Stadt Zeven

Stadtentwicklungskonzept 2030

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Auftraggeber: **Stadt Zeven**
Fachbereich 4 / Bau, Planung und Umwelt
Am Markt 4, 27404 Zeven
Tel. 04281 – 716 - 0
www.zeven.de

Auftragnehmer: **cappel + kranzhoff**
stadtentwicklung und planung gmbh
struenseestraße 37, 22767 hamburg
Tel. 040-380 375 670, Fax 040-380 375 671
www.cap-plan.de
Bearbeitung: Peter Kranzhoff, Charlotte Koch, Kerstin Oesterling, Philipp Hachenberg, Malina Kreuk

Fertigstellung November 2014

Inhalt

Vorbemerkungen ..... **I**

Anliegen und Ziel I
Vorgehensweise und Planungsgrundlagen III

Teil 1: Gesamtstädtische Ebene **9**

Planerische Rahmenbedingungen **11**

Geographische Lage 11
Historie und Siedlungsstruktur 13
Ziele der Raumordnung und Landesplanung 14
Stadtentwicklungskonzept 16
Maßnahmen der Städtebauförderung 19
Interkommunale Zusammenarbeit 21

Städtebauliche Analyse **23**

Nutzungsstruktur – Flächennutzungsplan 23
Bebauungspläne/ Baulandzuweisungen 25

Bevölkerungsstand und Entwicklungstrends **29**

Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung **51**

Wirtschaft und Beschäftigung **91**

Naherholung, Tourismus und Freizeit **117**

Bildung, Soziales, Gesundheit **133**

Verkehr **155**

Energie, Ver- und Entsorgung **155**

Teil 2: Entwicklung der Ortslagen **185**

Aspe 196
Bademühlen 198
Badenstedt 200
Brauel 202
Brümmerhof 204
Brüttendorf 206
Oldendorf 208
Wistedt 210

Teil 3: Konzept **213**

Potenzial- und Defizitbereiche 214
Leitsätze und Handlungsempfehlungen für die Stadtentwicklung 220
Konzept 232

Ausblick **235**

Verzeichnis der Quellen und Literatur **237**

Verzeichnis der Pläne

Karte 1: Lage im Raum 12
Karte 2: Bereiche mit Bebauungsplan. Eigene Darstellung nach Stadt Zeven 2014 26
Karte 3: Bebauungsentwicklung und Altersstruktur 52
Karte 4: Strukturbereiche Ortsteil Zeven 54
Karte 5: Bauland und Entwicklungspotenzial 71
Karte 6: Wirtschaftliche Situation und Perspektive 101
Karte 7: Naherholung und Tourismus 128
Karte 8: Flächennutzung und infrastrukturelle Einrichtungen 145
Karte 9: Energetische Potenziale im Ortsteil Zeven 177
Karte 10: Übersicht der Ortsteile 195
Karte 11: Aspe 197
Karte 12: Bademühlen 199
Karte 13: Badenstedt 201
Karte 14: Brauel 203
Karte 15: Brümmerhof 205
Karte 16: Brüttendorf 207
Karte 17: Oldendorf 209
Karte 18: Wistedt 211
Karte 19: Bestandsaufnahme Potenzial- und Defizitbereich 216
Karte 20: Städteräumliche Handlungsbereiche 217
Karte 21: Stadtentwicklungskonzept Zeven 2030 233

Anlagen (separat)

Steckbriefe der Stadtparzellen

Vorbemerkungen

Anliegen und Ziel

Die Aufgabe der Stadtplanung ist es, die Entwicklung der Stadt Zeven unter Berücksichtigung und Verknüpfung der verschiedenen Themenbereiche wie Wirtschaft & Beschäftigung, Wohnen, Soziales, Kultur, Bildung, Umwelt und mehr zu steuern. Hierfür wird in diesem Stadtentwicklungskonzept der Status Quo aufgezeigt und es werden Leitziele sowie Handlungsempfehlung bis zum Jahr 2030 formuliert.

Das Stadtentwicklungskonzept umschreibt eine, in die Zukunft orientierte, zielgerichtete Handlungsanweisung, die auf einer Bestandsaufnahme und Analyse des Ist-Zustandes beruht. Sie dient dazu, die Entwicklungspotenziale für die Entwicklung bis 2030 aufzuzeigen, Leitsätze und die allgemeinen Entwicklungsziele zu formulieren sowie die Umsetzung des weiteren Entwicklungsprozesses vorzubereiten.

Rahmenbedingungen, wie der demographische Wandel, strukturelle Veränderungen in der Wirtschaft und v.a. auch in der Landwirtschaft, ökologische Herausforderungen für einen schonenden Umgang mit Ressourcen, die zunehmende interkommunale Konkurrenz und die meist angespannte Lage kommunaler Finanzen stellen Kommunen vor neue Herausforderungen und wirken sich insbesondere im ländlichen Raum aus.

Ein Geburtenrückgang und eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung sind bereits heute spürbar. Die Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung führen zu entsprechenden Konsequenzen für die kommunale Infrastruktur. Zugleich nimmt die Konkurrenz zwischen den Kommunen um Einwohner[1], Arbeits- und Ausbildungsplätze und finanzielle Mittel weiter zu. Durch interkommunale Zusammenarbeit können Entwicklungen in den Kommunen gemeinsam wahrgenommen und gesteuert werden.

Das hier vorgelegte Stadtentwicklungskonzept soll insbesondere folgende Fragen kläre:

- Wie stellt sich die Stadt Zeven dem sogenannten demographischen Wandel und der zunehmenden Alterung der Bevölkerung?
- Wo sind weitere Wohnbau- und Gewerbeflächen zu entwickeln?
- Wie wird zukünftig die Auslastung der sozialen und technischen Infrastrukturen aussehen?

[1] Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

- Wie kann sich die Stadt nachhaltig weiter entwickeln und in der Konkurrenz zu benachbarten Kommunen bestehen?

Gemeinsam mit den Mitgliedern einer Lenkungsgruppe wurden Möglichkeiten erarbeitet, die zeigen, wie sich Zeven in den nächsten fünfzehn bis zwanzig Jahren städtebaulich entwickeln und durch welche Maßnahmen eine zukunftsfähige Ausrichtung gefördert werden kann. Dabei wurden viele positiven Aspekte des Stadtbildes und auch die besondere räumlichen Lage Zevens deutlich. Vieles wurde in den vergangenen Jahren umgesetzt und weiterentwickelt und die Stadt Zeven hat damit bereits einen großen Schritt in Richtung Zukunft gemacht. Auf diesen "Stärken" will das Stadtentwicklungskonzept aufbauen. Gleichzeitig wird versucht, die noch verbleibenden "Schwächen" zu beheben oder deutlich abzumindern und die Potentiale für die weitere Entwicklung bis 2030 aufzuzeigen.

Vorgehensweise und Planungsgrundlagen

Vorgehensweise

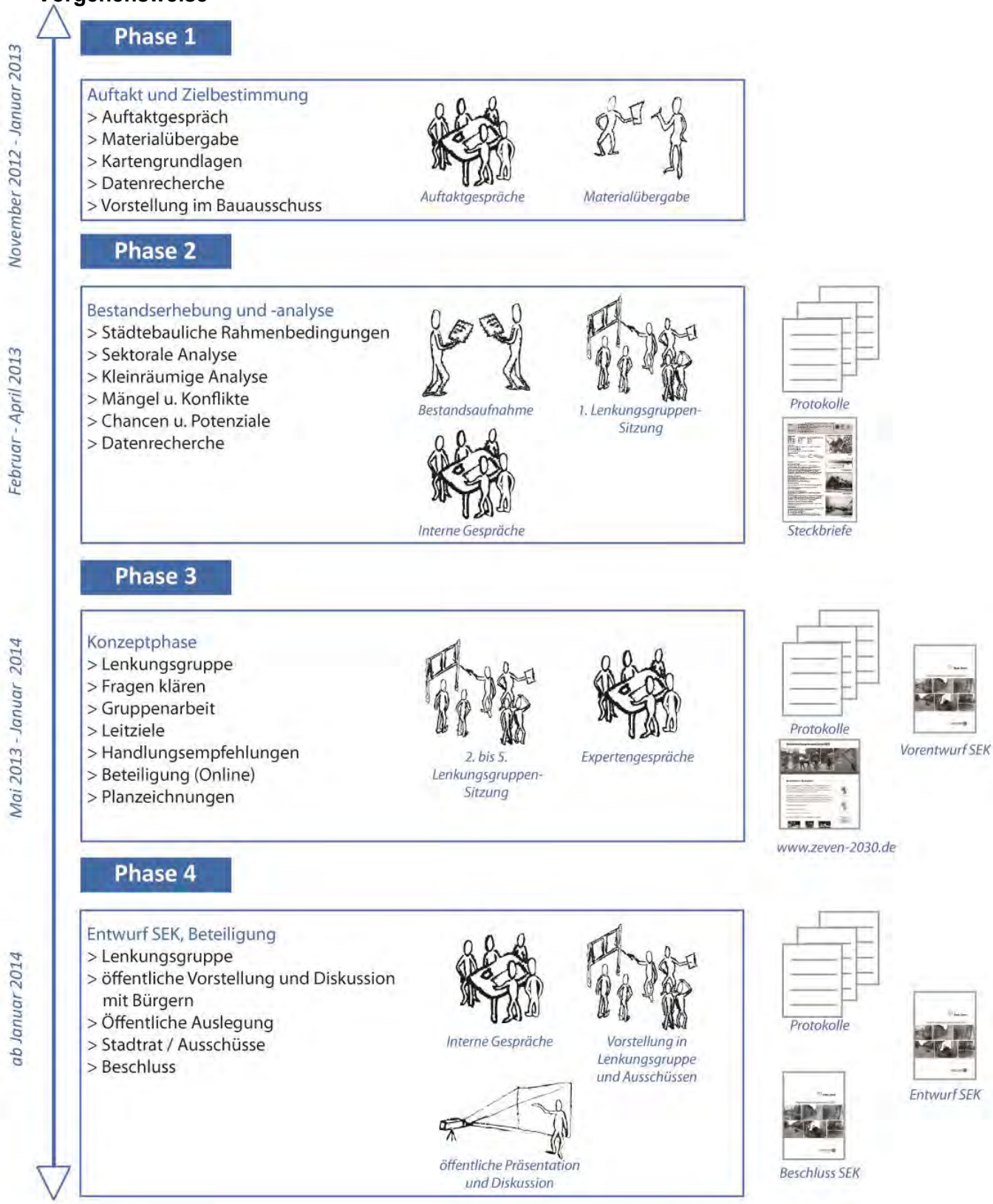


Abbildung 1: Arbeitsprozess des Stadtentwicklungskonzeptes Zeven 2030

Die Aufgabenstellung, ein Konzept mit Blick in Zevens Zukunft 2030 aufzustellen, erfordert sowohl gesamtstädtische als auch gebietsbezogene Betrachtungsweisen.

Die vier Phasen des Arbeitsprozesses

Der Arbeitsprozess zur Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes Zeven 2030 lässt sich in vier Phasen untergliedern (siehe Abbildung 1).

Auftakt

In der **Phase 1** (Auftakt und Zielbestimmung) fanden erste Auftaktgespräche statt, in denen Grundlegendes geklärt, das Ziel definiert und das Vorgehen abgestimmt wurde. Zu dieser Zeit hat die Stadt Zeven auch vorhandene Materialen zusammengestellt und dem Büro übergeben. Eine Vorstellung des Planungsbüros und der Vorgehensweise hat im Bauausschuss stattgefunden.

Sektorale und kleinräumige Analyse

Die vorhandenen Materialen, Gutachten und Konzepte wurden in **Phase 2** (Bestandserhebung und -analyse) ausgewertet. Diese Phase diente der Bestimmung des Status Quo 2013 sowie der Perspektive 2030. Die sektorale Analyse diente der weiteren Bestandserhebung. Eine erste Bestandserhebung hat durch eine Vor-Ort-Begehung stattgefunden. Im Rahmen der Bestandserhebung wurde der gesamte Stadtbereich entsprechend der vorhandenen Nutzung und Gebäudetypen in sogenannte Strukturbereiche eingeteilt und schließlich in kleinteilige Stadtparzellen (ca. 40 Parzellen) untergliedert. Für jede dieser Stadtparzellen wurde ein eigener parzellenscharfer „Steckbrief“ erstellt, in dem die Ergebnisse festgehalten wurden. Auch für die umliegenden Ortsteile erfolgte eine ähnlich detaillierte Bestandsaufnahme. Für jeden Ortsteil wurden die Ergebnisse in ersten Plänen festgehalten. SWOT-Analysen (Stärken/ Schwächen/ Potentiale/ Risiken) zu den verschiedenen Themenbereichen haben bei der Ableitung erster Leitziele und Handlungsempfehlungen geholfen. In dieser Phase hat ein erster Abstimmungstermin mit der Lenkungsgruppe stattgefunden. Dort ging es vor allem um die Zielformulierung und das weitere Vorgehen.

Lenkungsgruppe und Homepage

Erst in **Phase 3** hat die intensivere Arbeit der Lenkungsgruppe begonnen. In der Lenkungsgruppe wurden die Themenbereiche des Stadtentwicklungskonzeptes in Blöcken abgearbeitet, diskutiert und Fragen geklärt. Parallel wurden Arbeitsmaterialien und erste Entwürfe auf die neu eingerichtete Homepage www.zeven-2030.de hochgeladen. Nach Absprache mit der Lenkungsgruppe wurden erste Entwürfe in den öffentlichen Bereich gestellt. Die Homepage diente dem frühzeitigen Austausch von Informationen und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Auf dieser Grundlage leitet sich in **Phase 4** das neue Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Zeven mit dem Zeithorizont bis 2030 ab. Dieses wird in einer öffentlichen Veranstaltung präsentiert und diskutiert. Einwände und Anregungen der Bevölkerung und der Träger öffentlicher Belange werden in das Konzept eingearbeitet.

Aufbau der Arbeit

Dieser Planungsprozess ist komplex und lässt sich deshalb nicht wie eine Geschichte gradlinig vom Anfang zum Ende darstellen. Trotz thematischer Überschneidungen versuchen wir Querverweise und Fußnoten nicht Überhand nehmen zu lassen. Unsere Arbeitsweise sucht den populären Zugang zum Thema, denn angesprochen ist nicht nur der Fachkollege, sondern in erster Linie der Bürger. Darum vorweg einige kurze Anmerkungen zur Struktur des Planwerkes.

Der Plan ist thematisch gegliedert. Die Inhalte entwickeln sich von allgemeinen zu speziellen Aspekten. Bestandserfassung, Bestandsanalyse, Bewertung und Schlussfolgerungen sind jeweils thematisch zusammengefasst. Der Bericht endet mit konzeptionellen Aussagen zur weiteren Entwicklung Zevens.

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept lässt sich in drei Teile untergliedern.

Im ersten Teil „Gesamtstädtische Ebene“ werden zunächst die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung dargelegt. Darauf aufbauend werden die einzelnen Sektoren: Bevölkerungsstand und Entwicklungstrends, Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung, Wirtschaft und Beschäftigung, Naherholung, Tourismus und Freizeit, Bildung, Soziales, Gesundheit, Verkehr und Energie, Ver- und Entsorgung, betrachtete. Jeweils am Ende der Betrachtung gibt es eine Zusammenfassung und eine sogenannte SWOT-Analyse, in der die Stärken (Strenghts) und Schwächen (Weaknesses) sowie die daraus resultierenden Chancen (Opportunities) und Risiken (Threats) aufgezeigt werden.

Im zweiten Teil „Entwicklung der Ortslagen“ werden die Ortsteile in einem Steckbrief genauer betrachtet und Entwicklungsmöglichkeiten in einem Plan dargestellt.

Im dritten Teil kommen alle Ergebnisse zusammen und werden auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt. Die Leitsätze und Handlungsempfehlungen geben die Richtung vor, in die Zeven sich bis 2030 entwickeln will.

Einblicke in die Arbeit der Lenkungsgruppe

Die Arbeit der Lenkungsgruppe

Die, durch den Fachbereich 4 Bauwesen und Umwelt organisierte Lenkungsgruppe fungierte als zentrales Abstimmungs- und Entscheidungsgremium während des gesamten Prozesses. Die Lenkungsgruppe setzt sich, neben den Vertreter aus der Verwaltung, aus den Ratsmitgliedern des Stadtrates, Dr. Thomas Kalkau, Michael Butt, Susanne Bredehöft, Heike Kröger-Feldmann, Claudia Oetinger und Hans-Günther Krauskopf zusammen. Jeder Themenbereich wurde anhand der vorhandenen Daten, der Bestandsanalyse und anhand angefertigter Pläne vorgestellt, diskutiert und von den Mitgliedern der Lenkungsgruppe kommentiert ergänzt. Die Ergebnisse sind in das Stadtentwicklungskonzept mit eingeflossen. Zur Materialübergabe diente eine extra eingerichtete Homepage. Dort wurden für die Vorbereitung der Sitzungen rechtzeitig zu diskutierende Materialien eingestellt. Ergebnisse wurden nach den Sitzungen auf der Homepage ständig aktualisiert.

Termin	Themenbereich
04. Februar 2013	Vorstellung des Planungsteams; Stadtentwicklungskonzept 1998 – Welche Leitziele sind noch aktuell?
07. Mai 2013	Bevölkerungs- und Wohnbestand, Flächen- und Entwicklungspotenziale
12. Juni 2013	Kleinräumige Analyse - Ortsteile und ihre Entwicklungsmöglichkeiten
21. August 2013	Wirtschaft & Beschäftigung; Freizeit, Kultur & Tourismus; Bildung, Soziales & Gesundheit
18. November 2013	Verkehr (PGT Umwelt und Verkehr GmbH) und Bürgerbeteiligung
20. Januar 2014	Umwelt, Natur und Energie; Ver- und Entsorgung; Vorentwurf Stadtentwicklungskonzept
12. Juni 2014	Abwägung Stellungnahmen Entwurf Stadtentwicklungskonzept

Sonstige Öffentlichkeitsarbeit

Zusätzlich zu den regelmäßig stattfindenden Lenkungsgruppen-Sitzungen, wurden in Absprache mit dieser, Informationen, erste Entwürfe und Pläne auf die extra dafür eingerichtete Homepage www.zeven-2030.de zur Information der Öffentlichkeit eingestellt. Seit dem 21.06.2013 kann die Entwicklung des Konzeptes verfolgt werden. Auch in der örtlichen Presse wurde über die Planungen zum Stadtentwicklungskonzept berichtet.

Der Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes Zeven 2030 wurde im April 2014 öffentlich vorgestellt. Anregungen und Hinweise, die sich aus dem Bürgerdialog und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben haben, wurden nach einem intensiven Abwägungsprozess in das Konzept eingearbeitet.

www.zeven-2030.de

Planungsgrundlagen

Das städtebauliche Entwicklungskonzept baut unter anderem auf den folgenden Konzepten, Gutachten und Untersuchungen auf:

- Stadtentwicklungsplan Zeven Band 1 – Ausgangslage und Band 2 – Entwicklungsplanung 1998
- Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Zeven 2009
- Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Stadt Zeven 2007
- Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Zeven von 2010 bis 2030 (P. Kramer) 2012
- Verschiedene Gutachten zur Bevölkerungsentwicklung (Bertelsmann-Stiftung, NBank, NLS) sowie zum Arbeitsmarkt
- Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Börde Oste-Wörpe 2007
- Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2003
- Städtebaulicher Rahmenplan. Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ 2010

Grundlagen durch vorhandene Gutachten und Konzepte

Erfordernis weiterer Fachplanungen und Konzepte:

Verkehrsentwicklungsplan

Für den Sektor Verkehr wurde parallel zur Aufstellung des Stadtentwicklungsplans der Generalverkehrsentwicklungsplan durch das Planungsbüro PGT Umwelt und Verkehr GmbH aus Hannover fortgeschrieben. Die Ergebnisse dieser Planungen werden berücksichtigt.

Teil 1: Gesamtstädtische Ebene

Planerische Rahmenbedingungen

Geographische Lage

Die Stadt Zeven liegt im geographischen Mittelpunkt des Landkreises Rotenburg (Wümme) und im Einzugsbereich der Metropolen Hamburg und Bremen. Die Bundesautobahn (BAB) 1 verbindet Zeven sowohl mit dem 40 km entfernten Oberzentrum Bremen als auch mit dem 70 km entfernten Oberzentrum Hamburg. Die Bundesstraße 71 führt direkt durch die Stadt und stellt die direkte Anbindung (25 km) zur Kreisstadt Rotenburg (Wümme) dar. Die Stadt Zeven verfügt mit Sittensen, Bockel und Elsdorf über drei Autobahnanschlüsse. Die nächstgelegene Anschlussstelle Elsdorf wurde jüngst im Frühjahr 2012 eröffnet. Zudem ziehen sich zwei Eisenbahnstrecken durch die Stadt. Diese werden allerdings für den Gütertransport und nicht für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) genutzt (siehe auch Abbildung 2 und Karte 1).

Die Samtgemeinde Zeven mit einer Fläche von 254 km² besteht aus den Mitgliedsgemeinden Stadt Zeven (73,9 km²), als Mittelzentrum und den Gemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen, als Unterzentren. Die Stadt Zeven unterteilt sich wiederum in die Ortsteile Bademühlen, Badenstedt, Brauel, Brümmerhof, Brüttendorf, Oldendorf und Wistedt.

Naturräumlich betrachtet liegt die Stadt Zeven im Elbe-Weser-Dreieck in der Zevener Geest, umgeben von Heide- und Moorlandschaften. Durch die Stadt fließt die Mehde-Aue, die etwa zwei Kilometer (km) nördlich der Stadt in die Oste mündet. Die landwirtschaftliche Fläche nimmt im gesamten Landkreis Rotenburg (68%). Auch in Zeven überwiegen landwirtschaftliche Flächen (67,5%). Zudem ist der Bereich um Zeven stark vom Siedlungsraum, den umgebenden Gewerbegebieten und dem Militärstandort in Seedorf geprägt.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) befinden sich östlich der Stadt Zeven ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft und ein Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft. Die Ahe im Osten und das „Große Holz“ im Westen, zwei der größten Wald- und Naherholungsgebiete in der Region, umgeben die Stadt und sind Anziehungspunkte für Ausflügler von nah und fern. Im Nord-Osten Zevens ist ein Vorsorgegebiet für Erholung festgelegt. Die Stadt ist umgeben von Vorsorgegebieten für Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

Abbildung 2: Landkreis Rotenburg. Quelle: Hagar66 (2011): Zeven in ROW. Online unter: wikipedia.de

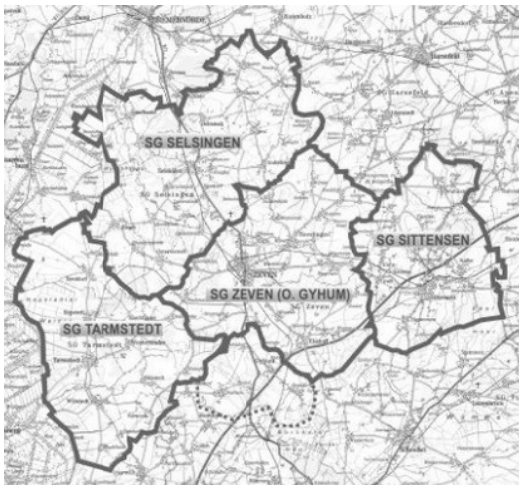
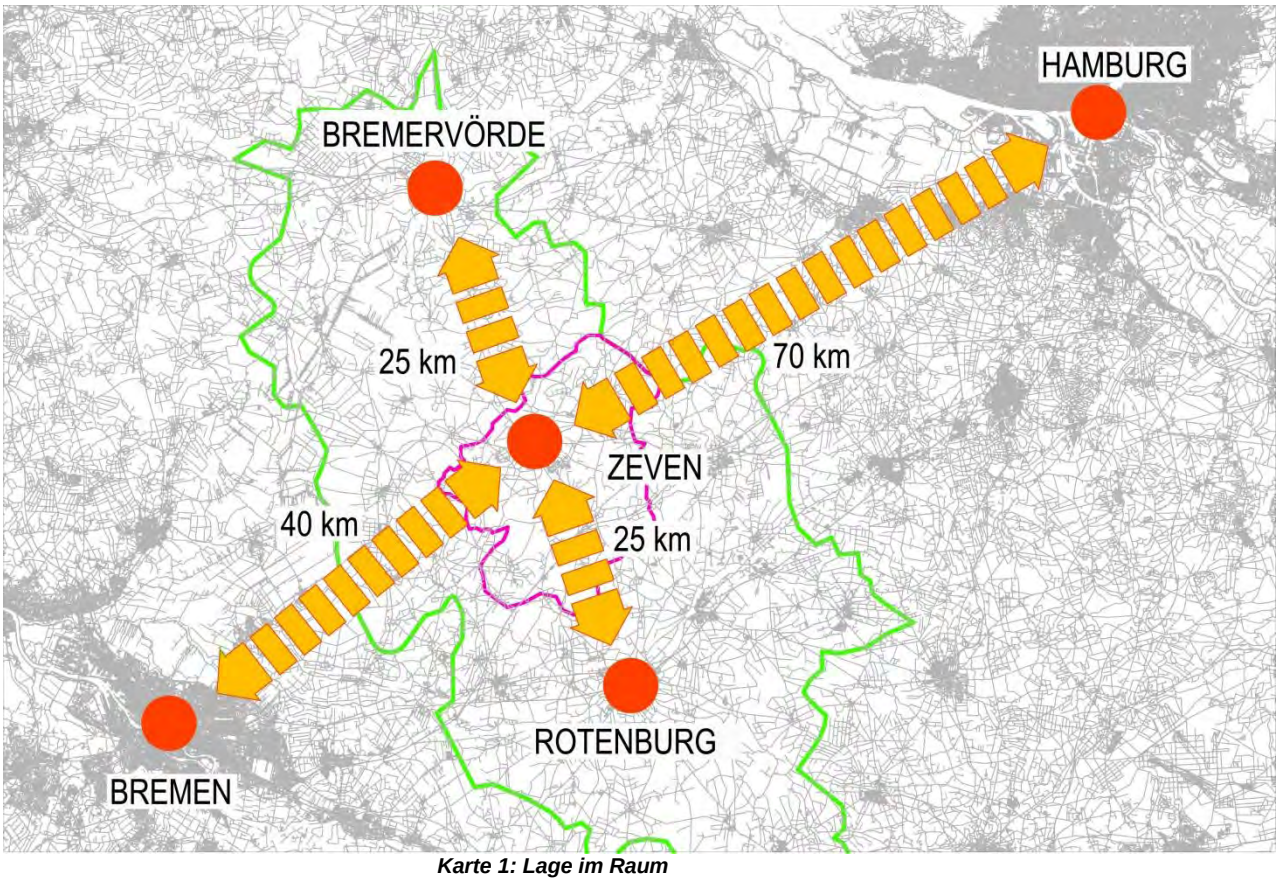


Abbildung 3: Regionszusammenschluss Börde Oste-Wörpe. Quelle: ILEK Börde Oste-Wörpe



Karte 1: Lage im Raum

Historie und Siedlungsstruktur

Im Frühjahr 2011 feierte die Stadt Zeven ihr 1025-jähriges Bestehen. Im Jahr 986 wurde die Stadt erstmalig urkundlich erwähnt. Die für Zeven sehr prägende Klosteranlage und die St. Viti-Kirche wurden im Jahr 1141 von Heeslingen nach Zeven verlegt. Die Geschichte des Klosters und des Ortes sind seither eng miteinander verbunden. Gegen Ende des Dreißigjährigen Krieges (1618-1648) fiel der Ort für über 50 Jahre an das Königreich Schweden. Kurz darauf wurde das Benediktinerkloster aufgelöst und dem Verfall überlassen. Ein Gebäude blieb erhalten, welches heute als Museum Kloster Zeven dient und zusammen mit der St. Viti-Kirche ein Mittelpunkt der Stadt ist.

Kloster Museum Zeven

Besondere geschichtliche Bedeutung erlangte Zeven durch zwei Ereignisse: Im Mai 1694 fungierte Zeven als Konferenzsitz für die Verhandlungen zwischen Bremen und Schweden über den Status der Stadt und des Herzogtum Bremens. Und im September 1757 wurde in Zeven die Zevener Konvention unterzeichnet, die einen Waffenstillstand zwischen den hannoverschen und den französischen Truppen forderte, jedoch durch die Verweigerung des britischen Königs nur kurzen Bestand hatte.

St.-Viti-Kirche

Nachdem Zeven kurz dem Königreich Westfalen und bis 1866 dem Kurfürstentum Hannover zugesprochen wurde, gehörte der Ort schließlich zur preußischen Provinz Hannover. Erst 1929 wurden Zeven erstmals die Stadtrechte anerkannt. Kurz darauf jedoch wieder aberkannt, woraufhin der Landkreis Zeven mit Bremervörde zu einem neuen Landkreis Bremervörde zusammengeschlossen wurde. Nach der Gründung der Samtgemeinde 1965 wurde der Landkreis Bremervörde 1977 im Rahmen der Kommunalreform erneut aufgelöst. Seither gehört Zeven als räumlicher Mittelpunkt und deshalb mit einer besonderen Bedeutung für Zusammenkünfte zum Landkreis Rotenburg (Wümme).

Ehemalige Kommandantur der Heeresmunitionsanstalt aus 1940

Die Bevölkerungszahl hat sich lange Zeit nur sehr gemächlich entwickelt und blieb im 19. Jahrhundert (Jhd.) konstant bei 1200 Einwohnern. Erst zu Beginn des 20. Jhd. konnte ein Aufschwung verzeichnet werden. Vor dem Zweiten Weltkrieg hatte Zeven 3.233 Einwohner, danach hat sich die Zahl durch den Zuzug von Flüchtlingen verdoppelt. Zusätzlich führte die Besetzung britischer Truppen zu einer Wohnraumknappheit. Diese Entwicklung und die Stärkung der Industrie führten zu einem raschen Ausbau der Stadt in den Nachkriegsjahren. Auch die Ansiedlung einer niederländischen Kaserne 1963 in der Nachbargemeinde Seedorf hatte Einfluss auf die Entwicklung. Bis 2006 gab es in der Stadt Zeven eine große niederländische Gemeinschaft, die nach Rückzug des Militärs überwiegend zurück in die Niederlande kehrte. Die Kaserne wurde von der Bundeswehr übernommen und weiterhin genutzt.

Zeven entwickelte sich zu einem wichtigen Industriestandort mit auch überregional bedeutenden Betrieben. Die neueren Entwicklungen, wie die großzügige Umgestaltung des Stadtkerns mit der Einrichtung einer Fußgängerzone weisen auf eine weiterhin positive Entwicklung der inzwischen 13.430 Einwohner zählenden Stadt Zeven hin.[2]

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die regionale Entwicklung der Städte und Gemeinden im Landkreis Rotenburg (Wümme) ist das „Regionale Raumordnungsprogramm 2005“ (RROP) maßgeblich (siehe Abbildung 4). Die für das Stadtentwicklungskonzept Zeven 2030 relevanten Ziele und Grundsätze des RROP werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Mittelzentrum Zeven

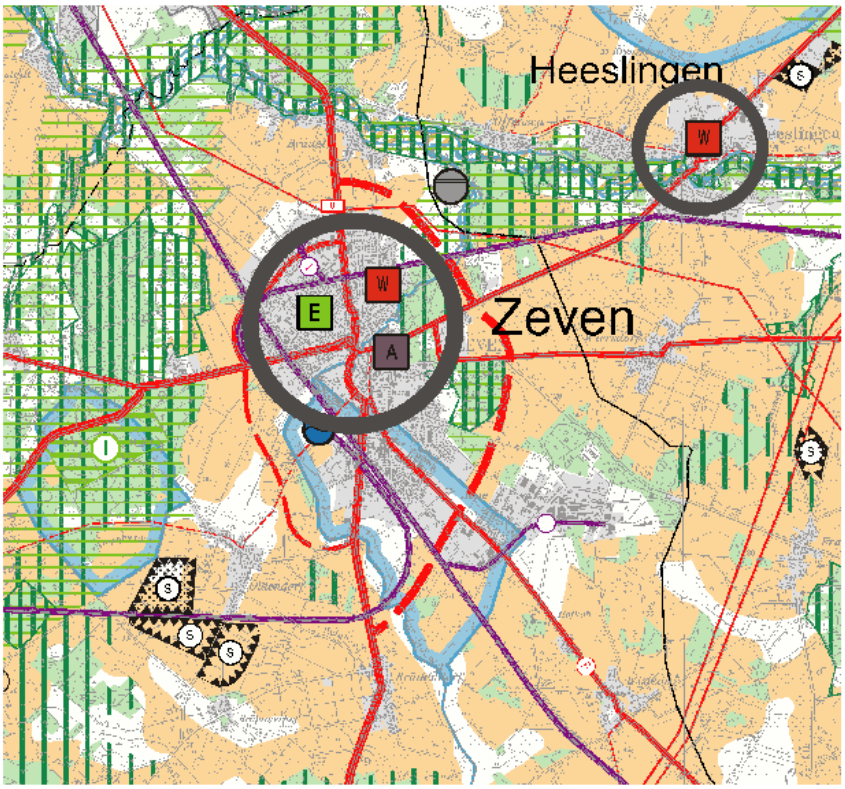


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Rotenburg (W.).

Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten

Entwicklungsaufgaben „Erholung“

Die Stadt Zeven ist als Mittelzentrum festgelegt. Zentrale Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs sind bereitzustellen. Als Schwerpunktaufgabe wird die „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ angesehen. Durch geeignete und nachhaltige städtebauliche Maßnahmen soll für ein entsprechendes Angebot an Wohnungen gesorgt werden. Zudem soll ein Augenmerk

[2] vgl. Stadt Zeven (2007)

auf der Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten liegen. Überdies wird der Stadt Zeven durch das RROP die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen. Demnach erfüllt Zeven die im RROP festgehaltenen Kriterien: landschaftliche Attraktivität, konzentriertes Angebot an Erholungseinrichtungen, Sehenswürdigkeiten/kulturelle Einrichtungen, besondere Sportanlagen und gastronomische Infrastruktur. Als großflächiges Erholungsgebiet von überregionaler Bedeutung gilt die Zeven-Tarmstedter Geest. Der gesamte Landkreis Rotenburg ist überwiegend ländlich geprägt. Eine leistungsfähige Landwirtschaft hat für den Landkreis eine ebenso hohe Bedeutung wie die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Biogaserzeugung und -verwertung wird unter den Gesichtspunkten der Nutzung regenerativer und damit klimaschonender Energiequellen und der Erschließung neuer Einkommensquellen in der Landwirtschaft begrüßt.

Landwirtschaftliche Prägung

Bedeutung regenerativer Energien

Die Änderungen des RROP von 2011 weisen Zeven zudem als zentrales Siedlungsgebiet aus. Dieses dient der allgemeinen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen.

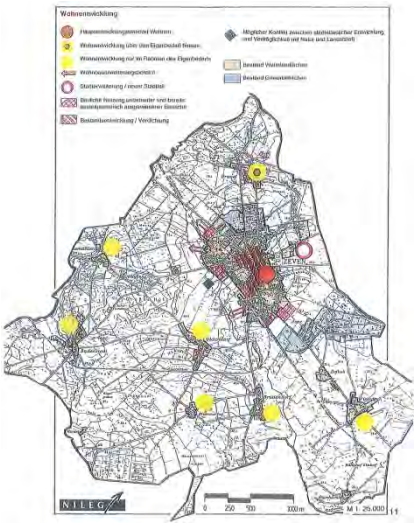
Die Möglichkeit der Aktivierung des SPNV auf der Strecke Zeven – Sittensen – Tostedt soll zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an die Oberzentren offen gehalten werden. Zudem wird die Ortsumgehung Zevens als erforderlich eingestuft. Die Westumgehung Zeven wurde zwischenzeitlich gebaut und für den Verkehr freigegeben. Die Notwendigkeit einer weiteren Umgehungsstraße im Osten ist zu prüfen.[3]

[3] vgl. Landkreis Rotenburg (Wümme) (2006)

Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept dient dazu, einen Zukunftsentwurf und Entwicklungsperspektiven der Stadt aufzuzeigen. Es enthält konkrete Leitbilder, Ziele sowie Handlungsempfehlungen. Auf dessen Grundlage wird der Flächennutzungsplan angepasst. Zudem können Vorschläge für Städtebaufördergebiete gemacht werden. 1998 wurde das letzte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Zeven aufgestellt, dieses soll nun fortgeschrieben bzw. neu aufgestellt werden. Damals wurden zu den Themenbereichen „Bevölkerung, Wohnen und Wohnumfeld“, „Wirtschaft“, „Verkehr“, „Infrastruktur“ und „Freiraum“ Leitziele für die Entwicklung der Stadt erarbeitet. [4] Im vorliegenden Stadtentwicklungskonzept 2030 wird durch die Ampeldarstellung unter anderem überprüft, welche der Leitziele verfolgt, bereits umgesetzt oder noch in Umsetzung sind (grün), welche übergeordneten, langfristigen Ziele auch zukünftig weiterverfolgt werden sollen (orange) aber auch welche Ziele nicht verfolgt und umgesetzt wurden, aber ggf. weiterhin aktuell (rot) sind.

Bevölkerung , Wohnen und Wohnumfeld



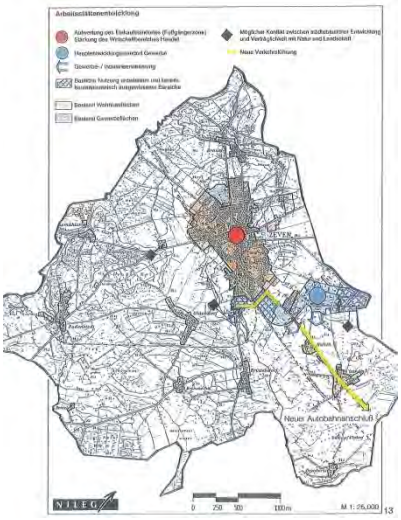
Wohnstättenentwicklung SEK 1998

- Bevölkerungszuwachs von ca. 2000 Einwohnern bis 2015
- Kernstadt Zeven als Hauptstandort zur Wohnstättenentwicklung
  Vorrangige Bebauung unbebauter Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches und der Wohnbauerwartungsflächen des F-Plans
- Erschließung weiterer Wohnbauflächen unter weitgehender Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Förderung flächensparender, verdichteter Wohnbauformen
- Berücksichtigung von Flächen für Wohnfolgeeinrichtungen
- Durch Landwirtschaft geprägte Ortsteile sollen lediglich zum Zwecke des Eigenbedarfs weiter entwickelt werden
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Entsieglung und Begrünung
- Erhaltung bzw. Schaffung von Grünstrukturen. Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen

[4] Stadt Zeven (1998)

Wirtschaft

- zusätzliche Gewerbe- und Industrieflächen sollen stabile Wirtschaftsstrukturen ermöglichen und Arbeitsplätze sichern
- Mindestreserve sofort verfügbarer Grundstücke für örtliche Wirtschaftsförderung
- Gewerbliche Konzentration südöstlich ist weiter zu verfolgen
- Entstehung dezentraler, kleinerer Gewerbebetriebe ist zu vermeiden und zu korrigieren
- Bauliche Nutzung unbebauter Gewerbegebietsgrundstücke ist vorrangig zu betreiben
- Vorrangig bauliche Nutzung der im F-Plan ausgewiesenen Gewerbeflächen, insoweit mit Natur und Landschaft vereinbar
- Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe aus der Kernstadt fördern
- Erhaltung bzw. Schaffung von Grünstrukturen. Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen
- Rolle landwirtschaftlicher Betriebe für Tourismus fördern
- Einrichtung einer Fußgängerzone zur Stärkung des Einkaufsstandortes/des Handels
- Anbindung des Gewerbegebiets Aspe an das Autobahnnetz



Arbeitsstättenentwicklung SEK 1998

Verkehr

- Realisierung der Stadtkernentlastungsstraße zur Lösung der Verkehrsproblematik

- Zur nachhaltigen Entlastung der Wohngebiete alternativ eine „große Umfahrung“ durch Verknüpfung der West-Tangente

- Verträglichkeit der Verkehrsplanung mit dem Naturhaushalt berücksichtigen

- Anschluss des Gewerbegebietes an das Bundesautobahnnetz - Ein direkter Anschluss bei Elsdorf

- Weiterer Rückbau und Begrünung der teilw. überdimensionierten Verkehrsflächen

- Baumanpflanzungen an Hauptverkehrsstraßen zur Reduzierung der Fahrtgeschwindigkeit und Attraktivitätssteigerung

- Ausbau eines attraktiven und leistungsfähigen Fuß- und Radwegnetzes

- ÖPNV-Anbindungen der Ortsteile an Kernstadt ist zu verbessern

- Einbeziehung Zevens in den SPNV

Infrastrukturelle Einrichtungen

- Die ausreichend vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sollen erhalten und langfristig gesichert werden

- Zur Umsetzung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu schaffen

- Ziele der Innenstadtsanierung sind im Rahmen der Stadtentwicklung zu realisieren

- Bei Ausweisung neuer und vorhandener Wohnbauflächen - angemessene Versorgung sicherstellen

- Freizeitangebote räumlich konzentrieren, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Gebiete zur Naherholung sollten fuß- und radläufig erreichbar sein

Freiraumentwicklung

- Schutz und Entwicklung der Landschaft als Ökosystem und als Erholungs- und Kulturraum

- Sicherung und Entwicklung wertvoller Landschaftsteile

- Vermeidung von Belastungen wie Zerschneidung, Immissionen in Ausgleichsräumen; Festlegung von Nutzungsbeschränkungen

- Erhöhung des Waldanteils

- Förderung umweltangepasster Landbewirtschaftungsformen und -methoden

- Aufwertung durch Radwanderwegenetze, Anpflanzungen von landschaftstypischen Feldgehölzen, Renaturierung von Gewässern u. Moorgebieten

- Schaffung harmonischer Übergangszonen

- Minimierung des Flächenbedarfs und innerörtliche Nachverdichtung

- Erschließung der Mehde-Aue-Niederung, bahnbegleitende Grünflächen und siedlungsnahe Erholungsgebiete; Nutzung von Brachflächen

- Pflege traditionell dörflicher Grünstrukturen, Begrünung dörflicher Neubausiedlungen.

Maßnahmen der Städtebauförderung

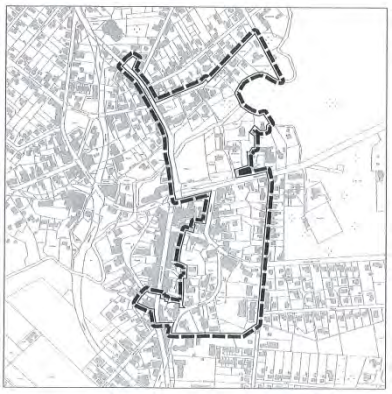
Bereits in der Vergangenheit hat die Stadt Zeven Maßnahmen zur Stärkung Zevens als Arbeits- und Wohnstandort umgesetzt. 2007 wurde ein integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept erstellt. Die Stadt Zeven hat sich der Aufgabe gestellt, den wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt zu stärken und insbesondere die Wachstums- und Beschäftigungspotenziale zu wecken. Der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) soll hierbei die notwendigen Anstoßeffekte mobilisieren, um weiteres privates Kapital zu generieren.

Im Einzelnen lassen sich vier Entwicklungsstrategien mit entsprechenden Zielen benennen:

1. Stärken des Hauptgeschäftsbereiches in der Innenstadt
2. Stärken und Attraktivierung des Tourismus
3. Entwicklung innerstädtischer Brachflächen
4. Verbesserung innerstädtischer Wohnstandorte

Folgende Entwicklungsgebiete wurden festgelegt: „Bahnhofsumfeld/Süd“, „Auf der Worth“, „Eschenweg/Berliner Straße“ und „Veranstaltungszentrum Hinter der Ahe“

Mit der Vorlage des Stadtentwicklungskonzeptes / integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes legt die Stadt Zeven ein auf die Zukunft ausgerichtetes Konzept für die wichtigsten Stadträume vor.



Abgrenzung Stadtumbaugebiet „Auf der Worth (Städtebaulicher Rahmenplan 2010)

Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen „Auf der Worth“ sind derzeit noch in der Umsetzung. Der städtebauliche Rahmenplan „Auf der Worth“ aus 2010 baut auf den Zielen des „Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept der Stadt Zeven 2007 auf. Das Stadtumbaugebiet liegt im Ortskern von Zeven. Zwei Teilbereiche der Fußgängerzone sind mit einbezogen worden, in Höhe des Rhalandsbaches und der östliche Teil der Schulstraße. Der nördliche Teil des Gebietes beinhaltet den Stadtpark mit der Mehde und der historischen Klosteranlage sowie ein Teil der nördlich angrenzenden Wohngebiete.

Auf Grundlage einer Bestandserfassung und der Analyse von Stärken und Schwächen wurden die Ziele für die künftige Entwicklung des Stadtumbaugebietes erarbeitet und ein Entwicklungskonzept aufgestellt. Für die folgenden Bereiche wurden Entwicklungsziele und -maßnahmen erarbeitet:

- Bereich „Molkereistraße“ und „Labesstraße“
- Bereich historisches Ensemble Kloster / Kirche
- Bereich Stadtpark
- Bereich Busbahnhof, Parkplatz, Kriegerdenkmal

- Bereich „Auf der Worth“/ südlich der „Gartenstraße“ und „Schulstraße“ Bereich „Königin-Christinen-Haus“
- Übriger Bereich „Gartenstraße“ bis „Bäckerstraße“
- Bereich Fußgängerzone „Lange Straße“ / „Kattrepel“, Rhalandsbach und Feuerwehrdepot

Bereits umgesetzte Maßnahmen:

- Fassadensanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses
- Umgestaltung der Gartenstraße
- Abriss, Freistellen des Königin-Christinen-Hauses
- Beleuchtungskonzept im Stadtpark
- Umgestaltung des Spielplatzes beim Kloster

Interkommunale Zusammenarbeit

Kosten minimieren und Leistungen und Angebote optimieren

Unterschiedliche Faktoren, wie z.B. die demografische Entwicklung, knapper werdenden finanzielle Mittel aber auch ein enormer Konkurrenzdruck durch globalisierte Märkte setzen Städte, Gemeinden und Landkreise zunehmend unter Druck. Es gilt Kosten zu minimieren und dabei gleichzeitig Leistungen und Angebote qualitativ oder quantitativ möglichst zu erhalten oder gar zu optimieren.

Kommunen versuchen deshalb, wenn und wo es möglich ist, öffentliche Leistungen gemeinsam zu erbringen und diese so effektiver zu gestalten. Durch solch freiwillige Zusammenarbeitsmodelle und einen gemeinsamen Erfahrungsaustausch soll dem wachsenden Wettbewerbsdruck und den steigenden Handlungsanforderungen wirksam begegnet werden.

Gemeinsame Koordination und Aufgabenteilung

Effekte lassen sich bei einer solch „interkommunalen Zusammenarbeit“ über unterschiedlichste Kooperationen erreichen. So können gemeinsame Koordination oder Aufgabenteilung Kostenvorteile oder Qualitätsverbesserungen mit sich bringen. Weiter Beispiele sind unter anderem die Zusammenlegung oder gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen, die Gründung besonderer Trägerschaften oder Netzwerke.

Zwei Beispiele für die Kooperation mehrere Kommunen an denen auch die Stadt Zeven beteiligt ist, werden im Folgenden beschrieben.

Börde Oste-Wörpe

Für eine stärkere Zusammenarbeit als Region und eine integrierte ländliche Entwicklung haben sich die Samtgemeinden Selsingen, Sittensen, Tarmstedt und Zeven innerhalb des Landkreises Rotenburg (ohne die Gemeinde Gyhum) als Börde Oste-Wörpe zusammengeschlossen.

Das als Planungsgrundlage dienende Integrierte ländliche Entwicklungskonzept (*ILEK*) wurde in 2006/2006 für die Region erarbeitet. Die darin entworfene Entwicklungsstrategie soll nach und nach umgesetzt

darin entworfene Entwicklungsstrategie soll nach und nach umgesetzt werden. Dabei stehen regional bedeutsame Themen mit konkreten Projekten im Vordergrund.

„Die im Rahmen des ILEK erarbeitete Entwicklungsstrategie und die insgesamt 130 Maßnahmen und Projekte beziehen sich auf folgende Entwicklungsziele:

- *Börde Oste-Wörpe als Lebensraum*
  - *Sicherung attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen und Gestaltung der familienfreundlichen Region*
- *Börde Oste-Wörpe als Wirtschaftsraum*
  - *Sicherung und Ausbau der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Region*
- *Börde Oste-Wörpe als Naturraum*
  - *Erhalt von Natur und Landschaft und Förderung der landschaftsbezogenen Erholung“*[5]

Landpartie Zeven

Ärzte in den ländlichen Raum

Ende 2013 startete das Projekt „Landpartie Zeven“ als Gemeinschaftsprojekt der Samtgemeinden Selsingen, Sittensen, Tarmstedt und Zeven. In Kooperation mit den Ärzten, den Kommunen und dem Institut für Allgemeinmedizin der Medizinischen Hochschule Hannover (MHH) soll das Interesse der angehenden Ärzte am ländlichen Raum gefördert werden. Insgesamt stehen in den Samtgemeinden neun Lehrpraxen für Studenten zur Verfügung. Durch Praktika sollen die zukünftigen Ärzte einen Eindruck über die beruflichen Tätigkeiten eines Landarztes bekommen. Die Samtgemeinden organisieren gemeinsam mit den Praxen das Rahmenprogramm sowie Anreise, Unterkunft und Verpflegung vor Ort. Einmal im Jahr wird ein Event-Tag für alle Teilnehmer angeboten. Die Kosten werden von den kommunalen Trägern übernommen. In Niedersachsen ist dies das erste und bisher einzige Projekt dieser Art.[6]

[5] Samtgemeinde Selsingen (ohne Jahresangaben (o.J.)): Börde Oste-Wörpe. Integrierte ländliche Entwicklung. Homepage.

[6] MHH (2013): Landpartie Zeven. Ein Angebot für das Blockpraktikum Allgemeinmedizin. Flyer.

Städtebauliche Analyse

Nutzungsstruktur – Flächennutzungsplan

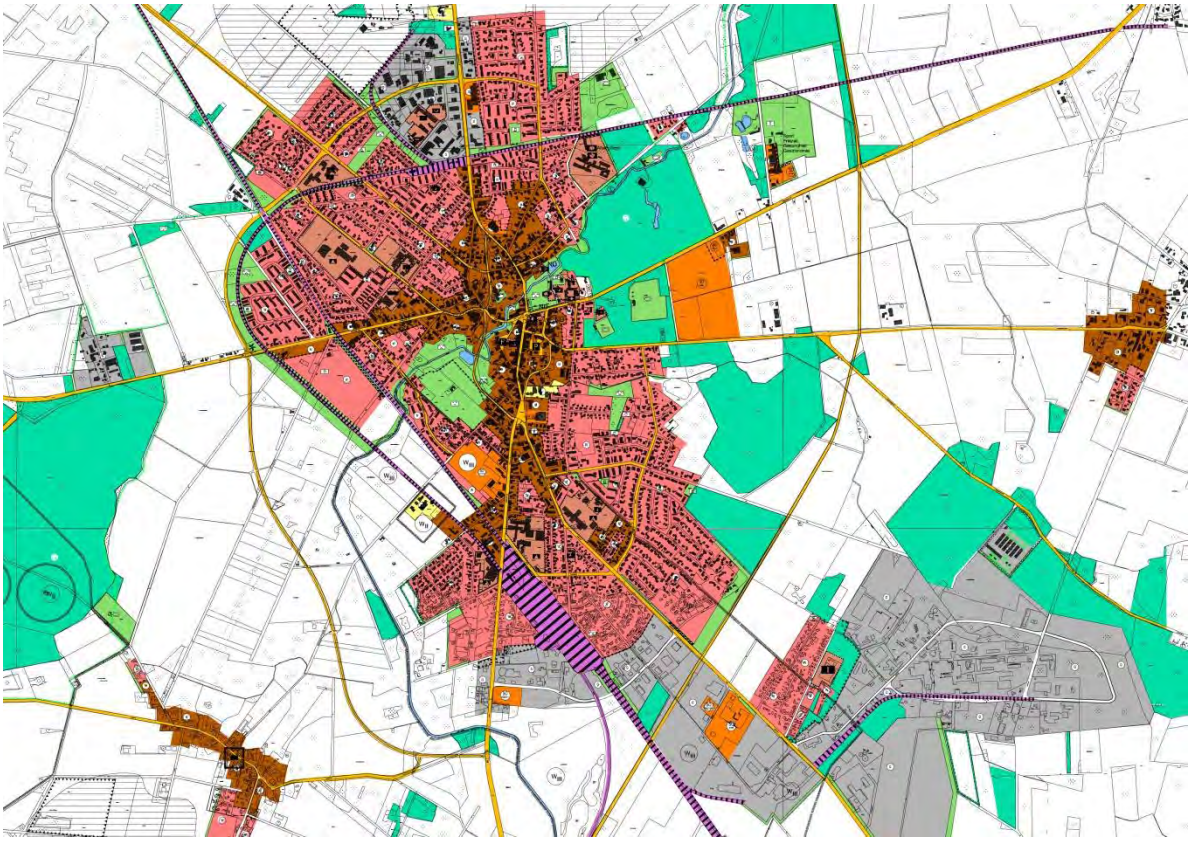


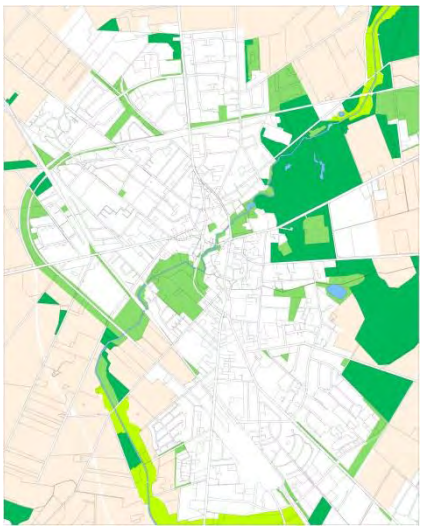
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2012 für die Stadt Zeven. Quelle: FNP Stadt Zeven

Die Grundlage für die Entwicklung einer Gemeinde bildet der Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 5). Er stellt die verschiedenen Nutzungsarten für die gesamte Stadt flächenbezogen dar. Der Flächennutzungsplan projektiert Gebiete für künftige Nutzungen und schützt andere vor zu starker Inanspruchnahme. Für Behörden ist der Flächennutzungsplan verbindlich, auf Bürger hat er jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus dem Flächennutzungsplan werden Bebauungspläne entwickelt.

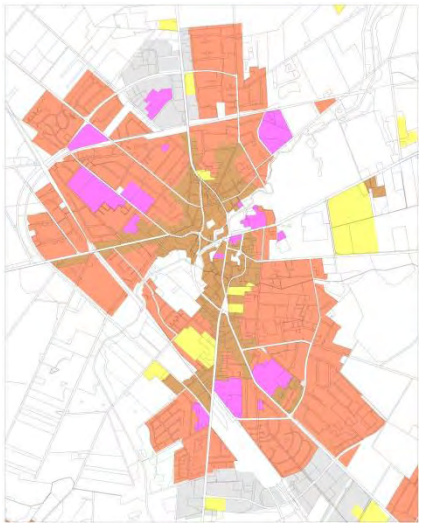
Der Flächennutzungsplan für Zeven wurde am 17.10.1979 rechtskräftig und hat 2012 seine 42. Änderung durchlaufen. In der aktuellen Fassung der Fortschreibung, stellt der Flächennutzungsplan die Stadt Zeven wie folgt dar:

Mischgebiete befinden sich in der Ortsmitte vom Bahnhof im Süden entlang der „Bahnhofsstraße“ (B71) und „Auf den Quabben“, um die

Bahnlinien und Hauptverkehrsstraßen



Grünflächen und Wasser



Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung, Gemeinbedarf, Sondernutzung)

„Lange Straße“ und „Auf der Worth“ herum bis zum Bahnhof Nord entlang der „Kivinanstraße“, der „Labesstraße“, „Molkereistraße“ und „Feldstraße“. Des Weiteren ziehen sich Mischgebiete entlang der Ausfallstraße „Bremer Straße“ und ein kleinräumiges Mischgebiet befindet sich östlich des Veranstaltungsgeländes an der „Bäckerstraße“.

Gewerbegebiete befinden sich vor allem im Südosten an der L131 in Zeven-Aspe und zwischen der L 131 und der B71 im Süden. Weitere Gewerbegebiete sind am Ortsausgang an der B71 im Norden und außerhalb des Innenstadtgebiets an der L122 im Westen (Moordamm).

Gemeinbedarfsflächen befinden sich im Ortskern im Bereich der Kloster- und Kirchenanlage sowie des Rathauses, der Post und des Hauses der Jugend, im Bereich der Schulen im Westen entlang der „Kanalstraße“, im Nordosten entlang des „Nord-West-Rings“ , im Süden „Auf der Quabben“, zwischen der B71 und „Auf den Quabben“ sowie westlich des Bahnhof Süd. Weitere Gemeinbedarfsflächen befinden sich bei dem Krankenhaus im Nordosten, der Feuerwehrtechnischen Zentrale im Norden und dem Hallenbad im westlichen Innenstadtbereich. Kleinere Flächen, über das Stadtgebiet verteilt, befinden sich im Bereich von Kindergärten und Kirchen.

Sonderbauflächen sind im Osten im Bereich des Veranstaltungsgeländes und am „Sonnenkamp“ sowie im Süden entlang der L131 und der B71 zu finden. In der Ortsmitte befinden sich an der B71, „Auf der Worth“ und an der „Kivinanstraße“ weitere Sonderbauflächen. Im Norden ist an der Ausfallstraße der B71 eine weitere Sonderbaufläche.

Ausgewiesene Grünflächen befinden sich entlang des Niederung Bereiches der Mehde Aue, zentral beim Friedhof, im Osten bei dem Veranstaltungsgelände sowie im Bereich des Naturbades und des Campingplatzes am „Sonnenkamp“. Weitere Grünflächen sind im Norden an den Reithallen sowie entlang der Gleise und des „Nord-West-Rings“. Im Süden finden sich Grünflächen als Lärmschutzwall rings um das Neubaugebiet „Auf dem Praun VI“ und mitten im Wohngebiet am Rhalandsbach. Kleinteilige Grünstrukturen sind im Bereich von Spielplätzen zu finden.

Flächen für den Landschutz befinden sich östlich von Aspe, im Westen zwischen B71 und Mehde-Aue, in der Nähe des Neubaugebiets „Primelweg“ und im Norden, nördlich der Reithalle. Weitere Teilflächen, insbesondere im Bereich der Mehde-Aue Niederung im Osten und der Oste im Norden stellen wichtige Bereiche für Natur und Landschaft dar und dienen als Erholungsflächen.

Bebauungspläne/ Baulandzuweisungen

Über Bebauungspläne (B-Pläne) legt eine Gemeinde oder Stadt per Satzung fest, welche Nutzungen auf welchen Flächen zulässig sind.

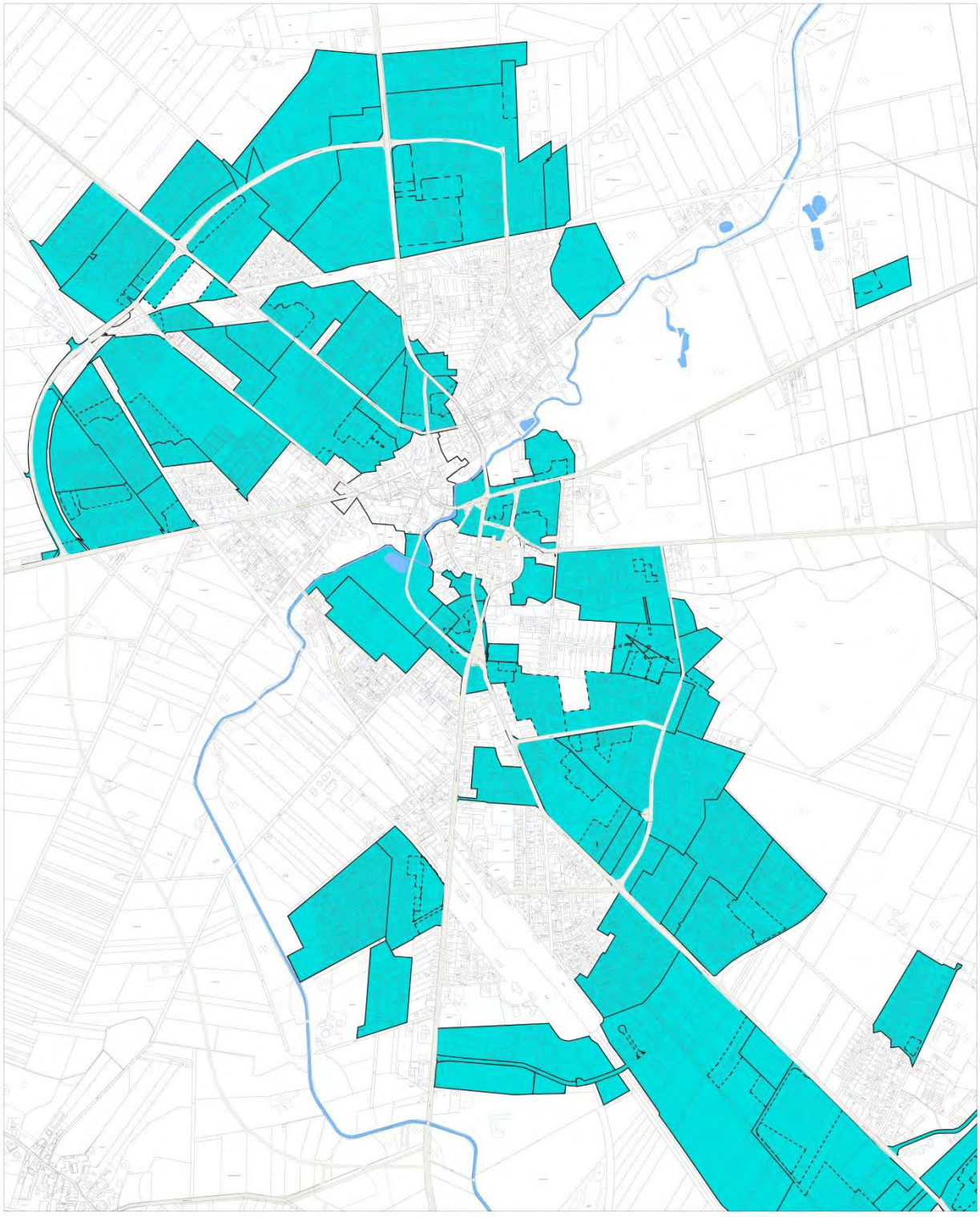
Für die Stadt Zeven wurden mit Stand vom 10. September 2013 insgesamt 80 Bebauungspläne aufgestellt, zwei davon (B-Plan 49 und 21) wurden für die Ortslagen Oldendorf und Brauel aufgestellt. Weitere sieben wurden vor der Gemeindereform 1974 in den bis dato selbstständigen Ortslagen Badenstedt, Brauel, Brüttendorf und Wistedt beschlossen.

Ergänzend dazu wurden insgesamt 60 weitere Änderungsverfahren in die Wege geleitet, von denen wiederum drei Änderungsbereiche durch nachfolgende Verfahren überlagert (23.1, 23.3 und 40.1) und somit aufgehoben wurden. Für sechs Bebauungspläne (B-Pläne 32, 45, 66, 75, 77 und 79) sind keine digitalen Unterlagen vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 45 „Zum Neuen Land“ ist dabei vermutlich in der ersten Änderung aufgegangen. Der Bebauungsplan 79 „Moordamm Teil II“ ist auf dem Übersichtsplan als Erweiterung des Gewerbegebiets Moordamm verzeichnet, wird ansonsten aber unter der B-Plan-Nr. 78 geführt. Der –B-Plan 75 ist im Übersichtsplan zwischen „Kurze Straße“ und „Herrenbrümmer“ im Süden Zevens verortet. Für 4 weitere Bebauungspläne (B-Pläne 65, 76, 78 und 80) liegen noch keine Satzungsexemplare vor. Es ist davon auszugehen, dass die Verfahren noch nicht abgeschlossen sind. Für den Ortsteil Zeven sind in Karte 2 die Bereiche gekennzeichnet, für die Bebauungspläne vorliegen bzw. aufgestellt werden. Eine Übersicht über die vorhandenen Bebauungspläne, deren wesentlichen Festsetzungen, Nutzungen, Einschränkungen und Potenziale wird der Stadt Zeven zur Verfügung gestellt.

Anzahl der Bebauungspläne in Zeven und den umgebenden Ortslagen (ausg. Änderungen)

Jahrzehnt	Gesamt	prozentual
1960 bis 1969	19	23,5 %
1970 bis 1979	17	21,0 %
1980 bis 1989	13	16,0 %
1990 bis 1999	11	13,6 %
2000 bis 2009	16	19,8 %
2010 bis 2013	5	6,2 %
	81	100,0 %

Quelle: eigene Erhebung 2013



Karte 2: Bereiche mit Bebauungsplan. Eigene Darstellung nach Stadt Zeven 2014

Erster B-Plan wurde 1962 aufgestellt

Der erste Bebauungsplan, der für Zeven aufgestellt wurde, war der B-Plan Nr. 1 „Am Nordbahnhof“ im Jahr 1962. In den 1960er und 1970er Jahren lag mit 16 bzw. neun Bebauungsplänen der Schwerpunkt der großflächigen Wohnsiedlungsentwicklung Zevens. In diesen beiden Jahrzehnten wurden fast ausschließlich großflächige Wohngebiete aus zunächst überwiegend Einfamilienhausgebieten und später auch Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Hinzu kamen lediglich Flächen für Gemeinbedarf (meist Schulen), Flächen für die Verwaltung und das Rathaus in der Stadtmitte und schließlich der erste Teil des Gewerbegebietes Nord und die Sicherung des Friedhofes mit seinen Erweiterungsflächen.

1960er – 1970er Jahren v.a. großflächige Wohngebiete

Auch in den 1980er Jahren wurde noch in erheblichem Maße (s. 9 B-Pläne) Wohngebiete („Auf dem Praun“, „Im neuen Kampe“ usw.) ausgewiesen. Weitere Planungen betrafen Gemeinbedarfseinrichtungen und Erschließungsplanungen, wie die Stadtkernentlastungsstraße und der Erschließungsring für das Industriegebiet Aspe.

In 1990ern nur noch drei Wohngebiete; Konzentration auf Ausbau der Gewerbegebiete

Nur noch drei Wohngebiete, „Hinter dem Brümmer“, „Zum neuen Land“ und „Zeven Süd-Hermannstraße“ wurden in den 1990er Jahren ausgewiesen. Der Schwerpunkt der Planungen orientierte sich nun deutlich am Ausbau der Gewerbegebiete Südring und Hochkamp sowie des Industriegebiets Zeven Aspe. Als Siedlungssplitter wird der Sonderpostenmarkt am Sonnenkamp planungsrechtlich abgesichert. Die Planungen zur Stadtkernentlastungsstraße gehen in mehreren Teilabschnitten weiter.

Ab 2000ern deutlich kleinteiliger

Mit den Wohngebieten „Auf dem Praun VI“, „Bickbeen“ und „Primelweg“ geht die Wohnbauentwicklung ab dem Jahr 2000 deutlich kleinteiliger aber kontinuierlich weiter.

Planungsrechtliche Sicherung des Krankenhauses

Der Hauptausrichtung liegt aber deutlich im weiteren Ausbau der Gewerbe- und Industrieflächen in Aspe (Am Hexenberg/ Schlachthof) und am Hochkamp. Kleinteilig ergänzt wird das Gewerbebiet Moordamm Teil 1. Durch die Benennung Teil 1 ist eine Erweiterungsabsicht bereits abzusehen. Hinzu kommen großflächige Einzelhandelsausweisungen für Verbrauchermärkte, einen Möbelmarkt, Baumärkte und ähnlichem sowie Erweiterungen von Schulflächen und das Veranstaltungszentrum „Hinter der Ahe“. Das Martin-Luther-Krankenhaus wird planungsrechtlich abgesichert und um die Funktionen Seniorenwohnen und Altenpflege ergänzt. Auch durch die Fußgängerzone ergeben sich weitere Planungserfordernisse.

Es gibt zudem kleinräumige Nachverdichtungsbestrebungen in bereits bebauten Gebieten, wie „In den Wiesen Teil IV“ und „Alte Straßenmeisterei“.

Weitere Nachverdichtungstendenzen in bereits bebauten Gebieten (z.B. Gartenstraße / Eberhorst) gibt es auch nach 2010. Aktuelle Projekte sind zudem das bereits umgesetzte Einzelhandelsprojekt auf der Worth, die Aufhebung ehemaliger Gleisanlagen im Industriegebiet

Hochkamp, die Erweiterung des kleinteiligen Gewerbegebiets Moordamm sowie die geplante Biogasanlage südlich Brüttendorfs.

B-Pläne in Ortslagen

Die Bebauungspläne in den Ortslagen beziehen sich im Wesentlichen auf die Erweiterung von Wohngebieten. Auch in Wistedt, Brüttendorf, Brauel und Bademühlen ist der Schwerpunkt der Entwicklung in den 1960er bzw. Anfang der 1970er Jahre zu sehen. In Bademühlen ist die Besonderheit, dass sich hier neben der Mühle und einer großen Hofanlage zunächst nur wenige Gebäude befanden. Die Ortslage Bademühlen, wie sie sich heute darstellt, wurde in den 60 Jahren fast komplett „ hinzugeplant“.

Die Siedlungsentwicklung in Brauel vollzog sich am südöstlichen Ortsrand. Die kleinteiligen Nachverdichtungen der letzten Jahre im Westen der Ortslage erfolgten ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans.

In Brauel ist besonders die Planung des Campingplatzes Ostetal zu benennen. Dieser wurde 1971 direkt in der Osteniederung geplant. Durch die Ausweisung eines Landschaftsschutz- sowie eines Überschwemmungsgebiets im direkten Zugangsbereich zur Oste wurden Teile des Campingplatz Ostetal aufgehoben. Im Gegenzug erfolgte eine zusätzliche Ausweisung von Sondergebieten für Wochenendhäuser östlich der Straße Wallweg. Die besondere Qualität des Campingplatzes durch die direkte Uferlage der Stellplätze wurde dadurch erheblich beeinträchtigt.

In Brüttendorf wurde die Ortslage 1972 lediglich durch ein kleinteiliges Baugebiet im Süden erweitert. In Wistedt erfolgte eine kleinteilige Baugebietsausweisung im Nordosten der Ortslage. Eine Erweiterung an dieser Stelle ist vorgesehen, wurde bislang aber nicht realisiert.

In der Ortsmitte Oldendorfs wurde erst 1998 ein Baugebiet realisiert, das gut in das Ortsgefüge eingebunden und bereits vollständig bebaut ist.

Bevölkerungsstand und Entwicklungstrends

	Stadt Zeven:	Ortsteil Zeven:
	13.560 Einwohner (2012)	12.042 Einwohner
	183,5 Einw. / km²	519 Einw. / km²
	40,9 Jahre	42,8 Jahre
	9,2% Ausländer (20% Niederländer)	
Einwohner-entwicklung	+ 27,8% von 1987- 2011	
	2010 bis 2030: - 8% (Kramer 2012)	
Bevölkerungs-prognose	2009 bis 2030: + 4,6% (SG Zeven, Bertelsmann Stiftung 2011)	

2012 zählt die Stadt Zeven 13.560 Einwohner, die sich auf einer Fläche von 73,9 km² verteilen. Demnach leben durchschnittlich 183,5 Einwohner auf einem km². Das Durchschnittsalter liegt, gemessen am Durchschnitt des Landkreises (43,2 Jahre) und des Bundeslandes (44,1 Jahre)[7], bei relativ jungen 40,9 Jahren. 2030 wird das Durchschnittsalter in der Samtgemeinde Zeven voraussichtlich bereits bei 45,5 Jahren liegen. Das Verhältnis der Geschlechter ist ausgeglichen (männlich:6706, weiblich:6723). Der Ausländeranteil beläuft sich auf 9,2%, davon sind 20% niederländische Staatsbürger. Die Einwohnerentwicklung kann als durchaus positiv bezeichnet werden. Von 1987 bis 2011 gab es einen Bevölkerungsanstieg von 27,8%. Laut Kramer 2012 wird die Bevölkerung bis 2030 um 8% abnehmen. Für die Samtgemeinde Zeven prognostiziert das Gutachten einen noch höheren Bevölkerungsrückgang von -10,7.[8] Die Vorausberechnung der Bertelsmann Stiftung 2011 sind im Vergleich dazu weitaus positiver. Für die Samtgemeinde Zeven wird ein Bevölkerungswachstum von +4,6% prognostiziert.[9] Die Gründe hierfür werden im Verlauf dieses Kapitels erläutert.

Vergleichsweise junge Stadt

Hoher Anteil niederländischer Staatsbürger

Voneinander abweichende Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Die Bertelsmann Stiftung ordnet die Samtgemeinde Zeven dem *Demographietyp 1: Kleinere stabile ländliche Städte und Gemeinden* zu.

[7] vgl. LSKN-Online: Tabelle K1001690 (Stand 1.11.2011)
[8] vgl. Kramer (2012)
[9] Vgl. Bertelsmann Stiftung (2013)

Demographietyp 1: Kleinere stabile ländliche Städte und Gemeinden

Charakteristisch für diesen Demographietyp sind die überwiegend stabile wirtschaftliche Situation, eine sehr geringe Einwohnerdichte, ein hoher Anteil junger Familien, eine stabile bis dynamische Einwohnerentwicklung, eine solide Einkommenssituation und wenig Einkommensarmut, aber auch eine geringe Bedeutung als Arbeitsort und sehr wenig Arbeitsplätze für Hochqualifizierte. Bei der Untersuchung wurde die gesamte Samtgemeinde betrachtet.[10] Im Folgenden wird der demographische Charakter kleinteiliger, für die Stadt Zeven, dargestellt und die Besonderheiten hervorgehoben.

Bevölkerungsentwicklung und -struktur

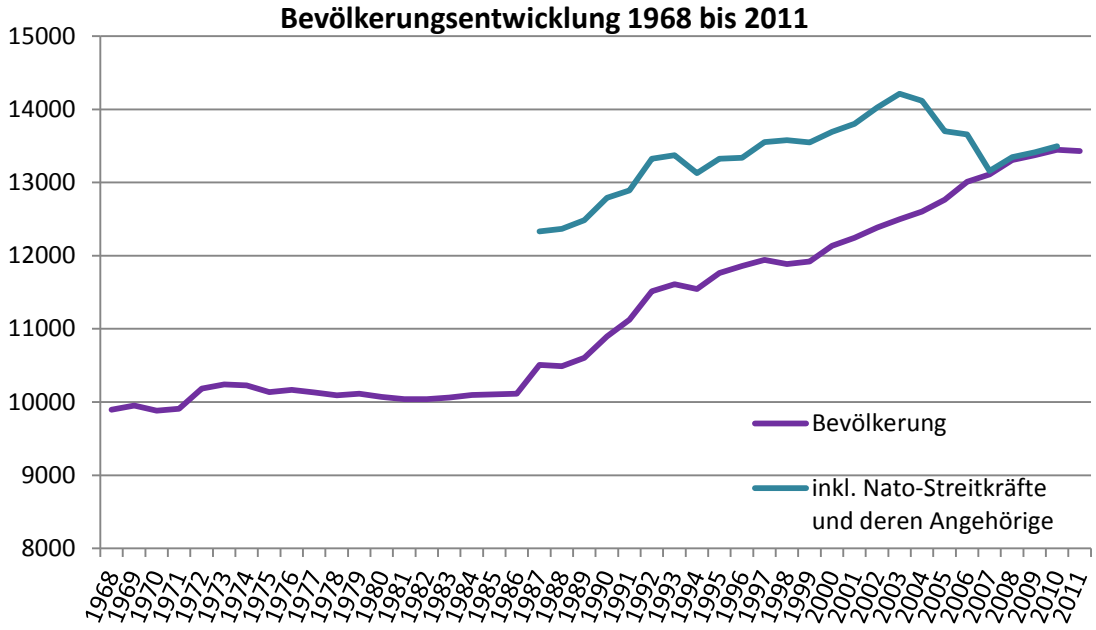


Abbildung 7: Verlauf der Bevölkerungsentwicklung zwischen 1968 und 2011, ab 1987 mit und ohne niederländische Nato-Angehörige; eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tab. Z1000014

Die Bevölkerungsentwicklung in der Region wurde besonders durch den Zustrom von Kriegsflüchtlingen in der Nachkriegszeit geprägt. Darauf folgte in den 1960er Jahren eine kinderreiche Phase der geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer"). In den 1970er und 1980er Jahren stagnierte die Bevölkerungsentwicklung und ging in der Stadt Zeven auch leicht zurück. Maueröffnung und Wiedervereinigung waren Ereignisse, die den Zuzug aus den neuen Bundesländern ermöglichten und den Zuzug von Spätaussiedlern bedingten. In dieser Zeit wurden vermehrt Mehrfamilienhäuser gebaut. In den 1990er Jahren gründete die Generation der sogenannten Babyboomer ihre Familien und realisierte im Umland von Städten Eigenheime. Dieser Trend hat

[10] vgl. Bertelsmann Stiftung (2012)

auch die Stadt Zeven und die Samtgemeinde geprägt. Die Bevölkerungsbewegungen der 1990er Jahre waren in allen Samtgemeinden und Kreisstädten positiv. In den Jahren 2005 bis 2010 vollzog sich im Landkreis eine rückläufige Entwicklung von natürlicher und/oder räumlicher Bevölkerungsentwicklung. In dieser Zeit können die Samtgemeinden Selsingen und Zeven weiterhin einen Bevölkerungszuwachs aufweisen (Selsingen: +3,7% und Zeven: +2% (584 Einwohner)). 2011 sinkt die Bevölkerung in der Stadt Zeven auf 13.429. 2013 sind es jedoch wieder knapp 14.000 Einwohner. In den kleineren Ortsteilen, v.a. in Wistedt und Oldendorf, hat ein Bevölkerungsrückgang schon früher eingesetzt (s.a. Abbildung 8).[11]

Bevölkerungsrückgang in den kleineren Ortsteilen

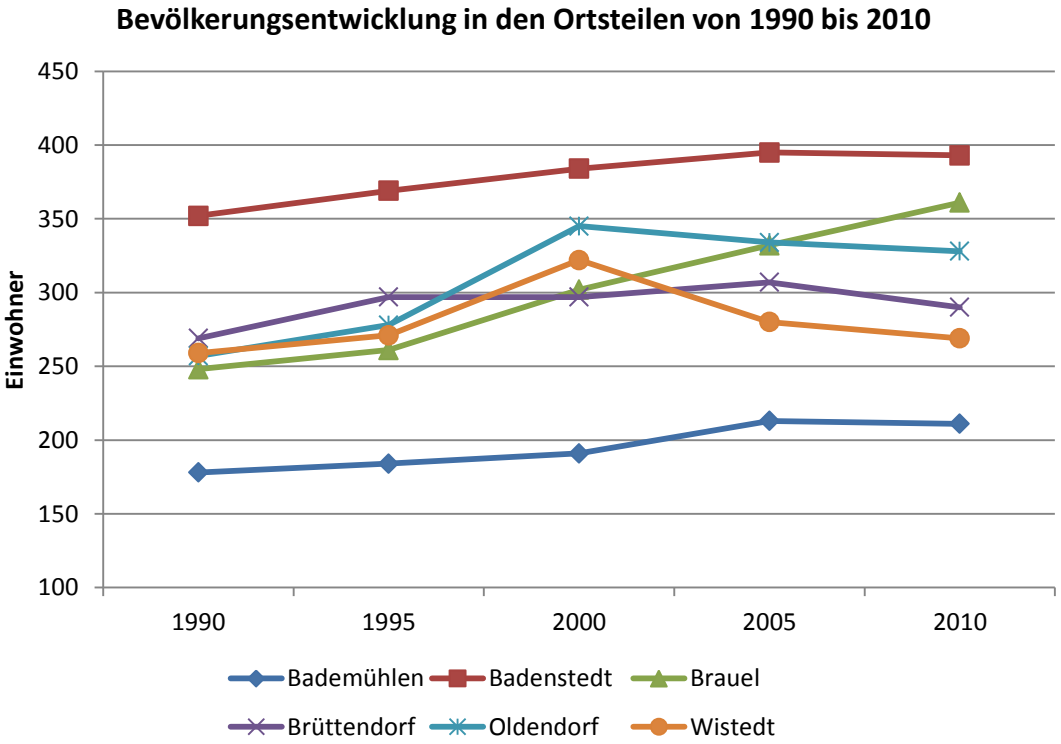


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2010 nach Ortsteilen (ohne Zeven). Quelle: Eigene Darstellung nach Kramer (2012)

Die Bevölkerungsentwicklung in Zeven wurde stark durch die Anzahl der niederländischen Nato-Streitkräfte der Kaserne in Seedorf und deren Angehörigen geprägt. 2003 wohnten in der Stadt Zeven 12.500 Einwohner (siehe Abbildung 7). Werden die niederländischen Nato-Angehörigen dazu gerechnet, waren es 2003 etwa 14.200 Einwohner.[12] Sie wurden in den 1960er Jahren in Seedorf nördlich der Stadt Zeven, in der benachbarten Samtgemeinde Selsingen, stationiert. 2004 begann der Rückzug der Niederländischen Streitkräfte, zugehö-

Bedeutung der niederländischen Streitkräfte und deren Angehörigen

[11] siehe Tabelle, LSKN-Online: Tab. G359407

[12] vgl. Kramer (2012)

Abzug der niederländischen Streitkräfte ab 2004

Aufbau des Bundeswehrstandortes Seedorf ab 2007

riger ziviler Kräfte und deren Angehörigen (etwa 2000 Personen). 2007 zogen die letzten Niederländer ab und der Bundeswehrstandort Seedorf wurde aufgebaut. Er umfasst heute 3.500 Dienststellen, soll zukünftig aber auf rund 2.700 reduziert werden.[13] Die durch den Abzug frei werdenden Immobilien ermöglichten den Zuzug von Einwohnern, kompensierten den Abzug aber nicht vollständig. Berücksichtigt man die Niederländischen Nato-Streitkräfte und deren zivilen Angehörigen, ergibt sich im Zeitraum 2005 bis 2010 ein Bevölkerungsrückgang von 2%.[14] 2010 wohnten noch etwa 380 niederländische Staatsangehörige in der Samtgemeinde Zeven. Sie stellen damit noch vor den Polen (220) und Türken (120) die größte Ausländergruppe dar.[15] Insgesamt haben 1274 Einwohner der Stadt Zeven eine ausländische Staatsbürgerschaft (9,2%). Davon ist der größte Teil niederländischer, polnischer und türkischer Herkunft (s.a. Abbildung 9).

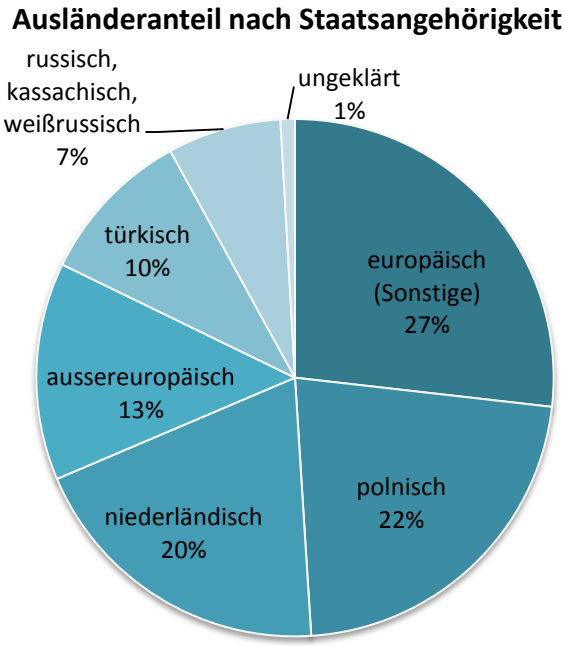


Abbildung 9: Ausländeranteil nach Staatsbürgerschaft. Eigene Darstellung nach Samtgemeinde Zeven (2012): Ausländerstatistik Stadt Zeven vom 31.12.2012.

[13] vgl. Samtgemeinde Selsingen (o.J.): Homepage der Fallschirmjäger-Kaserne Seedorf. Online unter: www.fallschirmjaegerkaserne.de.
[14] vgl. Kramer (2012)
[15] vgl. Kramer (2012)

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Differenz zwischen Geburten- und Sterberate (Natürliche Bevölkerungsbewegung) und der Differenz zwischen Zu- und Abwanderung (Wanderungssaldo). In den letzten 20 Jahren gab es in der Stadt Zeven stets eine Abfolge von hohen Bevölkerungsgewinnen und Verlusten (siehe Abbildung 10). In den 2000er Jahren waren es jährlich jeweils um die 1100 Zuziehende und etwa 1000 Fortziehende. Die baulandbedingten Wanderungen gingen zu Beginn der 2000er Jahre rasch zurück.[16] Die Bevölkerungszunahme ergibt sich aus den Wanderungsüberschüssen und der ebenso meist positiven natürlichen Bevölkerungsbewegung. Zwischen 2000 und 2011 hat die Differenz der Geburten und Sterberaten sehr geschwankt. Im Durchschnitt lagen die Geburtenzahlen bei 135 und die Sterbefälle bei 120. Insgesamt hat sich die Anzahl der Einwohner der Stadt zwischen 1990 und 2010 um fast ein Viertel (23%) erhöht. Erst 2011 gibt es seit 1998 wieder eine negative Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungsverluste. Der überwiegende Teil der Zunahme wurde durch den Ortsteil Zeven getragen. Er ist mit Abstand der bevölkerungsreichste Teil der Stadt.

Die Einwohnerzahl hat sich zwischen 1990 und 2010 um fast ¼ erhöht

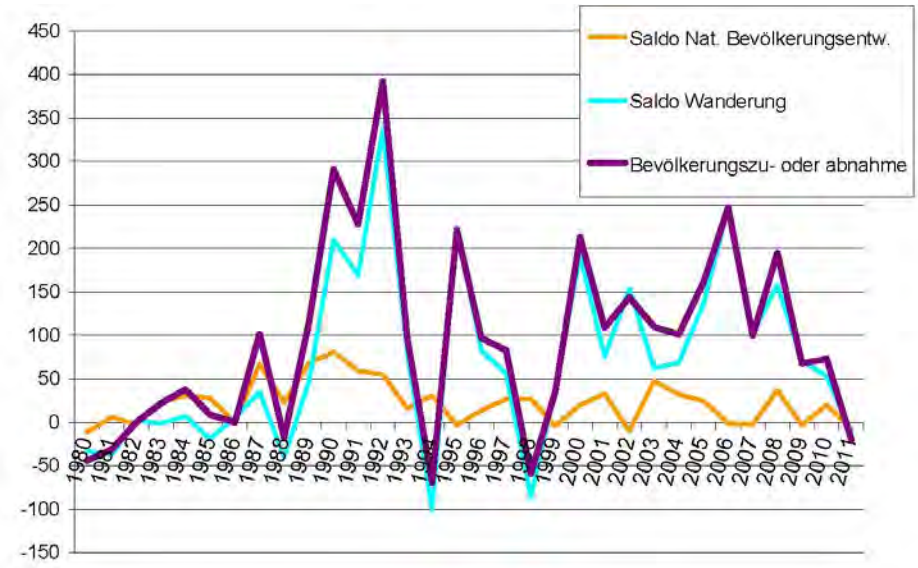


Abbildung 10: Verlauf der Bevölkerungsbewegung zwischen 1980 und 2011. Quelle: eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tab. Z1001690

Die Samtgemeinde und die Stadt Zeven heben sich durch ein positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung im Gegensatz zu einer negativen Entwicklung im Landkreis und im Bundesland zwischen den Jahren 2000 bis 2010 ab (siehe Tabelle 1). Zusätzlich fallen die Wanderungsgewinne insbesondere in der Stadt Zeven im Vergleich sehr hoch aus. Die positiven Werte spiegeln sich insgesamt in der Bevölkerungsentwicklung wider, obgleich für die Stadt 2011

Zeven weist einen positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung auf

[16] vgl. Kramer (2012)

auch negative Saldi vorliegen. Von 2000 bis 2011 sind je 10.000 Einwohner insgesamt 85,6 Personen mehr zugewandert als abgewandert.

Tabelle 1: Vergleich der zwischen 2000 und 2011 gemittelten Zahlen der Bevölkerungsbewegung je 10.000 Einwohner. Quelle: LSKN-Online, Tab. Z1001690

	Natürliches Saldo je 10.000 Einw. (2000 bis 2011)	**Wanderungs-saldo** je 10.000 Einw. (2000 bis 2011)	**Bevölkerungs-abnahme / -zunahme** je 10.000 Einw. (2000 bis 2011)
Nds.	-19,6	21,2	1,6
LK Rotenburg (W.)	-5,9	20,7	14,7
Zeven, SG	15,1	50,1	65,2
Zeven, Stadt	12,6	85,6	98,2

Attraktivität für Familien führt zu Zuwanderung

Die Samtgemeinde Zeven gewinnt an Einwohnern sowohl durch die Attraktivität für Familien als auch die, für diesen Demographietyp und im Vergleich zum Landkreis und dem Bundesland, ungewöhnliche Attraktivität für Auszubildenden. Dies hängt mit einer guten Ausstattung an Bildungsangeboten, im speziellen mit dem Berufsbildungszentrum und einer hohen Anzahl an Unternehmen, die Ausbildungsplätze anbieten, zusammen. Nach der Bertelsmann Stiftung 2013 strahlt die Samtgemeinde auf die Bewohner in der 2. Lebensphase im Alter von 50 bis 64 Jahren, den sogenannten „Bestagern“ eine geringere Attraktivität aus. In der Nachfamilienphase zieht es womöglich die Menschen nicht mehr nach Zeven, was auch mit einem ungenügenden, nicht abgestimmten kulturellen Angebot zusammenhängen kann. Die Kaufkräftigen „Bestager“ wandern ggf. ab. Auch für die Bewohner ab 65 Jahren hat die Samtgemeinde anscheinend keine große Anziehungskraft. Dies hängt meist mit der Ausstattung der Kommune mit Senioren- und Gesundheitseinrichtungen sowie altersgerechten Wohnraum zusammen (s.a. Tabelle 2).

Tabelle 2: Wanderungsgruppen und ihre Motive 2011 in der Samtgemeinde Zeven. Eigene Darstellung nach Bertelsmann Stiftung 2013

	SG Zeven	LK Roten-burg (W.)	Nds.	Wanderungsmotive	Indikator für
Familienwanderung (Pers. je 1.000 Einw.)	2,5	-0,1	2,3	Unterschiedlich, z.B. Infrastruktur/ Schu-len/ Kinderbetreu-ung/ Baulandpreise	Attraktiv für Familien
Bildungswande-rung (Pers. je 1.000 Einw.)	0,2	-24,7	-4,6	Ausbildungsplatz, Studienplatz, Ar-beitsstelle	Mäßige Attraktivität für Auszubildende
Wanderung zu Be-ginn der 2. Lebens-hälfte (Pers. je 1.000 Einw.)	-0,7	1,9	1,4	Unterschiedlich, z.B. Anpassung der Wohnbedürfnisse u. Arbeitsplätze	Geringe Attraktivität als Lebensort in der Nachfamilienphase
Alterswanderung (Pers. je 1.000 Einw.)	-0,7	1,1	0,5	Anpassung an Wohnbedürfnisse, Familiennähe, Ge-sundheit	Geringe Attraktivität als Altersruhesitz

Zuwachs der unter 15-Jährigen

Parallel zur Bevölkerungszunahme seit 1987 sind fast alle Altersgrup-pen angewachsen. Insbesondere die Anzahl der Schulkinder unter 15 Jahren hat in den 1990ern, aufgrund von Familiengründungen der ge-burtenstarken Jahrgänge aus den 1960ern, stark zugenommen. Die Anzahl der 70 bis 75-Jährigen hat sich seit 1986 verdoppelt. Dies hängt jedoch auch mit der natürlichen Alterung der Bevölkerung zu-sammen. Das heißt nicht unbedingt, dass mehr Ältere zuwandern, sondern eher, dass die älteren Senioren am Wohnort bleiben. Bei den jungen Erwachsenen sind die Zahlen seit 1986 teilweise rückläufig. Die Anzahl der 18 bis 20-Jährigen hat zwar abgenommen, jedoch hat die Anzahl der 15 bis 18 und die der 20 bis 25-Jährigen leicht zuge-nommen (s.a. Tabelle 3).

Die Veränderung der Altersstruktur gibt Hinweise auf die Größe und Veränderung von Altersgruppen, die gegenwärtig und zukünftig je-weils spezifische Anforderungen stellen.

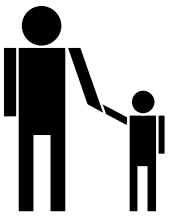
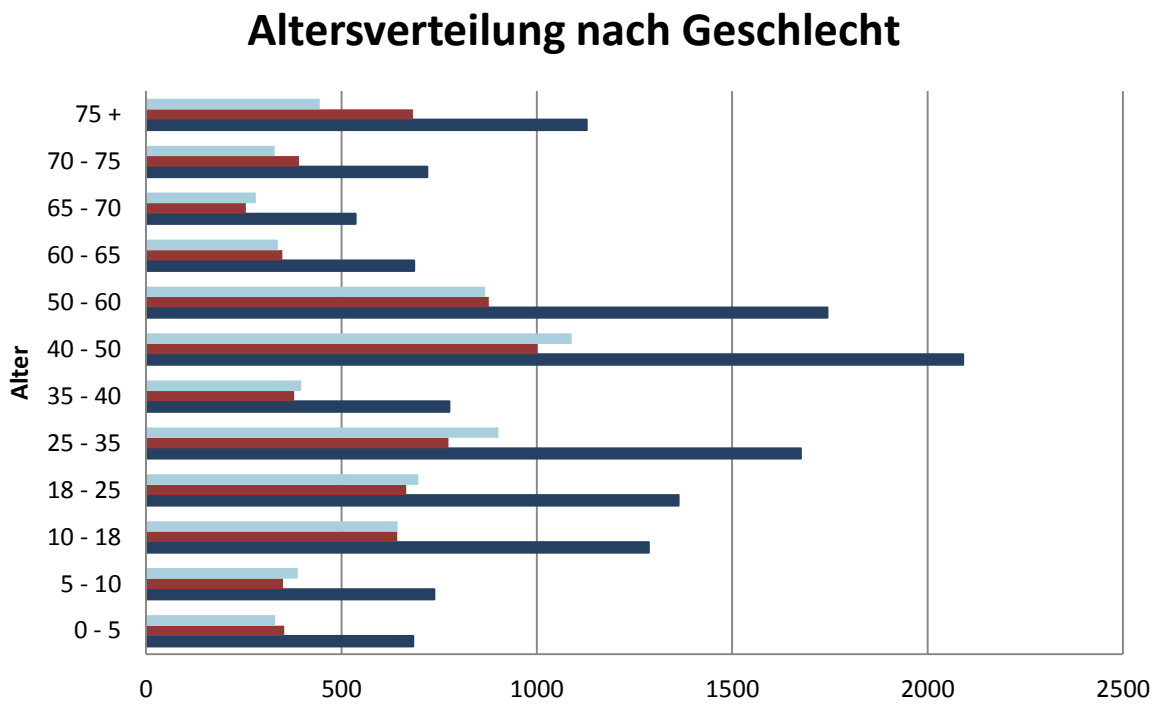


Tabelle 3: Bevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht 2011, Veränderung zu 1987; LSKN-Online Tabelle K1000121

2011	Insgesamt			Geschlechteranteil	
	Anzahl	1987=100	Anteil (%)	männlich	weiblich
Insgesamt	13429	127,8	100	49,9	50,1
0 - 3	411	107,3	3,1	47,0	53,0
3 - 5	273	125,8	2	50,2	49,8
5 - 6	131	132,3	1	55,7	44,3
6 - 10	607	145,2	4,5	51,9	48,1
10 - 15	836	151,2	6,2	51,8	48,2
15 - 18	451	106,9	3,4	46,8	53,2
18 - 20	331	89,5	2,5	49,8	50,2
20 - 25	1032	104,7	7,7	51,6	48,4
25 - 30	875	97,8	6,5	55,3	44,7
30 - 35	801	114,4	6	52,2	47,8
35 - 40	776	107,8	5,8	51,2	48,8
40 - 45	1043	176,2	7,8	49,9	50,1
45 - 50	1048	129,9	7,8	54,3	45,7
50 - 55	975	142,5	7,3	50,7	49,3
55 - 60	769	137,8	5,7	48,5	51,5
60 - 63	448	130,6	3,3	52,9	47,1
63 - 65	238	125,3	1,8	42,0	58,0
65 - 70	536	115,3	4	52,4	47,6
70 - 75	720	201,7	5,4	45,7	54,3
75 +	1128	150,8	8,4	39,5	60,5

Die Bevölkerungsverteilung der Stadt Zeven liegt 2011 etwa im Durchschnitt des Landkreises. Nur in der Gruppe der 25-45-Jährigen liegt die Stadt über dem Kreisschnitt und in der Gruppe der Kleinkinder und der 45-65-Jährigen darunter. In der Gruppe der 25-30-Jährigen und 45-50-Jährigen fällt das Verhältnis der Geschlechter zugunsten der Männer mit einem Plus von etwa 5% aus (siehe Tabelle 3 und Abbildung 11). In der Gruppe der über 74-Jährigen ist der Anteil der Männer allerdings deutlich kleiner und liegt bei 39%.

Der Ortsteil Zeven (Einwohner 2011: 11.924) prägt durch den hohen absoluten Anteil an der Bevölkerung in entscheidender Weise den Durchschnitt der Bevölkerungsverteilung in der Stadt Zeven (Einwohner 2011:13.790) und ebenso in der Samtgemeinde (Einwohner 2011: 22.757).



	0 - 5	5 - 10	10 - 18	18 - 25	25 - 35	35 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 65	65 - 70	70 - 75	75 +
Männer	330	388	644	697	902	397	1089	867	337	281	329	445
Frauen	354	350	643	666	774	379	1002	877	349	255	391	683
Insgesamt	684	738	1287	1363	1676	776	2091	1744	686	536	720	1128

Abbildung 11: Bevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht 2011; LSKN-Online Tabelle K1000121

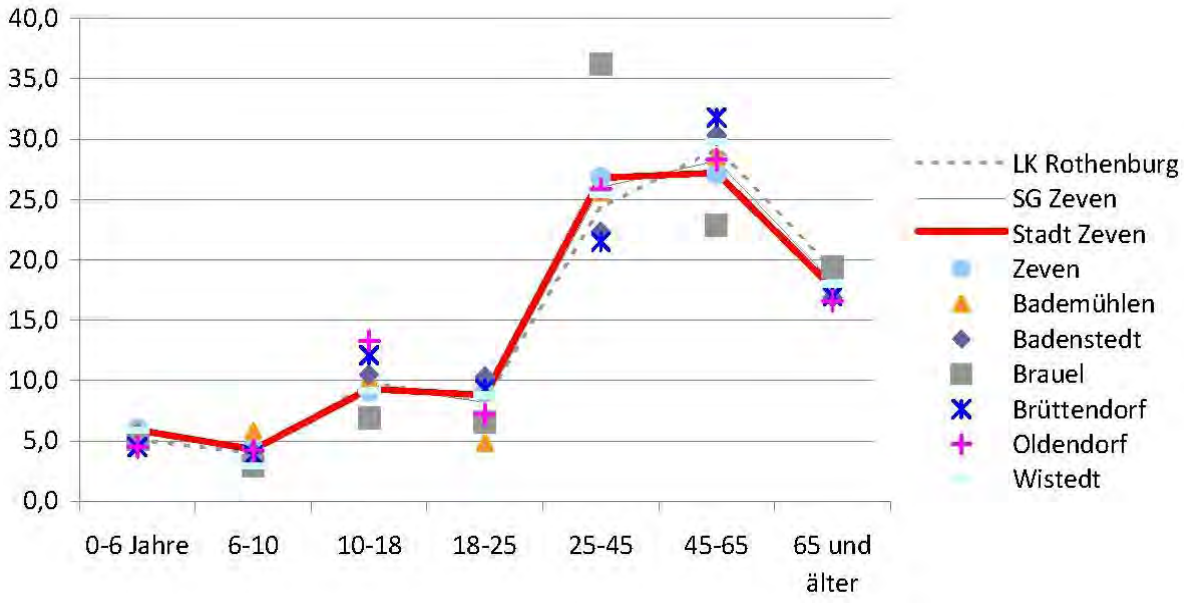


Abbildung 12: Anteil verschiedener Altersgruppen an der Bevölkerung im Vergleich 2011

Abbildung 12 und Tabelle 4 zeigen, dass die Ortsteile sich mitunter deutlich unterscheiden vom Zevener Durchschnitt (rote Linie). Brauel hat überdurchschnittlich viele Einwohner, die zwischen 25-45 Jahre alt sind. Dieser Ortsteil hat seit 1995 auch am meisten Einwohner hinzugewonnen. Badenstedt und Brüttendorf haben in den letzten Jahren an Bevölkerung verloren bzw. weisen eine stagnierende Bevölkerungszahl auf und die Gruppe der 25 bis 45-Jährigen liegt mit etwa 5% unter dem Durchschnitt.

Tabelle 4: Absolute Zahlen der Bevölkerungsverteilung 2011, Ortsteile und Stadt Zeven (Brümmerhof zu Brüttendorf gerechnet); Kramer 2012 u. LSKN

	0-6 Jahre	6-10	10-18	18-25	25-45	45-65	65	Einwohner gesamt (Anteil an der Stadt, %)
Zeven	713	520	1090	1070	3200	3226	2105	**11924 (86)**
Bademühlen	12	12	21	10	53	59	40	**207 (2)**
Badenstedt	22	16	41	40	87	118	66	**390 (3)**
Brauel	19	11	26	25	136	86	73	**376 (3)**
Brüttendorf	13	11	35	27	62	92	49	**289 (2)**
Oldendorf	15	14	44	24	86	94	55	**332 (2)**
Wistedt	16	8	25	24	69	81	49	**272 (2)**
Stadt Zeven	**810**	**592**	**1282**	**1220**	**3693**	**3756**	**2437**	**13790 (100)**[17]

Trend der Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Stadt spiegelt mit einer stagnierenden bzw. abnehmenden Tendenz den Trend deutscher Kommunen wider. Die Zahl der Sterbefälle nimmt zu und weicht in den unterschiedlich gerechneten Szenarien, die von P.H. Kramer 2012 für Zeven entwickelt wurden, kaum voneinander ab. Im Folgenden werden die Berechnungen zur Bevölkerungsentwicklung aus dem Demographiegutachten der Samtgemeinde Zeven dargestellt.

Passiv Szenario:

Konsolidierungsphase, Bewahrung des Erreichten, Erhalt des städtebaulichen u. landschaftlichen Charakters

- Eingeleitete Maßnahmen finden Berücksichtigung
- Auf weiter Neubaugebiete wird verzichtet
- Baulücken werden geschlossen und der Bestand wird umgebaut

In der Unterscheidung nach Aktiv- und Passiv-Szenario wird ersichtlich, dass bei einer aktiven Herangehensweise der Stadt die Geburtenrate durch den Zuzug von Familiengründern und Erwerbstätigen über einen längeren Zeitraum gehalten werden kann. Die Bevölkerungszahl wird 2020 etwa bei 13.400 liegen (-3% bis -2%,). Im Betrachtungshorizont 2030 wird die Bevölkerungszahl auf zwischen 12.750 (Aktiv-Szenario) und 12.570 (Passiv-Szenario) zurückgehen. Der Unterschied zwischen Aktiv- und Passiv-Szenario beträgt somit lediglich 180 Personen. Laut Kramer 2012 wird es 2030 über 1000 Einwohnern (8-9%) weniger geben. Jährlich sind mit Rückgängen von

[17] Zahlen weichen von Angaben der LSKN Online ab. LSKN Online 2011: 13429 Einwohner.

90-100 Personen zu rechnen. Mit dem Bevölkerungsniveau 2030 liegt Zeven nach wie vor höher als noch 1990.[18]

*„Die Stadt Zeven verliert im **Passiv-Szenario** in den 20 Jahren von 2011 bis einschließlich 2030 etwa 885 Einwohner aus einer negativen Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen. Die Stadt verliert in diesem Zeitraum etwa 320 junge Leute. Sie gewinnt etwa 130 Senioren, die in die speziellen Wohneinrichtungen wandern. Durch wohnraumabhängige Wanderungen verliert sie etwa 150 Einwohner. Damit verliert die Stadt Zeven im Passiv-Szenario insgesamt etwa 1.225 Einwohner. Im Passiv-Szenario geht die Zahl der Einwohner der Stadt Zeven von 13.796 Ende 2010 um 9% bis auf 12.570 im Jahr 2030 zurück.*

*Bei einer Realisierung des **Aktiv-Szenarios** verliert die Stadt durch wohnraumabhängige Wanderungen etwa 40 Einwohner. Infolgedessen verringern sich auch die Verluste aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen bis auf 825 Einwohner. Gleichzeitig wandern etwa 315 junge Leute ab. Im Aktiv-Szenario liegt die Bilanz aller Bevölkerungsbewegungen nach 20 Jahren bei -1.050 Einwohnern. Im Aktiv-Szenario sinkt die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2030 auf 12.750. Das ist ein Rückgang um 8%.“ (Kramer 2012)*

Mit Blick auf die Ortsteile Brauel, Brüttendorf und Oldenburg liegt der Rückgang bis 2030 deutlich über dem Durchschnitt (Aktiv-Szenario). Wie in der Tabelle 5 in absoluten Zahlen dargestellt, besteht in Wistedt zwischen Aktiv- und Passiv-Szenario eine Abweichung von 11%. Ähnlich auffallend bestehen in Oldendorf und Bademühlen Abweichungen zwischen den Szenarien. Während der Unterschied in den kleinen Ortsteilen zwischen 15-30 Einwohner misst, variiert die Zahl im Ortsteil Zeven um etwa 80 Einwohner. Der Handlungsspielraum bzw. das Einwohnerpotenzial wird darin ersichtlich.

Aktiv Szenario:

Aktiver Entwicklungspfad, Herstellung von attraktiven Wohn- u. Flächenangeboten für junge Familien, Rückzugswillige junge Leute u. Zuwanderer aus den Ballungsräumen; Erhalt u. Weiterentwicklung kommunaler Leistungen u. Gemeinbedarfseinrichtungen; aktive Innutzungshaltung der vorhandene Eigenheime

- Realisierung neuer Baugebiete
- Baulücken werden geschlossen und Bestand umgebaut
- kleiner Umfang an Bau von Mehrfamilienhäusern
- zielgruppenorientierte Baulandausweisung für Einheimische und neue Bewohner

[18] vgl. Kramer (2012)

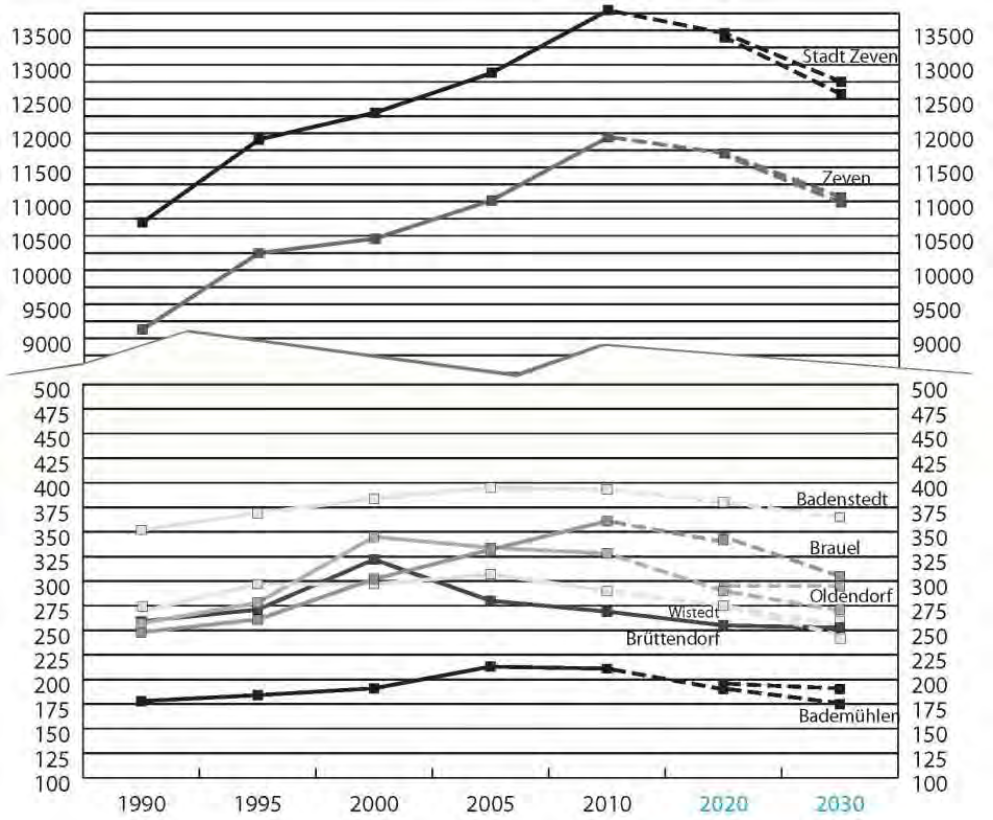


Abbildung 13: Verlauf der Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990 und 2010, Prognose 2020 und 2030, Ortsteile und Stadt Zeven. Quelle: eigene Darstellung, Kramer 2012 (weicht ab von LSKN, Tab Z1000014)

Tabelle 5: Absolute Zahlen der Bevölkerungsverteilung 2010, Ortsteile und Stadt Zeven (Brümmerhof zu Brüttendorf gerechnet). Quelle: Kramer 2012, LSKN

	1990	**1995**	**2000**	**2005**	**2010**	**aktiv 2020**	**zu 2010 %**	**aktiv 2030**	**zu 2010 %**
Zeven	9.130	10.247	10.459	11.019	11.944	11.705	-2	11.065	-7
Bademühlen	178	184	191	213	211	195	-8	190	-10
Badenstedt	352	369	384	395	393	380	-3	365	-7
Brauel	248	261	302	332	361	345	-4	305	-16
Brüttendorf	269	297	297	307	290	275	-5	255	-12
Oldendorf	257	278	345	334	328	295	-10	295	-10
Wistedt	259	271	322	280	269	265	-1	270	0
Stadt Zeven	10.693	11.907	12.300	12.880	13.796	13.460	-2	12.745	-8

In Selsingen wird die Bevölkerung voraussichtlich auch abnehmen

In der Nachbargemeinde Selsingen sieht die mögliche Entwicklung ähnlich aus. Bis 2020 wird die Bevölkerung im Aktiv-Szenario um 2,4% und bis 2030 wird sie um 7,1% abnehmen.[19]

Den Zahlen aus dem Demographie-Gutachten stehen die Berechnungen der Bertelsmann Stiftung gegenüber. Die Bertelsmann Stiftung hat für die Stadt Zeven eine Bevölkerungszunahme von 4,6% und für eine vergleichbare Gemeinde wie Bremervörde von 2009 bis 2030 einen Bevölkerungsrückgang von -4,3% errechnet. Für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird ein Bevölkerungsrückgang von -3,1% und für das Bundesland Niedersachsen von -4,8% prognostiziert. Diese Zahlen werden nicht in Aktiv- und Passiv-Szenario unterschieden und zeigen einen weitaus positiveren Trend.[20]

Wie wird die Bevölkerungsentwicklung berechnet?

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann-Stiftung und der statistischen Landesämter wird die zukünftige Bevölkerungsentwicklung auf Basis der jüngsten Vergangenheit fortgeschrieben. Es wird davon ausgegangen, dass sich alle Ereignisse dieser zufällig ausgewählten Jahre in den nachfolgenden fast 20 Jahren leicht abgeändert fortwährend wiederholen.

Das Demographie-Gutachten basiert auf einer Computersimulation der Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung. Die in den Städten und Gemeinden politisch diskutierten Entwicklungsmöglichkeiten wurden dabei in die Szenarien eingearbeitet.

Frühzeitig den Bedürfnissen einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung gerecht werden

Letztendlich kann eine genaue Prognose der Bevölkerungsentwicklung nicht abgegeben werden. Es kommt auch darauf an, wie sich die Stadt im Wettbewerb der Kommunen positioniert und sich zukünftig entwickelt. Bei beiden Berechnungen wird nicht klar, inwieweit sich die Wirtschaftskraft, die Ausweisung von Gewerbegebieten oder die neue Autobahnanbindung an die Stadt auf die Bevölkerungsentwicklung auswirkt. Aufgrund der im weiteren Verlauf der Arbeit beschriebenen guten Ausgangslage Zevens, kann aus Sicht der Verfasser bis 2030 eher mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung (Stagnation) gerechnet werden (mehr dazu unter „Perspektiven der wohnbaulichen Entwicklung für Zeven“ ab S.64). Es wird dennoch empfohlen, dass sich die Stadt langfristig auf eine negative Bevölkerungsentwicklung einstellt, um frühzeitig den Bedürfnissen einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung gerecht zu werden.

[19] vgl. Kramer 2012a:252

[20] vgl. Bertelsmann Stiftung (2009)

Trend der Altersverteilung

Anteil der über 65-Jährigen nimmt zu. Alle anderen Altersgruppen werden abnehmen

Der Vergleich der Bevölkerungszahlen von 2010 und 2030 im Demographie-Gutachten zeigt den allgemeinen Trend hin zu einer immer älter werdenden Gesellschaft. Es wird deutlich mehr Menschen geben, die über 65 Jahre alt sind. In Zeven wird jede bzw. jeder Vierte über 65 Jahre sein. Der Anteil der über 65-Jährigen in der Stadt Zeven wächst von etwa 18% auf 26% an. Parallel wird die Gruppe der potenziell Erwerbstätigen und Familiengründer um etwa 10% kleiner. Die Bevölkerungszahl in allen Altersgruppen wird, bis auf die Gruppe der über 65-Jährigen, zurückgehen (siehe Abbildung 14 und Abbildung 15).

Abbildung 14: Veränderung der Altersverteilung zwischen 2010 und 2030, Szenarien; eigene Darstellung (0-10 Jährige) in einer Gruppe zusammengefasst). Quelle: Kramer (2012), LSKN

Besonders deutlich ist der Rückgang der 18 bis unter 25-Jährigen. Ihr Anteil wird von 27,1% auf 25,8% zurückgehen. Auch die Zahl der Kinder im Kita-Alter oder mit Schulpflicht wird um etwa 20% abnehmen. Der Anteil der unter 10-Jährigen geht von 10,5% auf 8,3% zurück. Ein vergleichbarer Rückgang wird sich bei den Teenies (10-18 Jahre) vollziehen. 2010 stellen sie noch 9,2% und 2030 beläuft sich ihr Anteil voraussichtlich auf 6,7% (siehe Abbildung 14).

Der Zuzug von Familiengründern und deren Kinderzuwachs wird zukünftig wirksam, während die schon ansässigen, heute etwa 50 Jährigen Babyboomer im Entwicklungshorizont 2030 etwa 70 Jahre alt sein und die Bevölkerung dominieren werden. Auf diesen Trend muss sich eingestellt werden und die Daseinsvorsorge dementsprechend angepasst werden.

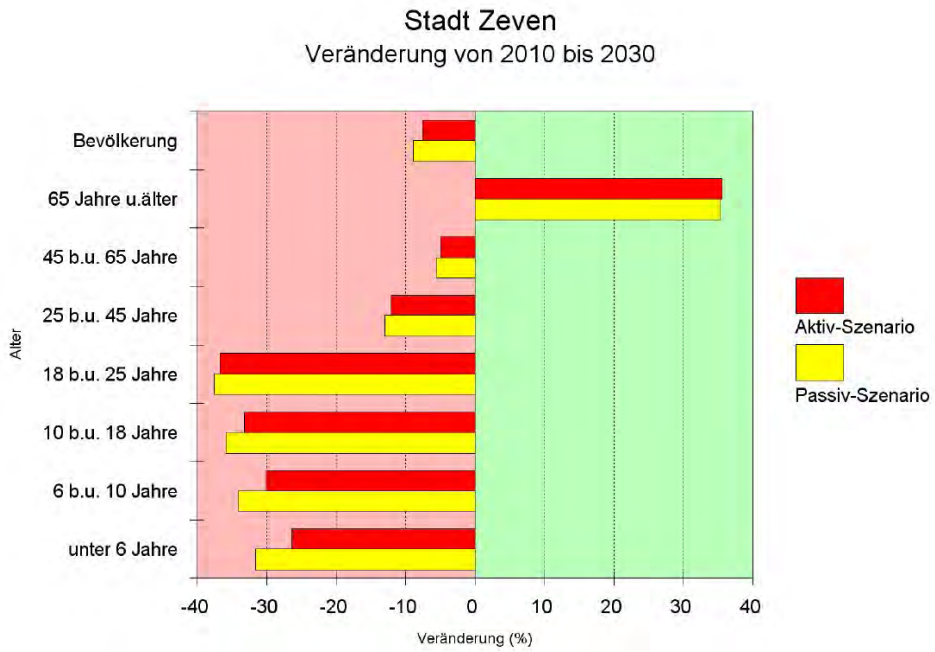


Abbildung 15: Veränderung der Anzahl von Einwohner in verschiedenen Altersgruppen zwischen 2010 und 2030, Szenarien. Quelle: Kramer 2012, LSKN

Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsvorhersage anhand von Szenarien ermöglicht es, dass sich Bewohner und Verantwortungsträger auf zukünftige Trends einstellen können und verdeutlicht den Handlungsspielraum in der Stadtentwicklungspolitik. In der Szenarienentwicklung des Demographie-Gutachtens sind der Umfang möglicher Wohnungen bzw. die Wohnfläche und Veränderungen im Bestand die entscheidenden Größen für die Einwohnerentwicklung. Das Gutachten basiert auf dem Bestand an Einwohnern und Wohnungen.

Die unterschiedlichen Szenarien gehen mit unterschiedlichen Auswirkungen und Anforderungen an Gemeinbedarfsangeboten einher. Die erhöhte Nachfrage von Angeboten für Senioren ist allerdings ein allgemeiner Trend, auch für die Stadt Zeven.

Im Passiv-Szenario wird davon ausgegangen, dass das erhobene Wohnraumangebotspotenzial bis 2030 zu 68% realisiert sein wird. Die Umbau und Baulücken-Potenziale werden demnach nicht voll ausgeschöpft. Die Neubaugebiete hingegen werden bereits bis 2020 voll ausgenutzt sein.

Im Aktiv-Szenario wird das Wohnraumpotenzial bis 2030 nahezu voll ausgenutzt sein. Die Angebote in den Zevener Neubaugebieten (Bickbeen, Primelweg/ In den Wiesen, Auf dem Praun) sollen bereits 2017 erschöpft sein. Neue Baugebiete sollten realisiert werden. Die

der Realisierung von Baugebieten ist möglichst so gestaltet, dass keine Konkurrenz unter den Baugebieten entsteht.

Im Null-Szenario gibt es keine Veränderungen. In diesem Szenario erfolgt keine Bautätigkeit. Es ist lediglich eine Theorie die dazu dient, die Effekte der Bautätigkeit besser einschätzen zu können.

Aktiv und passiv Szenario unterscheiden sich für die Stadt Zeven nur unerheblich, was davon zeugt, dass die Stadt Zeven im Vergleich zu anderen Kommunen durchaus gut aufgestellt ist, um der demographischen Entwicklung nicht gelassen, aber achtsam entgegenblicken zu können.

P.H. Kramer geht davon aus, dass es zu einer Mischung aus Aktiv- und Passivszenario kommen wird. Auf den Dörfern wird die Tendenz der Überalterung eine wesentlich größere Relevanz haben.

Demographietyp 1: Kleinere stabile ländliche Städte und Gemeinden

Die Samtgemeinde Zeven wird durch die Bertelsmann Stiftung dem *Demographietyp 1: Kleinere stabile ländliche Städte und Gemeinden* zugeordnet. Nach vorangegangener Analyse, kann dies teilweise bestätigt, aber auch wiederlegt werden. Zutreffend sind, eine vergleichsweise hohe Geburtenrate und ein höherer Anteil an jungen Familien. Die unter 18-Jährigen machen 20% aus und die 65-79-Jährigen sind mit 13,4% vertreten. Das relativ junge mittlere Alter trifft ebenfalls für Zeven mit einem Median-Alter von 41,1 Jahren zu. Auch die solide Einkommenssituation, die hohe Kaufkraft und die niedrige SGB-II-Quote werden in den folgenden Kapiteln bestätigt.

Weniger zutreffend ist die Annahme, dass nur ein geringer Anteil in 1-Personen-Haushalten (29%) in Zeven wohnt. In Zeven sind es 34% der Haushalte, die teilweise in Eigenheimen mit mehr als 100 m² Größe wohnen. Eine typische Bildungswanderung kann auch nicht bestätigt werden. Aufgrund der hohen Wirtschaftskraft, der ansässigen Unternehmen und der berufsbildenden Schulen verfügt Zeven sehr wohl über eine gewisse Attraktivität für junge Erwachsene. Somit wird auch die geringe Bedeutung als Arbeitsort wiederlegt. Dies zeigt auch das durchaus positive Pendlersaldo.

Zeven stellt eine Ausnahme dieses Demographietyps dar.

Folgen Gemeinbedarfsentwicklung (nach Kramer 2012)

Kinderbetreuung

Anfang 2012 besuchten 415 Kinder im Alter von drei Jahren bis zur Einschulung die Kindertagesstätten auf dem Gebiet der Stadt Zeven. Die Aufnahmekapazität der Einrichtungen reicht von 312 bis maximal etwa 585 Plätzen. 397 mögliche Kindergartenkinder wohnten in der Stadt, (ohne Wistedt). Die Nutzerquote lag somit bei 105%.

Von 2011 bis 2013 sind es etwa 400 mögliche Kindergartenkinder. Bis zum Jahr 2017 geht ihre Anzahl dann rasch auf etwa 330 zurück und sinkt danach langsam weiter ab. Im Jahr 2030 sind es im Passiv-Szenario noch 280 mögliche Kindergartenkinder und im Aktiv-Szenario etwa 300. Das ist ein Rückgang um 32% bzw. 28% gegenüber dem Ausgangsjahr 2010. Am Ende des Betrachtungszeitraumes wird die untere Aufnahmekapazität erreicht. Im Falle der Samtgemeinde Zeven ist es möglich, den lediglich unterstellten Bedarf an Krippenplätzen mit den frei werdenden Kapazitäten der Kindergärten zu decken, wenn die maximal zulässige und tatsächlich erreichte Gruppenstärke bei 15 bzw. 25 Kindern je Gruppe und die Nutzerquote bei den möglichen Kindergartenkindern unverändert bei 100% bleibt. Davon sollte jedoch vor allem mittel- und langfristig nicht ausgegangen werden. Dieser Bedarf entsteht dezentral. Bis zum Jahr 2030 sind diese Kapazitäten im Passiv-Szenario vollständig wieder abzubauen. [Betrachtet man jedoch den Trend hin zu einer zunehmenden Anzahl gewollter als auch nicht gewollter Doppelverdiener, ist tendenziell eher davon auszugehen, dass der Betreuungsbedarf durchaus weiter steigen wird.]

Spielplätze

Die ältesten Siedlungsbereiche sind insgesamt schlecht mit Freiflächen versorgt. Im gesamten Innenstadtbereich gab es Ende 2011 keinen eigenständigen Spielplatz. Das Gebiet umfasst etwa ein Drittel des Stadtgebietes. Die kaum mehr als 300 m² großen Spielplätze in der Goethestraße und im Birkhahnweg liegen zumindest noch relativ zentral, haben aber beide erhebliche funktionale Defizite und werden fast gar nicht mehr bespielt. Damit war fast 50% des Stadtgebietes im höchsten Maße unterversorgt, zudem ist es genau der Teil, der am dichtesten bebaut ist. Mittlerweile gibt es im Stadtpark einen neuen „Erlebnisspielplatz". […] Wie hoch der Handlungsbedarf ist, zeigt der übernutzte Spielplatz im Eschenweg. Hinzu kommt, dass hier im Einzugsbereich etliche Mehrfamilienhäuser liegen. Im gesamten Innenbereich fehlen in erheblichem Umfang Freiflächen. Hier besteht Handlungsbedarf. Im Randbereich der Stadt gibt es nicht nur mehr Freiräume, sondern eine wesentlich geringere Siedlungsdichte und weit mehr Spielplätze. Auch im Innenstadtbereich (City) gibt es keine Spielplätze. Hier käme die Anlage sog. Spielpunkte in Betracht. Einige stehen bereits in der Fußgängerzone. Das sind Spielgeräte mit einer kurzen Verweildauer aber mit einem besonderen Spielwitz. Ebenso könnten hier Anleihen an ortstypische und/oder historische Figuren oder Ereignisse erfolgen. Hier bietet sich aufgrund der höheren Besucherfrequenz ein Sponsoring an. Die in den 70er und 80er Jahren entstandenen Siedlungsbereiche, vor allem im Nordwesten und im Südosten des Ortes, sind dagegen überversorgt. Hier liegt es nahe, sich auf wenige größere Spielplätze zu konzentrieren. Die wenigen Kinder haben dann zumindest eine Chance, sich zu treffen und dort gemeinsam zu spielen.

Schule

Zusammen wurden die beiden Grundschulen Klostergang und Gosekamp zu Beginn des Schuljahres 2011/12 durchgängig siebenzügig geführt. 657 Kinder besuchten die Schulen, davon beachtliche 30 die Schulkindergartengruppen. Siebenzügig reicht die Aufnahmekapazität von 560 bis 784 Schüler und demnächst bis 728 Schüler. Ende 2011 wohnten etwa 595 Kinder im Grundschulalter von 6 bis unter 10 Jahren im Einzugsbereich (Stadtgebiet ohne Wistedt). Dadurch errechnet sich eine Nutzerquote von überdurchschnittlich hohen 110%.Bei unveränderter Nutzerquote geht die Zahl der Grundschüler im Passiv-Szenario relativ stetig von etwa 650 (einschließlich der Schulkindergartengruppe) im Jahr 2010/11 bis zum Jahr 2020 auf 490 zurück und sinkt danach langsam weiter ab. Für das Jahr 2030 des Passiv-Szenarios sind etwa 435 Schüler zu erwarten. Bei einer Realisierung des Aktiv-Szenarios geht die Zahl der Grundschüler zunächst ebenfalls noch bis auf etwa 500 im Jahr 2020 zurück und sinkt hier dann bis zum Jahr 2030 auf 460. Das entspricht im Jahr 2030 im Passiv-Szenario einem Rückgang um 33% gegenüber dem Ausgangsjahr und im Aktiv-Szenario um 30%. Um alle Schüler aus dem Stadtgebiet beschulen zu können, sind mittel- und langfristig fünf Züge erforderlich von derzeit sieben. Um die beiden Schulen annähernd gleich stark auszulasten und um ähnlich große Klassenstärken zu erreichen, müssen die Einzugsbereiche regelmäßig überprüft und ggf. angepasst werden.

Jugend

In der Stadt Zeven gibt es ein Jugendzentrum. Es befindet sich zentral gelegen „Am Bahnhof". Das Jugendzentrum war Ende 2011 nur zeitweise geöffnet. Eine kontinuierliche, präventive Jugendarbeit ist damit nur eingeschränkt möglich. Angesichts des zunehmenden Ganztagsbetriebes an den Schulen wären die Öffnungszeiten zu überprüfen. Falls von der „Dorfjugend" gewünscht, sollte ihr ein geschützter Raum zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt auch für Bolzplätze und ähnliche sportliche Betätigungsmöglichkeiten. Aufgrund der generell höheren sozialen Kompetenz kann und sollte von der Dorfjugend eingefordert werden, diese Einrichtungen in Eigenregie zu betreiben.

Junge Leute

Auch die Stadt Zeven verliert junge Leute, die vor allem ausbildungsbedingt in die größeren Städte abwandern. Um den Kontakt zur Heimatgemeinde aufrecht zu halten, kann das Internet genutzt werden, aber auch Veranstaltungen und die persönliche Ansprache. Damit eine spätere Rückkehr möglich wird, ist ihnen ein entsprechender Lebens- und Entwicklungsraum zu garantieren.

Sport

Die Veränderungen im Sportbereich sind weniger von quantitativer sondern vielmehr von qualitativer Art. Der Seniorensport unterscheidet sich erheblich vom Kinder- und Jugendsport. Zum Beispiel gewinnt der Hallen- gegenüber dem Freilandsport erheblich an Bedeutung. Hinzu kommt, dass zukünftig bis ins hohe Alter einer Erwerbstätigkeit nachgegangen wird. Dazu müssen die Erwerbstätigen körperlich und mental leistungsfähig bleiben. Dem Sport kommt hier eine existenz- und einkommenssichernde Funktion zu.

Junge Alte

Die „jungen Alten“ werden erheblich an Bedeutung gewinnen. Diese Generation der „jungen Alten“ ist aktiv und erlebnisorientiert. Sie gilt es, aktiv in die Gemeinschaft einzubinden, etwa bei der Freiraumgestaltung oder Hausaufgabenhilfe.

Altenpflege

Damit die Pflege durch Angehörige und Freunde geleistet werden kann, ist auch der nachwachsenden Generation eine Entwicklungsperspektive und entsprechende Handlungsfreiheiten zu garantieren. Dies schließt insbesondere den Eigenheimbau [und die Ermöglichung anderer Wohnformen] in unmittelbarer Nachbarschaft ein. [Die zunehmende Berufstätigkeit erschwert jedoch die Pflege durch Angehörige, da sie flexible Arbeitsplatzangebote fordert.]

Friedhof

Friedhöfe sollten für neue Bestattungsformen rechtzeitig vorbereitet und in ein gestalterisches Gesamtkonzept integriert werden.

Freiraum

Vor dem Hintergrund der rasch zunehmenden Zahl älterer Einwohner ist der öffentliche Raum stärker auf ihre Anforderungen auszurichten. Ziel ist es, die Alltagstauglichkeit des öffentlichen und halböffentlichen Raumes deutlich zu verbessern. [Dies kommt allen Bevölkerungsgruppen mit Einschränkungen, Menschen mit Behinderungen, Müttern mit Kinderwagen oder Fahrradanhängern usw. zugute]

Wohnraum

Auch im Passiv-Szenario wird von der optimistischen Annahme ausgegangen, dass die örtliche Wohnraumnachfrage durch die Nutzung vorhandenen Wohnraumes an diesen Standorten gedeckt wird. Auch dann kommt es mittel- und vor allem langfristig zu einem Leerstand und anschließendem Totalabgang von Wohnraum. Er summiert sich bis zum Jahr 2030 auf etwa 50.000 m² Wohnfläche. Das ist 5% des Wohnflächenbestandes Ende 2010 und damit ein etwas überdurchschnittlich hoher Wohnraumabgang. Im Aktiv-Szenario wird davon ausgegangen, dass der frei werdende Wohnraum nahezu vollständig weiterhin genutzt wird. Angesichts der günstigeren Ausgangslage gibt es im Fall der Samtgemeinde Zeven zumindest eine realistische Chance, dass dies auch tatsächlich gelingt. Allerdings bedarf es dazu einer weitaus größeren Markttransparenz und es sind seitens der Stadt die Möglichkeiten zum Umbau, zur Erweiterung und zur Umnutzung der älteren Gebäude zu gewährleisten.

Das Besondere des Ortes

Um im unweigerlich stattfindenden Wettbewerb bestehen zu können, ist das Besondere der Orte zu bewahren und in der realen und virtuellen Welt sichtbar zu machen. Die urbanen Qualitäten der Stadt kommen derzeit nur unzureichend zur Entfaltung. Hier gilt es, den Bürgerinnen und Bürgern einen weitaus größeren Handlungsspielraum zur Verfügung zu stellen. Dies gelingt nur, wenn diese am Prozess direkt beteiligt werden. Hier hat die Stadt Zeven ein großes Entwicklungspotenzial.

Zusammenfassung und SWOT-Analyse Bevölkerungsstand und Entwicklungstrends

- 2012 insges. 13.560 Einwohner, davon entfallen 12.042 Einwohner auf den Hauptort Zeven als bevölkerungsstärksten Ortsteil
- Mitte der 1960er bis 1990er Jahre Bevölkerung relativ stabil
- 1987 bis 2011 kontinuierliches Wachstum (insges. 27,8%), seit 2010 keine nennenswerten Zugänge sondern Stagnation
- In den 1990er und 2000er Jahren hat Bevölkerung durch Zuwanderung und Hausbau der „Babyboomer“ in besonderem Maße zugenommen
- Zeven ist eine „junge Stadt“, d.h. derzeit relativ junges Ø Alter von 40,7 Jahren, wird 2030 voraussichtlich bei 45,5 Jahren im Ø liegen
- Abzug der niederländischen Nato-Streitkräfte und Aufbau des Bundeswehrstandortes Seedorf ab 2004 haben Einfluss auf (Bev.-) Entwicklungen der Stadt Zeven
- Anteil niederländischer Staatsbürger auch heute noch vergleichsweise hoch
- Bevölkerungsprognosen bis 2030 weichen voneinander ab (Bevölkerungsrückgang von 8% gem. Demographiegutachten und Bevölkerungszunahme von 4,6% (Samtgemeindeebene) gem. Bertelsmann Stiftung) – aufgrund der positiven Ausgangslage der Stadt gehen Verfasser von einer stagnierenden Bevölkerung bis 2030 aus
- Anteil der über 65-Jährigen nimmt gem. Demographiegutachten bis 2030 zu und alle anderen Altersgruppen nehmen ab
- Frühzeitig Einstellung auf die Bedürfnisse einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung notwendig
- Haushalte werden nach dem Trend immer kleiner und die Anzahl nimmt dadurch zu – dies ist bei der Prognose des zukünftigen Bedarf an Wohnraum zu berücksichtigen
- Kindergartenkinder werden weniger, ggf. erhöht sich aber die Betreuungserfordernisse, Folge: Das Betreuungsangebot muss angepasst werden
- Spielplätze befinden sich nicht dort, wo sie gebraucht werden und sind z.T. in einem schlechten Zustand
- Grundschulkinder werden weniger, ggf. muss die Zügigkeit reduziert werden
- Trotz sinkender Anzahl an Jugendlichen, ist Ausbau der Jugendarbeit wichtig
- Zunahme älterer Menschen erfordert neue Strukturen, z.B. Möglichkeit zu Hause zu pflegen, spezielle Beratungs- oder Hilfsangebote für Senioren, Nachbarschaftshilfen usw.
- Zeven wird dem Demographietyp 1: Kleinere stabile ländliche Städte und Gemeinden zugeordnet

SWOT-Analyse Bevölkerungsstand und Entwicklungstrends

Stärken

- Starker Bevölkerungszuwachs in den 1990ern und 2000ern
- Zuwachs erfolgt in fast allen Altersgruppen
- Positives Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung
- Junges Durchschnittsalter
- Finanzielle Förderung junger Familien, siehe Richtlinien zur Förderung von Wohneigentum

Schwächen

- Prognostizierter Bevölkerungsrückgang
- in kleineren Ortsteilen früher einsetzender Bevölkerungsrückgang
- erheblicher Teil der 1- und 2- Personen-Haushalte in Eigenheimen mit mehr als 100 m² Größe (SG-Zeven)

Chancen

- Stärkung und Ausbau generationenübergreifender Angebote erhöht Attraktivität als Wohnstandort.
- Ausbau des Wohnungsangebotes für Senioren trägt demographischen Wandel Rechnung.
- Erhöhung der Attraktivität als Wohnort für Familien durch ein differenziertes Kinderbetreuungsangebote.
- Attraktive Wohn- und Flächenangeboten für junge Familien, Rückzugswillige junge Leute und Zuwanderer (Mietwohnungsbau) herstellen.
- Gemeinbedarfseinrichtungen und Mehrfachnutzung von Einrichtungen weiterentwickeln.
- Vorhandene Eigenheime und das Wohnumfeld aufwerten.
- Zielgruppenorientierte Baulandausweisung forcieren.

Risiken

- Dienststellen des Bundeswehrstandortes Seedorf werden reduziert.
- Bei Wohnungsüberangebot kommt es zu Wohnungsabgängen unattraktiver Wohnungen.
- Günstige Baulandausweisung führt ggf. zu Vernachlässigung des Bestandes.

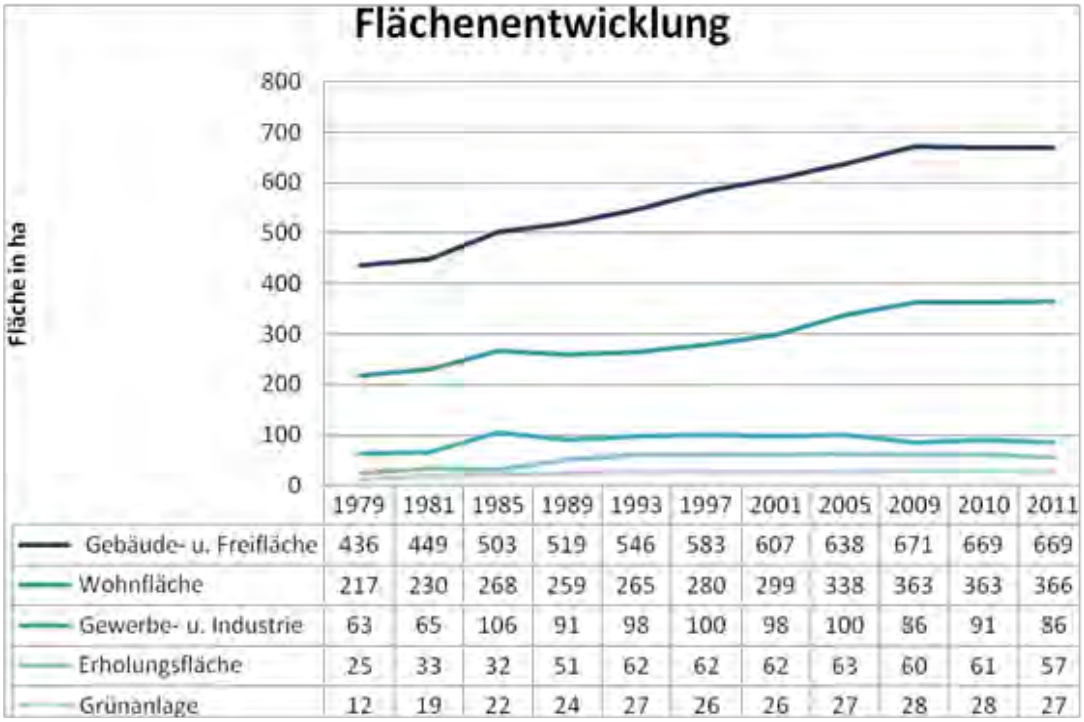
Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung

Bebauungsentwicklung und Altersstruktur

Der Umfang möglicher Wohnungen bzw. die Wohnfläche und die Veränderungen im Bestand sind entscheidende Einflussgrößen für die Einwohnerentwicklung. Im Folgenden werden der Bestand und die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen in der Stadt Zeven dargestellt.

Die Flächeninanspruchnahme der Stadt Zeven ist seit dem Zweiten Weltkrieg relativ konstant gestiegen. Im Bereich Wohnbauflächen kamen v.a. in den 1960ern und ab 1991 viele neue Wohnbereiche dazu. Gewerbeflächen haben sich in unterschiedlichen Bereichen des Stadtgebietes entwickelt (siehe Karte 3).

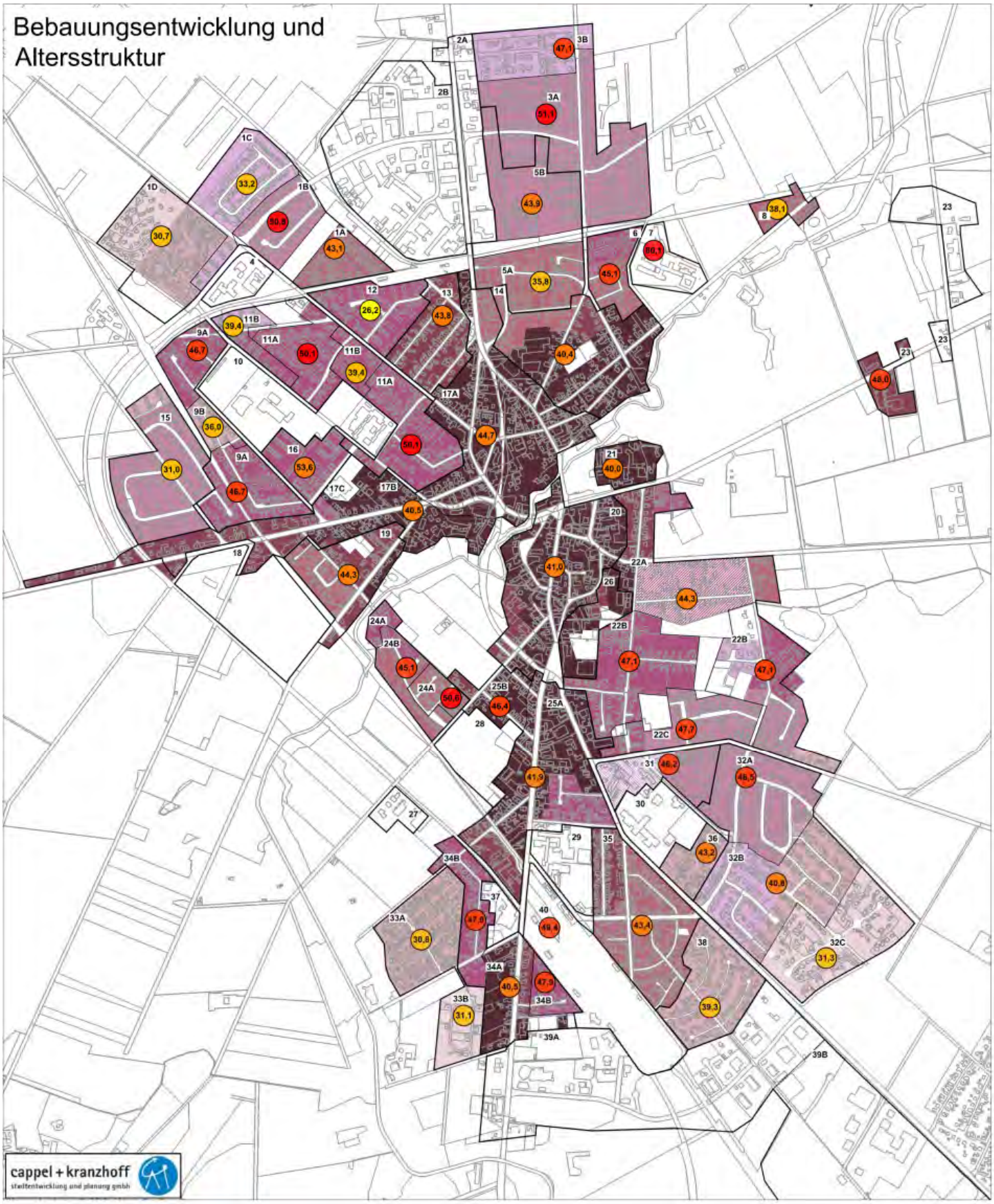
Wie Abbildung 16 zeigt, haben die Flächen für Gebäude und Freiflächen stetig zugenommen. Auch die Fläche für Erholung und Grünanlagen ist seit 1997 angewachsen. Die Flächen für Gewerbe- und Industrie haben hingegen nach 2005 (100 ha) um 14 ha bis 2011 abgenommen. Die gesamte Flächennutzung verteilt sich wie in Abbildung 16 dargestellt. Auffallend sind der hohe Anteil der Flächen für die Landwirtschaft und insbesondere der Anteil an Waldflächen (siehe auch Abbildung 34).



	1979	1981	1985	1989	1993	1997	2001	2005	2009	2010	2011
Gebäude- u. Freifläche	436	449	503	519	546	583	607	638	671	669	669
Wohnfläche	217	230	268	259	265	280	299	338	363	363	366
Gewerbe- u. Industrie	63	65	106	91	98	100	98	100	86	91	86
Erholungsfläche	25	33	32	51	62	62	62	63	60	61	57
Grünanlage	12	19	22	24	27	26	26	27	28	28	27

Abbildung 16: Flächenentwicklung in der Stadt Zeven von 1979 bis 2011. Quelle: LSKN-Online, Tabelle Z0000001

Bebauungsentwicklung und Altersstruktur



- Baujahr bis 1930
- Baujahr von 1930 - 1950
- Baujahr von 1951 - 1960
- Baujahr von 1961 - 1970
- Baujahr von 1971 - 1980
- Baujahr von 1981 - 1990
- Baujahr von 1991 - 2000
- Baujahr ab 2000
- Gemischte Baustruktur 1950 - 1970
- Gemischte Baustruktur 1971- 1990
- 17A Stadtparzellen
- 40,5 Durchschnittsalter der Wohnbevölkerung nach Stadtparzellen

0 250 500 Meter

N

Die Karte „Bestandsanalyse Bebauungsentwicklung und Altersstruktur“ zeigt den Zusammenhang zwischen Bebauungsalter und Altersstruktur der Bevölkerung. Sie gibt Ausschluss darüber, welche Altersgruppen in welchen Stadtparzellen wohnen und welche Bedürfnisse in diesen Bereichen gedeckt werden sollten. Zudem kann durch den Zusammenhang von Baualter und Altersstruktur abgesehen werden, in welchen Gebieten ein Generationenwechsel ansteht bzw. sich bereits vollzogen hat.

Im Zentrum der Stadt befinden sich Stadtparzellen mit überwiegenden Baualter bis 1930. In diesen Bereichen herrscht eine recht durchschnittliche Altersstruktur (40 bis 44 Jahre). In den an das Zentrum angrenzenden Parzellen mit einer Baustruktur von 1951 bis 1970 steigt das durchschnittliche Alter überwiegend auf 46 bis 50 Jahre. Dies deutet auf einen anstehenden Generationenwechsel hin, v.a. in den Stadtparzellen mit einem Bebauungsalter der 50er und 60er Jahre, Je weiter sich die Stadt nach Außen dehnt, umso jünger wird die Bevölkerung (mit wenigen Ausnahmen). Die Stadtparzelle mit dem jüngsten durchschnittlichen Alter (26,2 Jahre) ist die Nr. 12 (Berliner Straße), aber auch die Nr. 15 (Am Rehmenfeld) und die Nr. 5A (Eschenweg / Birkenweg) weisen eine sehr junge Altersstruktur auf.

Zudem lässt die Karte mutmaßen, dass in Stadtparzelle 1A bereits ein Generationenwechsel im Gange ist, da sich die Altersstruktur im Vergleich zu 1B als erheblich jünger darstellt, obwohl die Wohngebiete zu einer ähnlichen Zeit entstanden sind.

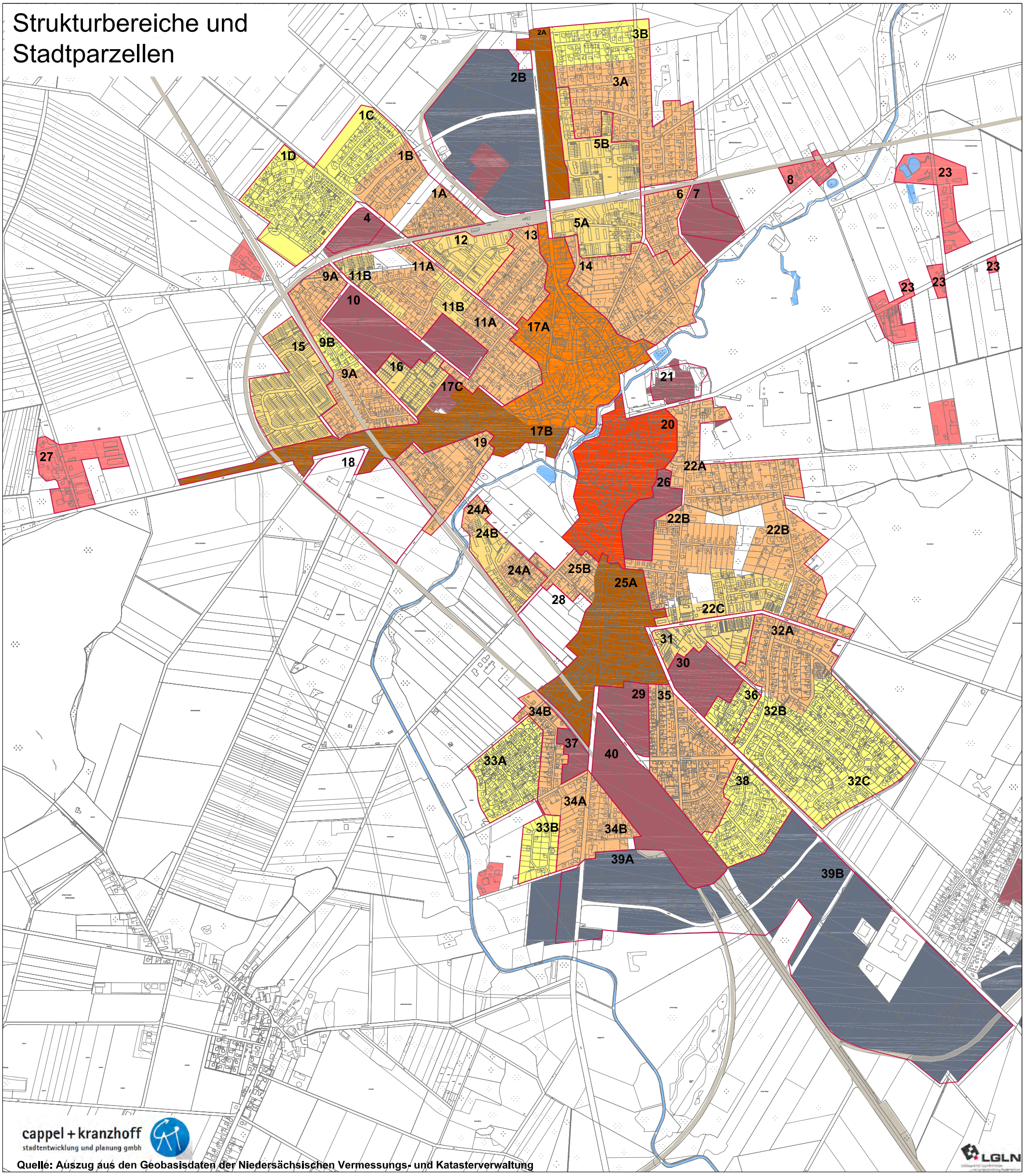
Strukturbereiche

Um eine bessere Übersicht von der Stadt und insbesondere des Ortsteil Zevens zu geben, wurden verschiedene Strukturbereiche festgelegt und der gesamte Ortsteil in Stadtparzellen unterteilt. Im Folgenden werden die verschiedenen Bereiche vorgestellt, deren Potenzial- und Problemlagen aufgezeigt und bereits erste Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Die Stadt Zeven wurde in folgende Strukturbereiche untergliedert (siehe auch Karte 4):

- Zentrum Süd
- Zentrum Nord
- Verdichteter Wohnungsbau
- Individueller Wohnungsbau nach 1980
- Mischstrukturen entlang der Ausfallstraßen
- Siedlungssplitter im Außenbereich
- Gewerbe
- Infrastruktur/ Versorgung
- Großflächiges Baulandpotenzial

Strukturbereiche und Stadtparzellen



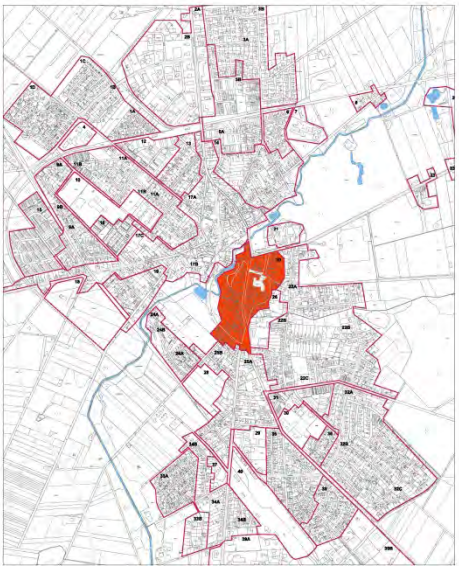
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

- Zentrum
- Zentrum Nord
- Gemischtgenutzte Straße
- Infrastruktur / Versorgung
- Gewerbe
- Wohnungsbau vor 1980
- Wohnungsbau ab 1980
- Verdichteter Wohnungsbau
- Siedlungssplitter
- Großflächiges Baulandpotenzial
- Bahnflächen
- 1 - 40 Stadtparzellen

0 — 500 — 1000 Meter

N

Zentrum Süd



Das Zentrum Zevens hat durch die Fußgängerzone, die sich zwischen zwei zentralen Plätzen an Kivinanstraße und Marktstraße erstreckt, eine enorme Aufwertung erfahren.

Der historisch gewachsene Stadtkern zeichnet sich entlang der Fußgängerzone durch eine weitestgehend homogene und intakte Gebäudestruktur aus. Der überwiegende Teil der Gebäude wurde angemessen saniert und selbst die wenigen Neubauten fügen sich in der Regel maßstäblich ins Stadtgefüge ein. Entsprechend gibt es hinsichtlich der Bausubstanz nur vereinzelt Anpassungsbedarf aufgrund von Gestaltungsmängeln, fehlender Raumkubaturen (z.B. zusätzliches Geschoss Kaufhaus Steffens) oder Baulückenschluss.

Neben dem Rathaus befinden sich hier weitere Verwaltungseinrichtungen sowie Gebäude für kulturelle und Gemeinbedarfszwecke, so dass sich in diesem zentralen Dienstleistungsbereich der Stadt die zentralen Einrichtungen bündeln.

Viele Maßnahmen zur weiteren Steigerung der Attraktivität, wie die bessere Anbindung des Königin-–Christinen-Hauses und des angrenzenden Parks oder die Öffnung und somit Erlebbarmachung des Rahlandbaches, die Verbesserung der Wegeverbindung von der Fußgängerzone zum Feuerwehrmuseum sind bereits geplant bzw. werden derzeit umgesetzt.

Auffällig sind allerdings Substanz- und Funktionsmängel in den rückwärtigen Bereichen, wie die Liefer- und Rückansichten im Bereich Kattrepel. Hier bilden der aufwendig sanierte Straßenraum und die teils unansehnlichen Rückansichten der Gebäude kein stimmiges Bild. Eine ähnliche Problematik, allerdings in reduzierter Form, liegt im Bereich „Auf der Worth“ vor.

Positiv fallen die vielen kleinen Durchgänge und Wegeverbindungen auf, die sich durch das gesamte Stadtzentrum ziehen und dieses für Fußgänger und Radfahrer attraktiv machen.

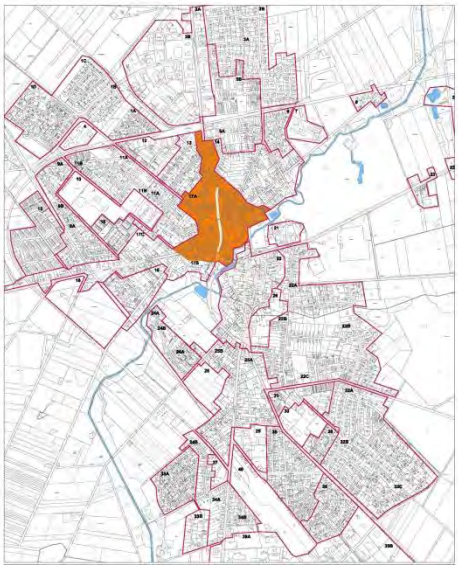
Das Stellplatzangebot in Zeven ist gut. Erwähnenswert sind insbesondere gut integrierte Stellplätze „Am Mittelteich“ oder am „Kattrepel“.

Der im Zusammenhang mit dem Bau der Kivinanstraße entstandene Marktplatz im Süden der Fußgängerzone wirkt überdimensioniert und baulich nicht gefasst. Insbesondere im Bereich des Supermarktes, der seine Stellplätze zum Platz orientiert hat, fehlt eine bauliche Raumkante. Zudem ist der Platz außerhalb der Marktzeiten nur wenig genutzt und wirkt entsprechend unbelebt.

Es gibt viele gestalterische Kunstelemente im gesamten Bereich der neugestalteten Fußgängerzone. Entstehen sollten zudem Flächen die zum Verweilen einladen und Bereiche mit aktiver Nutzungsmöglich-

keit, wie Ruhezonen, Grünbereiche, Spielbereiche für Alt und Jung, vermehrt Außengastronomie.

Zentrum Nord



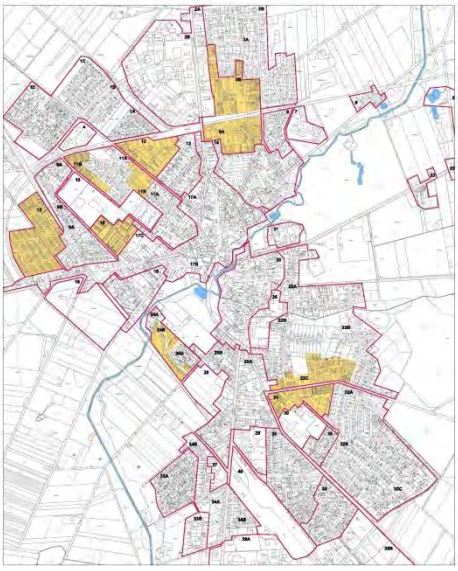
Neben sehr schön gestalteten Straßenzügen gibt es hier einige Bausubstanz von besonderer Bedeutung. Der Bereich ist durch die erlebbare Wald- und Parkflächen und durch den Gewässerbezug (Mehde-Aue) geprägt. Hier konzentrieren sich die Hotels Zevens und eine Vielzahl von Gastronomiebetrieben.

Entlang der Labesstraße gibt es ebenfalls Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen, die ehemals an der zentralen Ortsdurchfahrt lagen und somit direkter Teil des Zentrums waren. Durch die gut ausgebaute Fußgängerzone und die neue Trassenführung in Zeven bleibt die für den Einzelhandel so wichtige Laufkundschaft in diesem Bereich aus, so dass unfreiwillig ein Nebenzentrum entstanden ist, dass von der Fußgängerzone „abgehängt“ wirkt. Die Neubauten gegenüber dem Rathaus vervollständigen die Platzsituation und schaffen ausgeprägte Raumkanten.

Die hochfrequentierte L 124/ Bäckerstraße und auch der große Busbahnhof haben allerdings eine erhebliche Barrierewirkung und behindern die Anbindung an den Rathausmarkt und die Fußgängerzone wesentlich.

Auch wenn es sich bei Zeven um eine eher ländlich strukturierte Kleinstadt handelt und die Bewohner möglichst mit dem Auto direkt vor die Geschäfte fahren, könnte die Anbindung des nördlichen Zentrums zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und einer Verbesserung der Wegeverbindungen führen.

Auch sind hier im nördlichen Ortszentrum die durch die neue Trassenführung im Ortsbild entstanden Brüche besonders ablesbar. Die Kivinanstraße wird überwiegend noch durch Brachflächen oder die Rückansichten vorhandener Bebauung geprägt. Hier fehlt es noch an adäquater, straßenbegleitender Bebauung. Die Passage Poststraße/ Ecke Kivinanstraße ist sichtbar von Leerstand geprägt.



Verdichteter Wohnungsbau

Wohnungsbau in Siedlungsstrukturen entstand bereits um 1900 aus der sogenannten Gartenstadtbewegung und war eine Reaktion auf die schlechten Wohnbedingungen in den Großstädten. In den 20er Jahren hatte diese Siedlungsbestrebungen auch in Deutschland ihre Blütezeit. Es entstanden eigenständige Siedlungen am Rande der Städte. Das Einfamilienhaus mit Garten für die Selbstversorgung wurde das Ideal der Wohnform.

Nach dem zweiten Weltkrieg sollte der soziale Wohnungsbau ein rationales und schnelles Bauen sichern, um so einen zügigen Wiederaufbau gewährleisten und die Wohnungsnot zu lindern.

Wohnen war keine Privatangelegenheit, sondern sollte geordnet und für die große Masse erfolgen. Gemeinsinn und Gemeinwohl standen dabei im Vordergrund. Die Wohnung war in erster Linie ein zweckmäßiger Gebrauchsgegenstand und diente nicht, wie es heute die Regel ist, der Selbstdarstellung.

Das Leitbild war die gegliederte und aufgelockerte Stadt. Zeilenbauten sollten dabei zum einen die gute Besonnung/ Belichtung und Durchlüftung der Wohnungen sichern, zum anderen gewährten sie auch eine Durchlässigkeit der Quartiere, die im Gegensatz zur bislang üblichen Blockrandbebauung stand.

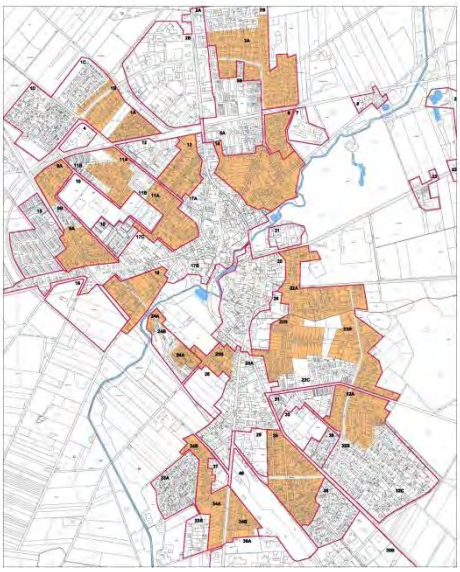
Durch das Wachstum von Wirtschaftskraft und Arbeitsplätzen kam es auch in Zeven als Kleinstadt zu einer erheblichen Siedlungstätigkeit, die sich nahezu ausschließlich in den 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts vollzog.

In Zeven entstanden in der Regel sehr homogene Siedlungsstrukturen für eine reine Wohnnutzung, mit weitestgehend standardisierten Wohntypen und mit, für die damalige Zeit, sehr guten Ausstattungsstandards (Zentralheizung/ Bäder). Dies entsprach dem Vorbild einer ökonomischen, zeitgemäßen Stadtentwicklung.

Diese in Stadtrandlagen „auf der grünen Wiese“ geplanten Siedlungsstrukturen sind heute meist gut integriert in das Stadtgefüge. Üblich war die Mischung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern. In Zeven ist eine Mischung von Zeilenbauten und Reihenhäusern vorherrschend. Vereinzelt gibt es sog. Ketten- oder Hofhäuser.

In den nachfolgenden Jahrzehnten ist nur die Errichtung einzelner Wohngebäude für Geschosswohnungsbau zu verzeichnen aber keine weitere Siedlungstätigkeit.

Privater Eigenheimbau vor 1980



Bis in die 70er Jahre hinein erfolgte auch bei den Einfamilienhäusern der Wohnungsbau in der Regel aus einer Hand, d.h. in geschlossenen Siedlungen und häufig über Bauträger oder Siedlungsgenossenschaften. Charakteristisch sind zunächst die großen Grundstücke mit vergleichsweisen kleinen, schlicht errichteten Gebäuden deren Wohnflächen den heutigen Ansprüchen oft nicht mehr genügen. Die Gärten hatten zumeist noch eine Nutzgartenfunktion, die in der Regel heute nicht mehr benötigt wird.

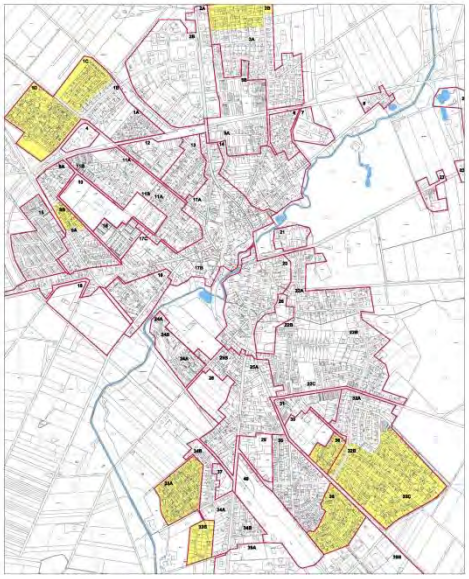
Mit steigendem Wohlstandsniveau wurden die Häuser größer und die Planungen wurden wurde zunehmend individueller. Neben freistehenden Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern setzten sich Walm- oder Flachdachbungalows durch. Diese Strukturen lassen sich auch in Zeven wiederfinden.

Obwohl nach Zeiten von Wohnungsnot und Materialknappheit viele neue Materialien und Konstruktionsmöglichkeiten zur Verfügung stan-

den wirken die Baugebiete der 70er Jahre trotz ihrer individuellen Bebauung sehr einheitlich. Dies liegt zum einen an den meist hierarchisch angelegten und gut strukturierten Erschließungen. Zum anderen sind die Bauweisen über die Bauleitplanung in der Regel in einem nur sehr engen Raster vorgegeben. So gibt es vorgeschrieben Baufenster oder bindende Baulinien, so dass die Gebäude in Flucht stehen. Auch die Ausrichtung der Gebäude ist häufig vorgegeben. Die verwendeten Materialien waren einheitlich und aneinander angepasst.

Die ungebremste Baulandnachfrage ließ in den folgenden Jahren die Grundstückspreise steigen. Bei einem anhaltend steigenden Wohnflächenanstieg pro Kopf führte dies zunehmend zu kleineren Grundstückszuschnitten mit immer größeren Gebäuden darauf.

Individueller Wohnungsbau nach 1980



Neuere Baugebiete zeichnen sich deutlich durch kleinere Grundstückszuschnitte aus. Sie sind in der Regel bauordnungsrechtlich zunächst weniger reglementiert als ältere Baugebiete. So gibt es meist keine vorgegebenen Baufluchten oder Firstrichtungen mehr.

Angesichts der zunehmenden zur Verfügung stehenden Materialvielfalt, wurden allerdings in den 80er Jahren die sog. „Örtlichen Bauvorschriften“ als Bestandteile der Bebauungspläne differenzierter erarbeitet. So sind hier roter Verblend und das geneigte Dach, mit roter Eindeckung prägend. Hinzu kommen Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen und Zaunhöhen.

In den 90er Jahren setzt sich zunehmend eine individualisierte Bauweise durch. Das Bauen dient nicht mehr der bloßen Daseinsvorsorge, sondern es sollen die „Wohnträume“ der Bauwilligen umgesetzt werden. Der Ursprung des Einfamilienhauses leitet sich ursprünglich von den Villen des Großbürgertums des 19. Jahrhunderts ab und in den Häusern der jüngeren Zeit spiegelt sich das Motto „my home is my castle“ mehr denn je wider. Gewünscht wird Selbstbestimmtheit in Fragen der Gebäudegestaltung und mit dem Garten liegt das eigene „Naherholungsgebiet“ direkt vor der Tür. Erwartet wird, dass durch den Abstand zum Nachbarn die Lebensführung individueller und ohne Einschränkungen und vor allem ohne Störungen erfolgen kann. Lediglich die Vorschriften der Landesbauordnungen und der Bebauungspläne „engen ein“ und geben Rahmenbedingungen vor.

Der Vorteil einer Einfamilienhausbebauung ist die geringe Dichte mit einem vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad. Dieser Vorteil ist aber gleichzeitig ein erheblicher Nachteil, da er einen enormen Verbrauch an Siedlungsflächen und somit an Natur und Landschaft mit sich zieht. Zudem ist der Aufwand an Erschließung für technische Infrastruktur bei Neubaugebieten sehr hoch.

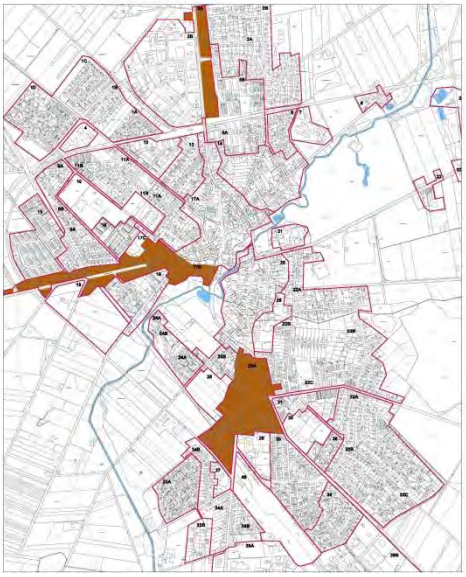
In der Regel entstehen sehr unterschiedliche Einzelgebäude, die nach teils ebenfalls sehr individuellen Architekturvorstellungen (vom indivi-

duellen Architektenhaus bis zum Fertighaus aus dem Katalog) errichtet werden. Dadurch entsteht oft ein sehr heterogenes Bild.

Die Alternative, nämlich ganzheitlich geplante Siedlungen wie in den 60er Jahren, gibt es im Einfamilienhausbau kaum noch. Im Geschoss- und Reihenhausbau sind sie gelegentlich noch anzutreffen. Dabei gibt es häufig Befürchtungen, dass ein homogenes Erscheinungsbild zu trist wirkt, was vereinzelt zu einer kuriosen Fassadengestaltung führen kann.

Durch die derzeit sehr günstige Zinsentwicklung für Baugeld wird vermehrt in Immobilien investiert. In der Folge werden wieder vergleichsweise große Grundstücke nachgefragt.

Mischstrukturen entlang der Ausfallstraßen



Entlang der Ausfallstraßen aber auch entlang der neuen Ortsentlastungsstraße treten häufig erhöhte Lärmbelästigungen auf, so dass entlang dieser Straßen deshalb häufig Mischgebiete ausgewiesen werden.

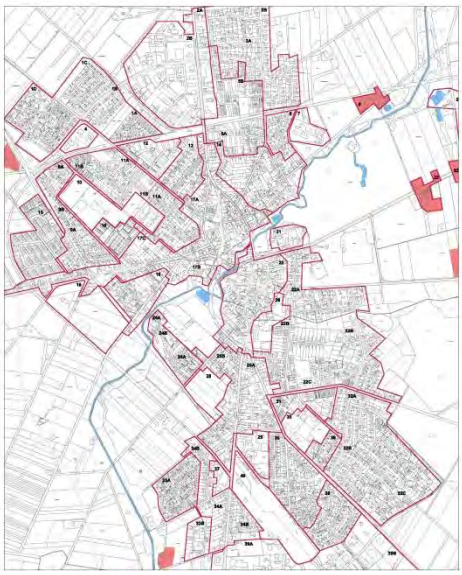
Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete *„dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören."* Gemäß § 6 Abs.1 BauNVO sind neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke darin in der Regel auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, aber auch „sonstige Gewerbebetriebe", Gartenbaubetriebe und sogar Tankstellen zulässig.

In den letzten Jahren wurden aber gerade Gewerbebetriebe zunehmend in die reinen Gewerbegebiete verdrängt. Die Mischgebiete „entmischen und entleeren" sich zunehmend, so dass heute diese Lagen häufig nicht sonderlich attraktiv und teils von erheblichen Leerständen geprägt sind.

In den Hintergrund rückt dabei zunehmend der Gedanke der Nutzungsmischung, der eigentlich das besondere Potenzial der Mischgebiete darstellt. Gerade die gut erschlossenen Ausfallstraßen bieten sich für die Ansiedlung von Kleingewerbe, Dienstleistungen, Büronutzungen aber durchaus auch Wohnnutzungen an. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass Nutzungsänderungen von Gebäuden grundsätzlich genehmigungsbedürftig sind.

Siedlungssplitter im Außenbereich

Siedlungssplitter sind bereits Einzelgebäude abseits der sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Bei mehreren Gebäuden spricht man von einer Splittersiedlung. Splittersiedlungen sind z.B. als Ansammlung von Hofstellen aus dem historischen Kontext gewachsen.



Insbesondere nach dem 2. Weltkrieg entstanden sie häufig aus Wohnungsnot.

Die Entstehung neuer Splittersiedlung sowie die Erweiterung oder Verfestigung vorhandener Siedlungssplitter ist nach gültigem Baurecht in Deutschland grundsätzlich nicht zulässig. Auch Erweiterungen oder „Verfestigungen“ kommen nur ausnahmsweise und wenn sie sich deutlich unterordnen in Betracht. Eine Lückenbebauung wäre demnach ggf. zulässig, nicht aber eine im Verhältnis zum Bestand erhebliche Erweiterung.

Die Abgrenzung zu Ortsteilen ist fließend. So ist nach der gängigen Rechtsprechung jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde ein Ortsteil (§ 34 BauGB), der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Gewerbe- und großflächige Baulandpotenziale sowie die Infrastruktur und Versorgungsbereiche wurden als Strukturbereiche aus dem aktuellen Flächennutzungsplan übernommen.

Stadtparzellen

Der Ortsteil Zeven wurde in 40 Stadtparzellen unterteilt. Diese Parzellen entstanden auf Grundlage der Bestandserhebung vor Ort. Jede Parzelle weist besondere Charakteristika auf, die jeweils in einem Steckbrief festgehalten wurden (siehe Karte 4 und Anlage 2).

Wohnbauflächen

Hoher Anstieg an Wohnungen in den 1960er Jahren

Durch den starken Einwohneranstieg nach dem Krieg bis zu den Babyboomjahren überstieg die Anzahl der Einwohner den Wohnungsbestand. Daraufhin wurden in der Samtgemeinde Zeven in den 1960er Jahren 1400 Wohngebäude mit etwa 2100 Wohnungen gebaut, 1000 der 1400 Wohngebäude befinden sich in der Stadt Zeven. Ein Fünftel aller Wohnungen und Wohngebäude der Samtgemeinde Zeven wurde in dieser Zeit erbaut (1958 bis 1968), wobei es sich vorwiegend um Eigenheime handelte. Für die künftige Entwicklung der Samtgemeinde und auch der Stadt Zeven ist der Wohnungsbestand aus den 1960er Jahren von erheblicher Bedeutung, da dieser aufgrund der bevorstehenden Generationenwechsel für jüngere Generationen zur Verfügung steht. Der von den Niederländern gebaute und bewohnte Teil hat bereits diesen Generationenwechsel erfahren.[21] Ende der 1990er Jahre gab es eine Wohnungsbauspitze, da viele der Niederländer sich entschlossen haben, Eigenheime in Zeven zu bauen. Auch hierdurch ergaben sich Fluktuationen in den Mietwohnungsbeständen.

[21] Vgl. Kramer 2012:56f.

Tabelle 6: Wohnflächenentwicklung in der Stadt Zeven von 1988 bis 2011. Quelle: LSKN-Online, Tabelle Z8031012

Jahr	Bestand am 1.1. d. J.	Veränderung im Jahr Insgesamt	Veränderungen durch Neubau	Veränderung durch Neubau in %
1988	4624	26	28	107,7
1989	4650	29	34	117,2
1990	4679	49	36	73,5
1991	4728	116	65	56
1992	4844	114	76	66,7
1993	4958	114	91	79,8
1994	5072	103	94	91,3
1995	5175	144	114	79,2
1996	5319	111	95	85,6
1997	5430	58	45	77,6
1998	5488	37	29	78,4
1999	5525	215	193	89,8
2000	5740	176	165	93,8
2001	5916	48	41	85,4
2002	5964	94	84	89,4
2003	6058	68	61	89,7
2004	6126	25	25	100
2005	6151	25	22	88
2006	6176	20	16	80
2007	6196	16	14	87,5
2008	6212	38	33	86,8
2009	6250	32	13	40,6
2010	6282	17	15	88,2
2011	6299	21	20	95,2

Ende der 1980er Jahre sind in der Stadt Zeven jährlich ca. 30 Wohnungen allein durch Neubau entstanden. 1991 bis 1993 sind je ca. 115 Wohnungen hinzugekommen. 1995 waren es 144 neue Wohnungen und 1999 sogar 215, davon 90% Neubauten. Nach 2004 wurden jedes Jahr etwa 15 bis 40 Wohnungen gebaut (siehe Tabelle 6). Abbildung 17 zeigt, dass ab 1996 ein überwiegender Teil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden ist. 2008 und 2009 war insgesamt wenig Neubau zu verzeichnen. Vor allem in 2009 sind mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu entstanden. Zunehmend kommt es zu Nachnutzungen von Bausubstanz, der Eigenheimbau nimmt hingegen ab (siehe Abbildung 17).

Überwiegender Anteil an Wohnungen entsteht in Ein- und Zweifamilienhäusern

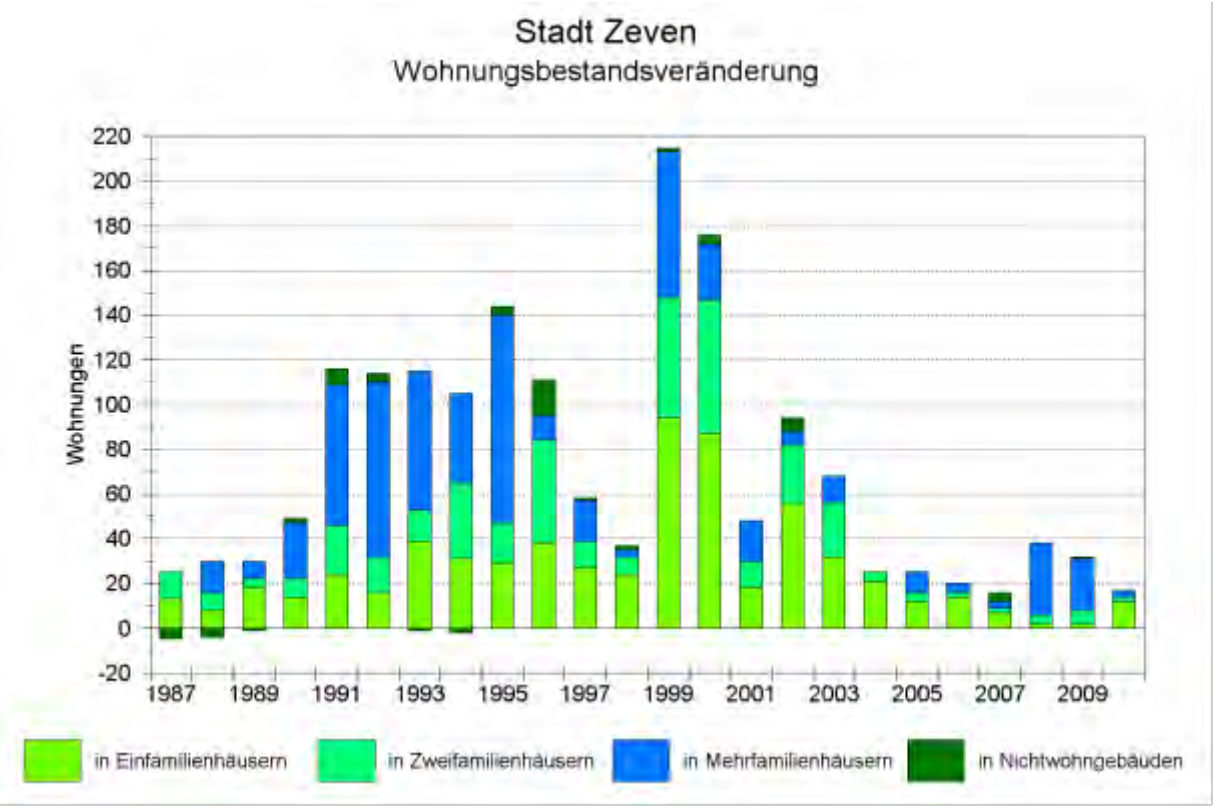


Abbildung 17: Wohnungsbestandentwicklung in der Stadt Zeven von 1987 bis 2010. Quelle: Kramer 2012:70 nach LSKN

Zwischen 1991 und 2010 sind 1.571 Wohnungen in der Stadt Zeven entstanden, das sind 59% der in der SG Zeven gebauten Wohnungen. Ende 2010 sind es in der Stadt Zeven 3.705 Eigenheime, knapp 50% der in der Samtgemeinde entstandenen Wohnungen.

Wohnbedarf abschätzen und spezifischer Nachfrage anpassen

Über die Entwicklung der Haushalte sollte der Wohnungsbedarf abgeschätzt und auf die spezifische Nachfrage angepasst werden. Dabei sollte insbesondere auch darauf geachtet werden, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen.[22] In der Samtgemeinde Zeven wird davon ausgegangen, dass die Baulandnachfrage für Eigenheime zunächst stagniert und bis 2025 wieder etwas ansteigt, wenn die Kinder der Babyboomgeneration ihre Eigenheime bauen.[23]

Exkurs Wohnbaulandentwicklung Niedersachsen

In der Gesamtbetrachtung des Bundeslandes Niedersachsen ist ein deutlicher Rückgang von Neuausweisungen für Wohnbauland erkennbar.

[22] vgl. Kramer 2012:160
[23] vgl. Kramer 2012:174

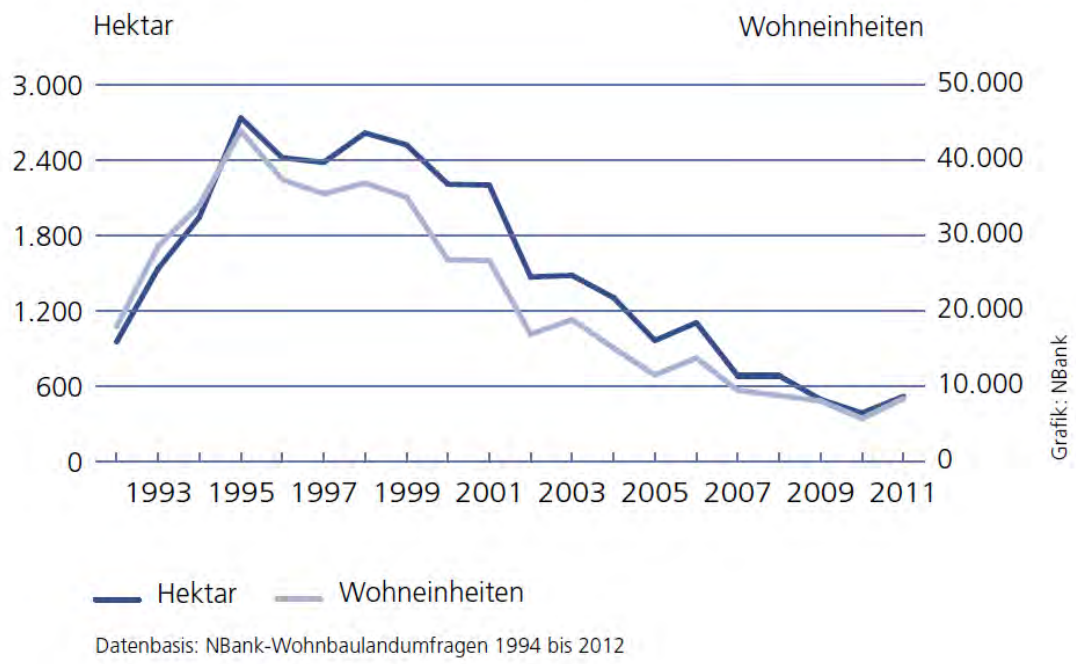


Abbildung 18: Entwicklung der Neuausweisungen von Wohnbauland 1992 bis 2011. Quelle: NBank Hannover (2013): Wohnungsmarktbeobachtungen 2012/ 2013, Seite 72

Dabei wurden in den Jahren 2010 und 2011 in Niedersachsen Flächen in einer Größenordnung von etwa 911 ha für ca. 14.200 Wohnungen neu ausgewiesen. Die meisten Zuwächse gab es in der Nähe von Ballungsräumen oder in besonders bevölkerungsdynamischen Regionen. Die geringsten Zuwächse gab es in kleineren kreisfreien Städten und „schrumpfenden" Landkreisen.

Mit 91 % der Flächen und 80 % der möglichen Wohnungen konzentrieren sich die Baulandausweisungen dabei eindeutig auf den Einfamilienhausbau, während sich Geschosswohnungsbau in nennenswertem Umfang nur in größeren Städten entwickelt.

Geschosswohnungsbau überwiegend in größeren Städten

Von den insgesamt 911 ha neuer Wohnbauflächen wurden bereits über 21% im vereinfachten Planungsverfahren als Innenentwicklungsmaßnahme nach § 13a BauGB ausgewiesen. Gut 14% der Wohnbauflächen konnten auf ehemaligen Brachflächen realisiert werden. Dies zeigt deutlich, dass für die geplante Siedlungsentwicklung zunehmend auch Innenentwicklungspotenziale genutzt werden. Die großflächige Wiedernutzung von Brachflächen findet in der Regel allerdings ebenfalls eher in den größeren Städten statt.

Zunehmend wird auch Innenentwicklungspotenzial genutzt

Das Gros der Flächen mit neuem Baurecht entfällt also weiter auf die Außenbereich und Siedlungsränder. Anders als in den vorhergehenden Jahren waren Ende 2011 bereits knapp 30% der neu ausgewiesenen Flächen bebaut oder es lagen Baugenehmigungen vor. Dies

Baugebiete werden zunehmend erst dann ausgewiesen, wenn es Bedarf gibt

legt den Schluss nahe, dass sog. „Angebotsplanungen“ zurückgehen und Baugebiete zunehmend erst dann ausgewiesen werden, wenn es einen konkreten Bedarf gibt.

Perspektive der wohnbaulichen Entwicklung für Zeven

Die aktuellen Änderungen des BauGB (2013) haben neue Begründungserfordernisse für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen zur Folge. Gemäß § 1 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung, wie bislang auch, vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz ist nun zudem verankert, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Innenentwicklungspotenzial ermitteln

Die neuen Begründungserfordernisse für die Bauleitplanung betreffen also die Aspekte:

- Brachflächen
- Leerstände
- Baulücken
- Nachverdichtungsmöglichkeiten

Diese Aspekte können wiederum nur unter Berücksichtigung der Auswirkungen aus der voraussichtlichen demografischen Entwicklung sachgerecht beurteilt werden, da diese die künftige Nachfragesituation maßgeblich prägen wird.[24]

Für das Bundesland Niedersachsen wird insgesamt von einem Bevölkerungsrückgang bis 2030 ausgegangen. Dabei wird es aber regional erhebliche Unterschiede geben. In den Ballungsräumen aber auch in verkehrsmäßig und infrastrukturell gut angebundenen Mittelzentren wird es durchaus Bevölkerungswachstum geben.

Die Bevölkerungsprognosen für Zeven schwanken von Rückgängen[25] über stagnierende Bevölkerungszahlen bis hin zu einer leichten Bevölkerungszunahme (vgl. Bevölkerungsstand und Entwicklungstrends, S.29).

Die vorliegenden Daten zur demografischen Entwicklung sind in ihren Trendaussagen ähnlich, unterscheiden sich jedoch in ihrer Berechnungsweise. Während die Prognose von NIW (Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung) und NBank vereinfachte, meist auf Fortschreibung der bisherigen Daten beruhende Modelle nutzen, mo-

[24] vgl. NBank Hannover (2013): Wohnungsmarktbeobachtungen 2012/ 2013
[25] vgl. Kramer 2012

delliert Dipl.-Ing. Peter H. Kramer in seinem Gutachten zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Zeven die Entwicklung und legt dazu bestimmte Handlungsparameter zu Grunde, die auf eine aktive Gestaltung des Zuwachses abzielen. Alle drei Berechnungen gehen zunächst für Zeven noch von einem leichten Anstieg bzw. geringfügigen Rückgang der Bevölkerungszahl bis 2020 aus. Der positive Trend setzt sich in den Berechnungen von NBank und NIW fort, während im Szenario von Kramer die Bevölkerungszahl dann deutlicher zurückgeht. Bei Kramer wird die Prognose zudem detailliert für die Samtgemeinde Zeven, die einzelnen Gemeinden und Ortschaften (Teilbereiche) vorgenommen.

Ausgangslage Zevens hat sich verbessert

Festzuhalten ist, dass die Stadt Zeven ihre Ausganglage in den vergangenen Jahren erheblich verbessert hat. Ursächlich zu nennen wären hier beispielhaft die folgenden Faktoren:

- Besondere geographische Lage zwischen den Städten Hamburg und Bremen für die eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt wird
- Erhebliche Verbesserung der Verkehrsanbindung an die Ballungszentren durch den dreispurigen Ausbau der A1 und den zusätzlichen Autobahnanschluss in Elsdorf
- Bereits erfolgte Ertüchtigung und Optimierung des Verkehrsnetzes (Bahnhofstraße, Westumgehung usw.)
- Gut ausgebauter und angebundener Gewerbestandort Aspe und eine entsprechend positive Pendlerbilanz
- Attraktivierung der Innenstadt durch den Ausbau und die Gestaltung der Fußgängerzone

Nach Ansicht der Verfasser kann Zeven deshalb durchaus mit einer günstigen, d.h. in etwa stagnierenden Bevölkerungsentwicklung rechnen. Durch den Ausbau des Dienstleistungsstandortes in der „geographischen Mitte“ des Landkreises und auch durch die weitergehende Öffnung gegenüber den osteuropäischen EU-Beitrittsländern (Stichwort Arbeitnehmerfreizügigkeit) können sich zukünftig weitere Wachstumsaspekte ergeben. Durch die zunehmende Alterung der Bevölkerung werden aber auch solche Wanderungsgewinne voraussichtlich nicht ausreichen, um einen Überschuss der Sterbefälle über die Geburtenzahlen auszugleichen.

Wohnbauliches Entwicklungskonzept

Unter dieser Maßgabe gilt es ein wohnbauliches Entwicklungskonzepts für die Stadt Zeven und die angegliederten Ortschaften zu entwickeln.

Generell ist festzustellen, dass neben den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu verstärkten Investitionen in Immobilien führen, die bauliche Nachfrage derzeit durch eine vergleichsweise geburtenstarke Generation (80er Jahre) geprägt ist, die nun in der Phase der Familiengründung steht und daher die Niederlassung an dem jeweils gewählten Lebensmittelpunkt anstrebt. Für solche junge Fami-

lien ist unter anderem das Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten ein wesentliches Entscheidungskriterium. Von der Nachfragesituation profitieren aber auch besonders attraktive, verkehrsgünstig gelegene Standorte. Zeven ist ein Standort der bezügliche dieser Faktoren eine besonders gute Ausgangslage aufweist.

Die Nachfragesituation wird auch in Zeven zukünftig durch die Verkleinerung der Haushaltsgrößen und die Vergrößerung der genutzten Wohnfläche pro Bewohner sowie vereinzelte Abgänge aus dem Immobilienbestand beeinflusst.

"Primelweg" - Beispiel für Nachverdichtung in der Kernstadt Zeven (Stand 2009)

In der Stadt Zeven stehen innerhalb der Neubaugebiete noch einige Baugrundstücke zur Verfügung und es gibt ein großes Innenentwicklungspotenzial, dass sich jedoch wohl nur teilweise und dann aufgrund der nicht immer gewährleisteten Verfügbarkeit auch nur sukzessive über einen längeren Zeitraum generieren lässt. Hinzu kommen einige sog. Neuordnungsbereiche die im Rahmen dieses Stadtentwicklungskonzeptes benannt werden. Für sie gelten jedoch, auch bezüglich der in der Regel heterogenen Eigentumsstrukturen, ähnliche Einschränkungen im Hinblick auf eine zügige Verfügbarkeit.

Neubaugebiet „Bickbeen“

In den umliegenden Ortschaften sind bislang innerhalb der Siedlungsbereiche keine nennenswerten Brachflächen und auch keine Bereiche anzutreffen, die der Restrukturierung bedürfen. Allenfalls durch den Strukturwandel der Landwirtschaft kommt es von Fall zu Fall zur Aufgabe innerörtlicher Hofstellen, deren Nachnutzung in der Regel jedoch kurzfristig erfolgt. Es sind bislang nur vereinzelt leerstehende Hofflächen anzutreffen, die einer neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden könnten. Auch Gebäudeleerstände und Baulücken sind die Ausnahme und können somit derzeit noch keinen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Bedarfs leisten. Dies kann sich in den nächsten Jahren tendenziell ändern.

Einer baulichen Entwicklung in den dörflichen Ortsteilen stehen von Fall zu Fall jeweils verschiedene weitere Aspekte entgegen.

Da in den Dörfern das Ziel des Erhalts des Dorfbildes und damit auch prägender Freiflächen verfolgt wird, kann nicht jede innerörtliche Grünfläche für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

In Ortslagen gibt es keine nennenswerten Brachflächen oder Gebäudeleerstände

Auch die Einhaltung der erforderlichen Abstände zu aktiven Landwirten oder einzelnen Betrieben des Handwerks oder anderer nicht störender Gewerbebetriebe setzt an vielen Stellen Grenzen für die weitere Siedlungsentwicklung oder Innenentwicklungsmaßnahmen.

Zudem ist nicht jede geeignete Fläche auch verfügbar oder wirtschaftlich zu entwickeln. Andere Möglichkeiten der Nachverdichtung scheitern im ländlichen Raum häufig, weil kaum jemand ins Dorf zieht um dort verdichtet zu wohnen.

Für die folgenden Ausführungen wird im Wesentlichen auf die Ergebnisse, Einschätzungen und Empfehlungen des Kramergutachtens[26] in Bezug auf die demografische Entwicklung Zevens und eine „ressourcenoptimierte Entwicklung“ zurückgegriffen.

Anhand der von Kramer modellierten Bevölkerungsentwicklung, der ermittelten Bauplätze und den Daten zum Wohnungsbestand lässt sich die zukünftige Wohnraumentwicklung ableiten. Im Aktiv- und Passiv-Szenario gibt es dabei zu Beginn des Beobachtungszeitraumes kaum Unterschiede. Es wird davon ausgegangen, dass der Wohnflächenzugang in den nächsten Jahren stetig zurück geht und ab etwa 2025 im Wesentlichen durch vorhandenen Baulücken- oder Umnutzungspotenziale gedeckt wird. Im Aktiv-Szenario, sind Einwohnerzahlen und entsprechend der Wohnraumbedarf absolut etwas höher als im Passiv-Szenario.

Zur Einschätzung des Bedarfs an Wohnungen wird die Haushaltsentwicklung herangezogen. Zur Berechnung sind die bestehenden Haushalte, deren Strukturveränderung der letzten Jahre und die Bevölkerungsentwicklung wichtige Kriterien. Die Prognosen dazu sind auf kleineren räumlichen Ebenen wie Samtgemeinden oder Gemeinden sehr vage. Die vielfältigen Lebensmodelle und die entsprechende Nachfrage nach Wohnraum (Alten-WGs, längeres Familienwohnen, Patchworkfamilien) müssen berücksichtigt werden. Zudem führen persönliche Veränderungen vielfach zu einer anderen Nachfrage.

Die Haushalte werden nach dem Trend immer kleiner

In Deutschland werden die Haushalte tendenziell immer kleiner, vor allem jüngere und zunehmend auch ältere Menschen leben alleine. Die Anzahl der Haushalte mit mehr als zwei Personen sinkt beständig. Die Ursachen für diese Entwicklung sind unterschiedlich. Einerseits wird die Haushaltsgröße durch demographische Faktoren beeinflusst (Rückgang der Geburten, Zunahme der Lebenserwartung), andererseits beeinflussen längere Ausbildungszeiten, höhere Bildungsabschlüsse und zunehmend später einsetzende Familiengründungsprozesse die Entwicklung der Haushaltsstruktur.

Für den Wohnungsmarkt ist nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte entscheidend. Daher wird es trotz sinkender Bevölkerungszahlen ein Anwachsen der Zahl der Wohnungsnachfrager geben. Die Haushalte werden nach dem Trend immer kleiner und nehmen dadurch zu. Folglich steigt die Zahl der potenziellen Wohnungsnachfrager trotz nachlassendem Bevölkerungswachstum.

Zahl der Wohnungsnachfrager steigt trotz sinkender Bevölkerungszahl

Auch in Niedersachsen ist die Zahl der Haushalte leicht steigend. Bis 2030 wird eine Zunahme der Haushalte von 1,9% prognostiziert. Ende 2011 leben gut 7,9 Mio. Niedersachsen in 3,9 Mio. Haushalten. Ab 2030 sollen wieder leichte Rückgänge zu verzeichnen sein. Die regio-

[26] vgl. Kramer 2012

nalen Entwicklungen folgen weitestgehend dem Muster der Bevölkerungsentwicklung des Bundeslandes.

Im Gutachten von Dipl.-Ing. Kramer zur Samtgemeinde Zeven können auch Trends für die Stadt Zeven herausgezogen werden.

In Zeven besteht ein ausgeglichenes Angebot an Wohnungen und Haushalten. Einpersonenhaushalte sind mit 34% und Zweipersonenhaushalte mit 36% vertreten. Ableitungen zu bestimmten Wohnungstypen sind daraus nur schwer zu schlussfolgern. Denn: Gerade in der Samtgemeinde Zeven wohnt ein nicht unerheblicher Teil der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Eigenheimen mit mehr als 100 m² Größe. In Dreipersonenhaushalten lebten 12% und in Haushalten mit vier Personen 13%. Größere Haushalte machten lediglich 6% aus. Bis 2020 werden die Haushaltszahlen noch leicht ansteigen. Bis 2030 werden allerdings ein Rückgang der Haushalte und ein Wohnungsüberhang erwartet. Ein- und Zweipersonenhaushalte werden zunehmen und Haushalte mit mehr als 3 Personen werden abnehmen. Nicht marktfähige Immobilien und Wohnungen kommen dadurch stärker unter Druck, insbesondere Bestände der 1960er und 1970er Jahre. Bis 2030 rechnet der Gutachter für den Ortsteil Zeven mit einem Anstieg zwischen 140 und 210 Wohneinheiten.

Die Schätzung zu den Haushalten der Samtgemeinde erfolgt unter der Annahme der stetigen Abwanderung junger Leute, einem fehlenden Zuzug und der Wohnungsrealisierung der Ansässigen in der Samtgemeinde.

Tabelle 7: Veränderungen der Haushaltsstruktur in der Samtgemeinde Zeven. Quelle: Kramer 2012:167

	Haushalte insgesamt	Haushalte mit …Person(en) (Anteil in %)				
		1	2	3	4	5 und mehr
2010	10.200	3.450 (34)	3.650 (36)	1.250 (12)	1.300 (13)	550 (6)
2020	10.300	3.700	4.000	1.100	1.070	500
2030	10.050	3.800	4.050	950	900	400
Veränderung 2010-2030	-150	350	400	-300	-400	-150
	-1%	10%	10%	-23%	-37%	-27%

Der Wohnungs- und Wohnflächenzugang wird nach Teilgebieten entsprechend dem Aktiv-Szenario übernommen vorgenommen.[27]

In die Berechnung fließen zyklische Betrachtungen der Wohnungsnutzung und Nutzungsänderungen, Bestanderweiterung und die Nutzung von Baulücken ein. D.h. der berechnete Wohnflächenzuwachs wird nur zu einem Teil durch Flächenneuausweisungen vollzogen. Er wird ebenso im Bestand realisiert. Es wird nicht nur von der Realisie-

[27] vgl. Kramer 2012.

rung von Ein- und Zweifamilienhäusern (E/ZFH), sondern auch von Mehrfamilienhäusern (MFH) ausgegangen.

Unter energetischen Gesichtspunkten sind dabei Neubauten effizienter als jede bauliche Sanierung sein kann. Abgänge alter Bausubstanz und die Errichtung von Neubauten sind daher Teil des Baugeschehens, können aber nicht nennenswert zur Deckung neuer, zusätzlicher Bedarfe beitragen, da hiermit nur Ersatz, jedoch kein zusätzliches Angebot geschaffen wird.

Diese Bedarfe verteilen sich unterschiedlich auf die einzelnen Ortschaften (Teilbereiche) und berücksichtigt besonders die Stadtlage Zevens, in der bereits heute etwa 85% der Bevölkerung lebt.

Tabelle 8: Prognostizierter Zugang (Aktiv-Szenario) von Wohnungen und erforderliches Bruttobauland bis 2030. Quelle: Kramer 2012:235 und eigene Berechnungen der Neuausweisungen von Bruttobauland (850m² geschätzte durchschnittliche Grundstücksgröße, inkl. Erschließung und Gemeinbedarf von 20%)

		Zugang EFH		Zugang MFH	Insgesamt bis 2030	
		WE	Notw. ha	WE	WE	Anteil am Gesamtwohnungsbestand 2010
TG 11	**Zeven**	155	13,16 ha	55	**210**	**3,8 %** (5.485 WE)
TG 12	**Bademühlen**	5	0,43 ha	0	**5**	**5,6%** (90 WE)
TG 13	**Badenstedt**	7	0,6 ha	0	**7**	**4,2%** (165 WE)
TG 14	**Brauel**	6	0,51 ha	1	**7**	**4,9%** (155 WE)
TG 15	**Brüttendorf**	4	0,34 ha	2	**6**	**4,4%** (135 WE)
TG 16	**Oldendorf**	6	0,51 ha	0	**6**	**4,1%** (145 WE)
TG 17	**Wistedt**	6	0,51 ha	0	**6**	**4,8%** (125 WE)
Stadt Zeven		**189**	**16,06 ha**	**58**	**247**	**3,92% (6.299 WE)**

Bis zum Jahr 2030 ergibt sich aus dem berechneten Wohnungsbedarf die Notwendigkeit, in der Samtgemeinde etwa 16,06 ha Wohnbauflächen neu zu realisieren. Diese Angaben beziehen sich auf den Flächenbedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser. Vereinfacht wird je

Wohneinheit (WE) dabei von einem Bruttobaulandbedarf von 850 m² ausgegangen.

Es ist davon auszugehen, dass sich der notwendige Geschosswohnungsbau eher in Zeven und zwar zentrennah auf Brach- oder Neuordnungsflächen vollziehen wird. Der Zugang an Mehrfamilienhäusern wird in der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs im Sinne neu zu entwickelnder Flächen deshalb vernachlässigt.

Wohnbauliches Entwicklungskonzept

Unter Würdigung der vorausgegangenen Ausführung lässt sich zusammenfassend ein wohnbauliches Konzept für die Stadt Zeven wie folgt beschreiben:

Vorhandene Baugebiete sind bereits weitestgehend bebaut

Der raumordnerisch angestrebten Konzentration der wohnbaulichen Entwicklung auf das Mittelzentrum Zeven wird mit dem bestehenden Planungsrecht bereits auf absehbare Zeit nicht mehr genüge getan. Die vorhandenen Baugebiete sind bereits weitestgehend bebaut. Vereinzelt gibt es im Bestand Nachverdichtungspotenziale in Form einzelner Baulücken, kleinteilige Umnutzung von Flächen (s. entbehrliche Spielplatzflächen, Garagenhöfe, Rückbau von Verkehrsflächen) und auch Erweiterungen der bestehenden Bausubstanz sind an einigen Stellen vorhanden. Insbesondere für die Bausubstanz der 1960er und 1970er Jahre gibt es einen zunehmenden Sanierungsbedarf. Der Anteil altersbedingt abgängiger Bausubstanz wird sich entsprechend zukünftig ebenfalls erhöhen.

Ältere Bebauungspläne sind in diesem Zusammenhang zu prüfen und ggf. an neue Erfordernisse anzupassen (zu Bebauungsplänen, siehe auch Städtebauliche Analyse).

Langfristige Flächenpotenziale sind zu benennen und vorzuhalten

Vorausschauend gilt es also langfristige Flächenpotenziale zu benennen und vorzuhalten, um planvolle, dem Bedarf entsprechende Baulanderschließung auch für die nächsten Jahre zu sichern. Eine bereits relativ detaillierte Potenzialermittlung unter besondere Berücksichtigung des Aspektes Innenentwicklung ist im Rahmen dieses Stadtentwicklungskonzeptes erfolgt.

Die Karte „Bauland- und Entwicklungspotenzial“ zeigt baureife Baulücken (mit Bebauungsplan), Baulücken nach § 34[28], mögliche Entwicklungs- und Neuordnungsbereiche, mögliche langfristige Baulandpotenziale sowie ausgewiesene und teilweise noch nicht ausgeschöpfte Neubaugebiete. Die Baulückenpotenziale ergaben sich durch eine Bestandserhebung Vor-Ort, durch einen Luftbildabgleich und die Sichtung der Bebauungspläne. Dabei ist festzuhalten, dass alle Flächen noch zu prüfen sind. Es gilt der Bestandsschutz und Flä-

[28] § 34-er Bereiche laut BauGB: Unbeplanter Innenbereich. Vorhaben sind ohne Bebauungsplan zulässig, wenn sie sich in die Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

chen, die sich in Privatbesitz befinden, lassen sich nur zusammen und mit Einverständnis der Eigentümer entwickeln. Die kleinteiligen Potenzialflächen werden deshalb nicht dargestellt, die Ergebnisse der Lenkungsgruppensitzung vom 7.Mai 2013 zu den „Bauland- und Entwicklungsbereichen“ werden der Stadt Zeven zur weiteren Verwendung zur Verfügung gestellt.

Kleinteilige Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges

Durch eigene Recherchen konnte ein innerstädtisches Bauflächenpotenzial von etwa 10,1 ha ermittelt werden. Hierbei handelt es sich meist um kleinteilige Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges, die im Sinne einer Baulückenaktivierung zu betrachten sind. Die Generierung dieser Flächen ist unter dem Aspekt einer langfristigen Potenzialermittlung zu sehen, denn die Grundstücke befinden sich in der Regel in Privatbesitz und können nur sukzessive und mit dem Einverständnis der Eigentümer entwickelt werden. Es ist davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2030 etwa 1/3 der Flächen, also etwa 3,4 ha verfügbar gemacht werden können.

Städtebauliche Neuordnungsbereiche

Hinzukommen Flächen auf sogenannten städtebaulichen Neuordnungsbereichen, d.h. Flächen die durch großflächige Umbau- oder auch Rückbaumaßnahmen für neue Baumaßnahmen akquiriert werden können. Hier konnten im Bereich der Stadt Zeven Flächen in einer Größenordnung von etwa 29 ha ermittelt werden. Diese Flächen sind in der Regel derzeit bereits bebaut, so dass hier im Wesentlichen der Ersatz von Bebauung zum Tragen kommt. Als Potenzial für eine zusätzliche Neubebauung können hier, ebenfalls immer unter der Prämisse, dass die Flächen auch verfügbar sind, maximal etwa 30 %, also rund 8,7 ha, gewertet werden.

Langfristige Potenzialflächen

Nach Abgleich des Siedlungs- und Landschaftsraums wurden ergänzend großflächige, langfristige Potenzialflächen dargestellt, die sich für eine Siedlungsentwicklung eignen könnten. Diese Flächen grenzen direkt an das Siedlungsgefüge und arrondieren dieses im Regelfall. Zusammengenommen haben diese Potenzialflächen eine Größenordnung von weiteren 74 ha.

Lediglich die Potenzialflächen P1 und P3, im Westen der Ortslage sind als Bauflächen bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Ansonsten gibt es noch einige nicht ausgeschöpfte Gewerbebereiche im Industriegebiet Aspe.

Alle im Stadtentwicklungskonzept aufgezeigten Flächen sind hinsichtlich ihrer Eignung für eine bestimmte Nutzung vor einer weiteren Entwicklung zu prüfen.

Dies gilt insbesondere für die Fläche P2, die sich im Süden Zevens zwischen den bestehenden Wohnbebauungen Zeven Süd und Aspe Nord erstreckt. Hier befinden sich derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, deren Wert für den Naturhaushalt bereits eingeschränkt ist. Da Aspe, anders als zum Beispiel Brauel, keine eigenständige Ortsteilfunktion aufweist, ist eine Anbindung an die

Stadt Zeven wünschenswert. Durch die Nähe zum Industriegebiet Aspe wird die Entwicklung dieser Fläche durchaus auch kritisch gesehen.

Umweltanforderungen haben sich erhöht

Die Umweltanforderungen in der gemeindlichen Bauleitplanung haben sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. So hat zum Beispiel seit Beginn der 1990er Jahre die sog. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einen hohen Stellenwert, der sich im weiteren Verlauf auch in den Änderungen des Baugesetzbuches widerspiegelt.

Die Umweltstandards und auch der Stand der Technik entwickeln sich entsprechend ständig weiter und auch die Messverfahren, z.B. bei der Messung von Luftschadstoffen oder der Schallausbreitung sind immer differenzierter und genauer geworden, als dies noch vor einigen Jahren der Fall war. Immissionsschutz ist dabei die Aufgabe der Städte und Gemeinden und erfolgt in der Regel im Rahmen der Bauleitplanung.

Problematisch sind in diesem Zusammenhang sog. Gemengelagen, das heißt es grenzen Nutzungen aneinander, die sich gegenseitig stark beeinträchtigen können. Dies können z.B. geruchs- oder lärmemmitierende Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebe sein, die in der Nähe zu Wohnnutzungen angesiedelt sind. Ggf. ist ein entsprechender räumlicher Abstand zwischen verschiedenen Nutzungen vorzusehen. Im sog. Trennungsgrundsatz, der in §50 BimschG geregelt ist, ist festgelegt, dass schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. das Wohnen und die Umgebung belastende Betriebe nicht nebeneinander angesiedelt werden sollten. Dies ist ein wesentlicher Planungsgrundsatz einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung“.

§ 50 Planung (BImschG)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.“

Das Nebeneinander von Wohn- und Industriegebieten, soll also auf Grund der potenziellen Konfliktbeladenheit wenn möglich planungsrechtlich vermieden werden. Dieser Grundsatz gilt aber in erster Linie

für die Bauleitplanung bisher unbebauter Flächen, und nicht für die Überplanung einer bereits vorhandenen Gemengelage.

In Zeven Aspe gibt es nun aber mit der ehemaligen Arbeitersiedlung für das Industriegebiet bereits Wohnnutzungen, die nahezu unmittelbar an das bestehende Industriegebiet grenzen. Es handelt sich also um eine solch vorhandene Gemengelage; die bereits dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und somit auch schon entsprechenden Einschränkungen unterliegt. Die in diesem Stadtentwicklungskonzept dargestellte Potenzialfläche P2 befindet sich zwischen zwei bestehenden Wohngebieten, einer verkehrsreichen Erschließungsstraße, die teilweise auch der Gebietserschließung dienen kann und landwirtschaftlichen Nutzflächen. In diesem Sinne handelt es sich auch nicht um ein Neubaugebiet „auf der grünen Wiese“, sondern die Fläche liegt gut integriert in einem bestehenden Siedlungsgefüge. Sie ist innenstadtnah gelegen und direkt an einen Nahversorgungskern Zevens angebunden.

Bei der Wohnsiedlung Aspe handelt es sich um einen reinen Wohnstandort ohne gewachsene dörfliche Strukturen, ohne Dorfkern und ohne wesentliche Infrastrukturen. Eine Anbindung an den Siedlungskern Zevens ist deshalb aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Es handelt sich um ein Zusammenwachsen zweier Ortsteile und damit, im Sinne einer flächen- und kostensparenden Erschließungsstruktur, um eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsgefüges.

Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Betriebe sind neben dem Schutz der vorhandenen empfindlichen Wohnnutzungen zu berücksichtigen

Die grundsätzliche Entwicklung dieser Fläche ist somit im Interesse der Stadt Zeven. Der Erhalt der langfristigen Entwicklungspotenziale des Gewerbe- bzw. Industriegebiets vor nachträglichen Anforderungen oder Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Betriebe ist hier neben dem Schutz der vorhandenen empfindlichen Wohnnutzungen insbesondere zu berücksichtigen.

In der Bauleitplanung sind entsprechend Regelungen zu treffen, um den Bestand vorhandener Betriebe und mögliche Expansionen, besonders in Gemengelagen zu stärken. Probleme und mögliche Auswirkungen einer Planung sind nach Möglichkeit schon auf Flächennutzungsplanebene abzuarbeiten.

Die Belange des Umweltschutzes sind in der Planung zwingend zu berücksichtigen. Die Voraussetzung für eine weitergehende Siedlungsentwicklung an dieser Stelle ist deshalb zunächst eine möglichst gründliche Ermittlung des tatsächlichen Konfliktpotenzials und zwar im Hinblick auf bestehende und zukünftig geplante ggf. empfindliche Nutzungen.

Erst dann können verlässlich Aussagen über die grundsätzliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf der Fläche gemacht werden. Und erst dann können die verschiedenen Nutzungsansprüche angemessen berücksichtigt und auch abgewogen werden.

Auch eine entsprechende Planung, z.B. durch das Einhalten von Puffer- oder Abstandszonen mit anderweitiger Nutzung oder durch eine abschirmende Zuordnung von Flächen oder Bebauung, kann dazu beitragen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden können. Auch durch geeignete bauliche und technische Vorkehrung kann heutzutage vielfach dafür gesorgt werden, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

Erst nach Kenntnis der tatsächlichen Ausgangslage und einer entsprechende „Risikobewertung“ ist es jedoch möglich, hierzu konkrete Aussagen zu treffen.

Dies gilt im Prinzip für jede der aufgezeigten Potenzialflächen. Auch die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen P1 und P3, die sich zwischen zwei Bahngleisen erstrecken, sind im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen besonders zu prüfen. An andere Stelle kann es zu Konflikten mit gewerblichen Nutzungen, Verkehrslärm oder auch landschaftsbezogenen Schutzansprüchen kommen.

Jede der aufgezeigten Potenzialflächen ist deshalb vor der Übernahme in die Bauleitplanung zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung hinsichtlich ihrer Nutzung zu prüfen.

Es ist deshalb wichtig ein ausreichendes, durchaus auch deutlich über den konkreten Bedarf hinausgehendes Flächenpotenzial vorzuhalten, um einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu sichern.

Wichtig ist aber an dieser Stelle, dass die sog. Angebotsplanung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zurückgefahren wird und dass Flächen nur kleinteilig und nach dem tatsächlich ermittelten Bedarf entwickelt werden. Für die Stadt Zeven ist dabei die gesamte städtebauliche Entwicklung zu betrachten. Soll der Ortsteil Aspe an Zeven angebunden werden? In welcher Richtung wird sich das Gewerbegebiet Aspe weiter entwickeln? Inwieweit können innerörtliche Flächenpotenziale entwickelt werden? Welche Entwicklungsausrichtung ist im Sinne der Allgemeinheit vorrangig zu bewerten? All dies sind Fragen die es auch politisch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung und Ausrichtung Zevens noch zu klären gilt.

Rechtliche Grundlagen des Immissionsschutzes

Die zugrunde zulegenden Umweltstandards haben sich in der Vergangenheit regelmäßig erhöht. Die Anforderungen an den Immissionsschutz sind umfassend und so gibt es eine Fülle von Gesetzen, Richtlinie oder sonstigen Festsetzungen, die sowohl Emmissions- als auch Immissionswerte festlegen und regeln. Neben der Einführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) hat dabei insbesondere auch die Beteiligung der Öffentlichkeit einen anderen, deutlich höheren Stellenwert bekommen. Um diesem Stellenwert gerecht zu werden und einen kurzen Überblick zu diesem komplexen Thema zu

geben, erfolgen an dieser Stelle einige Ausführungen zum Immissionsschutz.

Ein einheitliches Umweltgesetzbuch gibt es in Deutschland nicht. Der Schutz vor schädlichen Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme und ähnlichen Einwirkungen wird aber bundeseinheitlich seit 1974 durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) geregelt. Damit sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen geschützt werden. Das BImSchG enthält sowohl anlagenbezogene, gebietsbezogene als auch produktbezogene Handlungsansätze zum Immissionsschutz.

Bundes-Immissionsschutzgesetz

Für bestimmte industrielle, gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen ist bei Neuerrichtung oder wesentlicher Änderung eine Genehmigung nach dem BImSchG erforderlich. Für welche Anlage eine Genehmigung notwendig ist, wird in der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) geregelt. Dies sind z.B. Feuerungsanlagen ab einer gewissen Größenordnung, Windkraftanlagen, Anlagen zur Lebensmittelherstellung, Anlagen zum Halten von Tieren, Schlachtanlagen, Kompostieranlagen, Biogasanlagen aber auch Schießstände. Diese Genehmigung schließt dann die Baugenehmigung und andere anlagenbezogene erforderliche Genehmigungen ein.

Je nach beantragter Nutzung können zudem Gutachten, wie z.B. Geruchsgutachten, Lärmgutachten, Schattenwurfgutachten (z.B. für Windkraftanlagen) und zunehmend auch Lichtimmissionsgutachten erforderlich werden.

Ergänzt wird das BImSchG durch mittlerweile fast 40 Durchführungsverordnungen, die zur weiteren Konkretisierung des Immissionsschutzrechtes geschaffen wurden. Für die Bauleitplanung sind die folgenden von besonderer Bedeutung:

- BImSchV - Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen
- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen
- 9. BImSchV - Verordnung über das Genehmigungsverfahren
- 11. BImSchV - Verordnung über Emissionserklärungen
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung
- 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung
- 39. BImSchV - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen

Hinzu kommen ergänzende Verwaltungsvorschriften, wie etwa die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft und die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, kurz TA Luft und TA Lärm genannt.

Weitere Vorgaben für das deutsche Immissionsschutzrecht ergeben sich auch aus diversen Richtlinien der Europäischen Union (EU), aus internationalen Abkommen zur Luftreinhaltung aber auch aus Regelungen der einzelnen Bundesländer. Seit 1993 als EU-rechtliche und vormals EG-rechtliche (Europäische Gemeinschaft) Vorgaben sind hier insbesondere die UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) -Richtlinie und die Industrieemissionsrichtlinie (engl. Industrial Emissions Directive), kurz IED genannt, zu nennen.

Die UVP-Richtlinie stammt bereits aus dem Jahre 1985. In ihr sind die Prüf-Kriterien festgelegt, nach denen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens die erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu prüfen sind. Mit der UVP-Änderungsrichtlinie aus dem Jahr 1997 wurde zudem die Zahl der UVP-pflichtigen Vorhaben deutlich ausgedehnt, was sich unter anderem auch auf landwirtschaftliche Bauvorhaben auswirkte. In Deutschland wird die UVP-Richtlinie der EU durch das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aus dem Jahr 1990 umgesetzt.

In der Nachfolge der sog. IVU-Richtlinie (Richtlinie über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung) aus dem Jahr 1996 und weiterer „Vorläufer-Richtlinien“ ist 2011 die Industrieemissionsrichtlinie (IED-Richtlinie) in Kraft getreten. Die Umsetzung in nationales Recht erfolgte in Deutschland erst im Mai 2013 durch die Novelle bestehender Gesetze, v.a. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Auch zahlreiche Verordnungen zum Beispiel des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) wurden in diesem Zusammenhang geändert und angepasst. Von der neuen Industrieemissionsrichtlinie sind dabei auch bestehende Anlagen, z.B. mehrere hundert Intensivtierhaltungsanlagen und tausende industrielle Anlagen betroffen.

Wesentlichen Veränderungen im Immissionsschutzrecht sind:

- der zukünftig notwendige „Bericht über den Ausgangszustand“ zum Schutz von Boden und Grundwasser,
- die ständige Anpassung an den Stand der Technik (Verbindlichkeit der "BVT-Schlussfolgerungen" der BVT-Merkblätter, d.h. der europäischen Merkblättern zu besten verfügbaren Techniken) bei der Industrieanlagengenehmigung,
- eine stark erweiterte Öffentlichkeitsbeteiligung,
- verschärfte Grenzwerte für Kraftwerke und andere "Großfeuerungsanlagen"

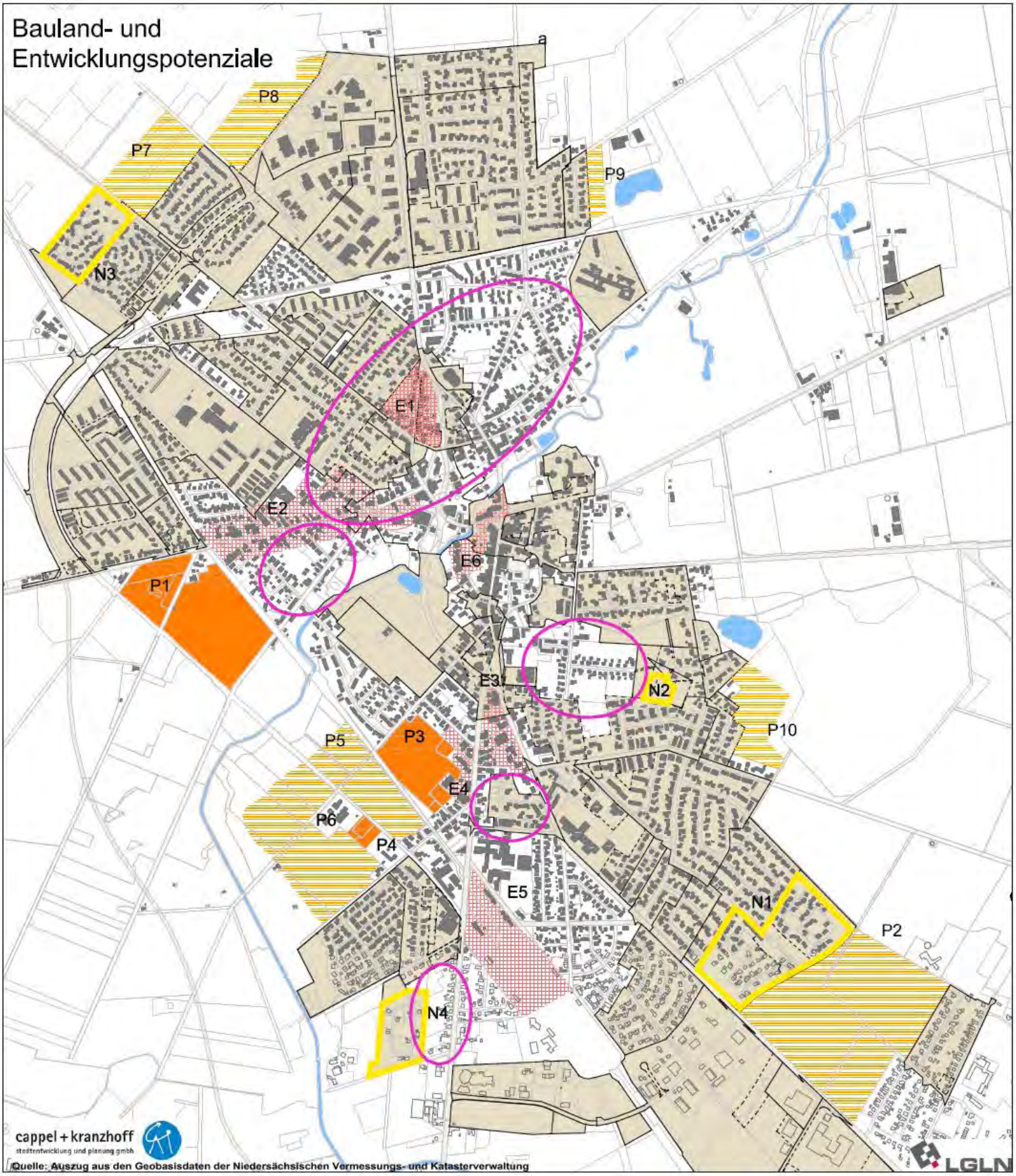
- die Verpflichtung zur systematischen und regelmäßigen Überwachung der Industrieanlagen,
- Pflicht zur Veröffentlichung der Überwachungsberichte sowie
- die Anpassung der 4. BImSchV (Verordnung der genehmigungsbedürftigen Anlagen) mit zahlreichen Detailänderungen

Ein weiteres Regelwerk sind die VDI-Richtlinien als Regeln des Vereins Deutscher Ingenieure. Derzeit gibt es über 1800 gültige VDI-Richtlinien. Sie werden als sog. „anerkannte Regeln der Technik“ ständig aktualisiert und haben Empfehlungscharakter auf den im BImSchG explizit hingewiesen wird: „[…] insbesondere durch den Stand der Technik entsprechende Maßnahmen ist Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen…“).

Die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), die auf Bundesländerebene erlassen und aktualisiert wird, legt fest, wie Gerüche als Immissionen entsprechend § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz erfasst und beurteilt werden.

Um einen umfassenden Überblick über die wichtigsten Umweltfachgesetze und -verordnungen zu erhalten, kann man sich z.B. auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit oder auf Länderebene beim Niedersächsischen Ministerium für Umwelt und Klimaschutz oder dem Niedersächsischen Gewerbeaufsichtsamt weitergehend informieren.

Bauland- und Entwicklungspotenziale



- Bereiche mit Nachverdichtungspotenzial
- Langfristige Baulandpotenziale
- Entwicklungs- und Neuordnungsbereiche
- Neubaugebiete (teilweise freie Bauplätze)
- B-Plangebiete
- Baulandpotenziale (FNP)
- **E1 - E5** Entwicklungs- und Neuordnungsbereiche
- **P1 - P10** Langfristige Baulandpotenziale
- **N1 - N4** Ausgewiesene Neubaugebiete

0 250 500 Meter

Ermittlung des Bedarfs

Ebenso wichtig ist eine Ermittlung des Bedarfs. Was wird in welchen Umfang benötigt? Was gibt es davon ggf. schon und muss nur verfügbar gemacht werden?

Die Stabilisierung und Sicherung der Innenstadt und der vorhandenen Siedlungskerne, die Ergänzung bestehender Wohngebieten und deren Anpassung an zukünftige Bedürfnisse aber auch die Schaffung einer größeren Vielfalt im Wohnungsangebot sind die Hauptaufgaben einer zukunftsfähigen Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung.

Vorausschauende und langfristige Planung

Kleinteilige Umsetzung

Flächen für Mehrfamilienhäuser festlegen

In Zeven sind die gut in die Siedlungsstruktur eingebetteten Bereiche im Hinblick auf eine mögliche Bebaubarkeit zu prüfen und ggf. gegeneinander abzuwägen. Dabei ist auch die Eignung bestehender, bereits im Flächennutzungsplan dargestellter Flächen ggf. zu hinterfragen und neu zu bewerten. Die Planung sollte also vorrausschauend und entsprechend der Entwicklungsausrichtung der Raumordnung (Entwicklungsschwerpunkte Wohnen/ Arbeitsstätten/ Erholung) langfristig angelegt sein. Die Umsetzung hingegen sollte kleinteilig und je nach Bedarf auch abschnittsweise erfolgen können. Auch für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sollten entsprechende Bereiche vorgesehen werden.

Bei der der Neuausweisung von Wohnbauflächen sollten „hochwertige“ Flächen entwickelt werden.

Im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung sind Flächen hochwertig, wenn:

- möglichst keine höherwertigen Naturräume beeinträchtigt werden,
- eine gute Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur gegeben ist (integrierte, gut ausgebaute Lage),
- keine oder nur geringe Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen vorliegen,
- vorhandene Infrastrukturen genutzt werden können,
- eine gute Verkehrsanbindung insbesondere auch an den ÖPNV vorhanden ist ,
- eine qualitätsvolle städtebauliche Struktur sowie
- ein hoher Wohnwert erreicht werden kann.

In den Ortslagen Fokus auf Eigenentwicklung legen

Auch in den Ortslagen ist ein, wenn auch geringer, Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt worden. Hier ist jedoch der Fokus deutlich auf die Eigenentwicklung zu legen.

Das Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg begründet dazu unter Abschnitt 1.5, Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume, unter Ziffer 02 folgendes:

„Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion muss auf eine angemessene „Eigenentwicklung“ begrenzt bleiben.

Bewahrung der typischen Erscheinungsbilder der Ortslagen

Die örtliche Eigenentwicklung lässt die Berücksichtigung der Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen Gewerbebetriebe sowie der Land- und Forstwirtschaft zu. Durch den Zuwachs an Einwohnern und die dadurch resultierende Siedlungsentwicklung soll mit Hilfe der Eigenentwicklung das typische Erscheinungsbild der Orte bewahrt und die Eigenart der Dörfer erhalten werden. Der Umfang der Baulandausweisung soll sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren.

Wohnbau- und Gewerbeflächen überregionalen und regionalen Maßstabs gehören aus Gründen der verkehrlichen Erschließung und Anbindung vorrangig in zentrale Orte. Durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung und Bevölkerungszunahme auf Standorte der Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV, wird dessen optimale Nutzung und Auslastung angestrebt."

Für Zeven bedeutet dies, dass insbesondere Bademühlen, Badenstedt und Oldendorf sich primär auf die Eigenentwicklung beschränken sollten.

Brüttendorf, Brauel und mit dem neuen Autobahnanschluss in Elsdorf auch Wistedt liegen an Hauptverkehrsachsen und sind somit verkehrlich gut angebunden. Eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung kann durchaus als Beitrag zur nachhaltigen Auslastung vorhandener Infrastrukturen gesehen werden.

Da aber in den genannten Orten kaum tragfähige Infrastrukturen (Kindergärten, Dorfläden, Bäcker, ÖPNV usw.) vorhanden sind sollten auch nur kleinteilige Flächen als Abrundung des Dorfgefüges und für den Eigenbedarf entwickelt werden.

Eine Ausrichtung auf den „Zuzug von Außen" ist für die noch sehr dörflich geprägten Ortslagen Zevens deshalb nicht anzustreben.

Wohnraumbedarf

Die Demographische Entwicklung und der Wohnungsmarkt

Welche Wohnungen oder Wohnformen werden in Zeven gebraucht?

Wie wirkt sich die demographische Entwicklung nun auf den Wohnungsmarkt Zevens aus?

Wie zuvor erläutert, ändern sich auch die Haushaltsstrukturen aller Voraussicht nach erheblich. Die bislang für den für den Immobilienerwerb relevante Altersgruppe der 30 bis 45-jährigen wird deutlich kleiner werden, während die Gruppe der 60 bis 75-jährigen sehr stark anwachsen wird.

Höherer Bedarf an kleineren Haushalten

Prognostiziert wird deshalb ein deutlich höherer Bedarf an kleineren Haushalten sowohl für Senioren als auch, bevorzugt an Ausbildungs- oder Hochschulstandorten, für junge Singles, während größere Haushalte abnehmen werden. Dabei bezieht sich die Haushaltsgröße auf

die Zahl der Bewohner und nicht auf die Wohnfläche. Gleichwohl wird auch dies in der Betrachtung der vergangenen Jahrzehnte ebenfalls stetig größer. Die Wohnfläche je Einwohner liegt in Niedersachsen mittlerweile durchschnittlich bei stolzen 46,4m², was, unter anderem, ursächlich natürlich ebenfalls auf die zunehmende Zahl kleiner werdender Haushalte zurückzuführen ist. Trotz ggf. leicht rückläufiger Einwohnerzahlen wird es also im Verlauf der nächsten 20 bis 25 Jahre zunächst zu einem Anstieg der Haushaltszahlen kommen. Erst ab etwa 2030, wenn die geburtenstarken Jahrgänge das Rentenalter erreicht haben, sind wieder leichte Rückgänge der Haushaltszahlen zu erwarten.

Zunächst Anstieg der Haushaltszahlen

Betrachtet man das Bundesland Niedersachsen, so ergibt sich ein deutlich höherer Neubaubedarf bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen als für Ein- und Zweifamilienhäuser. Gerade im „Speckgürtel“ der Großstädte steigt zudem die Zahl der älteren Paar- oder Singlehaushalte, die nach dem Auszug der Kinder in zu großen oder ungeeigneten Wohnungen leben. Dieses Klientel möchte, anders als noch vor einigen Jahren, heute zunehmend in geeignete, kleinere und barrierearme Wohnungen wechseln. Nachgefragt wird – anders als man es nach den Prognosen vielleicht erwarten könnte – nicht nur der Geschosswohnungsbau. Auch Einfamilienhäuser sind nach wie vor am Markt nachgefragt. Die Ausweisung größerer Baugebiete für Ein- und Zweifamilienhäusern wird sich zukünftig allerdings nur noch für Regionen, in denen noch mit steigenden Einwohnerzahlen zu rechnen ist, wirtschaftlich darstellen lassen.

In Niedersachsen höherer Bedarf an Mehrfamilienhäusern

Bedarf an kleineren und barrierearmen Wohnungen

Größere Baugebiete nur noch in Regionen mit steigender Bevölkerungszahl

Der durchschnittliche Preis für den Quadratmeter Wohnfläche beträgt derzeit in Niedersachsen 1.239,-€/m². Damit gibt es nach Jahren der Stagnation bzw. geringfügig sinkender nun wieder leicht steigende Immobilienpreise. Auf Grund des historisch niedrigen Zinsniveaus gibt es einen starken Anreiz für Neubautätigkeiten. Die Immobilien zur Eigentumsbildung werden nachgefragt.

Dabei profitieren Städte mit einer guten Wirtschaftslage wie Zeven durch den Zusammenhang zwischen einer positiven Erwerbszahlenentwicklung und der Neubautätigkeit besonders.

Zusammenhang zwischen positiver Erwerbszahlenentwicklung und Neubautätigkeiten

Der Wohnungsneubau zur Erhöhung und Attraktivierung des Angebotes ist aber nur die eine Seite. Gefragt ist nicht nur der quantitative Wohnungsbestand, sondern zunehmend wird es der qualitative Bestand werden, der ausschlaggebend ist.

Qualitative Bebauung wird wichtiger

Das Wohnen stellt zunehmend neue Anforderungen und so stellt sich die Frage:

Was ist zeitgemäßes Wohnen überhaupt?

Zeitgemäßes, inklusives Wohnen

Es wird vermehrt ein Angebot für eine älter und damit eingeschränkter werdende Bevölkerung zu schaffen sein. Im Sinne der Inklusion, d.h. der Teilhabe aller Menschen am gesellschaftlichen Leben, kommt dies auch Menschen mit Behinderungen zu Gute, die immer öfter au-

Bedürfnisse ändern sich

tarke Wohnangebote nutzen aber auch allen sonstigen, auch nur zeitweilig mobilitätseingeschränkten Menschen, ob mit Krücken oder Kinderwagen, profitieren davon. Die Bedürfnisse an Wohnungen und Wohnformen werden sich zunehmend ändern – und zwar unabhängig davon, ob Bevölkerungsverluste oder lediglich eine Stagnation der Bevölkerungszahlen für Zeven prognostiziert werden.

Als vergleichsweise unproblematisch kann der mittel- bis hochpreisige Wohnungsbau angesehen werden, denn die Nachfrage finanzkräftiger Mieter oder Käufer schafft in der Regel die entsprechenden Angebote. Neubauten sind für Projektentwickler, Vermieter aber auch Selbstnutzer besonders interessant, weil individuelle Wohnwünsche realisierbar und auch die Kosten gut kalkulierbar sind.

Es fehlen kostengünstige Wohnungen

Für Haushalte mit geringem Einkommen ergeben sich durch diese Neubauten allerdings kaum neue Angebote. Die in der Theorie zu erwartenden Umschichtungsprozesse bleiben meist aus, denn im Zuge von Neuvermietungen steigen die Mieten regelmäßig. Es fehlen also kostengünstige Wohnungen, die aufgrund der sehr hohen Standards im Wohnungsbau zunehmend weniger realisiert werden. Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren derart angestiegen, dass es sich für Investoren nicht lohnt günstigen Wohnraum zu schaffen. Insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen gibt es deshalb bereits Bestrebungen, den sozialen Wohnungsbau z.B. über die Festlegung von Richtzahlen indirekt zu fördern, so dass Investoren dann über Mischkalkulationen unterschiedliche Segmente abdecken (müssen).

Ein Patentrezept gibt es aber nicht. Denkbar sind auch konkrete Unterstützungen von differenzierten Wohnungsbauprojekten, die im Sinne des Gemeinwohls kostentragend aber nicht auf hohe Renditen ausgerichtet sind. Es gibt dazu bereits die unterschiedlichsten Ansätze und Modellvorhaben.

Wohnungsmarkt ist langfristig zu beobachten

Unerlässlich scheint es aber, den Wohnungsmarkt langfristig zu beobachten und ggf. auch gezielt „abzufragen“, um belastbare Daten zum Wohnraumangebot und zur tatsächlichen Nachfrage zu erhalten. Um Wohnungsüberhänge zu vermeiden, ist es notwendig den Bestand mit dem Wohnungsbedarf abzugleichen. Es ist also dringend zu prüfen, inwieweit der Wohnungsbestand den gewünschten Qualitäten entspricht und ob er durch geeignete Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen auch langfristig zu nutzen und zu erhalten ist.

Für Zeven ist in diesem Zusammenhang der Umgang mit den Wohnungsbeständen aus den 1960er und 1970er Jahren eine besondere Herausforderung. Es gilt die Nachfrage nach Wohnraum zu ermitteln, die nicht über den Wohnungsbestand gedeckt werden kann, weil z.B. die Wohnungszuschnitte nicht geeignet, die Wohnflächen zu gering oder die energetischen Zustände zu schlecht sind.

Unter diesen Aspekten sind auch Möglichkeiten barrierearmer oder sogar barrierefreier Umgestaltungen zu prüfen.

Als bestandsverbessernde Maßnahmen sind beispielhaft entsprechend zu nennen:

- Reduzierung des Energieverbrauchs, z.B. durch energetische Sanierungsmaßnahmen
- eine Aufwertung/ Sanierung von Wohnungen, z.B. durch Balkone, Verbesserung der Haustechnik und der Küchen- und Bäderausstattung, Küchen, Grundrissoptimierungen oder die barrierearme Umgestaltung von Wohnungen

Um die Aufwendungen zu minimieren sollte hierbei das Gebäude oder auch ein Siedlungskomplex in der Gesamtheit betrachtet werden, um ggf.- Maßnahmen zu bündeln. Sinnvoll kann es auch sein, innerhalb bestehender Quartier ergänzende Wohnangebote durch gezielte Neubauten, ggf. nach Abbruch von Teilen des Altbestandes, zu entwickeln.

Exkurs „Barrierearmes Wohnen“

Was zeichnet in diesem Zusammenhang eine barrierearme Wohnung aus?

Barrierearme Wohnungen

Barrierearme Wohnungen haben in der Regel einen stufenlosen Wohnungszugang, wenig Hindernisse wie Schwellen und dergleichen und zeichnen sich durch großzügige Bewegungsflächen aus. So gestaltete Immobilien sind für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen, d.h. für bewegungseingeschränkte Personen aber z.B. auch für Eltern mit Kinderwagen gleichermaßen gut nutzbar.

In der aktualisierten Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 wurde zudem das verbindliche Ziel der Barrierefreiheit von Wohnraum für Neubauten folgendermaßen aufgenommen:

„§ 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen

(1) In Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar (barrierefrei) sein. Abstellraum für Rollstühle muss in ausreichender Größe zur Verfügung stehen und barrierefrei sein. In jeder achten Wohnung eines Gebäudes müssen die Wohn- und Schlafräume, ein Toilettenraum, ein Raum mit einer Badewanne oder Dusche und die Küche oder Kochnische zusätzlich rollstuhlgerecht sein.“

Diese Regelung ist lediglich auf Neubauten anzurechnen. Um den Handlungsbedarf zu verdeutlichen, soll dieser Anspruch einmal auf den Wohnungsbestand übertragen werden.

Bei einer Geschosswohnungszahl (mehr als 3 WE/ Gebäude) von etwa 1,5 Millionen Wohnungen würde sich in Niedersachsen ein Bedarf

von etwa 187.500 rollstuhlgerechten Wohnungen ergeben. Umgerechnet auf Zeven mit seinen rund 1.800 Geschosswohnungen wären dies immerhin auch etwa 225 Wohnungen, die theoretisch anzupassen wären.

Wie barrierefreie Wohnungen gestaltet sein müssen, wird in der DIN 18040-226 geregelt, in der seit 2011 zusätzlich visuelle, akustische und taktile Anforderungen einbezogen sind.

Im Wesentlichen stellen sich folgende Anforderungen an eine barrierefreie Wohnung:

Zusätzliche Anforderungen

- Begehbarkeit ohne Stufen und Schwellen
- bodengleiche Dusche/ Bad für die Nutzung mit Rollator
- ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen
- gute technische Ausstattung und Beleuchtung
- bei Bedarf weitere Hilfsmittel (z. B. Haltegriffe, Sitz- und Aufstehhilfe)

An dieser Stelle wird aber auch darauf hingewiesen, dass nicht jede Wohnung barrierefrei oder gar behindertengerecht errichtet werden muss. Gerade im Einfamilienhausbau gibt es Tendenzen, dass eingeschossige Bungalows bereits von jungen Familien präferiert werden. Mal abgesehen davon, dass dies unter flächenschonenden aber auch energetischen Aspekten eher ungünstige Bauweisen sind, entfallen auch die besonderen Qualitäten, die das Wohnen über verschiedene Ebenen bringen kann, z.B. durch Maisonetten, sog. Split-Level-Bereiche, Emporen, Zonierungen über abgesenkte Bereiche oder Ähnliches. Auch solche Gebäude können nachhaltig errichtet werden, indem z.B. statt der klassischen Gäste WC's ein vollwertiges Duschbad entsteht, im Bedarfsfall ein separates Schlafzimmer im Erdgeschoss unterzubringen ist oder ggf. Einliegerappartements abtrennbar sind. Die Möglichkeiten sind vielfältig. Es ist mehr Kreativität gefragt, um qualitativ hochwertige aber durchaus auch individuelle Gebäude zu entwickeln, die sich trotzdem durch eine Abstimmung auf ihre Umgebung wieder zu einem harmonischen Ganzen zusammenfügen.[29]

Kreativität um qualitativ hochwertig zu entwickeln

Spricht man über Barrierefreiheit, so ist in hohem Maße aber auch das Wohnumfeld zu betrachten. So muss auch die Grundversorgung in der Nähe gesichert sein, z. B. durch Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf, Bank- und Postfilialen oder gut erreichbare Praxen und Krankenhäuser. Anders als in den Grundzentren ist diese Grundversorgung in den umliegenden Dörfern zunehmend nicht mehr gesichert. Da viele Menschen aber auch im Alter in ihren angestammten Nachbarschaften bleiben möchten, reicht es nicht aus, den Umbau oder Neubau barrierefreier Wohnungen lediglich in den Zentren zu konzentrieren. Gerade im Umland der ländlichen Mittelzentren braucht

Barrierefreies Wohnumfeld

[29] Für weitere Informationen siehe auch: Handwerkskammer Münster (2014): Wohnen im Wandel. Online unter: http://www.wohnen-im-wandel.de

es vielmehr ein bedarfsgerechtes Angebot für den ÖPNV und zwar insbesondere dort wo eine örtliche Versorgung nicht mehr gesichert werden kann. Zu nennen wären hier z.B. der Ausbau des Linienbusverkehrs oder der zunehmende Einsatz sog. Bürgerbusse.

Landpartie Zeven

In Zeven gibt es derzeit im Bereich der ärztlichen Versorgung mit dem Projekt „Landpartie Zeven“ zur Schließung der Lücke bei den Landärzten in der Region einen bemerkenswerten, innovativen Ansatz.

Fazit:

In den nächsten Jahren wird es einen erhöhten Bedarf an Wohnungen für kleinere Haushalte geben, so dass die absolute Zahl der Haushalte kurzfristig ansteigen. Langfristig betrachtet wird es aber aufgrund der demografischen Entwicklung zu einem Rückgang der Haushaltszahlen kommen, so dass insbesondere Wohnbauinvestitionen mit Bedacht zu prüfen sind, damit nicht dauerhafte Leerstände und damit erhebliche Wertverluste an anderer Stelle erzeugt werden. Auf Grund der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung stehen insbesondere die Klein- und Mittelzentren unter einem erheblichen Wettbewerbsdruck.

Großflächige Anpassungen des Bestandes an zukünftige Wohnerfordernisse, sei es durch Sanierung, Schaffung barrierefreier Einheiten oder sonstige Aufwertungsmaßnahmen, erfolgen zudem meist durch Wohnungsbaugesellschaften oder -genossenschaften. Diese sind auf einen langfristigen Werterhalt und eine möglichst durchgehende Vermietung angewiesen.

Anreize schaffen, trotz Sanierung kostengünstig zu vermieten

Schwierig wird es allerdings bei privaten Investoren. Diese sind in der Regel primär auf eine Gewinnmaximierung ausgelegt. Auch private Wohnungsanbieter, die die Qualität ihrer Wohnungen u.a. durch Modernisierung, Abriss oder Neubau verbessern, wollen durch diese Maßnahmen natürlich ebenfalls höhere Mieten erzielen. Der Bestand preisgünstiger Wohnungen nimmt, bei gleichbleibender Nachfrage, ab. Es wird dann zunehmend schwieriger, preiswerte Mietwohnungen zu bekommen.

Eine große Herausforderung der nächsten Jahre wird es also sein, Anreize zu schaffen, die die Sanierung, die Umnutzung oder nötigenfalls auch den Abbruch der bestehenden Bausubstanz fördern und gleichzeitig die Entstehung bezahlbarer, preiswerter Wohnungen forcieren.

Ein Baustein in diesem Handlungsfeld kann schon die Bereitstellung von Informationen und Beratungsangeboten sein, z.B. zu den Themen Umbau, Energetische Sanierung, Kreditvergaben, Mieterberatung.

Gerade auch in prosperierenden Orten wie Zeven müssen verstärkt barrierefreie bzw. -arme Wohnungsangebote für Familien und ältere

Wohnungsnachfrager geschaffen werden.[30]

In den Wohnungsmarktbeobachtungen der NBank 2012/ 2013 findet sich dazu auf Seite 39 folgende Aussage:

„Die regionalen Unterschiede innerhalb des Landes zwischen wachsenden Standorten und Gebieten mit stark rückläufigen Einwohnerzahlen werden sich künftig noch verstärken. Attraktive Wohnstandorte werden auch zukünftig Zuzüge mobiler, meist junger Bevölkerungsgruppen generieren, die wiederum die Altersstruktur positiv beeinflussen und für eine eher ausgeglichene Bilanz zwischen Geburten und Sterbefällen sorgen. Bieten Wohnstandorte dagegen z.B. nur wenige oder unattraktive Arbeitsplätze, sind kaum Zuzüge zu erwarten.“

Schon heute ist die Lagegunst eines der ausschlaggebendsten Kriterien des Wohnungsmarktes.

Die Qualität des Wohnstandortes wird neben der Qualität der Wohnung immer wichtiger. Aufgrund steigender Mobilitätskosten werden dabei ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz und gut erreichbare Arbeitsplätze zu erheblichen Wettbewerbskriterien in einer zunehmend mobilen Gesellschaft.

Das heißt im Umkehrschluss, wo es gelingt, neue Erwerbsmöglichkeiten zu schaffen, kann die Abwanderung gestoppt und die Attraktivität für Zuwanderungen erhöht werden. Dies ist ein wichtiger Aspekt für die Stadtlage Zevens.

Im dörflichen Umfeld sind es die intakten Nachbarschaften und ein funktionierendes Gemeinwesen, die das besondere Potenzial bilden, um einer Abwanderung älterer Menschen entgegenzuwirken und junge Familien im Dorf zu halten.

Statt die Ausweisung von Bauland großzügig als Angebotsplanung vorzuhalten, werden kleinteilige und zugleich bestandsorientierte Lösungen, die die Potenziale der Innenentwicklung nutzen, immer wichtiger.

Solch kleinteilige Flächen sind in der Regel schwieriger zu generieren als die großen Flächen vorangegangener Jahre und es bedarf neuer Wege und Umsetzungsstrategien.

Ein wesentlicher Baustein dabei ist die kontinuierliche Erfassung und permanente Fortschreibung relevanter Daten. So ist zu klären, wie die demografische Entwicklung sich auf die Haushalts- und Wohnungsentwicklung auswirkt. Erfasst werden könnten unter anderem:

- Bevölkerungs- und Altersstrukturen
- Zahl und die Art der Haushalte
- tatsächlicher quantitativer Wohnungsbedarf, Nachfragestrukturen

[30] vgl. NBank Hannover (2013): Wohnungsmarktbeobachtungen 2012/ 2013

- (private) Wohnungsbestände, Baufertigstellungen, Leerstände, drohende Wohnungsabgänge
- beginnender Generationenwechsel
- Umfang von Wohnbauland-Reserven
- Bauflächenpotenziale mit entsprechend qualifizierter Bewertung

Wer fragt zukünftig welchen Wohnraum nach?

Ein kontinuierlich fortgeschriebener Datenstand ist die Grundlage für ein fundiertes Flächenmanagement, das dann als Basis für kommunale Entwicklungsstrategien dienen kann. Dabei sollten im Sinne eines kommunalen Austausches durchaus gemeinsame Strategien entwickelt werden (Stichwort: regionale Wohnbauflächenentwicklungskonzepte).

Zusammenfassung und SWOT-Analyse Siedlungsentwicklung

- Die Flächeninanspruchnahme der Stadt Zeven ist seit dem Zweiten Weltkrieg relativ konstant gestiegen
- Neubaugebiete entstanden vor allem in den 1960er und 1970er Jahren und nach der Wiedervereinigung ab 1990
- Wohnungsbestand aus den 1960er Jahren ist im Zuge des bevorstehenden Generationenwechsels als wichtiges Potenzial im Wohnungsbestand zu werten
- Ende der 1980er Jahre sind jährlich ca. 30 Wohnungen allein durch Neubau entstanden; nach 2004 wurden jedes Jahr etwa 15 bis 40 Wohnungen gebaut
- Seit 2009 entstehen wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Die Nachnutzungen von Bausubstanz nimmt zu, der Eigenheimbau eher ab
- Es gibt ein erhebliches Baulückenpotenzial und mögliche Entwicklungs- und Neuordnungsbereiche; ermittelt durch eigene Recherche wurden ca. 10,1 ha Bauflächenpotenzial
- Es gibt vereinzelt noch Baugrundstücke in den Neubaugebiete
- Bis auf eine Fläche im Westen Zevens ist das Potenzial an Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan erschöpft
- Es gibt im Siedlungsgefüge Zevens geeignete Flächen/ langfristige Baulandpotenziale
- Die gemischten Bauflächen in Zeven sind teilweise mindergenutzt und bedürfen ggf. der Neuordnung
- In den Ortslagen sind Flächen im Sinne der Eigenentwicklung vorhanden
- Im Sinne einer Daseinsvorsorge gibt es absolut langfristig keinen Bedarf an noch mehr Wohnungen. Die Stadt hat ihre Ausgangslage in den letzten Jahren verbessert und kann eher mit einer stagnierenden als abnehmenden Bevölkerungszahl rechnen.
- Durch die Verkleinerung von Haushalten und damit einhergehend einer Erhöhung der Zahl der Haushalte ergibt sich aber ein andere Wohnraumnachfrage und daraus resultierend ein neuer Wohnungsbedarf
- Das vorhandene Wohnraumangebot entspricht nach Art und Lage nicht den Vorstellungen der nachfragenden Bevölkerungsgruppen
- Auch die Fläche für Erholung und Grünanlagen ist seit 1997 angewachsen
- Hoher Anteil Flächen für die Landwirtschaft und hoher Anteil an Waldflächen
- Erhaltenswerte Grünzüge, Niederungs- oder Waldbereiche bilden natürliche Siedlungsgrenzen

SWOT-Analyse Siedlungsentwicklung

Stärken

- Wohnbauland- und Gewerbeflächen-Reserven vorhanden
- Heterogene Siedlungsstruktur mit unterschiedlichen Wohngebieten
- Hoher Freizeitwert durch gute Einbindung der Siedlungsflächen in die umgebende Natur
- Gute verkehrlichen Anbindung an weitere Mittel- und auch Oberzentren
- Historischer Ortskern mit Klosteranlage
- Stadtpark und Mehde-Niederung als innerörtlicher, grüner Freiraum
- Gewerbegebiete mit Flächenreserven in gut angebundener Lage
- Attraktive Fußgängerzone in der Ortsmitte
- Verkehrsentlastung in der Stadtmitte durch Ortsumgehung
- Attraktives Arbeitsplatzangebot

Schwächen

- Schwierige Bauland-Angebotslage im Stadtgebiet
- Innenentwicklungspotenzial weitestgehend noch nicht ermittelt,
- Keine Anbindung an den Schienen-Personen-Nahverkehr
- Neubaugebiet „Bickbeen“ entwickelt sich nur langsam
- Nur wenig Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren realisiert
- Zeitgemäße barrierefreie Wohnungen fehlen

Chancen

- Kernstadt Zeven als Hauptstandort der Wohnungsentwicklung weiter stärken.
- Der Wohnungsbestand aus den 1960ern birgt ein großes Entwicklungspotenzial durch anstehenden Generationenwechsel.
- Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Nachverdichtung, Umbau und Umnutzung von Nichtwohngebäuden fördern.
- Baumaßnahmen durch kommunales Bodenmanagement (Baulandreserven statt Inanspruchnahme von Freiraum) steuern.
- Das Flächenpotenzial und Wohnbedarf in der Stadt ermitteln (aktives Flächenmanagement) und bedarfsgerechten Wohnungsbau fördern.
- Barrierefreie Ausgestaltung des Wohnumfeldes fördern.
- Beobachtung der ermittelten Defizitbereiche und Beantragung von Städtebaufördermitteln.
- Hervorheben unterschiedlicher historischer Strukturen u. besonderer Naturräume fördert die Identifikation mit dem Ort.

Risiken

- Angebotsplanung bei der Baulandausweisung kann Kosten und Leerstände hervorrufen.
- Wertvolle Naturbereiche können durch weiteres Siedlungswachstum geschwächt werden.
- Durch die Stärkung der Fußgängerzone und einer unübersichtlichen Kreuzungssituation besteht die Gefahr für den nördlich gelegenen Einzelhandelsbereich abgeschnitten zu werden.
- Leerwerdender Wohnungsbestand entspricht nicht Vorstellungen der nachfragenden Bevölkerungsgruppe.
- Durch Wohnungsneu- und –umbau/ Sanierungsmaßnahmen kann es zum Verlust von preisgünstigem Wohnraum kommen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Stadt Zeven ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit global agierenden Unternehmen. Generell nimmt Zeven als Arbeitsort eine herausragende Stellung in der Region ein. Die Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg, einer der stärksten Wirtschaftsstandorte weltweit, unterstreicht die wirtschaftliche Bedeutung. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden die Nahrungsmittelindustrie, Gummi- und Plastikverarbeitung sowie der Maschinen- und Anlagenbau.

Beschäftigung

Die herausragende Rolle Zevens als Arbeitsort zeigt sich auch in der Beschäftigtenentwicklung. Diese verläuft seit 1980 überaus positiv (siehe Abbildung 19). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in der Stadt Zeven von 4389 im Jahr 1980 auf 6922[31] im Jahr 2012 gestiegen. Dies bedeutet eine Steigerung von rund 50%. Zeitweise kann man jedoch auch einen Negativtrend feststellen. So war die Anzahl der Beschäftigten in den Jahren von 2002 bis 2004 über dem heutigen Niveau (2011). Ähnliche Werte zeigen sich auch für die Samtgemeinde Zeven und den Landkreis Rotenburg (Wümme) (siehe Tabelle 9).

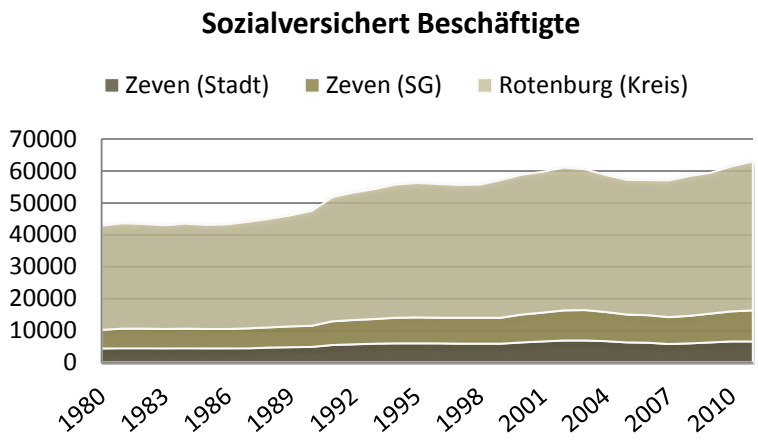


Abbildung 19: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Zeven (Stadt), Zeven (SG) und Rotenburg (Wümme) von 1980 bis 2012. Eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tab. A70A0501

Die Arbeitsplätze teilen sich, wie in Tabelle 9 dargestellt auf. Auffällig ist der relativ hohe Anteil im Bereich „Produzierendes Gewerbe“ mit 44% in der Stadt Zeven und sogar 38,4% in der Samtgemeinde

[31] Es sei darauf hingewiesen, dass Beamte und Freiberufler in der Statistik nicht erfasst sind. Man geht davon aus, dass es die Beschäftigtenzahl inklusiv der städtisch Angestellten um etwa 20% höher liegt (ca. bei 8300).

Zeven. Anders als in der Samtgemeinde und im Kreis Rotenburg stellt der Bereich der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft in der Stadt Zeven einen unerheblichen Teil (unter 1%) an Arbeitsplätzen. Ebenfalls geringer vertreten als im Land Niedersachsen sind die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr und Dienstleistungen. Betrachtet man die Entwicklung der Beschäftigten von 1998 bis 2007 bzw. 2012 in den jeweiligen untergliederten Wirtschaftsbereichen (siehe Tabelle 10) zeigt sich, dass die Beschäftigung im Bereich der Land, Forst- u. Fischereiwirtschaft zwar gering ist, die Zahl, trotz Strukturwandels, jedoch konstant bleibt oder steigt. Bemerkenswert ist der Anstieg im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr (+ 16%) bis 2007. Bis 2012 ist der Anstieg nicht mehr so erheblich. Bis 2007 sind davon sind alleine 46% Anstieg der Beschäftigung im Bereich Gastgewerbe zu verbuchen. Der Bereich „Sonstige Dienstleistungen“ erfährt bis 2012 einen enormen Anstieg von 64%. Insgesamt hat die Beschäftigtenrate von 1998 um 18% zugenommen.

Tabelle 9: Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen. Eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tab. K70H5103 (Stand 2012)

	Zeven Stadt	Zeven SG	Rotenburg	Niedersachsen
Anzahl	6922	10242	48602	2598850
Sonstige Dienstleistungen	37%	33,4%	42,2%	44,6%
Produzierendes Gewerbe	44%	38,4%	29%	31%
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	18,5%	26,9%	26,3%	23,1%
Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	0,5%	1,3%	2,4%	1,3%

Tabelle 10: Sozialversichert Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen in der Stadt Zeven von 1998 – 2007 (Stand jeweils 30.06.i.J.). Eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tab. M70D3115 u. K70F3112.

	Jahr											
Wirtschaftsbereiche	**`98**	**`99**	**`00**	**`01**	**`02**	**`03**	**`04**	**`05**	**`06**	**`07**	**2012**	**Steigerung bis `07/`12**
Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	36	44	35	37	37	39	35	37	39	40	**38**	10%/6%
Produzierendes Gewerbe	3045	3003	3458	3573	3883	3856	3698	3240	2989	2580	**3046**	-16%/0%
- Verarbeitendes Gewerbe	2695	2649	3093	3217	3510	3489	3356	2921	2628	2255		-16%
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	1240	1185	1203	1237	1261	1265	1212	1210	1338	1448	**1278**	16%/ 3%
- Handel, Instandhaltung u. Rep. v. Kfz	944	935	946	982	983	986	931	924	953	1103		17%
- Gastgewerbe	82	89	83	95	98	87	82	72	122	120		46%
- Verkehr und Nachrichtenübermittlung	214	161	174	160	180	192	199	214	263	225		5%
Dienstleistungen	1561	1606	1605	1713	1719	1749	1692	1751	1789	1750	**2560**	12%/64%
- Kredit- und Versicherungsgewerbe	.	73	94	158	.	.	219	.	.	.		
- Grundstücks- und Wohnungswesen	326	326	320	310	.	.	336	346	375	337		4%
Öffentliche Verwaltung + Exterritoriale	.	289	296	302	.	.	.	.	.	.		
Öffentliche und private Dienstleistungen	876	918	895	943	.	.	.	865	856	852	**1323**	-3%/51%
Alle Wirtschaftsbereiche	5882	5838	6301	6560	6900	6909	6637	6238	6155	5818	**6922**	-1/18%

Berufspendler

Von den 6922 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Zeven, wohnen und arbeiten nur etwa 1/3 in der Stadt. Dies führt zu einer durchaus positiven Pendlerbilanz. Bei 4818 Einpendlern gab es lediglich 2741 Auspendler. Fast doppelt so viele Berufstätige suchen eine Arbeitsstelle in der Stadt Zeven und nicht außerhalb auf. Ein Großteil der in der Stadt Zeven Beschäftigten kommt aus der Verwaltungseinheit Samtgemeinde Zeven (vgl. Tabelle 11). Dieser Berufseinpendlerüberschuss unterstreicht die regionale Bedeutung der Stadt Zeven als Arbeitsort. Abbildung 20 zeigt aus welcher Richtung die Pendler in die Stadt strömen.

Tabelle 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort und Pendler über verschiedene Grenzen in Niedersachsen (Stand 2012). Eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tab. P70H5108

	Am Arbeitsort	Wohnt u. arbeitet am Ort	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo	Am Wohnort
Zeven, Stadt	6922	2104	4818	2741	2077	4845
Keine Gemeindegrenze überschreiten	2104	2104	-	-	-	2104
Gemeinde	4818	-	4818	2741	2077	2741
Verwaltungseinheit	4033	-	4033	2137	1896	2137
Kreis	1392	-	1392	1176	216	1176
Statistische Region	603	-	603	754	-151	754
Land	408	-	408	666	-258	666

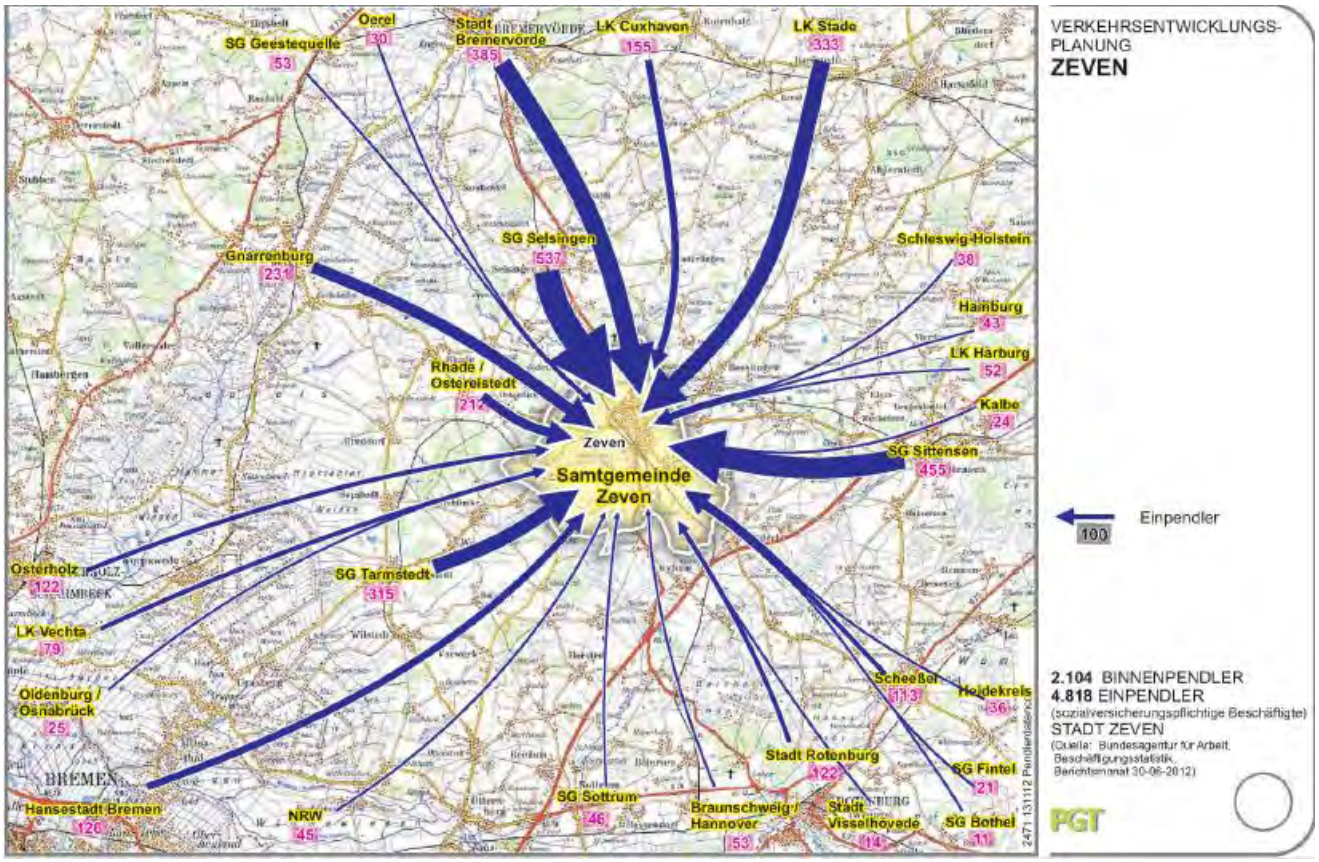


Abbildung 20: Pendlerströme 2013. Ergebnisse der Befragung für die VEP Zeven. (Quelle: PGT (2014): Vorläufige Ergebnisse der VEP Zeven. Präsentation vom 22.01.2014)

Betriebe

Die Anzahl der Beschäftigten in der Stadt Zeven teilt sich im Jahr 2010 auf insgesamt 745 Betriebe auf. In welchem Maße wird in Abbildung 22 dargestellt.[32] Die meisten Angestellten arbeiten für den Wirtschaftszweig des verarbeitenden Gewerbes. Knapp 46% der Beschäftigten arbeiten in nur 6% der ansässigen Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. Die höchste Anzahl an Betrieben gibt es im Wirtschaftszweig „Handel“, diese Arbeitsplätze werden von 1067 Beschäftigten bedient.

[32] Die Zahlen der Strukturdaten der Betriebe DI 1.1 – j/2010 weichen leicht von denen unter LSKN-Online ab.

MT Energie

DMK Milchkontor

Schwerpunkte bilden die Nahrungsmittelindustrie, Gummi- und Plastikverarbeitung sowie Maschinen- und Anlagenbau. Für die Nahrungsmittelindustrie sind beispielsweise DMK Deutsches Michkontor GmbH, Sanovo GmbH und Vion Premium Fleisch AG wichtige überregional agierende Unternehmen (siehe auch Tabelle 12). DMK und Vion finden sich unter den 100 größten Unternehmen Niedersachsens wieder und beschäftigen zusammen über 1000 Mitarbeiter.[33] Im Bereich Gummi- und Plastikverarbeitung ist MAPA GmbH von globaler Bedeutung. Seit 2008 hat MT-Energie GmbH, einer der führenden Hersteller von Biogasanlagen, seinen Sitz in Zeven. Mit Blick auf die Anzahl der Biogasanlagen in der Stadt Zeven (siehe Abbildung 38) könnte sich der Bereich Energie zu einem neuen wirtschaftlichen Schwerpunkt in der Region entwickeln (siehe hierzu auch unter Landwirtschaft).

Sowohl die Gewerbeanmeldungen als auch die Gewerbeabmeldungen haben seit 2003 abgenommen. Jedoch waren es stets mehr Gewerbeanmeldungen als Gewerbeabmeldungen. Dies führt, ausgenommen 2010, zu einer durchweg positiven Bilanz.

[33] NORD/LB (2012)

Tabelle 12: Bedeutende Unternehmen und Ihre Mitarbeiterzahl in Zeven (Stadt) 2011/2013

Firma: **DMK Deutsches Milchkontor GmbH** *Branche(n):* Molkerei (Marken: Milram, Oldenburger etc.)	**Mitarbeiter: 828**[34]
Firma: **Lisega SE** *Branche(n):* Anlagen- und Maschinenbau	**Mitarbeiter: ca. 500**[35]
Firma: **MAPA GmbH** *Branche(n):* Gummi- und Plastikwerke (Marken: Fromms, Billy Boy, Blausiegel, NUK, Spontex etc.)	**Mitarbeiter: über 600**[36]
Firma**: SANOVO GmbH** *Branche(n):* Eiprodukte	**Mitarbeiter: 60**[37]
Firma: **VION Zeven Premium Fleisch AG** *Branche(n):* Schlachthof	**Mitarbeiter: ca. 300**[38]
Firma: **Veolia Umweltservice GmbH** *Branche(n):* Entsorgungsdienstleistungen, Recycling, Energie	k.A.
Firma: **MT-Energie GmbH** *Branche(n):* Biogasanlagen und Komponenten für die Biogasnutzung, Biogasaufbereitungsanlagen	**Mitarbeiter: ca. 500**[39]
Firma: **Sparkasse** *Branche(n):* Finanzwesen	**Mitarbeiter: ca. 250**[40]
Firma: **OsteMed Martin-Luther Krankenhaus Zeven** *Branche(n):* Gesundheitswesen und Pflege	**Mitarbeiter: ca. 200**[41]

[34] DMK Deutsches Milchkontor GmbH
[35] Lisega SE
[36] Gewerbeverzeichnis Deutschland
[37] Sanovo GmbH
[38] NORD/LB (2012)
[39] Auskunft Verwaltung der Stadt Zeven 18.09.2013
[40] ebd.
[41] ebd.

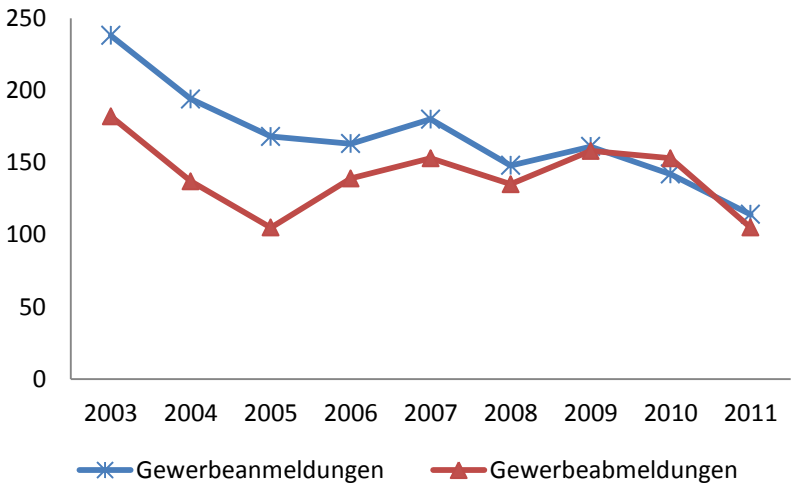


Abbildung 21: Gewerbean- und abmeldungen in Zeven (Stadt) von 2003 bis 2011. Eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tab. K7900099

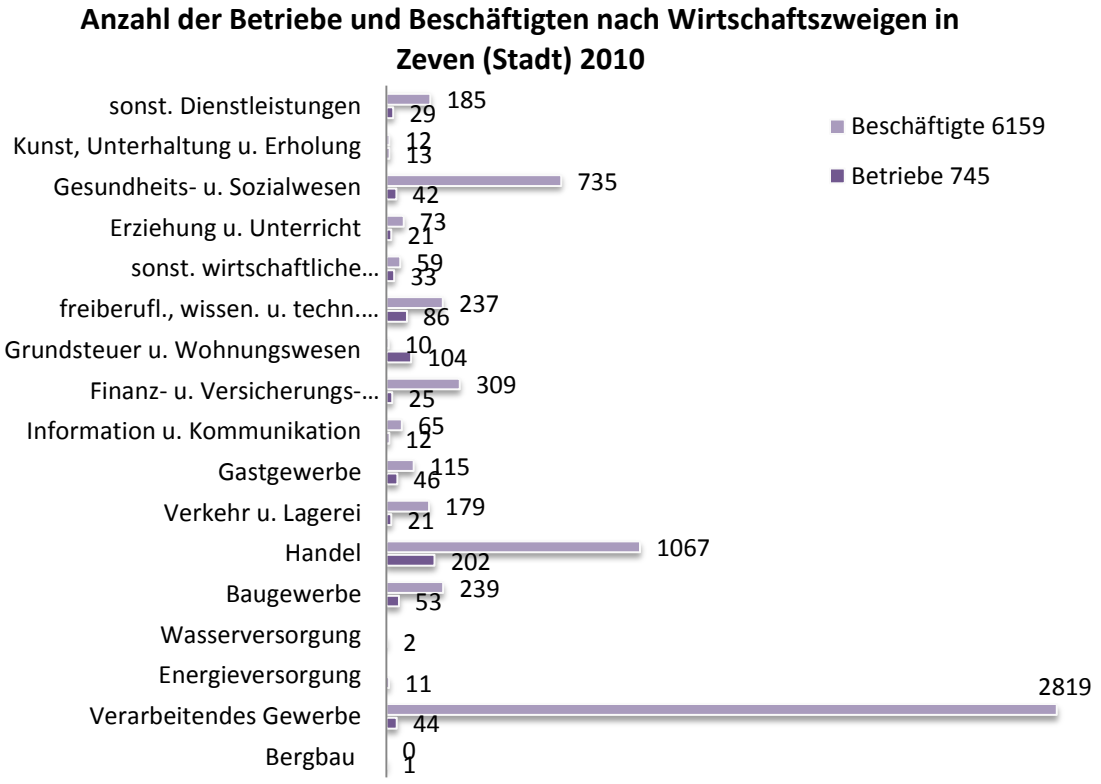


Abbildung 22: Anzahl der Betriebe nach Wirtschaftszweigen in Zeven (Stadt) 2010. Eigene Darstellung nach LSKN Regionale Strukturdaten der Betriebe DII 1.1 - j/2010 (Stand 31.05.2012)

Gewerbliche Flächen

Das mit 139 ha (inkl. Reserveflächen) größte und wichtigste Gewerbegebiet befindet sich in Aspe, ca. 4 km südwestlich der Kernstadt. Dort arbeiten rund 2.500 Menschen in den Betrieben von DMK, Mapa GmbH, VION Zeven AG, Veolia, Sanovo, Lisega AG und MT-Energie GmbH. Zwei weitere (insgesamt 72 ha) große Gewerbegebiete befinden sich zwischen Zeven und Aspe. Das Gewerbegebiet Südring grenzt an die B 71 und an den Südring, liegt westlich von Aspe und in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt. Dort finden sich vorrangig Betriebe der Automobil- und Motorradbranche, der Betriebshof der Eisenbahn und des Verkehrsbetriebs Elbe-Weser GmbH (EBV) sowie Handel, Baugewerbe und Dienstleistungsbetriebe. Ein weiteres Gewerbegebiet, Hochkamp, liegt zwischen Aspe und Südring und dient als Verbindungsstück. Dort finden sich v.a. Zulieferer und Dienstleister des Baugewerbes.[42] Weitere gewerbliche Bauflächen befinden sich im Norden der Stadt, auf den ca. 25 ha haben sich speziell innerstädtische Betriebe mit Publikumsverkehr (z.B. Autohaus, Baumarkt, Getränkemarkt) angesiedelt. Dieses liegt zwischen zwei Wohngebieten und wird durch Gemeinbedarfseinrichtungen, wie die Poststelle und die Feuerwehrtechnische Zentrale, ergänzt. Westlich der Kernstadt befindet sich das ca. 7,9 ha große Gewerbegebiet Moordamm. Auf diesem Gelände befinden sich ein großer Speditionsbetrieb und ein Baustoffhandel (siehe hierzu auch Karte 6: Wirtschaftliche Situation und Perspektive).

Freie gewerbliche Flächen

Die im FNP ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen bieten noch großes Potenzial an nicht bebauten Flächen. Insbesondere gewerblichen Baugrundstücken innerhalb des Stadtgebietes werden nachgefragt.

Im Besitz der Stadt Zeven befinden sich derzeit noch ca. 127.360 m² freie Gewerbeflächen, davon befinden sich 37.800 m² am Südring (wovon ca. 32.800 m² bisher nicht erschlossen sind), ca. 77.560 m² am Hochkamp/Zur Reege und ca. 12.000m² an der Industriestraße (Aspe).[43]

Die Bereitstellung ausreichend gewerblicher und industriell nutzbarer Baugrundstücke mit attraktiven Standortvoraussetzungen soll Grundlage einer weiteren positiven Entwicklung der Stadt sein.

[42] KomSis (2011): Standortprofile Südring und Hochkamp

[43] Laut Auskunft der Stadt Zeven, Wirtschaftsförderung, Öffentlichkeitsarbeit, Marketing (Stand März 2013) (Daten weichen von KomSis ab)

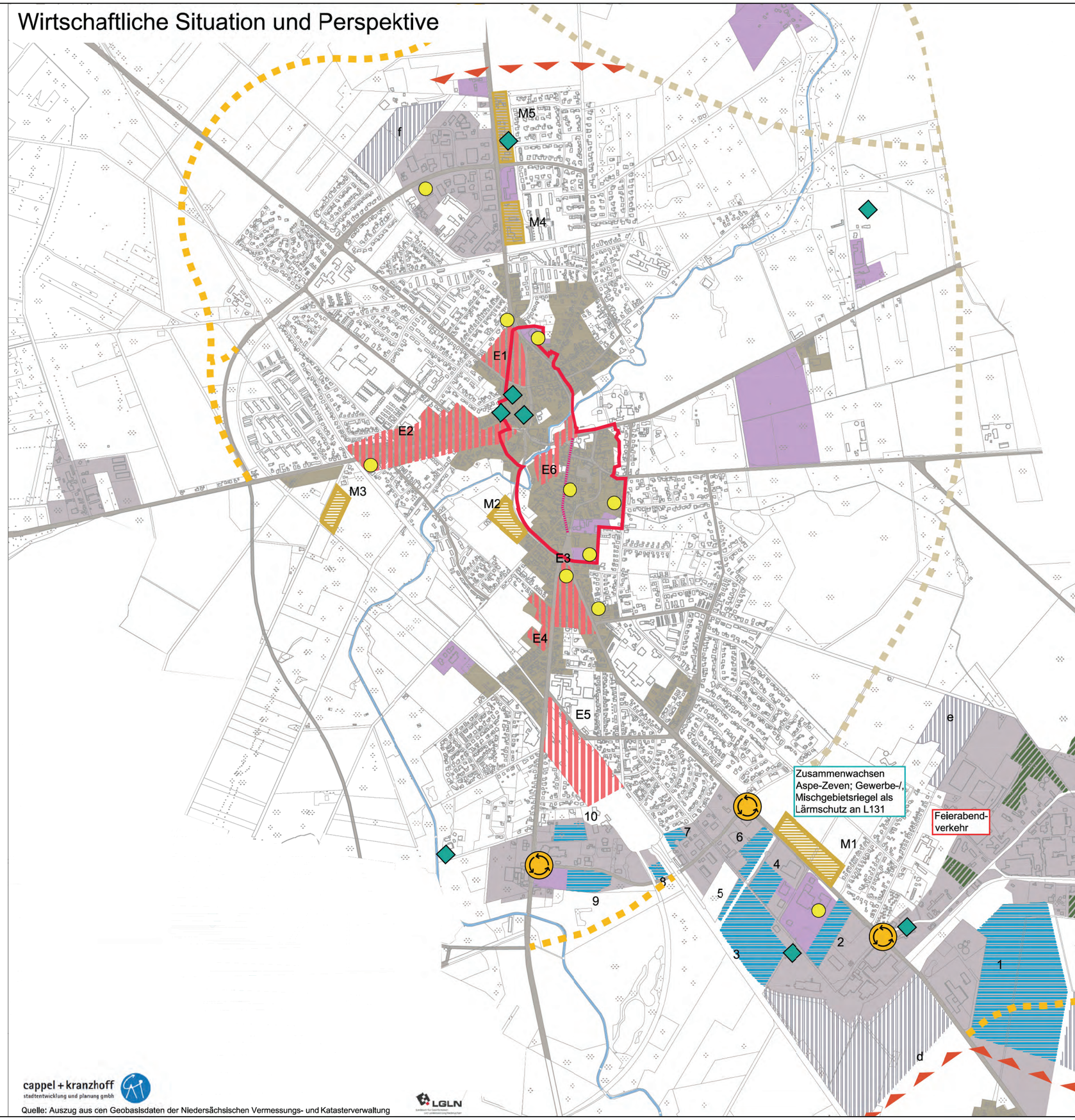
Mit Hilfe des FNP, dem Abgleich mit dem Luftbild und der Vor-Ort-Begehung konnten sowohl noch unausgeschöpfte Gewerbeflächen als auch potenzielle langfristige Gewerbeflächen ausgemacht werden. Mit Hilfe der Lenkungsgruppe und einem Gespräch mit dem Wirtschaftsexperten konnten die geeigneten Flächen ausgewählt werden. Dabei wurden auch potenzielle Mischgebietsflächen festgelegt (siehe Karte 6). In einer Liste wurden die Eigenschaften der einzelnen Flächen festgehalten, diese wird der Stadt Zeven zur Verfügung gestellt.

Nicht genutzte bzw. Erweiterungsflächen für ansässige Betriebe machen insgesamt 39,2 ha aus. Ca. 50 ha werden als potenzielle Gewerbeflächen gesehen. In diesem Zusammenhang bleibt zu klären, ob und inwiefern eine weitere Erschließung zum Gewerbegebiet Aspe gelegt wird.

In der Nachbargemeinde Elsdorf entsteht derzeit ein neues Gewerbegebiet direkt an der Autobahn. Zusammen mit der Samtgemeinde Zeven wurde hierfür ein Konzept erstellt.[44] Für die Stadt Zeven könnte es jedoch auch ein Entwicklungshemmnis für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben sein.

[44] Age (2013): Geldsegen für Elsdorf? Vermarktung von Gewerbegebiet an der Autobahn ist offiziell gestartet. In: Rotenburger Rundschau. Artikel vom 1.12.2013.

Wirtschaftliche Situation und Perspektive



Bestandsflächen:

- Gemischte Flächen
- Gewerbeflächen
- Waldflächen auf Gewerbeflächen
- Sondergebietsflächen

Potenzialflächen:

- Gemischte Flächen
- Städtebauliche Neuordnung
- Gewerbeflächen
- Unausgeschöpfte Gewerbeflächen

Einrichtungen:

- Nahversorgung
  Lebensmittel / Supermarkt /Disccuntmarkt
- Gastgewerbe
  Hotelbetriebe

Besonderheiten / Maßnahmen:

- zentraler Versorgungsbereich Einzelhandel
- Fußgängerzone
- vorrangige Verkehrsflächenplanung (zu prüfen)
- Langfristige Verkehrsflächen-planung (zu prüfen)
- Optimierung der Verkehrsführung
- Siedlungsgrenze
- Maßnahmen
- Probleme / Risiken

1 - 10	unausgeschöpfte Gewerbeflächen
a - f	potenzielle Gewerbeflächen
M1 - M5	potenzielle Mischgebietsflächen
E1 - E6	Entwicklungs- und Neuordnungsbereiche

0 250 500 Meter

N

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

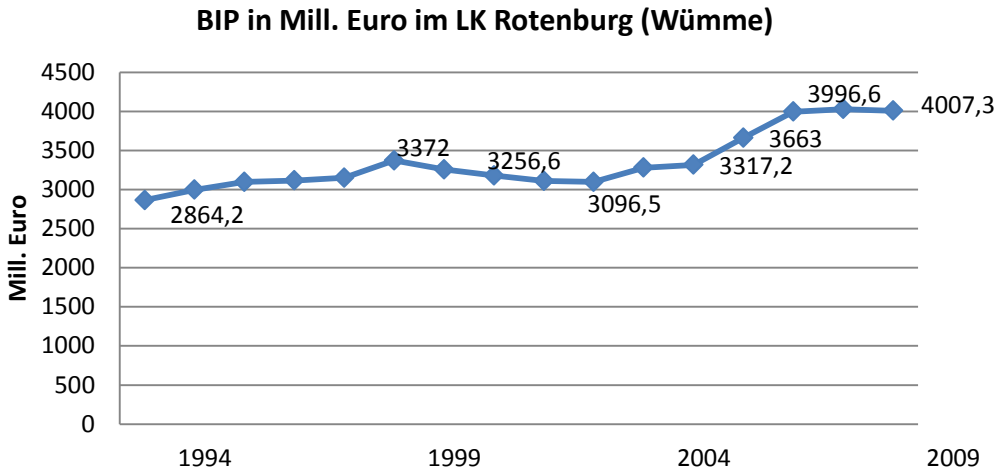


Abbildung 23: BIP in Mill. Euro von 1994 bis 2009 Rotenburg (Wümme). Eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tab. Z9990221 (zuletzt aufgerufen Mai 2013)

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) liegt nur für den Landkreis Rotenburg (Wümme) vor. Die Entwicklung des BIP's von 1994 bis 2009 kann mit einem Anstieg von 40% als durchaus positiv bezeichnet werden. 2009 beträgt das Bruttoinlandsprodukt 4007 Mio. Euro, das sind 24.381 Euro je Einwohner im Landkreis Rotenburg (Wümme) (Abbildung 23). Im Bundesvergleich bedeutet dies eine Quote von 83%. Für die Stadt Zeven wird dieser Wert aufgrund der Wirtschaftsstärke etwas höher eingeschätzt.

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren zeigt, dass insbesondere der Bereich der Dienstleistungen, davon besonders die Bereiche Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie die privaten und öffentlichen Dienstleistungen, angestiegen sind. Der Anstieg in diesen Bereichen beträgt 60%. Die Bruttowertschöpfung der Land, Forst- und Fischereiwirtschaft und des produzierenden Gewerbes hat sich zwischen 1994 bis 2009 hingegen kaum verändert (siehe Abbildung 24).

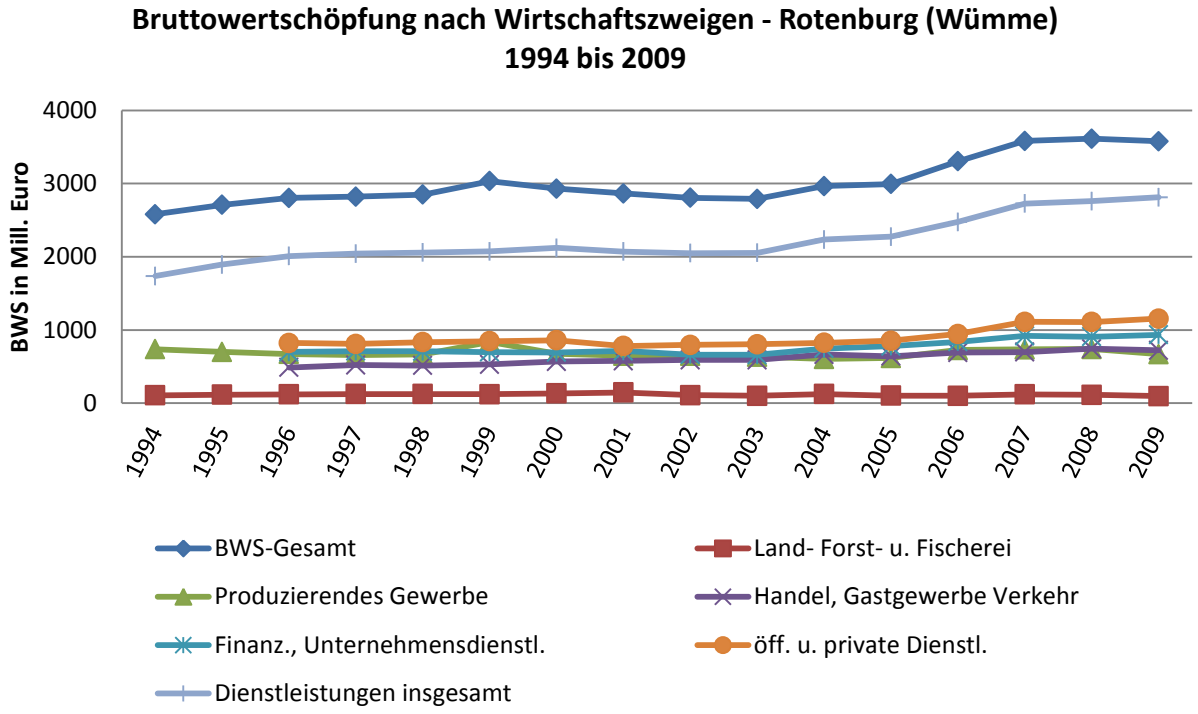


Abbildung 24: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen in Rotenburg (Wümme) von 1994 bis 2009 in Mill. Euro. Eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tab. Z9990221

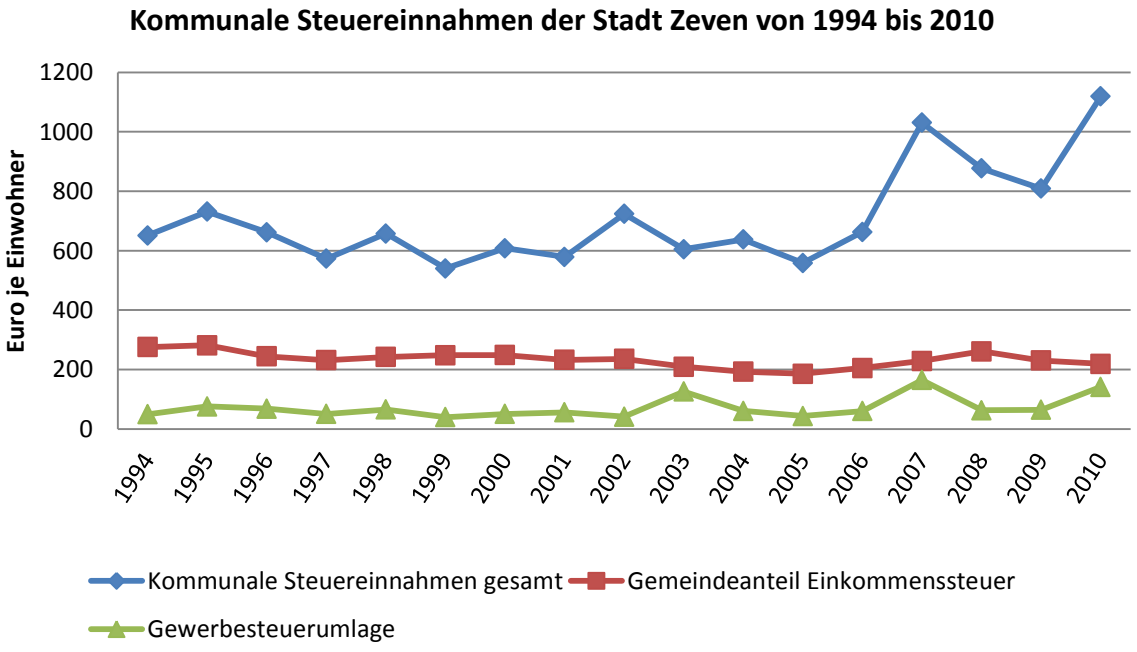


Abbildung 25: Kommunale Steuereinnahmen der Stadt Zeven von 1994 bis 2010 je Einwohner in 1000 Euro. Eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tab. Z9400011

Gewerbe- und Einkommenssteuer

Der Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer gibt an, wie stark die Wohnbevölkerung in die Finanzierung der kommunalen Leistungen eingebunden ist. Dieser Wert ist in der Stadt Zeven von 1994 bis 2010 relativ konstant. Die Einnahmen durch Gewerbesteuern sind ebenfalls konstant bis steigend. 2003 und 2007 sind Höhepunkte zu erkennen und auch 2010 stiegen die Einnahmen durch Gewerbesteuer an (vgl. Abbildung 25 und Abbildung 27).

Vergleicht man die Einnahmen aus Einkommenssteuer zwischen der Stadt Zeven, der Samtgemeinde und des Landkreises Rotenburg (Wümme) zeigen sich keine deutlichen Unterschiede. Waren die Einnahmen aus der Einkommenssteuer in der Stadt Zeven 1994 höher als in der Samtgemeine und im Landkreis, sind sie 2010 etwas geringer. Im gesamten Verlauf erkennt man eine gewisse Parallelität in der Entwicklung. 2005 sind die Einnahmen nahezu identisch.

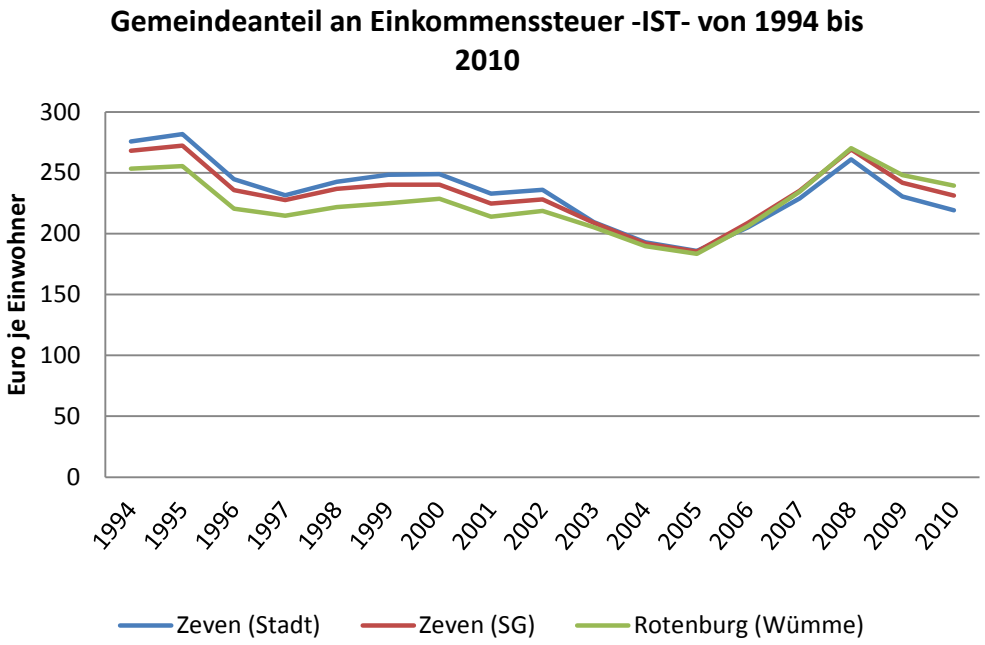


Abbildung 26: Gemeindeanteil an Einkommenssteuer -IST - von 1994 bis 2010 je Einwohner. Eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tab. Z9400011

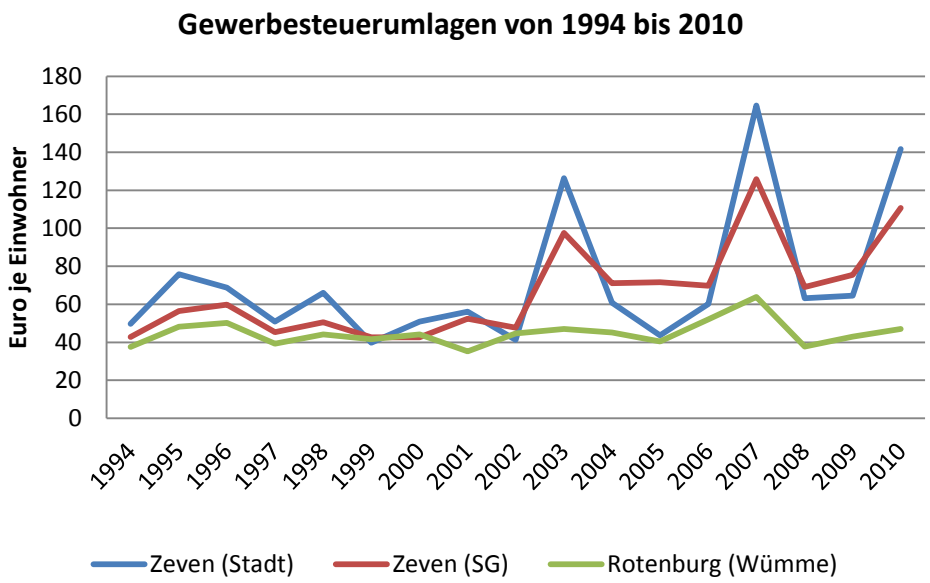


Abbildung 27: Gewerbesteuerumlagen von 1994 bis 2010 in Mill. Euro. Quelle: Eigene Darstellung nach LSKN

Die Gewerbesteuer trägt maßgeblich zur Finanzierung der Gemeinden bei und ist ihre wichtigste originäre Einnahmequelle. Im Vergleich der Gewerbesteuerumlage wird der gewerbliche Schwerpunkt in Zeven deutlich. Die Einnahmen aus Gewerbesteuern von 1994 bis 2010 sind mit wenigen Ausnahmen in der Stadt Zeven höher als in der Samtgemeinde oder im Landkreis. Festzustellen ist, dass die zyklischen Schwankungen zunehmend höher ausfallen. Im Jahr 2007 waren die Gewerbesteuer-umlagen in der Stadt Zeven seit 1994 mit 165 Euro je Einwohner am höchsten (siehe Abbildung 27).

Arbeitslosigkeit

Mit Blick auf die Zahlen im gesamten Agenturbezirk Stade stellt sich der Arbeitsmarkt im Dezember 2012 von Geschäftsstelle zu Geschäftsstelle unterschiedlich dar. Die Arbeitslosenquote der Geschäftsstelle Zeven der Agentur für Arbeit in der Region Stade liegt im Dezember 2012 bei 3,6% und ist somit vergleichsweise niedrig. Vergleichsweise günstig entwickelte sich auch die Arbeitslosigkeit in Zeven; der Bestand an Arbeitslosen sank gegenüber dem Vorjahresmonat um 3%. Demgegenüber steht die Entwicklung in Otterndorf mit einer Zunahme von 5%. Die Unterschiedliche Entwicklung zeigt sich auch in der großen Spanne der Arbeitslosenquote, die im Dezember 2012 von 3,6% in Zeven bis 9,2% in Cuxhaven reicht (vgl. Abbildung 28). Ähnliche Arbeitslosenquoten ergeben sich im Vergleich zwischen Mai 2012 und 2013. Im Dezember 2012 werden 891 Arbeitslose in der Geschäftsstelle Zeven gemeldet. 50,3% der Arbeitslosen sind Männer, 49,7% sind Frauen und 10,1% sind Ausländer.[45]

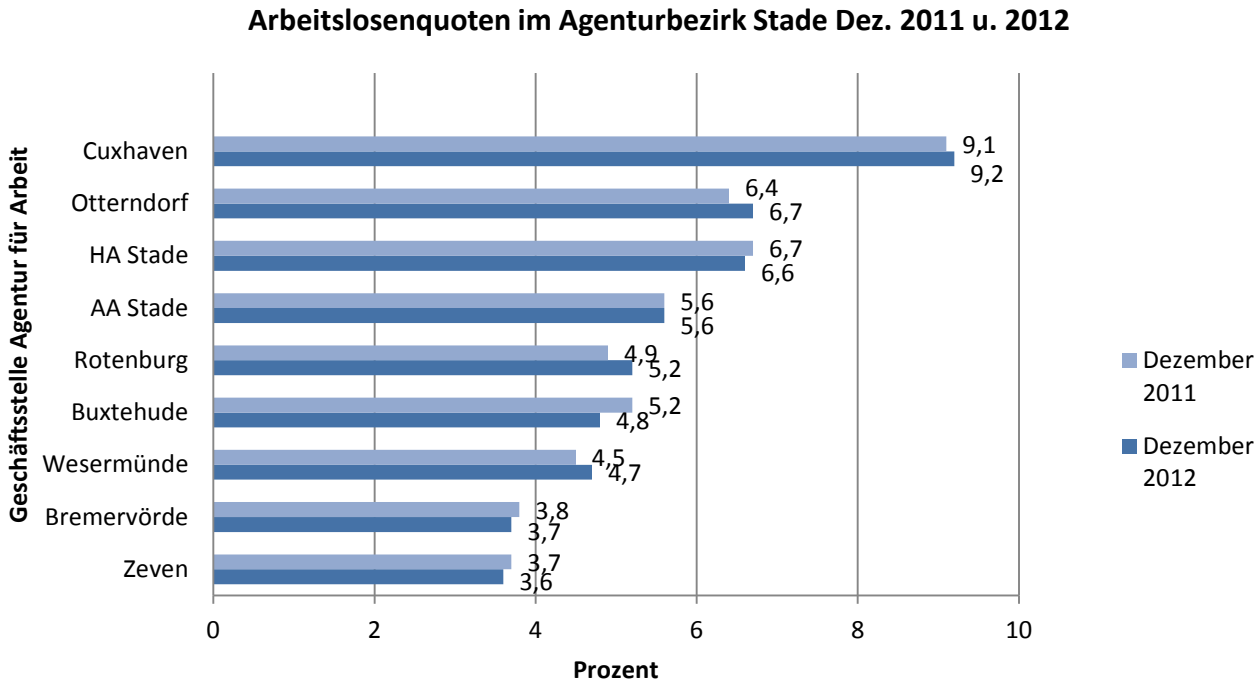


Abbildung 28: Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Stade Dez. 2011 u. 2012 in Prozent. Eigene Darstellung nach Bundesagentur für Statistik (2013): Arbeitsmarktreport. Dezember 2012. In: Arbeitsmarkt in Zahlen, Nürnberg.

Betrachtet man die Entwicklung des durchschnittlichen Bestandes an Arbeitslosen in der Stadt Zeven von 1998 bis 2012 zeigt sich, dass die

[45] *vgl. Bundesagentur für Statistik (2013): Arbeitsmarktreport. Dezember 2012. In: Arbeitsmarkt in Zahlen. Nürnberg*

Zahlen nach einem Hoch 2006 (713), zurückgegangen sind und 2012 (397) untere dem Ausgangspunkt von 1998 (474) lagen (siehe Abbildung 29). Die Anzahl der arbeitslosen Männer lag, ausgenommen 2007 und 2008, stetig unter der Anzahl arbeitsloser Frauen. Auch wenn die Anzahl an Arbeitslosen seit 1998 abgenommen hat, ist die Anzahl der arbeitslosen Ausländer konstant geblieben, sodass deren Anteil sich prozentual erhöht hat. Waren 1998 etwa 9,3% der Arbeitslosen Ausländer, sind es deshalb 2012 bereits 15%.

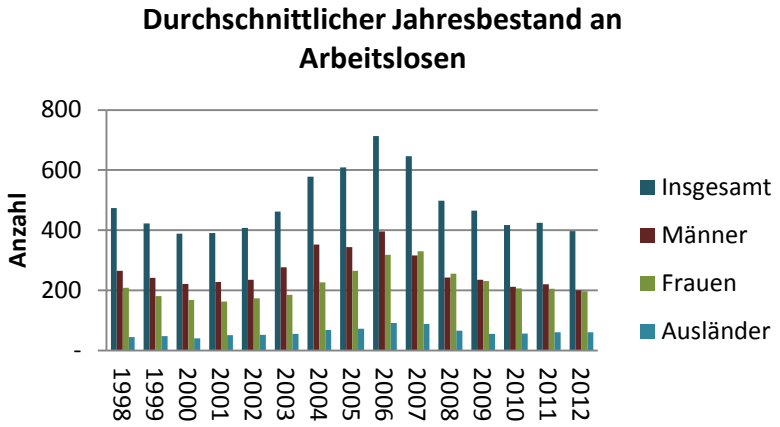
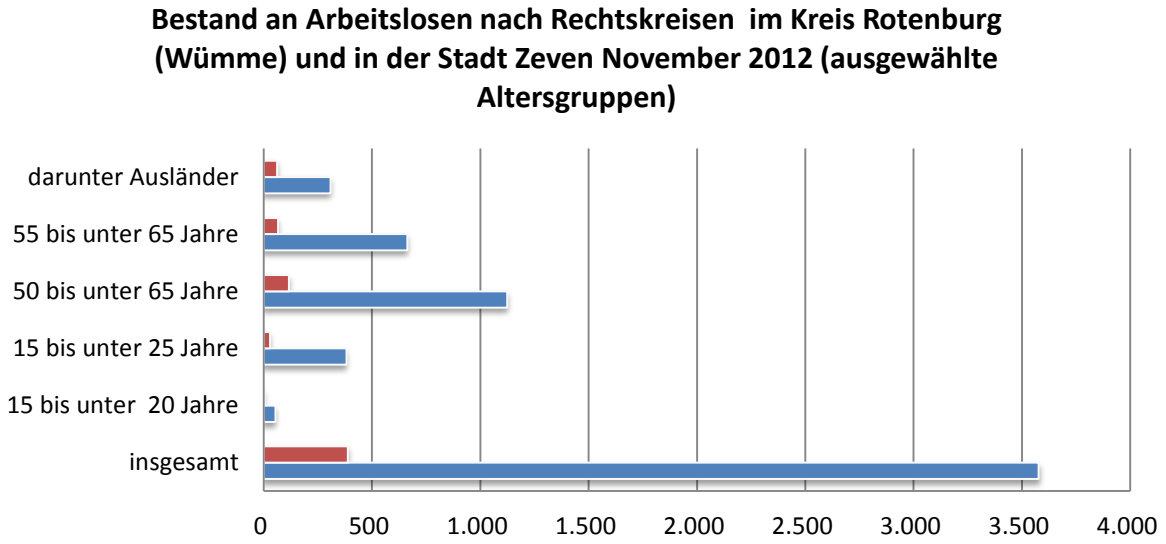


Abbildung 29: Durchschnittlicher Bestand an Arbeitslosen in der Stadt Zeven von 1998 bis 2012 (Quelle: Statistik-Service Nordost. Stand: März 2013)



	insgesamt	15 bis unter 20 Jahre	15 bis unter 25 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	55 bis unter 65 Jahre	darunter Ausländer
Zeven, Stadt	388	4	29	117	66	62
Rotenburg (Wümme)	3.578	55	382	1.125	664	309

Abbildung 30: Arbeitslose im Kreis Rotenburg (Wümme) und in der Stadt Zeven (ausgewählte Altersgruppen). Eigene Darstellung nach Bundesagentur für Arbeit. Statistik (Hrsg.) (2012): Arbeitslose nach Gemeinden. In: Arbeitsmarkt in Zahlen – Arbeitsmarktstatistik. Bericht

In der Stadt Zeven werden im November 2012 insgesamt 388 Arbeitslose gemeldet, davon sind alleine 117 (30%) zwischen 50 und 65 Jahre alt. Diese Altersgruppe gehört zu den besonders schwer vermittelbaren Arbeitskräften, da sie kurz vor dem Rentenalter stehen und deren Einarbeitung als nicht lohnenswert angesehen wird. Demgegenüber ist die Jugendarbeitslosigkeit relativ gering. 7% der Arbeitslosen sind zwischen 15 und 25 Jahren (siehe Abbildung 30).

Für die Samtgemeinde Zeven liegen die Zahlen für die EmpfängerInnen von Mindestsicherungsleistungen von 2007 bis 2011 vor. Betrachtet man die Entwicklung fällt auf, dass die Anzahl an Sozialhilfeempfängern seit 2007 stetig abgenommen hat, insgesamt um ca. 22% (siehe Abbildung 31).

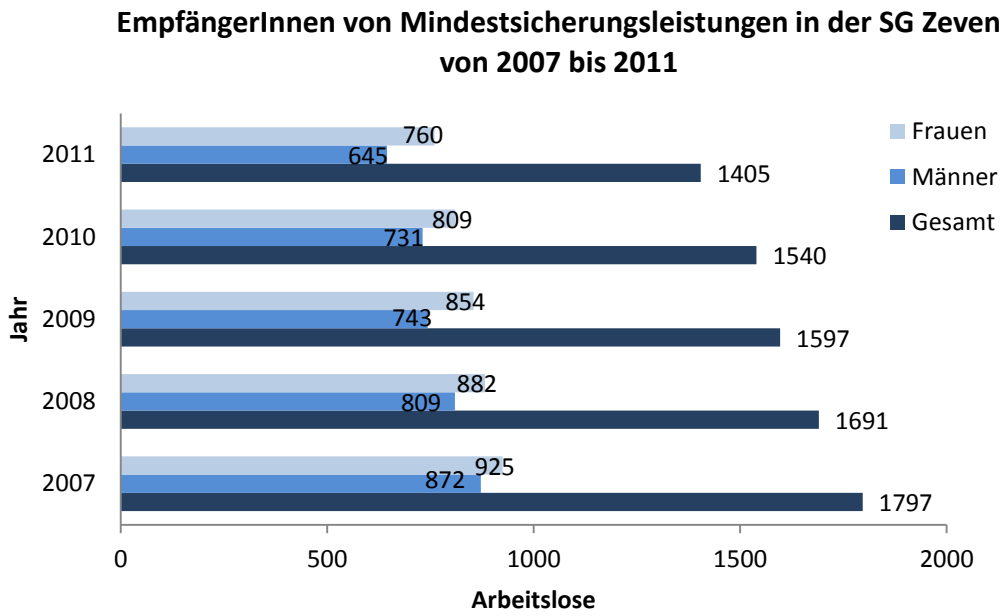


Abbildung 31: EmpfängerInnen von Mindestsicherungsleistungen in SG Zeven 2007 bis 2011. Eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tab. K2550121

Fußgängerzone Zeven

Einzelhandel und Kaufkraft

Um den Bereich Einzelhandel zu stärken und zu entwickeln wurden im Auftrag der Stadt Zeven bereits 1994, 2003 und 2004 sowie 2009 Einzelhandelsuntersuchungen mit unterschiedlichen Aufgabenstellungen erarbeitet. Dieser Abschnitt bezieht sich v.a. auf die neueste Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeven aus 2009.[46] Dieses dient zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt und als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung.

Nach den Zielen der Raumordnung übernimmt Zeven als Mittelzentrum die Versorgungsfunktionen im Bereich der öffentlichen und privaten Infrastruktur. Diese konnte aufgrund einer dynamischen Gewerbeflächen- und Einwohnerentwicklung in den letzten Jahrzenten stark ausgebaut werden. Alle Schultypen und ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot sind vorhanden. Durch die Nähe zu den Mittelzentren Rotenburg (Wümme) und Bremervörde sowie zu den Oberzentren Bremen und Hamburg ist die Stadt Zeven starken regionalen Wettbewerbswirkungen ausgesetzt. Auch die direkte Anbindung zur BAB 1 kann dazu führen, dass die Einwohner die größeren Versorgungszentren in der Nähe aufsuchen.

Die Entwicklung der Innenstadt und somit auch des Einzelhandels wurde durch den Ausbau der Stadtkernentlastungsstraße und die dadurch entstandene Verkehrsentlastung der Stadtmitte, gestärkt. Dadurch konnte die Funktion des Stadtkerns als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt bewahrt werden. Die Umgestaltung der früheren Hauptverkehrsstraße zur Fußgängerzone wurde im Sommer 2002 abgeschlossen. *„Mit der Gestaltung verband sich das Ziel, dem für urbanes Leben neu gewonnenen Stadtraum eine eigene und unverwechselbare Identität zu geben und wiedererkennbare Orte für die Begegnung der Menschen und für vielfältige Aktivitäten zu schaffen“.*[47] Mit einem Künstlerwettbewerb und einem Lichtkonzept werden Akzente auf einzelne Straßenräume gelegt und der Raum wird erlebbar gemacht.

Bauliche Maßnahmen oder eine Aufwertung der Fassaden fanden nur in geringem Maß statt. Der gestalterische Gegensatz zwischen der „neuen“ Fußgängerzone und den „alten“ Gebäuden fällt auch noch 10 Jahre nach Fertigstellung der Fußgängerzone auf.[48]

[46] vgl. GMA (2009) im Auftrag der Stadt Zeven: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven. Köln.

[47] vgl. Broschüre der Stadt Zeven zum International City-People-Light Award 2003 - Zeven - Germany / Allemagne

[48] vgl. Dr. Steinröx. Wirtschafts- und Kommunalberatung (2003)

Für eine erfolgreiche Fußgängerzone sollten gestalterische Maßnahmen sowie Ergänzungen des Bestands erfolgen, um auch den vorhandenen Fachgeschäften zusätzliche Kunden zuführen zu können. Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist v.a. östlich der Fußgängerzone gesorgt.

Stärkung der Zentralfunktion

Die Stärkung der Zentralfunktion der Innenstadt soll weiter verfolgt und angebotsbezogen gestärkt werden. Eine zielgerichtete Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungssystems wird weiterhin u.a. im Rahmen des laufenden Förderprojekts „Stadtumbau West" angestrebt. Ferner wird die Weiterentwicklung des Erlebnisraumes Fußgängerzone durch die Planungen eines neuen Platzes am Rhalandsbach unterstützt.

Um die Attraktivitäts- und Umsatzsteigerung der Einzelhandelsbetriebe zu erhöhen, wurde die Werbegemeinschaft Zeven e.V. 2012 neu gegründet. Dadurch sollen die Interessen der Geschäftswelt gebündelt und Aktionen und Veranstaltungen professionell und effizient organisiert werden.

Einzugsgebiet des Einzelhandels

Kundenwohnorterhebung

Nach einer Kundenwohnorterhebung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im Jahr 2009 zeigt sich, dass der Großteil der Kunden aus der Samtgemeinde Zeven (72,8%) und davon über 3/4 aus der Stadt Zeven selbst stammen. Neben der Samtgemeinde Zeven gehören auch die Samtgemeinden Selsingen und Tarmstedt zum Einzugsgebiet der Stadt. Das Einzugsgebiet umfasst insgesamt ca. 42.870 Einwohner.[49]

Kaufkraft

Kaufkraftkoeffizient

Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen inkl. Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region. Dabei sind lediglich die Warenkäufe privater Haushalte von Bedeutung. Diese können sowohl in Ladengeschäften als auch in Nichtladengeschäften (z.B. Versandhandel) getätigt werden. 2009 betrugen die Pro-Kopf-Ausgaben ohne Berücksichtigung regionaler Kaufkraftunterschiede 5.264 Euro. Der regionale einzelhandelsrelevante Kaufkraftkoeffizient[50] der Stadt Zeven liegt 2009 bei 98,9 leicht unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (Selsingen 97,4, Elsdorf 104,3). 2003 lag der Kaufkraftkoeffizient noch über dem Durchschnitt (101,66) und war somit höher als in den Nachbargemeinden und im Landkreis.[51] Das einzelhandelsrelevante Kauf-

[49] vgl. GMA (2009) im Auftrag der Stadt Zeven: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven. Köln.

[50] Der Kaufkraftkoeffizent wird in der Regel auf der Grundlage der Steuerstatistik ermittelt und beträgt für den Bundesdurchschnitt 100.

[51] vgl. Dr. Steinröx. Wirtschafts- und Kommunalberatung (2003): S.19

kraftpotenzial[52] im Einzugsgebiet der Stadt Zeven beläuft sich 2009 auf ca. 224,9 Mio. Euro, ca. 30% entfallen davon auf die Stadt Zeven, ca. 23% auf die sonstigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Zeven und ca. 47% auf die Samtgemeinden Selsingen und Tarmstedt. Im Einzelhandelskonzept 2009 wurde bis zum Jahr 2015 eine Steigerung des Kaufkraftpotenzials um 7,9% berechnet.

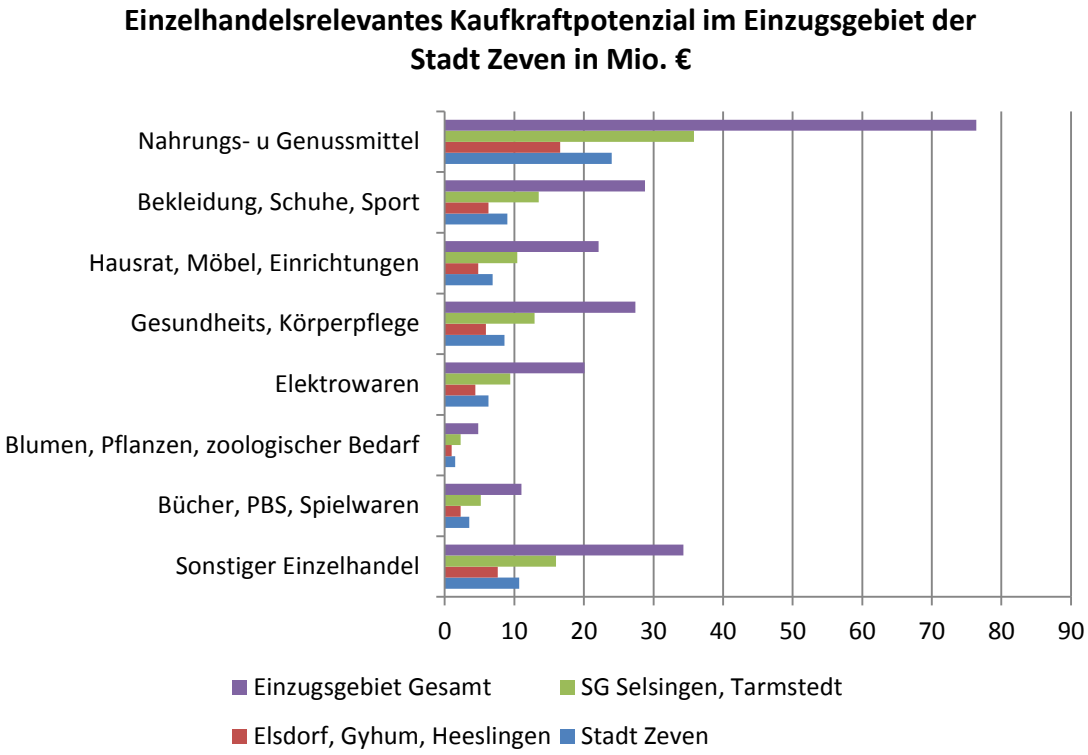


Abbildung 32: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet der Stadt Zeven in Mio. €. Quelle: Eigene Darstellung nach GMA (2009)

Anfang 2009 wurden in der Samtgemeinde Zeven 155 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks, eine Verkaufsfläche von ca. 57.000 m² sowie ein Bruttoumsatz von 135,4 Mio. € ermittelt. 79% der Betriebe, 86% der Verkaufsfläche sowie 88% des Umsatzes befinden sich in der Stadt Zeven.

Die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ macht knapp die Hälfte des Einzelhandelsumsatzes der Samtgemeinde Zeven aus. Die Bedeutung dieses Bereiches zeigt sich auch im einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet (siehe Abbildung 32). Dagegen ist die Angebotsvielfalt sowie das einzelhandelsrelevante

[52] Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kaufkraftpotenzial der Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Sport“ mit ca. 14% der Betriebe sowie 10% der Verkaufsfläche und des Umsatzes im Vergleich zu größengleichen Mittelzentren relativ gering. Abbildung 33 zeigt, dass der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im kurzfristigen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel) liegt. Im Bereich langfristiger Bedarf ist die Warengruppe „Hausrat, Möbel, Einrichtungen“ von Bedeutung. Für den mittelfristigen Bedarf (Bücher, Schreib- und Spielwaren sowie Bekleidung, Schuhe, Sport) besteht nur ein geringes Angebot.

Vor allem im Mittelstand lässt sich das Sortiment attraktiver gestalten. Eine Ergänzung des Angebots wäre insbesondere für die Fußgängerzone ein Gewinn. Ebenso besteht im Einkaufsbereich „Auf dem Quabben/Scheeßeler Straße“ Entwicklungsbedarf. Durch die Herstellung eines Bezuges zur Fußgängerzone und eines abgestimmten Nutzungs- und Sortimentenmix könnten beide Einkaufsbereiche profitieren. Desgleichen sollte darauf geachtet werden, dass der nördliche Bereich des Zentrums durch die Verlagerung der Straßenführung nicht „abgehängt“ wird, sondern auch als Ergänzung zur Fußgängerzone weiter entwickelt wird.[53]

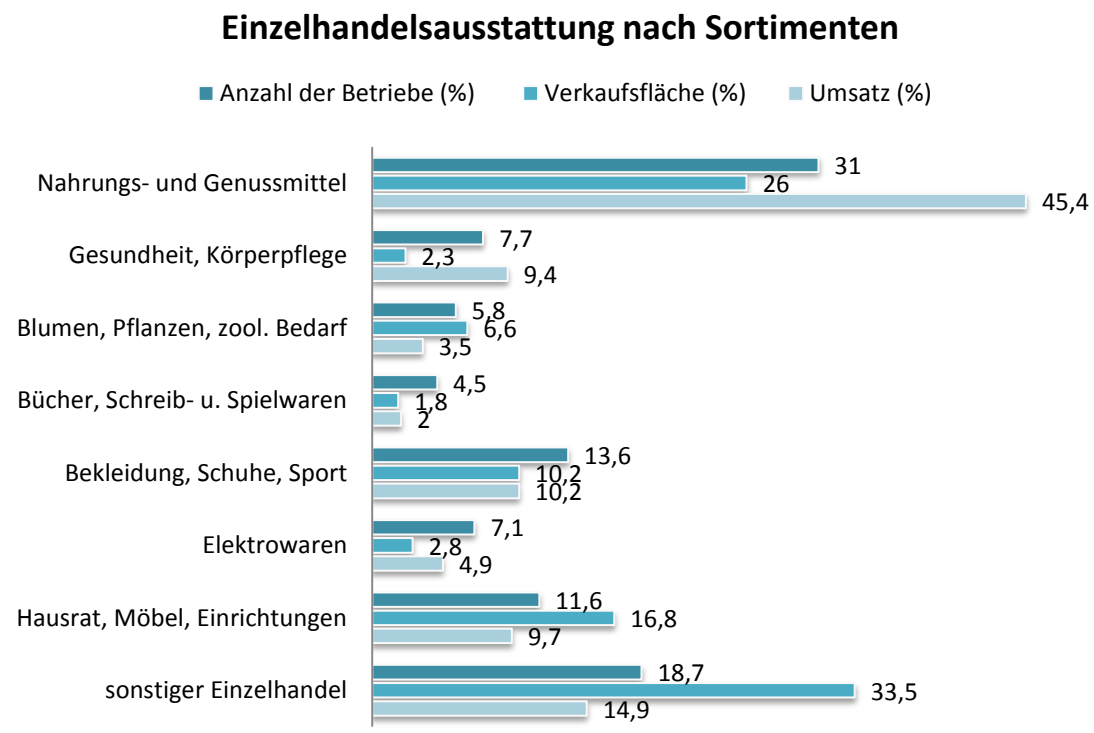


Abbildung 33: Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten. Quelle: Eigene Darstellung nach GMA (2009)

[53] vgl. Dr. Steinröx. Wirtschafts- und Kommunalberatung (2003)

Wird die Einzelhandelsausstattung der Samtgemeinde Zeven nach Mitgliedsgemeinden differenziert, besitzt die Stadt Zeven mit ca. 79% der Betriebe, ca. 86% der Verkaufsflächen sowie 88% des Umsatzes, die größte Einzelhandelsbedeutung. In den sonstigen Mitgliedsgemeinden ist nur eine Grundversorgung gegeben.

Landwirtschaft

Rein flächenmäßig betrachtet dominiert die landwirtschaftliche Flächennutzung in der Stadt Zeven (vgl. Tabelle 13). Bezogen auf die Gesamtfläche von 7390 ha sind knapp 68% Fläche für die Landwirtschaft. Die Größe der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist seit 1978 nur geringfügig zurückgegangen (siehe Tabelle 13). Neben der Landwirtschaftsfläche nimmt die Waldfläche einen hohen Anteil ein (15%). Ein Beleg für Zevens Image als „Stadt am Walde“.

Tabelle 13: Entwicklung der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Quelle: Eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tab. Z0000001

	1979	1981	1985	1989	1993	1997	2001	2005	2009	2010	2011
Landwirtschafts-fläche in ha	5390	5354	5314	5226	5172	5134	5103	5038	4997	4997	4988

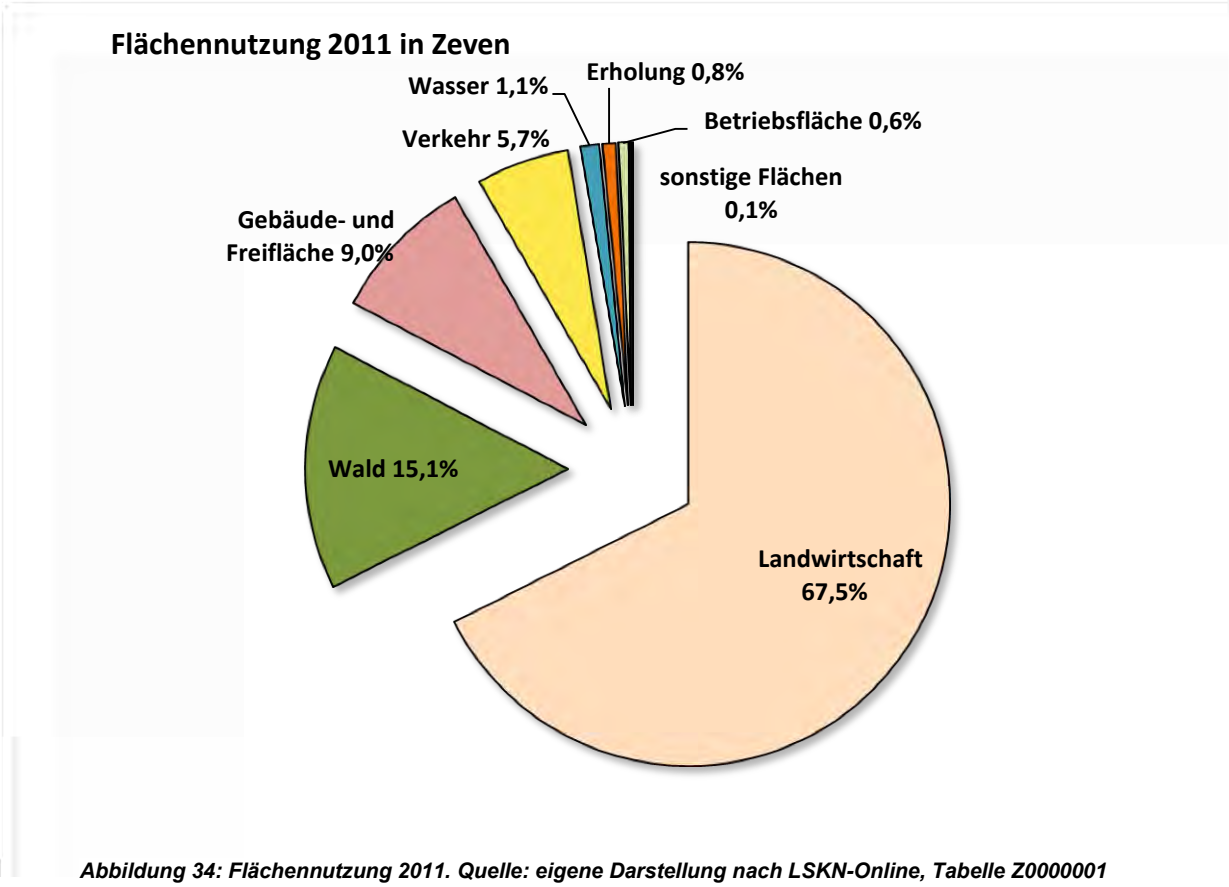


Abbildung 34: Flächennutzung 2011. Quelle: eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tabelle Z0000001

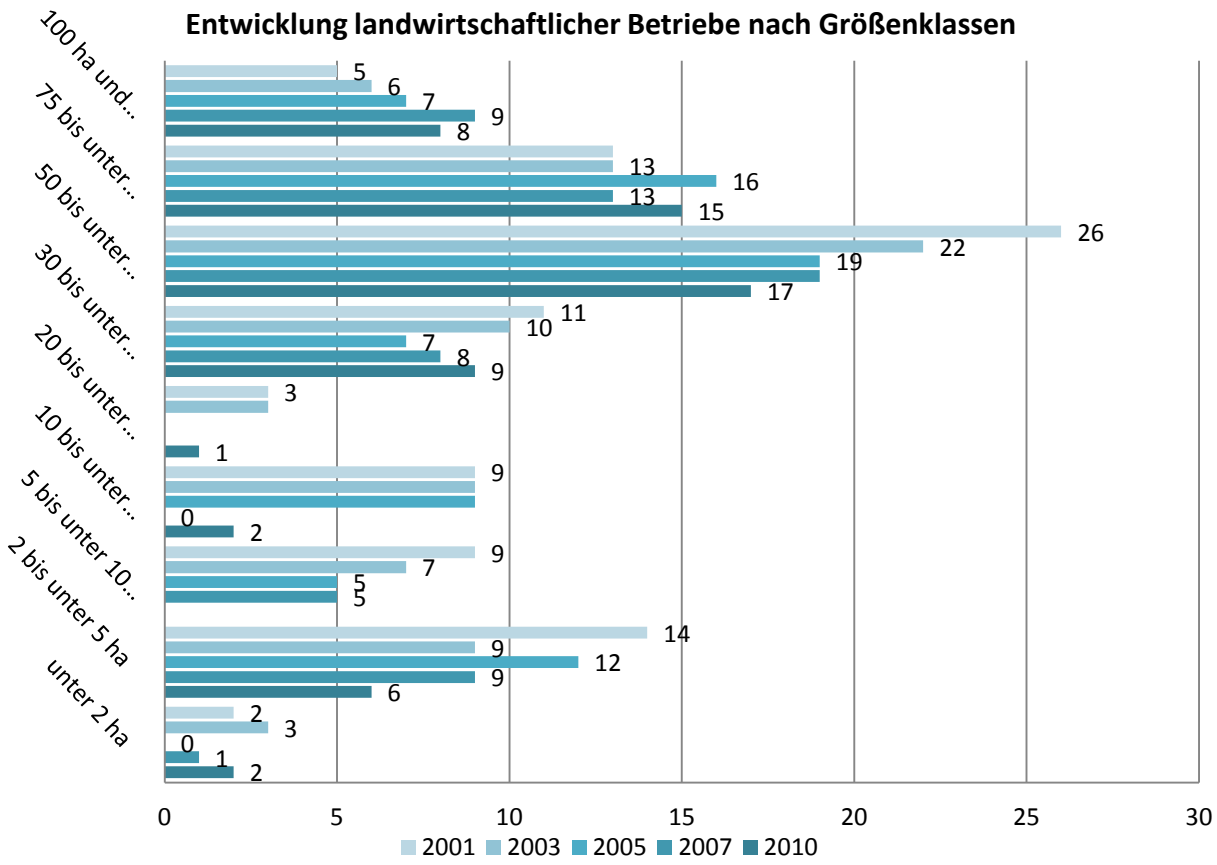


Abbildung 35: Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe nach Größenklassen. Quelle: Eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tabelle Z6080011

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft ist absolut zwar sehr gering, sie hat jedoch von 1998 bis 2007 nicht abgenommen und sogar einen geringen Zuwachs erfahren (siehe Tabelle 10). Dabei ist die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in der Stadt Zeven von 94 Betrieben 2001 auf 72 Betriebe 2007 bzw. auf 60 Betriebe 2010[54] gesunken. Die mittleren Betriebe mit 50 bis 75 ha und auch die kleinen Betriebe mit unter 2 bis 5 ha sind zurückgegangen. Die großen Betriebe mit 75 ha und mehr haben Zuwachs erfahren (vgl. Abbildung 35). 2007 sind im Kreisverband Zeven 467 Haupterwerbslandwirte und 248 Nebenerwerbslandwirte aufgeführt. 2013 sind es noch 455 Haupterwerbslandwirte und 222 Nebenerwerbslandwirte.[55] Rund um die landwirtschaftliche Produktion haben sich in der Region vor- und nachgelagerte Bereiche der Agrar- und Ernährungswirtschaft entwi-

Abnahme der mittleren und kleinen Betriebe; Zunahme der großen Betriebe

[54] vgl. Statistische Berichte Niedersachsen (2012): Landwirtschaftszählung 2010. H. 1 Teil A – Gemeindeergebnisse.

[55] Informationen des Landvolk Niedersachsen Kreisbauernverband Zeven e.V.

Melkhus Brüttendorf

Gärtnerhof Badenstedt

ckelt. Die in der Stadt Zeven ansässige Staader Saatzucht eG versorgt die Betriebe mit landwirtschaftlichen Waren, Haus- und Gartenmarktartikel sowie Brenn- und Treibstoffen. Überregional von Bedeutung sind zudem die Zevener Nordmilch AG, Sanovo Eiprodukte und die VION Zeven AG mit ihren Fleischprodukten.

Die Bruttowertschöpfung (BWS) der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft im Landkreis Rotenburg (Wümme) hat sich zwischen 1994 und 2009 kaum verändert. 2009 lag die BWS im Landkreis bei 97,3 Mio. Euro.

Der Zuwachs der großen landwirtschaftlichen Betriebe führt dazu, dass die kleinen und mittleren landwirtschaftlichen Betriebe umgenutzt werden und/oder neue Einnahmequellen, wie regenerative Energien, ökologische Landwirtschaft und Tourismus hinzugezogen werden müssen. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) betreiben von den insgesamt 1821 Betrieben im Jahr 2010, 31 Betriebe ökologischen Landanbau.[56] Für die Stadt Zeven wären Beispiele dafür, das Gästehaus und der Hof an der Aue von Familie Lienau, der Bio Hof Quellen in Wistedt und die ökologische Baumschule in Badenstedt. Den Fremdenverkehr macht sich zudem der Hof Klie in Brüttendorf mit seinem Hofladen und dem Melkhus zu Nutze.

Biogasanlagen

Auch die Landwirtschaft macht sich die Wachstumsbranche der erneuerbaren Energien zunutze. Immer mehr Landwirte bauen sich durch die Erzeugung von erneuerbaren Energien ein neues Standbein auf. Durch die Energie- und Klimapolitik geschaffene rechtliche und ökonomische Rahmen ermöglichen insbesondere auch Landwirten in eine Biogasanlage zu investieren.

In Niedersachsen werden 2012 bereits 8% des dortigen Strombedarfs durch 1405 Biogasanlagen erzeugt. Insgesamt ist der Anteil erneuerbarer Energien seit 2008 auf 28% angestiegen. An dieser Steigerung sind zu 60% die Windkraftanlagen und zu 22% die Biogasanlagen beteiligt. Mit der Zunahme der Biogasanlagen steigt auch der Maisanbau (siehe Abbildung 36). Landesweit sind die Biogasanlagen sehr unterschiedlich etabliert. Eine Konzentration liegt im südlichen Weser-Ems Gebiet und dem Gebiet der Lüneburger Heide vor. Die höchste Dichte nach installierter elektrischer Leistung in kW/ha Landfläche liegen in den Landkreisen Cloppenburg und Rotenburg (Wümme) mit jeweils 0,6 kW/ha vor (siehe Abbildung 37). Eine hohe Konzentration hängt oftmals mit einer geringen Bodengüte zusammen und der somit entstehenden Notwendigkeit Produktionsalternativen wahrzunehmen.[57] Für Zeven werden jedoch weite Teile der landwirtschaftlichen Flächen

[56] vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011)
[57] vgl. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2012)

als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, aufgrund des hohen Ertragspotenzials, ausgewiesen. Anfang 2013 gab es im Landkreis 138 genehmigte Biogasanlagen und sieben weitere im Genehmigungsverfahren.[58] Viele der Anlagen sind Gemeinschaftsanlagen von mehreren Landwirten, damit nur ein Teil der Anbaufläche für die Biogasanlage genutzt wird und auch andere Kulturpflanzen außer Mais angebaut werden können. Auf rund 50% der Ackerfläche wird bereits Mais angebaut. Durch eine 60% Getreide-Mais-Begrenzung soll diese Entwicklung eingedämmt werden.[59]

Konzentration von Biogasanlagen trotz hoher Bodengüte

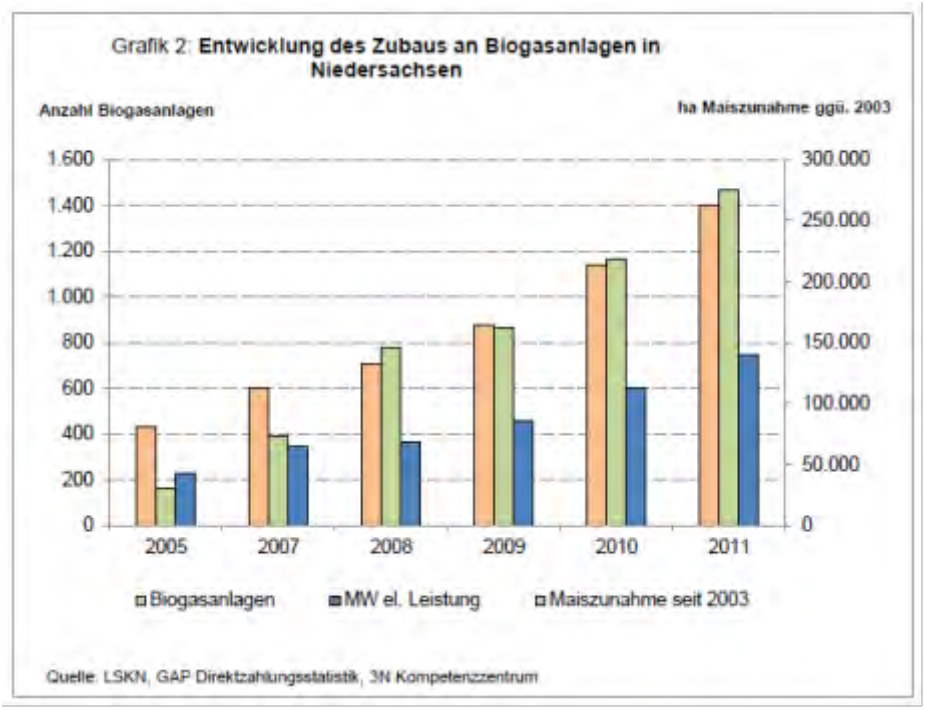


Abbildung 36: Entwicklung des Zubaus an Biogasanlagen in Niedersachsen. Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen 2011

Neben der Monokultivierung hat die Biogasproduktion Einfluss auf den regionalen Pachtmarkt. Die Bereitstellung regenerativer Energien ist auch für nichtlandwirtschaftliche Investoren lukrativ. Dies verschärft eine Flächenknappheit und folglich kommt es zu einer Steigerung der Pachtpreise. Auch die Getreide und damit Substratpreise unterliegen Schwankungen, so dass es beispielsweise 2007 dazu kam, dass viele Biogasanlagen nicht mehr kostendeckend arbeiteten.

Einfluss auf regionalen Pachtmarkt

Trotz des erheblichen Wertschöpfungspotenzials für die ländliche Region, sowohl aus ökologischer Sicht als auch einzelbetrieblich aus ökonomischer Perspektive führt der anhaltende Trend vermehrt zu

[58] vgl. Kurth, A. (2013): Keine Zukunft für Biogas. In: Zevener Zeitung. Artikel vom 29.03.2013

[59] vgl. Kreiszeitung (2011): 125 Biogasanlagen: Kreis gehört zu Spitzenreitern. Artikel vom 01.08.2011

negativen ökonomischen und auch ökologischen Konsequenzen. Es kommt zur Verdrängung von bislang etablierten landwirtschaftlichen Produktionsformen, die Flächen sind inzwischen knapp geworden und in Regionen mit gleichzeitig hoher Viehdichte kommt es zu erheblichen Nährstoffüberschüssen. Zudem kann die Maßlosigkeit des steigenden Maisanbau und einer Monokultivierung zu einem Umweltrisiko führen.

Die Kritik an der Entwicklung der Biogasanlagen hält auch im Landkreis Rotenburg (Wümme) an und neue Rahmenbedingungen zur Kontrolle der Entwicklung werden diskutiert. Im Grunde soll im Landkreis keine neuen Anlagen mehr genehmigt werden, da der Flächenverbrauch und die Dichte der Anlagen bereits hoch genug erscheint.[60]

Neuer Wirtschaftszweig?

In der Stadt Zeven sind 2013 insgesamt fünf Biogasanlagen in Betrieb, zwei davon haben bereits eine Erweiterung beantragt (siehe Abbildung 38). Durch den Sitz von MT-Energie GmbH seit 2008 in Aspe verstärkt sich die Annahme, dass sich trotz aller Kritik auf die Erzeugung von erneuerbare Energie durch Biogas als neuen Wirtschaftszweig Zevens konzentriert wird.

Grafik 3: Biogasanlagen in den niedersächsischen Landkreisen 2012

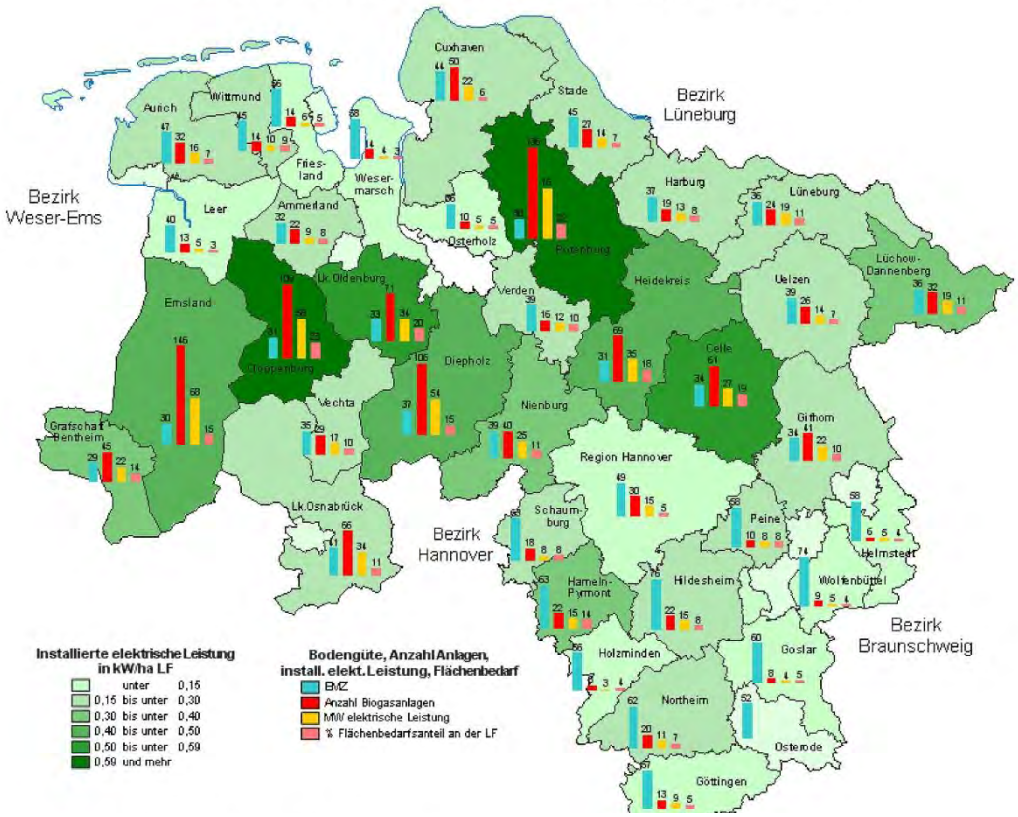


Abbildung 37: Biogasanlagen in den niedersächsischen Landkreisen 2012. Quelle: 3N Kompetenzzentrum Biogasinventur 2012. In: Landwirtschaftskammer 2012

[60] vgl. Kurt, A. (2013): Keine Zukunft für Biogas. In: Zevener Zeitung. Artikel vom 29.03.2013

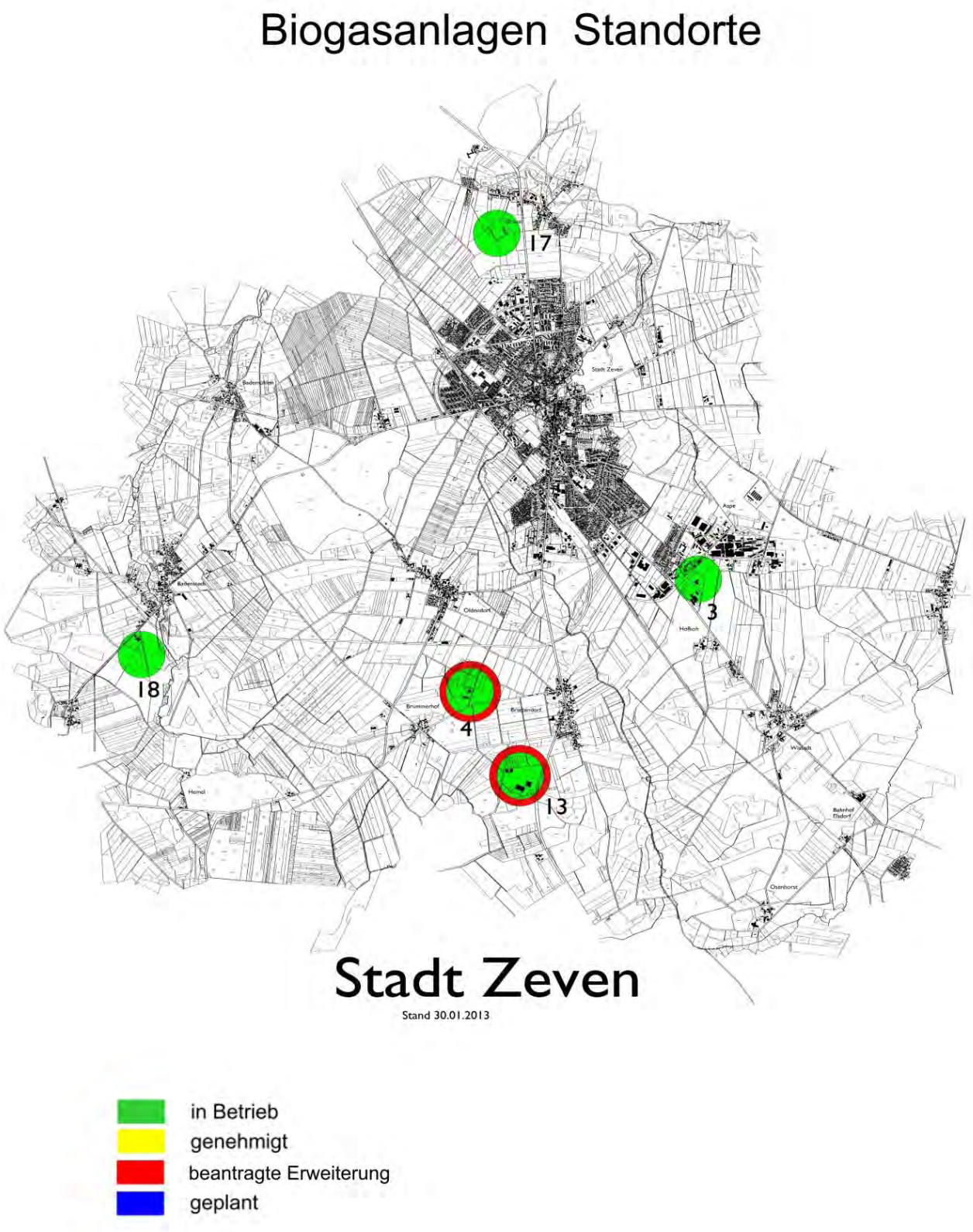


Abbildung 38: Standorte Biogasanlagen der Stadt Zeven. Stand 30.01.2013.

Zusammenfassung und SWOT-Analyse Wirtschaft und Beschäftigung

- Wirtschaftsstandort mit herausragender Stellung als Arbeitsort – überaus positive Pendlerbilanz (Pendlersaldo 2011: 1917)
- Positive Beschäftigtenentwicklung (von 1980 bis 2011: 50% Steigerung auf 6609 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)
- Relativ hoher Anteil im Bereich „produzierendes Gewerbe“ (2011: 35,6%), 2819 Beschäftigte in nur 6% der ansässigen Betrieben des verarbeitenden Gewerbes
- Hoher Anstieg der Beschäftigten im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ v.a. im Zweig „Gastgewerbe“ (1998 – 2007: +16%)
- 2010 = 745 Betriebe - Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden die Nahrungsmittelindustrie, Gummi- und Plastikverarbeitung sowie Maschinen- und Anlagenbau
- Die Gewerbean- sowie abmeldungen haben seit 2003 abgenommen
- 4 Schwerpunktbereiche mit gewerblicher Nutzung. Das größte und wichtigste Gewerbegebiet befindet sich in Aspe
- Das BIP in Rotenburg (Wümme) belief sich 2009 auf 4007 Mio. Euro, 24.381 Euro je Einwohner (1994 – 2009: +40%). Dieser Wert wird für die Stadt Zeven aufgrund ihrer Wirtschaftskraft höher eingeschätzt
- Anstieg der Bruttowertschöpfung in den Wirtschaftsbereichen „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ sowie in „öffentliche und private Dienstleistungen“
- Konstante Einkommensteuereinnahmen und in Abständen steigende Gewerbesteuereinnahmen (2010: 141,7 € / Einwohner); Gewerbesteuereinnahmen sind in der Stadt Zeven höher als im Landkreis
- Arbeitslosenquote Dezember 2012: 3,6%. Im Betrachtungszeitraum weist Zeven die geringste Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Stade auf. Knapp 30% der Arbeitslosen sind zwischen 50 und 65 Jahre
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeven 2009
- Starke regionale Wettbewerbswirkungen durch die Nähe zu Mittelzentren Rotenburg (Wümme) und Bremervörde sowie den Oberzentren Bremen und Hamburg
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels durch den Ausbau der Stadtkernentlastungsstraße. Eine Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungssystems wird u.a. im Rahmen des laufenden Förderprogramms „Stadtumbau West“ angestrebt
- Einzugsgebiet ist überwiegend die SG Zeven und zu ¾ die Stadt Zeven selbst
- Pro-Kopf-Ausgaben: 5264 € pro Einwohner, die Kaufkraft ist leicht unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (Kaufkraftkoeffizient: 98,9)
- Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt im kurzfristigen Bedarf
- Dominante landwirtschaftliche Flächennutzung (2011: 67,5%), jedoch Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe (2010: 60 Betriebe). Zuwachs der Großen Betriebe und Rückgang der kleinen Betriebe
- Umnutzung der landwirtschaftlichen Betriebe u. Entwicklung neuer Einnahmequellen

SWOT-Analyse Wirtschaft und Beschäftigung

Stärken

- Wirtschaftsstandort mit global agierenden Unternehmen
- Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg
- Positive Beschäftigtenentwicklung
- Vergleichsweise geringe Arbeitslosenzahlen
- Überaus positives Pendlersaldo – hohe Bedeutung als Arbeitsort
- Hohe Gewerbesteuereinnahmen
- Position als Mittelzentrum ist gestiegen
- Parkmöglichkeiten in der Innenstadt
- Von zwei Seiten zugängliche Ladenzeilen

Schwächen

- Geringe Kaufkraftbindung
- Kleines Einzugsgebiet des Einzelhandels
- Nur geringes Angebot für mittelfristigen Bedarf
- Angebote von innerstädtischen Fachgeschäften werden zunehmend von Verbrauchermärkten übernommen – Schwächung der Fachgeschäfte
- Gebäudezustand in der Fußgängerzone

Chancen

- Existierende Betriebe sind am Ort zu halten und in ihrer Entwicklung zu unterstützen.
- Baugrundstücken sind auch innerhalb der Stadt verfügbar.
- Funktion des Stadtkerns und es Erlebnisraumes Fußgängerzone sind weiter zu stärken (Gestaltung, Ergänzung Einzelhandelsbestand).
- Erreichbarkeit der Geschäftszone für den PKW ist weiter zu gewährleisten.
- Den neuen Großmarkt „Auf der Worth“ an die Innenstadt anbinden.
- Bezüge zwischen Einkaufsbereichen „Auf dem Quabben/Scheeßeler Straße“, Fußgängerzone und nördlichen Zentrum herstellen.
- Die Werbegemeinschaft Zeven e.V. für eine bessere Zusammenarbeit zwischen den Geschäftstreibenden, unterstützen.
- Einen Leerstandskataster für eine effiziente Einzelhandelsansiedlung führen.
- Energiewirtschaft weiter ausbauen.
- Neue Erschließungsstraße in das Industriegebiet Aspe könnte entlasten.
- Neue Einnahmequellen für landwirtschaftliche Betriebe entwickeln.
- Biogasanlagen als Gemeinschaftsanlagen führen und Monokultivierung eingrenzen.

Risiken

- Nördlicher Teil der Innenstadt könnte durch Stärkung der Fußgängerzone und Verlegung der Verkehrsroute abgehängt werden.
- Die Entwicklung der Biogasanlagen führt zu Veränderung der landschaftlichen Struktur.
- Die Monokultivierung durch vermehrten Maisanbau hat Konsequenzen für die Umwelt.
- Entwicklung der Biogasanlagen hat Einfluss auf den Pachtmarkt. Es kann zur Verdrängung etablierter landwirtschaftlicher Produktionen kommen.
- Neues Gewerbegebiet in Elsdorf könnte wirtschaftliche Entwicklung in Zeven zurückhalten.
- Es kann zu Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebsstätten durch Flächenverlust durch Gebäude, Wege, Straßen, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und standörtliche Einschränkungen der Fortentwicklung von Betriebsstätten hinsichtlich immissionsrechtlicher Aspekte kommen.
- Es kann zu Nutzungskonflikten zwischen Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen kommen.

Naherholung, Tourismus und Freizeit

Zeven ist die „Stadt am Walde“ im Zentrum des „Landes zwischen Elbe und Weser“.[61] Nicht nur die attraktive Lage Zevens zu den Großstädten Bremen und Hamburg, der Küste und der Lüneburger Heide, sondern auch die reizvolle landschaftliche und naturräumliche Situation bieten insbesondere für die touristischen Themen Radfahren, Kulturland und Natur erleben, Anknüpfungspunkte. Der Ausbau dieser touristischen Themen gibt der Region, die nicht zu den großen Tourismusregionen in Niedersachsen zählt, ein spezifisches touristisches Image.[62]

St. Viti-Kirche und Kloster

Mehde-Aue

Die Vermarktung der Stadt Zeven als Tourismusdestination erfolgt zum einen durch den Verkehrsverein Zevener Geest und durch den Zusammenschluss des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Touristikverband TouRow. Auch der Zusammenschluss als Börde Oste-Wörpe Region fördert die Entwicklung der Standortfaktoren.

Natur und Umwelt als Voraussetzung für Naherholung

Naturraum

Naturräumlich betrachtet liegt die Stadt Zeven im Elbe-Weser-Dreieck in der Zevener Geest, zwischen Heide und Moor, wo sich Grünland, Acker, Wald und Siedlungen in enger Folge abwechseln. Durch die Stadt fließt die Mehde-Aue, die etwa zwei km nördlich der Stadt in die Oste mündet. Die landwirtschaftliche Fläche nimmt im Landkreis Rotenburg und auch im Bereich der Stadt Zeven einen erheblichen Teil (67,5%) ein. 0,8% der Fläche stehen für Erholung zur Verfügung, 1,1% für Wasserflächen und 15,1% für Waldflächen.[63] Die Stadt Zeven ist besonders durch den hohen Anteil an Wald- und Landwirtschaftsflächen geprägt. Das Image als Stadt am Walde wird dadurch bekräftigt.

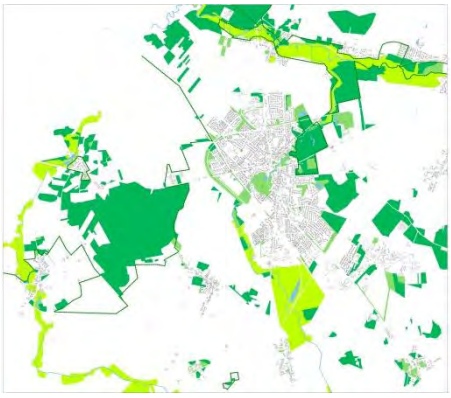


Abbildung 39: Landschaftsschutzgebiete, Waldflächen und Überschwemmungsgebiete

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) befinden sich östlich der Stadt Zeven ein Vorsorge und ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Ein weiteres Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung befinden sich entlang der Oste im Norden. Dieser Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Weitere Landschaftsschutzgebiete befinden sich westlich der Stadt bei Bademühlen, östlich an die Stadt angrenzend in Anschluss an die ehemalige Klosteranlage Zevens und im Bereich der Waldgebiete „Ahe“ und „Bünte“. Ein Wasserschutzgebiet befindet sich

[61] vgl. Verkehrsverein Zevener Geest e.V. (o.J.)
[62] vgl. ILEK Börde Oste-Wörpe 2007: 14f.
[63] vgl. Landkreis Rotenburg (Wümme) (2003): LRP 2003

im Süden der Stadt (siehe Abbildung 39 und Karte 7: Naherholung und Tourismus).

Die Ahe, eines der größten Waldgebiete der Region, umgibt die Stadt und ist Anziehungspunkt für Ausflügler von nah und fern. Im Bereich des Waldgebiets Großes Holz wurde ein Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung festgelegt.

Zeven selbst ist stark vom Siedlungsraum, den umgebenden Gewerbegebieten und dem Militärstandort in Seedorf geprägt.

Im Siedlungsbereich sind alte Parkanlagen, Friedhöfe und Mauern für den Pflanzenartenschutz von besonderer Bedeutung. Typische Vegetationsstrukturen in diesem Bereich sind geesttypische Birken- und Eichenalleen entlang der Straßen, Begleitgrün entlang der überregionalen Bahntrassen und Straßen sowie kleine Waldflächen. Neben den Waldrändern gliedern vor allem die Siedlungsränder, insbesondere entlang der Geestkuppenränder zu den Niederungen, die Landschaft.

Bestimmend für die Landschaftsgestalt ist die Mischung aus höheren, meist trockenen Geestbereichen, den feuchten, moorigen Bach- und Flussniederungen sowie den Mooren und Grünlandbereichen der abflusslosen Senken. Die feuchten Niederungsbereiche sind bis heute trotz Bodenverbesserungen noch größtenteils durch Grünlandnutzung charakterisiert.

Natur und Landschaft als Voraussetzung für Erholung

Natur und Landschaft dienen auch als Voraussetzung für die Erholung von Menschen. Dem Landkreis Rotenburg (Wümme) kommt aufgrund seiner Raumausstattung und Lage zwischen den Ballungsräumen Bremen und Hamburg eine wichtige Erholungsfunktion zu. Die Nutzung der Landschaft für die Erholung ist jedoch auch mit Beeinträchtigungen der Natur verbunden. Ziel des Landschaftsrahmenplans (LRP) ist die nachhaltige Sicherung der Landschaft als naturbezogener Erlebnisraum.

Grün- und Freiflächen

Abbildung 40: Luftbild vom Ortsteil Zeven

Die Stadt Zeven ist durch Bereiche mit hervorragenden Freiraumbezügen geprägt. Die Lage an der Mehde-Aue und der Oste sowie den Waldgebieten Ahe und Bünte bietet besondere Erholungs- und Freizeitangebote in der Natur sowohl im innerstädtischen als auch im ländlichen Bereich.

Prägend für den Ortsteil Zeven ist der das Zentrum diagonal (NO – SW) durchquerende Grünzug entlang der Mehde-Aue und der im Zentrum gelegene im Zuge des Stadtumbau Wests neugestaltete Stadtpark. Der Freiraumbezug des Ortsteils Zeven wird auch auf dem Luftbild (Abbildung 40) deutlich. Wasser spielt in der Stadt Zeven allgemein eine wichtige Rolle, auch Brauel, Bademühlen und Badenstedt werden von einem Fluss, der Oste oder der Bade, durchquert.

In 2013 hat die Stadt Zeven am Bundeswettbewerb „Entente Florale – Gemeinsam aufblühen“ teilgenommen und hat ihre angemeldeten Projekte und Sonderaktionen auf der im selben Jahr stattfindenden Internationalen Gartenschau in Hamburg, durch die städtischen Vertreter „Carl-Friedrich Gauß und Königin Christine“, vorstellen lassen. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung prämierte die Stadt für ihre gelungene Innenentwicklung durch die Umgestaltung einer Durchgangsstraße zur Fußgängerzone mit neuen Aufenthaltsqualitäten. Der neue Mehrgenerationenspielplatz beim Kloster/am Stadtpark wurde mit einem Sonderpreis ausgezeichnet.[64]

Stadtpark in Zeven

Der Bereich um Zeven ist jedoch auch stark vom Siedlungsraum, den umgebenden Gewerbegebieten und dem Militärstandort geprägt. Beeinträchtigt wird das Landschaftserleben in diesem Raum zusätzlich durch die stark befahrene B 71, die sich in Zeven kreuzenden Landstraßen, das große Gewerbegebiet bei Zeven-Aspe und das Kasernengelände mit Flugplatz.

Siedlungsraum wird auch stark durch Gewerbegebiete, stark befahrende Straßen und Militärstandort geprägt

In den städtisch geprägten Bereichen sind wohnungsnahe, innerörtliche Freiräume in ein zusammenhängendes Grünsystem einzubinden, das vorhandene landschaftliche Strukturen einbezieht und erlebbar macht.

Allgemein gilt es eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern. Bebaute und unbebaute Flächen sollen klar voneinander abgegrenzt werden und ein "Ineinanderfließen" von Ortschaften soll verhindert werden. Isoliert liegende Ortsteile sind durch städtebauliche Maßnahmen stärker in die Gesamtsiedlung einzubinden. Eine Errichtung von baulichen Anlagen außerhalb geschlossener Siedlungen und von Streusiedlungen ist zu vermeiden, zumindest ist eine landschaftsgerechte, schonende Einfügung in die umgebende Landschaft zu gewährleisten.

Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern.

Innerörtliche Freiräume sind nicht nur zu erhalten, sondern auch zu erweitern und qualitativ zu verbessern, da sie bei ausreichender Größe stadtklimatische Ausgleichsfunktionen, wohnungsnahe Erholungsfunktionen, ökologische Ausgleichsfunktionen und ortsbildgestalterische Funktionen übernehmen.[65]

Innerörtliche Freiräume erweitern und verbessern

[64] vgl. Homepage des Verkehrsvereins Zevener Geest (2013): Entente Florale sowie Homepage des Entente Florale Deutschland Zentralverband (2013)

[65] vgl. Landkreis Rotenburg (Wümme) (2003): LRP 2003

Angebote in der Region

Rastplatz bei Bademühlen

Melkhus

Kino Central-Theater

Die am Rande der Oste gelegene Stadt Zeven bietet Erholung in unberührter Natur und zeigt historische bedeutsame Gemäuer sowie eine breite kulturelle Vielfalt. Dabei gilt die Zeven-Tarmstedter Geest als großflächiges Erholungsgebiet von überregionaler Bedeutung. Zu den Sehenswürdigkeiten, Kultur- und Freizeitangeboten in Zeven (Samtgemeinde) gehören (siehe auch Karte 7):

- das Museum Kloster Zeven und die St. Viti-Kirche mit volks- und heimatkundlichen Sammlungen,
- das historische Königin-Christinen-Haus mit wechselnden Kunstausstellungen und dem Kempowski-Zimmer,
- Der Skulpturenpark hinter dem Königin-Christinen-Haus,
- die Fußgängerzone mit Kunstwerken und Sehenswürdigkeiten,
- das Freizeit- und Familienbad AQUAFIT,
- das Naturbad Zeven mit natürlicher Wasseraufbereitung,
- das Waldgebiet „Große Holz“ mit Abenteuerspielplatz, Walderlebnis- und Lehr- und Trimmpfad,
- das Feuerwehrmuseum,
- sieben ausgeschilderte Rad- und Wanderrouten, u.a. der radfernweg von Hamburg nach Bremen,
- das Melkhus (Milchraststätte) an der Rad- und Wanderroute in Zeven-Brüttendorf,
- die Wassermühle in Bademühlen,
- Paddeltouren auf der Oste,
- das Kino Central-Theater, neben dem Stadtkino in Rotenburg einziges Kino im Landkreis,
- ein Kulturprogramm mit Konzerten, Ausstellungen und Theater.

Durch die Stadtführer, die Carl-Friedrich Gauß und Königin Christine repräsentieren, werden dem Besucher die Sehenswürdigkeiten Zevens näher gebracht.
Gastronomische Einrichtungen ergänzendes Angebot. Diese finden sich überwiegend im zentralen Versorgungsbereich Zevens. Kleinere Gastronomiebetriebe befinden sich in den Ortsteilen. Oldendorf ist für sein Café überregional bekannt.

Touristische Schwerpunkte liegen bei landschaftsbezogener Erholung und der kulturellen Vielfalt der Region

Wie in der Stadt Zeven liegen in der räumlich und funktionell zusammengefassten Region Börde-Oste-Wörpe die touristischen Schwerpunkte bei landschaftsbezogener Erholung (Radfahren, Wandern, Naturerlebnisse) und der kulturellen Vielfalt der Region (Mühlen, Historische Eisenbahn, Museen und Heimathäuser).[66] Ein besonderes Augenmerk wird auf den Rad- und Wandertourismus gelegt. Der Tou-

[66] vgl. Börde Oste-Wörpe 2007: 14f.

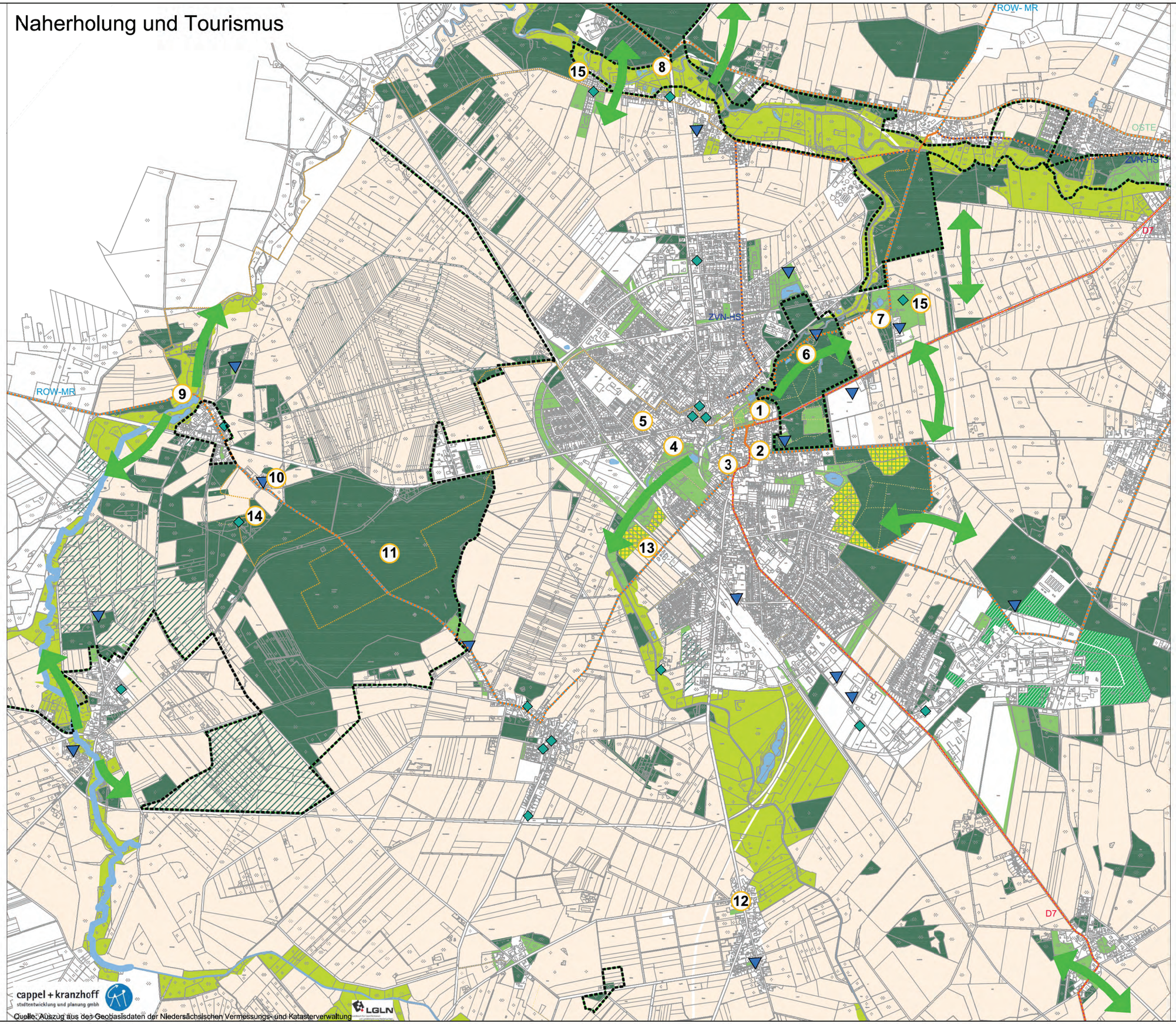
ristikverband TouRow bietet mehr als 40 Themenrouten im Landkreis Rotenburg (Wümme) an. Der Radfernweg Hamburg-Bremen mit einer Länge von 151 km führt direkt durch die Stadt Zeven. Aufgrund des touristischen Schwerpunktes „Radfahren“ und vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, bietet es sich an das Radwegenetz für Elektrofahrräder zu optimieren und das sogenannte Movelo-Konzept in der Region, in Zusammenarbeit mit den Nachbarregionen zu etablieren. Movelo ist ein Dienstleistungsunternehmen, das ein flächendeckendes Netz aus Verleih- und Akkuwechselstationen für Elektrofahrräder, inklusive Service und Marketing, aufbaut. Der Tourismusverband ist stets dabei neue Routen fürs Radfahren oder Wandern zu entwickeln und zu bewerben. Eigens für Zeven wurde die Wanderroute, der Nordpfad „Kempowski Idylle“ mit einer Länge von 11,6 km entwickelt. Derzeit wird ein weiterer Nordpfad „Zevener Geest“ eingerichtet.[67]

Breites Radwegenetz und Qualitätswanderrouten

Auch im RROP wird Zeven als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt.

[67] TouRow (o.J.): Nordpfade. Flach-weite-einzigartig. Online unter: www.nordpfade.info

Naherholung und Tourismus



Wald

Grünfläche (zu erhalten)

Niederungsbereiche (zu erhalten)

Landwirtschaft

Wasserfläche

Landschaftsschutzgebiet

Freizeit

Gastgewerbe
Hotelbetriebe in Zeven, Gastronomie u. Schlafstätte in anderen Ortstellen

Überörtliche Radwege

D7 Radwegebezeichnung

Fußwege

geplanter Rundwanderweg

Wald auf Vorbehaltsflächen

Grünflächenpotenziale (Ergänzung von Grünzügen)

Wertvolle Landschaftsbereiche

Besondere Landschaftsbezüge

Besondere touristische Attraktionen

1. Museum Kloster Zeven und St.Viti-Kirche
2. Kino Central Theater und Königin-Christinen-Haus mit Skulpturengarten
3. Fußgängerzone mit Kunstwerken
4. Feuerwehrmuseum
5. Freizeit- und Familienbad Aquafit
6. Spazierweg durch die Ahe an der Mehde
7. Naturbad Zeven
8. Paddeltouren auf der Oste
9. Wassermühle in Bademühlen
10. Oak Ranch
11. Waldgebiet "Große Holz" mit Abenteuerspielplatz, Lehr- und Trimmpfad
12. Melkhus (Milchraststätte)
13. Familienwald Appelhoff
14. Jugendherberge
15. Campingplätze

0 500 1000 Meter

N

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Bedeutung für die Region

Der Tourismus in Zeven hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Dazu tragen neben dem allgemeinen Trend, Urlaub in Deutschland zu verbringen, auch die Standortfaktoren wie die gute Verkehrsanbindung, die naturnahe Umgebung, das vorhandene Kulturprogramm, ein hoher Freizeitwert mit attraktiven Angeboten zur Erholung und verschiedenste Sportangebote bei.[68] Wenn es um die Auswahl des Reiseziels geht, nehmen die Aspekte Landschaft und Natur sowie gute Luft und gesundes Klima einen immer höheren Stellenwert ein. Der Qualitätsmonitor Tourismus Deutschland 2011 zeigt, dass 54% aller Gäste ihr Reiseziel nach landschaftlichen und naturräumlichen Aspekten und 39% nach klimatischen Bedingungen und Luftqualität auswählen. [69]

Nach Wirtschaftsabschnitten 2003 nimmt Handel, Gastgewerbe und Verkehr in der Samtgemeinde Zeven 26% ein. Insgesamt stehen in der Region ca. 500 Betten zur Verfügung. 2007 wurden 31.250 Gästeankünfte und 55.000 Übernachtungen gezählt.

In der Stadt Zeven verzeichnet man seit 2003 einen konstanten Anstieg sowohl der Ankünfte als auch der Übernachtungen. 2011 waren es knapp 22.500 Ankünfte und 45.000 Übernachtungen. Seit 2003 ist ein Anstieg bei den Übernachtungen in Zeven von 19,9% zu verzeichnen (siehe auch Abbildung 41). Die Übernachtungen verteilen sich auf insgesamt 9 Beherbergungsbetriebe: 3 Hotels, 3 Pensionen, 1 Jugendherberge und 2 Campingplätze.[70] Damit ist die Stadt Zeven neben Rotenburg (Wümme) und Bremervörde eine der meist frequentierten Städte im Landkreis Rotenburg, wenn es um Übernachtungen geht. Dabei handelt es sich allerdings nicht alleine um Urlauber, sondern v.a. auch um Durchreisende und Seminar- und Tagungsteilnehmer, die in der Statistik nicht gesondert gelistet werden. Die Campingplätze werden seit 2008 in die Statistik mit eingenommen, dagegen werden kleinere Quartiere mit weniger als 9 Betten bzw. 10 Betten seit 2012, nicht mit eingerechnet.

Die Aufenthaltsdauer der Besucher beträgt um die zwei Tage. Es handelt sich somit meist um Kurztrips, traditionell von Wochenendbesuchern aus Bremen oder Hamburg und Seminar- und Tagungsteilnehmern. Die Aufenthaltsdauer hat sich von 1994 bis 2011 nicht signifikant verändert. Das liegt unter anderem auch an den zahlreichen und stetig anwachsenden Geschäftsreisen.

Beispiele für Gastronomie

Konstanter Anstieg der Ankünfte und Übernachtungen

Kurze Aufenthaltsdauer, v.a. der Wochenendbesucher aus Bremen oder Hamburg und von Seminar- und Tagungsteilnehmern

[68] vgl. Samtgemeinde Zeven (2008)
[69] vgl. Deutschland Zentrale für Tourismus e.V. (2012)
[70] vgl. LSKN Online Datenbank (1/2013)

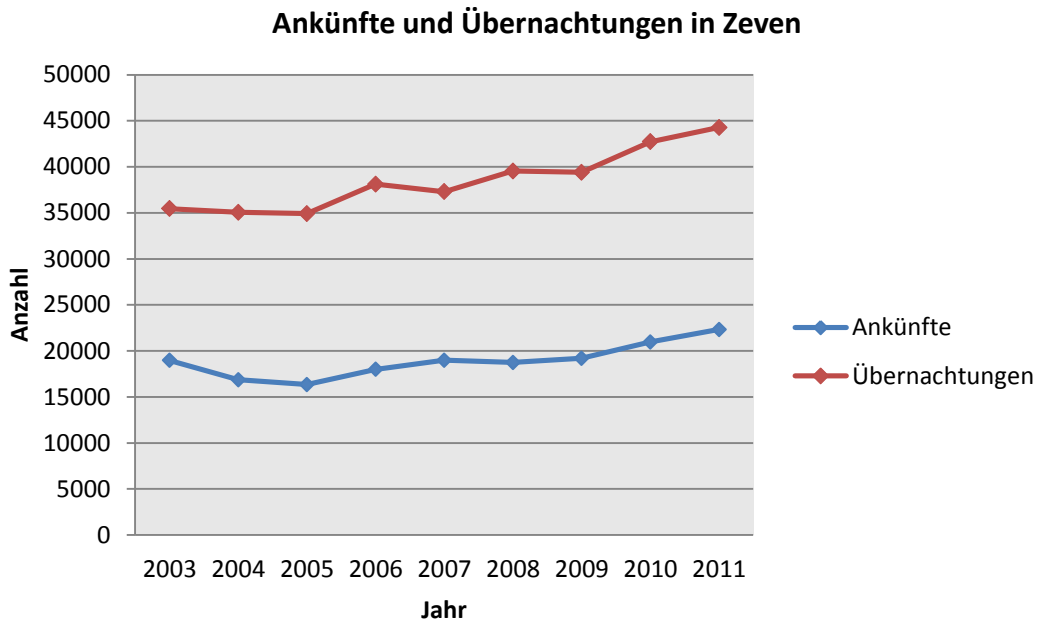


Abbildung 41: Ankünfte und Übernachtungen in der Stadt Zeven von 2003 bis 2011. Eigene Darstellung (Quelle: LSKN Online Datenbank)

Insgesamt wird die Entwicklung des Tourismus in der Region als positiv wahrgenommen. Es sind einige Unterkünfte vorhanden und das Radwegenetz ist sehr gut ausgebaut. Die für Radler konzipierten Raststätten auf dem Land, die sogenannten Melkhus haben sich zu einer Marke der Region entwickelt.[71]

Wichtig bleibt es die Wohnbevölkerung der Region für Tagesausflüge stärker anzusprechen. Die Einwohner müssen für das eigene Angebot gewonnen werden. In der Stadt Zeven wird dies durch die zwei vorhandenen Bäder und ein breites Veranstaltungsangebot unterstützt.

[71] vgl. Oer (2012): Hohe Marke erneut geknackt. In: Zevener Zeitung vom 07.03.2012

Zusammenfassung und SWOT-Analyse Naherholung, Tourismus und Freizeit

- Günstige Standortfaktoren: attraktive Lage zwischen Elbe und Weser, Bremen und Hamburg, Küste und Lüneburger Heide; reizvolle Landschaft, historisch bedeutsame Gemäuer
- Hoher Anteil an Wald (15,1%), von Bedeutung für die Freizeit ist hier insbesondere das „Große Holz“
- Stadt wird jedoch auch durch Siedlungsraum, Gewerbegebiete und den Militärstandort in Seedorf geprägt
- Freiraumbezüge, Wasserbezug und Waldgebiete prägen die Stadt - Vor allem der das Zentrum durchquerende Grünzug entlang der Mehde-Aue ist von Bedeutung
- Potenzial für ruhige Erholung am Wasser (Mehde, Bade; Oste), wie z.B. Angeln, Kanufahren, Wandern usw.
- Region gehört nicht zu den großen Tourismusregionen Niedersachsens
- Touristische Vermarktung durch den Tourismusverband TouRow und des Verkehrsvereins Zevener Geest
- Attraktive Stadtführungen
- Touristische Schwerpunkte: landschaftsbezogene Erholung (Radfahren, Wandern, Naturerlebnisse) und kulturelle Vielfalt der Region (8 Mühlen, Eisenbahn, Museen, Heimathäuser)
- 2011: 22.500 Gästeankünfte und 45.000 Übernachtungen, seit 2003 konstanter Anstieg (+ 20%)

SWOT-Analyse Naherholung, Tourismus und Freizeit

Stärken

- Reizvolle Lage inmitten einer attraktiven Landschaft
- Landschaftsschutz und Wasserschutzgebiete
- Von Wald und Wasser geprägt
- Attraktive Fußgängerzone als Magnet für Tourismus und Naherholung durch Verknüpfung von Innenstadt und Mehde-Aue
- Stadtpark mit historischer Klosteranlage und Museum
- Neugestalteter Stadtpark und Spielplatz als innerstädtische Grünfläche
- Gut ausgebautes Radwege- und Wanderroutennetz
- Anstieg der Ankünfte und Übernachtungen
- Waldgebiete Ahe und Bünte als Naherholungsorte
- Waldgebiet „Großes Holz“ mit Abenteuerspielplatz

Schwächen

- Potenziale (Stadtpark, Kloster, Museum) zur Steigerung des Tourismus werden nicht ausreichend genutzt.
- Fehlendes großflächiges Veranstaltungszentrum
- Zustand Campingplatz Brauel
- Schwer zugängliche Oste für Wasserwandern
- Kein deutlicher Freiraumverbund
- Dominanz des Siedlungsraums und der Gewerbegebiete
- Beeinträchtigung durch die stark befahrende B71, die Nord-West-Umgehung und das Kasernengelände mit Flugplatz
- Vermarktung und Verknüpfung der Ausflugsziele und Einrichtungen (z.B. Jugendherberge) nicht ausreichend

Chancen

- Landschaft muss weiter geschützt, Niederungsbereiche frei gehalten und ein Freiraumverbund geschaffen werden.
- Innerörtliche Freiräume erweitern.
- Das Ausflugsziel „Große Holz“ erweitern.
- Die Attraktivität der Innenstadt könnte z.B. durch die Wandlung der Fußgängerzone vom Einkaufs- zum Erlebnisort und einem besseren Zugang zum Wasser, gesteigert werden.
- Hotel- und Gastronomiebereich sowie die Möglichkeit Urlaub auf dem Bauernhof zu verbringen sollten gefördert werden.
- Das Radwegenetz für Elektro-Fahrräder sollte ausgebaut (Movelo-Konzept) und Wegeverbindungen von der Stadt in die Landschaft geschaffen werden (Wanderrouten weiter ausbauen)
- Naturgebundene Freizeitaktivitäten hervorheben.

Risiken

- Eine Zersiedlung der Landschaft könnte durch unachtsame Erweiterung des Siedlungsraumes entstehen.
- Die klaren Abgrenzungen von Ortsteilen könnten verloren gehen.
- Ohne Pflege und Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiräume verliert die Stadt an Attraktivität.
- Flächenverbrauch durch Verkehr und Gewerbe nimmt zu.
- Touristische Anziehungskraft könnte durch sinkende Attraktivität nicht modernisierter Anlagen und Einrichtungen sinken.
- Die Nutzung der Landschaft für Erholung ist auch mit Beeinträchtigungen der Natur verbunden.

Bildung, Soziales, Gesundheit

Kinderbetreuung

Bei der Kinderbetreuung wird zwischen der Betreuung von Kindern unter drei Jahren (Krippe), von drei bis sechs Jahren (Kindergarten) und von schulpflichtigen Kindern (Hort) unterschieden.

2011 sind 815 Kinder im Vorschulalter (bis 6 Jahre). Im Vergleich zu 1987 ist ein deutlicher Zuwachs zu erkennen. Der Anteil der unter 3-Jährigen ist um 7,3%, der Anteil der 3 bis 5-Jährigen ist um 25,8% und der Anteil der 5 bis 6-Jährigen ist um 32,3% angestiegen (siehe auch Tabelle 3). Zur Betreuung stehen insgesamt acht Kindertageseinrichtungen zur Verfügung. Davon sind sieben Einrichtungen zur Betreuung von Kindern zwischen drei und sechs Jahre, in zwei Einrichtungen werden Kinder von Eins bis Sechs Jahren betreut, eine Einrichtung betreut Kinder von Eins bis vierzehn Jahre und eine Einrichtung betreut Kinder von einem bis drei Jahren. Im März 2011 sind insgesamt 414 von den 3 bis 6-Jährigen in einem Kindergarten untergebracht. Insgesamt stehen 427 Kindergartenplätze zur Verfügung. Laut Kramer 2012 geht die Anzahl der Kindergartenkinder voraussichtlich auf etwa 330 Kinder zurück und wird 2030 auf 280 im Passiv-Szenario und 300 im Aktiv-Szenario gesunken sein (vgl. Abbildung 42). Möglich wäre es den unterstellten Bedarf an Krippenplätzen mit den frei werdenden Kapazitäten der Kindergärten zu decken. Wobei die vorhandene Kinderbetreuung der unter 3-Jährigen lediglich 54 Kinder bei 75 Plätzen betreut.[72]

8 Betreuungseinrichtungen für unterschiedliche Altersklassen

Voraussichtlicher Rückgang der Anzahl der Kindergartenkinder

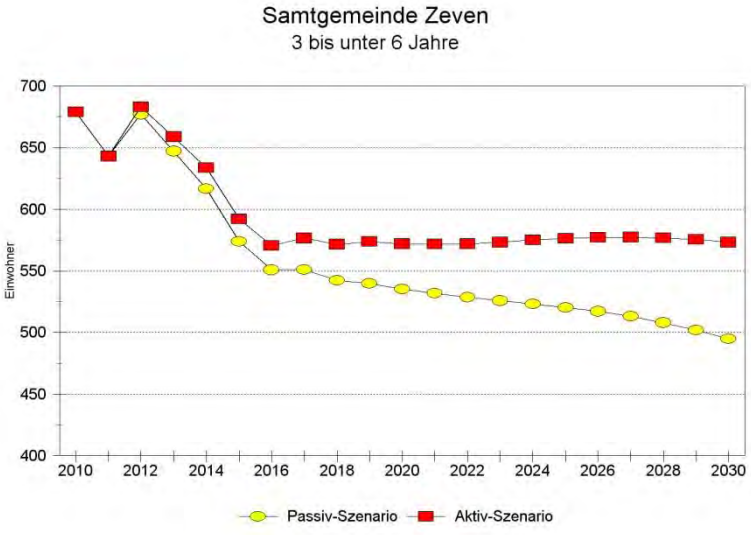


Abbildung 42: Kinder im Alter von drei bis sechs Jahren von 2010 bis 2030 im Passiv- und Aktiv-Szenario in der SG Zeven. Quelle: Kramer 2012

[72] vgl. Kramer 2012; 2013 sind es bereits 90 Krippenplätze

Waldkindergarten

Krippe Schneckenhaus

Trotz sinkenden Bedarfs sollte das Betreuungsangebot weiter differenziert werden. Ein Sprachheilkindergarten ist mit 40 Plätzen vorhanden und auch ein Waldkindergarten mit 15 Kindern 2013 wurde 2011 zusätzlich angeboten. Ein weiteres Beispiel wäre der Ausbau des Tagespflegepersonals. Bisher bieten nur zwei der acht Einrichtungen eine Nachmittagsbetreuung an. Angesichts einer relativ hohen Frauenerwerbstätigenquote kann von einer hohen Nachfrage an individuellen Betreuungsangeboten und v.a. auch zu flexiblen Zeiten, ausgegangen werden. Erforderlich ist deshalb sowohl eine erweiterte Betreuung von Kleinst- und Kleinkindern (Krippe und Kindergarten) sowie von Schulkindern (Hort). Es muss darauf geachtet werden, dass ein differenziertes Angebot geschaffen wird, das dem Bedarf der Familien vor Ort entspricht. Auch die Betreuung der 6- bis 15-Jährigen ist nicht genügend ausgebaut. Zu Beginn 2010 gab es eine Hortgruppe.[73] Ebenso sollte die Betreuung während der Ferienzeiten flexibel gestaltet werden. Durch Notdienste oder versetzte Schließungen der Einrichtungen, könnte die Betreuung der Kinder auch bei Arbeitstätigkeit gewährleistet werden. Das Familienservicebüro in Zeven kann dabei helfen, eine passende, am Bedarf der Eltern und Kinder orientierte Betreuung, zu finden.

Die Kinderbetreuung ist ein zunehmend wichtiger Standortfaktor für Betriebe und zuziehende BürgerInnen. Für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind ausreichend und flexible Betreuungsplätze unerlässlich. So ist eine bedarfsgerechte Kinderbetreuung auch für die in Seedorf stationierten Soldaten entlastend. Seit 2009 wird den Familien der stationierten Soldaten eine ausreichende Ganztagesbetreuung mit finanzieller Beteiligung der Bundeswehr gewährleistet.[74] Zusätzliche Angebote für Kinder und Eltern bietet das Mehrgenerationen-Haus „Holland-Haus“ mit Hausaufgabenbetreuung, dem Delfi-Kurs (Wahrnehmungserfahrungen, Singspiele und Bewegungsangebote) und Austausch untereinander. Für Eltern mit Babys werden ein Krabbeltreff und ein Eltern-Kind-Frühstück angeboten.[75]

Ausbildungsstätten

Breites Bildungsangebot

Die Stadt Zeven verfügt über ein sehr breites Bildungsangebot. Im Bereich der Stadt befinden sich zwei Grundschulen und die Sekundarstufe umfasst eine Oberschule mit Hauptschule, Realschule und gymnasialen Zweig sowie ein Gymnasium. Ergänzt wird das Angebot durch eine Förderschule sowie sechs berufsbildende Schulen und Einrichtungen.

- Grundschule Klostergang

[73] vgl. Kramer (2012)

[74] vgl. Kurth, A. (2010): Das Jahr war besser als erwartet. In: Zevener Zeitung vom 05.01.2010.

[75] vgl. Homepage der Stadt Zeven 2013

- Gosekamp-Grundschule
- Carl-Friedrich-Gauß Oberschule mit gymnasialen Zweig
- St. Viti-Gymnasium
- Janusz-Korczak-Schule (Schule für Lernhilfe)
- Kivinan – Das berufliche Bildungszentrum + Internat Zeven-Aspe
- Krankenpflegeschule Martin-Luther-Krankenhaus
- Volkshochschule
- Bildungswerk Nds. Volkhochschulen GmbH
- Grone Schule – Bewerbungszentrum Zeven
- Institut für berufliche Bildung GmbH
- BINW – Bildungsinstitut für Niedersächsische Wirtschaft

In der Stadt Zeven sind es 2011 insgesamt 2906 SchülerInnen auf fünf allgemeinbildenden Schulen und 2143 SchülerInnen auf 6 berufsbildenden Schulen und Einrichtungen. Die Anzahl der SchülerInnen auf den Allgemeinbildenden Schulen hat sich von 1982 bis 2011 kaum verändert. Ende der 1980er/Anfang der 1990er Jahre sank die Anzahl der SchülerInnen allerdings kurzfristig auf unter 2000 (vgl. Abbildung 43). Tabelle 14 zeigt die genaue Verteilung der SchülerInnen der allgemeinbildenden Schulen auf die verschiedenen Schulformen. 2011 waren 626 SchülerInnen auf einer der beiden Grundschulen, 287 SchülerInnen auf der Hauptschule, 131 SchülerInnen auf der Oberschule, 559 SchülerInnen auf der Realschule, 1132 SchülerInnen auf dem Gymnasium und 149 SchülerInnen auf der Förderschule. Trotz der hohen Anzahl an SchülerInnen auf dem Gymnasium zeigen die Schülerzahlen nach Abschluss in Abbildung 45, dass der überwiegende Teil der SchülerInnen einen Hauptschul- oder Realschulabschluss gemacht hat. 86 SchülerInnen haben die allgemeine Hochschulreife und 197 den erweiterten Sekundarabschluss erreicht. 47 SchülerInnen ist gar kein Schulabschluss gelungen.

Die Entwicklung der Neuzugänge an den allgemeinbildenden und berufsbildenden Schuleinrichtungen zeigt von 1998 bis 2011 keine bedeutenden Veränderungen bzw. Schwankungen. Im Schnitt hat die Anzahl an Neuzugängen seit 1998 im Landkreis Rotenburg leicht zugenommen (vgl. Abbildung 43).

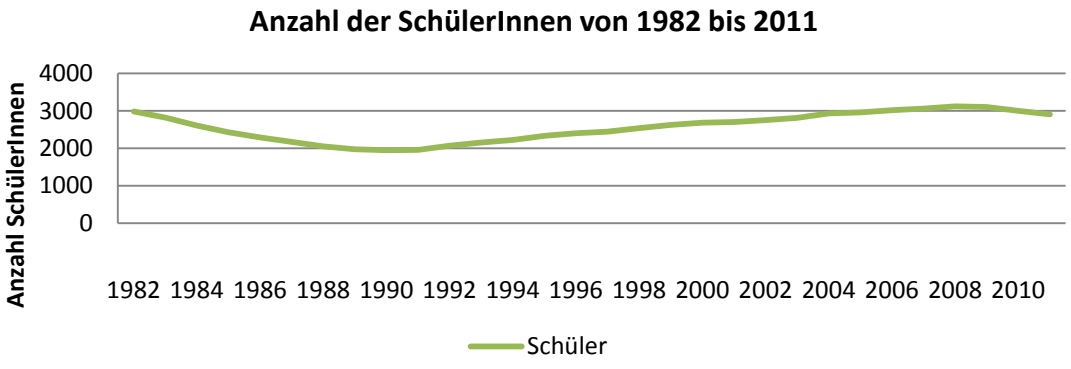


Abbildung 43: Anzahl SchülerInnen von 1982 bis 2011. Quelle: Eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tabelle Z3001118

Tabelle 14: Schülerzahlen 2011 nach Schulformen. Quelle: eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tabelle Z3001514

	Einrichtungen	Klassen	SchülerInnen	davon AusländerInnen
Schulgliederungen insgesamt	9	117	2 906	255
Schulkindergarten	2	2	31	11
davon an Grundschule	2	2	31	11
Grundschule	2	28	626	135
Hauptschule	1	12	278	39
Oberschule	1	5	131	4
Realschule	1	21	559	33
Gymnasium	1	33	1 132	22
davon im Sekundarbereich I	1	28	769	14
Sekundarbereich II	1	5	363	8
Förderschule	1	16	149	11
davon Schwerpunkt Lernen	1	12	107	11
Emotionale u. soz. Entwicklung	-	-	-	-
Sprache	1	4	42	-

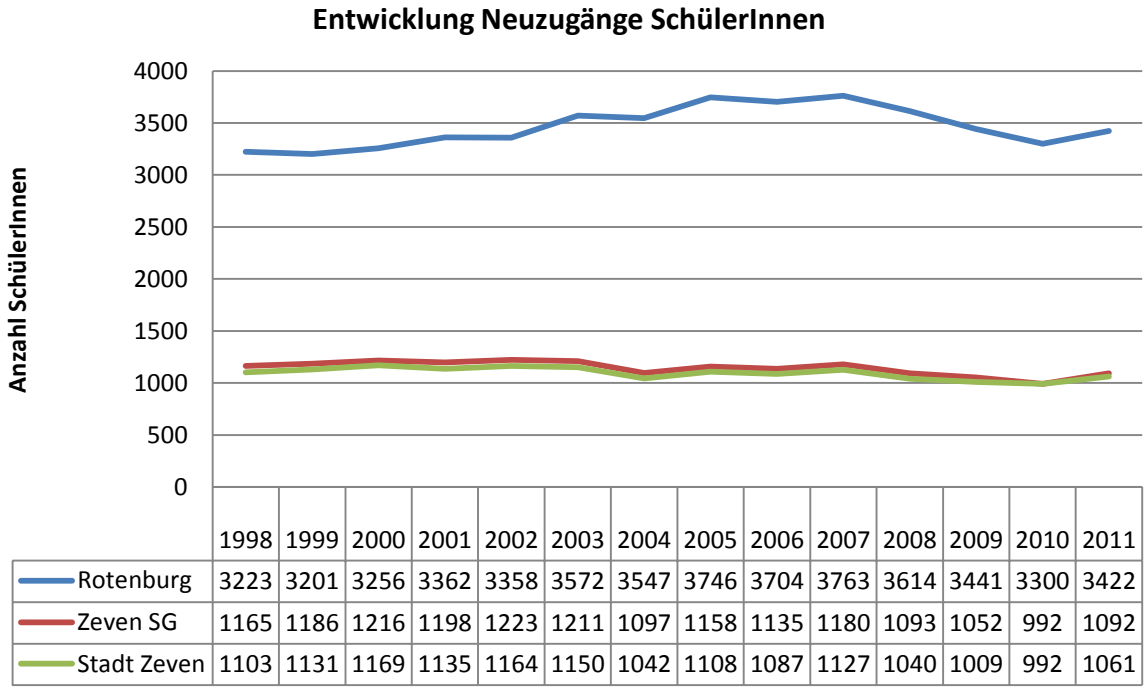


Abbildung 44: Entwicklung Neuzugänge SchülerInnen von 1998 bis 2011. Quelle: Eigene Darstellung nach LSKN-Online

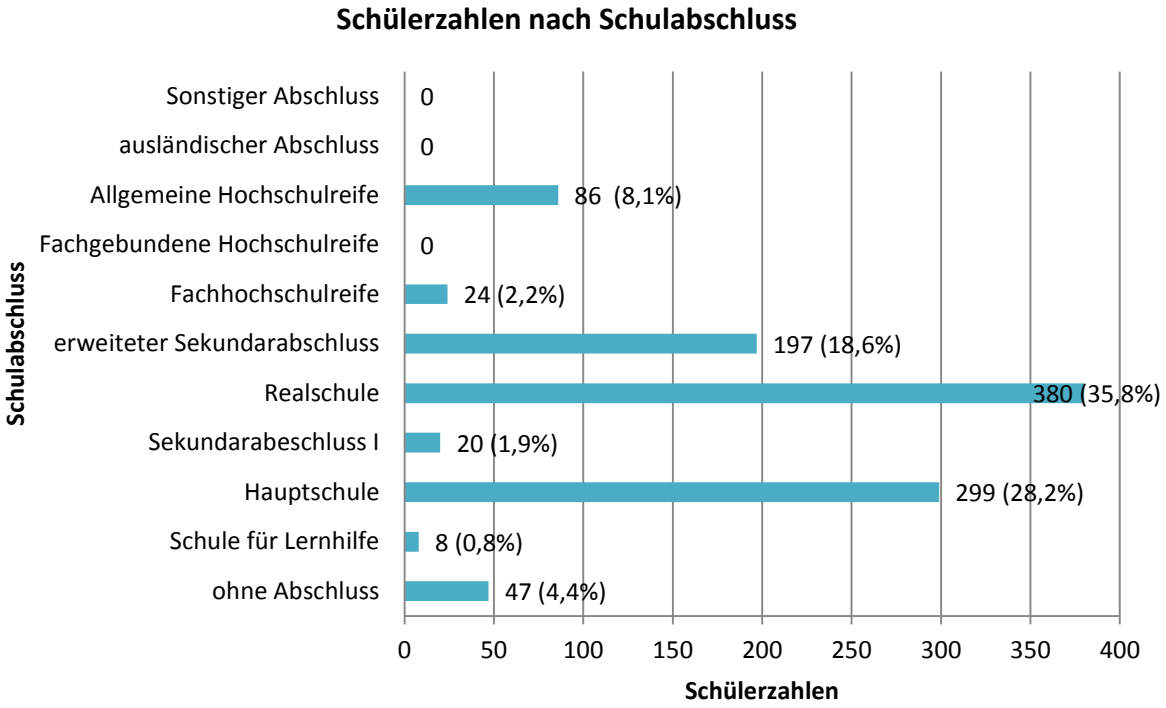


Abbildung 45: Schülerzahlen nach Abschlüssen 2011. Quelle: eigene Darstellung nach LSKN-Online, Tabelle Z3050412

Zu Beginn des Schuljahres 2011/12 besuchen 657 Kinder zwischen 6 und 10 Jahren die beiden Grundschulen der Stadt. Die Nutzerquote lag bei hohen 110%. Zukünftig wird die Nutzung stetig zurückgehen. Im Passiv-Szenario werden 2020 ein Rückgang auf 490 und 2030 auf 435 erwartet. Wenn entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, wird im Aktiv-Szenario ein voraussichtlicher Schülerzahlenrückgang auf 500 in 2020 und 460 im Jahr 2030 erwartet. Von derzeit sieben Zügen wären mittel- und langfristig fünf Züge erforderlich.[76] Eine Idee dem zu begegnen wäre, die Oberschule und die Grundschule Klostergang am Lühnenfeld räumlich zusammen zu legen.[77]

St.-Viti Gymnasium, Gauß-Oberschule, Kivinan Berufsbildungszentrum

[76] vgl. Kramer (2012)
[77] vgl. Kurth, A. (2013): Nichts bleibt wie es derzeit ist. In: Zevener Zeitung. Artikel vom 27.03.2013.

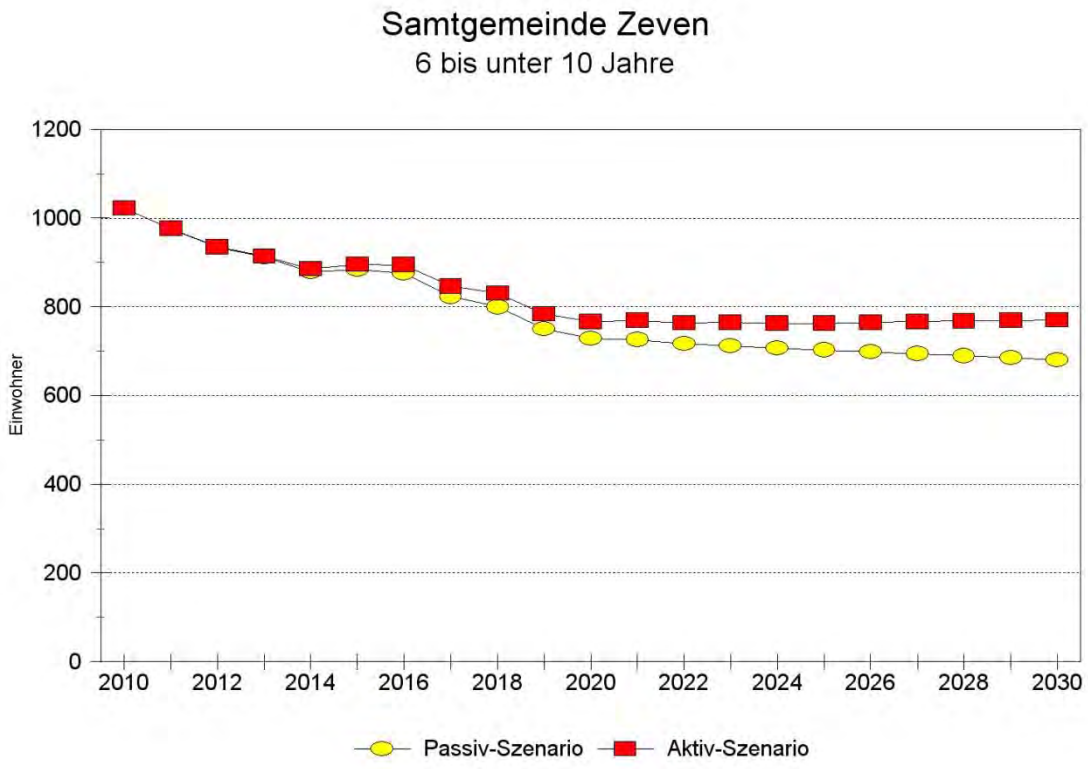


Abbildung 46: 6- bis unter 10-Jährige von 2010 bis 2030 im Passiv- u. Aktiv-Szenario in der SG Zeven. Quelle: Kramer 2012

In der Stadt Zeven befanden sich im Schuljahr 2011/12 eine Oberschule mit einem Gymnasialzweig, ein Gymnasium und eine Förderschule, deren Einzugsbereiche über die Samtgemeinde Zeven hinausgehen. Ende 2010 wohnten 1.655 Kinder und Jugendliche im Alter von 10 bis unter 16 Jahren in der Samtgemeinde Zeven. Im Regelfall besuchen sie eine Schule der Sekundarstufe.

Auf kurzfristige Sicht, wird die Anzahl der Zehn bis unter 16-Jährigen geringfügig steigen, um dann im Passiv-Szenario auf um die 1000 im Jahr 2030 zu sinken. Auch im Aktiv-Szenario geht die Anzahl der Schüler zügig auf etwa 1.100 im Jahr 2030 zurück. Das ist ein Rückgang von 32% (vgl. Abbildung 47).[78]

Für die spezielle Förderung von Kindern mit Sprach- und Lernschwierigkeiten finden sich Angebote der Janusz-Korczak-Schule mit Förderschwerpunkt Lernen und Sprache und des Sprachheilkindergartens Zeven.

Hier stellt sich die Frage wie sich solch spezialisierte Angebote im Zuge der Inkusionsbemühungen weiter entwickeln oder ob sie ggf. zukünftig entfallen.

[78] vgl. Kramer (2012)

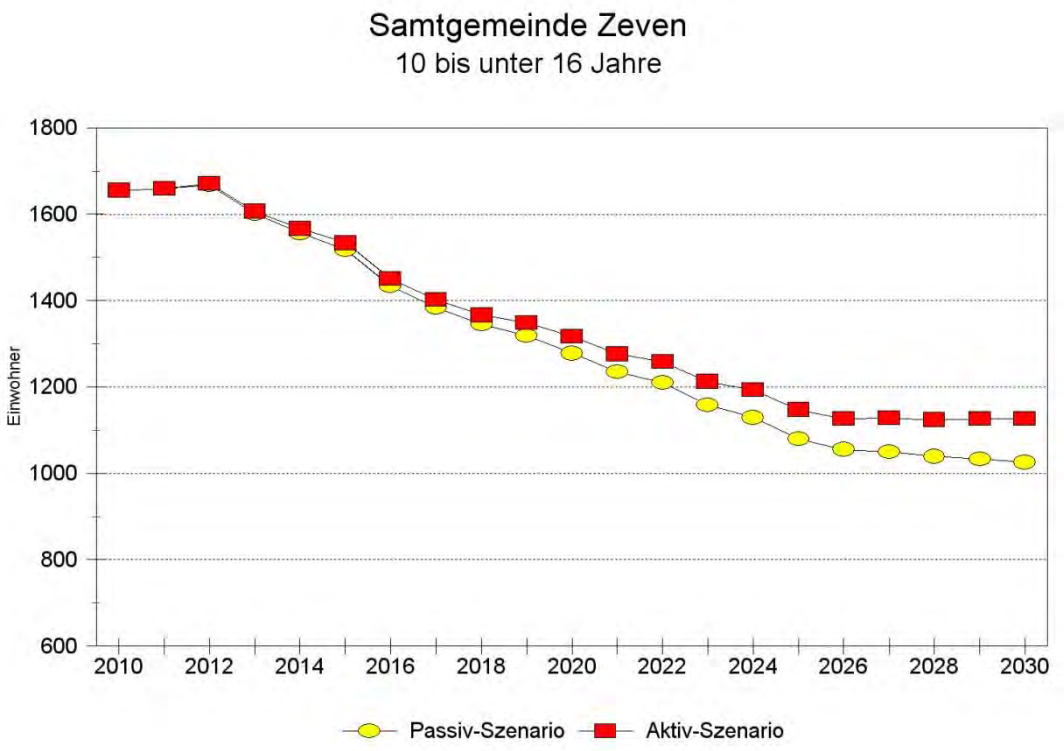


Abbildung 47: Kinder und Jugendliche im Alter von 10 bis unter 16 Jahren im Passiv- und im Aktiv- Szenario in der Samtgemeinde Zeven im Zeitraum von 2010 bis 2030. Quelle: Kramer 2012

Ausbildungsplätze

Im März 2013 gibt es 1763 gemeldete, unbesetzte Ausbildungsstellen und im Gegenzug 2.250 unversorgte Ausbildungsbewerber im Arbeitsagenturbezirk Stade. Das bedeutet, es gibt theoretisch 0,78 unbenutzte Stellen je unversorgte Bewerber. Bei 1,02 Stellen unbenutzter Stellen in Gesamtdeutschland und 0,97 unbenutzter Stellen in Niedersachsen, fällt der Wert für Stade eher negativ aus und zeigt den Bedarf an weiteren Ausbildungsplätzen. Zum Teil fehlen hierfür jedoch aussagekräftige Daten. Durch die relativ hohe Dichte an Unternehmen in Zeven, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Wert für unbenutzte Stellen je unversorgten Bewerber deutlich positiver ausfällt.[79]

[79] vgl. Bundesagentur für Arbeit. Statistik (März 2013): Arbeitsmarkt in Zahlen. Bewerber und Berufsausbildungsstellen – Analysedaten.

Soziale Einrichtungen und Vereinswesen

Einrichtungen für die Jugend

Jugendzentrum „Alter Bahnhof“

2011 wohnten 1287 Jugendliche im Alter von 10 bis 18 Jahren in der Stadt Zeven (siehe Tabelle 3).

In der Stadt Zeven gibt es das Jugendzentrum „Alter Bahnhof“, das sich nördlich des Bahnhofes an der Straße „Am Bahnhof“ befindet. Die Öffnungszeiten sind dem zunehmenden Ganztagsschulbetrieb angepasst, von Montag bis freitags 15 bis 21:00. Dienstags ist Mädchentag und samstags finden Veranstaltungen statt. Zudem gibt es ein „Haus der Jugend“ mit Kinder- und Jugendarbeit der evangelischen Kirchengemeinde.

Das breite Vereinswesen und die etlichen Sportstätten ergänzen die Möglichkeiten für Jugendliche in der Stadt. Als Besonderheit und moderne Beschäftigung für Jugendliche sei der Verein Funsports Zeven e.V. zu nennen. In der Industriestraße in Zeven-Aspe wurde eine 304 m lange nationale BMX-Bahn eingerichtet.[80]

Negativ zu beurteilen ist es, dass es im Stadtgebiet Zevens kaum Bolzplätze gibt, auf denen man auch vereinsunabhängig Sport treiben kann.

Einrichtungen für Senioren

OsteMed Seniorensitz

Für die 2384 der über 65-Jährigen gibt es verschiedene seniorengerechte Einrichtungen und Angebote, darunter sind zwei Seniorenwohnheime, eine betreute Wohneinrichtung und zwei Pflegedienste.

2008 wurde das "Haus am Park" in Zeven fertig gestellt und bietet Senioren ein zentrumnahes "Betreutes Wohnen", das der DRK Kreisverband Bremervörde e.V. als Träger und Miteigentümer begleitet. Daneben gibt es das CURA, ein Seniorencentrum, das 70 Plätze für pflegebedürftige Senioren bereithält. Und auch das Martin-Luther-Krankenhaus Zeven bietet mit dem OsteMed Seniorensitz und Pflegeheim eine weitere Einrichtung für Senioren. Gegenüber der OsteMed Klinik in der Dr.-Otto-Straße befinden sich seniorengerechte kleine Apartments.

Seit Ende 2008 gibt es ein Seniorenservicebüro in Zeven, um dem erhöhten Beratungs- und Unterstützungsbedarf der älteren Bevölkerung Rechnung zu tragen. Des Weiteren setzt sich der Seniorenbeirat für die Mitwirkung der älteren Bevölkerung (über 60 Jahre) am Leben in der Gemeinschaft ein und berät und unterstützt die Samtgemeinde sowie die Träger der freien Wohlfahrtspflege bei den vielfältigen Aufgaben der Altenhilfe.[81] Beratend steht auch das RAT & HILFE Dienst-

[80] vgl. Funsport Zeven (o.J.): Homepage. Online unter: http://funsports-zeven.de/
[81] vgl. Homepage der Stadt Zeven

leistungszentrum für Senioren und behinderte Menschen zur Verfügung.

Weitere Angebote für Senioren bietet das Mehrgenerationenhaus mit einem Seniorenpreisskat, der Seniorenbeiratssitzung, Malen und Zeichnen für Senioren, Computerkursen für Senioren und weiteren Veranstaltungen für Jung und Alt. Auch die VHS bietet Veranstaltungen für Senioren an. Der Seniorenbeirat vertritt die Belange dieser Generation und macht v.a. auch Barrierefreiheit zum Thema in der Stadt.

Das Mehrgenerationenhaus als Treffpunkt

Die Versorgung ist gegenwärtig als gut einzuschätzen. Durch die demographische Entwicklung wird sich der Bedarf an seniorenspezifischen Angeboten zukünftig erhöhen. Dies wird verstärkt, durch den Abgang vieler Hausärzte, die ins Pensionsalter kommen. Die Ansiedlung von neuen Einrichtungen und Dienstleistungen (auch in der Fußgängerzone) zeigen bereits eine bedarfsgerechte Entwicklung. Zusätzlich sollte darauf geachtet werden, das Angebot zu differenzieren und wohnungsnahe Pflegeeinrichtungen zu etablieren sowie Angehörigen und Freunden zu ermöglichen Pflege zu leisten. Dafür ist die nachwachsende Generation mit Perspektiven und Handlungsfreiheiten zu halten, z.B. mit Möglichkeiten Eigenheime in unmittelbarer Nachbarschaft zu bauen oder durch eine flexible Kinderbetreuung.

Weitere soziale Einrichtungen

Weitere soziale Hilfen werden durch das Deutsche Rote Kreuz und z.B. durch die Gesellschaft für soziale Hilfen (GESO), u.a. mit einer Tages- und Begegnungsstätte Quab für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung oder mit dem Gärtnerhof Badenstedt als anerkannte Werkstatt für Menschen mit seelischen Behinderungen, geleistet.

Des Weiteren kümmert sich der Betreuungsverein der AWO um die Belange der sozial schwachen Bewohner u.a. mit dem Sozialkaufhaus „Bouteak“. Beratend steht auch der Sozialverband Deutschland den Bewohnern Zevens zur Verfügung.

Vereinswesen

Für ein sozial ausgeglichenes Gemeinschaftsgefüge dient auch ein ausgeprägtes und differenziertes Vereinswesen.

Schützenverein Zeven

Neben den 12 Sportvereinen (Turnen, Reiten, Angeln etc.) gibt es z.B. noch den Verein der deutschen Pfadfinderschaft, vier Schützenvereine in Zeven und seinen Ortsteilen, einen Hundesportverein, einen deutsch-niederländischen Kulturverein, Bridge- und Briefmarkenverein, den Verein zum Feuerwehrmuseum, die Eisenbahnfreunde der WZTE Zeven e.V. und den Landvolk Niedersachsen Kreisbauernverband. Eine Zusammenarbeit der verschiedenen Vereine wird durch den Verein ProZeven e.V. angeregt. Dieser hat sich zum Ziel gemacht die Identifikation der BürgerInnen mit der Stadt durch verschiedene

Differenziertes Angebot an Vereinen für unterschiedlichste Altersgruppen

Veranstaltungen zu stärken. Dabei wird um Engagement und Mitwirkung der BürgerInnen gebeten. Die Stadt Zeven verfügt über ein differenziertes Angebot an Vereinen für unterschiedlichste Altersgruppen. Inwieweit sich die Nutzungsintensität der Vereine darstellt, kann nicht genau gesagt werden. Insgesamt lag die Quote der Einwohner im Landkreis Rotenburg (Wümme) 2011, die in einem Sportverein organisiert sind bei 30%, landesweit waren es zu diesem Zeitpunkt 35%. Sport wird aber auch zunehmend individualisiert, umso wichtiger wäre es andere Spiel- und Sportstätten oder auch weitere Bolzplätze zur Verfügung zu stellen.[82]

Kinderspielplätze

Mehrgenerationen-Spielplatz im Stadtpark

Spielplatz am Eschenweg

In der Kernstadt Zeven gibt es insgesamt 23 Spielplätze (30 in der Gesamtstadt Zeven), die überwiegend im Zuge der Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung in den Randgebieten angelegt werden mussten. Insgesamt sind es 45 sechs bis unter 14-Jährige je Spielplatz und 32m² Spielplatzfläche je Kind. Bei einer Untersuchung 2011 wurde bei mehreren Spielplätzen eine Unternutzung festgestellt. (siehe Abbildung 48 und

Karte 8: Flächennutzung und infrastrukturelle Einrichtungen). Vor allem in Gebieten, die schon relativ früh bebaut wurden. Die Kinder dort sind erwachsen. Die ältesten Siedlungsbereiche im Innenstadtbereich sind insgesamt schlecht mit Freiflächen versorgt. Mittlerweile gibt es jedoch einen neuen Erlebnis- und Mehrgenerationenspielplatz im Stadtpark. Dieser wurde beim Bundeswettbewerb „Entente Florale“ 2013 mit einem Sonderpreis ausgezeichnet.

Während einige der Spielplätze kaum genutzt werden, zeigt z.B. der in 2009 sanierte Spielplatz im Eschenweg eine Übernutzung. Um die Funktionsfähigkeit der Spielplätze herzustellen, ist ggf. ihre Anzahl im Teilgebiet Zeven zu reduzieren. Oftmals befinden sich die Spielplätze nicht dort wo sie gebraucht werden. In einigen Bereichen, wie z.B. in den Siedlungsbereichen aus den 70er/80ern im Nordosten liegt es nahe, sich auf wenige größere Spielplätze zu konzentrieren. Spielgeräte der aufgelassenen Standorte könnten dann in den zentralen Bereich verlagert werden. Es wäre auch zu prüfen den einen oder anderen Spielplatz zu einem Bolzplatz anzulegen. Im Bereich zwischen den Bahntrassen im Norden könnten neue, relativ große Spielplätze angelegt werden.[83] Der Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales in Zeven hat sich bereits mit diesem Thema befasst und hat 2011 festgestellt, dass insgesamt sieben Spielplätze aufgehoben

[82] vgl. Kramer 2012:472 und Homepage der Stadt Zeven
[83] vgl. Kramer 2012:466f.

werden können, andere dagegen sollen aufgewertet werden. Seither wurden zwei Spielplätze aufgehoben und andere aufgewertet.[84]

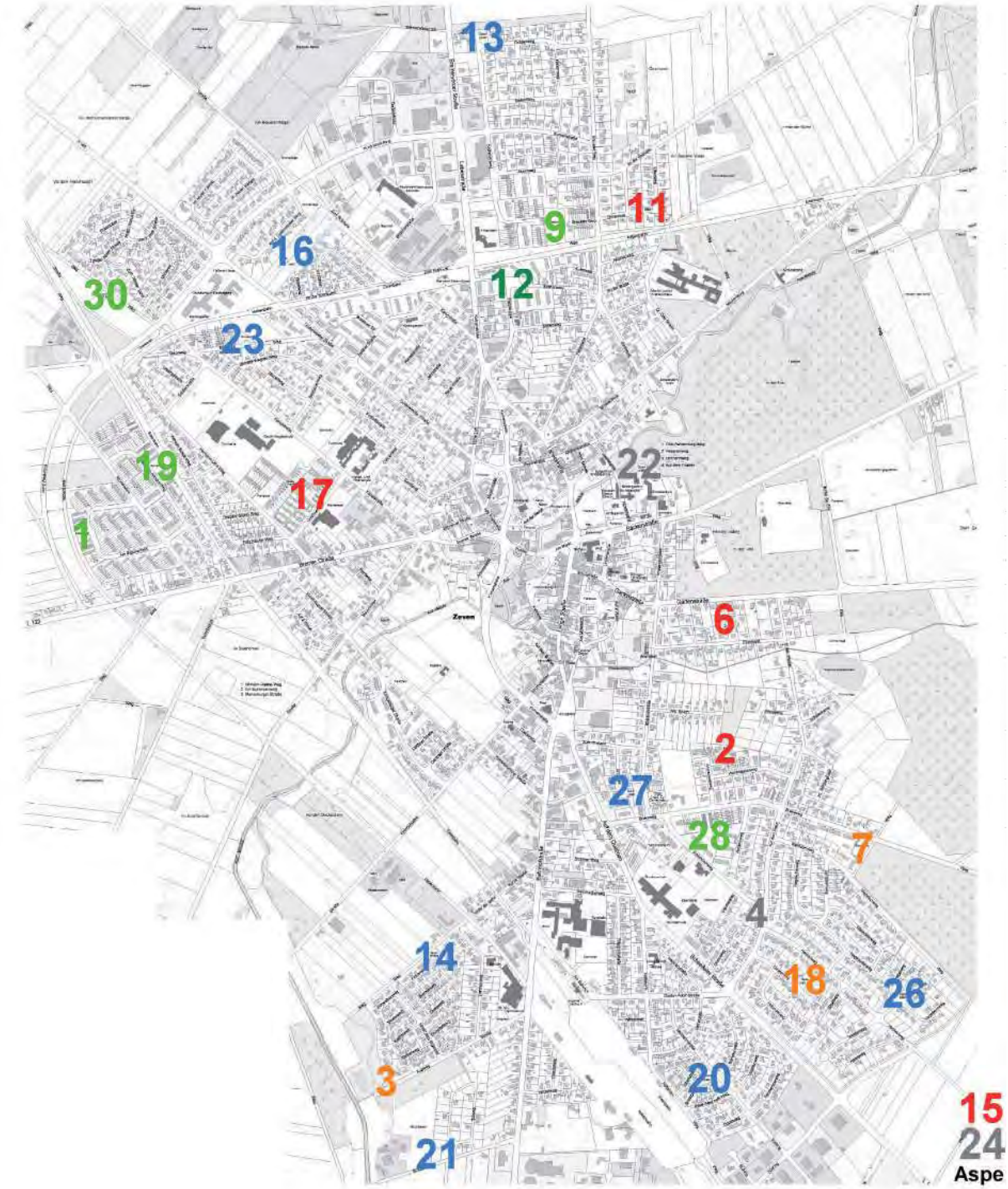


Abbildung 48: Nutzungsintensität der Kinderspielplätze in der Kernstadt Zeven. Quelle: Kramer 2012:465 (Nutzungsintensität: 6 = dunkelrot/gar keine Nutzung, 5 = rot/sehr geringe Nutzung, 4 = orange/gelegentliche Nutzung, 3 = blau/regelmäßige Nutzung, 2 = hellgrün/ tägliche Nutzung, 1 = dunkelgrün/intensive Nutzung; grau: Neuanlage/Aufgabe)

[84] vgl. tk (2011): Sieben Spielplätze bald dicht. In: Nordsee-Zeitung. Artikel vom 11.05.2011.

Nr.	Teilgebiet	Lage	Fläche m²	Bolz-platz	Nutzungs-intensität	Anmerkungen
1	11 Zeven	Am Rehmenfeld	1.051		2	
2	11 Zeven	Anemonenweg	812		5	Schaukel 2
3	11 Zeven	Aueweg	501		4	
4	11 Zeven	Auf dem Praun	5.676			aufgehoben
6	11 Zeven	Birkhahnweg	356		5	
7	11 Zeven	Brakeweg	2.210		4	
9	11 Zeven	Braueler Weg / Ahornweg	6.331	X	2	
11	11 Zeven	Elbenweg	490		5	Tendenz 6
12	11 Zeven	Eschenweg	800		1	
13	11 Zeven	Fichtenweg	1.010		3	
14	11 Zeven	Finkenweg	802		3	
15	11 Zeven	Geranienweg	553		5	
16	11 Zeven	Godenstedter Straße	8.685	X	3	
17	11 Zeven	Goethestraße	332		5	
18	11 Zeven	Heckenweg	1.604		4	hinterer Teil 6
19	11 Zeven	Hermann-Allmers-Weg	1.563		2	
20	11 Zeven	Hermannstraße	1.277		3	
21	11 Zeven	Ibisweg (Bickbeen)	355		3	
22	11 Zeven	Klostergang	600			Neuanlage
23	11 Zeven	Moorweg	777		3	
24	11 Zeven	Nelkenweg	1.593			aufgehoben
26	11 Zeven	Quittenweg	625		3	
27	11 Zeven	Rhalandstraße	363		3	Tendenz 4
28	11 Zeven	Schlehdornweg	1.926		2	
30	11 Zeven	Zum Neuen Land	1.573	X	2	
32	11 Zeven	KiTa Berliner Straße	1.100		2	
33	11 Zeven	KiTa Klostergang	1.300		2	
34	11 Zeven	KiTa Schlehdornweg	2.800		2	
35	11 Zeven	KiTa An der Mehde	600		2	
36	11 Zeven	KiTa Schlehdornweg	500		2	
5	12 Bademühlen	beim Sportplatz	300		5	
31	13 Badenstedt	KiTa Alte Dorfstraße	1.100		3	
31a	13 Badenstedt	Am Schießstand	500		5	
8	14 Bauel	Müller-Brauel-Weg	5.488	X	3	
10	15 Brüttendorf	Blöckenweg	2.631	X	4	Tendenz 5 Sandkasten 6
25	16 Oldendorf	Heidkamp	981		6	Schaukel 2 Rest abgängig
29	17 Wistedt	Frankenbosteler Weg	1.760	X	4	

Tabelle 5.3.1.2: Kinderspielplätze nach Größe und Nutzungsintensität in der Samtgemeinde Zeven

Nutzungsintensität: Skala von 1 bis 6
1 intensive Nutzung (führt zum lfd. Ersatz der Geräte infolge von Verschleiß)
2 tägliche Nutzung
3 regelmäßige Nutzung an mehreren Tagen in der Woche
4 gelegentliche Nutzung, mehrmals im Monat
5 Der Spielplatz wurde in den zurückliegenden Monaten mindestens einmal bespielt.
6 keine Nutzung feststellbar (außer Pflegemaßnahmen durch z.B. dem Bauhof oder „Pflegepate")

Flächennutzung und Infrastruktureinrichtungen

1. Rathaus
2. Kloster
3. Fußgängerzone
4. Krankenhaus
5. Friedhof
6. Feuerwehr

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbefläche
- Sonderbaufläche
- Gemeinbedarf
- Wald
- Grünfläche
- Landwirtschaft
- Wasser
- Bahn
- Verkehrsfläche
- Kinderbetreuung
- Grundschule
- weiterführende Schulen
- berufsbildende Schulen
- Einrichtungen für Ältere
- Zentraler Versorgungs-bereich (Einzelhandel)
- Freizeit
- Spielplätze
- Gastgewerbe (Hotel)
- Versorgung (Lebensmittelmarkt)
- Gesundheitseinrichtungen
- 2 Besondere Einrichtungen

0 275 550 Meter

N

Sportstätten

Tabelle 15: Anzahl der Sportstätten in der Stadt Zeven. Quelle: Kramer 2012: 476

Sportstätten	Sporthallen						Sportplätze					
	Mehrfach	Einzel	Fläche Netto	Fläche je Einwohner	Passiv-S.	Aktiv-S.	groß	klein	Fläche Netto	Fläche je Einwohner	Passiv-S.	Aktiv-S.
				2010	2030	2030				2010	2030	2030
	Anzahl	Anzahl	m²	m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	m²	m²	m²	m²
11 Zeven	2	10	5002	0,4	0,5	0,5	7		41900	4	4	4
12 Bademühlen				0,0	0,0	0,0	1		6500	31	37	34
13 Badenstedt				0,0	0,0	0,0	1		6500	17	16	18
14 Brauel				0,0	0,0	0,0			0	0	0	0
15 Brüttendorf				0,0	0,0	0,0			0	0	0	0
16 Oldendorf				0,0	0,0	0,0	2		13000	40	49	44
17 Wistedt				0,0	0,0	0,0			0	0	0	0

Die Stadt Zeven verfügt über verschiedene Arten an Sportstätten. In der Kernstadt befindet sich zwei Schwimmbäder (ein Hallenbad und östlich der Kernstadt ein Natur-/Freibad). Im Bereich des Naturbades und des Campingplatzes „Am Sonnenkamp“ befinden sich zudem ein Bowlingcenter und ein Fitness-Studio. Neben zwei weiteren Fitnessstudios gibt es eine Sportanlage, sechs Kegelbahnen, einen Lauftreff, eine Reithalle, einen Abenteuerspielplatz, sieben Sporthallen, sieben Sport- und Bolzplätze (v.a. in den kleinen Ortsteilen), eine Tennisanlage und einen Trimm-dich-Pfad.

Verschiedene Arten an Sportstätten vorhanden

Eigentlich verfügen kleinere Ortschaften laut Landes- und Raumplanung kaum über soziale Infrastruktur. Tatsächlich sind die Ortsteile jedoch besser mit frei zugänglichen Sport- und Bolzplätzen versorgt als der Hauptort Zeven.

Gesundheit

Durch das OsteMed Martin-Luther-Krankenhaus mit 90 Betten in der Stadt Zeven ist die gesundheitliche Grundversorgung sichergestellt.

Gesundheitsversorgung ist durch Krankenhaus gesichert

Zusätzlich gibt es folgende Einrichtungen[85]:

- 24 Fachärzte
- 7 Allgemeinmediziner (davon einer in Brauel und einer in Bademühlen)
- 4 Zahnärzte
- 5 Psychologen/Psychotherapeuten
- Einrichtungen für Krankengymnastik, Massage, Kunsttherapie und Heilkunst

Pflegeeinrichtungen

- 2 Pflegeheime
- Pflegedienst Zeven – Krankenpflege und Seniorenbetreuung Zuhause

[85] vgl. Arztauskunft Niedersachsen (2013)

- Ambulanter Pflegedienst des OsteMed Martin Luther Krankenhaus

Apotheken

- 7 Betriebe mit Apotheken- und Sanitätswaren[86]

Soziale Dienste[87]

- Anonyme Alkoholiker
- Beratungsstelle für Migranten
- Geschäftsstelle des Deutsches Rotes Kreuzes
- Elternselbsthilfegruppe
- Frauenhaus und eine Frauenbeauftragte
- Sitz des Kinderschutzbundes e.V.
- Beratungsstelle im Gesundheitsamt Zeven
- Jugend
- Sozialberatungszentrum Zeven
- Suchtberatung
- Wildwasser e.V.
- die Zevener Tafel

Ärztliche Versorgung in Zukunft in Gefahr

Zurzeit scheint die gesundheitliche Versorgung in Zeven gewährleistet zu sein. Jedoch ist zu beachten, dass viele der Allgemeinmediziner in höherem Alter sind und in absehbarer Zeit aus dem Dienst scheiden werden. In Verbindung mit dem demographischen Veränderungen und Bedarfsänderungen könnte dies zu einem Engpass führen. Der derzeitige Altersdurchschnitt bei Ärzten in der Region liegt bei 60 Jahren. Ab 2018 wird es einen erheblichen Mangel an Landärzten geben. Das für Niedersachsen erstmalige Projekt „Landpartie“ soll diesem Trend entgegenwirken. Ende 2013 startete das Projekt „Landpartie Zeven“ als Gemeinschaftsprojekt der Samtgemeinden Selsingen, Sittensen, Tarmstedt und Zeven. Insgesamt stehen in den Samtgemeinden neun Lehrpraxen für Studenten zur Verfügung. Durch Praktika sollen die angehenden Ärzte einen Eindruck über die beruflichen Tätigkeiten eines Landarztes bekommen.[88]

Krankenhaus als wichtiger Standortfaktor

Auch die Gesundheitsversorgung durch das OsteMed Krankenhaus schien lange Zeit ungewiss, da es v.a. für kleinere Krankenhäuser mit Verbesserungsbedarf schwer ist, effizient zu arbeiten. Als wichtiger Standortfaktor für die Stadt Zeven ist das Krankenhaus zu halten und auszubauen.[89] Ende 2013 wurde entschieden, dass der Landkreis das

[86] vgl. Gema 2009

[87] vgl. Homepage der Stadt Zeven

[88] vgl. Sv (2013): Kampf gegen den Ärztemangel. Vorbild Zeven: Wird die Landpartie auf den Landkreis ausgedehnt. In: Rotenburger Rundschau vom 9.10.2013.

[89] Auskunft DRK Bremervörde März 2013

OsteMed-Krankenhaus übernehmen und restrukturieren wird. Es wird auch einen neuen Träger geben.[90]

Integration und Inklusion

Für die Förderung der Integration gibt es in Zeven verschiedene Einrichtungen mit unterschiedlicher Bedarfsorientierung.

Integrationslotsen

2012 sind 9,2% der Bevölkerung Zevens Ausländer (davon 20% Niederländer). Für die Bedürfnisse und Einbindung ausländischer Mitbürger kümmert sich die Beratungsstelle für Migranten. Seit 2013 gibt es im Landkreis Rotenburg (Wümme) Integrationslotsen, die das Engagement von und für Menschen mit Migrationshintergrund stärken sollen. Anfang 2013 fand der erste kostenlose Kurs für freiwillige Integrationslotsen in der Volkshochschule Zeven statt. Zertifizierte Integrationslotsen sollen v.a. bei Behördengängen, bei schulischen Belangen, bei Wohnungsangelegenheiten und auch bei der Freizeitgestaltung unterstützen. Weitere Veranstaltungen zum Thema Völkerverständigung und zwischenmenschliche Beziehungen werden u.a. durch den Zevener Club für internationale Begegnungen e.V. organisiert.

Die Arbeitslosenzahlen zeigen, dass ausländische Bürger wenig gut in den Arbeitsmarkt integriert sind. 10,1% der Arbeitslosen in Zeven sind Ausländer. Dieser Wert liegt zwar unter dem niedersächsischen Wert von 14,2%, jedoch über dem Schnitt des Landkreises (8,6%).[91] Bezogen auf die Integration im Bildungssektor können Aussagen nur anhand von den Schülerzahlen 2011 getroffen werden. Insgesamt sind 255 der SchülerInnen ausländischer Herkunft. Sie stellen 21,6% der Grundschüler, 14% der Hauptschüler, 6% der Realschüler, 2% der Schüler an der Förderschule und 2% der Gymnasiasten (siehe Tabelle 14).

Anlaufstelle für die älteren Bürger ist das Mehrgenerationen-Haus. Dort werden „Menschen verschiedener Generationen innerhalb sinnstiftender Aktivitäten [zusammengeführt]“.[92] Als Beratungsstelle dient das Seniorenservicebüro und der Seniorenbeirat vertritt die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung nach Außen.

Gärtnerhof in Badenstedt

Für die Belange und Integration von Menschen mit Behinderungen steht neben der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung in Bremervörde, die Behindertenhilfe in der Außenstelle des Gesundheitsamtes im Martin-Luther-Krankenhaus zur Verfügung. Die ökologische Baumschule, der Gärtnerhof, leistet Unterstützung bei der beruflichen Eingliederung und bei der Teilhabe an Arbeit. Der Hof ist als Werkstatt

[90] vgl. Vogt, S. (2013): Acht-Millionen-Investment. Landkreis Rotenburg übernimmt defizäre Oste-Med-Kliniken. In: Rotenburger Rundschau Nr. 98. Artikel vom 8.12.2013

[91] vgl. Bundesagentur für Statistik (2013)

[92] vgl. Landkreis Rotenburg (Wümme) (o.J.): Mehrgenerationenhaus Zeven im Holland-Haus. Online unter: http://www.lk-row.de

für Menschen mit seelischen Behinderungen anerkannt. Für die sportliche Unterstützung sorgt die Behinderten Sportgemeinschaft Zeven. Mit regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen und sportlichen Tätigkeiten unter ärztlicher Betreuung wird ein wichtiger Beitrag zur Integration von Menschen mit Behinderungen geleistet.

Inklusion in die Gesellschaft

Wichtiger noch als die Integration ist die Inklusion in die Gesellschaft bzw. in das Stadtgeschehen. Von einer inklusiven Stadt spricht man, wenn alle Menschen selbstverständlich dazu gehören und niemand ausgegrenzt wird. Die Bedingungen in der Stadt sollten so gestaltet sein, dass alle Bürger am Leben teilnehmen können. Bei der Inklusion geht es darum, dass jeder Mensch die Möglichkeit erhält, „sich vollständig und gleichberechtigt an allen gesellschaftlichen Prozessen zu beteiligen – und zwar von Anfang an und unabhängig von individuellen Fähigkeiten, ethnischer wie sozialer Herkunft, Geschlecht oder Alter.“[93] Im Rahmen des Projektes E.B.I. – Erziehung.Bildung.Inklusion. soll in Kooperation mehrerer öffentlicher Träger ein lokales Inklusionsnetzwerk aufgebaut werden, um eine inklusive Bildung und Erziehung aller Kinder zu ermöglichen.[94]

Öffentlichkeitsbeteiligung/Bürgerbeteiligung

Beteiligung wird in der Stadtentwicklung als grundsätzliche Anforderung und gewinnbringende Einbindung verschiedener Akteure verstanden. Auch die frühzeitige Einbindung verwaltungsinterner Stellen und institutioneller Akteure fördert das Verständnis, die Akzeptanz und die Umsetzbarkeit von Zielen und Maßnahmen.

Beispiele aus der Vergangenheit zeigen, wie wichtig und effektiv eine breite Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sein kann. So wurden auch die Arbeiten zur Entwicklung des integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes nicht nur von der Verwaltung und den politischen Gremien begleitet sondern auch durch Informations- und Diskussionsrunden mit den Bürgern ergänzt.

Für eine dauerhafte Beteiligung der Bevölkerungen an den Entwicklungen in Zeven wurde ein/e Bürgerbriefkasten/ -E-Mail/ -Telefon eingerichtet. Seit 2010 können BürgerInnen das neue Bürgerportal von Zeven der Unserort Media UG nutzen um sich auszutauschen, zu informieren sowie um sich zu vernetzen. Das Portal dient zum Austausch, zur Information sowie zur Vernetzung im Ort. Auf der Seite können alle Bürger über das Ortsgeschehen berichten, Veranstaltungen einstellen sowie Vereine und Initiativen präsentieren.[95]

---

[93] vgl. Aktion Mensch e.V. (2013): Was ist Inklusion?. Online unter: http://www.aktion-mensch.de/inklusion/was-ist-inklusion.php

[94] vgl. Samtgemeinde Zeven (2013): Erziehung. Bildung. Inklusion – Netzwerk Inklusion in Zeven, Tarmstedt und Sittensen. Flyer.

[95] siehe Zeven bei UNSERORT Media UG. Online unter: https://www.unserort.de/zeven

Im Zuge der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes 2030 wurde die Homepage „Zeven-2030“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Vorbereitung der Lenkungsgruppe-Sitzungen eingerichtet. Dort wurden Informationen zum Stand der Arbeit und Teilentwürfe des Konzeptes zur Diskussion eingestellt. So wurden sowohl die Verwaltung, die politischen Gremien als auch die Bürger frühzeitig in den Prozess eingebunden bzw. informiert. Eine öffentliche Diskussionsveranstaltung zum Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes 2030 rundet den Beteiligungsprozess ab.

www.zeven-2030.de

Zusammenfassung und SWOT-Analyse Bildung, Soziales und Gesundheit

- 2011 gibt es acht Kindertagesstätten für 815 Kinder im Vorschulalter. 414 Kinder im Alter von drei bis sechs waren im Kindergarten. 2030 sind es voraussichtlich nur noch 300 Kinder
- Trotz sinkenden Bedarfs sollte Betreuungsangebot differenziert und die Nachmittagsbetreuung (zurzeit nur in zwei Einrichtungen) ausgebaut werden
- Kinderbetreuung ist wichtiger Standortfaktor
- Es besteht ein breites Bildungsangebot
- 2011 waren 2906 SchülerInnen auf allgemeinbildenden Schulen und 2143 SchülerInnen auf berufsbildenden Schulen
- Knapp 40% der SchülerInnen allgemeinbildender Schulen besuchen ein Gymnasium
- Voraussichtlich werden die Schülerzahlen der Grundschulen 2030 von 657 auf 460 sinken - Aus sieben Zügen können somit fünf Züge gemacht werden
- Auch die Schülerzahlen im Alter von 10 bis 16 werden um voraussichtlich 32% bis 2030 sinken
- Für die Jugend gibt es neben den Vereinen und Sportstätten ein Jugendzentrum
- Für Senioren gibt es verschiedene Einrichtungen und Angebote. Die Versorgung kann als gut bezeichnet werden, ist jedoch in Anbetracht der demographischen Entwicklung ausbaufähig
- Weitere soziale Einrichtungen sowie ein ausgeprägtes Vereinswesen sind vorhanden
- Insgesamt gibt es 30 Kinderspielplätze. Diese befinden sich meist nicht dort, wo sie gebracht werden. Es sollte sich auf wenige, größere Anlagen konzentriert werden und kleinere, ungenutzte Anlagen sollten verlagert werden
- Es gibt verschiedene Arten an Sportstätten. Im Hauptort Zeven sind jedoch nicht genügend frei zugängliche Sport- und Bolzplätze vorhanden
- Die gesundheitliche Versorgung ist als gut zu bezeichnen. Schon durch das Krankenhaus wird für die Grundversorgung gesorgt, die durch Allgemeinmediziner, Fach- und Zahnärzte ergänzt wird
- Projekt „Landpartie“ soll Rückgang der Landärzte entgegenwirken
- Eine Erweiterung der Pflegeeinrichtungen ist empfehlenswert
- Apotheken befinden sich ausschließlich im Citybereich
- Ein differenziertes Angebot an sozialen Diensten ist vorhanden
- Integration und Inklusion sind wichtige Themen in der Stadt

SWOT-Analyse Bildung, Soziales und Gesundheit

Stärken

- Mehrgenerationenhaus, als Treffpunkt und Hilfe zur Integration in die Gesellschaft
- Breites Bildungsangebot und noch stabile Schülerzahlen
- Breites Vereinswesen und Sportmöglichkeiten
- Entwicklung von seniorengerechten Einrichtungen
- Vielfalt an Sportstätten
- Differenziertes Angebot an sozialen Diensten,
- Gute Gesundheitsversorgung durch Krankenhaus

Schwächen

- Nicht ausreichend /differenzierte Kinderbetreuung (v.a. am Nachmittag und in Ferienzeit),
- Nicht genügend frei zugängliche Sportanlagen,
- Spielplätze sind unzureichend genutzt bzw. überlastet und teilweise in einem schlechten Zustand
- Seniorenwohnungen ohne angegliederte Pflegeeinrichtung.
- Mehrgenerationenhaus liegt abseits und ist schlecht zu erreichen
- Mangel an Fachärzten

Chancen

- Einrichtung eines differenzierten Kinderbetreuungsangebots fördert die Ansiedlung von Familien.
- Ausreichend seniorengerechte Einrichtungen sollten weiter ausbaut werden um erhöhtem Bedarf frühzeitig gerecht zu werden.
- Voraussetzungen sollten geschaffen werden, damit Pflege durch Familie und Freunde übernommen werden kann.
- Apotheken sollten auch außerhalb des Citybereichs angesiedelt werden.
- Eine familienfreundliche Infrastruktur kann Zeven für Familien attraktiver machen. Anzahl der Spielplätze sollte Bedarf durch Verlegung und Umnutzung angepasst werden.
- Die unterschiedlichen Infrastruktureinrichtungen sollten verknüpft werden.
- Durch ein gutes Angebot an berufsbildenden Einrichtungen kann die Qualifizierung des lokalen Arbeitskräftepotenzials gestärkt werden. (Kivinan)
- Durch das Projekt „Landpartie Zeven“ kann prognostizierten Ärztemangel begegnet werden.

Risiken

- Jugendlichen könnten aufgrund der demographischen Entwicklung vernachlässigt werden.
- Es könnte zur verstärkten Abwanderung oder sozialen Verarmung durch Vernachlässigung des notwendigen Ausbaus der Infrastrukturen für unterschiedliche (potenzielle) Bevölkerungsteile kommen.
- Aufgrund unflexibler Kinderbetreuungsangebote (kaum Nachmittagsbetreuung) kann Familie und Beruf schlecht vereinbart werden. Dies macht Zeven als Wohn- und Arbeitsort für Familien unattraktiv.

Verkehr

Straße

Überregionale Anbindung durch Autobahnanschluss und Bundesstraße

Das Gebiet der Samtgemeinde Zeven ist überregional durch die südlich der Stadt Zeven gelegene Bundesautobahn A1 angebunden. Diese stellt die Verbindung zum Oberzentrum Bremen und zur Metropolregion Hamburg dar und ist in ca. 10 bis 20 Minuten Autofahrt über die B 71 bei Bockel, die L 142 bei Sittensen und seit 2012 über die L131 bei Elsdorf zu erreichen.

Verkehrsentlastung durch Stadtkernentlastungsstraße und Nord-West-Ring

Die Bundesstraße B 71 stellt die wesentliche überregionale Verbindungsachse dar. Sie verbindet in nord-südlicher Richtung die Städte Bremerhaven – Bremervörde – Zeven – Rotenburg – Soltau – Uelzen sowie die Erholungsbereiche, Nordsee und Lüneburger Heide. Für die Stadt Zeven stellt die B 71 schon lange im innerstädtischen Bereich einen Hauptkonfliktpunkt dar. Dem Problem der starken Verkehrsbelastung im Stadtkern wurde mit dem Bau der Stadtkernentlastungsstraße (Kivinanstraße) und dem Nord-West-Ring in Verbindung mit der Westumgehung entgegengewirkt. Durch die neue Anschlussstelle an die BAB bei Elsdorf konnte zudem die Anbindung des Industriegebietes Aspe verbessert werden.

Bis zum Jahr 2002 wurde als große infrastrukturelle Maßnahme die Innenstadt Zevens neu gestaltet. Die Lange Straße, die bis dahin als B71 eine viel befahrene Durchgangsstraße war, wurde zur Fußgängerzone umgebaut. Die Kivinanstraße wurde in diesem Zusammenhang als neue B71 ergänzt und führt heute als Stadtkernentlastungsstraße den innerstädtischen Verkehr westlich an der Stadtmitte vorbei.

Um den reinen Durchgangsverkehr und insbesondere den Schwerverkehr fernzuhalten und die Verkehrsbelastung innerorts zu vermindern wurde 2009 die Zevener Westumgehung eröffnet, die die Bundesstraße 71 und die Bremer Straße verbindet.

Trotz Verkehrsentlastung durch diese gemeindlichen Straßenbauvorhaben, wird die B71 weiterhin im Zuge der Stadtkernentlastungsstraße durch die Innenstadt Zeven geführt. Eine weitere Entlastungsstraße war als östliche Umgehung im Bundesverkehrsplan verzeichnet und ist als Trasse auch im Flächennutzungsplan vorgesehen.

In einer aktuellen Untersuchung des Landes wurde für die Trassenführung eine neue Variante im Nordwesten der Stadt mit Anschluss an die bestehende Westtangente vorgeschlagen. Die Ostumgehung ist ebenfalls noch als Variante im Plan vorgesehen.[96]

[96] Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (2013): Untersuchung zur Projektanmeldung Niedersachsen zum BVWP 2015. Plandarstellung.

Die überregionale Erschließung der Stadt Zeven an die umliegenden Zentren ist gesichert. Sie kann sich zukünftig weiter verbessern. Die Planung der Küstenautobahn A20 (LROP), die nördlich von Bremervörde aus südwestlicher Richtung den Anschluss an die Zentren Bremerhaven und Oldenburg bieten soll und in nordöstlicher Richtung durch einen neuen Elbtunnel eine weitere Möglichkeit bietet Schleswig-Holstein und den Norden der Metropolregion Hamburg zu erreichen, würde eine weitere überregionale Verbindung im Norden geschaffen.

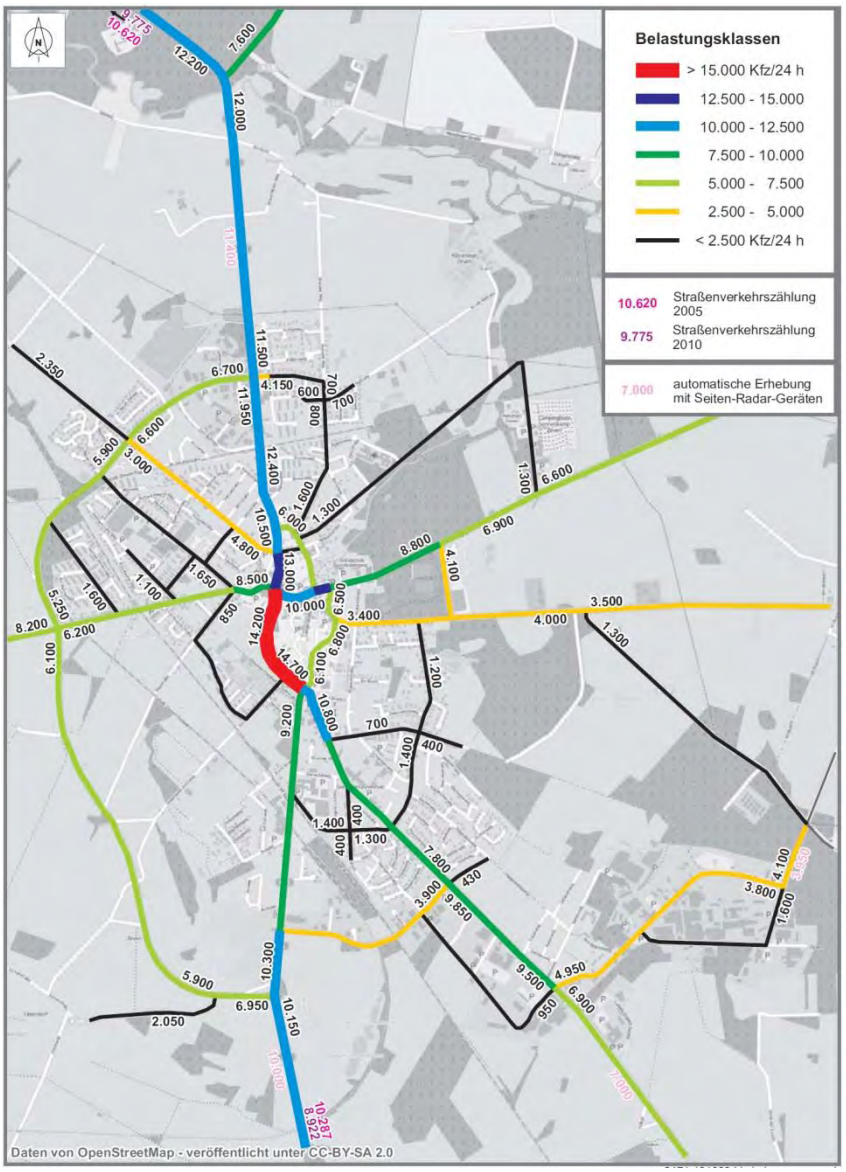


Abbildung 49:Analyse Verkehrsmengen Kfz/24h. Quelle: PGT Umwelt und Verkehr GmbH 2014

Radiales Straßennetz

Anbindung an Ortslagen

Die Landes- und Kreisstraßen verlaufen vorwiegend radial auf die Stadtmitte zu. Dadurch ist eine gute verkehrliche Anbindung der Ortslagen an das Samtgemeindezentrum Zeven gesichert.

Durch die zentrale Zusammenführung der Straßen kommt es weiterhin zu einer vergleichsweise hohen Verkehrsbelastung im Stadtkern. Die Beeinträchtigung durch den starken Verkehr wurde durch die Straßenumgestaltung des nördlichen Abschnittes der Langen Straße zur Fußgängerzone und die Ortsumgehung teilweise aufgehoben.

Hohe Verkehrsbelastung im Stadtkern

Insbesondere die aus Norden und Osten kommenden Verkehre fahren jedoch noch direkt durch die Stadt und müssen im empfindlichen Stadtbereich des Rathauses und des Klosters geführt werden.

Die heutige Verkehrssituation wurde durch die Erhebung im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes überprüft.[97] Das Verkehrsaufkommen im Stadtkern auf der Kivinanstraße ist trotz Umgehungsstraße mit Werten zwischen ca. 14.200 und ca. 14.700 Kfz/24h immer noch sehr hoch. Dort ist auch eine erhöhte Belastung durch den Schwerverkehr zu verzeichnen. Insgesamt liegt der Anteil des Schwerverkehrs unter 10% und damit im Bereich typischer Belastungen in Innenstädten vergleichbarer Größenordnung.

Abbildung 50: Analyse Verkehrsbeziehungen Kfz/24h- Quelle: PGT Umwelt und Verkehr GmbH 2014

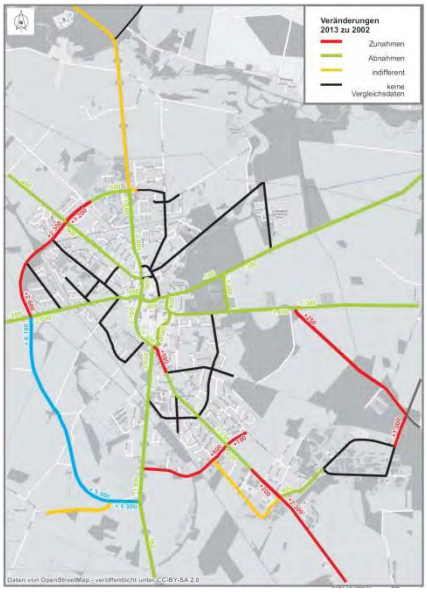


Abbildung 51: Veränderungen Verkehrsaufkommen 2002 bis 2013. Quelle: PGT Umwelt und Verkehr GmbH 2014

[97] PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2014): Verkehrsentwicklungsplan Stadt Zeven Berichtsentwurf. Stand: 09.09.2014.

Auslastung der Westtangente nicht wie erwartet

Im Vergleich zu den Daten aus 2002 hat der Verkehr im Stadtkern, mit Ausnahme des nördlichen Teilstücks der Straße „Auf dem Quabben“, insgesamt abgenommen. Die Auslastung der Westtangente hat die prognostizierten Werte noch nicht erreicht.

Eine deutliche Reduzierung des Verkehrs kann in der Bahnhofstraße festgestellt werden. Dies hat seine Ursachen in der Inbetriebnahme der Westtangente, dem neuen Autobahnanschluss Elsdorf und den stadtverträglichen Umbau der Straße.

Auch auf der Bremer Straße nahm der Verkehr deutlich ab.

Hoher Durchgangsverkehr

Zugenommen durch den neuen Autobahnanschluss in Elsdorf hat der Verkehr im Süden, hin zum Gewerbegebiet in Aspe und auf dem Verbindungstück „Südring“. Die Stadt ist dabei trotz Umgehungsstraße noch von erhöhtem Durchgangsverkehr betroffen.[98]

Potenzielle Baulandflächen haben kaum Einfluss auf Verkehrsaufkommen

Die für das Stadtentwicklungskonzept ermittelten potenziellen Baulandflächen haben laut Aussage des Verkehrsgutachters einen geringen Einfluss auf die verkehrliche Belastung.

Insgesamt ist das Straßennetz in Zeven auch im Hinblick auf die zukünftige städtebauliche und demographische Entwicklung ausreichend dimensioniert.

Verbesserungsbedarf Zustand der Straßen

Sehr unterschiedlich ist der Zustand der Straßen zu bewerten. So wurde z.B. die Bahnhofstraße auf der gesamten Länge neu gestaltet. Dies hat insbesondere für Fußgänger und Radfahrer zu einer erheblichen Verbesserung geführt und auch die gestalterische Qualität des gesamten Straßenraumes erheblich verbessert.

In anderen Bereichen, wie z.B. der Bremer Straße oder der Straße „Auf dem Quabben“, gibt es teils erhebliche Schäden im Fahrbahnzustand.

Auch die Gestaltung des Straßenraumes ist oft nicht mehr zeitgemäß. Verbesserungswürdig sind häufig sichere Verkehrsführung, besonders für den Radverkehr und die Gestaltung des Straßenraumes für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen.

Eine wesentliche Aufgabe für die Zukunft besteht demnach in der Ertüchtigung und Optimierung des vorhandenen Straßennetzes.

Die Verbesserung der Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes Aspe ist ebenfalls notwendig. Auch die weitere Reduzierung von Durchgangsverkehren im Ortskern ist vorrangig zu betrachten.

Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf den aktualisierten Bundesverkehrswegeplan wurden im Zuge der Bearbeitung und Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplanes durch das Büro PGT Umwelt und Verkehr GmbH verschiedene Netzfälle untersucht.

[98] PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2014): Verkehrsentwicklungsplan Stadt Zeven Berichtsentwurf. Stand: 09.09.2014.

Untersuchte Netzfälle

Der **Netzfall 1** sieht, neben einem stadtverträglichen Straßenumbau in der Stadt, eine optimierte Anbindung des Südrings an die Westumgehung vor. Derzeit werden der Verkehr aus dem Gewerbegebiet Aspe und auch der vom Autobahnanschluss Elsdorf kommende Durchgangsverkehr Richtung Norden durch die Stadt geführt.

Ein Kreisel im derzeit hoch frequentierten, gefährlichen Kreuzungsbereich „Auf dem Quabben“/ Südring würde an dieser Stelle den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit erheblich verbessern.

Die Anbindung an die Westumgehung im weiteren Verlauf ist noch zu prüfen. Ein Anschluss als vierter Arm an den bestehenden Kreisel ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten und naturschutzfachlicher Belange im nachfolgenden Trassenverlauf schwierig zu realisieren. Ein zusätzlicher Kreisel wird aus Sicht der Straßenbaubehörden als kritisch bewertet, da der Verkehrsfluss auf der die B71, die ja weiterhin im Zuge der Stadtkernentlastungsstraße durch Zeven geführt wird, beeinträchtigt werden könnte.

Lösungsansätze sind deshalb zu entwickeln und zu untersuchen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich bereits durch diese Maßnahme ein nicht unerheblicher Teil insbesondere des Schwerverkehrs aus dem Gewerbegebiet auf die vorhandene Westumgehung lenken ließe.

Der **Netzfall 2** sieht, ergänzend zu der zuvor geschilderten Ertüchtigung der Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet Aspe und der Westumgehung sowie dem Stadtstraßenumbau, die Erweiterung der Westumgehung nach Norden vor. Die Anbindung an die B71 erfolgt auf dem Abschnitt zwischen Zeven und Brauel, so dass die Osteniederung weitestgehend frei gehalten werden kann.

Die Westumgehung endet derzeit faktisch am Kreisel Bremer Straße/ Nord-West-Ring. Der Verkehr wird dann innerörtlich über den Nord-West-Ring vorbei an Schulen und Wohngebieten und das Gewerbegebiet Nord auf die B 71 geführt.

Insbesondere im Zusammenhang mit einer zukünftig geplanten Umlenkung des Durchgangsverkehrs auf die Westumgehung ist hier ggf. mit Konflikten zu rechnen.

Die konsequente Fortführung der Umgehung Richtung Norden kann hier Abhilfe schaffen. Eine komplett durchgängige Ortsumgehung wird, bei entsprechend vorfahrtsberechtigter Verkehrsführung langfristig die B 71 aufnehmen. Auch dieser Aspekt ist in der Betrachtung möglicher Planvarianten nicht zu vernachlässigen.

Der **Netzfall 3** untersucht die Variante einer Teil-Ostumgehung bis an die Bäckerstraße / L 132 heran. Diese Trassenführung ist in der Ortslage Zevens bereits vorbereitet. Der Natur- und Landschaftraum Zevens mit den bis an die Stadt reichenden Waldbeständen ist im Os-

ten Zevens allerdings besonders prägend und als entsprechend empfindlich einzustufen.

Auch hier ist eine gewisse Entlastung für die Straßen im Ortskern zu verzeichnen, die aber auf Grund der fehlenden direkten Anbindung an die B 71 abschnittsweise geringer als im zuvor betrachteten Netzfall 2 ausfallen würde.

Der **Netzfall 4** ergänzt deshalb die Ostumgehung, setzt sie ebenfalls bis nach Brauel fort und bindet dort direkt an die an die B71 an. Die Verkehrsentlastung für das Zentrum Zevens ist in diesem Fall am deutlichsten.

Durch den naturräumlich wertvollen Bereich, der weiträumig zu umgehen ist ergibt sich ein vergleichsweise sehr langer Trassenverlauf.

Entsprechend sind mit dieser Planvariante sowohl ein hoher Landschaftsverbrauch als auch entsprechend hohe Herstellungskosten verbunden.

Im **Netzfall 5** wird eine Kombination der Varianten 2 und 3 untersucht. Zur Verbesserung der Anbindung des Gewerbegebietes wird die Fortführung der Westumgehung sowie die „kleine“ Ostumgehung bis zur Bäckerstraße vorgesehen.

Dieser Planfall optimiert den Verkehrsfluss weitestgehend und kann in der Summe erhebliche Verkehre, die derzeit den Ortskern queren, rechnerisch ableiten.

Erweiterung Westumgehung als Vorzugsvariante

In der abschließenden Bewertung kann wegen der Komplexität der Aufgabenstellung nur ein vorläufiges Fazit gezogen werden. Der Nutzen-Kosten-Faktor für die Verlängerung der Westumgehung ist augenscheinlich am günstigsten. In diesem Stadtentwicklungskonzept wird deshalb die Westumgehung als eindeutige Vorzugsvariante dargestellt. Teile der Ostumgehung werden als ggf. langfristige perspektivische Ergänzung zur Westtangente betrachtet und als solche im Konzept dargestellt.

Die Optimierung des vorhandenen Verkehrsnetzes steht im Vordergrund der Planungsansätze, wobei insbesondere die Erschließung und die bessere Anbindung des Gewerbegebietes Aspe auch im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung zu gewährleisten ist.

Rad- und Fußwege

Städtebauliche Verbesserung durch Bau der Fußgängerzone und Verbindungswegen

Das Fuß- und Radwegesystem hat für die Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften eine große Bedeutung und spielt auch hinsichtlich der Möglichkeiten der Naherholung in der Samtgemeinde Zeven eine wichtige Rolle. Durch den Bau der Fußgängerzone und zahlreicher kleiner Verbindungswege zu den Ortsteilen konnte bereits eine erhebliche städtebauliche Verbesserung erreicht werden.

Nationale, regionale und lokale Radwege

Bemerkenswert sind die nationalen, regionalen und lokalen Radwege, die durch das Stadtgebiet Zeven führen. Der nationale Radweg D7 führt von Bassum über Bremen, Zeven und Hollenstedt nach Hamburg, die Strecke liegt zugleich auf dem europäischen Pilger- und Radfernweg EV 3 von Trondheim (Norwegen) nach Santiago de Compostela (Spanien). Die regionalen Radwege sind zum einen der Oste-Radweg von Tostedt bis zur Oste Mündung in die Elbe und zum anderen der Rundradweg von Bremervörde über Selsingen nach Zeven und Ostereistedt und zurück nach Bremervörde. Des Weiteren befinden sich in Zeven Radwege nach Heeslingen, Frankenbostel, sowie Oldendorf und Brüttendorf. Die unterschiedlichen Radfahrwege ins umliegende Gebiet der Stadt Zeven stellen eine besondere Qualität für Naherholungsmöglichkeiten dar. Alle Ortsteile, bis auf Badenstedt, sind durch Radwege an die Stadt Zeven angebunden. So bieten die Radwege neben dem motorisierten Verkehr eine gute Alternative zur Anbindung an den Stadtkern, die allerdings noch zu wenig genutzt wird.

Erlebnis der Landschaft durch Fuß- und Wanderwegenetz

Das Erleben der umliegenden Landschaft wird zusätzlich noch durch ein Fuß- und Wanderwegenetz ergänzt. Es gibt eine Hauptwegeverbindung entlang der Aue, mit abzweigenden Feld und Wiesenwegen vom Stadtzentrum zum Naturbad Zeven und zum Campingplatz Sonnenkamp (ca. 2km). Dieser Weg wird in nördlicher Richtung an die Oste weitergeführt. Im Waldgebiet Großes Holz westlich von Zeven sind befestigte Wege als Rundwanderweg (ca. 4 km) mit Picknickmöglichkeiten geschaffen worden. Es besteht unmittelbarer Anschluss an die Jugendherberge Zeven, sowie an zwei Parkplätze an der L 133 und der L 122. Im Waldgebiet befindet sich zusätzlich ein ausgewiesener Reitweg (ca. 1km).

Der Rundweg ist aus Richtung Zeven über die L 122 und über die Landstraße Richtung Oldendorf erreichbar. Es gibt bereits eine diagonal Verbindung von der L 122 am westlichen Rand Zevens und Oldendorf über einen Hauptweg. Eine direkte weiterführende Fußwegeverbindung zum Stadtkern ist jedoch nicht existent.

Weitere Wanderwege im Stadtgebiet Zeven sind die Haupt-, Feld-, und Wiesenwege nordwestlich von Zeven durch das Metzmoor mit Verbindung zum Nord-West-Ring (Zeven) und den Ortsteil Bademühlen (direkte Verbindung ca. 3,5 km). Zusätzlich soll ein Qualitätswanderweg rund um die Stadt geschaffen werden, für den bereits ein gut ausgearbeitetes Konzept vorliegt.

Die Verkehrsführung der Radfahrer und Fußgänger in die Stadtmitte bleibt verbesserungsbedürftig.

Wesentliche Abschnitte des Straßennetzes sind noch nicht radverkehrsgerecht

Wesentliche Abschnitte des Straßennetzes sind noch nicht radverkehrsgerecht und sicher gestaltet. Zudem fehlen einzelne radiale Verbindungen direkt in die Stadtmitte. In einem Leitbild zum Thema

Radverkehr sollten die Grundzüge der Verbesserungen sowie der routenbezogene Ausbau des Radnetzes festgelegt werden.[99]

Schiene

Bedeutung für den Güterverkehr

Durch das Stadtgebiet Zeven verlaufen zwei Eisenbahnstecken. Die Verbindung in Richtung Osten verläuft von Zeven über Sittensen nach Tostedt. Die Nord-Süd Strecke verläuft von Bremervörde über Zeven nach Rotenburg. Diese hat regional eine besondere Bedeutung für den Güterverkehr, da sie die Verbindung zu den deutschen Seehäfen darstellt (LROP). Beide Strecken sind südlich des Bahnhofs Zeven-Süd miteinander verbunden. Eine weitere Anschlussstrecke vom Bahnhof Zeven in das Gewerbegebiet Aspe wurde vor einigen Jahren aufgehoben. Zusätzlich gibt es in Oldendorf und Badenstedt für den Güterverkehr ausgestattete Bahnhöfe. Die beiden vorhandenen Schienenstrecken dienen ausschließlich dem Güterverkehr und sehen keinen Personentransport mehr vor. Der Personenverkehr wurde 1971 stillgelegt. Die Anbindung an das überregionale Schienennetz des ÖPNV erfolgt über nun Busverbindungen.

Güterverkehr hat in letzten Jahren abgenommen, wird aber voraussichtlich wieder ansteigen

Auch der Güterverkehr hatte Ende der 1990er Jahre zunächst stark abgenommen. Im Bereich des Mischwerkes im Norden Zevens wurde der Gleisanschluss 2003 grundlegend saniert. Die Güterverkehre in diesem Bereich sind demnach mittelfristig gesichert. Auch die Strecke Bremerhaven – Hamburg wurde Anfang der 80er Jahre saniert. Ein Betrieb ohne große Investitionen ist noch möglich.

Das Streckennetz der Eisenbahn und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (EVB) wurde in den letzten Jahren für den Hafenhinterlandverkehr ertüchtigt, damit der Verkehrsknoten Bremen bei Güterverkehren nach Hamburg und Bremerhaven entlastet werden kann. Dabei sind Verbindungsachsen in Rotenburg zur direkten Anbindung der Strecke nach Verden sowie in Bremervörde nach Stade/Buxtehude entstanden.

Die Frequentierung der Strecke wird nach Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich erheblich ansteigen.[100]

Aktivierung des SPNV auch weiterhin prüfen

Seit längerem gibt es zudem bereits Überlegungen auch die vorhandene Personenverkehrsstrecke aus Verden nach Rotenburg weiter bis Bremervörde und ggf. Stade anzubinden. Auch im Jahr 2013 wurde die Strecke allerdings nicht in die konkrete Trassenplanung der Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen (LNVG) aufgenommen. Trotzdem sollten die Möglichkeiten für eine Aktivierung des SPNV (Schienenpersonennahverkehr) weiterhin geprüft und in folgenden Planungen zumindest offen gehalten werden.

[99] vgl. PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2014): Verkehrsentwicklungsplan Stadt Zeven Berichtsentwurf. Stand: 09.09.2014.
[100] EVB (2014): Stellungnahme vom 2.05.2014

Es ist zu erwarten, dass im Landkreis Rotenburg mit seinen auf verschiedene Standorte verteilten Verwaltungs- und Wirtschaftseinrichtungen sowie den Berufsschulen und weiterführenden Schulen durchaus ein gewisses Potenzial vorhanden ist. Mögliche Auswirkungen auf Pendlerströme Richtung Hamburg und Bremen bleiben näher zu untersuchen. Auch Konkurrenzen zu bestehende Buslinien sind zu prüfen. Dabei sind auch die Kosten für einen notwendigen zweigleisigen Ausbau der Strecke und den damit verbundenen Maßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu beachten.[101]

Wie sich aus der Stellungnahme zum Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes ergab, ist die EVB grundsätzlich an einem weiteren Ausbau des Streckennetzes interessiert. So werden in Teilen Gleisanlagen bereits so ertüchtigt, damit sie im Bedarfsfall als Umsteigepunkte für den SPNV erweitert werden können.[102]

ÖPNV

Kein SPNV, Abwicklung ÖPNV ausschließlich mit Buslinien

Der öffentliche Personennahverkehr wird in der Samtgemeinde Zeven ausschließlich mit Buslinien abgewickelt. Es werden insgesamt zehn Buslinien im Stadtgebiet Zeven von unterschiedlichen Betreibergesellschaften unterhalten. Von der EVB werden insgesamt sechs Buslinien betrieben, drei Linien unterhält die Kraftverkehrs GmbH (KVG) und eine die Weser-Ems Buslinien GmbH (WEB). Ein Schnellbus (OsteSprinter) der EVB ermöglicht einen direkten Anschluss an Tostedt (siehe auch Abbildung 52).

Das Busliniensystem ist stark auf Zeven und die umliegenden Zentren, wie Bremervörde, Tostedt, Rotenburg und Bremen ausgelegt.

Defizitäre Anbindung der Ortsteile

Die vier Hauptbuslinien verkehren häufiger am Tag und auch teilweise am Wochenende. Viele kleinere und auch größere Ortschaften werden von diesen Linien nicht angefahren bzw. der Linientakt ist weitgehend auf den Schülerverkehr ausgerichtet, wie z.B. die Linie nach Oldendorf und Brüttendorf, die ausschließlich an Schultagen angefahren werden. Die Anbindung der Ortsteile von Zeven ist demnach als defizitär zu bewerten. Um auch die unterversorgten Orte mit einem ÖPNV-Anschluss zu bedienen wurde zum Fahrplanwechsel Ende 2013 zusätzlich mit viel ehrenamtlichem Engagement ein Bürgerbus in Betrieb genommen. Dieser verkehrt regelmäßig mit zwei Ringlinien zwischen Zeven und den umliegenden Gemeinden.[103]

Bürgerbus ergänzt Angebot

Wie zuvor erläutert, ist der Personennahverkehr in der Samtgemeinde Zeven nicht über den Schienenfernverkehr abgedeckt.

[101] vgl. Sv (2013): Kein Bevorzugen der Moorexpress-Strecke. Zeven: Grüne äußern sich zur Debatte. In: Rotenburger Rundschau. Artikel vom 27.11.2013.

[102] EVB (2014): Stellungnahme vom 2.05.2014

[103] vgl. Stempel, D. (2012): Bürgerbus Samtgemeinde Zeven. Machbarkeitsstudie.

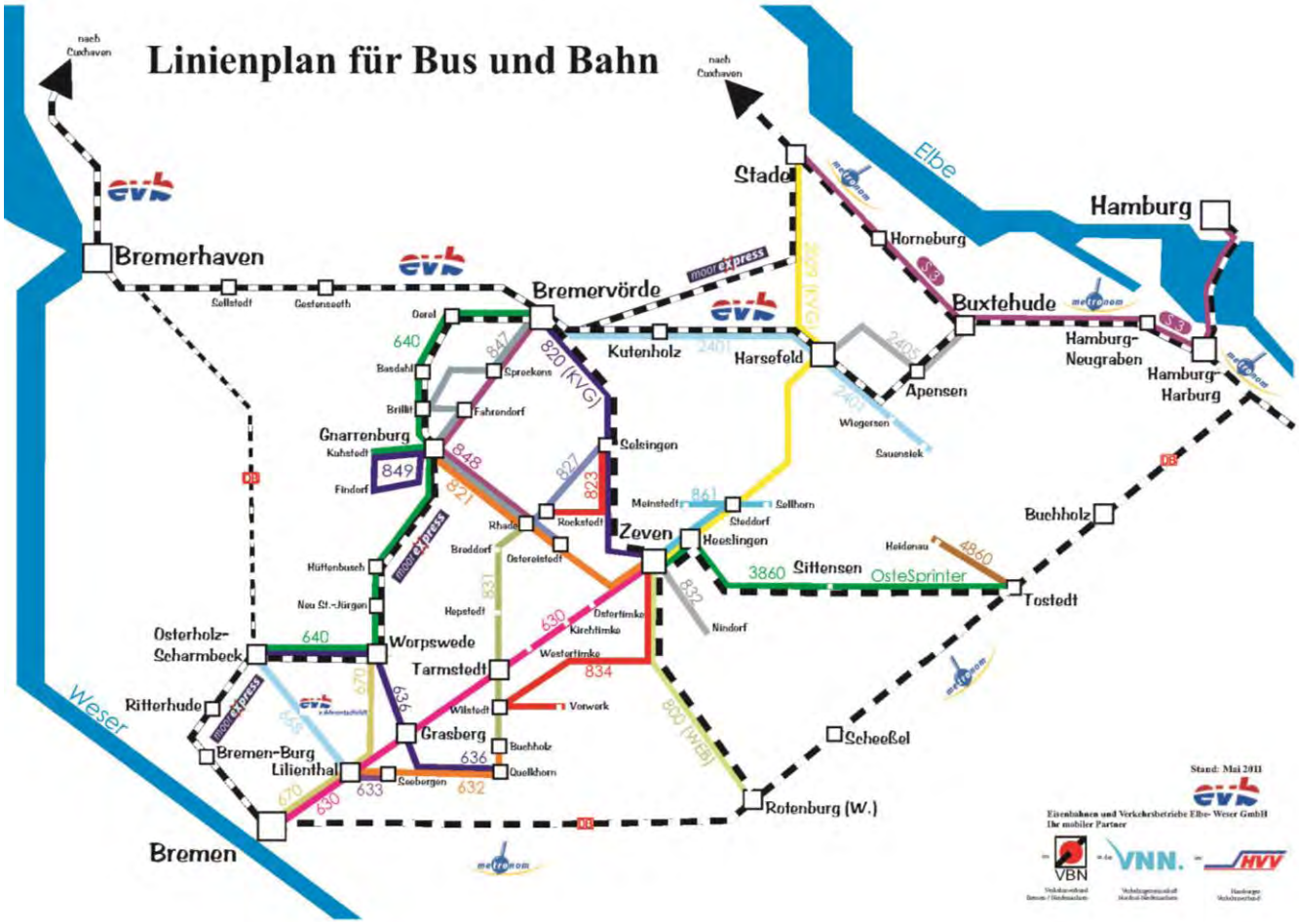


Abbildung 52: Linienplan für Bus und Bahn (Evb 2011)

Erreichbarkeit von Agglomerationszentren

Die umliegenden Agglomerationszentren sind die Metropolregion Hamburg und die Hansestadt Bremen. Die Entfernung (Luftlinie) nach Hamburg liegt bei ca. 70km und nach Bremen bei ca. 40km. Die Anbindung an die Zentren erfolgt sowohl mit dem ÖPNV als auch mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV).

Der Personennahverkehr nach Bremen wird hauptsächlich mit Hilfe von Buslinien abgewickelt. Die Fahrzeit beträgt ca. 1:20 Stunden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit den Schienenverkehr über die Anschlusspunkte Rotenburg (Wümme) (Park+Ride oder Bus) in Richtung Bremen zu nutzen. Bei einer Wartezeit von ca. 20 min am Bahnhof bietet diese Verbindung (Bus/Bahn) aber keinen Zeitvorteil gegenüber dem direkt fahrenden Schnellbus. In Richtung Hamburg wird der öffentliche Verkehr mit Bus und Bahn bewerkstelligt. Anschlusspunkte für die Strecke nach Hamburg sind, beispielsweise Tostedt mit Anschluss an den Metronom Richtung Hamburg Hbf und

einer Fahrzeit von ca. 1:40 Stunden. Weitere Anbindungen sind Bremervörde mit Anschluss an die EVB in Richtung Buxtehude und Stade. Hier gibt es bereits einen direkten Anschluss an das S-Bahn Netz Hamburg sowie den Metronom als weitere Regionalbahn in Richtung Hamburg Hbf.

Der schnellste Anschluss mit dem MIV an die beiden Zentren ist die Autobahn A1 die über die L131 und den neuen Autobahnanschluss Elsdorf, die B 71 mit Anschlusspunkt bei Bockel und die L 142 bei Sittensen erreicht werden kann. Die Fahrzeit nach Bremen beträgt ca. 45 Minuten und nach Hamburg liegt sie bei ca. 60 Minuten. Die Fahrzeit kann sich jedoch bei schlechter Verkehrslage deutlich verlängern.

Zentrale Aussagen und Ziele der Verkehrsentwicklungsplanung

Kernpunkte und Zielsetzungen

Laut dem Verkehrsgutachten 2014[104] erfordern die veränderten soziodemographischen Rahmenbedingungen unter dem Motto „Mobilität für alle“ folgende Kernpunkte bei der Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Zeven:

- die Mobilität mit allen Verkehrsmitteln sicherzustellen,
- die schadstoffarme Mobilität fördern,
- die Nutzungsbarrieren für die Nutzung öffentlicher oder nichtmotorisierter Verkehrsmittel zu verringern,
- die alters- und geschlechterspezifischen Belange sicherzustellen,
- die Belange von Menschen mit und ohne Behinderung sicherzustellen.

Zielsetzungen der Verkehrsentwicklungsplanung sind darüber hinaus:

- die leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der Verkehre,
- die Sicherstellung der notwendigen Wirtschaftsverkehre,
- die verträgliche Abwicklung aller innerstädtischen Verkehre,
- die Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Handlungsfeld Verkehr

Die wesentlichen Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung Zevens spiegeln sich auch im Handlungsfeld Verkehr wider und sollten weiter ausgearbeitet werden. Hierbei spielt neben der Beurteilung der tatsächlich erforderlichen Investitionen in Straßenumbaumaßnahmen im Wesentlichen die Umgestaltung vorhandene Straßen sowie die Vernetzung der bestehenden Rad- und Fußverkehrssysteme eine wichtige Rolle.

Gute Rahmenbedingungen

Inwieweit der ÖPNV förderungswürdig ist, entscheidet sich in erster Linie durch die wirtschaftliche Situation. Die Rahmenbedingungen

[104] PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2014): Verkehrsentwicklungsplan Stadt Zeven Berichtsentwurf. Stand: 09.09.2014.

sind aufgrund der modernisierten Haupthaltestellen Rathaus und Schulzentrum als vergleichsweise gut zu bezeichnen.

Handlungserfordernisse

Die Handlungserfordernisse lassen sich daher wie folgt zusammenfassen:

- Stärkung und Verbesserung der Nutzungsintensität der vorhandenen Umgehungsstraßen und ggf. deren behutsame Ergänzung.
- Hauptrouten zwischen den wichtigen Quellen und Zielen, wie Schulzentren, Wohnquartieren, Einkauf, Gewerbe etc.) bzw. die Entwicklung neuer Radrouten radial auf die Stadtmitte sowie tangential zwischen den wichtigen Zielen.
- Weitere Optimierung der barrierefreien Umgestaltung des Fußgängerwegenetzes, insbesondere im kernstadtnahen Bereich.
- Kleinräumige Ruhezonen, Erholungsräume (Westentaschenparks), Treffpunkte oder Pausenzonen entlang von Hauptfußstrecken, die zur Einrichtung einer besitzbaren Stadt gehören, sind sinnvolle Ergänzungen in einem noch zu entwickelnden Hauptfußwegenetz.
- Stadtstraßen-Umbauprogramm für die an die Kernstadt angrenzenden Radialachsen (ähnlich wie Bahnhofstraße bzw. Bäckerstraße, Lindenstraße)
- Der in den Handlungserfordernissen thematisierte Stadtstraßenumbau ist eine wesentliche Maßnahme, um die Lebensqualität in Zeven weiter zu erhöhen. Handlungsbedarf besteht in der Bremer Straße und in der Straße „Auf dem Quabben“.

Führung der Durchgangsverkehre

Die Führung der Durchgangsverkehre soll entweder über die vorhandene Westtangente, ggf. mit der Erweiterung im Norden bzw. einer ergänzenden Osttangente optimiert werden. Auch durch ein mögliches Nachtfahrverbot für Lkw als „harte Verkehrslenkung“ oder eine Dämpfung des Verkehrs auf Abschnitten des Stadtstraßennetzes kann sich eine Entlastung der derzeitigen innerstädtischen Situation einstellen.

Barrierefreier Fuß- und Radwegeverkehr

Zum Themenkomplex barrierefreier Fuß- und Radverkehr zählen Maßnahmen wie Querungssicherungen an Knotenpunkten sowie die Anlage moderner und StVO-gerechter Radverkehrsanlagen.

Zu entwickelndes Hauptfußwegenetz

Kleinräumige Ruhezonen, Erholungsräume (Westentaschenparks), Treffpunkte oder Pausenzonen entlang von Hauptfußstrecken, die zur Einrichtung einer besitzbaren Stadt gehören, sind sinnvolle Ergänzungen in einem noch zu entwickelnden Hauptfußwegenetz.

Führung des Radverkehrs an Knotenpunkten

Weiterführende Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs und dem routenbezogenen Ausbau des Radnetzes sind in der Verbesserung der Führung des Radverkehrs an Knotenpunkten zu sehen. Begleitende, imageverbessernde Maßnahmen zur Förderung und Steigerung der Attraktivität des Radverkehrs können ebenfalls zu den

Schlüsselmaßnahmen gezählt werden.

Stadtstraßenumbau, um Lebensqualität zu erhöhen

Der in den Handlungserfordernissen thematisierte Stadtstraßenumbau ist eine wesentliche Maßnahme, um die Lebensqualität in Zeven weiter zu erhöhen. Handlungsbedarf besteht besonders in der Bremer Straße und in der Straße „Auf den Quabben“.

Neben dem Stadtstraßenumbau ist die Umgestaltung einzelner Knotenpunkte notwendig und empfohlen, um die Verkehrssicherheit und umweltgerechten Verkehrsablauf zu verbessern.

Weitere Aussagen zum Verkehr, die ausführliche Darstellung der Planvarianten, konkrete Berechnungsmodelle u.a. der verschiedenen Netzfälle und weitere Kartengrundlagen sind nach Fertigstellung dem aktuellen Verkehrsentwicklungsplanes des Büros PGT Umwelt und Verkehr GmbH zu entnehmen.

Abbildung 53: Leitbild-Maßnahmen aus Verkehrsgutachten. Quelle: PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2014): Verkehrsentwicklungsplan Stadt Zeven Berichtsentwurf. Stand: 09.09.2014.

Zusammenfassung und SWOT-Analyse Verkehr

- Überregionale Anbindung durch Autobahnanschluss und Bundesstraße
- B71 stellt Konfliktpunkt im innerstädtischen Bereich dar –Verkehrsbelastung im Stadtkern ist trotz Umgehungsstraße immer noch sehr hoch
- Auslastung der Westtangente ist noch nicht wie prognostiziert
- Stadtkernentlastungsstraße und Nord-West-Ring dient als Entlastung
- Verkehrliche Anbindung an die Ortslagen ist gesichert
- Relativ hoher Durchgangsverkehr
- Potenzielle Baulandflächen haben kaum Einfluss auf Verkehrsaufkommen
- Städtebauliche Verbesserung durch Bau der Fußgängerzone und Verbindungswegen
- Erlebnis der Landschaft durch ausgebautes Rad-, Fuß- und Wanderwegenetz
- Wesentliche Abschnitte des Straßennetzes sind jedoch noch nicht radverkehrsgerecht gestaltet
- Güterverkehrsaufkommen hat seit Ende der 1990er zunächst abgenommen, wird nach erfolgtem Ausbau voraussichtlich wieder ansteigen
- Es gibt keinen schienengebundenen Personennahverkehr, der ÖPNV wird ausschließlich mit Buslinien abgewickelt
- Anbindung der Ortsteile ist defizitär, seit 2013 ergänzt der Bürgerbus das Angebot
- Aktivierung des SPNV ist möglich / wird geprüft

SWOT-Analyse Verkehr

Stärken

- Gute Erreichbarkeit der Innenstadt für nichtmotorisierte Verkehrsmittel
- Gute Erreichbarkeit der innenstadtnahen Parkplätze
- Gute verkehrliche Anbindung an das (Fern-)Straßennetz
- Vorhandenes Schienennetz
- Vglw. moderne Straßen
- Sinnvolles Netz von Erschließungsstraßen und T-30-Zonen
- westliche Umgehungsstraße

Schwächen

- Kein schienengebundener ÖPNV trotz vorhandenem Schienennetz
- Immer noch vglw. hohe LKW-Anteile im Stadtgebiet
- Weiterhin hoher Anteil Durchgangsverkehr auf Kivinanstr.
- Lärmrelvante Belastungen auf zahlreichen Teilen der Hauptverkehrsstraßen

Chancen

- Verbesserungen im Radverkehr sind möglich und notwendig.
- Nutzungsbarrieren sollten verringern werden.
- Schadstoffarme Mobilität sollte gefördert werden.
- Die Leitideen für die Verkehrsentwicklung sind zu präzisieren.
- Die Umgestaltung einzelner Knotenpunkte, kann zur Verbesserung der Verkehrssicherheit führen.
- Die Nutzungsintensität der Umgehungsstraße sollte erhöht und evtl. behutsam ergänzt werden.
- Eine Standortsicherung und -stärkung „Wirtschaft“, „Wohnen“ und „Einzelhandel“ durch die Verbesserung des ÖPNV erzielen.
- Die Reaktivierung des SPNV kann dazu beitragen Zeven als Wohnort attraktiver zu machen und die Klimabilanz zu verbessern.

Risiken

- Das Landschaftsbild könnte durch neue Verkehrstrassen zerstört werden.
- Erhöhte Lärmimmissionen könnten durch neue Verkehrstrassen entstehen.
- Erhöhung des Güterverkehrsaufkommens kann zu Konflikten mit Wohnstandorten und Entwicklungsbereichen führen.
- Überdimensionierung von Straßennetzen im Hinblick auf demografische Entwicklung

Energie, Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsstruktur

Abfall und Altlasten

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Verwertung und Entsorgung der Abfälle zuständig. In Zeven-Aspe befindet sich eine Betriebsstätte der Oetjen Rohstoffhandel GmbH, die sich um die Abfuhr, Verwertung und Aufbereitung von Rohstoffen kümmert.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist dazu verpflichtet ein Abfallwirtschaftskonzept (AWK) für einen Zeitraum von fünf Jahren im Voraus aufzustellen und regelmäßig fortzuschreiben. Das AWK beschreibt die Situation der Abfallwirtschaft im Landkreis und legt Entwicklungsziele und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung, Verwertung und umweltverträglicher Beseitigung fest. Die folgenden Zahlen stammen aus dem AWK 2012 und der Niedersächsischen Abfallbilanz 2011 vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz.

Durchschnittliche Haushaltsabfallmengen

Der Hausabfall im Landkreis Rotenburg (Wümme) beläuft sich auf 170 kg / Einwohner und liegt somit im Mittelfeld des landesweiten Vergleichs. Parallel zu dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang wird mit einem leichten Rückgang der Menge gerechnet.

Grünabfälle wie Baum- und Strauchschnitt, Rasen und Laub werden getrennt erfasst und in der Kompostierungsanlage (ZeKo) in Gnarrenburg-Karlshöfen kompostiert. Ein Teil der holzartigen Bestandteile wird ausgeschleust und in Biomassekraftwerken verwertet. Zur Erfassung stehen 17 dezentrale Sammelplätze zur Verfügung, auf denen zu festgelegten Öffnungszeiten Grünabfälle bis zu einer Menge von 4m³ gebührenfrei abgeben können.

Menge an Leichtverpackungen hat zugenommen

Die Mengen an Leichtverpackungen (LVP) und Altglas sind seit Einführung des Systems zu Beginn der 1990er Jahre tendenziell gestiegen. Für die kommenden Jahre wird weiter mit einem leichten Anstieg dieser Mengen gerechnet.

Ehemalige Altpapier-Sammelstelle

Die gesamte Altpapiermenge einschließlich Verpackungsanteil bewegte sich bis 2008 um ca. 10.000 kg pro Jahr. Durch die parallelen gewerblichen Sammlungen reduzierte sich diese Menge auf unter 7.000 kg/Jahr. Im landesweiten Vergleich ist der Landkreis mit 41 kg je Einwohner und Jahr damit ganz am Ende angesiedelt. Die zentralen Entsorgungsstellen für Altpapier wurden in 2013 durch die Einführung der blauen Papiertonne abgelöst. Durch die Einführung der

Blauen Tonne wird mit einem Anstieg der gesamten Altpapiermenge auf über 11.000 Mg im Jahr gerechnet.[105]

Wasser und Abwasser

Das LRP zeichnet den Bereich der Wasserschutzgebiete bei Zeven und Oldendorf als besonders gut geeignete Grundwasserdargebote für die Trinkwassergewinnung aus. Die Vorkommen der unteren Grundwasserleiter sind zum Teil für die Trinkwassergewinnung aufgrund von Versalzung nur eingeschränkt geeignet.

Laut RROP 2005 sind 99% der Bevölkerung im Landkreis an öffentliche zentrale Wasserversorgungsanlagen geschlossen und laut LRP von 2003 waren 85-90% der Einwohner im Landkreis an eine kommunale Abwasserreinigung angeschlossen. Im Vergleich zu 1986 (54%) bedeutet dies eine erhebliche Zunahme und entspricht 2003 nahezu den Zielen des RROPs von 1998 (90-91%).

Die Stadtwerke Zeven stellen die Frischwasserversorgung in der Kernstadt Zeven sowie in der Samtgemeinde Zeven sicher. Das Schmutz und Abwasser wird der Kläranlage (ARA-Zeven) zugeleitet.

Telekommunikation/ Internet

Breitbandversorgung wird durch Telekommunikationsanbieter weiter ausgebaut

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat gemeinsam mit den Kommunen die Verbesserung der Breitbandversorgung als eines der zentralen Themen zum Erhalt der Zukunftsfähigkeit der hiesigen Region erkannt. Im Bereich der Samtgemeinde Zeven hat nun die EWE damit begonnen, die vorhandene Technik aufzurüsten. Teilweise sind im Samtgemeindegebiet bereits erste Bautrupps unterwegs gewesen, um die noch fehlenden Lichtwellenleiter (Glasfaserkabel) zu verlegen und zusätzliche Schaltschränke zu installieren. Die Arbeiten werden sich in der Samtgemeinde bis ins Jahr 2014 ziehen. Die Ausbauplanungen der EWE Tel GmbH sehen vor, dass in Elsdorf, Heeslingen, Gyhum und der Stadt Zeven sich die Arbeiten von Mitte 2012 bis Mitte 2013 konzentrieren werden. Insgesamt wird die EWE Tel GmbH im Samtgemeindegebiet bis 2014 rund 90 Kabelverzweiger auf VDSL Standard aufrüsten, kreisweit sollen es rund 600 sein.[106]

Energieversorgung und -verbrauch

Der Energieverbrauch liegt im Mittel des Landkreises

In der Stadt Zeven stehen die Stadtwerke Zeven zur Stromversorgung zur Verfügung. Ein weiteres Stromversorgungsunternehmen in der Region ist der Anbieter EWE.

Der gesamte Energieverbrauch in der Samtgemeinde Zeven betrug 2011 in den Bereichen Strom und Wärme insgesamt 476 GWh Die

[105] vgl. AWR Abfallwirtschaft Rotenburg (Wümme) (2012): Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Rotenburg (Wümme) von 2013 bis 2017.

[106] vgl. Homepages des Landkreises Rotenburg (Wümme) (2013). Online unter: www.lk-row.de

CO_2-Emission liegen 2011 bei 114.400 t pro Jahr. Im Vergleich des Energieverbrauches pro Einwohner liegt die SG Zeven im Durchschnitt des landkreisweiten Vergleichs.[107]

Einsatz erneuerbarer Energien

Anstieg des Anteils an erneuerbarer Energien

In Niedersachasen werden 2012 circa 8% des dortigen Strombedarfs durch 1405 Biogasanlagen erzeugt. Insgesamt ist der Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch seit 2008 um 28% angestiegen. An dieser Steigerung sind insbesondere der Zuwachs an Windkraftanlagen und Biogasanlagen beteiligt. In der Samtgemeinde Zeven werden bereits 88% des Stromverbrauchs durch erneuerbare Energien erzeugt. Das sind knapp 89,3 GWh Strom. Eine besondere Bedeutung kommt der Bioenergie (58,1% der regenerativen Energien) sowie der Windkraft (36,4%) zu.[108] In der Stadt Zeven werden 42% des Stromverbrauchs durch erneuerbar Energien gedeckt. 2013 gibt es insgesamt 181 Solarstrom-Anlagen, die 3.727 Mwh/Jahr erzeugen.[109] Zudem nutzten drei der fünf Biogasanlagen die Abwärme zur Energieversorgung von Teilen der Ortsteile, wie z.B. die Biogasanlage in Brauel, die die Fachklinik für Drogenabhängige und die Kaserne mit Energie versorgen kann.

In der Stadt Zeven werde 42% des Stromverbrauchs durch erneuerbare Energien gedeckt

In der Stadt Zeven sind 2013 insgesamt fünf Biogasanlagen in Betrieb, zwei davon haben bereits eine Erweiterung beantragt (siehe Abbildung 38). Durch den Sitz von MT-Energie GmbH seit 2008 in Aspe verstärkt sich die Annahme einer weiteren Konzentration auf die Erzeugung von erneuerbarer Energie durch Biogas als neuen Wirtschaftszweig Zevens (siehe auch Biogasanlagen S. 116).

Aufgrund der flachen Landschaft sind weite Bereiche besonders empfindlich gegen visuelle Beeinträchtigung von Windenergie-, Biogasanlagen, Sendemasten etc. Diese sind weithin sichtbar und eine zunehmende Veränderung der Raumstruktur ist kritisch zu betrachten.

Biogasanlage bei Brauel und Beispiele für private Solarstromerzeugung

[107] vgl. Landkreis Rotenburg (Wümme) (2013): Energetischer Steckbrief der Samtgemeinde Zeven.
[108] vgl. Landkreis Rotenburg (Wümme) (2013): Energetischer Steckbrief der Samtgemeinde Zeven.
[109] vgl. EnergyMap der Stadt Zeven (2013). Online unter: www.energymap.info/energieregionen/DE/105/116/176/363/26601.html

European Energy Award

Die Samtgemeinde Zeven hat sich in 2007 für den European Energy Award, ein europäisches Qualitätsmanagementsystem und Zertifizierungsverfahren für Energie- und Klimaschutzaktivitäten beworben. Mittlerweile ist die Samtgemeinde aus dem Verfahren ausgeschieden, dennoch hat sie sich zum Ziel gemacht, einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess in der kommunalen Energiebilanz einzuleiten. Dafür wurde ein Maßnahmenkatalog aufgestellt, der mit Hilfe von Arbeitsgruppen umgesetzt werden soll. Inhaltlich reicht das Spektrum von der Förderung des Fuß- und Radverkehrs über Kraftwärmekopplung bis hin zur Produktion erneuerbarer Energien.[110]

Energetischer Sanierungszustand im Ortsteil Zeven

Die Karte 9: Energetische Potenziale im Ortsteil Zeven dient als ein überschlägiges Energiekonzept für den Ortsteil Zeven. Die Karte zeigt energetische Potenzial- und Problembereiche in Zeven auf. Im Folgenden werden die Schwerpunktbereiche näher erläutert.

Saniert / Neubau

Neubau, Individueller Wohnungsbau nach 1980 oder umfassende Sanierungsmaßnahmen

Die Gebäude wurden in den vergangenen rund zehn Jahren errichtet und sind überwiegend vergleichbar mit dem baulichen und energetischen Zustand eines Neubaus. Sie konzentrieren sich auf den Strukturbereich „Individueller Wohnungsbau nach 1980“ (1D, 32C, 33B)[111].

Darüber hinaus handelt es sich um Gebäude, die umfassende Sanierungsmaßnahmen erfahren haben und sich gegenwärtig überwiegend in einem sehr guten baulichen Zustand befinden, so wie die Gebäude des Klosters Zeven (21).

Teilsaniert / jüngeren Baualters

In Teilen besteht Sanierungsbedarf

Die Gebäude sind im Fall des Strukturbereichs „Individueller Wohnungsbau nach 1980“ (1C, 3B, 9B, 32B, 33A, 38) neueren Baujahrs. Zwar entsprechen sie nicht dem heutigen baulichen und energetischen Standard, haben jedoch im Vergleich zu den Gebäuden mit dem Baujahr vor 1980 wesentlich bessere bauliche Eigenschaften hinsichtlich der Wärmedurchlässigkeit der Gebäudehülle. Trotzdem besteht in Teilen baulicher Instandsetzungsbedarf. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Fenster und Heizungsanlagen nicht mehr dem heutigen energetischen Standard entsprechen und mittelfristig Austauschbedarf besteht.

Im Fall der Infrastruktur- und Versorgungsgebäude (17C, 37) sowie der gewerblichen Gebäude (2B, 39B) ist eine genauere Einzelfallbetrachtung nötig. Schule und Hallenbad haben bereits umfangreiche Teilsanierungsmaßnahmen erfahren. Einen Sonderfall stellen die Gebäude im „Zentrum Süd“ (20) dar. Zwar wurde der überwiegende Teil

[110] vgl. Samtgemeinde Zeven (o.J.): European Energy Award. Maßnahmenplan. Online unter: www.zeven.de

[111] Die Zahlen bestimmen die jeweilige Stadtparzelle, siehe Karte.

der Gebäude angemessen saniert, aufgrund des hohen Baualters der noch unsanierten Gebäude besteht hier jedoch weiterer Sanierungsbedarf.

Sanierungsbedarf

Privater Eigenheimbau vor 1980 und Siedlungssplitter.

Die Gebäude sind überwiegend in einem guten Unterhaltungszustand. Die Gebäude in den Strukturbereichen „Privater Eigenheimbau vor 1980“ (1B, 3A, 6, 9A, 11A, 13, 22A+B, 24A, 25B, 32A, 34A+B, 35) und „Siedlungssplitter“ (8, 23, 27) haben teilweise bereits bauliche Sanierungsmaßnahmen erfahren (v.a. neue Dächer und Fenster). Es besteht jedoch häufig aufgrund des Baualters ein baulicher Instandsetzungs- und energetischer Sanierungsbedarf hinsichtlich der Gebäudehülle.

Verdichteter Wohnungsbau

Im Strukturbereich „Verdichteter Wohnungsbau“ (5B, 11B, 22C, 24B, 31) gilt dies für nahezu alle Gebäude. Zudem ist davon auszugehen, dass im überwiegenden Fall der Gebäude, die Heizungsanlagen nicht dem heutigen energetischen Standard entsprechen und dahingehend Austauschbedarf besteht (v.a. Verdichteter Wohnungsbau). Einzelne Gebäude in den Strukturbereichen „Privater Eigenheimbau vor 1980“ und „Siedlungssplitter“ wurden bereits saniert.

Im Fall der Infrastruktur- und Versorgungsgebäude (7, 29, 30) sowie der gewerblichen Gebäude (2A, 39B) ist eine genauere Einzelfallbetrachtung nötig. Schulen und Krankenhaus sind in einem guten baulichen Unterhaltungszustand und haben bereits Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle erfahren. Aufgrund des Baualters und unsanierter Bauteile besteht jedoch weiterer energetischer Sanierungsbedarf.

Erhöhter Sanierungsbedarf

Konzentration im „Zentrum Nord“ und entlang der Ausfallstraßen

Die Gebäude sind mit wenigen Ausnahmen kaum saniert und befinden sich nahezu in ihrem baulichen Originalzustand. Aufgrund des teilweise hohen Alters besteht häufig ein baualtersbedingter und energetischer Sanierungsbedarf. In den Strukturbereichen „Zentrum Nord“ (17A) und „Mischstrukturen entlang der Ausfallstraßen“ (17A+B, 25A) ist einige Bausubstanz von besonderer Bedeutung mit akutem Sanierungsbedarf vorhanden. Einige Gebäude, v.a. im Strukturbereich „Privater Eigenheimbau vor 1980“ (1A, 14, 19) - haben bereits Teilsanierungsmaßnahmen erfahren, häufig wurden Fenster ausgetauscht. Im Strukturbereich „Verdichteter Wohnungsbau“ (5A, 12, 15, 16) hat eine vermehrte Anzahl von Gebäuden einen hohen Unterhaltungsrückstand.
Generell besteht jedoch akuter baulicher Instandsetzungs- und v.a. energetischer Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Gebäudehülle. Zudem ist davon auszugehen, dass im überwiegenden Fall der Gebäude, die Heizungsanlagen nicht dem heutigen energetischen Standard entsprechen und dahingehend Austauschbedarf besteht.

Im Fall der Infrastruktur- und Versorgungsgebäude (4, 10) besteht ein erheblicher baulicher und energetischer Sanierungsbedarf.

Sanierungszustand & Energetische Potenziale

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung LGLN

Sanierungszustand

- Saniert / Neubau
- Teilsaniert
- Sanierungsbedarf
- Erhöhter Sanierungsbedarf
- Keine Angabe

Energetische Potenziale

- Dezentrale regenerative Wärmeversorgung (Solarthermie, ggf. Geothermie)
- Nachbarschaftlicher Wärmeverbund (Mini-KWK) in Teilbereichen
- Nahwärmenetz (KWK) i.V.m. angrenzenden Teilbereichen
- KfW-Förderprogramm Energetische Stadtsanierung unter Einbezug angrenzender Wohnbereiche
- Große Solaranlagen (v.a. Photovoltaik) / ggf. als Bürger-Solaranlage
- Wärmeverbund mit benachbarten Parzellen
- Abwärmepotenziale von Betrieben prüfen

Energetische Potenziale/ Energiekonzept

Dezentrale regenerative Versorgung (Solarthermie, ggf. Geothermie)

Der Ausbau erneuerbarer Energien zur dezentralen Wärmeversorgung von Gebäuden eignet sich v.a. für die Eigentümer der Einfamilien- und Doppelhäuser. Die Gebäude haben aufgrund der geringen Baudichte eine geringe Wärmeabnahmedichte. Dem vergleichsweise geringen Energiebedarf steht zudem ein hoher Anteil von Dachfläche pro Wohneinheit für die Energiegewinnung zur Verfügung. Die Nutzung von solar- bzw. geothermischen Anlagen bietet den Haushalten - v.a. im Zusammenhang mit der Senkung des Energiebedarfs im Zuge einer energetischen Sanierung und Modernisierung der Heizungsanlagen - das Potenzial, einen Anteil des eigenen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energie zu decken. Die Installation von geo- und solarthermischen Anlagen bietet sich v.a. im Zuge von Neubauten an.

Die potenzielle Standorteignung für oberflächennahe Erdwärmekollektoren ist insbesondere in den nördlichen Stadtbereichen Zevens gut. Im Süden sind die Nutzungsbedingungen durch ein Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone 3 eingeschränkt.

Nachbarschaftlicher Wärmeverbund (Mini-KWK)

Die Installation eines nachbarschaftlichen Wärmeverbunds ist grundsätzlich für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geeignet, setzt jedoch eine gewisse Baudichte voraus. Diese ist häufig nur in den Strukturbereichen der Vorkriegszeit und ab den 1980er Jahren gegeben. Das Konzept sieht die Investition einer kleinen Gruppe von Nachbarn in die gemeinsame Wärmeversorgung vor. Ein Grundstück kann als Standort einer Heizzentrale, bspw. Mini-KWK (Kraft-Wärme-Kopplung) dienen. Die benachbarten Häuser werden über Erdwärmeleitungen mit der Heizungsanlage verbunden und mit einer Übergabestation und einem Wärmemengenzähler ausgestattet.

Nahwärmenetz (KWK) im Verbund mit angrenzenden Teilbereichen / Wärmeverbund mit benachbarten Parzellen

Der Strukturbereich „Verdichteter Wohnungsbau“ bietet Potenziale für eine effizientere Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz mit KWK (Kraft-Wärme-Kopplung). Voraussetzung dafür ist eine gewisse Wärmeabnahmedichte, die in den Bereichen der Reihenhäuser und v.a. dem Geschosswohnungsbau grundsätzlich gegeben ist. Die Errichtung der Heizzentrale sollte im Zuge der energetischen Sanierung erfolgen und auf den Wärmebedarf nach der Gebäudesanierung ausgelegt werden. Die zusätzlich anfallende elektrische Energie kann in das öffentliche Stromnetz eingespeist oder zur Eigennutzung verwendet werden.

Im Fall der Gebäude im Strukturbereich „Infrastruktur- und Versorgung“ eignen sich v.a. die Schulen und das Krankenhaus aufgrund des hohen Wärmebedarfs für die Versorgung durch ein kleines BHKW. Es ist zu prüfen, ob angrenzende Bereiche in die Versorgung miteinbezogen werden können. Die Versorgung verschiedener Nutzer (Wohngebäude <-> Nichtwohngebäude) ermöglicht die Optimierung der Laufzeit eines BHKWs über den Tagesverlauf.

Die Heizzentralen sollten zudem so konzeptioniert werden, dass angrenzende Gebäude(-bereiche) aus benachbarten Strukturbereichen mit ausreichender Wärmeabnahmedichte sukzessive in die Versorgung integriert werden können.

Im Fall des Gebäudekomplexes an der Godenstedter Straße (4) ist der Bau eines BHKW nur im Zuge eines dichteren Neubaus des Schulgebäudes zu empfehlen. Im Bereich des verdichteten Wohnungsbaus Kastanienweg / Eschenweg etc. (5A+B) wäre der Anschluss des Finanzamtes zu prüfen.

KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ unter Einbezug angrenzender Wohnbereiche

Für drei Stadtbereiche ist die Beantragung zur Aufnahme in das KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung, Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ zu empfehlen. Das Programm fördert integrierte Quartierskonzepte, welche technische und wirtschaftliche Einsparpotenziale benennen und Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur, insbesondere der Wärmeversorgung, sowie den Einsatz erneuerbarer Energien entwickeln. Dabei gilt es, Belange einer sicheren, bezahlbaren wie klima- und ressourcenschonenden Energieversorgung in eine Entwicklungsstrategie auf Quartiersebene zu integrieren, in der städtebauliche, denkmalpflegerische, baukulturelle, wohnungswirtschaftliche und soziale Belange Berücksichtigung finden.

Das Konzept fungiert als zentrale strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichtete Investitionsplanung in Quartieren. Zudem werden Zuschüsse für ein anschließendes Sanierungsmanagement vergeben, welches die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert sowie einzelne Prozessschritte für die übergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung wichtiger Akteure initiiert.

Die aufgezeigten Bereiche eignen sich dafür besonders, da sie typische Strukturmerkmale anderer Gebiete in Zeven sowie besonders hohe Einsparpotenziale aufweisen. Zudem ließe sich hier die Installation eines Nahwärmenetzes mit KWK zur Versorgung verschiedener Strukturbereiche prototypisch realisieren. Die Abgrenzung eines sol-

chen Programmgebiets sollte zudem geeignete angrenzende Wohnbereiche mit einbeziehen.

Große Solaranlagen (v.a. Photovoltaik), ggf. als Bürger-Solaranlagen

Die Gebäude v.a. in den Strukturbereichen „Infrastruktur- und Versorgung“ sowie „Gewerbe“, allen voran die Schulen sowie die Bauernhöfe in den Ortsteilen Zevens, bieten aufgrund der vergleichsweise großen Dächer grundsätzlich Potenziale zur Energieerzeugung durch Solaranlagen (v.a. Photovoltaikanlagen). Die Nutzung solcher Anlagen unterliegt jedoch teilweise Einschränkungen durch die Gebäudeausrichtung, die Tragfähigkeit, Verschattungen sowie Dachaufbauten und bedarf daher einer Einzelfallprüfung. Aufgrund der höheren Einspeisevergütung bietet sich v.a. die Eigennutzung der elektrischen Energie an, darüber hinaus gehende Strommengen können in das örtliche Stromnetz eingespeist werden.

Zu empfehlen ist zudem die Installation einer gemeinschaftlich betriebenen „Bürger-Photovoltaikanlage“ als Pilotprojekt für eine Beteiligung von Bürgern. Die Anlage wäre durch eine eigens gegründete Beteiligungsgemeinschaft (bspw. GbR) zu bauen und zu betreiben. Besonders geeignet dafür sind aufgrund der Größe und der Bauart als Flachdach die Dächer der Schulkomplexe. Diese wären von der Stadt gegen eine Pacht bereit zu stellen.

Abwärmepotenziale von Betrieben und Biogasanlagen

In den Strukturbereichen „Infrastruktur- und Versorgung“ (7, 17C), „Zentrum Nord“, „Zentrum Süd“ und „Gewerbe“ sollte die Nutzbarmachung von Abwärmepotenzialen geprüft werden. Neben dem Krankenhaus betrifft dies Betriebe mit einem hohen Energieeinsatz, wie bspw. Bäckereien und Wäschereien im Zentrum, allen voran jedoch die Deutsche Milchkontor im Industriegebiet Aspe.

In den Ortsteilen Aspe, Badenstedt und Brauel sollten zudem Abwärmepotenziale der Biogasanlagen geprüft werden.

Strukturbereichsübergreifend

Die städtebauliche Struktur allen voran in den Strukturbereichen „Mischstrukturen entlang der Ausfallstraßen“ (17B, 25A), „Zentrum Nord“ (17A) und „Privater Eigenheimbau vor 1980“ (v.a.14, 19, 22 A+B) eröffnet Potenziale einer weiteren Verdichtung im Bestand. Generell sollte auch aus energetischer Sicht die **Nachverdichtung** von Innenbereichen der Ausweisung weiterer Wohngebiete am Stadtrand vorgezogen werden. Die Nachverdichtung bietet neben der energetischen Relevanz - Erhöhung der Wärmeabnahmedichte im Quartier - Potenziale hinsichtlich geringerer Infrastrukturfolgekosten und einer besseren Infrastrukturauslastung.

Neben dem **Einsatz effizienter Dämm- und Heiztechnik** ist bei den Neubauten auf eine **optimierte Gebäudestellung** zu beachten, um

eine möglichst maximale Nutzung der solaren Energie zu ermöglichen. Dies betrifft sowohl die aktive Nutzung der Sonnenenergie durch solarthermische Kollektoren zur Warmwasseraufbereitung oder Heizung der Gebäude, als auch die passive Nutzung der Sonnenenergie durch unverschattete Südfenster.

In Anbetracht des altersbedingten, generell hohen energetischen Sanierungs- und baulichen Instandsetzungsbedarfs vieler Gebäude liegen in der **energetischen Sanierung** und der Installation moderner Heizungsanlage hohe Energieeinsparpotenziale. Bei der Sanierung v.a. der historisch bedeutenden Gebäude ist der **Erhalt ortsbildprägender Gebäudeteile**, v.a. der Fassaden zu beachten und eine Konzentration auf den Austausch der Heizungsanlagen sowie auf die Dämmung von Dachflächen und Kellerdecken zu empfehlen.

Im Bereich der nächtlichen Stadtbeleuchtung liegen Potenziale im Einsatz **energieeffizienter Beleuchtungstechnik**. Der vollständige Ersatz von alten Straßenlaternenleuchten kann in Kombination mit einer ausgiebigen Nachtabsenkung bis zu zwei Drittel des bisherigen Energieverbrauchs und damit auch einen Großteil der Betriebskosten einsparen. Zudem sollten die Beleuchtungsanlagen von Nichtwohngebäude ganzheitlich auf energieeffiziente Technik umgerüstet werden. Zusätzliche Maßnahmen zur Tageslichtnutzung und Lichtmanagement können die Einsparungen erhöhen.

Zusammenfassung und SWOT-Analyse Energie, Ver- und Entsorgung

- Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises erfasst Situation und legt Entwicklungsziele für einen Zeitraum von 5 Jahren fest
- Durchschnittliche Haushaltsabfallmengen
- Mengen an Leichtverpackungen haben zugenommen
- Altpapiermenge wird voraussichtlich durch Einführung der blauen Tonne zunehmen
- Breitbandversorgung wird durch Telekommunikationsanbieter weiter ausgebaut
- Energieverbrauch liegt im Mittel des Landkreises
- Anteil an erneuerbarer Energien hat deutlich zugenommen
- In Zeven werden 42% des Stromverbrauchs durch erneuerbare Energien gewonnen, in der Samtgemeinde sind es sogar 88%
- Hoher Anteil an Biogasanlagen
- Der Ortsteil Zeven lässt sich in unterschiedliche Stadtbereiche unterteilen, nach jeweiligen Potenzialen zur Energieeinsparung je nach Baualter, Sanierungszustand, Gebäudegröße oder Wohnbaudichte

SWOT-Analyse Energie, Ver- und Entsorgung

Stärken

- Breitbandversorgung wird bis Ende 2014 weiter ausgebaut
- Gute Trinkwasserqualität
- Hoher Anteil an erneuerbarer Energien vorhanden
- Energieeinsparungspotenziale
- Nachverdichtungspotenziale

Schwächen

- Haushaltsabfallmengen nur durchschnittlich
- Durchschnittlicher Energieverbrauch
- Kein gesamtstädtisches Energiekonzept vorhanden
- Teilw. hoher Sanierungsbedarf an Gebäuden
- Unterhaltungsrückstände bes. im verdichteten Wohnungsbau

Chancen

- Biogasproduktion kann als neuer Wirtschaftszweig gesehen werden.
- Umwelt- und stadtverträgliche Mobilität sollte gestärkt werden.
- Einspar- und Effizienzpotenziale sollten ermittelt werden.
- Förderung Energetischer Quartierssanierung ist zu forcieren.
- Neue Versorgungskonzepte sind zu entwickeln bzw. zu prüfen.
- Die Strukturen sind für Wärmeverbund geeignet.
- Telekommunikation sollte weiter ausgebaut werden.

Risiken

- Hoher Anteil an Biogasanlagen birgt Risiken für Umwelt und Landschaft.
- Die Landschaft ist besonders empfindlich gegen visuelle Beeinträchtigung durch Windenergie- oder Biogasanlagen, Sendemasten etc.
- Es kann zu Veränderungen von Raumstrukturen/ Ortsbildern kommen.