

Gemeinde Jemgum

Historischer Ortskern

– Städtebaulicher Rahmenplan –



März 2023

NWP Planungsgesellschaft mbH • **Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung**

Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0 • Telefax 0441 97174 -73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. VORWORT	3
1.1. ERARBEITUNG DES RAHMENPLANES	4
2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1. LANDESRAUMORDNUNG	4
2.2. REGIONALPLANUNG	6
2.3. BAULEITPLANUNG	6
2.4. DORFENTWICKLUNGSPLANUNG	7
2.5. SONSTIGE KONZEPTE	8
3. ANALYSEN UND BESTANDSAUFNAHME	11
3.1. HISTORISCHE ENTWICKLUNG	11
3.2. MOBILITÄT UND ANBINDUNG	13
3.3. DEMOGRAPHIE	14
3.4. INFRASTRUKTUR UND FREIFLÄCHEN	15
3.5. NUTZUNGSSTRUKTUR DES ORTSKERNES	17
3.6. BAULICHE STRUKTUREN	17
4. STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE	22
4.1. FUNKTIONALE MÄNGEL	22
4.2. ÖFFENTLICHE FLÄCHEN MIT FUNKTIONS- UND GESTALTUNGSDEFIZITEN	23
4.3. GESTALTERISCHE MÄNGEL	26
5. RAHMENPLAN ORTSKERN	27
5.1. PLANUNGSZIELE - LEITBILD	27
5.2. STRUKTURKONZEPT	28
5.3. RAHMENPLAN ORTSKERN	29
6. MAßNAHMEN IM ORTSKERN	30
6.1. ÖFFENTLICHE MAßNAHMEN	30
6.2. PRIVATE MAßNAHMEN	37
7. FAZIT & AUSBLICK	40

1. VORWORT

Die Gemeinde Jemgum möchte den historischen Ortskern des Ortsteils Jemgum als Wohnstandort sichern und zu einem lokalen Zentrum weiterentwickeln. Dringender Handlungsbedarf besteht dabei bei dem Umgang mit dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Ziegeleifabrik, der schwierigen Stellplatzsituation und dem sanierungsbedürftigen Rathaus der Gemeinde. Vor der Neuaufstellung von verbindlichen Bauleitplänen soll ein Rahmenplan die Ziele und Methoden der weiteren Entwicklung klären.

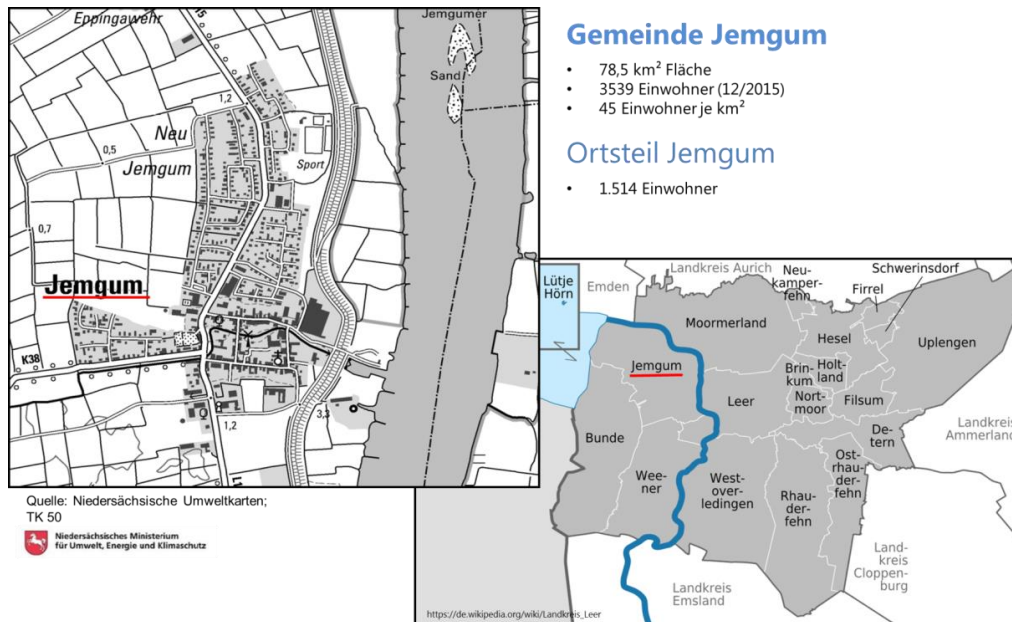


Abbildung 1: Lage Jemgum (Niedersächsische Umweltkarten)

Jemgum ist eine Gemeinde im Rheiderland, westlich der Ems, und gehört zum Landkreis Leer. Der Ortsteil Jemgum hat ca. 1500 Einwohner, die aber nur zum Teil im historischen Ortskern wohnen. Der historische Ortskern ist geprägt von schmalen Straßen mit einer vergleichsweise engen randlichen Bebauung. Das prägende Baumaterial der Häuser und Straßen ist roter Klinker.



Abbildung 2: Blick in die Lange Straße



Abbildung 3: Alba-Haus in der Langen Straße

1.1. ERARBEITUNG DES RAHMENPLANES

Der Rahmenplan wurde von dem Büro NWP Planungsgesellschaft mbH im Auftrag der Gemeinde Jemgum erarbeitet. In die Bearbeitung waren die Politik und Verwaltung der Gemeinde aktiv eingebunden. Wichtige Stakeholder (Landkreis Leer, die Eigentümer des Rheins-Geländes etc.) haben die Gelegenheit bekommen, ihre Wünsche und Vorstellungen in den Rahmenplan einzubringen.

2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

2.1. LANDESRAUMORDNUNG

Das Landesraumordnungsprogramm stellt für den Ortsteil Jemgum den linienförmigen Biotopverbund der Ems dar.

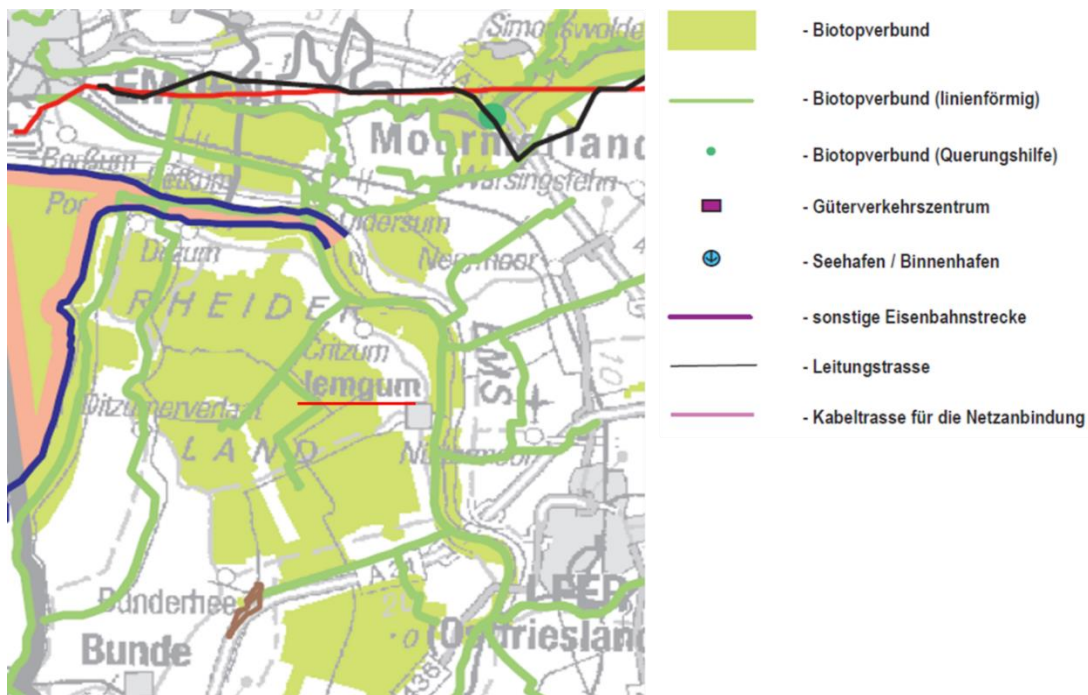


Abbildung 4: Jemgum in den zeichnerischen Darstellungen (Landesraumordnungsprogramm 2017)

Aussagen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

- In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.
- Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.
- Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des

demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.
- Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.
- Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Durch die Realisierung von touristischen Großprojekten dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden. Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein.

Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

- Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Die **Entwicklung der ländlichen Regionen** soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittelständischen Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.
- Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnahe in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.

2.2. REGIONALPLANUNG

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.

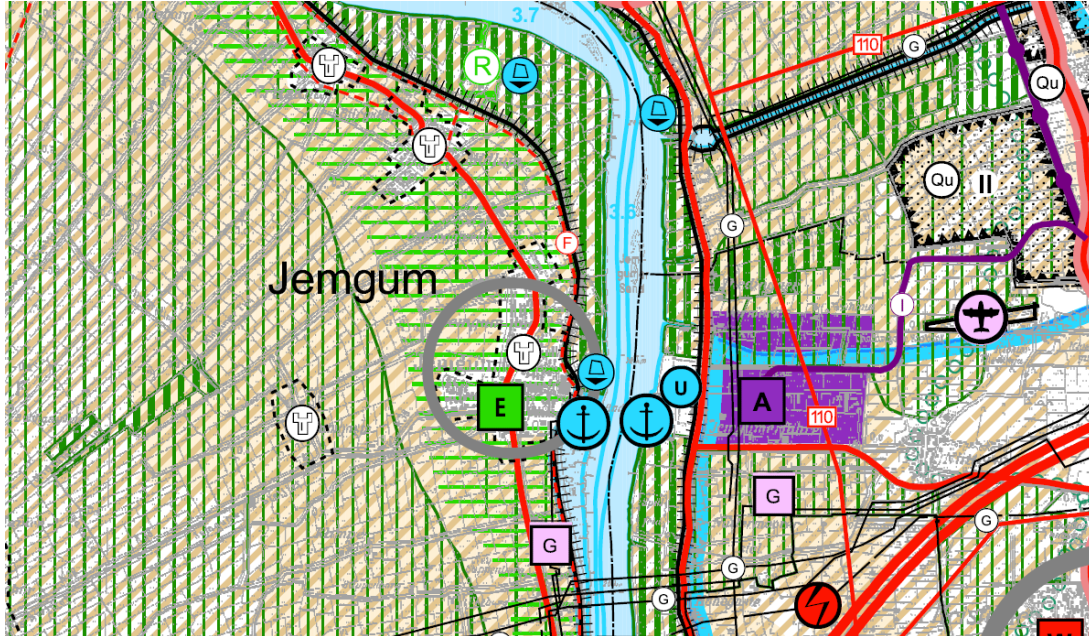


Abbildung 5: Jemgum in zeichnerischer Darstellung (Regionaler Raumordnungsprogramm 2006)

2.3. BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan stellt für den Ortskern von Jemgum gemischte Bauflächen dar. Diese Darstellung muss mit dem Rahmenplan überprüft und eventuell nachfolgend angepasst werden. Die aktuellen Nutzungen im Ortskern von Jemgum entsprechen in vielen Straßenzügen nicht denen einer gemischten Baufläche.

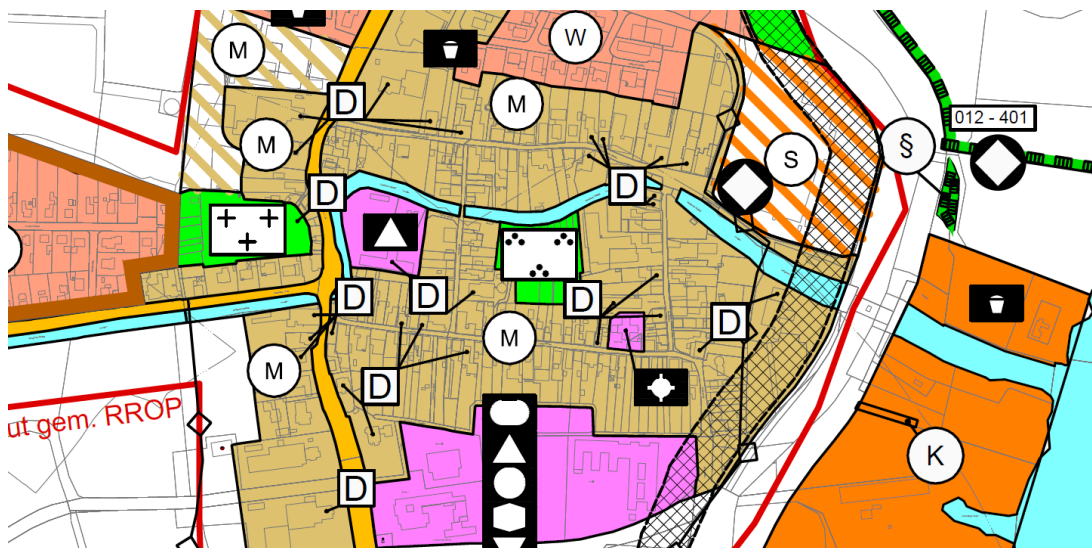


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan Gemeinde Jemgum)

2.4. DORFENTWICKLUNGSPLANUNG

Für das Rheiderland wurde ein Dorfentwicklungsplan aufgestellt. Im Rahmen der Erarbeitung wurde die Öffentlichkeit auch aus der Gemeinde Jemgum beteiligt.

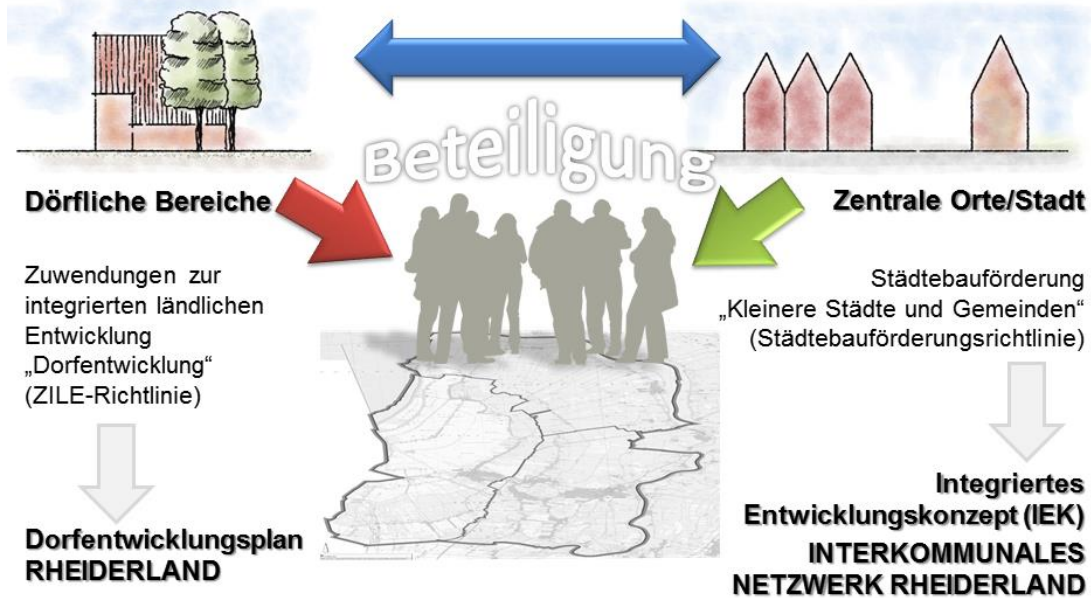


Abbildung 7: Dorfentwicklungsplan

Im Rahmen des Dorfentwicklungsplanes sind auch mehrere Maßnahmen für den Ortsteil Jemgum aufgeführt.

J 01	Jemgum	Aufwertung des Jemgumer Hafens Städtebaulicher Rahmenplan, Ausbaggeren Fahrrinne, Sanierung Kaimauer, Verbesserung Hochwasserschutz, Aufwertung Außenraum, Verbesserung Anlegestege und Hafeninfrastruktur, Neubau Bootsschuppen, Sanierung/ Erweiterung des Vereinsheimes	Ortsbild, Ortskerne, Tourismus/ Naherholung/Kultur	A 2
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	A 1-2
J 03	Jemgum	Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes am Jemgumer Hafen	Flächensparen/Innentwicklung, Ortsbild, Ortskern	A 1
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	B 1
J 10	Jemgum	Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ortskern Jemgums	Flächensparen/Innentwicklung, Ortsbild, Ortskerne, Wohnen	A 2
R 06	-	Maßnahmen an Schulgebäuden/Flächen (zum Gemeinwohl) Bunde: Grundschule Bunde und Wymeer Jemgum: Carl-Goerdeler-Schule, Grundschule Jemgum, Grundschule Ditzum Weener: Grundschule Stapelmoor, Grundschule Holthusen	Bildung und Betreuung, demografischer Wandel, Ortsbild	B 1- B 2
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	B 2

DE: Hohe Priorität (Teil der wichtigsten öffentlichen Maßnahmen) IEK: Baumaßnahmen (mit hoher Priorität)

Abbildung 8: Maßnahmen im Dorfentwicklungsplan (Dorfentwicklungsplan Jemgum)

Besonders hohe Priorität haben dabei die Aufwertung des Jemgumer Hafens und die Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes an diesem erhalten. Zudem soll das Ziegeleigelande Reins entwickelt und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

2.5. SONSTIGE KONZEPTE

2.5.1. Masterplan Ems

Ziele des Masterplan Ems (mit lokaler Bedeutung für den Ortsteil Jemgum):

- Schutz des Deichvorlandes als bedeutender Lebensraum
- Durchlässigkeit von Sielen erhöhen („Freie Bahn für Wassertiere“)
- Ankauf von landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Wiesenvogelschutz im Hinterland

Forderungen der Gemeinde Jemgum an den Masterplan Ems:

- Keine großflächigen Neuausweisungen von Kompensationsflächen
- Reduzierung des Schlickeintrages in der Ems
- Durch den Integrierten Bewirtschaftungsplan Ems dürfen keine weiteren Belastungen für Jemgum entstehen
- Fahrwasservertiefung Eemshaven-Nordsee vermeiden
- Frühzeitige Beteiligung von Gemeinde und Bevölkerung

2.5.2. Regionale Handlungsstrategie für die Region Weser-Ems

Die regionale Handlungsstrategie setzt zwölf strategische Ziele fest, die nur zum Teil direkt in Jemgum umgesetzt werden können. Insbesondere die Ziele Nr. 5 (Tourismus), Nr. 10 (Demografischer Wandel) und Nr. 12 (Kulturelles Erbe) sind für den Ortskern Jemgum relevant:

„5. Zukunftssicherung Tourismus u.a. durch innovative Fortentwicklungen und durch Sicherung höchster Standards: Die Tourismusbranche ist für die Region Weser-Ems vor allem im landesweiten Vergleich von herausragender Bedeutung. Nahezu die Hälfte der niedersachsenweit in Höhe von vierzig Millionen zu verzeichnenden Übernachtungen fällt auf Weser-Ems, womit auch ein Großteil des Umsatzes von fünfzehn Milliarden Euro der Region zu Gute kommt. Strategisches Ziel ist die Zukunftssicherung des Tourismus, u. a. durch innovative Fortentwicklungen und Sicherung höchster Standards. Herausforderungen bestehen für die Tourismusbranche vor allem in der Beseitigung der Defizite in der Basisinfrastruktur, durch den wachsenden Preis- und Qualitätsdruck sowie durch einen hohen Anpassungs- und Umstellungsdruck in den Bereichen Angebotsentwicklung, Ressourcenschonung und Servicequalität. Zwölf operative Ziele / Maßnahmen sollen den Herausforderungen begegnen. Dabei geht es u. a. um die Entwicklung und Steigerung der Attraktivität touristisch nachhaltiger Angebote, Investitionen in Qualität, Service und Infrastruktur, Verbesserung des Mobilitätsangebots sowie verstärkte Vernetzung.“

„10. Innovative Bewältigung der sich aus dem demografischen Wandel und der ländlichen Struktur ergebenden Herausforderungen: Das Handlungsfeld Soziale Innovation & Daseinsvorsorge befasst sich bei diesem strategischen Ziel mit den Auswirkungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum. Auch wenn die Region Weser-Ems hiervon noch nicht sehr stark betroffen ist, die Bevölkerung ist

vergleichsweise jung und der Anteil an Kindern und jungen Menschen hoch, gibt es auch Teilregionen wie die Küste mit stärkeren demografischen Problemen. Insgesamt bietet die gute, auch wirtschaftlich positive Gesamtsituation die Chance, auf Basis der guten Strukturen eigene Lösungsansätze für die Herausforderung des demografischen Wandels zu entwickeln. Das strategische Ziel der innovativen Bewältigung der sich aus dem demografischen Wandel und der ländlichen Struktur ergebenden Herausforderungen wurde aus der oben beschriebenen Gesamtsituation abgeleitet. Die Herausforderungen liegen in der Verhinderung von Abwanderung, dem Aufbau von Zuwanderung unter Schaffung von weichen Standortfaktoren, der Schaffung eines ausreichenden Angebotes in den Bereichen Pflege und Gesundheit wie auch Basisdienstleistungen einschließlich ÖPNV. Vorgesehen sind 23 operative Ziele / Maßnahmen, die sich aus der beigefügten Tabelle ergeben.“

„12. Ausbau und Modernisierung des kulturellen Erbes, auch zur Senkung des CO²-Verbrauchs: Das Handlungsfeld Kultur berührt die Vielzahl an Kultureinrichtungen und Baudenkmalen in der Region Weser-Ems. Diese sind ein wichtiger Standortfaktor in der Region. Die Kultureinrichtungen wurden in den letzten Jahren teilweise modernisiert. Sie leiden jedoch weiterhin an einem anhaltenden Kosten- und Sanierungsdruck. Viele Eigentümer von Baudenkmalen haben mit finanziellem und ideellem Engagement zum Erhalt ihrer Gebäude beigetragen. Strategisches Ziel ist daher der Ausbau, der Erhalt und die Modernisierung des kulturellen Erbes, auch zur Senkung des CO²-Verbrauchs. Herausforderungen sind dabei u. a. die Betriebskostentwicklung bei den Kultureinrichtungen, die Modernisierung der Infrastruktur, Erhalt und Sanierung der Gebäude sowie die CO²-Reduzierung, Energieeinsparung bzw. Ressourcenschonung. Die sieben operativen Ziele / Maßnahmen sollen die oben skizzierten Herausforderungen bewältigen. Dabei geht es um investive Maßnahmen im Bestand sowie die Entwicklung und Attraktivierung kulturtouristischer Angebote. Zudem sollen das bürgerliche Engagement und die kulturellen Leuchttürme gefördert werden“¹

Weitere Ziele die für Jemgum bedeutend sind: Bildungsniveau heben, Breitbandanbindung ausbauen, Verkehrsanbindung stärken (ÖPNV und PKW), Stärkung erneuerbarer Energien, Senkung CO²-Ausstoß, Minimierung des Flächenverbrauches.

¹ Quelle: Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems 2014 – 2020, Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems

2.5.3. Deutsch-Niederländische Raumordnungskommission

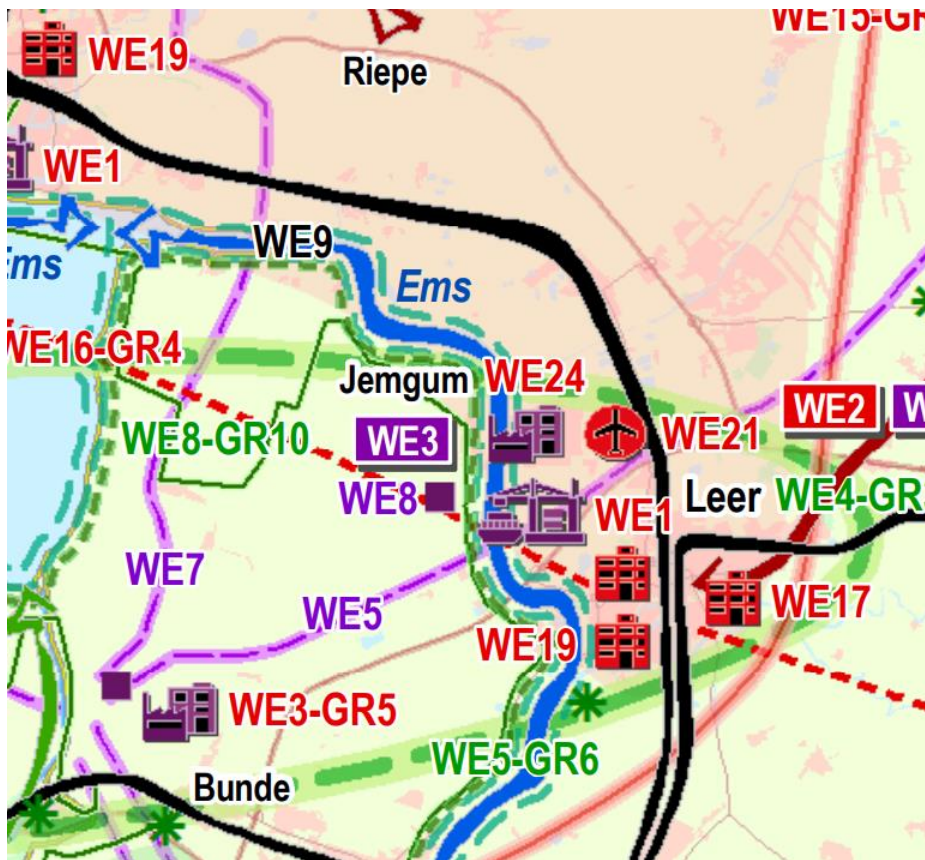


Abbildung 9: Bedeutung Jemgums für die Grenzregion (Deutsch-Niederländische Raumordnungskommission)

Die Deutsch-Niederländische Raumordnungskommission hat für Jemgum relevante Ziele und Projekte aufgestellt. Dazu gehören die Speicherung regenerativer Energien (Stichworte: Offshore-Strom, Druckluft-Speicherkraftwerk) und der Bau von Erdgaskavernenspeichern in Jemgum und Etzel genauso wie die Förderung des grenzüberschreitenden Radwandertourismus (Internationale Dollardroute/Kreuzfahrtweg).

3. ANALYSEN UND BESTANDSAUFNAHME

Der Ortskern von Jemgum befindet sich direkt an der Ems und hatte früher einen direkten Hafenzugang. Dieser ist mittlerweile durch den Deich (gelb in der folgenden Karte) nicht mehr schiffbar. Dafür wurde emsseitig ein neuer Hafen angelegt.



Abbildung 10: Schwarzplan Jemgum

Der Ort Jemgum hat sich vom Ortskern nach Norden entwickelt. Nördlich des Ortskernes sind insbesondere suburbane Einfamilienhausgebiete entstanden. Zudem befinden sich nördlich des Ortskernes auch größere Einzelhandelseinrichtungen an der Hofstraße.

3.1. HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die ersten Warfen und Flachsiedlungen im Bereich des heutigen Jemgum sind schon ca. 100 Jahre vor Christus entstanden. Die erste Nennung des Ortes erfolgte im 10. Jahrhundert. Im 15. Jahrhundert werden die ersten wichtigen Gebäude Jemgums erwähnt, die Burg am Standort der heutigen Grundschule und die erste Jemgumer Mühle.

Im 16. Jahrhundert entstanden friesische Steinhäuser und die grundsätzliche Struktur des Ortskernes. Das bekannteste Beispiel der Steinhäuser ist das gut erhaltene Albahaus in der Langen Straße. In den folgenden Jahrhunderten entwickelte sich Jemgum zu einem Ziegelei- und Hafenstandort an der Ems. Die teilweise noch erhaltenen Hafen- und Bürgerhäuser zeugen von dem auch vorhandenen Wohlstand. Die Mehrzahl der Jemgumer EinwohnerInnen lebte aber in kleinen Arbeiterhäusern und fand in den Ziegeleifabriken oder dem Hafen Beschäftigung.



Abbildung 11: Das denkmalgeschützte Albahaus aus dem Jahre 1567



Abbildung 12: Die Kleinteiligkeit der Gebäude und Grundstücke zeigt die Vergangenheit von Jemgum



Abbildung 13: Historische Aufnahme des alten Hafens von Jemgum (Foto im Gemeinderathaus Jemgum)



Abbildung 14: Historische Aufnahme mit maritimer Hafenarchitekt (Foto im Gemeinderathaus Jemgum)

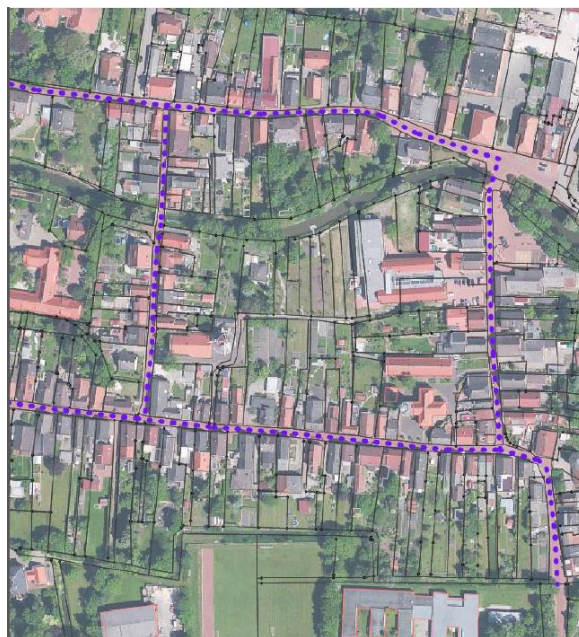
3.2. MOBILITÄT UND ANBINDUNG

Jemgum ist über die Landesstraße L15 (Hofstraße) an die Bundesautobahn A31 angebunden. Die nächstgelegenen Großstädte sind Groningen und Oldenburg. Die Stadt Leer ist mit dem PKW in ca. 10 Minuten zu erreichen, die Städte Emden und Papenburg in ca. 30 Minuten. Nach Leer verkehren regelmäßig Busse, dort besteht eine Anbindung an das überregionale Bahnnetz mit Fernverkehrsverbindungen nach Leipzig über Oldenburg und Bremen und in Richtung Köln über Münster, das Ruhrgebiet und das Rheinland.

Die interne Erschließung des Ortskernes Jemgum erfolgt über die Hofstraße. Die Straßen Deichstraße, Lange Straße, Oberfletmer Straße und Ziegeleistraße führen in den Ortskern hinein, beziehungsweise um ihn herum. Die Straßen sind aus der historischen Tradition heraus eng und bieten kaum Möglichkeiten für Stellplatzflächen.



Abbildung 15: Verkehrsnetz im Ortskern von Jemgum



Ausgangslage:

- Extrem schmale Straßen im Ortskern
- Lange Straße: 7,0 m zw. Hauswänden
- Kreuzstraße: 6,8 m zw. Hauswänden
- Marktstraße: 6,8 m zw. Hauswänden
- Oberfletmer Str.: 6,7 m zw. Hauswänden
- Einbahnstraßenverkehr + einseitiges Parken möglich
- Viele Häuser ohne Stellplatz

Ziel:

- Verbesserung der Durchfahrbarkeit (kein „Zuparken“)
- Schaffung ausreichender Stellplatzmöglichkeiten im oder am Ortskern

Abbildung 16: Problemlagen der internen Erschließung im Ortskern von Jemgum

3.3. DEMOGRAPHIE

Etwa 90 Prozent der Fläche in Deutschland ist ländlich geprägt, rund 47 Millionen Menschen leben auf dem Land – das sind mehr als die Hälfte der Einwohner Deutschlands. Die Bevölkerungsstruktur in Deutschland wird sich in den kommenden Jahren, bedingt durch den Prozess des demographischen Wandels, erheblich ändern. Kurz um: die deutsche Bevölkerung wird in Zukunft altern und schrumpfen. Zwar betrifft der Prozess des demographischen Wandels das ganze Land, bemerkbar macht er sich jedoch hauptsächlich in dünn besiedelten ländlichen Regionen, wie der Gemeinde Jemgum. Während die Lebenserwartung der Menschen steigt, hat die

Geburtenziffer derzeit ein sehr niedriges und kaum ansteigendes Niveau zu verzeichnen. Dabei sind die Folgen des Bevölkerungsrückgangs vor allem für die Gemeinden im ländlichen Raum dramatisch. Die großen gesellschaftlichen Themen, wie Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Alterung, Zu- und Abwanderung und der Wandel von Lebensstilen verändern neben dem sozialen Leben ebenso die Wirtschaft auf dem Land. Während die Städte zukünftig einen Bevölkerungszuwachs aufweisen können, werden die ländlichen Räume von negativen Wanderungssalden beeinflusst. Immer mehr ländlich geprägte Räume sind von Abwanderungsprozessen bestimmt. Dabei liegen die Gründe der Abwanderung in einem Kreislaufschema. Einerseits wandern viele junge Menschen für ein Studium oder zu Ausbildungszwecken in größere Städte ab. Auf der anderen Seite entscheiden sich immer mehr Menschen im mittleren Alter für einen Fortzug in eine größere Stadt, da sie die Gefahr darin sehen, sich auf dem Land zukünftig nicht mehr adäquat versorgen zu können.

Sobald eine Region schrumpft, sind sinkende Immobilienpreise und die Entstehung von Leerständen nicht selten eine logische Schlussfolgerung. Aufgrund dessen lässt die Wohnattraktivität nach und die Aufrechterhaltung der Infrastruktur wird immer schwerer. Um diesem Kreislauf entgegenzuwirken, bedarf es zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse dementsprechend geeignete Maßnahmen, um sich an die Konsequenzen des demographischen Wandels anzupassen. In vielen schrumpfenden Regionen werden die Herausforderungen, wie die Gestaltung der Infrastruktur, der große Bevölkerungsrückgang und der zunehmende Leerstand, die Zukunft bestimmen – so vermutlich auch in Jemgum. Um ein Voranschreiten des sogenannten Donut Effektes, also einer ansprechenden Ringstruktur mit einer absoluten Leere in der Mitte – meist eine peripher gelegene Gemeinde – zu verhindern, gilt es von fort an die Wohnortsattraktivität der Gemeinden für alle Generationen zu stärken. Dabei dient der im Bebauungsplan verankerte Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ § 1 Abs. 5 BauGB dem Zweck der Erhaltung des ursprünglichen Charakters von Dörfern und Gemeinden in ihrer spezifischen Kultur.

3.4. INFRASTRUKTUR UND FREIFLÄCHEN

Durch den Ortskern von Jemgum fließt das Jemgumer Sieltief mit angrenzenden Grünflächen. Die große, öffentliche Parkanlage „Auf der Wierde“ grenzt im Ortskern an das Sieltief an. Richtung Osten langt man entlang des Wasserlaufes in den Bereich des alten Hafengeländes, dessen Uferbereich von Gehölzen bewachsen ist. Als bauliche Grenze der Anlage fungiert der die Uferbefestigungsanlage samt Sieltor, der den Ortskern vom neuen Hafen und der Ems trennt.



Abbildung 17: Öffentliche und private Grünflächen

Der neue Hafen als wichtiger Sport- und Touristenpunkt wird sowohl nördlich als auch südlich von Grünflächen umrahmt. Ein Pavillon mit Sitzmöglichkeiten bietet Aufenthaltsmöglichkeiten für Besucher in direkter Flussnähe. Der Blick auf das Hafenbecken, die Ems und die umliegenden Bäume schaffen eine ansprechende Umgebung.

Verlagert man die Betrachtungsrichtung vom Ortskern in Richtung Westen sind sielaufwärts weitere Grünflächen angelagert. Auffällig ist in dieser Hinsicht das Gelände der Grundschule Jemgum, die nördlich und westlich vom Sieltief umflossen wird. Auf und im Umkreis des Schulareals befinden sich Laubbäume, Wiesen und Gartenanlagen. Zieht man den Friedhof und die Ackerflächen auf der gegenüberliegenden Seite der Hofstraße mit in die räumliche Betrachtung ein, entsteht eine Grünachse entlang des Jemgumer Sieltiefs Richtung Westen.

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. Gegenüberliegend, in östlicher Richtung der Carl-Goerdeler Schule ist die Grünflächen von Laubbäumen bewachen. In Einheit mit der flusszugewandten Seite des Deiches, bilden diese eine Grünachse im südöstlichen Randbereich des Ortskerns.

Doch nicht nur öffentliche- und halböffentliche Flächen spielen hinsichtlich der Begrünung der Gemeinde eine Rolle. Zusätzlich ebenjenen kommen zusammenhängende, private Garten- und Grünanlagen zur Geltung.

Die öffentliche Parkanlage „Auf der Wierde“ wird von privaten Gärten eingerahmt und lockert die Strukturen des Ortskerns auf.

Im südlichen Teil des Zentrums, nördlich des Rathauses, der Schule und des Sportplatzes grenzen an die Wohnbebauung der Lange Straße tiefe, schmale Gärten an. Manche dieser Anlagen sind von Bäumen bewachsen und fügen sich mit den öffentlichen Liegenschaften zu einer Grünfläche südlich des Ortskernes zusammen.

3.5. NUTZUNGSSTRUKTUR DES ORTSKERNES

Im Ortskern von Jemgum dominieren Wohnnutzungen. Zudem finden sich zwei Schulen, das Rathaus, der Friedhof, das Molkereimuseum, der Mühlenverein und die evangelische Kirche als öffentliche und kulturelle Nutzungen. Einzelne Dienstleistung- und Gewerbebetriebe konzentrieren sich auf die Hof- und die Ziegeleistraße. Als Brache sticht das Ziegeleigelände Reins ins Auge, vereinzelt Leerstände finden sich aber auch an weiteren Stellen im Ortskern.

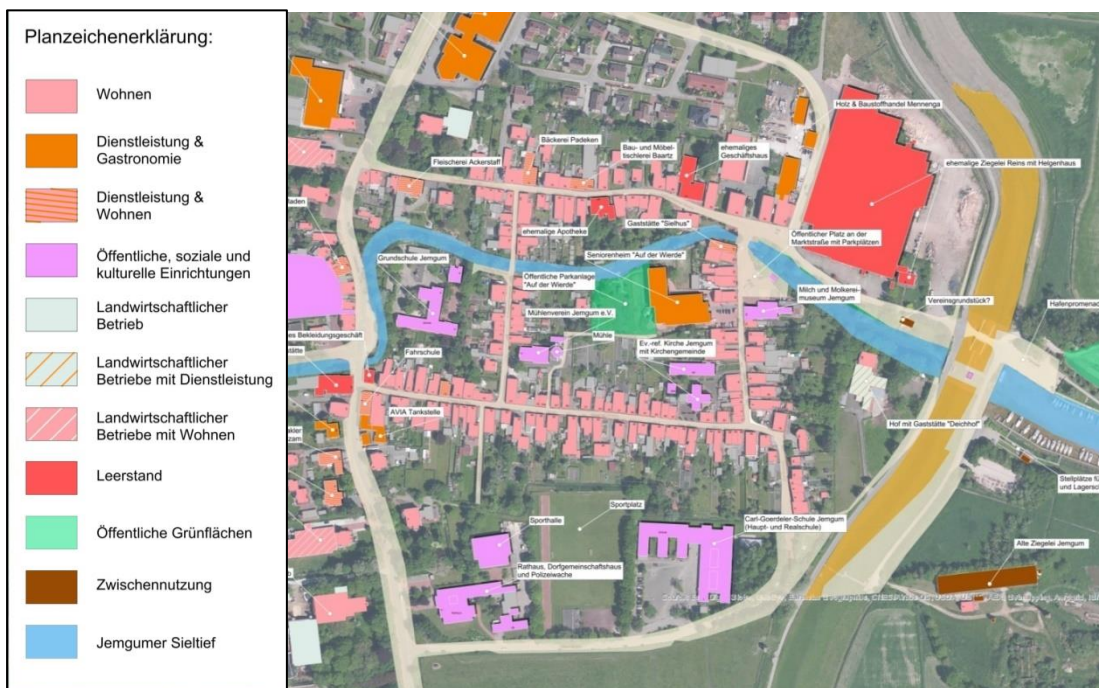


Abbildung 18: Nutzungen im Ortskern

3.6. BAULICHE STRUKTUREN

Im Ortskern von Jemgum dominieren eingeschossige Baustrukturen mit geneigten Dächern. Mehrere Sonderbauten (z.B. Rathaus, Schule, Altenheim, Villa) weichen davon ab und verfügen über zwei Geschosse oder Flachdächer.

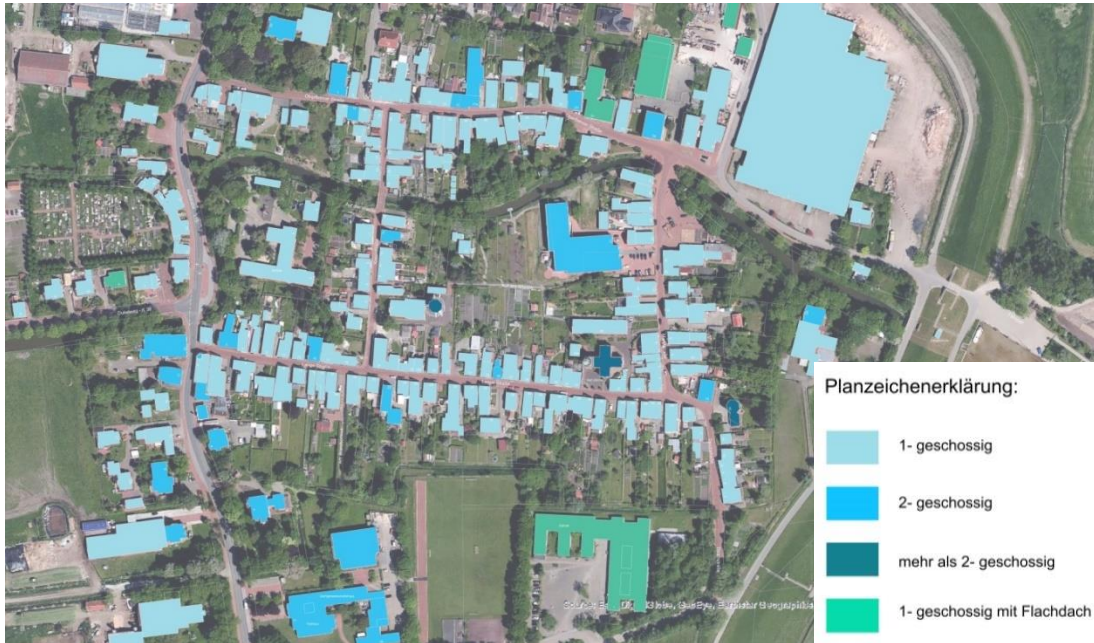


Abbildung 19: Geschossigkeiten im Ortskern von Jemgum

An der **Hofstraße** dominieren größere Einzelgebäude. Dies sind teilweise historische Villen der Ziegeleibesitzer, aber auch alte Gulfhöfe aus der landwirtschaftlichen Nutzungstradition. Die Gebäude stehen meist etwas von der Straße abgerückt und verfügen über großzügige Grundstücksflächen. Einige der Gebäude sind denkmalgeschützt.



Abbildung 20: Denkmalgeschützte Villa, Hofstraße
4



Abbildung 21: Gulfhof an der Hofstraße

An den **Straßen Lange Straße, Oberfletmer Straße, Kreuzstraße** und **Marktstraße** dominieren kleine Gebäude, die direkt an die Straße heranreichen. Die Straßen sind sehr schmal, mit roten Ziegeln gepflastert und nur im Einrichtungsverkehr befahrbar. Die angrenzenden Gebäude stehen auf schmalen und tiefen Grundstücken. Das vorherrschende Baumaterial ist roter Ziegel. Die Gebäude sind zumeist eingeschossig und verfügen über keinen Stellplatz auf dem Grundstück.



Abbildung 22: Enge Bebauung in der Marktstraße

Abbildung 23: Blick in die Lange Straße

An der **Deichstraße** befinden sich zwei öffentliche Gebäude mit vermutetem Sanierungsbedarf. Dies sind das Rathaus und die vom Landkreis betriebene Carl-Goerdeler-Schule.



Abbildung 24: Carl-Goerdeler-Schule mit Freiflächen

Abbildung 25: Rathaus Jemgum

Im östlichen Bereich der **Ziegeleistraße** befinden sich das brachgefallene Ziegeleigelände Reins und mehrere Gewerbebetriebe. Der westliche Bereich der Ziegeleistraße ist von Einfamilienhausarchitektur des letzten Jahrhunderts geprägt.



Abbildung 26: Braches Ziegeleigelände Reins



Abbildung 27: Baustoffhandel an der Ziegeleistraße

Der Ortskern von Jemgum verfügt über eine Vielzahl an denkmalgeschützten und historisch bedeutsamen Gebäuden.

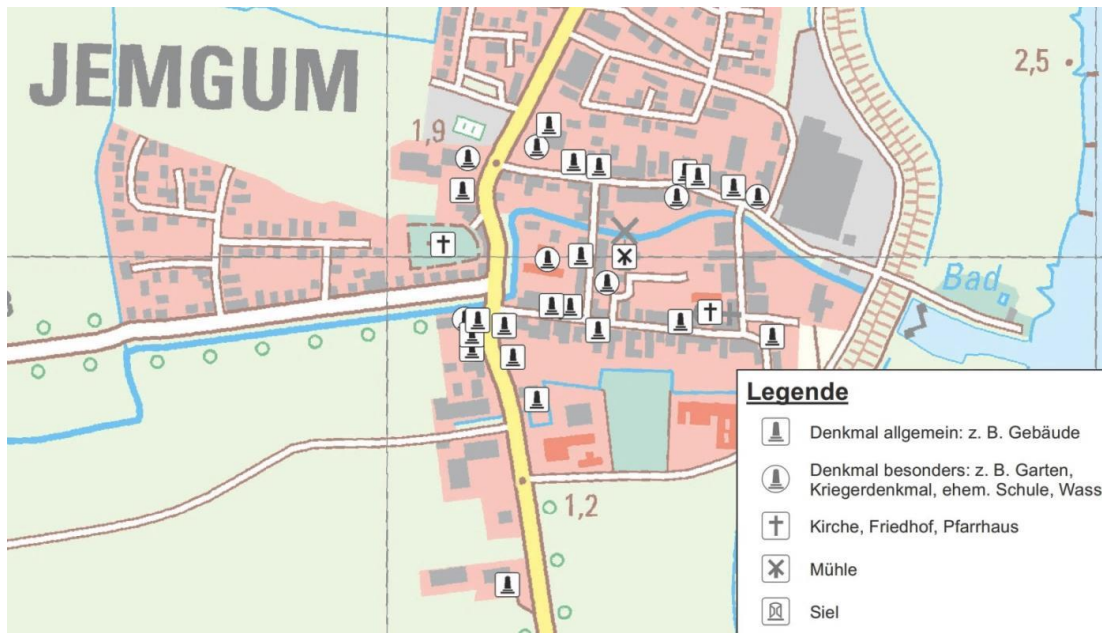


Abbildung 28: Denkmalgeschützte Bauten und Anlagen in Jemgum (Gemeinde Jemgum)

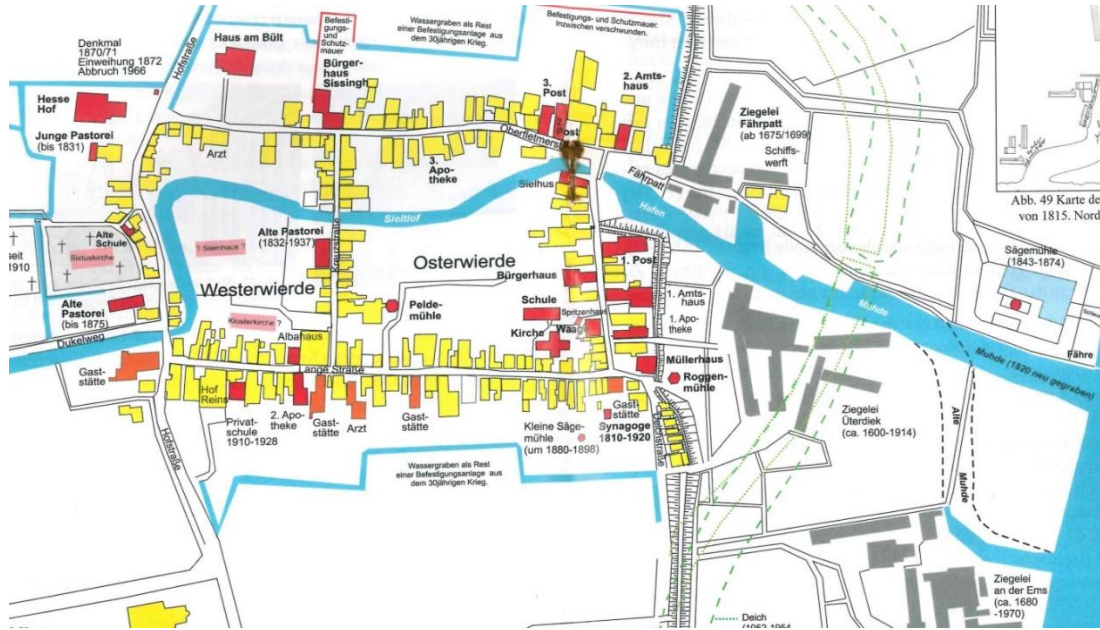


Abbildung 29: Karte der Sehenswürdigkeiten in Jemgum (Tourismusverband Rheiderland)

4. STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

4.1. FUNKTIONALE MÄNGEL

4.1.1. Funktionsverlust des Ortskernes

Aufgrund ihrer Multifunktionalität generieren Ortszentren im Vergleich zum restlichen Raum der Gemeinde das meiste öffentliche Leben und sind daher Treffpunkte und Orte der Stadtöffentlichkeit und Kommunikation (vgl. Havekost Et Al. 1999: 20).²

Wie in Kapitel 3.1. „Historische Entwicklung“ beschrieben, entwickelte sich das Ortszentrum Jemgums im Stil friesischer Steinhäuser im Bereich zwischen der Lange und Oberfletmer Straße. In den letzten Jahren konnte die Versorgungsfunktion des Ortszentrums nicht aufrechterhalten werden. Sowohl Lebensmittelhandel, kleinere Versorgungsbetriebe wie Bäckerei und Gastronomiebetrieb siedelten im Zuge der Erweiterungen im umliegende Gemeindegebiet um.

Die Leitfunktion des Ortszentrums im Zusammenspiel verschiedener Nutzungen und Funktionen durch Versorgungsfunktion mit Einzelhandelsanteil und sozialen Einrichtungen sollte Ziel angedachter Maßnahmen sein (vgl. Düsterhöft / Edelhoff 2005: 17 | Wiezorek 2004: Iv)³. Positive Multiplikatoreffekte könnten im Zuge einer Revitalisierung des Ortskerns eine Anziehungskraft auf potentielle Gewerbetreibende haben.

4.1.2. Leerstände und Brachen

Die größte und städtebaulich wichtigste Brache ist die alte Ziegeleifabrik am Alten Hafen. Die Fläche muss dringend einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Bedingt durch die Zufahrtssituation durch den Ortskern und die angrenzenden Wohnnutzungen kommt eine gewerblich – industrielle Nachnutzung nicht in Frage. Möglich sind Nutzungsmischungen aus Wohnen, Einzelhandel, Verwaltung und Tourismus.

Der angrenzende Baustoffhandel an der Ziegeleistraße ist zwar noch in Betrieb, sollte aber nach Möglichkeit umgesiedelt werden. An dieser Stelle kommen die gleichen Nachnutzungsoptionen wie auf dem Ziegeleigelände in Frage.

² Havekost, Carola et al.: Funktionale Stärkung von Stadtteilzentren in Münster. Forschungsfeld „Städte der Zukunft“ im Rahmen des experimentellen Wohnungs- und Städtebau des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Hrsg. von: Stadt Münster, Reihe Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung, Stadtplanung 2/99, Münster, Dezember 1999.

³ Düsterhöft, Roswitha / Edelhoff, Silke: Stadtteilzentren – integrierte Entwicklung. Ein Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität in der Stadt. In: Planerin, Jahrgang 2005, Nr. 1, S. 17-19. Wiezorek 2004 | Wiezorek, Elena: Business improvement districts: Revitalisierung von Geschäftszentren durch Anwendung des nordamerikanischen Modells in Deutschland? Arbeitshefte des Institutes für Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität Berlin, Heft 65, Berlin: Technische Universität, 2004.



Abbildung 30: Brache Alte Ziegeleifabrik



Abbildung 31: Baustoffhandel Ziegeleistraße

4.1.3. Sanierungsbedarf an öffentlichen Gebäuden

Dringender – insbesondere energetischer – Sanierungsbedarf besteht am Rathaus der Gemeinde Jemgum und der Carl-Goerdeler-Schule. Beide Gebäude passen architektonisch (Flachdachbauten) nicht in das Ensemble von Jemgum und sollten nach Möglichkeit ersetzt werden.



Abbildung 32: Rathaus Jemgum



Abbildung 33: Landkreisschule Jemgum

4.2. ÖFFENTLICHE FLÄCHEN MIT FUNKTIONS- UND GESTALTUNGSDEFIZITEN

4.2.1. Sieltief und alter Hafen

Jemgum befindet sich in direkter Nähe zur Ems und damit zu natürlichen Wasserflächen. So konnte die Landgemeinde bereits in der früheren Geschichte von dieser Lage am Fluss profitiert. In seiner heutigen Ausprägung befindet sich der Hafen nach seiner Verlegung jedoch außerhalb des Kerngebiets. Das Sieltief trifft aus westlicher Fließrichtung kommend auf die Gemeinde und durchquert den Ortskern und mündet schließlich in den neuen Hafen.

Wasserflächen sind in der modernen Planungsforschung wichtige Bestandteile der Aufwertung von Gebieten und beeinflussen maßgeblich die Aufenthaltsqualität in

Quartieren.⁴ Das Potential der genannten Wasserflächen wird aus planerischer Sicht nur unzureichend ausgeschöpft und sollte in den Maßnahmen dieses Rahmenplans berücksichtigt werden.

4.2.2. Innerörtliche Grünflächen

Neben der Ertüchtigung der vorhandenen Wasserflächen sollte ein Augenmerk auf die Grünanlagen im Ortskern gelegt werden. Nicht nur in den Großstädten des Landes sind Grünflächen von immer größerer Bedeutung, auch in kleineren Städten werden diese in Zeiten der Klimaanpassung zu wichtigen Instrumenten.

Doch nicht nur der umweltpolitische Aspekt spielt für die Gemeinde Jemgum eine Rolle. Auch die Wahrnehmung durch die Bevölkerung und Touristen hängt entscheidend von städtischen Grünflächen ab (vgl. Krumreihn / Krüger 2017: 16 | Haase 2016: 130).⁵ Das Areal zwischen Mühle und Seniorenheim könnte hier besonders geeignet sein. Es liegt im Zentrum des Ortes und hat durch seine Teilöffentlichkeit bereits eine Naherholungsfunktion, die im Rahmen einer ganzheitlichen Entwicklung nochmals forciert werden könnte. Gleiches gilt für die Baumreihen und Grünbereiche zwischen westlichem Ende der Sielstraße und Baustoffhof. Hier im Gebiet des alten Hafenbereichs kommt die Naherholungsfläche nur unzureichend zur Geltung. Hier böte es sich an die Entwicklung der Grünfläche eng mit der Revitalisierung des Wasserbereiches zu verknüpfen um Synergien in der Aufwertung von Wasser und Grünflächen zu erreichen.

Die anderen in der Bestandsanalyse erwähnten Bereiche sind für die die Bewertung grundsätzlich unerheblich, da diese sich in privater Hand befinden und somit nur wenig gestalterischer Einfluss ausgeübt werden kann.

4.2.3. Hofstraße

Die Hofstraße begrenzt das Plangebiet im Westen und stellt eine wichtige Verkehrsader der Gemeinde dar. Die Achse führt den Verkehr aller Ortsteile der Gemeinde Jemgum und kann innerorts von PKW mit einer Maximalgeschwindigkeit von 50 km/h befahren werden. Diese Eigenschaft verringert die Aufenthaltsqualität indem durch fortwährenden Verkehrsfluss keine Beruhigung entsteht.

Zudem ist die Verkehrsachse von Funktionsverlust betroffen indem Leerstände und die Schließung eines Beherbergungsbetrieb zu beklagen sind.

4.2.4. Inneres Straßennetz Ortskern

Die inneren Straßen des Ortskerns sind grundsätzlich als positives Charakteristikum zu bezeichnen und geben der Gemeinde einen individuellen Charme. In Zeiten vor dem Bau autogerechter Straßen waren die Bewohner nicht auf die heutigen

⁴ Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (2015): Stadtquartiersentwicklung am Wasser (BBSR-Analysen Kompakt 13/2015), Bonn.

⁵ Krumreihn, Aline & Katrin Krüger (2017): Wie können Freiräume als Ökosystemleistungen zur Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt beitragen? Zeitschrift für wasserbezogene Forschung von Studierenden, 1. Jahrgang (1), 16-23.

Haase, Dagmar (2016): Was leisten Stadtökosysteme für die Menschen in der Stadt? In: Stadtökosysteme. Springer Spektrum, Berlin Heidelberg, 129-163.

Anforderungen des PKW eingestellt. Die historisch gewachsenen, engen Strukturen zwischen Wohnbebauung und Verkehrsfläche stellen die Bewohner und Besucher vor Herausforderungen. Diesem Problem soll sich im Folgenden gesondert gewidmet werden.

(1) Stellplätze

Wie schon in Kapitel 3.1 erwähnt sind die Straßen Marktstraße, Kreuzstraße, Oberfletmer Straße und Lange Straße aufgrund der geringen Abstände zwischen den Gebäudefronten und den fehlenden Grenzabständen zwischen den Gebäuden kaum für modernen PKW-Verkehr geeignet. Stellplätze sind nicht vorhanden – weder auf den privaten Grundstücken noch im öffentlichen Raum – und heutigen Ansprüchen genügende Fußwege können nicht errichtet werden. Die bisherige Lösung ist, dass die Straßen als Einbahnstraßen mit einseitigem Parkstreifen genutzt werden. Fußgänger und Radfahrer nutzen die Fahrbahn. Das ist möglich, da Autofahrer durch die räumliche Enge langsam fahren müssen. Aus Mangel an Alternativen werden passende Einfahrten mit PKW besetzt, obwohl dies meist zur Folge hat, dass ein Durchgang zwischen PKW und Häuserwand nicht mehr möglich ist. Der Status-Quo belastet funktionell die Parkplatzsuche der Anwohner und sorgt für tägliche Auseinandersetzung, er führt zu rechtlichen Grenzfällen durch zu schmale Durchfahrten für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge und schmälert aus gestalterischer Sicht das charakteristische Ortsbild durch zugeparkte Straßen.

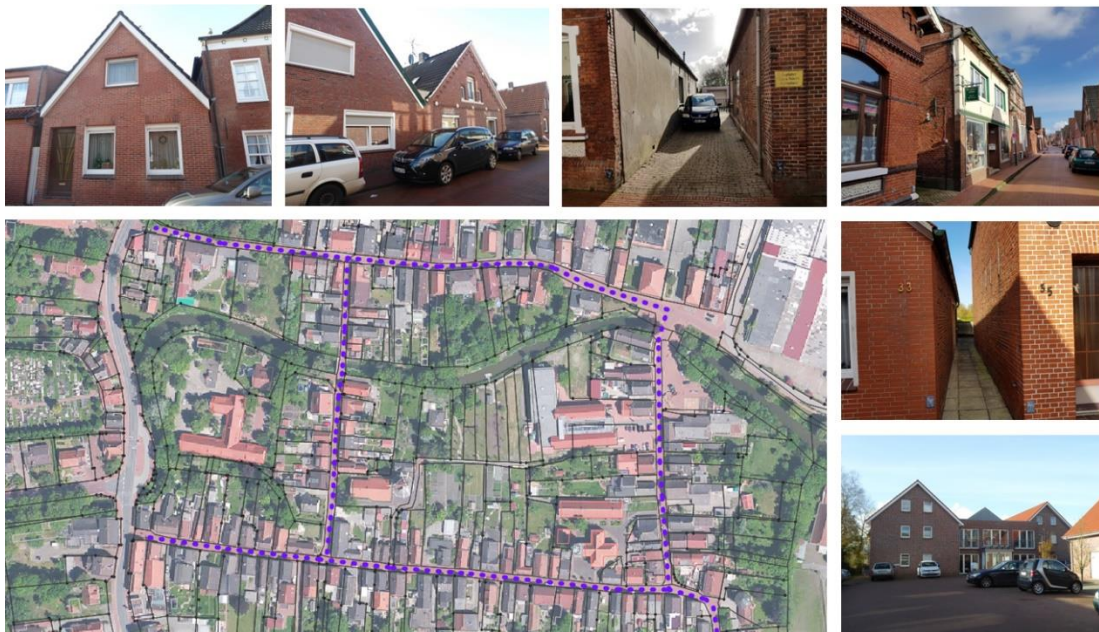


Abbildung 34: Stellflächen Konflikte im Ortskern

(2) Nutzungskonflikt Verkehrsflächen

Durch die dargelegte Stellplatzsituation im Ortskern ergeben sich erhebliche Nutzungskonflikte im Verkehrsraum. Die aktuelle Situation kann im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung als nicht zufriedenstellend gewertet werden. Sowohl die baulichen Gegebenheiten als auch die aktuellen Regelungen sind für viele Verkehrsteilnehmer ungenügend. Mit dem Ziel generationsübergreifende Verkehrsnutzung

sicherzustellen, muss gewährleistet sein, dass Kinderwagen, Fahrräder und Rollatoren u.a. sicher zu bewegen sind. Zudem kommt, dass eine sinnvolle Ausweisung von Stellflächen im Rahmen der Maßnahmen erfolgen muss. Arbeitnehmer im ländlichen Raum sind auf die Nutzung eines Automobils angewiesen und sollten deshalb keine Nachteile bei der Bewohnung im Gebiet erleiden.

4.3. GESTALTERISCHE MÄNGEL

4.3.1. Alte Ziegeleifabrik

Die Alte Ziegeleifabrik ist in seiner heutigen Bausubstanz nicht erhaltenswert. Die Investitionen, die nötig wären um die Halle wieder verwendbar zu machen, stünden nicht im Verhältnis zum Nutzen. Die baulichen Anlagen sind auch für die angedachte Umwandlung in das neue Ortszentrum Jemgums mit neuen Wohnmöglichkeiten unbrauchbar.

Der alten Villa auf dem Gelände hingegen soll eine neue Funktion zu kommen. Sie ist erhaltenswert und von der Fassadengestaltung seiner angedachten Nutzung dienlich.

4.3.2. Öffentliche Gebäude – Rathaus & Carl-Goerdeler-Schule

Die beiden Gebäude in öffentlicher Trägerschaft, das Rathaus und die Haupt- und Realschule des Landkreises sind hinsichtlich ihrer Architektur aus der Zeit gefallen und müssten nach heutigen Maßstäben renoviert werden.

Der Eingangsbereich des Rathauses ist von einem schwarzen Grundgerüst mit zweiteiliger Fensterfront geprägt und wird von einem grauumrandeten Pultdach geschlossen. Flankiert wird der Mitteltrakt durch zwei gezielte Gebäudeteile, von denen der östliche das Gemeindehaus beherbergt, die mit versetzten Pultdächern eine Asymmetrie bei der frontalen Betrachtung erzeugen. Sowohl diese Anordnung als auch die unterschiedlichen Materialtypen vermitteln ein uneinheitliches Gesamtbild und stehen einer klaren, modernen Bauweise entgegen.

Ein einheitlicherer, jedoch nicht unbedingt einladender Anblick eröffnet sich dem Besucher der Landkreisschule Carl-Goerdeler. Der Schulhof als weitläufige, graue gepflasterte Fläche wirkt ohne vielfältige Beschäftigungsangebote trist. Die Fassade aus grauem Spritzbeton und grünem Dachsockel wird lediglich durch eine schmale Reihe Oberlichter unterbrochen. Ob eine optimale Belichtung hierdurch gewährleistet werden kann, ist fraglich. Eine energetische Sanierung ist dringend geboten.

5. RAHMENPLAN ORTSKERN

5.1. PLANUNGSZIELE - LEITBILD

Das zentrale Planungsziel im Bereich der Siedlungsentwicklung ist die Aufwertung und Weiterentwicklung des Ortskerns von Jemgum. Der Ortskern soll lebenswert und zukunftsfähig bleiben. Jemgum soll mit seinem Angebot sowohl junge Familien als auch Senioren ansprechen. In diesem Sinne müssen die zu treffenden Maßnahmen auf generationsübergreifende Anforderungen Rücksicht nehmen. Die gemischte Zusammensetzung bewirkt, dass gewachsene soziale Strukturen weiterbestehen und neue, belebende Impulse der Gemeinde zur Entwicklung verhelfen. Wichtige Unterziele zur Belebung des Ortskernes sind:

- 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. Rheins-Gelände
 - Entwicklung der Brache, um die zentrale Leerstelle im Ortskern zu beseitigen
 - Zusammenhängende Betrachtung des Geländes mit dem Maßnahmenbereich an der Oberfletmer Straße, zur Schaffung einer neuen Ortsmitte im Ortskern
- Erhalt und Sanierung historischer Bausubstanz
- Wasserlagen aktivieren
 - Der naturräumliche Bereich um das Sieltief benötigt eine Reaktivierung sowohl 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.

5.2. STRUKTURKONZEPT

Die Entwicklung des Ortskernes orientiert sich an den historischen Strukturen. Diese sollen erhalten und gestärkt werden. Groß Interventionen die Ortsstruktur sind nur im Bereich des Rheins-Geländers geplant. Ansonsten werden die vorhandenen Stärken des Ortskernes aufgenommen und weiterentwickelt:

- Das wunderschöne, aber etwas versteckte Sieltief besser in den Ortskern integrieren
- Die historischen, engen Straßen mit ihrer historischen Bausubstanz erhalten und durch alternative Stellplatzlösungen besser nutzbar machen
- Die Mischnutzungen an der Hofstraße stärken
- Die vielen Grünflächen erhalten und aufwerten
- Alten und Neuen Hafen erlebbar machen
- Sanierung öffentlicher und privater Gebäude vorantreiben.



Abbildung 35: Strukturkonzept für die Entwicklung des Ortskernes

5.3. RAHMENPLAN ORTSKERN

Der Rahmenplan sieht ein ganzes Bündel an Maßnahmen zur Entwicklung des Ortskernes von Jemgum vor. Diese sind mehrheitlich räumlich verortet und in der Zukunft weiter auszuarbeiten. Im folgenden Kapitel werden die einzelnen Maßnahmen erläutert.



Abbildung 36: Planzeichnung des Rahmenplanes - im Anhang vergrößert dargestellt

6. MAßNAHMEN IM ORTSKERN

Der Ortskern ist durch eine Vielzahl räumlicher und baulicher Strukturen geprägt. Aus diesen entwickeln sich die Maßnahmenbereiche. Die Verortung der Maßnahmenbereiche ist der folgenden Karte zu entnehmen.

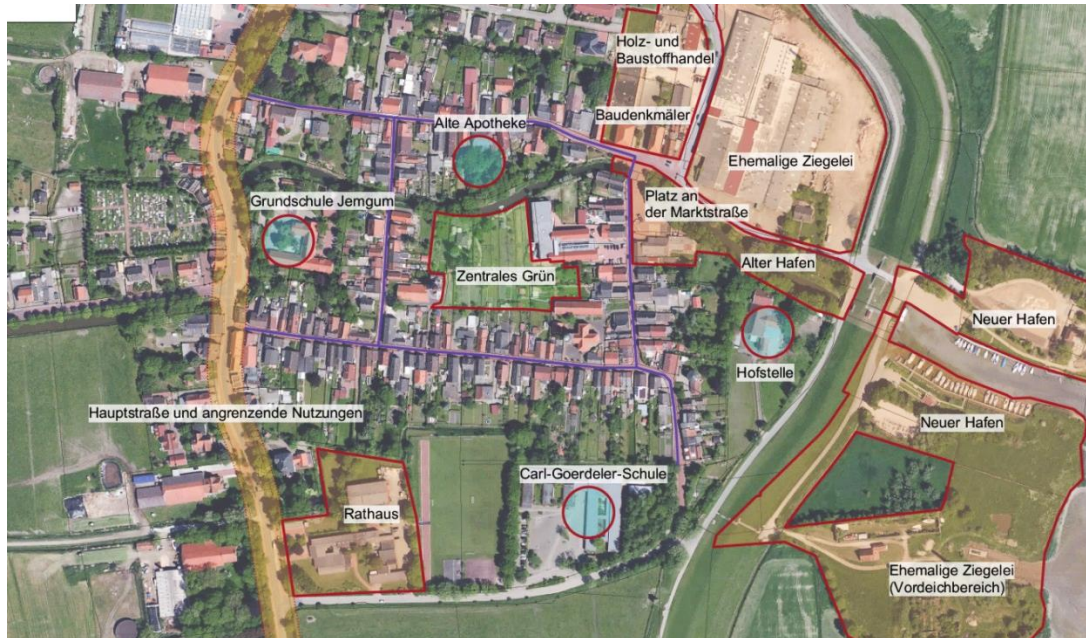




Abbildung 37: Maßnahmenbereiche visualisiert

Planzeichenerklärung:

-  Einzelmaßnahmen
-  Baulich- Räumliche Maßnahmen
-  Hauptverkehrsachse
-  Stellplatzproblematik

6.1. ÖFFENTLICHE MAßNAHMEN

Handlungsempfehlungen sind konkrete Lösungsvorschläge und Ratschläge für das Forschungsproblem. In diesem Rahmenentwicklungsplan sollen die aufgeführten Maßnahmen zur Aufwertung und Belebung des Ortskerns Jemgums beitragen. Die Entscheidung über die Umsetzung der Maßnahmen liegt bei den politisch handelnden Akteuren. Die ausgearbeiteten Maßnahmen sind darauf ausgelegt die analysierten Mängel zu beheben und sind in der detaillierten Umsetzung anpassbar.

6.1.1. Rheins-Gelände und Alter Hafen

Die alte Ziegeleifabrik nordöstlich des Stadtkerns ist einer der wichtigsten Bausteine im Maßnahmenkatalog des Rahmenplanes.⁶ Die Alte Ziegelei hatte maßgeblichen Anteil an der prägenden Bauweise der Jemgumer Häuser und verhalf dem Ort zu

⁶ Manfrahs, Frank (2019): Ankommen, wohlfühlen, verweilen: Innenstadt-Belebung durch Schaffung von Aufenthaltsqualität. In: Frank Manfrahs (Hg.), Citymanagement, S. 205-245.



einem unverwechselbaren Ortsbild. Südlich angrenzend lagen die Boote des Alten Hafengeländes zu Wasser und sorgten für eine direkte Wasseranbindung zur Ems.

Mit genau diesen historischen Elementen und den Leitbildern des Rahmenplans „Ortskern Jemgum“ soll die Nachnutzung des Alten Ziegeleifabrikgeländes eng verzahnt werden. Als ein wichtiges Leitziel wurde die Revitalisierung des Ortskerns ausgegeben. Hierzu sehen die Handlungsempfehlungen in diesem Bereich eine Vielzahl von Maßnahmen vor. Das Gebiet gliedert sich in verschiedene Zonen, die unterschiedliche Nutzungen vorsehen. In Richtung Alter Hafen / Rheins-Gelände ist eine Mischnutzung (Gastronomie, Tourismus, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen) geplant. In den rückwärtigen Lagen sollen vorrangig unterschiedliche Wohnformen entstehen. An den Randbereichen sollen vorrangig Grün- und Wasserflächen sowie Stellplätze das Gebiet abrunden.



Abbildung 38: Städtebaulicher Entwurf Hafen und Rheins-Gelände

Eine mögliche Alternative besteht darin, ein neues Rathaus östlich der Ziegeleistraße zu errichten und den Neubau architektonisch mit den historischen Bestandsgebäuden an der Oberfletmer Straße zu verbinden. Zudem könnte die nötige neue Erschließungsstraße auf dem Rheins-Gelände direkt an der Deichschutzzone verlaufen. Dies ermöglicht eine direkte Erschließung der Wohnmobilstellplätze in der Deichschutzzone:



Abbildung 39: Städtebaulicher Entwurf: Alternative

Als städtebauliche Idee wurde zudem der Erhalt von Teilen der ehemaligen Ziegeleifabrik geprüft. Der Erhalt des Ost- und des Westflügels der Fabrik ergibt eine ansprechende städtebauliche Figur. In großen Städten mit einem entsprechenden Bedarf an Veranstaltungs-, Event-, und Großraumbüroflächen wäre dies eine äußerst charmante Lösung. In Jemgum wird allerdings keine Verwendung für ca. 4.000 m² zusätzlicher Gewerbenutzfläche gesehen. Für Wohnzwecke sind die Fabrikhallen kaum sinnvoll umnutzbar. Trotzdem wurde die Lösung beispielhaft dargestellt:



Abbildung 40: Städtebaulicher Entwurf: Alternative

Die denkmalgeschützte Villa der Ziegelei soll erhalten bleiben und mit neuem Leben gefüllt werden. Mit ihrer historischen Bausubstanz soll sie sichtbar für Passanten werden und auch von Touristen genutzt werden. Mit der Überlegung, die Villa ins Tourismusbüro der Stadt und Region zu verwandeln, bekommt sie eine neue Bedeutung. In zentraler Lage ist sie für unterschiedliche Nutzergruppen gut erreichbar und wird von vielen Wegen gekreuzt. Beispielsweise können die Touristen die geplanten Wohnmobilstellplätze zwischen Planungsgebiet und Deich bewohnen von der Nähe des Tourismusbüros profitieren.

Die neu zu planende Wohnbebauung sollte im Sinne einer altersdurchmischten Bevölkerung Jemgums gestaltet werden. Der Ortskern von Jemgum wird somit auch für junge Familien attraktiv. Die Aufwertung des Alten Hafens entlang des Jemgumer Sieltiefs ist als eigener Unterpunkt aufgeführt, geht aber eng mit der Gestaltung des alten Ziegelhofgeländes einher. Viele Anknüpfungspunkte wurden bereits im Vorlauf angerissen und sollen nochmals aufgegriffen und verdeutlicht werden.

6.1.2. Gestaltung Neuer Hafen

Der Neue Hafen ist zwar nicht offensichtlicher Bestandteil des Ortskerns, kann aber in städtebaulicher Sicht nicht losgelöst von diesem betrachtet werden. Vielmehr ist es wichtig, das Konzept in Gänze zu denken und den neuen Hafen in den Rahmenplan aufzunehmen. Das `Luv Up´ wurde neu errichtet und bildet den Mittelpunkt des Neuen Hafens.

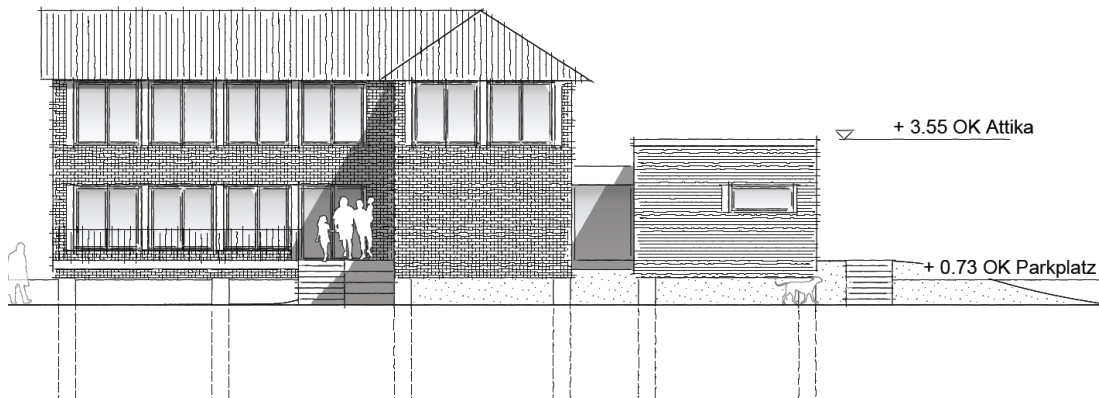


Abbildung 41: Gestaltungskonzept LuvUp

Die ehemalige Ziegeleifabrik im Deichvorland soll zu einem gewerblich genutzten Verladehafen mit einer Lagerhalle umgestaltet werden. Der Hafen wird von den Betreibern der Gaskavernen südlich von Jemgum errichtet und betrieben. Die Zugewungen und baulichen Anlagen hierfür sind mit dem Landkreis Leer abzustimmen und flutsicher (ca. 2,0 m erhöht) auszuführen.

6.1.3. Verkehr und Erreichbarkeit

Die neuen Gebiete am alten Ziegeleihof und im alten und neuen Hafen sind, da sie sich in Hauptstraßen abgewandter Lage befinden, durch ein sinniges

Verkehrskonzept zu erschließen. Die Stellplatzsituation stellt hierbei ein besonderes Problem⁷ dar und wird daher gesondert betrachtet.⁸

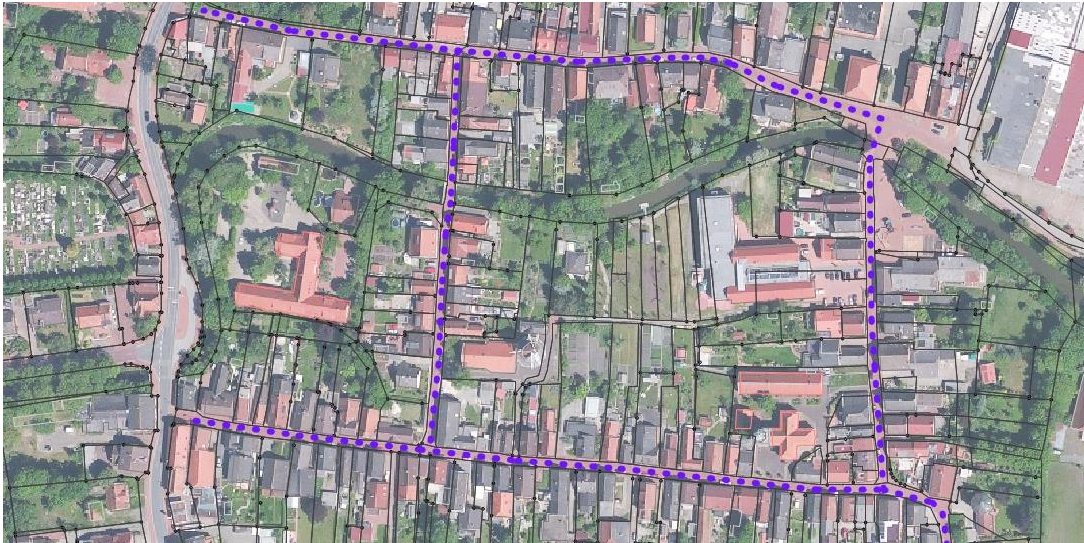


Abbildung 42: Historische Gassen im Ortskern

Die bestehenden historischen Straßen sollen erhalten bleiben. Die Erschließung des Rheins-Geländes, des Alten und des Neuen Hafens erfolgt zukünftig über die Ziegeleistraße. Die Gassen werden damit verkehrlich entlastet.

6.1.4. Stellplätze

Um die derzeitige Stellplatzproblematik an der Kreuzstraße, Marktstraße, Oberfletmer Straße und an der Langen Straße zukünftig mindern und lösen zu können, sind verkehrliche Maßnahmen notwendig.

So könnte durch das Herabsetzen der Bordsteinkante und der damit einhergehenden Entstehung einer ebenerdigen Straße, welche Fuß- und Radweg integriert, eine größere Fläche für vereinzelte Parkplätze geschaffen werden. Auf diesen Straßen müsste jedoch, zur Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer, ein Tempolimit oder die Ausweisung einer Spielstraße umgesetzt werden. Diese Maßnahme würde das Problem der vielen parkenden Autos nur minimieren, gelöst werden kann es dadurch nicht.

Andersherum könnten jedoch ein generelles Parkverbot und nur die Ausweisung einzelner Parkflächen zur Minderung des Problems beitragen. Dadurch kann die Parksituation durch die Gemeinde gesteuert werden. Damit jedoch alle Anwohner eine Parkfläche für ihr Auto haben, bedarf es einer zusätzlichen Schaffung von Parkplätzen. Hier könnten beispielsweise der Abriss alter nicht sanierungsfähiger Immobilien und die anschließende Entstehung einer Parkfläche auf dem Grundstück dafür sorgen, dass allen Anwohnern eine Parkmöglichkeit gegeben wird. Auf dieser Fläche wäre dann das Parken ausschließlich mit einem Anwohnerausweis zugelassen.

⁷ Siehe Kapitel 4.2. Mängel „inneres Ortsnetz“.

⁸ Siehe Kapitel 5.5.7. „Stellplätze“.

Eine zusätzliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke hinter der Carl-Goerdeler-Straße ermöglicht die Schaffung zentraler Stellplatzflächen für AnwohnerInnen der Langen Straße.

6.1.5. Umgang mit der Hofstraße

Die Hofstraße ist eine wichtige Durchgangsstraße und verbindet die weiteren Ortsteile von Jemgum mit dem überörtlichen Straßennetz. Eine Umgehungsstraße ist aufgrund der räumlichen Situation nicht umsetzbar. Die Mischnutzungen entlang der Hauptstraße sind von zunehmenden Leerständen geprägt. Diese Probleme werden sich in den kommenden Jahren eher verschärfen. Die Gemeinde Jemgum unterstützt die EigentümerInnen aktiv bei der Erarbeitung von individuellen Nachnutzungskonzepten für die Gewerbeimmobilien. Mit dem Straßenbaulastträger werden Möglichkeiten besprochen, zusätzliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und weitere Querungshilfen einzurichten.

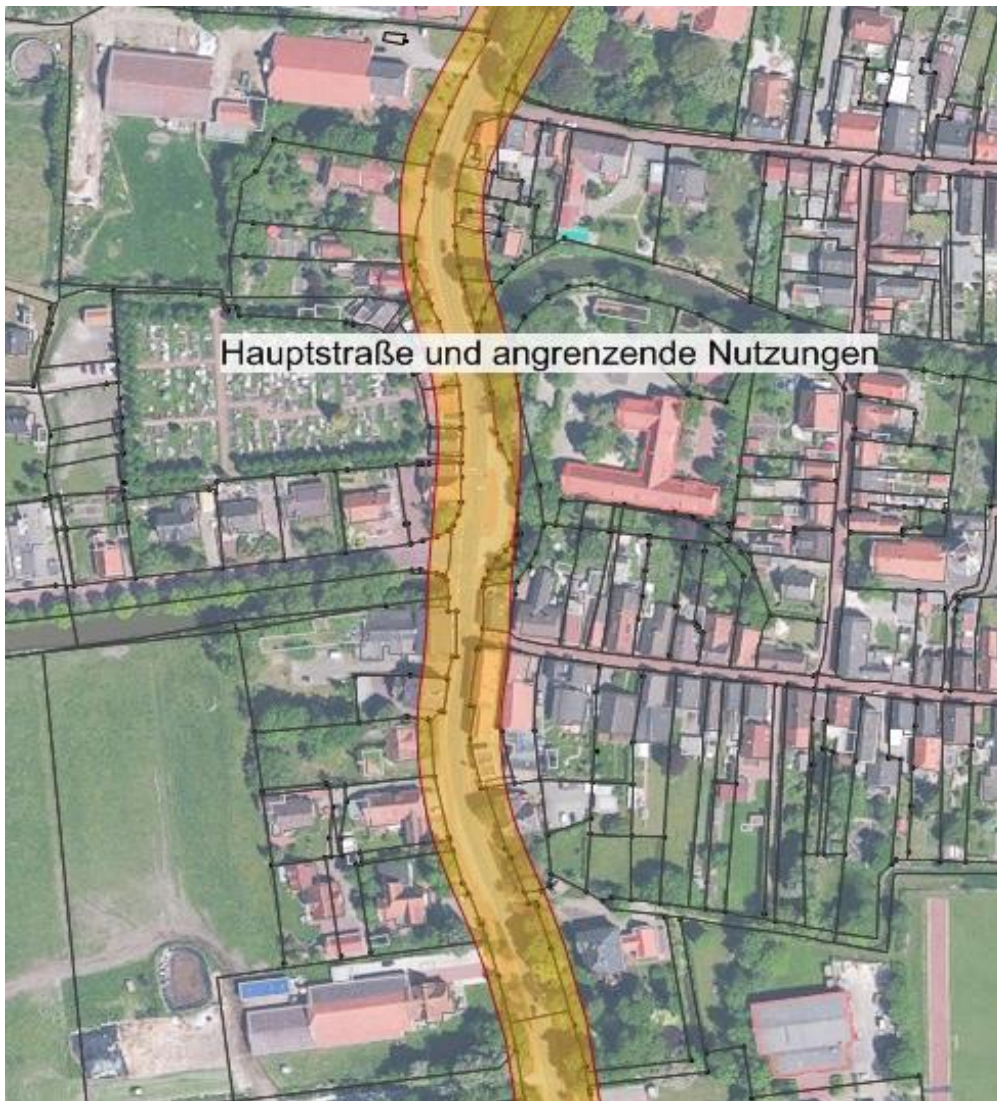


Abbildung 43: Hofstraße Nutzung

6.1.6. Bauleitplanung

Zur Umsetzung des Rahmenplanes ist der Flächennutzungsplan anzupassen. Insbesondere die Darstellungen in den Bereichen Ziegeleifabrik und Neuer Hafen sind zu prüfen und im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu ändern. Für die größeren Bauvorhaben (Rheins-Gelände, Neuer Hafen und Rathausgelände) sind die Bebauungspläne neu aufzustellen.

Für die angedachten Nutzungsänderungen an der Hofstraße und die möglichen Erweiterungsflächen (Wohnen westlich der Hofstraße) und Gewerbe (am Ortseingang).



Abbildung 44: Mögliches neues Wohngebiet westlich der Hofstraße

6.2. PRIVATE MAßNAHMEN

6.2.1. Förderung „Jung kauft Alt“

Um die junge Generation zu einem Kauf der älteren Häuser im Kern von Jemgum zu bewegen und diese so vor einem Verfall zu bewahren, muss den potentiellen Käufern einer Altimmoblie auf mehreren Ebenen entgegen gekommen werden.

So hat die Gemeinde Hiddenhausen 2007 erstmalig ein kommunales Förderprogramm „Junge Menschen kaufen alte Häuser“ zum Generationenwechsel im Altbau eingeführt. Dabei werden junge Menschen und Familien beim Erwerb alter Häuser finanziell von der Gemeinde unterstützt. Die finanzielle Unterstützung wird unter

anderem bei der Erstellung eines Altbaugutachtens erbracht, welches für die Abschätzung einer nachhaltigen Nutzung der Altimmoblie benötigt wird. Hierbei wird ein Grundbetrag von 600 Euro als Zuschuss gewährt, der sich um jedes weitere im Haushalt lebende minderjährige Kind um 300 Euro erhöht, maximal aber 1.500 Euro beträgt. Nach erfolgreichem Kauf einer mindestens 35 Jahre alten Immobilie bekommen die Käufer für die ersten sechs Jahre einen jährlichen Zuschuss in selber Höhe. Ziel des Förderprogrammes ist es, den Folgen des demographischen Wandels entgegenwirken und somit einen Wegzug junger Familien verhindern zu können. Mithilfe des Förderprogrammes wird jedoch nicht nur den Käufern geholfen. Passiv können die älteren Hausbesitzer vom Werterhalt ihrer Immobilie profitieren, da ein Verzicht auf neue Baugebiete seitens der Gemeinde einem Preisverfall entgegen wird, indem die Nachfrage nach Bestandsimmobilien aufrechterhalten wird. Das Förderprogramm rentiert sich nicht nur für die Käufer einer Altimmoblie – auch aus Sicht der Gemeinde ist ein solches Förderprogramm lohnenswert. Werden zum Beispiel die Einsparungen in den Infrastrukturkosten, die bei Neubaugebieten höher wären, berücksichtigt, sind die verbleibenden Kosten für die Gemeinde ziemlich gering. Neben einer aktiven Begleitung des Strukturwandels können so ebenfalls die Schul- und Kitaplätze sowie die vorhandene Infrastruktur der Gemeinde gesichert werden. Für einen positiven Umsetzungseffekt sprechen die Zahlen: Durch mitwirken des Förderprogrammes konnte der negative Wanderungssaldo aus dem Jahr 2007 aufgehoben und zu einem Wanderungsgewinn entwickelt werden. So sind in Hiddenhausen beispielsweise 790 Erwachsene und 488 Kinder, von denen 89 Neugeborene sind, über das Förderprogramm in Hiddenhausen heimisch geworden. Nach positiver Resonanz dieses Förderprogrammes haben sich auch andere Städte und Gemeinden für die Umsetzung dieser Förderprogramme entschieden. So führt die Nachbarstadt Emden seit 2014 ein ähnliches Förderprogramm „Jung kauft alt“ durch.

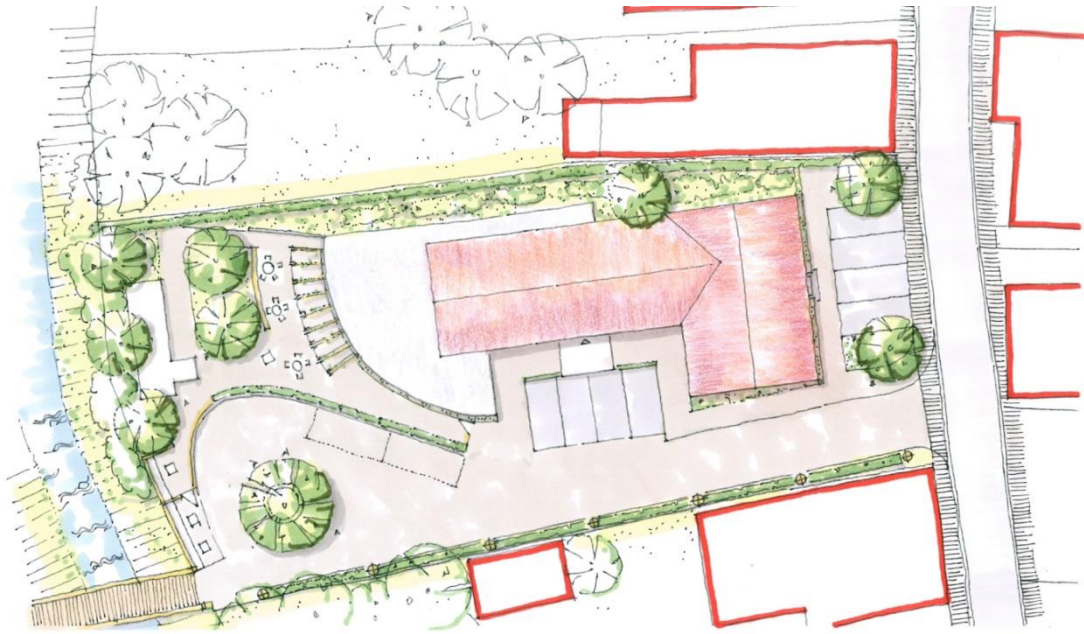
6.2.2. Energetische Sanierung

Als eine weitere Strategie, die Folgen des demographischen Wandels und einen Wegzug junger Familien zu minimieren, könnte die Gemeinde eine energetische Sanierung der Altimmobilien finanziell fördern – was auch direkt die Umwelt schont und für eine nachhaltige Entwicklung steht. Dies gibt den jungen Menschen einen Anreiz, eine solche Immobilie zu kaufen und wirkt den Folgen des demographischen Wandels entgegen.

Zum Erhalt vorhandener Bausubstanz und um einer Zerstörung des vorhandenen Ortsbildes der Gemeinde entgegen zu wirken, könnten die Altimmobilien durch Umnutzung vor dem Abriss bewahrt werden. So könnten diese beispielsweise zu Mehrgenerationenhäusern umfunktioniert werden, in denen das Miteinander der Generationen aktiv gelebt, Raum für gemeinsame Aktivitäten geschaffen und das nachbarschaftliche Miteinander gestärkt wird. Mehrgenerationenhäuser beleben zudem den Ortskern und stärken das ehrenamtliche Engagement im Dorf, ohne welches ein heutiges Dorfleben kaum bestehen würde. Fördermittel könnten über das Entwicklungsprogramm für ländliche Räume (ELR) beantragt werden. Im Rahmen dieses Förderprogrammes gibt es die Möglichkeit für die Umnutzung leerstehender Gebäude und einer umfassenden Modernisierung Fördersätze zu beantragen und in Anspruch zu nehmen.

6.2.3. Umnutzung von Baugrundstücken

Historische Gebäude sind nicht in allen Fällen sinnvoll und nachhaltig weiter zu betreiben. Die Gemeinde Jemgum wird sich in begründeten Ausnahmefällen auch einem Abriss mit anschließendem Neubau nicht entgegenstellen. Vorstellbar ist beispielsweise ein Abriss der „Alten Apotheke“ in der Oberfletmer Straße, wenn dort in der Folge ein baulich und gestalterisch ins Ortsbild passender Neubau entsteht.



Ansichten Wegeverbindung Oberfletmer Straße – Wierde Park



Ansichten Oberfletmer Straße

Abbildung 45: Gestaltungskonzept Neubau Alte Apotheke in der Oberfletmer Straße (Kontur GmbH 2018)

7. FAZIT & AUSBLICK

Der Rahmenplan für den Ortskern Jemgum zeigt grundlegende Entwicklungsoptionen auf. Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen kann eine langfristige Entwicklung des Ortskernes sichergestellt werden. Dabei wird der Ortskern nicht nur als Wohnstandort, sondern als nutzungsgemischte und lebendige Mitte des Ortes betrachtet. Die wichtigsten Maßnahmen dafür sind:

- Nachnutzung Rheins-Gelände
- Lösung der Stellplatzproblematik
- Förderung gewerblicher, gastronomischer und einzelhandelsorientierter Nutzungen im Ortskern
- Förderung des Tourismus
- Erhalt der städtebaulichen Struktur.

Es liegt nun an der lokalen Politik – in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, dem Landkreis und dem Land Niedersachsen (als Fördermittelgeber) – diese Maßnahmen umzusetzen und den Ortskern von Jemgum langfristig erfolgreich zu gestalten.