

Ergänzende Fortschreibung des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstums- konzeptes der Stadt Zeven (ISEK)

Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“



Stand: August 2019

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Ergänzende Fortschreibung des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes der Stadt Zeven (ISEK)

Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“

Stand: August 2019

Auftraggeber

Stadt Zeven

Am Markt 4, 27404 Zeven
Tel.: 04281 - 716 - 0
www.zeven.de
Bearbeitung: Christoph Schiemann



Auftragnehmer

cappel + kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH

Palmaille 96
22767 Hamburg
Tel.: 040 380 375 670
Bearbeitung: Charlotte Koch, Falco Richter, Peter Kranzhoff



Überarbeitung

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Str. 1
28359 Bremen
Tel.: 0421 32901 0
Bearbeitung: Caroline Lehnigk



Inhalt

1	Ausgangssituation	1
2	Anlass und Ziel der Fortschreibung	2
3	Lage und Abgrenzung der Erweiterungsfläche	3
4	Aufbau und Inhalte der Fortschreibung	6
5	Thematische Bestandsanalyse	7
6	Stärken-Schwächen-Profil	16
7	Entwicklungsstrategie	21
8	Entwicklungsziele	30
9	Entwicklungskonzept	32
10	Maßnahmenplan	34
11	Kosten- und Finanzierungsübersicht	36
12	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	37

Anhang: Nachnutzungskonzept

1 Ausgangssituation

Mit dem Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept (ISEK)¹ hat die Stadt Zeven im Jahr 2007 ein auf die Zukunft ausgerichtetes Konzept für die bedeutsamen Stadträume in Zeven vorgelegt, das im Bedarfsfall aktualisiert und fortgeschrieben wird, um die sich ständig verändernden Belange und Entwicklungen reagieren zu können.

Als Ergebnis einer gesamtstädtischen Analyse bestimmt das ISEK vier Entwicklungsgebiete, die besondere Wachstums- und Entwicklungspotenziale aufweisen. Das Entwicklungsgebiet B „Auf der Worth“ beinhaltet unter anderem das Gelände der Grundschule „Klostergang“, welches sich zwischen Stadtpark und Stadtwald nördlich der Bäckerstraße befindet.

Die Stadt Zeven wurde im Jahr 2008 mit dem Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ in die Städtebauförderung, Programmkomponente „Stadtumbau West“, aufgenommen und hat die Umsetzung der Entwicklungsziele und Maßnahmen gestartet. Die im ISEK formulierten Entwicklungsziele und Maßnahmen wurden zudem im Jahr 2010 in einem Städtebaulichen Rahmenplan (SRP)² konkretisiert.

Da die Grundschule „Klostergang“ im Jahr 2007 vollständig als solche genutzt wurde und eine Schließung der Schule an diesem Standort bis dato nicht absehbar war, wurden im Entwicklungskonzept des ISEK keine Maßnahmen für das Schulgelände vorgesehen. Das Schulgelände wurde daher auch nicht in das Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ aufgenommen.

Mit dem Stadtentwicklungskonzept 2030 (SEK)³ hat die Stadt Zeven im Jahr 2014 ein aktuelles, gesamtstädtisches Konzept ausgearbeitet, das eine, in die Zukunft orientierte, zielgerichtete Handlungsanweisung darstellt, die dazu dient, die Entwicklungspotenziale für die Entwicklung bis 2030 aufzuzeigen und Leitsätze sowie allgemeine Entwicklungsziele formuliert.

Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH (BBC) wurde im Juni 2019 mit der Überarbeitung des ISEK beauftragt.

¹ Integriertes Städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept der Stadt Zeven, BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Zeven/Bremen, Herbst 2007.

² Städtebaulicher Rahmenplan – Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“, PGN Architekten & Ingenieure, Zeven/Rotenburg(Wümme), Januar 2010.

³ Stadtentwicklungskonzept 2030, Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Zeven/Hamburg, November 2014.

2 Anlass und Ziel der Fortschreibung

Unmittelbarer Anlass für die geplante Fortschreibung des ISEK ist der Umzug der Grundschule „Klostergang“ an ihren neuen Standort in der Kanalstraße, wo im Mai 2018 der Schul-Neubau eingeweiht wurde.

Die Schulgebäude und die zugehörigen Freiflächen des nunmehr alten Schulgeländes an der Bäckerstraße / Klostergang drohen damit aus der Nutzung zu fallen. Um hier eine planerische Fehlentwicklung zu vermeiden und der Entstehung städtebaulicher Missstände vorzubeugen sowie die Potenziale des Standorts auszuschöpfen, sollen die Rahmenbedingungen für eine Nachnutzung geschaffen werden.

Ziel der Fortschreibung ist es daher, eine Erweiterung der Gebietskulisse des Stadtumbaugebietes „Auf der Worth“ um das Gelände der Schule zu erreichen. Eine Nachnutzung der Schule soll auf diesem Wege im Rahmen des Stadtumbaus unterstützt werden. Die konkreten Nachnutzungsmöglichkeiten werden im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung aufgezeigt. Ein weiteres Ziel ist, Städtebaufördermittel für die Umnutzung und die (energetische) Sanierung von Gebäuden einzusetzen.

Für die Beantragung der Programmaufnahme muss dazu das ISEK fortgeschrieben werden bzw. das darin enthaltene Entwicklungsgebiet B „Auf der Worth“ aktualisiert werden.

Die Fortschreibung fokussiert daher die Integration der Schul-Nachnutzung in das Entwicklungsgebiet B „Auf der Worth“ und legt deren Einbettung in die gesamtstädtischen Strukturen, Leitbilder und Entwicklungsziele des ISEK dar.

Im ISEK wird der Bereich der Schule als Gemeinbedarf (und Wohnen im heutigen Gemeindehaus) gekennzeichnet und die vorhandenen Nutzungen beispielhaft aufgeführt.

Neben dem Schulgelände selbst sollen auch mit diesem zusammenhängende, weitere räumliche Bestandteile (Kirchen- und Museumsgebäude) und das ehemalige Finanzamt Molkereistraße 26 in der Fortschreibung betrachtet werden.

3 Lage und Abgrenzung der Erweiterungsfläche

Das Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ liegt im Ortskern von Zeven (siehe Abbildung 1). Der südliche Bereich grenzt im Osten an den zentralen Versorgungsbereich der Zevener Innenstadt: die Fußgängerzone mit innenstadtrelevanten Geschäften und Dienstleistungsbetrieben, Banken und Sparkassen, Rathaus, Polizei, Volkshochschule u.a.. Zwei Teilbereiche der Fußgängerzone sind in das Stadtumbaugebiet mit einbezogen worden: Der Bereich „Lange Straße“ in Höhe der Querung des Rhalandsbaches und östlicher Teil der „Schulstraße“. Der nördliche Bereich beinhaltet den Stadtpark mit der Mehde und der historischen Klosteranlage mit Klostermuseum und Klosterkirche. Der Park bildet eine Verbindungsachse zwischen der Innenstadt (Fußgängerzone), der touristischen Attraktion „Museumskloster Zeven“ und den nördlich gelegenen Wohngebieten und stellt darüber hinaus eine direkte Verbindung zu den östlich gelegenen Naherholungsbereichen her, insbesondere zu den Waldgebieten der „Ahe“. Nördlich, westlich und südöstlich erstrecken sich ausgedehnte Wohngebiete. Östlich befinden sich Naherholungsbereiche mit den Wäldern der „Ahe“, Sportplätzen und einer größeren Veranstaltungsfläche.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche (Schulgelände), bestehend aus Schulgebäuden, Nebenanlagen und Freiflächen (mit Spielplatz), liegt nördlich der Bäckerstraße und östlich des Klostersgangs. Ebenfalls befinden sich innerhalb der Erweiterungsfläche das Pastorenhaus und das Gemeindehaus. Die Fläche besitzt eine Größe von ca. 0,9 ha (siehe Abbildung 2). Die Erweiterungsfläche liegt somit in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Rathaus, Kindertagesstätte etc.), zum Zentralen Versorgungsbereich und zu gesamtstädtisch bedeutsamen Naherholungsbereichen (Stadtpark und Stadtwald).

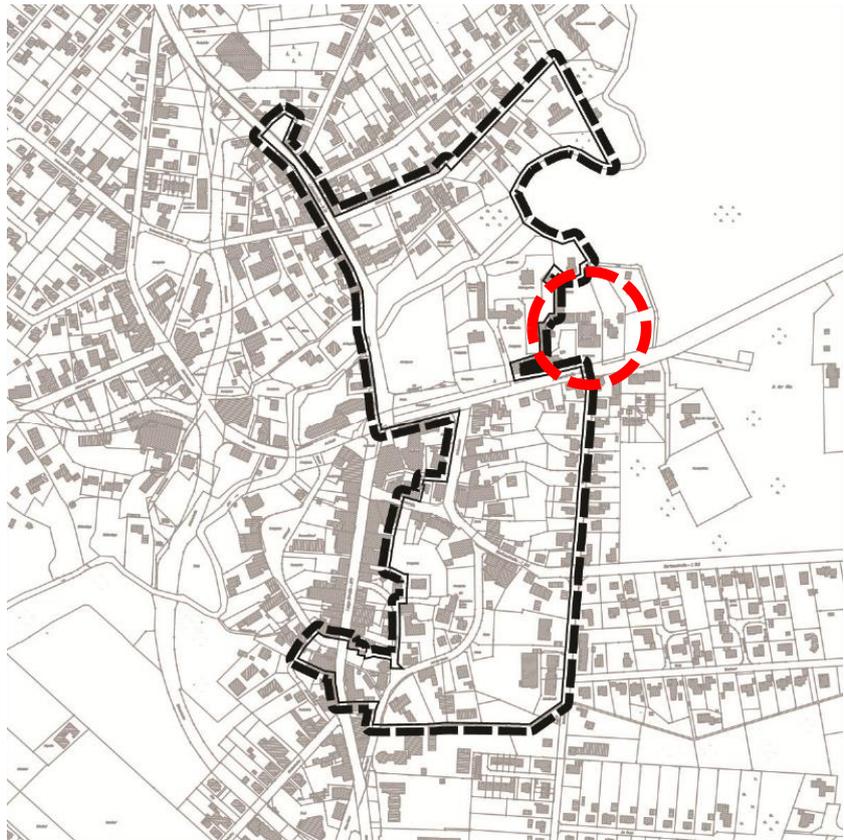


Abbildung 1: Abgrenzung des Stadumbaugebietes „Auf der Worth“ (Quelle: SRP, S. 6) mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche

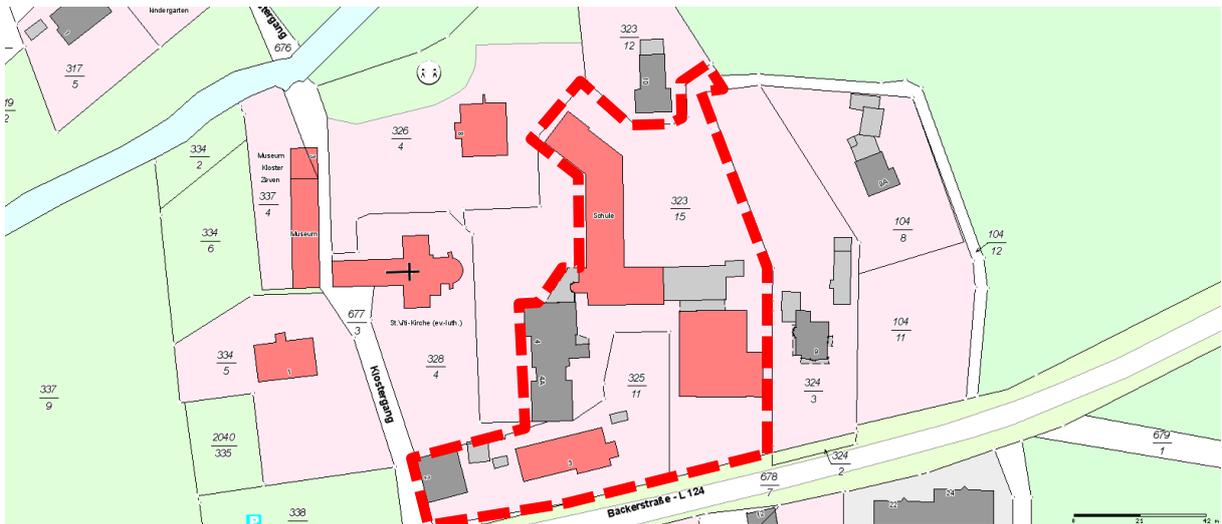


Abbildung 2: Vorgesehene Abgrenzung der Erweiterungsfläche (Quelle: Stadt Zeven, Auszug aus der amtlichen Liegenchaftskarte)

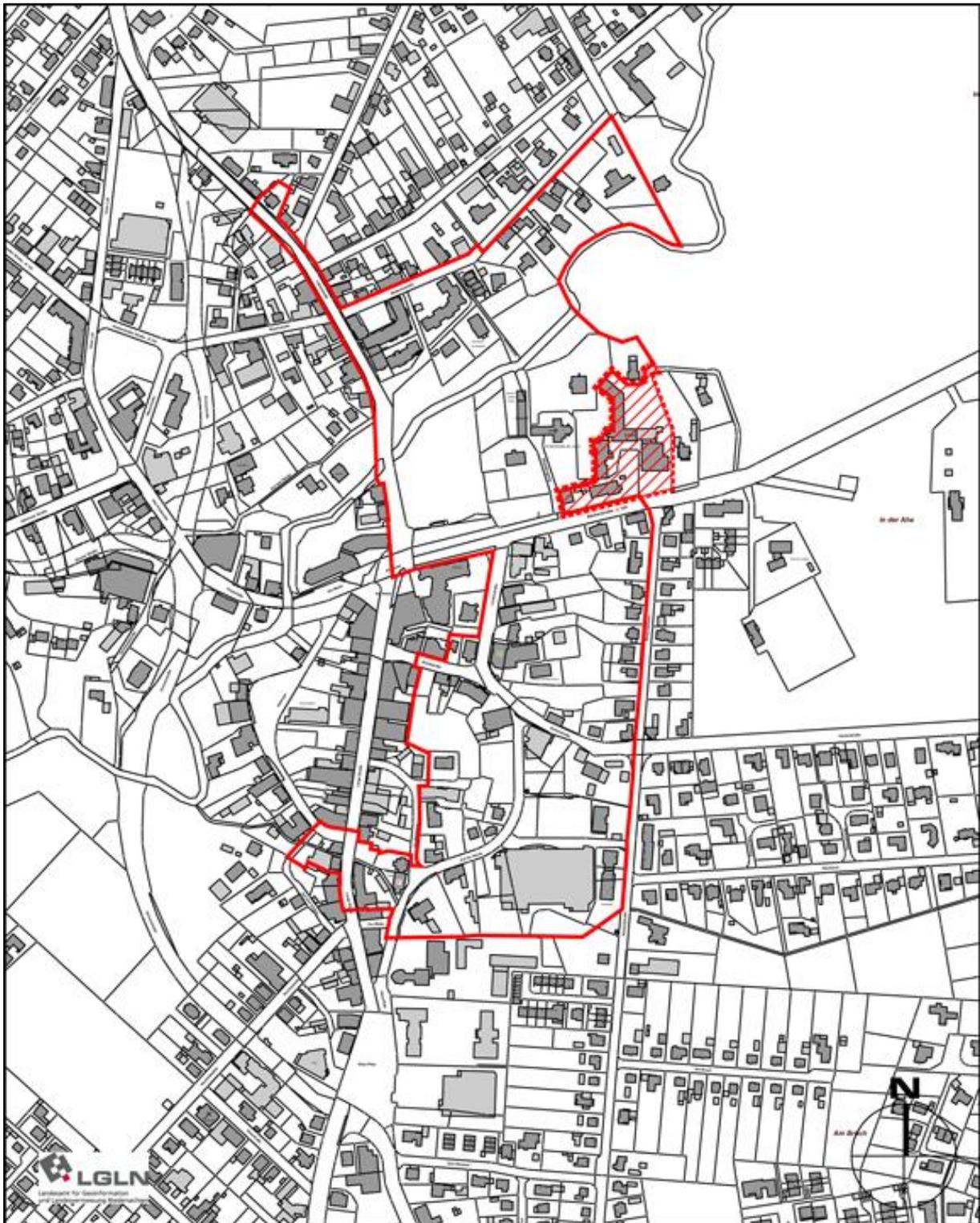


Abbildung 3: Abgrenzung Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ (rote Linie) und Erweiterungsfläche (schraffierte Fläche) (Plangrundlage: Stadt Zeven, Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte)

4 Aufbau und Inhalte der Fortschreibung

Die Fortschreibung des ISEK orientiert sich an den Vorgaben der vom Land Niedersachsen formulierten Städtebauförderrichtlinie 2015 (Nr. 4 Abs. 2) und enthält alle erforderlichen Bausteine, soweit sie für die Aufgabenstellung relevant sind.

Hierzu wird zunächst eine thematische Bestandsanalyse durchgeführt. Die Analyse basiert auf dem SEK und soll dessen Analyse-Ergebnisse mit Blick auf die Erweiterungsfläche am Klostergang zusammenfassen. Aktualisierungen werden an den erforderlichen Stellen eingearbeitet. Die Analyse wird mit einem integrierten, themenübergreifenden Stärken-Schwächen-Profil mit Blick auf die Erweiterungsfläche abgeschlossen.

Analog zum ISEK wird daraufhin die Entwicklungsstrategie dargestellt. Hierfür wird ebenfalls auf das SEK zurückgegriffen. Das Stadtumbaugebiet wird hinsichtlich der Ausgangslage, der Handlungsbedarfe sowie der Ziele für die Gebietsentwicklung mit dem Leitbild, den Zielen und den Handlungsleitlinien des SEK abgeglichen. Es wird ein Bezug zu den im SEK dargelegten Leitsätze, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen hergestellt. Der zugehörigen Handlungsraum und die Handlungsfelder werden umrissen.

Im Weiteren wird das Entwicklungsgebiet B „Auf der Worth“ und die Erweiterungsfläche des Schulgeländes fokussiert. Die vorgesehenen Projekte und Maßnahmen zur Umnutzung der Schule werden dargestellt.



Abbildung 4: Schaubild Fortschreibung ISEK (eigene Darstellung)

5 Thematische Bestandsanalyse

Im Rahmen des SEK wurden auf gesamtstädtischer Ebene folgende Sektoren betrachtet, deren relevante Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend dargestellt, aktualisiert und in Bezug zur vorgesehenen Erweiterungsfläche am Klostergang gesetzt werden.⁴

5.1 Bevölkerungsstand und Entwicklungstrends

Folgende Aktualisierungen und Bezüge zur Erweiterungsfläche sind bedeutsam:

- 2017 in der Samtgemeinde Zeven insges. 22.963 Einwohner (Stichtag: 31.12.2017); davon Stadt Zeven 13.852 Einwohner als bevölkerungsstärkster 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 42,9 Jahren (Stichtag: 31.12.2017), 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
- Zeven wird dem Demographietyp 1: Kleinere stabile ländliche Städte und Gemeinden zugeordnet
- 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:
- Spielplätze befinden sich nicht dort, wo sie gebraucht werden und sind z.T. in einem schlechten Zustand

⁴ Stadtentwicklungskonzept 2030, Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Zeven/Hamburg, November 2014.

Alle weiteren Analyseergebnisse sind dem Stadtentwicklungskonzept, Teil 1 zu entnehmen.

- 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.

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- Erweiterungsfläche bietet Raum zur Unterbringung von Gemeinbedarfseinrichtungen; als neue Nutzungen sind auch eine Bibliothek sowie eine „Aula“ für Veranstaltungen verschiedenster Art möglich
- Es können auch neue Angebote für ältere Menschen und Jugendliche geschaffen werden, z.B. durch Volkshochschule (VHS)

5.2 Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung

Folgende Aktualisierungen und Bezüge zur Erweiterungsfläche sind bedeutsam:

- 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 2014 wurden jedes Jahr ca. 60-80 Wohngebäude gebaut
- Seit 2009 entstehen wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern; 2017 wurden zum Beispiel 11 Mehrfamilienhäuser errichtet
- Die Nachnutzungen von Bausubstanz nimmt zu, der Eigenheimbau eher ab
- Es gibt ein erhebliches Baulückenpotenzial und mögliche Entwicklungs- und Neuordnungsbereiche
- Es gibt vereinzelt noch Baugrundstücke in den Neubaugebieten
- 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 minder genutzt und bedürfen ggf. einer Neuordnung
- In den Ortslagen sind Flächen im Sinne der Eigenentwicklung vorhanden
- Im Sinne einer Daseinsvorsorge gibt es 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 an Flächen für die Landwirtschaft und hoher Anteil an Waldflächen
- Erhaltenswerte Grünzüge, Niederungs- oder Waldbereiche bilden natürliche Siedlungsgrenzen

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- Erweiterungsfläche eignet sich nicht für Wohnnutzungen; Wohnen ist hier auch nicht vorgesehen
- Für die Siedlungsentwicklung allgemein kann die Fläche auch künftig einen wichtigen Standort für soziale Infrastruktur darstellen

5.3 Wirtschaft und Beschäftigung

Folgende Aktualisierungen und Bezüge zur Erweiterungsfläche sind bedeutsam:

- Wirtschaftsstandort mit herausragender Stellung als Arbeitsort – überaus positive Pendlerbilanz (Pendlersaldo 2011: 1917)
- Positive Beschäftigtenentwicklung (von 1980 bis 2011: 50% Steigerung auf 6609 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)
- 2017 gibt es in der Stadt Zeven 7.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Am Arbeitsort)
- Relativ hoher Anteil im Bereich „produzierendes Gewerbe“ (2017: 45,9%); weitere wichtige Wirtschaftsbereiche: „Dienstleistungen“ und „Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe“

- Hoher Anstieg der Beschäftigten im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ v.a. im Zweig „Gastgewerbe“ (1998 – 2007: +16%)
- 2010 = 745 Betriebe insgesamt - Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden die Nahrungsmittelindustrie, Gummi- und Plastikverarbeitung sowie Maschinen- und Anlagenbau
- Die Gewerbean- sowie abmeldungen haben seit 2003 abgenommen; 2017 insgesamt 95 Anmeldungen und 76 Abmeldungen von Gewerbe
- 4 Schwerpunktbereiche mit gewerblicher Nutzung. Das größte und wichtigste Gewerbegebiet befindet sich in Aspe
- Anstieg der Bruttowertschöpfung in den Wirtschaftsbereichen „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ sowie in „öffentliche und private Dienstleistungen“
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeven 2018
- 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 „Stadumbau West“ angestrebt
- Einzugsgebiet für den Einzelhandel ist überwiegend die SG Zeven und zu $\frac{3}{4}$ die Stadt Zeven selbst
- Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt im kurzfristigen Bedarf (z.B. Lebensmittelversorgung)
- Umnutzung der landwirtschaftlichen Betriebe u. Entwicklung neuer Einnahmequellen

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- Durch Gemeinbedarfseinrichtungen (bsp. „Aula“) können auf der Fläche (in geringem Umfang) Arbeitsplätze in diesem Bereich gesichert bzw. neu geschaffen werden

5.4 Naherholung, Tourismus und Freizeit

Folgende Aktualisierungen und Bezüge zur Erweiterungsfläche sind bedeutsam:

- 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)
- 2017: 13-910 Gästeankünfte und 27.092 Übernachtungen, seit 2003 tendenziell konstanter Anstieg

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- Durch die Lage am Stadtpark und am Kloster besitzt die Fläche eine gewisse touristische Bedeutung; touristische Nutzungen sind jedoch nicht geplant, obwohl die „Aula“ als Veranstaltungsort auch als touristische Nutzung gesehen werden kann

5.5 Bildung, Soziales, Gesundheit

Folgende Aktualisierungen und Bezüge zur Erweiterungsfläche sind bedeutsam:

Kinderbetreuung

- 2017 gibt es in der Samtgemeinde 18 Kindertagesstätten mit 924 Plätzen und 173 Beschäftigten; 11 Kindertagesstätten für Kinder von 0-8 Jahren und 7 für Kinder aller Altersjahre

Im Stadtentwicklungskonzept 2030 aus dem Jahr 2014 wurden noch folgende Prognosen festgehalten:

- 2030 sind es voraussichtlich nur noch 300 Kinder (SEK Zeven, 2014)
- Trotz sinkenden Bedarfs sollte Betreuungsangebot differenziert und die Nachmittagsbetreuung (zurzeit nur in zwei Einrichtungen) ausgebaut werden
- Kinderbetreuung ist wichtiger Standortfaktor

Entgegen der Prognose aus dem Jahr 2014 zeichnet sich in den vergangenen Jahren eine entgegengesetzte Entwicklung ab: Die Nachfrage nach KiTa-Plätzen hat sich ständig erhöht, sodass freie Plätze fast nicht mehr vorhanden sind. Mit den Gerichtsurteilen vom August 2013 und Oktober 2016 zum Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz für alle Kinder im Alter von ein bis drei Jahren (U3) und deren Schadensersatzforderung bei Nichterfüllung, stieg der Platzdruck auch in Zeven von Jahr zu Jahr. Zusätzlich gilt seit August 2018 in Niedersachsen die Beitragsfreiheit für die Betreuung von Kindern ab drei Jahren (Regelgruppen).

In der Stadt Zeven stehen in den KiTas zurzeit 544 genehmigte Plätze zur Verfügung, von denen 512 belegt sind (Stand: August 2019/Stadt Zeven). Anhand der Geburtenzahlen wird ein weiterer Bedarf für eine umfassende Betreuung von 664 Plätzen prognostiziert. Davon ist ein Anteil von 264 Plätzen (66%) für die U3-Betreuung vorgesehen⁵. Somit ist unter Berücksichtigung der aufzulösenden Krippengruppen in der DRK-Kita „Berliner Straße“ eine rechnerische Unterversorgung von 150 Plätzen vorhanden. Aus diesem Grund ist eine neue Krippengruppe zur zusätzlichen Abdeckung und somit einhergehend der Bau einer neuen KiTa dringend notwendig.

Bildung, Freizeit & Gesundheit

- Es besteht ein breites Bildungsangebot
- 2017 waren 2.353 SchülerInnen auf allgemeinbildenden Schulen und 2.143 SchülerInnen auf berufsbildenden Schulen
- Knapp 41% 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 um 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 gebraucht werden. Es sollte sich auf

⁵ Quelle: Stadt Zeven, August 2019.

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. Die Grundversorgung wird durch Allgemeinmediziner, Fach- und Zahnärzte gesichert
- Projekt „Landpartie“ soll Rückgang der Landärzte entgegenwirken
- Eine Erweiterung der Pflegeeinrichtungen ist empfehlenswert
- Apotheken befinden sich ausschließlich im Citybereich
- Ein differenziertes Angebot an sozialen Einrichtungen ist vorhanden
- Integration und Inklusion sind wichtige Themen in der Stadt

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- Durch Gemeinbedarfseinrichtungen kann die Fläche als wichtiger Standort der sozialen Infrastruktur erhalten und weiterentwickelt werden; das Angebot an sozialen Einrichtungen kann erweitert werden

5.6 Verkehr

Folgende Aktualisierungen und Bezüge zur Erweiterungsfläche sind bedeutsam:

- Überregionale Anbindung durch Autobahnanschluss und Bundesstraße
- B71 stellt Konfliktpunkt im innerstädtischen Bereich dar – Verkehrsbelastung im Stadtkern ist trotz Umgehungsstraße immer noch sehr hoch
- Kivinanstraße und Nord-West-Ring dienen als Entlastung
- Verkehrliche Anbindung an die Ortslagen ist gesichert
- Relativ hohes Verkehrsaufkommen aufgrund Durchgangsverkehr
- Potenzielle Baulandflächen haben kaum Einfluss auf Verkehrsaufkommen
- Städtebauliche Verbesserung durch Bau der Fußgängerzone und Verbindungswege
- 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
- Infrastruktur zur Aktivierung des SPNV ist teilweise vorhanden

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- In verkehrlicher Hinsicht hat die Erweiterungsfläche keine Bedeutung
- Die Verkehrsbelastung auf der Bäckerstraße ist bei der Prüfung der Verträglichkeit geplanter Nutzungen zu berücksichtigen (siehe auch Kapitel 12)

5.7 Energie, Ver- und Entsorgung

Folgende Aktualisierungen und Bezüge zur Erweiterungsfläche sind bedeutsam:

- Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises erfasst Situation und legt Entwicklungsziele für einen Zeitraum von 5 Jahren fest
- Durchschnittliche Haushaltsabfallmengen
- Mengen an Leichtverpackungen haben zugenommen
- Altpapiermenge hat durch Einführung der blauen Tonne leicht zugenommen
- 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
- Zeven lässt sich in unterschiedliche Stadtbereiche unterteilen, nach jeweiligen Potenzialen zur Energieeinsparung je nach Baualter, Sanierungszustand, Gebäudegröße oder Wohnbau-dichte (für Details siehe SEK)

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- Im Falle einer Sanierung sind die energetischen Potenziale der vorhandenen Gebäude zu untersuchen
- Die Erweiterungsfläche bietet u.U. ein Potenzial zur Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach der Turnhalle)

6 Stärken-Schwächen-Profil

Im Rahmen des SEK wurden auf gesamtstädtischer Ebene folgende Stärken und Schwächen sektoral ermittelt, deren Ergebnisse im Folgenden wiedergegeben und in Bezug zur Erweiterungsfläche am Kloostergang gesetzt werden:⁶

6.1 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)

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- Erweiterungsfläche stellt Stadtbaustein mit Potenzial dar, um durch die Bereitstellung von Gemeinbedarfsangeboten einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung/Gestaltung des demografischen Wandels zu leisten

6.2 Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung

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

⁶ Stadtentwicklungskonzept 2030, Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Zeven/Hamburg, November 2014.
Alle weiteren Analyseergebnisse sind dem Stadtentwicklungskonzept, Teil 1 zu entnehmen.

- Stadtpark und Mehde-Niederung als innerörtlicher, grüner Freiraum
- Gewerbegebiete 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
- Zeitgemäße barrierefreie Wohnungen fehlen

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- attraktive Lage der Erweiterungsfläche mit Anbindung an Naherholungsbereiche und kulturell bedeutsame Bereiche

6.3 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 Gewerbesteuererinnahmen
- 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
- Schlechter Gebäudezustand einiger Gebäude in der Fußgängerzone

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- Erweiterungsfläche hat Potenzial, das Stadtzentrum in diesem Bereich mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu stärken und so indirekt das Stadtzentrum auch attraktiver für Arbeitgeber zu machen

6.4 Naherholung, Tourismus und Freizeit**Stärken:**

- Reizvolle Lage inmitten einer attraktiven Landschaft
- Landschaftsschutz und Wasserschutzgebiete
- Von Wald und Wasser geprägt
- Potenzial für 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 Bunte 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

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- Der Bereich rund um Stadtpark, Kloster und Museum kann durch die Umnutzung der Erweiterungsfläche gestärkt werden.

6.5 Bildung, Soziales, Gesundheit

Stärken:

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

Schwächen:

- Nicht ausreichend / differenzierte Kinderbetreuung (v.a. am Nachmittag und in Ferienzeit),
- Unterversorgung an Krippengruppenplätzen (150 U3-Plätze)⁷
- 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

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- Erweiterungsfläche bietet Potenzial, die soziale Infrastruktur weiter auszubauen und bestehende Defizite zu beheben

6.6 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

⁷ Quelle: Stadt Zeven, August 2019

- Immer noch vergleichsweise hohe LKW-Anteile im Stadtgebiet
- Weiterhin hoher Anteil an Durchgangsverkehr auf Kivinanstraße
- Lärmrelevante Belastungen auf zahlreichen Teilen der Hauptverkehrsstraßen

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- Verkehrsgünstige Lage der Erweiterungsfläche
- Ggf. Beeinträchtigung von Nutzungen durch Verkehrslärm

6.7 Energie, Ver- und Entsorgung

Stärken:

- Ausbau der Breitbandversorgung wird zur Zeit fortgeführt (bis 2025)
- Gute Trinkwasserqualität
- Hoher Anteil an erneuerbarer Energien vorhanden (88% des Stromverbrauchs)
- Energieeinsparungspotenziale (z.B. bei Bestandsgebäuden und bei der Straßenbeleuchtung)
- Nachverdichtungspotenziale (in Form einzelner Baulücken, kleinteilige Umnutzung von Flächen oder Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden)

Schwächen:

- Haushaltsabfallmengen nur durchschnittlich im landesweiten Vergleich (170 kg / Einwohner auf Landkreis-Ebene)
- Durchschnittlicher Energieverbrauch im landesweiten Vergleich (insgesamt 476 GWh auf Samtgemeinde-Ebene im Jahr 2011)
- Kein gesamtstädtisches Energiekonzept vorhanden
- Teilweise hoher Sanierungsbedarf an Gebäuden
- Unterhaltungsrückstände besonders im verdichteten Wohnungsbau

Weitere Bezüge und Folgerungen für die Erweiterungsfläche:

- Erweiterungsfläche bietet u.U. Potenzial für Maßnahmen zur energetischen Sanierung

7 Entwicklungsstrategie

7.1 Leitsätze, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen aus dem SEK

Im Rahmen des SEK wurden auf gesamtstädtischer Ebene folgende Leitsätze formuliert, die hier in Bezug zum Entwicklungsgebiet B aus dem ISEK und zur Erweiterungsfläche am Klostergang gesetzt werden:

Relevante Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

- Angebote für spezifische Nutzergruppen schaffen
 - Flexible Nutzungskonzepte entwickeln
 - Inklusive Angebote sicherstellen
- Gebäudebestand und Wohnumfeld aufwerten
 - „Spielplatz statt Stellplatz“
 - Abbau von Barrieren, bessere Zugänglichkeiten ermöglichen

Durch Umnutzung der Erweiterungsfläche mit Nutzungen der sozialen Infrastruktur kann das Wohnumfeld im Zentrum gestärkt bzw. die Attraktivität des Wohnstandorts Zeven insgesamt erhöht werden.

Die Erweiterungsfläche bietet auch Raum zur Entwicklung eines (flexiblen) Nutzungskonzeptes, das Interessen für unterschiedliche Nutzergruppen, von Menschen mit und ohne Behinderung, berücksichtigt.

Durch die Umgestaltung des angrenzenden Parkplatzes an der Schule kann das Umfeld und die Attraktivität des Bereichs weiter gestärkt werden (Maßnahme zur Umgestaltung des Kirchenparkplatzes außerhalb der Erweiterungsfläche).

„Zevens Dörfer – Ein Teil des Ganzen“

hier nicht relevant

„Zevens Innenstadt, lebhaft und vielfältig“

Relevante Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

- Innerstädtische Bereiche aufwerten
- Angebote für vielfältige Nutzergruppen bereitstellen
- Nördlichen Innenstadtbereich anbinden

Durch die Nachnutzung der Erweiterungsfläche kann dieser Bereich der Innenstadt auch weiterhin lebhaft und vielfältig bleiben. Es können hier Impulse im Sinne der genannten Handlungsempfehlungen erzeugt werden.

Durch die bereits umgesetzten Maßnahmen im nördlichen Teil des Stadtumbaugebietes „Auf der Worth“ wurde bereits ein wesentlicher Beitrag zur Anbindung des nördlichen Bereichs an die Innenstadt geleistet.

„Zeven – Eine starke Solidargemeinschaft“

Relevante Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

- *Infrastruktureinrichtungen müssen an zukünftige Bedarfe angepasst werden*
 - Abbau von Barrieren, bessere Zugänglichkeiten ermöglichen

Mit neuen Angeboten des Gemeinbedarfs kann am Standort der Erweiterungsfläche der soziale Zusammenhalt und das gesellschaftliche Miteinander gestärkt und die soziale Infrastrukturausstattung an den Bedarf angepasst werden. Darüber hinaus können neue Begegnungsräume die soziale Integration und Kommunikation fördern. Die Angebote sollen dabei niedrigschwellig sein. Es sollen keine Zugangsbarrieren durch Geschlecht, Nationalität, religiöse Zugehörigkeit, Einkommen und gesundheitlichen Einschränkungen geben.

„Zeven – die lernende Stadt mit breitem Bildungsangebot“

Relevante Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

- Umfassendes Schulangebot erhalten und ergänzen
- Erwachsenenbildung ausbauen, im Hinblick auf demographischen Wandel
- Gleichberechtigung aller gesellschaftlichen Gruppen und Geschlechter

Durch die Schaffung entsprechender Angebote, z.B. VHS und Bibliothek, kann der Standort der Erweiterungsfläche u.a. zum Thema „lebenslanges Lernen“ beitragen und in diesem Sinne das Schulangebot sinnvoll ergänzen. Wie oben genannt, sind auch hier Aspekte der Chancengleichheit, Gender Mainstreaming sowie Akzeptanz und Inklusion zu berücksichtigen.

„Zeven – ein vitaler Wirtschaftsstandort“

hier nicht relevant

„Zeven– Kultur für Alle“

Relevante Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

- Kultur- und Freizeitangebot für alle Generationen sicherstellen
- Weiterentwicklung des Kulturstandortes
- Verbesserung der Wahrnehmung des Kultur- und Freizeitangebotes
- Partizipative (Mit)gestaltung der Räume durch Bewohnerinnen und Bewohner / Nutzerinnen und Nutzer
- Barrierefreie Zugänge / bessere Zugänglichkeiten (Außenraum, Gebäude, Sanitärräume etc.)

Die Erweiterungsfläche kann durch Umnutzung zu einem Standort für kulturelle Veranstaltungen entwickelt werden; vor allem im Zusammenspiel beispielsweise einer Bibliothek mit den angrenzenden Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Durch die bereits umgesetzten Maßnahmen im nördlichen Teil des Stadtumbaugebietes „Auf der Worth“ wurde bereits ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung des Kulturstandortes geleistet.

„Zeven macht mobil – stadtverträglich und umweltfreundlich“

hier nicht relevant

„Erholungsstandort Zeven – die Stadt am Walde“

hier nicht relevant

„Zeven – die klimafreundliche Stadt“

hier nicht relevant

7.2 Ausgangslage, Defizite und Ziele aus dem ISEK

Ausgangslage Entwicklungsgebiet B „Auf der Worth“ (insbesondere nördlicher Teilbereich):

Der Stadtpark mit den kulturellen und sozialen Gemeinbedarfseinrichtungen Klostermuseum, St.-Viti-Kirche und Kindergarten ist ein innerstädtischer Naherholungsbereich mit hoher touristischer Bedeutung in der Stadt Zeven.

Darüber hinaus gilt die Klosteranlage Zeven, von der heute nur noch das als Museum genutzte Klostergebäude erhalten ist, mit der St.-Viti-Kirche als die Keimzelle der Stadt Zeven. Das heutige, südlich des Stadtparks gelegene Zentrum der Stadt ist wesentlich später entstanden.

Der Stadtpark und vor allem die Außenanlagen der Gemeinbedarfseinrichtungen konnten die Aufgaben und Funktionen eines Naherholungsbereiches sowie eines attraktiven Tourismusbereiches zum Zeitpunkt der Aufstellung des ISEK nur bedingt erfüllen.

In dem gesamten Areal waren erhebliche Gestalt- und Funktionsmängel erkennbar. Diese Situation hatte zur Folge, dass insbesondere für den Stadtpark das grundsätzlich vorhandene Potenzial bis dato nicht ausgeschöpft war.

Durch eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und allgemeine Steigerung der Attraktivität sollten die Anziehungskraft für Erholungssuchende und Touristen erheblich erhöht werden. Damit sollten einerseits die Wirtschaftskraft der angrenzenden Fußgängerzone und andererseits die Vermarktung des Stadtparkpotenzials erheblich gesteigert werden.

Hierzu hat die Sanierungstätigkeit im Gebiet „Auf der Worth“ zwischenzeitlich bereits wesentliche Beiträge geleistet.

Defizite Entwicklungsgebiet B „Auf der Worth“ mit (Aktualisierungen)

Defizite, die im ISEK und konkretisierend im SRP für das Entwicklungsgebiet B „Auf der Worth“, also für das heutige Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“, genannt werden, sind:

Nördlicher Teilbereich (nördlich Bäckerstraße)

- Innerstädtischer Naherholungsbereich mit erheblichen Gestalt- und Funktionsmängeln (Stadtpark) (teilweise behoben)
 - Eingänge in den Stadtpark von Weitem nicht ausreichend erkennbar (SRP)
- Unterbrochene Wegebeziehung vom Stadtpark zu den nördlichen Wohngebieten der Stadt – fehlendes Brückenbauwerk
- Gestaltdefizite an den Außenanlagen der Gemeinbedarfseinrichtungen am Stadtpark (behoben)
 - Schulhof: Unklare Abgrenzung, keine Wegeführung (SRP)
 - Nicht zeitgemäße und z.T. stark verwitterte Sitzgelegenheiten im Kirchengrund (SRP)
 - Fassade beschmiert; Sicht in den Stadtpark verstellt im Bereich des Busbahnhofs (SRP)
- Fehlende Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche im Stadtpark (behoben)
 - Unattraktive Gestaltung des Spielplatzes (SRP)
- Fehlende Aufenthalts- und Veranstaltungsorte im Stadtpark (behoben)
- Mangelhafte Beleuchtung des Stadtparks (behoben)

Südlicher Teilbereich (südlich Bäckerstraße)

- Erschließungsstraßen (Lindenstraße, Gartenstraße) mit Gestalt- und Funktionsmängeln (teilweise behoben)
- Leerstehendes ehemals gewerblich genutztes Gebäude mit erheblichen Substanzmängeln (ehemalige Bebauung Gartenstraße 1, 3, 5) (behoben)
- Eingangsbereich des Königin-Christinen-Hauses sowie des Skulpturengartens sind nicht einsehbar, mangelhaftes Erscheinungsbild durch angrenzende leerstehende Gebäude (wird derzeit behoben)
 - Skulpturengarten nicht sichtbar, Zugänge nicht erkennbar (SRP)
 - Sicht auf Königin-Christinen-Haus verstellt (SRP)
- Gering oder nur zum Teil genutzte Handwerks- und Gewerbebetriebe im Einzugsbereich der Fußgängerzone (teilweise behoben)

- Brachflächen und nicht gegliederte, vollflächig versiegelte Parkplätze mit erheblichen Substanz-, Gestalt- und Funktionsmängeln; Teile der Stellplatzflächen sind durch Metallzäune abgegrenzt, das Erscheinungsbild ist erheblich beeinträchtigt (behoben)
 - Kahle, unstrukturierte Stellplatzflächen (beim Alten Finanzamt, beim Skulpturenpark Gartenstraße 1, 3, 5, beim heutigen Famila-Standort) (SRP)
 - Unattraktive Baulücke in der Schulstraße (SRP)
 - Durchgänge zur Fußgängerzone schlecht erkennbar (SRP)
- Städtischer Gewerbebetrieb mit Lager- und Fuhrparkflächen im Verknüpfungsbereich zur Fußgängerzone (heutiger Famila-Standort) (behoben)
 - Abbruchseite des Gebäudes mit Fundamentresten (SRP)
 - Kahle, unstrukturierte Flächen (SRP)
- Im Bereich der Fußgängerzone verrohrter Bachlauf und Freiflächen mit Gestaltmängeln (nicht behoben / wird aktuell vorbereitet)
 - Fehlende Platzgestaltung/Überbauung bzw. fehlende Umgestaltung des Rhalandsbaches (SRP)
 - Sichtbeziehung und Platzgestaltung durch parkende Autos gestört (SRP)

Entwicklungsziele Entwicklungsgebiet B „Auf der Worth“ mit (Aktualisierungen)

Entwicklungsziele, die im ISEK und konkretisierend im SRP für das Entwicklungsgebiet B „Auf der Worth“, also für das heutige Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“, werden im Folgenden aufgezählt. Hier sind, wo noch nicht umgesetzt, Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit in allen Maßnahmen vorrangig zu berücksichtigen:

Nördlicher Teilbereich (nördlich Bäckerstraße)

- Attraktivierung und Stärkung des Stadtparks zur Schaffung eines hochwertigen Naherholungsbereiches für die Bürger und Besucher der Stadt Zeven (umgesetzt); Entwicklung und Stärkung der lokalen Gastronomie und Hotellerie. (nicht umgesetzt)
 - Eingänge in den Stadtpark gestalterisch betonen (SRP)
 - Beleuchtungskonzept (SRP)
 - Erhaltung des ausgeglichenen Erscheinungsbildes von Park, Fluss und Gebäudeensemble (SRP)
 - Umgestaltung von Sicht- und Wegeachsen (SRP)

- Ersatz der Unterstellmöglichkeiten durch durchsichtige Anlage / Erneuerung des WC am Busbahnhof (SRP)
- Verbesserung des Umfeldes von Gemeinbedarfseinrichtungen zur Steigerung der Standortqualität. (teilweise umgesetzt)
 - Neugestaltung des Spielplatzes (SRP)
 - Klare Trennung Schulhof und öffentlich nutzbare Flächen, eindeutige Wegeführung (SRP)
 - Gestaltung der Flächen um Kirche und Amtsgericht, Erneuerung der Sitzgelegenheiten (SRP)
 - Neugestaltung des Kirchenparkplatzes (SRP)
 - Barrierefreie Zugänge und Bewegungsräume schaffen
- Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur; Bau einer Brücke zur Verknüpfung des Stadtparks mit den im Norden der Stadt gelegenen Wohnquartieren. (nicht umgesetzt)

Südlicher Teilbereich (südlich Bäckerstraße)

- Modernisierung nicht genutzter Gewerbegebäude bzw. alternativ Abriss dieser Gebäude und Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern. (Bereich Gartenstraße 8) (nicht umgesetzt)
- Abriss eines abgängigen Wohngebäudes mit teilweise gewerblicher Nutzung; Erweiterung des Eingangsbereiches des Skulpturengartens und Schaffung eines Platzes. (wird derzeit umgesetzt)
 - Freistellen des Königin-Christinen-Hauses, Platzgestaltung (SRP)
 - Erweiterung Skulpturengarten (SRP)
 - Zurückhaltende Neubebauung und Stellplätze im Bereich südlich des Skulpturengartens (SRP)
- Neuordnung und Strukturierung brachliegender Flächen im Einzugsbereich der Fußgängerzone zur Entwicklung von Standorten für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Fahrzeugfrequenz. (v.a. Bereich des heutigen Familienstandorts) (umgesetzt)
 - Parkplätze umgestalten, WC versetzen (SRP)
 - Begrünung, Strukturierung von Stellplatzflächen (SRP)
 - Entwicklung großflächigen Einzelhandels (SRP)
 - Stärkung Einzelhandel und Dienstleistungen (SRP)
- Attraktivierung der Fußgängerzone durch die Öffnung des Rhalandsbaches. (wird alternativ umgesetzt, derzeit in Vorbereitung)

- Platzgestaltung, Öffnung und Gestaltung des Rhalandsbaches (SRP)
- Gestaltung der Freiflächen. (teilweise umgesetzt)
 - Gestaltung des Rhalandsbaches und der Freifläche (SRP)
 - Umgestaltung des Platzes beim Königin-Christinen-Haus (SRP)
 - Barrierefreie Gestaltung der Freiräume

Vorhaben Entwicklungsgebiet B „Auf der Worth“ mit (Aktualisierung)

Vorhaben, die im ISEK und konkretisierend im SRP für das Entwicklungsgebiet B „Auf der Worth“, also für das heutige Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“, genannt worden sind:

Nördlicher Teilbereich (nördlich Bäckerstraße)

- B.1 Gestaltung Kirchengrund (nicht umgesetzt)
 - Modernisierung der Sitzmöglichkeiten an der Kirche, Hinweis auf die Geschichte des Klosters und des Friedhofs, ggf. Umgestaltung des Hochbeetes, Anlegung eines „Klostergarten“ zum Erhalt geschützter Pflanzenarten (SRP Nr. 36)
 - Optische und funktionale Trennung von Schulhof und Kirchengrund durch niedrige Heckenstrukturen und Fußwege (SRP Nr. 35)
 - Fußwegverbindung von der Bäckerstraße in gerade Linie zum Gebäude Bäckerstraße 1, Umgestaltung der zum Gebäude gehörenden Stellplätze (SRP Nr. 29)
- B.6 Illumination des Stadtparkes sowie allgemeine Aufwertung und Steigerung der Attraktivität (Museum, Busbahnhof und Amtsgericht wurden ebenfalls modernisiert) (umgesetzt)
 - Erhalt des weitläufigen zentralen Parkbereichs, einheitliche Gestaltung und Betonung der Parkeingänge (SRP Nr. 30)
- B.7 Umgestaltung eines Spielplatzes im Stadtpark (umgesetzt)
 - Umgestaltung des öffentlichen Spielplatzes in einen zeitgemäßen Spielplatz (SRP Nr. 37)
- B.9 Umgestaltung Klosterhof (nicht umgesetzt)
- B.10 Bau eines Sitzplatzes mit Brunnen im Stadtpark (alternativ umgesetzt)
- B.11 Bau einer Bühne im Stadtpark (umgesetzt)
 - Mobile Veranstaltungsbühne (SRP Nr. 33)

- B.15 Umgestaltung Busbahnhof am Stadtpark (teilweise umgesetzt)
- B.16 Umgestaltung Parkplatz an der Schule (nicht umgesetzt)
 - Umgestaltung des Parkplatzes (SRP Nr. 34)
- B.17 Bau einer Brücke im Stadtpark (nicht umgesetzt)
- B.18 Umbau des alten Finanzamtes für Gemeinbedarfseinrichtungen (nicht umgesetzt)
 - Abriss des alten Finanzamtes und Neubebauung für Wohnzwecke und Ergänzung KiTa-Neubau (SRP Nr. 41)
- B.19 Aufstellung eines Rahmenplanes zur Neuordnung des Bereichs zwischen Rhalandstraße und Auf der Worth (umgesetzt)
 - Umgestaltung des Parkplatzes an der Bäckerstraße (SRP Nr. 28)
 - Umbau Busbahnhof (SRP Nr. 27)

Südlicher Teilbereich (südlich Bäckerstraße)

- B.2 Entwicklung eines Neuordnungskonzeptes für ein Gewerbegrundstück (Komplex Zevener Zeitung) (umgesetzt)
- B.3 Entwicklung eines Neuordnungskonzeptes für ein Wohnbaugrundstück mit mangelhafter Gebäudesubstanz (teilweise privat umgesetzt)
- B.4 Entwicklung eines Neuordnungskonzeptes für ein Gewerbegrundstück (wird derzeit teilweise privat umgesetzt)
- B.5 Entwicklung eines Neuordnungskonzeptes für ein Gewerbegrundstück (heutiger Familia-Standort) (umgesetzt)
- B.8 Öffnung des Rhalandsbaches mit Umgestaltung angrenzender Flächen (wird alternativ umgesetzt, derzeit in Vorbereitung)
- B.12 Gestaltung des Eingangsbereichs des Königin-Christinen-Gartens (wird derzeit umgesetzt)
- B.13 Umgestaltung der Lindenstraße (umgesetzt)
- B.14 Umgestaltung der Gartenstraße (Knotenpunkt umgestaltet – Straßenzüge ansonsten nicht umgestaltet) (teilweise umgesetzt)

7.3 Maßnahmen im Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“

Mit Blick auf das gesamte Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ und den bereits erreichten Fortschritt der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind im nördlichen Bereich zwischenzeitlich folgende Maßnahmen abgeschlossen worden:

- Herstellung einer Bühne im Stadtpark (B.11) (SRP Nr. 33)

- Gestaltung der Eingänge und Randbereiche des Stadtparks (B.10, B.17) (SRP Nr. 30)
- Neugestaltung Spielplatz am Stadtpark (Mehrgenerationenspielfeld) (B.7) (SRP Nr. 37)
- Illumination im Stadtpark (B.6) (SRP Nr. 30)

Im südlichen Bereich des Stadtumbaugebietes (südlich der Bäckerstraße) wurden folgende Maßnahmen bereits abgeschlossen:

- Gartenstraße 1, 3, 5: Freilegung und Neubau Rossmann (derzeit noch in der Umsetzung) (B.4) (SRP Nr. 22)
- Entwicklung Familiamarkt Auf der Worth mit neuem Fußweg (B.19) (SRP Nr. 7)
- Neugestaltung des Vorplatzes Königin-Christinen-Haus (derzeit noch in der Umsetzung) (B.12)
- Umgestaltung Gartenstraße (Knotenpunkt umgestaltet – Straßenzüge ansonsten nicht umgestaltet) (B.14) (SRP Nr. 23)
- Umgestaltung Lindenstraße (Knotenpunkt umgestaltet – Straßenzüge ansonsten nicht umgestaltet) (B.13) (SRP Nr. 17 u. 25)
- Umgestaltung WC-Gebäude am Busbahnhof (B.15) (SRP Nr. 27)
- Gebäudesanierung Gartenstraße 4 und ehemaliges Rathaus (B.2) (SRP Nr. 19)

Weitere Maßnahmen, die im Stadtumbaugebiet bereits abgeschlossen wurden, sind:

- Gestaltung Fuß- und Radwege-Verbindung zur Langen Straße mit Fahrradabstellanlage (SRP Nr. 13)
- Umgestaltung Bouleplatz im Stadtpark (SRP Nr. 32)
- Umgestaltung Grünflächen am Kriegerdenkmal

Bauleitplanung:

Im Stadtumbaugebiet haben sich, im Vergleich zum ISEK, seit 2007 zwei Änderungen in der Bebauungsplanung ergeben. Dies betrifft den Bebauungsplan Nr. 64 (Stadt Zeven „Einzelhandelsprojekt Auf der Worth“ - Familiamarkt) und den Bebauungsplan Nr. 78 (Stadt Zeven „An der Gartenstraße“ - Rossmann).

Denkmalschutz:

Im Erweiterungsgebiet steht ausschließlich das Gebäude des Pfarrhauses unter Denkmalschutz. In Verbindung hierzu stehen allerdings in unmittelbarer Nähe die Baudenkmäler Amtsgericht, Klostergebäude, Klosterkirche und das ehemalige Schulgebäude der Mittelschule (Klostergang 8). Diese fünf Gebäude bilden zusammen die denkmalgeschützte Ensemblegruppe „Am Markt“ und stellen das exponiert gelegene Kernstück des alten Zevens dar. Dies ist bei der konkreten Umsetzung von Maßnahmen stets zu beachten und aufzugreifen.

8 Entwicklungsziele

Für die Erweiterungsfläche werden im Folgenden die teilräumlichen Entwicklungsziele genannt, die sich aus der gesamtstädtischen Betrachtung und Einordnung des Stadtumbaugebietes „Auf der Worth“ ergeben. So werden die Ziele für das Untersuchungsgebiet in die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie eingebettet.

Entwicklungsziele

Von den bereits im ISEK formulierten Entwicklungszielen sind die Folgenden nach wie vor relevant, insbesondere auch für die Erweiterungsfläche:

- Verbesserung des Umfeldes von Gemeinbedarfseinrichtungen zur Steigerung der Standortqualität
- Gestaltung der Freiflächen

Ergänzend zu den bestehenden und größtenteils bereits erreichten Entwicklungszielen sollen folgende neue Ziele mit der Städtebauförderungsmaßnahme innerhalb der Erweiterungsfläche verfolgt werden:

- Nachnutzung von Schulgebäuden durch Gemeinbedarfseinrichtungen unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Gender Mainstreaming und Chancengleichheit
- Bau einer neuen KiTa auf dem Grundstück Molkereistraße 26 zur Abdeckung des zusätzlichen Bedarfes an Regel- und Krippengruppenplätzen
- Erneuerung bestehender kirchlicher Nutzungen
- Barrierefreiheit in der Stadt erhöhen, insbesondere in Hinblick auf die Erreichbarkeit und den Zugang zu Einrichtungen und der Teilhabe an kulturellen und gesellschaftlichen Ereignissen
- Ausbau barrierefreier Infrastruktur, z.B. mittels Abbau von Schwellen bzw. Anbau von Rampen
- Berücksichtigung des Sicherheitsbedürfnisses verschiedener Nutzergruppen

Maßnahmen / Vorhaben

Folgende im ISEK bereits formulierte und noch nicht umgesetzte Maßnahmen für das Gebiet „Auf der Worth“ sind für den nördlichen Teil:

- B.1 Gestaltung Kirchemumfeld
- B.9 Umgestaltung Klosterhof
- B.16 Umgestaltung Parkplatz an der Schule
- B.18 Umbau des alten Finanzamtes für Gemeinbedarfseinrichtungen (wird geändert, siehe unten)

Unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Gender Mainstreaming, Chancengleichheit und Anti-Diskriminierung, insbesondere unter Berücksichtigung sehbehinderter Menschen soll ergänzend zu den bereits bestehenden, noch nicht umgesetzten Maßnahmen die Umsetzung folgender Maßnahmen mit der Städtebauförderungsmaßnahme verfolgt werden.

Innerhalb der Erweiterungsfläche:

- **B.20 Umnutzung der Schulgebäude:** Erstellung eines Konzeptes zur Umnutzung der Schulgebäude der ehemaligen Grundschule Klostergang und Realisierung des Konzeptes. Das Konzept soll dabei an die Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen (Kinder, Senioren, Behinderte usw.) angepasst sein.
- **B.21 Umgestaltung der Außenbereiche und Freiflächen an der Schule:** Umgestaltung der Freiflächen (Spielplatz, Grünflächen) im Bereich der Schule unter Berücksichtigung einer gendergerechten Planung (u.a. Alter, Mobilität, sozioökonomische Hintergründe) und Schaffung sicherer Spiel- und Bewegungsräume (Einsehbarkeit/Beleuchtungskonzept)

In den übrigen Bereichen im Stadtumbaugebiet:

- **B.18 Abriss des alten Finanzamtes und Neubau für Wohnzwecke oder Gemeinbedarf:** Abriss des ehemaligen Finanzamtes in der Molkereistraße 26 und Neubau einer zukunftsfähigen KiTa in funktionaler Bauweise an gleicher Stelle, die auch eine spätere Erweiterung zulässt. Selbstverständlich werden hier auch Kriterien für barrierefreies Bauen zu berücksichtigen. Zum Beispiel in der Ausgestaltung barrierefreier Eingänge, der Bewegungsflächen, der Sanitäranlagen usw.

Durch eine zusätzliche KiTa in Zeven-Mitte kann die dort fehlende Kapazität erhöht werden, was sich insgesamt positiv auf die Mobilität innerhalb der Stadt auswirkt. Weiterhin bietet dieser Standort neben seiner naturnahen Lage gute Möglichkeiten für Bring- und Abholverkehr. Ferner ist für die erforderliche Bewegungspädagogik die Turnhalle Klostergang fußläufig erreichbar. Darüber hinaus sind Kooperationen mit den städtischen KiTas „Waldkindergarten“ und „Klostergang“ sowie weiteren Trägern möglich.

Angestrebt wird eine Kooperation mit der gemeinnützigen Gesellschaft für soziale Dienste mbH „DIE BÖRNE“⁸, die seit 1990 einen Sprachheilkindergarten in Zeven betreibt. Da die von der „BÖRNE“ genutzten Räume im bisherigen Gebäude (An der Mehde 3) nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, wird nach geeigneten zukunftsfähigen und barrierefreien Räumlichkeiten in Zeven gesucht, die die Unterbringung von fünf altersgemischten Gruppen (ca. 40 Kinder) ermöglicht.

Im Neubau der Molkereistraße 26 könnten so Krippen- und Regelgruppen, ein Sprachheilkindergarten sowie eine Sprachheilschule untergebracht werden. Durch diese enge Kooperation würde sich die Stadt Zeven ein hohes Maß an fachlicher Expertise im wichtigen Um-

⁸ <https://www.dieboerne.de/zeven.htm> [Zugriff: 05.08.2019]

feld Sprache langfristig und nachhaltig sichern. Die Zusammenarbeit einer Kindertagesstätte mit einer Sprachheileinrichtung bietet für Kinder, Familien und Fachkräfte zahlreiche Synergieeffekte. Verschiedene Konzepte und Potenziale können so in einem Neubau gebündelt werden und stehen als Ressourcen zur Verfügung.

9 Entwicklungskonzept

Innerhalb der Erweiterungsfläche:

Derzeit werden verschiedene Nachnutzungsideen im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen für die Schulgebäude im Kloostergang diskutiert. Konkrete Projektierungen liegen noch nicht vor. Folgende Nutzer bzw. Nutzungen sind aktuell im Gespräch:

- Volkshochschule (VHS-Zweckverband aus drei Samtgemeinden)
- Bibliothek der Samtgemeinde
- Erweiterungsräume für das Museum der Samtgemeinde (Themenräume, Archivierung und Büro)
- Veranstaltungsraum für Konzerte und Lesungen
- Kindertagesstätte

Erstellung eines Konzeptes zur Umnutzung der Schulgebäude

Ein Planungsbüro wurde mit der Erstellung erster Konzeptplanungen und einer Kostenberechnung beauftragt. Letztere soll als Grundlage für die Berechnung des Fördermittelbedarfs dienen (siehe Anhang „Nachnutzungskonzept“).

Umgestaltung der Außenbereiche und Freiflächen an der Schule

Im Zuge der Umnutzung der Schulgebäude soll auch die Umgestaltung der zugehörigen Freiflächen geprüft werden; insbesondere des Schulhofs. Angestrebt wird eine Erneuerung der Außenbereichsflächen; für den Spielplatz auf dem Schulhof kann eine Umgestaltung in diesem Fall auch eine Entfernung des Spielplatzes bedeuten. *Die* Umgestaltung soll unter Beachtung von genderrelevanten Aspekten erfolgen. Nutzerinnen und Nutzer sollen im Planungsprozess eingebunden werden.

Abriss und Neubau des Gemeindehauses der St.-Viti-Kirche

Die St.-Viti-Kirche plant innerhalb der Erweiterungsfläche einen Neubau des Gemeindehauses. Dieser soll unmittelbar nördlich an der Bäckerstraße das derzeit vorhandene Gemeindehaus ersetzen. Der Neubau soll der Unterbringung unterschiedlicher kirchenbezogener Nutzungen dienen wie dem Pastorenbüro, Gruppen- und Jugendräume, Archiv etc. . Die Planung des Neubaus ist schon weit fortgeschritten, es müssen lediglich noch Details hinsichtlich der Umsetzung geklärt werden. Das Vorhaben wird als Maßnahme aufgenommen, da es für die Entwicklung der Erweiterungsfläche und darüber hinaus von Bedeutung ist.

Der Abriss und Neubau des Gemeindehauses wird von der St.-Viti-Kirche ohne Einsatz von Fördermitteln aus der Städtebauförderung geplant und umgesetzt und stellt daher kein Vorhaben dar, das mit der Städtebauförderungsmaßnahme verfolgt wird.

In den übrigen Bereichen im Stadtumbaugebiet:

**Abriss des alten Finanzamtes und Neubau für Wohnzwecke oder
Neubau Kindertagesstätte**

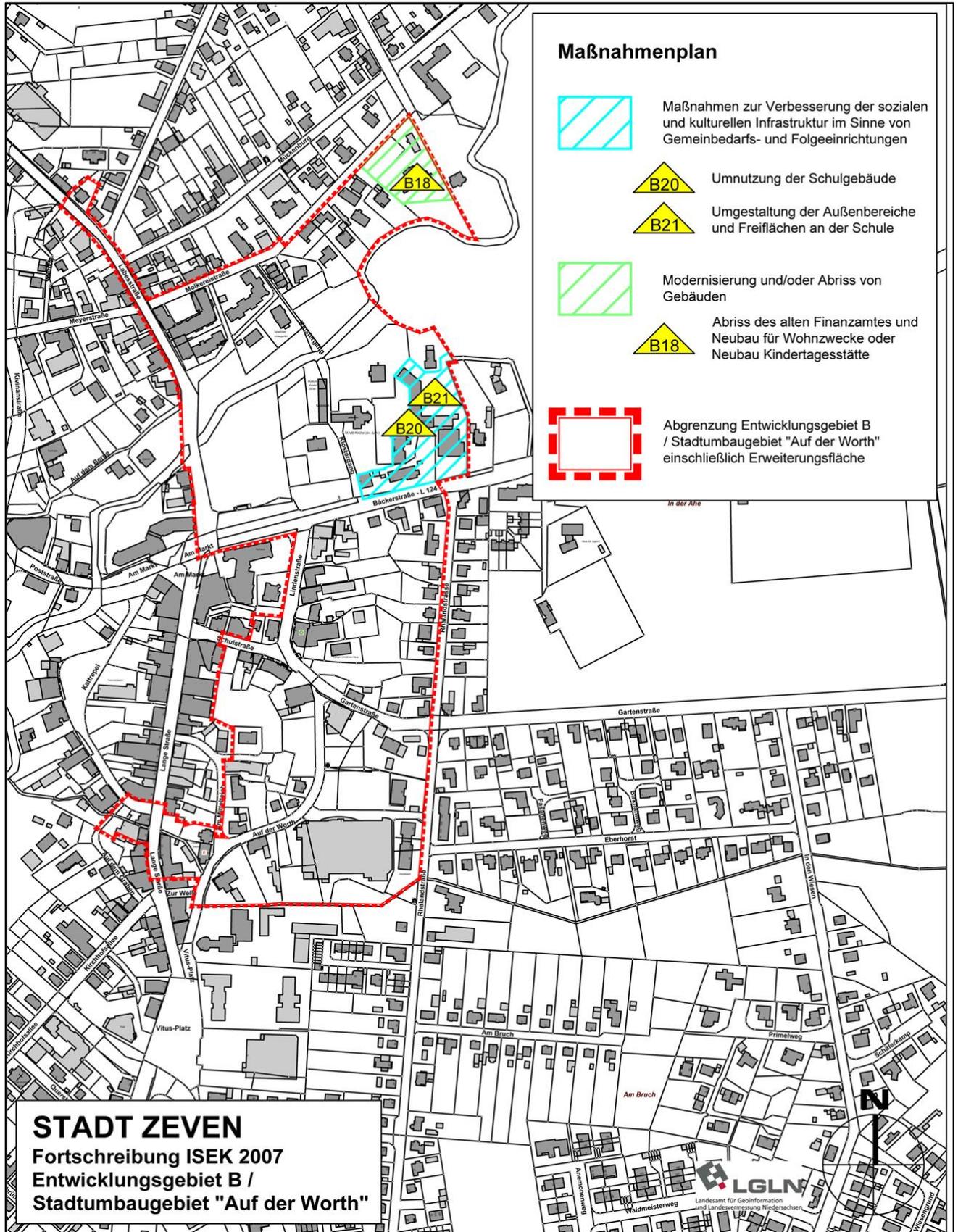
Für das ehemalige Finanzamt in der Molkereistraße weist das ISEK die Maßnahme B.18 „Umbau des alten Finanzamtes für Gemeinbedarfszwecke (Schwesternschule)“ aus.

Entwicklungsziel ist es, das Gebäude abzurechen und das Grundstück für eine Verwertung entweder durch Wohnnutzung oder einen KiTa-Neubau bereitzustellen.

10 Maßnahmenplan

Der Maßnahmenplan auf der nachstehenden Seite zeigt die vorgesehenen Einzelmaßnahmen der Gesamtentwicklungsmaßnahme im Rahmen der Städtebauförderung

.



Maßnahmenplan (Plangrundlage: Stadt Zeven, Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte)

11 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Innerhalb der Erweiterungsfläche:

B20, B21:

Angaben zu den Kosten und der Finanzierung der geplanten Maßnahmen zur Umnutzung der Schulgebäude (B20) und der Umgestaltung der Außenbereiche und Freiflächen (B21) sind dem angefügten Nachnutzungskonzept zu entnehmen (siehe Anhang).

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind grundsätzlich förderfähig. Nicht förderfähig im Rahmen der Nachnutzung wäre eine Nachnutzung zu Wohnzwecken; ggf. nicht förderfähig wäre auch eine Nachnutzung durch eine Kindertagesstätte.

In den übrigen Bereichen im Stadtumbaugebiet:

B18:

Für den Abriss des alten Finanzamtes (Molkereistraße 26) wird eine Summe von 194.000 Euro inkl. Planungskosten geschätzt.

Diese Maßnahme war bereits im ISEK 2007 enthalten und ist somit grundsätzlich förderfähig.

12 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §137 und §139 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 14 zuständige Stellen angeschrieben. Es wurden 5 Stellungnahmen abgegeben. Bedenken oder Anregungen wurden nicht geäußert.

Der Landkreis Rotenburg-Wümme weist lediglich aus Sicht des Immissionsschutzes darauf hin, dass abhängig von der zukünftigen Nutzung die auftretenden und vorhandenen Lärmemissionen zu untersuchen sind und ggf. ein Schalltechnisches Gutachten zu erstellen ist, indem der Straßenverkehrslärm und andere auftretenden Lärmemissionen berechnet werden müssen.

Am 22.08.19 hat zur Ergänzung des ISEK's die öffentliche Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Nachnutzungskonzept

Umnutzung der Schulgebäude der ehemaligen Klostergang-Grundschule sowie Umgestaltung der Außenbereiche und Freiflächen an der Schule

Das ISEK der Stadt Zeven aus dem Jahr 2007 wurde zum 01.11.2018 fortgeschrieben.

Unter Punkt 8 der Fortschreibung des ISEK's wurden folgende Entwicklungsziele benannt:

- „Verbesserung des Umfeldes von Gemeinbedarfseinrichtungen zur Steigerung der Standortqualität“ sowie
- „Gestaltung der Freiflächen“
(s. S. 28 der Fortschreibung des ISEK's des Planungsbüros Cappel + Kranzhoff).

Ergänzend zu den bestehenden Entwicklungszielen sollen außerdem neue Ziele innerhalb der Erweiterungsfläche verfolgt werden:

- Nachnutzung von Schulgebäuden durch Gemeinbedarfseinrichtungen
- Erneuerung bestehender kirchlicher Nutzungen
(s. S. 29 der Fortschreibung des ISEK's des Planungsbüros Cappel + Kranzhoff).

Aus diesen Zielen wurden die Maßnahmen „B.20 Umnutzung der Schulgebäude“ und „B.21 Umgestaltung der Außenbereiche und Freiflächen an der Schule“ abgeleitet.

Die Samtgemeinde Zeven beabsichtigt, auf dem ehemaligen Schulgelände ein „Kultur- und Bildungszentrum Klostergang“ einzurichten und dafür die Schulgebäude einer Umnutzung zuzuführen. Damit einher geht die Umgestaltung der Freiflächen im Bereich der Schule.

Folgende konkrete Nutzungen sind in dem geplanten „Kultur- und Bildungszentrum Klostergang“ zum Zweck des Gemeinbedarfs vorgesehen:

- Bibliothek der Samtgemeinde Zeven;
- Volkshochschule (VHS-Zweckverband aus den Samtgemeinden Sittensen, Tarmstedt und Zeven) mit Unterrichtsräumen und Büros;
- Erweiterungsräume für das Museum der Samtgemeinde Zeven (insbesondere Büros und Archivräume);
- Multifunktionaler Veranstaltungsraum für Konzerte, Lesungen und Ähnliches

Für die Bibliothek werden insgesamt etwa 925 m² Nutzfläche (einschließlich Büros) vorgesehen. Die geplante Nutzfläche für die Volkshochschule beträgt ca. 770 m². Der multifunktionale Veranstaltungsraum hat eine Größe von ca. 345 m². Für die Erweiterungsräume für das Museum/Archiv werden etwa 350 m² eingeplant.

Die ehemaligen Schulgebäude sollen im Rahmen dieser Maßnahme auf einen zeitgemäßen energetischen Standard gebracht und der neuen Nutzung entsprechend umgebaut werden. Für die Nutzung der Räume als Gemeinbedarfseinrichtungen ist insbesondere auch die Herstellung der Barrierefreiheit vorgesehen.

Die für die Sanierung und den Umbau der Schulgebäude geschätzten Kosten belaufen sich auf insgesamt etwa 4.488.000 € (Bruttokosten).

Grundlage für diese an die DIN 276 angelehnte Kostenermittlung ist die Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie aus dem Jahr 2013 zu den Schulneubauten der Samtgemeinde Zeven. (Die Kosten für Neubauanteile blieben hierbei unberücksichtigt bzw. wurden herausgerechnet. Die Kostenkennwerte aus dem Jahr 2013 wurden mit 5% Steigerung p.a. berücksichtigt.

Die Grünanlagen sollen spezifisch für die Nutzerbelange landschaftsgerecht gestaltet werden. Für die Gestaltung der Freiflächen soll die bestehende Möblierung durch modernes, aber der historischen Umgebung angepasstes Mobiliar ersetzt und ergänzt werden. Die Stellplätze im Außenbereich sollen neu geordnet und gestaltet werden.

Für die Kostenschätzung zur Umgestaltung der Außenflächen (Übersichtsplan siehe Anl. 2) wurden von

- 2.515 m² zu entsiegelnder Fläche;
- 3.135 m² Oberflächenbefestigungen;
- 1.530 m² Grünanlagen

ausgegangen.

Für die Gestaltung der Außenflächen werden einschließlich der Baunebenkosten ca. 685.000 € (Bruttokosten) geplant.

Die Kosten für das neue „Kultur- und Bildungszentrum Klostergang“ werden auf insgesamt etwa 5.173.000 € geschätzt.



Kostenschätzung

Projekt: Umgestaltung der Außenflächen ehemals „Grundschule Am Klostergang“

Grundlage der Kostenschätzung:

Zu entsiegelnde Fläche: 2.515 m²

Fläche der Oberflächenbefestigungen: 3.135 m²

Fläche der Grünanlagen: 1.530 m²

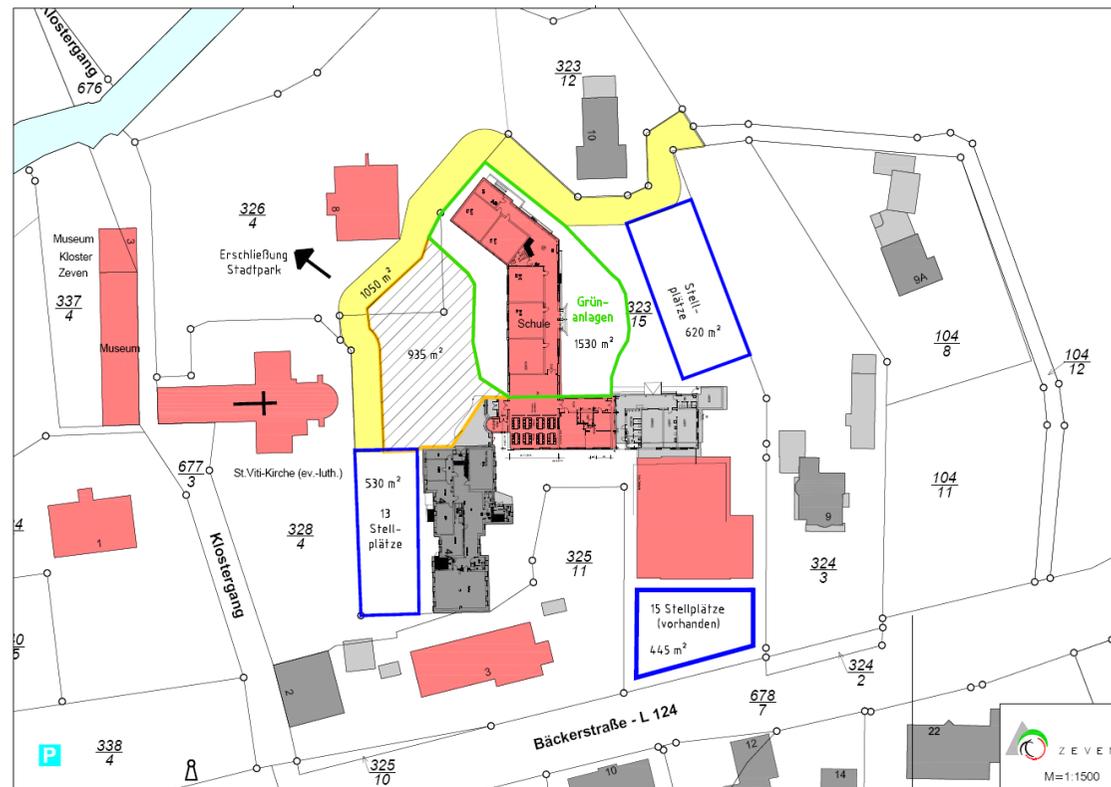


Abbildung: Nachnutzungskonzept Außenflächen ehemals „Grundschule Am Klostergang“