

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	Bäckerstraße L124, Klostergang		0,2 km	Stadt- parzelle 21
Strukturbereich	Infrastruktur / Versorgung			

Bevölkerung:

Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
40 Jahre	50	17,9

Gebäudealter:

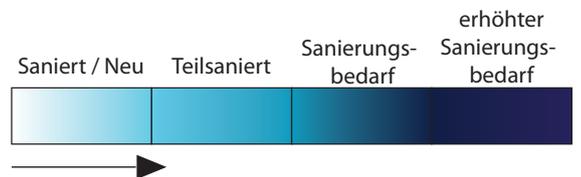
EFH: bis 1930 sowie Anfang bis Ende 1960er,
Kloster, Amtsgericht, Schulgebäude vor 1900

Gebäudetypologie:

EFH, Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Kloster Zeven, Museum Kloster Zeven, Klosterkirche, Amtsgericht, Schulgebäude



Parzelle



Sanierungszustand

Eigentümer: Landkreis / Stadt Zeven

Nutzung:

Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Kloster Zeven, Museum Kloster Zeven, St. Viti Kirche, Amtsgericht, Schulgebäude (Schule u. Kita), Nebenstelle Archiv SG Zeven

Städtebauliche Mängel:

Gestaltungsbedarf Parkplatz gegenüber Einmündung Rahlandstraße (Zaun, Trafokästen), Grün überdeckt teilweise Bausubstanz

Energetische Potenziale:

-

Sonstige Potenziale:

besondere Bausubstanz, hoher Freizeitwert: Stadtpark, Mehde, Generationenspielplatz

Straßenraum / Wegeverbindungen:

Fußgängerbrücke über die Mehde

Freiflächen:

Stadtpark, Weg entlang der Mehde, neu angelegter Mehrgenerationen - Spielplatz

Konflikte:

Empfehlungen:

Halten des guten Sanierungsstandards, Erhalt und Ausbau der Freizeitfunktion durch Etablierung neuer Nutzungen (Gastronomie, Veranstaltungen wie Handwerkermarkt usw.) auch im Hinblick auf Tourismus, Freistellen von Gebäuden durch Grünschnitt



Klostergang



Stadtpark

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	22A: Rhalandstraße, Gartenstraße, Bäckerstraße, Eberhorst, Fasanenweg, Birkhahnweg, In den Wiesen 22B: Rhalandstraße, Zum Rhaland, Am Beek, Am Bruch, In den Wiesen, Primelweg, Krokusweg, Schäferkamp, Im Wiesengrund, Brakeweg, Waldmeisterweg 22C: Rhalandstraße, Waldmeisterweg, Brakeweg, Anemonenweg	 0,4 km 0,7 km 0,8 km	Stadt- parzelle 22
Strukturbereich	22A: Wohnungsbau vor 1980 22B: Wohnungsbau vor 1980 22C: verdichteter Wohnungsbau		

Bevölkerung:

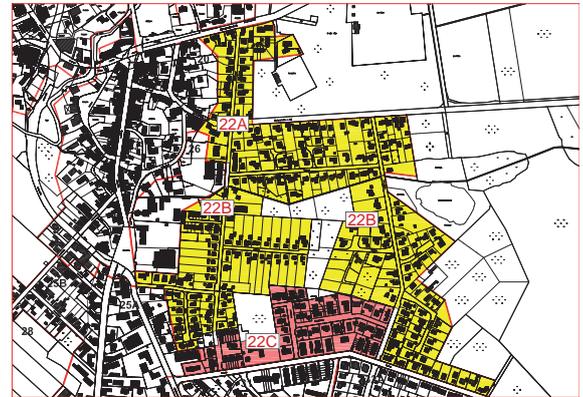
Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
22A: 44,3 Jahre	22A: 408	22A: 34
22B: 47,1 Jahre	22B: 389	22B: 19,9
22C: 47,7 Jahre	22C: 181	22C: 30,1

Gebäudealter:

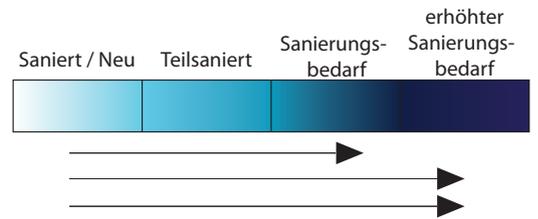
22A: sehr heterogen, 1900er bis Ende 1980er, in den 1960ern nachverdichtet, Eberhorst: vereinzelt auch Neubauten
22B: überwiegend Anfang bis Ende 1960er, vereinzelt Anfang 1930er bis Ende 50er eingestreut, Primelweg 1980er, Brakeweg teilweise 1990er, RH (Zum Rhaland): Anfang bis Mitte 1990er
22C: Ende 1960 bis Ende 1970er; MFH und RH 1960er, RH 1990er, Kirche 1960er

Gebäudetypologie:

EFH + DHH + MFH + RH
 (22A: ST 1 - 2; 22B: ST 1; 22C: ST 3)



Parzelle



Sanierungszustand

Eigentümer: Einzeleigentümer

Nutzung: Wohnen, vereinzelt Gewerbe im EG

Städtebauliche Mängel:

fehlende Gliederung insbesondere bei 2-geschossiger Reihenhaus- oder Zeilenbebauung, ungestaltete Stellplatzanlagen, individuelle Anbauten wirken z.T. störend, teils überdimensionierte und wenig gestaltete Stellplätze (Waldmeisterweg, Brakeweg), z. T. erheblich überformte Bestandsbauten, die störend auf das Stadtbild und die Umgebung wirken

Energetische Potenziale:

Eignung für nachbarschaftliche Wärmekonzepte (Mini-BHKW) in Teilbereichen, Eignung für dezentrale regenerative Versorgung, gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren, ggf. Wärmebezug von Blockheizkraftwerk und Nahwärmenetz (siehe 30, 31)

Sonstige Potenziale:

Leerstand; vereinzelt Baulücken bzw. sehr große Grundstücke (v.a. Am Bruch), Möglichkeit der Teilung und Nachverdichtung, Siedlungsgebäude bieten vielfältiges Entwicklungspotenzial, bereits gute Beispiele vorhanden, insgesamt gute Wohnlage innerhalb Zevens (Eberhorst/ In den Wiesen, Primelweg), Rhlandsbach, besondere Lagequalität

Straßenraum / Wegeverbindungen:

separate Fußwege, teilweise Straßenräume nur wenig gegliedert (Am Bruch, Eberhorst), fehlendes Grün im Straßenraum, überdimensionierte Straßenbeleuchtung (Peitschenleuchten)

Freiflächen:

besonderer Freiraumverbund, Waldinsel, Überschwemmungsgebiet zwischen Wohnbebauung

Konflikte:

bauliche Entwicklung und Landschafts- und Naturschutz
22A: energetische Sanierung vs. Erhalt ortsbildprägender Fassaden

Empfehlungen:

Nachverdichtung unter Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen Qualitäten, zumindest in Teilbereichen Zugang zum Rhlandsbach erhalten, Ausbau und Ergänzung von Fußwegen, möglichst entlang des Rhlandsbaches, fußläufige Anbindung auch in Verbindung mit dem derzeit entstehenden Nahversorgungsbereich, Anbindung ans Zentrum



Am Bruch



Rahlandstraße

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	Bäckerstraße, Sonnenkamp (Außenbereich)	 1,1 km	Stadt- parzelle 23
Strukturbereich	Siedlungssplitter; Infrastruktur / Versorgung		

Bevölkerung:

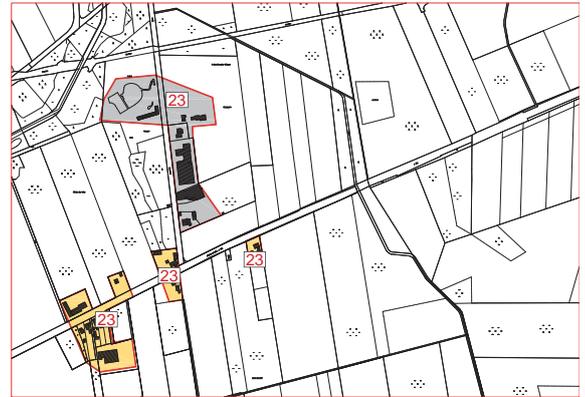
Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
48 Jahre	16	2

Gebäudealter:

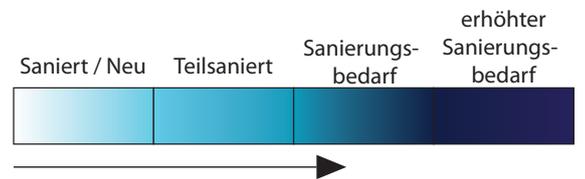
bis 1930, überwiegend Anfang 1930er bis Ende 1940er, in 1950ern und 1960ern nachverdichtet
 Freizeitbereich: 1950er bis 1970er

Gebäudetypologie:

EFH in kleinen Gruppen oder einzelstehend, Hofstelle, Gewerbehalle, Gasthof, Campingplatz, Naturbad, Bowlinghalle (ST 1)



Parzelle



Eigentümer: differieren, Stadt als Träger des Schwimmbads

Nutzung:

Wohnen, Hofstelle, Gewerbehalle, Gasthof, Campingplatz, Naturbad, Bowlinghalle

Städtebauliche Mängel:

wenig gestaltete Hallen und Gewerbebauten sowie deren Zufahrten und Außenanlagen im Freizeitbereich, ansonsten im wesentlichen Siedlungssplitter, die nicht verfestigt werden sollten, fehlende Eingrünung insbesondere der Möbelhalle, Standort der Möbelhalle und des Sonderpostenmarktes ist zu hinterfragen

Energetische Potenziale:

Eignung für dezentrale regenerative Versorgung, ggf. Geo- oder Solarthermienutzung zur Wassererwärmung Freibad/ Campingplatz, gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren

Sonstige Potenziale:

räumliche Konzentration von Erholung, Freizeit, Tourismus direkt an Gebiet mit hohem Freizeitwert (Niederungsbereich, Waldgebiet)

Straßenraum / Wegeverbindungen:

fußläufige Anbindung vorhanden, Stellplätze für das Freibad

Freiflächen:

landschaftlich reizvolle Lage, Niederungsbereich Aue-Mehde, Ahe/ Waldgebiet

Konflikte:

Einzelhandel nicht standortgerecht / Splittersiedlungen/ Inanspruchnahme hochwertiger Außenbereichsflächen

Empfehlungen:

Ausbau der Freizeitfunktion und Rückbau des Gewerbe, Ausbau erneuerbarer Energien zur dezentralen Versorgung von Gebäuden



Bäckerstraße



Sonnenkamp

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	24A: Königsberger Straße, Stettiner Straße, Danziger Straße 24B: Kirchhofsallee, Königsberger Straße, Marienburger Straße	 0,7 km	Stadt- parzelle 24
Strukturbereich	Verdichteter Wohnungsbau, Wohnungsbau vor 1980		

Bevölkerung:

Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
24A: 50,6 Jahre	24A: 77	24A: 27,5
24B: 45,1 Jahre	24B: 156	24B: 44,5

Gebäudealter:

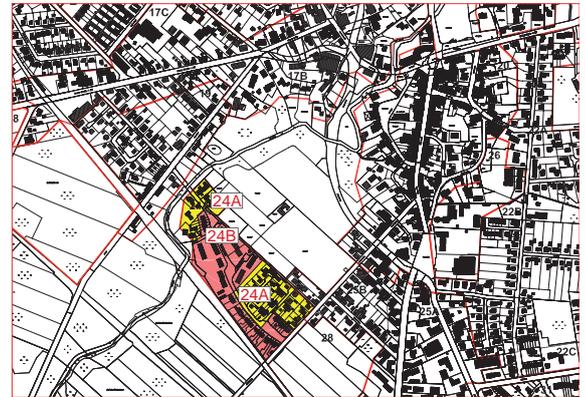
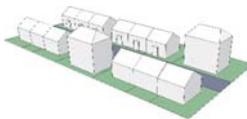
24A: Ende 1950er bis Mitte 1960er
24B: Ende 1950er bis Mitte 1960er

Gebäudetypologie:

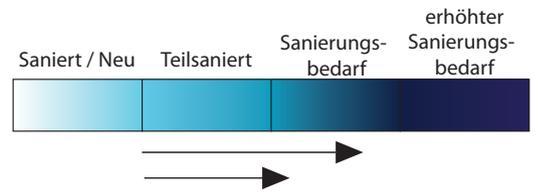
24A:
EFH + DHH
(St 1-2)



24B:
RH + MFH
(ST 3)



Parzelle



Sanierungszustand

Eigentümer: Einzeleigentümer

Nutzung: Wohnen

Städtebauliche Mängel:

sehr individuelle Gestaltungsansätze im Bereich der Reihenhäuser prägen das Erscheinungsbild negativ, insgesamt mangelnde Eingrünung des Siedlungsbereiches

Energetische Potenziale:

Eignung für kleines Blockheizkraftwerk und Nahwärmenetz, alternativ: Eignung für nachbarschaftliche Wärmekonzepte (Mini-BHKW), Eignung für dezentrale regenerative Versorgung v.a. im Bereich der EFH, altersbedingter Zustand der Gebäude birgt hohes Einsparpotenzial durch neue Haustechnik

Sonstige Potenziale:

zentrale und doch grüne Lage im Stadtgefüge

24B: einheitliche Gestaltung der Geschosswohnungsbauten fällt wohltuend auf, Nachverdichtungspotenzial für Dachgeschossausbau/ Aufstockung, ggf. im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Wohnformen/ -Typen

Straßenraum / Wegeverbindungen:

Abseits der Hauptverkehrsstraßen, aber vielbefahren (derzeit Sperrung der Bahnhofstraße), zu breiter Straßenraum, fehlende Gestaltung, Stellplätze

Freiflächen:

Friedhof grenzt an, guter Freiflächenbezug

Konflikte:

Verkehr, Abgrenzung zur Bahntrasse und zur Landschaft

Empfehlungen:

Siedlungsart ist schützenswert, Gestaltungsvorgaben wären wünschenswert/ ggf. Rückbau des Straßenraumes, Baumreihe vor Stellplätzen, Eingrünung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden



Königsberger Straße



Stettiner Straße

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	25A: Bahnhofstraße B71, Kurze Straße, Hinter der Bahn, Dammmackerweg, Auf dem Quabben L131, Stuhmer Weg, Herrenbrümmer 25B: Kirchhofsallee, Querstraße, Herrenbrümmer, Danziger Straße	 0,8 km 0,6 km	Stadt- parzelle 25
Strukturbereich	25A: Gemischtgenutzte Straße 25B: Wohnungsbau vor 1980		

Bevölkerung:

Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
25A: 41,9 Jahre	25A: 322	25A: 19,2
25B: 46,4 Jahre	25B: 99	25B: 30,9

Gebäudealter:

25A: teilweise vor 1900, bis 1930, Hofstellen teilw. um 1900, teilw. 1930er bis 1940er, EFH: 1950er bis Ende 60er, in 1970er nachverdichtet, Supermarkt 1980er, ungenutzte Tankstelle aus den 1950ern, Tankstelle 1980er, DHH: 1980er, teilweise Neubauten
25B: Überwiegend bis 1930 und Anfang 1930er bis Ende 1940er, bis in die 1980er nachverdichtet

Gebäudetypologie:

25A: EFH, Hofstellen mit Wirtschaftsgebäuden zu Gewerbehöfen umgenutzt; Mühle, Gewerbebauten, Tankstelle (ortsbildprägende Bausubstanz), Sehr gemischte Struktur: EH, MFH, RH, DHH (ST 1-2)



25B: Überwiegend EFH, vereinzelt DHH, Friedhofskapelle, Hofstelle, (ortsbildprägende Bausubstanz) (ST 1)



Eigentümer: diverse Eigentümer

Nutzung:

Mischnutzung: Wohnen, Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden, Mühle, Gewerbe, Tankstelle

Städtebauliche Mängel:

Gewerbehöfe teilweise abgängig, Situation zum Vitus-Platz (Penny) dringender Handlungsbedarf, undefinierter Raum, Baulücke, umgenutzte Hofstellen (Quab, Bettenhaus), andere nur noch bewohnt (teils fast dörflich anmutender Raum, große Bäume und Wiesen), stehen bald zum Verkauf, teilweise dringender Handlungsbedarf, teilweise undefinierter Raum durch weit zurückspringende Gebäude, teilw. Leerstand sowie dringender Gestaltungs- und Sanierungsbedarf

Energetische Potenziale:

Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (Geo- und Solarthermie), Eignung großer Dächer für Solaranlagen (v.a. Photovoltaik), altersbedingter Zustand der Gebäude birgt hohes Einsparpotenzial durch neue Haustechnik, ggf. Abwärmepotenziale von Betrieben

Sonstige Potenziale:

Besonders wertvolle Bausubstanz, teilw. Leerstand; Bauplätze, Hofstellen als Neuordnungspotenzial für innovatives Bauen (alternative Wohnkonzepte/ Wohnen und Arbeiten auf dem Gewerbehof) mit möglichst Nutzungsmischung

25.B hat eine gute Lagegunst

Straßenraum / Wegeverbindungen:

starke verkehrliche Belastung, Straße und Gehwege haben teils erheblichen Sanierungsbedarf, Wegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Auf den Quabben verbesserungsfähig

Freiflächen: Friedhof

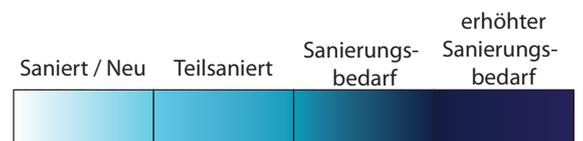
Konflikte: Straßenraum der Querstraße wenig begrünt/ fehlende Bäume energetische Sanierung vs. Erhalt ortsbildprägender Fassaden

Empfehlungen:

Nachverdichtungspotenzial durch Neuordnung erschließen



Parzelle



Sanierungszustand



Auf dem Quabben



Bahnhofstraße

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

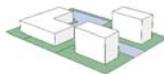
Straßen	Auf der Worth, Vitus-Platz, Rhalandstraße		0,4 km	Stadt- parzelle 26
Strukturbereich	Infrastruktur / Versorgung			

Gebäudealter:

1960er sowie Neubauten Anfang (Bank) und Mitte (E-Versorger) 2000er, Supermärkte und Arbeitsamt 1980er

Gebäudetypologie:

Bürogebäude (Bank, Stadtwerke), Betriebsgebäude, 2 Supermärkte, ein weiterer im Bau, Arbeitsamt, große Parkplätze

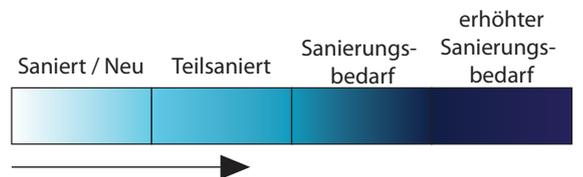


Parzelle

Eigentümer: diverse Eigentümer

Nutzung:

Gewerbe, Einzelhandel, Bürogebäude, Arbeitsamt, Parkplätze



Sanierungszustand

Städtebauliche Mängel:

Neubauten teils in starkem Kontrast zur kleinteiligen Bebauung der Langen Straße, Lagerflächen des Bauhofes binden stadtnahe attraktive Flächen, Straßenraum Auf der Worth undefiniert, REWE springt weit vom Vitus-Platz zurück, dadurch fehlt Begrenzung des Platzes

Energetische Potenziale:

Eignung großer Dächer für Solaranlagen (v.a. Photovoltaik)

Sonstige Potenziale:

Rhalandsbach

Straßenraum / Wegeverbindungen:

vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen/ Anlieger, Insellage mit fehlender Anbindung insbesondere zu Rhalandstraße

Freiflächen:

Fehlender Bezug zum Rhalandsbach

Konflikte:

Empfehlungen:

Standort Arbeitsamt zu hinterfragen, Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Rhalandstraße und Lange Straße, Verlagerung des Bauhofes



Vitus-Platz



Rhalandstraße

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	Moordamm (Außenbereich)		2,2 km
Strukturbereich	Siedlungssplitter / Gewerbe		Stadt- parzelle 27

Gebäudealter:

EFH: 1930er bis 1950er, Produktionshallen: 1990er bis 2000er

Gebäudetypologie:

Betriebsgebäude, große Produktionshallen, Gewerbebetriebe und Betriebsleiterwohngebäude, Bausubstanz teils erheblich überformt, entwickelt aus einer ehemaligen Abdeckerei (ST 1)



Parzelle

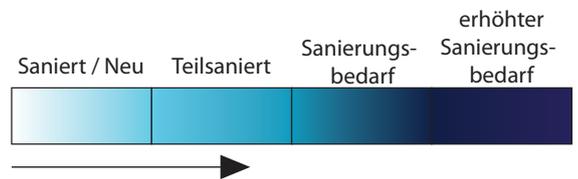
Eigentümer: privat

Nutzung:

Gewerbebetriebe und Betriebsleiterwohngebäude

Städtebauliche Mängel:

Alleinlage im Siedlungsgefüge, Siedlungssplitter der nicht ausgebaut werden sollte, fehlende Randeingrünung, insbesondere im Bereich der Wohnbauten erhebliche Überformungen (Steinimitationen, Türmchen mit Zinnen, Blechbekleidungen usw.)



Sanierungszustand

Energetische Potenziale:

Eignung großer Flachdächer für Solaranlagen (v.a. Photovoltaik), Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (Geo- und Solarthermie), gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren

Sonstige Potenziale:

Straßenraum / Wegeverbindungen:

Freiflächen:

Alleinlage

Konflikte:

Natur und Landschaftsraum, erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes

Empfehlungen:

Arrondierung des Gewerbegebiets durch kleinteilige Erweiterung, Ausbau erneuerbarer Energien zur dezentralen Versorgung von Gebäuden



Moordamm - Produktionshallen



Moordamm

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	Kirchhofsallee, Herrenbrümmer		0,8 km	Stadt- parzelle 28
Strukturbereich	Potenzialfläche			

Gebäudealter:

-

Gebäudetypologie:

FNP-Ausweisung SO Klinik / Forschung (aktuell Acker)

Eigentümer: privat

Nutzung:

Ackerfläche

Städtebauliche Mängel:

-



Parzelle

Energetische Potenziale:

Bau von Niedrigenergiehäusern

Sonstige Potenziale:

zentrumsnahe Fläche, dreiseitig vom Siedlungsgefüge umgeben, 2. Reihe zur Bahnhofstraße

Straßenraum / Wegeverbindungen:

-

Freiflächen:

Konflikte: Bahnlinie

Empfehlungen:



Kirchhofsallee

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	Am Bahnhof, Dammackerweg		1,2 km	Stadt- parzelle
Strukturbereich	Siedlungssplitter, Infrastruktur / Versorgung			29

Bevölkerung:

Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
37,8 Jahre	38	9,3

Gebäudealter:

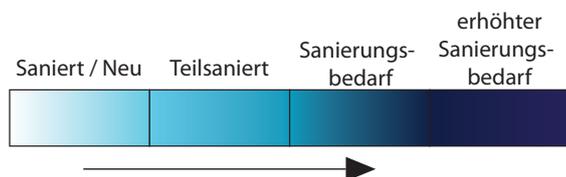
Vorderer Teil 1950er, rückwärtiger Teil Ende 1970er, Halle Mitte 2000er

Gebäudetypologie:

Schulkomplex (berufsbildende Schulen) mit großer Turnhalle, MFH



Parzelle



Sanierungszustand

Eigentümer: diverse Eigentümer

Nutzung:

Schule, Turnhalle, Wohnen

Städtebauliche Mängel:

Diverse Anbauten, uneinheitliches Bild, flächenverbrauchende Architektur/ Geschossigkeit

Energetische Potenziale:

bedingte Eignung großer Dächer für Solaranlagen (v.a. Photovoltaik), gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren, Eignung für kleines Blockheizkraftwerk zur Wärmeversorgung des Schulkomplexes ggf. in Verbindung mit angrenzender Wohnbebauung

Sonstige Potenziale:

-

Straßenraum / Wegeverbindungen:

-

Freiflächen:

Sportplatz, sonst überwiegend bebaut

Konflikte:

angrenzende Wohnnachbarschaft

Empfehlungen:

-



Bahnhofsstraße



Am Bahnhof

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	Scheeßeler Straße , Schlehdornweg		1,1 km	Stadt- parzelle
Strukturbereich	Infrastruktur / Versorgung			30

Gebäudealter:

Ursprung 1960er, verschiedene jüngere Anbauten, neuer Anbau

Gebäudetypologie:

Förderschule, Gosekamp Grundschule,
2 Sporthallen, rückwärtig Kindergarten



Parzelle

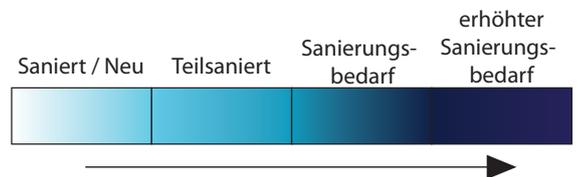
Eigentümer: Landkreis / Stadt Zeven

Nutzung:

Kita, Sportplatz, Schule, Krippe

Städtebauliche Mängel:

Sanierungsbedarf Fassaden



Sanierungszustand

Energetische Potenziale:

Eignung für Förderprogramm Energetische Quartierssanierung unter Einbeziehung angrenzender Wohnbebauung (22C, 31), Eignung für Blockheizkraftwerk und Nahwärmenetz ggf. im Verbund mit der umgebenden Bebauung (v.a. 22.C, 31), gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren, bedingte Eignung großer Flachdächer für Solaranlagen (v.a. Photovoltaik)

Sonstige Potenziale:

erweiterungsfähig

Straßenraum / Wegeverbindungen:

kleinteilige Busumfahrt

Freiflächen:

große Spiel- und Freibereiche, Baumbestand vorhanden

Konflikte:

Empfehlungen:

Entwicklung eines Energetischen Quartierskonzepts im Verbund mit der umliegenden Wohnbereiche (v.a. 31) mit dem Schwerpunkt gemeinsames Wärmekonzept



Scheeßeler Straße



Schlehdornweg

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	Auf dem Quabben, Brakeweg, Schlehdornweg, Rotdornweg		0,9 km	Stadt- parzelle
Strukturbereich	Verdichteter Wohnungsbau			31

Bevölkerung:

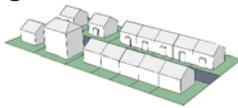
Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
46,3 Jahre	306	61,2

Gebäudealter:

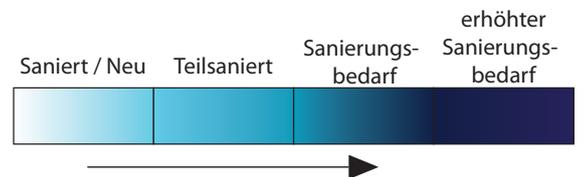
überwiegend 1970er, 1980er bis 2000er nachverdichtet

Gebäudetypologie:

RH + MFH +
EFH
(ST 3)



Parzelle



Sanierungszustand

Eigentümer: Einzeleigentümer, ggf. Wohnungsbauunternehmen im Bereich der Mietwohnungen in Zeilenbauten

Nutzung:

Wohnen, Seniorenresidenz

Städtebauliche Mängel:

in Bezug auf die umgebende Bebauung und die Grundstücksgröße teilweise überdimensionierte Neubebauung, Aneinanderreihung unterschiedlicher Wohnformen besonders im Bereich Brakeweg (abweichend von der Ursprungsplanung/ BP30)

Energetische Potenziale:

Eignung für Förderprogramm Energetische Quartierssanierung unter Einbeziehung angrenzender Schule und Wohnbebauung (22C, 30), Eignung für Blockheizkraftwerk und Nahwärmenetz ggf. im Verbund mit der umgebenden Wohnbebauung (22C) und Schulkomplex (30), gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren

Sonstige Potenziale:

Baulücken und bereits begonnener Umbau, vereinzelt Neubauten mit Vorbildcharakter aber auch Negativbeispiel, Nachnutzung vorhandener Bausubstanz, zentrale Lage

Straßenraum / Wegeverbindungen:

Durchlässigkeit über private Wegeflächen gegeben, erhebliche Verkehrsbelastung entlang der Straße auf den Quabben

Freiflächen: Häufig bespielter Spielplatz

Konflikte: Verkehr/ Schule

Empfehlungen:

angemessene, maßvolle Nachverdichtung, die Rücksicht auf den Bestand nimmt, Fortführung der Sanierung von Zeilenbauten, Entwicklung eines Energetischen Quartierskonzeptes im Verbund mit dem Schulkomplex (30) und ggf. Teilen der umliegenden Wohnbereiche (22C) mit dem Schwerpunkt gemeinsames Wärmekonzept

Sonstiges:

besondere Wohntypen



Rotdornweg



Brakeweg

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	32A: Schlehdornweg, Auf dem Praun, Brakeweg, Weißdornweg, Hagebuttenweg, Sanddornweg 32B: Wacholderweg, Hagebuttenweg, Weißdornweg, Heckenweg, Auf dem Praun, Ginsterweg, Holunderweg 32C: Weidenweg, Quittenweg, Heckenweg, Hartriegelweg, Hasenweg etc		1,1 km 1,4 km 1,7 km	Stadt- parzelle 32
Strukturbereich	32A: Wohnungsbau vor 1980 32B + C: Wohnungsbau ab 1980			

Bevölkerung:

Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
32A: 46,5 Jahre	32A: 339	32A: 35,7
32B: 40,9 Jahre	32B: 393	32B: 29,5
32C: 31,3 Jahre	32C: 317	32C: 30,7

Gebäudealter:

- 32A:** Anfang bis Ende 1970er
- 32B:** Anfang 80er bis Ende 90er
- 32C:** Anfang bis Ende 90er, Neubaugebiet ab Mitte 2000er

Gebäudetypologie:

32A:
EFH + DHH +
RH + MFH
(ST 1, vereinzelt ST 3)



32B + C:
EFH + DHH
+ RH
(32B: ST 1;
32C: ST 2)



Eigentümer: privat, nur vereinzelt Mietwohnungsbau, ggf. in einer Hand

Nutzung: Wohnen

Städtebauliche Mängel:

unübersichtliche Verkehrsführung bes. in den Neubaugebieten / teils fehlen weiterführende Fußwege (Holunderweg), Lärmschutzwall prägt Stadteinfahrt

Energetische Potenziale:

Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (Geo- und Solarthermie)
32A: ggf. kleinteiliger Wärmeverbund (Nahwärmenetz) von Teilbereichen (MFH, RH Sanddornweg, Brakeweg), altersbedingter Zustand der Gebäude birgt Potenzial für neue Haustechnik, ggf. Wärmebezug von Blockheizkraftwerk und Nahwärmenetz (30,31)

32B + C: Ausweitung der Geo- und Solarthermienutzung v.a. bei Neubauten, Eignung für nachbarschaftliche Wärmekonzepte (Mini-BHKW), gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren im Bereich der EFH, Eignung

Sonstige Potenziale:

teilweise sanierungsbedürftige, teils abgängige Altbestände im Bereich 32A, vorhandene Bauplätze im Bereich 32B

Straßenraum / Wegeverbindungen:

Heckenweg/ Ginsterweg/ Holunderweg – sehr breiter Straßenraum, große Parkstreifen, kleinteilige Fußwegeverbindungen im Wesentlichen vorhanden, ein bis zwei Ergänzungen sind wünschenswert

Freiflächen:

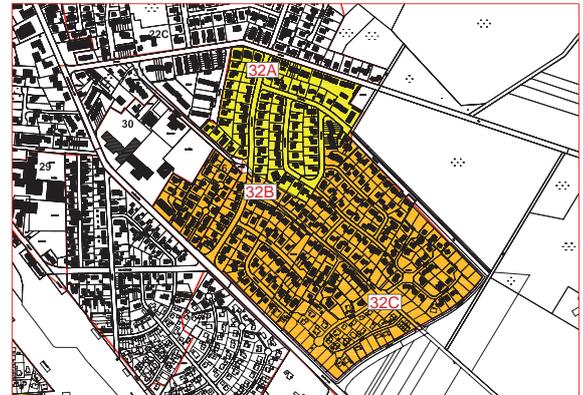
Fußgängerweg/ Wald nach Norden, sehr guter Freiflächenbezug

Konflikte:

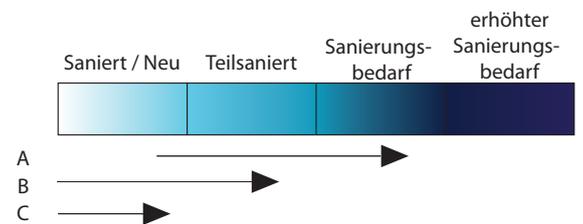
kein direkter Weg zu Neubaugebieten/ sehr eng/ noch nicht alles erschlossen, Vorbereitung für geplante Verlängerung des Südrings > Lärmbelästigung, Durchschneiden des freien Feldes

Empfehlungen:

im Bestand Abwägung des Sanierungspotenzials, ggf. Abbruch und Ersatz durch dichtere Neubauten, weitere Maßnahmen zur Gliederung des Straßenraumes



Parzelle



Sanierungszustand



Hagebuttenweg



Weidenweg

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	33A: Hinter dem Brümmer, Kleiberweg, Kiebitzweg, Meisenweg, Schwalbenweg, Finkenweg, Wachtelweg, Zeisigweg, Dompfaffweg, Aueweg 33B: Ibisweg, Bickbeen	 1,7 km 1,4 km	Stadt- parzelle 33
Strukturbereich	Wohnungsbau ab 1980		

Bevölkerung:

Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
33A: 30,9 Jahre	33A: 382	33A: 49,6
33B: 31,1 Jahre	33B: 51	33B: 14,6

Gebäudealter:

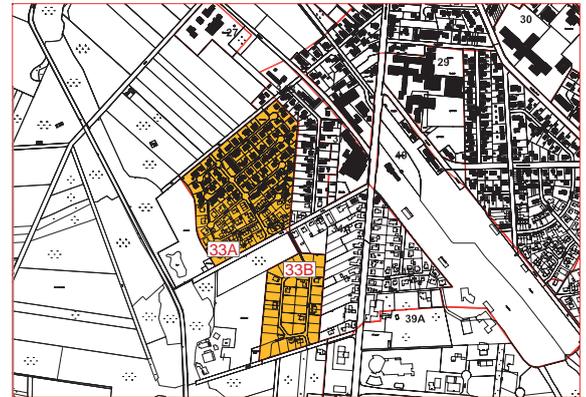
33A: Anfang bis Ende 1990er
33B: Neubaugebiet ab Mitte 2000er (Bickbeen)

Gebäudetypologie:

33A:
 EFH + DHH
 + kleine RH
 (ST 2)



33B:
 EFH
 (ST 1)



Parzelle



Eigentümer: private Eigentümerstrukturen

Nutzung:

Wohnen

Sanierungszustand

Städtebauliche Mängel:

33A: unübersichtliche Verkehrsführung, zu enge Verkehrsflächen und Straßenbreiten, kaum Vorgartenzonen, sehr dichte Bebauung

Energetische Potenziale:

Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (v.a. Solarthermie), Ausweitung der Solarthermienutzung v.a. bei Neubauten Eignung für nachbarschaftliche Wärmekonzepte (Mini-BHKW) in Teilbereichen
33B: Bau von Niedrigenergiehäusern

Sonstige Potenziale:

viele freie Baugrundstücke

Straßenraum / Wegeverbindungen:

undurchsichtige Verkehrsführung, Verbindungen innerhalb der Neubaugebiete teils vorhanden, teils fehlen „Abkürzungen“

Freiflächen:

schöner Freiflächenbezug, vorhandene Randeingrünung, naturnahe Regenrückhaltung

Konflikte:

teilweise sehr enge Bebauung

Empfehlungen:

Gestaltungsempfehlungen für Solaranlagen auf den Dächern, ggf. Erschließung vorsehen um langfristig die rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang der Bahnhofstraße nutzen zu können



Hinter dem Brümmer



Ibisweg

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	34A: Bahnhofstr. 34B: Lerchenweg, Hinter der Bahn, Amselweg, Drosselweg	 1,5 km 1,6 km	Stadt- parzelle 34
Strukturbereich	Wohnungsbau vor 1980		

Bevölkerung:

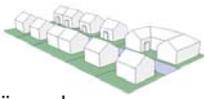
Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
34A: 40,6 Jahre	34A: 116	34A: 19,3
34B: 48 Jahre	34B: 149	34B: 37,3

Gebäudealter:

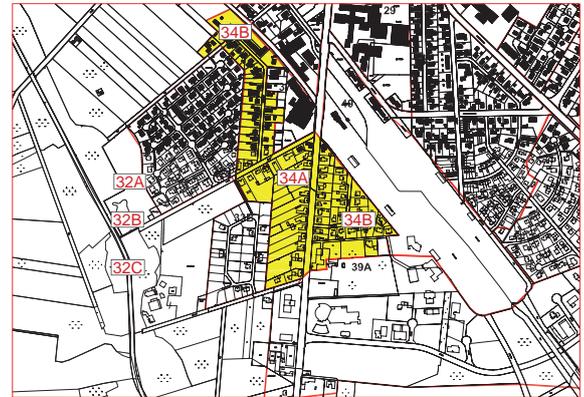
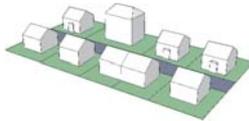
34A: Bis 1930 und Anfang 1930er bis Ende 1940er, vereinzelt in 1960ern und 1970ern nachverdichtet
34B: Anfang bis Ende 1960er, vereinzelt bis 1980er nachverdichtet, Anfang bis Ende 1950er (Bereich Drosselweg)

Gebäudetypologie:

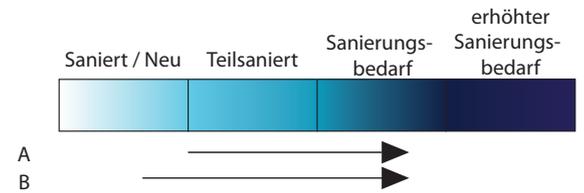
34A:
 EFH + DHH +
 alte Hofstelle
 (ST 2) - ortsbildprägend



34B:
 EFH +MFH
 + DHH
 (ST 1-2)



Parzelle



Eigentümer: private Eigentümerstrukturen

Nutzung:

überwiegend Wohnen, vereinzelt Gewerbe

Städtebauliche Mängel:

-

Energetische Potenziale:

Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (v.a. Solarthermie), altersbedingter Zustand der Gebäude birgt hohes Einsparpotenzial durch neue Haustechnik

Sonstige Potenziale:

ortsbildprägende Bausubstanz, alte Hofstelle, gemischte Nutzungsbereiche, große Grundstücke bieten Nachverdichtungspotenzial

Straßenraum / Wegeverbindungen:

Fußgängerüberweg Gleise

Freiflächen:

Streuobstwiese im Bereich der ehemaligen Hofstelle

Konflikte:

Verkehr auf der Bahnhofstraße, Gleise, EVB-Gelände, Gewerbe, energetische Sanierung vs. Erhalt ortsbildprägender Fassaden

Empfehlungen:

Erschließung für rückwärtige Grundstücksflächen zugänglich sichern, im Gegenzug möglichst Erhalt der Streuobstwiese

Sanierungszustand



Hinter Albertstraße



Ibisweg

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	Hermannstraße, Albertstraße, Hoftohorn, Heinrichstraße, Wilhelmstraße, Gustav-Adolf-Straße, Friedrichstraße	 1,4 km	Stadt- parzelle 35
Strukturbereich	Wohnungsbau vor 1980		

Bevölkerung:

Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
43,5 Jahre	503	39,3

Gebäudealter:

vereinzelt Anfang 1930er bis Ende 1940er, Anfang bis Ende 1950er, ab 1960 und vereinzelt in 1980ern und 2000ern nachverdichtet

Gebäudetypologie:

EFH + DHH +
RH + MFH +
Kirche
(ST 2)

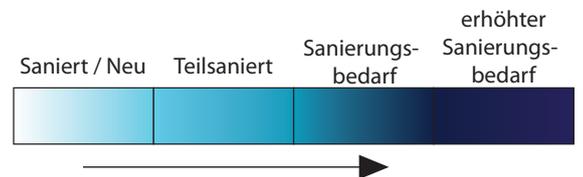


Parzelle

Eigentümer: private Eigentümerstrukturen

Nutzung:

Wohnen



Sanierungszustand

Städtebauliche Mängel:

teilweise erhebliche Überformung von Siedlungshäusern, teilweise „wildes Zusammenwachsen“ von Baukörpern (Albertstraße) durch Nachverdichtung

Energetische Potenziale:

Ausweitung bereits stadtfindender energetischer Sanierungsmaßnahmen, gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren, Eignung für nachbarschaftliche Wärmekonzepte (Mini-BHKW) in Teilbereichen, Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (Geo- und Solarthermie), altersbedingter Zustand der Gebäude birgt hohes Einsparpotenzial durch neue Haustechnik, ggf. Wärmebezug von Blockheizkraftwerk angrenzende Parzelle (29)

Sonstige Potenziale:

ggf. günstiger Grunderwerb möglich, Lage gut geeignet für junge Familien mit Kindern, gewachsene Nachbarschaften, große Grundstücke, teilweise schon begonnener Generationenwechsel mit entsprechender Nachnutzung, teilweise Sanierungsbeginn im Bereich der Zeilenbauten (gem. akutem Bedarf und noch ohne ablesbares Konzept)



Albertstraße

Straßenraum / Wegeverbindungen:

Straßenräume teilweise sehr grün, teilweise fehlen Straßenbäume, teilweise in schlechtem Zustand und mit Gestaltungsbedarf

Freiflächen: Spielplatz, ansonsten nur privates Grün, kaum Freiraumbezug, gute fußläufige Durchlässigkeit

Konflikte: Friedrichstraße: „Rennstrecke“ für Berufsschule (ggf. abhängig von der Sperrung der Bahnhofstraße), energetische Sanierung vs. Erhalt ortsbildprägender Fassaden

Empfehlungen:

ggf. Erneuerung und Gestaltung von Straßenräumen, Nahversorgungsfunktion verbessern, z.B. im Zusammenhang mit Bäcker o.ä., Erreichbarkeit und Ausgestaltung Spielplatz bedenken, Nachnutzung oder ggf. auch Abbruch und Neubau von Bestandsbauten, möglichst Anpassung an vorhandene Siedlungsstrukturen, angepasste Bauformen, auch verdichtet z.B. Reihenhäuser



Heinrichstraße

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	Ligusterweg, Drohnweg, Scheeßeler Straße		1,2 km	Stadt- parzelle
Strukturbereich	Wohnungsbau nach 1980			36

Bevölkerung:

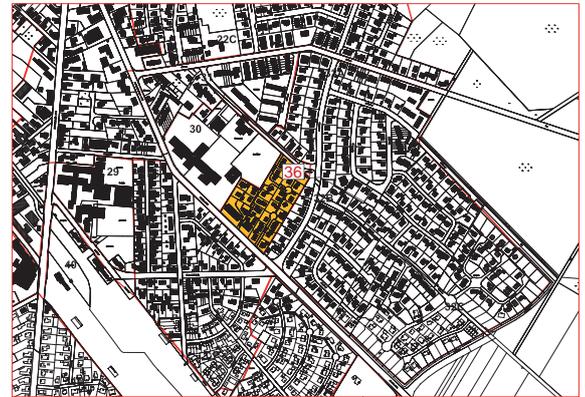
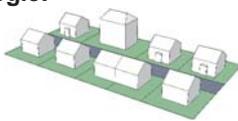
Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
43,2 Jahre	141	52,2

Gebäudealter:

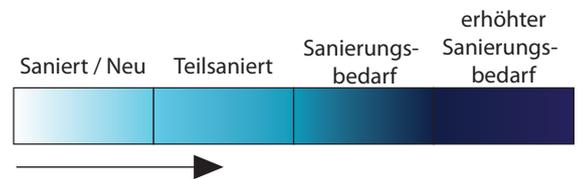
im Ursprung Anfang bis Ende 1960er, bis in die 1990er stark nachverdichtet, Neubau Mitte 1990er bis Anfang 2000er

Gebäudetypologie:

EFH + DHH +
MFH
(ST 2)



Parzelle



Eigentümer: Einzeleigentümer

Nutzung: Wohnen

Nutzung:

Wohnen

Sanierungszustand

Städtebauliche Mängel:

Lärmschutzwall notwendig aber prägt negativ

Energetische Potenziale:

gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren, Eignung für nachbarschaftliche Wärmekonzepte (Mini-BHKW) in Teilbereichen, Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (Geo- und Solarthermie), ggf. Wärmebezug von Blockheizkraftwerk und Nahwärmenetz (30,31)

Sonstige Potenziale:

-



Ligusterweg

Straßenraum / Wegeverbindungen:

sehr enge Straßenräume, stark verdichtet, Fußwegeverbindungen

Freiflächen:

Spielplatz wurde aufgehoben, wenig Freiflächen, lediglich Privatgrün



Fußwegeverbindung

Konflikte:

Verkehrslärm

Empfehlungen:

-

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	Bahnhofstraße, Lerchenweg		1,3 km	Stadt- parzelle
Strukturbereich	Infrastruktur / Versorgung			37

Gebäudealter:

Ursprung 1970er, Anbau 1990er, Neubau 2010er

Gebäudetypologie:

Schulbau



Parzelle

Eigentümer: Landkreis/ Stadt Zeven

Nutzung:

Gymnasium

Städtebauliche Mängel:

ergänzt sich als städtebauliche Großform mit der Stader Saatzucht, dem Busbahnhof und den Berufsschulen und prägt diesen Teil der Bahnhofstraße

Energetische Potenziale:

guter energetischer Zustand, gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren, Eignung großer Dächer für Solaranlagen (v.a. Photovoltaik)

Sonstige Potenziale:

-

Straßenraum / Wegeverbindungen:

-

Freiflächen:

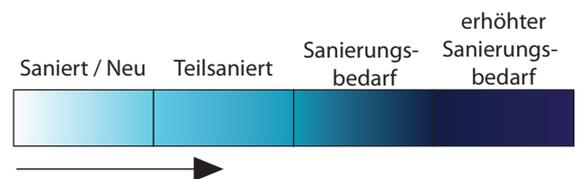
nur noch begrenzt auf dem Gelände vorhanden, großer versiegelter Parkplatz

Konflikte:

-

Empfehlungen:

-



Sanierungszustand



Lerchenweg



Bahnhofstraße

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	Oppelweg, Rilke-Westhoff-Weg, Brelingweg, Reylaender Weg, Vogeler Weg, Wenckeweg, Modersehn-Becker-Weg		1,6 km	Stadt- parzelle 38
Strukturbereich	Wohnungsbau nach 1980			

Bevölkerung:

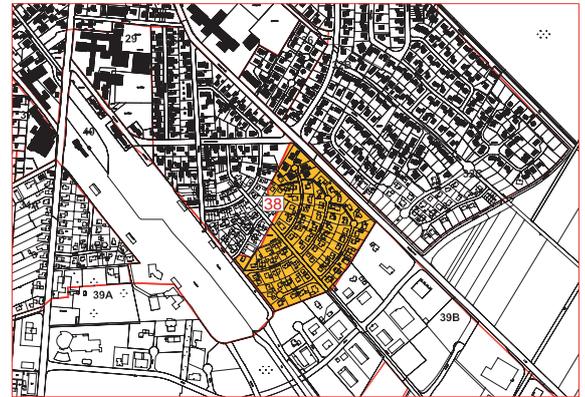
Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
39,4 Jahre	254	32,2

Gebäudealter:

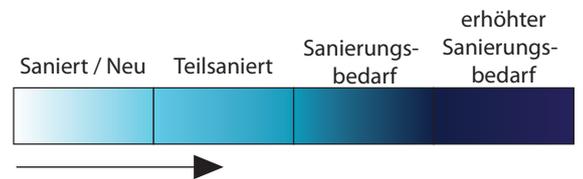
Anfang bis Mitte 1990er

Gebäudetypologie:

DHH +EFH
(ST 2)



Parzelle



Sanierungszustand

Eigentümer: diverse Eigentümer

Nutzung:

Wohnen

Städtebauliche Mängel:

Erschließung über das Gewerbegebiet ungewöhnlich, sehr dicht bebaut

Energetische Potenziale:

Potenzial für nachbarschaftliche Wärmeversorgung, z.B. Hausgruppen mit Miniblockheizkraftwerken, gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren, Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (Geo- und Solarthermie)

Sonstige Potenziale:

-

Straßenraum / Wegeverbindungen:

verdichtetes Quartier, enge geschwungene Straßenräume, Anger mit Fußwegeverbindungen, Wegeverbindung zwischen Gewerbeflächen und Bahngelände

Freiflächen:

Konflikte:

Lage zwischen Gewerbegebiet, Bahn und der Straße Auf den Quabben

Empfehlungen:

-



Wenckeweg

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	39A: Jakobstal B71, Südring 39B: Hochkamp, Zur Reege, Zum Hochkamp	 1,9 km 2,2 km	Stadt- parzelle 39
Strukturbereich	Gewerbe		

Bevölkerung:

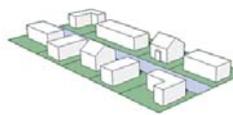
Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
39A: 35,9 Jahre	50	1,6

Gebäudealter:

39A: Ab Mitte 1990er, EFH: 1950er und 1960er
39B: Ab Anfang 2000er

Gebäudetypologie:

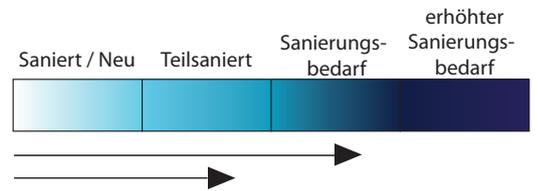
39A: Gewerbebauten, vereinzelt EFH



39B: Gewerbebauten, große Hallenbauten, 2 Wohnhäuser



Parzelle



Eigentümer: diverse Einzeleigentümer

Nutzung:

Gewerbe: Erdbau, IST (Innovation - Service - Team), Autohäuser, TÜV, EVB, Baumarkt, Gärtnerei, Werbetechnik, Weinlager, Werkstatt, Reifenhandel, Baustoffhandel, Heizung, Solartechnik, Einkaufszentrum, Elektrofachmarkt, Tankstelle, vereinzelt Wohnen

Sanierungszustand

Städtebauliche Mängel:

gewerbliche Nutzung im direkten Ortseingang wirkt austauschbar und hat kaum Widererkennungswert, hoher Anteil an Betriebsleiterwohnungen im älteren Gewerbegebietsteil

Energetische Potenziale:

gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren, Eignung großer Dächer für Solaranlagen (v.a. Photovoltaik)

Sonstige Potenziale:

noch Bauflächen vorhanden



Südring

Straßenraum / Wegeverbindungen:

Trasse ist 1-gleisig befahren

Freiflächen:

Konflikte: Ortsbild

Empfehlungen:

auf qualitativ hochwertige Gewerbebauten achten, Eingrünungsmaßnahmen und Aufwertungen im Straßenraum, auch im Gewerbegebiet



Südring

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	Am Bahnhof, Bahnhofstraße, Hoftohorn		1,5 km	Stadt- parzelle
Strukturbereich	Infrastruktur / Versorgung			40

Bevölkerung:

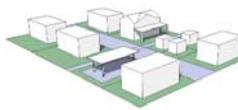
Ø Alter	Einwohnerzahl	Bevölkerungsdichte (Einw./ha)
49,4 Jahre	9	-

Gebäudealter:

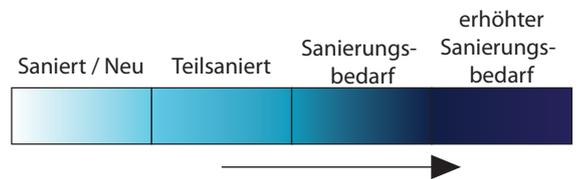
1900er bis Ende 1920er

Gebäudetypologie:

Bahnhofsgebäude, Hallen, Busbahnhof, Schuppen



Parzelle



Eigentümer: EVB, Stadt Zeven

Nutzung:

Busbahnhof, EVB, Eisenbahnfreunde-Museum, Jugendzentrum

Sanierungszustand

Städtebauliche Mängel:

große Brachfläche

Energetische Potenziale:

gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren, Bau von Niedrigenergiehäusern

Sonstige Potenziale:

Flächenpotenzial



Am Bahnhof

Straßenraum / Wegeverbindungen:

-

Freiflächen: ehemalige Kleingärten

Konflikte: Lage zwischen Gewerbegebiet, Bahn und der Straße Auf den Quabben

Empfehlungen:

Etablierung von Nutzungen/ Konversion und großflächige Nachnutzung der Fläche (Dienstleistung, Büro und Gewerbezentrum, Gastronomie, Servicebetrieb)



Bahnhofstraße