

Vorlage	Vorlage-Nr: XVIII/0636
	Status: öffentlich
	Datum: 20.10.2020
Federführend: Bauabteilung	Verfasser: Hosemann, Volker
	Abteilungsleitung: Hosemann, Volker
Beschluss über die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 Baugesetzbuch (BauGB) für das "Kurviertel"	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
27.10.2020	Verwaltungsausschuss
28.10.2020	Rat der Stadt Borkum

Sachverhalt:

Der Aufsichtsrat der Nordseeheilbad Borkum GmbH hat erneut in seiner Sitzung am 23.09.2020 ausführlich über die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung (VU) für den Bereich des Kurviertels beraten. Ziel dieser VU ist die Beantragung der Aufnahme des Bereichs „Kurviertel“ in das Städtebauförderprogramm.

Der Aufsichtsrat der Nordseeheilbad Borkum GmbH empfiehlt daher dem Rat der Stadt Borkum, die Durchführung einer VU für das Kurviertel zu beschließen.

Die Vorbereitung einer Sanierung beginnt mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 (3) BauGB. Mit dem Beschluss der Gemeinde wird das förmliche Verfahren der Sanierung eingeleitet. Das ca. 45 ha umfassende Untersuchungsgebiet „Kurviertel“ liegt im Westen der Insel Borkum und zeichnet sich vor allem als ein durch touristische Infrastruktur und Wohnnutzungen geprägtes Quartier zwischen Ortszentrum und Hauptstrand aus. 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 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 können.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen und die damit erfolgte Festlegung eines Untersuchungsgebietes setzt Kenntnisse der Gemeinde über die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes voraus.

Wesentliche Beurteilungsgrundlage bildet das am 26. April 2018 vom Rat der Stadt Borkum beschlossene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, in dem ein besonderer Handlungsbedarf für das Kurviertel herausgearbeitet wurde. Im Entwicklungsziel 2 heißt es dort explizit: „Das Kurviertel wird unter dem baukulturellen Leitbild der Bäderarchitektur vitalisiert.“ (siehe ISEK S. 46).

U. a. sind folgende städtebauliche Missstände und Defizite festgestellt worden und vorrangig zu beheben:

- Substanzmängel und Modernisierungsbedarf an einer erheblichen Anzahl von Gebäuden
- Gestaltungs- und Qualitätsdefizite bei ortsbildprägenden Gebäuden und Freiräumen
- Nutzungen und Gebäudetypologien zum Teil dem Standort nicht angemessen
- Modernisierungs- und Neuordnungsbedarf bei öffentlichen Schlüsseleinrichtungen (v.a. Kulturinsel, Spielinsel und Gezeitenland)

- Unter-, fehl- und ungenutzte Gebäude und Grundstücke
- Mangelhafte Verbindungen zwischen wichtigen öffentlichen und teilöffentlichen Einrichtungen
- Eingeschränkte Barrierefreiheit
- Für potenzielle Investoren ungeklärte Entwicklungssituation (Zustand, Bausubstanz, Erschließung und Zuschnitt von Grundstücken)

Als vorläufige Sanierungsziele werden bestimmt:

- Strukturelle Neuordnung der Funktionsräume für Wohnen, Gewerbe, Tourismus, Gastronomie und Nahversorgung
- Erhalt und Weiterentwicklung der baukulturell wertvollen Bäderarchitektur
- Sanierung und Modernisierung oder Neuordnung von öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (vornehmlich Kulturinsel, Spielinsel und Gezeitenland)
- Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums für Arbeitskräfte
- Gestaltung von Übergangszonen zwischen dem bebauten Innenbereich und der Dünenlandschaft
- Verbesserung der Erschließung, vor allem für den Fuß- und Radverkehr
- Barrierefreie Wegeverbindungen
- Verbesserung der öffentlichen Räume, Erschließungs- und Aufenthaltsbereiche
- Klimagerechte und energietechnisch zeitgemäße Sanierung des Quartiers
- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands in Verbindung mit baukultureller Stadtreparatur

Durch die vorstehend beschriebenen städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet ist die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit im „Kurviertel“ hinreichend beschrieben. Ausgehend von diesen Beurteilungsgrundlagen sind verstärkt negative städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungstendenzen zu beobachten, die es notwendig machen, Strategien einer städtebaulichen Weiterentwicklung dieses Gebietes zu erarbeiten.

Zur Rechtswirkung des Beschlusses:

Der Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ist der Beginn des 1. Abschnitts des gesetzlich geregelten Sanierungsverfahrens, für den bereits bestimmte rechtliche und finanzielle Sonderregelungen gelten. Im Einzelnen ist auf folgende Wirkungen des Beschlusses hinzuweisen:

1. Aufgrund des Beschlusses ergibt sich eine interne Bindung der Verwaltung, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB durchzuführen und zu veranlassen.
2. Mit der Bestimmung des Untersuchungsgebietes besteht für die Stadt die Verpflichtung, die Sanierungsbetroffenen gemäß § 137 BauGB an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen.
3. Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger. Dabei ist von Bedeutung, dass hieraus auch Pflichten der Aufgabenträger gegenüber der Stadt entstehen.
4. Ab der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses, besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihren Beauftragten gemäß § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB.
5. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist gemäß § 141 Abs. 4 BauGB der § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung

des Sanierungsgebietes wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam (§ 141 Abs. 4 BauGB).

6. Nach § 140 Nr. 7 BauGB können einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden. Frühester Zeitpunkt hierfür ist der Beschluss nach § 141 Abs. 3.
7. Zur Deckung der Kosten der Stadt Borkum für die vorbereitenden Untersuchungen bzw. für weitere Vorbereitungen im Sinne des § 140 BauGB können keine Sanierungsförderungsmittel verwendet werden.

Beschlussvorschlag:

Für das Plangebiet der Stadt Borkum „Kurviertel“, dessen Umgrenzung in der anliegenden Karte dargestellt ist, wird gemäß § 141 (3) BauGB der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Das Untersuchungsgebiet umfasst den im anliegenden Lageplan dargestellten Bereich. Der Lageplan (Planverfasser BPW, Baumgart und Partner aus Bremen, vom 06.09.2017), in dem das von den vorbereitenden Untersuchungen betroffene Gebiet dargestellt ist, ist als Anlage 1 Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ist gemäß §§°137 und 139°BauGB frühzeitig durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für eine gutachterliche Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchung liegen bei ca. 30.000 €.

Hierfür werden Haushaltsmittel unter der Haushaltsstelle 5.1.1.01.42910000 (Anfertigung von Planungsunterlagen) bereitgestellt.

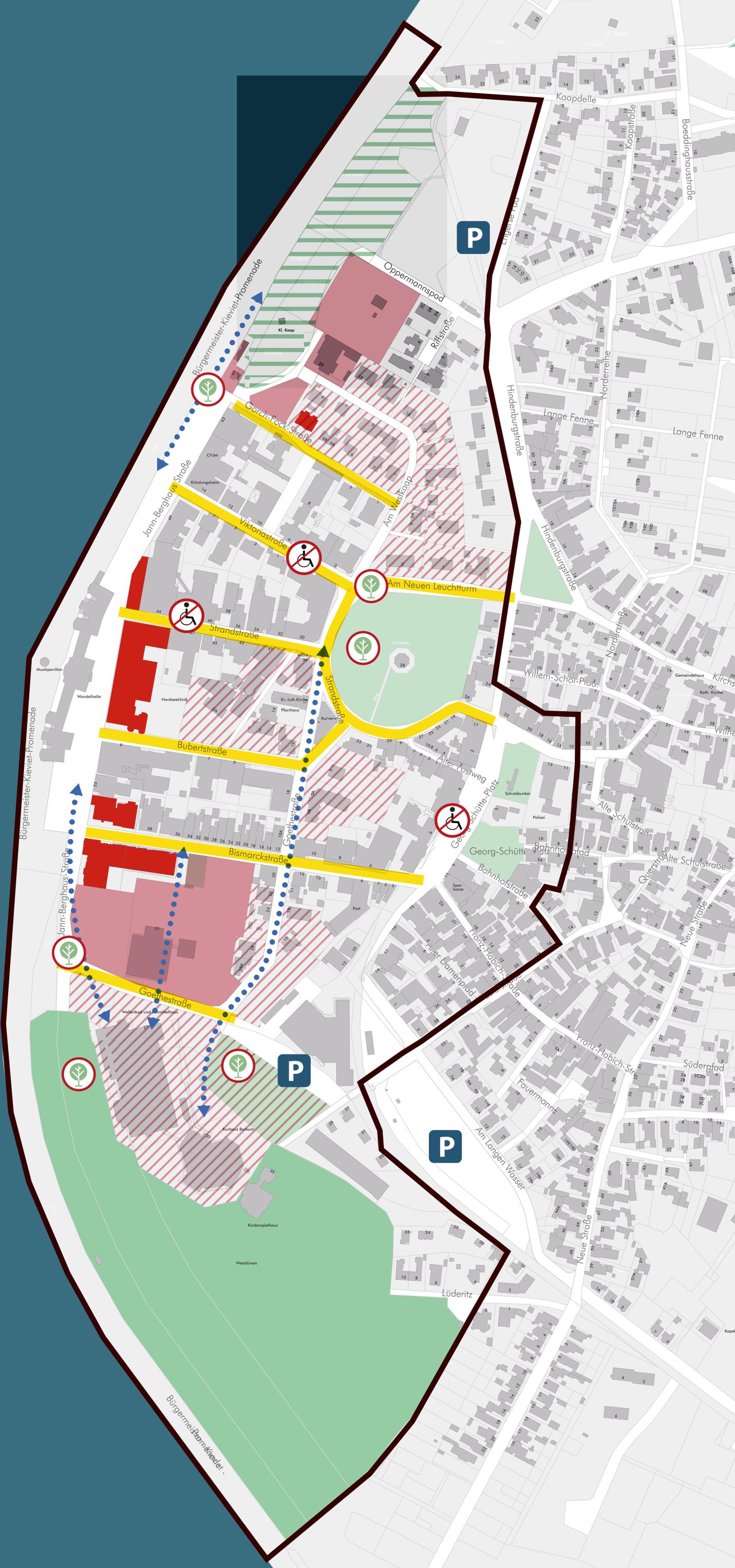
Anlagen:

- 1) Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Stadt Borkum
**Integriertes Städtebauliches
 Entwicklungskonzept**

Kurviertel

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



Stand: 13.11.2017