

Gemeinde Jemgum

Historischer Ortskern – ehem. Ziegelei Reins / Hafen

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



Fotos: re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

Bearbeitung:



re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

Stand 12.05.2022 (inkl. TÖB-Beteiligung bis 16.05.2022)

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
1.1	Anlass	4
1.2	Lage	4
1.3	Integriertes Entwicklungskonzept – Interkommunales Netzwerk Rheiderland.....	5
1.3.1	Städtebauförderung – „Kleinere Städte und Gemeinden“	5
1.3.2	Investitionspakt Soziale Integration	6
1.4	Städtebaulicher Rahmenplan „Historischer Ortskern“	7
2	ISEK „Ehemalige Ziegelei Reins / Hafen	10
2.1	Grundlagen der Untersuchung	10
2.2	Einbindung Bürger*Innen	10
3	Das Untersuchungsgebiet	12
3.1	Lage und Abgrenzung	12
3.2	Flächennutzungsplan und Bebauungspläne	15
3.2.1	Flächennutzungsplanung	15
3.2.2	Bebauungspläne	16
3.3	Nutzungsstruktur	17
3.3.1	Denkmalschutz.....	21
3.4	Eigentümerstruktur	22
4	Rahmenbedingungen / gesamtgemeindliche Entwicklung	23
4.1	Wohnraumnachfrage	23
4.1.1	Demografische Entwicklung	23
4.1.2	Wirtschaftliche Entwicklung	23
4.1.3	Wohnraumversorgung	24
4.1.4	Künftige Wohnraumnachfrage	24
4.2	Funktion des Ortskernes	25
4.2.1	Historische Bedeutung des Ortskernes	25
4.2.2	aktuelle Situation	27
4.3	Tourismuswirtschaft	27
4.3.1	Bedeutung der Tourismuswirtschaft	27
4.3.2	Strategische Ausrichtung.....	27
4.4	Verkehr	29
4.5	Freiraumsituation.....	30

5	Mängel im Untersuchungsgebiet und Anknüpfungspunkte für eine Entwicklung	31
6	Erneuerungskonzept / städtebaulicher Entwurf	36
7	Maßnahmen	41
7.1	Maßnahmen nach Handlungsräumen	41
7.1.1	Ziegelstadt (ehemalige Ziegelei)	41
7.1.2	Flächen westlich der Ziegeleistraße	41
7.1.3	Alter Hafen / Marktplatz	42
7.1.4	Ziegelei-Villa / Wohnmobilstellplatz	42
7.1.5	Neuer Hafen (2. Stufe der Erneuerung)	42
7.2	Klimafolgenanpassung	43
7.3	Erhöhung der Barrierearmut / UN-Behindertenkonvention	44
7.4	Schaffung sicherer Wegebeziehungen / Bewegungsräume	45
7.5	Einordnung: Regionale Handlungsstrategie (RHS) Weser-Ems 2021-2027	45
7.6	Umsetzungsstrategie / Erfolgskontrolle	46
7.6.1	Einbindung von Akteuren	46
7.6.2	Erfolgskontrolle	47
8	Kosten und Finanzierung	48
8.1	Einsatz von Städtebaufördermitteln	48
8.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht	49
9	Verfahrenswahl / Abgrenzung des Fördergebietes	51
9.1	Vorschlag zur Verfahrenswahl	51
9.2	Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes	53
9.3	Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung	55
9.4	Sozialplan	55
10	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	56

1.3 Integriertes Entwicklungskonzept – Interkommunales Netzwerk Rheiderland

2016 wurde für das Interkommunale Netzwerk Rheiderland, das sich aus der Stadt Weener und den Gemeinden Bunde und Jemgum zusammensetzt, ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) erarbeitet. Parallel erfolgte die Aufstellung eines Dorferneuerungsplanes für die drei Kooperationskommunen.

Im Rahmen der Erarbeitung des IEKs und auch der Dorfentwicklungsplanung erfolgte eine intensive Einbindung der Bürgerschaft, Politik und der Verwaltung (Informationsveranstaltungen, Arbeitskreissitzungen, Koordinierungsrunden).

Die Bearbeitungsphase mündete in der Formulierung von 62 Projektsteckbriefen und deren Priorisierung. Für den Ortsteil Jemgum in der Gemeinde Jemgum wurde u.a. folgende Projektideen zusammengetragen:

J 01	Jemgum	Aufwertung des Jemgumer Hafens Städtebaulicher Rahmenplan, Ausbaggern Fahrrinne, Sanierung Kaimauer, Verbesserung Hochwasserschutz, Aufwertung Außenraum, Verbesserung Anlegestege und Hafeninfrastruktur, Neubau Bootsschuppen, Sanierung/Erweiterung des Vereinsheimes	Ortsbild, Ortskerne, Tourismus/ Naherholung/Kultur	
J 02	Jemgum	Entwicklung des ehemaligen Ziegeleigeländes Reins Städtebaulicher Rahmenplan, diverse Untersuchungen, Bebauungsplan, Entwicklung der Flächen (Mischnutzung), Herstellung Erschließung und Wege, Gestaltung eines Dorfplatzes, Umnutzung des Helgenhauses	Flächensparen/Innentwicklung, Ortsbild, Ortskern	
J 03	Jemgum	Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes am Jemgumer Hafen	Flächensparen/Innentwicklung, Ortsbild, Ortskern	
J 04	Jemgum	Oberfletmer Straße: Stellplatzanlage und Wegeverbindung Herstellung einer Stellplatzanlage auf dem Grundstück der ehemaligen Apotheke, Brücke über das Sieltief, Wegeverbindung im Wierde-Park	Ortskern, Infrastruktur/Versorgung, Mobilität (Wohnen im Alter), Innenentwicklung	StBauF - Kleinere Städte- und Gemeinden (vgl. Kap. 1.3.1)
R 07	-	Schaffung von Mehrgenerationen-/Aktivplätzen im Rheiderland Bunde: Bunder Erholungslandschaft, In t' Visk Jemgum: Wierde-Park, am Hafen, Ditzum Freizeitanlage Weener: Burgstraße, Sport- und Spielplatz beim Dorfgemeinschaftshaus Kirchborgum	Gesundheit, Kultur/Ehrenamt/ Vereine/Freizeit/Miteinander, Ortsbild	
J 10	Jemgum	Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ortskern Jemgums	Flächensparen/Innentwicklung, Ortsbild, Ortskerne, Wohnen	

DE: Hohe Priorität (Teil der wichtigsten öffentlichen Maßnahmen)

IEK: Baumaßnahmen (mit hoher Priorität)

Quelle: Integriertes Entwicklungskonzept des Interkommunalen Netzwerkes Rheiderland (Februar 2017)

1.3.1 Städtebauförderung – „Kleinere Städte und Gemeinden“

Auf Grundlage des IEK wurde das Netzwerk Rheiderland 2017 als Durchführungsmaßnahme in das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“¹ aufgenommen.

Mit dem Zuwendungsbescheid 2017 des ArL Weser-Ems wurden insgesamt acht Maßnahmen in den drei Kommunen als grundsätzlich förderfähig anerkannt, darunter in der Gemeinde Jemgum die Maßnahmen „Stellplatzanlage und Wegeverbindung Oberfletmer Straße“ sowie die „Schaffung eines Mehrgenerationen- und Aktivplatzes im Wierde-Park“ (Lage der Maßnahmegebiete vgl. Abb. 2).

Das Projekt „Entwicklung des ehemaligen Ziegeleigeländes Reins“ konnte nicht in die Förderkulisse „Kleinere Städte und Gemeinden“ eingebunden werden, da der Konkretisierungsgrad der Erneuerungsziele für das Gelände seinerzeit noch zu gering war und ein Zugriff auf die privaten Flächen nicht absehbar war.

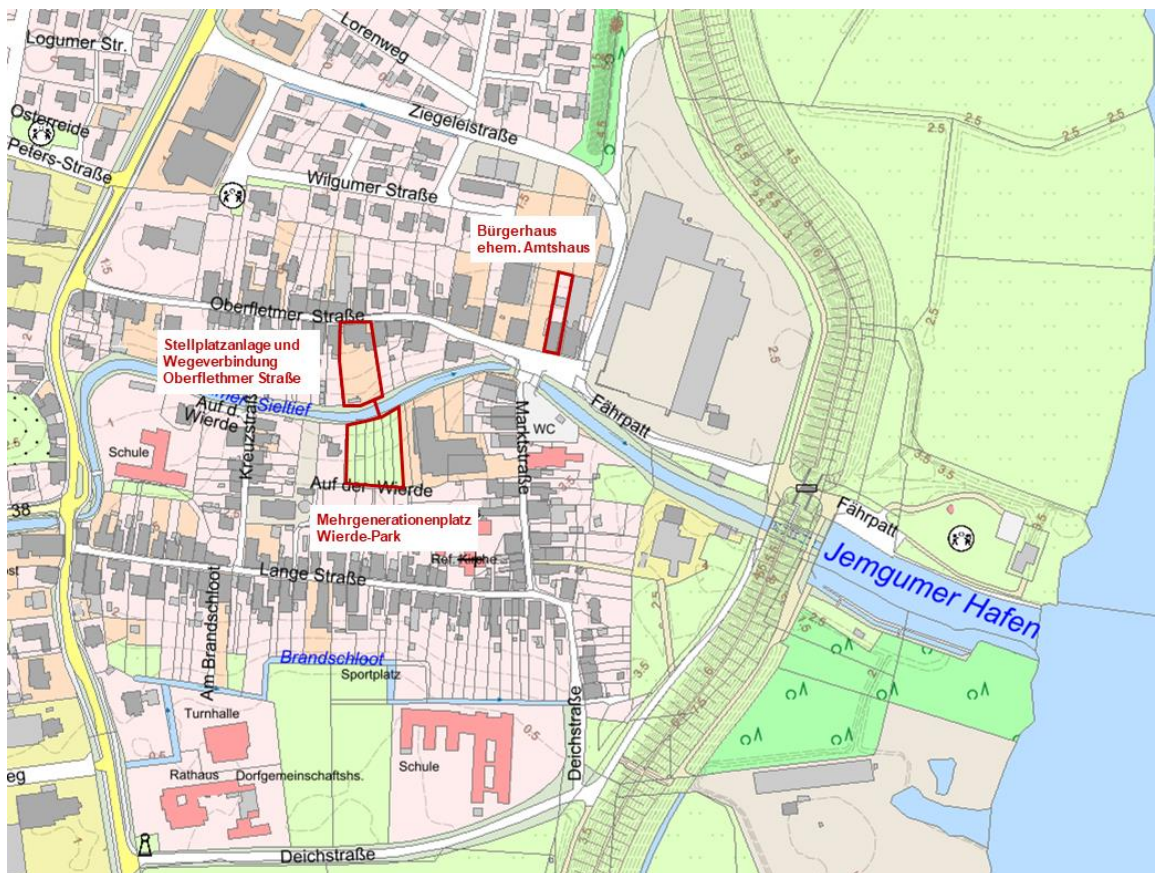
¹ 2020 überführt in das Programm „Lebendige Zentren“

1.3.2 Investitionspakt Soziale Integration

2018 wurde der Gemeinde Jemgum zudem eine Zuwendung zur Förderung von Investitionen zur Verbesserung der sozialen Integration, des sozialen Zusammenhalts im Quartier und zur Sanierung sozialer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen für die Maßnahme „Umnutzung des ehemaligen Amtshauses zu einem öffentlichen Bürgerhaus“ gewährt.

Mit dem Bürgerhaus entsteht eine Begegnungsstätte, die im Dorfkern ein multifunktionales Raumangebot für soziale Dienstleistungen, Veranstaltungen und unterschiedlichste Interessen der Bevölkerung bieten wird (Lage vgl. Abb. 2).

**Abb. 2: Maßnahmengebiete
„Lebendige Zentren“ und „Investitionspakt soziale Integration“**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

© 2021



Niedersächsisches Ministerium
für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

1.4 Städtebaulicher Rahmenplan „Historischer Ortskern“

2021 wurde, aufbauend auf dem IEK und dem Dorfentwicklungsplan, ein Rahmenplan für den Historischen Ortskern Jemgums erarbeitet.

Als zentrales Planungsziel formuliert der Städtebauliche Rahmenplan eine lebenswerte und zukunftsfähige Aufwertung und Weiterentwicklung des Ortskerns von Jemgum. Ziele sind (vgl. S. 27 des Rahmenplanes):

- *die grundzentralen Funktionen im Ortskern von Jemgum versammeln*
- *öffentliche Nutzungen an geeigneten Standorten konzentrieren*
- *gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel und Gastronomie ansiedeln*
- *Touristische Unterkünfte / Wohnmobilstellplatz ansiedeln*
- *den Ortskern von Jemgum als Wohnstandort attraktiver machen und sichern*
- *Überalterung des Ortskernes verhindern*
- *Gebäudebestand erhalten und aufwerten*
- *Nachnutzung und Umnutzung leerstehender Objekte, insb. Reins-Gelände*
 - *Entwicklung der Brache, um die zentrale Leerstelle im Ortskern zu beseitigen*
 - *Zusammenhängende Betrachtung des Geländes mit dem Maßnahmenbereich an der Oberflethmer Straße, zur Schaffung einer neuen Ortsmitte im Ortskern*
- *Erhalt und Sanierung historischer Bausubstanz*
- *Wasserlagen aktivieren*
 - *Der naturräumliche Bereich um das Sieltief benötigt eine Reaktivierung um seine Nutzbarkeit wiederherzustellen und um eine gestalterische Aufwertung vornehmen zu können*
 - *Die Funktion und Gestaltung des Platzes sowie seine Einbindung in das Gesamtensemble sollen erneuert werden.*

Dabei soll sich die Entwicklung des Ortskernes an den historischen Strukturen orientieren, die erhalten und gestärkt werden sollen. Eine Neuentwicklung ist im Bereich des ehemaligen Ziegelei-Geländes Reins vorgesehen (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Strukturkonzept für die Entwicklung des Ortskerns



Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan Historischer Ortskern Jemgum

Aufbauend auf dem Strukturkonzept formuliert der Städtebauliche Rahmenplan Maßnahmen für folgende Bereiche / Themen (vgl. S. 29 ff des Rahmenplanes) :

Öffentliche Maßnahmen

- Reins-Gelände und Alter Hafen
- Neuer Hafen
- Verkehr und Erreichbarkeit
- Stellplätze
- Hofstraße
- Bauleitplanung

Private Maßnahmen

- Förderung „Jung kauft Alt“
- Energetische Sanierung
- Umnutzung von Baugrundstücken

Der Städtebauliche Rahmenplan „Historischer Ortskern“ umfasst darüber hinaus eine zeichnerische Darstellung in Form eines städtebaulichen Entwurfes (vgl. Abb. 4)

Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf zum Rahmenplan „Historischer Ortskern“



2 ISEK „Ehemalige Ziegelei Reins / Hafen

Die Konkretisierung der Entwicklungsziele für den Bereich ehemalige Ziegelei Reins / Alter Hafen / Neuer Hafen im Zuge der Rahmenplanung veranlasste die Gemeinde Jemgum Anfang 2022 die Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln zu beauftragen.

Im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) werden auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse sowie auf Grundlage des Rahmenplanes

- Ziele, Potentiale und Handlungschancen für eine Entwicklung aufgezeigt / das Konzept für die Erneuerung erläutert
- die Hemmnisse und Missstände dargestellt, die aufgrund der heutigen Situation einer solchen Entwicklung entgegenstehen,
- der erforderliche Handlungsbedarf (Maßnahmen) und eine erste Kostenschätzung abgeleitet

2.1 Grundlagen der Untersuchung

Die Ergebnisse der Untersuchung stützen sich auf:

- Rahmenplan für die Ortsmitte Jemgum (Stand 10 /2021)
- eigene Bestandsaufnahmen vor Ort
- Auswertung statistischer Unterlagen
- Auswertung vorliegender Gutachten, u.a.
 - Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Leer (2020)
 - Regionales Tourismuskonzept des OTG (2020)

2.2 Einbindung Bürger*Innen

Bereits im Rahmen der Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes Netzwerk Rheiderland und des Dorfentwicklungsplanes der Dorfregion Rheiderland wurde 2016 das Projekt zur Entwicklung der ehem. Ziegeleigeländes Reins als Maßnahme von oberster Priorität aufgenommen. Beide Berichte wurden intensiv durch einen gemeinsamen Arbeitskreis begleitet, der sich aus Vertretern von Verwaltung, Politik u. interessierten Bürger*Innen der drei beteiligten Kommunen zusammensetzte.

Zur Unterstützung der Entwicklung des Reins-Geländes und des alten Hafens wurde 2020 ein Antrag auf Förderung aus dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ gestellt – leider erging keine Aufnahme in das Programm. Das seinerzeit zugrunde liegende

städtebauliche Konzept entsprach in seinen Grundzügen (Entwicklungsziele) dem Konzept, auf welchem das vorliegende ISEK basiert.

Im Zuge der Antragstellung „Nationale Projekte“ fanden öffentliche Ausschuss- und Ratssitzungen statt, in denen das Konzept vorgestellt und diskutiert wurde. Alle interessierten Bürger*Innen hatten die Gelegenheit Fragen zu stellen und Anregungen loszuwerden. Folgende Sitzungen fanden statt:

- Öffentliche Sitzung des Ausschusses Tourismus, Wirtschaftsförderung und Raumplanung der Gemeinde Jemgum am 15.09.2020
- Öffentliche Sitzung des Rates der Gemeinde Jemgum am 19.10.2020

Die Öffentlichkeitsarbeit zur Antragstellung wurde durch Presseberichte begleitet:

Abb. 5: Berichterstattung zum Antrag „Nationale Projekte“



<https://rheiderland.de/lokales/jemgum/artikel/31551/alte-ziegelei-zum-neuen-zentrum-machen?suchbegriff=nwp>

Nach Antragstellung „Nationale Projekte“ erfolgte die Konkretisierung des Rahmenplanes, der sich über die gesamte Ortslage Jemgum erstreckt. Einzelne Maßnahmen, die 2020 noch Bestandteil der Antragstellung waren, konkretisierten sich: So wird das Grundstück „Milch- und Molkereimuseum“ voraussichtlich durch einen privaten Investor entwickelt (vgl. Kap. 3.3). Im Rahmen der öffentlichen Ausschusssitzung am 25.11.2021 wurde diese Planung der Politik sowie der Öffentlichkeit vorgestellt. Eingebettet wurde die Projektvorstellung in einen Bericht des Bürgermeisters zu den Grundlagen der Ortsentwicklung in Jemgum – Inhalt dieser Präsentation war u.a. das städtebauliche Konzept für das Reins-Gelände und den alten Hafen. Auch in diesem Rahmen hatten die 30 Bürger*Innen, die an der Sitzung teilnahmen, Gelegenheit, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben – diese bezogen sich ausschließlich auf die Art der Wohnungen, die durch den Investor erstellt würden (Errichtung von Sozi-

alwohnungen).

Abb. 6: Auszug aus der Präsentation „Grundlagen der Ortsentwicklung Jemgums“ im Rahmen der öffentlichen Ausschusssitzung am 25.11.2021



Download:

https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/37ef8e94c2a56bd5cec56faaffd4723b198898/moeglichkeiten_der_ortsentwicklung_stand_24-11-2021_ausschuss.pdf

Eine weitere Beteiligung der Bürger*Innen wird bei Konkretisierung des Konzeptes im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

3 Das Untersuchungsgebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

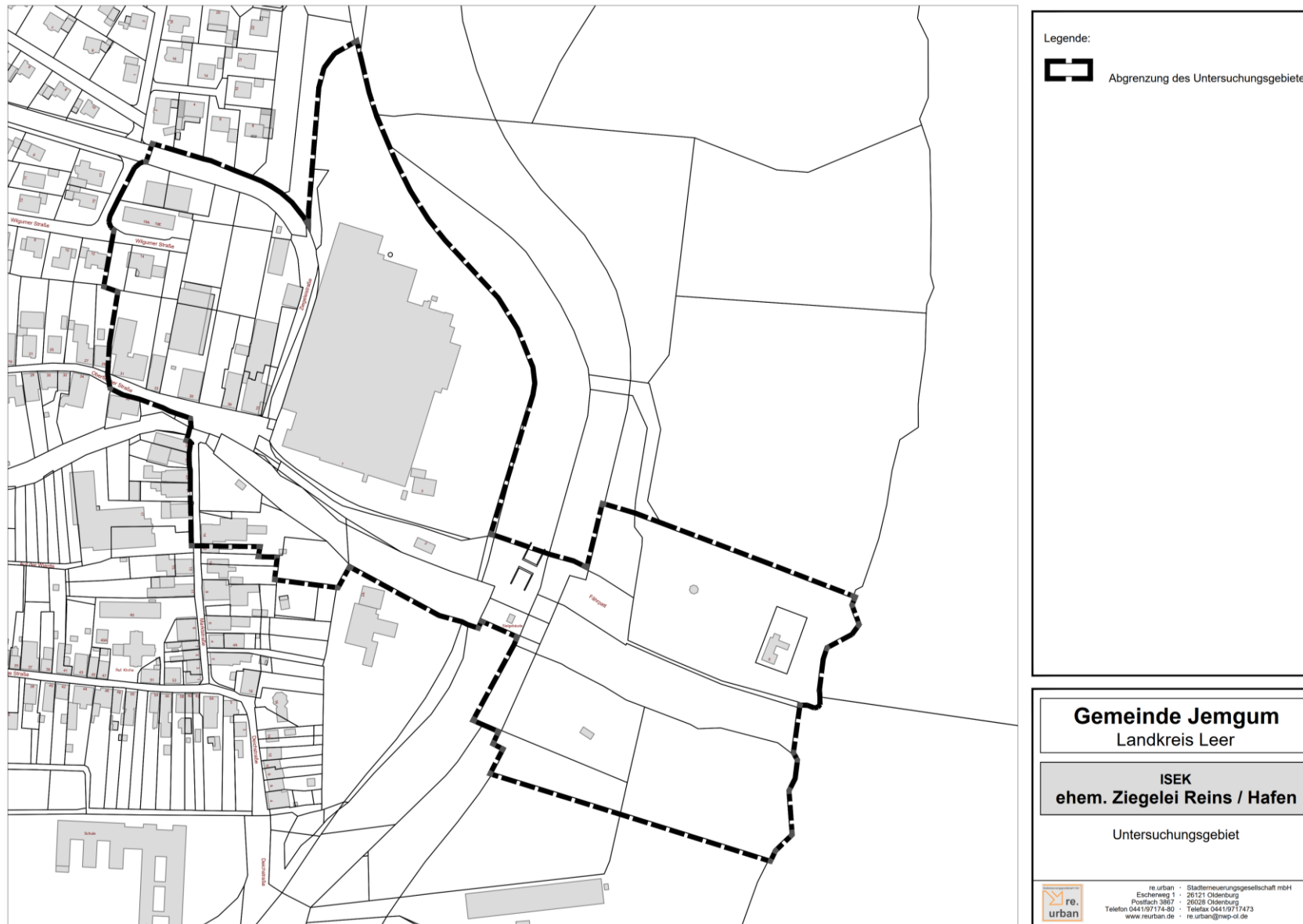
Das Untersuchungsgebiet liegt im Südosten des Hauptortes der Gemeinde Jemgum (vgl. Abb. 7). Während der Teilbereich ehemalige Ziegelei / Alter Hafen binnendeichs liegt, wird der Teilbereich Neuer Hafen durch den Emsdeich vom Ortskern getrennt.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 10 ha.

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des historischen Ortskerns (vgl. Abb. 13 in Kap. 4.2.1).

Abb. 7: Lage des Untersuchungsgebietes im Hauptort der Gemeinde Jemgum

Abb. 8: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



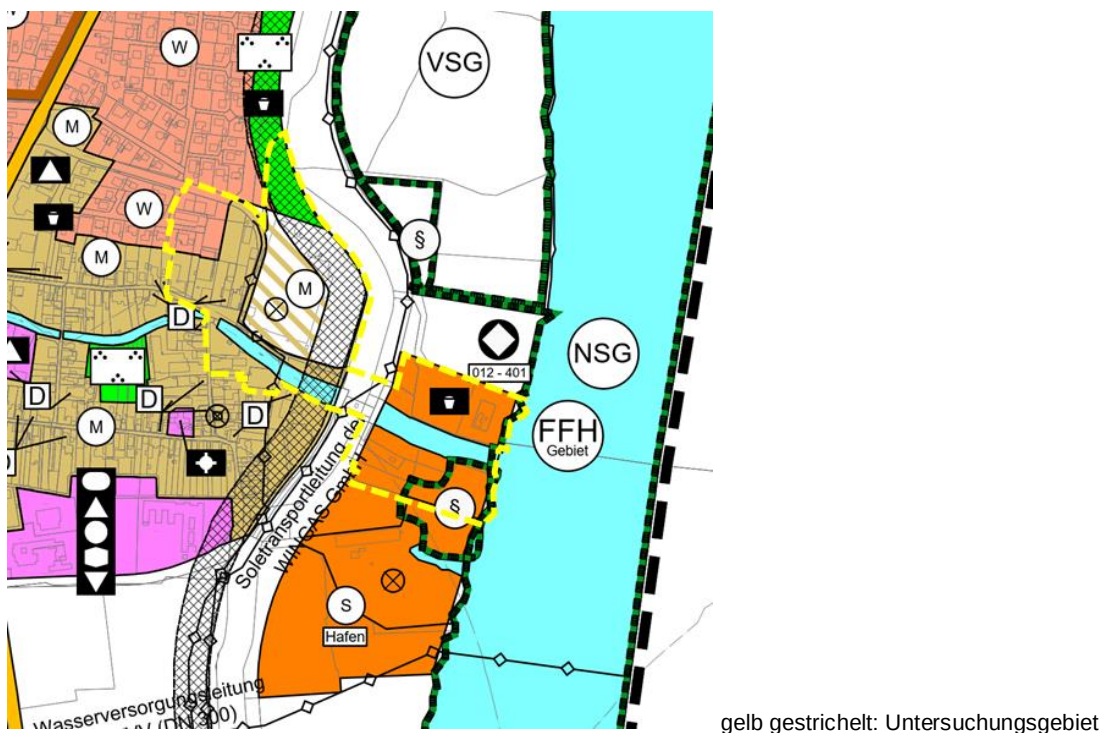
3.2 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

3.2.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Der Planentwurf lag im September / Oktober 2021 öffentlich aus – die Gemeindeverwaltung geht davon aus, dass der für das Untersuchungsgebiet vorliegende Inhalt des Entwurfes in dieser Form wirksam wird, mit Feststellungsbeschluss wird im Mai 2002 gerechnet (anschließend Vorlage zur Genehmigung durch den Landkreis).

- Wie für weite Teile des historischen Ortskerns sieht der Flächennutzungsplan-Entwurf auch für das ehemalige Ziegeleigelände künftig eine gemischte Baufläche vor.
- Dargestellt ist die Deichschutzzone, die innerhalb des Untersuchungsgebietes tlw. als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird.
- Im nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes werden Wohnbauflächen ausgewiesen.
- Der Hafen (außendeichs) wird als Sonderbaufläche ausgewiesen – gemäß der textlichen Begründung mit Zweckbestimmung Hafen (sowie im Außenbereich des „Luv up“ mit Zweckbestimmung „Spielanlagen“).
- Im Bereich der ehemaligen Ziegelei weist der FNP-Entwurf auf einen Altstandort hin (Gefahrenverdacht: Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen) sowie auf eine unterirdisch verlaufende Erdgashochdruckleitung.

Abb. 9: Auszug Flächennutzungsplan-Entwurf (04/2022)

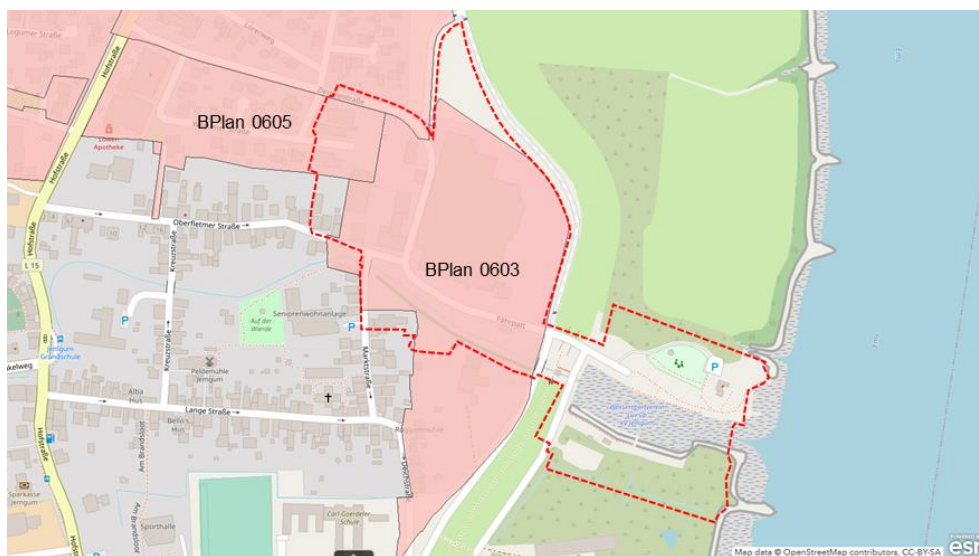


3.2.2 Bebauungspläne

Im Plangebiet befinden sich zwei rechtskräftige Bebauungspläne (vgl. Abb. 10).

- Der BPlan 0605 „Zwischen Oberflethmer Starße und Ziegeleistraße“ aus dem Jahr 1980 (Rechtskraft) setzt für den im Gebiet liegenden Bereich an der Wilsumer Straße ein Allgemeines Wohngebiet fest (max. eingeschossig, offene Bauweise).
- Der BPlan 0603 „Jemgum-Entlastungsstraße Ost“ aus dem Jahr 1970 diente der Trassierung einer Entlastungsstraße. Für anliegende Flächen werden „spätere Nutzungen“ festgesetzt.

Abb. 10: Auszug Bebauungsplanübersicht Geodaten des Landkreis Leer



rot gestrichelt: Untersuchungsgebiet

<https://lkleer.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=477b548cc31d4988a4433c23253d783f>

3.3 Nutzungsstruktur (vgl. Abb. 11)

Die zentrale Fläche im Untersuchungsgebiet stellt die „**ehemalige Ziegelei Reins**“ dar. Seit dem frühen 17. Jahrhundert ist das Ziegeleiwesen in Jemgum nachweisbar. Die Ziegelei Reins (auch „Ziegelei Fährpatt“) produzierte als letzte in Ostfriesland bis 2007 Klinker – seit 2008 liegt das Gelände brach.

Zur **Ziegeleibrache** gehört eine alte Villa – das Helgenhaus. Das Gebäude wurde 1861 als Werfthaus errichtet – heute steht es leer und ist stark sanierungsbedürftig.



ehemalige Ziegelei Reins



Helgenhaus

Nordöstlich wird das Untersuchungsgebiet durch den Emsdeich begrenzt, der binnendeichs über einen 50 m breiten **Deichschutzstreifen** verfügt, der gemäß §§ 15 und 16 NDG grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist (Ausnahmegenehmigungen möglich).

Westlich des Ziegeleigeländes ist ein **Baustoffhandel** ansässig.

An der Oberfletmer Straße (Kreuzungsbereich Markt) ist die **ehemalige Mischnutzung** des historischen Ortskerns ablesbar: hier befinden sich einige gewerbliche Einheiten, die jedoch aktuell leer stehen (inkl. ehem. Verbrauchermarkt). Die aktuelle Nutzung ist durch **Wohnen** geprägt. Zudem entsteht hier künftig das **Bürgerhaus** der Gemeinde (vgl. Kap. 1.3.2 Investitionspakt Soziale Integration).

Unmittelbar südlich des Sieltiefs befindet sich mit dem **Markt** eine öffentliche Fläche, die überwiegend als **Stellplatz** genutzt wird. Hier befindet sich ein öffentliches Toilettenhaus.

Nördlich des Sieltiefs liegt das **Vereinshaus** eines Motorrad-Clubs.

Die südliche Platzkante bildet das **Milch- und Molkereimuseum**. Pläne eines Investors sehen vor, dieses Gebäude abzureißen, um am zentralen Standort ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten (vgl. EXKURS).



Baustoffhandel Ziegeleistraße



Leerstand Einkaufsmarkt



Gewerbliche Einheit
& Wohnen an der Oberflethmer Straße



Markt (öffentlicher Stellplatz)

Durch **touristische und gastronomische Nutzung** ist der Hafen geprägt: Hier befindet sich ein Yachthafen sowie ein Restaurant – das „Luv up“. Zudem sind ein Rastplatz für Radfahrer sowie Freizeitflächen (Volleyballfeld, Spielplatz) vorhanden.

Entlang des Deiches führt die Internationale Dollardroute – eine überregionale Radroute.



Yachthafen Jemgum



Gastronomie „Luv up“ mit Außenflächen

EXKURS – Areal des Milch- und Molkereimuseums

Für das Areal des Milch- und Molkereimuseums südlich des Sieltiefs gibt es Pläne eines Investors, die in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Raumplanung, Umwelt- und Klimaschutz der Gemeinde Jemgum im November 2021 vorgestellt wurden:

„Es ist geplant, das Gebäude des jetzigen Milch- und Molkereimuseums abzureißen. Hier soll ein großer Komplex, das „Haus am Markt“, entstehen, der mehrere Funktionen erfüllen soll. Im Erdgeschoss sind komplett Gewerbeflächen vorgesehen, u.a. für eine Bäckerei mit Café. Aber auch weitere gastronomische Angebote wären denkbar. Investor und Gemeinde suchen bereits nach potenziellen Interessenten. Darüber hinaus wäre Platz für beispielsweise Kleingewerbe wie Frisör, Kosmetik, Versicherung usw., aber auch die Ansiedlung einer Arztpraxis wäre denkbar. Im 1. Obergeschoss sind wiederum Wohnungen für Menschen mit Pflegegrad 1 bis Pflegegrad 4 vorgesehen. Und im 2. Obergeschoss sollen Wohnungen für Jung und Alt entstehen. Das gesamte Gebäude wird über einen Fahrstuhl erschlossen, so dass alle Wohnungen barrierefrei erschlossen werden.“

Hinter dem jetzigen Milch- und Molkereimuseum befindet sich derzeit noch ein freies Grundstück am Sieltief. Hier plant der Investor einen Neubau, das „Haus am Alten Hafen“, mit insgesamt 8 Wohnungen, die entweder gemietet oder auch als Eigentumswohnung gekauft werden können.“

Quelle: <https://www.jemgum.de/m/seite/555796/wichtige-investitionen-im-ortskern-jemgum-geplant.html>

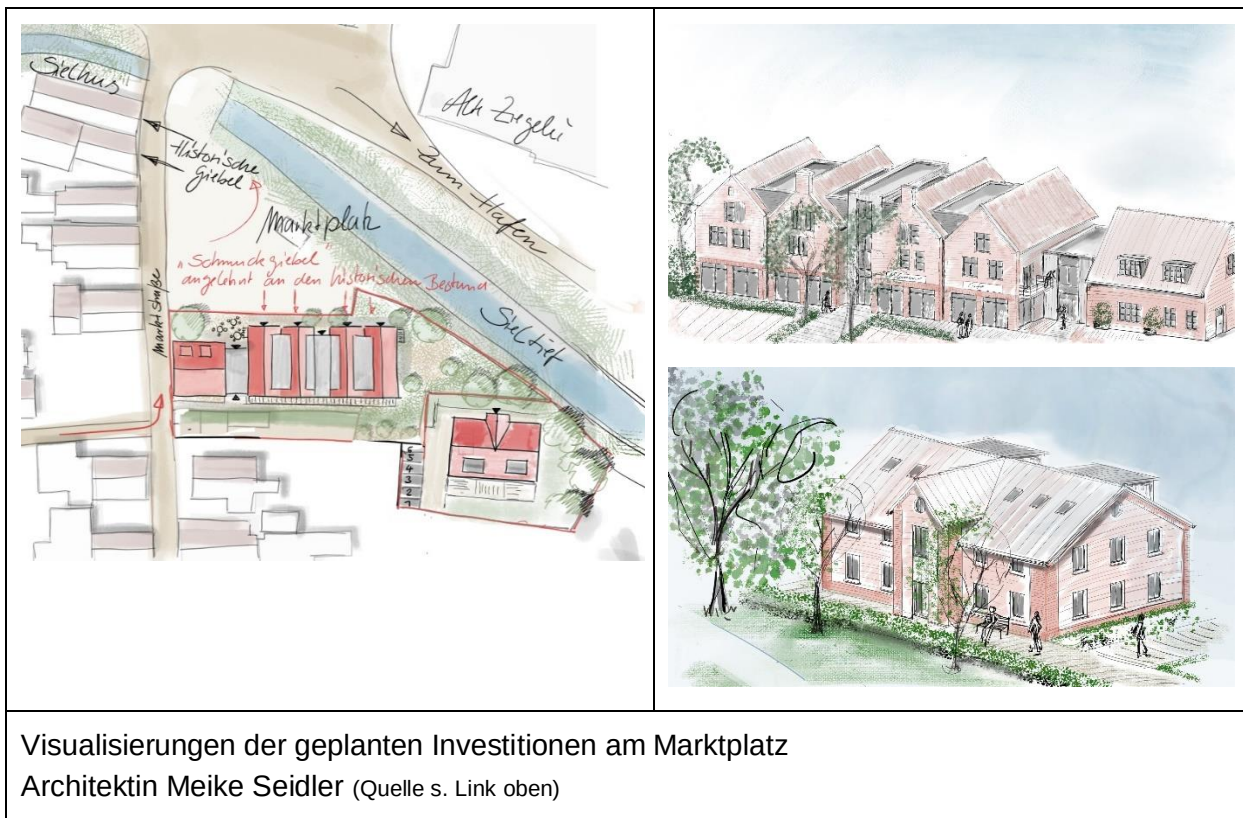
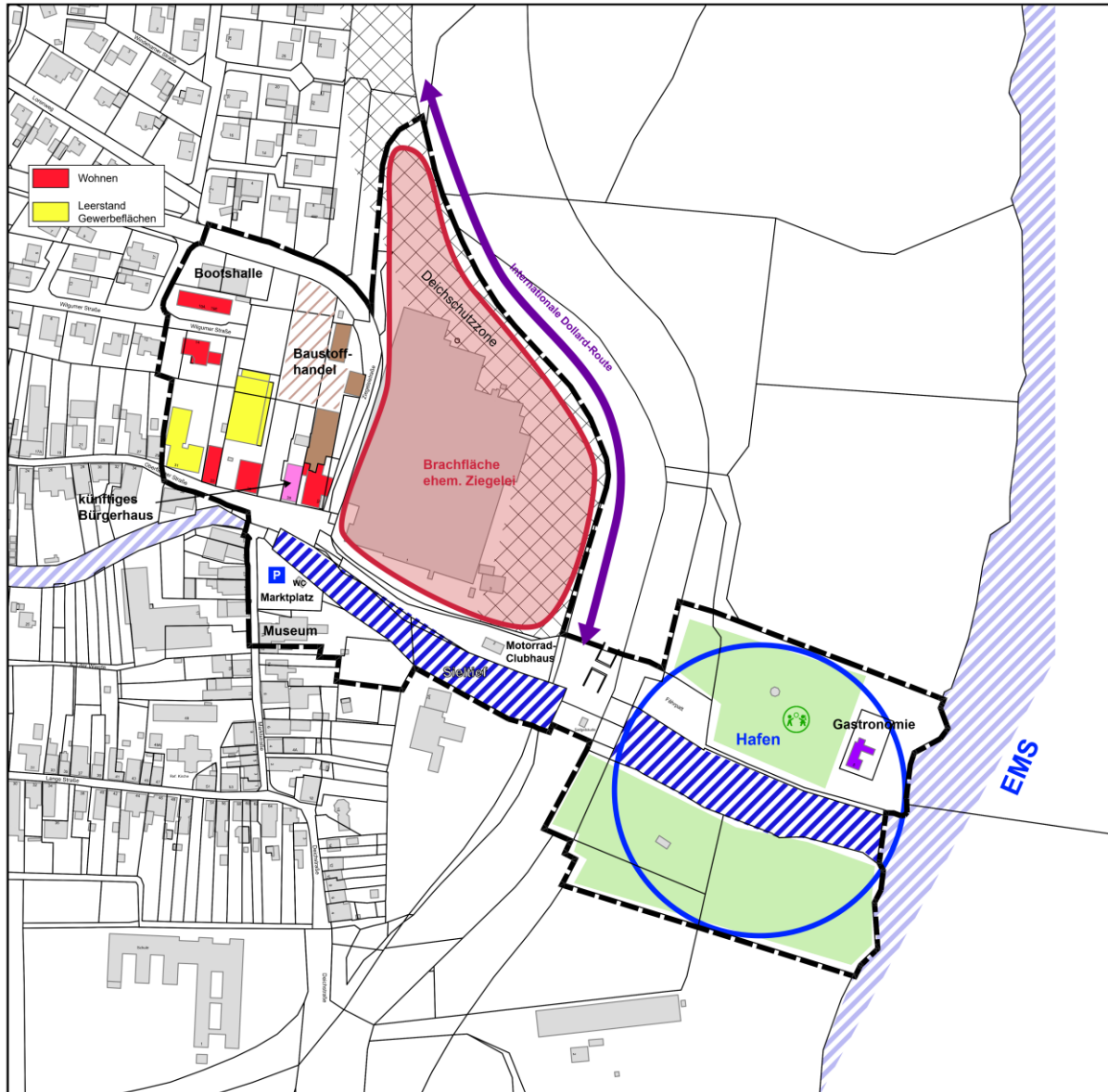


Abb. 11: Nutzungsstruktur



3.3.1 Denkmalschutz

Der historische Ortskern von Jemgum verfügt über eine Vielzahl an denkmalgeschützten und historisch bedeutsamen Gebäuden. Im Untersuchungsgebiet ehem. Ziegelei Reins / Hafen befinden sich die folgenden Baudenkmale (Einzeldenkmale gem. § 3.2 NDSchG) – zum Teil besteht erheblicher Modernisierungsbedarf:

	
Fährpatt 3 (Ziegelei-Villa / Helgenhaus) <i>1,5-gesch. traufständiger Ziegelbau mit Ziegeldekor unter Satteldach. Mittige 2-gesch. übergiebelte Eingangsachse, EG Stichbogen, Drempelgeschoß, Rundbogenfenster (ca. 2. Hälfte 19.Jh.)</i>	Oberflethmer Str. 35 <i>großer 2-gesch. Putzbau in Scheinquaderung mit Geschossgesims (Mitte 19. Jhd.)</i>
	
Oberflethmer Str. 39 – ehem. Amtshaus <i>2-gesch. Ziegelbau unter Walmdach, umlaufendes Traufgesims aus Holz, Sockel mit schmaler Sandsteinabdeckung, Sandstein-Fensterbänke (um 1830)</i>	

Von archäologischer Bedeutung ist, dass der Ort Jemgum aus zwei parallel zueinander liegende, Ost-West-ausgerichteten Langwurten besteht, die kennzeichnend für von Handwerk und Handel geprägte Wurtensiedlungen im Nordseeküstenraum sind.

3.4 Eigentümerstruktur

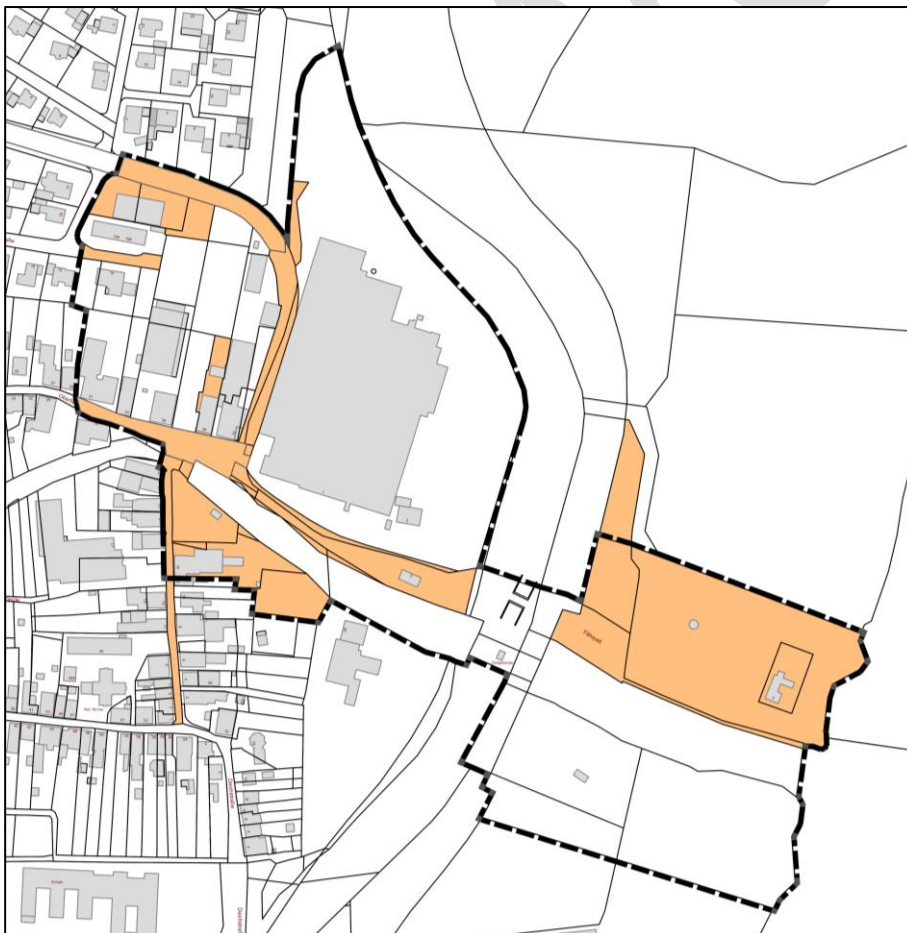
Im Eigentum der Gemeinde Jemgum befinden sich alle Straßen die innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen. Darüber hinaus ist die Gemeinde Eigentümerin

- des Marktplatzes südlich des Sieltiefs sowie des daran angrenzenden Grundstückes Milch- und Molkereimuseum
- einer Fläche nördlich des Sieltiefs, auf der sich ein Vereinshaus eines Motorrad-Clubs befindet
- des Grundstückes ehem. Amtshaus (vgl. Kap. 1.3.2)
- des Grundstückes „Bootshalle“ an der Ziegeleistraße
- der Flächen am Neuen Hafen

Eigentümerin der Flächen „Sieltief“ ist die Sielacht Rheiderland.

Das ehemalige Ziegelei-Gelände – mit einer Größe von ca. 3 ha befindet sich in Privateigentum. Weiteres zusammenhängendes Eigentum Privater befindet sich westlich der Ziegeleistraße (Baustoffhandel sowie ehem. Verbrauchermarkt). Darüber hinaus befinden sich die Grundstücke im Untersuchungsgebiet überwiegend in kleinteiligem privatem Eigentum.

Abb. 12: Flächen im Eigentum der Gemeinde



4 Rahmenbedingungen / gesamtgemeindliche Entwicklung

Die Erarbeitung des ISEK „ehem. Ziegelei Reins / Hafen“ basiert maßgeblich auf der Konkretisierung der Entwicklungsziele, die sich aus dem Rahmenplan „Historischer Ortskern“ ergeben. Einzubinden ist die Entwicklung des Gebietes dabei in die gesamtgemeindliche Entwicklungsstrategie – so sieht es auch die R-StBauF vor.

Für die Gemeinde Jemgum liegt kein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept vor, jedoch ergeben sich aus den aktuellen Rahmenbedingungen – wie der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung, der Historie des Ortes und der Bedeutung der Tourismuswirtschaft für die Region – strategische Ziele für die gesamtgemeindliche Entwicklung, die auch für das Gebiet „ehem. Ziegelei Reins / Hafen“ gelten. Vor diesem Hintergrund erfolgt hier eine kurze Darstellung der aktuellen Rahmenbedingungen, auf welchen die gemeindliche Entwicklungsstrategie Jemgum basiert.

4.1 Wohnraumnachfrage

4.1.1 Demografische Entwicklung

In der Gemeinde Jemgum leben rund 3.600 Einwohner. Zuletzt waren zwischen 2016 und 2019 Wanderungsgewinne zu verbuchen, die den negativen natürlichen Saldo (Geburten abzgl. Gestorbene) kompensierten. Über einen längeren Zeitraum betrachtet (seit Zensusjahr 2011) zeigten sich jedoch Bevölkerungsverluste, so dass die NBank in ihrer Bevölkerungsprognose bis ins Jahr 2040 langfristig von sinkenden Bevölkerungszahlen ausgeht.

Bereits heute lebt ein Großteil der Jemgumer Bevölkerung in 1- und 2-Personenhaushalten. Diese kleinen Haushalte werden laut Prognose der NBank weiter an Bedeutung gewinnen, weshalb sie trotz negativer Bevölkerungsprognose zunächst von einer stabilen Zahl an Haushalten ausgeht (jedoch bis 2040 mit einem Rückgang der Zahl der Haushalte rechnet).

Der Anteil der älteren Einwohner zeigt sich in der Gemeinde Jemgum bereits heute vergleichsweise hoch: jeder Dritte hat das 60. Lebensjahr überschritten (im Landkreis Leer liegt der Anteil bei 28 %). Bis zum Jahr 2040 geht die NBank im Rahmen ihrer Bevölkerungsprognose davon aus, dass der Anteil der über 60jährigen an der Bevölkerung weiter zunimmt und dann bei 36 % liegen wird. Weiter an Gewicht verlieren wird der Prognose zufolge vor allem die Gruppe der Familien (0-18 und 30-59 Jahre).

4.1.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Zwar war in den vergangenen Jahren eine stabile Zahl an Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort Jemgum gemeldet, mit Blick auf die Pendlerzahlen zeigt sich jedoch, dass Jemgum ein Auspendlerstandort ist. 2020 pendelten rund 920 SVB vom Wohnort Jemgum zu einem Arbeitsort außerhalb der Gemeinde – 70 mehr als im Jahr 2016 (nicht statistisch erfasst ist die Zahl pendelnden Selbständigen, Beamten und Mini-Jobber). Mit den Mittelzentren Leer und Emden befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Jemgum zwei Arbeitsorte mit deutlich positivem Pendlerüberschuss und auch die Stadt Papenburg verbucht laut Statistischem Landesamt hohe Einpendleranteile – mit der Meyer Werft und der dazugehörigen Zulieferindustrie stellt sie einen bedeutenden Arbeitsort in der Region dar.

4.1.3 Wohnraumversorgung

Im September 2020 wurde für den Landkreis Leer das Wohnraumversorgungskonzept² fertiggestellt. Diesem zufolge *„ergibt sich im Landkreis Leer (ohne Stadt Leer) eine Neubau-nachfrage von über 8.000 Wohneinheiten in den Jahren 2019 bis 2035“* (WRVK Landkreis Leer, S. 69). Für die einzelnen Gemeinden liegen keine quantitativen Daten vor, gleichwohl richtet sich das formulierte Leitziel an alle Mitgliedskommunen:

„Leitbild des Landkreises Leer ist die Sicherstellung und Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen und Bedürf-nisse aller Bevölkerungs- und Zielgruppen. Dies umfasst die angemessene und preisgünsti-ge Wohnraumversorgung von einkommensschwächeren Haushalten genauso wie familien-und altengerechte Wohnraumangebote durch Neubau und Weiterentwicklung der Bestände.“ (WRVK Landkreis Leer, S. 82)

Den Daten des WRVK ist zu entnehmen, dass die Baufertigstellungen in der Gemeinde Je-mgum in der Vergangenheit sowohl im Ein- und Zwei- als auch im Mehrfamilienhaussegment unterdurchschnittlich waren (vgl. WRVK, S. 43).

4.1.4 Künftige Wohnraumnachfrage

Die Gemeinde Jemgum geht davon aus, dass es in den kommenden Jahren eine relevante Nachfrage nach Wohnraum geben wird. Zwar gehen die Prognosen der NBank von einer rückläufigen Einwohnerzahl und damit einer fehlenden Wohnraumnachfrage aus – es ist jedoch zu relativieren, dass Bevölkerungsprognosen in der Regel auf Annahmen basieren, die durch bisherige Entwicklungen begründet werden. Somit stellt eine Prognose immer eine Fortschreibung vergangener Entwicklungen dar – d.h. möglicherweise werden auch Fehl-entwicklungen der vergangenen Jahre fortgeschrieben. Mit der Schaffung eines Angebotes – auch für Zielgruppen, die die Gemeinde Jemgum aufgrund fehlender Angebote in den ver-gangenen Jahren nicht als Wohnort wählten – könnte der bisherigen Entwicklung und damit der Prognose in Teilen entgegengewirkt werden.

So zeigt sich aktuell, dass für neu geschaffene Baugebiete (z.B. auch in der nur 6 km ent-fernten Nachbarortschaft Bingum³) eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen besteht.

Der demografische Wandel zeigt auch in der Gemeinde Jemgum deutliche Auswirkungen: ein Drittel der Bevölkerung ist mind. 60 Jahre alt – Tendenz steigend. Gleichzeitig ist Jem-gum Wohnstandort für Menschen, die in der Region arbeiten (u.a. Meyer-Werft-Papenburg, VW-Werk-Emden) – d.h. für junge Single-Haushalte aber auch für Pendler, die mit ihren Fa-milien in der Gemeinde wohnen.

Wie vielerorts hat auch in Jemgum der demografische und gesellschaftliche Wandel Auswir-kungen auf den Wohnungsmarkt: sowohl Senioren (aus dem Umland aber auch aus NRW) wie auch junge Menschen sind auf der Suche nach kleineren, tlw. barrierefreien Wohneinhei-ten und neuen Wohnformen. Laut Prognose der NBank wird die Zahl der 1- und 2-Personen-

² Quelle: Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) für den Landkreis Leer (ohne die Stadt Leer), empirica Bonn/Berlin, September 2020

³ <https://www.noz.de/lokales/doerpen/artikel/bauland-in-bingum-ueber-100-bewerber-fuer-30-grundstuecke-20676527>

Haushalte weiter an Gewicht gewinnen.

Gleichzeitig liegt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in Jemgum bei 93 %, das ist innerhalb der des Landkreises Leer der höchste EFZH-Anteil (vgl. WRVK, S. 39).

Vor diesem Hintergrund ist Ziel der Gemeindeentwicklung ein Angebot an neuen Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

4.2 Funktion des Ortskernes

4.2.1 Historische Bedeutung des Ortskernes

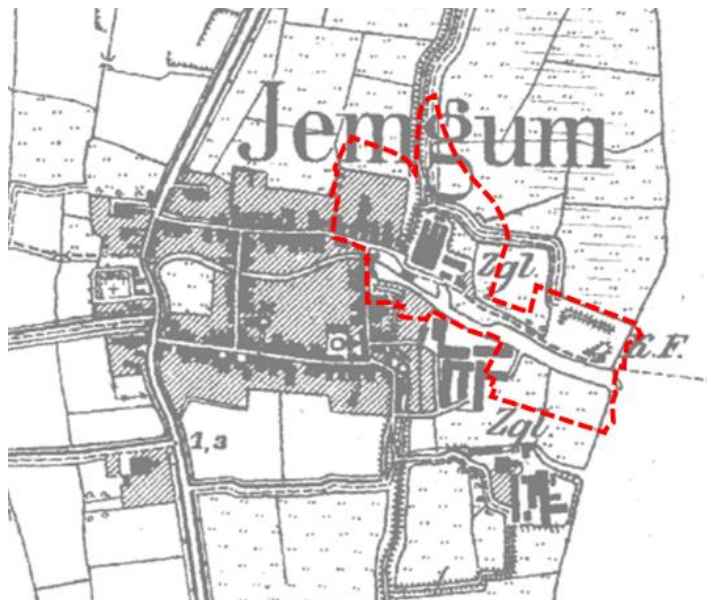
Die Ortschaft Jemgum entstand im 8. Jahrhundert direkt an der Ems. *Die Grundstrukturen des Ortskerns mit Langer Straße, Oberfletmerstraße, Siel-, Kreuz- und Hofstraße an einem in die Ems einmündenden Priel (Sieltief) wurden wahrscheinlich bereits damals festgelegt.*⁴ Früh entwickelte sich der Ort zu einem wirtschaftlichen Zentrum in der Region, *die Lage des Ortes auf den beiden Langwarfen ist typisch für eine Händler- und Handwerkersiedlung. Tatsächlich hat Jemgum seit dem späten Mittelalter bis in die frühe Neuzeit einen regen Handel und blühendes Gewerbe aufzuweisen.*

Die Lage an der Ems begünstigte die Entwicklung der Ortschaft Jemgum: Der alte Hafen Jemgums war der Mittelpunkt des Dorfes (s. EXKURS „Alter Hafen“).

Der historische Ortskern Jemgums zeichnete sich lange Zeit durch eine dörfliche Mischnutzung aus.

Abb. 13:

**Lage des Untersuchungsgebiets
im Historischen Ortskern
– Preußische Landesaufnahme**



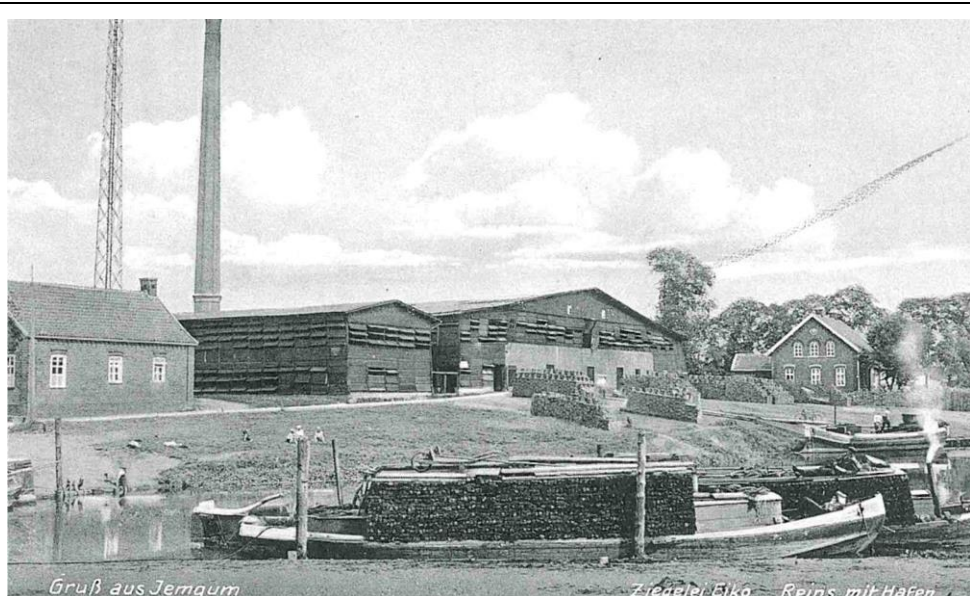
⁴ *kursive Textpassagen:*

https://www.ostfriesischelandschaft.de/fileadmin/user_upload/BIBLIOTHEK/HOO/HOO_Jemgum.pdf

EXKURS Alter Hafen⁵:

Der alte Hafen Jemgums war der Mittelpunkt des Dorfes. Hier mündete bereits im frühen Mittelalter ein Priel in die Ems. Im Dorf und im Hinterland produzierte Waren konnten verschifft und benötigte Güter herangefahren werden. Im Hafen verkehrten insbesondere Torfschiffe. Ziegelsteine, Butter, Käse und Holz waren Transport- oder Handelsgüter. Auf der nahegelegenen Werft entstanden zahlreiche Segelschiffe, die im alten Hafen zu Wasser gelassen wurden.

1820 wurde das Außentief in gerader Linie zur Ems neu gegraben, um die Entwässerung zu erleichtern und den Hafen zu fördern. Ab Mitte des 20. Jahrhunderts gab es anfangs zwar noch Steintransporte oder Sandlieferungen für die Ziegeleien, der Hauptverkehr verlagerte sich jedoch zunehmend auf die Straße. Eine Deichverlegung nach Osten erforderte nach 1953 auch die Anlage eines weiter zur Ems gelegenen größeren Hafens, der sich in der Zwischenzeit um einen Sportboothafen ausgedehnt hat. Durch Deichbaumaßnahmen in den 1970er Jahren verlor der ehemals florierende alte Hafen seine Anbindung an die Ems. Heute liegt auf dem ehemaligen Gelände des alten Hafens zum Großteil der Marktplatz. Geblieben ist das Sieltief.



Historischer Hafen Jemgum – im Hintergrund: Ziegelei und Helgenhaus

⁵ Quellen:

Info-Tafeln der Gemeinde Jemgum.

https://www.ostfriesischelandschaft.de/fileadmin/user_upload/BIBLIOTHEK/HOO/HOO_Jemgum.pdf

4.2.2 aktuelle Situation

Der historische Ortskern Jemgums wird heute durch Wohnnutzungen dominiert. In den vergangenen Jahren konnte die Versorgungsfunktion an diesem Standort nicht aufrechterhalten werden – der (großflächige) Lebensmittelhandel sowie einzelne gewerbliche Nutzungen sind heute v.a. an der Ortsdurchfahrt (Landesstraße) zu finden, aber auch kleinteilige Angebote (Bäckerei, Gastronomie) siedelten im Zuge der Ortserweiterung in umliegende Gemeindeteile um.

Ziel der Gemeindeentwicklung ist es, für den historischen Ortskern eine moderne Mischnutzung (soziale Infrastruktur, Dienstleister, Einzelhandel, innerörtliches Wohnen) zu unterstützen.

4.3 Tourismuswirtschaft

4.3.1 Bedeutung der Tourismuswirtschaft

Jährlich rund 100.000 Übernachtungen im Gastgewerbe sowie rund 25.000 Übernachtungen auf Reisemobilstellplätzen registrierte die Touristik GmbH Südliches Ostfriesland in den vergangenen Jahren für die Gemeinde Jemgum. Damit stellt der Tourismus einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor der Gemeinde dar. Jeder dritte sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) am Arbeitsort Jemgums war 2021 im Wirtschaftsbereich „Handel, Verkehr und Lagererei, Gastgewerbe“ tätig, das entsprach rund 200 Beschäftigten. Hinzu kommen zahlreiche Geringfügig entlohnt Beschäftigte, durch welche vor allem das Gastgewerbe getragen wird.

Durch die Gemeinde (den Hauptort Jemgum) führen überregional bekannte Radrouten und Fernwege (u.a. Internationale Dollard Route, EmsRadweg). Vor allem zum Wochenende kommen über die A31 viele (Tages)Ausflügler aus dem Ruhrgebiet, um das Rheiderland mit dem Fahrrad zu erkunden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm sieht Jemgum als Grundzentrum und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Zudem werden ein kulturelles Sachgut, ein Hafen und ein Sportboothafen dargestellt.

4.3.2 Strategische Ausrichtung

Jemgum ist Mitglied der Ostfriesland Tourismus GmbH (OTG), die Ende 2020 ein Regionales Tourismuskonzept erstellt hat, welches auf Grundlage einer SWOT-Analyse strategische Handlungsoptionen, touristische Entwicklungsziele und Handlungsprioritäten definiert.

Teil des Regionalen Tourismuskonzeptes ist die touristische Profilierung der Region Ostfriesland. Als Hauptzielgruppen werden Erholungsurlauber sowie Aktiv-Urlauber benannt. Innerhalb des Aktivtourismus stellt die OTG den Radtourismus als ihr zentrales Kernthema heraus. *„Ostfriesland ist Radwanderregion mit Tradition und hat ein entsprechendes breites radtouristisches Angebot vorzuweisen“* (vgl. Regionales Tourismuskonzept 2025 Ostfriesland, S. 15). Durch die Region führen überregional bekannte Radrouten und Fernwege (u.a. Internationale Dollard Route, EmsRadweg).

Diese bisherige Marktposition der Destination Ostfriesland soll gemäß Tourismuskonzept 2025 *„gefestigt, gezielt weiter ausgebaut und auch zukünftig mit seinem einzigartigen Profil positioniert werden“* (ebenda, S. 37). Dabei werden Trends der touristischen Nachfrage laut Tourismuskonzept u.a. sein:

- gesundheitsfördernde Aktivitäten werden stärker nachgefragt
- die Altersgruppe der über 65jährigen wird zunehmen und mit ihr die Anforderungen an barrierefreie Angebote
- das Urlaubserleben wird durch Intensität und Suche nach Traditionellem, Ursprünglichem und Authentischem geprägt sein
- es werden immer mehr umwelt- und klimabewusste Angebote und Verhaltensweisen erwartet

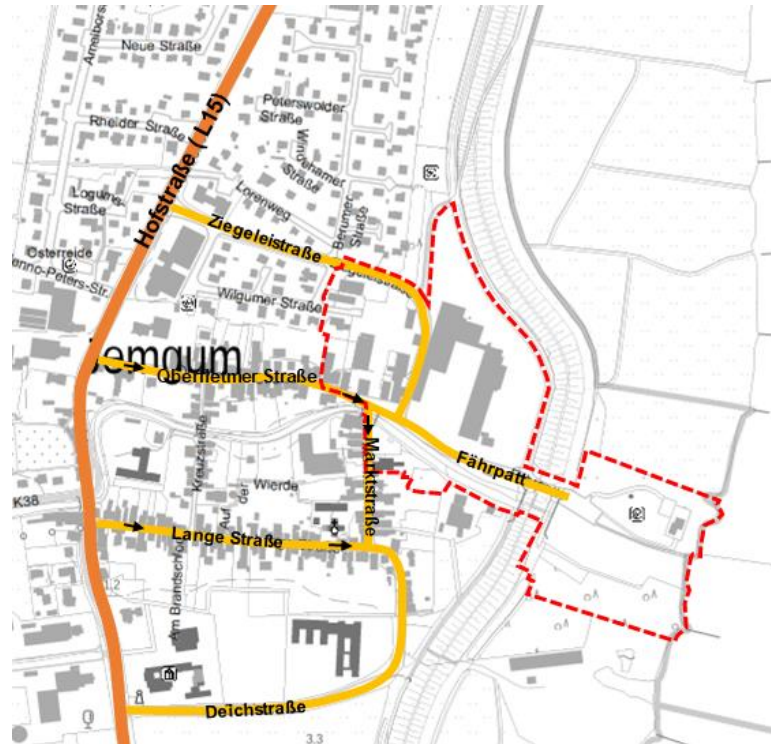
Auch der Strategische Handlungsrahmen für die Tourismuspolitik auf Landesebene des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr benennt den Aktivtourismus als *„eine der größten Stärken des Reiselandes Niedersachsen“*. Auch künftig soll der Fokus der Landesförderung auf den volumenstarken Teilmärkten Rad- und Wandertourismus liegen. Zudem bieten aus Sicht der Landesregierung *„aktuelle gesellschaftliche Trends wie die neue Landlust, mehr Gemächlichkeit und Entspannung anstatt Hektik und Stress sowie das bewusste Erleben von Natur und Ursprünglichkeit [...] eine große Chance, den ländlichen Raum noch stärker als bisher in den Fokus des touristischen Angebotes zu setzen.“* (vgl. ebenda, S. 36/37).

Ziel der Gemeindeentwicklung ist es, die Tourismuswirtschaft u.a. durch die Attraktivierung und Ergänzung des öffentlichen Angebotes / der touristischen Infrastruktur zu stärken.

4.4 Verkehr

Die Ortschaft Jemgum wird über die Hofstraße (Landesstraße - L15), die in Süd-Nord-Richtung führt, erschlossen. Von dieser ausgehend führen die Deichstraße, die Lange Straße, die Oberfletmer Straße und die Ziegeleistraße in den Ortskern hinein.

Das Untersuchungsgebiet wird über die Oberfletmer Straße und die Ziegeleistraße erschlossen. Über den Fährpatt gelangt man an der ehemaligen Ziegelei vorbei durch das Deichtor in den Neuen Hafen.



Die Straßen im historischen Ortskern Jemgums weisen sehr geringe Breiten auf – die Abstände zwischen den Gebäudefronten sind sehr gering. Stellplätze sind nicht vorhanden – weder auf den privaten Grundstücken (geschlossene Bebauung) noch im öffentlichen Raum. Daher sind die Straßen aktuell als Einbahnstraßen organisiert, so dass Parken im Straßenraum ermöglicht wird.

Die Parkplatzsuche der Anwohner führt regelmäßig zu Auseinandersetzungen. Vielfach behindern parkende Autos Entsorgungs- aber auch für Rettungsfahrzeuge. Zudem wird das charakteristische Ortsbild Jemgums durch zugeparkte Straßen beeinträchtigt.

Verstärkt wird die Situation durch Tagestouristen, die mit dem Auto anreisen, um die die Region mit dem Fahrrad zu erkunden – sie finden in der Ortschaft Jemgum nur begrenzt Parkraum



Fußgänger und Radfahrer nutzen ebenfalls die Fahrbahn, auch weil die sehr schmalen Gehwege vielfach durch parkende Autos blockiert werden. Dies führt zu einer unzureichenden Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer und lädt nicht zur Nutzung ein (mangelnde Attraktivität).

Ziel der Gemeindeentwicklung ist eine Entlastung des Straßenraums von parkenden Autos durch Schaffung öffentlicher Stellplätze.

4.5 Freiraumsituation

Durch den Ortskern von Jemgum fließt das Jemgumer Sieltief mit angrenzender Uferrandbegrünung.

Eine zentrale, öffentliche Grünfläche bildet die Parkanlage „Auf der Wierde“, die im historischen Ortskern an das Sieltief angrenzt. Im Rahmen der Städtebaufördermaßnahme „Netzwerk Rheiderland“ ist hier die Schaffung eines Mehrgenerationen- und Aktivplatzes vorgesehen (vgl. Kap. 1.3.1).

Darüber hinaus ist die Freiraumstruktur des Ortes v.a. durch private Gärten geprägt, die tlw. an das Sieltief angrenzen.

Im Süden des Ortskerns dominieren großflächigere Raumstrukturen. Die Flächen werden vom Rathaus der Gemeinde und der Landkreisschule der Carl-Goerdeler Haupt- und Realschule genutzt. Hier geben die Luftbilder Aufschluss über zusammenhängende Grünflächen im Umfeld des Rathauses, die eine Gedenkstätte beheimaten und über einen großen Sportplatz westlich des Schulgebäudes.

Westlich der Ortschaft bildet der Emsdeich einen charakteristischen Freiraum der ostfriesischen Landschaft.

Das im Deich integrierte Sieltor trennt den Ortskern vom neuen Hafen und der Ems. Der neue Hafen bildet einen weiteren öffentlichen Freiraum: Pavillon mit Sitzmöglichkeiten bietet Aufenthaltsmöglichkeiten. Zudem befinden sich hier ein öffentlicher Spielplatz und ein Beachvolleyballfeld.

Als öffentlich nutzbare Fläche befindet sich der Marktplatz im Zentrum des historischen Ortskernes.

Abb. 14: Freiraumstruktur



Ziel der Gemeindeentwicklung ist es, den öffentlichen Raum für Bürger und Gäste attraktiv zu gestalten. Vorhandene Frei- und Grünflächen sollen aufgewertet und miteinander vernetzt werden.

5 Mängel im Untersuchungsgebiet und Anknüpfungspunkte für eine Entwicklung

Im Folgenden werden – als Ergebnis einer vertiefenden Bestandsuntersuchung – städtebauliche Mängel dargestellt, die aus heutiger Sicht einer positiven Entwicklung des Gebietes entgegenstehen, die aber auch Potenzial für die künftige Entwicklung bieten.

Den zentralen städtebaulichen Missstand bildet das **brachliegende Areal der ehemaligen Ziegelei Reins**. Das ca. 3 ha große Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zur historischen Ortslage und stellt eine Trennung zwischen dieser und den touristischen Nutzungen rund um den Außenhafen dar. Das Gelände liegt seit 2008 brach – **die aufstehenden Gebäude (Produktions- und Lagerhallen) verfallen zusehends und wirken negativ auf das Ortsbild** – nicht zuletzt für Touristen, die sich der Ortschaft über den Radfernweg „Internationale Dollard-Route“ oder den Yachthafen nähern.



Hier setzt das Erneuerungskonzept an (vgl. Kap. 6) und sieht eine Entwicklung des derzeit brachliegenden Geländes in zentraler Lage insbesondere für touristische Nutzungen sowie für Wohnen vor, um die bestehende Lücke im Angebot der Wohnformen am Ort zu schließen.

Eine weitere, kleinere Brachfläche befindet sich westlich der Ziegeleistraße – hier befindet sich ein **ehemaliger Verbrauchermarkt**, der **ebenfalls zunehmend verfällt**. Nördlich grenzt eine **unbebaute Fläche** an.



leerstehender Verbrauchermarkt



unbebaute innerörtliche Fläche

Einen möglichen **Nutzungskonflikt** mit Blick auf eine Entwicklung des Areals Reins als Wohn- und Dienstleistungsstandort stellt, gerade auch aus städtebaulicher Sicht, der an der Ziegeleistraße gelegene **Baustoffhandel** dar.



Baustoffhandel an der Ziegeleistraße



Einen **städtebaulichen wie schadstoffträchtigen Missstand** stellt die aus Eternitplatten errichtete **Bootshalle** im Kreuzungsbereich Ziegeleistraße / Wigumer Straße dar.



Bootshalle an der Ziegeleistraße / Wigumer Straße

Das südlich der ehemaligen Ziegelei gelegene Sieltief bildet den Rest des bis in 20. Jahrhundert betriebenen alten Hafens. Von seiner historischen, wirtschaftlichen Bedeutung für den Ziegelei- und Werftstandort Jemgum zeugt heute nur mehr eine Info-Tafel. Das **Sieltief** selbst ist **stark bewachsen** (Wildwuchs), die **Wasserlage des Ortes ist hier binnendeichs kaum wahrnehmbar**.



starker Bewuchs / schlechte Wahrnehmbarkeit des Sieltiefs (rechts: Blick vom Marktplatz)

Der südlich des Sieltiefs gelegene **Marktplatz** stellt eine **stark versiegelte, ungestaltete Fläche** dar. Er wird vorrangig als **öffentlicher Stellplatz** genutzt, wobei **keine Zonierung** vorhanden ist.



stark versiegelter, ungestalteter Marktplatz

Mit Blick auf die Gebäudesubstanz sind **erhebliche Modernisierungsbedarfe v.a. bei den denkmalgeschützten Bauten** – dem Helgenhaus und der Oberflethmer Str. 35 – zu erkennen⁶. Ebenfalls Modernisierungsbedarf besteht am Milch- und Molkereimuseum.



marodes, leerstehendes Helgenhaus (Ziegelei-Villa)



Modernisierungsbedarf denkmalgeschütztes Gebäude



Modernisierungsbedarf Milch- und Molkereimuseum

⁶ Das ebenfalls denkmalgeschützte ehemalige Amtshaus (Oberflethmer Str. 39) wird bis 2023 mit Hilfe von Mitteln des Investitionspakt Soziale Integration modernisiert (vgl. Kap. 1.3.2).

Der Außenhafen Jemgum stellt mit dem Yachthafen, der Lage am Radfernweg sowie der vorhandenen Gastronomie ein großes Potenzial für die Tourismuswirtschaft des Ortes dar. Jedoch sind die **Freiflächen teilweise in einem schlechten Zustand**, was auch daran liegt, dass das Areal aufgrund **zunehmender Hochwasserereignisse** häufig überflutet wird. Das Angebot an Bootsliegeplätzen wird seitens der Gemeinde zudem als ausbaufähig erachtet.

	
tiefelegene Anliegestelle im Hafen	mangelnde Gestaltung / mangelnde Barrierefreiheit Freiflächen im Außenhafen

6 Erneuerungskonzept / städtebaulicher Entwurf

Das Erneuerungskonzept (vgl. Abb. 14) für den Bereich der ehemaligen Ziegelei sowie den alten und neuen Hafen knüpft an den zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen und Herausforderungen der gemeindlichen Entwicklung (vgl. Kap. 4) an und entwickelt gleichzeitig eine Perspektive zur Nutzung der brachliegenden Flächen im Ort.

Es basiert auf dem städtebaulichen Entwurf (vgl. Abb. 15) der im Zuge des Rahmenplans „Historischer Ortskern“ erarbeitet wurde und dessen Inhalte parallel zum Erneuerungskonzept im Folgenden dargestellt werden.

Ziel ist es, den **Ortskern Jemgums zu revitalisieren**.

Vor allem soll mit der Nachnutzung des brachliegenden Ziegeleigeländes sowie der Entwicklung westlich angrenzender Bereiche eine **Stärkung der Mischnutzung** und damit eine Belebung des Ortskernes erfolgen. Ein Schwerpunkt soll dabei auf der **Schaffung neuer, zentralgelegener Wohnformen** für vielfältige Bedarfe (u.a. betreutes, gemeinschaftliches, verdichtetes Wohnen für Jung und Alt) liegen, da es hieran derzeit im Ort mangelt.

Der städtebauliche Entwurf sieht auf dem ehemaligen Ziegelei-Gelände den Neubau von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vor - aus städtebaulicher Sicht wird in diesem Bereich eine Architektursprache angestrebt, die die Historie des Standortes widerspiegelt (Ziegelarchitektur).

Ziegelstadt

Moderne Architektursprache u. regionale Materialität (Auszug aus dem Antrag „Nationale Projekte):

Die neue Bebauung soll die Gebäudekubaturen der Ziegelei wie die Trockenschuppen, die Gebäude der Brenn(Ring-)öfen und die Werftgebäude aufnehmen.

Die neuen Straßenräume sollen wie es historisch typisch war, schmal sein und die Bebauung fast geschlossen.

Die neuen Ziegler- u. Kapitänshäuser stehen dicht beieinander und trotzen dem Seewind.

Die Architektursprache sowohl der Hochbauten als auch des Straßenraumes interpretiert die tradierte Ziegelarchitektur modern.



Westlich des ehemaligen Ziegelei-Geländes sollen weitere Wohnprojekte entstehen – denkbar ist eine Entwicklung der Flächen zwischen Amtshaus und Ziegeleistraße. Angestrebt wird in diesem Bereich die Umsetzung altengerechter und inklusiver Wohnprojekte durch private Investoren.

Zur Stärkung der Mischnutzung beinhaltet das städtebauliche Konzept Raum für die **Ansiedlung von z.B. Kleingewerbe, Dienstleistung und Gastronomie** – insbesondere im südlichen Bereich der Ziegeleibrache, die unmittelbar an den alten Hafen angrenzt. Ziel ist der Ausbau der weichen Standortfaktoren und damit eine Attraktivitätssteigerung des Grundzentrums sowie eine Aufwertung des Tourismusstandortes.

Die **Schaffung öffentlicher Stellplätze** soll insbesondere zur Entlastung des Straßenraums von parkenden Autos beitragen.

Für den Bereich rund um den alten Hafen sieht das Erneuerungskonzept eine **Aufwertung des öffentlichen Raumes** vor. Dabei soll die historische Bedeutung des Jemgumer Sieltiefs, in dem früher die Kähne festmachten, erlebbar gemacht werden, indem das Sieltief wieder stärker in den Fokus rückt. Der angrenzende Freiraum soll zu einem öffentlichen Platz aufgeweitet werden und auch die Fläche zwischen Sieltief und Milch- und Molkereimuseum soll in die Gestaltung einbezogen werden.

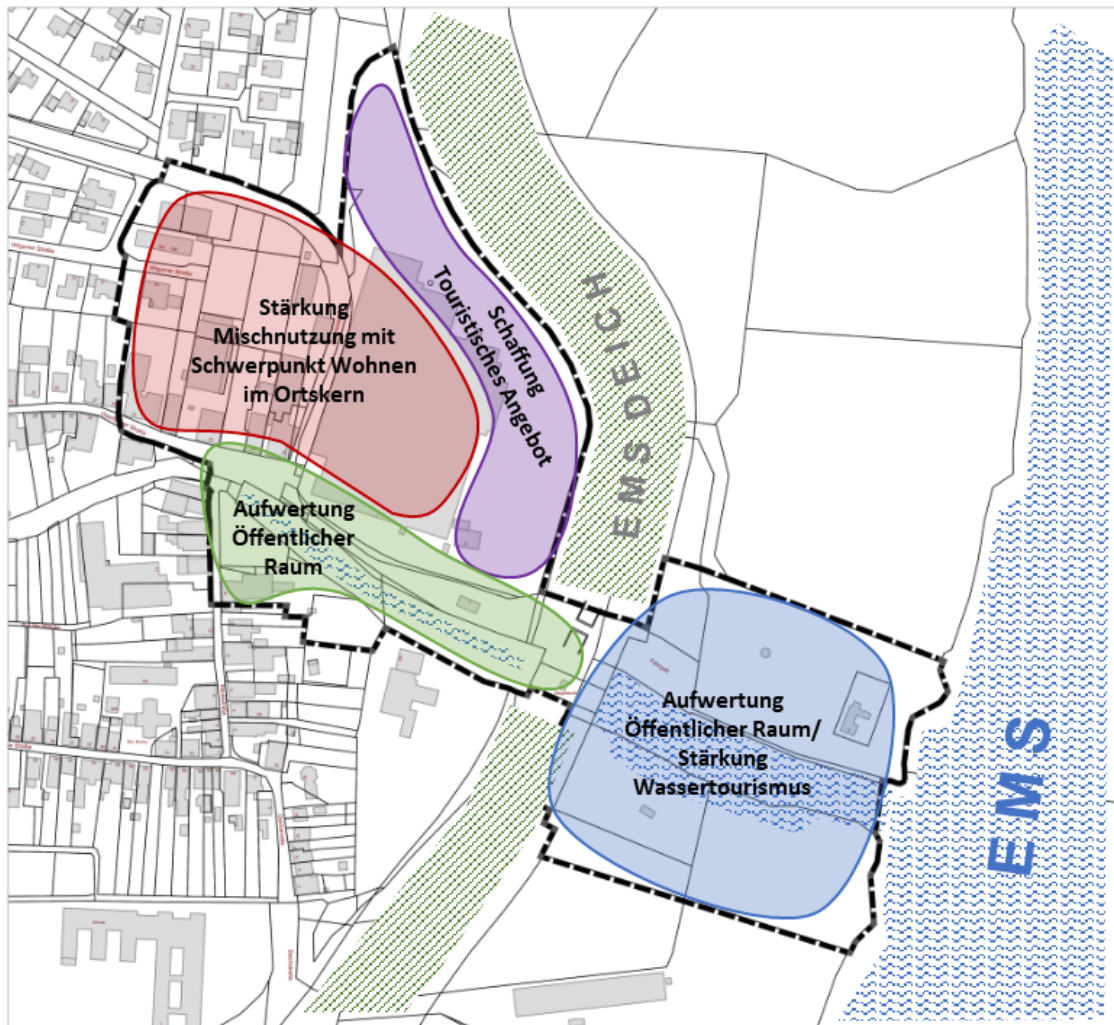
Etwa die Hälfte der Brachfläche ehemalige Ziegelei liegt in der heutigen Deichschutzzone des Emsdeiches. Diese Schutzzone ist von Hochbauten freizuhalten. Das Erneuerungskonzept sieht vor, diese Fläche in unmittelbarer Nähe zur Ems sowie den überregional bekannten Radrouten und -fernwegen für die **Ergänzung des touristischen Angebotes** in der Gemeinde Jemgum vorzusehen. Der städtebauliche Entwurf des Rahmenplanes sieht für diesen Bereich die Schaffung von Wohnmobilstellplätzen sowie von Plätzen für Mobilheime⁷.

Der Bereich umfasst zudem die denkmalgeschützte Villa der Ziegelei – das Helgenhaus. Diese steht aktuell leer und verfällt zusehends. Der städtebauliche Entwurf sieht eine **Sanierung und Umbau des Helgenhauses zu einer Touristeninformation** vor. In einem Anbau sollen öffentliche Sanitäranlagen entstehen (ggf. auch zur Nutzung durch die Mobilheim-Mieter).

Im nördlichen Zipfel der Deichschutzzone sieht der städtebauliche Entwurf die **Errichtung von öffentlichen Stellplätzen** vor. Diese sollen insbesondere für Tagestouristen zur Verfügung stehen (z.B. mit dem Pkw anreisende Tages-Radtouristen).

⁷ die Art der Mobilheime (Größe, Erschließungsumfang) richtet sich nach den Vorgaben der zuständigen Genehmigungsbehörde insbesondere in Hinblick auf die Deichschutzzone, die von dauerhaften Einbauten freizuhalten ist

Abb. 15: Erneuerungskonzept



Für den Bereich „Neuer Hafen“ ist ebenfalls eine **Aufwertung des öffentlichen Raumes** vorgesehen. Dabei sollen die Maßnahmen gleichzeitig einer **Anpassung des Standortes an Folgen des Klimawandels** (Hochwasser) dienen. Langfristig ist auch eine **Stärkung des Wassertourismus** angestrebt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine **Aufwertung / Sanierung des Hafenvorplatzes** zwischen Deichtor und Hafenbecken vor (inkl. Schutz vor Überschwemmungen durch Erhöhung). Darüber hinaus sollen die Freizeitflächen rund um das „Luv up“ aufgewertet werden (Volleyballfeld, Spielplatz Gemeinschaftspavillon).

Um die **Nutzbarkeit des Yachthafens zu sichern** ist zudem eine Sanierung der vorhandenen Spundwand vorgesehen (Erhöhung zum Schutz vor Überschwemmungen) sowie eine Erweiterung der Anzahl der Sportbootanlegestellen durch Schaffung eines weiteren Hafenbeckens.

Die Entwicklungsziele für den Bereich „Neuer Hafen“ sind Bestandteil des Erneuerungskonzeptes, werden jedoch als 2. Stufe der Erneuerung verstanden. Grund sind die aktuellen Rahmenbedingungen (regelmäßige Verschlickung des Hafenbereiches) sowie die Haushaltslage der Gemeinde. Der Fokus der Erneuerung soll somit zunächst auf den Flächen binnendeichs liegen.

Abb. 16: Städtebaulicher Entwurf Hafen und Reins-Gelände (NWP)



Abb. 17: Entwurfsalternativen



Variante:

Neubau Rathaus am Alten Hafen / neue Erschließung direkt an der Deichschutzzone



Variante: Erhalt von Teilen der ehemaligen Ziegeleifabrik als Veranstaltungs-, Event-, oder Großraumbüroflächen (Bedarf unrealistisch / Nachnutzung als Wohnraum unrealistisch)

7 Maßnahmen

7.1 Maßnahmen nach Handlungsräumen

Im Folgenden werden aus dem Erneuerungskonzept (städtebauliche) Maßnahmen/Projekte abgeleitet, die erforderlich sind, um die formulierten Entwicklungsziele zu erreichen und das Erneuerungskonzept umzusetzen. Zur besseren Lesbarkeit werden die Maßnahmen im Folgenden für die unterschiedlichen Handlungsräume zusammengefasst.

7.1.1 Ziegelstadt (ehemalige Ziegelei)

- Grunderwerb
Ankauf von Flächen des ehemaligen Ziegeleigeländes Reins
- Freilegung des Grundstückes
Räumung aller noch vorhandenen baulichen Anlagen
inkl. archäologische Grabungen
inkl. artenschutzrechtliche Betrachtung
inkl. fachgutachterliche Stellungnahme zur Planung, Begleitung und Ausführung der Schadstoffsanierung
- Hydraulisches Gutachten
- Bauleitplanung
- Verkehrskonzept (u.a. Grundlage für Ermittlung Stellplatzbedarfe)
- Herstellung von Erschließungsanlagen / verkehrliche Erschließung des Geländes (Straßen / Wege)
- Konzeptvergabeverfahren zur Entwicklung der Flächen (private Neubaumaßnahmen)

7.1.2 Flächen westlich der Ziegeleistraße

- Grunderwerb
Ankauf des Grundstückes ehem. Verbrauchermarkt / Grundstück südl. der Bootshalle
- Freilegung von Grundstücken
(ggf. inkl. fachgutachterliche Stellungnahme Schadstoffsanierung)
 - ehem. Verbrauchermarkt
 - Bootshalle
- Herstellung einer Löhne
- Entwicklung der Flächen (private Neubaumaßnahmen)
- Modernisierung (denkmalgeschützter) Gebäude

7.1.3 Alter Hafen / Marktplatz

- Neugestaltung des Alten Hafenbeckens
(Freilegung des Uferbereiches, ggf. Terrassierung des Uferbereiches)
- (Neu)Gestaltung des öffentlichen Raums rund um den Alten Hafen
inkl. Neugestaltung Marktplatz
- Freilegung Grundstück Milch- und Molkereimuseum
Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes (private Baumaßnahme)

7.1.4 Ziegelei-Villa / Wohnmobilstellplatz

- Modernisierung der denkmalgeschützten Ziegelei-Villa /
Einrichtung eines Touristenbüros
- Abriss des Nebengebäudes
- Errichtung öffentlicher Sanitäreanlagen
- Herstellung von Erschließungsanlagen
 - Herstellung öffentlicher Stellplätze
 - Schaffung einer öffentlichen Grünfläche
inkl. Anlage eines Regenrückhaltebeckens
 - Schaffung eines Wohnmobilstellplatzes (inkl. innere Erschließung)

7.1.5 Neuer Hafen (2. Stufe der Erneuerung)

- Erneuerung des Hafenvorplatzes
inkl. Höherlegung als Schutz vor Überschwemmungen bei leichten/mittleren Sturmfluten (Klimafolgenanpassung)

inkl. Anpassung / Erneuerung der vorhandenen Spundwand und der vorhandenen Sportbootanleger an höhergelegten Hafenvorplatz
- Schaffung eines weiteren Hafenbeckens zur Erweiterung der Anzahl der Sportbootanlegestellen
- Aufwertung der vorhandenen Freizeitflächen
(Volleyballfeld, Spielplatz, Gemeinschaftspavillon)

7.2 Klimafolgenanpassung

Das Erneuerungskonzept zielt auf eine Stärkung der Nutzungsvielfalt und damit auch auf die Stärkung eines innerörtlichen Standortes mit Nutzungsmix sowie die Entwicklung eines integrierten, innerörtlichen Wohnstandortes. Es begünstigt damit eine **flächensparende Baupolitik** (Einschränkung des Flächenverbrauchs am Siedlungsrand, verdichtete Bauweise) sowie die **Schaffung kurzer Wege** (Vermeidung von Verkehren).

Im Zuge einer Neubebauung des ehemaligen Ziegeleigeländes sowie der Flächen westlich der Ziegeleistraße wird eine **klimaverträgliche Wiederbebauung** angestrebt. Planungsrechtliche Festsetzungen der Anforderungen für Klimaschutz und Klimaanpassung werden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren geprüft - z.B. Festlegungen zum Versiegelungsgrad, zur Fassaden-/Dachgestaltung (Begrünung, helle Oberflächen), zum Regenwassermanagement, zum Einsatz klimafreundlicher Baustoffe.

Im Zuge der Neuordnung des ehemaligen Ziegeleigeländes ist gegenüber der aktuellen Situation mit einer **Verminderung der Versiegelung** zu rechnen. Der Abkehr von einer weiteren Versiegelung will die Gemeinde in ihrem Klimaschutzkonzept, das in diesem Jahr mit einem Fachbüro erarbeitet werden soll, besondere Aufmerksamkeit schenken.

Zudem werden im Zuge der Wiederbebauung klimabegünstigende Maßnahmen zur **Oberflächenentwässerung** geprüft (z.B. Nutzung von Regenwasser zur Verdunstungskühlung, Entlastung des Kanalsystems). Es wird die Schaffung eines Wasserlaufes mit Regenrückhaltebecken vorgesehen – diese Maßnahme dient unmittelbar der Klimafolgenanpassung (Renaturierung, Schaffung einer Retentionsfläche) – gleichzeitig wird durch eine naturnahe Gestaltung ein **zusätzlicher Naturraum** geschaffen.

Im Bereich des alten Hafens (Sieltief) ist eine **Aufwertung der Uferflächen** sowie die **Schaffung einer öffentlichen Freifläche** vorgesehen. Die bereits vorhandene **Grünstruktur** Jemgums wird weiter **vernetzt**, dazu tragen neben der Gestaltung des Sieltiefs auch Maßnahmen zur Begrünung von Verkehrsachsen bei.

Darüber hinaus zielt das Konzept auf eine **Stärkung klimafreundlicher Mobilität und klimafreundlichen Tourismus** u.a. mit einer Verbesserung der Rahmenbedingungen für Fußgänger und Radfahrer (Schaffung attraktiver Wegeverbindungen, Schaffung Park&Bike-Stellplätze, ggf. Schaffung sicherer Fahrradabstellmöglichkeiten, ggf. Schaffung Ladestationen für E-Bikes, E-Autos).

In der 2. Entwicklungsstufe wird mit einer Erhöhung des Hafenareals auf zunehmende Hochwasserereignisse reagiert – somit erfolgt hier unmittelbar eine Anpassung der Infrastruktur an Klimafolgen.

Bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen werden zudem folgende Aspekte der Klimafolgenanpassung berücksichtigt:

- Bei der Schaffung und Erneuerung von Erschließungsanlagen kommen – soweit mit dem Ziel der Barrierearmut vereinbar – **wasserdurchlässige Materialien** zum Einsatz (Vermeidung von Versiegelung).

Zudem kommen Materialien zum Einsatz, die die **Hitzerückstrahlung reduzieren**.

- Bei der Ergänzung/Erneuerung der Beleuchtung wird auf **insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung** geachtet.
Es soll eine Einbindung in ein von der Kommune geplantes Gesamtkonzept erfolgen, mit dem mittelfristig die Straßenbeleuchtungseinrichtungen im gesamten Gemeindegebiet auf moderne, klima- und vor allem auch insektenfreundliche Beleuchtung umgestellt werden.
- Bei der Ergänzung/Erneuerung der Bepflanzung werden **klimaresiliente und insektenfreundliche Arten** gewählt sowie heimische Pflanzenarten/Saatgut verwendet.
- Im Zuge einer Modernisierung des Helgenhauses (Gemeinbedarfseinrichtung) werden – sofern mit dem Denkmalschutz vereinbar – Maßnahmen umgesetzt, die zur **Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes** beitragen werden (z.B. Wärmedämmung, Erneuerung Fenster/Türen, Erneuerung Heizungen/Lüftungen, Verwendung klimaschonender Baustoffe).
- Darüber hinaus erfolgt im Zuge der Modernisierung weiterer Gebäude eine Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude.
- Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes werden sich die zuständigen Ratsgremien u.a. mit der Thematik auseinandersetzen, über den B-Plan die energetische Autarkie für Neubauten in dem Bereich vorzuschreiben, sofern das Land Niedersachsen diese Verpflichtung bis dahin nicht einführt.

7.3 Erhöhung der Barrierearmut / UN-Behindertenkonvention

Bei der Konkretisierung der Planung bzw. Umsetzung von Maßnahmen sowohl im öffentlichen Raum als auch bei der Umsetzung privater Maßnahmen wird die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von Artikel 9 der UN-Behindertenkonvention, insbesondere die Belange von sehbehinderten Menschen, Berücksichtigung finden (Wegeführung/ Schwellenfreiheit/ Erkennbarkeit,...):

- Erhöhung der Barrierearmut im öffentlichen Raum (z.B. Einbau taktile Leitelemente, Absenkung von Bordsteine) inkl. gute Ausleuchtung von Fuß- und Radwegen
- möglichst barrierefreie Qualifizierung von öffentlichen Gebäuden im Zuge der Modernisierungen
- möglichst barrierefreie Qualifizierung von privaten Gebäuden im Zuge von Modernisierungen

7.4 Schaffung sicherer Wegebeziehungen / Bewegungsräume

Das Erneuerungskonzept „ehem. Ziegelei Reins / Hafen“ zielt auch auf die Schaffung sicherer Freiräume und Wege für alle Bevölkerungsgruppen.

Das Maßnahmenpaket umfasst u.a. eine Änderung der Verkehrsführung für den motorisierten Verkehr. Durch die Neuorganisation werden neue Wege für Fußgänger und Radfahrer geschaffen, die aus den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen in die historische Ortsmitte und den Freizeitbereich Hafen führen.

Bei der Schaffung neuer Wege und der Aufwertung von Freiräumen wird ein besonderes Augenmerk auf der Qualifizierung des öffentlichen Raums vor allem auch für Kinder liegen (Schaffung von sicheren Aufenthaltsflächen (ggf. mit Spielmöglichkeiten), Schaffung sicherer Bewegungsräume).

Diesem Aspekt wird bereits seit Jahren auch bei der Entwicklung von neuen Wohnbereichen östlich der L15 eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt. So wurden genau diese Wegeverbindungen inzwischen beinahe durchgängig geschaffen, um gerade Kindern aber auch Senioren die Möglichkeit einzuräumen, sich abseits der viel befahrenen Landesstraße (Ortsdurchfahrt) von den Außenbereichen Jemgums in den Ortskern zu begeben.

7.5 Einordnung: Regionale Handlungsstrategie (RHS) Weser-Ems 2021-2027

Das Erneuerungskonzept bzw. die geplanten Maßnahmen entsprechen zudem folgenden operativen Zielen / Maßnahmen, die im Rahmen der Regionalen Handlungsstrategie Weser-Ems 2021-2027 formuliert werden:

- Wiederbelebung des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens mit und nach der Corona-Krise u.a. durch Unterstützung des Tourismus.
- Handlungsfeld Soziale Innovation & Daseinsvorsorge
Strategisches Ziel: Innovative Bewältigung der sich aus dem demografischen Wandel und der ländlichen Struktur ergebenden Herausforderungen
Herausforderung: Entwicklung und Stärkung der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne, auch als Einzelhandelsschwerpunkte und Begegnungsorte
 - Attraktivitätssteigerung des ländlichen Raumes als Wohn- und Lebensraum für junge Leute/junge Familien
 - Entwicklung neuer Angebote, Dienstleistungen und Modelle für die Versorgung und die Attraktivität insbesondere in ländlichen Räumen
 - nachhaltige Umnutzung von Brachflächen und sanierungsbedürftigen, leerstehenden Immobilien
 - Schaffung von Angeboten für neue Wohnbedarfe (barrierefreie Ein- und Zweipersonenwohnungen – bezahlbarer Wohnraum)
 - Barrierefreiheit öffentlicher Einrichtungen, Versorgungseinrichtungen

- Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft
Strategisches Ziel Zukunftssicherung Tourismus
 - Entwicklung und Attraktivierung touristischer nachhaltiger Angebote, z.B. Schließung von Radwegelücken, Beschilderung, Routenplanung, sowie Investitionen in Qualität (z. B. Barrierefreiheit der Angebote), Service und Infrastrukturen
 - Entwicklung von qualitativ hochwertigen touristischen Angeboten in den Hauptdestinationen unter Schonung der natürlichen Ressourcen (z. B. Küste)
 - Erhöhung von Bettenkapazitäten im ländlichen Raum abseits der Hauptdestinationen
 - Erschließung weiterer Zielgruppen und –märkte (Ausland), vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie: Gewinnung inländischer Zielgruppen
 - Konzept zur Behebung des Wohnraummangels (auch in den tourismusintensiven Orten an der Küste)
- Handlungsfeld Umwelt & Natur
 - Senkung des Energieverbrauchs und Steigerung der Energieeffizienz [...] im bestehenden Gebäudebestand
Ausbau erneuerbarer Energien, Steigerung der Energieeffizienz
 - Regenwassermanagement
 - Entsiegelung, Dachbegrünung
- Handlungsfeld Energiewirtschaft:
 - Energetische Sanierung öffentlicher Infrastrukturen

7.6 Umsetzungsstrategie / Erfolgskontrolle

7.6.1 Einbindung von Akteuren

☐ Organisation und Begleitung der Umsetzung der Gesamtmaßnahme

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept bildet eine Grundlage für die künftige Stadtentwicklung im Gebiet „ehem. Ziegelei Reins / Hafen“.

Mit der Umsetzung des ISEK sowie der Abwicklung der Stadterneuerungsmaßnahme im Städtebauförderprogramm des Landes wird federführend die Zentrale Verwaltung sowie der Fachbereich Bauleitplanung, Ordnung und Soziales betraut sein, ggf. erfolgt die Beauftragung eines externen Sanierungsberaters / -treuhänders.

☐ Konkretisierung, Vorbereitung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen

Darüber hinaus werden im Zuge der Konkretisierung und Umsetzung der Einzelmaßnahmen die zuständigen Arbeitsbereiche der Gemeinde Jemgum eingebunden (u.a. Straßenbau, Tiefbau, Hochbau, Touristik).

❑ Bürgerinformation und Beteiligung

Einzelmaßnahmen werden in der Öffentlichkeit vorgestellt und zur Diskussion gestellt, ggf. erfolgen für einzelne Maßnahmen umfangreiche Beteiligungsprozesse zu einem frühen Planungsstadium.

Die Träger öffentlicher Belange werden bei Betroffenheit im Zusammenhang der Konkretisierung und Umsetzung von Maßnahmen beteiligt.

❑ Einbindung der politischen Gremien

Die politischen Gremien werden regelmäßig über den Umsetzungsstand der Stadterneuerungsmaßnahme informiert (z.B. jährlicher Sachstandsbericht, kurzer Bericht zu aktuellen Themen in jeder Ausschusssitzung, ...).

Die Umsetzung von Einzelmaßnahmen erfordert die übliche Einbindung der Politik (z.B. Einbindung in den Planungsprozess, Beschlüsse über Planentwürfe) und Beschlussfassung in den politischen Gremien.

7.6.2 Erfolgskontrolle

Sich ändernde Rahmenbedingungen, Trends und Bedarfe führen dazu, dass Stadtentwicklungsprozesse einem stetigen Wandel unterliegen. Zudem dauern Stadtentwicklungsprozesse über ca. 8-12 Jahre an, die Umsetzung einzelner Maßnahmen benötigt nicht selten mehrere Jahre Vorlauf (z.B. Verfügbarmachung von Flächen – Erwerb, Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, Erstellung und Abstimmung von Planungen, ...).

Vor diesem Hintergrund soll das ISEK zwar eine grundsätzliche strategische Grundlage für die städtebaulichen Entwicklungen des Bereiches „ehem. Ziegelei Reins / Hafen“ bieten, wird im Zuge der Umsetzung von Einzelmaßnahmen jedoch kontinuierlich überprüft werden und bei Bedarf auch fortgeschrieben werden müssen.

Dieser Prozess wird Bestandteil der laufenden Betreuung der Sanierungsmaßnahme sein.

8 Kosten und Finanzierung

8.1 Einsatz von Städtebaufördermitteln

Bevor eine Ableitung von Kosten für die vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt, werden im Folgenden einige wesentliche Grundsätze hinsichtlich des Einsatzes von Städtebaufördermitteln für die dargestellten Maßnahmen erläutert: Grundlage für die Darstellung sind die aktuell geltende Städtebauförderrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen⁸ sowie Erkenntnisse aus der Förderpraxis.

- Förderfähig sind insbesondere investive Maßnahmen (z.B. Grunderwerb, Abriss, Herstellung / Erneuerung von Erschließungsanlagen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Neubau Gemeinbedarfseinrichtungen) sowie begleitende Maßnahmen (z.B. Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit) und die Abwicklung der Gesamtmaßnahme (z.B. Einsatz eines Sanierungsbeauftragten / -treuhänders).
- Kosten für personelle Aufwendungen der Kommune sind im Rahmen der Städtebauförderung nicht förderfähig.
- Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt grundsätzlich nachrangig, d.h. sofern für einzelne Maßnahmen andere Fördermittel eingesetzt werden können, erfolgt keine Finanzierung durch die Städtebauförderung.
(z.B. Modernisierung von Gebäuden: Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) / Wohnraumfördermittel; Revitalisierung von Brachflächen: EFRE-Richtlinie zur Sanierung und Revitalisierung von verschmutzten Flächen).
- Nicht förderfähig sind Arbeiten am Schmutzwasserkanal (Erneuerung/Herstellung). Arbeiten an der Regenwasserkanalisation sind förderfähig, sofern sie allein der Entwässerung einer sanierungsbedingten Erschließungsfläche dienen (z.B. Oberflächenentwässerung eines Platzes). Sofern die RW-Kanalisation auch Oberflächenwasser von anderen (angrenzenden) Flächen aufnimmt, ist eine Spaltung der Kosten vorzunehmen (i.d.R. pauschaliert 50%).
- Im Rahmen der Städtebaufördermaßnahme können privaten Investoren die unrentierlichen Kosten einer Modernisierung erstattet werden – Grundlage für die Berechnung ist ein komplexes Rechenmodell des Fördermittelgebers (u.a. Berücksichtigung anderer Fördermittel, Anrechnung möglicher Mieterhöhungen).
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfordern eine Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Modernisierung von mind. 30 Jahren.
- Private Neubaumaßnahmen sind nicht förderfähig.
- Bei Durchführung der Maßnahme als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB sind Erschließungs- sowie Straßenausbaubeiträge zu erheben – diese sind unmittelbar für

⁸ (Rd.erl. d. MS v. 17.11.2015 (Nds. MBl. S. 1570, zuletzt geändert durch Rd.Erl. d. MU v. 02.12.2020 (Nds. MBl. S. 1460))

beitragspflichtige Maßnahmen einzusetzen, reduzieren also die förderfähigen Kosten der Erschließungsanlage.

Einer Mitteilung des Fördermittelgebers zum Umgang mit Straßenausbaubeiträgen in Kommunen ohne Straßenausbaubeitragssatzung zufolge, müssen Kommune, die auf die Erhebung verzichten, die entgangenen Einnahmen „fiktiv“ in die Förderabrechnung einstellen (d.h. die Kommunen tragen die entgangenen Einnahmen als zusätzlichen Eigenanteil).

- Werden für private / wirtschaftliche Zwecke nutzbare Grundstücke, die im Zuge der Maßnahme mit Städtebaufördermitteln erworben wurden, in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommen, wird ein Wertausgleich zulasten der Gemeinde vorgenommen (Verkehrswert zum Zeitpunkt der Übernahme).

8.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für die zuvor beschriebenen Maßnahmen wurden Kosten ermittelt. Diese Kostenermittlung basiert auf einer überschlägigen Berechnung (z. B. Flächenansätze), ihr liegen keine differenzierten Unterlagen (z. B. Ausbauplanungen) zugrunde.

Es ergibt sich ein Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 8,9 Mio. Euro sowie förderfähige Kosten in Höhe von 8.475.000 Mio. Euro. Abzüglich der (pauschal angesetzten) Einnahmen durch Erschließungsbeiträge und durch die Veräußerung von Grundstücken verbleibt ein Volumen von 7.755.000 Euro an nicht durch Einnahmen gedeckten Kosten.

Die Gemeinde Jemgum beantragt zur Finanzierung der Maßnahmen Städtebaufördermittel von Bund und Land in Höhe von 5.170.000 € (2/3 der nicht durch Einnahmen gedeckten förderfähigen Kosten) – bei der Gemeinde verbleibt ein Eigenanteil i.H.v. 2.585.000 € (1/3). Der kommunale Eigenanteil kann bei der Förderung von Maßnahmen in Gemeinden in Haushaltssicherung auf bis zu 10 % abgesenkt werden – dann verblieben als gemeindlicher Eigenanteil 775.500 €. Die Absenkung des Eigenanteils ist mit der Anmeldung von Programmjahrmitteln jährlich neu zu beantragen.

Die folgende Tabelle gibt einen nach Handlungsräumen zusammengefassten Überblick über die Kostenansätze (detaillierte Darstellung s. Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. Muster des MU im Anhang).

Es wird von einem Durchführungszeitraum von etwa 8 bis 10 Jahren ausgegangen.

Gemeinde Jemgum – ehem. Ziegelei Reins / Hafen
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Kosten- und Finanzierungsübersicht

AUSGABEN

	Gesamtkosten	förderfähige Kosten	Anmerkung
Ziegelstadt (Gelände ehem. Ziegelei)			
Grunderwerb Flächen für öffentliche Nutzung; Freilegung (inkl. archäologische Grabungen, fachgutachterliche Begleitung)	1.050.000	1.050.000	Förderung Grunderwerb auf Grundlage Verkehrswertgutachten; vorrangiger Einsatz z.B. Brachflächenförderung prüfen
Bauleitplanung, Hydraulisches Gutachten, Konzeptvergabeverfahren, Verkehrsgutachten	300.000	300.000	
Herstellung Erschließungsanlagen neue Erschließung Ziegelstadt, Erneuerung Teilabschnitt Ziegeleistraße, tlw. Rückbau zu Fuß-/Radweg	1.200.000	1.200.000	
Flächen westlich der Ziegeleistraße			
Grunderwerb (ehem. Verbrauchermarkt, Brachflächen); Freilegung (ehem. Verbrauchermarkt / Bootshalle)	350.000	350.000	Förderung Grunderwerb auf Grundlage Verkehrswertgutachten
Herstellung Löhne	90.000	90.000	
Gebäudemodernisierung Wohngebäude	480.000	50.000	Einsatz anderer FöMi (BEG, Wohnraumfördermittel)
Alter Hafen / Marktplatz			
Neugestaltung des öffentlichen Raumes inkl. Neugestaltung Sieltief / inkl. Neugestaltung Marktplatz (inkl. Marktplatz)	2.500.000	2.500.000	
Freilegung Milch-/ Molkereimuseum & Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude	o.A.	o.A.	privater Investor
Ziegelei-Villa / Wohnmobilstellplatz			
Abriß Nebengebäude	50.000	50.000	
Modernisierung Ziegelei-Villa (Errichtung Gemeinbedarfseinrichtung)	1.350.000	1.350.000	
Errichtung öffentliche Sanitäranlagen	400.000	400.000	
Herstellung von Erschließungsanlagen (Schaffung öffentliche (Wohnmobil-)Stellplätze / Schaffung öffentlicher Grünfläche (inkl. RRB)	935.000	935.000	
Neuer Hafen			
Erneuerung Hafenvorplatz	o.A.	o.A.	2. Entwicklungsstufe
Schaffung weiteres Hafenbecken	o.A.	o.A.	2. Entwicklungsstufe
Aufwertung vorhandener Freizeitflächen	o.A.	o.A.	2. Entwicklungsstufe
Sanierungsbeauftragter			
	200.000	200.000	10 Jahre

Summe Ausgaben 8.905.000 8.475.000

EINNAHMEN

Erschließungsbeiträge	540.000
Einnahme aus Veräußerung von Grundstücken	180.000
durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	7.755.000
2/3	5.170.000 Bund / Land
1/3	2.585.000 Gemeinde
	Antrag Reduzierung Eigenanteil auf 10 %
Durchführungszeitraum 8 bis 10 Jahre	

9 Verfahrenswahl / Abgrenzung des Fördergebietes

Die Gemeinde Jemgum beabsichtigt, für das Gebiet „ehem. Ziegelei Reins / Hafen“ einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm **„Wachstum und nachhaltige Erneuerung“** für das Programmjahr 2023 zu stellen.

Das Programm zielt darauf, Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten oder Strukturveränderungen betroffen sind, zu unterstützen. Dabei können die Fördermittel gemäß Programmaufruf insbesondere eingesetzt werden für

- städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen,
- Brachflächenentwicklung,
- Verbesserung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes einschließlich Grünraumvernetzung,
- Aufwertung und Umbau des Gebäudebestandes

Mit der Förderung aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ soll – gemäß Programmaufruf – ein Beitrag geleistet werden, die unterstützten Gebiete *„zu lebenswerten Quartieren zu befördern.“*

9.1 Vorschlag zur Verfahrenswahl

Hinsichtlich des Sanierungsverfahrens sieht die zwischen dem Bund und den Ländern getroffene Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung für Maßnahmen im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ eine räumliche Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB, Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor. Gemäß Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen erfolgt die räumliche Abgrenzung von Durchführungsmaßnahmen im Programm „Stadtumbau“⁹ durch Ratsbeschluss nach § 171b BauGB oder durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.

Zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung der Stadtumbaumaßnahme kann ein Stadtumbaugebiet nach § 171 b zudem als Satzungsgebiet gem. § 171 d Abs. 1 BauGB festgelegt werden, in dem die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen.

⁹ Die aktuell geltende Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen wurde 2015 erlassen – sie enthält u.a. Regelungen zu den seinerzeit durchgeführten Städtebauförderprogrammen. Nach Umstrukturierung der Städtebauförderung in 2020 befindet sich die Städtebauförderrichtlinie aktuell in einer Überarbeitung. Da laufende Maßnahmen des ehemaligen Programms „Stadtumbau“ im neuen Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ aufgegangen sind, wird zunächst davon ausgegangen, dass die Regelungen zum „Stadtumbau“ übertragbar sind.

Gemeinde Jemgum – ehem. Ziegelei Reins / Hafen
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die folgende Tabelle stellt die Regelungen in den unterschiedlichen Verfahren dar:

	Sanierungs- gebiet nach § 142 BauGB	Stadtumbau- gebiet nach § 171 b BauGB	Stadtumbau- gebiet mit Stad- tumbauesatzung nach § 171 d
Gebietsfestlegung durch Ratsbeschluss: Maßnahmen müssen zweckmäßig durchführbar sein	Satzung	Satzung	Satzung
Auskunftspflicht: die Stadtumbaumaßnahme ist mit den allen Betroffen- en möglichst frühzeitig zu erörtern, die Betroffenen sind zu beraten	X	X	X
Genehmigungspflichten entsprechend § 14 Abs. 1 BauGB: Errichtung, Änderung/Nutzungsänderung, erhebliche / wesentlich wertsteigernde Maßnahmen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflich- tig sind (Versagung nur, wenn Ziele behindert werden)	X		X
Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB: für baugenehmigungs- pflichtige Maßnahmen sowie Veräußerung, Teilung, Baulast, Grund- schuldbestellung: sanierungsrechtliche Genehmigungen (Gemäß § 145 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn ansons- ten die Zielerreichung gefährdet ist)	X		
Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher (nach Rechtskraft Satzung) (Schutz des Grundstücksverkehrs)	X		
Vorkaufsrecht der Kommune: im Gebiet einer Satzung kann das gesetzli- che Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken ausgeübt werden, wenn dies durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt wird.	X		X
besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 bis 156 BauGB):			
- <i>Genehmigung von Kaufverträgen (Preisprüfung)</i> <i>Versagung, wenn Kaufpreis Verkehrswert überschreitet</i>	X		
- <i>Erhebung von Ausgleichsbeträgen (in Höhe der Bodenwerterhöhung)</i>	X		
- <i>Erschließungsbeiträge nach BauGB und Beiträge nach dem NKAG</i>		X	X
erhöhte steuerliche Abschreibung für Investitionen z.B. in die Gebäude für die Privaten	X		

Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Stadterneuerungsmaßnahme „ehemal. Ziegelei Reins / Hafen“ ohne den Einsatz besonderer sanierungsrechtlicher Instrumente (v.a. Genehmigungsvorbehalt) erfolgen kann. Die Umsetzung von Maß-
nahmen erfolgt im Wesentlichen auf Grundstücken die sich im Eigentum der Gemeinde be-
finden bzw. durch diese im Laufe des Prozesses erworben werden. Leitlinien der städtebau-
lichen Entwicklung werden zudem über die noch zu erstellende Bauleitplanung (Bebauungs-
plan) geregelt.

Vor diesem Hintergrund erwägt die Gemeinde Jemgum die Durchführung der Maßnahme mit
räumlicher Festlegung des Fördergebietes als Stadtumbau-Gebiet nach § 171b BauGB.

Der Beschluss über das Verfahren ist durch den Gemeinderat nach Aufnahme in die Städte-
bauförderung (frühestens Frühjahr 2023) zu fassen.

Hinweis zur Erhebung / Anrechnung von Erschließungs-/ Straßenausbaubeiträgen in der Städtebauförderung:

Erfolgt die räumliche Festlegung des Fördergebietes einer Stadterneuerungsmaßnahme als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB, sind im Zuge der Umsetzung von beitragspflichtigen Erschließungsmaßnahmen (Herstellung oder Erneuerung) Erschließungsbeiträge nach BauGB und/oder Beiträge nach dem NKAG zu erheben – diese sind unmittelbar für beitragspflichtige Maßnahmen einzusetzen, reduzieren also die förderfähigen Kosten der Erschließungsanlage.

Für Kommunen ohne Straßenausbaubeitragssatzung gilt – nach Mitteilung des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: „Kann die Kommune Straßenausbaubeiträge erheben, verzichtet jedoch aus sozialen oder finanzwirtschaftlichen Gründen darauf, müssen diese dennoch „fiktiv“ angerechnet werden.“ Aus diese „fiktiven“ Einnahmen ergibt sich somit ein zusätzlicher Eigenanteil der Kommune, der als Einnahme in die Maßnahme einzustellen ist.

9.2 Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes

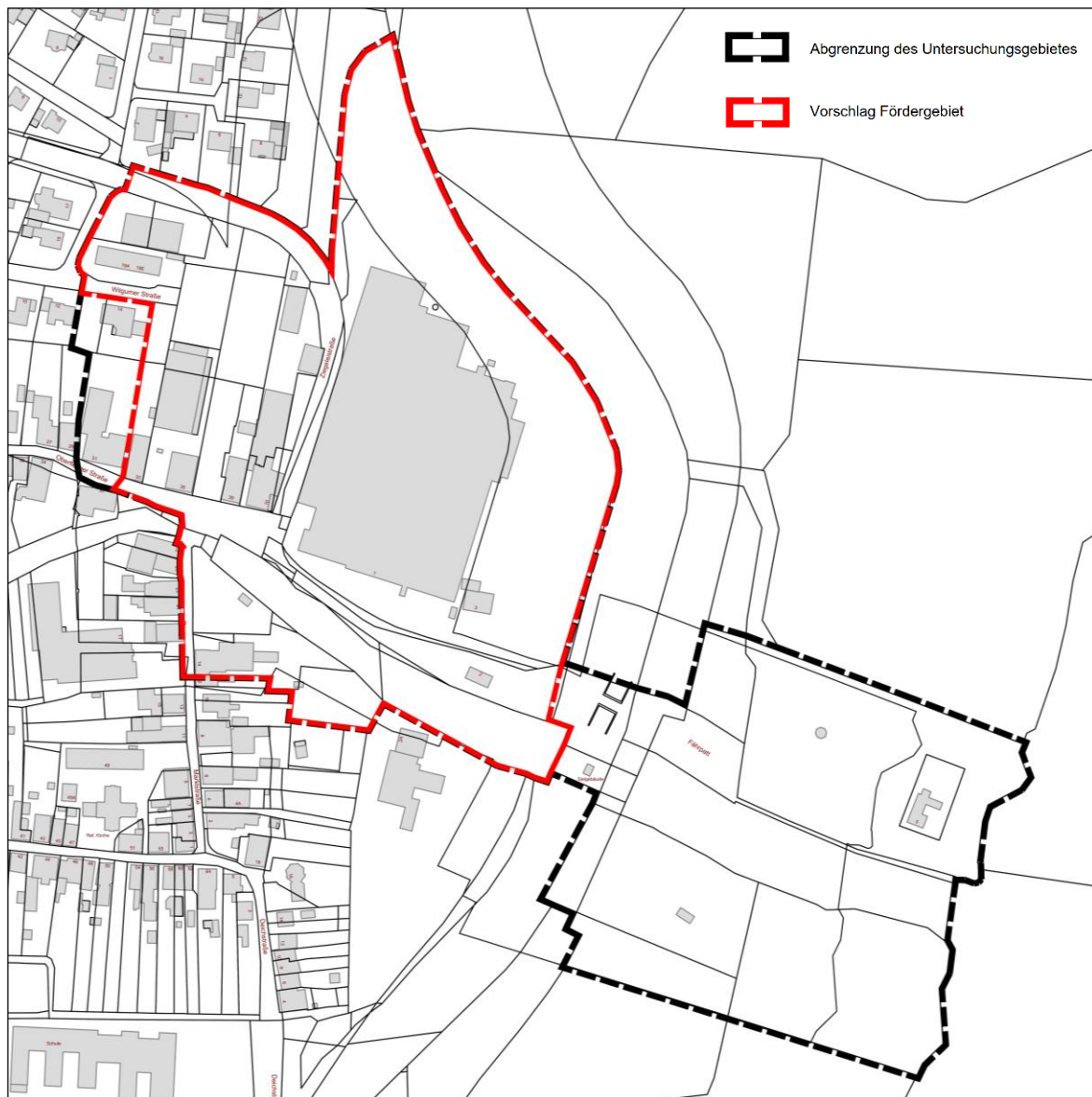
Als Fördergebiet wird der binnendeichs gelegene Teil des Untersuchungsgebietes vorgeschlagen, für welchen das Erneuerungskonzept die 1. Umsetzungsstufe vorsieht. Dabei werden auch jene Flächen integriert, die voraussichtlich durch private Investoren entwickelt werden („Haus am Markt“, Entwicklungsflächen westlich der Ziegeleistraße), um die Zielsetzung des Erneuerungskonzeptes auch für diesen Bereich ggf. durch Fördermaßnahmen (z.B. Bauleitplanung, Konzeptvergabe) zu sichern.

Die Flächen zwischen Deich und Ems, deren Entwicklung längerfristig in einer 2. Umsetzungsstufe vorgesehen wird, werden zunächst nicht Bestandteil des Fördergebietes (eine Erweiterung des Gebietes zu einem späteren Zeitpunkt ist denkbar).

Das vorgeschlagene Gebiet hat eine Größe von ca. 6 ha.

Der Beschluss über den Gebietszuschnitt ist durch den Gemeinderat nach Aufnahme in die Städtebauförderung (frühestens Frühjahr 2023) zu fassen.

Abb. 18: Vorschlag Fördergebiet



9.3 Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung

Die zusammenfassende Darstellung der Probleme im Untersuchungsgebiet hat die Defizite umfassend dargestellt. Der Handlungsbedarf liegt zum einen im funktionalen sowie im baulichen und städtebaulichen Bereich. Die Beseitigung der dargelegten städtebaulichen Missstände liegt im besonderen öffentlichen Interesse (gem. § 136 Abs. 1 BauGB).

Mit den Mitteln aus dem Förderprogramm sollen erkennbare städtebauliche Missstände und bauliche Mängel sowie funktionale und strukturelle Defizite im Bereich des Untersuchungsgebietes beseitigt werden. Das Erneuerungskonzept strebt eine Entwicklung des Gebietes an, die die vorhandene Brachfläche einer nachhaltigen Entwicklung zuführt. Gemäß den Zielen der Regionalen Handlungsstrategie (vgl. Kap. 7.5) erfolgen eine Attraktivitätssteigerung des ländlichen Raumes als Wohn- und Lebensraum, die Schaffung von Angeboten für neue Wohnbedarfe sowie eine Unterstützung der Tourismuswirtschaft zur Sicherung deren Zukunft.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie die Gemeinde selbst sind angesichts des Handlungsbedarfes und der entstehenden Kosten nicht in der Lage, das Erneuerungsziel ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln in absehbarer Zeit zu erreichen. Die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der aufgelisteten Missstände und Erreichung der dargestellten Erneuerungsziele notwendig.

Die Gemeinde Jemgum ist seit dem Haushaltsjahr 2019 verpflichtet, gem. § 110 Abs. 8 NKoMVG ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen. Diesem ist zu entnehmen, dass nicht zu erwarten ist, dass der Ergebnishaushalt in den folgenden Haushaltsjahren ausgeglichen verabschiedet werden kann. Vor diesem Hintergrund wird die Gemeinde Jemgum für die Maßnahme „ehem. Ziegelei Reins / Hafen“ die Absenkung des kommunalen Eigenanteils auf bis zu 10 % beantragen.

Die Gemeinde Jemgum wird im Rahmen ihrer Haushaltsplanung die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend den zu erwartenden Bewilligungsbescheiden bereitstellen.

Es wird von einem Durchführungszeitraum von etwa 8 bis 10 Jahren ausgegangen.

9.4 Sozialplan

Derzeit ist nicht absehbar, dass sich aus den geplanten städtebaulichen, sozialen oder sonstigen Sanierungsmaßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Sanierungsgebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen ergeben.

Im Verlauf der Umsetzung wird dies begleitend geprüft. Sollten sich im weiteren Verlauf negative Auswirkungen ergeben, werden Vorschläge entwickelt und mit den Betroffenen erörtert werden, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Das Ergebnis dieser Erörterungen sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und die Möglichkeit ihrer Verwirklichung werden schriftlich dargelegt (Sozialplan.)

10 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im April/Mai 2022 erfolgt. Bis zum 09. Mai 2022 (Rückmeldefrist) lagen die unten dokumentierten Rückläufe vor. Die vorgebrachten Hinweise werden bei der weiteren Umsetzung / Konkretisierung der Planung entsprechend berücksichtigt.

TÖB	Stellungnahme / Anregung	weiteres Vorgehen
PLEDOC GmbH 07.04.2022 im Auftrag der OGE Open Grid Europe GmbH GasLINE GmbH	Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber werden von der geplanten Maßnahme nicht betroffen: • OGE (Open Grid Europe GmbH). Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG). Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH. Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe. Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesell. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, • Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) Hinweis: im Fall von Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen Betroffenheit nicht auszuschließen – um weitere Beteiligung wird gebeten.	Bei Erweiterung des Gebietes / Ausgleich auf planexternen Flächen erneute Einbindung
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 07.04.2022	Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch das Vorhaben nicht berührt. Bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren im Hinblick auf die künftige verkehrliche Entwicklung, insbesondere im Bereich der L15.	Einbindung in weitere Planungsschritte (z.B. Verkehrsgutachten, Bauleitplanung)
EWE NETZ GmbH 11.04.2022	Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung der Baumaßnahmen beeinflusst werden. Bitte um Rücksprache mit zuständiger Fachabteilung der EWE Netz. Hinweis: Sollte sich Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten	Im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen. Frühzeitige Rücksprache mit entsprechender Fachabteilung.

	Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt für Neuherstellung. Für die Erschließung des Gebietes sind Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) einzuplanen. Bitte um frühzeitige Einbindung in weitere Planung (u.a. Wahl eines Stationsplatzes für Trafostation, ggf. Umsetzung wärmetechnisches Versorgungskonzept). Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger zu tragen. Keine weiteren Bedenken oder Anregungen. Bitte um Einbezug / frühzeitige Beteiligung an weiteren Planungen. Hinweis auf Online-Planauskunft.	Einbindung in weitere Planungsschritte.
Bundeswehr (BAIUDBw) 12.04.2022	Aufstellung von ISEK wird befürwortet (um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken). Belange der Bundeswehr sind nicht berührt. Die Bundeswehr unterhält keine Liegenschaften oder sonst. militärische Einrichtungen im Gebiet.	-/-
Stadt Weener 14.04.2022	keine Bedenken – Belange der Stadt Weener nicht berührt	-/-
GASCADE Gastrandport GmbH zugleich für WINGAS GmbH NEL Gastransport GmbH OPAL Gastransport GmbH 25.04.2022	eigene Anlagen nicht betroffen Hinweis auf • Soletransportleitung der Astora GmbH • parallel dazu LWL-Kabel der WINGAS GmbH Plan- und Leitungsauskünfte erteilt die astora GmbH	Abstimmung im weiteren Planungsprozess herbeizuführen
Nds. Landesforsten 25.04.2022	Luftbild lässt vermuten, dass sich im Planbereich mehrere kleinere Waldflächen befinden (ab 1.000 m²), die als Wald im Sinne des §2 (3) NWaldLG einzuordnen sind. Das NWaldLG sieht Erhalt und Sicherung dieser Flächen vor. Für die Waldflächen ist das NWaldLG nebst aller weiteren Vorschriften anzuwenden.	Aus Sicht der Gemeinde sind im Plangebiet keine Waldflächen vorhanden - Abstimmung mit den Nds. Landesforsten im weiteren Planungsprozess.

Ostfriesische Landschaft 25.04.2022	Hinweis, dass für den Bereich der Sanierungsmaßnahme Ziegelstadt von einem grundsätzlichen Denkmalverdacht auszugehen ist: • Gründung der Ziegelei zwischen 1675 und 1700 = bedeutendes kulturhistorischen Areal auf dem mit nicht mehr obertägig sichtbaren Resten der Industriekultur Ostfrieslands zu rechnen ist • mögliche Spuren des Ausbaus von Jemgum zu einer Festung (1644 erbaut, 1650 zerstört) • vermeintliche Örtlichkeit eines Massengrabes in Folge einer Schlacht bei Jemgum Bitte um Beteiligung in allen weiteren Verfahrensschritten zur Entwicklung des Sanierungsgebietes. Hinweis auf erforderliche Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden (Nds. Denkmalschutzgesetz).	Im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess zu berücksichtigen. Archäologische Grabungen als Maßnahme kalkuliert.
LBEG – Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie 26.04.2022	Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen bergbauliche Leitungen der folgenden Betreiber • EWE Aktiengesellschaft, Tirpitzstraße 39, 26122 OL • WINGAS GmbH, Königstor 20, 34117 Kassel Entlang der Leitungen ist ein Schutzstreifen festgelegt, der von jeglicher Bebauung / tiefwurzelnden Pflanzenwuchs freizuhalten ist. Bitte um Abstimmung mit o.g. Unternehmen. Durch das Plangebiet / in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Es ist je ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten ist. Bitte um Abstimmung mit folgenden Unternehmen: • Anschlußleitung Nüttermoor/ DN NW 400, Energetische oder nicht-energetische Leitung EWE AG • HD_PN16, Gashochdruckleitung EWE NETZ GmbH	Abstimmung im weiteren Planungsprozess herbeizuführen Abstimmung im weiteren Planungsprozess herbeizuführen

	Verweise / Hinweise: Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen sind dem NIBIS-Kartenserver zu entnehmen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BbergG / eine Bewilligung gem. § 8 BbergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, ist dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Bitte den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/bergbau/bergbauberechtigungen/alte_rechte	im weiteren Planungsprozess zu prüfen Einsicht Kartenserver erforderlich Einsicht Kartenserver erforderlich
Rheider Deichacht 27.04.2022	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern alle Maßnahmen in der Deichschutzzone im Vorfeld mit der Rheider Deichacht abgesprochen werden. Für jegliche Vorhaben in den Deichschutzzonen werden deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen erforderlich sein. Seitens der Rheider Deichacht sind zurzeit keine Maßnahmen geplant.	Im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen deichrechtliche Ausnahmegenehmigung ggf. im Zuge des Verfahrens einzuholen
Telekom Deutschland / Deutsche Telekom Technik GmbH 28.04.2022	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Über notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien können erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne vorliegen. Hinweis auf Kostenerstattung soweit durch Bauarbeiten Ersatz erforderlich wird. Zurzeit sind keine Maßnahmen beabsichtigt / eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.	Im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen

[illegible]

Gemeinde Jemgum – ehem. Ziegelei Reins / Hafen
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

	Geplanter Neubau befindet sich in einem Risikogebiet gem. § 79 WHG (Hochwasserrisikomanagementrichtlinie). Hinweis auf Hochwassergefahrenkarten (Link). Bei Neubauplanungen ist „Verordnung über die Benutzung des Deichvorlandes zum Schutz der Haupt- und Hochwasserdeiche, für die der LK Leer untere Deichbehörde ist“ zu beachten. Anmerkungen für den Bereich „Rund um den Alten Hafen“ Bei den Planungen zur „Aufwertung des öffentlichen Raumes“ sind die gesetzlich festgelegten Regelungen zu Gewässerrandstreifen an den Gewässern mindestens einzuhalten (u.a. § 38 WHG, § 58 NWG).	rücksichtigung im weiteren Planungsprozess (bei Weiterverfolgung der 2. Entwicklungsstufe) Im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.
IHK für Ostfriesland und Papenburg 02.05.2022	keine Bedenken / Ergänzungen	-/-
Luftfahrt-Bundesamt 03.05.2022	keine Zuständigkeiten des LBA berührt	-/-
Wasserstraßen- und Schiffsamt Ems-Nordsee 03.05.2022	keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Konzept aus Unterlagen nicht ersichtlich, ob WSV-Kompensationsflächen betroffen sind – Bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren	Im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.
Wasserversorgungsverband Rheiderland 07.05.2022	Es bestehen zurzeit keine Planungen über Sanierungen / Erneuerungen. Bei den Planungen sollte die vorhandene Trinkwasserleitung mit der Kreuzung des Emsdeiches besonderen Schutz eingeräumt werden (Versorgung des Hafengebietes). Leitungsplan als Anhang beigefügt	Im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess zu berücksichtigen.
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH 09.05.2022	keine Einwände – keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens vorhanden – eine Neuverlegung ist derzeit nicht geplant	-/-

Landwirtschafts- kammer Nieder- sachsen 09.05.2022	Hinweis auf Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL), nach welcher alle landwirtschaftlichen Betriebe in einem Radius von 600 m zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Siedlungsstruktur sind bei Plan- gebieten die am Außenbereich angrenzen Geruchsbelastungen nicht gänzlich auszu- schließen. Eine herannahende Wohnbebauung an lad- wirtschaftliche Familienbetriebe ist aus land- wirtschaftlicher Sicht abzulehnen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung / Er- reichbarkeit der benachbarten Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Geräten muss weiterhin gewährleistet bleiben. Bitte um weitere Beteiligung im Vorfeld der Planung eventueller Kompensationsmaßnah- men. Bitte um Einbezug bei weiterer Planung, da die angestrebte Planung für in dem Raum be- troffene Betriebe zu möglichen Existenzge- fährdungen bzw. zu starken Einschränkungen bei den betrieblichen Entwicklungsmöglichkei- ten führen kann.	Abstimmung im weite- ren Planungsprozess herbeizuführen
Landkreis Leer 16.05.2022	<u>naturschutzfachliche Sicht - binnendeichs:</u> keine grundsätzlichen Bedenken Hinweis auf ökologische Funktion der Gehölz- bestände – größtmöglicher Erhalt sollte Ziel sein – gesetzliche Vorgaben des Artenschut- zes sind zu beachten – ggf. Abstimmung mit Landkreis als Untere Naturschutzbehörde Hinweis auf gesetzliche Vorgaben des Arten- schutzes in Hinblick auf Abriss / Umbau alter Gebäude(teile) <u>naturschutzfachliche Sicht - außendeichs:</u> Hinweis, dass Hafengebiet an NSG „Un- terems“ angrenzt – Schutzzweck zu berück- sichtigen / ggf. FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen Hinweis auf an Hafenbecken angrenzende geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) – Zerstö-	Abstimmung im weite- ren Planungsprozess Artenschutzrechtliches Gutachten als Maß- nahme vorgesehen (mit Kosten hinterlegt) In der 1. Entwick- lungsstufe sind für den Bereich „Neuer Hafen“ keine Maß- nahmen vorgesehen (Neuer Hafen wird nicht Bestandteil des

	rungen / Beeinträchtigungen grundsätzlich verboten – auf Antrag Ausnahme möglich (Ausgleich erforderlich) Hinweis auf Kompensationsfläche (südlich des Hafenbeckens – gesetzliche Vorgaben des Artenschutzes sind zu beachten <u>wasserbehördliche Sicht:</u> Ansiedlung wird eine Regelung der Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfordern – es ist ein Konzept für die Oberflächenentwässerung auszuarbeiten und der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung / wasserrechtlichen Genehmigung vorzulegen. Maßnahmen im Bereich des Jemgumer Sieltiefs (Gewässer II. Ordnung) und seiner Ufer sind in wasserrechtlichen Verfahren aus Genehmigungsfähigkeit zu prüfen. Hinweis auf 50-Meter Deichschutzzone, in der Anlagen jeder Art nicht errichtet / wesentlich verändert werden dürfen. Hinweis auf in dieser Angelegenheit aktuell geführte Gespräche. Außenhafen befindet sich im Deichvorland – nicht sturmflutgeschützt. Deichvorlandsverordnung des Landkreises Leer ist zu berücksichtigen. <u>straßenverkehrliche Sicht:</u> bei Änderung von Verkehrsregelungen ist das Straßenbauamt frühzeitig zu beteiligen. <u>denkmalpflegerische Sicht:</u> Hinweis auf 3 Baudenkmale – geplanter Umbau des Helgenhauses unterliegt dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt – in der Umgebung dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird – Genehmigung nach § 10 (1) Nr. 4 NDSchG erforderlich Im Hinblick auf bodendenkmalpflegerische Belange Hinweis auf Stellungnahme de Ostfriesischen Landschaft vom 25.04.2022	Fördergebietes) – Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess (bei Weiterverfolgung der 2. Entwicklungsstufe) Im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen - Hydraulisches Gutachten als Maßnahme kalkuliert. Abstimmung im weiteren Planungsprozess – vgl. Stellungnahme Sielacht Rheiderland Abstimmung im weiteren Planungsprozess – vgl. Stellungnahme Rheider Deichacht im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen Abstimmung im weiteren Planungsprozess
--	--	---

	<u>bodenschutz- und abfallrechtliche Sicht:</u> keine grundsätzlichen Bedenken, vielmehr werden Umnutzungen und Neuentwicklungen von Brachflächen grundsätzlich begrüßt Anlage eines Lageplans, wonach im Untersuchungsgebiet 3 Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) bekannt sind (2x Altstandort Ziegelei, Altstandort Kohlehandlung) – Hinweis auf Altablagerungsbereich nördlich des Außenhafens – aufgrund Lage (alter Ortskern) können auch in anderen Bereichen Bodenbelastungen vorliegen > bei Umsetzung von Maßnahmen Flächenbereich auf mögliche Altlastenrelevanz zu betrachten – Landkreis (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) ist frühzeitig zu beteiligen – Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind zu berücksichtigen <u>immissionsschutzrechtliche Sicht:</u> keine grundsätzlichen Bedenken Hinweis, dass Verträglichkeit von Wohnnutzung / Mischnutzung / gewerbliche Nutzung überprüft und sichergestellt werden muss Hinweis, dass Auswirkung der etwaigen Entwicklungen im Bereich der Deichschutzzone (touristische Nutzung) auf angrenzende Wohnnutzung beachtet werden muss	Abstimmung im weiteren Planungsprozess – bodengutachterliche Begleitung vorgesehen/ kalkuliert im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen
Schließlich formuliert der Landkreis Leer – Amt für Planung und Naturschutz, dessen Stellungnahme gem. R-StBauF 7.1.2.1 Bestandteil der Anmeldung in die Städtebauförderung ist, aus planungsrechtlicher Sicht: <i>„Der Wunsch nach einer Neugestaltung und Steigerung der Aufenthaltsqualität der im ISEK betrachteten Bereiche ist nachvollziehbar und begegnen keinen grundsätzlichen Bedenken, soweit diese auch städtebaulich geordnet und unter Beachtung der betroffenen Belange geschieht.</i> <i>Allgemein ist auszuführen, dass sich die beschriebenen Entwicklungsabsichten zumeist nur im Wege bauleitplanerischer Steuerung realisieren lassen und durch entsprechende Verfahren vorzubereiten und zu begleiten sind. Für Abstimmungsgespräche im konkreten Fall [steht der Landkreis] gerne zur Verfügung, wie dies vielfältig bereits in früheren und auch aktuellen Bauleitplanverfahren erfolgt ist bzw. erfolgt.“</i>		