Vorbereitende Untersuchungen Borkum-Reede

Borkum Nordseeinsel mit Hochseeklima

BPW | baumgart+partner stadt - und regionalplanung

destinationlab

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Impressum

Auftraggeber

Nordseeheilbad Borkum GmbH
Goethestraße 1
26757 Borkum

Ansprechpartner:
Göran Sell

Betreuung, Text und Redaktion:

BPW baumgart+partner
Stadt-und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen
www.bpw-baumgart.de

Dipl. Ing. Frank Schlegelmilch
Charlotte Herbst M.Sc.

in Zusammenarbeit mit:

Destination LAB GmbH
Neue Schönhauser Str. 16
10178 Berlin

Jan Sönnichsen

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Rolf Schütte

Borkum, Mai 2018

Inhalt

1	**Einleitung**	**5**
1.1	Aufgabe und Inhalte der VU	5
1.2	Untersuchungsverfahren	6
2	**Rahmenbedingungen**	**7**
2.1	Inselprofil	7
2.2	Untersuchungsgebiet – Lage im Stadtgebiet und Umgebung	8
2.3	Historische Entwicklung Reede	10
2.4	Planerische Vorgaben	12
2.5	Aktuelle Entwicklungen	16
3	**Bestandsanalyse**	**20**
3.1	Stadtbild und städtebauliche Gliederung	20
3.2	Nutzungsstruktur	22
3.3	Sanierungszustand	26
3.4	Eigentümerstruktur	28
3.5	Mobilität	30
3.6	Grün- und Freiflächen und Naturschutz	34
3.7	Hochwasserschutz und Klima	36
4	**Städtebauliche Missstände**	**38**
4.1	Definition „städtebaulicher Missstand“	38
4.2	Missstände im Untersuchungsgebiet	39
5	**Erneuerungskonzept**	**42**
5.1	Sanierungserfordernis	42
5.2	Sanierungsziele	42
5.3	Entwicklungskonzept	44
5.4	Maßnahmenkonzept	46
6	**Kosten- und Finanzierungsplanung**	**50**
7	**Beteiligung und Mitwirkung**	**54**
7.1	Mitwirkungsbereitschaft der Bürger und Eigentümer	54
7.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	54
8	**Festlegung und Abgrenzung der Sanierungsmaßnahme**	**55**
8.1	Festlegung der Verfahrensart	55
8.2	Durchführbarkeit	56
8.3	Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses	56
Quellen		**56**

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

1 Einleitung

1.1 Aufgabe und Inhalte der VU

Mit dem Leitbild „Borkum 2030“ sind wichtige Grundlagen für die zukünftige Entwicklung der gesamten Nordseeinsel Borkum erarbeitet worden. Neben der touristischen Attraktivität soll vor allem auch die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner Borkums gesteigert werden. Das Leitbild hebt dafür die besonderen Potenziale des Hafens für die Bereiche Wohnen, Tourismus und Gewerbe hervor. In der weiteren Optimierung wurden die vier strategischen Handlungsfelder Natur, Vitalität, Sport und Kultur abgestimmt, die den operativen Maßnahmen der Inselentwicklung zugrunde liegen.

Untersuchungen und Einschätzungen im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Aufstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) bestätigen die Handlungsnotwendigkeiten und -möglichkeiten für das Hafengebiet auch aus gesamtstädtischer Perspektive. Der Ankunftsort wird momentan lediglich als Durchfahrtsort empfunden, bisherige Entwicklungen waren ungesteuert und es gibt Defizite in der Erlebbarkeit des Hafenbereichs.

Aktuell ist im Ortsteil Reede vieles in Bewegung. Es gibt konkrete Interessenten für den Bau von Wohnungen für Servicepersonal im Offshore- sowie im touristischen Bereich, die Jugendherberge hat Pläne für die Umgestaltung von Gebäuden und Freiräumen, Deiche und Kajen sollen saniert werden. Der Deutsche Wetterdienst (DWD) plant den Bau eines Wetterradarturms und eine Verlegung des Schutzhafens wird vorbereitet, um eine Marina zu entwickeln. Diese Impulse gilt es zu nutzen, um den Hafen sowohl für Borkumer und als auch Touristen attraktiver zu machen und schon frühzeitig die Planungen miteinander abzustimmen.

Durch den Einsatz von Fördermitteln sowie die Nutzung der Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts soll die Vitalisierung des Borkumer Hafenareals nun auf den Weg gebracht werden. Mit dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ können umfangreiche Maßnahmen gefördert werden, um frühzeitig Anpassungsprozesse an die Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels vorzunehmen. Ziel ist die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Die Vermeidung drohender sowie die Behebung bestehender städtebaulicher Funktionsverluste stehen dabei im Mittelpunkt der Planungen und ihrer Umsetzung auf kommunaler Ebene.

Förderfähig sind insbesondere Ausgaben für:

- die städtebauliche Neuordnung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen,
- die Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfelds,
- der Anpassung der städtischen Infrastruktur,
- die Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes,
- den Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude und Infrastrukturen sowie
- die Anlage von Grün- und Freiräumen.

Die Zielsetzungen der Zugänglichkeit im Sinne von Artikel 9 der UN-Behindertenrechtskonvention sind zu verfolgen und dabei auch die besonderen Belange von sehbehinderten Menschen zu berücksichtigen.

Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit wurde für das Plangebiet der Stadt Borkum „Reede“, dessen Umgrenzung in der anliegenden Karte dargestellt ist, die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB am 22.09.2017 durch den Bauausschuss als Vorgremium beschieden und am 27.09.2017 durch den Rat der Stadt Borkum beschlossen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit einer Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Durchführbarkeit einer Sanierung im Allgemeinen liefern. Das parallel erarbeitete ISEK für die Insel Borkum wurde zusammen mit den vorbereitenden Untersuchungen am 26.04.2018 vom Rat der Stadt Borkum beschlossen.

1.2 Untersuchungsverfahren

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden am 22.09.2017 in der Borkumer Zeitung öffentlich bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen 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.

Parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde auch ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, so dass viele Termine zeitgleich stattfanden und Synergien genutzt werden konnten.

Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen sind die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie die Auswertung vorliegender Gutachten, Daten und Planungen. Während ausführlicher Ortsbegehungen am 21.07.2017 und 31.08.2017 wurden alle im Gebiet liegenden Gebäude sowie die Anlagen der öffentlichen Plätze, Straßen und Wege aufgenommen und dokumentiert.

Das von der Stadt Borkum durchgeführte Beteiligungsverfahren ging über den gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen hinaus. Das lokale Expertenwissen von Bürgern, Eigentümern und Gewerbetreibenden bildete eine wichtige Grundlage der Problemanalyse und Maßnahmenentwicklung. Der Beteiligungsprozess soll auch die Akteure, von denen die Umsetzbarkeit vieler Maßnahmen abhängt, mobilisieren und motivieren.

Am 30.08.2017 fand eine öffentliche Auftaktveranstaltung mit ca. 250 Interessierten im Rahmen des ISEKs und der VU statt, bei der über den Planungsanlass und die Ergebnisse der Bestandsanalyse informiert wurde. Bei einer Inselwerkstatt am 04.11.2017 wurden mit den Bürgern, Betroffenen und der Politik im intensiven Austausch die Maßnahmen für das Sanierungsvorhaben abgestimmt. Es folgten über 100 Interessierte der Einladung. Bei der Abschlussveranstaltung am 10.04.2018 wurde das ISEK und die Ergebnisse der VU abschließend vorgestellt. In einer Podiumsrunde reflektierten Prozessbeteiligte den Prozess. Rund 100 Borkumerinnen und Borkumer kamen zur Veranstaltung.

Verfahrensbegleitend fanden verschiedene Eigentümertermine und Workshops mit Schlüsselakteuren statt, um die Planungen zu konkretisieren.

2 Rahmenbedingungen

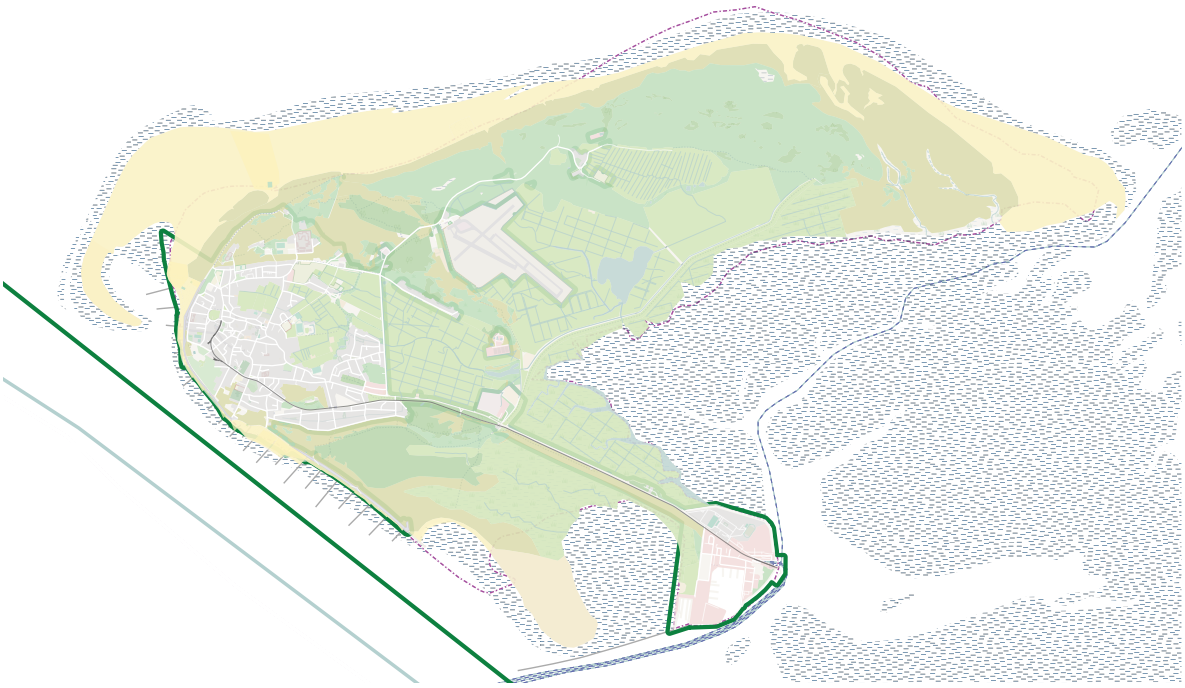
2.1 Inselprofil

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. Teile Borkums und des angrenzenden Wattenmeeres gehören zum Nationalpark und UNESCO Weltnaturerbe Niedersächsisches Wattenmeer.

Auf Borkum leben 5.470 (Stadt Borkum, Stand. 06.06.2017) Menschen 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 zusätzlich stark wachsend und soll weiter ausgebaut werden.

Die Insel ist durch täglich drei (Nebensaison) bis 14 (Hauptsaison) Fährverbindungen mit Emden und Eemshaven verbunden. Die Überfahrt mit der Fähre von Emden dauert ca. zwei Stunden, die Fahrt mit dem Katamaran dauert eine Stunde. Die Fährüberfahrt von Eemshaven dauert 50 min. Nach Emden ist seit Frühjahr 2018 auch der Eemshavener Fähranleger mit der Bahn anfahrbar. Auf der Insel ist Autoverkehr zugelassen, der allerdings vor allem in den Sommermonaten stark reglementiert ist. Es gibt einen Linienflugverkehr zwischen Emden und Borkum. Die Flugzeit beträgt 15 Minuten.

Von Emden gibt es Zugverbindungen nach Hannover über Bremen sowie nach Köln über Münster und Duisburg. Die Bahnanbindung von Eemshaven führt nach Groningen. Von dort ist eine direkte Weiterreise in die niederländischen Ballungszentren Amsterdam und Rotterdam möglich sowie eine gute Erreichbarkeit des internationalen Verkehrsflughafens Schipol.



2.2 Untersuchungsgebiet – Lage im Stadtgebiet und Umgebung

Das Untersuchungsgebiet für die vorbereitenden Untersuchungen umfasst den Ortsteil Reede auf der Insel Borkum. Der Ortsteil befindet sich südöstlich auf der Insel und ist ca. 7 km vom Ortszentrum entfernt. Es ist eins von drei Siedlungsgebieten auf der Insel. Der Ortsteil wurde in zwei Ausbauphasen für militärische Zwecke aufgeschüttet. Zunächst entstand der nördliche Bereich, anschließend der südliche Teil mit Hafenbecken.

Das Untersuchungsgebiet wird durch verschiedene Wasserlagen begrenzt. Somit sind auch die Biotopfläche westlich von „Am neuen Hafen“ sowie der Yachthafen im Südwesten Bestandteil des Untersuchungsgebiets. Im Nordwesten verläuft die Umgrenzung über ein öffentliches Grundstück. Der Knick in der Reedestraße auf Höhe der Vogelbeobachtungsstation begrenzt in nordwestlicher Richtung das Gebiet und schließt den Startpunkt für Wattwanderungen in das Untersuchungsgebiet ein. Das Untersuchungsgebiet umschließt eine Fläche von ca. 81 ha. Das Untersuchungsgebiet wurde in der Ratssitzung am 27.09.2017 nach § 141 Abs. 3 beschlossen.

Die folgenden Straßen befinden sich innerhalb bzw. teilweise innerhalb des Untersuchungsgebietes:

- Achter de Oostkaje
- Am Neuen Hafen
- Am Südpier
- An der Fischerbalje
- Juister Strate
- Lüttje Horn
- Memmert-Straße
- Reedestraße
- Ronde Plate

Stadt Borkum

Vorbereitenden Untersuchungen Reede

Karte 2
Übersichtskarte

Ortsbezeichnung

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Biotop

Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer Ruhezone (Zone I)

Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer Zwischenzone (Zone II)

50m 100m 200m

Stand: 29.03.2018

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

2.3 Historische Entwicklung Reede

„Der Ortsteil Reede der Nordseeinsel Borkum ist insgesamt ein künstliches Gebilde, das durch Aufspülung am Südostrand des eigentlichen Inselsockels entstand. Der gesamte Bereich wurde ebenflächig auf etwa NN + 4,5 m aufgehöht. Nach Abschluss dieser Maßnahme wurde der Kleinbahnhafen „Alter Hafen“ mit Gleisanschluss zur Altstadt 1888 in Betrieb genommen.“ (B-Plan Nr. 45: S.13) Der feste und tideunabhängige Anleger lag lange Zeit am Rande der Sandbank „Ronde Plate“, sodass die Bahn als Hochbahn fuhr.

Ab 1935 wurden mit dem weiteren Ausbau zur Festung Borkum für militärische Zwecke durch zusätzliche Aufspülungen große Flächen nördlich und südlich des „Alten Hafens“ geschaffen. Das Gelände des „Neuen Hafens“ wurde für einen Seefliegerhorst aufgespült. Im südlichen Bereich entstand der Marinehafen. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde 1957 Borkum wieder zum Marinestützpunkt. Bis 1996 war die Bundeswehr der größte Arbeitgeber auf der Insel. Der Ortsteil wird bis heute geprägt durch Funktions- und Kasernengebäude der Marine. Die Gebäude der ehemaligen Marine-Seemannschaftslehrgruppe werden heute durch das Deutsche Jugendherbergswerk (DJH) genutzt. Seit dem Abzug der Bundeswehr in den 1980/90er Jahren entstanden im südlichen Bereich der Reede Gewerbetriebe mit Betriebswohnungen, die eine eigene bauliche Typologie darstellen.

Es gab immer wieder Überlegungen, wie die Reede sich weiterentwickeln kann. Dabei stand immer die Neugestaltung des Fährterminals im Fokus, die Entwicklung einer Promenade und einer attraktiven Marina. Die Konzepte sehen auch Ferienunterkünfte in unterschiedlichen Bauweisen vor. Keine Planung kam bisher zum Tragen. Die Überlegungen „Kleinbahnhafen 2000“ der AG Ems aus dem Jahre 1997 sind zu Teilen noch immer aktuell.

Abb. 1 Luftaufnahme des Militärgeländes auf einer Postkarte in den 1970er Jahren (Quelle: http://www.parow-info.de/Parow 1990/Tradition/Borkum_Kaserne.jpg)

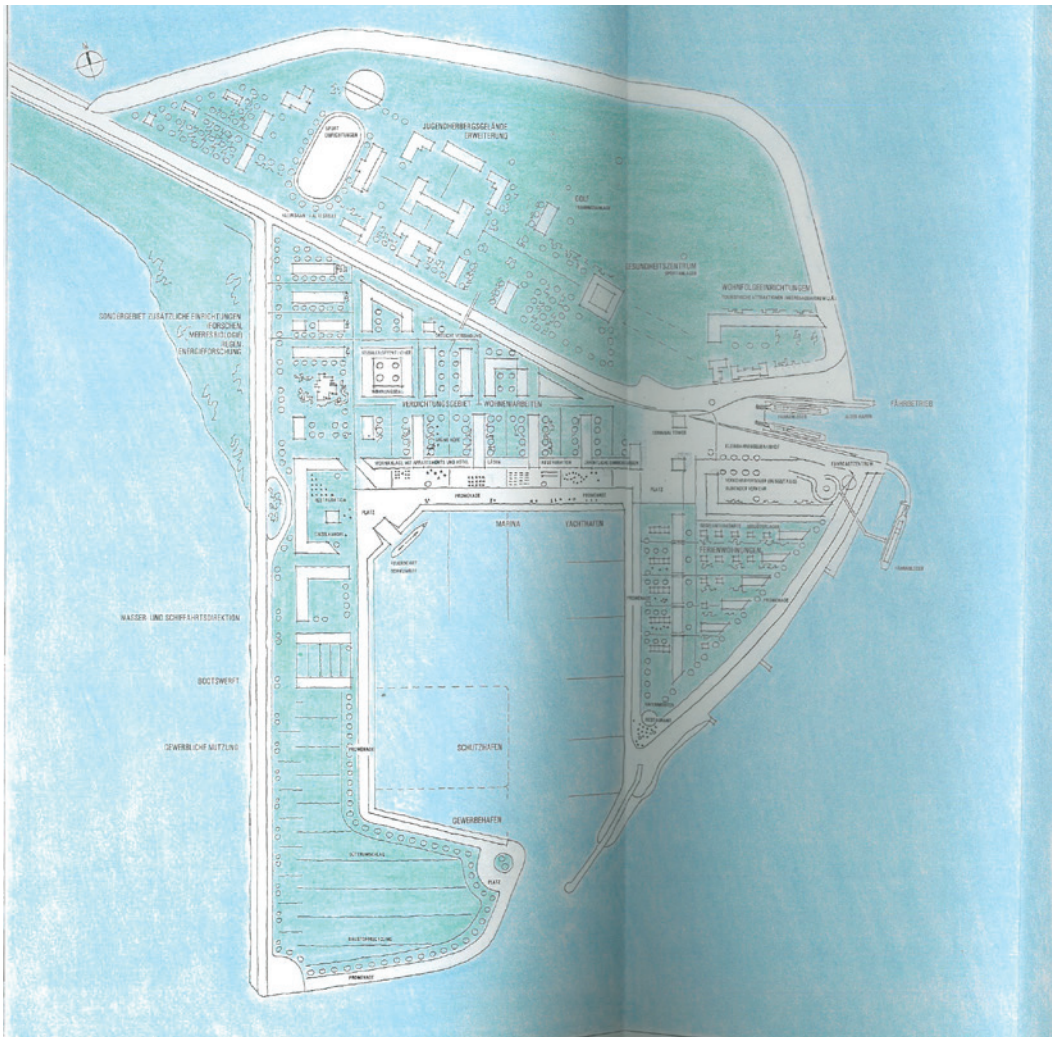


Abb. 2
3. Entwicklungsstufe „Konversionsprojekt Reede“ 1995 (Quelle: Günther Despang)

2.4 Planerische Vorgaben

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)
Das aktuelle RROP für den Landkreis Leer ist seit Juli 2006 in Kraft. Mit der Beschlussfassung werden Kernaussagen zur Insel Borkum und zur Stadt Borkum getroffen. Die Insel Borkum befindet sich im Naturraum „Watten und Marschen". Das Watt als Übergangsbereich zwischen Meer und Land, dass dem Naturraum seinen Namen gibt, ist am intensivsten im Ortsteil Reede erlebbar.

Dem Ortsteil Reede mit zeichnerisch dargestelltem Fähr- und Schutzhafen sowie Sporthäfen wird eine eindeutige Zielentwicklung und Vorranggebiet Hafen mit breitgefächerten Nutzungen ausgewiesen. Der Fähranleger dient der Inselversorgung sowie der An- und Abreise der Gäste von Emden auf deutscher Seite und Eemshaven auf niederländischer Seite aus. Zudem ist ein Schutzhafen mit Sollwassertiefe SKN (Seekartennull) -4,1 m bezogen auf das tiefste Gezeitenniveau (LAT) ausgewiesen für Schiffe, die bei schwerer See nicht fahren können. Über den Fährhafen wird der auf der Insel anfallende Abfall abtransportiert, dafür und für den Übergang zwischen verschiedenen Verkehrsträgern ist der Hafenstandort als Umschlagsplatz dargestellt. Grünabfall und vererdeter Klärschlamm werden über die BIG-Pier im Burkana-Hafen verladen.

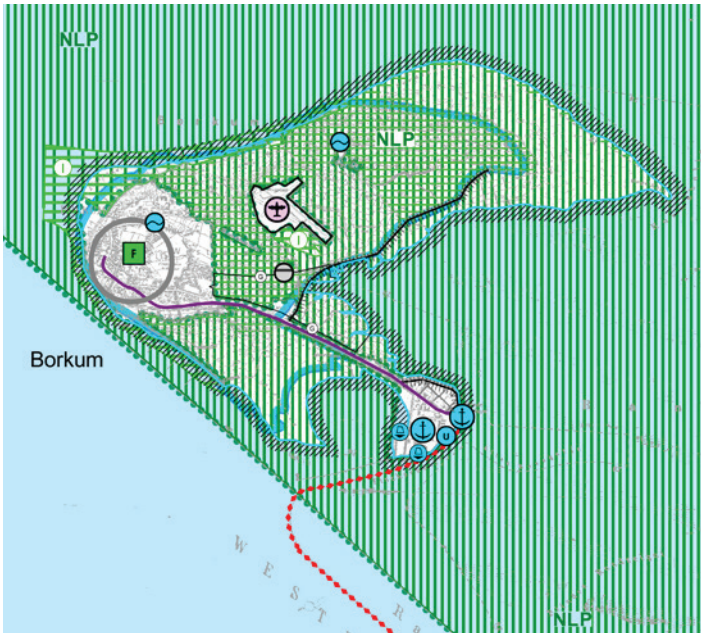


Abb. 3 Aussschnitt aus dem RROP Leer 2006

Regionale Handlungsstrategie Weser Ems 2014-2020
In Niedersachsen ist die Regionalisierung der Landesentwicklungs- und Strukturpolitik ein Schwerpunktthema. Um die Abstimmungsprozesse zwischen kommunaler/regionaler und staatlicher Ebene zu optimieren wurden 2014 vier Ämter für die regionale Landesentwicklung benannt. Borkum ist dem Landesamt Weser-Ems zugeordnet. 10 Handlungsfelder sind strategische sowie operative Ziele zugeschrieben. Für Borkum und den Ortsteil Reede ist vor allem das strategische Ziel „Zukunftssicherung der maritimen Wirtschaft u.a. durch nachhaltigen Ausgleich von Ökologie und Ökonomie" relevant. Die im folgenden aufgeführten operative Ziele werden im vorliegenden Entwicklungskonzept (Kapitel 5) insbesondere berücksichtigt:

- Entwicklung umweltfreundlicher und emissionsarmer Verkehrssysteme:
- Entwicklung der Häfen für erneuerbare Energien
- Auf- und Ausbau von Einrichtungen für die Zusammenarbeit von Wissenschaft und maritimer Wirtschaft

Weitere Maßnahmen z.B. im Handlungsfeld der Zukunftssicherung der Energiewirtschaft und Tourismus können durch die Entwicklung des Ortsteils Reede konkretisiert werden.

Leitbild Borkum 2030
Das Leitbild 2030 formuliert Ziele für die touristische Entwicklung sowie Strategien, die durch einen Maßnahmenkatalog mit unterschiedlichen Zeitfenstern (kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen) ergänzt werden. Es wird folgende Vision formuliert: „Borkum ist die lebenswerteste und touristisch attraktivste Ostfriesische Insel. Sie bietet die höchste Lebens- und Urlaubsqualität an der Nordseeküste." Die Maßnahmen für das Tourismuskonzept werden in die drei strategischen Handlungsfelder Destinationsentwicklung, Kommunikation & Vertrieb sowie Lebensgrundlagen gegliedert. Das Spektrum reicht von kleinen Einzelmaßnahmen über zeit- und kostenintensive Projekte, wie das Entwicklungskonzept Kulturinsel oder die Hafenentwicklung. Das Konzept sieht vor, den Ortsteil Borkum-Reede zu einem attraktiven Stadtteil mit eigener Identität und dem Charakter einer kleinen Hafenstadt zu entwickeln. Zur Umsetzung dieser Maßnahme

ist das vorliegende Konzept sowie die parallel laufende VU erarbeitet worden.

Strategische Positionierung
Um die Urlaubsbedingungen Borkums weiter zu entwickeln, wurde aufbauend auf dem Leitbildprozess eine strategische Optimierung vorgenommen. Ziel ist es, mehr Urlauber auf Borkum aufmerksam zu machen und nachhaltig für die Insel zu gewinnen. Dafür sollen die einzigartigen Markenwerte Borkums herausgearbeitet und festgehalten wurden - Freiheit, Authentizität, Gemütlichkeit und Dynamik. Diese Positionierung beruht u.a. auf ebenfalls aktuellen und differenzierten Analysen sowie Geschäftsfeldpositionierungen der Insel (Gesundheit, Vitalität, Sport und Kultur).

Im Leistungsangebot soll eine klare Differenzierung zu den norddeutschen und vor allem den ostfriesischen Destinationen erreicht werden. Borkum soll zu einer Marke werden, die den Kerngedanken „Borkum – Entdecken, was man nie vergisst" transportiert und Sehnsucht weckt.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
Unter dem Überbau Leitbild „Borkum 2030" sowie der strategischen Positionierung wurde das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) sowie vorbereitende Untersuchungen für den Ortsteil Reede (VU) erarbeitet. In einem breit angelegten Dialogprozess erfolgte eine rege Beteiligung der Borkumer Stadtgesellschaft am Planungsprozess (vgl. ISEK Kapitel 6). Das ISEK bildet eine wesentliche inhaltliche Grundlage für die vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen. Die zentralen Aspekte für die Reede werden in Kapitel 5.7 aufgeführt.

Das ISEK formuliert Entwicklungsziele als strategischen Handlungs- und Orientierungsrahmen. Dieser zeigt perspektivisch auf, welche zentralen Aufgaben innerhalb der kommenden Jahre im Fokus stehen. Abgeleitet aus den bestehenden Konzepten, Gutachten und Überlegungen sowie der durchgeführten Analyse wurden die Erkenntnisse in eine entsprechende Zielformulierung gebracht. Die Ziele wurden hinsichtlich ihrer inhaltlichen Ausrichtung mit Fachexperten, Politik und Stadtgesellschaft rückgekoppelt. Die Ziele knüpfen dabei an die Stärken und Potenziale Borkums sowie gesellschaftlichen Trends an.

Insgesamt lassen sich für Borkum folgende neun Entwicklungsziele ableiten:

- Reede wird ein maritimer und lebendiger Ortsteil für Arbeit, Wohnen und Tourismus.
- Das Kurviertel wird unter dem baukulturellen Leitbild der Bäderarchitektur vitalisiert.
- Das Ortszentrum strahlt durch behutsame Entwicklung die inseltypische Identität und Atmosphäre aus.
- Die Kulturinsel wird zu einer einzigartigen Erlebniswelt für Touristen und Insulaner.
- Der Strand und der Landschaftsraum bieten naturnahe Sehnsuchtsorte für jeden.
- Alle wichtigen Orte sind barrierearm und ohne eigenes Auto erreichbar.
- Neue Wohnungsangebote für Insulaner, Saisonkräfte und Urlauber entstehen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete.
- Borkum wird nachhaltig, klimaneutral und emissionsfrei.
- Das Inselgefühl ist überall präsent.

Im ISEK wird der Ortsteil Reede im Kapitel 5.7 tiefergehend betrachtet und Maßnahmen aufgezeigt. Durch die Entwicklung des Ortsteils können gesamtstädtische Bedarfe abgedeckt werden. Vorrangig soll die Reede zu einem attraktiven Ankunftsort statt Durchgangsort, die mangelnde Erlebbarkeit aufgehoben und eine touristische Destination geschaffen werden. Weitere Entwicklungsflächen sollten auch für die Borkumer Gewerbe- und Wohnflächenentwicklung genutzt werden. Es gilt einen klaren Entwicklungsansatz auszuformulieren sowie die Maßnahmen frühzeitig zu koordinieren.

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. „Für den Ortsteil Reede ist zum aktuellen Zeitpunkt die 7. Änderung des Flächennutzungsplans heranzuziehen. Die 7. Änderung ist seit dem 13.04.2000 wirksam. In der 7. Änderung sind die überwiegenden Bereiche der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 „Schutzhafen" als Sonderbauflächen (S) dargestellt. Es wird hierbei unterschieden in S1 mit der Zweckbestimmung „Hafengebundene

sowie der Inselversorgung dienende gewerbliche Einrichtungen“ und S3 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen/Yachthafen/Schutzhafen mit Infrastruktureinrichtungen“. Auch sind die zu dem Zeitpunkt vermeintlichen Altlastenverdachtsflächen in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans eingetragen worden.“ (B-Plan Nr. 46: 8) Die Wasserflächen haben die Bestimmungen Schutzhafen, Bauhafen und Maria.

Mit der 13. Änderung geht die 20. Teiländerung einher. Sie bezieht sich auf eine brachliegende Fläche am Nordufer. Die in der 7. Änderung wirksame Darstellung als Parkanlage wurde bisher nicht realisiert. Sie wird zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafengebiet“ dargestellt. Diese Ausweisung soll eine zukünftige Entwicklung als Servicehafen für die Offshore-Branche ermöglichen. Neben Büro- und Lagerflächen werden auch Wohn- und Aufenthaltsräume für Service-Mitarbeiter benötigt.

In der weiteren Entwicklung der Reede ist der Flächennutzungsplan gegebenenfalls anzupassen. Da sich der Hafenbereich bisher weniger industriell und gewerblich entwickelt hat als zunächst erwartet, sondern zukünftig mehr Service- und Tourismusfunktionen übernehmen wird.

Bebauungspläne
Für das Untersuchungsgebiet bestehen nur in Teilen Bebauungspläne. Der 2005 in Kraft getreten B-Plan Nr. 45 1. Teiländerung ist als Angebotsplanung kaum umgesetzt wurden. Mit diesem Plan sollte die Ansiedlung von hafenaffinem Gewerbe gesteuert werden. Bisher erfolgte weder eine intensive gewerbliche Ansiedlung, noch wurden Straßenräume und Grünflächen realisiert. Der Bebauungsplan förderte vor allem eine Ansiedlung von Gewerbe mit Betriebswohnung an der Achter de Oostkaje.

Um auf aktuelle Bedarfe zu reagieren, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 45 „Schutzhafen“ befindet sich in der 4. Änderung (Nordkaje). Mit der Aufstellung wird die Ansiedlung von Betriebswohnungen für Offshore-Service Mitarbeitern ermöglicht. Der Bebauungsplan Nr. 46 „Am Wattenmeer“ befindet sich ebenfalls in der Aufstellung. Er umfasst die Flächen der Jugendherberge, die bisher nicht planungsrechtlich gesichert ist. Der Bebauungsplan kann erst nach erfolgreicher Deichsanierung und weiteren Maßnahmen zum Hochwasserschutz genehmigt werden. Die beiden Bebauungspläne sind Grundlage für die ersten Impulsprojekte (Jugendherberge und Offshore Wohnen, vgl. Kapitel 2.5) im Ortsteil Reede.

Alle baulichen Nutzungen werden in den Bebauungsplänen innerhalb Sonstiger Sondergebiete geregelt. Für den Bebauungsplan Nr. 45 und seine Änderungen gilt die örtliche Bauvorschrift. Die Außenwände sind in roten Farbtönen herzustellen, Gebäude aus Holz in seinen natürlichen Farbtönen ist ebenfalls zulässig. Die Dächer der Hauptanlagen sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden.

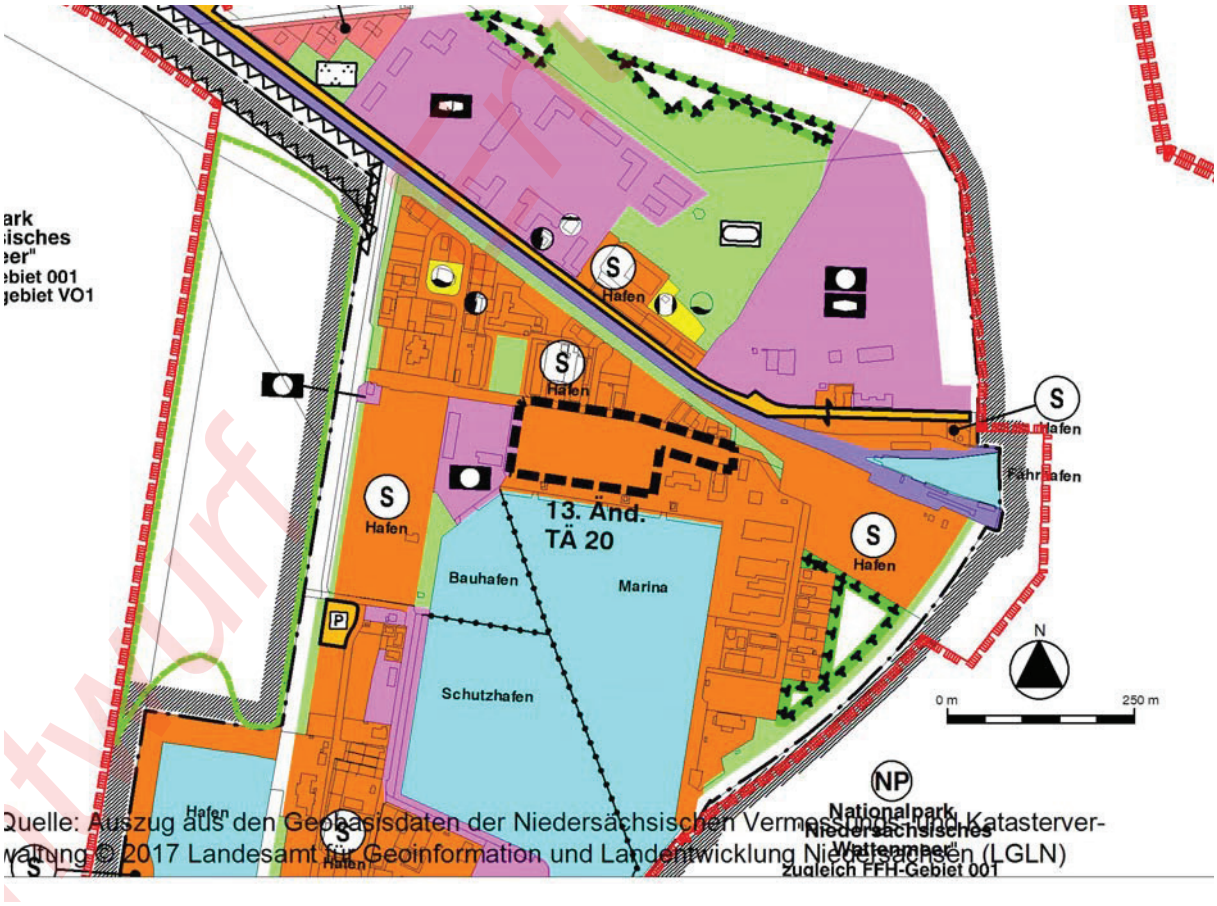


Abb. 4 Flächennutzungsplan für Reede (Entwurf zur Ratssitzung im Februar 2018)

Bebauungsplan	Nutzung, Art	Bauliche Nutzung		Geschosse	Rechtskraft seit
		GRZ	GFZ		
Nr. 45 „Schutzhafen“	SO, Fläche für Gemeinbedarf	0,3-0,6	0,5-0,8	FH 7,5 – 10m	1. Änderung, 11.01.2005
Nr. 45 „Schutzhafen“	SO, Fläche für Gemeinbedarf	0,6	0,5-0,8	FH 7,5 – 10m	2. Änderung, 1. Teiländerung, 24.03.2014
Nr. 45 „Schutzhafen“	SO	0,3-0,65	0,8	FH 10 m	4. Änderung, März 2018
Nr. 45 „Schutzhafen“					5. Änderung in Vorbereitung
Nr. 46 „Wattenmeer“					In Aufstellung

Abb. 5 Übersicht rechtswirksamer Bebauungspläne Borkum Reede

2.5 Aktuelle Entwicklungen

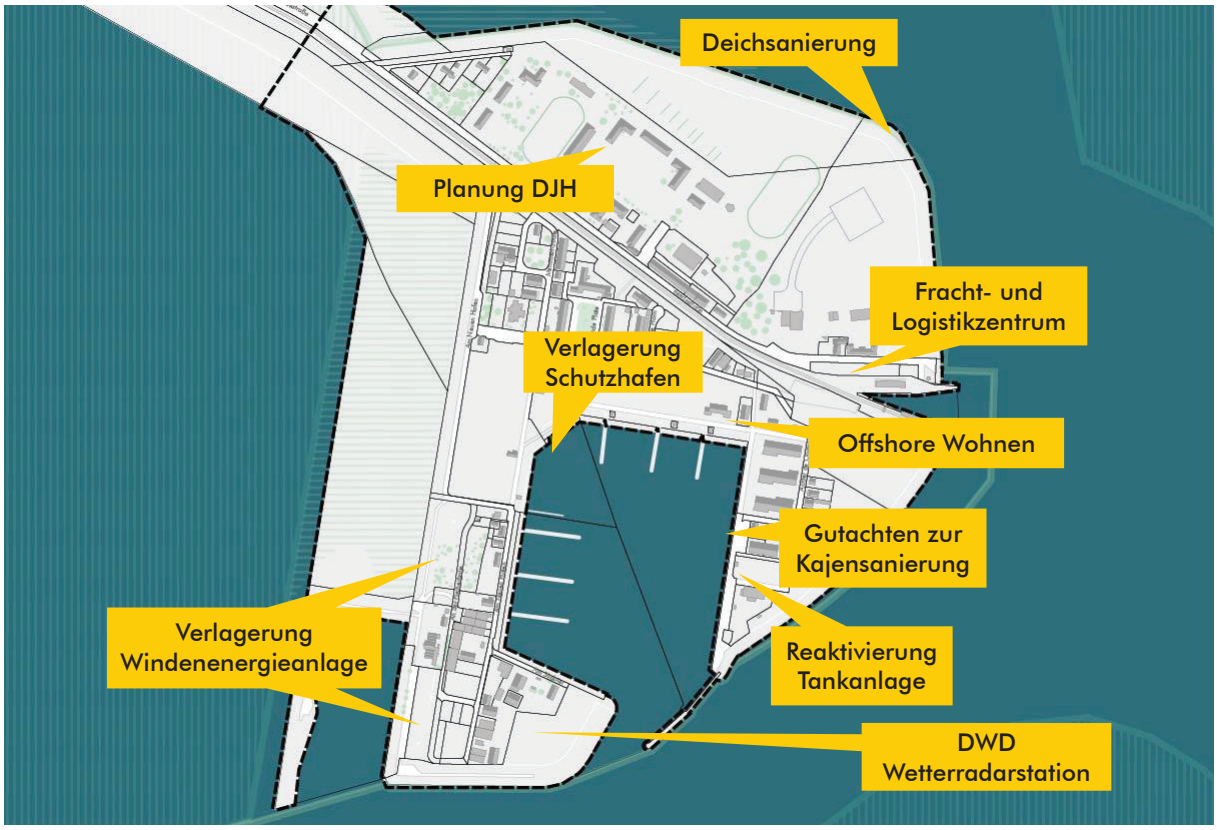


Abb. 6 Übersicht der aktuelle Entwicklungen in Reede

Wohnungen für Offshore-Servicekräfte
Ein Investor plant Wohnraum für Offshore-Servicepersonal zu entwickeln. Die ca. 120 Wohnungen, perspektivisch ca. 250 Wohnungen (auch für andere Saisonkräfte) sollen an der Nordkaje entstehen. Mit den fortgeschrittenen Planungsabsichten würde ein erster Impuls im Hafen gesetzt, der architektonisch auch für die weitere Entwicklung richtungsweisend ist. Geplant ist die Vergabe des Grundstücks der Nordseeheilbad Borkum GmbH über einen Erbbaurechtsvertrag sowie einer Regelung der Bauleistungen in einem städtebaulichen Vertrag. Der Vertragsschluss wird bis Ende März 2018 angestrebt. Baubeginn soll spätestens 2020 sein.

Deichsanierung
Die Deichsanierung auf der Reede entlang der nördlichen Wasserkante und nördlich der Reedestraße ist Voraussetzung für die Schaffung von Baurecht, damit die Gebäude der Jugendherberge saniert und das Areal umgestaltet werden können. Der Schwarzdeich sowie die Hochwasserschutzmauer entlang der Reedestraße werden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) instandgesetzt, aber nicht erhöht. Die Anlagen nördlich der Reedestraße sind nach Sanierung bereichs-, aber nicht objektgeschützt. Bei einer Sturmflut kann das Wasser bis auf Gummistiefelhöhe auf das Gelände laufen. Der Deich nördlich der Jugendherberge wird voraussichtlich 2018 ertüchtigt und im Anschluss von der BImA an die Stadt Borkum übertragen.

Freianlagenkonzept Jugendherberge
Europas flächenmäßig größte Jugendherberge ist in den ehemaligen Unterkünften der Seemannslehrgruppe untergebracht. Trotz vielseitiger Bemühungen der Betreiber bleibt der militärische Charakter bis heute erhalten. Mit einem derzeit in Aufstellung befindlichen Freianlagenkonzept sollen die Flächen neugeordnet und gestaltet werden. Das Büro Horeis+Blatt, Bremen, verfolgt die Idee, den Inselcharakter auch auf den Flächen der Jugendherberge stärker erlebbar werden zu lassen. Parallel zur Freiraumgestaltung sollen die Gebäude der Jugendherberge saniert und insbesondere auch energetisch überarbeitet

Abb. 7 Studie für Wohnquartier für Offshore-Servicemitarbeiter in Reede, Stand: Dezember 2017 (Quelle: DMAA)

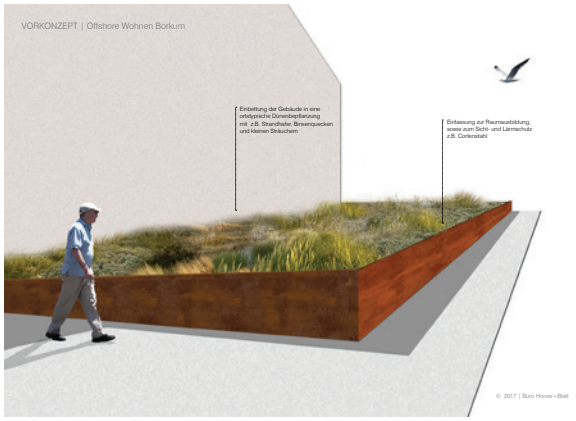
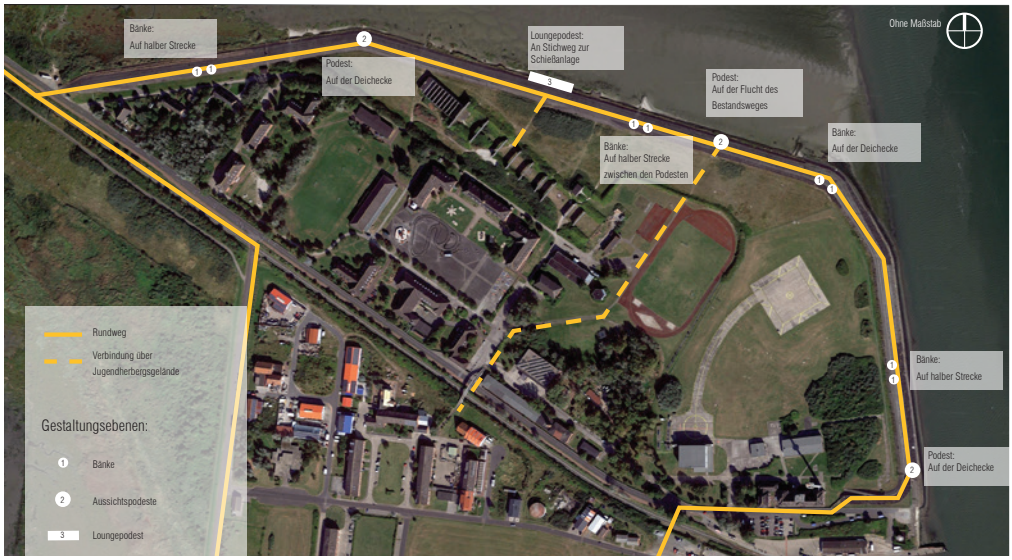


Abb. 8 Freiraumplanerisches Detail mit Hochwasserschutzelement für Offshore-Wohnquartier (Quelle: Horeis+Blatt)

Abb. 9 Studie für Wohnquartier für Offshore-Servicemitarbeiter in Reede, Stand: Dezember 2017 (Quelle: DMAA)



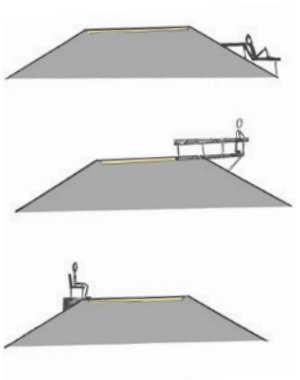


Abb. 10 Deichsanierung: Ausstattungsvorschlag und Positionierung Ausstattungselemente (Quelle: Horeis+Blatt)

Abb. 11 Freianlagenkonzeption Jugendherberge Borkum, Stand: November 2017 (Quelle: Horeis+Blatt)

werden. Die Planung schließt die ehemaligen Flächen nördlich des Kasernengeländes ein, da die Jugendherberge plant, auch diese von der BImA zu erwerben.

Wetterradarstation des Deutschen Wetterdienstes und Verlagerung Windkraftanlagen
Der Deutsche Wetterdienst (DWD) plant bis 2022 den Wetterradar von Emden nach Borkum Reede zu verlegen. Durch die Errichtung von Windenergieparks im Umkreis des bisherigen Standorts am Rysumer Nacken, nördlich von Emden, kommt es zu Störechos, die die Wetteraufzeichnung negativ beeinflussen. Dafür müssen am Standort Reede zunächst die Windkraftanlagen zurückgebaut werden. Der geplante Wetterradar, der aus einem ca. 30 m hohen Turm und einem Radom bestehen wird, soll an der Spitze desSüdpiers entstehen. Diese Fläche steht im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, wird derzeit durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Emden verwaltet und dem DWD unentgeltlich übertragen. Der Standort hat eine hohe stadträumliche Bedeutung für die angestrebte Aufwertung der Wasserlagen, da sich hier für die mit der Fähre anreisenden Gäste der erste Sichtkontakt mit Borkum bietet. Der DWD unterstützt die Idee zur Errichtung einer öffentlichen Besucherterrasse, die Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs zur Planung des Turms sowie die Möglichkeit, ein Infozentrum zu errichten.

Fährhafenentwicklung AG Ems
Die AG Ems und die Borkumer Kleinbahn wollen ihre gemeinschaftliche Anbindung und die Ankunftssituation für Güterverkehr verbessern. Es gibt aktuelle Planungen den bestehenden Güterschuppen durch ein neues Fracht- und Logistikzentrum zu ersetzten, an dem zukünftig zehn Fahrzeuge (Anhänger, Lkws und Transporter) gleichzeitig be- und entladen werden können. Mittelfristig soll die Personen- und Güterabfertigung strikt voneinander getrennt werden, um die Sicherheit für die Reisenden zu erhöhen. Die Personenabfertigung ist für den südlichen Bereich vorgesehen. Dort soll auch ein drittes Gleis zur Hochwassersicherheit errichtet werden. Der Hafen unterliegt als internationaler Hafen den ISPS-Anforderungen zur Hafensicherheit.

Hallenbau des Wassersportvereins
Der Wassersportverein Borkum möchte sich auf dem Grundstück vergrößern und rückwärtige Flächen von der Stadt Borkum erwerben. Ein 90 m^2 großes Grundstück wird bereits vom anliegenden Wasser- und Schiffartsamt angepachtet. Der Kauf der Flächen wurde bisher aufgrund einer fehlenden Gesamtplanung hinausgezögert. Der Was-

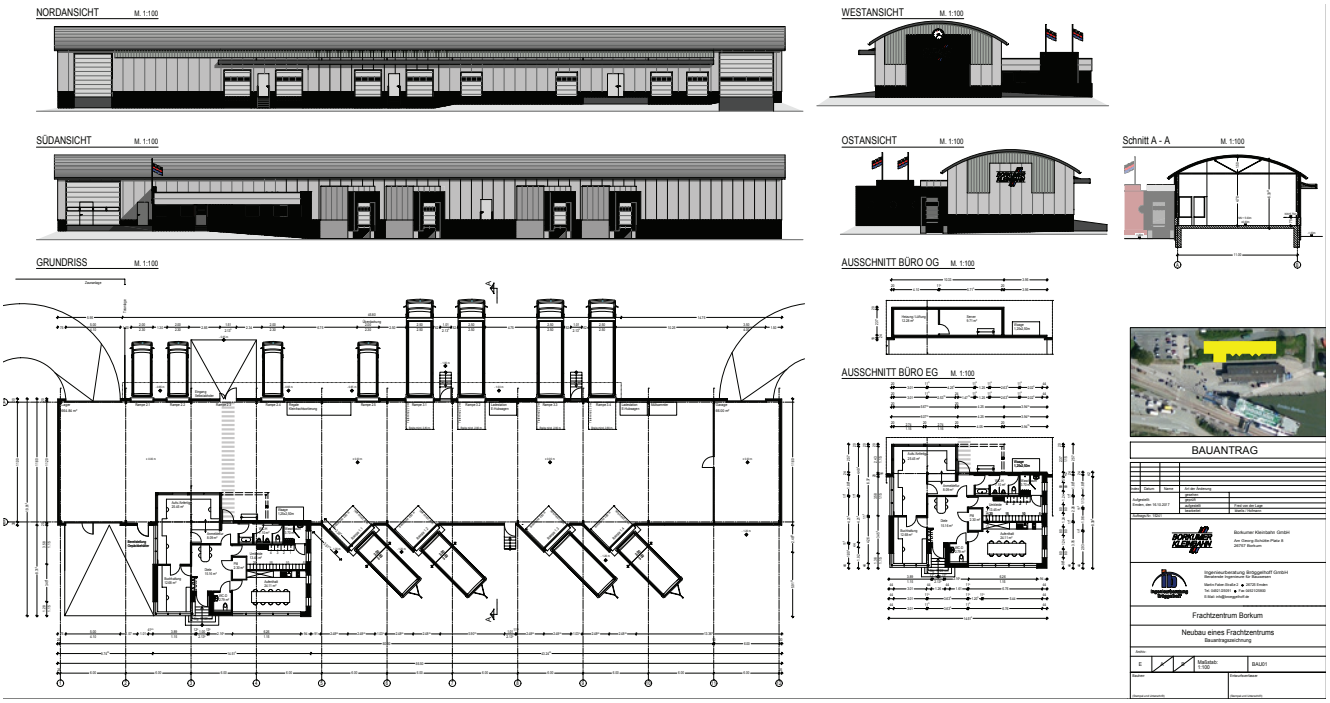


Abb. 12 Planung zum Frachtzentrum der AG Ems (Quelle: Borkumer Kleinbahn GmbH)

sersportverein plant auf der Fläche eine Halle zu errichten, um im Winter Boote zu lagern und im Sommer Veranstaltungen durchzuführen.

Verlagerung Schutzhafen

Der Schutzhafen (Brücke 1 und 2) am Westufer wird zum Lot-senhaus (nordwestliche Ecke des Hafenbeckens) verlagert, die entsprechende Genehmigung durch das Bundesverkehrsministerium wurde erteilt. Zukünftig soll der besonders schwellgeschützte Bereich für andere Nutzungen wie z.B. eine Marina oder die Erweiterung des Wassersportvereins Borkum und seiner Gäste-schiffe nutzbar sein, sofern die Belange der Berufsschifffahrt dieses zulassen.

Gutachten zur Kajensanierung

Der Hafen ist zur militärischen Nutzung entstanden. Auch wenn heute die Bundeswehr abgezogen ist, gilt es das Hafenbecken zu erhalten und zukunftsfähig zu machen. Dafür wurden Gutachten zur Tragfähigkeit und zum Sanierungsstand der Kajen in Auftrag gegeben

Reaktivierung Tankanlage

Die Firma Welfle hat die ehemaligen militärischen Tankanlagen im Süden der Ostkaje erworben. Nach einer technischen Erneuerung steht die Tankanlage in Zukunft allen Schiffen im Hafen als Bunkerstation mit einer ausreichenden Kapazität zur Verfügung. Vor allem für den Offshore-Betrieb und die Lotsen stellt dies eine Verbesserung dar, deren Schiffe bisher über Tankschiffe und einer Bunkermöglichkeit an der Südpier betankt werden. Teilweise tanken Schiffe auch an anderen Häfen, da das Angebot auf Borkum nicht ausreicht.

Integriertes Quartierskonzept KfW 432

Vor dem Hintergrund des Entwicklungsziels „Borkum wird nachhaltig, klimaneutral und emissionsfrei“ des vorliegenden ISEKs (vgl. Kapitel 4) hat die Stadt Borkum im März 2018 einen Antrag auf energetische Quarierssanierung eingereicht. Für das Quartier „Stadtteil Borkum Reede - Alter Marinehafen Nord“ soll eine energetische Bestandsaufnahme durchgeführt sowie konkrete Lösungsansätze formuliert werden, um die Energie und CO2-Bilanz im Quartier zu verbessern.

3 Bestandsanalyse

3.1 Stadtbild und städtebauliche Gliederung

Der Städtebau und die Architektur im Ortsteil Reede zeugen noch heute von der vorherigen militärischen Nutzung. Mit der Wiederaufrüstung wurde ab 1956 der Marinestützpunkt Borkum ausgebaut und dafür notwendige Gebäude errichtet. Der Großteil der Gebäude ist auf diese Zeit zurückzuführen, bzw. wurde später durch die Marine ergänzt. Das Gebiet wird durch die Reedestraße und die parallel verlaufenden Bahngleise der Borkumer Kleinbahn in zwei Bereiche geteilt. Die Borkumer Kleinbahn steht als konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG unter Denkmalschutz.

Die nördliche Fläche diente der Unterbringung der Belegschaft. Die Räume der Jugendherberge wurden vormals für die Unterbringung der Seemannschaftslehrgruppe genutzt. Die traufständigen Backsteingebäude mit zwei Vollgeschossen sind um den ehemaligen Exerzierplatz errichtet. Im südwestlichen Bereich sind die ehemaligen Offiziersunterkünfte. Das einzige denkmalgeschützte Gebäude im Ortsteil hat im Sommer 2017 gebrannt. Es ist zurzeit nicht benutzbar, ein Gutachten zur Sanierung wird erstellt. Im Stich Reedestraße gibt es drei Doppelhäuser, ebenfalls aus Klinker. Sie sind städtebaulich und räumlich von der restlichen Bebauung abgetrennt. Diese befinden sich im Privateigentum.

Südlich der Reede entlang der Juister Strate sind aus Bundeswehrzeiten vier Zeilenbauten erhalten sowie das ehemalige Betreuungsgebäude an der Ronde Plate. Die Gebäude werden heute unterschiedlich nachgenutzt. Durch die Gebäudestellung ergibt sich ein Platzgefüge um die Ronde Plate. Die Grünfläche hat keine Aufenthaltsqualität. Im Umfeld hat sich seit dem Abzug der Marine eine Gemengelage aus Gewerbe und Betriebswohnen entwickelt. Darüber hinaus gibt es weder eindeutige Raumkanten noch einen ablesbaren Städtebau. Die Materialwahl, Gebäudeausrichtung und Dachform unterscheiden sich stark voneinander.

An der Ostkaje bilden die Hallenstrukturen eine klare Struktur aus. Die schmale, flach und giebelständige Seite ist zur Wasserkante ausgerichtet. Durch die großen Gebäudeabstände und der niedrigen Höhe erzeugen die Gebäude keine ortsgerechte Raumkante am Wasser. Die Gemengelage an der Achter de Oostkaje mit Gewerbebetrieben und Einfamilienhäusern als Betriebswohnung ist durch die giebelständige Bebauung gegliedert. Aufgrund von Versprüngen und unterschiedlichen Vorbauten entsteht keine klare städtebauliche Form.

Die kleinteilige und vor allem eingeschossige Bebauung Am Neuen Hafen orientiert sich zur Wasserkante. Dennoch ist kein klarer Städtebau zu erkennen. Aufgrund unterschiedlicher Dachformen, Gebäudestellungen und Materialwahl erscheint die Bebauung willkürlich zusammengewürfelt. Die Hallenstrukturen am Südpier fallen durch ihre dichte Stellung und die Tonnendächer auf. Am Fährhafen fällt der Bundeswehrkomplex mit gegliederter Fassade und Dachlandschaft als präsentes Bauwerk und Raumkante auf.

„Im Schutzhafen von Borkum liegt außerdem das Feuerschiff Borkumriff, das als bewegliches Denkmal gem. § 3.5 NDSchG im Denkmalverzeichnis der Stadt Borkum geführt wird. Letzter und modernster Neubau eines bemannten klassischen Feuerschiffes; Auf der Hamburger Nordwerft Köser & Meyer 1954/55 erbaut. 1988 als letztes Feuerschiff der BRD stillgelegt.“ (B-Plan 45, 4. Änderung: 14) Es ist zugleich Nationalparkhaus.

Abb. 13 Bundeswehr-Gebäudekomplex am Fährhafen

Stadt Borkum

Vorbereitenden Untersuchungen Reede

Karte 6
Stadtbild

- Baudenkmal (§ 3 Abs. 2 und Abs.3 NDschG)
- Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG
- Stadtbildprägendes Gebäude (hier: Kasernenensemble)
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Biotop
- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer Ruhezone (Zone I)
- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer Zwischenzone (Zone II)

50m 100m 200m

Stand: 29.03.2018

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

3.2 Nutzungsstruktur

Im Juli und August 2017 erfolgte eine Kartierung der Nutzungen im Erdgeschoss. Weiterhin wurde die augenscheinliche Wohnnutzung in den Obergeschossen aufgenommen. Die Kartierungsergebnisse können der Karte 3 entnommen werden.

Gewerbe
Der Ortsteil Reede ist vorrangig geprägt von Gewerbenutzungen. Ca. 50 % aller Gebäude sind gewerblich genutzt oder werden als größere Lagereinheiten verwendet. Störendes Gewerbe aus dem Ortskern wurde sukzessiv an den Ortsrand und schließlich nach Reede verdrängt. Es gibt kein Gewerbeflächenkonzept.

Neben maritimen Gewerbenutzungen am Südpier mit Zugang zu einer Krananlage, sind maritime Nutzungen vor allem der Offshore Industrie an der Ostkaje untergebracht. Das Offshore-Gewerbe nutzt vorwiegend die Liegeplätze der drei Anlegepontons an der Nordkaje. Am Südpier und im Süden der Straße Am Neuen Häfen sowie An der Fischerbalje sind neben abgängigen Lagerhallen emissionsintensive Betriebe wie eine Brechanlage, Windkraftanlagen sowie als Halde zwischengenutzte Flächen.

An der Ostkaje sind großflächige Lagerhallen, die bisher von der Nordseeheilbad Borkum GmbH vermietet werden. Darüber hinaus finden sich dort Gewerbebetriebe, die der Offshore-Industrie nahestehen. In der zweiten Reihe entlang der Achter de Oostkaje hat sich eine Gemengelage entwickelt. In vielen der Gewerbebetriebe ist im Obergeschoss Wohnnutzung untergebracht.

Entlang und nördlich der Juister Strate ist ein weiteres Gewerbegebiet mit Gemengelage. Es bestehen Flächenreserven vor allem in der Memmert-Straße, aber auch Juister Strate. Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich vor allem um kleinere Betriebe, die Lager- und Arbeitsflächen benötigen.

Nördlich der Reedestraße gibt es auf dem Areal der Jugendherberge eine kleine Agglomeration von Gewerben, darunter zählt die örtliche Bäckerei sowie Flächen, die temporär vermietet werden.

Nördlich des Fähranlegers wird eine Halle durch die AG Ems als Warenumschlagpunkt genutzt.

Militär
1996 wurde der Marinestützpunkt endgültig aufgelöst, dennoch gibt es Nutzungsrelikte dieser Zeit. Auf ca. 9 ha im Nordosten der Reede Fläche ist ein SAR-Stützpunkt für Such- und Rettungsdienste untergebracht, der von zwei Personen bedient wird. Neben einem Hubschrauberlandeplatz sind Wartungshallen sowie Betriebsgebäude auf dem Areal verortet.

Öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen
An der Westkaje des Hafenbeckens sind öffentliche maritime Einrichtungen untergebracht, wie die Seenotrettung, der Wassersportverein Burkana e.V., der Verein Borkumer Bootjefahrer e.V. und das Lotsenhaus. Zwischen Nord- und Ostkaje sitzt die Hafenmeisterei des nordsee windport borkum, einem Segment der Nordseeheilbad Borkum GmbH.

Das denkmalgeschützte Feuerschiff Borkumriff ist (in Trägerschaft der Stadt Borkum) das Nationalparkhaus und damit wichtiger Bestandteil des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer. Während die Ausstellung auf dem Schiff zugängig ist, sind die administrativen Funktionen sowie der Museumsshop in einem kleinen Container Am Neuen Hafen untergebracht.

Am Fähranleger gibt es eine öffentlich nutzbare WC-Anlage.

An der Nordkaje ist eine Trafo-Einrichtung untergebracht, die zur Versorgung der Insel benötigt wird.

Wohnen
Wohnnutzungen haben sich vorrangig in Form von Betriebswohnungen sukzessiv angesiedelt. Entlang der Straße Achter de Oostkaje entstanden in den letzten zwei Jahrzehnten Betriebswohnen in Form von Einfamilienhäusern. Der B-Plan Nr. 45 „Schutzhafen“ in seiner 1. Änderung (2005) steuerte die Bebauung in den letzten 10 Jahren und erlaubt im SO 1 ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Stadt Borkum

Vorbereitenden Untersuchungen Reede

Karte 3
Nutzungen

- Wohnen
- Wohnen im Obergeschoss
- Gewerbe, Lager
- Dienstleistung
- Gastronomie und Hotellerie
- Öffentliche, soziale oder kulturelle Infrastruktur
- Leerstand
- Bundeswehrgelände
- Nebengebäude/sonstige Nutzung

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Biotop
- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer Ruhezone (Zone I)
- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer Zwischenzone (Zone II)

50m 100m 200m

Stand: 28.03.2018

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

sowie Personalunterkünfte. Nur eine Wohneinheit ist pro Grundstück oder abgeschlossenen Betrieb zulässig.

Entlang der Westkaje ist nach dem B-Plan Nr. 45, 2. Änderung, 1. Teiländerung Wohnen nicht zulässig mit Ausnahme einer Betriebswohnung Am Neuen Hafen 22. Hausboote sind nach diesem B-Plan nicht zulässig.

Nördlich der Juister Strate, vor allem an der Ronde Plate, gibt es eine starke Wohnnutzung. Vor allem in den zweigeschossigen Gebäuderiegeln aus Bundeswehrzeiten sind Wohnungen zu finden. Die Grünfläche an der Ronde Plate wird von den umliegenden Bewohnern nicht genutzt. Der Eingangsbereich und die direkt angrenzenden Grünflächen werden sich bei schönen Wetter zu Eigen gemacht und dienen als private Freifläche. In diesem Bereich hat sich, wie an der Achter de Oostkaje, eine Gemengelage entwickelt mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss bzw. Vordergebäude und Wohnen im Obergeschoss bzw. Hinterhaus. Bisher sind noch keine Nutzungskonflikte zwischen den Bewohnern und gewerblichen Betrieben bekannt.

Abb. 14 Gewerbebetriebe am Südpier mit Bedarf an Wasserzugang

Abb. 15 Gewerbebetrieb an der Ostkaje

Nördlich der Reedestraße werden die Flächen und der Gebäudebestand vor allem vom Deutschen Jugendherbergswerk genutzt. In einem Gebäude befinden sich die Betriebswohnungen der Angestellten. Im nordwestlichen Bereich wird in Doppelhäusern sowie einem Einfamilienhaus entlang eines Abzweigs der Reedestraße gewohnt.

Hotellerie und Gastronomie

Mit Europas flächenmäßiger größter Jugendherberge findet sich im Ortsteil Reede ein wichtiger Baustein des touristischen Angebots Borkums. Die hohe Auslastung der ca. 600 Betten macht die Jugendherberge zu einem wichtigen Frequenzbringer im Ortsteil Reede. Es bestehen Planungen, das Gelände sowie angrenzende Flächen vom Bund zu erwerben, den Gebäudebestand zu sanieren und das Freizeitangebot auszubauen. Das Gelände wird von einem Eingang entlang der Reedestraße erschlossen.

An der Westkaje gibt es erste touristische Entwicklungen mit gastronomischem Angebot. Zum Yachthafen Baalmann gehört eine gutlaufende Gastronomie, die auch von Einheimischen gerne aufgesucht wird. Das Umfeld ist maritim gestaltet und es gibt Spielangebote für Kinder. Im Burkana Hafencafé befinden sich zudem Sanitäranlagen für die Nutzer der betriebseigenen Bootanleger. Das Macky Messer wird nur sporadisch betrieben.

Vor allem in den Sommermonaten wird der Yachthafen im Südwesten sowie die Liegeplätze des Wassersportvereins im Burkana Hafenbecken von Seglern angelaufen. Die Nutzerzahlen sind im Vergleich zu den anderen ostfriesischen Inseln gering, vor allem da der infrastrukturelle Ausbau hinkt und die Anbindung an die Innenstadt schlecht ist. Der Yachthafen Baalmann droht zu verschlicken und muss regelmäßig ausgebaggert werden.

Leerstand und Brachflächen

Im Untersuchungsgebiet gibt es relativ wenig Leerstand, aber viele Brachflächen. Das ehemalige Sanitärgebäude sowie das Trafogebäude im

Abb. 16 Betriebswohnen in Gemengelange nördlich der Juister Strate

Abb. 19 Ehemals militärisch genutzte Gebäude werden vielseitig angeeignet

Abb. 17 Brachfläche an der Nordkaje, im Hintergrund das ehemalige Sanitärhaus

Abb. 18 Ungeordnete Bereich mit Zwischenlagerung

Eckbereich Nordkaje/Ostkaje stehen leer. Somit steht die gesamte Fläche an der Nordkaje für eine Entwicklung zur Verfügung.

Nördlich der Juister Strate stehen das ehemalige Betreuungsgebäude und das UHG-Gebäude, dieses wird gerade umgebaut, um für Offshore-Dienstleistungen genutzt zu werden. Das ehemalige Kesselhaus nördlich der Reedestraße steht ebenfalls leer. Die vorherige Nutzung macht eine Nachnutzung ohne kostenintensiven Rückbau unmöglich.

Im gesamtem Areal gibt es Brachflächen bzw. untergenutzte Flächen. Vor allem an der Westkaje liegt ein Block komplett brach, die zwei eingeschossigen Gebäude stehen leer und sind marode. Die Gebäude in diesem Bereich gehören einer vergangenen Hafennutzung an. Die Tonnenhallen am Südpier mit angrenzenden Abstellflächen bilden einen städtebaulich ungeordneten Bereich aus. Das Umfeld der zwei Windenergieanlagen ist eine ungestaltete Wiesenfläche. An der Ostspitze des Südpiers lagern die Tonnen des Wasser- und Schifffahrtsamts. Auch die Fläche südlich des Fähranlegers ist bisher untergenutzt. Die Fläche fungiert nur zu Teilen als LKW Aufstellfläche und Umschlagspunkt genutzt. Aufgrund der großzügigen Fläche „verramscht“ das Areal. Die Fläche zwischen Deich und Achter Oostkaje ist aufgrund dichter Bebauung nicht zugänglich.

Überall im Untersuchungsgebiet gibt es darüber hinaus Nachverdichtungspotenzial. Die Bebauung ist vorrangig eingeschossig und nicht alle Grundstücke sind bebaut.

Dienstleistungen

Dienstleistungen spielen im Gebiet keine große Rolle. Es gibt auf dem Gelände der Jugendherberge einen Fahrradverleih. Außerdem haben sich in den Gebäuderiegeln nördlich der Juister Strate verschiedene Betriebe angesiedelt, die tendenziell der Dienstleistungsnutzung zugeordnet werden können.

3.3 Sanierungszustand

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung soll festgestellt werden, ob aufgrund struktureller Schwächen bauliche Verfallserscheinungen auftreten. Die Gebäude wurden im Juli und August 2017 nach ihrem äußeren Erscheinungsbild bewertet (vgl. Karte 5 Sanierungszustand). Dabei wurden insbesondere der Fassadenzustand, die Fenster und das Dach in Augenschein genommen. Eine detaillierte Bewertung der Bausubstanz erfolgte in diesem Untersuchungsrahmen nicht. Die Gebäudezustände wurden in drei unterschiedliche Kategorien eingeordnet:

- Kein bis geringer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf: Neubau, frisch saniert oder leichte äußerliche Mängel
- Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf: renovierungsbedürftig mit Instandsetzungsaufwand
- Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf: erhebliche Mängel mit umfangreichem Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand

80 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf. Sogar die Hälfte der Gebäude hat einen hohen Sanierungsbedarf. Die meisten Nutzungen befinden sich in ehemaligen Gebäuden der Bundeswehr, die seit den 1950er Jahren auf Borkum Reede entstanden. Die Bauten wurden nach Auflösung des Marinestützpunktes der jeweils neuen Nutzung entsprechend angepasst, in den seltensten Fällen wurde die Substanz angefasst. Die rauen Witterungsbedingungen und der erschwerte Zugang zu Baumaterial fördern den Sanierungsstau. Die Bauten sind zudem teilweise ohne das Ziel einer langen Nutzungsdauer errichtet worden. Andere Gebäude stehen seit ihrer Aufgabe leer, wie z.B. die Sanitätsanlagen am Nordufer. Hinsichtlich der energetischen Modernisierung weisen die meisten Gebäude Handlungsbedarf auf. Hiervon sind nicht nur private, sondern auch öffentlich genutzte Gebäude betroffen.

Aktuell führt ein Ingenieurbüro eine bautechnische Bestandsaufnahme der Jugendherberge durch.

Auf dem Südpier haben sich in den letzten Jahrzehnten ungesteuert Nutzungen und Lagerräume angesiedelt, für die im Ortsbereich kein Platz war. Die pragmatischen Tonnenhallen aus Wellblech sind jedoch in die Jahre gekommen sind rostig und abgängig.

Gewerbebetriebe, die erst in den letzten Jahren errichtet wurden, wie Am Südpier oder Achter de Oostkaje, haben einen geringen oder keinen Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf. Andere Gewerbebetriebe sind im Rahmen eines Anbaus instandgesetzt worden. Teilweise sind auch unterschiedliche Sanierungsstände auf einem Flurstück zu finden.

Abb. 20 Leerstand und hoher Sanierungsbedarf an der Westkaje

Abb. 21 (barrierefreier und energetischer) Sanierungsbedarf der Jugendherberge

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Stadt Borkum

Vorbereitenden Untersuchungen Reede

Karte 5
Sanierungszustand

- kein bis geringer Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf
- mittlerer Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf
- hoher Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Biotop
- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer Ruhezone (Zone I)
- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer Zwischenzone (Zone II)

50m 100m 200m

Stand: 14.09.2017

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

3.4 Eigentümerstruktur

Ein Großteil der Flächen befinden sich in der Hand unterschiedlicher öffentlicher Träger, dazu zählen: die Stadt Borkum, die Nordseeheilbad Borkum GmbH sowie die Bundesrepublik Deutschland. Der Bund bewirtschaftet den überwiegenden Teil dieser Flächen durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) und einen zweiten, kleineren Teil durch die Bundesmarine.

Die Stadt Borkum ist Eigentümerin der öffentlichen Verkehrsflächen sowie weiteren Grundstücken auf dem Südpier und der Westkaje. Die Flächen sind untergenutzt oder liegen brach. Drei Grundstücke sind mit Hallenstrukturen bebaut. Die Flächen der Nordseeheilbad Borkum GmbH sind dispers über den Ortsteil verteilt. Das ehemalige Zollamt, Versorgungsanlagen an der Nordkaje sowie Flächen nördlich der Reedestraße sind in ihrem Eigentum, außerdem große brachliegende Flächen im nördlichen Bereich des Hafenbeckens. Für das L-förmige Grundstück im Nordwesten finden Gespräche über eine Erbbaurechtsgewährung statt. Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt bewirtschaftet für den Bund die westlichen Kaianlagen sowie das Grundstück Juister Strate 2 und 12. Im letzteren sind die Unterkünfte und Betriebsräume der Lotsen untergebracht. Die BImA ist in Verkaufsverhandlung mit der Jugendherberge und der Stadt. Die bereits von der Jugendherberge genutzten Flächen sowie die nördlich daran angrenzende ehemalige Schießanlage sollen an die Jugendherberge, der Deich an die Stadt veräußert werden.

Die Wasserfläche des Hafenbeckens ist diagonal von Nordwest nach Südost geteilt. Der südwestliche Bereich ist im Besitz des WSA, die im Nordosten ist im Besitz der Nordseeheilbad Borkum GmbH. Weitere Eigentümer gibt es hier nicht, wohingegen die Zugänglichkeiten zum Wasser unterschiedlichen Eigentümern unterliegen. Ein Teil der Südpier gehört der AG-Ems Tochter BIG. Die Brücke 3 wird durch die WSA langfristig verpachtet. Der südliche Teil der Ostkaje (350 m der insgesamt 450 m langen Kaje) gehört der Stadt Borkum. Die Ostkaje gehört der Nordseeheilbad Borkum GmbH (NSHB Borkum GmbH) nur in der Länge, wie die Brücken vom Nordufer ins Wasser ragen. Allerdings führt die NSHB Borkum GmbH die operative Bewirtschaftung der Hafenanlagen der Stadt für diese mit durch.

Durch den seit 1983 gültigen Status als Schutzhafen ist die Nutzung der Wasserflächen bisher eingeschränkt, da permanent Liegeplatzkapazitäten für schutzsuchende Wasserfahrzeuge, bisher an den Brücken 1 und 2, bereitgestellt werden müssen. (vgl. Heller 2016: 6)

Die Gewerbeflächen an der südlichen Ostkaje, entlang Achter de Oostkaje sowie nördlich der Juister Strate und im Südwesten des Hafens sind Besitz von diversen privaten Eigentümern.

Stadt Borkum

Vorbereitenden Untersuchungen Reede

Karte 7
Eigentümerstruktur

- Stadt Borkum
- Nordseeheilbad Borkum GmbH
- Wasser- und Schifffahrtsamt
- AG Ems
- BImA
- Sonstige Eigentümer

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Biotop
- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer Ruhezone (Zone I)
- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer Zwischenzone (Zone II)

50m 100m 200m

Stand: 28.03.2018

BPW baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

3.5 Mobilität

Verkehrsnetz und -aufkommen
Durch den Ortsteil Reede verläuft die Reedestraße, die den Hafen mit dem Ortszentrum verbindet. Die Reedestraße ist Teil des Hauptverkehrsnetzes der Insel. Die Reede liegt außerhalb der für Borkum geltenden Zonenpläne, daher ist Autoverkehr auf der Reede ganzjährig und ganztägig gestattet.

Es liegt keine Verkehrszählung für die Reedestraße vor. Die Straße wird vor allem von An- und Abreisenden auf dem Weg zum Fähranleger genutzt und erschließt die Jugendherberge. Über die Reedestraße werden außerdem die Wohngebäude im nördlichen Bereich sowie die Areale südlich der Bahntrasse erschlossen. Weitere Nebenstraßen und Anliegerstraßen befinden sich im Gebiet. Die Straßen gehen auf die militärische Nutzung zurück und sind daher für die heutigen Bedarfe teilweise überdimensioniert. Es fehlen Straßenmarkierungen (z.B. Mittelstreifen, Grenzstreifen, Querungen,…) und Gehwege.

Die Straße Am Neuen Hafen verbindet die Reedestraße mit der südlichen Reede. Um die Bahngleise zu überqueren, gibt es eine Lichtsignalanlage sowie einen Rechtsabbieger. Auch der KFZ-Verkehr für die Fährverladung wird über die Straße Am Neuen Hafen und anschließend die Juister Strate geführt. Anreisende nutzten die Reedestraße. Es kommt in der Hochsaison bei Fährverladung zu Rückstau auf der Juister Strate. Der Straßenverlauf Am Neuen Hafen verschwenkt und erschließt den Südpier und die dort ansässigen Gewerbebetriebe. Die Straße wird von Schwerlasttransportern, Busverkehr sowie vom Rad- und Fußverkehr genutzt. Im südlichen Bereich ist ein Zweirichtungsverkehr eingeschränkt und die Straße weist technischen Erneuerungsbedarf auf. Auch die Straße an der Fischerbalje weist technischen Erneuerungsbedarf auf. Für den Schotterweg gibt es bereits Planungen, die eine neue Wegeführung ohne Verschwenkung vorsieht.

Die Straße Achter der Oostkaje erschließt Grundstücke mit Wohnnutzung sowie gewerbliche Nutzungen. Die Oostkaje selbst ist auf 30 km/h und 12t begrenzt. Eine Hinweistafel des nordsee windport borkum besagt, dass Unbefugten das Betreten und Befahren des Hafengeländes nicht gestattet ist. Es konnte beobachtet werden, dass diese Vorschrift nicht befolgt wird. Beide Straßen sind mit Betonplatten befestigt.

Nördlich der Juister Strate erschließen die Memmert-Straße, die Ronde Plate sowie Lüttje Horn unterschiedliche Nutzungen. Es wurden viele Flächen versiegelt und es kommt zu Doppelerschließungen.

Im Zuge einer planerischen Entwicklung sollten Bereiche neugeordnet, stärker zwischen motorisiertem und nicht motorisiertem Verkehr unterschieden sowie Mängel in der Verkehrssicherheit (fehlende Gehwege) behoben werden.

Fähranleger und ÖPNV
Auf Reede befindet sich der Fähranleger für Borkum, der die Insel und das Festland miteinander verbinden. Die Errichtung eines Fähranlegers war Ausgangspunkt der Reede. Es gibt zwei Hauptanleger für Autofähren nach Emden (DE) und Eemshaven (NL) sowie einen kleineren Anleger für den Katamaran und Ausflugsschiffe. Direkt am Fähranleger befindet sich der Hafenbahnhof. Die Borkumer Kleinbahn verkehrt von 7.00 bis 19.30 Uhr direkt zwischen dem Anleger Borkum Reede und dem Ortskern am Georg-Schütte-Platz. Der Fahrplan ist dabei auf die Abfahrts- und Ankunftszeiten der Fähren ausgerichtet. Außerhalb der Saison wird in seltenen Fällen ein Ersatzverkehr mit Bussen angeboten. Die Borkumer Kleinbahn ist ein denkmalgeschütztes Kulturobjekt.

Dem Ankunfts- und Begrüßungsort mangelt es an Aufenthaltsqualität. Die Dachstruktur des Hafenbahnhofes der Kleinbahn bietet keinen zufriedenstellenden Witterungsschutz. Die großen Freiflächen sind versiegelt und es fehlen Orientierungshinweise. Eine gesicherte fußläufige Verbindung zwischen Fähranleger und der Bebauung südlich der Reedestraße ist bisher nicht vorhanden. Der Umstieg zwischen Fähre und Bahn ist nicht grundsätzlich barrierefrei. Für einen Waggon ist Barrierefreiheit gegeben. Der Fähranleger und Hafenbahnhof sowie das Umfeld sollen zukünftig als Mobilitätsknoten gestaltet und den Anforderungen der Barrierefreiheit umfassend gerecht werden.

Die Borkumer Kleinbahn betreibt auch das Busnetz. Die Haltestellendichte mit sieben Bus-

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Stadt Borkum

Vorbereitenden Untersuchungen Reede

Karte 4
Erschließung

- Hauptstraße
- Nebenstraße
- Anlieferverkehr
- Fußweg
- Radweg/Schutzstreifen

- Bushaltestelle
- Bahnhof
- Fähranleger
- Parkplatzanlage öffentlich
- Parkplatzanlage privat

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Biotop
- Naturpark Wattenmeer

50m 100m 200m

Stand: 14.09.2017

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

haltestellen ist im Untersuchungsgebiet hoch. Die Bushaltestellen befinden sich an touristischen Haltepunkten, so gibt es z.B. eine Haltestelle „Wattenmeer“, dort starten die Wattwanderungen auf Borkum. Der Bus fährt ungefähr stündlich. Vor allem Touristen aber auch Bewohner der Betriebswohnungen nutzen den Bus. Die Schutzhütten, Informationspläne und das Umfeld der Haltestellen sind in die Jahre gekommen.

Am Fährhafen gibt es einen Bereich, der dem Warenumschlag dient. Bereits das Mobilitätskonzept von 2013 schlägt hier vor, einen zentralen Logistik- und Warenumschlagpunkt auszubauen. Die Planungen liegen der Stadt vor.

Ruhender Verkehr
Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der großen Flächenverfügbarkeit ist der Kfz-Verkehr wenig präsent. Es gibt ausgewiesene öffentliche Parkplätze an der Westkaje, der Straße Ronde Plate sowie nördlich des Fähranlegers. Südlich des Fähranlegers befindet sich ein privater Stellplatz der AG Ems für den Fährverkehr.

Bei einer sich verändernden Nutzung und ggf. steigendem Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten sollten zentrale Stellplatzangebote in Zusammenhang mit neuen Nutzungen geschaffen werden.

Radverkehr
Der Radverkehr hat eine wichtige Funktion auf Borkum. Die meisten Gäste sowie die Insulaner nutzten das Fahrrad als Hauptverkehrsmittel. Die Verbindung zwischen Reede und dem Ortszentrum ist durch einen Fuß- und Radweg sichergestellt. Ab der Straße Am Neuen Hafen bis zum neuen Deich verläuft ein Radweg entlang der Reedestraße, ein anderer parallel zu den Schienen auf dem Deich ist in Planung. Zwischenzeitlich besteht keine Möglichkeit, die Spur zu wechseln. Der markierte Radweg beginnt am Parkplatz am Fähranleger endet an der Bushaltestelle „Wattenmeer“. Dieser wird einseitig auf der südlichen Straßenseite geführt.

Die Straßen südlich der Reedestraße eignen sich überwiegend zum Radfahren. Es gibt jedoch keine markierten Sicherheitsstreifen. Es ist aufgrund mangelnder Straßenmarkierungen eine allgemeine Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer zu beobachten. An den touristischen Destinationen Feuerschiff „Borkum Riff“ und dem Restaurant Baalmann gibt es Abstellanlagen. Die Anlagen sind wenig benutzungsfreundlich.

Fußgängerverkehr
Die Reede ist ein ca. 81 ha großes Gebiet. Fußgänger sind relativ selten anzutreffen, bzw. erreichen die Reede durch ein anderes Verkehrsmittel, um vor Ort die touristischen Attraktionen zu besuchen und an der Westkaje zu spazieren. Vor allem Besuchergruppen der Jugendherberge sind zu Fuß auf der Reede unterwegs und erkunden auch den Bereich südlich der Reedestraße.

An der Reedestraße gibt es auf der südlichen Seite einen kombinierten Fuß- und Radweg. Alle anderen Straßen bestehen aus einer Fahrbahn ohne Markierung oder Gehweg. Eine Ausnahme bildet die Straße Ronde Plate. Die Jugendherberge und die Straße Ronde Plate sind außerdem durch eine Fußgängerbrücke miteinander verbunden. Die Brücke ist sehr schmal und nicht barrierefrei.

Am Burkana Hafen sind Ansätze einer Promenadengestaltung vorhanden. Zwischen der Anlegestelle des Feuerschiffs und der Straße Am Südpier ist eine straßenbegleitende Fußwegeführung angelegt. Der Bereich ist durch einen Grünstreifen getrennt. Fehlende Verbindungen zwischen Straße und Promenade wurden durch Trampelpfade ersetzt. Es gibt stellenweise Sitzmöglichkeiten. Die Promenade sowie ihre Erreichbarkeit weist Mängel in der Barrierefreiheit auf. Der Bereich ist in den Abendstunden gut ausgeleuchtet.

Abb. 22 Bushaltestelle „Wattenmeer“ mit fehlender Straßenquerung

Abb. 23 Fehlende Straßenmarkierung sowie fehlende Geh- und Radwege entlang Am Neuen Hafen

Abb. 24 Bushaltestelle am Yachthafen

Abb. 25 Funktionale Gestaltung des Hafenbahnhofs mit mangelhaftem Witterungsschutz

Abb. 26 Der kombinierte Fuß- und Radweg verläuft nur südlich der Reedestraße

Abb. 27 Westkaje mit Ansätzen einer Promenadengestaltung, aber Qualitätsmängeln

3.6 Grün- und Freiflächen und Naturschutz

Die Reede ist eine Enklave innerhalb der Nationalparkgrenzen Wattenmeer. Westlich grenzt die Schutzgebietszone I (Ruhezone) an, ansonsten grenzen die Schutzgebietszonen II (Zwischenzone) an das Untersuchungsgebiet an. Die Außengrenzen des Nationalparks sind identisch mit den Grenzen des Vogelschutzgebietes VO1 und des FFH-Gebietes 001. Auf dem ehemaligen Feuerschiff „Borkum Riff" befindet sich das Nationalparkhaus mit Informationszentrum. Der Nationalpark-Informationspfad führt mit sieben Stationen zur Reede. Informationstafeln verweisen auf die Besonderheiten im Naturraum. Darunter fallen die oberen und unteren Salzwiesen westlich der Straße Am Neuen Hafen, die als Biotopflächen geschützt sind. Auch im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets am Zugang Wattenmeer liegen geschützte Salzwiesen.

Die weitere vorhandene Vegetation auf Reede besteht vor allem aus großflächigen Wiesenflächen ohne besonderen Schutzanspruch. Es ist keine gezielte Bepflanzung oder Freiraumgestaltung zu erkennen. Vereinzelt sind Strauchgruppen ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt vorhanden. Die im B-Plan Nr. 45, 1. Änderung der „Gehölzanpflanzung" entlang der Juister Strate wurde nicht umgesetzt. Der wenige Baumbestand ist vor allem nördlich der Reedestraße als Abgrenzung zwischen der Jugendherberge und den benachbarten Nutzungen zu finden. Die waldähnliche Vegetation zwischen Jugendherberge und Hubschrauberlandeplatz ist als Fläche für Wald im Bebauungsplanentwurf Nr. 46 festgestellt, der andere Bereich als private Grünfläche.

Abb. 28 Als Biotop geschützte Salzwiesen an der Westkaje

Auf dem Gelände der Bundeswehr sowie den Freiflächen östlich der Straße Achter de Oostkaje wachsen Küstendünen-Gebüsch und Sanddorn-Holunder-Küstengebüsch. Die Flächen sind schwer bis gar nicht betretbar aufgrund von Zugangsbeschränkungen und dichtem Bewuchs. Im Rahmen der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 46 „Am Wattenmeer" wurde eine Biotopflächenkartierung um die Schießanlage durch die Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover (dokumentiert Okt. 2017) durchgeführt. Sie kommt im Ergebnis zu folgender Bewertung:

„Die naturschutzfachlich wertvollste Fläche bildet der sehr artenreiche und gut erhaltene Magerrasen im Norden der ehemaligen Schießanlage, auch wenn dieser künstlichen Ursprungs ist. Da sich der Rasen trotz – oder vielleicht auch gerade wegen – der Nutzung durch die Jugendherberge entwickelt hat, spricht aus gutachterlicher Sicht nichts gegen eine Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung. Gegen eine Intensivierung der Nutzung im Bereich der alten Schießanlage spricht ebenfalls nichts, da hierdurch keine geschützten oder hochwertigen Biotope gefährdet werden.

Die vorhandenen Trampelpfade sind für den Lebensraum „Magerrasen" unschädlich, sondern als Areale mit Offenboden typische Bestandteile eines solchen Biotoptyps. Was den Magerrasen betrifft, sollte darüber nachgedacht werden, ob bzw. unter welchen Bedingungen es möglich ist, diesen durch eine regelmäßige Herbstmahd mit Abfuhr des Schnittgutes oder durch Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen so zu pflegen, dass sich die vorhandenen Gebüsche aus Sanddorn und Kartoffelrose nicht weiter in die Fläche ausdehnen und so langfristig zu einer Degenerierung des Magerrasens führen. Im Bereich der externen Teilfläche sind die kartierten Bereiche nicht so wertvoll, als dass eine Umnutzung (z.B. Etablierung eines festen – überdachten – Treffpunktes für Wattwanderungen) erhebliche, nicht ausgleichbare Auswirkungen auf die Lebensräume hätte – vorausgesetzt, die geplanten Änderungen betreffen nicht die außerhalb des kartierten Bereiches und zudem deutlich tiefer liegenden Salzwiesen."

Der nördliche asphaltierte Deich mit Steinschüttung zur Wasserkante ist über das Gelände der Jugendherberge begehbar. Die Zäune am Fähranleger und an der Bushaltestelle „Wattenmeer“ sind überwindbare Hindernisse. Der Freiraum um die Schießanlage und am Deich bietet wunderbare Ausblicke, reizvolle Natur und besonderen Erholungswert. Der Raum wird sich bisher nur von Nutzern der Jugendherberge angeeignet. Er sollte perspektivisch Teil eines Freiraumgesamtkonzepts werden.

Im Untersuchungsgebiet gibt es kaum gestaltete Freiräume mit besonderer Aufenthaltsqualität. Das Umfeld des Fähranlegers zeigt sich rein funktional. Andere Räume wurden sich privat angeeignet, mit einer einbetonierten Bank an der Nordkaje oder einer mobilen Bank am Südpier. An der Hafenkante Am Neuen Hafen ist eine Promenadengestaltung mit Verweilmöglichkeiten zu erkennen. Das Angebot wird von den wenigen Nutzern im Hafen angenommen und birgt großes Ausbaupotenzial. An der harten Hafenkante kann das rege Treiben im Hafen beobachtet werden. Dem Nordufer fehlt eine typische harte Kante, dort begrenzen Rasenflächen und eine Steinböschung das Hafenbecken. Ein Zugang zur Kaimauer ist nicht möglich.

Neben der Gastronomie Baalmann gibt es einen Kinderspielplatz. Auf den Flächen der Jugendherberge gibt es neben einem Bolzplatz auch einen Sportplatz aus Bundeswehrzeiten. Die Anlage ist sanierungsbedürftig.

Abb. 29 Teerdeich und Schießanlage nördlich der Jugendherberge, die Flächen ist aktuell Bestandteil einer Biotopkartierung

Abb. 30 Erste Nutzungsansätze am Schwarzdeich durch Gäste der Jugendherberge

Abb. 31 Erste Gestaltungsansätze an der Nordkaje

Eine wehrologische Untersuchung aus dem Jahr 1996 nennt als Altlastenverdachtsflächen die Schiffsbetankungsanlage und das Heizöllager. Es gibt keinen Hinweis auf Rüstungsaltlasten. Im detaillierter Bodenuntersuchungen sind Kampfmittelfreifmessungen für die Flurstücke 3/118, Flur 10, Gemarkung Borkum und ein kleiner Teilbereich des Flurstückes 3/153, Flur 10, Heizöllager bekannt.

Es liegt ein „Konzept einer orientierenden Untersuchung" vor, das sich auf Teilflächen südlich der Reedestraße bezieht. Für den südlichen Bereich „Achter de Oostkaje" (Flur 10, Flurstücke 3/118, 3/164, 3/149 und südlicher Bereich des Flurstückes 3/166) sowie einen Teilbereich des Flurstückes 3/153, Flur 10 (nördlich Juister Strate zwischen Juister Strate 23 und 29) wurden im Rahmen ers-ter Erkundungen, die im Auftrage der Stadt Borkum durchgeführt wurden, Schadstoffbelastungen festgestellt, die eine bestehende Altlast (Gewässerverunreinigung) vermuten lassen. Eine ab-schließende Bewertung des Altlastenverdachtes wird aktuell durch die Stadt Borkum angeschoben.

3.7 Hochwasserschutz und Klima

Hochwasserrisiko

Da der Deich nördlich der Jugendherberge nicht gewidmet ist, gibt es auf Reede keine staatlichen Hochwasserschutzmaßnahmen. Dennoch besteht für den Bereich der Jugendherberge Bereichsschutz. Für den Hafenbereich gibt es keinen Hochwasserschutz, er ist somit Überschwemmungsgebiet mit akutem Hochwasserrisiko. Zum Hochwasserschutz hat die Stadt Borkum einen Sturmflutalarmplan erarbeitet (Stand 2016). Durch die deutlich verbesserte Wetter-Vorwarnung, ergeben sich Vorlauf- und Reaktionszeiten von mindestens sechs Stunden, auch bei sich verändernden Vorhersagen für die kommende Tide (dann eine Reaktionszeit von einer bis zwei Stunden). Bei Vorwarnstufe 1 ist festzustellen, wie viele Personen sich auf Reede aufhalten. Bei Alarmstufe 1 sind die Scharts der Jugendherberge zu schließen. Bei Alarmstufe 2 ist die Reede zu evakuieren, erst danach wird die Straßenscharte Reedestraße-Seedeich verschlossen. Bei akuter Sturmflutgefahr höher als MTHW +2,82 m besteht daher keine Gefahr für Leib und Leben auf Reede, da alle sich dort aufhaltenden Personen evakuiert sind.

Bemessungswasserstand

Für Küsten und Inseln gelten besondere Anforderungen für den Hochwasserschutz. Hochwasser entsteht auf Borkum durch Sturmfluten. Dabei wird als Orientierungswert der Bemessungswasserstand herangezogen. Der sog. Bemessungswasserstand gibt den höchsten zu erwartenden Pegel drückenden Wassers an. Im Rahmen der

Abb. 33 Zaun am Zugang zum nördlichen Teerdeich

Abb. 32 Sanierungsbedürfte Sportanlage aus Bundeswehrzeiten

Aufstellung der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 45 erarbeitet das Büro Inros Lackner ein Hochwasserschutzkonzept und kommt zu folgender Aussage: „Im früheren Generalplan Küstenschutz für den Regierungsbezirk Weser-Ems wird der Bemessungswasserstand für Borkum mit NN +4,90m angegeben. Bei aktuellen Neubaumaßnahmen, z.B. im Bereich der Wandelbahn, wird ein Bemessungswasserstand von NN +5,18 m angesetzt. Aufgrund des Klimazuschlags kann ein Wert von +5,20 m angenommen werden. Dieser ist auch durch bereits durchgeführte statistische Berechnung zu halten. Ein Pegel von +4,90mNN weist bereits eine Jährlichkeit von weit mehr als 100.000 Jahren auf." (Inros Lackner Se 2018: 4)
Die Schutzhöhe wird mit 90 cm über dem Bemessungswasserstand berechnet, woraus sich für Borkum Reede folgende Eckdaten ergeben:

Bemessungswasserstand:	5,20 mNN
Schutzhöhe:	6,40 mNN

Hochwasserschutz nördlich der Reedestraße
Für das Gelände nördlich der Reedestraße besteht durch den „Schwarzen Deich" Bereichsschutz. Der im Mittel +6,40 m NN hohe Deich soll bis Ende 2018 durch Instandsetzungsmaßnahmen sichergestellt werden. Neben dem Wasser zugewandten Deich wird der Bereich im Süden durch eine Hochwasserschutzmauer mit Deichscharten gesichert. Die Höhe ist mit einer mittleren Bauwerkshöhe von +4,95 m weitaus geringer als der Deich.

Hochwasserschutz südlich der Reedestraße
Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 45 erarbeitet das Büro Inros Lackner ein Hochwasserschutzkonzept. Dabei werden die aktuellen Planungen mit Betriebswohnungen (vgl. Kapitel 2.5) als Grundlage genommen. Für den Bereich besteht kein Hochwasserschutz und aufgrund seiner Lage auf ca. +4,00 mNN bis +4,7 mNN gibt es vor allem im Herbst und Winter Hochwassergefahr. Im B-Plan Nr. 45 (S. 49) wird Wohnen erst oberhalb einer Ebene von +5,5 mNN als zulässig angegeben. Das Ingenieurbüro Inros Lacker kommt zu einer hochwassersicheren Höhe von +5,2 mNN „wobei die Gebäude dann noch gegen Wellenschlag gesichert werden müssten. Dies wäre u. U. bereits durch einen Objektschutz und eine entsprechend stabile Bauweise zu lösen."
(Inros Lackner 2018: 18)

Klima
„Kleinklimatisch ergeben sich durch die vorhandene Bebauung, versiegelte Flächen und Gehölze lokale Abweichungen vom Hochseeklima. Schadstoffemissionen sind nur durch verkehrliche Nutzungen (Kfz-Verkehr) zu erwarten. Eine nennenswerte Schadstoffkonzentration in der Luft ist aufgrund der ganzjährigen, stetigen Windeinwirkung auszuschließen."
(B-Plan Nr. 45, 4. Änderung: 14).

Abb. 34 Hochwasserschutzmauer mit Deichscharte an der Reedestraße

Abb. 35 Deich mit Sanierungsbedarf sorgt für Gebietsschutz

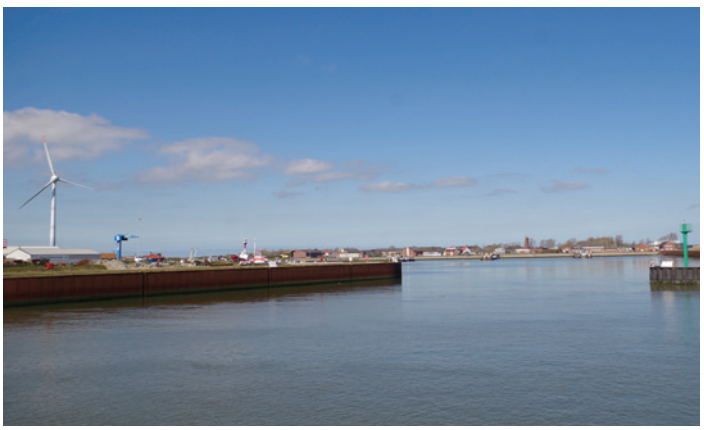


Abb. 36 Betriebshafen Burkana-Hafen mit Kaimauer ca. 4,00 m NN

4 Städtebauliche Missstände

4.1 Definition „städtebaulicher Missstand“

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 dann dazu, eine 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 an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung 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.

Substanzschwäche
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.

Maßgebend ist im Untersuchungsgebiet die vorhandene Bebauung oder die sonstige, nicht durch Bebauung geprägte Beschaffenheit (z.B. Nutzungen ohne Bebauung, Verkehrsanlagen, Grünanlagen, Altlasten).

Funktionsschwäche
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, deren Erfüllung der Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sein kann:

- 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 gegenwärti-

Abb. 37 Tonnendächer am Südpier

Abb. 38 Niedriggeschossige und ungeordnete Bebauung an der Westkaje

Abb. 39 Nachgenutzte Kasernengebäude entlang der Juister Strate

gen 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 vorangegangene Gebietsanalyse hat aufgezeigt, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vorliegen, die städtebaulichen Missstände nach § 136 Abs. 3 darstellen. Das ehemalige Bundeswehrgelände wurde Folgende Missstände und Konflikte werden für den Untersuchungsbereich festgehalten:

- Durch die vorherige militärische Nutzung ist das Gebiet sowohl in stadträumlicher, sozialer als auch mentaler Sicht nicht in das Stadtgefüge integriert. Vom Fähranleger werden Ankommende direkt ins Ortszentrum gebracht.

- Die hohe Dichte brachliegender, zwischengenutzter oder deutlich untergenutzter Flächen sowie leerstehender Gebäude wirkt sich negativ auf das Stadtbild aus. Es entstehen weitläufige Lücken im Stadtraum. Die eingeschossige Bebauung entspricht nicht den Proportionen des weitläufigen Hafenbeckens.

- Der hohe Versiegelungsgrad sowie die mangelhaften Grünstrukturen entsprechen nicht den Anforderungen an eine umweltgerechte städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen des Klimawandels und dem Weltnaturerbe Wattenmeer in direkter Nachbarschaft.

- Aufgrund der militärischen Vornutzung gibt es Defizite in den Verbindungen unterschiedlicher Nutzungsbereiche und Randlagen, z.B. zum Durchqueren oder zur Integration angrenzender Bereiche. Der Fährterminal ist räumlich nicht mit dem Burkana Hafen verbunden und die Verbindung zwischen Jugendherberge und der südlichen Nutzung ist nicht barrierefrei bzw. nicht intuitiv. Die bereits vorhandenen Frequenzbringer Restaurant Baalmann und die Hafenpromenade mit dem Nationalparkhaus Feuerschiff BORKUM RIFF sind nicht direkt miteinander verbunden.

- Es gibt Substanzmängel an einer erheblichen Anzahl der Gebäude. Die Bausubstanz ist modernisierungsbedürftig bzw. abgängig. Die Mehrzahl der Gebäude ist städtebaulich nicht nachhaltig.

- Insgesamt ist das städtebauliche Erscheinungsbild auf der Reede wenig attraktiv; die Bausubstanz ist nicht erhaltenswert. Ebenso besteht ein zu geringer Anteil an städtebaulich attraktiven öffentlichen Räumen mit Verweilzonen.

- Den attraktiven Freiräumen und Wasserlagen mangelt es an Aufenthaltsqualität; sie sind darüber hinaus schwer zugänglich. Während manche Bereiche nur über andere Grundstücke erreicht werden können, sind andere Räume abgesperrt oder nicht barrierefrei erreichbar.

- Viele der derzeitigen Nutzungen sind zu einem erheblichen Teil den Standortqualitäten mit Wasserbezug nicht angemessen (z.B. Brechanlage). Die bisherige Gewerbeansiedlung verlief ohne Gesamtkonzept.

- Aufgrund ungeordneter Gewerbeansiedlung hat sich nördlich der Juister Strate und an der Straße Achter der Oostkaje eine Gemengelage entwickelt. Die Nähe von Gewerbe und Betriebswohnen kann sich zukünftig restriktiv auf die Ansiedlung weiterer Gewerbenutzungen auswirken.

- Der Altlastenverdacht wurde noch nicht für das gesamte Gebiet betrachtet, sodass potenzielle Investoren eine ungeklärte Entwicklungssituation vorfinden. Bei allen weiteren Bauvorhaben müssen Voruntersuchungen für Kontaminierung und Kampfmittel durchgeführt werden.

- Das Verkehrsnetz ist überdimensioniert, es kommt zu Doppelterschließungen und unnützer Flächenversiegelung.

- Die mangelnden Straßenmarkierungen und Fuß- und Radwege entsprechen nicht den Vorgaben der Verkehrssicherheit.

- Im südlichen Bereich Am Neuen Hafen, An der Fischbalje und Am Südpier besteht technischer Erneuerungsbedarf im Straßenraum.

- Das Umfelds des Fährterminals und Hafenbahnhofs weist einen hohen funktionalen und technischen Erneuerungsbedarf auf. Als Ankunfts- und Umsteigeort weist er Defizite in der Barrierefreiheit, Schutzfunktion und Gestaltung auf.

- Der Orts- und Freiraumübergang Reede ist mangelhaft ausgebildet. Es fehlen Verbindungen und Infrastruktur für die Nutzung als Startpunkt für Wattwanderungen.

- Die Zwischennutzungen und Lagerhallen mit hohem Sanierungsbedarf Am Südpier führen zu Gestaltungsdefiziten im Stadtraum und Landschaftsbild. Der Raum ist die Visitenkarte für alle Ankommende mit dem Schiff und wird bisher seiner Aufgabe nicht gerecht. Auch die Deichanlage an der Ostseite der Ostkaje weist Gestaltungsdefizite für das Landschaftsbild auf.

Für Borkum-Reede liegen nach der Analyse der städtebaulichen Missstände vorrangig Funktionsschwächen vor. Substanzschwächen ergeben sich vorrangig im noch umfassend vorhandenen Gebäudebestand aus Bundeswehrzeiten. Dieser weist starke Mängel in der energetischen Beschaffenheit auf. Dieser Mangel wird sich verstärken und geht nicht mit dem übergeordneten Ziel der emissionslosen Insel einher.

Funktionsschwächen ergeben sich aus der fehlenden Entwicklung auf Basis der mit den B-Pläne Nr. 45 (1 und 2. Teiländerung) geschaffene Angebotsplanung für „Hafengebundene und gewerbliche Betriebe, die der Inselversorgung dienen". Trotz Bekanntmachung der Planung im Jahr 2005 konzentrieren sich die gewerblichen Nutzungen weiterhin auf die Bereiche nördlicher der Juister Strate, der Ostkaje und des Südpier, vorrangig unter Nutzung des alten Gebäudealtbestands. Die nicht eingesetzte Entwicklung sowie die nicht realisierte Infrastrukturplanung aus dem B-Plan 45 bedingen einander. Auch die Anlage von Parkanlagen und Gehölzen konnten in den 13 Jahren seit Planaufstellung aufgrund ausbleibender privater Vorhabenträger nicht umgesetzt werden.

Die fehlende Entwicklung zeigt, dass das Gebiet nicht in der Lage ist, seine angedachten Aufgaben aus sich heraus zu erfüllen und Entwicklungshemmnisse vorliegen. Zudem haben sich durch die Offshore-Windenergie die Anforderungen an die Hafennutzungen verändert. Zukünftig sind nicht nur gewerbliche Flächen vorrätig zu halten, sondern auch Flächen für hafennahe Dienstleistungen, beispielsweise Flächen für Wohnungen für Offshore-Service Mitarbeiter. Nur unter dieser Voraussetzung kann sich der gewerbliche Hafen wirtschaftlich positiv entwickeln. Gleichzeitig erfordern Wohnnutzungen auch andere Qualitäten für das Wohnumfeld

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Stadt Borkum

Vorbereitenden Untersuchungen Reede

Karte 8
Mängel
(Sustanz und Funktion)

50m 100m 200m

Stand: 12.04.2018

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

- Leerstand
- Brachfläche
- Städtebaulich/funktional ungeordneter Bereich
- Untergenutzte Fläche
- Mittlerer Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf
- Hoher Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf
- Technischer Erneuerungsbedarf
- Eingeschränkte Barrierefreiheit
- Mangelhafte/fehlende Fuß- und Radwegeverbindung
- Sicherheitsdefizit für Fußgänger und Radfahrer
- Orientierungsdefizite
- Mangelhafte Ausbildung Stadteingang
- Fehlende Erlebbarkeit der Uferlage
- Gestaltungsmängel im Freiraum
- Gestaltungsdefizit im Landschaftsbild
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Biotop
- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer Ruhezone (Zone I)
- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer Zwischenzone (Zone II)

5 Erneuerungskonzept

5.1 Sanierungserfordernis

Das Gebiet der Reede wurde nach der Aufgabe des Militärstandorts als Gewerbegebiet und Sondergebiet mit Hafennutzung ausgewiesen ohne konkrete planerische Überlegungen für eine Gesamtentwicklung der Reede als Bestandteil einer integrierten Inselentwicklung. Mit der damaligen Entscheidung die Konversionsfläche gewerblich zu nutzen, wurden überdimensionierte Flächenbedarfe angesetzt. Weder hat seit der Festsetzung des B-Plans Nr. 45 1. Teiländerung im Jahr 2005 eine gewerbliche Entwicklung in diesem Maße eingesetzt, noch ist ein solch hoher Bedarf für eine entfernte Zukunft absehbar. Darüber hinaus stellt der FNP Flächen für den Gemeinbedarf dar. Die Jugendherberge als wesentliche touristische und soziale Einrichtung Borkums ist bisher Solitär in einem Gebiet ohne Qualität und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume. Die hohe Dichte konkreter Bau- und Entwicklungsabsichten ist ein Indiz für einen veränderten Anspruch an den Umgang mit dem Bereich Reede.

Entsprechend seiner Lage und Funktion sollte die Reede – nicht nur als Ankunftsbereich - eine erhebliche Attraktivität und Erlebbarkeit für bestehende und neue Nutzergruppen entfalten. Die gegenwärtige Situation mit großräumigen Brachflächen, städtebaulich ungeordnete Bereichen, mangelhafter Bausubstanz, mangelhaft gestalteten öffentlichen Räumen und verkehrlichen Missständen sowie eine fehlende Entwicklungsperspektive beeinträchtigen aktuelle sowie zukünftige Planungsabsichten.

Im Untersuchungsgebiet sind somit in baulicher wie in funktionaler Hinsicht städtebauliche Missstände vor allem durch Funktionsverluste im Sinne des § 171 a Abs. 2 BauGB gegeben. Um die Entwicklungshemmnisse zu beseitigen und in dem betroffenen Gebiet Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorzunehmen, wird ein Erneuerungskonzept mit nachfolgend beschriebenen Sanierungszielen erarbeitet.

5.2 Sanierungsziele

- Strukturelle Neuordnung als Ortsteil mit eigener Identität und Entwicklungsfähigkeit für Gewerbe, Tourismus, Gastronomie, Sondernutzungen und ergänzende Wohnnutzungen
- Aktivierung brachliegender und untergenutzter Grundstücks- und Gebäudepotenziale durch städtebauliche und wirtschaftsfördernde Maßnahmen
- Rückbau oder klimagerechte und energietechnisch zukunftsweisende Sanierung von Bestandsgebäuden
- Überführung versiegelter und von durch Altlasten verunreinigte Flächen in neue Nutzungen
- Verbesserung der Ankunftssituation im Bereich des Kleinbahnhafens hinsichtlich der städtebaulichen Qualität, der Barrierefreiheit, der Verkehrssicherheit sowie der Abwicklung des Fährbetriebs
- Verbesserung der Erschließung sowie der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer durch barrierefreie, durchgängige und sichere Wegeführung
- Verbesserung der Anbindung der Reede an das Ortszentrum und die weiteren Inselbereiche
- Umsetzung des Vorhabens „emissionslose und klimaneutrale Nordseeinsel Borkum“ bei Neu- und Umbauten sowie durch die Realisierung von Mobilitätskonzepten
- Förderung der Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit der Wasserlagen
- Herstellung eines durchgängigen barrierearmen Rundwegs entlang der Wasserkante
- Entwicklung von attraktiven Frei- und Aufenthaltsräume für eine verbesserte Lebens-, Erholungs- und Arbeitsqualität
- Ausbau der touristischen und maritimen Infrastruktur zur Stärkung der Destination Borkum
- Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums, der nicht über die Reserven im Hauptort abgedeckt werden kann

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Stadt Borkum

Vorbereitenden Untersuchungen Reede

Karte 10
Erste Entwicklungsstufe

- Betriebswohnen
- Offshore Quartier
- Fährhafen
- Grünflächen
- Sanierung und Freiflächenkonzept Jugendherberge
- Zwischennutzung
- Impulsorte im Bestand
- Attraktion
- Haupterschließung
- Hafenpromenade
- Deichweg
- Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung
- Bedeutsame Querung
- Besonderer Ort
- Wassererlebnis
- Anleger
- Bahnhof
- Öffentlicher Parkplatz
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

50m 100m 200m

Stand: 13.04.2018

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

5.3 Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept für den Ortsteil Reede wurde unter Bezugnahme der aktuellen Entwicklungen, den Rahmenbedingungen des Standorts sowie der Entwicklungsbedarfe Borkums erstellt. Das Konzept wurde bei der Inselwerkstatt mit der Öffentlichkeit diskutiert und im Prozessverlauf sukzessive angepasst. Das Entwicklungskonzept stellt die Grundprinzipien der Erschließung und flächenbezogenen Nutzung dar. Das Konzept gibt darüber hinaus Hinweise zur Aufwertung des Bestandes. Es werden keine städtebaulichen Strukturen vorgegeben.

Mit dem Entwicklungskonzept wird das Ziel verfolgt, aus dem Durchgangsort Reede einen attraktiven, maritimen und nachhaltig funktionalen Stadtteil zu entwickeln. Der 81 ha große Stadtteil bietet große Flächenreserven und landschaftlich attraktive Räume. Mit dem Entwicklungskonzept soll der Grundstein gelegt werden um Flächenpotenziale zu aktivieren, Reede als touristische Destination zu entwickeln, gewerbliche Produktions- und Arbeitsstandorte zu sichern sowie langfristig zusätzliche Wohnraumangebote zu bieten. Dabei ist die Verkehrssituation zu verbessern, Grünflächen zu gestalten und Bestandsgebäude energetisch zu sanieren. Eine Konkretisierung des Entwicklungskonzepts erfolgt durch nachfolgende Planung und wird durch die Änderung und Anpassung der Bauleitplanung begleitet.

Die Angebote in Reede sollen dabei nicht in Konkurrenz zum Hauptort stehen, sondern das Nutzungsspektrum erweitern.

Rückwärtiges Erschließungssystem trennt den Verkehr
Das Grundgerüst des Entwicklungskonzeptes sieht eine weitestgehende Trennung des mobilisierten und sanften Verkehrs vor. Die gewerbliche Erschließung mit Pkw und Lkw erfolgt vorrangig rückwärtig durch bestehende als auch durch neu zu entwickelnde Straßen (im Plan rot dargestellt). Der Fuß- und Radverkehr konzentriert sich entlang der Wasserlagen. Vor allem an der Westkaje sind hierfür bautechnische Maßnahmen zu realisieren. Die Bestandsstraßen wie Am Neuen Hafen und Juister Strate müssen verkehrstechnisch ausgebessert werden, um den Fuß- und Radverkehr sicher zu den Wasserlagen zu leiten.

Deichweg vernetzt den Ortsteil
Als sogenannter „Deichweg" (gelbe Linie) wird ein Rundweg um die Halbinsel Reede ausgebaut, der Aspekte der Barrierefreiheit berücksichtigt. Die Ausgestaltung des Deichwegs passt sich den lokalen Bedingungen an, greift aber eine einheitliche Gestaltungssprache auf. So fügt sich der Weg am nördlichen Deich sensibel in die Landschaft ein, während der Deichweg an Nord- und Westkaje zu einer Hafenpromenade wird. Diese folgt dem Prinzip einer Tribüne für das „Hafentheater" mit touristischen Angeboten. Entlang des Deichwegs sind Verbindungen und Abkürzungen sicherzustellen. Trotzdem sollte eine Umrundung der Reede zu Fuß oder mit dem Rad grundsätzlich möglich sein. Um den nördlichen und südlichen Teil der Reede besser anzuknüpfen, ist die Verbindung zwischen dem Schwarzdeich im Norden und der Hafenpromenade als wichtige barrierefreie Achse über Privatgelände auszubauen und öffentlich sicherzustellen. Weitere Querung der Straße und Bahntrasse sind auf Höhe der Bushaltestelle „Wattenmeer" und im Fährhafenbereich vorzuhalten.

Besondere Orte inszenieren die Landschaft
Entlang des Deichwegs und der Hafenpromenade entstehen besondere Ort, die den Blick in Landschaft und Hafen inszenieren und zum Verweilen einladen. An diesen Orten ist eine Basisinfrastruktur mit Bänken, Mülleimern und Beleuchtung sicherzustellen. Eine übergeordnete Konzeption gibt einen Gestaltungskanon für das Pflanz- und Möblierungskonzept vor. Fahrradstellplätze können aufgrund der Örtlichkeit nicht an allen „Besonderen Orten" vorgesehen werden.

Neue Nutzungen beleben die Reede
Die bisherigen Nutzungen werden weitestgehend erhalten, aber geordnet. Gewerbe sollte sich zukünftig entlang der Schienen und an der Ostkaje konzentrieren. Die Entwicklung fand bisher unkoordiniert statt, sodass es noch viele Flächenpotenziale gibt. Eine touristische Nutzung am Südpier ist einer gewerblichen vorzuziehen. Ausgenommen ist die frisch sanierte Kaje Am Südpier mit den dahinterliegenden Betrieben. Offshore-Dienstleistung und Betriebswohnen werden sich zukünftig an der Nordkaje und Ostkaje entwickeln. Nördlich der Gleise besteht nach Deichsanierung Gebietsschutz bei Hochwasser, daher bieten sich die Flächen langfristig für eine

Stadt Borkum

Vorbereitenden Untersuchungen Reede

Karte 9
Entwicklungskonzept

- Mischnutzung
- Touristische Nutzung
- Gewerbenutzung
- Fährhafen
- Potenzialfläche (Bundeswehr)
- Grünflächen
- Perspektivisch Wohnnutzung
- Schwerpunkt Offshore
- Betriebswohnen

- Anleger
- Bahnhof
- Suchraum Versorgung
- Haupterschließung
- Deichweg
- Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung
- Hafenpromenade und Gebäudefront

- Bedeutsame Querung
- Besonderer Ort mit Aussicht
- Wassererlebnis
- Schwerpunkt Gastronomie
- Hotel
- Attraktion
- Impulsort im Bestand
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

50m 100m 200m

Stand: 13.04.2018

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

mögliche Wohnnutzung an, sollte eines Tages das Bundeswehrgelände aufgelöst werden. Das Areal wird zunächst als Potenzialfläche ausgewiesen, da es keine konkreten Überlegungen gibt, den Hubschrauberlandeplatz aufzugeben. Auch an der Westkaje mit Blick über die Salzwiesen ist Dauerwohnen eine Möglichkeit. Da für die Flächen südlich der Reedestraße kein Hochwasserschutz besteht, sind trotz Evakuierung ab Alarmstufe 2 (s. Kapitel 3.7) bauliche Hochwasserschutzmaßnahmen zu sichern, der Sturmflutalarmplan ggf. anzupassen und für neue Nutzungen Evakuierungskonzepte zu erarbeiten, um eine mögliche Evakuierung zu koordinieren.

Touristische Destinationen
Die bisherigen touristischen Orte (Jugendherberge, Feuerschiff, Startpunkt für Wattwanderung, Westkaje, Yachthafen) dienen als Ausgangspunkt einer Angebotsentwicklung für Gäste, die aber auch Insulaner anspricht. Der Wetterradarturm des DWD bietet mit einer öffentlichen Aussichtsterrasse am Südpier ein Highlight. Mittel- bis langfristig ist auch der Ausbau eines Infozentrums oder sogar eines Science Center zum Thema (See-)Wetter und Klima denkbar. Flankiert wird der Aussichtsturm von einem Infozentrum für Offshore an der Nordkaje. Zwischen den beiden Attraktionen können sich touristische Angebote von Information, Gastronomie oder Verkauf entwickeln. Die Sport- und Freizeitangebote im Bereich von Outdoor-Entertainment, Erlebnispädagogik und klassischen Sportflächen sind für alle Gäste und Insulaner zugängig und erweitern das touristische Angebotsspektrum auf der Reede.

Wassererlebnis
Ein Rundweg soll das Erleben der Wasserkanten ermöglichen, darüber hinaus sollten unterschiedliche Orte differenziert bespielt werden. Am Schwarzdeich können z.B. Sitzgelegenheiten errichtet werden und im Hafenbecken oder Yachthafen ein schwimmender Pool entstehen. Durch die Verlegung des Schutzhafens kann im ruhigsten Hafenbereich zwischen Südpier und Westkaje eine Marina entstehen, die als Ergänzung bzw. Aufwertung des bisherigen Yachthafens funktioniert. Schiffe mit größerem Tiefgang können dort tideunabhängig liegen.

5.4 Maßnahmenkonzept

Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept (Karte 9) wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, um die Sanierungsziele umzusetzen und die Kostenfinanzierungsrechnung durchzuführen. Da es sich um eine langfristigen Entwicklungshorizont handelt, zeigt Karte 10 eine erste Entwicklungsstufe auf. Diese Projekte sind prioritär zu realisieren. Für eine erfolgreiche Umsetzung wird „den Städten und Gemeinden empfohlen, ein Verfahren zur Erfolgskontrolle aufzubauen."
(BBSR 2016: 56)

Nr.	Maßnahme
1	**Städtebauliche Rahmenplanung zur Sanierung**
2	**Altlastenerkundung und -sanierung**
3	**Erarbeitung und Installation eines einheitlichen Orientierungs- und Leitsystems**
3.1	Erarbeitung eines Konzepts für ein Orientierungs- und Leitsystem
3.2	Installation Orientierungs- und Leitsystem
4	**Erarbeitung und Umsetzung eines freiraumplanerischen Gestaltungskonzepts Hafenpromenade mit Eventfläche**
4.1	Erarbeitung eines freiraumplanerischen Gestaltungskonzepts für die Hafenpromenade unter Berücksichtigung der Schutzhafenbrücke inkl. Beleuchtungskonzeption
4.2	Verlagerung Lotsenhaus zur Ostkaje/Nordkaje
4.3	Freilegung Juister Strate 23
4.4	Freilegung Juister Strate 23 Nebengebäude
4.5	Umgestaltung Hafenpromenade inkl. Beleuchtungskonzept
4.6	Teilflächenerwerb WSA
5	**Rückbau Windenergieanlage**
6	**Sanierung der DJH Borkum (energetische Sanierung, Modernisierung und Freiraumgestaltung)**
6.1	Umbau und Sanierung „ehem. Schießkino“
6.2	Gemeinbedarfsanbau „ehem. Schießkino“
6.3	Trennungen zwischen DJH-Gelände und halböffentlichem Weg
6.4	Bau Plattform auf ehem. Schießanlage
6.5	Gebäudemordernisierung der Unterkunftsgebäude der DJH
6.6	Herstellung Weg von DJH auf Deich
6.7	Gestaltung von Freizeitanlagen
7	**Barrierefreie Wegeverbindung DJH Borkum – Hafenbecken**
7.1	Rückbau Brücke
7.2	Neubau einer barrierefreien Querungssituation für den Fuß- und Radverkehr der Straße und Schienen auf Höhe Eingang DJH
7.3	Verlegung Gewerbebetriebe Juister Strate 17
7.4	Grunderwerb Juister Strate 17
7.5	Freilegung Juister Strate 17
7.6	Teilerwerb Rondeplate 27
7.7	Ausbau Anbindung Offshore Quartier

Nr.	Maßnahme
8	**Schaffung eines durchgängigen barrierearmen Geh- und Radwegs entlang der Wasserkante ("Deichweg")**
8.1	Entwurf zur Gestaltung eines barrierearmen Rundwegs
8.2	Ausführung barrierearmer Rundweg inkl. Möblierung und Beleuchtung
8.3	Barriereabbau auf Höhe Haltestelle "Wattenmeer"
8.4	Verlegung Ortsschild
8.5	Grunderwerb Verbindung Am Neuen Hafen und Yachthafen
9	**Wetterradarturm mit Aussichtsplattform**
9.1	Wettbewerb Wetterradarturm mit Ideenteil
9.2	Neubau Wetterradarturm
9.3	Neubau Aussichtsplattform in baulicher Verbindung mit Wetterradarturm
10	**Ausbau eines leistungsfähigen innenliegenden Verkehrsnetzes für den motorisierten Verkehr**
10.1	Erschließungsplanung zur Anbindung Juister Strate/Achter de Oostkaje
10.2	Straßenausbau Verbindung Juister Strate und Achter de Oostkaje
10.3	Straßenausbau An der Fischbalje Teil 1
10.4	Straßenausbau An der Fischbalje Teil 2
10.5	Straßenausbau Verbindung Hafenpromenade und Verlängerung An der Fischbalje
10.6	Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr Juister Strate
10.7	Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr Am Neuen Hafen
11	**Neuordnung und Umgestaltung eines barrierefreien Hafenbahnhofs und Fährterminal**
11.1	Verkehrs- und freiraumplanerisches Konzept Hafenbahnhof
11.2	Umgestaltung Fährhafen (Fähranleger, Bahnhof, Parkplätze, Aufstellflächen Fährverkehr, Infrastruktureinrichtungen)
12	**Servicepunkt Wattenmeer**
12.1	Erarbeitung eines Gestaltungskonzept „Servicepunkt Wattenmeer“
12.2	Errichtung von Bedarfsinfrastruktur (Stadtmobiliar, Schutzhütte, Sanitäranlagen)
13	**Zwischennutzung "Aktionsfeld"**
13.2	Freilegung Am Neuen Hafen 10
13.3	Technische Vorbereitung Zwischennutzungsfläche Westkaje/Nordkaje (Lotsen) (Versorgungspunkte)
13.4	Zwischennutzungskonzept Westkaje/Nordkaje (Lotsen): Kunst und Kultur, Sport und Spiel
13.5	Zwischenerwerb Fläche WSA
14	**Gemeinbedarfseinrichtung Infozentrum**
15	**Förderung von E-Mobilität**
15.1	Errichtung von 1-2 E-Bike Ladestation
15.2	E-Ladestation Offshorenutzer
15.3	E-Ladestation öffentlich
16	**Offshore-Quartier**

Nr.	Maßnahme
17	**Entwicklungsfläche Südpier**
17.1	Umsiedlung Gewerbe Südpier
17.2	Vorbereitung von Gewerbe/Industrieflächen im Bereich Nord/Ostkaje
17.3	Zwischenerwerb Flurstück 8/25
17.4	Zwischenerwerb Flurstück 8/18
17.5	Zwischenerwerb Flurstück 8/28
17.6	Zwischenerwerb Flurstück 8/58
18	**Umbau und Sanierung von Einzelgebäuden**
18.1	Freilegung Oostkaje 7
18.2	Freilegung Oostkaje 11
18.3	Freilegung Oostkaje 15
18.4	Freilegung Juister Strate 35
18.5	Freilegung Juister Strate 37
18.6	Freilegung Druckerhöhungsgebäude Memmert Straße
18.7	Freilegung Öllager
18.8	Freilegung Kesselhaus
18.9	Freilegung Am Neuen Hafen
18.10	Freilegung Juister Strate 2
18.11	Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden (pauschal)
19	**Anpassung und Neuaufstellung von Planungsrecht**
20	**Sanierungsträger**
21	**Sonstige Maßnahmen**
21.1	Abwicklung der Sanierung
21.2	Öffentlichkeitsbeteiligung
21.3	Öffentlichkeitsarbeit

6 Kosten- und Finanzierungsplanung

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

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Gesamtkosten (Schätzung April 2018: rd. 21 Mio. € / kalkulierte Laufzeit voraussichtlich 12 Jahre) stellen entsprechend den konzeptionellen Handlungsansätzen den globalen Maßnahmenrahmen dar, der flexibel sein muss, sich aber an den Inhalten der formulierten Sanierungsziele auszurichten hat.

Die Kosten der Gesamtmaßnahme sind nach dem Prinzip der Subsidiarität der Städtebauförderung auf verschiedene Förder- bzw. Investitionssparten aufgeteilt, wobei die Städtebauförderung als Basis- und Leitprogramm anzusehen ist. Flankierende Förderprogramme und der Einsatz von privatem Kapital sind für die Einzelmaßnahmen entsprechend einzuwerben. Ferner ist zu bedenken, dass auch nicht förderfähige Kosten zu finanzieren sind. Hieraus ergibt sich für die Darstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht ein höherer Ansatz bei den Gesamtkosten je Einzelmaßnahme, als bei den förderfähigen Kosten.

Für die Organisation und Finanzierung der Gesamtmaßnahme kommt von den möglichen Programmkomponenten der Städtebauförderung grundsätzlich das Förderprogramm Stadtumbau in Betracht.

Gemäß der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung über die Gewährung von Finanzmitteln des Bundes an die Länder (VV Städtebauförderung) sind die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von „Stadtumbau“ bestimmt für die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen. Es werden Gebiete gefördert, bei denen aufgrund erheblicher städtebaulicher Funktionsverluste Anpassungsmaßnahmen erforderlich sind.

Nr.	Maßnahme	Gesamtkosten	davon Städtebauförderungsmittel inkl. Stadtanteil
	Weitere Vorbereitung		
1	Städtebauliche Rahmenplanung zur Sanierung	**80.000,00 €**	80.000,00 €
2	Altlastenerkundung und -sanierung		250.000,00 €
3.1	Erarbeitung eines Konzepts für ein Orientierungs- und Leitsystem	**15.000,00 €**	15.000,00 €
3.2	Installation Orientierungs- und Leitsystem	**25.000,00 €**	25.000,00 €
4.1	Erarbeitung eines freiraumplanerischen Gestaltungskonzepts für die Hafenpromenade unter Berücksichtigung der Schutzhafenbrücke inkl. Beleuchtungskonzeption	**150.000,00 €**	150.000,00 €
8.1	Entwurf zur Gestaltung eines barrierearmen Rundwegs	**190.000,00 €**	190.000,00 €
9.1	Wettbewerb Wetterradartum mit Ideenteil	**80.000,00 €**	80.000,00 €
10.1	Erschließungsplanung zur Anbindung Juister Strate/Achter de Oostkaje	**30.000,00 €**	30.000,00 €
11.1	Verkehrs- und freiraumplanerisches Konzept Hafenbahnhof	**70.000,00 €**	- €
12.1	Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes "Servicepunkt Wattenmeer"	**10.000,00 €**	10.000,00 €
13.4	Zwischennutzungskonzept Westkaje/Nordkaje (Lotsen): Kunst und Kultur, Sport und Spiel	**15.000,00 €**	15.000,00 €
19	Anpassung und Neuaufstellung von Planungsrecht	**120.000,00 €**	120.000,00 €
20	**Sanierungsträger**	**800.000,00 €**	800.000,00 €
	Ordnungsmaßnahmen		
	Grunderwerb		
4.6	Teilflächenerwerb WSA	**224.970,63 €**	225.000,00 €
7.4	Grunderwerb Juister Strate 17	**40.086,75 €**	40.000,00 €
7.6	Teilwerwerb Rondeplate 27	**86.268,75 €**	86.000,00 €
8.5	Grunderwerb Verbindung Am Neuen Hafen und Yachthafen	**15.668,13 €**	16.000,00 €
13.5	Zwischenerwerb Fläche WSA	**47.122,63 €**	47.000,00 €
17.2	Zwischenerwerb Flurstück 8/25	**71.777,75 €**	72.000,00 €
17.3	Zwischenerwerb Flurstück 8/18	**44.343,75 €**	44.000,00 €
17.4	Zwischenerwerb Flurstück 8/28	**50.847,50 €**	51.000,00 €
17.5	Zwischenerwerb Flurstück 8/58	**39.672,88 €**	40.000,00 €
	Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde		
	Abbruch- und Abbruchfolgekosten		
4.3	Freilegung Juister Strate 23	**229.580,00 €**	230.000,00 €
4.4	Freilegung Juister Strate 23 Nebengebäude	**28.080,00 €**	28.000,00 €
7.1	Rückbau Brücke	**221.000,00 €**	221.000,00 €
7.5	Freilegung Juister Strate 17	**31.200,00 €**	31.000,00 €
13.2	Freilegung Am Neuen Hafen 10	**14.976,00 €**	15.000,00 €

Nr.	Maßnahme	Gesamtkosten	davon Städtebauförderungsmittel inkl. Stadtanteil
18.10	Freilegung Juister Strate 2	**18.330,00 €**	18.000,00 €
18.1	Freilegung Oostkaje 7	**130.124,80 €**	130.000,00 €
18.2	Freilegung Oostkaje 11	**136.489,60 €**	136.000,00 €
18.3	Freilegung Oostkaje 15	**141.793,60 €**	142.000,00 €
18.4	Freilegung Juister Strate 35	**20.566,00 €**	21.000,00 €
18.5	Freilegung Juister Strate 37	**20.566,00 €**	21.000,00 €
18.6	Freilegung Druckerhöhungsgebäude Memmert Straße	**66.170,00 €**	66.000,00 €
18.7	Freilegung Öllager	**45.012,50 €**	45.000,00 €
18.8	Freilegung Kesselhaus	**203.580,00 €**	204.000,00 €
18.9	Freilegung Am Neuen Hafen	**12.948,00 €**	13.000,00 €
	Erschließungsmaßnahmen		
4.5	Umgestaltung Hafenpromenade inkl. Beleuchtungskonzept	**6.630.000,00 €**	6.630.000,00 €
6.3	Trennungen zwischen DJH-Gelände und halböffentlichem Weg	**150.000,00 €**	150.000,00 €
6.6	Herstellung Weg von DJH auf Deich	**100.000,00 €**	100.000,00 €
7.2	Neubau einer barrierefreien Querungssituation für den Fuß- und Radverkehr der Straße und Schienen auf Höhe Eingang DJH	**800.000,00 €**	800.000,00 €
7.7	Ausbau Anbindung Offshore Quartier	**234.000,00 €**	234.000,00 €
8.2	Ausführung barrierearmer Rundweg inkl. Möblierung und Beleuchtung	**2.350.400,00 €**	2.350.000,00 €
8.3	Barriereabbau auf Höhe Haltestelle "Wattenmeer"	**10.400,00 €**	10.000,00 €
10.2	Straßenausbau Verbindung Juister Strate und Achter de Oostkaje	**117.000,00 €**	117.000,00 €
10.3	Straßenausbau An der Fischbalje Teil 1	**1.001.000,00 €**	1.001.000,00 €
10.4	Straßenausbau An der Fischbalje Teil 2	**682.500,00 €**	682.500,00 €
10.5	Straßenausbau Verbindung Hafenpromenade und Verlängerung An der Fischbalje	**494.000,00 €**	494.000,00 €
10.6	Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr Juister Strate	**525.000,00 €**	525.000,00 €
10.7	Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr Am Neuen Hafen	**450.000,00 €**	450.000,00 €
11.2	Umgestaltung Hafenbahnhof (Fähranleger, Bahnhof, Parkplätze, Aufstellflächen Fährverkehr, Infrastruktureinrichtungen)	**500.000,00 €**	50.000,00 €
12.2	Errichtung von Bedarfsinfrastruktur (Stadtmobiliar, Schutzhütte, Sanitäranlagen)	**65.000,00 €**	65.000,00 €
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
13.3	Technische Vorbereitung Zwischennutzungsfläche Westkaje/Nordkaje (Lotsen) (Versorgungspunkte)	**50.000,00 €**	50.000,00 €

Nr.	Maßnahme	Gesamtkosten	davon Städtebauförderungsmittel inkl. Stadtanteil
	Modernisierung und Instandsetzung		
6.5	Gebäudemordernisierung der Unterkunftsgebäude der DJH	**915.000,00 €**	274.500,00 €
6.7	Gestaltung von Freizeitanlagen	**500.000,00 €**	150.000,00 €
18.11	Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden (pauschal)	**750.000,00 €**	225.000,00 €
	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen		
6.2	Gemeinbedarfsanbau "Schießkino"	**1.000.000,00 €**	200.000,00 €
6.4	Bau Plattform auf ehemal. Schießanlage	**500.000,00 €**	150.000,00 €
9.3	Neubau Aussichtsplattform in baulicher Verbindung mit Wetterradarturm	**1.000.000,00 €**	1.000.000,00 €
14	Gemeinbedarfseinrichtung Infozentrum	**1.500.000,00 €**	1.500.000,00 €
	Verlagerung von Betrieben		
4.2	Verlagerung Lotsenhaus zur Ostkaje/Nordkaje	**50.000,00 €**	50.000,00 €
7.3	Verlegung Gewerbebetriebe Juister Strate 17	**75.000,00 €**	75.000,00 €
17.1	Umsiedlung Gewerbe Südpier	**150.000,00 €**	150.000,00 €
21	**Sonstige Maßnahmen**		
21.1	Abwicklung der Sanierung	**10.000,00 €**	10.000,00 €
21.2	Öffentlichkeitsbeteiligung	**50.000,00 €**	50.000,00 €
21.3	Öffentlichkeitsarbeit	**100.000,00 €**	100.000,00 €
	Summe KOSTEN		**21.350.000,00 €**
	Verkaufserlöse		
	Fläche 1 Südpier "Science Center"	**1.115.010,00 €**	
	Fläche 2 südliche Westkaje 1	**1.131.000,00 €**	
	Fläche 3 südliche Westkaje 2	**362.505,00 €**	
	Fläche 4 "Aktionsfeld"	**2.781.382,50 €**	
	Fläche 5 Bunkleranlage Memmertstraße	**208.425,00 €**	
	Fläche 6 nördliche Memmerstraße	**14.640,00 €**	
	Fläche 7 Lüttje Hörn	**36.675,00 €**	
	Fläche 8 Reedestraße	**102.750,00 €**	
	Fläche 9 Heizöllager	**126.000,00 €**	
	Erschließungsbeiträge	**500.000,00 €**	
	Summe EINNAHMEN		**5.878.000,00 €**
	Städtebauförderung		**15.472.000,00 €**
	Fördermittel des Bundes und der Länder (2/3)		10.314.666,67 €
	Kommunaler Eigenanteil (1/3)		5.157.333,33 €
	Jährlicher Aufwand der Kommune bei 12 Jahren Laufzeit		**429.777,78 €**

7 Beteiligung und Mitwirkung

7.1 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger und Eigentümer

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Die Erarbeitung des ISEK Borkum sowie der vorbereitenden Untersuchungen für den Ortsteil Reede erfolgte im Parallelverfahren unter intensiver Beteiligung der Verwaltung, Bürgerinnen und Bürger sowie lokaler Akteure. Im Rahmen mehrerer Öffentlichkeitsveranstaltungen in Form von Auftaktveranstaltung, Inselwerkstatt und Abschlussveranstaltung mit Eigentümerinformation wurden die Bevölkerung und Akteure vor Ort frühzeitig in den Prozess und die Zielfindung eingebunden. Mit Schlüsselakteuren fanden individuelle Abstimmungsgespräche statt. Hier wurden nicht nur Aufgaben und Inhalte des ISEK und VU vermittelt. Vielmehr hatten die Teilnehmenden durch eine aktive Teilhabe Gelegenheit, Ideen und Projektvorschläge einzubringen. Darüber hinaus erfolgte eine umfangreiche Berichterstattung über die örtliche Presse.

Insgesamt lässt sich ein überragendes Interesse und eine starke Mitwirkungsbereitschaft feststellen.

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 die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 139 Abs. 2 BauGB Behörden- und sonstige Träger öffentlicher Belange per Informationsschreiben von den Vorbereitenden Untersuchungen in Kenntnis gesetzt und über ihre Belange und Anregungen befragt.

Die Trägerbeteiligung erfolgte vom 02.03.2018 bis 04.04.2018. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet, abgewogen und sind im vorliegenden Konzept berücksichtigt. Die Stellungnahmen können der Anlage (Übersicht TÖB) entnommen werden.

8 Festlegung und Abgrenzung der Sanierungsmaßnahme

8.1 Festlegung der Verfahrensart

Die Stärken-Schwächen-Analyse wird mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass vor allem in den funktional städtebaulichen Bereichen erhöhter öffentlicher Interventionsbedarf gegeben ist. In der Abwägung der gebotenen Instrumente wurde geprüft, ob die Maßnahmen des Allgemeinen Städtebaurechts hierfür ausreichen oder ob nicht die Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB als das notwendige Mittel im weiteren Verfahren zu nutzen sein sollte.

Im Hinblick auf die vorhandenen förderrechtlichen Instrumentarien, die im Zusammenhang mit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zum Tragen kommen können, wird der Antrag für die Programmkomponente Stadtumbau West gestellt.

Durch die Städtebauförderungsprogramme werden gebietsbezogene städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen auf Basis eines Integrierten (quartiersbezogenen) Stadtentwicklungskonzeptes gefördert. Die räumliche Abgrenzung kann bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen als städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 136 ff. BauGB oder, je nach Programmkomponente, andere Formate (Stadtumbaugebiet, Soziale Stadt Gebiet, Erhaltungsgebiet usw.) erfolgen.

Gemäß Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen ist die Voraussetzung zur Aufnahme in die Städtebauförderungskomponente Stadtumbau die Festlegung einer Gebietskulisse nachfolgender Auswahl:

- Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB
- Vereinfachtes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB
- Stadtumbaugebiet nach § 171 a-c BauGB
- Stadtumbaugebiet mit Sicherungselementen nach § 171 d BauGB

Das Stadtumbaugebiet (§§ 171 a-d BauGB) stellt somit als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ein zulässiges und aufgrund der Gebietsstruktur, der Verfügbarkeit der Grundstücke und der Mitwirkungsbereitschaft der Akteure geeignetes Instrument dar, um den vorhandenen Defiziten entgegenzuwirken. Durch die öffentliche Intervention kann der drohenden Abwärtsspirale im Bereich der Reede frühzeitig entgegengesteuert werden.

Die frühzeitige Gegensteuerung bewahrt die öffentliche Hand vor einem kostenintensiveren Eingreifen in späteren Jahren. Das öffentliche Interesse ergibt sich insofern daraus, dass ein Entgegenwirken der Abwärtsspirale dem Gemeinwohl dient.

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.

Der Konversionsstandort Hafen soll als ein Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt werden. Grundlage für den Beschluss des Rates der Stadt Borkum ist das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) in Verbindung mit der Vorbereitenden Untersuchung. Es besteht die Möglichkeit, durch die städtebauliche Satzung gemäß § 171 d BauGB den Stadtumbau über Genehmigungsvorbehalte zu sichern.

Da die Stadt Eigentümerin großer Flächen des Gebietes ist und mit den weiteren Eigentümern die Entwicklung in einem konsensualen Verfahren beabsichtigt ist, welches auf gegenseitiges Vertrauen baut, wird die Anwendung der Festlegung eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171 b BauGB als praktikabel und zielführend angesehen.

Ergänzend kann die Stadt Borkum die Instrumente des allgemeinen oder besonderen Städ-

tebaurechts (Bauleitplanung, städtebauliche Sanierungsmaßnahme, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) einsetzen. Die Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens in Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wird als nicht erforderlich angesehen.

Es wird vorgeschlagen das Stadtbaumgebiet wie das Untersuchungsgebiet abzugrenzen. Somit ist die gesamte Landmasse der Halbinsel Reede in die Sanierungsmaßnahme integriert.

8.2 Durchführbarkeit

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. Die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln ist hierbei jedoch erforderlich.

Die Abgrenzung und Größe der Gesamtmaßnahme ist so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann. Diese Voraussetzungen liegen für den als Fördergebiet förmlich festzulegenden Teilbereich „Reede“ vor. Unter der Voraussetzung, dass ein externer Sanierungsträger beauftragt wird, kann die Stadtverwaltung Borkum auch auf personelle und sachliche Ressourcen zurückgreifen, um die Gesamtmaßnahme im aufgezeigten Umfang zu bewältigen. Dabei wird die Stadt, wie bereits heute, von externen Partner unterstützt.

Im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren sind Änderungen und Anpassungen in der Bauleitplanung durchzuführen.

8.3 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses

Auf den folgenden Seiten werden eine chronologische Darstellung von ausgewählten Artikeln zum Verfahrensprozess.

Quellen

BPW baumgart+partner (2018): ISEK Borkum.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2016): Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West. Bonn.

Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH (2017): Bebauungsplan Nr. 46 „Am Wattenmeer“ Stadt Borkum. Biotoytypenkartierung.

Inros Lackner (2015): Bereichsschutz für das Gebiet des B-Planes 46. Analyse und gutachterliche Stellungnahme.

Inros Lackner (2018): Hochwasserschutzkonzept für das B-Plan Gebiet Nr. 45 auf Borkum. Konzeptentwurf.

Stadt Borkum (2017): Bebauungsplan Nr. 45 „Schutzhafen“, 4. Änderung und Erweiterung mit öffentlicher Bauvorschrift. Vorlage für den Satzungsbeschluss. Entwurf

Stadt Borkum (2017): Bebauungsplan Nr. 46 „Jugendherberge“, Entwurf zur Abstimmung November 2017

Anlage:
Übersicht TÖB

Borkumer Zeitung

136. Jahrgang / Nr. 135 | Freitag/Sonnabend, 1./2. September 2017 | Einzelverkaufspreis: 1,60 €

Pflegedienst Emder Engelkes

Das Team der Emder Engelkes dankt den Patienten und Angehörigen, der Ärzteschaft und den Geschäftspartnern für die Treue und Verbundenheit in den vergangenen 10 Jahren!

Neutorstraße 55 • 26721 Emden
Telefon: 0 49 21 / 99 98 01

Borkum 2030: Höchste Lebensqualität an der Nordsee

Anspruchsvolles Ziel für die Entwicklung der Insel – Auftaktveranstaltung mit zahlreichen Besuchern

BORKUM/ms – Die Vision ist, dass Borkum im Jahre 2030 die höchste Urlaubs- und Lebensqualität an der Nordseeküste bieten soll. Für dieses Ziel wurde vor zwei Jahren das Leitbild „Borkum 2030" entwickelt. Bei der öffentlichen Auftaktveranstaltung in der Kulturinsel nutzten zahlreiche Interessierte die Gelegenheit, sich über das Vorhaben zu informieren.

Wirtschaftsbetriebe, Stadtverwaltung und Gutachterteam stellten der Borkumer Bevölkerung und interessierten Gästen den Planungsprozess vor. „Der Grund für den Projektstart war, das wir im zunehmenden touristischen Wettbewerb an Boden verlieren, Borkum dafür über Entwicklungspotenziale verfügt, wie sie keine andere deutsche Nordseeinhalt hat", sagte Göran Sell in seiner Begrüßungsrede. Diese Potentiale lägen vor allem nach Abzug der Marine im Ortsteil Reede.

„Von Beginn an war uns wichtig, möglichst viele von Ihnen an Bord zu haben", wandte sich Sell an das Publikum. Er gab einen Rückblick über das Projekt: Der Stadtratsbeschluss zu Borkum 2030 war damals einstimmig gefallen. Über 1.100 Borkumer und mehr als 1.600 Gäste hatten 2015 an den Befragungen teilgenommen, 300 Teilnehmer waren es beim Gipfeltreffen. 100 Bürger beteiligten sich an der Inselwerkstatt. Parteiübergreifend zeigte sich im Vorfeld der Kommunalwahl Konsens über das Vorgehen. Der aktuelle Stadtratsbeschluss, konkret zur Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), wurde wieder einvernehmlich gefasst.

In der Leitbilderarbeitung sei Einvernehmen darüber erzielt worden, dass es auf der gesamten Insel und insbesondere im Hafen Ecken gibt, wo etwas getan werden muss. „Das eine Hafenentwicklung aus der Perspektive des WSVB ganz andere Schwerpunkte hat als aus der Perspektive der Offshore-Entwicklung liegt in der Natur der Sache", sagte Göran Sell. Genau dafür diene der Prozess – all diese unterschiedlichen Sichtweisen zutage zu fördern und miteinander abzustimmen.

Bürgermeister Georg Lübben freute sich, dass die Zuhörer der Einladung zur Auftaktveranstaltung zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept und zu den vorbereitenden Untersuchungen für den Ortsteil Reede gefolgt sind. „Nur mit den Menschen, die hier leben, mit Ihnen, werden wir gemeinsam zu Veränderungen kommen, die unsere Insel weiterbringen", erklärte Lübben. „Wir Borkumer wissen und sind stolz darauf, dass wir inmitten des Weltnaturerbes Wattenmeer auf einer wunderschönen Insel mit einer beeindruckenden Natur leben."

In den letzten Jahren habe die Insel im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten, und auch mit Hilfe von außen, einiges erreicht. „An den jährlichen Gästezahlen kann man sehen, dass dies offensichtlich auch unsere Gäste so sehen", sagte Georg Lübben in seiner Begrüßungsrede.

Als Beispiele nannte er die neue Strandpromenade, die im Rahmen der Dorferneuerung verschönerten Straßen und Gebäude, den Wasserturm, der mit viel privatem Engagement von Borkumern saniert wurde und die Eindämmung der Bebauung. „Trotzdem wissen wir, dass es noch eine Menge zu verbessern gibt", meinte der Bürgermeister. „Dabei geht es nicht darum, hier jetzt alles umzukrempeln und den Charakter der Insel völlig zu ändern. Auch ist es nicht beabsichtigt, Bettenburgen zu bauen oder Borkum zu einem zweiten Sylt zu kreieren", betonte er. „Wir wollen mit Ihnen zusammen auf der Grundlage des Leitbildes Borkum 2030 überlegen, wie wir die Insel voranbringen."

Viele Interessierte waren der Einladung der Wirtschaftsbetriebe in die Kulturinsel gefolgt. FOTOS: MARTINA SCHEPERJANS

Hier konnten die Teilnehmer mit Klebepunkten ihre Prioritäten an einer Tafel setzen.

Mit dem Ortsteil Reede und dem Areal rund um die Kulturinsel, dem Kurviertel, seien zwei Schwerpunktbereiche für die Entwicklung der Lebens- und Urlaubsqualität Borkums identifiziert worden. Die Entwicklung zunächst des Gebietes Borkum-Reede solle auch die Wirtschaftskraft der Insel als zweites Standbein erhöhen, um so finanzielle Mittel für weitere Entwicklungen freizusetzen.

„Natürlich sind wesentliche Veränderungen nur möglich, wenn sie auch finanziert werden können. Wir sind daher auf eine wirksame Städtebauförderung angewiesen", erklärte der Bürgermeister.

Voraussetzung sei die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts, welches sich mit der ganzen Insel befasst.

„Neben der Präsentation des Stadtplanungsbüros übernehmen auch Sie heute Abend einen wichtigen Part. Von ihren Fragen und Meinungen sowie Ihrer konstruktiven Kritik lebt der Erstellungsprozess des ISEK für unsere Insel. Seien Sie offen und stellen Sie Ihre Fragen, die Sie und die uns alle bewegen. Und werden Sie Teil der Mitgestaltung! Lassen Sie uns gemeinsam in einen produktiven und konstruktiven Abend starten!", appellierte der Bürgermeister an die Besucher der Veranstaltung.

Die Planer vom Büro Baumgart und Partner aus Bremen sowie weitere Gutachter stellten in Wort und Bild erste Eindrücke, Handlungsbedarfe und mögliche Entwicklungsperspektiven nicht nur für den Ortsteil Reede vor. Frank Schlegelmilch vom beauftragten Büro erklärte, dass es seine Aufgabe sei, genau hinzugucken und städtebauliche Missstände aufzuzeigen.

In sechs Bereiche – Strand, Zentrum, Kurviertel, Ortsbereich, Reede und Landschaftsraum mit Ostland – haben die Gutachter die Insel aufgeteilt. Gelächter erntete Schlegelmilch mit der Bemerkung, dass es an vielen Stellen leicht falle, die städtebaulichen Missstände zu finden. Sei es der „Möblierungs-Zoo" an der Kulturinsel, Mülleimer, die die idyllische Aussicht am Strand beeinträchtigen oder die Ortsbeschilderung mit verschiedenen Systemen.

Charlotte Herbst gab einen Überblick über alle Bereiche, außer der Reede, und hob Besonderheiten hervor. So bilde die Häuserfront an der Promenade eine „Bühne für den Sonnenuntergang", aber es gebe auch „Bausünden in der ersten Reihe". Den Part „Reede" übernahm Frank Schlegelmilch. Der Hafen sei ein „Transfer- und Arbeitsort." „Da ist vieles gelandet, was Sie auf der Insel nicht haben wollten", stellte Schlegelmilch fest.

Im Ortsteil Reede sollen die Bereiche Dauerwohnen, Beherbergung, Gastronomie und Erlebnishafen entwickelt werden. Auch eine Hafenpromenade schlug der Gutachter vor. Für diesen Rundweg um die Reede fehle gar nicht mehr viel. Auch die Wetterradarstation des Deutschen Wetter Dienstes (DWD) bezog der Gutachter in die Pläne ein. „Wie sieht die Borkumer Interpretation aus? Der Turm, der zu uns passt, muss noch erfunden werden," regte er die Fantasie der Anwesenden an. Frank Schlegelmilch wies auf den 4. November hin, wenn die Pläne im Rahmen einer Inselwerkstatt konkretisiert werden sollen. Bis dahin werden die Planer Vorschläge ausgearbeitet haben.

Am 1. Juni 2018 soll ein Antrag zur Städtebauförderung beim Land Niedersachsen eingereicht werden. Jan Sönnichsen vom Büro für touristische Destinations- und Projektentwicklung „destinationlab" aus Berlin warf einen Blick aus touristischer Sicht auf Borkum. Er verglich Borkum mit vielen anderen Urlaubsgebieten, beispielsweise Heiligenhafen oder Borkums Nachbarinseln.

Aus den Reihen der Zuhörer meldeten sich einige kritische Stimmen zu Wort. Ein Gast warf Charlotte Herbst sogar vor, „arrogant und frech" zu sein. „Borkum ist voll", stellte er fest. „Der Gast liebt unsere Natur, wir brauchen kein Schicki-Micki." Eine Zuhörerin wehrte sich entschieden gegen die Ausweitung der Saison. Sie kümmere sich selbst um ihren Laden und brauche auch Erholung. Ein anderer Gast sah die Grenzen Borkums erreicht in Bezug auf Wasser, Müll und Verkehr. Ein weiterer Besucher hingegen wollte schnell beginnen: „Wir müssen jetzt anfangen", betonte er. „Wann können wir loslegen?"

Borkumer Zeitung

Hoch- und Niedrigwasser Borkum (Fischerbalje)

	HW		NW	
15.09.	06.24	19.16	00.01	12.48
16.09.	07.52	20.48	01.25	14.22
17.09.	09.17	22.07	02.57	15.50
18.09.	10.24	23.06	04.16	16.58

136. Jahrgang / Nr. 143 | Freitag/Sonnabend, 15./16. September 2017 | Einzelverkaufspreis: 1,60 €

Science-Center „Wetter“ bringt der Insel Borkum große Aufmerksamkeit

Wetterradarturm wird aller Voraussicht nach auf der Reede gebaut – „Inselwerkstatt“ mit dem DWD

Von Martina Scheperjans

BORKUM – Ein drittes Windrad steht weiterhin ganz oben auf der Wunschliste Borkums, um energetisch autark zu sein. Denn drei Windräder plus Solarpark sichern den Energieverbrauch der Insel – jedenfalls rein rechnerisch. Göran Sell, Geschäftsführer der Wirtschaftsbetriebe, versichert, dass sich an diesem Ziel nichts geändert hat: „Die Rahmenbedingungen für eine Windenergieerzeugung haben sich durch die Entwicklungen zwischenzeitlich dahingehend verändert, dass wir diese an einem anderen Standort durchführen wollen.“

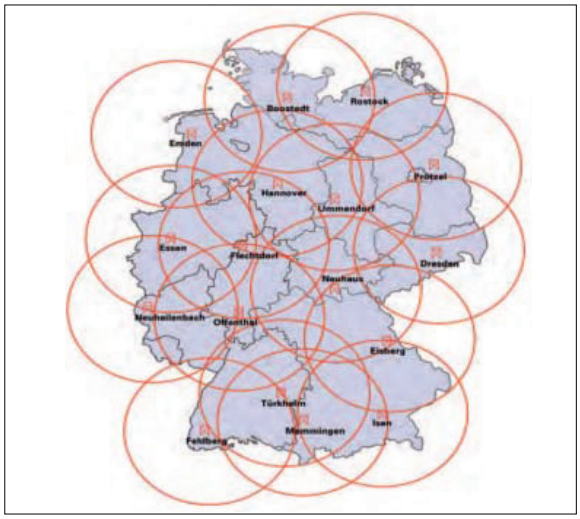
Diese Änderung ist einer Anfrage des Deutschen Wetter-Dienstes (DWD) geschuldet: Der DWD will einen Wetterradarturm auf Borkum errichten. Einer seiner 17 Radartürme im Bundesgebiet steht in Emden. Doch an der Knock bei Emden wird der Turm des DWD vom Windpark Wybelsumer Polder gestört. Also machte sich der Deutsche Wetter-Dienst auf die Suche nach einem neuen Standort. Die Insel Borkum war der Favorit: Am nordwestlichen Ende der Bundesrepublik gelegen, ergänzt sie die übrigen Standorte so, dass das ganze Bundesgebiet erfasst wird.

Da die Borkumer Pläne das dritte Windrad betreffend an den Genehmigungen zu scheitern drohten, wollen die Wirtschaftsbetriebe „aus der Not eine Tugend“ (Sell) machen. An der Südpier im Borkumer Hafen hätte das Windrad stehen sollen. Da Borkum größtenteils in einem Vogelschutzgebiet liegt, sieht Göran Sell kaum Chancen für eine Genehmigung. Weiterhin werde auch ein avifaunistisches Gutachten benötigt, das immer dann vorgeschrieben ist, wenn Vögel durch Windenergieanlagen Gefahren ausgesetzt werden könnten.

Borkum hält jedoch weiterhin an seinem Plan für das dritte Windrad fest. Um die Autarkie in der Energieversorgung verwirklichen zu können, heißt die Lösung: Flächentausch. „Nach 20 Jahren sind die Windenergieanlagen abgeschrieben“, erklärt Göran Sell. Das ist 2022 soweit. Der Stand der Dinge ist zurzeit, dass die beiden Windräder dann abgebaut werden sollen und im Windpark Wybelsumer Polder mit dem dritten Windrad aufgebaut werden. Ob tatsächlich oder symbolisch als Borkumer Beteiligung an vorhandenen Anlagen, wird noch zu klären sein.

Bis 2022 soll der Wetterradarturm des DWD fertig sein und, sobald die Windräder still stehen oder abmontiert sind, in Betrieb genommen werden. „Das ist der Ursprung für die Hafenentwicklung“, sagt Göran Sell. Denn erst der Abbau der Windräder sei die Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohnbereiches. Der WBB-Geschäftsführer freut sich schon auf eine Weiterentwicklung des Themas „Wetter“: „Ein Science-Center Wetter bringt der Insel große Aufmerksamkeit.“ Besonders beeindruckt ist Sell vom Wetterradarturm in Warnemünde: Dort ist er auf eine Jugendherberge aufgebaut und einige Stockwerke werden sogar bewohnt.

Unsere Aufnahme zeigt den DWD-Wetterradarturm Neuhaus (Quelle DWD). Der Borkumer Turm soll allerdings zur Insel passen; ein Ideenwettbewerb hierzu ist geplant.



Diese Grafik zeigt die 17 Radarstandorte des Deutschen Wetterdienstes - mit einer Reichweite von jeweils 150 Kilometern.

QUELLE DWD

Bei der „Inselwerkstatt“ am 4. November wird auch der Deutsche Wetter-Dienst anwesend sein und interessierten Bürgern und Gästen Auskünfte geben. Dass der Turm optisch auf die Insel passen soll, ist für Göran Sell selbstverständlich. „Voraussichtlich wird es einen Gestaltungswettbewerb für den Turm geben“, kündigt er an.

Noch keine Auskünfte gab Göran Sell hingegen zur künftigen Gestaltung der einzigartigen Milchbuden. Die Planungen seien noch nicht abgeschlossen, aber die Wirtschaftsbetriebe wollen gemeinsam mit den Milchbudenbetreibern zukunftsfähige Ideen entwickeln. Das neue Konzept soll im Frühjahr nächsten Jahres stehen.

Borkumer Zeitung

Hoch- und Niedrigwasser Borkum (Fischerbalje)

	HW		NW	
22.09.	01.12	13.21	07.31	19.56
23.09.	01.47	13.57	08.09	20.30
24.09.	02.19	14.31	08.43	21.00
25.09.	02.50	15.03	09.12	21.25

136. Jahrgang / Nr. 147 | Freitag/Sonnabend, 22./23. September 2017 | Einzelverkaufspreis: 1,60 €

Bauausschuss gibt Startschuss für das Sanierungsverfahren des Stadtteils „Reede“

Das ungezügelte Aufteilen in Bruchteilseigentum gestoppt - Kommunalpolitik und Stadtverwaltung gingen fünf Jahre langen Weg

von Martina Scheperjans

Wird sich die Reede zu einem attraktiven, lebendigen Stadtteil - wie hier beim Hafenfest - entwickeln? Der Bauausschuss gab in seiner jüngsten Sitzung den Startschuss für den Beginn der „Vorbereitenden Untersuchungen (VU)“, die im Vorfeld des ISEG-Verfahren notwendig sind. FOTOS: WILKE SPECHT

BORKUM - Die Wogen, die die vorangegangene Bauausschusssitzung geschlagen hatten, haben sich in der jüngsten Sitzung des Ausschusses wieder geglättet. Wunschgemäß hat die Verwaltung die monierten Vorlagen geändert.

Die Bebauungspläne Nr. 31 „Loogster Dünen“, Nr. 30 „Am Westkaap“, Nr. 12 Norderreihe sowie Nr. 35 „Grundschule“ sollten geändert bzw. neu aufgestellt werden.

Diese Bebauungspläne sind bereits am 19. Juni öffentlich ausgelegt worden. Allerdings war die Begründung in den vier Bebauungsplänen zwischen dem 7. Juni (Sitzung des Verwaltungsausschusses) und dem 19. Juni (öffentliche Auslegung) durch das für die Stadt Borkum tätige Planungsbüro Kreutz in Hannover im redaktionellen Teil der Begründung der Satzungen verändert worden, ohne dass die Ratsmitglieder darüber informiert wurden.

Der Absatz: „Die Wirtschaftsbetriebe der Stadt NSHB Borkum GmbH haben das ‚Leitbild Borkum 2030‘ und eine Bettenbedarfsanalyse für Hotels ausarbeiten lassen. Nach den Zielen dieses Zukunftsprojektes ‚Leitbild Borkum 2030‘ und der Bedarfsanalyse besteht ein bedeutendes Entwicklungspotential für Hotels im höherwertigen Segment 4-Sterne. Dem fehlenden Entwicklungspotential will die Stadt entsprechen und es werden Hotels, die hohe Ansprüche und den damit verbundenen Komfort erfüllen, angestrebt.“ war vom Planungsbüro gestrichen worden, so dass der Ausschuss einstimmig beschloss, die vier Bebauungspläne neu aufzustellen bzw. zu ändern.

Ab 2022 stehen vielleicht keine Windräder mehr im Hafen.

Bürgermeister Georg Lübben dankte Harry Kreutz für die Zusammenarbeit: „Wir sind am Ende eines fünfjährigen Weges angelangt, mit dem Ziel, das ungezügelte Aufteilen in Bruchteilseigentum zu stoppen.“ Lübben dankte auch der Politik sowie Stadtbaumeister Volker Hosemann und seinem Team, die diese Veränderung möglich gemacht haben.

Georgios Atsidakos (CDU) betonte: „Wir von der CDU unterstützen weiterhin ‚Borkum 2030‘ und die Analyse“, bezeichnete allerdings die Vorgehensweise der nachträglichen Änderung der Begründung als „blöd gelaufen“.

Mit einer Enthaltung (Eldert Sleeboom/Grüne) wurde der Bebauungsplan Nr. 7 „Bantjedünen“ geändert. Darin wurde die Nutzungsänderung einer Gaststätte in eine Wohnung beschlossen.

Der Bauausschuss gab den Startschuss für die Entwicklung des Stadtteils Reede. Denn die Vorbereitung einer Sanierung beginnt mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (VU). Mit dem Beschluss der Gemeinde wird das förmliche Verfahren der Sanierung eingeleitet. Das Untersuchungsgebiet „Reede“ umfasst etwa 81 Hektar. .

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen liefern. Daneben sollen die vorbereitenden Untersuchungen gegebenenfalls auch aufzeigen, welche nachteiligen Auswirkungen sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Kenntnisse der Gemeinde über die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes liegen unter anderem aufgrund tiefgehender Analysen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Borkum 2017 (ISEK) vor.

Als städtebauliche Missstände und Defizite sollen beheben werden: Substanzmängel an einer erheblichen Anzahl der Gebäude; Bausubstanz in modernisierungsbedürftigen oder abgängigen Zustand; derzeitige Nutzungen sind zu einem erheblichen Teil dem Standort nicht angemessen; derzeit unzureichende bauliche und städtebauliche Qualität für andere Nutzungen; ungeordnete Gemengelage; für potenzielle Investoren ungeklärte Entwicklungssituation (Altlasten, Zustand, Bausubstanz, Erschließung von Grundstücken).

Als vorläufige Sanierungsziele wurden bestimmt: Strukturelle Neuordnung der Funktionsräume für Wohnen, Gewerbe, Tourismus, Gastronomie und Nahversorgung; Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums; Verbesserung der Erschließung; Anbindung der Reede an die Kurbereiche und die weiteren Inselbereiche; Schaffung und/oder Verbesserung der öffentlichen Räume, Erschließungs- und Aufenthaltsbereiche; klimagerechte und energietechnisch zeitgemäße Sanierung des Quartiers; Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden.

Zum Antrag der SPD auf Verlängerung des Bürgersteiges an der Emsstraße gab es zunächst keinen Konsenz, jedoch soll die Maßnahme auf die Prioritätenliste des Bauhofes gesetzt werden. Das Thema Situation an der Emsstraße soll der Verkehrausschuss aufgreifen.

Borkumer Zeitung

Hoch- und Niedrigwasser Borkum (Fischerbalje)

	HW		NW	
03.11.	09.56	22.37	04.01	16.26
04.11.	10.41	23.18	04.52	17.14
05.11.	11.24	23.57	05.37	17.58
06.11.	--	12.10	06.21	18.41

136. Jahrgang / Nr. 169 | Freitag, 3. November 2017 | Einzelverkaufspreis: 1,60 €

Ideen mit Stift und Papier festhalten

Inselwerkstatt und Jugendworkshop morgen in der Kulturinsel

BORKUM - Planungsüberlegungen für den Ortsteil Reede stehen im Mittelpunkt der „Inselwerkstatt" am kommenden Sonnabend. Alle interessierten Bürger sind von 10 bis 16 Uhr in die Kulturinsel eingeladen, sich in den Planungsprozess einzubringen. Nach dem gut besuchten öffentlichen Auftakt mit rund 250 Teilnehmern zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wird es konkreter. Frank Schlegelmilch vom Planungsbüro BPW baumgart+partner betont: „Inselwerkstatt klingt nach kreativem Arbeiten und das soll es auch werden. Gemeinsam wollen wir die Köpfe zusammenstecken, um Ideen auszutauschen, konkrete Maßnahmen diskutieren und Ideen auch mit Stift und Papier festhalten."

Bei der Auftaktveranstaltung wurden bereits aktuelle Entwicklungen und erste Handlungsansätze wie die Gestaltung der „heimlichen Promenade" als Deichweg oder die Ansiedlung eines Wetterradarturms mit Aussichtsplattform vorgestellt. Die Anwesenden stimmten darüber ab, welche Nutzungen für die Reede gewünscht werden und welchen Charakter der Stadtteil in Zukunft haben soll. Die Trends: Neue Wohnräume sollte es auf der Reede vor allem für Borkumer und saisonale Arbeitskräfte geben. Auch Veranstaltungen, Informationszentrum sowie maritimes Gewerbe waren vorstellbar. Für die Zukunft wünschten sich die meisten Teilnehmer ein maritimes Stadtteil Reede, das lebendig und vielfältig ist. Dabei fanden sich sowohl Stimmen für einen modernen und aufregenden Hafen als auch für Gemütlichkeit und Tradition.

> „Inselwerkstatt klingt nach kreativem Arbeiten und das soll es auch werden."
> FRANK SCHLEGELMILCH

Auf diesen Ergebnissen basiert eine erste Strukturskizze, die am Sonnabend vorgestellt wird. Außerdem sollen die Planungen des Deutschen Wetterdienstes und das Freiraumkonzept für die Jugendherberge präsentiert werden.

In kleineren Arbeitsgruppen sollen die Planungsentwürfe genauer unter die Lupe genommen werden, um Antworten auf Fragen zu finden wie: Wie und wo soll auf der Reede gewohnt werden? Was passiert an der geplanten Hafenpromenade? Mit welchen Materialien und in welcher Höhe wird auf der Reede gebaut? Wo ist das Gewerbe untergebracht? Eine Arbeitsgruppe wird sich speziell mit den Anforderungen für Jugendliche beschäftigen.

Alle Hinweise und Ideen fließen in das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) und in die vorbereitenden Untersuchungen (VU) ein, um auf dieser Basis im Juni 2018 einen Antrag auf Städtebauförderung beim Land Niedersachsen einzureichen.

Für eine bessere Planung der Inselwerkstatt bitten die Wirtschaftsbetriebe Interessierte, sich per E-Mail an melanie.bessling@borkum.de anzumelden. Die Plätze sind begrenzt.

Parallel zur Inselwerkstatt entwickeln junge Leute im Alter von 15 bis 20 Jahren im Future Lab Ideen für die Reede. So fließen auch die Wünsche der Jugend in das ISEK ein. Auch hier bitten die Wirtschaftsbetriebe um eine Anmeldung an melanie.bessling@borkum.de.

Das Future Lab findet im Rahmen des Projektes „Zukunftsstadt" statt, einem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Modellvorhaben zur nachhaltigen Entwicklung von Städten. Alle sieben Ostfriesischen Inseln und die Stadt Norden nehmen gemeinsam als „Wattenmeer-Achter" am Projekt „Zukunftsstadt" teil.

> „Wir zählen auf eine rege Beteiligung der Borkumer Bürgerinnen und Bürger."
> GÖRAN SELL

„Wir zählen auf eine rege Beteiligung der Borkumer Bürgerinnen und Bürger und somit auf spannende Ideen und Anregungen für die weitere Entwicklungsplanung den Bereich Reede betreffend", betont Göran Sell, Geschäftsführer der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Borkum.

Eine Attraktion im Ortsteil Reede ist das Feuerschiff Borkumriff. FOTO: WILKE SPECHT

Ab sofort erhältlich - zum Beispiel bei der Borkumer Zeitung: der beliebte Lions-Adventskalender.

Jeden Tag ein toller Preis

Lions-Club: Borkumer Adventskalender 2017 ab sofort erhältlich

BORKUM/ms – Hochwertige Gewinne warten im Dezember jeden Tag auf glückliche Gewinner: Im Adventskalender des Lions Club Borkum sind hinter den Türchen 24 tolle Preise versteckt!

Ab sofort ist er für fünf Euro in der Geschäftsstelle der Borkumer Zeitung erhältlich sowie bei den Verkaufsstellen: Bäckerei Müller, alle Filialen; Blumen Wegmann, Georg-Schütte-Platz; Inselblume Borkum, Deichstraße 54; Borkumer Zeitung, Neue Straße 9; Brasserie, Franz-Habich-Straße; Fahrradtente, Wilhelm-Bakker-Straße; Sparkasse Borkum, Franz-Habich-Straße; Sportgeschäft Tebbens, Franz-Habich-Straße; Tanja Wolthausen, Franz-Habich-Straße; Twinkle, Beate Ukena, Franz-Habich-Straße; Volksbank Borkum, Franz-Habich-Straße.

Im Dezember werden die Zahlen bzw. Losnummern, die sich hinter den Türchen befinden, erscheinungs-täglich in der Borkumer Zeitung sowie im Internet auf der Homepage des Lions-Clubs veröffentlicht.

Die Hauptpreise sind: Original Borkumer Strandzelt, E-Bike, Küchenmaschine Thermomix, Laptop, Samsung Tablet Play-Station und vieles mehr. Auch zu erleben gibt es so einiges: So dürfen sich Gewinner über einen Fallschirm-Tandemsprung mit Videoaufnahme, eine Städtereise nach Hamburg mit Übernachtung und Musicalbesuch oder einenn Kochkurs mit Übernachtung für zwei Personen bei „Otto-Gourmet" Heinsberg freuen.

Das Motiv auf dem Adventskalender stammt von Reinhold Grigoleit (Borkumfoto).

Von **Justus Randt** - 02.01.2018 - 0 Kommentare

Borkum baut - in Zukunft soll das frühere Marine-Areal, am Hafen im Süden der Isel gelegen, neben der Jugendherberge und Gewerbe unter anderem auch Wohnungen für Insulaner und Saisonkräfte bieten.

Borkum ist im Sommer bei Urlaubern beliebt. (dpa)

Walfang war früher. Und auch sonst können die Borkumer und ihre Gäste einiges von dem vergessen, was das Inselwappen verheißt. Die Inschrift beispielsweise: „Mediis tranquillus in undis." Der Heraldiker und Flaggenkundler Hans van Heijningen übersetzt sie mit „ruhig inmitten der Wogen".

Damit wird es für eine Weile vorbei sein. Die Stadtgemeinde, die zum Landkreis Leer gehört und die 1930, als die Flagge erstmals präsentiert wurde, noch als Grüne Insel bezeichnet wurde, hat viel vor. Im Süden der Insel, in Reede, soll sich der ehemalige Marinestandort in einen lebendigen Ortsteil verwandeln.

Das große Vorhaben, das unter dem Titel2 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept" die Grundlage eines Antrags auf städtebauliche Förderung durch das Land Niedersachsen ist, wird von großen Worten begleitet: Seit 2015 arbeiten die Wirtschaftsbetriebe der Stadt NSHB Borkum GmbH im Auftrag der Stadt daran, ein „Leitbild Borkum 2030" zu erstellen. „Ziel der ganzheitlichen Inselstrategie ist es, höchste Urlaubs- und Lebensqualität zu bieten", beschreibt Göran Sell, Geschäftsführer der Wirtschaftsbetriebe, die „Vision 2030".

Im Vergleich mit den anderen ostfriesischen Wattenmeerinseln verliert Borkum „langsam, aber stetig Marktanteile", davon gehen die Tourismus-Experten aus: Nur 2,2 Prozent Zuwachs bei den Übernachtungen im Vergleich der Jahre 2004 und 2014. Insgesamt immerhin 2,37 Millionen Übernachtungen in 2014. Unter den Schwesterinseln überragt nur Norderney diese Zahl – allerdings mit achtprozentigem Zuwachs. Wenn es um Wachstum geht, deutet die Borkumer Entwicklung in Richtung Stagnation.

Aus der Vision 2030 haben die Borkumer eine Mission herausgefiltert, zu der, wenn alles fertig ist, immer noch dieser Titel passen soll: „Borkum: Wir sind Urlaub, wir sind Heimat." Borkum, heißt es, erfülle „als Nordsee-Destination die Lebens-, Urlaubs-, und Freizeitwünsche von Gesundheits-, Familien-, Erholungs- und Aktivtouristen und von Insulanern". Und verstehe sich dabei „in Gänze als ‚Unternehmen' und als Einheit" mit gemeinsamem Anspruch.

"Höherwertige, exklusivere Angebote"

Noch ist es offenbar nicht so weit. Im touristischen Leitbild sind sich Gäste und Insulaner nach Umfragen zwar einig über die künftigen „Charaktereigenschaften für die Insel Borkum". Die Mehrheiten fallen bei den Insulanern aber deutlich kleiner aus. Als Schwerpunkte ergeben sich die drei Top-Charaktereigenschaften „gesund-fit-aktiv-sportlich", „gemütlich-ruhig-klassisch-traditionell" und „ökologisch-klimaschonend".

Bei der Bewertung künftiger Strategien liegen dann tatsächlich Umfragewerte der Borkumer über denen ihrer Gäste: Lieber als die Touristen hätten Insulaner „höherwertige, exklusivere Angebote", den Ausbau von Kultur- und Sportangeboten – und vor allem die „Erschließung neuer Zielgruppen", was Stammgäste nicht unbedingt als Kompliment auffassen müssen.

Mehr zum Thema

Tor-Problem

Seit die Marine weg ist, hat Borkum plötzlich Entwicklungsflächen im Süden der Insel, wo auch der ... mehr »

Borkum lässt sich dabei von einer Kölner Beratungsfirma unterstützen – ähnlich wie die kleinere Nachbarinsel Juist, die mit Hilfe einer Schwäbisch-Gmünder Agentur ein „Lebensraumkonzept" als Bestandteil ihres Tourismuskonzepts erarbeitet. Um mehr Selbstbewusstsein geht es – und um Perspektiven, für die nicht zuletzt das Bremer Planungsbüro BPW sorgen soll.

Das Entwicklungskonzept umfasst die gesamte Insel samt Kurquartier und Milchbuden an der Promenade, aber besonderes Augenmerk liegt bei der Voruntersuchung für den alles entscheidenden Förderantrag auf dem Ortsteil Reede: „Das ist wie eine Insel auf der Insel", sagt Frank Schlegelmilch, „das ist ein künstlicher Standort mit nur dünner Verbindung zur Insel. Das war eben als Marinehafen angelegt, und es war ein Schock für die Insel, als plötzlich 2000 oder 2500 junge Männer dort nicht mehr stationiert waren. Dann wurde das ein bisschen die Rumpelkammer der Insel."

Schlegelmilch hat für sein Büro zuletzt im November in der „Inselwerkstatt" mit Borkumern („das sind ganz unglaublich engagierte Leute") über denkbare Zukunftspläne gesprochen. „Auf einer Insel braucht man immer ein Ziel", sagt er. Das nächste hat schon einen Termin. Ein Zwischenstand der Zukunftsplanung soll dem Insel-Stadtrat am 18. Januar vorgestellt werden. „Bis dahin wollen wir das Konzept schärfen", sagt Göran Sell. Stadtplaner Schlegelmilch hält den Ist-Stand fest: „Es gab nie ein Konzept für Reede." Und das sei nun wichtiger denn je.

der größten europaweit. Und eine Investition in die Zukunft. „Wenn deren Gäste es auf der Insel doof finden, kommen die 20 Jahre später als Erwachsene nicht wieder." So sei es zu begrüßen, dass es Pläne für eine Beachvolleyball-Anlage im alten Schießkino der Bundeswehr gebe. Außerdem sei die Wattseite Borkums fast nicht entwickelt. „Das haben die Borkumer nicht im Blick", sagt Frank Schlegelmilch. Dabei sei sie das Tor zur Insel für alle, die per Schiff oder Katamaran an- und abreisen.

Viel größer als die Ballspielfläche ist ein anderer Wurf der Planer: Der Deich soll saniert werden, um einen Rundwanderweg in Reede zu schaffen. Der Deutsche Wetterdienst plant, dort einen Wetterradarturm mit Aussichtsplattform zu errichten. Neuer Wohnraum soll entstehen, für Insulaner, für Saisonkräfte und nicht zuletzt Beschäftigte der Offshore-Windkraftparks.

Veranstaltungsflächen, ein Wattenmeer-Informationszentrum und maritimes Gewerbe seien vorstellbar, hat die Inselwerkstatt erarbeitet, Wassersport solle auch nicht zu kurz kommen. „Dabei soll es eine Mischung aus modern und aufregend sein, gepaart mit Gemütlichkeit und Tradition", hatten die Wirtschaftsbetriebe das jüngste Werkstattergebnis zusammengefasst. Frank Schlegelmilch sagt es so: „Es ist alles im Fluss, es gibt keinen Beschluss."

Werner Tapper, der Vorsitzende des Wasserturmvereins Watertoorn Börkum, „will keinen Tourismus um jeden Preis, und dass wir über jeden Stock springen, den man uns vor die Füße hält". Er geht die Sache gelassen an. „Es ist gut, wenn wir uns alle, auch die Gäste, damit beschäftigen", wie es weitergehen solle, sagt er. Skeptiker, die befürchten, Borkum werde zur Tourismushochburg, „mag es geben, aber ich höre sie nicht", sagt der 73-Jährige.

„Ich bin von Anfang an in der 2030-Arbeitsgemeinschaft. Wir müssen Borkum so aufstellen, dass wir eine glänzende Zukunft haben. Wir dürfen nicht verzagt sein, sondern müssen die Arbeit klug und behutsam angehen." Davon ist der Insulaner überzeugt. „Man muss sich auch mal bewegen und Leuchtturmpunkte ansteuern."

Mehr zum Thema

Kommentar zur Stadtentwicklung Borkums: Tor-Problem

Weitere Artikel aus diesem Ressort

Hannover: Gegen das Vergessen der NS-Verbrechen
Die vor rund einem Jahr suspendierte Pädagogin unterrichtet ab Montag an einer Schule im Heidekreis: „Dschungelcamp"-Lehrerin soll wieder arbeiten
Bis 2025 sind Geschwindigkeiten von mehr als einem Gigabit pro Sekunde geplant: Schnellere Internetverbindungen
Schuss auf Autohändler: Mordversuch an Autohändler
Stade: Steinbrocken auf Streifenwagen

Weser Kurier, 2. Januar 2018

Kommentar zur Stadtentwicklung Borkums

Tor-Problem

Von **Justus Randt** - 01.01.2018 - 0 Kommentare

Seit die Marine weg ist, hat Borkum plötzlich Entwicklungsflächen im Süden der Insel, wo auch der Fährhafen der Insel liegt. Einiges ließe sich dort verbessern. Aber behutsam, meint Justus Randt.

Borkum ist die größte der ostfriesischen Inseln im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer. (dpa)

Was haben Borkum und Bremen außer dem Anfangsbuchstaben und der Insellage gemein? Höchstens vielleicht ein Tor-Problem: Wer Bremen mit dem Zug erreicht, kommt in Richtung Innenstadt nicht an der Großbaustelle vorbei. Das wird ein Ende haben. Wer Borkum mit dem Schiff ansteuert, landet im Hafengebiet, das Stadtplaner als Rumpelkammer der Insel bezeichnen. Das soll sich ändern.

Welche Insel kann schon davon träumen, sich städtebaulich zu entwickeln… Borkum kann. Seit die Marine den Ortsteil Reede im Süden der Insel verlassen hat, ist die Kaserne eine Jugendherberge. Und es stehen Flächen zur Verfügung, die ganz neue Möglichkeiten eröffnen. Ein Glück, das auch Verpflichtung bedeutet.

Es geht nicht nur um Touristen, die ihr gutes Geld auf der Insel lassen. Laut Umfrageergebnissen sind sie eher genügsam. „Höherwertige und exklusivere Angebote" wünschen sich hingegen die Insulaner, die mit Recht Ansprüche an ihr Zuhause erheben. Sofern sie bislang überhaupt eine bezahlbare Wohnung auf der Insel finden können. Die städtebauliche Fortentwicklung Borkums ist wichtig, aber sie muss behutsam von statten gehen.

Weser Kurier, 1. Januar 2018

Borkumer Zeitung

Hoch- und Niedrigwasser Borkum (Fischerbalje)

	HW		NW	
12.04.	09.32	21.44	03.13	15.35
13.04.	10.26	22.31	04.13	16.31
14.04.	11.08	23.12	05.00	17.19
15.04.	11.47	23.53	05.44	18.06

137. Jahrgang / Nr. 057 | Freitag/Sonnabend, 13./14. April 2018 | Einzelverkaufspreis: 1,60 €

Borkums Reede: Die Lage am Wasser wird erlebbar

Rund 100 Zuhörer bei der Präsentation der Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses in der Kulturinsel

Von Martina Scheperjans

BORKUM – Das Projekt „Reede" steht in den Startlöchern, der Startschuss fällt am 26. April in der Ratssitzung - wenn der Rat sein Placet gibt. In der Kulturinsel präsentierte Frank Schlegelmilch vom beauftragten Planungsbüro BPW baumgart+partner die Ergebnisse der Inselwerkstatt, in der 120 Interessierten mitgearbeitet hatten.

Das von den Arbeitsgruppen „Nutzungen", „Freiräume und Verbindung" und „Besonderer Ort" erarbeitete Entwicklungskonzept für die Reede haben die Planer konkretisiert.

Von besonderer Wichtigkeit für ein Hafenerlebnis wurde von den Beteiligten die Entwicklung eines Deich-Radweges mit Verweilmöglichkeiten gesehen. Dieser Weg sollte sich in die Landschaft und Deich durch Materialien und Farbe integrieren, drei Hauptzugänge zum Schwarzdeich sollen geschaffen werden, eine barrierefreie Rampenlösung soll überprüft werden. Punktuell sollen Sitz- und Verweilmöglichkeiten an Orten mit besonderer Aussicht als terrassierte Betonstufen, die den Wellen standhalten und zusätzlich brechen, geschaffen werden. Keine Stufen bis zum Wasser, was den Zugang zum Wattenmeer unterstützt. An besonderen Blickpunkten soll der Deich Balkonkonstruktion erhalten, Abkürzungen und Verbindungen zwischen dem Deichweg und anderen Zielen sollen sichergestellt werden.

Als weitere Maßnahmen auf der Reede sind geplant: Herstellung eines einheitlichen Orientierung- und Leitsystems, Brückensanierung, Altlastenerkundung, Ausbau eines leistungsfähigen innenliegenden Verkehrsnetzes für den motorisierten Verkehr, Suche einer Eventfläche, Rückbau der Windkraftenergieanlagen, Hafenpromenade an Nord- und Westkaje, Sanierung und Ausbau der Jugendherberge, barrierefreie Wegeverbindung Deich - DJH – Hafenbecken, Ausbau von Infozentren, Förderung von nachhaltiger Mobilität, Rückbau/Umbau des Militärcharakters, Anbindung an das Ortzentrum, modernes und barrierefreies Fährterminal und Hafenbahnhof, Servicepunkt Wattenmeer, Wetterradarturm mit Aussichtsplattform, Quartier mit Betriebswohnungen, Neuordnung Südpier.

In einer Podiumsrunde reflektierten die am Planungsprozess Beteiligten, Göran Sell (Nordseeheilbad Borkum GmbH), Jan Sönnichsen (Destination Lab), Petra Böttcher (Jugendherberge Borkum), Udo Kaja (Wassersportverein Borkum), Sören Hüppe (Hotelier Borkum), Peter de Buhr (Eigentümer und Wattführer), Uwe Welfle (Gebrüder Welfle GmbH) und Theodor Robbers (Borkumer Kleinbahn), den Entwicklungsprozess. Einig waren sich alle darin, dass die Reede und der Hafen lebendiger und vielfältiger werden müssen. Eine Eventhalle für (Hafen-)Feste steht dabei weit oben auf der Wunschliste. „Sie können den Prozess gar nicht mehr stoppen", stellte Frank Schlegelmilch fest.

Dass nicht nur reine Harmonie zwischen den Beteiligten geherrscht hatte, machte Peter de Buhr deutlich. „So ganz rund läuft es nicht", betonte er. Die Verhandlungen gestalteten sich holprig. „Wir wünschen uns ein schönes Abfahrtsgebäude und keinen Container", sagte er in Richtung Robbers unter dem Beifall vieler Zuhörer. Theodor Robbers warf ihm Wählerstimmenfang vor. „Es wartet keiner", lautete sein Gegenargument.

Göran Sell berichtete über den Stand verschiedener Projekte: „Mit dem DWD (Deutscher Wetter Dienst) reden wir nicht mehr über die Aussichtsplattform, sondern konkret über die Verkehrssicherheit." Auch bei den Verhandlungen mit dem Investor von 240 Wohneinheiten für Offshore- und Gastronomie-Mitarbeiter befinde sich Borkum auf der Zielgeraden.

Einen Einwand aus dem Publikum – „Bei uns wird gearbeitet, wir sind keine Museumsstücke" – griff Kur- und Tourismusdirektor Christian Klamt auf, und schlug Führungen durch Reede vor, bei denen den Teilnehmern die Zukunft des Stadtteils vorgestellt wird. Denn auch die Gäste seien an Borkums Entwicklung interessiert.

„Neben den zukünftigen Planungen, sind aber auch bereits ohne Förderung die ersten Steine ins Rollen geraten. So hat die Jugendherberge konkrete Pläne für die Umgestaltung von Gebäuden und Freiräumen erstellt. Interessenten für den Bau von Wohnungen für Offshore-Servicekräfte haben sich angekündigt, die Deich- und Kajensanierung findet Berücksichtigung und der Deutsche Wetterdienst plant den Bau eines Wetterradarturms. Die Strukturierung des Schutzhafens ist in Vorbereitung sowie der Bau eines neuen Frachtzentrums in Planung", erklärte Borkums Bürgermeister Georg Lübben in seiner Rede.

Neben dem Ortsteil Reede gebe es auch im Kurviertel Bauinteressierte. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ermögliche Einzelvorhaben in eine Gesamtentwicklung zu integrieren. Dafür müssten Vorhaben angepasst werden, um den Entwicklungszielen der Stadt Borkum zu entsprechen.

„Es zeigt sich deutlich, Borkum entwickelt sich weiter. Zusammen - dazu gehören Sie, dazu gehört die Politik und dazu gehören weitere engagierte Leute vor Ort - haben wir die Herausforderung gemeinsam angenommen. Die heutige Veranstaltung bedeutet auch die Staffelstabsübergabe des Büros an die Bürgerinnen und Bürger, die Verwaltung und die Politik Borkums zur Umsetzung der Maßnahmen. Nur gemeinsam können die Konzepte, Ideen und Planungen umgesetzt werden", betonte Lübben.

In seiner nächsten Sitzung soll der Rat der Stadt Borkum das ISEK und die VU verabschieden, um am 1. Juni den Förderantrag beim Land Niedersachsen einzureichen. Die Förderzusage wird frühestens im Frühjahr 2019 erwartet.