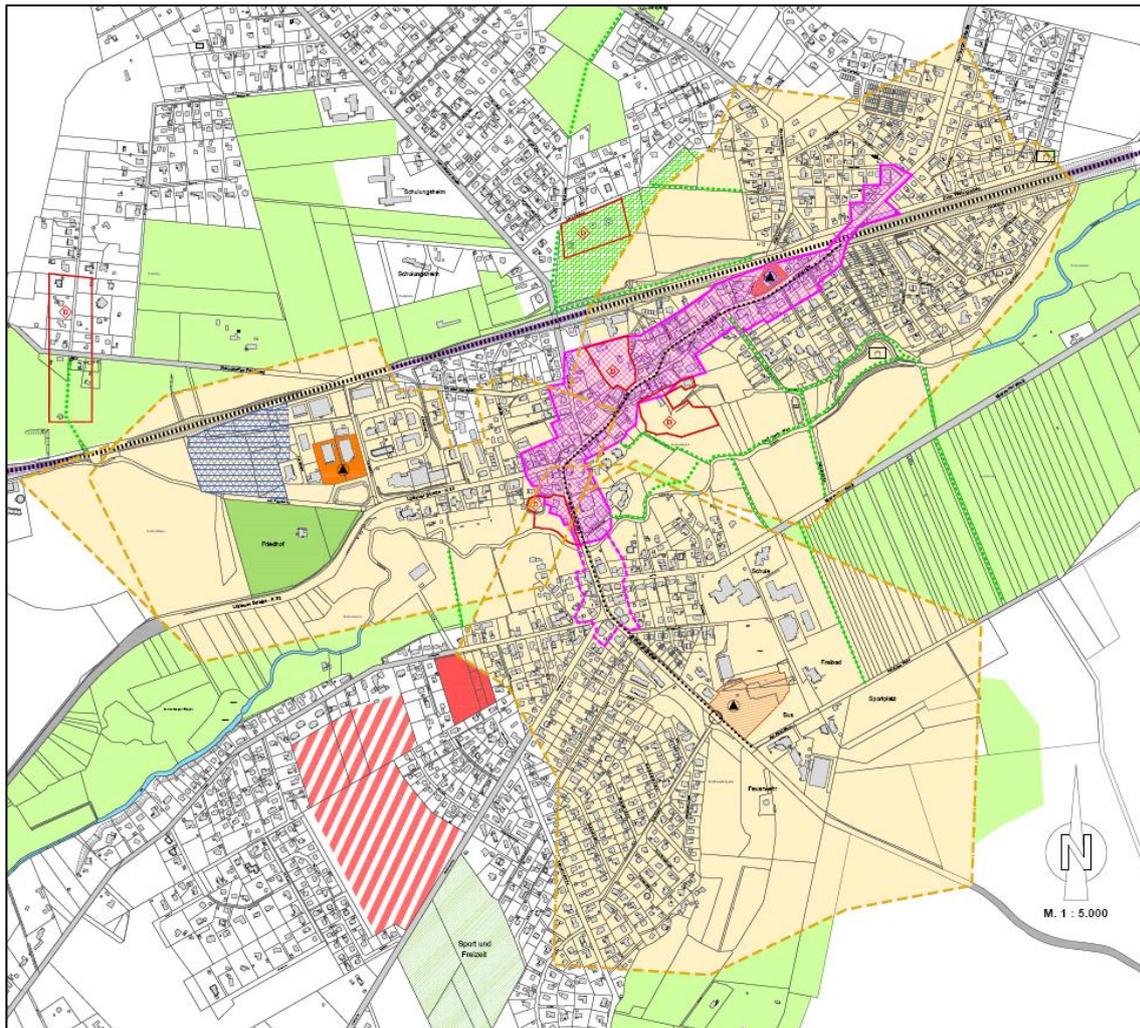


# Potenzielle Entwicklungstendenzen auf Grundlage raumordnerischer Aspekte der Gemeinde Jesteburg



Stand 15.11.2017

Erstellt von:

**GSP**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe  
Telefon: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79  
eMail oldesloe@gsp-ig.de



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens-  
und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg  
Altmarkt 10d · 01067 Dresden  
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf  
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bisher erarbeitete städtebauliche Konzepte der Gemeinde Jesteburg .....</b>	<b>3</b>
2.1	Jesteburg 2020 (Fortschreibung 2012) .....	3
2.1.1	Bisher umgesetzte Entwicklungsmaßnahmen Jesteburg 2020 (Fortschreibung 2012) .....	4
2.2	Masterplan "Ortsmitte" (2013) .....	5
2.2.1	Bisher umgesetzte Planungen .....	6
2.3	Fördergebiet "Aktive Stadt und Ortsteilzentren" .....	7
2.3.1	Zentrale Aspekte der Voruntersuchung .....	7
<b>3</b>	<b>Planungsanlass .....</b>	<b>8</b>
3.1	Siedlungsentwicklung .....	8
3.2	Versorgungsstrukturen .....	13
3.2.1	Standortstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Jesteburg .....	13
3.2.2	Jesteburger Liste .....	14
3.2.3	Langfristige Sicherung der Nahversorgung .....	16
3.3	Orts- und Landschaftsbild .....	18
3.4	Infrastruktur .....	21
<b>4</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>24</b>

## **1 Ausgangssituation**

---

Die Gemeinde Jesteburg steht vor großen Herausforderungen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der Bevölkerungsentwicklung sowie den prognostizierten Wanderungsbewegungen im Bereich der Metropolregion Hamburgs muss die Gemeinde Jesteburg die Weichen für eine angemessene Siedlungsentwicklung stellen.

Im Gegensatz zu anderen Gemeinden im ländlichen Raum Niedersachsens sieht die Bevölkerungsprognose zwar eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl der Gemeinde Jesteburg voraus<sup>1</sup>, geht aber auch davon aus, dass die Bevölkerungsentwicklung nach einem Anstieg zunächst stagnieren wird. Von höheren Zuwanderungsraten ist jedoch auszugehen, wenn weitere Flächen im Rahmen des Flächennutzungsplans aktiviert werden<sup>2</sup>.

Um einen wichtigen Schritt in Richtung Zukunft zu gehen, hat die Gemeinde Jesteburg ein städtebauliches Konzept entwickelt, um die potenziellen Entwicklungstendenzen auf Grundlage der raumordnerischen Aspekte (pEtrA) der Gemeinde festzuhalten und für weitere gemeindliche Planungen heranziehen zu können.

## **2 Bisher erarbeitete städtebauliche Konzepte der Gemeinde Jesteburg**

---

Die Gemeinde Jesteburg hat sich in den vergangenen Jahren anhand verschiedener Konzepte mit unterschiedlichen Schwerpunkt Betrachtungen sowie den möglichen Entwicklungsperspektiven auseinandergesetzt.

Die nachfolgenden Entwicklungsplanungen werden seitens der Gemeinde Jesteburg als Grundlage für weitreichende Planungsentscheidungen herangezogen und stellen gleichzeitig die Basis der erneuten gemeindlichen Betrachtung der potenziellen Entwicklungstendenzen auf Grundlage raumordnerischer Aspekte (pEtrA) der Gemeinde Jesteburg dar.

Die bereits bestehenden städtebaulichen Konzepte der Gemeinde umfassen ausführliche Erläuterungen zu den verschiedenen Gesichtspunkten und Handlungsfeldern der weiteren Siedlungsentwicklung. Aus diesem Grund wird im Nachfolgenden auf eine erneute ausführliche Darlegung der städtebaulichen Überlegungen der einzelnen gemeindlich beschlossenen Ausarbeitungen verzichtet. Die entsprechenden Unterlagen sind öffentlich zugänglich und können bei der Gemeinde Jesteburg eingesehen werden.

Auf die jeweiligen Ausarbeitungen wird an dieser Stelle verwiesen und nachfolgend nur eine Übersicht der jeweils zentralen Inhalte vermittelt, die für die Betrachtung der potenziellen Entwicklungstendenzen auf Grundlage raumordnerischer Aspekte (pEtrA) relevant sind.

### **2.1 Jesteburg 2020 (Fortschreibung 2012)**

Das Zukunftskonzept „Jesteburg2020“ wurde im Jahre 2008 vom Rat beschlossen und dient dem Rat der Verwaltung als Handlungsrahmen. Das Konzept wurde im Jahr 2012 fortgeschrieben. Derzeit

---

<sup>1</sup> vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2019 und 2024

<sup>2</sup> vgl. empirica GmbH: Demographiegutachten für den Landkreis Harburg, S. 101

plant der Rat der Gemeinde Jesteburg eine Fortsetzung des Konzeptes unter dem Namen Jesteburg „2030“.



Abbildung 1: Jesteburg2020, Quelle: Gemeinde Jesteburg

Das Entwicklungskonzept „Jesteburg2020“ setzt sich mit verschiedenen Handlungsfeldern im Rahmen einer gesamträumlichen Entwicklungsplanung auseinander. Hierbei werden u.a. folgende Leitlinien der Gemeinde Jesteburg verfolgt und durch die Umsetzung entsprechender Maßnahmen beabsichtigt:

### Wirtschaft und Arbeit

- *Wir bieten ein vielfältiges Einzelhandelsangebot mit speziellem Profil.*
- *Wir bieten insbesondere unserer älteren Bevölkerung ein bedarfsgerechtes Angebot an Gesundheitsdienstleistungen.*
- *Wir fördern den Erhalt vorhandener Betriebe sowie die Neuan siedlung von Selbstständigen und kleineren, zukunftsorientierten Unternehmen.*
- *Wir vermarkten Jesteburg einheitlich und gemeinsam.*

### Maßnahmen und Projekte

- *Verbrauchermarkt auf dem Schützenplatz ansiedeln.*
- *Wochenmarkt als nichtkonkurrierendes Angebot erhalten.*
- *Möglichkeit zur Einrichtung eines Gesundheitszentrums prüfen.*
- *Flächendeckende Breitbandversorgung gewährleisten*
- *Marketingkonzept für Jesteburg entwickeln.*

#### **2.1.1 Bisher umgesetzte Entwicklungsmaßnahmen Jesteburg 2020 (Fortschreibung 2012)**

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Jesteburg 2020 wurden Maßnahmen erarbeitet, die den Unterlagen zum Konzept entnommen werden können. Die bereits durchgeführten Maßnahmen im städtebaulichen Bereich haben zur Sicherung und Belebung des Ortskerns beigetragen und dienen im Weiteren als Grundlage für die Siedlungsentwicklung. Durch den Erwerb des Clement'schen Grundstücks und der Erstellung eines Kriterienkataloges für die Innenentwicklung konnte die einzige größere Fläche (ca. 5.000 m<sup>2</sup>) im Ortskern einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der westliche Teil des Grundstückes ist inzwischen wieder bebaut, auf dem östlichen Teil wird ein Gesundheitszentrum errichtet. Der Wochenmarkt auf dem Spethmannplatz konnte durch Gespräche mit dem Gewerkekreis Jesteburgs gesichert werden.

## 2.2 Masterplan “Ortsmitte” (2013)

Aufbauend auf dem Zukunftskonzept „Jesteburg2020“ wurde im Jahr 2013 der Bereich der Ortsmitte von Jesteburg vertiefend betrachtet und Maßnahmen erarbeitet, die zu dessen Stärkung und Erhalt führen.



Abbildung 2: Masterplan Ortsmitte, Quelle: Gemeinde Jesteburg

### Auszug des Erläuterungsberichtes zum Masterplan Ortsmitte Jesteburg

*Der Masterplan Ortsmitte Jesteburg beinhaltet die Erarbeitung eines langfristigen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Ortsmitte Jesteburgs im Rahmen eines transparenten Prozesses mit breiter öffentlicher Beteiligung.*

*Für die zukünftige Entwicklung der Ortsmitte werden folgende Leitziele formuliert:*

*Lebendige Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität, profiliertem Angebot und guter Mischung von Gewerbe und Wohnen.*

### **Hohe Aufenthaltsqualität**

*Für eine lebendige Ortsmitte ist die Attraktivität von Gebäudeensembles sowie der Freiflächen von wesentlicher Bedeutung. Eine hohe Aufenthaltsqualität befördert die Besucher-Frequenz und steigert somit die Lebendigkeit der Ortsmitte. Die Aufenthaltsqualität wird neben der Gestaltung auch maßgeblich durch die Funktionen in den Erdgeschossbereichen beeinflusst. Finden sich in der Ortsmitte attraktive Läden, gastronomische und kulturelle Angebote, so steigt die Anziehungskraft für Kunden und Besucher.*

*(...)*

### **Profiliertes Angebot**

*Das gewerbliche Angebot in der Ortsmitte setzt sich aus Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie und Büroflächen zusammen. Für die Bereiche Einzelhandel und Gastronomie sind Ansiedlungen nur dann erfolgsversprechend, wenn sie gezielt die Angebotslücken ausfüllen. Für den Einzelhandel ist dies insbesondere der hochwertige Bereich. Es besteht eine große Nachfrage nach Büroflächen in Jesteburg. Dies sollte möglichst nicht in den Erdgeschossbereichen der Gebäude entlang der Hauptstraße befriedigt werden. Für Büroflächen bieten sich Obergeschosse oder Gebäude in der zweiten Reihe an.*

*(...)*

### **Mischung von Gewerbe und Wohnen**

*(...) Das stadtplanerische Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ gilt auch für die Ortsmitte Jesteburgs. Ziel dieses Leitbildes ist es die Funktionen innerhalb eines Ortes so miteinander zu vernetzen, dass diese neben- oder übereinander funktionieren, ohne sich gegenseitig zu stören. Somit können möglichst*

*viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden. Ein zweites Argument der Mischung von Gewerbe und Wohnen ist der demografische Wandel. Die Alterung der Gesellschaft bewirkt bereits heute einen erhöhten Druck auf innerörtliche Wohnanlagen. Insbesondere ältere, mobilitätseingeschränkte Menschen sind häufig auf die Nähe zu zentralen Funktionen wie Einzelhandel, Verwaltung, Ärzte etc. angewiesen. Neben der zentralen Lage spielt auch das Wohnungsangebot eine wichtige Rolle. Wohnungen auf der Etage, die barrierefrei erreichbar sind, werden zukünftig verstärkt nachgefragt sein.*

*Als geeignete Wohnlagen in der Ortsmitte sind Obergeschosse entlang der Hauptstraße sowie die Bebauung in zweiter Reihe einzustufen.*

Die Gemeinde Jesteburg hat sich umfangreich mit dem Erhalt der Attraktivität sowie einer weiteren Belebung der Ortsmitte auseinandergesetzt und entsprechende Maßnahmen entwickelt. Diese Planungen gewährleisten eine funktionsfähige Ortsmitte, beispielsweise im Falle der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

### **2.2.1 Bisher umgesetzte Planungen**

Die im Masterplan erarbeiteten Maßnahmen zur Wiedernutzbarkeit der bislang ungenutzten Flächen im Ortskern konnten bereits durchgeführt werden. Durch die planungsrechtlichen Vorbereitungen der Flächen des Clement'schen Grundstücks und der Fläche nördlich des Friedhofes im Rahmen des Konzeptes „Jesteburg 2020“ sind bereits bauliche Maßnahmen erfolgt bzw. kurzfristig in Planung. Von besonderer Bedeutung für die Gemeinde Jesteburg war die Maßnahme zur Aufwertung der Rad- und Fußwege entlang der Landesstraße 213, welche den Ortskern quert. Die Durchführung der Einrichtung von Schutzstreifen auf den Verkehrswegen wurde bereits an ein Planungsbüro übergeben.

Die zum Teil vorbereiteten, aber noch nicht umgesetzten Maßnahmen sollen innerhalb des städtebaulichen Konzeptes „pEtrA“ übernommen werden. Dazu gehört die Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes abseits der Landesstraße im Ortskern. Im Rahmen dessen sollen auch die Fuß- und Wanderwege entlang der Seeve ausgebaut und verbessert werden, sodass die Seeve vom Ortskern aus als auch von den südlich gelegenen Siedlungsgebieten gut erreicht werden kann. Gleichzeitig sollen in diesen Bereichen Orte zum Verweilen geschaffen werden.

Im Rahmen der Verkehrsplanung werden die Maßnahmen zur Errichtung zweier Kreisverkehre im Ortskern übernommen. An der Ecke Hauptstraße/ Sandbarg und Hauptstraße/ Lüllauer Straße/ Brückenstraße kommt es oft zu langen Rückstaus. Dieser Problematik soll durch die Errichtung von Kreisverkehren begegnet werden.

## 2.3 Fördergebiet „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“

Im Rahmen einer Voruntersuchung für ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde ein ca. 39 ha großes Untersuchungsgebiet abgegrenzt.

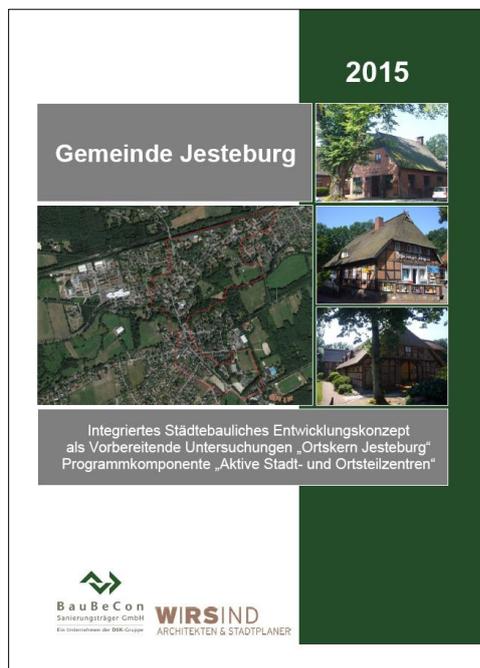


Abbildung 3: ISEK Gemeinde Jesteburg, Quelle: Gemeinde Jesteburg

Innerhalb des Plangebietes wurde die bestehende Baustruktur mit Blick auf die jeweilige Nutzungsart betrachtet.

Es wurden örtliche Missstände ermittelt und eine Objektkartei der ortsbildprägenden Gebäude erstellt.

Anhand einer Objektkartei wurden die ortsbildprägenden Gebäude im Ortskern der Gemeinde Jesteburg erfasst, um diese im Rahmen weiterer baulicher Entwicklung berücksichtigen und dem Ortsbild der Gemeinde gerecht werden zu können.

### Auszug Objektkarte ortsbildprägende Gebäude im Ortskern Jesteburg

*Der Ortskern ist überwiegend geprägt von Backstein- und Fachwerkbauten aus unterschiedlichen Epochen. Das Erscheinungsbild des dörflich geprägten Ortskerns der Gemeinde Jesteburg macht eine Vielzahl historischer, ortsbildprägender Gebäude, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen, aus. Ortsbildprägend für Jesteburg sind vor allem Backsteinbauten mit überwiegend roten bis rotbraunen Ziegeln und Fachwerkbauten aus unterschiedlichen Epochen sowie die Dacheindeckung mit Reet. Der Erhalt der historischen Bausubstanz wurde in den vergangenen Jahren intensiv thematisiert.*

*Die Dachlandschaft im Ortskern weist ein homogenes Erscheinungsbild auf. Prägend für den Ortskern sind Dächer aus Tonziegeln bzw. Reeteindeckung. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind die im Ortskern prägenden Dachformen. Die Gestaltungssatzung aus dem Jahr 2016 verfolgt das Ziel, das historische Erscheinungsbild und den dörflichen Charakter zu bewahren und hervorzuheben. (...)*

#### 2.3.1 Zentrale Aspekte der Voruntersuchung

Die Voruntersuchung hat sich auf einige zentrale Aspekte fokussiert und für diese umfassende Analysen erstellt. Die Voruntersuchung geht dabei übergreifend neben städtebaulichen Aspekten auch auf sozialstrukturelle Themen ein und lenkt durch die verschiedenen Fokusbereiche den Blick auch auf Maßnahmen im Bereich Freizeit und Tourismus, Gesundheit, Soziales und Bildung sowie Natur, Siedlung und Freiraum.

Angesichts des demographischen Wandels sollen in Jesteburg Angebote im Bereich der Erwachsenenbildung geschaffen werden. Von besonderer Bedeutung ist auch das Angebot von Seniorenwohnungen und Mehrgenerationsangeboten, die bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Im Zuge dessen können auch die wenigen Wohn- und Gewerbeleerstände in der Gemeinde

Jesteburg überplant werden. Zur Stärkung des Tourismus und zur Verbesserung der Freizeitangebote kann der Ausbau des gastronomischen Angebots in Jesteburg beitragen. Ein weiteres Ziel ist die Stärkung der Familienfreundlichkeit, um Jesteburg als Wohnstandort für Familien zu sichern. Die Gemeinde beabsichtigt außerdem den Ausbau des ÖPNV in den Bereichen der Anbindung und Taktung, um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs in der Gemeinde zu reduzieren. Gleichmaßen soll das Wegenetz aufgewertet und ausgebaut werden.

#### **Auszug Erschließungsstruktur der Gemeinde Jesteburg**

*Die fußläufige Erreichbarkeit der verschiedenen Anlaufpunkte im Ortskern sowie die Freizeitwege entlang der Seeve sind bislang nicht in einem durchgängigen und schlüssigen Wegenetz organisiert. Die Wege entlang der Seeve sind gut ausgebaut, führen teilweise über wenig befahrene Wohnstraßen und haben Verbindungen Richtung Norden zur Hauptstraße. Die Anknüpfungspunkte und Quermöglichkeiten der Hauptstraße sind demgegenüber bislang wenig koordiniert angeordnet. Durch die Gemeinde Jesteburg verlaufen zahlreiche Rad- und Wanderwege. Dazu gehören der überregionale Seeve-Radweg und sechs der 33 nach ADFC-Standard beschilderten Radwandertouren durch den Landkreis Harburg.*

### **3 Planungsanlass**

---

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“ hat sich die Gemeinde Jesteburg erneut mit den Entwicklungszielen von Jesteburg auseinandergesetzt. Ein Abgleich der Ziele vorangegangener städtebaulichen Konzepte, die bereits umgesetzten Planungen sowie weitere Planungen für die Gemeinde werden als potenzielle Entwicklungstendenzen auf Grundlage raumordnerischer Aspekte (pEtrA) zusammengefasst.

Die v.g. Unterlagen stellen gleichzeitig eine Grundlage bzw. Bestandteil für die Inanspruchnahme der in der Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) enthaltenen Zielausnahmeregelung (Integrationsgebot) zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf dem ehemaligen Festplatz der Gemeinde Jesteburg dar.

#### **3.1 Siedlungsentwicklung**

Das Gemeindegebiet Jesteburgs wird durch den Ortskern sowie die Seeve und umliegende Grünflächen in zwei Hälften geteilt. Obwohl die Freiflächen rund um die Seeve die beiden Gemeindegemeinden optisch voneinander trennen, ist eine Bebauung hier schwierig. Zum einen befindet sich rund um die Seeve das FHH-Gebiet „Seeve“, sowie Flächen mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit nach gültigem Landschaftsplan. Im westlichen Bereich der Seeve ist zusätzlich ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, von dessen Bebauung grundsätzlich abgesehen werden muss. Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung sollten vor der Erweiterung des Siedlungsbereichs der Gemeinde Jesteburg zunächst Freiflächen innerhalb des Siedlungsgefüges erschlossen werden.

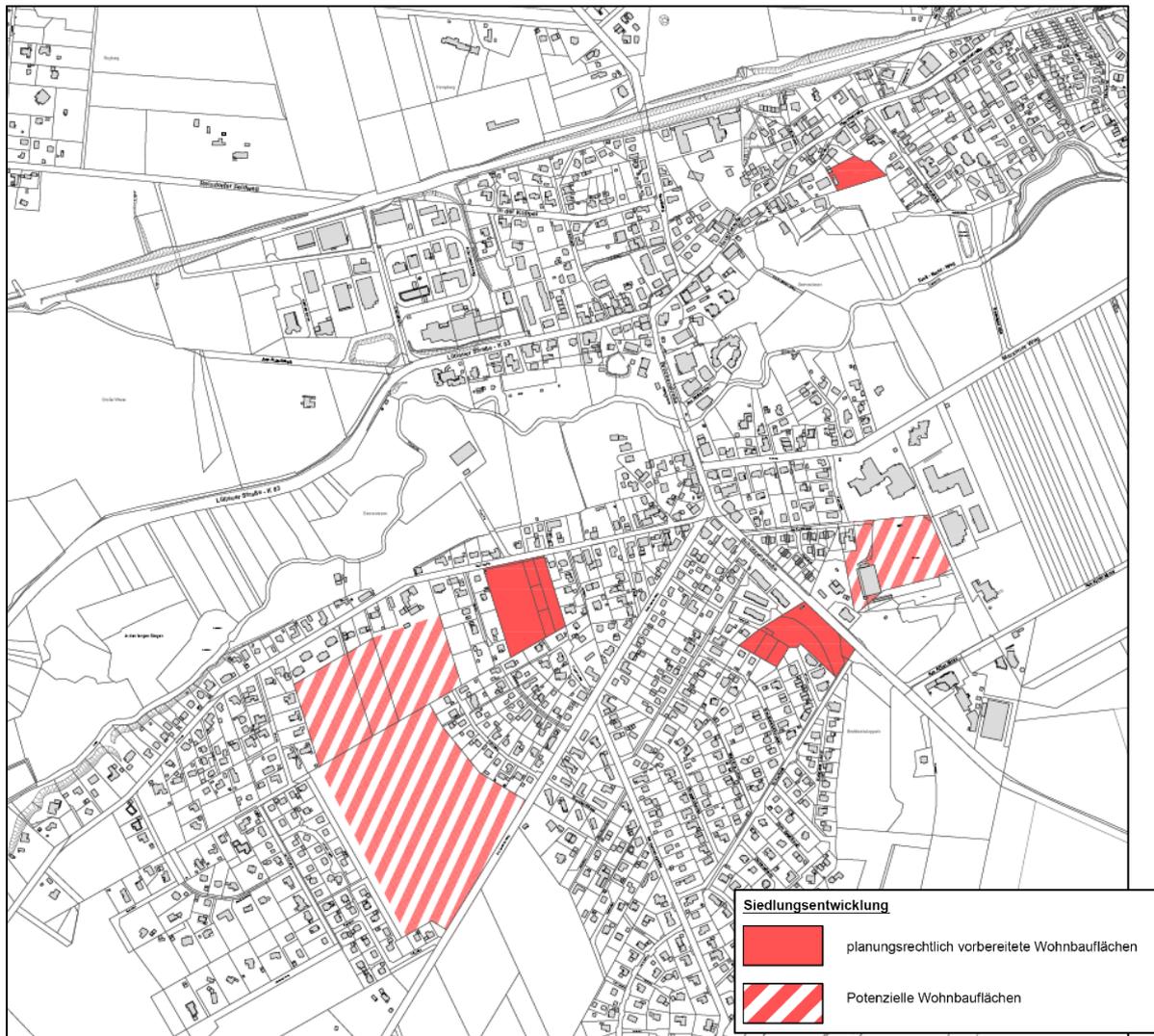


Abbildung 4: Ausschnitt Siedlungsentwicklung, Quelle: Eigene Darstellung

Die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Jesteburg wird sich in den kommenden Jahren in südliche Richtung vollziehen.

Aufgrund der örtlichen Barriere durch die im Ortskern der Gemeinde verlaufende Bahnlinie wird eine Ausdehnung des Siedlungskörpers in nördliche Richtung begrenzt. Größere zusammenhängende Waldstrukturen sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, wie die Fläche des Sandbarges, schränken eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung in unmittelbarer Nähe nördlich der Bahngleise ein. Potenzielle Wohnbauflächen, welche sich erst an den Bereich des Ortsteiles Itzenbüttel anschließen würden, weisen einen zu großen Abstand zu den zentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Jesteburg auf (ca. 1,5 km).

Eine möglichst flächendeckende und direkte Zugänglichkeit sowie Anbindung der Wohngebiete innerhalb der Gemeinde zu den sozialen sowie Versorgungseinrichtungen ist zentraler Bestandteil der künftigen Siedlungsentwicklung innerhalb Jesteburgs. Aus diesem Grund wird eine großräumige wohnbauliche Entwicklung in nördliche Richtung seitens der Gemeinde Jesteburg nicht angestrebt.

Zur Deckung der Wohnraumnachfrage, die sich auch aus der Nähe zur Metropolregion Hamburg ergibt, zieht die Gemeinde Jesteburg Flächen im südlichen und westlichen Siedlungsgefüge in Betracht.

### Wohnbebauung Feldhöhe



Abbildung 5: Wohnbauflächen Feldhöhe, Quelle: Eigene Darstellung

Mit über 10 ha ist die Fläche an der Feldhöhe eine der größten Freiflächen in der Gemeinde. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Auf einer 4,5 ha großen Fläche im westlichen Teil des Gebietes wurde im Juni 2016 die Einleitung zum Verfahren zur 29. Änderung des FNP der Samtgemeinde Jesteburg beschlossen, um die Fläche als Wohngebiet auszuweisen.

Weitere Teile der Freifläche können langfristig als Lückenschluss zur umliegenden Bebauung dienen.

### Wohnbebauung Seevekamp

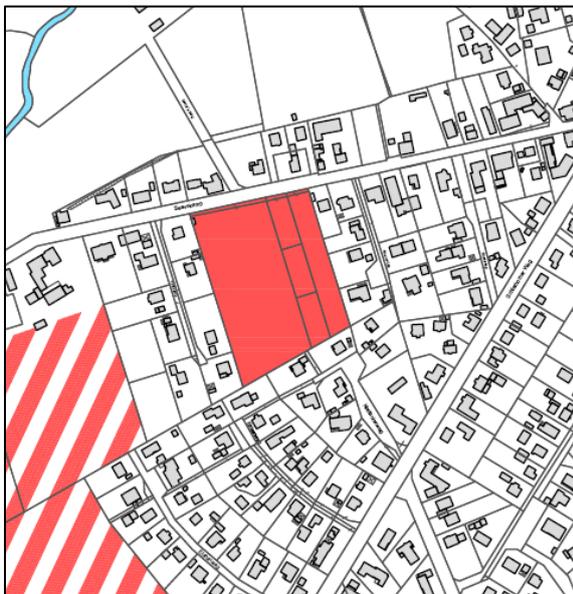
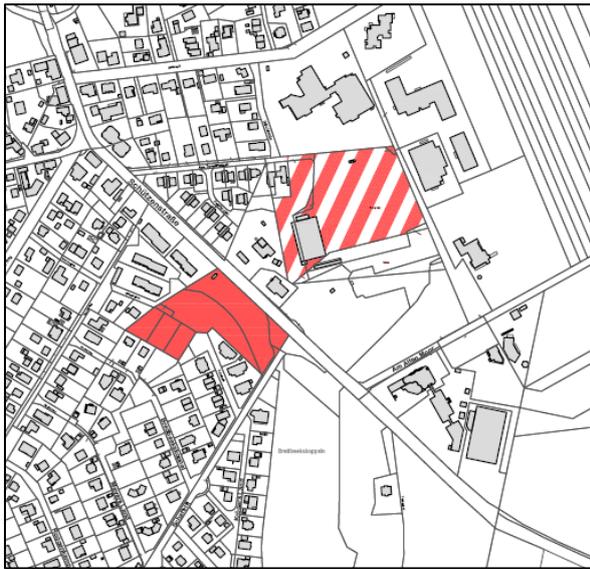


Abbildung 6: Wohnbauflächen Seevekamp, Quelle: Eigene Darstellung

Die 14.800 m<sup>2</sup> große Fläche am Seevekamp ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jesteburg bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll als Lückenschluss zur beidseitig angrenzenden Wohnbebauung dienen.

### Wohnbebauung Brettbeeskoppeln



Östlich der großräumigen Potenzialflächen im Bereich der Straße „Seevekamp“ weist die Siedlungsstruktur der Gemeinde Jesteburg eine weitere Fläche auf, die für Wohnbebauung geeignet ist. Die Fläche „Brettbeeskoppeln-Ost“ wird derzeit bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1.10 planungsrechtlich für eine Wohnnutzung vorbereitet.

Abbildung 7: Wohnbauflächen Brettbeeskoppeln, Quelle: Eigene Darstellung

### Wohnbebauung Reit- und Fahrverein



Die Nutzung des Reit- und Fahrvereins Nordheide e.V. wird aufgrund des auslaufenden Vertrages im Jahr 2020 aufgegeben. Die Gemeinde Jesteburg plant auf diesen Flächen Wohnbebauung, da sich der Standort aufgrund seiner Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgefüges sowie in direkter Lage an den schulischen Einrichtungen der Gemeinde für Wohnbebauung eignet.

Abbildung 8: Wohnbauflächen Reit- und Fahrverein, Quelle: Eigene Darstellung

### Wohnbebauung Nördlich des Friedhofs

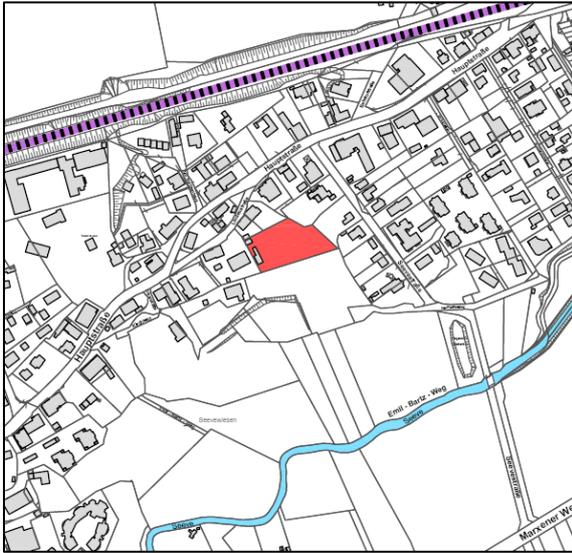


Abbildung 9: Wohnbauflächen Nördlich des Friedhofs, Quelle:  
Eigene Darstellung

Im Rahmen des Masterplans Ortsmitte der Gemeinde Jesteburg wurde die Fläche nördlich des Friedhofs im Ortskern der Gemeinde bauplanungsrechtlich für die Bebauung von drei Einzelhäusern vorbereitet. Da bereits ein Investor für die Fläche gefunden wurde, ist mittelfristig mit der Bebauung dieser Fläche zu rechnen.

### 3.2 Versorgungsstrukturen

Entwicklungsbedarf besteht in der Gemeinde derzeit im Bereich der Nahversorgung. Wie das Büro Dr. Lademann & Partner in mehreren Einzelhandelsanalysen feststellen konnte, werden zurzeit durch die drei Lebensmittelmärkte (Penny, Aldi, Rewe) in Jesteburg nur rund 21 % der Bewohner der Gemeinde fußläufig durch einen Nahversorger versorgt. Auch die Zentralitätsanalyse für die Gemeinde Jesteburg zeigt auf, dass im nahversorgungsrelevanten Bereich derzeit eine Zentralität von ca. 72 % erreicht wird. Somit können rund ein Drittel der Kaufkraft Jesteburgs gegenwärtig nicht im Ort gebunden werden und fließt an umliegende Einzelhandelsstandorte ab. Die Gemeinde Jesteburg kann demnach ihre Versorgungsfunktion als Grundzentrum nicht erfüllen. Da die Bevölkerungsprognosen in den nächsten Jahren zudem noch einen Anstieg der Bevölkerung in Jesteburg vorsehen, hat die Gemeinde bereits im Jahr 2011 eine Fläche für den Einzelhandel ausgewiesen, damit sich an dieser Stelle ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ansiedeln kann. Die genauen Ausführungen der Einzelhandelsanalysen können den Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“ entnommen werden.

#### 3.2.1 Standortstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Jesteburg

Der Einzelhandel in der Gemeinde Jesteburg konzentriert sich fast ausnahmslos auf den Kernort. Aktuell sind vor allem zwei größere Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben zu identifizieren. Dabei handelt es sich zum einen um den Ortskern, der als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB einzuordnen ist und sich vor allem entlang der Hauptstraße über die Brückenstraße bis zum Verlauf der Seeve erstreckt. Zum anderen befindet sich am Allerbeeksring noch ein peripher gelegener Sonderstandort in einem gewerblich geprägten Umfeld am südwestlichen Ausgang des Kernorts in Richtung Lüllau. Dieser Standortbereich erfüllt jedoch nicht die Kriterien zur Einstufung als zentraler Versorgungsbereich, da er nicht siedlungsintegriert gelegen ist und keine über den Einzelhandel hinausgehenden zentrentypischen Funktionen (z.B. Dienstleister, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen etc.) aufweist.

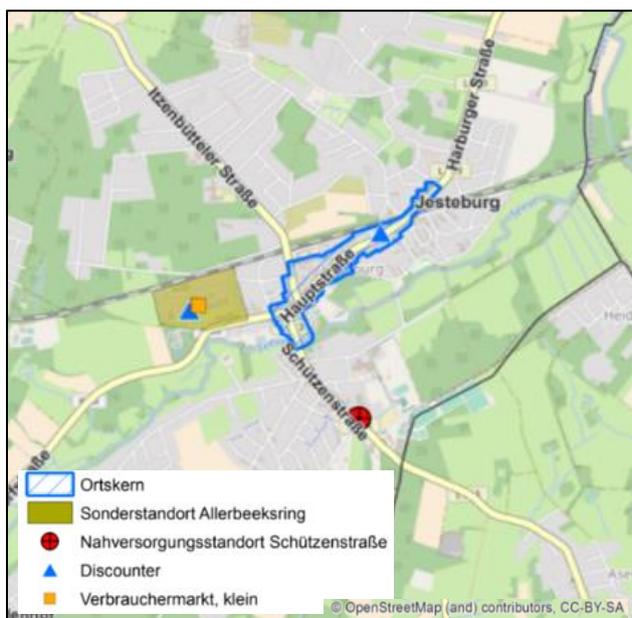


Abbildung 10: Standortstruktur mit potenziellem Nahversorgungsstandort, Quelle: Dr. Lademann & Partner

Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Schützenplatz würde perspektivisch die Funktion eines ortskernergänzenden Nahversorgungsstandorts einnehmen. Künftig würde Jesteburg somit über drei wesentliche Einzelhandelsstandorte verfügen, die in einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung zueinander stehen und unterschiedliche Standortprofile aufweisen.

Der Ortskern ist dabei als wichtigster Einzelhandelsstandort zu positionieren und soll vor allem die kleinteiligen zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebote konzentrieren, die sich tendenziell durch eine erhöhte Beratungs- und Servicequalität auszeichnen (Fachgeschäftscharakter).

Dabei steht nicht nur die Einzelhandelsfunktion im Vordergrund, sondern sämtliche weitere ortskerntypische Nutzungen und Funktionen wie Dienstleister, Gastronomie, soziale und öffentliche Einrichtungen etc.. Als wichtigste Magnetbetriebe und Frequenzbringer des Ortskerns sind vor allem der Penny-Lebensmitteldiscounter und der Drogeriemarkt Budnikowsky zu sichern. Insgesamt ist der Ortskern aber – bedingt durch die baulichen Strukturen – durch eine sehr kleinteilige Einzelhandelsstruktur gekennzeichnet und weist in Teilen auch nur eine geringe Einzelhandelsdichte auf, die durch andere Nutzungen und Funktionen unterbrochen wird. Wie die nachstehende Karte (Abb. 11) zeigt, ist jedoch eine hohe Multifunktionalität im Ortskern gegeben, aus der sich die Besuchsanlässe generieren.

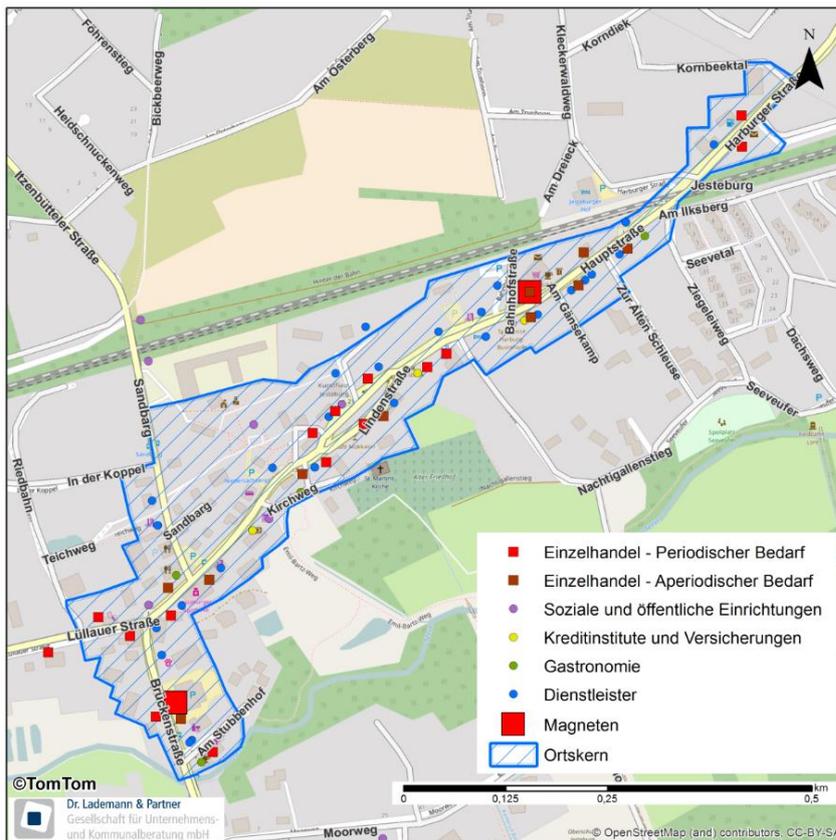


Abbildung 11: Einzelhandelsstruktur im Ortskern Jesteburgs, Quelle: Dr. Lademann & Partner

### 3.2.2 Jesteburger Liste

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente zu. Sortimentslisten fungieren als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Ansiedlungsvorhaben mit ortskerntypischen Sortimenten in die höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in beplanten Gebieten und im unbeplanten Innenbereich.

Die Einstufung der Sortimente erfolgte durch Dr. Lademann & Partner v.a. anhand der faktischen Zentren- und Nahversorgung relevanz der einzelnen Sortimente innerhalb des Gemeindegebiets. Auch die Eigenschaften der einzelnen Sortimente (z.B. Transportsensibilität, Flächenbedarf) wurden bei der Einstufung berücksichtigt. Darüber hinaus spielte aber auch eine Rolle, welche strategischen Ziele mit der Ansiedlung bestimmter Sortimente in den einzelnen Lagen verbunden sind.

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Jesteburg:

#### Periodische Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Körperpflegeartikel und Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
- Parfümeriewaren und Kosmetik
- Pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen
- Tierfutter
- Zeitungen/Zeitschriften

#### Zentrenrelevante Sortimente

- *Augenoptik*
- *Babybedarf*
- *Bekleidung*
- *Bücher*
- *Computer*
- *Elektrokleingeräte*
- *Fahrräder und Zubehör*
- *Foto/Optische Erzeugnisse*
- *Glas/Porzellan/Keramik*
- *Haus-/Bett- und Tischwäsche*
- *Hausrat*
- *Kurzwaren, Meterware, Schneiderbedarf*
- *Medizinische und orthopädische Geräte*
- *Musikinstrumente und Musikalien*
- *Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Künstler- und Bastelbedarf*
- *Schuhe / Lederwaren*
- *Spielwaren*
- *Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Boote/Zubehör)*
- *Telekommunikationsartikel*
- *Uhren/Schmuck*
- *Unterhaltungselektronik*
- *Waffen, Jagdbedarf, Angelbedarf*
- *Wohnaccessoires inkl. Bilder/Bilderrahmen, Kunstgegenstände*

#### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- *Baumarktsortiment*
- *Bettwaren/Matratzen*
- *Boote und Zubehör*
- *Campingmöbel, Zelte*
- *Gardinen, Vorhänge, Jalousien, Rollos*
- *Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel)*
- *Kfz-Zubehör*
- *Leuchten/Lampen*
- *Möbel*
- *Pflanzen/Samen*
- *Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge*
- *Zoologischer Bedarf, Lebewesen*

Durch die o.g. Einstufungen wird gewährleistet, dass außerhalb des Ortskerns keine zentrenrelevanten Sortimente verkauft werden dürfen. Diese sind lediglich als Randsortiment mit einer Obergrenze von 10% des Sortimentes zulässig. Durch diese Ausschlüsse möchte die Gemeinde Jesteburg die Attraktivität und das vielfältige Angebot des Ortskerns langfristig sichern.

### 3.2.3 Langfristige Sicherung der Nahversorgung

Der Planstandort am Schützenplatz soll als ergänzender Nahversorgungsstandort positioniert werden und den Ortskern hinsichtlich der Ansiedlung eines modernen und leistungsfähigen Vollsortimenters ergänzen.

Eine solche Ansiedlung ist aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen innerhalb des kleinteiligen Ortskerns nicht möglich, wird gleichwohl aber dringend benötigt, um das Nahversorgungsangebot in der Gemeinde sowohl quantitativ als auch qualitativ zu verbessern. Zudem dient der Standort der Wohngebietsversorgung in einem bislang unterversorgten Siedlungsgebiet. Über den Verbrauchermarkt hinaus, sollen an diesem Standort keine weiteren Einzelhandelsnutzungen etabliert werden, um nicht in Konkurrenz zum Ortskern zu treten. Die Angebotsüberschneidungen zum Ortskern werden sich so in Grenzen halten, da es im Ortskern keinen typgleichen Anbieter zu dem geplanten Verbrauchermarkt gibt, der im unmittelbaren Wettbewerb zu diesem stehen würde.

Dem Standortbereich Allerbeeksring kommt eine Sonderstellung zu. Derzeit erfüllt dieser Standort mangels Alternativen über die beiden Magnetbetriebe Rewe und Aldi eine wichtige Nahversorgungsfunktion, wenngleich er nicht siedlungsintegriert gelegen ist und fußläufig auch nur schlecht erreicht werden kann. Das künftige Standortprofil sollte demnach noch stärker auf den autoorientierten Einkauf ausgelegt werden und sich zumindest im Hinblick auf mögliche Neuansiedlungen auf den nicht-zentrenrelevanten Bedarf fokussieren, um Konkurrenzen zum Ortskern zu minimieren. Bestehenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Betrieben sollte allenfalls im Rahmen des Bestandsschutzes eine maßvolle Erweiterung ermöglicht werden. Am Allerbeeksring sollten künftig vor allem Fachmarktformate mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden, für die es im Ortskern keine Flächenpotenziale gibt.



Abbildung 12: Räumlich-funktionale Arbeitsteilung d. Einzelhandels, Quelle: Dr. Lademann & Partner

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Jesteburg erstreckt sich entlang der Hauptstraße durch den Ortskern der Gemeinde Jesteburg. Derzeit reicht dieser Bereich im Süden bis zur Seeve. Da auch unterhalb der Seeve weitere Einzelhändler, Dienstleistungsgeschäfte und Gastronomie angesiedelt ist, soll der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde in diesem Bereich erweitert werden.

Im Ortskern der Gemeinde ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Strukturen keine Fläche vorhanden, die eine entsprechende Größe (ca. 15.000 m<sup>2</sup>) zur Ansiedlung eines **modernen Vollsortimenters** aufweist. Die derzeit brachliegende Fläche an der Schützenstraße, auf der vorher der Schützenverein von Jesteburg angesiedelt war, ist aufgrund seiner Größe von ca. 20.000 m<sup>2</sup> und der bereits vorhandenen Erschließung über den direkt angrenzenden Kreisverkehr als Fläche für die geplante Sicherung der Nahversorgungssituation in Jesteburg gekennzeichnet. Hier soll zukünftig ein Lebensmittelmarkt entstehen, der vor allem für den westlich angrenzenden Siedlungsbereich zur fußläufigen Nahversorgung beiträgt. So lässt sich anhand der fußläufigen Einzugsgebiete der drei Bestandsmärkte gemeinsam mit dem geplanten Nahversorgungsstandort eine entlang der zentralen Siedlungsachsen orientierte fußläufige Nahversorgung der Gemeinde gewährleisten.

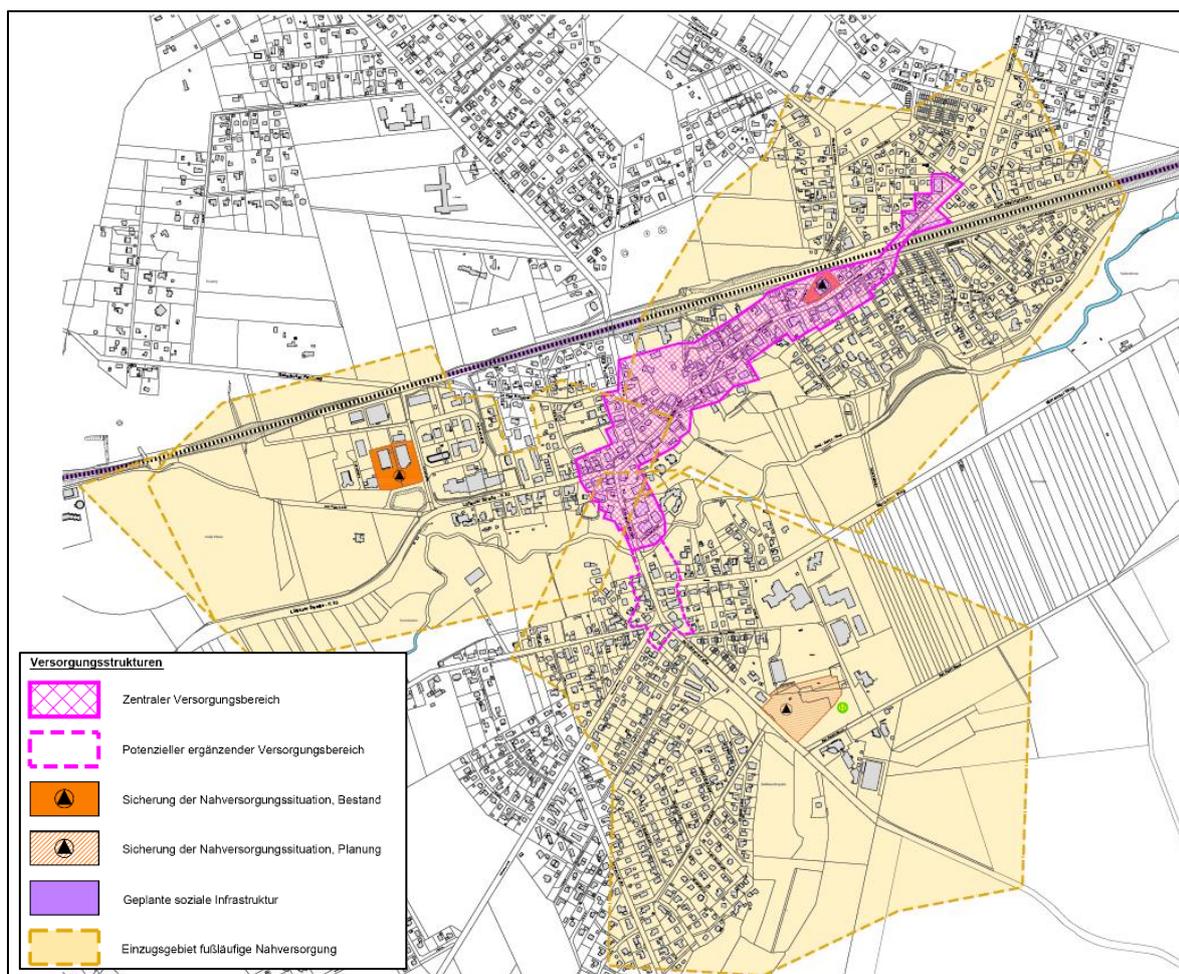


Abbildung 13: Ausschnitt Nahversorgung, Quelle: Eigene Darstellung

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die derzeit bestehenden Einzelhandelsstandorte im Ortskern und am Allerbeekerring zu erwarten. Der Ortskern wird neben Budnikowsky und Penny von kleinteiligen, spezialisierten Anbietern geprägt. Diese profitieren von dem hohen Multifunktionalitätsgrad und der Agglomerationswirkung des Ortskerns und stehen somit nicht in Konkurrenz mit dem geplanten Nahversorgungsstandort am Schützenplatz. Um dies sicherzustellen wurde die Jesteburger Liste erstellt, die zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Ortskerns ausschließt bzw. nur als Randsortimente zulässt. Der Standort am Allerbeekerring ist aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet bereits jetzt und auch zukünftig weniger als Standort zur Deckung der fußläufigen Nahversorgung

geeignet. Wie v.g. beschrieben, ist hier die Ausrichtung auf den autoaffinen Einzelhandel und die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sinnvoll, um zur langfristigen Sicherung und Attraktivität des Standortes beizutragen.

Als weitere Maßnahme wird die potenzielle Erweiterung des Gewerbegebietes im Westen der Gemeinde Jesteburg aufgeführt. Wenn weitere Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebiets benötigt werden, sollen diese möglichst das bereits bestehende Gewerbegebiet an einem kompakten Standort erweitern, statt innerhalb der Gemeinde ein weiteres Gebiet zu entwickeln.

### **3.3 Orts- und Landschaftsbild**

Der Ortskern der Gemeinde zeichnet sich durch eine Mischung von denkmalgeschützten und ortstypischen Gebäuden aus. Innerhalb der vorbereitenden Untersuchung für das integrierte Stadtentwicklungskonzept (2015) der Gemeinde Jesteburg wurden diese ermittelt sowie möglicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aufgezeigt. Innerhalb des Ortskerns gibt es nur wenige Freiflächen, für die aber im Rahmen des Masterplans Ortsmitte (2014) neue städtebauliche Entwicklungs- und Neubaumöglichkeiten erarbeitet wurden. Es konnte dabei festgestellt werden, dass es sich ausschließlich um kleine Flächen handelt, für die Nutzungen im Bereich Büroflächen, Dienstleistungen, kleinteiliger Einzelhandel oder Wohnen vorgeschlagen werden. Landschaftsprägend für die Gemeinde Jesteburg ist der Niederungsraum der Seeve, welcher den Ort in Südwest-Nordostrichtung durchquert und diesen hierdurch in zwei Bereiche teilt. Die Seeveniederung wird von ihrem naturnahen Bachlauf, wertvollen Zuläufen, hochwertigen Feuchtgrünländern und Bruchwäldern bestimmt, die nicht nur als besonders wertvolle Lebensräume im FFH-Gebiet DE 2526-331 „Seeve“ einem europarechtlichen Schutz unterliegen. Sie bietet zudem auch mit ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit wertvolle Voraussetzungen für eine naturgebundene, ortsnahe Erholung. Von unzähligen Siedlungsrandbereichen bieten sich reizvolle Blickbeziehungen in das Niederungsgebiet. Ziel der Gemeinde Jesteburg ist es deshalb, diesen attraktiven Lebensraum der Bevölkerung weiterhin erlebbar zu machen, gleichzeitig jedoch den Naturraum mit seiner Lebensraum- und Artenvielfalt zu erhalten.

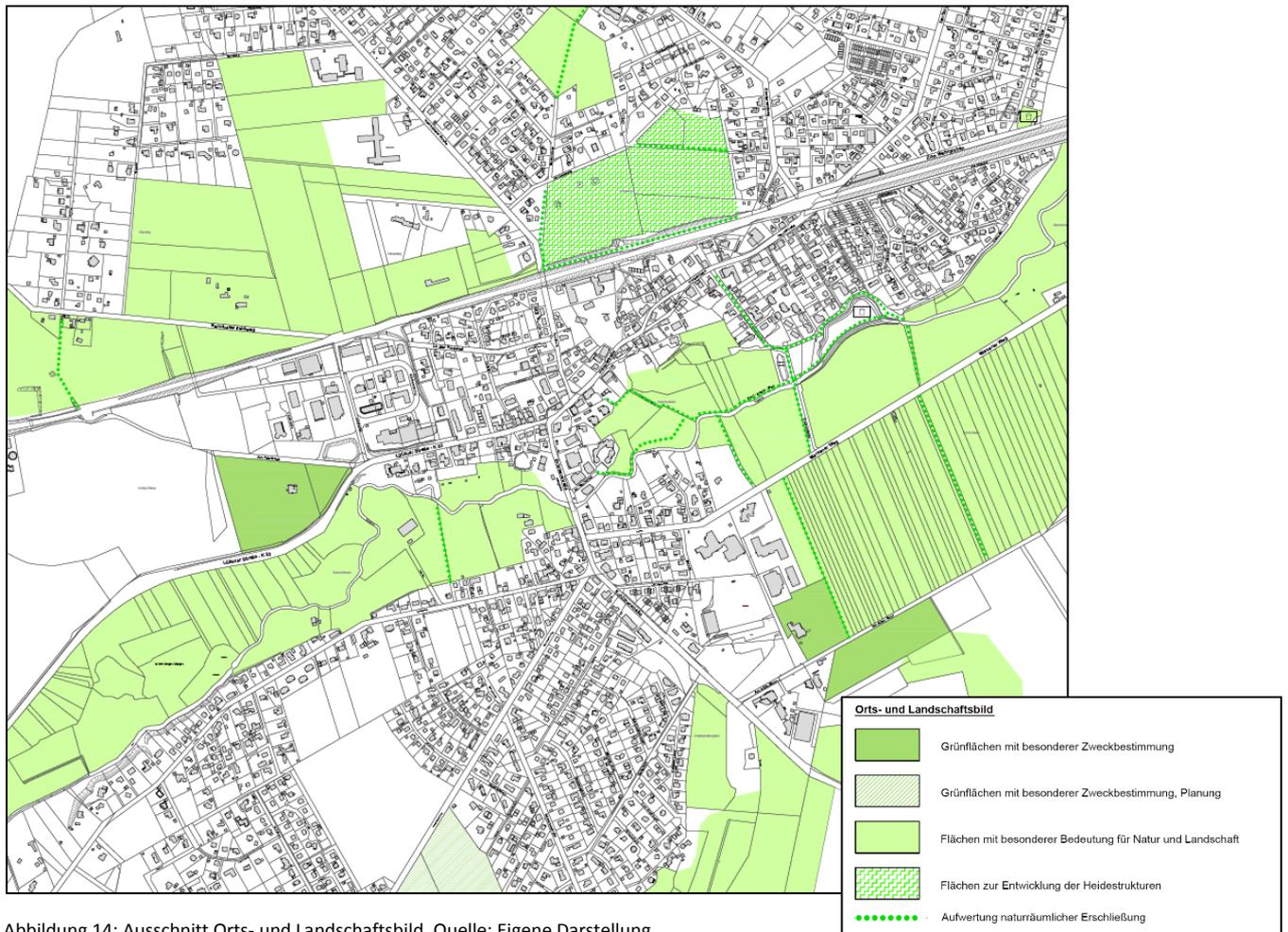


Abbildung 14: Ausschnitt Orts- und Landschaftsbild, Quelle: Eigene Darstellung

Den naturschutzfachlichen Ansprüchen, den Schutzgebietsbestimmungen und der Erlebbarkeit des Landschaftsraumes kann nur gerecht werden, wenn der Niederungsbereich der Seeve dauerhaft von weiterer baulicher Siedlungsentwicklung freigehalten wird. Gute Voraussetzungen für eine naturgebundene Erholung bietet ein umfangreiches Wegenetz im ortsnahen Bereich, welches in seiner Attraktivität erhalten und bereichert werden soll.



Abbildung 15: Trittsteine in Blattoptik, Quelle: Deavita.de

Im Masterplan war bereits die Maßnahme der Schaffung von Orten zum Verweilen angedacht. Da diese Maßnahmen bislang nicht umgesetzt wurden, werden sie innerhalb von „pEtrA“ erneut aufgegriffen. Abseits der Wandwege könnten durch Trittsteine (siehe Abb. 10) Aufenthaltsflächen gekennzeichnet werden, die zum Verweilen einladen. So ist es Ziel innerhalb der Gemeinde auch die fußläufige Fortbewegung und die Fortbewegung mit dem Rad attraktiver zu gestalten und damit den derzeit schon spürbaren Wandel vom MIV auf die Fortbewegung zu Fuß oder per Rad durch passende Maßnahmen zu unterstützen.

Als naturräumliches Gegenteil der feuchtgeprägten Niederungsbereiche der Seeve sind die von Heide geprägten trockenen Biotopstrukturen um die Hügelgräber am Sandbarg. Diese spiegeln ein intensives, kleinräumiges Heideerlebnis mit kulturtypischen Nutzungsformen wieder. Bereits mit Aufstellung des Landschaftsplanes hat sich die Gemeinde zum Ziel gemacht, dieses natur- und kulturhistorische Kleinod zu erhalten und durch die Neuanlage weiterer Heideflächen zu vergrößern. So stehen diese Flächen zwischen der Bahtrasse und der Straße „Am Osterberg“ ebenfalls keiner baulichen Entwicklung zur Verfügung.

Weitere prägende Orts- und Landschaftselemente in der Gemeinde Jesteburg sind die häufig von Nadel- und Mischwäldern geprägten Waldflächen, welche sich insbesondere aus nördlicher Richtung bis in die Ortschaft hineinziehen. Auch diese Naturräume stehen aufgrund des Waldbestandes und der einhergehenden Erholungsnutzung nicht für bauliche Siedlungsentwicklungen zur Verfügung. Vielmehr steht für die Gemeinde hier im Vordergrund, diese Flächen durch Umwandlungsmaßnahmen in standortgerechte Laubwälder umzuwandeln und damit auch hier landschaftsraumtypisches Naturerleben über das bereits vielfältig vorhandene Wegenetz anzubieten.

Im Süden begrenzt der Niederungsraum des Kameruner Baches / Brettbaches den Siedlungsrand von Jesteburg. Er wird von wertvollen kleinräumig wechselnden Waldgesellschaften und Felchtgrünländern geprägt. Hier findet weiträumig nur eine extensive landwirtschaftliche Nutzung statt. Zukünftige Siedlungstätigkeiten ergeben sich hier nicht.

### 3.4 Infrastruktur

Die verkehrstechnische Situation der Gemeinde Jesteburg wird vor allem durch die stark frequentierte Landesstraße 213 (L 213) bestimmt, da diese den Ortskern von Osten nach Westen durchquert. Die Verkehrsbelastung im Ortskern macht sich besonders an den Knotenpunkten zur Lüllauer Straße und zur Straße Sandberg bemerkbar. Dort kommt es täglich zu längeren Rückstaus. Im Rahmen des Masterplans Ortsmitte im Jahr 2014 wurden für die beiden Knotenpunkte Konzepte zur Errichtung von zwei Kreisverkehren erarbeitet. Derzeit werden die Eigentumsverhältnisse entlang der Verkehrsflächen geklärt, um die Maßnahmen durchzuführen.

Auch der Fuß- und Radverkehr ist durch die disperse Siedlungsstruktur in der Gemeinde Jesteburg besonders ausgeprägt. Durch die Einrichtung von Schutzstreifen für Radfahrer entlang des Ortskerns und der L 213 Richtung Bendestorf und Asendorf sowie Querungshilfen innerhalb des Ortskerns sollen sowohl der Rad- als auch der Fußgängerverkehr in der Gemeinde Jesteburg optimiert werden. Die Planungen wurden bereits mit dem Landkreis und dem Straßenbaulastträger abgestimmt, ein Planungsbüro wurde beauftragt.

Die Parkplätze im Ortskern werden weitestgehend straßenbegleitend angeboten, nur wenige Geschäfte bieten eigene Stellplatzflächen an (z. B. Penny).

Zur Entlastung der Verkehrswege innerhalb des Ortskerns ist neben den bereits beschriebenen Maßnahmen geplant, den ruhenden Verkehr auf der Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes auf dem ehemaligen Gelände des Schützenvereins unterzubringen. Die Einwohner der Gemeinde Jesteburg haben die Möglichkeit ihr Fahrzeug auf dem ausreichend dimensionierten Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes abzustellen und von dort aus den Ortskern fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.



Abbildung 16 Übersichtskarten, Quelle: [www.giessen-aktiv.de](http://www.giessen-aktiv.de)

Als Orientierungshilfen für Ortsfremde können hierbei zentrale Übersichtskarten mit Stadtplänen dienen, wie sie in anderen Gemeinden schon vielfach erfolgreich eingesetzt werden.



Abbildung 17: Bodenbelag mit Leuchtfunktion, Quelle: [welikethat.de](http://welikethat.de)



Abbildung 18: Trittsteine Fußstapfen-Form, Quelle: [gwenys-haus.de](http://gwenys-haus.de)



Abbildung 19: Luftbild Jesteburg, Clement'sches Grundstück, Quelle: [Google Maps](https://www.google.com/maps)



Abbildung 20 Steelenwegweiser, Quelle: [www.outdooractive.com](http://www.outdooractive.com)

Zur Attraktivierung und als Orientierungshilfe sollen die Fuß- und Radwege zwischen der Fläche des ehemaligen Schützenvereins und dem Ortskern durch eine Erneuerung des Bodenbelags neu strukturiert und optisch verbunden werden. Denkbar sind hier verschiedene Varianten bei der Gestaltung des Bodenbereichs.

Eine Möglichkeit wäre z.B. den Fußweg in Richtung Ortskern durch Lichtelemente hervorzuheben. Dies könnte besonders bei Dunkelheit bzw. in den Wintermonaten die Orientierung und fußläufige Verbindung zum Ortskern erleichtern.

Der westliche Teil des Clement'schen Grundstücks im Ortskern der Gemeinde Jesteburg wird bereits als Standort für Kunst und Kultur genutzt und ist durch die Verbindung mit der ansässigen Gastronomie ein Kristallisationspunkt der Ortsmitte. Denkbar wäre eine Aufwertung der Wegeverbindung zwischen dem Clement'schen Grundstück und dem geplanten Lebensmittelmarkt an der Schützenstraße durch künstlerische Elemente, wie z.B. Skulpturen.

Neben der Aufwertung des Fußweges könnte gleichzeitig ein Anreiz geschaffen werden, den Ortskern zu besuchen und auf dem Weg dorthin die möglicherweise wechselnden Kunstobjekte zu betrachten.

## 4 Fazit

Die erneute Auseinandersetzung mit der weiteren Entwicklungsplanung Jesteburgs im Rahmen der potenziellen Entwicklungstendenzen auf Grundlage raumordnerischer Aspekte (pEtrA) umfasst eine Gesamtbetrachtung der bereits erarbeiteten städtebaulichen Ziele vorangegangener Entwicklungskonzepte sowie weiterführende Handlungsperspektiven.

Die erarbeiteten Maßnahmen zeigen deutlich, dass die grundsätzliche Siedlungsrichtung der Gemeinde in südliche Richtung erfolgt.

Der Siedlungskörper der Gemeinde Jesteburg wird durch die örtlichen sowie naturräumlichen Gegebenheiten in weiten Teilen des Siedlungskörpers begrenzt. Die erforderliche Schaffung von Wohnraum innerhalb des Siedlungskörpers kann unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen nur in südwestliche Richtung erfolgen.

Durch die Entwicklung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsstandortes im Bereich des ehemaligen Festplatzes wird dieser einer neuen Nutzung zugeführt und die bestehende Versorgungssituation im betreffenden Umfeld gestärkt. Die Abbildung der fußläufigen Nahversorgungsbereiche zeigt deutlich, dass sich durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf der Fläche des Bauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“ die fußläufige Nahversorgung im südlichen bzw. südwestlichen Gemeindegebiet verbessern würde.

Angesichts der Entwicklungsrichtung der Gemeinde im Bereich der Versorgungsstrukturen und der Siedlungsentwicklung kann auch der zentrale Versorgungsbereich in die südliche Richtung erweitert werden. Das südlich gelegende Gemeindegebiet soll durch die Aufwertung des Rad- und Wegenetzes, sowie durch die Grünflächen entlang der Seeve mit dem Ortskern verbunden werden. Die Attraktivität des Wegenetzes kann durch eine Aufwertung des Bodenbelags oder künstlerische Elemente gesteigert werden.

Es konnte deutlich hervorgehoben werden, dass der Ortskern der Gemeinde bereits jetzt einen attraktiven und lebendigen Ort abbildet und sich weitere Entwicklungspotenziale- und maßnahmen entlang der südlichen Siedlungsachsen der Gemeinde abzeichnen. Mit Hilfe der vier Leitthemen von pEtrA: Siedlungsentwicklung, Versorgungsstrukturen, Orts- und Landschaftsbild und Infrastruktur sowie den erarbeiteten Maßnahmen kann die attraktive Verknüpfung des Ortskerns mit dem südlich gelegenen Siedlungsgebiets gewährleistet werden.

Insgesamt kann Jesteburg trotz der durch den demografischen und wirtschaftlichen Wandel verschlechterten Rahmenbedingungen einer positiven gemeindlichen Entwicklung entgegen sehen und durch die Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen auch auf langfristige Sicht ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort bleiben.

## 5 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Jesteburg2020, Quelle: Gemeinde Jesteburg .....	4
Abbildung 2: Masterplan Ortsmitte, Quelle: Gemeinde Jesteburg.....	5
Abbildung 3: ISEK Gemeinde Jesteburg, Quelle: Gemeinde Jesteburg.....	7
Abbildung 4: Ausschnitt Siedlungsentwicklung, Quelle: Eigene Darstellung .....	9
Abbildung 5: Wohnbauflächen Feldhöhe, Quelle: Eigene Darstellung .....	10
Abbildung 6: Wohnbauflächen Seevekamp, Quelle: Eigene Darstellung.....	10
Abbildung 7: Wohnbauflächen Brettbeekskoppeln, Quelle: Eigene Darstellung .....	11
Abbildung 8: Wohnbauflächen Reit- und Fahrverein, Quelle: Eigene Darstellung .....	11
Abbildung 9: Wohnbauflächen Nördlich des Friedhofs, Quelle: Eigene Darstellung.....	12
Abbildung 10: Standortstruktur mit Nahversorgungsstandort, Quelle: Dr. Lademann & Partner .....	13
Abbildung 11: Einzelhandelsstruktur im Ortskern Jesteburgs, Quelle: Dr. Lademann & Partner .....	14
Abbildung 12: Räumlich-funktionale Arbeitsteilung, Quelle: Dr. Lademann & Partner .....	16
Abbildung 13: Ausschnitt Nahversorgung, Quelle: Eigene Darstellung .....	17
Abbildung 14: Ausschnitt Orts- und Landschaftsbild, Quelle: Eigene Darstellung.....	19
Abbildung 15: Trittsteine in Blattoptik, Quelle: Deavita.de .....	20
Abbildung 16 Übersichtskarten, Quelle:www.giessen-aktiv.de.....	21
Abbildung 17: Bodenbelag mit Leuchtfunktion, Quelle: welikethat.de.....	22
Abbildung 18: Trittsteine Fußstapfen-Form, Quelle: gwenys-haus.de .....	22
Abbildung 19: Luftbild Jesteburg, Clement'sches Grundstück, Quelle: Google Maps .....	22
Abbildung 20 Steelenwegweiser, Quelle:www.outdooractive.com .....	22

Jesteburg, den .....

gez.

Siegel

Der Bürgermeister

Aufgestellt durch:

**GSP**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI)



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens-  
und Kommunalberatung mbH