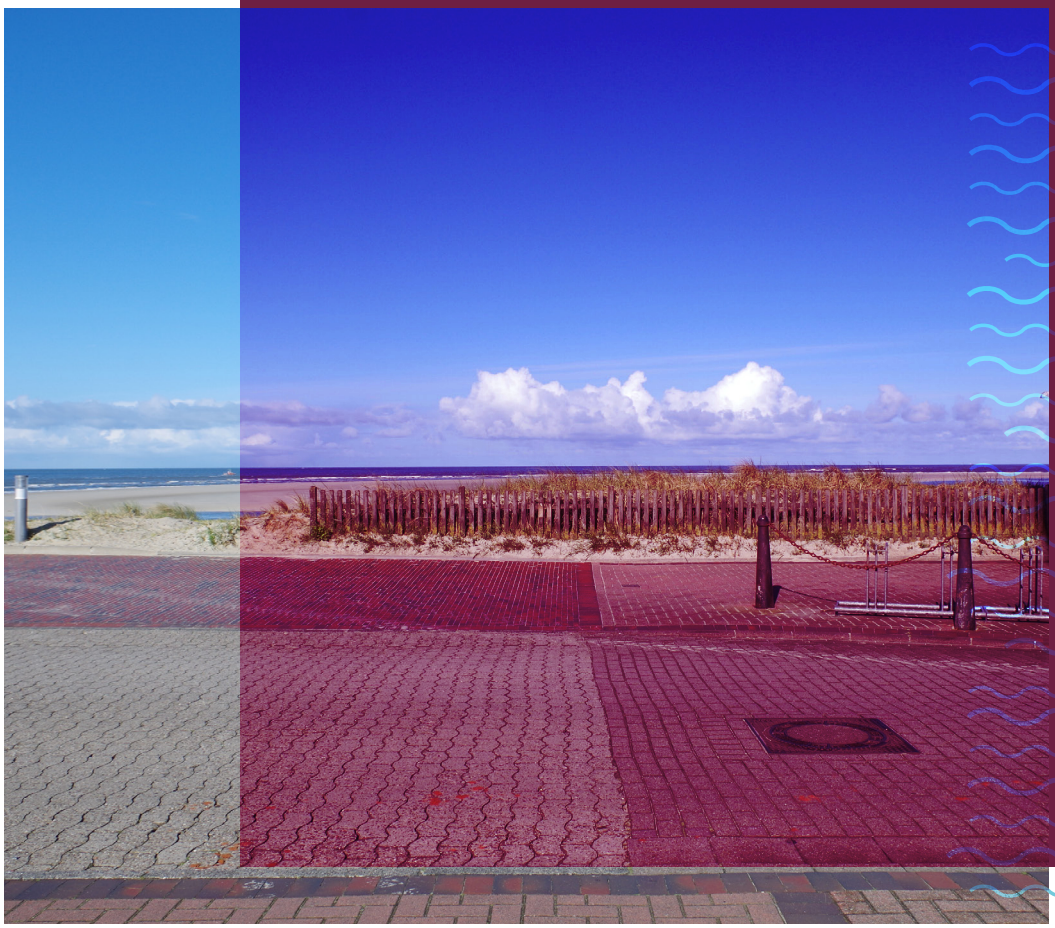


Im Auftrag
Stadt Borkum

Stadt Borkum
Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet „Kurviertel“ auf der Insel Borkum

Beschlussfassung

BPW Stadtplanung

Im Auftrag
Stadt Borkum
Neue Straße 3
26757 Borkum

Ansprechpartner:
Volker Hosemann



Auftragnehmer
BPW Stadtplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70 – 71
28203 Bremen
0421.51 70 16 40
office@bpw-stadtplanung.de
www.bpw-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Frank Schlegelmilch, Charlotte Herbst

BPW Stadtplanung

Bildmaterial
Eigene Quelle, sofern nicht anders angegeben

Bremen, August 2021

Abbildung Titelseite: BPW Stadtplanung

Inhalt

1	**Einleitung**	**5**
1.1	Aufgabe und Inhalte der VU	5
1.2	Verfahrensablauf und Beteiligung der Öffentlichkeit	6
2	**Rahmenbedingungen**	**8**
2.1	Inselprofil	8
2.2	Untersuchungsgebiet	8
2.3	Demografie und Wohnen	8
2.4	Planerische Vorgaben	12
2.5	Konzepte, Gutachten und aktuelle Entwicklungen	14
3	**Bestandsanalyse**	**16**
3.1	Funktionen und Nutzungsstruktur	16
3.2	Stadtbild	19
3.3	Gebäudebestand	22
3.4	Eigentumsstruktur	24
3.5	Erschließung, Mobilität und Barrierefreiheit	26
3.6	Grün- und Freiflächen und Umwelt	30
3.7	Umwelteinflüsse, Technische Infrastruktur und Klima	34
4	**Städtebauliche Missstände**	**37**
4.1	Städtebauliche Missstände	37
4.2	Missstände im Untersuchungsgebiet	38
5	**Erneuerungskonzept**	**44**
5.1	Sanierungserfordernis	44
5.2	Sanierungsziele und Erneuerungskonzept	45
6	**Kosten- und Finanzierungsübersicht**	**50**
7	**Abwägung, Festlegung und Abgrenzung**	**52**
7.1	Mitwirkungsbereitschaft der Bürger- und Eigentümerschaft	52
7.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	52
7.3	Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses	53
7.4	Verfahren	53
7.5	Abgrenzung Sanierungsgebiet	56
7.6	Nachteilige Auswirkungen und Durchführbarkeit	56
8	**Quellen**	**58**



01



02

1 Einleitung

1.1 Aufgabe und Inhalte der VU

Anlass
Mit dem Leitbild „Borkum 2030" aus dem Jahr 2016 sind wichtige Grundlagen für die zukünftige Entwicklung der Insel erarbeitet worden. Zur Umsetzung der strategischen Zielsetzungen wurde 2018 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Der räumliche Fokus lag dabei auf dem Ortsteil Reede sowie dem Kurviertel. Die Reede konnte auf Basis der parallel durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen (VU) 2019 in die Städtebauförderung aufgenommen und als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden. Da aber auch für das Kurviertel ein großer Erneuerungsbedarf festgestellt wurde, hat der Stadtrat im Oktober 2020 die VU für das Kurviertel eingeleitet. Parallel dazu wurde ein Antrag auf Sportstättenförderung für das Gezeitenland eingereicht. Diese Förderung ist nur innerhalb der Städtebauförderungskulisse möglich. Zum Juni 2021 erfolgte keine Aufnahme. Es wird 2022 ein neuer Antrag gestellt.

Das Kurviertel liegt zwischen historischem Ortskern und der Strandpromenade und entstand um 1900, hat aber in den 1960/70er Jahren eine deutliche Überformung erfahren. Im südlichen Bereich des Kurviertels gibt es mit dem Tennisplatz, untergenutzten Freiflächen und den sanierungsbedürftigen Immobilien der Kulturinsel und des Gezeitenlands großen Handlungsbedarf und hohes Entwicklungspotenzial. Im Norden des Kurviertels gibt es größere Entwicklungsflächen, für die es neue Perspektiven aufzuzeigen gilt. Im durch die Bäderarchitektur geprägten zentralen Bereich, lassen sich zahlreiche städtebauliche Missstände feststellen. Die Funktionsfähigkeit des Kurviertels mit seinen vielfältigen Aufgaben für die Inselbevölkerung und ihrer Gäste kann nicht langfristig sichergestellt werden. Daher gilt es die Grundlagen zu schaffen, damit das Kurviertel als Aushängeschild und Alleinstellungsmerkmal Borkums den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann.

Das Instrument VU
Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) dienen dazu, für ein konkretes Gebiet hinreichende Beurteilungsgrundlagen zu ermitteln, ob und in welchem Umfang die Notwendigkeit von sanierungsrechtlichen Instrumenten erforderlich und geeignet ist.

Aufgabe und Inhalt der VU sind:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet (z.B. Sanierungsstau, technische und funktionale Mängel in der Verkehrsinfrastruktur, untergenutzte oder brachliegende Flächen, mangelhafte Wegeverbindungen),
- Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung,
- Entwicklung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Begründung der (finanziellen) Durchführbarkeit und Erforderlichkeit der geplanten Maßnahme,
- Nachweis des öffentlichen Interesses sowie
- ggf. Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets.

01 / Die Strandstraße um 1900 war Prachtstraße und Flaniermeile, die Lesehalle (das Gebäude auf der linken Seite) sorgte für Frequenz (Quelle: https://olde-tieden.de/TeilBorkum/Oberes_Dorf/Obere_strandstrasse/strand-str_lesehalle.jpg).

02 / Die Strandstraße heute: der Charme der alten Zeit ist verloren gegangen aufgrund heterogener Bebauung, Leerständen und mangelhafter Freiraumgestaltung.

1.2 Verfahrensablauf und Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Einleitungsbeschluss gemäß §141 (3) BauGB über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurden am 28.10.2020 vom Stadtrat gefasst.

Der Beschluss wurde am 11.02.2021 in der Borkumer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß den §§ 137, 138 und 139 BauGB angewendet. Im Zuge des Verfahrens werden gemäß § 137 und § 139 BauGB eine Betroffenheits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die inhaltlichen Grundlagen des vorliegenden Berichts wurden aufbauend auf dem ISEK von 2018 über die Auswertung bestehender Gutachten, statistischen Datenmaterials, Literaturrecherche und mehrere Ortsbegehungen erarbeitet. Es erfolgte eine intensive Ortsbegehung am 13. April 2021, bei der alle im Gebiet liegenden Gebäude sowie die öffentlichen Anlagen (Straßen, Wege, Stellplätze und Freiräume) aufgenommen und dokumentiert wurden.

Das lokale Expertenwissen bildet neben den bereits vorliegenden Gutachten und Daten eine wichtige Grundlage der Problemanalyse. Hierzu fanden verschiedene Beteiligungsformate statt. Bedingt durch die Coronapandemie konnten auf Grund der Kontakteinschränkungen keine Präsenztermine vor Ort durchgeführt werden. Alternativ wurde eine Beteiligungsstrategie entwickelt, die es trotz Kontaktbeschränkungen ermöglichte, sich über den Prozess auszutauschen. Es fanden die folgenden Termine statt:

- Fachgespräch Mobilität (03.05.2021): Im Zuge der Analyse und Reflexion der Maßnahmen wurden Mitarbeitende der Verwaltung und Polizei bezüglich der Mobilitätssituation beteiligt.
- Akteursgespräche zu Belangen und Herausforderungen von Sonderimmobilien (03.05.2021): Im Zuge der Ausarbeitung fanden konkrete Gespräche als Videokonferenz mit Akteuren statt, die eine Schlüsselfunktion (insbesondere Grundstückseigentum) im Entwicklungsbereich haben.
- Befragung der Personen mit Eigentum (26.04 bis 21.05.2021): Es wurden ca. 850 Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet angeschrieben, um auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen hinzuweisen. Sie wurden gebeten, einen Fragebogen zur Einschätzung und Bewertung des Sanierungsbedarf der eigenen Immobilie sowie des Kurviertels abzugeben. Es gab einen Rücklaufquote von ca. 25 %.
- Bürgerdialog (05.05.2021): Hierzu wurden alle Personen/Firmen/Organisationen mit Grundstückseigentum aus dem Gebiet der VU schriftlich eingeladen. Die Teilnahme war auch für die interessierte Öffentlichkeit möglich. Bei einem Online-Dialog via Zoom wurden über den Planungsanlass, die Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Maßnahmen informiert. Zudem wurden die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff. und §144 BauGB, die Regelung zur Erhebung von Ausgleichsbeträge und

die erhöhte steuerliche Abschreibung gem. § 7h EStG erläutert. Es nahmen ca. 90 Personen an dem Termin teil.

- Politikworkshop (11.05.2021): Bei einem gesonderten Termin als Präsenzveranstaltung wurden die Fraktionen eingeladen, die geplanten Maßnahmen und die Kostenfinanzierungsübersicht unabhängig von politischen Gremien ausführlich zu diskutieren.
- Interfraktionelle Sitzung (26.05.2021): Zur Vorbereitung der Antragstellung für die Städtebauförderung fand eine interfraktionelle Sitzung als Präsenztermin statt, bei dem die Fraktionen der Antragstellung zustimmten.
- Trägerbeteiligung (23.06 – 23.07.2021): Im Rahmen der Trägerbeteiligung sind 12 Stellungnahmen eingegangen. Es liegen keine Bedenken vor. Acht Träger haben keine Stellungnahme abgegeben.
- Beschlussfassung (26.08.2021): Im Stadtrat wurde die VU einstimmig beschlossen.

03 / Berichte aus der Borkumer Zeitung zu den vorbereitenden Untersuchungen



Borkumer Zeitung

Freitag/Sonnabend, 7./8. Mai 2021

Stadt tauscht Ideen mit Bürgern aus

INFRASTRUKTUR Bei dem digitalen Austausch konnten sich Bürger mit Fragen an den Bürgermeister wenden

Kurviertel

Verkehrsbeschränkung tritt in Kraft

TOURISMUS Ausnahmegenehmigungen müssen selbst beantragt werden



Borkumer Zeitung

Dienstag/Mittwoch, 4./5. Mai 2021

Der heiße Asphalt kommt mit Sonderfähre

PROJEKT Der neue Straßenbelag für den Barbaraweg wird von Leer über Eemshaven auf die Insel gebracht

Interaktives Treffen der Stadt zur Städtebauförderung

INFRASTRUKTUR Die Stadt Borkum lädt Interessierte zu einer Dialogveranstaltung im Internet ein

2 Rahmenbedingungen

2.1 Inselprofil

Die Stadt Borkum ist die westlichste und mit 31 km² die größte ostfriesische Insel. Sie gehört zum Landkreis Leer, der im Nordwesten des Bundeslandes Niedersachen liegt und westlich an die Niederlande grenzt. Die Stadt Borkum umfasst die gesamte Inselfläche und ist staatlich anerkanntes Nordseeheilbad. Borkum ist eines der ältesten Seebäder Deutschlands, einziges Thalasso-Nordseeheilbad mit allergikerfreundlichem Hochseeklima und zudem die artenreichste Insel in der Region. Der Großteil Borkums und das angrenzende Wattenmeer gehören zum Nationalpark und UNESCO Weltnaturerbe Niedersächsisches Wattenmeer.

Auf Borkum leben 5.078 Menschen (LSN, Stand 31.12.2019) in den drei Ortsbereichen Borkum-Stadt, Reede und Ostland. Die Wirtschaft der Insel ist stark durch den Tourismus geprägt. Der Bereich des Offshore-Service ist stark wachsend und wird derzeit weiter ausgebaut.

Die Insel ist durch täglich drei (Nebensaison) bis 14 (Hauptsaison) Fährverbindungen mit Emden und Eemshaven verbunden. Beide Fährhäfen sind mit der Bahn erreichbar. Auf der Insel ist Autoverkehr zugelassen, der allerdings stark reglementiert ist. Es gibt einen Linienflugverkehr zwischen Emden und Borkum.

2.2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich von der Kaapdelle im Norden bis zur Straße Lüderitz im Süden. Neben dem historischen Kurviertel (Bismarckstraße, Bubertstraße, Goethestraße, Strandstraße, Viktoriastraße, Jann-Berghaus-Straße, Alter Postweg) werden auch die angrenzenden Bereiche des Kurviertels im weitgefassten Sinne einbezogen. So wird sowohl der gesamte Kurpark im Süden, der Parkplatz am Oppermann Pad im Norden und im Westen Teile des Ortszentrums untersucht. Das Gebiet ist ca. 45 ha groß.

Im Westen wird das Untersuchungsgebiet vom Strand begrenzt, im Norden verläuft die Grenze entlang der Kaapdellee und im Osten entlang des Engelse Pad und in der Verlängerung der Hindenburgstraße. Das Untersuchungsgebiet schließt den Georg-Schütte-Platz ein und nach Osten die Strandstraße mit einer Gebäudetiefe inkl. des Polizeigebäudes.

2.3 Demografie und Wohnen

Die Bevölkerung ist im Vergleich zum Kreisdurchschnitt älter. Der Anteil von unter 18-jährigen liegt mit 13 % unter dem von Niedersachsen und dem Landkreis Leer (beide 17 %). Es gab nach 2011 ein kurzes Wachstum, seitdem nimmt die Bevölkerungszahl ab. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum (vgl. ISEK) ist nicht eingetreten. Die Bevölkerungsvorausberechnung von 2017 prognostizierte für 2025 12 % mehr Bewohner. Möglicherweise hat die Prognose den Bevölkerungstrend weitergezeichnet, der durch die Flüchtlingswelle 2015 einen besonderen Anstieg erfuhr.

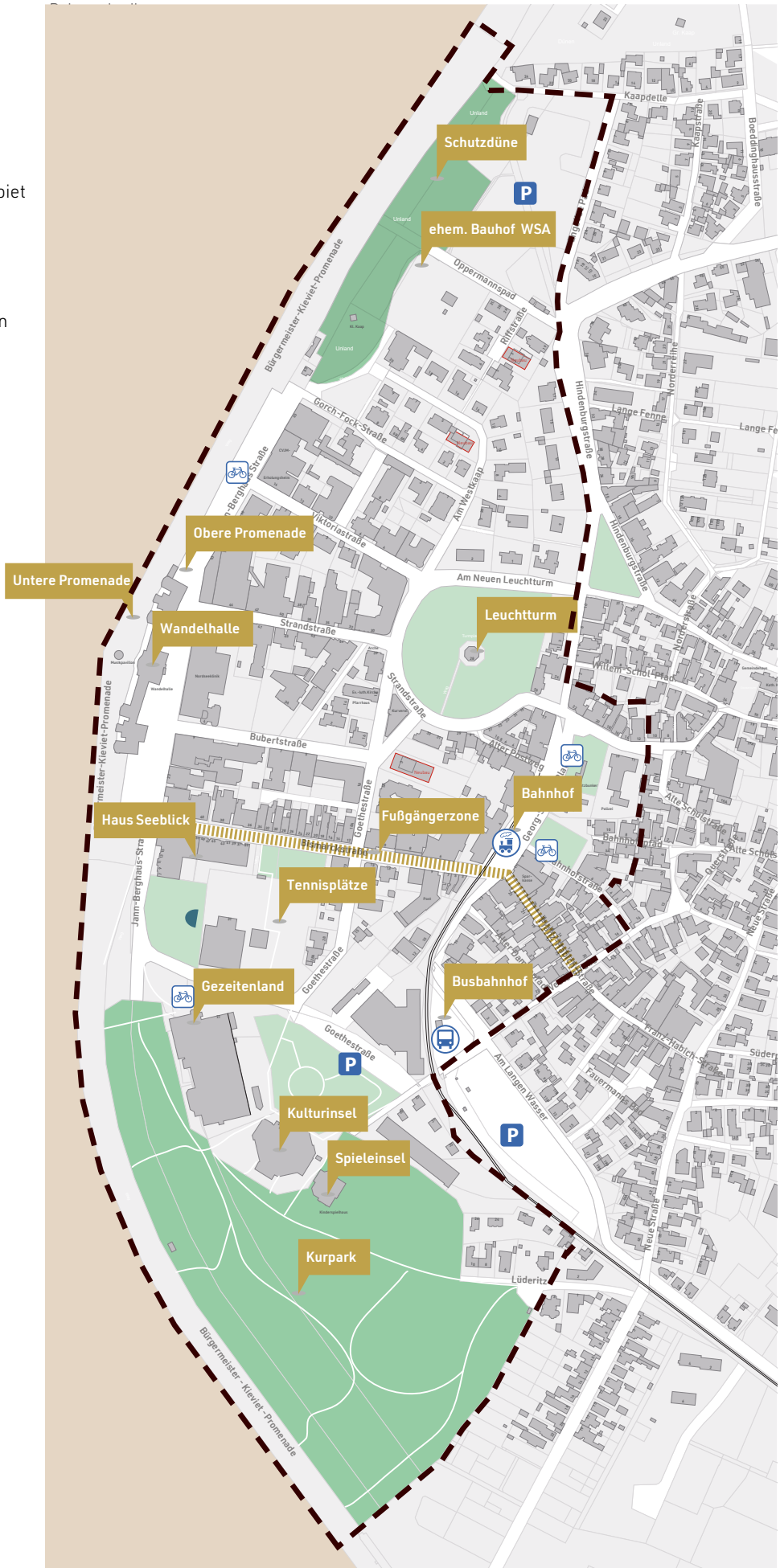
(Hinweis: Es gibt verschiedene Ansätze Bevölkerungsprognosen zu berechnen, die alle spezifischen Schwächen aufweisen. Die Prognose, auf die im ISEK von 2018 verwiesen wurde, ist nicht eingetreten. Auf der folgenden Seite können verschieden Prognosemodelle eingesehen werden: https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themenbereiche/bevoelkerung/bevoelkerungsvorausberechnungen/themenbereich-bevoelkerung---bevoelkerungsvorausberechnungen-fuer-niedersachsen-90671.html)

Stadt Borkum

Vorbereitende Untersuchungen Kurviertel

Übersichtskarte

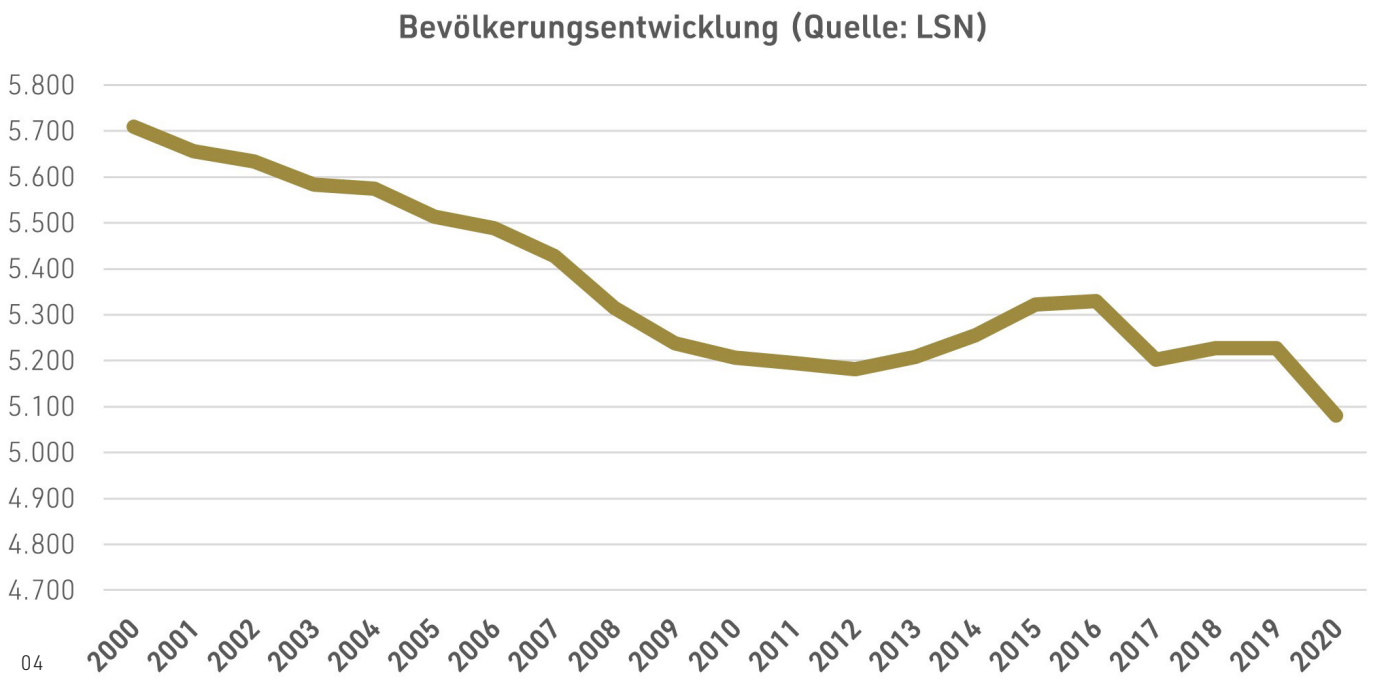
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Bahnhof — Ortsbezeichnung
- Öffentliche Parkplatzanlagen
- Öffentliche Fahrradparkanlagen



Stand: 05.08.2021

BPW Stadtplanung

10 m 50 m 100 m



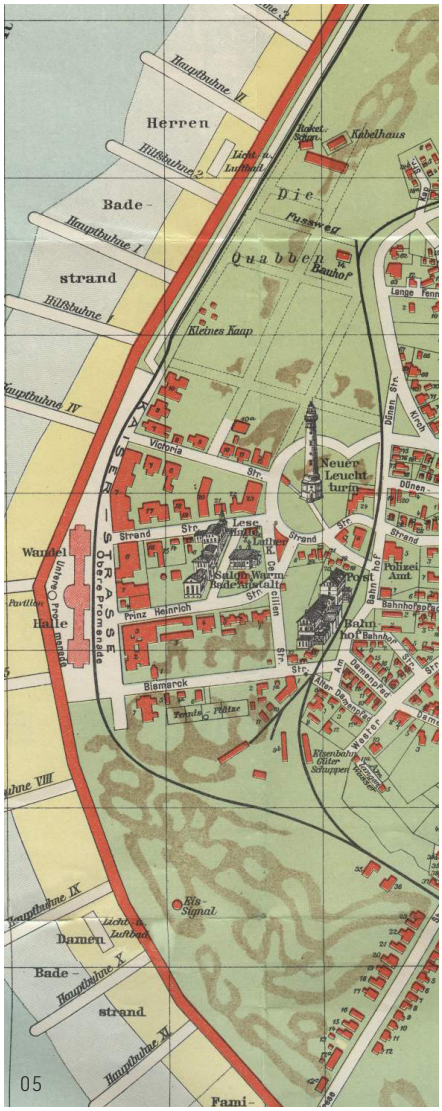
04

Die Bevölkerungsentwicklung ist maßgeblich auch von der Bereitstellung von Wohnraum abhängig. Auf Borkum sowie den anderen ostfriesischen Inseln gibt es einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt. Zum einen ist Bauland endlich, aufgrund der hohen naturschutzrechtlichen Auflagen können nicht ohne weiters neue Bauflächen ausgewiesen werdne. Zum andern gibt es eine hohen Quote von Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen zu Lasten von Dauerwohnungen. (vgl. ISEK, S.22) Durch angepasstes Planungsrecht und der BauGB Novolle von Mai 2017 und eine Verschärfung des § 22 BauGB (Bildung von Wohnungseingetum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und Bruchteilseigentum kann auf Basis einer Satzung durch die Kommune gesteuert ewrden) wird versucht diese Entwicklung einzudämmen. Miet- und Kaufpreise sowie Bodenrichtwerte liegen daher in allen Segmenten deutlich über Kreisniveau.

Im September 2020 hat der Landkreis Leer ein Wohnraumversorgungskonzept vorgelegt. Für Borkum liegt ein Steckbrief mit spezifischen Daten und Aussagen zu Handlungsbedarfen vor. „Die zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung von allen Nachfragegruppen ist von hoher Relevanz. Dabei geht es sowohl, um finanziell leistbaren Wohnraum, als auch familien- und altersgerechten Wohnraum. Allerdings sind durch Insellage und Restriktionen die Wohnbauflächenpotenziale gering und eine Entlastung des stark angespannten Wohnungsmarktes durch Angebotsausweitung eingeschränkt." (empirica 2020) Durch eine zielgerechte Steuerung und der Schaffung von Wohnraum kann die Zahl der Bevölkerung mit Erstwohnsitz und der damit verbundenen Wohnraumnachfrage zukünftig stabilisiert werden.

Es handelt sich mit dem Untersuchungsgebiet Kurviertel nicht um ein klassisches Wohnquartier auf Borkum. Aufgrund der vielen touristischen Einrichtungen, Kurkliniken und Sondernutzungen gibt es vereinzelt Wohncluster. Es gibt relative viele Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen im Untersuchungsgebiet.

04 / Bevölkerungsentwicklung (Datenquelle: LSN)



05


06



07

Historische Entwicklung

In den 1830er Jahren begann Borkum ein Ziel für Erholungssuchende zu werden und die touristische Bedeutung und Infrastruktur wuchs, vor allem in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert. Es entstand das heutige Kurviertel für neue Einrichtungen der Badekultur und Bewirtschaftung mit Hotels und Logierhäusern. Herzstück wurde die Strandstraße, die den neuen Leuchtturm mit dem Strand verband, damals noch unbefestigt. Die Kleinbahn fuhr entlang der Promenade. Die ehemalige Trassenführung verbindet heute als Goethestraße den Busbahnhof mit dem Strand.

Die Gästeanzahl stieg und die „erste Reihe" füllte sich baulich. Es enstanden diverse Hotels, Logierhäuser und Gemeinschaftseinrichtungen wie die Warmwasserbadeanstalt, die Lesehalle und die Wandelhalle, die das touristische Leben bestimmten und dem Ort eine speziefische bäderarchitektonische Prägung verliehen. 1911 wurde die Tennisanlage an ihrem heutigen Platz erbaut. Sie begrenzte das Siedlungsgebiet nach Süden, dahinter gab es nur Bahnschuppen, Gleise und Dünen. Im Plan von 1910 wird ersichtlich, dass eine Ausdehnung des Kurviertels nach Norden angedacht war. Doch mit dem ersten Weltkrieg kam der deutsche Bädertourismus zunächst zum Erliegen und die weitere bauliche Entwicklung des Kurviertels in seiner originären Form wurde nicht fortgeführt.

Im Nationalsozialismus wurden die Nordseebäder als Erholungsorte vermarktet. Eine Strandpromenade entstand, andere Entwicklungen im Kurviertel

05 / Plan von 1910 zeigt die angedachte bauliche Entwicklung des historischen Kurviertels nach Norden

06 / Das Kurviertel zeichnete sich durch belebte Erdgeschosszonen aus. Die Beherbergungsbetriebe öffneten sich über Wintergärten mit Essens- und Aufenthaltsräumen zum Straßenraum.

07 / Obere Promenade (Jann-Berghaus-Straße) heute





08 / Das Kurviertel ist in einer Weißdünenlandschaft entstanden. Einst stand der Leuchtturm auf einer Düne, der Tennisplatz lag eingebettet in einer Düne. Die Topografie ist stellenweise noch zu erkennen, während die typische Vegetation kaum noch vorhanden ist.

09 / Der Vorgängerbau des Haus Seeblicks (rechts) reiht sich in die Bäderarchitektur ein. Der Altbau des Hotel Vier Jahreszeiten steht eingerückt von der Promenade und mit Orientierung zur Straße (drittes haus von links).

ruhten, da Borkum mit Marinehafen und Flugplatz für den anstehenden Krieg zur Festung ausgebaut wurde.

In den Nachkriegsjahren wandelte sich der Tourismus. Auf Borkum entstanden ein Campingplatz und die Jugendherberge im ehemaligen Hotel Hohenzollern. Mit dem Ausbau des Marinestützpunktes wuchs die Inselbevölkerung. Seit 1968 brachte die Fähre auch Privatwagen nach Borkum, noch im gleichen Jahr trat bereits die Autoverkehrssperre in Kraft (heutiges Zonenmodell). Das nördliche Kurviertel (Am Westkaap) wurde ausgebaut und es entstanden Einfamilienhäuser statt Hotelbauten.

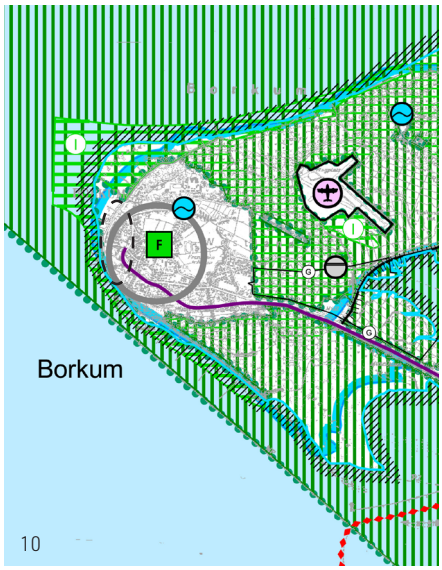
Seit den 1930er Jahren gab es Ideen zum Bau eines Schwimmbads. 1970 wurde schließlich das Kurmittelhaus mit Meerwasserwellenhallenbad eingeweiht (heute Gezeitenland). Das 50x25 m große Becken war damals die größte Einrichtung dieser Art in Europa. 1977 folgte der Bau der heutigen Kulturinsel, damals Kurhaus genannt.

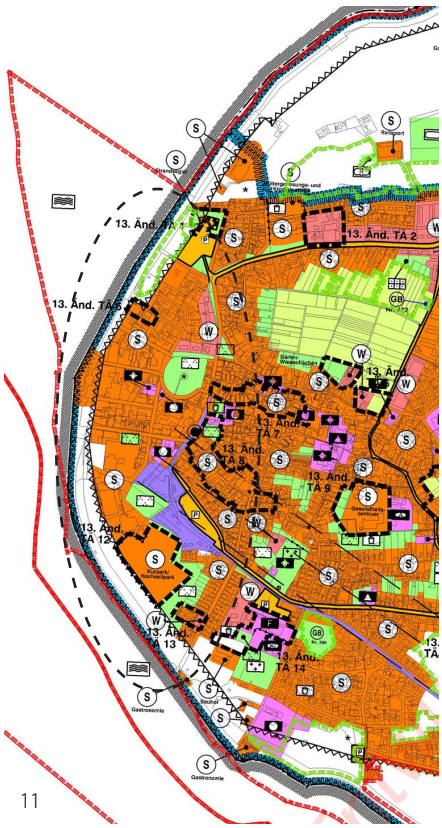
1989 wurde die Nordseeklinik nach Abriss des Altbestands neugebaut und ist seitdem prominentestes Gebäude an der Promenade. Weitere Kliniken eröffnen in den 1980er und 1990er Jahren und sorgen für einen ganzjährigen Betrieb auf Borkum. Das Kurhaus wurde um ein Kinderspielhaus ergänzt. Auch für das Haus Seeblick musste die historische Bausubstanz fallen, um den neuen Ansprüchen gerecht zu werden. (vgl. Abb. 09)

In den 1980er Jahren wurden die Restaurants in der Bismarckstraße von Buden zu Häusern umgebaut, damals noch mit Flachdach. Der heutige Thalasso-Vitalpark war eine Grasfläche, bevor in den 1980er Jahren eine Parkfläche mit Teich angelegt wurde. Ende der 1980er Jahren entstand eine Tennishalle. Ende der 1990er/Anfang der 2000er wurde das Wellenbad zum Erlebnisbad umgebaut und heißt seitdem Gezeitenland, das Kurhaus wurde zur Kulturinsel. Es entstehen punktuell Neubauten für Ferienwohnungen. Es gab diverse Pläne für Hotelneubauten im südlichen Kurviertel, die bisher alle scheiterten.

2.4 Planerische Vorgaben

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)
Das aktuelle RROP für den Landkreis Leer ist seit Juli 2006 in Kraft. Mit der





10 / Ausschnitt aus dem Raumordnungsplan (RROP)

11 / Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan: Auf Borkum und im Kurviertel überwiegen Sondernutzungen. Die Fläche der AG Ems im südlichen Teil des Untersuchungsgebiet sind gut erkennbar.

Beschlussfassung wurden Kernaussagen zur Insel Borkum und zur Stadt Borkum getroffen. Die Insel Borkum befindet sich im Naturraum „Watten und Marschen".

Raumordnerische Zielsetzung für das Grundzentrum Borkum ist die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr als Nordseeheilbad. Mit dieser Bedeutung ist sie gegenüber den anderen Fremdenverkehrsgebieten in der Region hervorzuheben. Ziel ist der Schutz der Kulturlandschaft und der kulturellen Sachgütern. Die auf Borkum zu findende Seebäderarchitektur wird zur regionalen Baukultur und -kunst mit herausragender Bedeutung gezählt und ist als kulturhistorisches Zeugnis zu sichern und zu erhalten. Der Strandbereich ist als Vorranggebiet für Erholung mit starker antrophogener Inanspruchnahme dargestellt. Eine intensive wassergebundene Erholungsnutzung findet auf Borkum vorrangig am Badestrand auf der Westseite der Insel statt. Die Inselbahn Borkum ist als sonstige Eisenbahnstrecke als Zielsetzung dargestellt.

Generalplan Küstenschutz

„Der im Zuge des Klimawandels ansteigende Meeresspiegel stellt für die Küsten eine zunehmende Belastung dar. Daher hat der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLKWN) 2010 einen „Generalplan Küstenschutz – Ostfriesische Inseln" aufgestellt. Dieser beinhaltet eine Bestandsaufnahme sowie eine Neuberechnung der Bemessungswasserstände für die Küstenschutzanlagen.

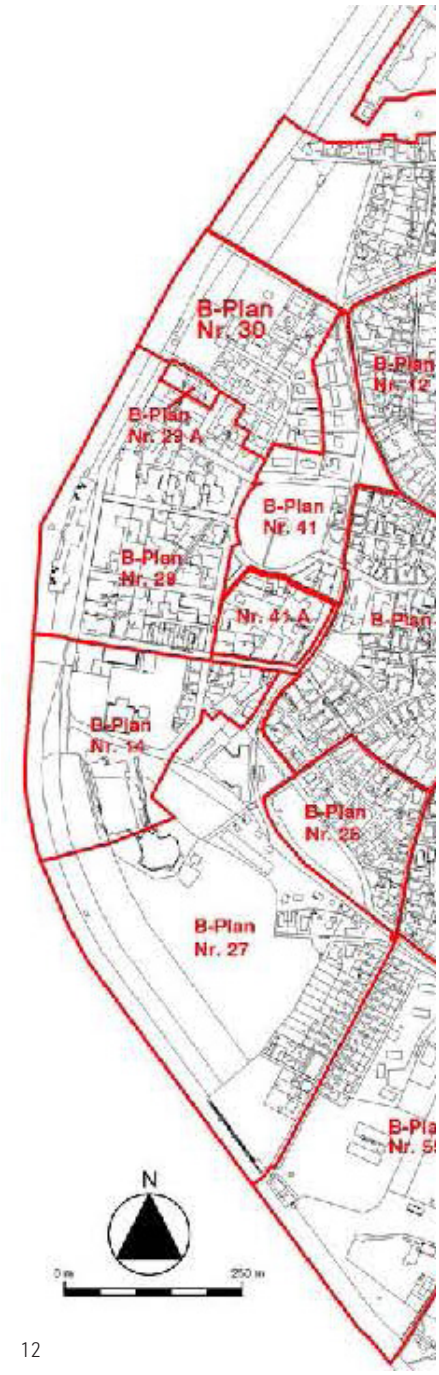
Borkum verfügt über 4,9 km wattseitigen Sturmflutschutz durch Hauptdeiche. Diese schließen an 18,4 km seeseitige Schutzdünen an. An der Westseite wird die Insel durch 6,5 km lange massive Uferschutzanlagen und 35 Seebuhnen gesichert. Diese dienen auch als strombauliche Anlagen und damit der Sicherung des Fahrwassers der Ems gemäß Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Die Strandpromenade wurde im Zuge einer Deichsanierungsmaßnahme neu hergerichtet." (ISEK 2018, S. 10)

Schutzdüne nach § 20a NDG

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Schutzdüne. Die Schutzdüne erstreckt sich parallel zum Strand und dient einschließlich der seeseitigen Sicherungswerke dem Sturmflutschutz und der Bestandssicherung der Insel. Jede Benutzung der Schutzdüne außer zu Zwecken von deren Erhaltung ist verboten. Ausnahmegenehmigungen können nur in sehr engen Grenzen zugelassen werden und sind stets entschädigungslos widerruflich. Insofern bestehen gegen die Ausweisung von Nutzungen, die genehmigungspflichtige Tatbestände gemäß NDG darstellen und für die keine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung besteht, generell erhebliche Bedenken, da für derartige Ausweisungen keinerlei Rechtssicherheit gegeben ist. (vgl. Begründung zur 4. Änderung B-Plan Nr. 27 „Lüderitz")

Flächennutzungsplan

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans geht eine Neubekanntmachung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB einher. Am 15.02.2018 hat der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Borkum die öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Flächennutzungsplan in seiner Fassung der Neubekanntmachung von 2018 sieht für das Plangebiet vorrangig ein Sondergebiet vor. Die vormalig von



12

12 / Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

13 / Ziele aus dem ISEK

der Post genutzte Fläche ist noch als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Entlang der Gleise und angrenzenden Bereiche werden Bahnanlagenflächen dargestellt. Darüber hinaus gibt es zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Diese sind die Freifläche an der Bismarckstraße sowie die Grünfläche vor der Kulturinsel.

Die städtische Fläche mit dem Thalasso-Vitalpark im Süden der Promenade ist ohne Darstellung. Entlang der Promenade und in nördlicher und südlicher Festsetzung ist der Dünenbereich von der Bebauung freizuhalten.

Bebauungspläne
Im Untersuchungsgebiet gibt es, mit Ausnahme der Fläche mit dem Thalasso-Vitalpark, geltendes Planrecht. Vorrangige Nutzung ist das Sondergebiet 1 für Fremdenbeherbergung und Geschäfte, sowie Betriebswohnungen.
Das Planrecht muss in Teilen angepasst werden, um neue Entwicklungen zu ermöglichen. An anderen Stellen sind erwartete Entwicklungen nicht eingetreten. So setzt der B-Plan Nr. 14 „Westdüne" 4. Änderung (1991) noch das ehemalige Postgebäude und anliegende Flächen als Gemeinbedarfsflächen fest. Der B-Plan Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße" 2. Änderung (2001) setzt für den südlichen Teil des Parkplatzes am Oppermanspad eine Spielscheune fest, die nie errichtet wurde.

Bürgerbegehren Miramar
Im März 2020 fand ein Bürgerbegehren anlässlich einer angedachten Erweiterung des Hotels Miramar auf dem nördlich angrenzenden ehemaligen Bauhof des Wasser- und Schifffahrtsamtes im Norden des Untersuchungsgebietes statt. Der Bürgerentscheid forderte die Planungen zu stoppen. Es gab eine Zweidrittel-Mehrheit für das Bürgerbegehren. Bei einer Beteiligung von 49,43 % stimmten 69,25 % für das Bürgerbegehren und 30,75 % dagegen. Im Ergebnis saniert der Eigentümer des Hotels die Immobilie auf dem Bestandsgrundstück. Von der Öffentlichkeit wird ein Ideenwettbewerb für das brachliegende Grundstück des ehemaligen Bauhofs gefordert.

2.5 Konzepte, Gutachten und aktuelle Entwicklungen

In Ergänzung zum ISEK von 2018 werden hier die seitdem erarbeitete Gutachten und aktuelle Entwicklungen vorgestellt.

IWohnraumversorgungskonzept für den Landkreis
Im Oktober 2020 wurde ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Leer vorgelegt. Für die Gemeinden wurden Steckbriefe zur Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot und Wohnungsprognose erarbeitet. Auf der Insel ist der Wohnraumraum deutlich knapper als in den anderen Städten und Gemeinden im Landkreis. Um Abwanderungsprozesse aufzuhalten und den Druck zu senken, wird ein strategisches Vorgehen empfohlen, das sich nicht nur auf wohnungspolitische Maßnahmen beschränkt (empirica 2020).

ISEK Borkum
2018 wurde mit breiter Öffentlichkeitsbeteiligung ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Insel Borkum erarbeitet, das am 26. April 2018

beschlossen wurde. Im Rahmen des ISEKs erfolgte eine vertiefende Untersuchung der Reede und des Kurviertels. Die Reede wurde 2019 in die Städtebauförderung aufgenommen. Bereits bei der Auftaktveranstaltung wurde durch die Öffentlichkeit ein besonderer Handlungsbedarf im Kurviertel festgestellt.

Das ISEK nennt neun Ziele für die Inselentwicklung. Für das Kurviertel sind die folgenden Ziele besonders zu berücksichtigen:

Relevante Ziele aus dem ISEK von 2018:

2 Das Kurviertel wird unter dem baukulturellen Leitbild der Bäderarchitektur vitalisiert.
Das Kurviertel ist Aushängeschild und Alleinstellungsmerkmal Borkums. Am Abend wird die fast komplett sanierte Promenade und die mondäne Bäderarchitektur zur Meerblickterrasse für den Sonnenuntergang. Es herrscht ein reges Treiben auf der unteren Promenade. Es wird musiziert, getanzt, flaniert und genossen. Die Bäderarchitektur bringt eine städtebauliche Dichte und Architektur mit sich, die sich deutlich von den anderen Bereichen Borkums absetzt. Die urbane Bauweise mit Architektur des Klassizismus, Historismus und Jugendstils sowie das damit verbundene Lebensgefühl sollen erhalten und fortgeschrieben werden. Dafür gilt es Bestandsgebäude zu sichern und zu sanieren. Durch gezielte Stadtreparatur mit anspruchsvoller Gestaltung in Anlehnung an die Charakteristik der Bäderarchitektur gilt es in der ersten Reihe Baulücken zu schließen und Perspektiven für ortsunangepasste Bauten der 1970er Jahre aufzuzeigen. Die Gestaltung setzt sich auch im Außenraum fort und lädt zum Flanieren und Verweilen ein. Mit den Schlagworten Reinheit und Eleganz lebt zukünftig im Kurviertel das Gefühl der „Sommerfrische" wieder auf.

4 Die Kulturinsel wird zu einer einzigartigen Erlebniswelt für Gäste und die Inselbevölkerung.
Borkum erleben, bei jedem Wetter; um das zu ermöglichen soll das wetterunabhängige Angebot für Gäste und die Inselbevölkerung weiter ausgebaut werden. Statt nur auf neue Attraktionen zu setzen, wird die bereits vorhandene Kulturinsel aus den 1970er Jahren ausgebaut. Schon heute ist die Kulturinsel mit Bibliothek, Kino und Veranstaltungssaal ein wichtiger Anlaufpunkt. Vor allem für Jugendliche bietet der Ort Rückzugsräume dank kostenlosen W-LANs. Besuchende laufen heute aber ziel- und orientierungslos durch das Gebäude. In Zukunft soll die Kulturinsel unterschiedliche Rückzugsräume ohne Konsumzwang bieten und dabei die Inselidentität in das Gebäude holen. Durch Farb- und Materialwahl kann ein maritim angelehnter Innenraum geschaffen werden, der das Inselleben und die Inselnatur in einer bunten und vielfältigen Erlebniswelt inszeniert. Das Konzept der Shoppingmall als Ort zwischen Freizeitpark und Museum wird herangeholt, doch statt Konsums wird Kultur, Bildung und Entspannung in den Fokus gesetzt.

Milchbudenkonzept

Zum Jahr 2022 werden neue Pachtverträge durch die NBG vergeben. Es wurde im Vorfeld ein Milchbudenkonzept erarbeitet. Die Milchbuden als Alleinstellungsmerkmals Borkum sollen aufgewertet werden. Von insgesamt sieben Milchbuden befinden sich vier Stück im Strandbereich angrenzend an das Untersuchungsgebiet.

Gestaltung Freifläche Bismarckstraße

Aktuell wird die Freifläche in der Bismarckstraße durch das Landschaftsarchitektubüro Horeis+Blatt neugestaltet. Mit Förderung durch das LEADER-Programm „Wattenmeer-Achter" wird die mit Rasen überprägte Düne zu einer nutzbaren und naturnahen Grünfläche mit Aufenthaltsqualität.

Postgebäude und Telekomanlagen

Das ehemalige Postgebäude (Bismarckstr. 9) beherbergt im Erdgeschoss einen Einzelhandelsbetrieb, der sich nach Westen in einen Vorbau mit Waschbetonfassade erstreckt. Es gibt Planungen den Anbau durch eine Veranda im historischen Stil zu ersetzen. Der Betrieb des Telefonmastens in der Goethestraße 13 ist seit Frühjahr 2021 eingestellt, der Mast soll zurückgebaut werden.

Betriebswohnungen Borkumer Kleinbahn

Die Borkumer Kleinbahn möchte auf ihrem Grundstück entlang der Goethestraße drei Gebäude für Betriebswohnungen errichten. Die Planung sind weit vorangeschritten, zur Umsetzung sind jedoch planungsrechtliche Anpassungen erforderlich.



3 Bestandsanalyse







14 / Dörfliche Bebauung östlich der Bahngleise: Wohnnutzung mit Ferienwohnungen und Geschäften sowie Restaurants im EG

15 / Haupteinkaufsstraße Franz-Habich-Straße

16 / Das Kurviertel ist vorrangig von Gastronomie geprägt, es gibt kaum Einzelhandel. Vor allem in der Bismarckstraße haben sich die einstigen Bretterbuden zu Restaurants und Bars entwickelt. Die Restaurantvorbauten verschmälern den Gehweg um die Hälfte.

3.1 Funktionen und Nutzungsstruktur

Am 13. April 2021 erfolgte eine Kartierung der Nutzungen im Erdgeschoss.

Die Bahnlinie stellt eine funktionale und räumliche Zäsur im Stadtgefüge dar. Östlich der Bahnlinie liegt das historische Ortszentrum mit dörflich anmutenden Straßen und Gassen. Auf der westlichen Seite erstreckt sich das Kurviertel, mit seinem klaren orthogonalen Straßenraster. Im Ortskern überwiegt Wohnnutzung mit Ferienwohnungen und Geschäftsbesatz. Die Franz-Habich-Straße ist die Einkaufsstraße von Borkum mit untergeordneten gastronomischen Angeboten.

Im östlichen Teil des Kurviertels haben sich Kurkliniken, Hotels, Gastronomie und größere Infrastrukturen angesiedelt. Der Borkumer Ausdruck „über die Gleise gehen" spiegelt dies wider. An der Strandpromenade sowie der Bismarckstraße gibt es ein gastronomisches Angebot, das auch in den Abendstunden für Belebung sorgt. Das Kurviertel ist vorrangig von Gastronomie geprägt, es gibt kaum Einzelhandel. Vor allem in der Bismarckstraße haben sich die einstigen Bretterbuden der Nachkriegsjahre zu Restaurants und Bars entwickelt mit großzügiger Außengastronomie. In den letzten Jahren es vereinzelt zu Nutzungsänderungen, Gastronomie- zu Einzelhandelsflächen. Der Gastronomiebetrieb ist stark abhängig von Personal und Saisonalität.

Die meisten Restaurants schließen gegen 22.00 Uhr, nur wenige Lokale haben danach noch geöffnet und sind gut besucht. In der Wandelhalle auf der unteren Promenade haben sich in den letzten Jahren immer mehr Betriebe angesiedelt, die auch nach 22.00 Uhr für Belebung sorgen. Es kommt hier zeitweise zu Interessenskonflikten mit den ruhesuchenden Kurbetrieben an der Jann-Berghaus-Straße.

An der Promenade stehen neben den Kurkliniken im nördlichen Bereich Hotelgebäude. Die Ausnahme bildet das Haus Seeblick mit Ferienwohnungen. Das Erdgeschoss ist kleinteilig parzelliert. Die Gastronomiebereiche der Hotels sind im Erdgeschoss angesiedelt, bieten aber keine Außengastronomie an, sodass die Gebäude eher eine introvertierte Kulisse für die „Meeresterrasse" bilden, statt diese aktiv zu nutzen oder zu beleben.

Die Strandstraße in der Verbindung vom Ortszentrum bis zum Meer zeigt eine heterogene Mischung an Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie auf, wobei sie in Richtung Meer zunehmend an Qualität verliert. Leerstand, blinde Fassaden und Dienstleistungsbetriebe ohne Schaufenster laden nicht zum Bummeln ein und degradieren den Straßenraum zu einem Durchgangsort ohne Verweilqualität. Die Strandstraße war ehemals das Herzstück des Kurviertels. In der Verbindungsachse zwischen Strandstraße und Bubertstraße waren die Warmwasseranstalt und ein Lesesaal untergebracht, der für tägliche Frequenz sorgte.

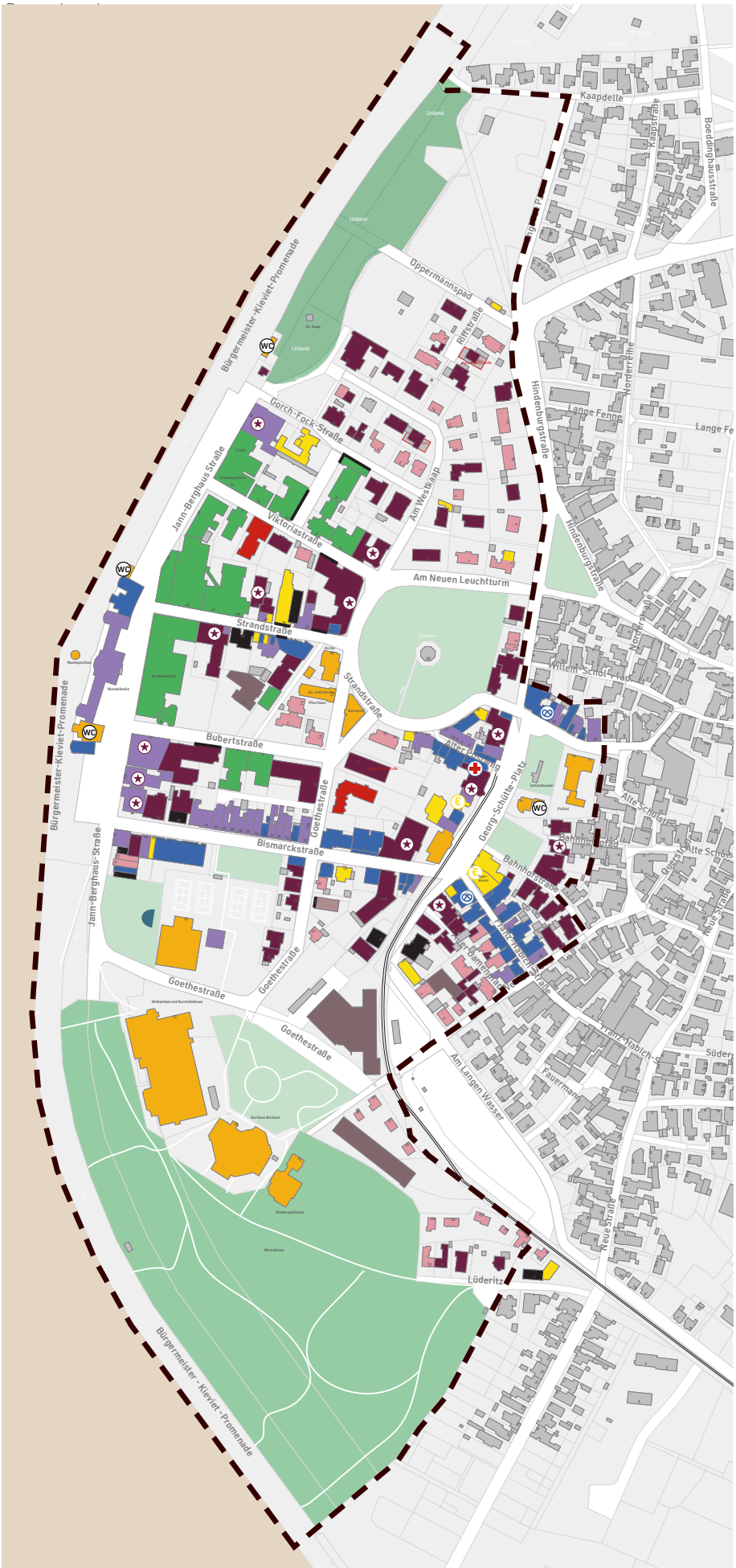
Der Bereich zwischen Strandstraße und Bubertstraße ist heute durch Inselinfrastruktur geprägt. Neben den öffentlichen Einrichtungen der Kirche und ihren angegliederten Nutzungen, u.a. auch das Pfarrhaus und eine Kita. Auf der Rückseite der Nordseeklinik sind Parkplätze und das Blockheizwerk der Borkumer Stadtwerke untergebracht.

Stadt Borkum

Vorbereitende Untersuchungen Kurviertel

Nutzungen im EG (Stand: 04/2021)

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Wohnen
- Sonderwohnform
- Gastronomie
- Beherbergung
- Hotel
- Klinik/Kur
- Einzelhandel
- Apotheke
- Bäckerei
- Dienstleistung
- Bank
- Kulturelle/soziale/öffentliche Einrichtung
- Gewerbe/Insellogistik
- Leerstand
- Nebengebäude



Stand: 05.08.2021

BPW Stadtplanung

10 m 50 m 100 m







17 / Wohnnutzung für Dauerwohnen und Ferienwohnungen im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes

18 / Sonderfunktion Kurbetriebe und Hotels entlang der Promenade als geschlossene Bebauung

19 / Im südlichen Bereich entlang der Bahngleise haben sich historisch-funktional bedingt auf großen Flächen Betriebe und Anlagen für die Inselinfrastruktur angesiedelt. Die funktionale Gestaltsprache überwiegt.

20 / Blick von der Promenade in die Viktoriastraße mit ihren weißgetünchten Gebäuden der Bäderzeit

21 / Strandstraße mit unbelebten Erdgeschosszonen und Gebäuden aus unterschiedlichen Epochen

22 / Bubertstraße mit weiträumigen Straßenraum

23 / Bismarckstraße, das Herzstück von Borkum mit heterogener Bebauung

Die Bebauung des Kurviertels hat mit dem Beginn des 1. Weltkrieges ein Ende gefunden, auch in den Zwischenkriegsjahren wurde die Bebauung nicht fortgesetzt. Erst ab den 1960er Jahre wurde die Bebauung nach Norden entlang der Gorch-Fock-Straße, Am Westkaap, Hindenburgstraße und Riffstraße fortgeführt, allerdings vorrangig durch kleinteilige Wohnbebauung. Das Gebiet ist noch heute geprägt von Wohnnutzung, sowohl durch Erst- und Zweitwohnungen als auch Ferienwohnungen. Den touristischen Abschluss findet die Promenade in dem Bereich mit dem Hotel Miramar. Entlang des Oppermanspad liegt der ehemalige Bauhof brach. Die nördlich anliegenden Flächen werden von der Stadt als Parkplatz bewirtschaftet. Es gibt einen Fahrradverleih und eine Minigolf-Anlage.

Das südliche Kurviertel wurde erst seit den 1970er Jahren entwickelt. Auf dem unbebauten Land entstanden Freizeitangebote mit großen Gebäudevolumen wie dem Gezeitenland, der Kulturinsel und später der Spieleinsel. Die Spielinsel wurde Anfang der 1990er Jahre gebaut. Das Konzept eines Kinderspielhauses auch in Verbindung mit dem Kurspielhaus war damals neu und wurde danach von anderen Kurbädern übernommen. Das Angebot der Spielinsel ist versteckt hinter Privatgarten und Anlieferungszone. Die Lage der Tennisanlage ist historisch begründet. Das Areal wurde um eine Tennishalle erweitert, der Parkplatz und das ehemalige Vereinsheim werden heute von einem Gastronomiebetrieb genutzt.

Im südlichen Bereich entlang der Bahngleise haben sich historisch-funktional bedingt auf großen Flächen Betriebe und Anlagen für die Inselinfrastruktur angesiedelt. Die funktionale Gestaltsprache überwiegt. Die Flächen gehören in weiten Teilen der AG Ems oder Borkumer Kleinbahn. Das ehemalige Postgebäude zwischen Bahn und Bismarckstraße beherbergt heute Ferienwohnungen. Die Kleinbahn hat ihren Betriebshof sowie den ZOB im südliche Untersuchungsgebiet. Zwischen Kurpark und Bahngleisen gibt es divers genutzt Gebäude der AG Ems, unter anderem sind hier Betriebswohnungen untergebracht.

Es sind Betriebswohnungen und für Personalwohnen sind im Untersuchungsgebiet verstreut. Dieser Wohnungsbestand, häufig gebündelt in einem Gebäude, befindet sich im Eigentum der jeweiligen Betriebe.

Es war bei der Bestandsaufnahme nicht abschließend ersichtlich, in welchen Obergeschossen sich Betriebs- oder Ferienwohnungen befinden. Es wurde somit keine gesonderte Kartierung der Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgenommen. In vielen Wohnhäusern mit Dauerwohnung findet parallel dazu auch eine Ferienwohnungsvermietung statt.


20


21


22



23

3.2 Stadtbild

Das Kurviertel mit seiner Bäderarchitektur ist Aushängeschild und Alleinstellungsmerkmal Borkums. Ausgehend vom alteingesessenen Ortszentrum verläuft der Stadtgrundriss des im in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstandenen Kurviertels orthogonal zum Wasser (Goethestraße, Bismarckstraße, Bubertstraße, Strandstraße, Viktoriastraße und Gorch-Fock-Straße). Dieses Raster mit weitestgehend geschlossener Bebauung, ausgeprägten Raumkanten und Baufluchten sowie Geschossigkeiten von zwei bis fünf Etagen sorgen für einen urbanen Raumcharakter im Vergleich zum kleinteiligen Ortszentrum.

Die Gebäude in der ersten Reihe bilden eine geschlossene Fassadenfront zum Meer und zusammen mit der großzügigen Strandpromenade eine „Meeresterrasse" aus. Die obere und untere Wandelhalle wurde 2013 modernisiert. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden des Musikpavillons, der Wandelhalle sowie Einzelgebäuden ist auch die gesamte Bebauung entlang der Promenade (mit Ausnahme des Neubaus des Strandhotels) als bauliches Ensemble denkmalschutzrechtlich gesichert. Die repräsentative Architektur ist in Teilen noch aus der Blütezeit der Bäderarchitektur, an anderer Stelle wurden in den 1960er bis 80er Jahren Gebäude ersetzt. Die Neubauten sind introvertiert und bringen neue Fassadenstrukturierungen in das städtebauliche Ensemble. Der Altbestand ist durch Wintergärten im Erdgeschoss gekennzeichnet.

Weitere Bereiche mit starker historischer Prägung sind die Viktoriastraße, der Leuchtturmplatz und der Bereich um den Georg-Schütte-Platz. Hier sind durch den größtenteils historischen Baubestand noch die ursprünglichen Raumkanten und Raumgefüge erhalten und denkmalgeschützt. Die Fassaden sind im Erdgeschoss teilweise überformt, sodass die Bauqualität der oberen Etagen nicht bis auf den Straßenraum getragen wird.

In anderen Bereichen zeigt sich das Kurviertel sehr heterogen, zwischen historischen Kurvillen und Ergänzungsbauten der 1980er Jahre gibt es einige wenige Neubauten, die versuchen sich gestalterisch in das Stadtbild einzufügen. Jede Straße hat einen unterschiedlichen Charakter:

- Viktoriastraße: Vorrangige Prägung durch weiß getünchte Gebäude im Stil der Bäderarchitektur mit teilweise Überprägung der Fassaden.
- Strandstraße: Vormals die Prachstraße der Borkumer Bäderlebens ist heute geprägt von Neubauten, überprägten Fassaden und wenig Nutzungen, die zum Verweilen einladen. Heterogene Bebauung und Gestaltung mit weiß getünchten Fassaden, Backsteinbauten und modernen Fassadenelementen sowie verspringender Höhenentwicklung bestimmen den Raumcharakter.
- Bubertstraße: Der Straßenraum wird südlich durch viergeschossige Gebäude unterschiedlicher Gestaltungsqualität gefasst. Der nördliche Raum mit Stellplatzanlage, zurückversetzter Bebauung, topografischen Höhenversprüngen und Schornstein des BHKW lässt den Raum eher als „Rückseite" wirken. Die Straße wird, vor allem beim Blick zum Meer, von der siebengeschossigen Bebauung der Nordseeklinik geprägt.







24 / Platzfassende Bebauung um den Leuchtturmplatz

25 / Abbruch der geschlossenen Promenadenbebauung, das südliche Kurviertel ist durch Solitärbauten geprägt

26 / Brachfläche im Norden des Untersuchungsgebiet auf den ehemaligen Flächen des WSA-Bauhofs

- Bismarckstraße: Die nördliche Seite der westlichen Bismarckstraße ist größtenteils mit zweigeschossigen, giebelständigen Bauten seit den 1980er Jahren bebaut wurden. Der Abschluss der Straße bildet im Westen das dominante Gebäude Haus Seeblick mit seiner 70er Jahre Fassade sowie ein frisch saniertes Hotelgebäude. Im Osten bilden Gebäude mit Bäderarchitektur unterschiedlicher Höhe einen Abschluss. Es gibt unterschiedliche Fassadenmaterialien.
- Leuchtturmplatz/ Hindenburgstraße: Der Leuchtturmplatz wird durch eine Wiesenfläche, Straße und Bebauung gefasst. Dabei bilden, bis auf die östliche Seite, alle Gebäude ein Gesicht zum Leuchtturmplatz aus. Das eingeschossige denkmalgeschützte südöstliche Gebäude mit Ladengeschäften und einer Kuppel ist besonders ortsbildprägend, ebenso das dreieckige Gebäude der Nordseeheilbad Borkum GmbH (Goethestraße 1) und die westlichen Hotelbauten. Nach Norden wird der Platz durch offene Bauweise mit Wohngebäuden aus der Bundeswehrzeit mit Backsteinoptik geprägt. Diese Bebauung setzt sich auf der westlichen Seite der Hindenburgstraße nach Norden fort.

Nach Norden und Süden bricht das städtebaulich urbane Gefüge des Kurviertels ab. Fehlende Raumkanten ab dem Haus Seeblick, der Tennisanlage und südliche Goethestraße führen dazu, dass der Raum nicht mehr als Teil des Kurviertels wahrgenommen wird. Der Solitärbau der Kulturinsel steht - vom Ortszentrum kommend - auf einer Dünenanhöhe und überragt das Gelände. Trotz der bis zu sechs Stockwerk hohen Fassaden kann der großzügige Vorplatz nicht gänzlich gefasst werden. Die Wegeführungen verbinden die Angebote nur mangelhaft. Das seit den 1970er Jahren als Gezeitenland konzipierte Areal mit verschiedenen Freizeitangeboten (Kulturinsel, Spieleinsel, Schwimmbad) kommt durch fehlplatzierte und versteckte Eingänge nicht zur Geltung. Als Gezeitenland wird heute das Schwimmbad bezeichnet. Die große Rasenfläche funktioniert nicht als repräsentativer Vorplatz oder Verteiler. Der Zugang zum südlich gelegenen Kurpark ist nicht intuitiv.

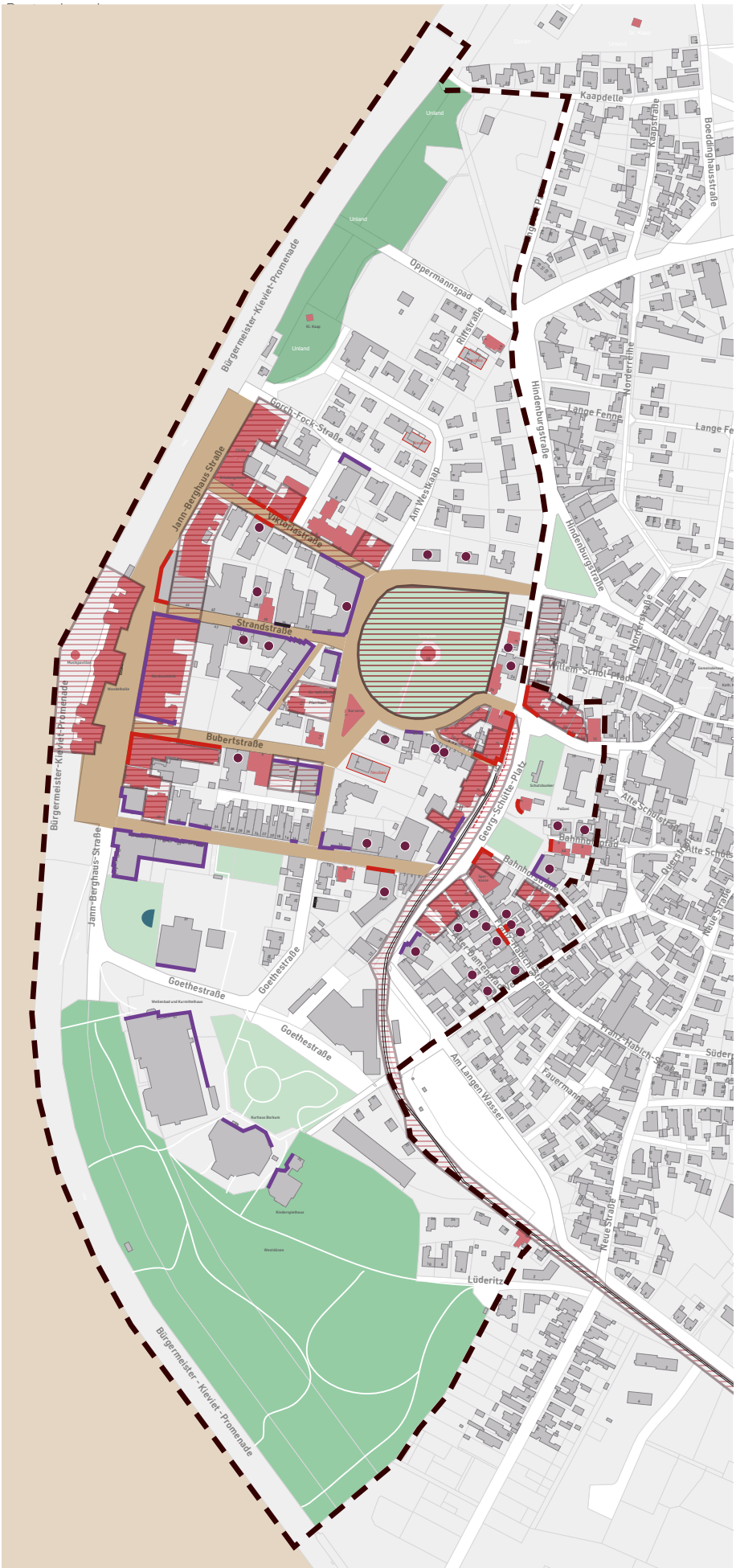
Im Norden schließt an das historische Kurviertel eine Einfamilienhausbebauung aus den 1960er Jahren an. Der Gebäudebestand in der Gorch-Fock-Straße und Am Westkaap ist heterogen mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Der Wohnquartiercharakter wird durch die zurückgesetzte Bebauung mit Vorgärten verstärkt. Der Oppermannspad mit der großen ungestalteten Parkplatzfläche stellt heute das Ende des baulichen Gefüges dar.

Stadt Borkum

Vorbereitende Untersuchungen Kurviertel

Stadtbild

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Baudenkmal
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstiges stadtbildprägendes Gebäude (lokale-traditionelle Bauformen/ Blickachsen, Ecklage, markanter Stadtraum)
- Historischer Straßengrundriss des Kurviertels
- Überprägte Fassade im EG mit historischer Gebäudesubstanz
- Gestalterische Defizite der Gebäudeaußenhülle (Blinde Fassade, Werbeanlagen, negativ ortsbild prägend, etc.)



Stand: 05.08.2021

BPW Stadtplanung

10 m 50 m 100 m

3.3 Gebäudebestand

Die Gebäude wurden in vier unterschiedliche Kategorien eingeordnet und nach folgenden Kriterien bewertet:

- Kein Handlungsbedarf (Fassade: Mauerwerk, Anstrich und Putz ohne Schäden, Fenster: Isolierverglasung, Dach: keine sichtbaren Schäden der Dacheindeckung/ Neubau/Sanierung abgeschlossen)
- Geringer Handlungsbedarf: leichte äußerliche Mängel (Fassade: leichte Fugenschäden/ leichte Putzschäden, Fenster: intakte Doppelverglasung, Dach: leicht verwitterte Dacheindeckung
- Mittlerer Handlungsbedarf: renovierungsbedürftig mit Instandsetzungsaufwand (Fassade: leichte Schäden am Mauerwerk, Putzschäden, Fenster: mangelhafte Doppelverglasung/Einfachverglasung, Dach: verwitterte Dacheindeckung; Balkone: verwitterte Stützstrukturen; einzelne energetische Maßnahmen)
- Hoher Handlungsbedarf (Fassade: Schäden am Mauerwerk, großflächige Putzschäden, Fenster: Einfachverglasung, schadhafte Rahmen und stärkere Schäden, Dach: schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe/Fallrohre und stärkere Schäden; energetische Maßnahmen an der gesamten Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster), Brandschutz, Lüftungsanlage)





27 / Sanierter Altbau und Anbau aus den 1970er Jahre

28 / Sichtbare Bauwerksschädigungen

Bei der Gebäudebewertung wurde das äußere Erscheinungsbild bewertet. Dabei wurden insbesondere Fassadenzustand, Fenster, Türen und das Dach in Augenschein genommen. Eine detaillierte Bewertung der Bausubstanz sowie der Zustand der Innenräume erfolgte in diesem Rahmen nicht. Folglich kann die Bewertung in Einzelfällen vom tatsächlichen Modernisierungs- und Instandsetzungszustand abweichen.

Bei der Bestimmung des äußeren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfes können auch Abschätzungen zum energetischen Erneuerungsbedarf getroffen werden, denn alte Fenster und Dächer sowie der Zustand der Fassade geben Hinweise auf die Gebäudehülle, die ein Indiz für ausstehende, energetische Erneuerungsbedarfe darstellen. Häufig werden energetische Maßnahmen als nicht notwendig angesehen, da eine Amortisierung der Investitionskosten für langjährig Bewohnende nicht gegeben ist. Meist finden erst bei einem Eigentümerwechsel energetische Erneuerungsmaßnahmen statt.

Die gutachterliche Bestandsaufnahme wurde mit den Ergebnissen der Eigentümerbefragung abgeglichen. Dabei gab es teilweise unterschiedliche Einschätzungen. Dies ist zum einen damit zu erklären, dass Aussagen für eine Eigentumswohnung und nicht das Gesamtgebäude getätigt wurden. Zum anderen hat es sich gezeigt, dass die eigene Immobilie häufig entweder positiver oder negativer eingeschätzt wird.

Rund 65 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen mittleren bis hohen Handlungsbedarf auf. Lediglich bei knapp 13 % besteht ein hoher Handlungsbedarf. Dabei handelt es sich u.a. um öffentliche Immobilien mit hohem Sanierungsstau (Kulturinsel, Goethestraße 1), andere Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf bündeln sich in der Bismarckstraße und sind ansonsten im Gebiet verstreut. Die hohe Anzahl an Gebäuden mit Handlungsbedarf ist auf die Errichtung der vielen Gebäuden seit den 1960er, bzw. auf Sanierungen am Ende des letzten Jahrhunderts zurückzuführen, bei denen die energetische Gebäudehülle den heutigen Standards nicht gerecht wird und auch noch keine Modernisierung durchgeführt wurde.

Für die Gebäude Goethestraße 1 und Kulturinsel wurden im Frühjahr 2021 durch das Ingenieurbüro Bröggelhoff Baubestandsanalysen durchgeführt. Dabei wurde die bauliche Substanz, das Raum- und Nutzungsangebot sowie die energetische Situation bewertet. Es wurde auffällige Schäden und Mängel festgestellt sowie große Missstände in der energetischen Situation. Der Brandschutz muss in beiden Gebäuden verbessert werden.

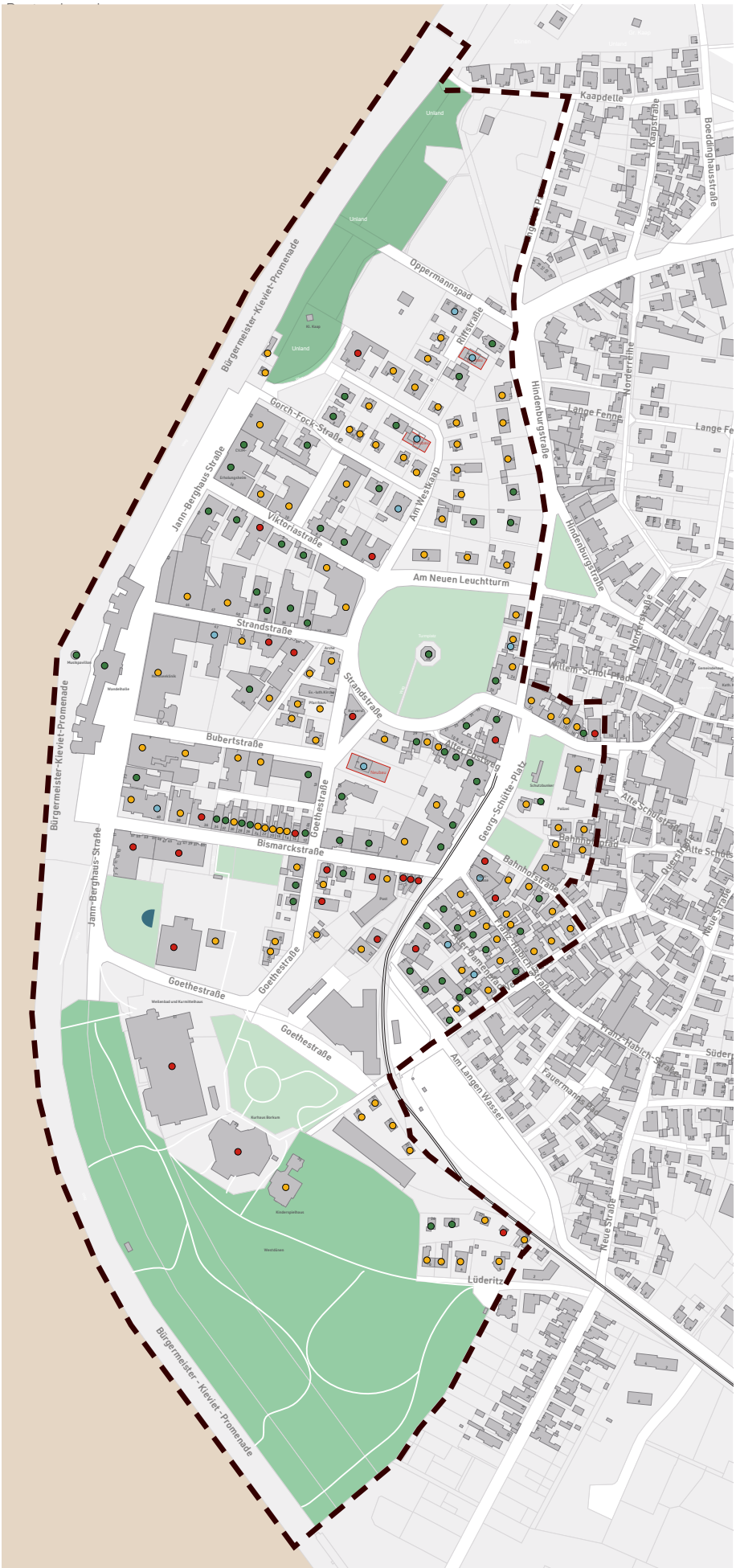
Das Gezeitenland entspricht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen. Das Außenbecken und die fehlende bauliche Trennung des Sport- und Erlebnisbecken sorgen für eine geringe Energieeffizienz und ermöglichen nur eine eingeschärnkte Nutzung für sportliche Aktivitäten (z.B. Schwimmunterricht).

Stadt Borkum

Vorbereitende Untersuchungen Kurviertel

Sanierungsbedarf (Stand: 04/2021)

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- Mittlerer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- Geringer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- Kein Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (Neubau oder kernsaniert)



Stand: 05.08.2021

BPW Stadtplanung

10 m 50 m 100 m

3.4 Eigentumsstruktur

Die Eigentümerstruktur ist geprägt von kommunalen Flächen und Liegenschaften sowie Privateigentum. Neben der Stadt Borkum und der Nordseeheilbad Borkum GmbH verfügt das Land Niedersachsen, namentlich das Domänenamt, über zentrale Flächen. Auch die BImA und die Bundesfinanzverwaltung halten Flächen im Untersuchungsgebiet. Das Wasser- und Schifffahrtsamt ist Eigentümerin der Promenade und des Leuchtturmplatzes.

Darüber hinaus gibt es über 800 Privateigentümer im Untersuchungsgebiet. Auf Borkum gibt es viele Zweiwohnungsbesitzende. Bei einer Eigentümerumfrage im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden 842 Eigentümer innen und Eigentümer angeschrieben mit einer Rücklaufquote von 26 %. Von den Befragten gaben nur ein Fünftel ihren Hauptwohn- oder Arbeitsort in der Immobilie im Kurviertel zu haben. Ca. 60 % haben eine Eigentumswohnung, hier ist zu berücksichtigen, dass es allein in der Immobilie „Haus Seeblick" ca. 200 Wohnungen im Einzeleigentum gibt.

Die AG Ems und ihre Tochtergesellschaft die Borkumer Kleinbahn verfügen über viele Flächen im Gebiet. Neben Bahnanlagen betreibt das Unternehmen auch zwei Hotels.

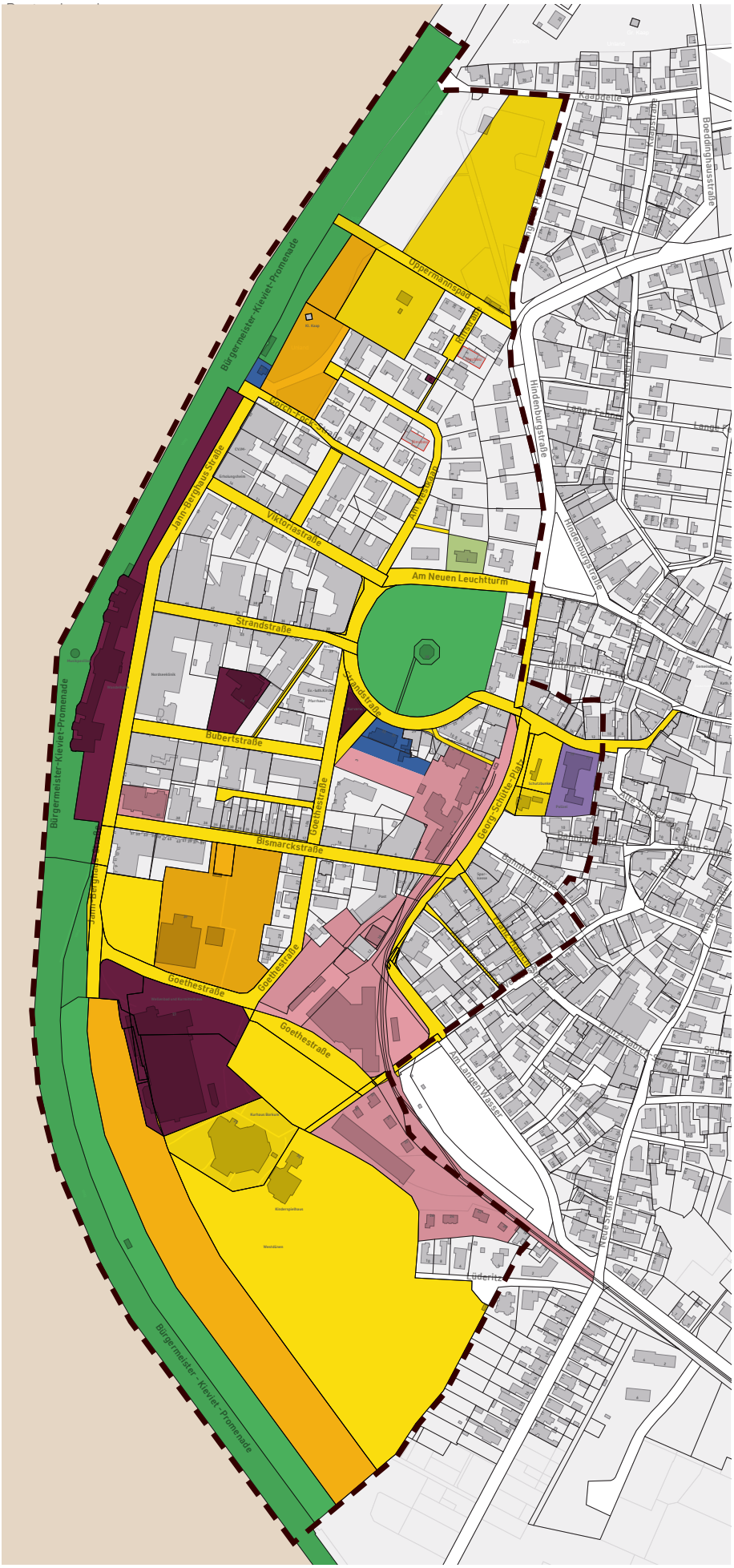
Es gibt nur wenige feste Wohnsitze im Kurviertel, das Wohnviertel an der Kaapdelle ist durchmischt mit Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und selbstgenutztem Eigentum. Im Gebiet verstreut sind Gebäude oder Wohnungen für Mitarbeitende der ansässigen Betriebe. Die Kurkliniken im Untersuchungsgebiet unterhalten teilweise eigene Gebäude für ihre Mitarbeitenden. Die Wohnungen werden häufig temporär vermietet.

Stadt Borkum

Vorbereitende Untersuchungen Kurviertel

Eigentum

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Stadt Borkum
- Nordseeheilbad Borkum GmbH
- Land Niedersachsen LGLN Regional-direktion Oldenburg Domänenamt
- Land Niedersachsen
- AG Ems/Borkumer Kleinbahn
- Wasser-u.Schiffahrtsamt Emden
- Bundesrepublik Deutschland - Bundesfinanzverwaltung- (Bundes-vermögensamt Wilhelmshaven)
- BImA
- Private Eigentümer



Stand: 05.08.2021

BPW Stadtplanung

10 m 50 m 100 m

3.5 Erschließung, Mobilität und Barrierefreiheit

Allgemeines
Der Rat der Stadt hat im Januar 2020 die Verwaltung beauftragt in einem Arbeitssauschuss „Verkehr" ein neues Verkehrskonzept, ggf. mit externer Unterstützung, zu erarbeiten. Bisher wird das Mobilitätskonzept von 2013 in Teilen umgesetzt. Allgemeines Ziel ist die Reduzierung der Kraftfahrzeuge auf der Insel Borkum (sowohl durch Reisende als auch Einheimische), um das übergeordnete Ziel „emissionslose Insel 2030" zu erreichen. Das Auto wird von den Urlaubenden vor allem für den Gepäcktransport mitgenommen und vor Ort nicht mehr genutzt. Das ISEK formuliert dazu das Ziel „alle wichtigen Orte sind barrierearm und ohne eigenes Auto zu erreichen".

Um den motorisierten Verkehr zu regeln, gibt es eine Saisonverkehrsbeschränkung sowie die Zonierung in eine rote und eine blaue Zone. In der roten Zone gilt in der Saison (eine Woche vor Ostern bis Ende Oktober) ein ganztägiges Verbot für den Kraftverkehr, Ausnahmen gelten für Ver- und Entsorgung sowie für Feriengäste am An- und Abreisetag. In der blauen Zone gilt ein Verbot für Kraftfahrzeuge zwischen 21.00 und 7.00 Uhr. Zudem ist der Bereich als 30-Zone ausgewiesen.

Es gelten folgende Ausnahmegenehmigungen:
- Gäste dürfen sich 2h nach und vor der Abfahrt in der roten Zone bewegen, um zu ihrer Unterkunft zu gelangen
- Taxen und Ärzte dürfen Tag und Nacht fahren
- Handwerksbetriebe dürfen von 8.00 Uhr - 13.00 Uhr und 15.00 Uhr – 19.00 Uhr in der roten Zone fahren.

Seit 2017 gibt es zudem in Teilen eine Parkraumbewirtschaftung. Es laufen aktuell Überlegungen zu einem übergeordneten Logistikkonzept.

Das Fahrrad ist auf Borkum ein beliebtes Verkehrsmittel und soll weiterhin gefördert werden. Das Fahrradfahren soll im Kurviertel nicht ausgeschlossen werden, aber besser gesteuert werden. Der ÖPNV auf Borkum ist insgesamt ausbaufähig und würde eine bessere Taktung und vielleicht kleinere Busse benötigen

Es gilt auf Borkum die Stellplatzordnung der NBauO, diese sieht pro Wohnung einen Stellplatz vor, aufgrund der Insellage können 15-20% abgezogen werden. Es gibt in der Praxis immer wieder Probleme aufgrund alter Baugenehmigungen, die nicht ersichtlich machen, ob eine Ablöse vorgenommen wurde oder nicht. Es ist auf Borkum nicht pauschal eine Ablöse möglich, dies muss individuell vereinbart werden.

Verkehrsnetz im Kurviertel
Ausgehend von der Strandstraße als Mittelpunkt und Verbindung mit dem Ortszentrum entstand das Straßennetz im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Kurviertels. Das regelmäßige Straßenraster verbindet den Ortskern mit der Promenade.

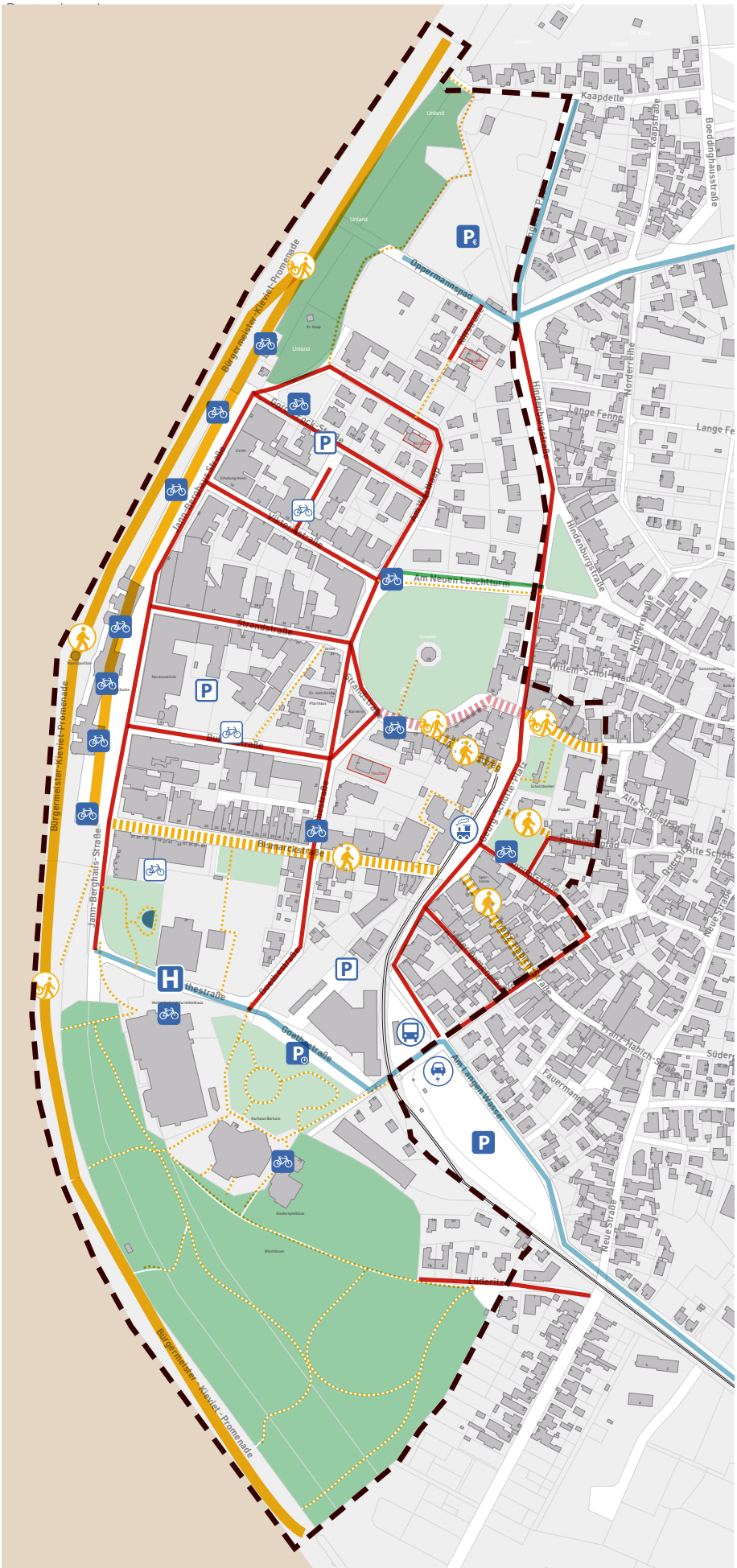
Das Kurviertel ist in der roten Zone gelegen, somit gilt hier in der Saison ein ganztätiges Fahrverbot. Die Goethestraße im südlichen Verlauf liegt in der blauen Zone ebenso wie der Oppermanspad im Norden, sodass eine Erschlie-

Stadt Borkum

Vorbereitende Untersuchungen Kurviertel

Erschließung

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Netz für den Kraftverkehr (rote Zone)
- Netz für den Kraftverkehr (blaue Zone)
- Bahnhof
- ZOB
- Haltestelle
- Sammelparkplatz Pkw (öffentlich)
  - € - bewirtschaftet
  - ⏲ - mit Parkscheibe
- Sammelparkplatz Pkw (privat)
- E-Ladesäule
- Fahrradweg
- Sammelparkplätze Fahrrad (öffentlich)
- Sammelparkplatz Fahhrad (privat)
- Promenade
- Fußgängerzone
- Fußgängerzone (saisonal)
- Fahrrad frei
- nur Fußgänger
- Fußwege



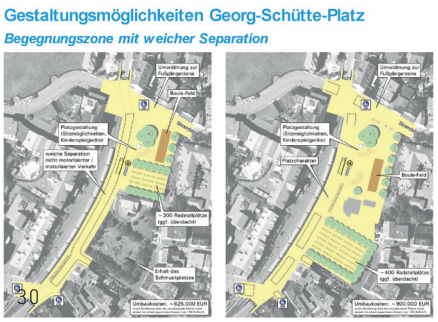
Stand: 05.08.2021

BPW Stadtplanung

10 m 50 m 100 m



29



30



31

29 / Situation in der Goethestraße: Verkehrsberuhigter Bereich ohne entsprechende Gestaltung. Hier sollte ein niveaugleicher Ausbau der Straße mit entsprechenden Elementen (Bänke, Fahrradständer, Grüninseln...) erfolgen.

30 / Maßnahmenidee aus dem Mobilitätskonzept von 2014: Einrichtung einer Mischverkehrsfläche am Georg-Schütte-Platz mit bedarfsgerechter Umfeldgestaltung

31 / Visualisierung der Mischverkehrsfläche (Quelle: SHP Ingenieure)

ßung von Norden und Süden sichergestellt wird. In beiden Bereichen gibt es große Stellplatzanlagen. Der bewirtschaftete Parkplatz am Oppermannspad ist ca. 10.000 qm groß und in der Saison komplett ausgelastet. Er wird vor allem als Dauerparkplatz von Touristen genutzt. Im Süden grenzt die große Parkplatzanlage (nicht bewirtschaftet aufgrund von Fördermitteln) Langes Wasser an, die 2020 neu hergerichtet wurde, auch bei dieser Anlage handelt es sich vorrangig um Dauerparkplätze. Hier gibt es zudem eine Ladesäule. Die bewirtschafteten Parkplätze in der südlichen Goethestraße werden für kurze Besuche im Kurviertel genutzt.

Das gesamte Kurviertel ist verkehrsberuhigt, was bedeutet, dass Parken nur in den gekennzeichneten Räumen erlaubt ist. Gemäß der Vorschriften der StVO (siehe VwV-StVO zu Z. 325.1 und 325.2) ist für verkehrsberuhige Straßen eine besondere Gestaltung vorgesehen, die den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Die Straßen sind heute überwiegend mit einem Waben-Beton-Pflaster gestaltet, ein Bordstein setzt den Fußweg ab. Wenige Parkplätze sind durch Markierungen dargestellt.

Am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes verläuft die Bahntrasse der Borkumer Kleinbahn, der Bahnhof am Georg-Schütte-Platz ist der Endbahnhof. An der Gleisanlage gibt es im Bereich der Bismarckstraße und Franz-Habich-Straße eine Schranke. Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes liegt zu dem der Busbahnhof und der Lokschuppen.

Die Bismarckstraße und in ihrer Verlängerung die Franz-Habich-Straße sind Fußgängerzonen und mit ihrem gastronomischen Angebot und Geschäften die Hauptstraßen von Borkum. Die Strandstraße ist in Teilen Fußgängerzone, seit 2018 ist die Strandstraße am Leuchtturmplatz Fußgängerzone und soll nach Testläufen nun saisonal als solche erhalten bleiben. In allen anderen Bereichen ist der Radverkehr zulässig. Am neuen Leuchtturm ist der einzige ausgewiesene Fahrradweg im Untersuchungsgebiet.

Im Gebiet gibt es ausgewiesene Fahrradstellplatzanlagen. Die wichtigsten Anlagen sind am Georg-Schütte-Platz und auf der oberen Promenade an der Jann-Berghaus-Straße sowie vor dem Gezeitenland. Die Anlagen werden saisonal durch temporäre Ständer ergänzt. Es sollen weitere Einrichtungen ergänzt werden. Einzelne Betriebe und Einrichtungen, wie z.B. die Kurkliniken halten private Fahrradstellplätze vor. Es kommt vor allem in der Hauptsaison zu Verkehrskonflikten zwischen allen Verkehrsteilnehmenden.

Besonderer Herausforderungen

- Auf der Jann-Berghaus-Straße kumulieren sich die Problemlagen. Es gibt trotz roter Zone viel Verkehr, aufgrund der vielen Ausnahmegenehmigungen der Kurbetriebe, aber auch zugunsten der Nutzungen in Privatgebäuden (z.B. Haus Seeblick), dazu kommen Anlieferungsverkehre. Es gibt zudem in der Hochsaison ca. 3000 Fahrradstellplätze auf der oberen Promenade, dennoch werden die Räder auch ungeordnet abgestellt. Der große Flächenverbrauch, die defacto starke Befahrung der Straße und Nutzung als Verkehrsraum bedeuten einen Verlust an Aufenthaltsqualität auf der oberen Promenade.
- Der Georg-Schütte-Platz ist in der Hochsaison stark frequentiert. Es gilt ein



32


33



34

32 / Mängel in der Barrierefreiheit am Georg-Schütte-Platz

33 / Konfliktsituation in der Bismarckstraße

34 / Fahrradabstellanlagen auf der oberen Promenade

35 / Maßnahmenpaket „Ausbau der barrierearmen und komfortorientierten Infrastruktur" aus dem ISEK Borkum

G	**Ausbau barrierearmer und komfortorientierter Infrastruktur**	• Herstellung eines barrierefreien und selbstbestimmten Grundnetzes vom Festland bis zum Strand (Fähre, Fähranleger, Übergang Bahn/Taxi, öffentlicher Raum) • Herstellung guter Wegequalität mit ebenen und rutschfesten Beläge (Witterungsextreme auf Borkum berücksichtigt), gute Einsehbarkeit und visuelle sowie taktile Kontraste • „Besitzbare Stadt" mit Sitzmöglichkeiten in regelmäßigen Abständen entlang der Hauptrouten • Ausstattung sowie Bedien- und Nutzungshöhen barrierefreie gestalten (z.B. Müllcontainer oder Automaten)
35		

Tempolimit von 30 km/h, somit ist er nicht Teil der verkehrsberuhigten Zone. Der Bereich ist sehr unübersichtlich. Nach Ankunft einer Fähre kommt es zu einer sprunghaften Steigerung der Verkehrsbegungen mit der Konsequenz eines hohen Gefährungspotenziales insbesondere für den Fuß- und Radverkehr(ankommende Zugreisende, Taxen, private Pkw, Anlieferungsverkehre sowie die alltäglichen Verkehre). Das Mobilitätskonzept von 2013 schlägt die Einrichtung einer Mischverkehrsfläche vor. Diese Maßnahme wird weiterhin verfolgt.

- Es kommt immer wieder zu Problemen (v.a. in der Hochsaison) mit unerlaubt bzw. chaotisch abgestellten Fahrrädern sowie schnell und unvorsichtig Radfahrend, zu nennen ist hier auch der drastische Anstieg der Pedelec-Räder, die bis zu 25 km/h fahren. Im Rahmen des Mobilitätskonzept wurden bereits einige Maßnahmen umgesetzt, wie beispielsweise die Einrichtung eine Sperrzone am Beginn der Franz-Habich-Straße. Diese, wie auch andere Regeln werden immer wieder von Einzelnen missachtet. Es wird mit dem Rad durch die Fußgängerzone gefahren oder Räder willkürlich abgestellt. Es werden immer häufiger auch Fahrräder an der unteren Promenade abgestellt. Hier ist das Radfahren am Hauptstrand untersagt (Höhe Gezeitenland bis Gorch-Fock-Straße). Der Zaun am nördlichen Ende der Promenade wird als Abstellort verwendet, dadurch wird der Rettungsweg der Gorch-Fock-Straße zugeparkt. Die Straßenverkehrsordnung wird selten eingehalten. Die Polizei kontrolliert soweit es geht und interveniert regelmäßig.

- Das Kurviertel ist geprägt durch touristische Infrastruktur. Hier sind diverse Kureinrichtungen, Hotels, Gastronomiebetriebe und Geschäfte angesiedelt. Diese haben einen hohen Bedarf an Lieferverkehren. Außerdem gibt es Handwerksbetriebe und Ausnahmeverkehre durch Urlaubsreisende. Hier kommt es zu den Spitzenstunden zu Konflikten mit den schwächeren Verkehrsteilnehmenden.

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit ist augenscheinliche im Untersuchungsgebiet größtenteils gegeben. Das liegt daran, dass das Gebiet vorrangig verkehrsberuhigt ist und es daher keine zu bewertenden Verkehrsanlagen gibt. Es werden jedoch nicht die aktuellen Bedarfe umgesetzt. Es fehlt ein Blindenleitsystem, es gibt nicht ausreichend Sitzmöglichkeiten und es gibt kein barrierefreies und selbstbestimmtes Grundnetz vom Festland zum Strand. Der Bahnhof weist Mängel in der Barrierefreiheit auf. Hier plant die Borkumer Kleinbahn aktuell den Bahnhof barrierefrei umzubauen, da der barrierefreie Ein- und Ausstieg in die Kleinbahn nur über eine zu steile Rampe möglich ist. Der ZOB ist nicht barrierefrei. Es wird zudem regelmäßig das Thema der barrierefreien Erschließung des Strands diskutiert.

3.6 Grün- und Freiflächen und Umwelt

Das Untersuchungsgebiet grenzt östlich an den Nationalpark Wattenmeer an. Zum Schutz der Natur werden drei Zonen ausgewiesen. In der angrenzende Erholungszone (Schutzzone III) ist der Erholungs- und Kurbetrieb unter Berücksichtigung der örtlichen Bestimmungen gestattet. Im Untersuchungsgebiet selbst treffen gestaltetes Quartiersgrün, Frei- und Grünflächen sowie Landschaftsräume aufeinander, die sich in ihrer Nutzbarkeit und Zugänglichkeit sowie Gestaltung stark unterscheiden.

Im südlichen und nördlichen Bereich finden sich typische Biotoptypen einer Weißdünenlandschaft wieder wie: Strandhafer-Weißdüne, Graudüne, Dünengebüsch und Dünenwald, aber auch die Neophyten Hundsrose und Kartoffelrose. Der Kurpark sowie die nördliche Schutzdüne am Oppermanspad sind eingetragene Biotope nach §30 NatSchG

Im historischen Ortskern findet eine Durchgrünung vor allem durch Quartiersgrün, wie z.B. Vorgärtengestaltung, Privatgärten oder öffentliche Wegegestaltung statt. Durch das Dorfentwicklungsprogramm wurde diese Entwicklung vorangetrieben. Die Umsetzung ist noch nicht gänzlich abgeschlossen. Die Franz-Habich-Straße ist noch nicht gestaltet.

Das Kurviertel ist ein repräsentativer Raum, viele Menschen, egal ob heimisch oder zu Besuch, halten sich hier auf. Dem Kurviertel und seinen Straßen- und Freiräumen kommt dabei eine besondere Gestalt- und Aufenthaltsqualität zu. Neben dem Strand und der Promenade gibt es wenige hochwertige öffentliche Aufenthaltsqualitäten. Die stark frequentierten Räume obere und untere Promenade, die Bismarckstraße und in ihrer Verlängerung die Franz-Habich-Straße, der Georg-Schütte-Platz und der Bereich um den Leuchtturmplatz sowie der Vorplatz der Kulturinsel nehmen dabei eine besondere Rolle ein.

Jede Straße im Kurviertel bildet bereits heute einen eigenen Charakter aus, ohne aber besondere Qualitäten zu entwickeln oder Verweilmöglichkeiten anzubieten. Es finden sich überall im Untersuchungsgebiet Gestaltungsansätze unterschiedlicher Epochen. Zudem fallen unsensible oder teilweise willkürliche Platzierung von Objekten und Infrastrukturen auf. Der Umgang mit dem Bestand wirkt unachtsam und lieblos. Ein Gesamtkonzept für die Freiraumgestaltung ist nicht erkennbar, was die gestalterischen Unruhe verstärkt.

Besonderer Grün- und Freiflächen
Im Kurviertel gibt es einige öffentliche Orte mit Grünstrukturen, die als anthropogener „Stadtgarten" funktionieren. Die Gestaltung ist klassisch geprägt durch Rasenflächen mit abgrenzenden Hecken, teilweise gärtnerischen Flächen und Sitzbänken. Im Bereich des Kurviertel gibt es keine Kinderspielmöglichkeiten. Die nächsten Angebote sind am Strand und in der Deichstraße, neben dem Friedhof. Kinderspielmöglichkeiten sollen im Zuge des Strandentwicklungskonzepts zukünftig attraktiv am Südstrand ausgebaut werden.

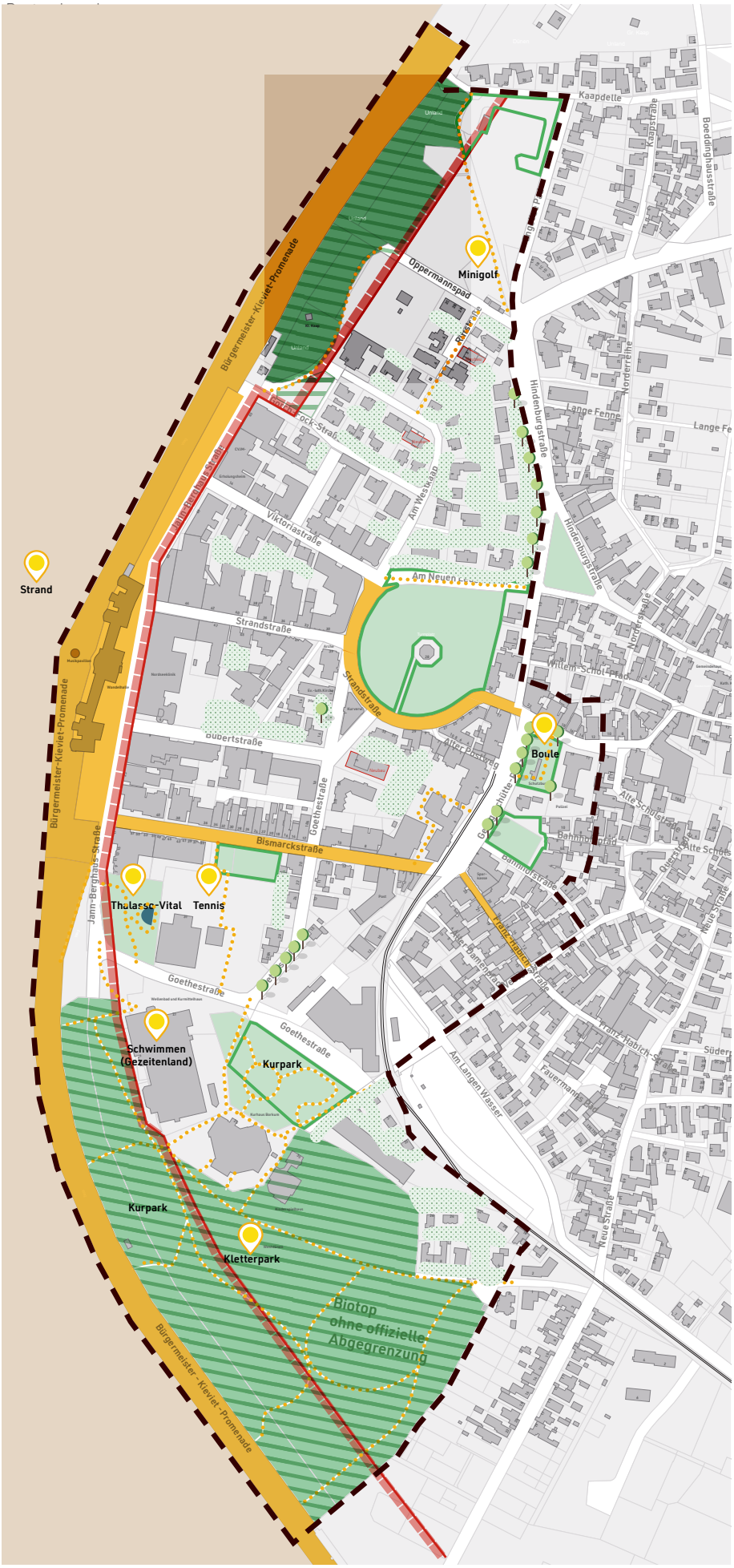
- Obere und untere Promenade: Die Promenade ist das Herzstück des Kurviertels. Die Promenade wurde im Zuge der Ertüchtigung des Hochwasserschutzes 2013 neu hergestellt. Die untere Promenade wurde mit hellem Material und Klinker Dekorelementen hergestellt. Sie verläuft über 4 km entlang des

Stadt Borkum

Vorbereitende Untersuchungen Kurviertel

Frei- und Grünflächen

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Biotop nach § 30 BNatSchG
- Grünfläche nach FNP
- Grünflächen
- Privates Grün/Gärten
- Ortsbildprägender Baumbesatz
- Promenade/Raum mit besonderer Aufenthaltsfunktion
- Fußwege
- Bewegungsangebot
- Schutzdüne gem. § 20a NDG, für welche die Bestimmungen der §§14 und 15 NDG gelten



Stand: 05.08.2021

BPW Stadtplanung

10 m 50 m 100 m



36


37


38


39

36 / Die von Weiten aus sichtbare Kulturinsel wird durch das Umfeld nicht richtig eingefasst

37 / Überdimensionierter Vorplatz vor der Kulturinsel mit Rasenmonokultur und ohne Funktionen und mit in die Jahre gekommenem Mobiliar. Die kompakte urbane Bebauungsform des historischen Kurviertels reißt in diesem Bereich ab. Es kommt zu Orientierungsdefiziten. Wertvolle Flächen werden untergenutzt.

38 / Gute Idee, falscher Ort: Bassin fürs Modellboote liegt versteckt hinter Dünen und bietet mangelhafte Aufenthaltsqualität. Der Standort mit pragmatischer Intention hat nach Ablauf der Bindungsfrist von Fördergeldern seinen Zweck erfüllt.

39 / Viel Fläche und nichts los: Die aktuellen Freizeitangebote decken sich nicht mit den tatsächlichen Bedarfen. Die Tennisanlage in 1A Lage wird nur temporär genutzt, es fehlen witterungsunabhängige Angebote, vor allem auch für Kinder und Jugendliche.

Strandes. Auf Höhe der Strandstraße bricht die Gestaltung ab. Die obere Promenade ist in rotem Klinker gestaltet, es gibt Verweilinseln mit unterschiedlichem Angeboten, wie Sitz- und Liegeflächen oder einem wasserspuckenden Wal. Die Promenade wird zur Jann-Berghaus-Straße durch niedrige Mauern und Ketten abgetrennt. Das Mobiliar und die Gestaltungselemente sind aus unterschiedlichen Planungen.

- Georg-Schütte-Platz: Auf der östlichen Seite des Georg-Schütte-Platzes gibt es beidseitig der Touristikinformation Parkflächen. Die Flächen sind gärtnerisch gestaltet und werden durch Hecken und Fahrradabstellanlagen begrenzt. Auf der nördlichen Fläche gibt es eine alte Bunkeranlage, eine Boule-Fläche, moderne Sitzbänke und eine Pergola. Das Mobiliar auf der südlichen Fläche ist in die Jahre gekommen. Die angrenzenden Straßenräume weisen keine gestalterische Kontinuität auf. Bodenbelage wechseln sich ab, Mobiliar und Straßenbeleuchtung stammt aus unterschiedlichen Jahrzehnten und ist teilweise fehlplatziert.
- Kurpark: Der Kurpark im Süden des Untersuchungsgebietes ist Teil der nach Kurordnung vorgegebenen Bedarfsinfrastruktur für ein Kurbad. Die Anlage wurde in den 1970er Jahren gestaltet und wurde seitdem nicht weiter entwickelt. Als geschützter Raum mit sogenannten Klimatherapiewegen, können sich die Kurenden gerade am Anfang der Kur im Inselinneren aufhalten, ohne dem größten Klimareiz an der Wasserkante ausgesetzt zu sein. Der Kurpark ist bisher eher Durchgangs- als Aufenthaltsraum. Im Kurpark gibt es mehrere Bunker, auf welche die hügelige Topografie des Kurparks zurückgeht.



40



41



42

40 / Der stark frequentierte Raum wird durch gastronomische Vorzonen verschmälert. Stadtmobiliar ist über die Jahrzehnte gewachsen und spiegelt keinen einheitlichen Gestaltungsrahmen wider.

41 / Fußgängerzone ohne Differenzierung: zwischen den Häusern eine durchgehende Pflasterfläche mit vereinzelten und verschiedenartigen Ausstattungselementen

42 / Gärtnerisch gestalteter Platz am Georg-Schütte-Platz

Im Kurpark befindet sich ein gut angenommener Hochseilgarten, der privat betrieben wird. Der Teil südlich der Spieleinsel ist Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzes „Geschütztes Biotop: Dünen" nach § 30 BNatSchG. Das besonders geschützte Biotop wird noch nicht im Verzeichnis der Naturschutzbehörde aufgeführt, sodass eine genaue Abgrenzung noch nicht vorliegt.

- Vorplatz der Kulturinsel: Der Vorplatz ist großzügig und in Ansätzen imposant angelegt, aber es fehlen funktionale Angebote, sodass die Rasenfläche überdimensioniert ist. In ihrer monokulturellen Bepflanzung liefert sie keinen ökologischen und gestalterischen Mehrwert. Die vorhandenen Gestaltungselemente sind überholt und entsprechen in ihrer Lage und Funktion nicht mehr den Bedarfen und Standards. Über die Jahre wurde der Freiraum pragmatisch mit neuem Mobiliar ergänzt. Die überdimensionierte Grünfläche vor der Kulturinsel fehlen Funktionszuweisungen und Angebote, um den Platz zu beleben.

- Leuchtturmplatz: Der Leuchtturm wurde einst auf einer Düne errichtet, mittlerweile steht er auf einer kurzgeschorenen Grasfläche. Die Rasenfläche ist ortsuntypisch, pflegeintensiv und lädt zu keiner Nutzung ein. Kaninchenbauten durchlöchern die Flächen und erhöhen die Unfallgefahr. Die angrenzenden Flächen sind durchgehend gepflastert, die Sitzbänke sind nicht auf den Leuchtturm gerichtet. Die Heckenbepflanzung ist denkmalschutzrechtlich gesichert. Es liegen verschiedene Konzepte zur Gestaltung des Areals (durch Neuanlage oder Licht) vor.

- Thalasso „Vitalpark" und Wasserbecken: Der Thalasso Vital Park entstand zum Zweck der Prädikatisierung als Thalasso-Nordseebad. Die geförderte Investition verlangte unmittelbaren Bezug zum Strand (max. 100 m entfernt). Das Wasserbecken hatte aufgrund einer Förderung bis 2018 Grundstücksbindung. Um 2000 gab es Überlegungen die Fläche neu zu nutzen. Entweder durch einen Badneubau oder Hotelneubau mit Anbindung an das Gezeitenland.

- Bismarckstraße/Franz-Habich-Straße: Die Bismarckstraße/Franz-Habich-Straße ist mit ihrem gastronomischen und Einzelhandelangebot der Hauptflanierbereich. Das verwendete Betonwabenpflaster ist überall auf

Borkum zu finden. Die Gastronomie benötigt viel Freiflächen und verschmälern den Gehbereich. Das Stadtmobiliar wurde über verschiedene Jahrzehnte erweitert und spiegelt keinen einheitlichen Gestaltungsrahmen wider. Die Platzierung von Sitzmöglichkeiten und Leuchtmitteln sind weder funktional noch gestalterisch sinnvoll. In der bereits schmalen Franz-Habich-Straße werden die Seitenräume durch Auslagen, Kundenstoppern und anderen Werbeschildern noch verschmälert.

3.7 Umwelteinflüsse, Technische Infrastruktur und Klima

Umwelteinflüsse
Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor, es liegen keine bzw. geringe Einflüsse durch Lärm oder Luftbelastung vor. Borkum hat Hochseeklima und ist somit allergikerfreundlich. Borkum liegt im Naturpark Wattenmeer. Es gibt besondere Vorkehrung zum Hochwasser- und Küstenschutz.

Technische Infrastruktur
Derzeit befindet sich im Untersuchungsgebiet in der Bubertstraße ein BHKW der Stadtwerke Borkum. Auf einzelnen Gebäuden gibt es private Solaranlagen auf den Dächern. Die Straßenbeleuchtung wurde 2017 auf eine energieeffizientere LED-Technik umgestellt. Es gibt am Parkplatz Am Langen Wasser (außerhalb des Untersuchungsgebietes) eine Elektroladesäule.

Die Entwässerung im Untersuchungsgebiet erfolgt überwiegend durch Mischwasserkanäle. Diese werden weitestgehend im öffentlichen Straßenraum geführt. Es kommt bei Starkregenereignisse regelmäßig zur Rückstau. Während der Erarbeitung des vorliegenden Berichts kam es am 05.07.2021 zu einem solchen Ereignis mit 34 l/qm pro Stunde Regenwasser. Es besteht die Gefahr, dass der Kanal überläuft und in den natrurräumliche Wasserhaushalt gelangt. Die Kanäle sollen auf ein Trennsystem umgestellt werden.

Es wird aktuell eine Machbarkeitsstudie zur Einführung einer klimaneutralen Energieversorgung für die gesamte Insel durchgeführt. Ziel ist, Borkum bis 2030 emissionsfrei zu machen. Dafür soll es eine klimaneutrale Wärmeversorgung durch Sektorenkopplung geben, indem die Sektoren Wärme- und Mobilitätsenergie gekoppelt. Die Gewinnung klimaneutraler Wärmeenergie soll zukünftig im Ortsteil Borkum-Reede stattfinden. Nordseewasser aus dem Hafenbecken wird über eine Wärmepumpe als Energiequelle genutzt (Meerwassergespeiste Wärmepumpe). Diese Wärmeenergie aus Umweltwärme soll in ein Nahwärmenetz eingespeist werden. Parallel zu diesem Vorgang soll Strom aus regenerativen Quellen in einen Elektrolyseur zugeführt werden, der Wasserstoff herstellt. Durch die Herstellung von Wasserstoff wird Abwärme freigesetzt, die dem Wärmesystem als notwendige Ergänzungswärme zur Verfügung gestellt wird.

Klimaschutz und Klimaanpassung
Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung fester Bestandteil und Querschnittsaufgabe

bei konzeptionellen Planungen wie auch Maßnahmenausarbeitungen entsprechend zu berücksichtigen.

Die deutsche Klimapolitik hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2030 die Treibhausgasemissionen um mindestens 55 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 zu senken und bis zum Jahr 2050 eine weitgehende Treibhausgasneutralität zu erreichen, Borkum möchte dieses Ziel bereits bis 2030 erreichen. Um die Treibhausgasemissionen zu senken, zielen die Maßnahmen zum Klimaschutz auf den Ausbau erneuerbarer Energiequellen und den effizienten Einsatz von Energie. Strategische Maßnahmen im Zuge der Stadterneuerung sind dabei neben den aufgeführten Überlegungen zur Nutzung von regenerativen Energien:

- Energieeinsparung im Gebäudebestand durch Sanierung/Rückbau/Neubau, energiesparendes Bauen und Erhöhung der Energieeffizienz
- Sicherung und Bereitstellung von Flächen für CO_2 Speicherung und die Erzeugung erneuerbarer Energien
- Anpassung der städtischen Infrastruktur für eine klimafreundliche Mobilität (Kurze Wege, Förderung des Umweltverbundes, etc.)
- Ressourcenschonende Bauweise durch kompakten Siedlungsbau und Verwendung nachhaltiger und klimaneutraler Baustoffe (Lebenszyklusbetrachtung)

Neben dem Klimaschutz spielt auch die Anpassung an den Klimawandel eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung. Veränderungen sind bereits heute spürbar. So treten immer mehr Wetterextremereignisse auf, die hohe Schäden in der Folge verursachen.

Da gebaute Gebäude und Stadtstrukturen auch in 50 Jahren noch funktionieren sollen, muss bereits heute für das Klima von morgen gebaut werden. Auf diese externen Einflüsse gilt es die Städte schon heute im Rahmen der Stadterneuerung vorzubereiten. Strategische Maßnahmen zur Klimaanpassung zielen in Deutschland vor allem darauf ab eine hitzeangepasste und wassersensible (auch Schwammstadt genannte) Stadt zu fördern, dazu zählen Maßnahmen wie:

- Flächen für Versickerung und Wasserrückhalt schaffen, durch Bodenentsiegelung und Schaffung von qualifizierten Grünflächen
- Sicherung und Schutz überflutungssensibler Bereiche
- Vermeidung/Rückbau von Mischwassersystemen
- Erhöhung der Verschattungs- und Verdunstungsflächen
- Verringerung der Rückstrahlung
- Verbesserung des Mikroklimas durch lokale und übergeordnete Frischluftschneisen
- Erhöhung der Biodiversität
- Bodenentsiegelung und Begrünung von Bauwerksflächen (insbesondere Dachbegrünung
- Vernetzung von Frei- und Grünflächen

Im Untersuchungsraum gibt es große versiegelte Flächen oder Rasen Monokulturen, hier können vor allem im Bereich der südlichen Goethestraße, am Leuchtturmplatz und Georg-Schütte-Platz Maßnahmen ergriffen werden. Auch ist die beschriebene Kanalsituation kritisch zu hinterfragen, und muss für Starkregenereignisse besser gewappnet sein. Das Starkregenereignis vom 5. Juli 2021 macht die Dringlichkeit der Anpassung deutlich.

Gebäudebestand

Heute geht ca. ein Drittel des Endenergieverbrauchs der BRD in die Wärmeversorgung. Durch angepassten Städtebau und spezielle Bautechniken, Versorgungsmodelle und technische Erneuerungen kann der Wärmeverbrauch minimiert werden. Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt heute maßgeblich die Gebäudewärmeversorgung im Neubau.

Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet ist heterogen. Neben historischen Gebäuden, die sukzessive saniert wurden und werden, gibt es viele Immobilien, die nach 1960 entstanden sind. In diesem Bestand ist die energetische Qualität bis auf einige neuere Gebäude als schlecht bis mangelhaft einzustufen. Durch Sanierungen werden die energetischen Anforderungen umgesetzt, durch energieeffiziente Bauweise und effiziente Wärmeversorgung kann langfristig eine Energieeinsparung hergestellt werden.

43 / Rasenfläche als Monokolutur ohne besondere ökolgische, gestalterische und soziale Qualität



4 Städtebauliche Missstände

4.1 Städtebauliche Missstände

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet. Hierbei genügt es auch, wenn die Missstände erst latent vorhanden sind. Sanierungsmaßnahmen dienen dazu, eine weitere Verschlechterung zu verhindern.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Gemäß obiger Definition werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich im Untersuchungsgebiet auch überlagern können: Substanzschwächen und Funktionsschwächen.

In Bezug auf Substanzschwächen sind folgende Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB bei der Beurteilung städtebaulicher Missstände zu berücksichtigen:

- Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen; insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Beispielhaft sind die nachfolgenden Aufgaben aufgezählt, die beeinträchtigt sein können:

- der fließende und ruhende Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,

- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs; insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebietes im Verflechtungsbereich.

Ob das Untersuchungsgebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustandes mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist hierbei, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustandes vom „Soll-Zustand" vorliegt. Die Abweichung kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben als auch auf künftige Funktionen bestehen.

4.2 Missstände im Untersuchungsgebiet

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sollen städtebauliche Missstände erkennen und lokalisieren. Die vorangegangen Gebietsanalyse hat aufgezeigt, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vorliegen, die städtebaulichen Missständen nach § 136 (3) BauGB entsprechen. Für das Kurviertel in Borkum werden folgende Missstände festgestellt:

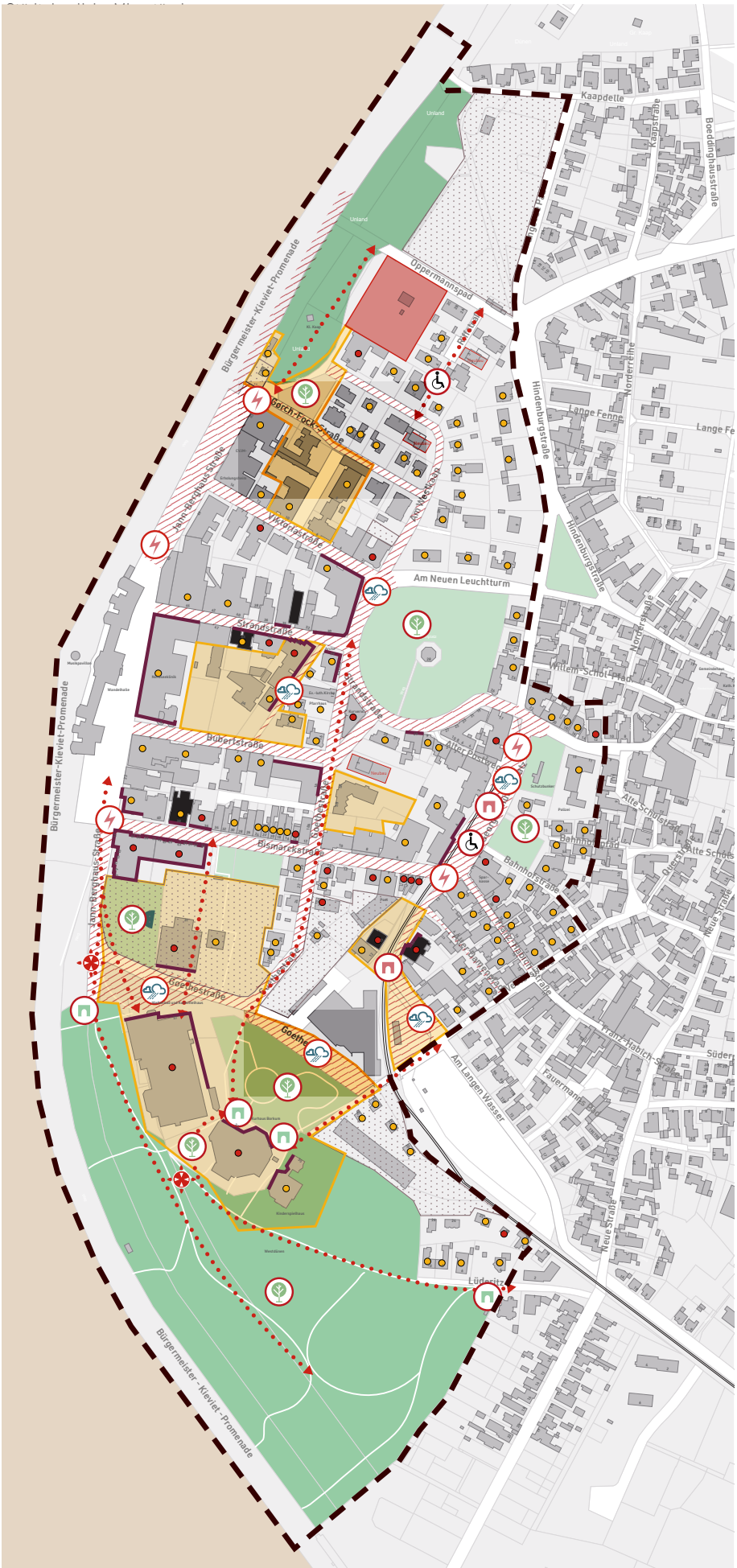
- **Orientierungsdefizite im südlichen Kurviertel:** Die Kulturinsel ist von weitem sichtbar, liegt in unmittelbarer Nähe zu Promenade und des Stadtzentrums, wird aber dennoch nur bei Bedarf und Veranstaltungen von den Gästen aufgesucht und liegt gefühlt abseits. Die direkte und intuitive Anbindung an den Stadtkern und seinen Wegebeziehungen ist nicht gegeben. Der unmittelbare Abbruch der Raumkante und harten Bruch in der Gestaltung ab dem Haus Seeblick führt dazu, dass der Raum nicht mehr als Teil des Kurviertels wahrgenommen wird. Die Verbindung zum Meer wird durch einen sehr breiten Straßenraum geprägt. Die nicht ausgeschilderte Verbindung von der Bismarckstraße führt (nicht barrierefrei) über das Tennisareal und den Parkplatz eines Restaurants. Die Verbindungen aus der nördlichen Goethestraße sowie der Westerstraße sind wenig einladend gestaltet. Die Zugänge der einzelnen öffentlichen Einrichtungen sind solitär, teilweise versteckt und nicht in einem räumlichen Zusammenhang gestellt. Die Grenzen im südlichen Kurviertel verschwimmen aufgrund fehlender Raumkanten, klaren Zugängen und überdimensionierten Straßenräumen. Es fehlt eine klare Nutzungszuweisung des Raumes, sodass es zu erheblichen Funktionsverlusten kommt.
- **Städtebaulich ungeordneter Bereich und Nutzungsdefizite um das Tennisareal:** Die aktuellen Freizeitangebote in dem Bereich decken sich nicht mit den tatsächlichen Bedarfen. Zwischen der stark frequentierten Bismarckstraße und der Kulturinsel liegt das in der Höhe verspringende Areal mit Tennisplatz, Tennishalle, einem Restaurant, Parkplatz, Thalassofreifläche und einem Wasserbecken. Der historisch begründete Standort der Tennisflächen als beliebter Freizeitsport um 1900 deckt sich nicht mehr mit den aktuellen Bedarfen. Die Tennisanlage in 1A Lage wird nur temporär von wenigen genutzt. Die Tennishalle ist marode. Das Wasserbecken, ursprünglich für das Befahren mit Spielzeugbooten wird nicht genutzt und liegt vergessen hinter zwei Dünen. Das Vitalpark-Thalasso wird mäßig angenommen und ist am Standort zweifelhaft. Es bietet sich die Möglichkeit die Flächen zu revitalisieren.

Stadt Borkum

Vorbereitende Untersuchungen Kurviertel

Städtebauliche Missstände

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Leerstand
- Brachfläche
- Städtebaulich ungeordneter Bereich
- Nutzungsdefizit
- Mittlerer Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf
- Hoher Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf
- Überprägte Fassade/ Defizit Fassade
- Technischer /Gestalterischer Erneuerungsbedarf
- Mangelhafte Verbindungen
- Konflikte im Verkehrsraum
- Orientierungsdefizite
- Mangelhafte Ausbildung Stadteingang
- Gestaltungsmängel im Freiraum
- Hohe Versiegelung
- Eingeschränkte Barrierefreiheit
- Unzureichende Eingangssituation Park
- Besonderere Fassadendefizit aufgrund ortsbildprägender Funktion



Stand: 05.08.2021

BPW Stadtplanung

10 m 50 m 100 m









44 / Mangelhafte Freiraumgestaltung in der Bismarckstraße

45 / Fassadendefizite in der 1. Reihe und Abbruch in der Gestaltungsqualität der Promenade

46 / Defizite in der Barrierefreiheit am Bahnhof

47 / Kurpark mit nicht mehr zeitgemäßer Gestaltung

48 / Lupe auf das südliche Kurviertel (Karte: Städtebauliche Missstände)

- **Unattraktive Kurparkgestaltung:** Der Kurpark als notwendige Infrastruktur für einen Kurort liegt am südlichen Rand des Kurviertels. Der Kurpark ist trotz seiner zentralen Lage im Stadtbild nicht präsent, die Zuwege sind nicht ausreichend sichtbar, versteckt und unattraktiv. Attraktive Angebote, wie der Kletterpark, liegen versteckt im Kurpark. Ansonsten bieten die großzügigen Grünflächen, die keinen Bezug zum Meer aufnehmen, keine besondere Aufenthaltsqualität, die Wege sind schmal und das Mobiliar veraltet. Es handelt sich viel eher um einen Durchgangsort. Der Kurpark überprägt einen Dünenlandschaft mit, deren natürliche Vegetation vielerorts verdrängt wurde. Er wird seiner möglichen Bedeutung zur Klimafolgenanpassung nicht gerecht.
- **Hohe Funktions- und Substanzmängel in der Kulturinsel:** Die in den 1970er Jahren errichtete Kulturinsel weist große Defizite auf. Die aktuellen Bedarfe als Veranstaltungsort decken sich nicht mit dem Raumangebot. Die vorhandenen Flächen sind zu großzügig gemessen, gleichzeitig ist das Gebäude verschachtelt und Funktionen wie die Bibliothek sind schwer auffindbar. Das Gebäude hat erheblichen Umbau- und Sanierungsbedarf. Bedingt durch die in der Bauzeit geringen Anforderungen, sind erhebliche Mängel hinsichtlich des Wärme- und Brandschutzes vorhanden. Der Energieverbrauch ist sehr hoch, die Lüftungskanäle sind auszutauschen und es ist mit Schadstoffen zu rechnen. Das Gebäude muss rückgebaut oder in seiner Substanz grundlegend saniert werden. Die Funktion eines Veranstaltungsortes soll im Kurviertel erhalten bleiben.
- **Funktions- und Substanzmängel des Gezeitenlandes:** Das 2004 umfassend modernisierte Gezeitenland entspricht nicht mehr den städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen. Der geschaffene Außenbereich mit Außenbecken wird kaum angenommen und trägt zum hohen Energiebedarf bei. Die fehlende bauliche Trennung zwischen Sport- und Erlebnisbecken beschränken die Nutzungsmöglichkeit. Aufgrund der baulichen Missstände im Innenbereich bieten sich derzeit nur eingeschränkte Nutzungen für sportliche Aktivitäten und Schwimmunterricht an. Das Gezeitenland verfügt über zwei gesonderte Zugänge, was nichts betriebswirtschaftlich ist und den Gästen die Orientierung erschwert. Um die unübersichtliche Eingangssituation zu verbessern, wurde ein Beschilderungssystem am Gezeitenland eingeführt. Es bestehen sowohl im Innen- als auch Außenbereich umfassender Modernisierungs- und Neuordnungsbedarf.
- **Mangelhafte Umfeldgestaltung im Umfeld von Kulturinsel, Spielinsel und Gezeitenland:** Die vorhandene Gestaltungselemente sind überholt und entsprechen in ihrer Lage und Funktion nicht mehr den Bedarfen und Standards. Die Zugänge zum Kurpark sind nicht erkenntlich. Die Goethestraße mit Park-

Städtebauliche Missstände

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Leerstand
- Brachfläche
- Städtebaulich ungeordneter Bereich
- Nutzungsdefizit
- Mittlerer Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf
- Hoher Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf
- Überprägte Fassade/ Defizit Fassade
- Technischer /Gestalterischer Erneuerungsbedarf
- Mangelhafte Verbindungen
- Konflikte im Verkehrsraum
- Orientierungsdefizite
- Mangelhafte Ausbildung Stadteingang
- Gestaltungsmängel im Freiraum
- Hohe Versiegelung
- Eingeschränkte Barrierefreiheit
- Unzureichende Eingangssituation Park
- Besonderere Fassadendefizit aufgrund ortsbildprägender Funktion



plätzen, Haltestelle und großflächige Verkehrsanlagen machen den Raum zu einem funktionalen Ankunftsort und trennt den Bereich um die Kulturinsel noch mehr vom restlichen Umfeld.

- **Brachflächen und untergenutzte Räume im nördlichen Kurviertel:** Das Kurviertel wird im Norden von großen zusammenhängenden Flächen begrenzt, die brach liegen oder als Parkplatz nicht Lage gerecht genutzt werden. Der Parkplatz in bester Lage zieht Verkehr in das Kurviertel und widerspricht den Zielen einer autofreien Insel und „emissionslose Insel Borkum 2030". Der brachgefallene Bauhof ist ein städtebaulicher Missstand und wirkt sich negativ auf das Umfeld aus.
- **Nutzungsdefizite und fehlende räumliche Angebote:** Die Tourist-Information am Bahnhof ist zu klein. Weder bietet sie den tatsächlichen Bedarf an Arbeitsräumen, noch können Touristen ungestört in den Materialien blättern, verweilen und sich informieren. Die Nutzung kann am Standort nicht erweitert werden. Auch die Kulturinsel entspricht in ihrer räumlichen Aufteilung nicht mehr den aktuellen Bedarfen. Der Nationalpark sucht Flächen für die Errichtung eines Informationszentrums. Es fehlen grundsätzlich witterungsunabhängige und konsumfreie Räume, vor allem auch für Kinder und Jugendliche, die zum Informieren und Verweilen einladen.
- **Fassadendefizite in der 1. Reihe**: An der „Meeresterrasse" und Aushängeschildes der Stadt Borkum gibt es erhebliche Gestaltungsdefizite und Baumängel an den Gebäudefassaden. Historische Gebäude haben Sanierungsbedarf, Neubauten weisen Gestaltungs- und Qualitätsdefizite auf, auch wenn sie versuchen sich in Geschossigkeit und Farbgebung an den Ort anzupassen, die Erdgeschosszonen sind introvertiert. Die kompakte, urbane Bebauungsstruktur der ersten Reihe hört mit harten Brüchen im Norden und Süden auf. Es fehlt eine Gestaltung der Übergänge in den schützenswerten Landschaftsraum.



49



50



51

49 / Hohe Flächenversiegelung am Oppermanspad

50 / Hoher Sanierungsbedarf der Kulturinsel und des Gezeitenlandes

51 / Überprägte Erdgeschosszone

- **Bruch in der Aufenthaltsqualität der oberen Promenade (Jann-Berghaus-Straße):** Die großzügige Strandpromenade mit einer oberen und unteren Wandelbahn wurde 2013 modernisiert. Als zentrale touristische Infrastruktur und wichtiger Identitätsfaktor für die Borkumer Inselbevölkerung lädt sie zum Flanieren ein und beherbergt gastronomische Angebote ein. Die Modernisierung wurde aus finanziellen Gründen nicht komplett umgesetzt. Es kommt zu einem harten Bruch bei der Gestaltung der oberen Strandpromenade (Jann-Berghaus-Straße) zu den anliegenden Räumen. Die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität bricht am Haus Seeblick im Süden und auf Höhe der Strandstraße im Norden abrupt ab.
- **Verkehrs- und Nutzungskonflikte obere Promenade (Jann-Berghaus-Straße):** Auf der Jann-Berghaus-Straße kumulieren sich die Problemlagen. Die Jann-Berghaus-Straße ist gleichzeitig Flaniermeile, Erschließungsstraße und große Fahrradstellplatzanlage. Vor allem in der Hochsaison wirken sich die Anlieferungsverkehre sowie die motorisierten Verkehre negativ aus. In der Hauptsaison stehen ca. 3000 Fahrräder auf der sogenannten oberen Promenade. Die Aufenthaltsqualität wird eingeschränkt. Ungeordnetes und ordnungswidriges Fahrradparken versperrt regelmäßig den Rettungsweg zwischen Jann-Berghaus-Straße und Gorch-Fock-Straße. Durch die vermehrte Ansiedlung von Gastronomiebetrieben auf der unteren Promenade kommt es zu Nutzungskonflikten zwischen diesen und den angrenzenden lärmsensiblen Kurbetrieben.
- **Technische und gestalterische Defizite der Straßenräume:** Das Kurviertel liegt in der roten Zone (ganztägiges Fahrverbot zwischen Ostern bis Ende Oktober mit Ausnahme von An- und Abreise). Eine Erschließung ist durch die südliche Goethestraße und den Oppermanspad sichergestellt. In diesem Bereich ist das Kurviertel als verkehrsberuhigte Bereich ausgewiesen. Die Straßenverkehrsordnung sieht für verkehrsberuhigte Bereiche eine entsprechende Gestaltung vor, die den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Die breiten Straßen mit schmalen Gehwegen werden diesem Anspruch nicht gerecht. Das Mischsystem der Kanalisation ist überholt und droht bei Starkregen überzulaufen.
- **Verkehrskonflikte und mangelhafte barrierefreie Gestaltung am Georg-Schütte-Platz:** Der Georg-Schütte-Platz mit dem nicht barrierefreien Inselbahnhof ist in der Hochsaison stark frequentiert. Es gilt ein Tempolimit von 30 km/h. Der Bereich ist sehr unübersichtlich. Aufgrund der vielen Verkehrsteilnehmenden, v.a. nach Ankunft einer Fähre kommt es Verkehrskonflikten
- **Bismarckstraße und die Franz-Habich-Straße mit gestalterischen Defiziten:** Die Bismarckstraße und in ihrer Verlängerung die Franz-Habich-Straße wird gestalterisch ihrer Funktion als zentrale Verbindungsachse zwischen Ortszentrum und dem Meer mit besonderer Aufenthaltsqualität nicht gerecht. Die stark frequentierte Fußgängerzone ist in der Franz-Habich-Straße von Geschäftsbesatz und in der Bismarckstraße vorrangig durch Gastronomie geprägt. Die gastronomischen Außenräume verschmälern die Bismar-

ckstraße im Bereich zwischen Goethestraße und Jann-Berghaus-Straße. Trotz Ausweisung als Fußgängerzone kommt es zu Konflikten zwischen ruhendem Radverkehr, Anlieferverkehren und den zu Fußgehenden. Das Stadtmobiliar wurde über verschiedene Jahrzehnte erweitert und spiegelt keinen einheitlichen Gestaltungsrahmen wider.

- **Strandstraße mit gestalterischen und funktionalen Defiziten:** Die Strandstraße kommt ihrer Aufgabe als zweiter Hauptverbindungsachse zwischen Ortszentrum und Meer nicht mehr nach. Die ehemalige Prachtstraße hat aufgrund baulicher und funktionaler Veränderungen, Leerstand und städtebaulichen Defiziten ihren ehemaligen Charakter verloren. Sie wird ihrer Aufgabe weder gestalterisch noch funktional gerecht.
- **Hohe Flächenversiegelung und unzureichende Infrastruktur zur Starkregenvorsorge:** Veralterte und überdimensionierte Infrastrastruktur im Bereich des Oppermanspad, um den Leuchtturmplatz, den ZOB und im südlichen Kurviertel Straßenräume mit einem hohen Maß an Versiegelung entspricht nicht mehr den Zielen einer wassersensiblen und hitzeresistenten Stadt- und Freiraumplanung. Das Mischkanalsystem ist überholt. Es fehlen Retentions- und Rückstaumöglichkeiten im Starkregenfall.
- **Gestaltungsmängel von Freiräumen und Grünflächen:** Der Landschaftsraum nimmt auf Borkum einen besonderen Stellenwert ein. Das Kurviertel kann nicht von der besonderen Landschaftsqaulität seiner Umgebung profitieren. Im öffentlichen Raum gibt es Gestaltungsansätze und -elemente aus verschiedenen Epochen, die Platzierung ist stellenweise unsensibel und nicht funktionsgerecht, was zu einer gestalterischen Unruhe führt. Die vorhandenen Grünanlagen sind in die Jahre gekommen bzw. aufgrund fehlender Funktionszuweisung untergenutzt. Überdimensionierte Rasen-Monokulturen ohne ökologischen Mehrwert prägen das Umfeld des Leuchtturmplatzes und der Kulturinsel. Es gibt kaum Baumbestand im Untersuchungsgebiet.
- **Überformung der historischen baulichen Strukturen:** Die Überformung der historischen baulichen Strukturen der Bäderarchitektur und Neubauten während der vergangenen Jahrzehnte, insbesondere seit den 1950er Jahren, wirkt sich heute negativ auf das Stadtbild aus. Die Baumaterialen und die heterogene Architektursprache wirken vom Ort losgelöst und nehmen nur in Einzelfällen Bezug zur historischen Umgebung auf.
- **Überformung der Erdgeschosszonen von historischen Gebäuden:** Die Überformung der Erdgeschosszonen von historischen Gebäuden, vorrangig in der Bismarckstraße, Franz-Habich-Straße, Strandstraße mit überdimensionierten Werbeanlagen und veränderten Materialien lässt in Teilen die ursprüngliche Bausubstanz kaum noch wahrnehmen.
- **Energetische Sanierungsbedarfe:** Der Gebäudebestand des Untersuchungsgebietes ist großteils aufgrund des Baualters energetisch sanierungsbedürftig.
- **Unzureichende Barrierefreiheit:** Es fehlt ein Leit- und Orientierungssystem für Blinde. Die Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen ist nicht immer gegeben.

5 Erneuerungskonzept

5.1 Sanierungserfordernis

Das Borkumer Kurviertel entstand um 1900, hat aber seit den 1960/70er Jahren eine deutliche Überprägung erfahren. Im südlichen als auch nördlichen Bereich gibt es große städtebaulich ungeordnete und untergenutzten Flächen. Im durch die Bäderarchitektur geprägten zentralen Bereich lassen sich zahlreiche städtebauliche Missstände feststellen. Neben Nutzungsdefiziten durch Verkehrskonflikte und mangelhafter Gestaltung des öffentlichen Raumes gemäß seiner Bedeutung gibt es Gestaltungsdefizite und Baumängel sowie Schwächen in der energetischen Beschaffenheit. Bei den öffentlichen Einrichtungen der Kulturinsel und dem Gezeitenlands gibt es großen Sanierungs- und Handlungsbedarf für den Erhalt der Funktionsfähigkeit der Gebäude sowie ihres Umfeldes.

Im Norden des Kurviertels gibt es große Brach- und Entwicklungsflächen, die mit ihren heutigen Nutzungen ihrer Lage nicht gerecht werden.

In der aktuellen Beschaffenheit kann die Funktionsfähigkeit des Kurviertels als Ort der Erholung, Freizeit und Gesundheitsvorsorge für die Inselbevölkerung und die Gäste nicht langfristig sichergestellt werden. Insgesamt soll das Kurviertel durch strukturelle Neuordnung im Norden und Süden, durch Gebäudesanierungen und Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum unter dem Leitbild der Bäderarchitektur revitalisiert und in seiner besondern Funktion gestärkt werden, so dass zukünftig eine barrierefreie, nachhaltige Erlebbarkeit von Inselbewohnenden und Gästen ermöglicht wird, die körperlich eingeschränkten Personen offen steht.

5.2 Sanierungsziele und Erneuerungskonzept

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet, sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der vorbereitenden Untersuchungen. Die Ziele sind so weit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind.

Sanierungsziele

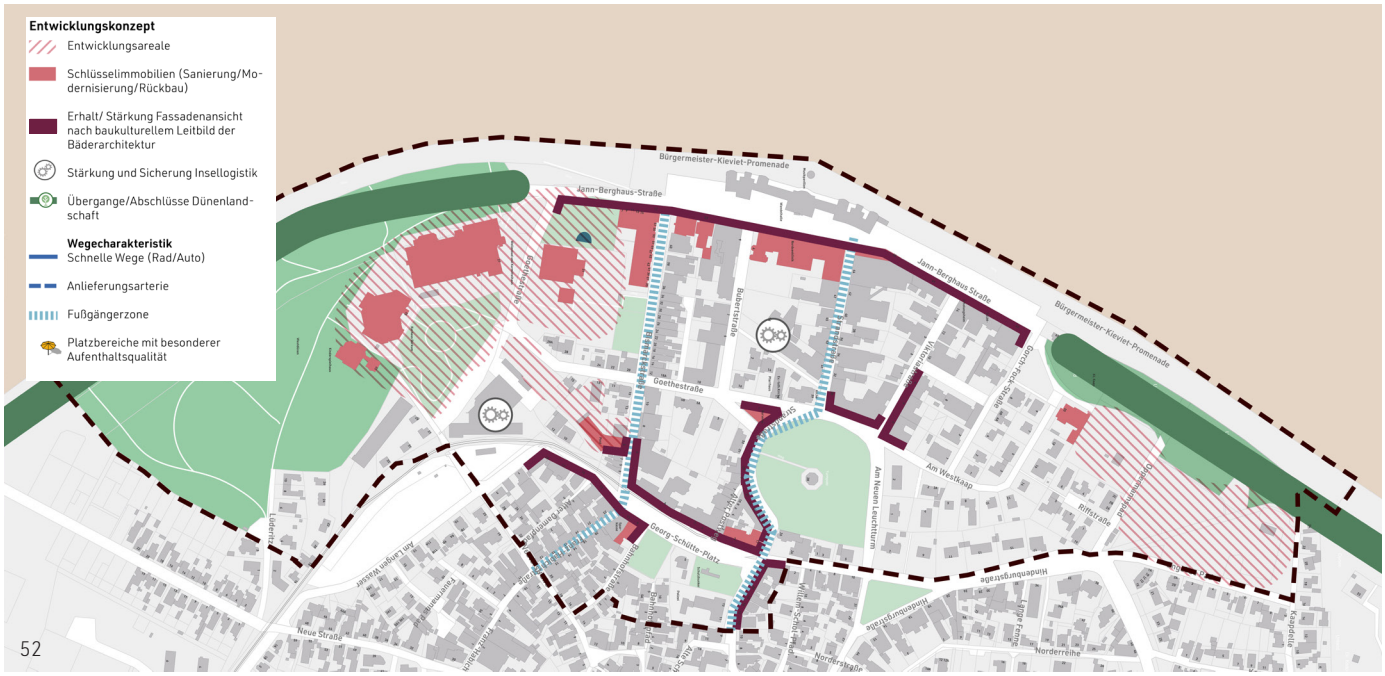
- Sicherung und Aufwertung des Kurviertels als Ort der Erholung, Freizeit und Gesundheitsvorsorge für die Inselbevölkerung und Touristen durch strukturelle Neuordnung
- Aktivierung brachliegender und untergenutzter Grundstücks- und Gebäudepotenziale durch städtebauliche und wirtschaftsfördernde Maßnahmen (v.a. Oppermannspad/ ehemaliger Bauhof WSA und rund um die Kulturinsel)
- Rückbau oder klimagerechte und energietechnisch Sanierung und funktionsgerechte Modernisierung von Bestandsgebäuden (Kulturinsel, Gezeitenland etc.)
- Umsetzung des Vorhabens „emissionslose und klimaneutrale Nordseeinsel Borkum" bei Neu- und Umbauten sowie durch die Realisierung von Mobilitätskonzepten
- Verbesserung der Ankunftssituation im Bereich des Bahnhofes (Georg-Schütte-Platz) und ZOB hinsichtlich der Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und städtebaulichen Qualität zur Attraktivierung des öffentlichen Nahverkehrs
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Bismarckstraße/Franz-Habich-Straße und der Strandstraße inkl. Leuchtturmplatz sowie der Jann-Berghaus-Straße (obere Promenade) als zentrale Achsen im Kurviertel
- Entwicklung von attraktiven Frei- und Aufenthaltsflächen mit ökologischem Mehrwert, v.a. durch Verbesserung des Übergangs zwischen bebautem Bereich und der angrenzenden Dünenlandschaft, z.B. Renaturierung/ Umgestaltung Kurpark
- Verbesserung der Erschließung für den Fuß- und Radverkehr durch barrierefreie und verkehrsberuhigende Umgestaltung des Straßensystems unter Berücksichtigung eines störungsarmen Lieferverkehrs und Ordnung des ruhenden Radverkehrs
- Bewahrung und Inwertsetzung der stadtbildprägenden Bausubstanz unter Berücksichtigung des baukulturellen Leitbildes der Bäderarchitektur
- Sicherung und Ausbau der Orte zur Abwicklung der Insellogistik und weiteren inselrelevanten Infrastrukturen
- Verbesserung des Stadtklimas auch im Sinne von Klimaanpassung durch Entsiegelung und Schaffung von Grundlagen für ein zukunftsfähiges Energieversorgungskonzept
- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum

Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept hilft die aufgeführten Sanierungsziele für das Kurviertel Borkum umzusetzen. Mithilfe der Maßnahmen sollen Räume neugeordnet werden, Straßen- und Freiräume neue gestaltet werden, die Attraktivität gesteigert und ein wichtiger Beitrag für die Identitätsbildung, das Gemeinschaftsleben und die Freizeitgestaltung geleistet werden. Folgende Prinzipien werden dabei im Sinne eines Entwicklungskonzeptes berücksichtigt:

- Stärkung der Bismarckstraße/Franz-Habich-Straße und Strandstraße als zentrale Achsen zwischen Meer und Ortszentrum mit besonderer Aufenthaltsqualität
- Sicherung des baukulturellen Leitbilds der Bäderarchitektur in der ersten Reihe, um den Leuchtturmplatz, am Georg-Schütte-Platz und besonderen Einzelgebäuden
- Entwicklung besonderer Schlüsselimmobilien und Schlüsselarealen aufgrund von hohem Sanierungsbedarf, Änderungspotenzial und Bedeutung für das Kurviertel
- Ausbildung und Stärkung von öffentlichen Räumen mit besonderer Aufenthaltsqualität (Jann-Berghaus-Straße, Leuchtturmplatz, Georg-Schütte-Platz)
- Gestaltung der Übergänge zwischen gebauten Raum und Dünenlandschaft

52 / Grunprinzip zur Entwicklung des Kurviertels



52

Stadt Borkum

Vorbereitende Untersuchungen Kurviertel

Maßnahmen

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Freiraumplanerische Maßnahmen
- Verkehrstechnische/ Erschließungsmaßnahmen
- Städtebauliche Maßnahme

nicht räumlich verortet

1. Städtebauliche-freiraumplanerisch Rahmenplanung
2. Mobilitätskonzept
3. Regelwerk zur Sicherung der Baugestalt
4. Einzelhandel -und Gastronomiekonzept
5. Beleuchtungskonzept
6. Sanierung und Modernisierung von privaten Gebäuden und Gewerbeeinheiten
7. Förderung von öffentlichen Einrichtungen (Gezeitenland,Goethestraße 1, Infozentrum, Kulturinsel)

räumlich verortet

8. Sanierung Gezeitenland
9. Neuordnung südliches Kurviertel
10. Freiraumplanerischer Umgestaltung Leuchtturmplatz mit vorgeschaltetem freiraumplanerischem Wettbewerb
11. Promenadenausbau Nord (ober und untere Promenade)
12. Neuordnung und Umgestaltung Jann-Berghaus Straße
13. Neugestaltung der Bismarckstraße/Franz-Habich-Straße
14. Neugestaltung Bubertstraße
15. Neugestaltung Strandstraße
16. Neugestaltung Viktoriastraße
17. Neugestaltung Gorch-Fock-Straße
18. Neugestaltung Am Westkaap
19. Neugestaltung Alter Postweg
20. Neugestaltung Goethestraße als attraktive Wegeverbindung
21. Promenadenausbau Süd + Goethestraße Süd
22. Neuordnung Goethestraße Süd
23. Gestaltung Begegnungszone und Umfeld Georg-Schütte-Platz
24. Weiterentwicklung ZOB
25. Freiraumplanerische Neugestaltung Kurpark
26. Ideenwettbewerb zur Entwicklung Bauhof und Parkplatz Oppermannspad



Stand: 05.08.2021

BPW Stadtplanung

10 m 50 m 100 m

Maßnahme	Erläuterung zur Maßnahme
1. Städtebauliche-freiraumplanerische Rahmenplanung 2. Mobilitätskonzept 3. Regelwerk zur Sicherung der Baugestalt 4. Einzelhandel- und Gastronomiekonzept 5. Beleuchtungskonzept	Vorbereitende Maßnahmen zur vertiefenden Konzeptionierung
6. Sanierung und Modernisierung von privaten Gebäuden und Gewerbeeinheiten 7. Förderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 8. Sanierung Gezeitenland	Aufwertung und Umbau des privaten und öffentlichen Gebäudebestandes zur Stärkung des baukulturellen Leitbilds der Bäderarchitektur, Sicherung der Funktionen des Kurviertels und energetischen Erneuerung.
9. Neuordnung südliches Kurviertel	Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs zur städtebaulichen Neuordnung des großflächigen Areals mit Neubauten, Verlagerung und Neuansiedlungen von öffentlichen und öffentlichkeitswirksamen Einrichtungen, entsprechend der zentralen Lage im Kurviertel
10. Freiraumplanerischer Umgestaltung Leuchtturmplatz mit vorgeschaltetem freiraumplanerischem Wettbewerb	Freiraumplanerischen Neuordnung des Leuchtturmplatzes mit den angrenzenden Straßenräumen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und naturnaher und wassersensibler Gestaltung
11. Promenadenausbau Nord (ober und untere Promenade) 12. Neuordnung und Umgestaltung Jann-Berghaus Straße	Verbesserung der Aufenthaltsqualität der „Meeresterrasse" durch Neuordnung von fließendem und ruhendem Verkehr (Anlieferung, Pkw und Fahrrad) auf Basis eines übergeordneten Mobilitätskonzeptes für die Insel und das Kurviertel zur Erreichung des Ziels „emissionslose Insel Borkum 2030"
13. Umgestaltung/Neugestaltung der Bismarckstraße/Franz-Habich-Straße als zentrale Fußgängerzone mit neuer Möblierung, klarer Gastrozone und Außenanlagen	Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbes für die Umgestaltung der Bismarckstraße als gestalterischer Impulsort für das Kurviertel, auch um Gestaltungsprinzipien für die umliegenden Straßenräume abzuleiten → In Zusammenhang mit Maßnahme Nr. 23

Maßnahme	Erläuterung zur Maßnahme
14. Neugestaltung Bubertstraße 15. Neugestaltung Strandstraße als Fußgängerzone 16. Neugestaltung Viktoriastraße als Fahrradstraße 17. Neugestaltung Gorch-Fock-Straße 18. Neugestaltung Am Westkaap 19. Neugestaltung Alter Postweg 20. Neugestaltung Goethestraße als attraktive Wegeverbindung 21. Promenadenausbau Süd + Goethestraße Süd	Nutzungsgerechte Anpassung, Transformation und Gestaltung der städtischen Infrastruktur unter Berücksichtigung der Grundversorgungsbedarfe für eine zukunftsgerichtete, klimaangepasste und energetische Versorgung (Trennkanalisation, Breitbandausbau, Herstellung eines Fernwärmenetzes) sowie eines übergeordneten Mobilitätskonzeptes zur Erreichung des Ziels „emissionslose Insel Borkum 2030" → Gestaltung Leuchtturmplatz möglicherweise in Zusammenhang mit Maßnahme Nr. 13 und 23 als Ideenteil
22. Neuordnung Goethestraße Süd	Anpassung von Planrecht, um brachgefallene Flächen einer neuer Nutzung zu überführen zur Herstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum unter Berücksichtigung des Leitbilds der Bäderarchitektur
23. Gestaltung Begegnungszone Georg-Schütte-Platz und angrenzenden Grünflächen	Anpassung des Raums an Veränderungsprozesse → In Zusammenhang mit Maßnahme Nr. 13
24. Weiterentwicklung und Umgestaltung ZOB	Modernisierung und Inwertsetzung des ZOB
25. Freiraumplanerische Neugestaltung Kurpark	Verbesserung des öffentlichen Raumes und der grünen Infrastruktur
26. Ideenwettbewerb zur Entwicklung Bauhof und Parkplatz Oppermannspad	Städtebauliche Neuordnung von brachgefallenem Gewerbeareal und Parkplatzflächen, insbesondere unter Berücksichtigung von bedarfsgerechtem Wohnraum und flankierenden touristischen Angeboten

6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit ist die Finanzierbarkeit der Maßnahmen für die Erneuerungsschwerpunkte dazustellen. Die Komplexität der Aufgaben und die zu erwartenden nicht rentierlichen Kosten lassen Realisierungschancen für die Umsetzung nur erwarten, wenn es der Stadt Borkum mit dem Untersuchungsgebiet „Kurviertel" gelingt, in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Gesamtkosten (Stand Mai 2021: ca. 30 Mio. Euro) stellen entsprechend den konzeptionellen Handlungsansätzen den globalen Maßnahmenrahmen dar, der flexibel sein muss, sich aber an den Inhalten der formulierten Sanierungsziele auszurichten hat.

Die Gesamtkosten sind nach dem Prinzip der Subsidiarität der Städtebauförderung auf verschiedene Förder- bzw. Investitionssparten aufgeteilt, wobei die Städtebauförderung als Basis- und Leitprogramm anzusehen ist. Flankierende Fördersparten und der Einsatz von privatem Kapital sind für die Einzelmaßnahmen entsprechend einzuwerben und vorrangig zu verwenden.

Für die Organisation und Finanzierung der Gesamtmaßnahme kommt von den möglichen Programmkomponenten der Städtebauförderung grundsätzlich das Förderprogramm *Wachstum und nachhaltige Erneuerung* in Betracht. Ziel des Programms ist es bauliche Strukturen und den öffentlichen Raum an neue und sich ändernde Bedarfe anzupassen, dabei sollen u.a. städtebaulichen Missstände in gründerzeitlichen oder historisch geprägten Gebieten gefördert werden, durch die Entwicklung von Brachflächen bzw. struktureller Neuordnung soll eine wichtige Impulsfunktion für die Revitalisierung von Quartieren gegeben werden.

Die Fördermittel werden insbesondere eingesetzt für:

- Anpassung an Wachstums- und Schrumpfungsprozesse
- Aufwertung und Umbau des Gebäudebestandes
- Verbesserung des öffentlichen Raums, der Grün- und Freiflächen und des Wohnumfeldes
- Revitalisierung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus
- Erneuerung und Anpassung der städtischen Infrastruktur
- Maßnahmen des Klimaschutzes oder zur Anpassung an den Klimawandel
- Einsatz digitaler Technologien
- Umsetzung von Mobilitätskonzepten

Ausgabegruppe	Gesamtkosten	Städtebauförderung
A Weitere Vorbereitung	*1.170.000 €*	1.170.000 €
B Grunderwerb und Grunderwerbsnebenkosten	*3.010.000 €*	3.010.000 €
C Ordnungsmaßnahmen	*23.130.000 €*	22.750.000 €
D Baumaßnahmen	*31.947.000 €*	7.120.000 €
E Sonstige Maßnahmen	*1.940.000 €*	1.940.000 €
Summe Kosten	*61.197.000 €*	35.990.000 €
Summe Einnahmen		6.000.000 €

Städtebauförderung	**29.990.000 €**
Fördermittel Land und Bund	**Ca. 20.000.000 €**
Kommunaler Eigenanteil	**Ca. 10.000.000€**

53 / Kurzübersicht der Kosten- und Finanzierungsplanung als erste Kostenschätzung

7 Abwägung, Festlegung und Abgrenzung

7.1 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger- und Eigentümerschaft

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit Personen, die vor Ort Eigentum haben, pachten oder mieten oder eine sonstige Betroffenen haben möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlich baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Die vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen für das Kurviertel basieren auf dem ISEK Borkum aus dem Jahr 2018. Das ISEK wurde mit einer breiten Beteiligung des Landkreises, der Verwaltung, Bürgerinnen und Bürger sowie lokaler Akteure erarbeitet, es wurden vertiefend Informationen zur Reede und zum Kurviertel erörtert. Im Nachgang fanden Einzelgespräche mit Akteuren im Gebiet bezüglich Einzelmaßnahmen statt. Die Ergebnisse sind die die VU Kurviertel eingeflossen, welche im Frühjahr 2021 erarbeitet wurde.

Bedingt durch die Coronapandemie erfolgte keine Präsenzveranstaltung mit der Öffentlichkeit vor Ort. Die beteiligten Akteure wurden zu digitalen Fachgesprächen geladen. Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet wurden angeschrieben und mit einem Fragebogen zu ihrer Immobilie und der Sanierung des Kurviertels befragt. Es gab online eine Informationsveranstaltung im Mai 2021. Das Protokoll kann online eingesehen werden. Jede Person hatte zudem die Möglichkeit die Gemeinde über einen Ansprechpartner direkt zu kontaktieren, dies wurde teilweise genutzt. Es fand parallel dazu eine Berichtserstattung in der Presse statt (vgl. Einleitung).

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 1 BauGB soll der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 139 Abs. 2 BauGB wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange per Informationsschreiben über die Inhalte und geplanten Maßnahmen informiert. Die Trägerbeteiligung fand vom 23.06. bis zum 23.07.2021 statt. Die bis zum Fristende abgegebenen Stellungnahmen öffentlicher Aufgabenträger wurden in einer Matrix zusammenfassend dargestellt und werden im Anhang dargestellt. Redaktionelle Hinweise werden eingearbeitet.

7.3 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses

Zur Durchführung der Gesamtmaßnahme bzw. zum Umsetzen eines Sanierungsgebietes ist das qualifizierte öffentliche Interesse nachzuweisen. Die Notwendigkeit der Behebung von städtebaulichen Missständen wurde in vorherigen Kapiteln dargelegt.

Eine Umstrukturierung, Neuordnung und Aufwertung des Kurviertels von Borkum dient dem Gemeinwohl der Gemeinde sowie gemäß RROP der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr als Nordseeheilbad. Die bestehenden städtebaulichen Missstände in diesem zentralen Bereich wirken sich negativ auf den Gesamteindruck der Stadt Borkum un die Erholungsfunktion aus. Eine grundlegende funktionale und gestalterische Aufwertung würde zur Sicherung der Strukturen und Funktionen Borkums einen wesentlichen Beitrag leisten.

7.4 Verfahren

Zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" kann die räumliche Festlegung erfolgen als:

- Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
- Beschluss als Maßnahmengebiet nach § 171b, § 171 e Abs.3 BauGB oder
- Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.

Im Erhaltungsgebiet nach Abs. 1 Nr. 1 gilt es die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu sichern.

Ein Maßnahmengebiet nach §§ 171b und e wird auch als Stadtumbaugebiet bzw. Maßnahmen der Sozialen Stadt bezeichnet. Die Entscheidung für die Wahl des konkreten Stadtumbaugebietes und der durchzuführenden Maßnahmen ergibt sich aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB. Der Beschluss der Gemeinde, in einem Gebiet eine Stadtumbaumaßnahme durchzuführen, verleiht der Gemeinde keine besonderen Eingriffsrechte. Eine Kombination mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist grundsätzlich möglich.

Im Hinblick auf die Sanierung werden zwei Verfahrensarten unterschieden:

- das „Umfassende Sanierungsverfahren" unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder
- das „Vereinfachte Sanierungsverfahren" unter Ausschluss dieser Vorschriften.

Die Wahl der Verfahrensart leitet sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten ab. Bei der Entscheidung der Stadt sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, wird anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf Basis, der von der Stadt selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt.

Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind in der Regel erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Ist dagegen die Umstrukturierung des Gebietes beabsichtigt, kann von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden. Beruhen die Bodenwertsteigerungen im Wesentlichen auf der Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB, so entscheidet die Stadt zwischen der Anwendung des umfassenden Verfahrens oder der Erhebung von Erschließungsbeiträgen (vereinfachtes Verfahren).

Vereinfachtes Verfahren
Mit der Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende abweichende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- An Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes müssen sich die Grundstückseigentümer:innen entsprechend den allgemeinen Vorschriften beteiligen. Hier muss die Stadt im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge erheben.
- Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB). Es wird in diesem Fall im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen.
- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Umfassendes Verfahren
Mit der Entscheidung für das umfassende Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet.
- Grundstücke können zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune enteignet werden, sofern sie im Sanierungsgebiet liegen und dies für die Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist.
- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk.

Es finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156 a BauGB Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Diese Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB werden als so genannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes" bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte Werterhöhung des Grundstücks mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet. Die Ausgleichsbeträge dürfen nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden.

Festlegung Verfahrensart
Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahme und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten, der konkreten städtebaulichen Situation sowie den erwarteten Auswirkungen der Gesamtmaßnahme.

Für das Untersuchungsgebiet „Kurviertel" wird die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB empfohlen und die Maßnahme im sogenannten Umfassenden Verfahren, unter Anwendung der §§ 152 ff BauGB durchzuführen. Durch die Umsetzung des Konzeptes zur Aufwertung des öffentlichen Freiraums sind in Teilen des Gebietes Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Des Weiteren sind zur Sicherung der Sanierungsziele und ihrer Umsetzung, insbesondere im Bereich der Ordnungsmaßnahmen auf den Grundstücken, die Regelungen des besonderen Städtebaurechtes erforderlich.

Bei einer Mitfinanzierung der Kosten des Sanierungsverfahrens aus Städtebauförderungsmitteln der Programmkomponente „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" und einer förmlichen Festlegung im umfassenden Verfahren, entfällt eine Mitfinanzierung der Kosten über die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen für die Grundstückseigentümer:innen. Die Anwendung des Verfahrens zur Ausgleichsbetragserhebung entsprechend §§ 153 ff BauGB ist in die Satzung zur förmlichen Festlegung mit aufzunehmen. Hierbei wird am Ende der Sanierung geprüft, ob eine sanierungsbedingte Wertsteigerung der Bodenwerte von der Stadt zur Mitfinanzierung der Kosten der Sanierung abzuschöpfen ist.

7.5 Abgrenzung Sanierungsgebiet

Die Analyse hat gezeigt, dass im gesamten Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen. Vor dem Hintergrund der Stärkung der Funktionsfähigkeit des Kurviertels als Ort der Erholung, Freizeit und Gesundheitsvorsorge für die Inselbevölkerung und der Gäste, der zügigen Durchführung und unter Berücksichtigung der Förderbedingungen und der Realisierbarkeit wird vorgeschlagen das Sanierungsgebiet gemäß der Grenzen des Untersuchungsgebiet abzugrenzen.

Ausnahme bildet das Polizeigebäude in der Strandstraße. Das Gebäude ist Eigentum des Land Niedersachsens und somit nicht förderfähig.

7.6 Nachteilige Auswirkungen und Durchführbarkeit

Die vorgesehene Abgrenzung eines Sanierungsgebietes „Borkum-Kurviertel" und die beabsichtigte Maßnahme lassen eine nachteilige Auswirkung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich aus heutiger Sicht nicht erwarten. Die Gemeinde bzw. ein möglicher Sanierungsträger werden die Betroffenen im Laufe der Durchführung informieren und bei Bedarf individuell beraten. Sollte es sich herausstellen, dass eine nachteilige Auswirkung für die Betroffenen auftritt, so würden gem. § 18 BauGB über die Grundsätze eines Sozialplans sichergestellt werden, dass begleitende Maßnahmen erfolgen.

Die vorbereitenden Untersuchungen haben zum Inhalt festzustellen, ob und inwiefern die Gemeinde inhaltlich, organisatorisch und finanziell in der Lage ist, die geplante städtebauliche Gesamtmaßnahme durchzuführen. Dafür fanden parallel zu Erarbeitung Gespräche mit dem Landkreis statt. Außerdem wurden die Kostensumme offen mit der Politik diskutiert. Die Abgrenzung und Größe von möglichen Sanierungsgebieten sind zudem so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann. Diese Voraussetzungen liegen für den als Sanierungsgebiet förmlich festzulegenden Teilbereich „Borkum-Kurviertel" vor.

Stadt Borkum

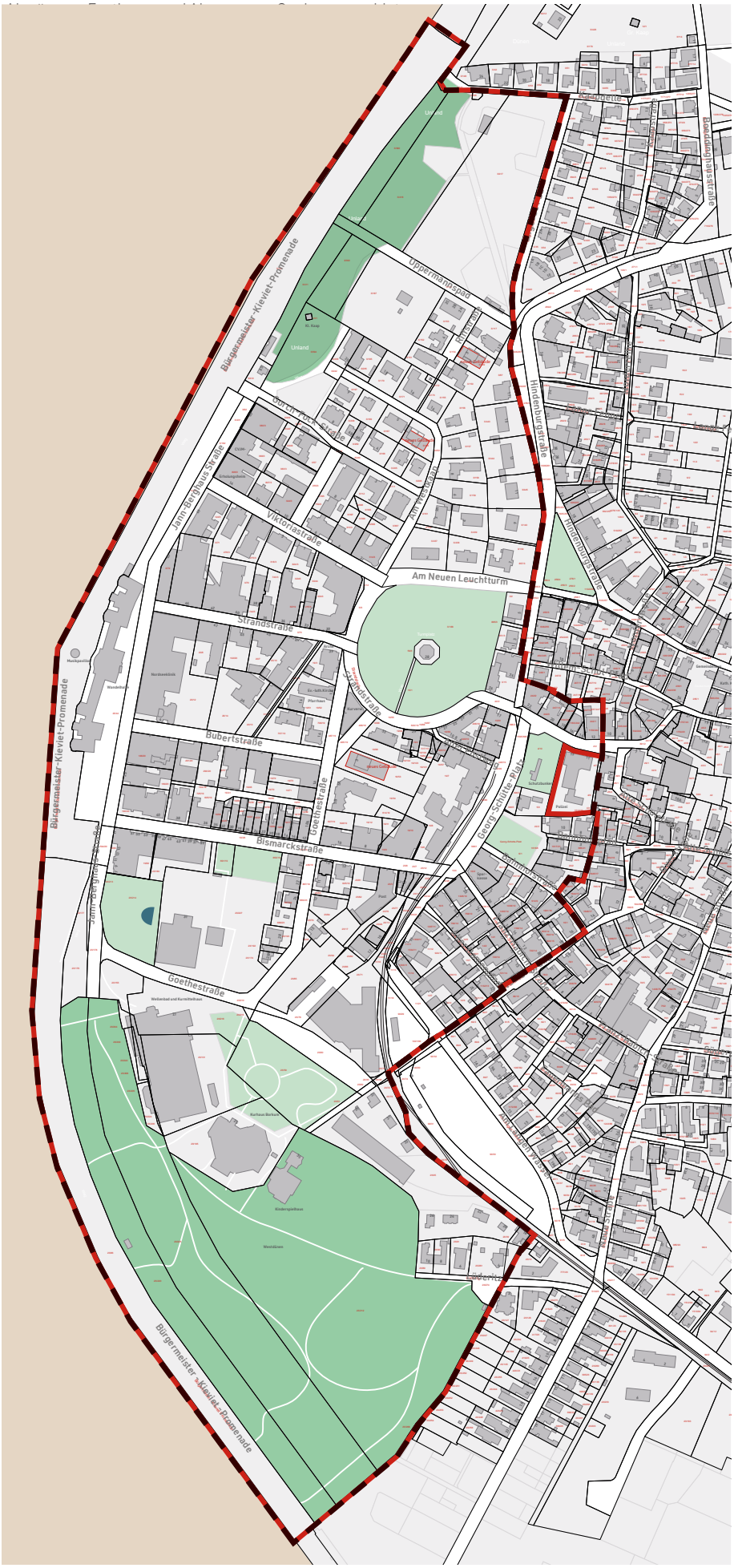
Vorbereitende Untersuchungen
Kurviertel

Sanierungsgebiet

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Vorschlag Sanierungsgebiet

708/19 Flurstücknummer



Stand: 05.08.2021

BPW Stadtplanung

10 m 50 m 100 m

8 Quellen

Hansen, Axel: Kurbereich bzw. das obere Dorf. <https://olde-tieden.de/Teil_Borkum/e3_kurbereich.htm>, letzter Zugriff: 16.08.2021

ISEK (2018): BPW Stadtplanung

Mobilitätskonzept Borkum. Entwurf 06.Mai.2013.: SHP Ingenieure (2013)

Schneider, Wolf E. (2021): Die große Biografie der Insel Borkum. Burkana Verlag. Borkum.

Wohnraumversorgungskonzept (2020): empirica



Stand: 16.08.2021

Auf Basis des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) von 2018 wurde nach der Reede nun auch für das Kurviertel vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit des Kurviertels mit seinen vielfältigen Aufgaben für die Inselbevölkerung und ihrer Gäste kann nicht langfristig sichergestellt werden. Daher gilt es die Grundlagen zu schaffen, auf dessen Basis das Kurviertel als Aushängeschild und Alleinstellungsmerkmal Borkums den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann.

Ziel ist die Stärkung der öffentlichen Räume (insbesondere Bismarckstraße, Georg-Schütte-Platz, Strandstraße und Leuchtturmplatz), Sicherung des baukulturellen Leitbildes der Bäderarchitektur, Entwicklung von Schlüsselimmobilien und -grundstücken sowie die Gestaltung der Übergänge zwischen bebauten Raum und der angrenzenden Dünenlandschaft.