

Stadt Borkum

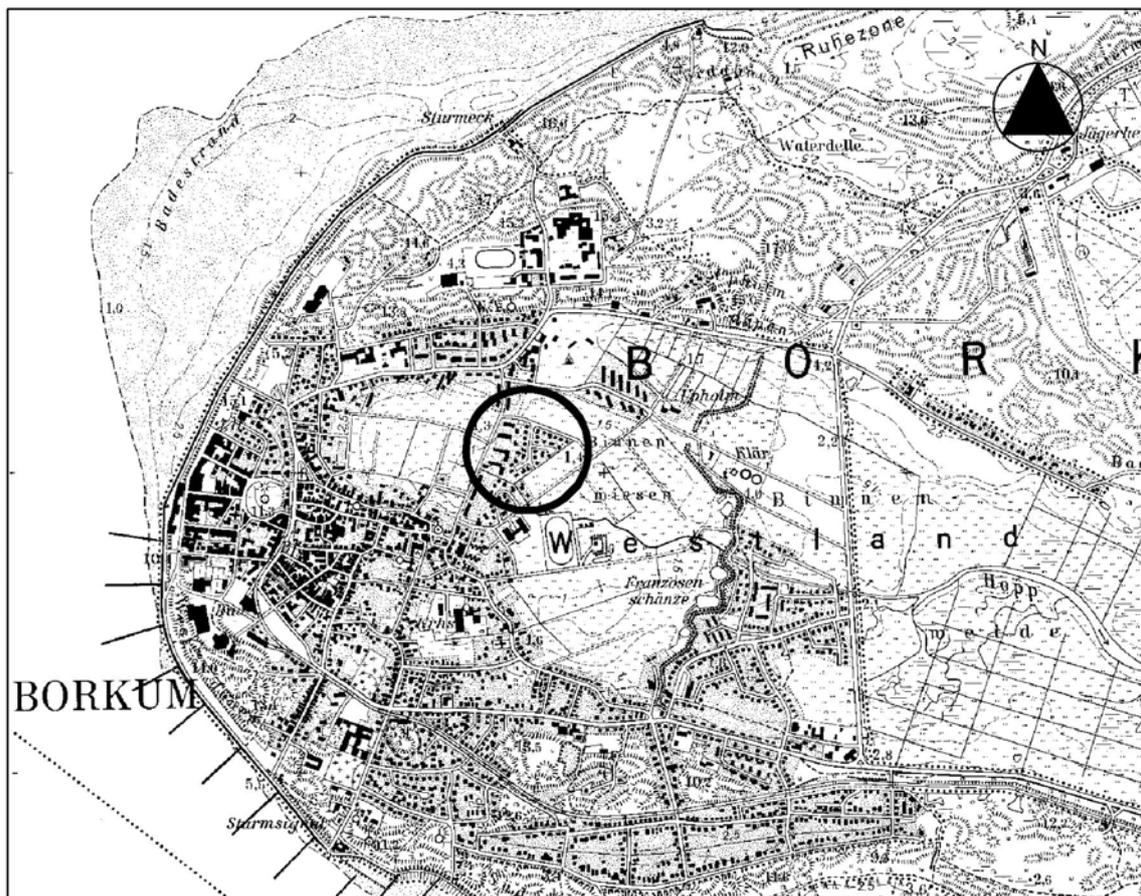
Bebauungsplan Nr. 17

"Blanke Fenne"

1. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung zur Satzung



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

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

- Abschrift -

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: info@geffers-planung.de

Stadt Borkum

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 17 „Blanke Fenne“, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

	Seite
Inhaltsverzeichnis	
I. Allgemeines	2
1. Erfordernis der 1. Änderung	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
1. Bestandsaufnahme und Bewertung	7
III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans	11
1. Baugebiete	11
2. Gestaltung der Gebäude	15
3. Verkehrsflächen	17
4. Spielplatz	18
5. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	18
6. Ver- und Entsorgung	20
7. Städtebauliche Werte	21
IV. Durchführung des Bebauungsplans	21
1. Bodenordnende Maßnahmen	21
2. Kosten der Stadt Borkum	21
V. Nachrichtliche Übernahmen	21
1. Wasserschutzgebiet	21
2. Bodenfunde	21
Hinweis, Verfahrensvermerke	22

Stadt Borkum

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 17 „Blanke Fenne“, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

I. Allgemeines

1. Erfordernis der 1. Änderung

Für den Bereich östlich der Richthofen Straße südlich der Straße „Blanke Fenne“ besteht der Bebauungsplan Nr.17 „Blanke Fenne“. Er ist seit dem 04./14.04.1972 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan weist für den westlichen Teil im Bereich der zwei- und dreigeschossigen Bebauung reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO aus. Der östliche Teil ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Südwesten des Bebauungsplans ist ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNO mit der Zweckbestimmung „Läden“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan hat textliche Festsetzungen in bezug auf die Zulässigkeiten im WR, WA und SO. Ansonsten sind sie durch zeichnerische Festsetzungen bestimmt. In dem Rechtsplan 1972 gibt es auch keine örtliche Bauvorschrift.

Die Bebauung ist in den 70er Jahren eingeleitet. Das Plangebiet ist nunmehr vollständig bebaut und weist keine Baulücken mehr auf. Der Bebauungsplan soll im Rahmen einer 1. Änderung flächendeckend vollständig überarbeitet werden. Ziel ist, die Festsetzungen anderer Bebauungspläne auch in diesem aufzunehmen, um eine Gleichbehandlung der bebauten Gebiete zu erreichen. Die in dem Bebauungsplan getroffene Art der baulichen Nutzung stimmt nicht mit der tatsächlichen Nutzung überein. Es überwiegt die Fremdenbeherbergung, so dass entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans auch hier das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung – Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung festzusetzen ist. Somit sieht der Änderungsumfang im wesentlichen wie folgt aus:

Zeichnerische Festsetzung:

- Aufnahme als sonstiges Sondergebiet mit einer Zonierung der Art der baulichen Nutzung.
- Erhöhung der Geschossigkeit und Vergabe der Grund- und Geschossflächenzahl für das Flurstück 71/49 entsprechend dem Bestand.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der entstandenen Bebauung.

Textliche Festsetzung:

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

Örtliche Bauvorschrift:

- Ergänzung der Festsetzungen durch Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift, die bereits in anderen Bebauungsplänen ortsüblich sind und sich bewährt haben.

Ansonsten werden die Festsetzungen insbesondere in bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) so übernommen. Ein Ausgleich für Natur und Landschaft ist damit nicht erforderlich, auch wenn für die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans die BauNVO 1968 anzusetzen war und nunmehr die BauNVO 1990 heranzuziehen ist (vgl. Abschnitt III.5.).

Ansonsten erfolgt die Änderung aufgrund neuer Rechtssprechung oder geänderter Erkenntnisse, die sich bei der Umsetzung der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift in der Praxis ergeben haben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

Der Rat der Stadt Borkum hat deshalb am 20.12.2001 beschlossen, den Bebauungsplan im Rahmen der 1. Änderung gemäß § 2 BauGB aufzustellen. Ebenso ist die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift beschlossen worden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. 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.

Das Plangebiet grenzt im Westen an landwirtschaftliche Grünlandflächen. Im Norden an die Wohnbebauung beiderseits der Richthofen Straße. Nördlich der Straße „Blanke Fenne“ grenzen Grünlandflächen an. Diese sind auch auf der Ostseite vorhanden. Im Süden angrenzend liegt zur Richthofen Straße wieder Wohnbebauung, östlich davon befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans – wie im Plangebiet auch – ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung – Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet ergeben sich auch nicht durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die Konfliktbewältigung ist damit eingehalten.

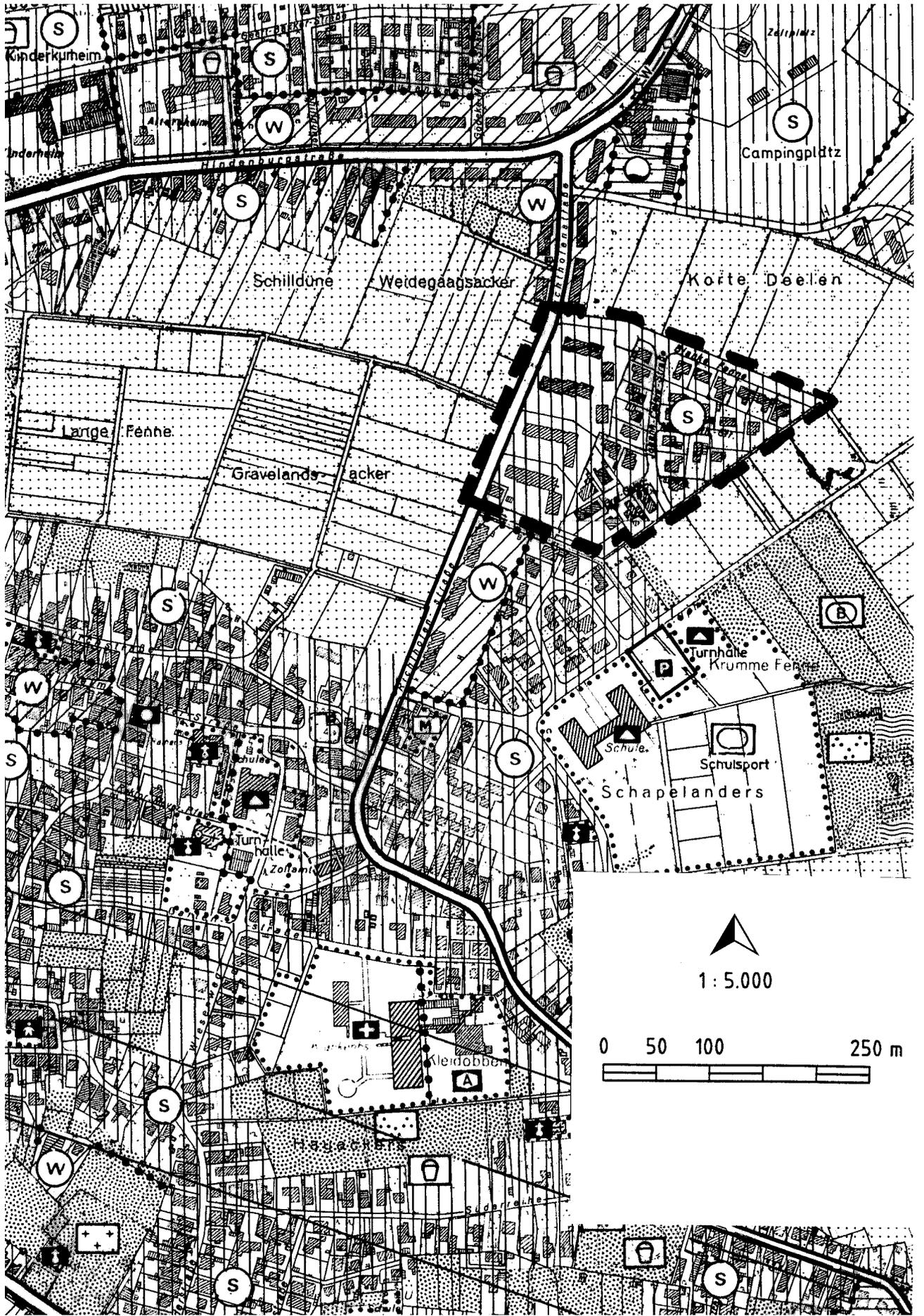
Das Plangebiet wird begrenzt

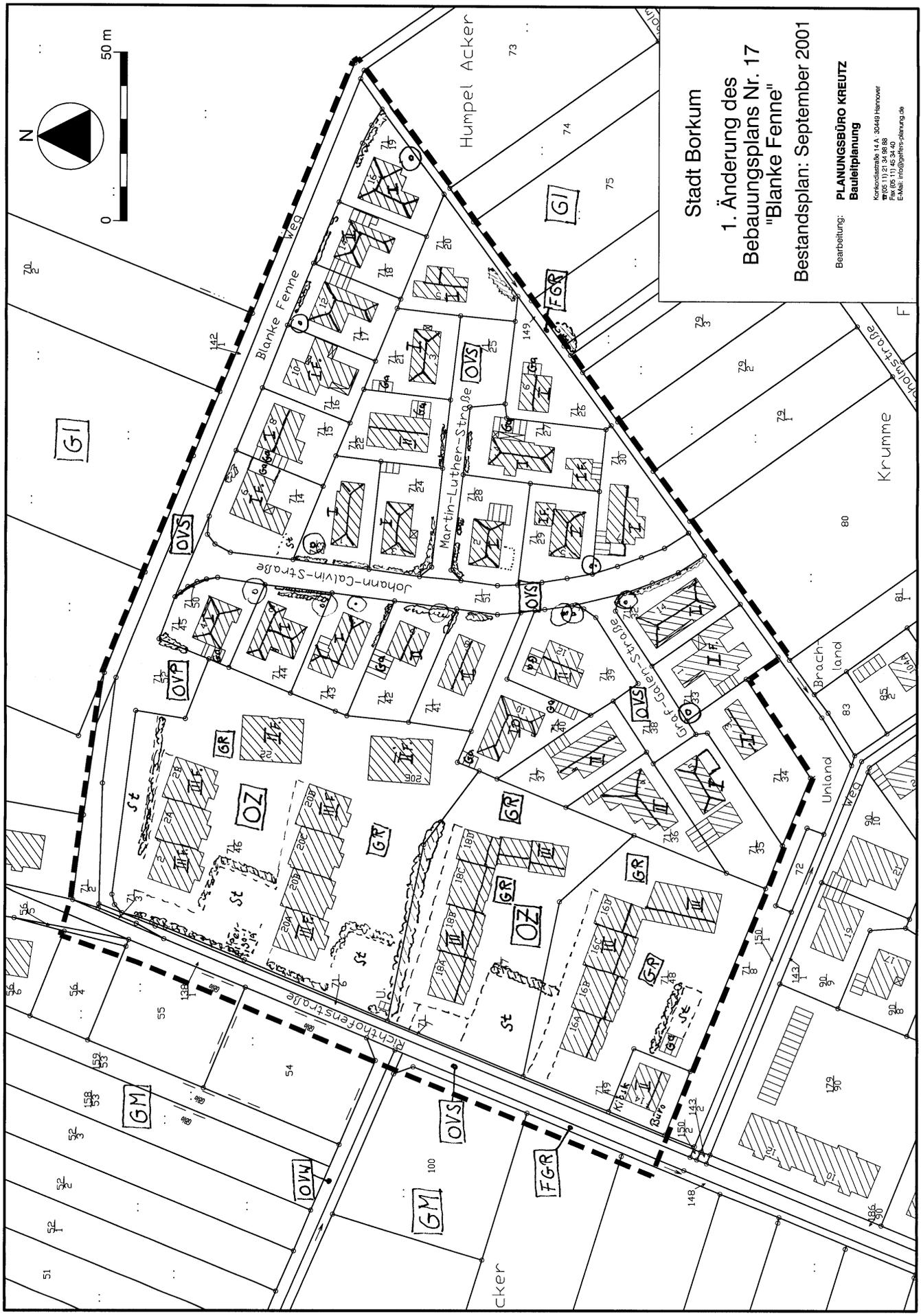
- im Osten durch die Richthofen Straße,
- im Norden durch die Straße „Blanke Fenne“,
- im Westen durch einen Entwässerungsgraben und
- im Süden durch einen Vorfluter.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung, die sich durch die 5. Änderung ergibt, sind in dem nachgehefteten Planausschnitt ersichtlich. Die geringfügigen Abweichungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung haben sich durch die Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben, ohne dass dadurch die Grundzüge der Planung geändert werden.





Stadt Borkum

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Blanke Fenne"

Bestandsplan: September 2001

Bearbeitung: **PLANUNGSBÜRO KREUTZ**
Bauleitplanung

Kontaktdaten: 14 A 3048 Hannover
Postfach 11348
30559 Bielefeld
E-Mail: info@pkr-planung.de

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.17 „Blanke Fenne“, 1. Änderung und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung) analysiert. Die Analyse dient dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden sowie als Grundlage zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt (vgl. nachgeheftete Bestandskarte, Stand: September 2001).

Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Osten der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Borkum. Das Plangebiet schließt im Norden und Süden unmittelbar an die bebauten Bereiche an. Das übrige Plangebiet ist nach Westen, teilweise nach Norden sowie Osten durch ausgedehnte Grünlandflächen eingegrenzt.

Die Bebauung im Plangebiet zeichnet sich durch eine sehr große Heterogenität aus. Im Osten, im Bereich südlich der Straße „Blanke Fenne“, beiderseits der Johann-Calvin-Straße, dominiert ein- und zweigeschossige Einzelhausbebauung. Der Bereich wird durch eine offene Bauweise charakterisiert. Im Bereich der Einzelhausbebauung gibt es neben dem „sonstigen Wohnen“ eine hohe Anzahl an Ferienunterkünften.

Im westlichen Plangebiet entlang der Richthofen Straße prägt großvolumige, zwei- bis dreigeschossige Bebauung (teilweise Zweitwohnungen) das Stadtbild. Es überwiegt die Fremdenbeherbergung.

Gewerbliche Nutzungen sind im Plangebiet nur vereinzelt vorhanden: Kiosk, Räume für freie Berufe (Büro für Wohnungsverkauf bzw. -vermietung). Weitere Nutzungen befinden sich nicht im Plangebiet.

Das Plangebiet ist über die Richthofen Straße direkt an die Innenstadt angeschlossen. Über die Hindenburgstraße, Barbaraweg und die Ostfriesenstraße erreicht man den Flugplatz und über die Anbindung Reedestraße den Fähranleger.

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Borkum“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Emsmarschen“. Der ursprüngliche Naturraum ist innerhalb des Plangebietes (Innenstadtbereich) vollständig anthropogen überprägt. Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Übergangsbereich zu den landwirtschaftlichen Grünlandflächen.

Beschreibung der Schutzgüter

Arten und Lebensgemeinschaften

Als Grundlage zur Charakterisierung des Zustandes von Natur und Landschaft wurde eine Biotoptypenkartierung im September 2001 durchgeführt (vgl. Kartierschlüssel von Biotoptypen in Niedersachsen, NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 1994).

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

Biotoptypen, die innerhalb des Plangebietes aufgenommen wurden:

- GR (Artenarmer Scherrasen)
- HE (Einzelbaum des Siedlungsbereichs)
- OEL (Locker bebautes Einzelhausgebiet)
- OVP (Parkplatz)
- OVS (Straße)
- OVW (Befestigter Weg)
- OZ (Zeilenbebauung)
- PHG (Hausgarten mit Großbäumen)
- PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)

Angrenzend an das Plangebiet wurden folgende Biotoptypen aufgenommen:

- FGR (Nährstoffreicher Graben)
- GI (Intensivgrünland)
- GM (Mesophiles Grünland)

Boden/Geländeverhältnisse

Das bebaute Gelände im Plangebiet ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 1,2 bis 1,4 m ü. NN. Der höchste Punkt liegt mit 1,4 m ü. NN östlich am Ende der Straße „Blanke Fenne“.

Im Plangebiet geht es in erster Linie um die Eignung des Bodens für die Bebauung. Im Plangebiet liegt überwiegend sandiger Boden vor. Bei den angrenzenden Grünlandflächen hat sich eine sandige Humusauflage auf kalkhaltigem Sand entwickelt. Nach den Erfahrungen auf den bebauten Grundstücken ist eine Bebaubarkeit hinreichend gegeben. Das Gebiet ist vollständig mit einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung bebaut. Es gibt keine Baulücken mehr.

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum besitzt, sind im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.17 „Blanke Fenne“ Altlasten nicht bekannt. Es befinden sich dort auch keine Einrichtungen, die eine Kontaminierung des Untergrundes vermuten lassen.

Grundwasser

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

Luft/Klima

Allgemein:

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

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

Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch seine Bebauung geprägt. Die vorhandenen Freiflächen sind überwiegend unterschiedlich strukturierte Rasenflächen oder kleinteilig gestaltete Ziergärten. Es gibt nur geringfügige Flächen, die als Nutzgarten Verwendung finden.

Bewertung der Schutzgüter

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Innerhalb des Plangebietes sind große Flächen versiegelt (TV) oder bebaut (OEL, OZ usw.). Da es sich bei den Gebäuden im Plangebiet fast ausnahmslos um Wohnhäuser handelt, werden die privaten Freiflächen auch ganz überwiegend von Hausgärten (PHZ, PHN) eingenommen.

Insbesondere im Bereich der im Plangebiet vorhandenen Mehrgeschossbauten ist der Anteil an artenarmen Scherrasenflächen (GR) und Schnitthecken (BZH) sehr hoch (Neuzeitlicher Ziergarten, PHZ). Die reinen Ziergärten im Einzelhausgebiet haben nur geringe Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Die über das Plangebiet verteilten Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzbestände besitzen, in Abhängigkeit von ihrer Lage, Alter und Art der Gehölze geringe Bedeutung (Wertstufe 3). In geringer Ausdehnung extensiverer Nutzungsformen konnten sich relativ naturnahe und artenreichere Strukturen (PHG), Gehölzbestände entwickeln (Wertstufe 2).

Boden

Die Bebauung im Plangebiet hat sich in der naturräumlichen Einheit „Grodan“ entwickelt. Die innerhalb der Bebauung liegenden Flächen sind stark überprägte Bodenverhältnisse (überwiegend Gärten, Wertstufe 2) bei Ziergärten und Scherrasen (Wertstufe 3) oder aber sind bebaut (Wertstufe 3).

Wasser

Grundwasser

Durch Versiegelung (Gebäude, Verkehrsflächen) der anstehenden Böden wurde der Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers erhöht. Aufgrund der im Plangebiet anstehenden Sandböden ist das potentielle Stoffeintragsrisiko als hoch, jedoch aufgrund der Wohnnutzung hier real aber als relativ gering zu bezeichnen. Insgesamt ergibt sich im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

Luft / Klima

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

Schadstoffemissionen sind nur durch nur durch verkehrliche Nutzungen (Kfz-Verkehr) zu erwarten. Eine nennenswerte Schadstoffkonzentration in der Luft ist aufgrund der ganzjährigen, stetigen Windeinwirkung auszuschließen.

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

Landschaftsbild

Das Ortsbild ist hier aufgrund der sehr heterogenen Bebauungsstruktur und einer eher städtischen Architektur nicht inseltypisch ausgeprägt. Störend wirken auch die Strukturarmut der vorhandenen privaten Freiflächen. Ebenso die inseluntypischen Straßenquerschnitte einschließlich des Parkplatzes.

Die im Plangebiet vorhandenen z.T. relativ naturnahen Bereiche (Gehölzbestände usw.) bewirken aufgrund der Dominanz technisch-baulicher Anlagen und naturfern gestalteter Freiflächen (Rasen, Ziergärten) nur partiell einen gelungenen Übergang zur freien offenen Landschaft. Insgesamt ergibt sich für den überformten Landschaftsbildbereich im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

1. Baugebiete

a) Art der baulichen Nutzung

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

Zur Veränderung des am 04./14.04.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Festsetzung als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO – Ausnahmen nach Abs. 3 sind zulässig, im westlichen Abschnitt zur Richthofenstraße, als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO – mit den Zulässigkeiten nach Abs. 1 bis 3 beiderseits der Johann-Calvin-Straße sowie als Sondergebiet für Läden (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO) in der Südwestecke des Plangebietes zur Richthofenstraße ist die tatsächliche Nutzung zu würdigen. Für den Rechtsplan 1972 war hier die BauNVO 1968 anzuwenden.

Entsprechend der Bestandsanalyse (Sept. 2001) stellt sich der seinerzeit als reines Wohngebiet festgesetzte Bereich mit der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung als ein Bereich mit überwiegend Fremdenwohnungen (Zweitwohnung) dar. Dieser Bereich dient damit der Fremdenbeherbergung. Die tatsächliche Nutzung wird im Rahmen der Änderung in den zu treffenden Festsetzungen aufgegriffen und damit den städtebaulichen Zielvorgaben gerecht.

Der Bereich südlich der Straße Blanke Fenne beiderseits der Johann-Calvin-Straße stellt sich als Einzelhausbebauung dar. Hier gibt es neben dem „sonstigen Wohnen“ für Borkumer Bürger auch eine hohe Anzahl an Ferienunterkünften, Beherbergungsbetriebe und Pensionen;

Betriebsinhaberwohnung mit Privatvermietung. Das städtebauliche Ziel mit der unterschiedlichen Mischung von allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten entsprechend dem § 4 BauNVO ist hier ebenfalls nicht umgesetzt. Das Gebiet dient fast ausschließlich der Fremdenbeherbergung.

Das in der Südwestecke im alten Rechtsplan festgesetzte Sondergebiet für Läden bleibt nutzungsmäßig so erhalten, wobei aus der ehemals eingeschossig festgesetzten Bauweise eine Zweigeschossigkeit realisiert worden ist. Hier findet neben dem Kiosk, Büroräume für Wohnungsverkauf bzw. –vermietung, auch Fremdenbeherbergung und das Wohnen für die Betriebsinhaber und –leiter statt.

Insgesamt gibt es im Plangebiet hauptsächlich Beherbergungsbetriebe (Pensionen und Wohnungen für die ansässige Bevölkerung – Betriebsleiter – mit Privatvermietung). Diese Nutzung ist flächenmäßig typisch für die gesamte Nutzung der Bebauung auf der Insel Borkum als Nordseebad. Daneben gibt es hier eine hohe Anzahl an Zweitwohnungen. Aufgrund der sich entwickelten Situation sieht die Stadt hier ein Planungserfordernis und ändert den Bebauungsplan entsprechend in sonstiges Sondergebiet (SO) „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“. Die Umwandlung der Wohngebiete in SO-Gebiete ist durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans, wirksam seit dem 01.10.1990, bereits vorbereitet worden.

Das Plangebiet unterscheidet sich damit wesentlich von Baugebieten, die in den §§ 2-10 BauNVO aufgeführt sind. Deshalb ist das Plangebiet als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und zwar als „sonstiges Sondergebiet – Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“.

Wie bereits in anderen Bebauungsplänen mit gleicher Nutzungsstruktur deutlich herausgestellt, ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung weder als reines Wohngebiet noch allgemeines Wohngebiet einzustufen. Es entspricht nicht den tatsächlichen und zielsetzenden Gegebenheiten. In beiden Wohngebietsarten sind Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Aus diesen Gründen verbietet sich auch die Festsetzung als „besonderes Wohngebiet“. Im „Mischgebiet“ sind dagegen Beherbergungsbetriebe regelmäßig zulässig, allerdings auch sonstige Gewerbebetriebe, die wiederum einen Störfaktor im Kurort darstellen. Dies gilt in noch stärkerem Maße für die Festsetzung als „Kerngebiet“, in dem ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes regelmäßig zulässig sind, aber auch noch eine Reihe von städtebaulich nicht gewollten Nutzungsarten. Diese Zielsetzung hat auch weiterhin Bestand.

Zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion, die Erwerbsgrundlage für die Nordseeinsel bildet, ist die textliche Festsetzung Nr.1 getroffen worden. Sie basiert auf der Rechtsverordnung gemäß § 22 Abs.1 BauGB vom 26.01.1987 (Nds. GVBl. S.181). Die Festsetzung verfolgt den Zweck, für einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen die Beherbergungsmöglich-

keiten 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, obwohl im Plangebiet eine Vielzahl von Zweitwohnungen vorhanden sind. Dies gilt es zu reduzieren.

Im sonstigen Sondergebiet (SO₁ und SO₂) werden nur

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

allgemein zugelassen.

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

Räume für freie Berufe können ausnahmsweise zugelassen werden, damit die bereits eingeleiteten Nutzungen auch in Zukunft genehmigt werden können (SO₁ und SO₂). Der Kiosk (Richtofen Straße Haus Nr.14) und die Räumlichkeiten für freiberufliche Tätigkeit fügen sich in die prägende Nutzung ein, zumal in den Gebäuden zugleich Fremdenbeherbergung stattfindet (SO₂). Sie ist mit der fremdenverkehrsbezogenen Wohnnutzung vereinbar.

Zur Unterstützung dieser Zielvorgaben ist im östlichen Teil des Bebauungsplans die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs.1 BauGB festgesetzt. Da hier die Gebäudestruktur annähernd gleichartig ist und damit die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude somit gleich zu beurteilen ist, sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB in einem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen (2 W) zulässig. Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen greift den Bestand auf und gibt die städtebaulich gewollte Situation wieder

mit ihrer geringen Dichte, mit der niedrigen Anzahl der Wohnungen und mit der dafür vorgehaltenen Verkehrserschließung. Falls in dem Teil des Plangebietes pro Wohngebäude eine punktuell höhere Zahl an Wohnungen vorliegt, unterliegt sie dem Bestandsschutz.

Im sonstigen Sondergebiet zur Richthofen Straße ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht vorgegeben. Es besteht nicht die städtebauliche Notwendigkeit dieser Festsetzung aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur. Die Wohnungsgrundrisse sind durch Teilung nicht geeignet die Zahl der Wohnungen zu erhöhen. Auch ist langfristig eine Veränderung nicht anzunehmen.

b) Maß der baulichen Nutzung

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

Die vorhandene vollständig abgeschlossene Bebauung, ist kurz nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 1972 entstanden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans greift die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) des Rechtsplans auf und sind wieder Inhalt des Planes. Die GRZ und GFZ des Rechtsplans orientierte sich an die derzeit gültige BauNVO 1968.

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

In Anlehnung an die vorhandene Situation wird entweder „offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig“ oder „offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Entsprechend der katastermäßigen Erfassung orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand, unter Beachtung der Freihaltung der Vorgartenbereiche. In der 1. Änderung des Bebauungsplans sind teilweise die überbaubaren Flächen verändert worden, ohne die Dichte im gesamten Plangebiet zu erhöhen. Hierbei handelt es sich insbesondere um das westliche Plangebiet, weil die mehrgeschossigen Gebäude nicht in den vorgegebenen überbaubaren Flächen des Ursprungsplans lagen.

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 (Nr. 4 der textlichen Festsetzungen) mitzurechnen sind. Damit soll einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegengewirkt werden.

Im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr.2 Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen 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 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die auch für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden können.

2. Gestaltung der Gebäude

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

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes werden die

- Materialauswahl,
- Dachformen,
- Außentreppen,
- Höhe der Erdgeschosebene über Straßenkrone 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. Diese heimischen Materialien prägen von alters her das insulare Ortsbild und sind bis heute die Materialien 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 geschlossenes Bild.

Die vorhandene Bebauung hat sich an den Vorgaben orientiert, ohne dass bisher eine örtliche Bauvorschrift für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestand.

Aus Gründen einer baulichen Veränderung ist in Nr.1 der örtlichen Bauvorschrift festgelegt, dass rotes Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk verwendet werden soll. Falls vor Rechtsverbindlichkeit der örtlichen Bauvorschrift Gebäude mit anderen Materialien entstanden sind, können Erweiterungen wie Anbauten, Garagen, Abstellgebäude u.a. ausnahmsweise den Materialien der 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 die Einheit des Straßenbildes erheblich stören. Das gleiche gilt für einhüftige Dachformen.

Das gilt auch für das Plangebiet. Hier sind im östlichen Teil des Geltungsbereichs eingeschossige Gebäude sowie schiefhüftige Dachformen und Flachdächer im Verlauf der Richthofen Straße entstanden.

Zur Vermeidung störender Elemente in dieser gewachsenen Ortsstruktur wird für die Dachform der Hauptgebäude – grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken – Sattel- und (Krüppel-)Walmdach festgesetzt. Diese Änderung kann nur bei Umbau oder Erneuerung des Daches eintreten. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°-45° soll dann wieder das Siedlungsbild prägen und wurde deshalb festgesetzt.

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

Die gewählte textliche Festsetzung berücksichtigt, dass „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 – Außentreppen zulässig sein.

d) Höhe der Erdgeschossenebene 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. 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. Falls ein Neu- oder Umbau durchgeführt werden sollte, wird im gesamten Plangebiet die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf maximal 30 cm über Straßenoberkante (Straßenkrone) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenkrone vor dem Gebäude.

f) Einfriedungen

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

3. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr

Die derzeit vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen. Da die Verkehrsflächen eigene Flurstücke haben, ist eine Vermessung nicht erforderlich. Eine Ausnahme besteht nur für die öffentliche Verkehrsfläche der Richthofen Straße, weil hier eine Verbreiterung der Straße nach Westen vorgesehen ist.

Die Straßen im Plangebiet – auch die Richthofen Straße – haben für den fließenden Verkehr nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Richthofen Straße stellt mit der Reedestraße dieverkehrliche Verbindung zwischen Hindenburgstraße und Deichstraße dar.

Die Straßen im Plangebiet unterliegen den Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung. Für die Straßen gilt eine Zonengeschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h (ganzjährig). Sie haben Sperrzeiten zwischen 21 und 7 Uhr für Fahrzeuge ohne Ausnahmegenehmigung. Hierdurch wird erreicht, dass die Wohnnutzung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden vonverkehrlichen Beeinträchtigungen weitgehend unberührt bleibt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich Hindenburgstraße Haus Nr.71. Sie liegt rd. 150 m zur nördlichen Begrenzung des Planbereichs entfernt. Der Geltungsbereich ist damit auch an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

b) Ruhender Verkehr

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

Die erforderlichen Einstellplätze sind auf den Baugrundstücken geschaffen worden. Daneben gibt es eine kleine Anzahl von öffentlichen Parkplätzen jeweils im Bereich der Wendeanlagen an der Martin-Luther-Straße sowie an der Graf-Galen-Straße. Im Verlauf der Johann-Calvin-Straße ist das Parken auch erlaubt. Zusätzlich befindet sich ein Parkplatz südlich der Straße „Blanke Fenne“.

Ein zusätzlicher Bedarf ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht abzudecken, zumal es sich um ein abgeschlossenes Baugebiet handelt.

4. 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.

Bei den im Plangebiet Wohnenden handelt es sich saisonbedingt um einen wechselnden Personenkreis, die sich dann am Strand aufhalten. Aufgrund des besonderen Reizes (Sand und Meer) werden die Strandbereiche zum Spielen besser angenommen als Spielplätze innerhalb der bebauten Ortslage. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und aus genannten Gründen ist das Vorhalten einer Spielplatzfläche nicht gegeben.

5. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)

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

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

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 17 „Blanke Fenne“, identisch mit dem jetzigen räumlichen Geltungs-

bereich der 1. Änderung ist. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 17 ist am 04./14.04.1972 rechtsverbindlich geworden. Danach war die BauNVO 1968 anzuwenden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans verändert nicht die Grundflächenzahl (GRZ).

Die Baugrundstücke im Plangebiet überschreiten im überwiegenden Teil die vorgegebene maximal zulässige Versiegelung (GRZ). Begründet liegen diese Überschreitungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in der Neufassung des § 19 Abs. 4 BauNVO 1990, der festlegt, dass

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

mitzurechnen sind. Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1972 des Bebauungsplans Nr. 17 mussten diese Parameter nicht auf die GRZ angerechnet werden.

Die in der Neufassung des Bebauungsplans erfolgte Erhöhung der GRZ entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 wäre nach Naturschutzrecht als Eingriff zu werten.

Die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme in den 70er, 80er Jahren entstanden. Somit reagiert die 1. Änderung des Bebauungsplans nur auf die bereits geschaffene Situation. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

6. 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. Im Plangebiet gibt es eine Trafostation östlich der Richthofen Straße.

Abfallbeseitigung

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

Abwasserbeseitigung

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

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist an das Oberflächenentwässerungssystem (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.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

7. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 41.752 m² (rd. 4,18 ha); davon sind im Einzelnen festgesetzt:

- Sonstiges Sondergebiet (SO ₁)	32.807 m ²
- Sonstiges Sondergebiet (SO ₂)	366 m ²
- Verkehrsflächen	8.122 m ²
- Entwässerungsgraben	457 m ²

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb durch die Stadt Borkum nicht notwendig.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 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 in der Schutzzone III. Die Schutzzonenverordnung ist zu beachten und anzuwenden.

2. Bodenfunde

Nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) sind Finder und Leiter der Arbeiten verpflichtet Bodenfunde anzuzeigen. Folgender Hinweis ist daher auch Inhalt des Bebauungsplans:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffäl-

lige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – 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.“

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Blanke Fenne“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Blanke Fenne“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Krenz, Hannover.

Hannover, im November 2003

gez. Krenz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
 Konkordiastraße 14A
 30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 18.03.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Blanke Fenne“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 11. November 2005

Siegel

gez. Mahlitz

Bürgermeisterin