grundzügen der genehmigten 5. Änderung des Flächennutzungsplans. Mit der Bekanntmachung vom 01.10.1990 ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden.

Die Fläche östlich der von - Frese - Straße ist im Flächennutzungsplan zwischen dem Bauhof der Kurverwaltung und der Wohnbaufläche (W) noch als Baufläche für den Bauhof darstellt. Die Fläche soll aber als Düne erhalten bleiben. Auch erfolgt die Darstellung des Symbols für das Jugendzentrum. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Teiländerungen beinhalten. Damit ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein „Entwickeln“ aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

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



Ausschnitt aus dem digitalen Orthophoto von Borkum (aufgenommen im Juni 2002, © LGN)

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Bestandssituation und Bewertung

Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen

Das Plangebiet umfasst Bebauung und Dünengelände im Bereich der Westdünen nördlich und östlich der Wilhelmshöhe. Im Norden begrenzen die Deichstraße und im Süden die Bürgermeister-Kieviet-Promenade den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Westlich der von - Frese - Straße und östlich der Süderstraße schließen sich ähnliche Siedlungsstrukturen mit Beherbergungsbetrieben, Ferienwohnungen und Wohngebäuden mit Zimmervermietung an.

Nach dem Bestand gliedert sich das Plangebiet in unterschiedliche Bereiche:

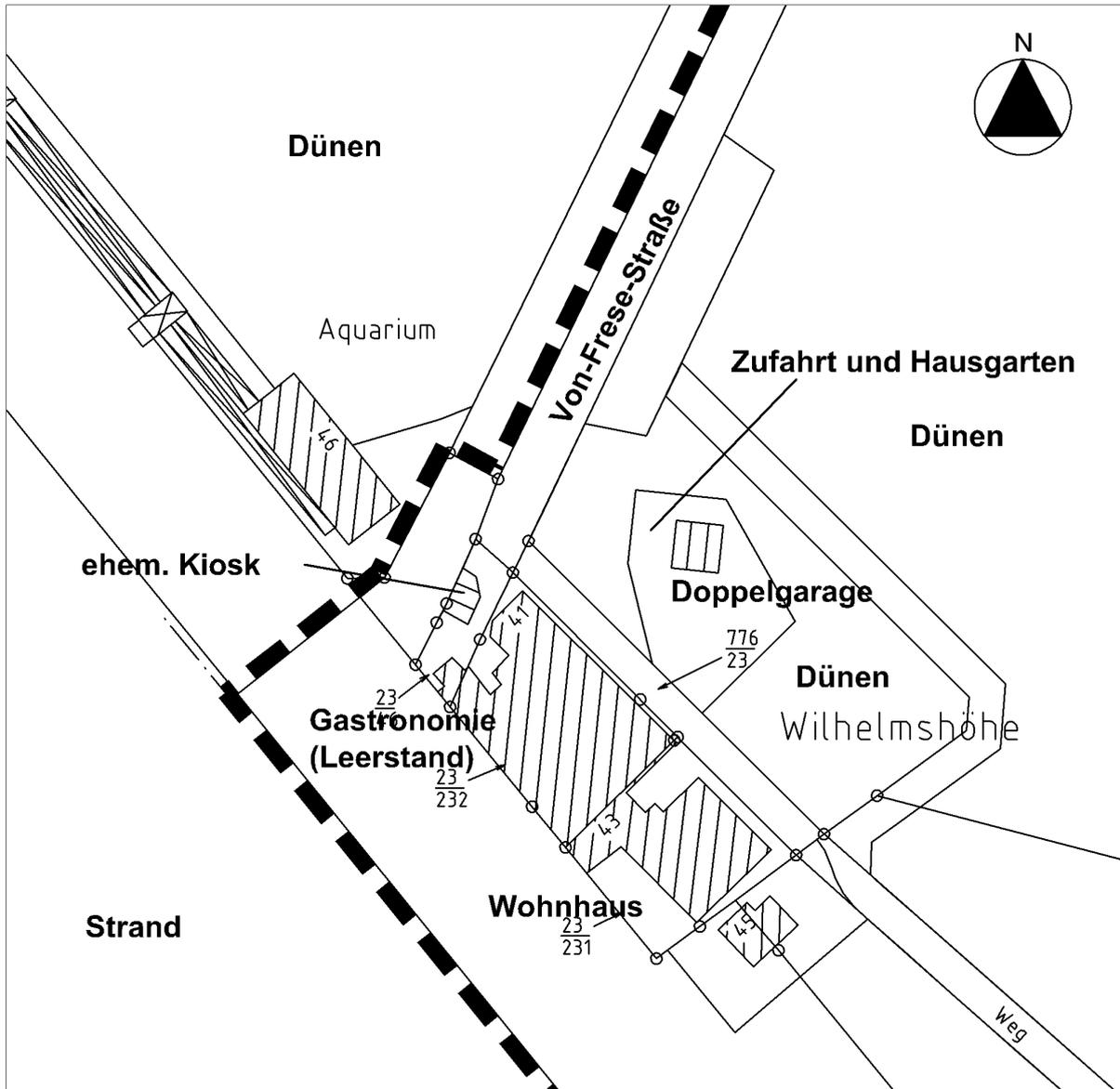
- Östlich der von - Frese - Straße: Auf den bebauten Grundstücken befinden sich Fremdenbeherbergungsbetriebe. Gebäude mit Fremdenwohnungen und Wohngebäude.
- Ankerstraße: 6 Mietwohngebäude mit großen Freiflächen. Im mittleren Bereich liegt eine Stellplatzfläche für Pkws.
- Südöstlich des Parkplatzes „Deichstraße/Ankerstraße“: Im Anschluss an den Großparkplatz mit 210 Stellplätzen befindet sich das Gelände des ehemaligen Kinderheimes „Adolfinenheim“.
- Westlich des ev.-luth. Friedhofs: Bauhof mit Lagerhallen und Werkstatt der Kurverwaltung innerhalb des angrenzenden Dünengeländes.
- Westlich Süderstraße: Südlich an das Gelände des ehem. Kinderheimgeländes schließt sich der Friedhof der ev.-luth. Kirchengemeinde an. Unmittelbar südlich des Friedhofes stehen zweigeschossige Häuser mit Fremdenbeherbergung. Weiter südlich befindet sich das Gelände der ehem. Signalstelle und an der Süderstraße steht ein Wohnhaus.
- Südliches Plangebiet: An der Bürgermeister-Kieviet-Promenade steht seit einigen Jahren die Schank- und Speisewirtschaft „Wilhelmshöhe“ leer. Die drei Wohnungen haben weiterhin Bestand.

Bei dem nördlichen Betriebsgelände der „Wilhelmshöhe“ handelt es sich um eine gepachtete Grundstücksfläche, die aufgrund des Leerstandes zum Teil verwilderte. Der Bewuchs des Grundstückes besteht zum großen Teil aus der sogenannten „Wildrose“. Diese Wildrose mit der wissenschaftlichen Bezeichnung „Rosa rugosa Thunb“ bzw. „Kartoffelrose“ wurde um 1850 aus Ostasien eingeführt. Sie ist nicht nur ein artenuntypisches Gewächs, sondern sie wird selbst vom Bundesumweltamt für Naturschutz als eine größtenteils schädliche und somit zu bekämpfende Pflanze klassifiziert.

Das Pachtverhältnis besteht durchgehend seit 1920. Nachdem das Gebäude durch den unterbrochenen Umbau, dieser wurde von einem potentiellen Käufer vor der Eigentums-

übertragung durchgeführt, nicht mehr betreibbar war, wurde die Größe der Pachtfläche für diesen Zeitraum reduziert.

Auf dem Gelände befindet sich eine Doppelgarage. Das Gelände wird auf Grund der Betriebsruhe der Gaststätte zur Zeit lediglich als temporäre Abstellfläche, als Wäschetrockenplatz sowie als Stellplatz für eigene und Gästefahrzeuge genutzt. Mit dem zukünftigen Aufleben der gastronomischen Nutzung der Wilhelmshöhe wird die temporäre Nutzungseinschränkung aufgehoben.



Bestandskarte im Bereich Wilhelmshöhe



Wilhelmshöhe: Blickrichtung von der von - Frese - Straße nach Osten

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Borkum“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Emsmarschen“.

Boden

Der bebaute Bereich südlich der Deichstraße ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 4,5 bis 5,5 m ü. NN. Der tiefste Punkt liegt im Einmündungsbereich von - Frese - Straße/Kleinbahn.

Das Plangebiet wird durch größere Dünenflächen gegliedert. Im mittleren Bereich haben die Dünenflächen durchschnittliche Geländehöhen von rd. 10 m ü. NN. Im südlichen Plangebiet

sind große zusammenhängende Dünenbereiche erhalten geblieben. Südwestlich der Signalstation steigt das Dünengelände auf örtlich bis zu 14,4 m ü. NN an.

Bewertung

Das naturnahe Relief der im Plangebiet gelegenen Dünen mit der entsprechenden Vegetationsbedeckung zeigen eine naturnahe Entwicklungsstufe der Braundüne auf (Wertstufe 1).

Im Bereich der anthropogen überprägten Bereiche (Bebauung, Verkehrsflächen, Gärten, Stellplätze usw.) steht, wie in den Dünen, Sandboden an. Die ursprünglich vorhandenen Dünen sind abgetragen, das Gelände ist weitgehend eben. Die unversiegelten Flächen werden der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung), die versiegelten Bereiche der Wertstufe 3 zugeordnet.

Grund- und Oberflächenwasser

Im Dünengelände versickert der Niederschlag relativ schnell und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Die großen Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs besitzen eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Durch das geringe Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist das potentielle Stoffeintragsrisiko aufgrund der geringen Nutzungsintensität auch als relativ gering zu bezeichnen. Insgesamt ergibt sich im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

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).

Bewertung

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

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. Relativ starke 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 (Wertstufe 2).

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Geltungsbereich gibt es folgende Biotoptypen:

Küstendüne, Graudünen-Grasflur, Sonstiger Gehölzbestand der Küstendünen (KDK, §); Graudünen-Grasflur mit eingemischten Gehölzbeständen aus Kriechweide, Kartoffel-Rose, Weißdorn, Pappel und Holunder. Niedrigwüchsiges Gebüsch anthropogener Sandfläche. Südlich des Wohnhauses Süderstraße 70, 72 gepflanzter dichter Bestand aus Kartoffel-Rose; außerdem Rosenbestände entlang der Friedhofsgrenze.

Bewertung

Die befestigten Flächen (Bebauung, Verkehrsflächen, Großparkplätze sowie kleinflächig vorhandenen Ziergärten und Scherrasenbereiche sind von geringer Bedeutung (Wertstufe 3).

Die Vegetation der Dünenbereiche zeigt eine weitgehend entkalkte Braundünen typische Artenzusammensetzung auf. Kennzeichnend ist das Arteninventar der Grasflur, aber auch das Auftreten der Kriechweide (*Salix repens*), sowie das Fehlen des Sanddorns (*Hippophae rhamnoides*). In Senken und windgeschützten Bereichen wächst Holunder und Silberpappel (*Populus alba*) auf. Stark ausgebreitet in den Dünen hat sich die aus Nordasien stammende Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa* Thunb).

Trotz der Zerschneidung der im Plangebiet gelegenen Dünenbereiche sowie der zahlreichen störenden anthropogenen Einflüsse (Stickstoffeintrag, Lärm, Beunruhigung, Bebauung) ist der Biotop als Lebensraum für die Dünenflora und –fauna und aufgrund seiner Seltenheit und seiner Naturnähe als besonders wertvoll einzustufen (Wertstufe 1)

Die Dünenbereiche sind besonders geschützter Biotop gemäß § 28a NNatG. Die auf anthropogen stark überformten Flächen gepflanzten oder aufgewachsenen Vegetationsbestände besitzen allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

Landschaftsbild

Die relativ großflächig erhalten gebliebenen Dünenbereiche im westlichen Plangebiet sind aufgrund ihrer ursprünglichen Ausprägung als mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu bewerten (Wertstufe 1).

Beeinträchtigt ist das Landschaftsbild derzeit im östlichen Plangebiet durch die dort vorhandene Bebauung. Insbesondere das auf der höchsten Düne errichtete Gebäude der Signalstation und der dazugehörige ca. 20 m hohe Mast sind als inseluntypische Baulichkeiten als stark störend einzustufen. Verstärkt wird die Wahrnehmung eines technisch-baulich geprägten

Bereiches durch die östlich des Plangebietes vorhandene Richtfunkanlage mit einem ca. 50 m hohen Mast.

Der östliche Bereich des Plangebiets mit dem Friedhof und dem begonnenen Dünenpark hat in bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild nur allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

Die Wohnzwecken dienenden Gebäude im Plangebiet entlang der Reedestraße/Deichstraße zeichnen sich durch eine starke Heterogenität im Hinblick auf die Art, Größe und Farbgestaltung der Gebäude aus.

Die zum Teil dichte Bebauung ist als bedingt landschaftsuntypisch und aufgrund der uneinheitlichen Architektur und Baumaterialien als beeinträchtigendes Landschaftselement einzustufen (Wertstufe 3).

Trotz der bestehenden Vorbelastungen weisen große Bereiche der Loogster Dünen einen naturnahen Charakter auf (Wertstufe 1) und stehen damit im Kontrast zur benachbarten, überwiegend regionaluntypischen, heterogenen Bebauung.

2. Altlasten

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum besitzt, sind Altlasten in dem Gebiet oder in den Randbereich des räumlichen Geltungsbereich nicht bekannt.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

a) Reines Wohngebiet

Beiderseits der Ankerstraße sind dreigeschossige Wohngebäude. Andere Nutzungen, wie Läden, Handwerksbetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht vorhanden. Deshalb wird der Bereich als reines Wohngebiet (**WR**) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 3 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht vorhanden und sollen zur Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters deshalb auch nicht zugelassen werden.

b) Sonstige Sondergebiete

Nach der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung soll der verbleibende Teil des Plangebiets grundsätzlich dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben. Sie besteht im wesentlichen aus Kuren, Heilbehandlungen und sonstigen Erholungsaufenthalten.

Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ist das Plangebiet mit Ausnahme des Bereichs beiderseits der Ankerstraße hauptsächlich durch Beherbergungsbetriebe (Pensionen und Wohnungen für die ansässige Bevölkerung mit Privatvermietung) geprägt. Zweitwohnungen

spielen nur eine untergeordnete Rolle. Andere Nutzungen gibt es nur sehr wenig. Damit unterscheiden sich diese Bereiche wesentlich von den Baugebieten, die in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführt sind. Deshalb werden sie als „sonstige Sondergebiete“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. In den sonstigen Sondergebiet (**SO1**) „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ sind zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Sonstige Wohnungen, sowie Räume für freie Berufe, damit die ausgeübte Nutzung auch in Zukunft genehmigt werden kann.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes an der Bürgermeister-Kieviet-Promenade befindet sich die ehemalige Gaststätte „Wilhelmshöhe“. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Standorts ist diese spezielle Nutzung aufgrund der besonderen Lage mit Seeblick festgeschrieben worden. Nach dem Willen des Investors soll das Gebäude neu hergerichtet werden. Ziel der Stadt, ist in den sonstigen Sondergebieten (**SO2**) „Gastronomie“ hier zwei Schank- und Speisewirtschaften zu zulassen und diesen auch zwei Betriebswohnungen zu zuordnen. Die drei bestehenden Wohnungen sind als „sonstige Wohnungen“ planungsrechtlich abgesichert. Auch soll entsprechend der früheren Nutzung wieder ein Kiosk zulässig sein. Der Kiosk dient dem Verkauf von Impulswaren: Getränke, Eis, Schokoriegel, Bonbons oder Zigaretten u. a..

Ziel des Investors ist, die angepachtete und genutzte Fläche im Norden zu verlagern. Die Freiflächen für das Abstellen von Pkws aber auch der Lagerflächen sind für die betriebliche weiterhin Nutzung notwendig. Vorgesehen ist deshalb den vorhandenen Fuß- und Radweg, der zur Zeit nördlich des Gebäude der Wilhelmshöhe verläuft, zu verändern. Nördlich der Garagen würde der Weg dann durch die Dünen geführt werden. Die zwischen dem vorhandenen und geplanten Weg liegenden Hausgartenflächen und der randlichen Dünenbereiche i. S. des § 28a NNatG würden sich nicht verändern, sodass ein Eingriff in den Naturhaushalt nicht gegeben ist, der ausgleichspflichtig wäre.

In dem sonstigen Sondergebiet (**SO3**), das ehemals zur Signalstation gehörte, werden die vorhandene bzw. zielsetzende Nutzungen erhalten. Ziel soll es sein, den Beherbergungsbetrieb mit den Betriebswohnungen planungsrechtlich zu erfassen. Auch soll der gastronomische Betrieb gesichert werden. Daneben sind auch zwei sonstige Wohnungen zulässig. Diese Festsetzungen waren bereits Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“.

Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen im **SO1 bis 3** bezieht sich auf den Personenkreis des Mieters einer sonstigen Wohnung (Mietwohnung eines Insulaners) und auf Wohnungen

für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und –leiter eines Beherbergungsbetriebes. Die Anzahl der Wohnungen für diesen Personenkreis kann im sonstigen Sondergebiet festgesetzt werden. Aufgrund der vorhandenen Ferienwohnungen, die im Zusammenhang mit Zimmervermietung einhergehen oder Bestandteil eines Beherbergungsbetriebes sind, sind weitere Reglementierungen, wie die Festsetzung von eingeschränkten Ausstattungsmerkmalen der Ferienapartments, nicht vorzunehmen. Im Plangebiet sind diese überwiegend im Zusammenhang mit der Wohnungs- und Zimmervermietung zu sehen.

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.

Das sonstige Sondergebiet (SO4) mit der Zweckbestimmung „Bauhof der Kurverwaltung“ dient nur der sondergebietspezifischen Nutzung des Bauhofs. Es handelt sich dabei um Anlagen und Einrichtungen für die Unterhaltung der Liegenschaften und der benötigten Geräte der Kurverwaltung. zulässig sind

- Lagergebäude und Lagerflächen für Material- und Strandgeräte
- Maler- und Tischlerwerkstatt für den Eigenbetrieb sowie
- Garagen

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Werte orientieren sich am Bestand und geben das städtebaulich gewünschte Maß der baulichen Nutzung wieder. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, in dem eine Erhöhung der Ausnutzung aufgrund der städtebaulichen Vorgabewerte nicht zu rechtfertigen ist. Es sind die Grund- und Geschossflächenzahlen aus der rechtsverbindlichen

Fassung der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Deichstraße“ übernommen worden.

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb des **SO1** im Bereich von – Frese - Straße und Suderstraße wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. In Verbindung mit anderen Festsetzungen wird damit auch ein ausreichender Freiraum für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke gesichert.

Die Bauweise wird in Anlehnung an die vorhandene Situation im **SO1** grundsätzlich als „offene Bauweise“ und „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. Die offene Bauweise wird für das **SO₁** festgesetzt. In dem reinen Wohngebiet (WR) wird in Übereinstimmung mit dem Bestand die Festsetzung „offene Bauweise“ getroffen. Mit dem Zusatz „nur Einzelhäuser“ und „Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig.

In Anlehnung an die vorhandene Situation in der von - Frese - Straße 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 eine textliche Festsetzung aufgenommen. Gemäß § 22 Abs.4 BauNVO i. V. mit § 13 Abs. 1 NBauO wird zugelassen, dass der seitliche Grenzabstand („Bauwich“) verringert werden kann, wenn ein städtebau-denkmalpflegerisches Erfordernis gegeben ist, hier insbesondere zwecks Erhalt des Straßenbildes.

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

Zur Erhaltung des Borkumer Stadtbildes ist auch das Festschreiben der Veranden erforderlich. Durch eine besondere Festsetzung für Veranden im Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche in der von - Frese - Straße wird diese Eigenart der Bebauung berücksichtigt.

Um Härtefälle weitestgehend zu vermeiden, die durch die Eingrenzung der überbaubaren Flächen entstehen könnten, werden Veränderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Flächen durch die textliche Festsetzung 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 Bebauungsplanes.

Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind bei der Geschossfläche mitzurechnen. Da die bisher in Bebauungsplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) den möglichen

Ausbau von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, insbesondere im Dachgeschoss, berücksichtigen und zulassen, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausdrücklich festgesetzt, dass die Flächen dieser Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Damit soll einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegengewirkt werden.

Der bestehende Bebauungsplan, wie alle aktuellen Bebauungspläne auch, setzt sich bereits mit dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auseinander. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, wobei weitere Überschreitungen nicht zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorgartenbereich Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zugelassen, soweit der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unter 5 m beträgt. Bei einem größeren Abstand von 5 m können die erwähnten Anlagen hinter dieser 5 m-Linie errichtet werden. Ziel ist es, den Vorgarten in einer gewissen Breite als Erlebnisraum auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten, um dort begrünte Flächen als Vorgärten zu erhalten bzw. zu schaffen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen unterstützen das Ziel, die Freiflächen der Baugrundstücke zu erhalten. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken und insbesondere hinteren Grundstücksteilen ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden können.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

Teile des ehemaligen Kinderheims (Adolfinenheim) sind erhalten geblieben und sind Bestandteil des städtischen Kindergartens. Er befindet sich an der Süderstraße. Hier sind zur Nordseite abgewandt vom Friedhof ausreichend Freiflächen vorhanden, so dass eine Vereinbarkeit zwischen der ruhebedürftigen Nutzung des Friedhofs und dem Kindergarten gewährleistet ist.

4. Gestaltung der Gebäude

Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 56 NBauO i. V. mit §§ 97 und 98 NBauO in der 5. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Sie greifen die historische Form und Gestalt der alten Bebauung wieder auf.

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes werden die

- Materialien,
- Dachformen,

- Außentreppen,
- Höhe der Erdgeschosebene und
- Höhe der Einfriedungen

festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe der Erdgeschosebene über Straßenkrone erfolgt gemäß § 9 Abs.2 BauGB.

a) Materialauswahl

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

Aus diesen Gründen sind diese rahmengebenden Vorgaben bei baulichen Veränderungen in den SO-Gebieten und dem reinen Wohngebiet (WR) 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. Einhüftige Gebäude sind für das Ortsbild störend und ist deshalb unzulässig.

Zur Vermeidung störender Elemente in dieser gewachsenen Ortsstruktur wird für die Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken - das Sattel- und (Krüppel-)Walmdach in den Baugebieten festgesetzt. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°- 45° soll das Siedlungsbild weiterhin prägen. Eine Schiefhüftigkeit der Dächer ist damit unzulässig.

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

c) Außentreppen

In der jüngsten Vergangenheit sind mehrfach Gebäude mit Außentreppen versehen worden. Sie haben eine negative gestalterischer Wirkung auf das Ortsbild. Eine Außentreppe bietet die Möglichkeit, auf die Innentreppe zu verzichten und dadurch im Erdgeschoss mehr Raum zu

gewinnen. Aufgrund des vorhandenen Baubestandes gibt es dies im Plangebiet derzeit nicht. Diese Möglichkeit soll aber auch in Zukunft ausgeschlossen bleiben.

Die gewählte textliche Festsetzung berücksichtigt, das „notwendige Treppen“ gemäß § 34a Abs. 4 NBauO vor Außenwänden zulässig sind und somit nur verboten werden können, wenn Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes oder der Gestaltung bestehen.

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

d) Höhe der Erdgeschosebene

Die historische Bebauung der Insel weist fast keine Gebäude mit deutlichen Gebäudesockeln auf. Im Regelfall werden Erdgeschossbereiche über ein bis zwei Differenzstufen erreicht. Dies ist auch im Plangebiet so umgesetzt worden, obwohl keine Regelung bisher bestand. Daraus ergibt sich eine besondere Beziehung zwischen der Straßenfläche und den noch fast auf gleicher Höhe liegenden angrenzenden Erdgeschossbereichen. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist auf maximal 30 cm über Straßenoberkante (Straßenkrone) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenkrone vor dem Gebäude.

e) Einfriedungen

Zur besseren Erlebarkeit des Straßenraumes und der damit verbundenen Vorgartenbereiche ist die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,0 m Höhe begrenzt. Das gilt insbesondere auch dann, wenn es sich um Eckgrundstücke mit seitlichen Einfriedungen handelt. Dies ist im Plangebiet derzeit auch ohne Reglementierung beachtet worden.

5. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird von der Deichstraße, von - Frese - Straße, der Süderstraße und Ankerstraße erschlossen, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Für die Deichstraße, Ankerstraße und Süderstraße bis südlich Emsstraße besteht ganzjährig eine Zonengeschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h.

Die von – Frese - Straße sowie der südliche Abschnitt der Süderstraße ab Emsstraße ist ganzjährig verkehrsberuhigter Bereich (Schritttempo) mit den entsprechenden Sperrzeiten für Kfz aller Art. Die Bürgermeister-Kieviet-Promenade ist Bestandteil der Fußgängerzone. Hier besteht striktes Fahrverbot für Kraftfahrer aber auch für Radfahrer. Die Promenade ist ein Teilabschnitt des Wanderweges Nr. 1 „Strandweg“.

Die Erschließung des Jugendzentrums ist über dem Parkplatz östlich der Ankerstraße sichergestellt.

Der von der Ankerstraße nach Süden abzweigende Weg stellt eine fußläufige Verbindung zu dem Friedhof dar. Sie ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Eine weitere fußläufige Verbindung besteht im südlichen Dünenbereich zwischen der von - Frese - Straße und der Süderstraße. Sie ist ebenfalls entsprechend als Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Fuß- und Radweg nördlich Wilhelmshöhe soll deutlicher um das Garagengebäude herumgeführt werden. Das bedeutet eine Veränderung der Wegeführung.

Neuausweisungen werden mit Ausnahme der o. g. Wegeführung für Verkehrsflächen nicht vorgenommen. Die derzeit vorhandenen Flächen bleiben unverändert. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen. Da die Verkehrsflächen mit Ausnahme des geänderten Fuß- und Radweges im Bereich der Wilhelmshöhe eigene Flurstücke haben, ist eine Vermaßung nicht erforderlich.

Auch die an das Plangebiet angrenzenden Straßen haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Die Deichstraße stellt die Verbindungsachse vom Hafen zur Ortsmitte dar. Dieser Straße kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie ist deshalb im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt. 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 des reinen Wohngebiets (WR) und innerhalb der Sondergebiete aus.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Deichstraße, die das Plangebiet im Norden tangiert. Die Haltepunkte sind auf kurzen Entfernungen zu erreichen.

Die Buslinie hat ihre Haltestelle am Busbahnhof (H 1) und an der Berufsschule (H 10). Der Bahnhof der Kleinbahn liegt in kurzer Entfernung am Georg-Schütte-Platz. Die nächste Kleinbahnhaltestelle befindet sich am Jakob-van-Dyken-Weg.

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 in der 5. Änderung des Bebauungsplans durch eine angemessene Verteilung von Parkplätzen 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 neben dem Großparkplatz „Deichstraße/Ankerstraße“ mit 210 Parkplätzen nur wenige öffentliche Parkplätze, auf die in der Planzeichnung hingewiesen wird.

- am Ende der von - Frese - Straße: 14 Parkplätze
- am Ende der Ankerstraße: 16 Parkplätze

Der Bedarf für das kurzfristige Abstellen von Pkw im öffentlichen Straßenraum ist damit weitgehend abgedeckt.

Auf dem Großparkplatz südlich der Deichstraße östlich der Ankerstraße ist Raum für ca. 210 Parkplätze vorhanden. Darüber hinaus besteht in rd. 100 m Entfernung westlich des Plangebietes der Großparkplatz „Am Langen Wasser“ mit rd. 300 Plätzen. Diese Großparkplätze decken wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzfläche für den historischen Ortskern sowie den südlichen und östlichen Siedlungsbereich ab.

Die Verkehrsführung auf dem Parkplatz „Deichstraße/Ankerstraße“ lässt es nicht zu, dass von hier die angrenzenden Baugrundstücke erschlossen werden können. Aus diesem Grund ist ein Zu- und Abfahrtsverbot für die betroffenen Grundstücke festgesetzt.

c) Flächen für Bahnanlagen

Die Gleisanlagen der Borkumer Kleinbahn liegen am Nordrand des Plangebiets. Die Flächen, die von der Bahnstrecke in Anspruch genommen werden, sind entsprechend festgesetzt.

6. 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 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:

während der Ruhezeiten 35 dB(A)

während der übrigen Zeit 45 dB(A)

Das Messverfahren richtet sich nach bundeseinheitlichen Bestimmungen. Die Emissionsrichtwerte gelten nicht für den Kfz-Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne von § 1 Straßenverkehrsordnung (StVO) – jeweils geltende Fassung.

Die Antilärm-VO ist im Allgemeinen zu beachten.

In den Gebäuden des Bauhofes der Kurverwaltung (**SO4**) gibt es neben der Malerwerkstatt auch eine Tischlerei für den Eigenbetrieb. Die Abwägung ist darauf abgestellt, dass in Nähe des Werksgeländes ein schutzbedürftiges reines Wohngebiet (WR9) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt ist. Aufgrund der Entfernung und der Stellungen der Gebäude auf dem Gelände des Bauhofs sind Beeinträchtigungen noch nicht aufgetreten. Das gilt auch für das sonstige Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung an der von - Frese - Straße.

Bei der Bestimmung des Standortes für das Jugendzentrum war die zentrale Lage, die Erreichbarkeit und die vorbelastete Fläche durch die Zu- und Abfahrt des ruhenden Verkehrs vom Parkplatz Ankerstraße entscheidend. Auch ist dieses Gebäude aufgrund der guten Bau- substanz und nicht zuletzt wegen der Kostenersparnisse für die Stadt gewählt worden.

Das Konzept des Bauvorhabens als Jugendzentrum ist so aufgebaut, dass das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ein besonderes Gewicht hat. Der Eingangsbereich ist nach Norden zum Parkplatz Ankerstraße gelegt. Der Eingangsbereich ist hier in Form einer Terrasse mit Aufenthaltsqualität aufgewertet worden. Die nach Süden und Osten liegenden geringen Freiflächen sollen nur bedingt der Einrichtung als Bewegungsraum dienen. Hier könnten kleine Sitzgruppen untergebracht werden.

Zur Feststellung der Lärmsituation auf die benachbarte Bebauung, reines Wohngebiet zur Ankerstraße und sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung zur Deichstraße und Süderstraße, war im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden. Das Gutachten hat das Ing.-Büro für Energietechnik und Lärmschutz, Jürgen Michalk in Aurich erstellt. In der Zusammenfassung der Ergebnisse sind folgende Ausnahmen prognostiziert worden:

- Nutzung des Jugendzentrums in der Zeit von 15:00 bis 20:00 Uhr. Keine Nutzung an Sonn- und Feiertagen.
- Der mittlere Schallpegel in allen Aufenthaltsräumen beträgt 80 dB(A) (Musik hören, normale Unterhaltung schwer möglich).
- Fenster im Bereich „Altbau“ geschlossen, alle anderen Fenster geöffnet.
- Zehn Jugendliche stehen jeweils nördlich (Eingangsbereich) und südlich (Neubaubereich) während der gesamten Öffnungszeit „sehr laut sprechend“ vor dem Gebäude im Freien.

Westlich des geplanten Jugendzentrums befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung (Ankerstraße 5). Die für diesen Wohnbereich durchgeführte Schallimmissionsprognose gemäß DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ und die anschließende Ermittlung des Beurteilungspegels gemäß TA-Lärm 18005 führt zu einem

Wert von ≤ 45 dB(A). Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bestehen somit keine Bedenken gegen die Nutzung als Jugendzentrum.

Zur Beschränkung des Lärms ist die Aufenthaltsdauer an den Werktagen in der Zeit von 15:00 – 20:00 Uhr bestimmt, ohne Benutzung der Einrichtung an Sonn- und Feiertagen. Zusätzlich sind maximal 10 Veranstaltungen im Jahr in dem genannten Zeitraum aber nur bis 23:00 Uhr zulässig. Veranstaltungen mit Livemusik sind generell nicht erlaubt. Solche Veranstaltungen würden eine Beeinträchtigung in einem größeren Radius betragen, die nicht mit der notwendigen Ruhe der Wohnenden und des Nordseeheilbades als Fremdenverkehrsort insgesamt in Einklang zu bringen wäre. Für die Art der Veranstaltungen gibt es ausreichend Raum insbesondere während der Saison am Hauptstrand oder in Räumlichkeiten innerhalb der Kurzone oder der Stadt insgesamt.

7. Dünengelände, Grünflächen

a) Dünengelände

Südlich des Plangebietes befinden sich Dünenflächen. Sie prägen das Ortsbild und sollen erhalten bleiben. Deshalb werden sie als Dünengelände festgesetzt. Die gewidmeten Schutzdünen gemäß § 20a NDG unterliegen gleichzeitig dem Schutz des § 28a NNatG. Die zulässigen Fuß- und Radwege machen auch diesen Teil der Insel erlebbar und verbinden gleichzeitig die Siedlungsteile untereinander.

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Deichstraße“, 5. Änderung nimmt folgendes auf: Umgrenzung der Schutzdünen gemäß § 20a NDG, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Diese Festsetzung gibt aber keine weiteren Inhalte zum Hochwasserschutz vor.

In dem Gespräch am 16.01.2006 im Hause der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Emden (WSV) im Beisein des NLWKN wurde aufgezeigt, dass Sicherungsmaßnahmen für den Hochwasserschutz erfolgen sollen. Der 1. Bauabschnitt ist von Buhne 16 bis zur „Heimlichen Liebe“ (Süderstraße Haus Nr. 91) festgelegt.

Dabei ist deutlich herausgestellt worden, dass der Bebauungsplan hierzu keine Vorgaben macht, sondern nur auf die betroffenen Flächen für Sicherungsmaßnahmen hinweist. Die Planungsabsichten des WSV für die mittelfristige Grundinstandsetzung bleibt davon unberührt.

Nördlich der ehemaligen Gaststätte „Wilhelmshöhe“ sind Flächen vom Eigentümer gepachtet worden; der westliche Bereich ist seit Jahrzehnten eingeebnet und dient als Zufahrt zur Doppelgarage und Stellplatz. Auch ist hier eine Scherrasenfläche (Wäschetrockenplatz) und ein Lagerplatz für die Gastronomie vorhanden. Diese Fläche ist innerhalb der Dünen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Der östliche Teil der sich als Dünengelände darstellt, ist ebenfalls als Düne nachrichtlich übernommen.

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, da es mit den in § 2 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze genannten Baugebieten nicht vergleichbar ist.

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1973 wäre nur für das reine Wohngebiet (WR) eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien vorzuhalten, da die Sondergebiete nicht dem ständigen Wohnen dienen. Das Wohngebiet (WR) hat eine Fläche von rd. 10.711 m².

Berechnung des Spielplatz-Flächenbedarfs:

- | | |
|--------------|--|
| ▪ WR GFZ 0,5 | 7.705 m ² x 0,5 = 3.853 m ² Gesamtfläche |
| ▪ WR GFZ 0,6 | 1.015 m ² x 0,6 = 609 m ² Gesamtfläche |
| ▪ WR GFZ 0,7 | 1.991 m ² x 0,7 = <u>1.394 m²</u> Gesamtfläche |

Gesamtsumme 5.856 m² Gesamtfläche

Davon 2 % = notwendiger Bedarf 117 m².

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gibt es einen öffentlichen Spielplatz am Ende der Ankerstraße. Dieser hat eine Größe von rd. 690 m². Aufgrund des besonderen Reizes (Sand und Wasser) werden die Strandflächen zum Spielen besser angenommen als Spielplätze innerhalb der bebauten Ortslage. Der Südstrand (Südbad) grenzt unmittelbar an die Promenade an.

c) Friedhof

Das Gelände des ev.-luth. Friedhofs ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Friedhofsfläche wird über die Süderstraße erschlossen, hat aber eine fußläufige Zuwegung von der Ankerstraße. Um die für den Friedhofsbetrieb notwendigen Anlagen und Einrichtungen zu ermöglichen, ohne sie gezielt innerhalb der Fläche festzusetzen, ist eine textliche Festsetzung aufgenommen worden. Damit bleibt innerhalb des Geländes ausreichend Entwicklungsspielraum.

d) Parkanlage

Im nördlichen Plangebiet ist die der Bahnanlage vorgelagerte Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung ist dieser Bereich als Parkanlage ausgewiesen.

Die von dem ehemaligen Kinderheim „Adolfinenheim“ für das reine Wohngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ nicht mehr benötigte Fläche sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Das vorliegende Renaturierungskonzept für das ehemalige Gelände des „Adolfinenheims“ sieht zwar eine öffentliche Grünfläche vor, die zielsetzend als kleiner Dünenpark herzurichten ist. Der durchgehende Weg zwischen der Süderstraße und der Ankerstraße soll diesen Bereich erlebbar machen. Es ist eine Einzäunung des Weges notwendig, um das Betreten der angrenzenden Dünenflächen zu verhindern.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur besseren Abschirmung des Großparkplatzes „Deichstraße/Ankerstraße“ und der Stellplatzanlage im reinen Wohngebiet (WR) ist es aus stadtgestalterischen Gründen und zur Verhinderung des Blendens durch Scheinwerferlicht notwendig, insbesondere im nördlichen Bereich zur Deichstraße und zu den Bahnanlagen einen Gehölzstreifen anzupflanzen. Hier sind auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB geeignete Gehölze anzupflanzen, die eine ausreichende Schutzpflanzung darstellen. Bei den vorgesehenen Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.

Zur Gestaltung des Großparkplatzes wird vorgeschlagen, diese Fläche durch das Anpflanzen von Bäumen und Strauchgruppen zu gliedern. Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt, ist eine gezielte Festsetzung nicht notwendig.

9. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)

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

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

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 mit Ausnahme des Jugendzentrums keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ Jugendzentrum, die sich nur mit dem Standort befasste, setzte für die Fläche für Gemeinbedarf noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (naturnaher Dünenbereich) fest. Dies galt es im Rahmen der 4. Änderung planungsrechtlich auszugleichen.

Festzustellen bleibt, dass das ehemalige Adolfinenheim mit Ausnahme des Gebäudes des Kindergartens an der Süderstraße abgebrochen wurde, wobei der Gebäudeteil in der nordwestlichsten Ecke des Geländes erhalten geblieben ist. Dies Gebäude mit einer Grundfläche

von rd. 140 m² weist eine gute Bausubstanz auf. Hinzu gekommen ist eine zusätzliche Vollversiegelung für den Anbau mit ca. 80 m².

Zum Ausgleich dieser Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass östlich des Anbaus auf der Nordgrenze und auf der Länge der Ostgrenze eine Hainbuchenhecke mit einer einzuhaltenden Wuchshöhe von 1,80 m zu pflanzen und zu erhalten ist. Sie stellt damit eine Abschirmung zum Parkplatz Ankerstraße aber auch zur Grünfläche dar. Dieser Ausgleich ist ausreichend für die neu versiegelte Fläche. Darüber hinaus besteht auch noch ein Überhang, der hierfür als Ausgleich innerhalb des Gesamtkonzeptes des naturnahen Dünenbereichs herangeführt werden kann.

Im Rahmen der Prüfung der Grundflächenzahl und des zulässigen Versiegelungsgrades gemäß § 19 Abs. 4 BauGB besteht im Vergleich zu dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 „Deichstraße“, 3. und 4. und Änderung keine Veränderung, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

10. Geh,- Fahr- und Leitungsrechte

Die Zuwegung des Bauhofs der Kurverwaltung ist durch Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Bauhofs der Kurverwaltung, der Stadtwerke und der Ver- und Entsorgungsträger für unterirdische Leitungen gesichert.

Die am östlichen Ende der Flurstücke gelegene Zuwegung der Baugrundstücke der von - Frese - Straße erfolgt zugunsten der Anlieger.

Die leitungstechnischen Einrichtungen verlaufen von der Süderstraße bis zur Ostgrenze des Baugrundstückes „Wilhelmshöhe“ innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. In diesem Abschnitt sind die Leitungen ausreichend gesichert. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO2) ist die Leitung, als eine mit Leitungsrechtens zu belastende Fläche zugunsten des Wasserwirtschaftsamtes Emden im Planteil aufgenommen.

11. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Elt-Versorgung

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

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 der Stadt 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.

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.

12. Städtebauliche Werte

Städtebaul. Werte:		gerundete Flächen in m ²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Reines Wohngebiet		10.711	1,07	9%
davon: Stellplätze	974			
Pflanzfläche	239			
Sonstige Sondergebiete		25.014	2,50	20%
SO1: Fremdenverkehr	17.693			
SO2: Gastronomie	1.018			
SO3: Fremdenverkehr	967			
SO4: Bauhof Kurverwaltung	5.336			
Flächen für Gemeinbedarf		7.039	0,70	6%
davon: Jugendzentrum	450			
Kindergarten	6.589			
Straßenverkehrsflächen		7.339	0,73	6%
Verkehrsf. besond. Zweckbestimmung		8.437	0,84	7%
davon: Parkplatz	6.475			
Fuß- und Radwege	1.962			
Flächen für Bahnanlagen		1.883	0,19	1%
Dünenflächen		37.075	3,71	29%
Grünflächen		22.117	2,21	18%
davon: öffentliche Parkanlage	8.130			
öffentlicher Spielplatz	691			
öffentlicher Friedhof	12.982			
privater Hausgarten	314			
Flächen der Schutzdünen (ohne andere Festsetzungen)		6.255	0,63	5%
GESAMTFLÄCHE		125.870	12,59	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“, 5. Änderung sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

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

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 abzustimmen:

- Die Errichtung von Erdwärmeanlagen mit Erdsonden oder Erdkollektoren mit wassergefährdenden Wärmeträgermitteln ist nicht zulässig.
- Neue Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Diesel, Heizöl, Schmieröl, Altöl, etc.) dürfen ein Volumen von 10 m³ nicht überschreiten.
- Für Baumaßnahmen im Bereich der Schutzdünen gemäß § 20 a des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) ist bei dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

2. Wasserstraßengesetz

Der Freihaltebereich des Leuchtfuers Hubertgat wird im Bebauungsplan aufgenommen. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen im Freihaltbereich sind aber nicht von Bedeutung, sodass Beeinträchtigung des Leuchtfuers nicht besteht. Die Gebäude im räumlichen Geltungsbereich weisen diese Höhe nicht auf und sind aufgrund der getroffenen Festsetzung auch nicht zulässig.

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

3. Küstenschutz

Teilflächen des Bebauungsplans sind durch Verordnung gemäß § 20 a des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) als Schutzdünen festgesetzt. Die dem Sturmflutschutz und der Bestandssicherung der Insel dienenden Dünenbereiche einschließlich der seeseitigen Sicherungswerke sind als Schutzdünen gewidmet und den einschlägigen Schutzbestimmungen des NDG unterstellt.

Der Schutzdünenbereich und seine landseitige Grenze ist nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen worden.

4. Bodenfunde

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

Folgender Hinweis ist auch Inhalt der 5. Änderung 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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im März 2007

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 04.04.2007 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Deichstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 07.06.2007

Siegel

gez. Mahlitz

Bürgermeisterin