

## **Vorbereitende Untersuchungen für das Kurviertel**

In der Borkumer Zeitung vom 11.03.2021 war ein offener Brief zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Kurviertel auf Borkum zu lesen. In diesem Schreiben wird u.a. darum gebeten, dass einige Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Am Westkaap“ liegen, aus dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung zu nehmen. Dies möchten wir zum Anlass nehmen, dass Verfahren zu erläutern.

Ein Blick zurück – Im ISEK-Prozess wurde großer Handlungsbedarf im Kurviertel deutlich

Mit dem Leitbild "Borkum 2030" aus dem Jahr 2016 hat sich Borkum auf den Weg gemacht, die Zukunft aktiv zu gestalten. Zur Umsetzung der strategischen Ziele wurde 2018 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Die Schwerpunkte waren die Reede sowie das Kurviertel. Die Reede konnte auf Basis der parallel durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen (VU) bereits erfolgreich in die Städtebauförderung des Bundes und des Landes Niedersachsen aufgenommen und durch den Rat als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden. Die Stadt Borkum erhält auf dieser Basis nun Fördergelder in Millionenhöhe für die Entwicklung der Reede.

Das ISEK definiert dafür das Entwicklungsziel „Das Kurviertel wird unter dem baukulturellen Leitbild der Bäderarchitektur vitalisiert“, damit das Kurviertel als Aushängeschild und Alleinstellungsmerkmal Borkums den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann. Erste Maßnahmenvorschläge zielen darauf ab, Frei- und Straßenräume neu zu gestalten, ein Beleuchtungskonzept zu erarbeiten, die Kulturinsel zu sanieren und vor allem die Fassaden an der Promenade wieder als Vorzeigeobjekt herzurichten.

Vorbereitende Untersuchungen als Voraussetzung für Fördermittel

Die Sanierung der Kulturinsel, des Gezeitenlandes oder auch die gestalterische Fortführung der Strandpromenade nach Norden sind Aufgaben, die für uns als Stadt und auch durch einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer nicht allein zu stemmen sind. Es wird Unterstützung benötigt. Mit der Städtebauförderung steht hierfür ein langzeiterprobter und gut gefüllter Fördertopf zur Verfügung. Der Vorteil: neben direkter Förderung für Maßnahmen gibt es auch Möglichkeiten zur besonderen steuerrechtlichen Abschreibung für Privateigentümer. Um den grundsätzlichen Sanierungsbedarf und damit die Förderberechtigung eines Gebiets festzustellen, fordert der Bund die sogenannten vorbereitenden Untersuchungen. Diese hat der Rat der Stadt Borkum nun eingeleitet.

Es gibt noch einen weiteren äußerst lukrativen Hintergrund, warum die VU gerade jetzt begonnen wurde: Aktuell läuft das auf drei Jahre begrenzte Sonderprogramm „Investitionspakt Sportstätten“. Hier bietet sich die Möglichkeit, mit einer Förderquote von bis zu 90 Prozent das Gezeitenland zu modernisieren und zu sanieren. Voraussetzung ist, dass sich das Gebiet in der Städtebauförderung befindet oder zumindest eine VU eingeleitet wurde. Es ist das erste Mal seit vielen Jahren, dass eine Förderung von Schwimmbädern durch das Land ermöglicht wird. Eine Fortführung des Programms in den Folgejahren ist nicht sichergestellt. Daher will sich die Stadt Borkum schnell bewerben, um diese einmalige Chance zu nutzen.

Was sind vorbereitende Untersuchungen (VU)?

Mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) werden Beurteilungsgrundlagen ermittelt, ob und in welchem Umfang in einem Gebiet der Einsatz sanierungsrechtlicher Instrumente erforderlich und geeignet ist. Dazu zählt etwa der Nachweis von städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet (z.B. Sanierungsstau, technische und funktionale Mängel in der Verkehrsinfrastruktur, untergenutzte oder brachliegende Flächen, mangelhafte Wegeverbindungen), der Nachweis des öffentlichen Interesses sowie ein Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets.

Die VU dient somit in einem ersten Schritt der Sondierung und Untersuchung, um Handlungsbedarfe zu erfassen. Es handelt sich um keine konkrete Planung, sondern es werden Vorschläge für Sanierungsziele und Maßnahmen erarbeitet. Diese Maßnahmen gelten als kalkulatorische Grundlage für den Fördermittelantrag. Auf der Reede waren solche Maßnahmen z.B. Herstellung einer Hafenpromenade, Entwurf und Ausführung eines Rundweges oder die Errichtung eines Infozentrums.

Wie wurde der Bereich für die VU bestimmt und was bedeutet das für die Anlieger?

Für die VU muss ein grundstücksscharfer Untersuchungsraum definiert werden. Der Untersuchungsraum ist zusammenhängend und bewusst größer zu wählen. Er darf keine „Inseln“ enthalten, die nicht untersucht werden. Eine spätere Verkleinerung ist möglich, eine spätere Vergrößerung eines Sanierungsgebietes über das Gebiet der VU hinaus jedoch nicht.

Das Untersuchungsgebiet bezieht sich daher auf das Kurviertel im weitgefassten Sinne. Es wird sowohl der gesamte Kurpark im Süden, der Parkplatz am Oppermannspad im Norden und im Osten Teile des Ortszentrums mit einbezogen. Das Verbesserungspotential im Kurviertel ist durchaus vorhanden, der Kurpark ist gestalterisch vernachlässigt und die großen Parkplatzflächen sind bei einem Sanierungszeitraum von 12 Jahren mit zu betrachten. Da der Bereich Am Westkaap, der im offenen Brief thematisiert wurde, zwischen dem historischen Kurviertel und Parkplatz am Oppermannspad liegt, wird der Bereich in den zunächst weitgefassten Untersuchungen mit betrachtet. Mit Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wird eine Grundlage geschaffen, um im Nachgang ein Sanierungsgebiet abzugrenzen. Sollten in einem Teilraum keine Sanierungserfordernisse bestehen und kein Mitwirkungsinteresse der Eigentümerinnen und Eigentümer signalisiert werden, wird dies bei der Festlegung des Sanierungsgebietes berücksichtigt. Die endgültige Entscheidung über das Sanierungsgebiet liegt beim Rat der Stadt Borkum.

Die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen setzt bestehendes Planrecht nicht aus. Auch das Ergebnis des Bürgerbegehrens zum Hotelneubau Miramar hat weiterhin rechtlichen Bestand und wird selbstverständlich berücksichtigt. Mit der VU und den anschließenden Planungsüberlegungen soll vielmehr der Frage nachgegangen werden, wie das Verfahren für die brachliegende Fläche des ehemaligen WSA-Bauhofes fortgesetzt werden kann. Sollte eine Aufnahme in die Städtebauförderung gelingen, können sowohl ein Ideenwettbewerb als auch ein damit verbundenes Bürgerbeteiligungsverfahren gefördert werden.

Die Städtebauförderung bietet viele Möglichkeiten, im öffentlichen Raum zu investieren und finanzielle Anreize zu schaffen. Es gibt jedoch keine Verpflichtung für Modernisierungsmaßnahmen im Privateigentum.

Wie geht es jetzt konkret weiter?

Spätestens zum 1. Juni 2021 muss ein Entwurf der vorbereitenden Untersuchungen beim Amt für regionale Landesentwicklung eingereicht werden, ohne dass das Verfahren bis dahin abgeschlossen ist. Dieser Termin ist jedoch wichtig, um sich noch in diesem Jahr für das Investitionspaket Sportstätten, dazu zählt das Gezeitenland, und die Städtebauförderung bewerben zu können. Ein entsprechendes Förderprogramm für Schwimmbäder hat es in den letzten Jahrzehnten nicht gegeben. Daher sollen die Untersuchungen nun in den nächsten Wochen durchgeführt und Maßnahmenvorschläge formuliert werden. Mit dem ISEK liegen bereits aktuelle Grundlagen vor, und auch die Ergebnisse aus dem umfassenden Beteiligungsprozess zum ISEK werden natürlich berücksichtigt.

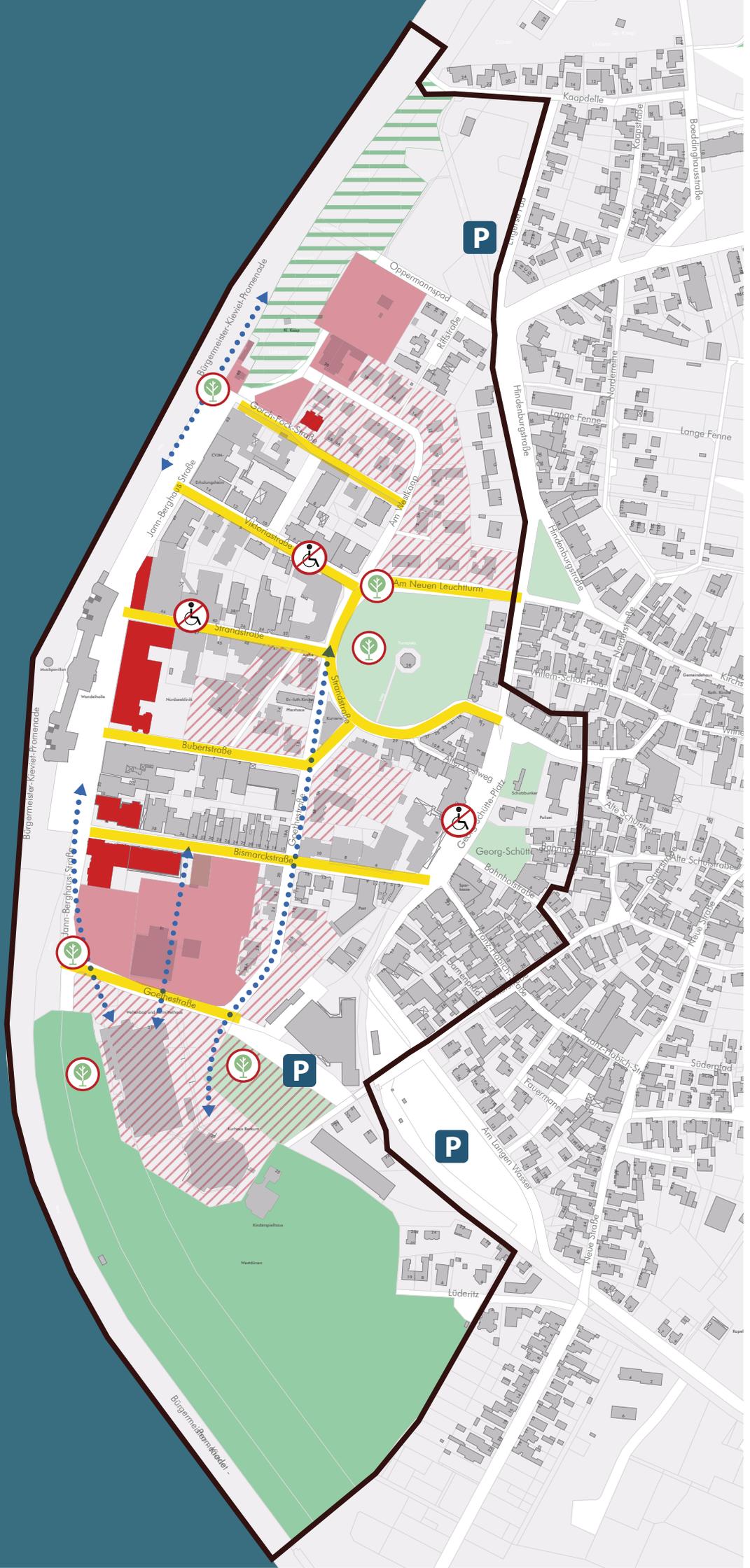
Für alle Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die interessierte Öffentlichkeit wird eine Online-Dialogveranstaltung angeboten, voraussichtlich Ende April/Anfang Mai. Dort besteht Gelegenheit, sich im Detail über Inhalte und Verfahren der VU zu informieren, Fragen zu stellen und Hinweise abzugeben. Der genaue Termin wird rechtzeitig bekannt gemacht.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind ein erster Schritt zur Aufnahme in ein Förderprogramm, das uns die Möglichkeit gibt unsere Insel weiter zu gestalten und dabei an Errungenschaften wie z.B. die Strandpromenadensanierung anzuknüpfen. Wir möchten Sie daher bitten, neugierig, offen, aber auch durchaus kritisch, mit uns gemeinsam den Prozess zu gestalten. Städtebauförderung bedeutet auch immer eine Chance für unsere Insel.

Stadt Borkum  
**Integriertes Städtebauliches  
 Entwicklungskonzept**

**Kurviertel**

- Entwicklungsfläche
- Umstrukturierungspotenzial
- Gestaltungsdefizit in der ersten Reihe
- Mangelhafte Verbindung Kulturinsel
- Gestaltungsdefizit: Achsen zum Wasser
- 🌳 Gestaltungsmängel Freiraum
- ♿ Eingeschränkte Barrierefreiheit
- P Parkplätze



10m 50m 100m  
 Stand: 13.11.2017