

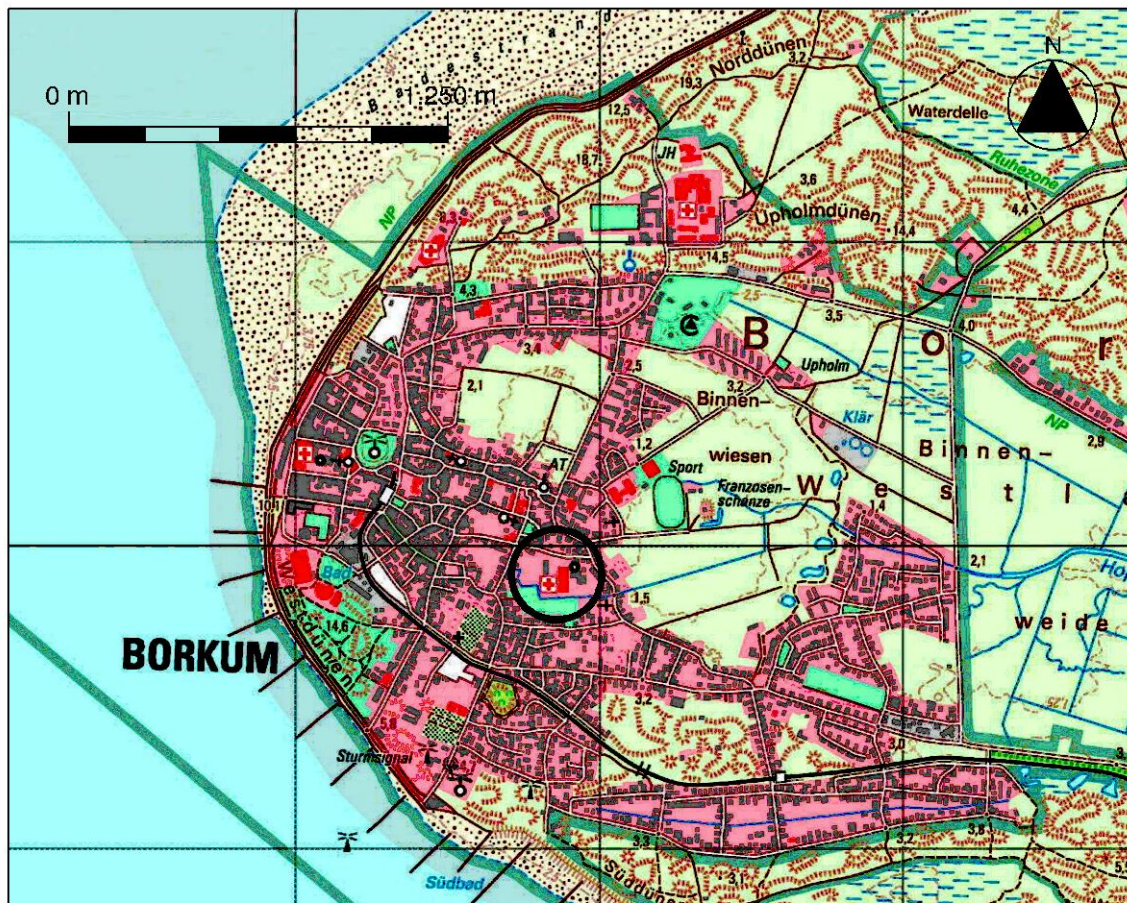
Stadt Borkum

Bebauungsplan Nr. 18A

"Gesundheitszentrum"

Zugleich Teilaufhebung der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Süderreihe"

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 des Bebauungsplans	4
4. Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
1. Bestandssituation und Bewertung	7
2. Altlasten	13
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	13
1. Art der baulichen Nutzung	13
2. Maß der baulichen Nutzung	15
3. Verkehrsflächen	16
4. Immissionsschutz	17
5. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen, Flächen mit Erhaltungsbindungen und Verjüngungsflächen	20
6. Entwässerungsgraben	22
7. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	22
8. Ver- und Entsorgung	23
9. Städtebauliche Werte	25
IV. Durchführung des Bebauungsplans	25
1. Bodenordnende Maßnahmen	25
2. Kosten der Stadt Borkum	25
V. Nachrichtliche Übernahmen	25
1. Wasserschutzgebiet	25
2. Richtfunktrasse	26
3. Bodenfunde	26
VI. Abwägung	26
Verfahrensvermerke	28

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18A „Gesundheitszentrum“ umfasst das gesamte Gelände des Krankenhauses Borkum auf der Südseite der Gartenstraße. Das Plangebiet befindet sich östlich des historischen Ortskerns der Stadt Borkum. Die östlich des Plangebietes liegende Reedestraße hat innerhalb des Verkehrssystems die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Sie stellt die Verteilerschiene zwischen der Innenstadt und dem Hafen der Stadt Borkum dar.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Modernisierung und Umstrukturierung des städtischen Krankenhauses Borkum. In dem Zusammenhang soll auf dem gesamten Gelände des Krankenhauses ein Gesundheitszentrum entstehen.

Da für das bestehende Krankenhaus der Sanierungsbedarf zu aufwendig ist und das Gebäude nicht dem heutigen energetischen Standart entspricht, soll es abgerissen werden. Dafür soll ein modernes Krankenhaus für die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung, der Feriengäste und dem Personal der Offshorewindparks entstehen. Zukünftig wird eine wohnungsnahe Grund- und Notfallversorgung auf hohem Niveau garantiert. Neben der krankenspezifischen Versorgung, mit fachinternistischen Praxen, Praxen für Gesundheitsdienstleister, einer Rettungswache sind auch Läden für die gesundheitliche Versorgung wie Apotheken, Sanitätsartikel u. ä. vorgesehen. In den Obergeschossen sind Wohnungen für das betreute und das service Wohnen sowie Personalwohnungen geplant.

Südlich der Gartenstraße sollen bei Bedarf weitere Wohnungen in Doppelhäusern für das betreute und das service Wohnen errichtet werden. Hier könnte im Einzelfall auch Wohnraum für das Fachpersonal des Gesundheitszentrums entstehen.

Für die Erstversorgung akut lebensbedrohlich Erkrankter und Verletzter ist auch weiterhin ein Notfall-Landeplatz (Hubschrauberlandeplatz) vorzusehen. Diese Landestelle dient der primären und sekundären Versorgung, wenn das medizinische Erfordernis besteht. Die vorhandene Landestelle soll als Notfall-Landestelle ertüchtigt werden. Sie wird geringfügig innerhalb der südwestliche Ecke des Geländes des Gesundheitszentrums verschoben. Dazu sind von der Klinikum Leer gGmbH die Flurstücke 61/4 und 61/5 erworben worden. Dies war notwendig, um ausreichend Raum für die Landestelle und die Andienungsflächen zu erhalten.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18A „Gesundheitszentrum“ wird zwischen dem Klinikum Leer und der Stadt Borkum ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB geschlossen. Dieser Vertrag regelt zum einen die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen mit dem Krankenhaus und dem betreuten sowie service Wohnen und nimmt Einfluss auf die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen,

die ansonsten in örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden. Der Vertrag sollte auch Regelungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen und des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung insbesondere bei der Pflege oder im Alter beinhalten.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr. 18A ist die Realisierung eines Gesundheitszentrums am Standort des Krankenhauses. Neben dem Klinikum zur medizinischen Grundversorgung sollen auch Fachpraxen und gesundheitliche Einrichtungen entstehen sowie Wohnraum für betreutes-Wohnen und Personal geschaffen werden.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung zu decken und den Bedarf an Wohnraum für zu betreuende Personen und das Pflegepersonal zu decken.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan fördert Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb der Ortslage der Stadt Borkum. Daher handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 18A „Gesundheitszentrum“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO festgesetzt wird. Dies ist Planungsziel.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weist die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² aus.

Die bestehende Siedlungsdichte soll weiterhin an diesem Standort erhalten bleiben. Für die zukünftige Bebauung und Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,3 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“.

Um die Bevölkerung der Stadt Borkum rechtzeitig von der Planung zu unterrichten wurde die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung am 12.01.2012 durchgeführt. Ansonsten wird das Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB angewandt.

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

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 Stadt stellt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ auf. Das Gelände des Krankenhauses Borkum war Bestandteil dieser 2. Änderung. Das bestehende sanierungsbedürftige Krankenhaus soll durch einen Neubau ersetzt werden. Im Zuge dieser Maßnahme soll das Gelände insgesamt umstrukturiert werden. Ein modernes Gesundheitszentrum soll entstehen. Da diese Maßnahme relativ kurzfristig realisiert werden soll, wird die Gelände des Krankenhauses aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 herausgenommen und als separater Bebauungsplan Nr. 18A „Gesundheitszentrum“ neu aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 18A überplant einen Teil des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“, 1. Änderung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18A wird begrenzt:

- im Süden und Westen durch Grünflächen, die an die Bebauung nördlich der Süderreihe und an die Bebauung östlich der Süderstraße und dem Wiesenweg angrenzen,
- im Norden durch die Gartenstraße und
- im Osten von der Westgrenze des Grundstückes des Altenheims Gartenstraße Haus-Nr. 22c.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

An das sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ grenzen im Süden, Westen und Norden SO-Gebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“. Zwischen der Bebauung liegen teilweise Grünflächen. Im Osten ist das SO2 „Altenheim“. Durch die geplanten Nutzungen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Situation.

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



Ausschnitt aus dem digitalen Orthophoto von Borkum
(aufgenommen im Juni 2008, © LGLN)

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Bestandssituation und Bewertung

Nutzungen

Das Plangebiet ist zurzeit mit dem Krankenhaus bebaut. In diesem Gebäude ist auch die Rettungswache untergebracht. Westlich davon befindet sich das Schwesternwohnheim.

Südwestlich des Krankenhauses befindet sich der Hubschrauberlandeplatz. Nach der Stellungnahme der HELIPAD.consulting vom 15.11.2011 zur Erstellung des notwendigen Eignungsgutachtens des Hubschrauberlandeplatzes wird folgendes ausgeführt:

„Bei der bestehenden Landestelle handelt es sich um ein Notdienstgelände, eine nicht besonders gekennzeichnete Aufsetzfläche am Boden, die bei Gefahr für Leib oder Leben einer Person gemäß den Kriterien des § 25 Abs. 2 Nr. 2 LuftVG in eigener Verantwortung des Piloten angeflogen wird.“ Diese Angebotsfläche aus Beton von ca. 18 m Ø zuzüglich der Andienungsfläche befindet sich rd. 3 km Luftlinie vom Flugplatz Borkum entfernt.“

Südlich der Gartenstraße, abgesetzt durch einen Gehölzstreifen, befinden sich die Stellplätze des Krankenhauses.

Im Norden und Nordosten außerhalb des Plangebietes befinden sich Wohngebäude mit Ferienwohnungen und Zimmervermietung. Im Osten sind die Einrichtungen des Altenheims, das vor kurzem umgebaut und durch das „Seniorenhuus“ erweitert worden ist. Im Süden und Westen sind private Wiesen- und Weideflächen.

Naturräumliche Einordnung

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

Boden

Der mittlere Bereich des Geländes weist eine durchschnittliche Höhe von 2,0 m üNN aus. Der höchste Punkt im Plangebiet liegt in Höhe der Gartenstraße Haus-Nr. 25 mit 2,3 m üNN. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab. Der tiefste Punkt liegt südlich des Krankenhauses im Bereich des Grabens bei 1,4 m üNN.

Im Plangebiet 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

Die Bebauung im Plangebiet hat sich in der naturräumlichen Einheit „Grodén“ entwickelt. Im Bereich der anthropogen überprägten Bereiche (Bebauung, Verkehrsflächen, Scherrasenflächen usw.) steht Sandboden an, der durch Mutterboden überdeckt ist.

Grund- und Oberflächenwasser

Im Sandboden versickert der Niederschlag relativ schnell und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Ein Entwässerungsgraben verläuft im Süden des Plangebietes. Er geht im Westen weiter zum Wiesenweg.

Bewertung

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

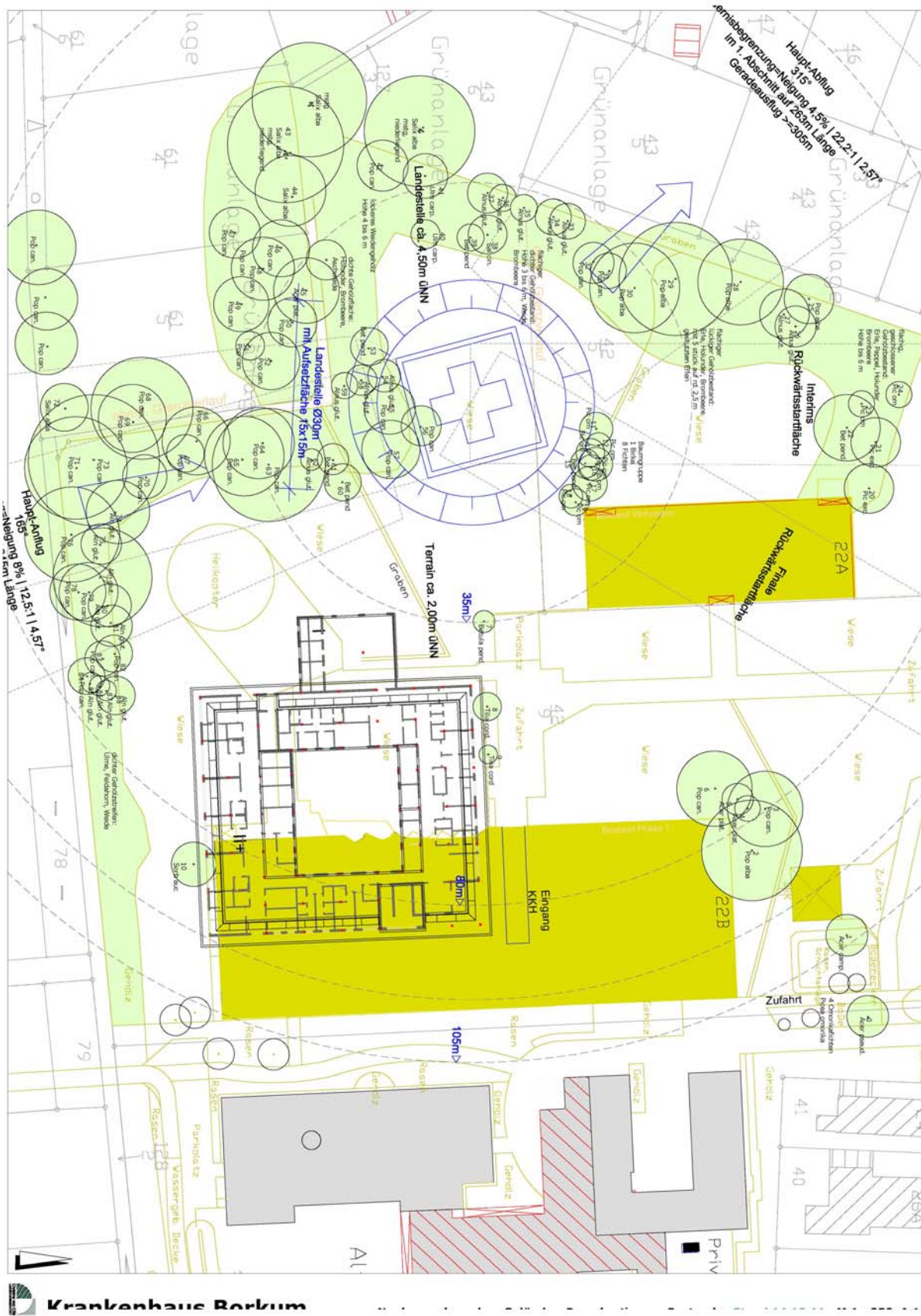
Durch das geringe Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist das potentielle Stoffeintragsrisiko aufgrund der geringen Nutzungsintensität auch als relativ gering zu bezeichnen. Insgesamt ergibt sich im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeutung.

Vegetation

Innerhalb des Plangebietes gibt es Einzelbäume sowie Sträucher auf Wiesen- und Scherrasenflächen. Das Gelände des vorhandenen Krankenhauses weist im Westen und Süden eine Heckenstruktur aus großkronigen Bäumen mit Unterholz aus. Zur Erfassung dieser Bestände ist von Frau C. von Cölln, Landschaftsarchitektin BDLA, Leer eine Baumkartierung durchgeführt worden. Es erfolgt eine Bestimmung der Baumarten, des Alters und die Einschätzung der Wertstufen.

Bewertung

Die Wiesen- und Scherrasenflächen haben eine allgemeine bis geringe Bedeutung. Die Bewertung der Bäume ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.



Nr	Artname	deutscher Name	Abkrz.	Kronendurchmesser m	Vitalität gut / mittel	Stammumfang	Alter geschätzt	Bemerkungen, Standort, Schädigungen
Baumgruppe Krankenhaus Nordostseite, Standort in Rasenfläche								
0	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer pseud.	8	gut	70 + 90	35	2 stg., Zwiesel
1	Acer campestre	Feldahorn	Acer camp	7	mittel	80 + 100	50	2 stg., Zwiesel, Sägestumpf im Zwiesel
2	Populus alba	Silberpappel	Pop alba	16	mittel	325	90	hoher Totholzanteil in der Krone
3	Populus canescens	Graupappel	Pop can.	12	schlecht	280	70	hoher Totholzanteil in der Krone
4	Acer platanoides	Spitzahorn	Acer plat.	4	schlecht	55	35	leidet unter Engstand unter Pappeln
5	Acer platanoides	Spitzahorn	Acer plat.	6	schlecht	75	35	leidet unter Engstand unter Pappeln
6	Populus canescens	Graupappel	Pop can.	12	mittel	200	70	hoher Totholzanteil in der Krone
Eingangsbereich Krankenhaus, Standort in Pflanzbeeten neben gepflasterter Zufahrt								
7	Betula pendula	Birke	Bet pend.	4	schlecht	65	30	mehrere Astausbrüche
8	Tilia cordata	Sommerlinde	Tilia cord.	3	schlecht	85	40	kleine Baumscheibe
9	Tilia cordata	Sommerlinde	Tilia cord.	3	schlecht	65	40	kleine Baumscheibe
Krankenhaus Westseite, in Rasenfläche								
10	Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorb auc.	5	gut	200	45	schöner Solitärbaum in in Rasenfläche
Baumgruppe Whm Nordwestseite, in Rasenfläche								
11	Picea omorika	Fichte	Pic om.	5	mittel	100	50	keine Einzelwirkung, nur in Baumgruppe
12	Picea omorika	Fichte	Pic om.	3	mittel	60	50	wie vor
13	Picea omorika	Fichte	Pic om.	6	mittel	120	50	wie vor
14	Picea omorika	Fichte	Pic om.	6	gut	100	50	wie vor
15	Betula pendula	Birke	Bet pend.	7	mittel	120	50	wie vor
16	Picea omorika	Fichte	Pic om.	5	mittel	100	50	wie vor
17	Picea omorika	Fichte	Pic om.	4	mittel	80	50	wie vor
18	Picea omorika	Fichte	Pic om.	3	mittel	60	50	wie vor
19	Picea omorika	Fichte	Pic om.	3	gut	80	50	wie vor
Schutzstreifen nordöstlich Schwesternwhm								
20	Picea excelsa	Fichte	Pic exc.	8	gut	120	60	schönes Einzel-exemplar
21	Picea excelsa	Fichte	Pic exc.	8	gut	150	60	schönes Einzel-exemplar
22	Betula pendula	Birke	Bet pend.	8	mittel	120	60	
23	Picea excelsa	Fichte	Pic exc.	4	schlecht	80	30	
24	Picea excelsa	Fichte	Pic exc.	4	schlecht	60	30	
Schutzstreifen Krankenhausgelände Nordseite								
25	Populus alba	Silberpappel	Pop alba	7	mittel	90	50	
26	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	5	mittel	80	40	
27	Populus alba	Silberpappel	Pop alba	10	schlecht	90	45	hoher Totholzanteil in der Krone
28	Populus alba	Silberpappel	Pop alba	12	mittel	90	50	
29	Populus alba	Silberpappel	Pop alba	22	gut	160 + 160	90	2 stg
30	Populus alba	Silberpappel	Pop alba	18	mittel	120 + 150	90	2 stg
31	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	gut	50	25	schlanker Wildaufwuchs

Nr	Artname	deutscher Name	Abkrz.	Kronendurchmesser m	Vitalität gut / mittel	Stammumfang	Alter geschätzt	Bemerkungen, Standort, Schädigungen
32	Populus canescens	Graupappel	Pop can	4	gut	70	25	schlanker Wildaufwuchs
33	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	6	mittel	ges 80	30	mehrstg
34	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	5	mittel	ges 90	35	mehrstg
35	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	4	mittel	50	25	
36	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	4	mittel	50	25	
37	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	6	mittel	70	30	
38	Salix cinerea	Aschweide	Sal cin.	7	schlecht	/	25	flach niederliegend
39	Betula pendula	Birke	Bet pend.	4	schlecht	40	25	
40	Ulmus carpiniifolia	Ulme	Ulm carp.	7	schlecht	/	25	
41	Ulmus carpiniifolia	Ulme	Ulm carp.	7	schlecht	/	25	
42	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	gut	50	25	schlanker Wildaufwuchs
Schutzbereich Krankenhaus Westseite (Querstreifen zu 61/4 und 61/5)								
43	Salix alba	Weide	Sal alba	nicht messbar	schlecht	nicht messbar	100	Stämme niederliegend, Sammaufwuchs
44	Salix alba	Weide	Sal alba	10	mittel	200	80	
45	Acer platanoides	Spitzahorn	Acer plat.	8	gut	115	60	
46	Populus canescens	Graupappel	Pop can	9	gut	80	25	
47	Populus canescens	Graupappel	Pop can	8	gut	80	25	
48	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	gut	90	25	
49	Populus canescens	Graupappel	Pop can	10	gut	80	25	
50	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	gut	80	25	
51	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	gut	90	25	
52	Populus canescens	Graupappel	Pop can	8	gut	100	25	
53	Betula pendula	Birke	Bet pend.	5	schlecht	50	25	
54	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	6	schlecht	70	35	zwei stg
55	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	mittel	300	60	
56	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	mittel	115	45	
57	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	gut - mittel	160	50	
58	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	5	schlecht	50	25	
59	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	4	schlecht	60	30	zwei stg
Schutzbereich Krankenhaus Westseite (nördlich derz.HLP)								
60	Betula pendula	Birke	Bet pend.	5	mittel	90	40	
61	Betula pendula	Birke	Bet pend.	6	mittel	90	40	
62	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	5	mittel	90	45	
63	Populus canescens	Graupappel	Pop can	18	gut	160	45	
64	Populus canescens	Graupappel	Pop can	4	gut	90	35	
65	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	gut	120	50	
66	Populus canescens	Graupappel	Pop can	5	mittel	90	35	
67	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	gut	75	30	

Nr	Artname	deutscher Name	Abkrz.	Kronendurchmesser m	Vitalität gut / mittel	Stammumfang	Alter geschätzt	Bemerkungen, Standort, Schädigungen
68	Populus canescens	Graupappel	Pop can	20	mittel	100	45	
69	Populus canescens	Graupappel	Pop can	7	mittel	160	60	Gruppe, 2 stg
70	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	gut	130	55	Gruppe, 2 stg
71	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	mittel	115	45	
72	Salix alba	Weide	Sal alba	6	mittel	/	80	umgestürzt, mit Stammaustrieben
73	Populus canescens	Graupappel	Pop can	25	mittel	160	55	
Schuttreifen Krankenhaus Westseite (westlich Krankenhausgebäude)								
74	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	5	schlecht	65 + 85	40	2 stg, Zwiesel
75	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	5	schlecht	90	45	
76	Populus canescens	Graupappel	Pop can	25	mittel	220	80	
77	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	18	gut	240	75	3 stg
78	Populus canescens	Graupappel	Pop can	8	mittel	80	25	
79	Populus canescens	Graupappel	Pop can	7	mittel	75	25	
80	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	5	gut	110	50	
81	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	12	mittel	50 + 70	35	2 stg
82	Populus canescens	Graupappel	Pop can	8	mittel	110	40	
83	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	mittel	90	35	
84	Populus canescens	Graupappel	Pop can	6	mittel	90	30	
85	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	3	/	/	30	gestutzt
86	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	3	/	/	30	gestutzt
87	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	3	/	/	30	gestutzt
88	Alnus glutinosa	Erle	Aln glut.	12	mittel	135	60	

Luft/Klima

Klimatisch gesehen nimmt Borkum gegenüber dem Festland eine Sonderrolle ein. Das Klima auf Borkum ist als „Seeklima“ anzusprechen. Kennzeichnend sind eine gegenüber dem Festland lange durchschnittliche Sonnenscheindauer, höhere Windstärken und geringe Jahresniederschläge. Darüber hinaus kommt es nur zu niedrigen Schwankungsbreiten im Temperaturverlauf innerhalb eines Jahres sowie zu nur wenigen Frosttagen. Die Intensität der Sonneneinstrahlung ist infolge eines sehr geringen Anteils fester Bestandteile in der Luft (Ruß, Staub ...) hoch. Die Luftfeuchtigkeit ist mit Werten zwischen 85-87 % sehr hoch (Taubildung in den Morgenstunden).

Bewertung

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

Eine nennenswerte Schadstoffkonzentration in der Luft ist aufgrund der ganzjährigen, stetigen Windeinwirkung auszuschließen.

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Gelände des Krankenhauses mit der lockeren Bebauung weist randlich im Westen und Südosten eine heckenähnliche Vegetationsstruktur mit Bäumen und Sträuchern aus. Auf der Scherrasenfläche sind einige Solitärbäume.

Bewertung

Der hohe Anteil an Scherrasenflächen und die randliche Vegetation haben für die Arten und Lebensgemeinschaften einen allgemeinen Stellenwert.

Orts- und Landschaftsbild

Die Bebauung ist eingebunden in die bauliche Umgebung. Die innerhalb der Bebauung liegenden Grünflächen prägen das Orts- und Landschaftsbild.

Bewertung

Die vorhandene Bebauung ist eingegrünt. Die zu erhaltenden Grünbereiche mit den Gehölzbeständen haben eine allgemeine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

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

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ von 1990 war das städtische Gelände als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt.

Innerhalb des Plangebiets soll zukünftig ein Gesundheitszentrum mit einer breiten Palette für die fachspezifische medizinische Versorgung der Bevölkerung entstehen. Geplant ist die primäre und sekundäre Grundversorgung der Erkrankten und Verletzten.

Das Krankenhaus Borkum soll modernisiert und umstrukturiert werden. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und kann unter energetischen Aspekten nicht mehr wirtschaftlich geführt werden. Eigentümer ist bereits die Klinikum Leer gGmbH in Leer.

Zur Erfassung der geplanten Nutzungen wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ festgesetzt.

Das Gesundheitszentrum dient einer medizinischen Grundversorgung der Bevölkerung der Stadt Borkum und seiner Gäste sowie dem Personal der Offshorewindparks. Im geplanten dreigeschossigen Krankenhaus sind im Erdgeschoss 10 Betten vorgesehen. Sie können im Notfall um 6 Betten erweitert werden. Daneben sind Räume für Facharztpraxen und Räume für gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke zulässig. In der Erdgeschosszone können auch Läden, die der gesundheitlichen Versorgung dienen wie z. B. Apotheken, Sanitätsbedarf u. a. eingerichtet werden. In den Obergeschossen werden Seniorenwohnungen für das betreute und das service Wohnen sowie Wohnungen für das Pflegepersonal, das ärztliche sowie das übrige Bereitschaftspersonal untergebracht.

Südlich der Gartenstraße können dem Bedarf entsprechend weitere Wohnungen für das betreute und service Wohnen errichtet werden. Ausnahmsweise sind auch Wohnungen für das medizinische Personal zulässig.

Der festgesetzte Zulässigkeitskatalog mit den vorgegebenen Einrichtungen und Anlagen in dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ ist abschließend. Weitere zusätzliche Nutzungen sind damit nicht zulässig. Deshalb sind Ferienwohnungen nicht zulässig, auch nicht für medizinisches Personal.

Standort Notfall-Landestelle

Die vorhandene Notfall-Start- und Landegelegenheit im Südwesten des Plangebietes hat Bestandsschutz. Die Notfall-Landestelle (Hubschrauberlandeplatz) ist weiterhin notwendig, um die Erstversorgung akut lebensbedrohlich Erkrankter und Verletzter (Einwohner, Gäste und Personal der Offshorewindparks) sicherzustellen.

Der für den Patienten belastende und gefährdende bodengebundene Zwischentransport zum rd. 4 km entfernten Flugplatz Borkum entfällt damit. Der neue Standort der Notfall-Landestelle mit ihren Andienungsflächen befindet sich in der südwestlichen Ecke des Areals des Gesundheitszentrums rd. 3 km Luftlinie vom Flugplatz Borkum entfernt.

Zur Realisierung der Baumaßnahmen des Gesundheitszentrums wird die bestehende Notfall-Landestelle einschließlich der Andienungsflächen nach Nordwesten verschoben. Außerdem soll die Notfall-Landestelle zur Verringerung der Lärmemissionen und zur Überwindung der Bepflanzung/Bebauung auf ca. 2,0 m über Grund erhöht werden.

Aus den o. g. Gründen wird der Standort der Landestelle im Südwesten des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ festgesetzt. Der Standort ist der Notfall-Landestelle mit den notwendigen Andienungsflächen ist durch Baugrenzen und

durch das Symbol für einen „Hubschrauberlandeplatz“ bestimmt. Die Landestelle ist damit Bestandteil des SO „Gesundheitszentrum“, wobei andere bauliche Anlagen hier nicht zulässig sind.

Zur Verlegung der Landestelle und der notwendigen Andienungsflächen sind die Flurstücke 61/4 und 61/5 vom Klinikum Leer erworben worden. Diese beiden Flurstücke sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Süderreihe“, 1. Änderung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

Das Flurstück 61/5 ist vollständig und der östliche Teil des Flurstücks 61/4 in das sonstige Sondergebiet (SO) einbezogen worden, um die zukünftige Landestelle anlegen zu können.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Süderreihe“, 1. Änderung ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt.

Das Gesundheitszentrum mit dem Hubschrauberlandeplatz ist so geplant, dass die GRZ von 0,3 im gesamten SO „Gesundheitszentrum“ auch zukünftig beibehalten wird. Damit ändert sich die zulässige Bebaubarkeit nicht.

Der bestehende Bebauungsplan setzt sich noch nicht mit dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auseinander. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf zukünftig 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 40 vom Hundert überschritten werden. Die zusätzliche Erhöhung der Grundfläche entspricht der jetzt gültigen BauNVO 1990. Einer weiteren Überschreitung, auch in geringfügigem Ausmaß, soll nicht erfolgen. Daher wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die sich aus Satz 2 ergebende zusätzliche Überschreitung nicht zulässig ist.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Der Regelungsgrad ist durch die GRZ und die Geschossigkeit ausreichend vorgegeben.

Die zweigeschossige Bauweise ist mit Ausnahme des Krankenhausbereichs ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung übernommen worden. Das Krankenhaus soll im südöstlichen Teil des Geländes errichtet werden. Hier ist eine Dreigeschossigkeit zulässig, wobei die Gesamthöhe der baulichen Anlagen mit maximal 11,5 m vorgegeben ist. Diese Gebäudehöhe orientiert sich an dem Neubau des östlich angrenzenden Altenwohnheims und soll auch die maximale Höhenentwicklung für das Krankenhaus sein. Als Bezugsebene gilt die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 Abs. 1 NBauO.

Die Festsetzung trifft für das Krankenhaus und betreutes Wohnen zu, da diese Gebäude barrierefrei zu errichten sind.

Untergeordnete Gebäudeteile i. S. von § 7 b NBauO wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Schornsteine u. ä. sind oberhalb der maximalen Gesamthöhe von 11,5 m ausnahmsweise zulässig. Diese untergeordneten Gebäudeteile treten nur punktuell auf und beeinträchtigen deshalb das gewünschte Erscheinungsbild des Gebäudes nicht.

Auf die offene Bauweise, wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 vorgegeben wird verzichtet. Aufgrund der Funktionalität dieser Nutzungsstruktur werden in der Regel Gebäudelängen von 50 m überschritten.

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

3. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird von der Gartenstraße erschlossen. Die Erschließung des Geländes des Krankenhauses ist von der Reedestraße kommend über den östlichen Abschnitt der Gartenstraße sichergestellt.

Die Gartenstraße ist als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und hat für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Die Gartenstraße gehört zum verkehrsberuhigten Bereich innerhalb der eingeschränkten Verkehrswege. Hier gilt ganzjährig Schrittgeschwindigkeit mit Sperrzeiten für Kfz aller Art.

Von der Gartenstraße zur Süderreihe besteht eine fußläufige Verbindung. Sie führt von der Gartenstraße durch das Gelände des Altenheims nach Süden zur Süderreihe und dient als Fußweg zum Krankenhaus.

Neuausweisungen werden für Verkehrsflächen nicht vorgenommen. Die derzeit vorhandenen Flächen bleiben unverändert.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Deichstraße. Der nächstgelegene Haltepunkt H 10 „Berufsschule“ an der Deichstraße ist in kurzer Entfernung über den oben beschriebenen Fußweg bis zur Süderreihe und der Steinstraße zur Deichstraße zu erreichen. Der Bahnhof der Kleinbahn liegt im Westen des Plangebietes am Georg-Schütte-Platz.

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 von Parkplätzen im öffentlichen Bereich und auf Stellplätze im privaten Bereich (Einstellplätze) zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Einstellplätze sind entsprechend der NBauO auf den Baugrundstücken zu schaffen.

Da auf Borkum weitestgehend das Fahrrad benutzt wird oder die Wege zu Fuß erledigt werden, ist die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze entsprechend des § 47 NBauO zu reduzieren. Für das Krankenhaus und das betreute Wohnen ist auch nur eine sehr beschränkte Anzahl an Stellplätzen vorzuhalten.

4. Immissionsschutz

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

Straßenverkehr

Die Gartenstraße von der Reedestraße kommend weist einen Straßenquerschnitt von ca. 4,0 m auf einer Länge von rd. 60 m aus. Auf der Südseite der Gartenstraße ist ein ca. 1,20 m breiter Fußweg. Auf der Nordseite ist ein ca. 0,5 m breiter Seitenstreifen. Damit verbleibt eine Fahrbahnbreite von ca. 2,30 m, sodass ein Begegnungsverkehr ausgeschlossen ist. Diese vorhandene Situation, die nicht verändert werden kann, erlaubt deshalb nur Schrittgeschwindigkeit. Diese geringe Fahrbahnbreite ist typisch für die Ortslage Borkums. Sie erlaubt nur „rollendes“ Fahren, das einem Kurgebiet entspricht.

Die Verkehrsmenge wird sich aufgrund der zukünftigen Nutzung auf dem Gelände des Gesundheitszentrums nur unwesentlich erhöhen. Eine Beeinträchtigung auf die unmittelbare Nachbarschaft ist deshalb nicht zu erwarten.

Fluglärm

Um die Auswirkungen der zukünftigen Lärmbelastung für die in der Umgebung lebende Bevölkerung und die Feriengäste erfassen zu können, sind zwei Gutachten in Auftrag gegeben worden. Die Lärmsituation der Notfall-Landestelle ist neu einzuschätzen. Ebenso ist eine gutachterliche Eignungsexpertise für den Bau und Betrieb der Notfall-Landestelle erforderlich.

Für die Genehmigungsfähigkeit des Betriebes der Notfall-Landestelle (Hubschrauberlandeplatz) ist von der HELIPAD.consulting, Lemgo eine Eignungsexpertise nach § 51 Abs. 1 LuftVZO erstellt worden (Vorabzug, Januar 2012). Grundlage für dieses Eignungsexpertise sind die plantechnische Untersuchung über Lage und Höhen von Gebäuden und Bäumen des

Büros TRIGIS, Geoservice GmbH, Korbußen in Thüringen und das Lärmgutachten des Büros Wenker & Gesing GmbH, Akustik- und Immissionsschutz GmbH, Gronau in Westfalen.

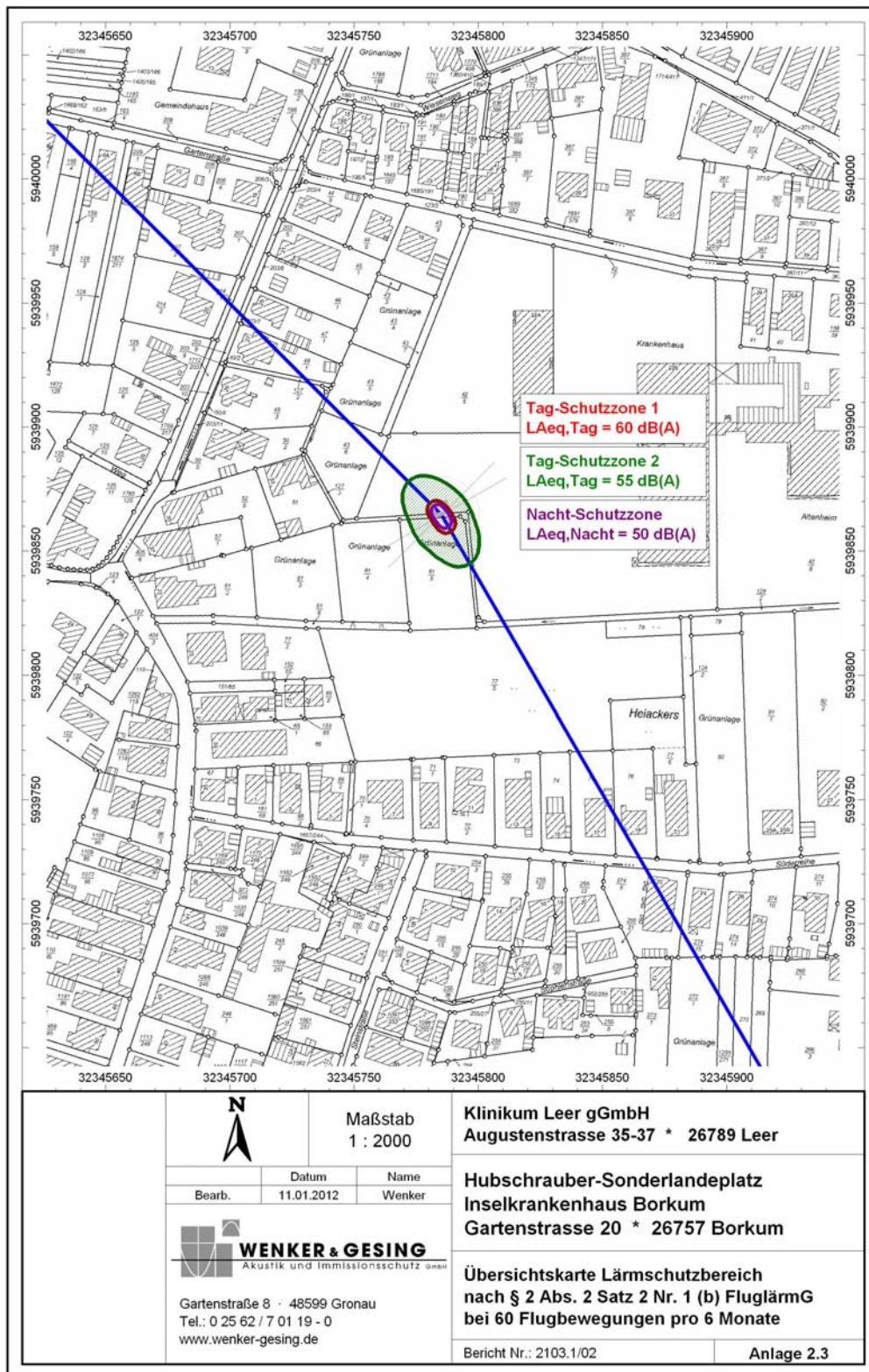
Das Lärmgutachten geht von der Fluglärmbelastung von 30 Einsätzen (je 30 Starts und 30 Landungen, somit 60 Flugbewegungen) aus. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Luftverkehrszulassungs-Ordnung (LuftVZO) ist die Anzahl der Flugbewegungen von Wichtigkeit, um die durch den Betrieb der Notfall-Landestelle zu bewertende Fluglärmbelastung ermitteln zu können.

Flugroute	Anteil	davon		Anzahl der Flugbewegungen (sechs verkehrsreichste Monate)		
		tags	nachts	tags	nachts	gesamt
Haupt-Abflug 315°	90 %	95 %	5 %	26	1	27
Neben-Abflug 150°	10 %			3	0	3
Haupt-Anflug 150°	90 %	95 %	5 %	26	1	27
Neben-Anflug 315°	10 %			3	0	3
					Summe	60

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Flurlärm die jeweils anwendbaren Werte des § 2 Abs. 2 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG) zu beachten. Unter schädlichen Umwelteinwirkungen versteht man dabei Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Fluglärm.

Die Ermittlung der Maximalpegel-Häufigkeit wurde für drei Immissionspunkte mit der höchsten Fluglärmbelastung im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung bzw. direkt unterhalb der An- und Abflugrouten durchgeführt. Die drei Immissionspunkte sind Wiesenweg Haus-Nr. 27, Ostseite des Gebäudes; Wiesenweg Haus-Nr. 33, Nordseite des Gebäudes; Süderreihe Haus-Nr. 17, Nordseite des Gebäudes.

Die hiernach ermittelten äquivalenten Dauerschallpegel sind der nachgehefteten Anlage 2.3 zu entnehmen. Damit beschränken sich die Tag- und Nacht-Schutzzonen gemäß FluglärmG auf den Bereich der Notfall-Landestelle. Schädliche Auswirkungen auf die Umwelt sind daher durch Fluglärm nicht zu erwarten.



Die Eignungsexpertise von HELIPAD kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis, das hier zitiert wird:

„Aufgrund der ausserordentlichen Bedeutung der Landestelle für das Rettungswesen resp. den Katastrophenschutz der Insel Borkum und des westlichen Wattenmeergebiets, ist zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit die Festlegung eines Schutzbereichs geboten. Eine derartige Baubeschränkung oder

Verpflichtungserklärung der Stadt soll die Errichtung von potentiellen Flughindernissen, beispielsweise Hochhäuser, Sendemaste etc., die die jetzt festgelegten Hindernisbegrenzungsflächen durchstossen, für die Zukunft ausschliessen.

Die Gefahr einer Umweltverschmutzung durch auslaufenden Turbinentreibstoff (Jet A- Kerosin) bzw. andere umweltgefährdende Betriebsstoffe ist auszuschliessen, weil für den Schadensfall entsprechende Rückhalte- und Abscheidevorrichtungen installiert sind. Abfälle werden nicht erzeugt bzw. fallen nicht an.

Wegen der prognostizierten geringen Zahl an Flugbewegungen sind unzumutbare Lärmbelastungen der Anwohner in der näheren Umgebung des Heliports nicht zu erwarten. Fluggeräusche eines Helikopters sind normalerweise nur rund 3 Minuten zu hören. Eventuell notwendiger Nachtflugbetrieb in der Zeit von 22 bis 06 Uhr beschränkt sich ausnahmslos auf medizinisch indizierte Notfalltransfers und auf unplanmässig verzögerte tagsüber begonnene Einsätze.

Die Belastung aus Triebwerksabgasen ist angesichts der niedrigen Anflugfrequenz vernachlässigbar.

Der Flugbetrieb mit Helikoptern wird durch die europäische Vorschrift JAR OPS 3 geregelt. Danach dürfen nur mehrturbinige Hubschrauber über dicht besiedelten urbanen Gebieten operieren. Unfallrisiken können daher als extrem gering eingestuft werden. Selbst der Ausfall beider Triebwerke führt nicht unweigerlich zu einem Unfall, sondern nur zu einer kontrollierten Notlandung in Autorotation. Laut den Publikationen der BFU | Bundesstelle für Flugunfalluntersuchung sind Hubschrauberunfälle, in die Anwohner aus dem nahen Umfeld eines Heliports involviert waren, bis dato nicht zu verzeichnen gewesen.

Insgesamt betrachtet sind nachteilige erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, besonders durch Fluglärm, durch die Realisierung des Hubschrauber-Bodenlandeplatzes am Inselkrankenhaus Borkum nicht zu erwarten. Unseres Erachtens besteht daher keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Umwelt-verträglichkeitsprüfung ist nur dann notwendig, wenn anlässlich einer Vorprüfung durch die Genehmigungsbehörde erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Unter der Prämisse, dass alle Vorgaben und Hinweise dieser Expertise umgesetzt werden, sind die Voraussetzungen für einen sicheren Flugbetrieb am InselKH-Landeplatz in vollem Umfang erfüllt.“df

Befeuerung / Nachtkennzeichnung

Die Befeuerung und Nachtkennzeichnung der Notfall-Landestelle erfolgt mit einer Konturenbeleuchtung aus LED-Lichtleisten, die grünes Licht emittieren und in Verbindung mit Flutern zur Flächenausleuchtung ein optimales Beleuchtungsergebnis liefern. Die Fluter zur Oberflächenausleuchtung haben eine maximale Bauhöhe von 0,25 m.

Es handelt sich um eine ruhige Befeuerung und Nachtkennzeichnung. Durch die homogene blendfreie Ausleuchtung sind keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten.

5. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen, Flächen mit Erhaltungsbindungen und Verjüngungsflächen

Der südwestliche Teil des Flurstücks 61/4 auf der Westseite des „neuen“ Grabens ist eine Wiese. Sie soll mit Sträuchern der Pflanzliste 2 bepflanzt werden. Deshalb ist sie als private

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölz“ und als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt.

Die Vegetation am Nordwest- und Südostrand des Plangebietes soll erhalten bleiben. Dafür sind jeweils 6 m breite Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Auf der West- und Südseite der Notfall-Landestelle (Flugsektoren) müssen aus sicherheitstechnischen Gründen „Großbäume“ gefällt werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 17.01.2012 müssen die Bäume, die eine Höhe von 8,0 m überschreiten, entfernt werden. Sie müssen in einer Höhe von rd. 0,30 m über Boden abgesägt werden. Die übrige Vegetation bleibt erhalten. Für diese Maßnahmen sind 6,0 m breite Streifen als Flächen für Verjüngungsmaßnahmen festgesetzt.

Da der Bewuchs überwiegend aus Zitterpappeln aber auch aus Erlen und Birken besteht treiben die Stucken schnell wieder aus. Diese Verjüngungsmaßnahme greift nur punktuell in die bestehenden Vegetationsstreifen ein. Um die Höhe der bestehenden Bäume zu erhalten, ist die plantechnische Untersuchung über die Lage und Höhe von Gebäuden und Bäumen vom Büro TRIGIS, Geoservice GmbH, Korbußen in Thüringen durchgeführt worden.

Die Höhe des Bewuchses ist aus Gründen der Flugsicherheit einmal im Jahr zu kontrollieren.

Pflanzenname botanisch	deutsch	Wuchshöhe m (ca., Inselklima)	Pflanzqualität
Pflanzliste 1			
Crataegus x lavallei carrierei	Apfeldorn	5,0	Hochstamm
Acer campestre (Elsrijk)	Feldahorn	5,0	3xv 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	5,0	
Pyrus communis (Beech Hill)	Wildbirne	5,0	
Pinus sylvestris	Kiefer	6,0	Solitär 150 - 175
Quercus robur	Stieleiche	25,0	
Prunus avium	Wildkirsche	15,0	
Carpinus betulus	Hainbuche	6,0	Stammbusch
Salix alba z. B. „Liempde“	Weide	15,0	
Pflanzliste 2			
Amelanchier lamarckii	Felsen-Birne	4,0	Verpfl. Sträucher
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	3,0	100 - 150
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose	1,0	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	3,0	
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	2,5	
Cytisus scoparius	Besenginster	0,8	mTb
Empetrum nigrum	Krähenbeere	0,25	mTb

Die Arten der Bäume und Sträucher sind von der Landschaftsarchitektin BDLA Frau Christine von Cölln ausgesucht worden. Das Büro ist beauftragt die Freiflächenplanung für das Gesundheitszentrum auszuarbeiten.

6. Entwässerungsgraben

Der Entwässerungsgraben verläuft zunächst am Südrand des Plangebietes. Derzeit läuft er an der Ostseite des Flurstücks 61/5 und an den Nordseiten der Flurstücke 61/4 und 61/5 entlang. Aufgrund des Baus der Notfall-Landestelle auf diesen Flurstücken muss der Entwässerungsgraben verlegt werden. Er wird zukünftig diagonal durch das Flurstück 61/4 geführt. Damit ist eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt.

Für die Verlegung des Entwässerungsgrabens wird ein entsprechender Antrag gestellt, damit das wasserrechtliche Verfahren gemäß § 68 WHG durchgeführt werden kann.

7. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)

Die gemeindliche Bauleitplanung hat gemäß § 1 BauGB die Belange und die umweltbezogenen Belange des Umweltschutzes in besonderer Weise zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Damit sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) als umweltschützende Belange in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Für die Flurstücke 42/5 und 42/9 ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Süderreihe“ übernommen worden. Die 1. Änderung ist am 01.11.1990 rechtsverbindlich geworden. Danach wurde die BauNVO 1977 angewendet. Damit sind bei der Ermittlung der Grundflächen 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,

noch nicht mitgerechnet worden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Damit unterliegen die Flurstücke 42/5 und 42/9 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).

Die Grundflächen der genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) werden aber im SO „Gesundheitszentrum“ nun mehr festgesetzt. Die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen darf um 40 vom Hundert überschritten werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich besteht für die hinzugenommenen Flurstücke 61/5, 61/4 und die Fläche des zuverlegenden Grabens. Diese Flächen der Flurstücke, die im SO „Gesundheitszentrum“ liegen, haben eine Größe von 1.689 m². Wie in dem angrenzenden Bereich festgesetzt, soll auch hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gelten. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 40 vom Hundert überschritten werden. Das bedeutet einen Ausgleich von 507 m² bei der GRZ von 0,3 ($1.689 \times 0,3 = 506,7$) plus 203 m² für die 40 % tige zulässige Überschreitung für Garagen, Nebenanlagen etc. Insgesamt sind also 710 m² auszugleichen.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird innerhalb der privaten Grünfläche eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Die Pflanzfläche hat eine Größe von 523 m². Auf dieser Fläche soll eine flächenhafte Bepflanzung aus Sträuchern der Pflanzliste 2 erfolgen. Es sind deshalb nur Sträucher anzupflanzen, um die Belange der Flugsicherung für die Notfall-Landestelle ausreichend zu beachten.

Ein weiterer Ausgleich ist für die Beseitigung der Vegetation im Umfeld der geplanten Notfall-Landestelle erforderlich. In diesem Bereich steht eine Vielzahl von Fichten, die ortsuntypisch sind und daher nicht ausgeglichen werden müssen. Die übrige Vegetation ist auszugleichen. Dies erfolgt innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO).

Zum einen ist innerhalb des SO-Gebietes mit Ausnahme des Bereiches für die Notfall-Landestelle eine Fläche von 500 m² mit Sträuchern zu bepflanzen. Diese Pflanzfläche kann aus mehreren Flächen bestehen. Die Bepflanzung kann zur Abschirmung der Stellplatzanlagen oder zur Freiflächengestaltung dienen. Diese Bepflanzung ist aus Sträuchern der Pflanzliste 2 vorzunehmen.

Zum anderen sind im SO-Gebiet zusätzlich 15 standortgerechte heimische Bäume zupflanzen. Die Bäume sind der Pflanzliste 1 zuzunehmen.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 18A sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachtet worden.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung entspricht den allgemeinen Anforderungen. 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.

Die Belange der Gefahrenabwehr und des Brandschutzes werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Gesundheitszentrum beachtet.

Elt-Versorgung

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

Abfallbeseitigung

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

Abwasserbeseitigung

Die Stadt Borkum ist Träger der zentralen Abwasserbeseitigung. Die Kläranlage der Stadt Borkum ist für 46.000 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt. Mit Stand vom Herbst 2011 sind 40.000 EW angeschlossen (Zahlen der letzten KA-Schau). Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Im Rahmen des Bauantrages für das Gesundheitszentrum wird auch der erforderliche Entwässerungsantrag gestellt. In dem Entwässerungsantrag wird entsprechend der DIN-Vorschriften nachgewiesen, unter welchen zutreffenden Maßnahmen die Abwasserbeseitigung sichergestellt werden kann.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet 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.

Die Stadt Borkum greift im Rahmen der Kanalerneuerung die Anregung des Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Aurich vom 04.07.2007 zur Entflechtung des Mischsystems auf, zumal diese Maßnahme auch über EFRE-Mittel bezuschusst werden.

Die Stadt Borkum hat die Kanalbefahrung für die gesamte Ortslage in Auftrag gegeben. Nach Vorlage der hydraulischen Berechnung wird festgelegt, welche baulichen Maßnahmen einzuleiten sind. Auch wird in dem Zusammenhang geklärt, in welchen Leitungsabschnitten Sofortmaßnahmen durchzuführen sind.

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.

9. Städtebauliche Werte

Städtebaul. Werte:		gerundete Flächen in m²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Sonstiges Sondergebiet SO		18.704	1,87	92%
davon Erhalt von Bäumen und Sträuchern	787			
Private Grünfläche		682	0,07	3%
Wasserfläche (Graben)		369	0,04	2%
Straßenverkehrsflächen		517	0,05	3%
GESAMTFLÄCHE		20.272	2,03	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 18A „Gesundheitszentrum“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch den Bebauungsplan Nr. Nr. 18A „Gesundheitszentrum“ entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

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

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

Südwestlich außerhalb des Plangebietes verläuft die Richtfunktrasse Nr. 531 „Borkum-Emden“ der Deutschen Telekom. Der Schutzbereich ist zur Vollständigkeit der Planung nachrichtlich übernommen worden.

3. Bodenfunde

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

Folgender Hinweis ist auch Inhalt des Bebauungsplans Nr. 18A:

„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.“

VI. Abwägung

Das zukünftige Krankenhaus sichert die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung, der Feriengäste und des Personals der Offshorewindparks auf hohem Niveau. Die Notfall-Landestelle (Hubschrauberlandeplatz) ergänzt diese Versorgung um die Erstversorgung akut lebensbedrohlich Erkrankter und Verletzter.

Durch das Gesundheitszentrum werden die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie insbesondere der alten und behinderten Menschen gefördert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18A wird Wohnraum für Bewohner, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege benötigen, geschaffen. Außerdem entstehen Wohnungen für das Pflegepersonal, das medizinische Personal und das übrige Bereitschaftspersonal. Damit wird der Bedarf an Wohnraum für diesen Personenkreis gedeckt.

Die Art der Zulässigkeit der baulichen Nutzung wird nicht geändert, aber im Rahmen der gesundheitlichen Vorsorge breiter aufgestellt. Die Verträglichkeit zu den angrenzenden Nutzungen ist damit auch weiterhin gewährleistet. Umweltbelange werden deshalb durch den Bebauungsplan Nr. 18A nicht berührt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18A 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 Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Bestand. Sie ist aber um zwei Grundstücke erweitert worden. Das führt zu einer geringfügigen Erhöhung der zulässigen Bodenversiegelung. Dafür ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich festgesetzt.

Insgesamt fördert der Bebauungsplans Nr. 18A „Gesundheitszentrum“ wichtige öffentliche Belange. Er sichert die medizinische und gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung sowie die Wohnbedürfnisse der Bediensteten dieser Versorgungseinrichtungen.

Da sich mit dem Bebauungsplan Nr. 18A die Nutzungsart gegenüber der bereits zulässigen Nutzung nur geringfügig erweitert wird, werden private Belange nicht wesentlich beeinträchtigt.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 18A „Gesundheitszentrum“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Juni 2012

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ

Bauleitplanung

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 20.09.2012 den Bebauungsplan Nr. 18A „Gesundheitszentrum“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 03.12.2012

gez. Lübben

Siegel

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18A „Gesundheitszentrum“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den _____

Der Bürgermeister