

Stadt Borkum

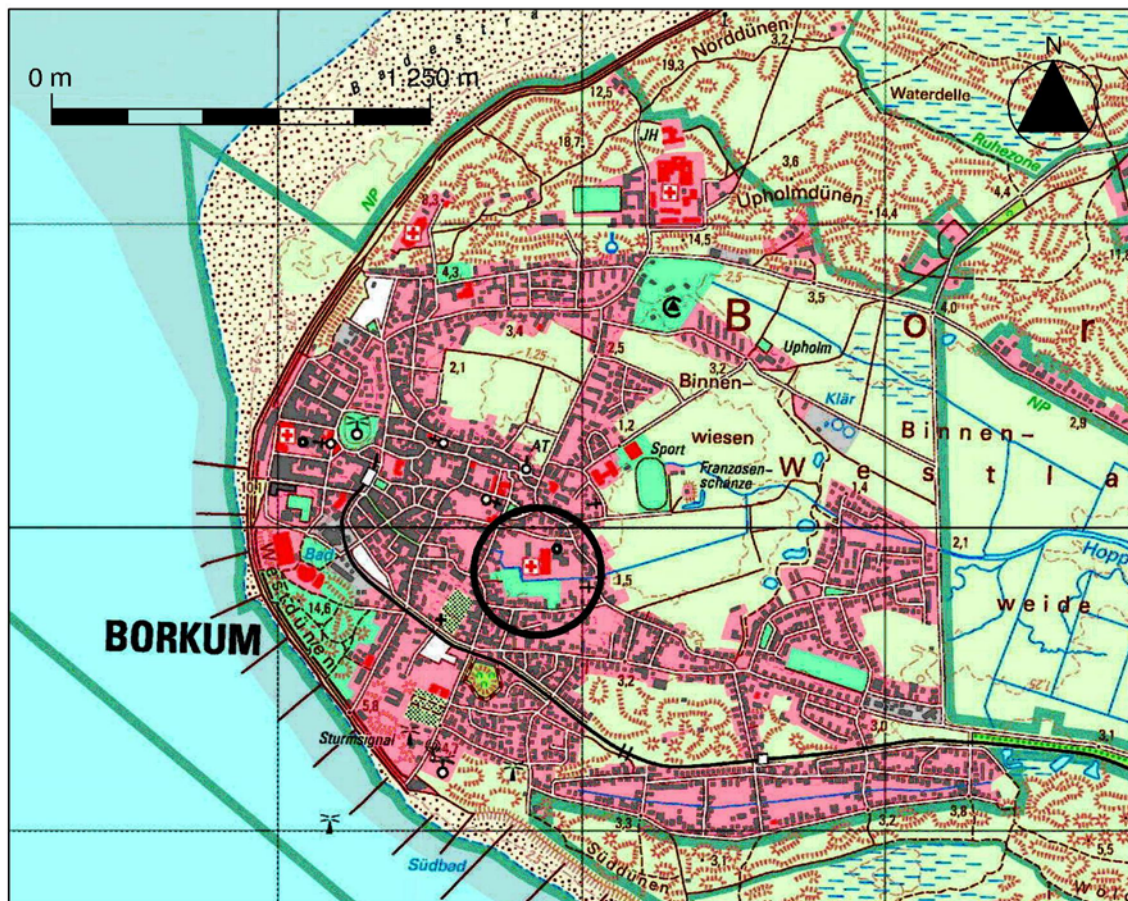
Bebauungsplan Nr. 18

"Süderreihe"

2. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

- Abschrift -

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
1. Lage im Stadtgebiet	3
2. Anlass der Planung	3
3. Ziel und Zweck der 2. Änderung	4
4. Erhalt der Inselstruktur	4
5. Aufstellung der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB	7
6. Begrifflichkeit	7
7. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	10
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	11
1. Bestandssituation und Bewertung	11
2. Altlasten	15
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	16
1. Art der baulichen Nutzung	16
2. Maß der baulichen Nutzung	19
3. Örtliche Bauvorschrift	22
4. Verkehrsflächen	26
5. Immissionsschutz	27
6. Grünflächen, Flächen mit Erhaltungsbindungen	28
7. Entwässerungsgraben, Leitungsrecht	28
8. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	29
9. Ver- und Entsorgung	29
10. Städtebauliche Werte	31
IV. Durchführung des Bebauungsplans	31
1. Bodenordnende Maßnahmen	31
2. Kosten der Stadt Borkum	31
V. Nachrichtliche Übernahmen	31
1. Wasserschutzgebiet	31
2. Richtfunktrasse	32
3. Bodenfunde	32
VI. Abwägung	33
Verfahrensvermerke	35

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ liegt westlich der Reedestraße zwischen Gartenstraße und Süderreihe. Westlich angrenzend befindet sich die Süderstraße.

Der Änderungsbereich befindet sich östlich des historischen Ortskerns. Die Bebauung ist überwiegend nach 1945 entstanden.

Die östlich des Änderungsbereiches liegende Reedestraße hat innerhalb des Verkehrssystems die Funktion einer Hauptverkehrsstraße und stellt die Verteilerschiene zwischen der Innenstadt und dem Hafen der Stadt Borkum dar.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ deckt die 1. Änderung mit Ausnahme des Geländes des Krankenhauses und der Flurstücke 61/4 und 61/5 vollständig ab. Auf diesen Flächen soll ein modernes Gesundheitszentrum entstehen. Diese Maßnahme soll relativ kurzfristig realisiert werden. Dafür wird der Bebauungsplan Nr. 18A „Gesundheitszentrum“ aufgestellt.

2. Anlass der Planung

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 erfolgt eine generelle Überarbeitung der Inhalte und der aktuellen Ziele der Stadt unter Beachtung des Entwicklungskonzeptes der Dorferneuerungsplanung. Die Dorferneuerungsplanung wird von der Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden ausgearbeitet. In dem Zusammenhang wird auch die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) an den aktuellen Standard innerhalb des Siedlungsbereichs angepasst.

Anlass der Änderung ist die Entwicklungsziele der Dorferneuerungsplanung aufzugreifen und die gewachsene Situation auch im Hinblick auf die außerhalb angrenzende Bebauung und Nutzung festzuschreiben.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans reagiert die Stadt auch auf den südlichen Anbau des Altenheims dem sogenannten „Seniorenhuus“. Die Baugenehmigung ist auf der Grundlage einer Befreiung gemäß § 31 BauGB erteilt worden, da ein Teil des Vorhabens außerhalb der überbaubaren Fläche liegt. In der 2. Änderung sind die Baugrenzen so geändert worden, dass der Baukörper des Altenheims innerhalb der überbaubaren Fläche liegt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 18 „Süderreihe“ ist 01.11.1983 rechtsverbindlich geworden. Seit dem 01.11.1990 gibt es eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18. Sie deckt den ursprünglichen Plan vollständig ab. Die 1. Änderung wurde mit einer örtlichen Bauvorschrift aufgestellt.

3. Ziel und Zweck der 2. Änderung

Ziel der Stadt ist, die stadtbildprägenden Strukturen mit der straßenrandbestimmenden Bebauung sowie die durchgrünten Siedlungsinnenbereiche zu erhalten.

Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans ist, die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, damit die Struktur der Inselbebauung in der derzeitigen Form und Ausprägung erhalten wird.

4. Erhalt der Inselstruktur

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass die sich darstellende Baustruktur auf der Insel Borkum erhalten bleibt. Das städtebauliche Erscheinungsbild der Stadt mit der Kleinteiligkeit, der Höhenentwicklung und der Ausprägung der Bebauung im Wechsel mit den eingelagerten Grünflächen ist zu sichern. Dies ist der Indikator der inseltypischen Baustruktur auf Borkum.

Die in den Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen, wie jetzt auch in dieser 2. Änderung, sollen diese Zielsetzung umsetzen. Sie wird unterstützt durch die Fremdenverkehrssatzung zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion, die die Erwerbsgrundlage für die Nordseeinsel bildet.

Diese Satzung basiert auf § 22 Abs. 1 BauGB. Die Satzung verfolgt den Zweck, für einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen die Beherbergungsmöglichkeiten zu erhalten, die für die Wahrnehmung der Aufgaben 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 beeinträchtigt die Zweckbestimmung des Kurortes und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung erheblich. 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.

Ziel der Änderung ist, im Änderungsbereich den Bestand der Wohnungen festzuschreiben und damit auch die vorhandene Wohnqualität zu erhalten. Dazu wird die Bundestags-Drucksache 10/4630, S. 72 zitiert:

„In der Begründung des Regierungsentwurfs ist ausgeführt, die städtebauliche Notwendigkeit für die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden könne sich insbesondere in solchen Gebieten ergeben, in denen unerwünschte Umstrukturierungen der

städtebaulichen Eigenart des Gebiets verhindert werden sollen, andererseits jedoch Beschränkungen des zulässigen Maßes der Nutzung unverhältnismäßig wären. Solche Festsetzungen könnten namentlich in Baugebieten in Betracht kommen, die Fremdenverkehrsaufgaben erfüllen, und in Dorfgebieten, wenn es durch Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen in Gebäuden und auf diese Weise durch ein Überhandnehmen von Wohnungen zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebiets kommen würde.“

Deshalb wird wie bereits in aktuellen Bebauungsplänen eingeleitet, die Anzahl der Wohnungen in Gebäuden festgeschrieben. Dabei ist die Mindestgröße der Baugrundstücke zu beachten. Dies ist zwingend erforderlich zur Erhaltung der Kleinteiligkeit der Bebauung, des vorgegebenen Verkehrssystems und dem Endgegenwirken einer weiteren Versiegelung über das gebotene Maß. Es gilt den Status als Fremdenverkehrsort Borkum unter Beachtung des bestehenden Siedlungsgefüges zu fördern. Oberstes Ziel ist die Erhaltung der Fremdenbeherbergung für einen wechselnden Personenkreis.

Zur Unterstützung dieser Zielvorgabe wird für die Teilbereiche des Bebauungsplanes, die aufgrund des Bestandes noch nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude aufweisen, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Anzahl der genehmigten Wohnungen, die zum jetzigen Zeitpunkt vorhanden sind, Bestandsschutz genießen. Diese Anzahl der Wohnungen ist dann der Maßstab für die zulässige Anzahl von Wohnungen. Bei Abgang eines Gebäudes ist hier die Anzahl der genehmigten Wohnungen der Maßstab für einen Neubau.

Größere Objekte werden von den Investoren als Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Bauantrag deklariert. Nach dem Bau dieser Gebäude werden diese im Rahmen von Bruchteilseigentum i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) als sonstige Wohnungen veräußert. Diese dienen dann nicht mehr einem wechselnden Personenkreis, sondern werden häufig als Zweitwohnungen genutzt. Zweitwohnungen können zugelassen werden, wenn sie dem Fremdenverkehr zur Verfügung stehen und einem wechselnden Personenkreis angeboten werden.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans sind die „Mindestgröße der Baugrundstücke“ aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ übernommen und festgesetzt. Durch Teilung eines Grundstücks dürfen gemäß § 19 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

Ziel der Planung ist, Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung dienen, sowie Ferienwohnungen, Zimmer und Apartments zuzulassen, soweit sie einem ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden. Damit wird einerseits dem Wohnungsbedarf auf der Insel Borkum für dauerwohnliche Nutzungen Rechnung getragen, andererseits dem Fremden-

verkehr. Die jeweiligen Zusätze (Dauerwohnnutzung, Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis) schließen eine ausschließliche Nutzung von Zweitwohnungen aus.

Die Stadt Borkum hat mit dem Landkreis Leer die Problematik der „Zweitwohnungen“ intensiv erörtert. Mit dem Ergebnis die Bebauungspläne so zu ändern, dass die Festsetzungen im Bezug auf die Ferienwohnungen so gefasst werden, dass sie nur an einen ständig wechselnden Personenkreis zu vermieten sind. Die Festsetzungen sind damit so präzisiert worden, wie es planungsrechtlich machbar ist.

Darüber hinaus gibt der Landkreis Leer im Rahmen von Genehmigungen von Ferienwohnungen folgende *Bedingungen* vor:

„Die Ferienwohnungen dürfen nur als Beherbergungsbetrieb genutzt werden, d. h. sie sind ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung zu stellen. Eine andere Nutzung, insbesondere als Zweit- oder Dauerwohnung, ist nicht zulässig. Eine unzulässige Nutzung als Dauerwohnung bzw. Zweitwohnung liegt vor, wenn der Eigentümer oder eine andere gleichbleibende Person die Ferienwohnung länger als 6 Wochen im Jahr selbst nutzt!“

Die Baugenehmigungen sind zu diesem Sachverhalt mit *Auflagen* versehen. Diese lauten:

„Die Vermietung der Wohnungen ist auf Dauer fortlaufend zu dokumentieren. Insbesondere die Namen und Adressen der Gäste und der Zeitraum der Beherbergung sind hierbei zu erfassen. Auf Verlangen sind mir diese Daten jederzeit über einen zurückliegenden Zeitraum von zwei Jahren zum Nachweis vorzulegen, dass das Vorhaben nicht von dieser Baugenehmigung abweichend genutzt wird.“

Darüber hinaus gibt der Landkreis folgende *Hinweise*: „Die Bedingungen und Auflagen gelten unbeschadet einer geplanten späteren Teilung des Grundstückes. In jedem Fall gelten sie auch gegenüber evtl. Rechtsnachfolgern. Der Bestand einer entsprechenden Organisation und Verwaltung eines Beherbergungsbetriebes wäre zu gewährleisten.“

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen sowie den Bedingungen und Auflagen in den Baugenehmigungen des Landkreises Leer will die Stadt Borkum in Abstimmung mit dem Landkreis Leer die unerwünschten Zweitwohnungen ausschließen. Bei einer missbräuchlichen Nutzung sind die bauordnungsrechtlichen Verfügungen (z. B. § 89 NBauO) durchzusetzen, nur dann findet das Planungsrecht die richtige Anwendung.

Das Maß der baulichen Nutzung, das mit der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegeben ist, ist unter Beachtung der zu erhaltenden Freiflächen neu festgesetzt worden. Es wurde das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf die neu abgegrenzten Baugebiete abgestimmt. Eine Herabsetzung der Dichtewerte ist nicht erfolgt, um den Grundsatz der Gleichbehandlung zu entsprechen. Es wird zwar das Maß der baulichen Nutzung verändert, aber die planungsrechtliche Absicherung des zulässigen baurechtlichen Bestandes gewahrt.

5. Aufstellung der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Mit der Konkretisierung dieser Änderungsinhalte erfolgt die Durchführung des „Vereinfachten Verfahrens“ gemäß § 13 BauGB. Mit der Präzisierung und Aktualisierung der Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden die „Grundzüge der Planung“ nicht berührt. Vielmehr werden umweltrelevante Belange durch das Festsetzen von Grünflächen gefördert. Die Stadt kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden,

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von EU-Schutzgebieten bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es sollen die tatsächlichen und weiterhin zielsetzenden Nutzungen präzisiert werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird an den Bestand angepasst. Diese bestandsorientierte Erfassung der zulässigen Nutzungen und Dichtewerte berührt die Grundzüge der Planung nicht.
- In den sonstigen Sondergebieten SO können keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden.
- EU-Schutzgebiete wurden bisher nicht beeinträchtigt. Dabei bleibt es.

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, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

6. Begrifflichkeit

Bauplanungsrechtlich ist zwischen einer allgemeinen Wohnnutzung, einem Beherbergungsbetrieb und dem Vermieten von Ferienwohnungen zu unterscheiden. Wörtlich führt das Bundesverwaltungsgericht (08.05.1989 (4 B 78.89 – BauR 1989, Seite 440 f.)) aus:

„Auch ein Vermieten von Apartments ist schon nach allgemeinem Sprachgebrauch keine Beherbergung. In der BauNVO werden zudem die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnnutzung als eigenständige Nutzungsart aufgeführt.“

Der Begriff des Wohnens ist dabei durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (vgl. HK-BauGB/Aschke, § 3 BauNVO Rn. 1 mit Hinweis auf BVerwG, NVwZ 1996, Seite 893; OVG Lüneburg, Beschluss vom 18.07.2008 – 1 LA 203/07). Ein Beherbergungsbetrieb liegt hingegen nur dann vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Das Vermieten von Apartments gehört nach der oben zitierten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht hierzu (HK-BauGB/Aschke, a.a.O., § 3 BauNVO Rn. 3).

Eine Zweitwohnung ist ebenfalls eine sonstige Wohnung, die aber dem wechselnden Personenkreis entzogen ist. Sie dient als Zweitwohnsitz mit einem zeitweisen Aufenthalt des Eigentümers (nicht mit der Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB vereinbar!).

Ferienwohnungen stellen dabei nach der Rechtsprechung keine Wohnnutzung dar, da es jedenfalls (typischerweise) an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 18.07.2008 – 1 LA 203/07). Ebenso wenig stellt die Vermietung von Ferienwohnungen nach der zitierten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 08.05.1989 (a.a.O.) einen Beherbergungsbetrieb dar.

Nach dem Melderecht dürfte eine vorgehaltene Zweitwohnung grundsätzlich geeignet sein, auch dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt zu werden. Insoweit unterscheiden sich Zweitwohnungen z. B. von Wochenendhäusern (§ 10 BauNVO), da letztere schon baulich nicht für eine Dauerwohnnutzung geeignet sein dürfen. Nach der Definition der Wohnnutzung kommt es nur darauf an, dass die baulichen Anlagen „darauf angelegt sind“ auf Dauer genutzt zu werden. Mithin muss es nach dieser Definition wohl nicht so sein, dass diese Räume auch tatsächlich einem dauerhaften Wohnen dienen, also auch dauerhaft genutzt werden. Um Zweitwohnungen auszuschließen ist die textliche Festsetzung dergestalt ergänzt worden, dass die zulässigen Wohnnutzungen dem dauerhaften Wohnen dienen müssen.

Im Änderungsbereich gibt es nur kleine Beherbergungsbetriebe. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

Der bauplanungsrechtliche Begriff des Beherbergungsgewerbes umfasst alle gewerblichen Betriebe, die Räume unterschiedlicher Art u. Größe, teils mit zusätzlichen Aufenthaltsräumen für jedermann, ohne vorherige Erfüllung besonderer Voraussetzungen (wie etwa bei Jugendherbergen, s. Rn 19.5) und vor allem naturgemäß zur Übernachtung mit unterschiedlichem zusätzlichen Service (vom Hotel garni bis zur Hotel-Pension mit voller Verpflegung)

anbieten. Der Betrieb des Beherbergungsgewerbes umfasst in diesem Sinne ganz unterschiedliche Betriebs- und vielgestaltige Nutzungsformen auch im Hinblick auf die zeitliche Inanspruchnahme, die in dem Abschluss eines Beherbergungsvertrages zwischen dem Inhaber (Betreiber) des Beherbergungsbetriebes und dem Gast im Einzelnen zu regeln sind.

Unter dem für die BauNVO wesentlichen Gesichtspunkt der Auswirkung eines Betriebes auf seine Umgebung kommt es im Rahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO nicht darauf an, ob ein Beherbergungsbetrieb außer der Unterkunft geringfügig Nebenleistungen wie Verabreichung von Frühstück an Hausgäste anbieten oder sich, wie bei der Vermietung von Ferienwohnungen in Wohngebieten beispielweise von Kur- und Erholungsorten, auf die Bereitstellung der Unterkunft beschränkt. Der wesentliche Unterschied liegt darin, dass er nicht zu den Schank- und Speisewirtschaften zählt, die geeignet sind, Störungen der Wohnruhe hervorzurufen.

Für die Auslegung des Begriffs **kleiner Betrieb** in § 3 Abs. 3 BauNVO kommt es auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und deren Bedeutung in der konkreten Örtlichkeit an. Mit Recht hat das OVG Lüneburg (U. v. 20.05.1987, aaO.) darauf hingewiesen, dass aufgrund des speziellen bauplanungsrechtlichen Gesichtspunktes es nicht zulässig ist, den Begriff des Beherbergungsbetriebes aus anderen Rechtsbereichen, etwa dem Arbeitsrecht, zu übernehmen, deren Regelungen auf andere öffentliche Belange ausgerichtet sind. Die Auslegung hat sich an dem nach der spezifischen Gebietsvorschrift maßgebenden Gesichtspunkt der Einordnung in den Wohncharakter des Gebietes zu orientieren. In diesem Sinne rechnen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes Pensionen, kleine Hotels, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück bieten (sog. Garni - Betriebe) ohne Verabreichung warmer Mahlzeiten, Gastehäuser, kleine Gasthöfe, Ferienapartments und -wohnungen. Mit der Einschränkung „kleine“ wird eine der allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 BauNVO – nämlich der Tatbestand Umfang als generelle Beschränkung im Hinblick auf die Eigenart des reinen Wohngebietes – vorweggenommen. Die Frage, ob der Betrieb klein ist, kann nur im Einzelfall insbesondere hinsichtlich des für das Wohngebiet festzusetzenden Nutzungsmaßes entschieden werden. Der Beherbergungsbetrieb muss sich nach seinem Erscheinungsbild zwanglos in das Baugebiet einordnen. Für die Einstufung eines Beherbergungsbetriebes als „klein“ kann als Anhalt dienen, dass nach eigener Fortschreibung des statistischen Jahrbuchs die durchschnittliche Bettenzahl der Fremdenpension etwa 20 bis 25 betragen kann (dazu U. des OVG Lüneburg v. 17.07.1979 – VI A 124/78 -, BRS 35 Nr. 49). Danach kann ein Pensionsbetrieb in einem reinen Wohngebiet dann noch als kleiner Beherbergungsbetrieb gelten, wenn er der Unterbringung von 20 bis 25 Gästen dient und die verkehrliche Lage am Rande des Wohngebietes keine Störung der Wohnruhe erfolgen lässt. Ob in einem durch Bebauungsplan als reines Wohngebiet festgesetzten Gebiet, in dem nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen

zulässig sind, ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit dreißig Betten noch klein ist, hat das BVerwG in seinem Bericht v. 27.11.1987 (aaO) offen gelassen.

Betriebe des Beherbergungsbetriebes im Allgemeinen bedeuten, größere Hotelbetriebe, die aber aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit der inselprägenden kleinteiligen Struktur in diesem Änderungsbereich nicht zulässig sein sollen und somit ausgeschlossen werden.

7. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

Der Änderungsbereich wird begrenzt

- im Süden durch die Süderreihe,
- im Westen durch die Süderstraße und den Wiesenweg,
- im Norden durch den westlichen Abschnitt der Gartenstraße, der Westgrenzen der Flurstücke 42/5; 42/9 und 61/4, der Nordgrenze des Flurstücks 77/5, der Westgrenze des Flurstücks 42/8 und den östlichen Abschnitt der Gartenstraße,
- im Osten durch die Reedestraße.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil der bebauten Ortslage. Die vorherrschenden Nutzungen sind hier das Wohnen und Unterkünfte für Feriengäste (Hotel, Pensionen, Ferienwohnungen und –zimmer). Die Flächen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches sind daher als sonstige Sondergebiete (SO1) mit der Zweckbestimmung – Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung festgesetzt. Das bestehende Altenheim fügt sich in die umgebende Nutzung ein. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich dadurch nicht.

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

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Bestandssituation und Bewertung

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“, 2. Änderung und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse sind nach der Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Sommer 2011) analysiert. Die Analyse dient dazu, die räumlich-funktionalen Zusammenhänge aufzuzeigen und gegenüber dem Rechtsplan zu aktualisieren. Das gilt auch zur Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung.

a) Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen im Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar östlich des Zentrums der Stadt Borkum. Er zeichnet sich durch den Standort des Altenheims aus. Nach Westen, Süden und teilweise Osten sind Grünflächen als Abstandstandsflächen zu der straßenbegleitenden ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung vorhanden.

Die überwiegende Bebauung einschließlich des Altenheims ist nach 1945 entstanden. Eine Ausnahme bildet die Bebauung im Einmündungsbereich Süderstraße und Wiesenweg. Die Gebäude Wiesenweg Haus-Nr. 35 und 37 sowie Süderstraße Haus-Nr. 23 (Vorderhaus denkmalgeschützt) sind in den Jahren 1871 – 1918 entstanden. Ebenso gibt es zwei Gebäude im nördlichen Teil des Wiesenweges Haus-Nr. 19 und 25, die in der Zeit von 1919 – 1945 errichtet wurden. (Quelle: Dorferneuerung Gebäudealter, Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden).

Aus Sicht der Dorferneuerung handelt es sich bei den Gebäuden Reedestraße Haus-Nr. 16 und 18 sowie Wiesenweg Haus-Nr. 35 und 37 um ortsbildprägende Gebäude. Die Gebäude Süderreihe Haus-Nr. 15 sowie Wiesenweg Haus-Nr. 19, 25 und 29 sind danach ortsbildtypisch für das Stadtbild von Borkum.

Im Bereich der Einzelhausbebauung gibt es neben dem „sonstigen Wohnen“ eine hohe Anzahl an Ferienunterkünften in Pensionen und Ferienwohnungen.

Weitere Nutzungen sind im Änderungsbereich nur vereinzelt vorhanden: Ostfriesische Brandkasse Wiesenweg Haus-Nr. 27, Bauklempnerei Wiesenweg Haus-Nr. 19, Porzellanmalerei Süderreihe Haus-Nr. 31

Der Änderungsbereich ist über die Reedestraße direkt an die Innenstadt angeschlossen. Über die Hindenburgstraße, Barbaraweg und die Ostfriesenstraße erreicht man den Flugplatz und über die Anbindung Reedestraße nach Osten den Fähranleger.

b) Naturräumliche Einordnung

Der Änderungsbereich der 2. Änderung liegt in der naturräumlichen Einheit „Borkum“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Emsmarschen“.

c) Aktuelle Vegetation

Arten und Lebensgemeinschaften

Die aufgewachsenen bzw. gepflanzten Gehölzbestände und Gartenbiotope stellen anthropogene Ersatzgesellschaften dar.

Im Bereich des Altenheims gibt es artenarme Scherrasenflächen und am Nord-, Ost- und Südrand sind prägende Gehölzbestände (Altersstruktur ca. 40 – 60 Jahre). Straßenseitig gibt es locker bebaute Einzelhausgrundstücke mit neuzeitlichen Ziergärten und mit vereinzelt Einzelbäumen. Angrenzend an den Änderungsbereich sind ähnliche Vegetationsstrukturen vorzufinden.

Im Anschluss an die straßenseitige Bebauung im Änderungsbereich gibt es ausgedehnte Freiflächen. Sie dienen als grundstücksnahe Hausgärten. Sind aber auch Weiden mit Pferdehaltung und Wiesenflächen mit Gehölzbeständen.

Bewertung

Der Anteil an artenarmen Scherrasenflächen ist sehr hoch. Sie haben ebenso wie die Zier- und Hausgärten nur geringe Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Die über den Änderungsbereich verteilten Wiesen und Weiden haben sich naturnah entwickelt. Aus den Einzelbäumen, den Gehölzhecken aus Bäumen und Sträuchern ist eine artenreiche Vegetation entstanden. Sie haben für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften eine allgemeine bis besondere Bedeutung.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Ausschnitt aus dem digitalen Orthophoto von Borkum (Bildflug April 2011, © LGLN)

Boden/Geländeverhältnisse

Das bebaute Gelände im Änderungsbereich ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 1,4 bis 2,5 m über NN. Der tiefste Punkt liegt bei 1,4 m über NN im Verlauf des Grabens südlich des Krankenhauses. Der nordwestliche Teil weist mit einer Höhe von 2,55 m über NN annähernd das gleiche Niveau aus wie der südöstliche Bereich mit 2,20 m über NN.

Im Änderungsbereich geht es in erster Linie um die Eignung des Bodens für die Bebauung. Hier ist überwiegend sandiger Boden. Nach den Erfahrungen auf den bebauten Grundstücken ist eine Bebaubarkeit hinreichend gegeben.

Bewertung

Im Änderungsbereich sind stark überprägte Bodenverhältnisse mit überwiegend Hausgärten, Ziergärten und Scherrasenflächen. Insgesamt ergibt sich im Hinblick auf das Schutzgut Boden eine geringe bis allgemeine Bedeutung.

Grund- und Oberflächenwasser

Aufgrund des im Änderungsbereich anstehenden Sandbodens besteht grundsätzlich eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag. Die Grundwasserneubildung ist infolge der Bebauung vermindert. Im Sandboden versickert der Niederschlag relativ schnell und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Am Nordrand des Änderungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben.

Bewertung

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

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

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

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

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

Trotz der Vorbelastungen der klimatischen Situation 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.

Landschaftsbild

Der Änderungsbereich wird durch die lockere Einzelhausbebauung geprägt. Das Siedlungsbild ist geprägt durch Zier- und Haugärten mit einem hohen Anteil an Einzelbäumen. Die im Anschluss an die Bebauung folgenden Freiflächen mit teilweise flächenhaften Vegetationsbeständen geben ein ländliches Ortsbild vor.

Im Bereich des Altenheims sind am Ostrand und im südlichen Teil des Grundstücks heckenhafte Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern vorhanden.

Bewertung

Das Ortsbild wird geprägt durch die eingeschossige Bauweise mit den Bäumen und den eingelagerten Freiflächen. Insbesondere durch die dichten Gehölzbestände in den Randbereichen des Altenheims und die flächenhafte Vegetation passen sich die Gebäude gut in das allgemeine Erscheinungsbild ein.

2. Altlasten

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

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Nach den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans ist die bedeutende Nutzung auf der Insel der Fremdenverkehr. Das ist der Wirtschaftszweig der Stadt Borkum. Er besteht im Wesentlichen aus meerwasser- und seeklimabezogenen Kuren, Heilbehandlungen und sonstigen Erholungsaufenthalten. Von den Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr dienen, gibt es neben dem Krankenhaus und der Altenwohnanlage der Stadt Borkum hauptsächlich Beherbergungsbetriebe (Pensionen und Wohnungen für die ansässige Bevölkerung mit Privatvermietung). Daneben gibt es eine Reihe von Ferienwohnungen. Andere Nutzungen gibt es nur sehr wenig. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

Damit die fremdenverkehrsbezogene Nutzung mit dem Vermieten an einen wechselnden Personenkreis gesichert bleibt, ist bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ die städtebaulich gewünschte Baugebietsart „sonstiges Sondergebiet (SO)“ festgesetzt worden. Diese Festsetzung wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 übernommen. Die Gebiete, die dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben sollen, unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten, die in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführt sind. Deshalb sind sie als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

In den sonstigen Sondergebieten **SO1** „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ sind zulässig:

- kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen, die nur an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen),
- sonstige Wohnungen (dauerwohnliche Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Borkum haben)

Im SO1 sind neben den genannten Nutzungen auch einzelne, an einen ständig wechselnden Personenkreis zu vermietende Zimmer sowie Apartments zulässig, aber ohne Kochgelegenheiten.

Im SO1 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Gebäude und Räume für freie Berufe

Die gewachsene lockere Siedlungsstruktur östlich des Ortskerns soll erhalten bleiben. Ziel der Stadt ist es die Beherbergung von Gästen (Fremdenverkehr) und sonstige Wohnungen für Inselbewohner (Dauerwohnen) zu zulassen, aber Zweitwohnungen zukünftig möglichst auszuschließen.

Nicht störende Handwerksbetriebe und Gebäude oder Räume für freie Berufe (vgl. § 13 BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden, damit die ausgeübte Nutzung auch in Zukunft genehmigt werden kann. Die Räumlichkeiten für freiberufliche Tätigkeit fügen sich in die prägende Nutzung ein, zumal in den Gebäuden zugleich Fremdenbeherbergung stattfindet. Sie ist mit der fremdenverkehrsbezogenen Wohnnutzung vereinbar.

Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 von 1990 setzte die Anzahl der Wohnungen mit zwei fest.

Diese Festsetzung wurde aber in der zurückliegenden Zeit nicht in der gebührenden Form beachtet, so dass im Änderungsbereich auch Gebäude mit deutlich mehr als zwei Wohnungen entstanden sind.

Mit der Planänderung soll nun diese entstandene städtebauliche Situation festgeschrieben werden. Dafür ist es zunächst erforderlich den Wohnungsbestand pro Gebäude zu ermitteln.

Die Stadt hat versucht die Anzahl der Wohnungen aus ihren Bauantragsunterlagen und den Baugenehmigungsunterlagen beim Landkreis Leer festzustellen. Da diese Datenlagen sehr lückenhaft sind, wurde im Herbst 2011 bei den Grundstückseigentümern eine Bestandserhebung zur Ermittlung der Anzahl der Wohnungen durchgeführt. In dem Erhebungsbogen war die Anzahl der Wohnungen unterteilt nach Ferienwohnungen, selbst genutzten Wohnungen und sonstigen Nutzung anzugeben.

Bestandserhebung Herbst 2011

Straße	Haus-Nr.	Sonstige Angaben	Anzahl Wo insgesamt	davon Ferien-Wo	davon selbst genutzte Wo	Sonstige Wo	Anzahl fest-gesetzter Wo
Wiesenweg	19		1	-	-1	-	2
Wiesenweg	21		4	-	-	4	4
Wiesenweg	23	Nebengebäude	-	-	-	-	2
Wiesenweg	25		2	2	-	-	2
Wiesenweg	27	Versicherungs-agentur	2	1	1	-	2
Wiesenweg	29		2	1	1	-	2
Wiesenweg	31		4	3	1	-	4
Wiesenweg	33		3	2	1	-	3
Wiesenweg	35		3	2	1	-	3
Wiesenweg	37	Pension	-	-	-	-	2
Süderstraße	23		5	3	2	-	5
Süderstraße	25		8	8	-	-	8
Süderstraße	27		3	2	1	-	3
Süderstraße	29		3	2	1	-	3
Süderstraße	31	Pension mit 15 Betten	1	1	-	-	2
Süderstraße	33		12	12	-	-	12
Süderstraße	35		2	-	2	.	2
Süderreihe	1		2	1	1	-	2
Süderreihe	3		3	2	1	-	3

Süderreihe	5		3	2	1	-	3
Süderreihe	7		3	2	1	-	3
Süderreihe	9		1	-	1	-	2
Süderreihe	11		2	1	1	-	2
Süderreihe	13+13a		4	-	4	-	4
Süderreihe	15	2 Werkstatt- räume	1	-	1	-	2
Süderreihe	17		1	-	1	-	2
Süderreihe	19		2	1	1	-	2
Süderreihe	21		3	2	1	-	3
Süderreihe	25A		1	-	-	1	2
Süderreihe	25B		1	-	-	1	2
Süderreihe	27	plus 2 Appart- ments für Kinder	1	-	1	-	2
Süderreihe	29	Porzellanmalerei	6	5	1	-	6
Süderreihe	31		1	-	1	-	2
Süderreihe	33		3	1	2	-	3
Süderreihe	35		2	1	1	-	2
Reedestraße	10		3	1	2	-	3
Reedestraße	12		3	2	1	-	3
Reedestraße	14	Heizung-Sanitär Lager+Werkstatt	3	2	1	-	3
Reedestraße	16		5	-	-	5	5
Reedestraße	18	Pension	3	-	3	-	3
Reedestraße	20		6	5	1	-	6
Reedestraße	22	Kirche					
Reedestraße	24		1	-	1	-	2
Reedestraße	26A+B		2	2	-	-	2
Gartenstraße	14		2	1	1	-	2
Gartenstraße	16		1	-	1	-	2
Gartenstraße	22C	Altenheim					
Gartenstraße	24		4	2	1	1	4
Gartenstraße	26A		2	1	1	-	2
Gartenstraße	26		1	-	1	-	2
Gartenstraße	30		1	-	-	1	2

Quellenangabe: Angaben der Grundstückseigentümer durch Bestandserhebungsbogen der Stadt Borkum, Stand Herbst 2011

Im Änderungsbereich sind weiterhin mindestens zwei Wohnungen zulässig. Dies ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung übernommen worden.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist auf die Mindestgröße der Baugrundstücke abgestellt. Dabei ist das Ziel der Stadt keine Zwischenlösungen zuzulassen. Bei mindestens doppelten oder mehrfachen Mindestgröße der Baugrundstücke ist erst dann eine doppelte oder mehrfache Anzahl der genannten Nutzungen (Wohnungen) zulässig. Das bedeutet **zum Beispiel**, dass bei einer festgesetzten Mindestgröße von 500 m² ein Baugrundstück, das 800 m² groß ist, nur zwei Wohnungen zulässig sind. Bei einem Baugrundstück, das

mindestens 1.000 m² hat, sind somit vier Wohnungen zulässig. Ab 1.500 m² wäre sechs Wohnungen zulässig usw.. Bei Abgang eines Gebäudes ist hier die Anzahl der festgesetzten Wohnungen der Maßstab für den Neubau bei der festgesetzten Mindestgröße.

Im Bebauungsplan Nr. 18 „Süderreihe“, 1. Änderung waren die Flächen für das Altenheim als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Festsetzung war richtig, da es sich um ein städtisches Altenheim handelte, dass der Allgemeinheit diene. Es war einem nicht festbestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich. Beim „Gemeinbedarf“ ist entscheidend, dass die Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen und dass eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird (BVerwG vom 18.05.1994 – 4 NB 15.94 – a.a.O. vor Rn. 1).

Zwischenzeitlich ist das städtische Altenheim an einen privaten Träger veräußert worden. Damit entfällt für das Altenheim die Gemeinnützigkeit. Zudem sind das betreute und das service Wohnen hinzugekommen. Diese geänderte Nutzungskonstellation ist deshalb einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu zuordnen. Hier werden abschließend die Zulässigkeiten in dem SO2-Gebiet festgesetzt.

In dem sonstigen Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ sind zulässig:

- Altenheim und
- Räume für Kioskverkauf, Cafeteria

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Werte im SO1 „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ orientieren sich am Bestand und geben das städtebaulich gewünschte Maß der baulichen Nutzung wieder. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen Bereich, in dem eine Erhöhung der Ausnutzung aufgrund der städtebaulichen Vorgabewerte nicht zu rechtfertigen ist.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) entsprechen in den überwiegenden Teilen der 2. Änderung dem Bestand und sind deshalb nicht verändert worden.

Im SO2 ist auf die Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet worden. Dafür ist die maximale Gesamthöhe (GH) auf 9,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung mit der Gesamthöhe orientiert sich an der maximalen Gesamthöhe, wie sie für das westlich angrenzende Gesundheitszentrum auch im Bebauungsplan Nr. 18A festgesetzt worden ist. Damit können diese speziellen baulichen Anlagen, die den gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienen, die gleiche Gesamthöhe haben. Als Bezugsebene gilt die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO.

Untergeordnete Gebäudeteile i. S. von § 5 NBauO wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Schornsteine u. ä. sind oberhalb der maximalen Gesamthöhe von 9,5 m ausnahmsweise zulässig. Diese untergeordneten Gebäudeteile treten nur punktuell auf und beeinträchtigen deshalb das gewünschte Erscheinungsbild des Gebäudes nicht.

Die Baugrenzen sind entsprechend der sich bereits vollzogenen Bebauung angepasst worden. Sie wurden so vollzogen, dass diese auch in der Örtlichkeit nachvollziehbar sind.

In den Bereichen mit der Eingeschossigkeit wurde auf die Geschossflächenzahl verzichtet.

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 Änderungsbereich 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. 3 BauGB festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenkrone vor dem Gebäude.

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb des **SO1** war die Mindestgröße der Baugrundstücke bereits in der 1. Änderung festgesetzt. Diese Festsetzung ist in der 2. Änderung übernommen worden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrößen sollen folgende Planungsziele gewährleistet bleiben:

- Sicherung einer geordneten Bebauung und Nutzung unter weitgehender Beibehaltung der vorhandenen Baudichten
- Erhaltung des Gebietscharakters und der Siedlungsstruktur unter Einfügung weiterer zulässiger Nutzungen
- Erhaltung von stadtbildprägender Bausubstanz
- Sicherung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung
- Regelung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund- und Boden
- Unterstützung der Ziele der Ortssatzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Bevölkerungsstruktur (§ 172 BauGB) und des Genehmigungsvorbehaltes bezüglich der Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 22 BauGB)

Alle Grundstücke, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes die zulässige Mindestgröße unterschreiten haben Bestandsschutz.

In Anlehnung an die vorhandene Situation in den sonstigen Sondergebieten ist grundsätzlich die „offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt. Diese Bauweise mit der Einzelhausbebauung prägt die Bebauung im Änderungsbereich. Um eine weitere Verdichtung zu vermeiden, soll die bestehende ortsbildprägende Bauweise auch künftig erhalten bleiben.

Im gesamten Änderungsbereich gibt es zwei Doppelhäuser: Süderstraße Haus-Nr. 27 und sowie Reedestraße Haus-Nr. 26A und 26B. Diese beiden Gebäude haben Bestandsschutz, deshalb ist hier die „offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

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

Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse also auch in Dachgeschossen sind bei der Geschossfläche mitzurechnen. Da ein möglicher Ausbau von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, insbesondere im Dachgeschoss, berücksichtigen und zulassen werden soll, 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 setzt sich noch nicht mit dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auseinander. 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.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorgartenbereich Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen und Terrassennutzungen ohne feste Bauten nicht zugelassen. Bei einem größeren Abstand von 5 m können die erwähnten Anlagen hinter diesen 5 m-Linie errichtet werden. Ziel ist es, den Vorgarten in einer gewissen Breite als Erlebnisraum auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten, um dort neben den Stellplätzen auch 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.

Private Windkraftanlagen zur Energieerzeugung für den Eigenbedarf sind baupflichtige Nebenanlagen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Entscheidend ist die räumliche – gegenständliche (optische) Unterordnung solcher Anlagen unter die Hauptnutzung je nach Größe der

Hauptgebäude. Auch die Größe der Grundstücke ist dabei von besonderer Bedeutung. Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 18.02.1983 aus, das „eine private Windenergieanlage für den Eigenbedarf eines Einfamilienhauses als untergeordnete Nebenanlage in einem weiträumig (aufglockert) bebauten bzw. bebaubaren Gebiet zulässig sein kann“.

Auch kleinere Windenergieanlagen, die bauantragspflichtig sind, sollen innerhalb des Änderungsbereichs nicht zulässig sein, auch wenn sie der Versorgung der genutzten Gebäude dienen könnten. Die Masten stören das Ortsbild innerhalb der lockeren zweigeschossigen Bauweise und der lockeren Bebauung auf den relativ großen Baugrundstücken. Auch aus Gründen der Lärmbelästigung sind sie innerhalb der Ortslage unerwünscht.

Derzeit sind im Änderungsbereich solche Anlagen noch nicht vorhanden. Dabei soll es bleiben.

3. Örtliche Bauvorschrift

Im Regelfall ist eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV), die praktisch das gesamte bebaute Gemeindegebiet erfasst nicht mit der Ermächtigungsnorm gedeckt, weil der Gesetzgeber mit der gesetzlichen Formulierung zum Ausdruck gebracht hat, dass der Geltungsbereich grundsätzlich räumlich kleiner sein muss als das gesamte Gemeindegebiet. Als Ausnahme ist gerechtfertigt, wenn die bebaute Ortslage flächenmäßig relativ klein ist und fußläufig erreichbar ist (OVG Lüneburg, Urt. v. 23.06.2004 – 1KN266/03). Diese Ausnahme trifft auf die Stadt Borkum zu, die als Inselgemeinde auf kleiner Fläche dicht besiedelt ist. Sie will mit der örtlichen Bauvorschrift erreichen, dass das charakteristische Erscheinungsbild erhalten bleibt. Sie dient der positiven Baupflege.

Mit der örtlichen Bauvorschrift verfolgt die Stadt Borkum das Konzept die historischen inseltypischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Die bebaute Ortslage der Stadt Borkum unterscheidet sich aber nach den jeweiligen Bauepochen. Es handelt sich hierbei um den historischen Kernbereich, um die am Hauptstrand vorhandenen Bäderarchitektur und die Randbereiche. Aus den unterschiedlichen Bereichen ergibt sich, wie hoch der Regelungsbedarf sein muss, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu erreichen. In der gesamten Ortslage sind so mit unterschiedliche „Gestaltungsideen“ umzusetzen.

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ liegt nach dem Konzept innerhalb des historischen Kernbereiches. Hier werden zur Eingliederung von Neu- und Umbauten im SO1 „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ die Art und Farbe der Materialien und die Dachform und –neigung festgesetzt. Gleichzeitig wird die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen festgeschrieben, um den Erlebnisraum mit den überwiegenden Gärten zu erhalten. Aus Gründen des

Orts- und Landschaftsbildes sind Aussagen zu dem Errichten bzw. Anbringen von Außenantennen und Parabolantennen an Gebäuden sowie Windenergieanlagen getroffen worden.

Auch wenn das SO1-Gebiet des Änderungsbereiches dieses Bebauungsplanes und damit der örtlichen Bauvorschrift bereits überwiegend bebaut ist, so wird es erfahrungsgemäß regelmäßig zu erheblichen Umbauten oder Ersatzbauten kommen. In diesen Fällen nicht sehenden Auges weiterhin eine Vielzahl von Gestaltungen hinzunehmen, sondern als langfristiges Ziel eine dem Bild einer ostfriesischen Insel angemessene Gestaltung erreichen zu wollen, ist eine nach § 56 NBauO zulässige baugestalterische Absicht. Es liegt auf der Hand, dass durch Annäherung an das historische Vorbild eine Attraktivitätssteigerung für den für die Stadt Borkum überaus wichtigen Fremdenverkehr einhergeht. Dies ist ein zulässiges städtebauliches Ziel (vgl. Große-Suchsdorf, Kommentar zur NBauO, 8. Aufl., § 56, Rn. 9). Die örtlichen Bauvorschriften bilden dabei nur einen weiten Rahmen, innerhalb dessen noch genügende Spielraum für gestalterische Individualität verbleibt.

Die Entscheidung des OVG Lüneburg vom 12.07.2011 – 1 KN 197/09 zeigt, dass auch und gerade bebaute Gebiete mit einer örtlichen Bauvorschrift überzogen werden können, um den bisherigen Charakter zu erhalten. Denn insoweit will der Satzungsgeber gerade auf die Fälle der Veränderung (z. B. bei den Füllen einer Baulücke, Wärmedämmmaßnahmen u. a.) auf die Gestaltung einwirken.

Die Bemühungen um die Entwicklung des Ortsbildes werden auch belegt durch die Konzepte und Maßnahmen, die im Rahmen der Dorferneuerung in Borkum realisiert werden.

Die örtliche Bauvorschrift gilt nicht für das SO2 „Altenheim“. Bei der Bebauung dieser Nutzung handelt es sich um großkomplexe Gebäude, die aufgrund ihrer Eigenart nicht so bewertet werden können, wie im SO1-Gebiet mit den Wohngebäuden.

Die Anforderungen erfolgen auf der Grundlage von § 56 NBauO i. V. mit §§ 97 und 98 NBauO. Sie greifen die Form und Gestalt der vorhandenen Bebauung auf.

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes wird im SO1 und für die Fläche für Gemeinbedarf „Kirche“ folgendes festgesetzt:

- Material- und Farbauswahl,
- Dachformen,
- Außentreppen,
- Antennen,
- Höhe der Einfriedungen

a) Material- und Farbauswahl

Die Bebauung im Änderungsbereich ist überwiegend durch Gebäude aus rotem Ziegelmauerwerk geprägt. Es gibt im Wiesenweg auch Gebäude (Haus-Nr. 35 und 37), die verputzt sind.

Die verputzten Flächen sind in weißen Farbtönen gehalten. Diese Gebäude sind um die Jahrhundertwende des 19. Jahrhunderts entstanden.

Die Gebäude aus rotem Ziegelmauerwerk entsprechen dem ursprünglichen Baumaterial auf Borkum. Dieses heimische Material prägt von alters her das insulare Ortsbild und ist bis heute das Material des historischen Ortskernes, soweit es nicht später durch andere Materialien verändert wurde. Der rote Stein an Hauswänden und als Belag der Straßen vermittelt ein sehr einheitliches Bild.

Zur Bestimmtheit der vorgegebenen Farben ist darauf hinzuweisen, dass die Farben den RAL-Farben zu entsprechen haben, diesen also gleich kommen müssen. Die (matten) Farbtöne **RAL** 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3003 (Rubinrot) und 3005 (Weinrot) lassen dabei durchaus inhomogene Steinchargen zu. Dass die Steine naturgemäß nicht eine vollkommen einheitliche Farboberfläche, wie etwa ein Lack, bilden können, ist eine Selbstverständlichkeit. Im Einzelfall ist aber durch einen Vergleich mit einer Farbkarte ermittelbar, ob die Farbe dem RAL-Wert entspricht. Da mehrere Farbtöne auch gemischt werden können, sind auch Abweichungen innerhalb einer Charge möglich, wenn sie sich im vorgegebenen Rahmen halten. Eine den Gesamteindruck nicht verändernde Farbabweichung vereinzelter Steine ist ebenfalls zulässig. Die Bestimmung begegnet insoweit hinsichtlich ihrer Bestimmtheit und Anwendbarkeit keine Bedenken.

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 ist entsprechend der bestehenden 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°, die auch bei den vorhandenen Gebäuden besteht, 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.

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

c) Außentreppen

In der jüngsten Vergangenheit sind mehrfach Gebäude mit Außentreppen versehen worden. Sie haben eine negative gestalterische Wirkung auf das Ortsbild. Eine Außentreppe bietet die Möglichkeit, auf die Innentreppe zu verzichten und dadurch im Erdgeschoss mehr Raum zu gewinnen. Aufgrund des vorhandenen Baubestandes gibt es dies im Änderungsbereich derzeit nicht. Diese Möglichkeit soll aber auch in Zukunft ausgeschlossen bleiben.

Die gewählte textliche Festsetzung berücksichtigt, dass „notwendige Treppen“ gemäß § 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) Antennen

Antennenanlagen, Anlagen zur Abstrahlung oder zum Empfang elektromagnetischer Wellen sind nur eingeschränkt zulässig. Diese Antennenträger und Antennen dürfen die Höhe von 10 m vom gewachsenen Boden (§ 16 Abs. 2 NBauO) nicht überschreiten. Im Kommentar zur NBauO - Freistellung nach 4.2 des Anhangs zum § 69 NBauO - wird aber erwähnt, dass man Parabolantennen (sprachüblich „Satellitenschüsseln“) üblicher Größe bis zu einem Durchmesser von 1,20 m als genehmigungsfrei ansehen kann (vgl. dazu § 65 Abs. 1 Nr. 18 BauONW), sodass auch nur diese zulässig sind.

Ziel der Stadt Borkum ist aus gestalterischen Gründen die Errichtung dieser Satellitenschüsseln einzuschränken. Aufgrund der negativen gestalterischen Wirkung auf das Ortsbild sollen sie nur zulässig sein, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen möglichst wenig sichtbar sind (vgl. Große-Suchsdorf, NBauO, Kommentar, § 56 Rn 31).

e) Einfriedungen

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

4. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Der Änderungsbereich wird vom Wiesenweg, von der Süderstraße, der Süderreihe, der Reedestraße und der Gartenstraße erschlossen. Der Fuß- und Radweg von der Süderstraße zum Altenheim nach Norden ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

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

Die Süderstraße, der Wiesenweg, die Gartenstraße und die Süderreihe haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Die Straßen mit Ausnahme der Süderreihe sind verkehrsberuhigte Bereiche. Hier gilt ganzjährig Schrittgeschwindigkeit mit Sperrzeiten für Kfz aller Art. Für die Süderreihe und die Reedestraße gilt eine ganzjährige Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h.

Der Wiesenweg hat eine besondere Bedeutung durch den alleearartigen Charakter. Er wird von den Fußgängern und Radfahrern als Verbindung zwischen Ortsmitte und Süderstraße bevorzugt genutzt.

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 entsprechend der NBauO auf den Baugrundstücken zuschaffen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes gibt es im Änderungsbereich, nördlich der Süderreihe, einen kleinen öffentlichen Parkplatz mit 14 Stellplätzen.

Auf dem Großparkplatz „Ankerstraße“ südlich der Deichstraße ca. 200 m vom Änderungsbereich entfernt ist Raum für ca. 210 Parkplätze vorhanden. Darüber hinaus besteht in rd. 500 m Entfernung der Großparkplatz „Am Langen Wasser“ mit ca. 300 Parkplätzen. Diese Großparkplätze decken wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzfläche für den historischen Ortskern sowie den südlichen und östlichen Siedlungsbereich ab.

5. Immissionsschutz

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, 2. Änderung wird von folgenden in Kraft getretenen Bebauungsplänen umgrenzt:

- Im Südwesten vom Bebauungsplan Nr. 34 „Süderstraße“, 2. Änderung,
- im Westen vom Bebauungsplan Nr. 21 „Gartenstraße“, 1. Änderung,
- im Norden vom Bebauungsplan Nr. 35 „Grundschule“, 1. Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 18A „Gesundheitszentrum“,
- im Osten vom Bebauungsplan Nr. 20 „Reedestraße/Bloemfontain“, 2. Änderung und
- im Süden vom Bebauungsplan Nr. 19 „Deichstraße II“, 1. Änderung.

Alle genannten Bebauungspläne setzen ebenfalls sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Aus diesem Grunde grenzen gleiche Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander. Diese Sondernutzung umfasst die wesentlichen Teile der Siedlungsflächen der Stadt Borkum, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden. Damit ist auch die schutzwürdige Ruhe des Altenheims gewährleistet.

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:

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

Das Messverfahren richtet sich nach bundeseinheitlichen Bestimmungen.

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

Die Antilärm-VO ist im Allgemeinen zu beachten.

6. Grünflächen, Flächen mit Erhaltungsbindungen

Südlich und östlich des Altenheims sind große Freiflächen vorhanden. Diese privaten Grünflächen werden als Hausgärten und Wiesen genutzt. Auf den Wiesen gibt es flächenhafte Gehölzbestände. Diese Grünflächen sind im Wesentlichen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 entwickelt worden. Hinzugenommen wurde die Grünfläche südlich des Kirchengrundstücks. In der 1. Änderung war diese Fläche als SO-Gebiet ohne überbaubare Fläche festgesetzt.

Auf der Ostseite des Fuß- und Radweges nördlich der Süderreihe sind die stadteigenen Flurstücke als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die vorhandenen Strauchgruppen und Einzelbäume werten diesen Raum in besonderer Weise auf.

Die Freiflächen, die im Westen an die „Parkanlage“ angrenzen, sind Privateigentum. Sie werden als Hausgärten, Wiesen und Weideflächen genutzt. Diese Situation soll erhalten bleiben. Die Flächen haben als unbebaute Flächen besondere Bedeutung für das Kleinklima und sind gleichzeitig Abstandflächen zu den Wohngrundstücken. Die privaten Grünflächen sind entsprechend ihren Nutzungen festgesetzt.

Die Freiflächen östlich der Bebauung am Wiesenweg sind private Hausgärten und Wiesen. Der östliche Bereich dieser Flächen (Flurstücke 43/3, 43/4, 43/5, 43/6 und 43/7 (teilweise)) war im Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung als Fläche für Gemeinbedarf „Krankenhaus“ festgesetzt. Sie sollte als Erweiterungsfläche für die Errichtung von Personalunterkünften u. ä. dienen. Der Bedarf für eine Erweiterung besteht nicht mehr. Aus diesem Grund sind diese Flurstücke nach der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Randbereich des Altenheims sind in einer Breite von 6,0 m und 3,0 m Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB festgesetzt. Diese Erhaltungsbindung hat zur grünordnerischen Einbindung des Altenheims einen besonderen Stellenwert.

Die vorhandene Vegetation südlich und östlich des Altenheims soll ebenfalls erhalten bleiben. Deshalb sind auf diesen Flächen auch Erhaltungsbindungen festgesetzt.

7. Entwässerungsgraben, Leitungsrecht

Die vorhandenen offenen Gräben dienen der Entwässerung. Sie sind daher als Entwässerungsgräben festgesetzt.

Im Nordwesten wird die Entwässerung mittels Rohrleitung durch die Bebauung (Haus-Nr. 27 und 29) zum Wiesenweg geführt. Zur Sicherung der Entwässerung ist hier ein Leitungsrecht für unterirdische Leitungen zugunsten der Stadt festgesetzt.

8. 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 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ mit Ausnahme des Geländes des Krankenhauses (jetzt Bebauungsplan Nr. 18A „Gesundheitszentrum“) identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ist, die am 01.11.1990 rechtsverbindlich geworden ist. Da die Planung 1985 begonnen wurde, fand entsprechend den Überleitungsvorschriften die BauNVO 1977 Anwendung. Die 2. Änderung des Bebauungsplans verändert zwar nicht die Grundflächenzahl (GRZ) bei der Ermittlung der Grundfläche sind aber die Grundflächen von

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

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1990 des Bebauungsplans Nr. 18, 1. Änderung mussten diese Parameter in der Form noch nicht beachtet werden.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. Die Grundfläche dieser Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten die Grundflächenzahlen, die in der 1. Änderung festgesetzt sind. Deshalb ist in der 2. Änderung festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte keine Erhöhung der GRZ. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Der Änderungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Nordseeheilbad Borkum GmbH.

Löschwasserversorgung

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

Elf-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 31.12.2011 sind 40.000 EW angeschlossen (Zahlen der letzten KA-Schau). Die ordnungsgemäße Entsorgung des Änderungsbereiches ist sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

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

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

Der Änderungsbereich ist vollständig bebaut. Bauliche Veränderungen können sich deshalb nur durch Anbauten oder Neubauten nach Abriss des Bestandes ergeben. Daher ergibt sich keine zusätzliche hydraulische Belastbarkeit des vorhandenen Leitungsnetzes.

Die Stadt Borkum hat die Kanalbefahrung für die gesamte Ortslage in Auftrag gegeben. Nach Vorlage der hydraulischen Berechnung wird festgelegt, welche baulichen Maßnahmen einzuleiten und in welchen Leitungsabschnitten Sofortmaßnahmen durchzuführen sind. In dem Zusammenhang wird auch eine Entflechtung des Mischsystems angestrebt.

Gas-Versorgung

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

Telekom

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

10. Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt 6,48 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Städtebaul. Werte:		gerundete Flächen in m²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
SO1 Kurgebiet/Fremdenbeherbergung		30.852	3,09	48%
SO2 Altenheim		7.971	0,80	12%
davon: Erhaltungsbindungen	1.142			
Gemeinbedarf Kirche		1.316	0,13	2%
Straßen		3.263	0,33	5%
Fuß- und Radweg		456	0,05	1%
Grünflächen		20.411	2,04	31%
davon: Öffentlich	1.513			
Privat	18.898			
Offener Graben		530	0,05	1%
GESAMTFLÄCHE		64.799	6,48	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

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

Zahlreiche denkbare Nutzungen und Handlungen in diesem Bereich entsprechen nicht den grundsätzlichen Bestimmungen des Wasserschutzgebietes und sind daher im Einzelfall mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer abzustimmen:

- Die Errichtung von Erdwärmeanlagen mit Erdsonden oder Erdkollektoren mit wassergefährdenden Wärmeträgermitteln (Glykol etc.) ist nicht zulässig. Erdaufschlüsse von mehr als 3 m Tiefe sind der unteren Wasserbehörde 2 Wochen vorher anzuzeigen.
- Neue Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Diesel, Heizöl, Schmieröl, Altöl, etc.) dürfen ein Volumen von 10 m³ nicht überschreiten und sind der unteren Wasserbehörde 4 Wochen vor der Errichtung anzuzeigen.
- Das im Gebiet des Bebauungsplans anzutreffende Mischwassersystem sollte durch eine Trennkanalisation ersetzt werden. Grundsätzlich ist die hydraulische Belastbarkeit der Oberflächenentwässerung durch zusätzlich versiegelte Flächen zu prüfen und ggf. anzupassen.

2. Richtfunktrasse

Südlich des Änderungsbereiches verläuft die Richtfunktrasse Nr. 531 „Borkum-Emden“ der Deutschen Telekom. Der Schutzbereich überdeckt noch die nördlichen Flächen der Süderreihe und die östlichen Flächen der Süderstraße der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18. Im Schutzbereich der Richtfunktrasse besteht eine Beschränkung der Gebäudehöhe von 20 m ü. NN. Da das Gelände in dem Teil des bebauten Bereichs seinen höchsten Punkt im Einmündungsbereich Süderstraße/Wiesenweg bei 3,6 m ü. NN hat, dürfen Gebäude nicht höher als rd. 16 m sein. Solche Gebäudehöhen sind nicht vorhanden und aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit nicht zu erwarten. Die Beschränkung dürfte daher keine praktische Bedeutung haben.

3. Bodenfunde

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

Folgender Hinweis ist auch Inhalt der 2. 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.“

4. Denkmalschutz

Das Wohnhaus Süderreihe Haus-Nr. 23 unterliegt den Vorschriften des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Das Objekt ist in das Verzeichnis der Baudenkmale der Stadt Borkum wie folgt eingetragen (Stand des Verzeichnisauszuges 19.09.2008):

Süderreihe 23 Wohnhaus, „Logierhaus Drost“; eingeschossiger Ziegelbau unter Satteldach mit kleinen Mittelrisalit ebenfalls unter Satteldach. Später wohl Gliederung durch umlaufendes Geschossgesims. Fenster mit Putzrahmung. Erbaut wohl 1900/1905.

Das Wohnhaus ist Baudenkmal gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG und unterliegt den Bestimmungen des NDSchG. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ ist das Baudenkmal gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden.

VI. Abwägung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ greift die Entwicklungsziele der Dorferneuerungsplanung auf und schreibt die historisch gewachsene Situation fest. Ziel ist, das städtebauliche Erscheinungsbild der Stadt mit der Kleinteiligkeit, der Höhenentwicklung und der Ausprägung der Bebauung im Wechsel mit den eingelagerten Grünflächen zu sichern. Dies ist die inseltypische Struktur auf Borkum.

Der Status als Fremdenverkehrsort Borkum ist unter Beachtung des bestehenden Siedlungsgefüges mit der vorhandenen Gästebeherbergung (wechselnder Personenkreis) und der Dauerwohnnutzung (Insulaner) zu wahren.

Die sozialen Belange der Bevölkerung werden aufgrund der Festsetzung des Altenheims in besonderer Weise beachtet.

Die Art der Zulässigkeit der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die Verträglichkeit zu den angrenzenden Nutzungen ist damit auch weiterhin gewährleistet. Umweltbelange werden deshalb durch die 2. Änderung nicht berührt.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dieser 2. Änderung haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um eine bereits bebaute Fläche innerhalb des Stadtgebietes. Die bestehenden Nutzungen werden nicht geändert. Deshalb verstärkt die 2. Änderung den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 liegt in einem Gebiet, in dem die Rechtsverordnungen nach § 48 Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionswerte nicht überschritten werden. Der Schutzanspruch entsprechend § 50 BImSchG ist bei der Planung gewährleistet.

Die großflächigen Grünflächen und der hohe Vegetationsanteil im Änderungsbereich haben aufgrund der Innenstadtlage eine allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die Nutzungsfestschreibung entstehen keine Beeinträchtigungen für die Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt, da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht verändert wird. Durch die festgesetzte Überschreitung der GRZ von 50 vom Hundert durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung. Da die Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) nach der BauNVO 1977, die bei der 1. Änderung noch angewandt wurde, zulässig waren.

Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich,

soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Insgesamt fördert die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ wichtige öffentliche Belange. Er sichert den besonderen Charakter des Siedlungsbereiches durch die Erhaltung von Freiflächen und durch die bestandsorientierten Festsetzungen der zulässigen Nutzungen.

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage oder Geschäftslage ergeben, und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks,
- das Interesse des Nachbarschaftsschutzes.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 nicht beeinträchtigt. Die bestehende bauliche Nutzung im Änderungsbereich bleibt nach den Festsetzungen zulässig.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, wird durch die 2. Änderung nicht beeinträchtigt; denn die Freiflächen, die als „Grünflächen“ festgesetzt sind, wären auch ohne diese Änderung nicht bebaubar.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit wird durch die 2. Änderung nicht berührt; denn sie regelt im wesentlichen Nutzungen, die auch ohne Bebauungsplan zulässig waren.

Insgesamt werden die privaten Belange teilweise beeinträchtigt und im Übrigen weder gefördert noch beeinträchtigt.

Das Interesse des Nachbarschaftsschutzes wird gewahrt, da die Folgenutzungen mit den Belangen des Nachbarschaftsrechtes in Einklang stehen müssen.

Verfahrensvermerke

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im September 2012

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 20.09.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 23.07.2013

gez. Lübben

Siegel

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den _____

Der Bürgermeister