

3 Entwicklung der Ortslagen

Für die sieben Ortschaften der Stadt Zeven und Zeven-Aspe wurden im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts 2040 aktualisierte Ortssteckbriefe erstellt. Diese fassen jeweils die ortsspezifischen Stärken, Schwächen, Potenziale und Herausforderungen kompakt zusammen und bilden die Grundlage für individuelle Entwicklungsperspektiven und räumliche Leitbilder.

Die Steckbriefe beruhen inhaltlich auf Vorarbeiten aus dem Stadtentwicklungskonzept 2030, wurden jedoch inhaltlich aktualisiert und konzeptionell erweitert. Sie berücksichtigen aktuelle Herausforderungen wie Klimaanpassung, Energieeffizienz, Mobilität, soziale Infrastruktur sowie Siedlungsdruck und wurden an neue Erkenntnisse aus Fachplanungen und Projekten angepasst.

Eine zentrale Grundlage der inhaltlichen Überarbeitung war die Öffentlichkeitsbeteiligung „Zukunft der Ortsteile“, bei der Anregungen und Hinweise von Bürger:innen direkt in die Konzeptentwicklung eingeflossen sind.

Für jede Ortschaft wird im Kapitel jeweils:

- ein grafisch aufbereiteter Steckbrief mit kartografischer Verortung, Altersstruktur, Bildern und Kurzanalysen sowie
- ein Konzeptplan mit räumlichen Entwicklungszielen und Maßnahmen

dargestellt. Diese doppelte Darstellung ermöglicht sowohl einen schnellen Überblick als auch eine vertiefte Auseinandersetzung mit der zukünftigen Rolle der jeweiligen Ortschaft im Gesamtgefüge der Stadt Zeven. Ziel ist es, maßgeschneiderte, ortstypische Entwicklungsschwerpunkte zu definieren, die gleichzeitig zur Erreichung gesamtstädtischer Ziele beitragen.

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2040

Straßen	Wohnen: Nelkenweg, Tulpenweg, Dahlienweg, Rosenweg, Hagenfeldsweg, Geranienweg, Am Nelkenweg Gewerbe: Scheeßeler Straße L131, Industriestraße, Tannenkamp, Wiersdorfer Kamp, Frankenbosteler Kamp	 (Entfernung zum Zentrum)	2,7 km	Zeven Aspe
Strukturbereich	Ortsteil - nicht eigenständig, liegt in den Ortsteilen Zeven und Wistedt.			

Bevölkerung:

Einwohnerzahl: 469

Struktur:

Ehemalige Heeresmunitionsanstalt (1939) mit Wohnsiedlung aus der gleichen Zeit; Umwandlung in ein großflächiges Gewerbegebiet, teilweise Industriegebiet nach 2. WK. Siedlungskern Aspe bereits aus den 1930er Jahren; Am Ortseingang/ Nelkenweg: Singlehäuser in Bungalowform aus den 1960er Jahren. Schulwohnheim (ehemals Altenheim) aus den 1950er Jahren, vereinzelt Neubauten.

Nutzung:

Hauptgewerbebestandort Zevens, Wohnen und Freizeit (BMX-Bahn).

Städtebauliche Mängel:

Kein Ortskern, monofunktionale Wohnnutzung, teilweise unattraktive, wenig naturnahe Gestaltung der Vorgärten (Nelkenweg), Nähe von Wohnen und Gewerbe, Zunahme des Verkehrs entlang der L131 durch die Autobahnanschlussstelle Elsdorf.

Energetische Potenziale:

Gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren;

Wohnen: Abwärmeverbrauch von nahegelegenen Gewerbegebiet; altersbedingter Zustand der Gebäude birgt hohes Einsparpotenzial durch Sanierung und neue Haustechnik.

Gewerbe: Abwärmepotenzial Biogasanlage und Industriebetriebe; Eignung großer Dächer für Solaranlagen (v.a. Photovoltaik).

Sonstige Potenziale:

Hoher Grünflächenanteil; Unbebaute aber nicht zur Verfügung stehende Gewerbeflächen; Nähe zum Ortsteil Zeven; Gute Verkehrsanbindung.

Straßenraum / Wegeverbindungen / ÖPNV:

Hohes Verkehrsaufkommen im Nelkenweg bei Feierabend; Tagsüber (wochentags) regelmäßiger Busverkehr.

Freiflächen:

Hoher Anteil an Waldflächen; Quellbereich des Rhahlandsbaches im Nordwesten.

Konflikte:

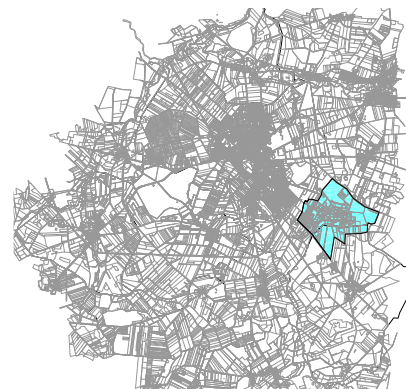
Sehr dichter Waldbestand auf Gewerbevorbehaltsflächen; Wohnen und Gewerbe; Hohes Verkehrsaufkommen entlang der L131 (Zunahme durch Autobahnanschluss Elsdorf); Notwendiger Immissionsschutz (Schallschutz).

Empfehlungen:

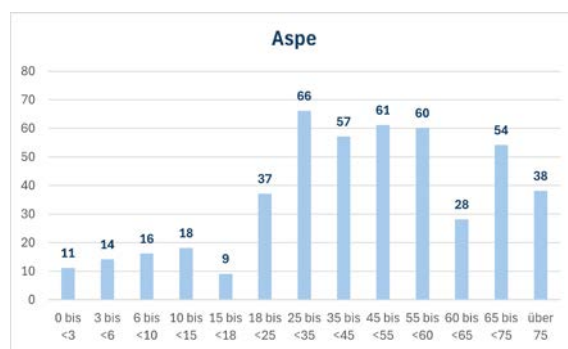
Aufgabe der eigenständigen Siedlungsstruktur - Zusammenwachsen mit Zeven fördern; Neugestaltung und Aufwertung des Spielplatzes am Geranienweg.

Nachnutzung bzw. Erhalt/Sanierung der ehemaligen Kommandantur und der 1-Zimmer Appartements; im Lärmbereich der L131 Mischgebiet als Schallschutz für dahinter liegenden Wohnbereich; Abwärmepotenzial von Betrieben prüfen. Beleuchtung der Verbindungsachse von Aspe nach Elsdorf.

Gewerbeflächenpotenziale weiter entwickeln.



Ortsteil



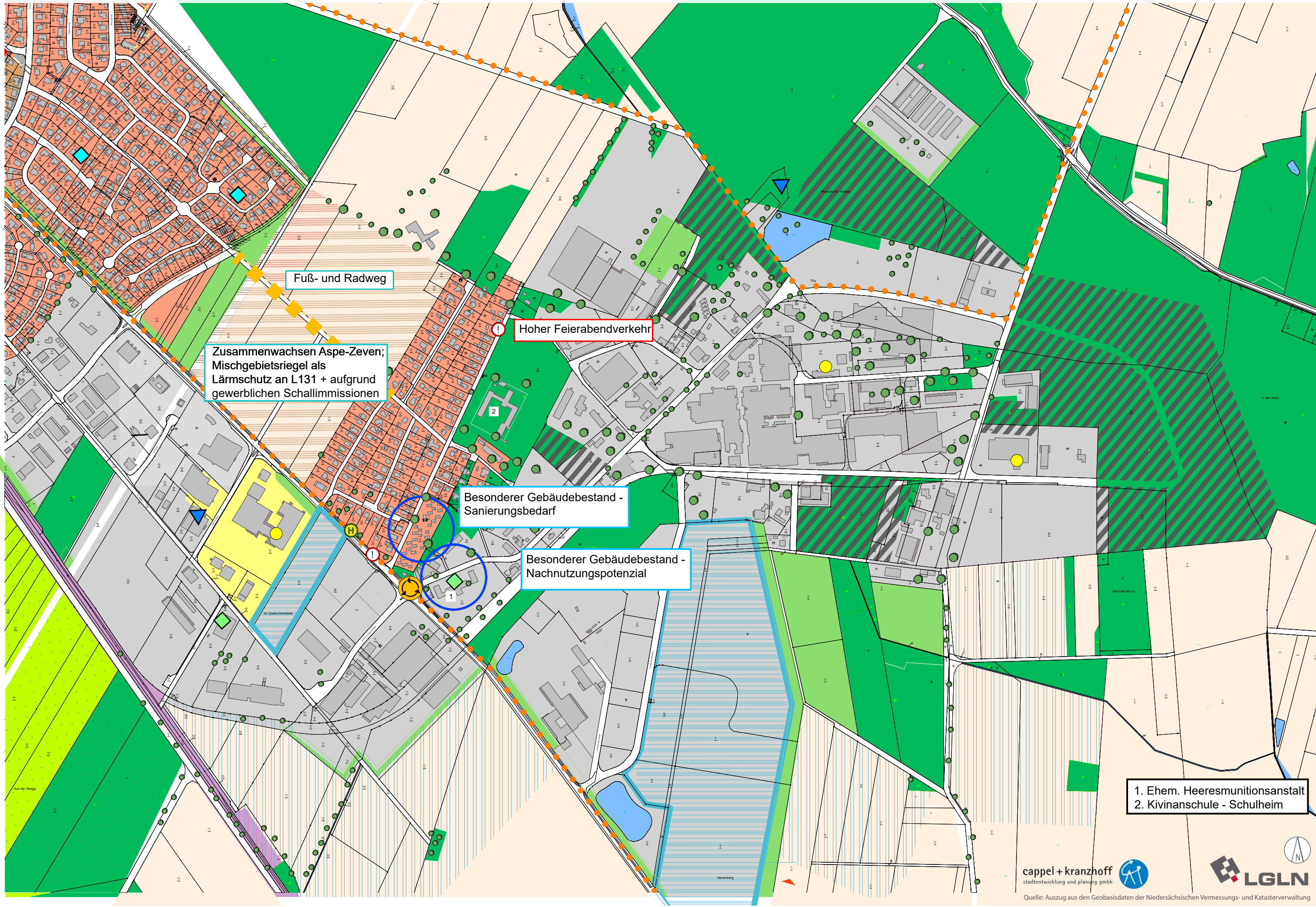
Altersstruktur (2024, in Jahren)



Industriestraße



Nelkenweg



Zusammenwachsen Aspe-Zeven;
Mischgebietsriegel als
Lärmschutz an L131 + aufgrund
gewerblichen Schallimmissionen

Fuß- und Radweg

1 Hoher Feierabendverkehr

Besonderer Gebäudebestand -
Sanierungsbedarf

Besonderer Gebäudebestand -
Nachnutzungspotenzial

1. Ehem. Heeresmunitionsanstalt
2. Kivinanschule - Schulheim

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2040

Straßen	Ostereistedter Straße L122, Am Teufeldberg, Ovelgöner Straße, Zum Badetal, Führenweg, Am Mühlenteich, Brümmerhofer Weg	 4,2 km	Bademühlen
Strukturbereich	Ortsteil		

Bevölkerung:

Einwohnerzahl: 249

Struktur:

Idyllische Ortschaft, im Norden historische Bebauung und Wassermühle Badetal (1542 erbaut). Viel Wohnbebauung der 1960er und 1970er, vereinzelt Neubau, kaum Landwirtschaft vorhanden.

Die Entwicklung erstreckt sich überwiegend nördlich der Ostereistedter Straße (L 122); Siedlungsanhängsel südlich der Landesstraße mit inhomogener Bebauungsstruktur. Hoher Naturbezug und Freizeitwert.

Nutzungen:

Wohnen, Landwirtschaft, Schuster, Heilpraktikerin, Pferdepension.

Städtebaulichen Mängel:

Kein organisch gewachsener Dorfkern, sondern eher strenge Siedlungsform, keine nennenswerten Infrastrukturen; fehlender Ortsmittelpunkt; Durchfahrtsdorf; Die Bebauung südlich der Ostereistedter Straße ist vom Rest des Dorfes abgekoppelt und wirkt als Siedlungssplitter.

Energetischen Potenziale:

Solaranlagen bei Neubau teilweise vorhanden, weitere Eignungen für dezentrale regenerative Versorgung (Photovoltaik, Solarthermie) überprüfen.

Sonstige Potenziale:

Reizvolle Landschaft; Hoher Naturbezug und Freizeitwert; touristische Potenziale (Fahrradtourismus, Wassermühle als Ausflugsziel; Waldspaziergang); Bebauungspotenzial südlich der Ostereistedter Straße (Teilbereich wurde aus LSG entlassen).

Straßenraum / Wegeverbindungen / ÖPNV:

Schön gestaltete breite Straßenräume; Tagsüber gute ÖPNV-Anbindung, Busverbindung nach Bremen.

Freiflächen:

Landschaftlich besonders reizvolle Umgebung; Großer Mühlenteich, Aufstauung der durch Moore gespeisten Bade, ermöglicht ganzjährigen Mühlenbetrieb; Fahrradtourismus und naturbezogene Freizeitaktivitäten / Erholung. Sportplatz am Ortsrand.

Konflikte:

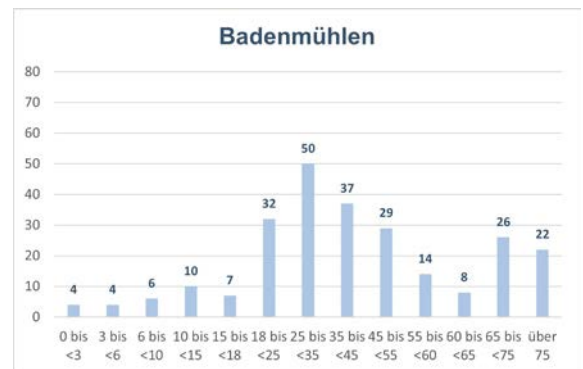
Barrierewirkung der Landesstraße; Fehlende Ortsrandgestaltung im Süden; Durchfahrtsort.

Empfehlungen:

Kein dringlicher Handlungsbedarf. Sicherung der Mühle durch Etablierung einer langfristigen Nutzung; Der besonders wertvolle Naturraum entlang des Badetals ist von Bebauung freizuhalten; Renaturierung der Bade unterhalb der Wehranlagen; Wahrung der kleinteiligen baulichen Siedlungsstruktur; Gestaltung eines Ortsmittelpunktes; Lediglich Eigenentwicklung sinnvoll; Kleinteilige Nachverdichtungspotenziale nutzen, Ausbau erneuerbarer Energien zur dezentralen Versorgung von Gebäuden; Temporeduzierende Maßnahmen bei Ortsdurchfahrt; fußläufige Verbindung zwischen Wassermühle, dem Ort und Geflüchtetenunterkunft schaffen; Wiedervernässung Metz Moor; Hecken- und Wegebegrünung fördern.



Ortsteil



Altersstruktur (2024, in Jahren)



Die Bade bei der Mühle



Zum Badetal



- 1. Wassermühle
- 2. Sportplatz
- 3. Oak Ranch
- 4. ehemalige Jugendherberge

Fehlender Anschluss an
Geflüchtetenunterkunft

schneller Verkehr
Ortseinfahrten

Alte Hofstellen

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2040

Straßen	Tarmstedter Straße L133, Am Vossmoor, Ziegeleistraße K137, An der Bade, Heideweg, Heuweg, Alte Dorfstraße, Im Bogen, Im Vordeling, Neues land, Kleine Straße, Holzkampweg, Brümmerhofer Weg	 5,5 km	Badenstedt
Strukturbereich	Ortsteil		

Bevölkerung:

Einwohnerzahl: 342

Struktur:

Sehr landwirtschaftlich geprägt, historische Hofbebauung entlang der „Alten Dorfstraße“ und im östlichen Teil der Ziegeleistraße sowie entlang der Ortsdurchfahrt Tarmstedter Straße; Teilweise sehr schöne, erhaltenswerte Bausubstanz und besondere Hoflagen mit Ensemblewirkung; Weitgehend dorfgerechtes Ortsbild entlang der „Alten Dorfstraße“; teilweise in schlechtem baulichen Zustand, teilweise Sanierungen, An- und Neubau. Mischung aus landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnbebauung mit Siedlungscharakter; Überwiegend aus den 60er und 70er Jahren, teilweise Neubauten.



Ortsteil

Nutzungen:

Wohnen, Landwirtschaft (viele Höfe), Einzelhandel, soziale Einrichtungen, Kita, Gästehaus, Vereinsgebäude Schützenverein, Freiwillige Feuerwehr (Neubau Gerätehaus).

Städtebauliche Mängel:

Leerstände (u.a. Friedhofsgebäude), teilweise Mängel in der Bausubstanz, mangelnde Ortsrandeingrünung, inhomogenere Strukturen, unruhige Mischung aus Hofstellen und Bauten der 1960er und 1970er Jahre, Unmaßstäbliche, nicht dorfgerechte oder überformte Bebauung; Aufwertungsbedarf Ortsmitte.

Energetische Potenziale:

Vereinzelte Solaranlagen, Potenzial für Ausbau dezentraler regenerativer Versorgung vorhanden (v.a. Photovoltaik, Solarthermie). Altersbedingter Zustand der Gebäude birgt hohes Einsparpotenzial durch Sanierung und neue Haustechnik.

Sonstige Potenziale:

Ausbau der Erholungsfunktion; Attraktive Landschaftsbezüge entlang der Bade; Fahrradwege vorhanden; Besondere Bausubstanz.

Straßenraum / Wegeverbindungen / ÖPNV:

Gute ÖPNV-Anbindung. Schlechte Fahrradinfrastruktur.

Freiflächen:

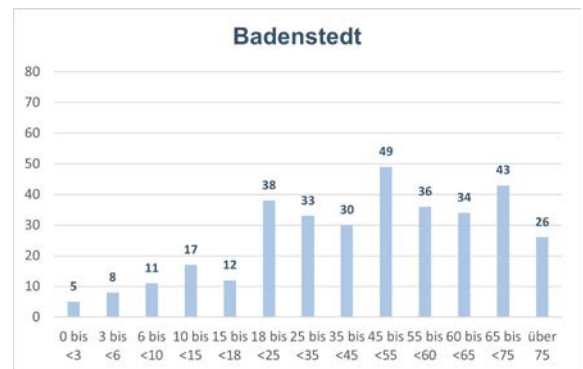
Niederungsbereich der Bade durchquert Ortsteil; Attraktive Freiflächen und kleine Teiche sind nicht gut zugänglich; Fahrradtourismus und naturbezogene Freizeitaktivitäten / Erholung; Spielplatz neben dem Schießstand.

Konflikte:

Energetische Sanierung vs. Erhalt ortsbildprägender Klinkerfassaden, Bebauung der Baulücken wurden durch Landkreis nicht genehmigt.

Empfehlungen:

keine weitere Neubebauung entlang der L 133 Tarmstedter Straße; Verbesserung der Ortsrandeingrünung. Erhalt und behutsame Nutzung der historischen Bausubstanz und Aufwertung von Hofstellen; Westlich der Bade sollte das Baulückenpotenzial genutzt werden; Eine weitere Entwicklung sollte östlich der Bade erfolgen; Ausbau der Erholungsfunktion. Erlebbarmachung der Bade im Einklang mit dem Umweltschutz; Erhalt besonderer Bausubstanz; Aufwertung des Dorfplatzes als Ortsmittelpunkt. Fuß- und Fahrradfreundliche Gestaltung der Straßenräume.



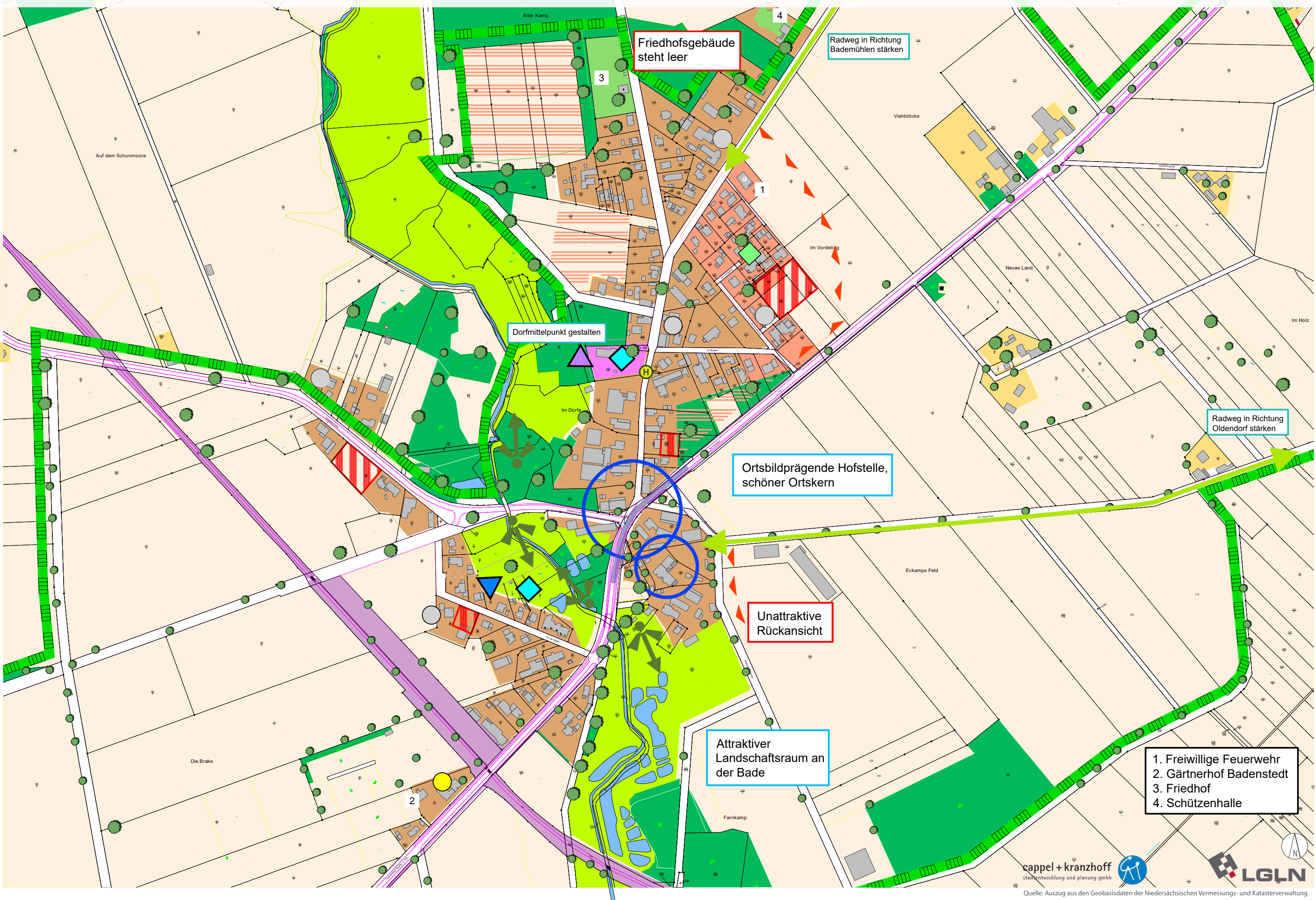
Altersstruktur (2024, in Jahren)



Alte Dorfstraße, Kita Sonnenschein



Badenstedt



Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2040

Straßen	Bremervörder Straße B 71, Am Brink, Müller-Brauel-Weg, Osterhornweg, Mehdeweg, Osteweg, Heeslinger Straße K130, Wallweg, Sophienweg, Johann-Heins-Weg, Auf den Ackern	 2,6 km	Brauel
Strukturbereich	Ortsteil		

Bevölkerung:

Einwohnerzahl: 410

Struktur:

Stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt mit Wohnraumversorgungsfunktion; Der historische Ortskern entlang „Am Brink“ ist geprägt durch gut erhaltene Hofstellen mit besonders prägenden und ensemblebildenden Stall- und Wirtschaftsgebäuden sowie altem Hofbaumbestand (Eichen); Die Hofstellen sind in meist gutem baulichen Zustand; Vereinzelt wurden neue Wohngebäude ergänzt; Im Südwesten sind überwiegend Neubauten mit inhomogenen Strukturen und wenig dörflichen Eigenschaften; an den südlichen Randbereichen schließt Wohnbebauung an; Bebauung am Müller-Brauel-Weg ist deutlich älter, Gebäude der Jahrhundertwende bis hin zu Siedlungshäusern aus den 50er und 60er Jahren; Im Osterhornweg Bebauung aus den 60er bis Mitte der 70er Jahren, dauert bis heute an; Splittersiedlung (durch Fußweg verbunden) aus den 50er Jahre mit vereinzelt Neubauten. Kleines Neubaugebiet Auf den Ackern. Ehemaliger Campingplatz mit neuer Funktion als Wochenendhausgebiet im Westen.

Nutzungen:

Wohnen, Landwirtschaft, renovierter Gasthof, Wochenendhausgebiet.

Städtebauliche Mängel:

Drohendes Zusammenwachsen mit Zeven - Verlust der Eigenständigkeit. Kein deutlicher Ortsmittelpunkt.

Energetische Potenziale:

Solaranlage bei Neubau.

Sonstige Potenziale:

Gastgewerbe, touristische Potenziale (Fahrradtourismus, Wasserwandern, reizvolle Landschaft), Nachnutzung ehemaliger Ziegelei ungewiss.

Straßenraum / Wegeverbindungen / ÖPNV:

Teilweise erhaltenswerte Hofzufahrten (Umfahrten) und dorfgerechte Straßenseitenräume (Kopfsteinpflaster, Grün); Anbindung der Splittersiedlung an den Dorfkern erfolgt lediglich über eine fußläufige Brücke. Relativ gute ÖPNV-Anbindung.

Freiflächen:

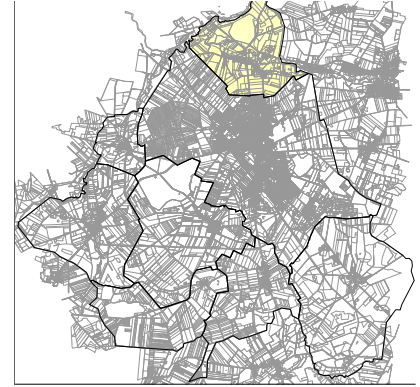
Besonders reizvolle Umgebung; die Osteniederung und die umgebenden Waldgebiete bilden wertvolle landschaftsökologische Einheiten; Großzügiger Bolzplatz.

Konflikte:

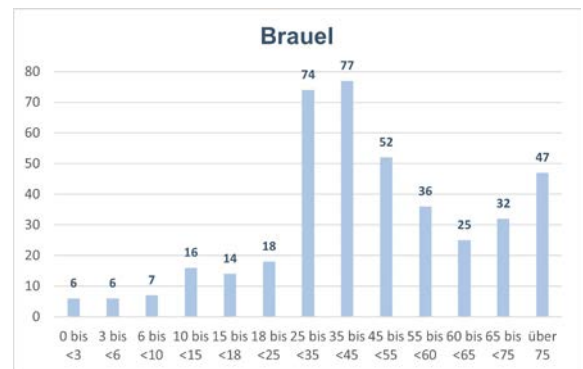
Erhebliche Belastungen durch den Straßenverkehr entlang der B 71 (Tempo 70 km/h); B 71 trennt Ort. Ampel vorhanden, dennoch gefährliche Kreuzung; Lärmimmissionen durch die Bundeswehr; Konflikt Naturschutz und Freizeitnutzung; Fehlende Ortsrandeingrünung im Süden der Ortslage; fehlender Hochwasserschutz.

Empfehlungen:

Erhalt der Eigenständigkeit Brauels; Erhalt der Hofstellen und kleinteilige sukzessive Erweiterungen durch Nachverdichtungen und Umnutzungen des Bestands; Kleinteilige Bebauung im Rahmen der Eigenentwicklung; westliche Erweiterung des jüngsten Neubaugebiets Auf den Ackern; Freihalten von Blickachsen und das Dorfbild prägenden innerörtlichen Grünbereichen; Ortsmittelpunkt gestalten; Entwicklung des Niederungsbereiches inkl. Hochwasserschutz; touristische Potenziale weiterentwickeln (z.B. Kanueinstieg) Verbesserung der Ortsrandeingrünung; Wohn und- Gewerbeentwicklung entlang der Ortseinfahrt; Tempolimit 50 km/h.



Ortsteil



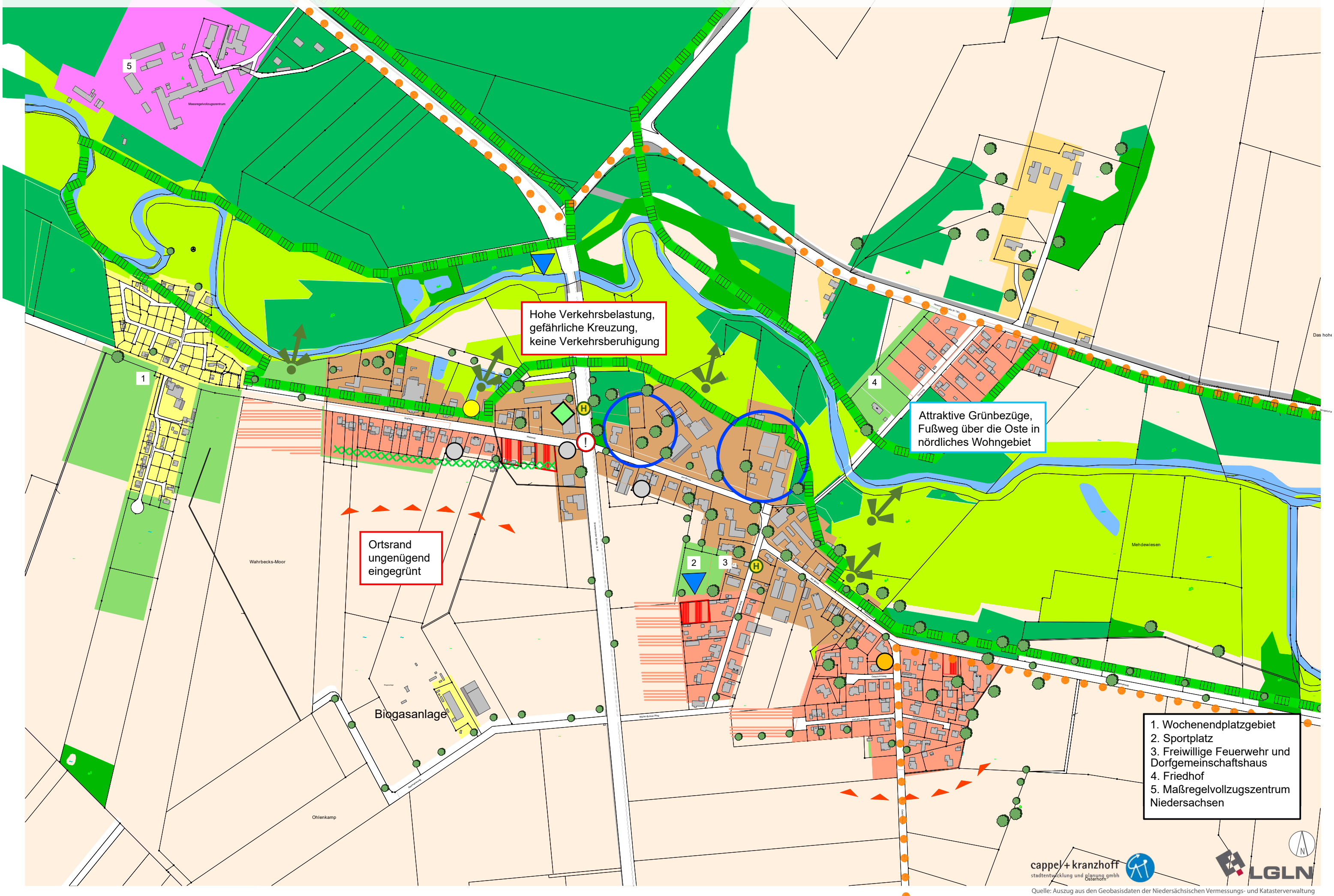
Altersstruktur (2024, in Jahren)



Neue Wohnbebauung in Brauel



Wochenendhausgebiet



Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2040

Straßen	Steinfelder L32, Oldendorfer Weg, Heidkamp, Hollenhörner Weg	 4,5 km	Brümmerhof Inkl. Hemel (H)
Strukturbereich	Ortsteil		

Bevölkerung:

Einwohnerzahl: 66

Struktur:

Kleinteilige, intakte Dorfstrukturen; Ansammlung landwirtschaftlicher Hofstellen, besonders prägend sind die großen landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihren großen Nebengebäuden, Stallungen und Hofanlagen, -zufahrten sowie dem altem Baumbestand.

Die Bausubstanz stammt überwiegend aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts, ist in der Regel gut erhalten und angemessen modernisiert; Vereinzelt gibt es Gebäude, die augenscheinlich in den 1970er Jahren überformt wurden.

Nutzungen:

Wohnen; Landwirtschaft, Nagel- und Kosmetikstudio / Schulung (schon Oldendorf).

Städtebauliche Mängel: fehlende Rad- und Fußwegeanbindung sowie ausgefahrene Seitenränder; **H:** keine Fußwege entlang der K111 - insbesondere für Schüler:innen Verkehr zur Bushaltestelle gefährlich

Energetische Potenziale:

Altersbedingter Zustand der Gebäude birgt hohes Einsparpotenzial durch Sanierung und neue Haustechnik, Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (Geo- und Solarthermie), bedingte Eignung großer Dächer für Solaranlagen (v.a. Photovoltaik).

Sonstige Potenziale:

Besonderer Baum- und Grünbestand, dörflicher Charakter.

Straßenraum / Wegeverbindungen / ÖPNV:

Die Straßenräume haben einen besonders dörflichen Charakter; Baumbestand entlang der Straßen, Alleecharakter. 1-mal täglich (wochentags) direkte Busverbindung nach Zeven (nur Schulbus).

Freiflächen:

Das ganze Dorf ist von ausgeprägten Waldinseln umgeben bzw. durchzogen, es gibt vereinzelt Streuobstwiesen; Der besondere Großbaumbestand aus alten Eichen, die dörflichen Grüninseln und das baumbestandene Gründreieck in der Ortsmitte prägen das Dorf. **Hemel** liegt direkt angrenzend an ein Waldstück

Konflikte:

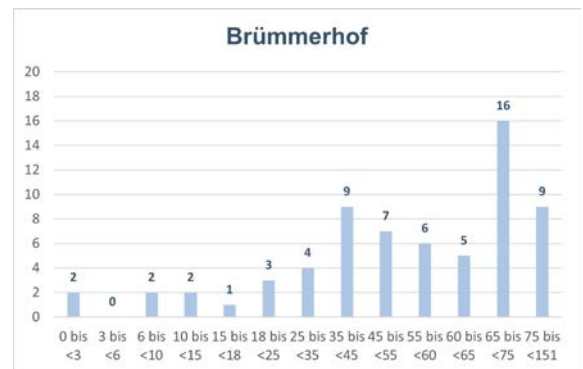
Fehlende Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, schlechte ÖPNV-Anbindung, energetische Sanierung vs. Erhalt ortsbildprägender Klinkerfassaden; keine Umnutzungs- und Nachnutzungsmöglichkeiten, da Ortschaft als Außenbereich gilt.

Empfehlungen:

Vorrangiges Ziel: Erhalt und langfristige Nutzung der bestehenden Hofstellen, Erhalt und Entwicklung der Waldflächen und Freiraumstrukturen; Lückenschließung und Umnutzung alter Hofstellen ermöglichen; Aufhebung des Außenbereichs für Brümmerhof (Innenbereichs- oder Außenbereichssatzung); Schaffung von Dorfgemeinschaftsräumen; Dorfmittelpunkt gestalten; Öffentl. Verkehrsanbindung verbessern (Bürgerbus); Temporeduzierende Maßnahmen.



Ortsteil



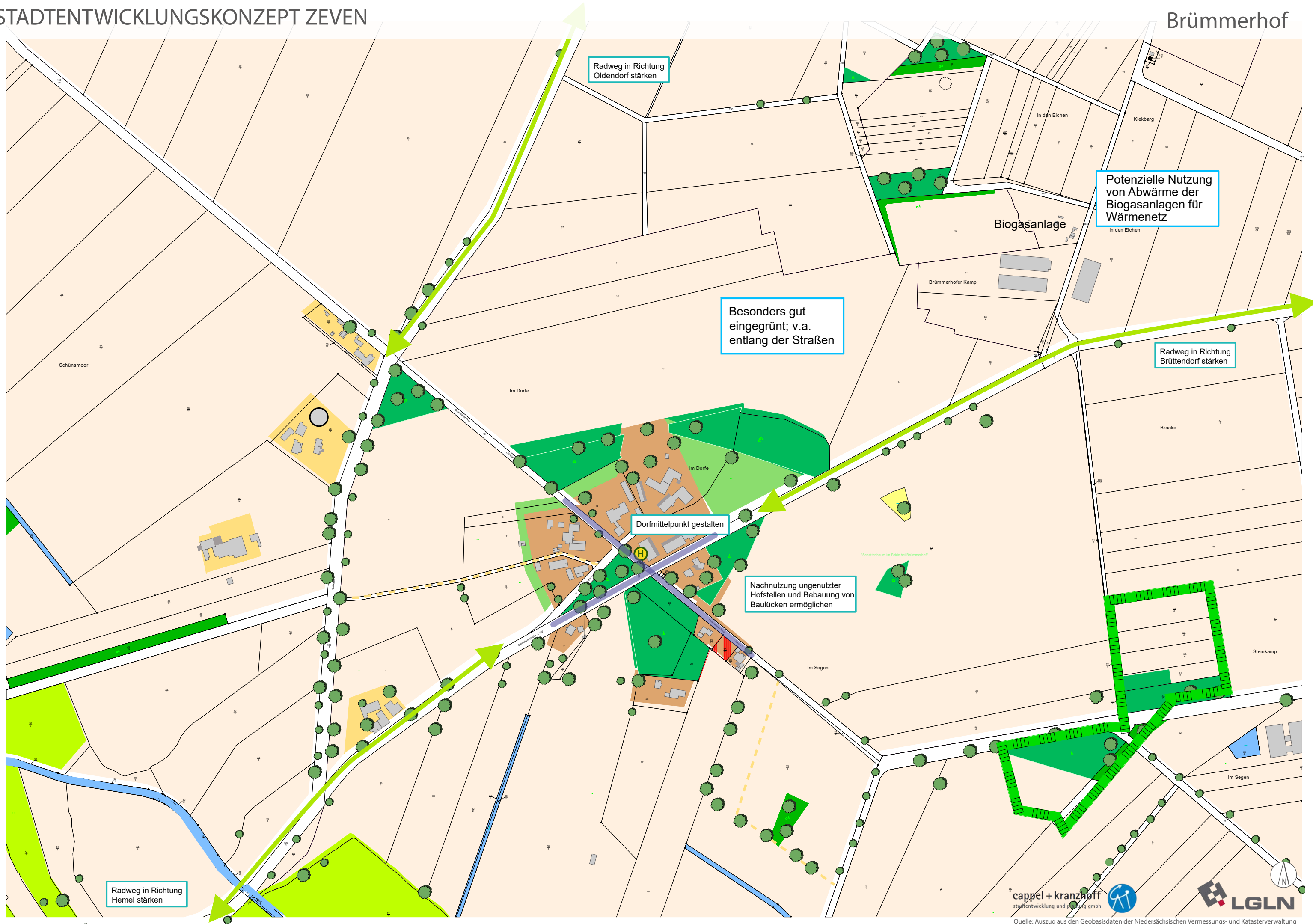
Altersstruktur (2024, in Jahren)



Ortsmitte Brümmerhof



Oldendorfer Weg



Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2040

Straßen	Rotenburger Straße B71, Am Hainberg L132, Stubbenende, Bornweg, Blöckenweg	 3,9 km	Brüttendorf
Strukturbereich	Ortsteil		

Bevölkerung:

Einwohnerzahl: 232

Struktur:

Sehr landwirtschaftlich geprägter Ort, schöner Altbaumbestand prägt die Hoflagen und die Ortsdurchfahrt; großer Schweinestall am südlichen Ortsrand, vergleichsweise gut eingegrünt, im Sommer kaum wahrzunehmen; Altbaubestand entlang der Bundesstraße mit attraktiven Hofsituationen und sehr dörflich geprägten Hofzufahrten; Teilweise prägende und erhaltenswerte Bausubstanz aus der Jahrhundertwende, gemischt mit Hofstellen aus den 1950er und 1960er Jahren sowie moderne Neubauten. Neues Wohngebiet ist in Planung (Vor dem Wichelkamp).



Ortsteil

Nutzung:

Wohnen, Landwirtschaft, Werkstatt.

Städtebauliche Mängel:

Bausubstanz der Jahrhundertwende, häufig in baulich schlechtem Zustand oder überformt; Neubebauung teilweise angepasst an das Ortsbild, aber auch alternative Bebauung (Holzhäuser im Blockhausstil); Mangelnde Gestaltung der Hoffläche vor dem Schützenhaus/ ehemalige Gastwirtschaft; Erhebliche Barrierewirkung durch die Bundesstraße, sichere Quermöglichkeit fehlt; Teilweise auch zu hoher und nicht notwendiger Versiegelungsgrad.

Energetische Potenziale:

altersbedingter Zustand der Gebäude birgt hohes Einsparpotenzial durch Sanierung und neue Haustechnik, Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (Geo- und Solarthermie), bedingte Eignung großer Dächer für Solaranlagen (v.a. Photovoltaik); Biogasanlagen - Fernwärmepotenzial.

Sonstige Potenziale:

Hofläden / Direktvermarktung und Gewerbe entlang der Durchgangsstraßen. Baulücken vorhanden.

Straßenraum / Wegeverbindungen / ÖPNV:

Bundesstraße 71 quert und teilt den Ort, zu schnelle Einfahrt aus Süden; Kurve im Straßenverlauf der Ortsdurchfahrt hat nur leicht bremsende Wirkung, wertet aber das Ortsbild auf; Ortseinfahrten aus Richtung Norden und Süden mit Baumbestand hat Alleecharakter; Straßen im Ortskern (Stubbenende/ Blöckenweg) dorfgerecht erneuert, schmales Straßenprofil in Asphaltausführung mit Rinne und begleitenden Grünstreifen: 3-mal tägliche (wochentags) Busverbindung nach Zeven.

Freiflächen:

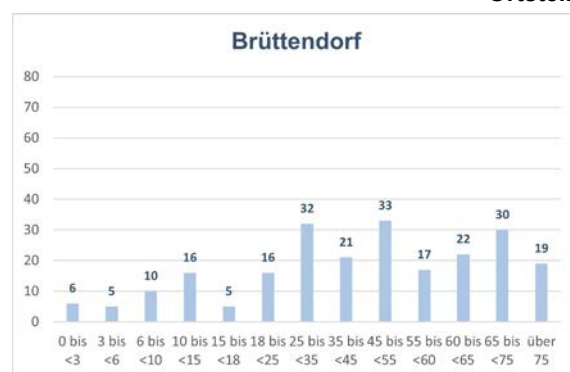
Ein kleiner sehr schön gelegener und eingegrünter Sportplatz und Spielplatz in der Ortslage.

Konflikte:

Hohe Verkehrsbelastung, insbesondere LKWs. Nicht eingegrünte Stallneubauten oder Biogasanlagen im Außenbereich haben erhebliche Fernwirkung und stören das Landschaftsbild; Vorbehalt Immissionsschutz, energetische Sanierung vs. Erhalt ortsbildprägender Klinkerfassaden.

Empfehlungen:

Eigenbedarf; nur kleinteilige Ergänzung wie östlich Stubbenende; Baulücken schließen; Nachnutzung der Hofstellen; Grünflächen langfristig sichern; Bereich für die Dorfgemeinschaft mit Aufenthaltsqualität (DGH, Schützenhaus und Begegnungsstätte) schaffen; Dorfgerechte Gestaltung insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt etablieren, evtl. durch Gestaltungssatzung/ -empfehlung; Verkehrsberuhigung und fuß- und radverkehrsfreundliche Straßenraumgestaltung.



Altersstruktur (2024, in Jahren)



Stubbenende



Stubbenende



Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2040

Straßen	Eichenstraße K140, Heidkamp, Im Dorffeld, Zum Mühlenberg, Eichenstraße, Schulsteg, Im Feld	 2,8 km	Oldendorf
Strukturbereich	Ortsteil		

Bevölkerung:

Einwohnerzahl: 330

Struktur:

Historischer Siedlungsbereich erstreckt sich entlang der „Eichenstraße“; Dörfliche Bebauung, Altbestand an Hofstellen in Kombination mit neuen Hallen und Schweineställen in zentraler Dorflage; Besonders schöne Bausubstanz im alten Dorfkern (Eichenstraße); Insgesamt intaktes Ortsbild; Besonders durchgrünte Hofflächen, im Norden grenzen Waldbereiche an, auffällig und erhaltenswert; Vergleichsweise hohe bauliche Dichte; Seit den 1960er Jahren Wohnentwicklung entlang des Heidkamps; Großzügige, weitestgehend offene Vorgartenzonen, meist lediglich Rasenflächen, dazwischen vereinzelt noch Grünflächen; Kaum Baumbestand in den Vorgärten sowie im südlichen Straßenverlauf; vereinzelt durch Neubauten nachverdichtet; Höhenversätze und Geländeversätze grenzen den Bereich ab; Bebauung ist durchaus angemessen, beeinflusst das Dorfbild durch die rückwärtige Lage kaum.

Nutzungen:

Wohnen, Landwirtschaft: Höfe mit Hofverkauf, ein Gasthof, Einzelhandel, Modehaus, Sportplatz.

Städtebauliche Mängel:

Fehlende Ortsrandeingrünung; Wenig Grünstrukturen entlang des Heidkamps. Teilweise ältere Hofgebäude mit Bausubstanz in mangelhaften Zustand.

Energetische Potenziale:

Baualter birgt hohes Einsparpotenzial durch Sanierung und neue Haustechnik, vereinzelt Photovoltaik-Anlagen auf neuen Wohngebäuden und alten (Hof-)Gebäuden, weitere Dächer für potenzielle Ergänzung Solaranlagen (v.a. Photovoltaik) erkennbar.

Potenziale:

Intakte Hofstellen, sehr dörfliche Prägung, aktive, erlebbare Landwirtschaft direkt im Ort, Höfe mit Direktvermarktung, Ferien auf dem Bauernhof, Fahrradtourismus.

Straßenraum / Wegeverbindungen / ÖPNV:

Straßenschäden im Bereich der Bahnüberquerung / Ortseingang aus Richtung Brümmerhof; Intensive Verkehrsberuhigung; Fahrbahnversätze im Bereich der Ortsdurchfahrt „Eichenstraße“, kurviger Straßenverlauf und Schikane am Ortsausgang Richtung Badenstedt soll zu Verkehrsberuhigung führen; Einseitiger Fußweg mit Hochbord, gegenüberliegende Seiten ebenengleich und nur farbig abgesetztes Pflaster - dorfgerecht. 1-mal täglich (wochentags) direkte Busverbindung nach Zeven.

Freiflächen:

Insgesamt reizvolle Lage und schönes Landschaftsbild. Großer nur wenig genutzter Spielplatz am Heidkamp. Sportplatz im Norden (Erweiterung in Planung).

Konflikte:

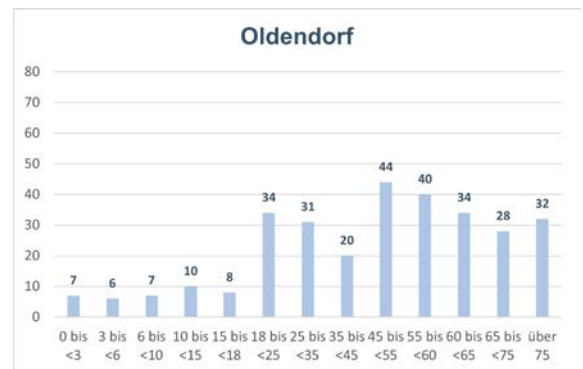
Landwirtschaft / Wohnen Immissionsbelastungen aus gewerblicher Landwirtschaft; Schlechte ÖPNV-Anbindung. Energetische Sanierung vs. Erhalt ortsbildprägender Klinkerfassaden.

Empfehlungen:

Weiterentwicklung vorhandener Wohnbebauung für den Eigenbedarf; Kleinteilige Nachverdichtungen; Erhalt der dorfgerechten Ortsgestalt, ggf. Rückbau von Überformungen; Verknüpfung der touristischen Potenziale mit benachbarten Ortsteilen (Waldspielplatz, Bademühlen); Dorfgemeinschaftshaus einrichten; Tempo 30 im gesamten Ort.



Ortsteil



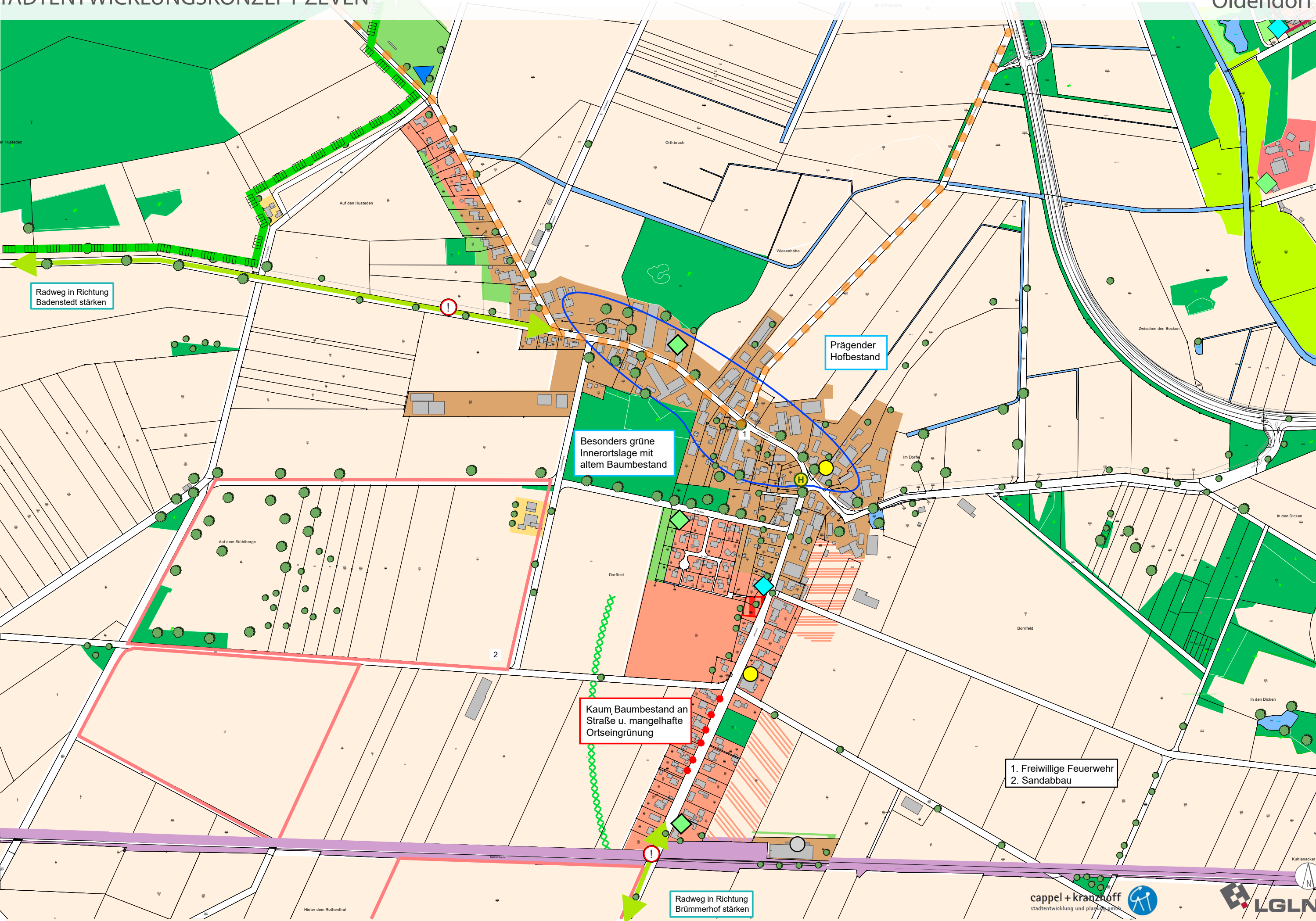
Altersstruktur (2024, in Jahren)



Oldendorf



Heidkamp



Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2040

Straßen	W: Alte Reihe L131, Am Linn, Auf dem Deister, Am Schulhof, Fankenbosteler Weg, Unter den Eichen, Am Wohnpark, In der großen Hörn etc. H: L131 O: Osenhorst	 5 km	Wistedt (W) Hofkoh (H) Osenhorst (O)
Strukturbereich	Ortsteil		

Bevölkerung:

Einwohnerzahl: 279

Struktur:

W: Sehr gut erhaltene dörfliche Ortslage, große Hofstellen mit Hofbaumbestand, besonders schöne Ensembles im süd-westlichen Ortsbereich (Höfe aus um 1900), insgesamt durchmischte Baualter, Neubauten (u.a. Reihenhäuser),

H: Siedlungssplitter aber prägende Ortslage, ortsbildprägende Hofstelle aus den 1920er Jahren mit ergänzenden Neubauten, weitere Hofstelle mit Fachwerkgebäuden, Jugendstil-Hofstelle mit Hofladen und Asiaschop an der Hauptstraße.

„In der großen Hörn“: homogener Siedlungssplitter etwa aus den 1950er Jahre mit Nachverdichtungen durch Neubau.

O: drei landwirtschaftliche Betriebe und zwei Gebäude mit reiner Wohnnutzung.

Nutzung:

W: Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk, Dorfgemeinschaftshaus.

H: Wohnen, Hofladen, Ferienwohnung und Asiaschop.

Städtebauliche Mängel:

W: Teilweise Sanierungsstau, leerstehende Hofstellen.

Energetische Potenziale:

Gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren, altersbedingter Zustand der Gebäude birgt hohes Einsparpotenzial durch Sanierung und neue Haustechnik, Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (Geo- und Solarthermie), bedingte Eignung großer Dächer für Solaranlagen (v.a. Photovoltaik).

Sonstige Potenziale:

DGH als Ortmittelpunkt und soziales Zentrum, Eignung der Hofstellen für Direktvermarktung.

Straßenraum / Wegeverbindungen / ÖPNV:

Hohes Verkehrsaufkommen durch neuen Autobahnanschluss. Tagsüber (wochentags) regelmäßiger Busverkehr. Im Zuge der Dorferneuerung wurde Straßenraum neu gestaltet (z.B. Ampelanlage + Querungshilfen).

Freiflächen:

Durchgrünte Freiräume und innerörtliche Wiesenflächen prägen das Ortsbild. Großer Spielplatz neben der Feuerwehr und dem Dorfgemeinschaftshaus.

Konflikte:

Energetische Sanierung vs. Erhalt ortsbildprägender Klinkerfassaden, erhebliche Verkehrszunahme durch Autobahnanschlussstelle Elstorf; Geräuschemissionen. Gestaltungsbedarf Straße und Bushaltestellen

Empfehlungen:

W: Erweiterung lediglich im Rahmen des Eigenbedarfs; Randeingrünung im Nordwesten verbessern; Erhalt prägender Grünflächen; Ggf. sukzessive und kleinteilige Nachverdichtung im nordöstlichen Siedlungsbereich und alter Hofstellen im Osten (Voraussetzung: Einhaltung der GfL); Wohnraum für Senior:innen; Verkehrsberuhigung; Gestaltung der Bushaltestellen.

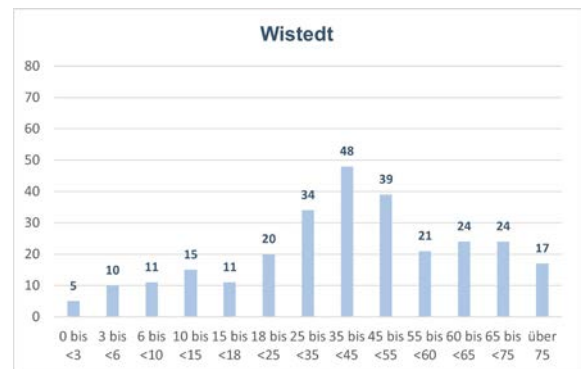
H: Eigenbedarf; Erhalt und Sicherung der teilweise besonders erhaltenswerten Bausubstanz; Nachverdichtungspotenzial aber keine Erweiterung.

O: Keine Weiterentwicklung, lediglich Entwicklung und Umnutzung im Sinne des Eigenbedarfs möglich.

Allg.: Nur innerörtliche Bebauung durch kleinteilige Nachverdichtung.



Ortsteil



Altersstruktur (2024, in Jahren)



Neubauten Reihenhäuser



Spielplatz am Dorfgemeinschaftshaus



	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbeflächen
	Sonderbauflächen
	Gemeinbedarf
	Wald
	Grünflächen
	Niederungsbereich
	Landwirtschaft
	Siedlungssplitter
	Wasser
	Landschaftsschutzgebiet
	Überörtliche Radwege
	Fußwege
	Verkehrsflächen
	Eisenbahn
	Sandabbau
	Baulücken
	Langfristige Baulandpotenziale
	Unausgeschöpfte Gewerbeflächen
	Gewerbeflächenpotenziale
	Wald auf Vorbehaltsflächen
	Potenzielle gemischte Bauflächen

Besonderheiten, Probleme und Maßnahmen

	Siedlungsgrenze
	Fehlende Ortsrandeingrünung
	Besonders prägende und erhaltenswerte Gebäude
	Grünbezug
	Fehlender Baumbestand
	Prägender Baumbestand
	Gefahrenpunkte
	Verkehrsknotenpunkt neu ordnen
	Wegeverbindungen
	Ortsdurchfahrt mit Gestaltungsbedarf
	Maßnahmen
	Potenziale
	Probleme/Risiken
	Potenzielle Entwicklungsbereiche
	Kinderbetreuung
	Versorgung
	Gewerbe
	Gesundheitseinrichtungen
	Spielplätze
	Gastgewerbe
	Freizeit
	Haltestelle
	Besondere Einrichtungen

4 Konzept

4.1 Evaluierung der Maßnahmen SEK 2030

Die Evaluierung der Maßnahmen SEK 2030 dient der systematischen Überprüfung, welche der ursprünglich im Stadtentwicklungskonzept Zeven 2030 formulierten Leitsätze, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen heute noch aktuell sind, welche bereits umgesetzt wurden und wo weiterhin Handlungsbedarf besteht.

Die anliegende Tabelle (s. Anlage 3 Evaluierung Maßnahmen SEK 2030) dient dabei als zentrales Instrument dieser Evaluierung. Sie zeigt übersichtlich:

- Zuordnung aller Handlungsansätze und Maßnahmen zu den zehn Leitsätzen des SEK 2030,
- den jeweiligen Umsetzungsstand (z. B. umgesetzt, in Planung, nicht verfolgt),
- konkrete Beispiele für Umsetzungen (z. B. Neubauprojekte, Konzepte, Bürgerbeteiligungen),
- und eine farbliche Bewertung der Zielerreichung (grün = umgesetzt/laufend, gelb = langfristige/s Maßnahme/Ziel, rot = nicht verfolgt).

Insgesamt zeigt die Tabelle, dass viele Maßnahmen – insbesondere im Bereich Wohnen, Bildung, Innenstadtentwicklung, Barrierefreiheit, Klimaschutz und Radverkehr – bereits auf den Weg gebracht oder auch realisiert wurden. Andere Ziele, etwa zur Reaktivierung von Bahnstrecken oder zur Entwicklung eines eigenständigen Gewerbeentwicklungskonzepts, wurden bislang nicht konkret verfolgt. Die Tabelle bildet somit die Grundlage für eine gezielte Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts Zeven 2040. Zum Teil werden die Handlungsempfehlungen und Maßnahmenideen aufgegriffen und auf die im folgenden Kapitel dargestellten Handlungsbereiche bezogen.

4.2 Leitsätze und Handlungsempfehlungen für die Stadtentwicklung

Die zehn Leitsätze aus dem Stadtentwicklungskonzept 2030 bleiben bestehen, werden neu priorisiert und durch einen weiteren Leitsatz „Zeven – die kinderfreundliche Kommune“ ergänzt.

Leitsatz 1: „In Zeven zu Hause – Wohlfühlen für Alle“

Ziel: Zeven als lebenswerte, sichere und inklusive Stadt für alle Bevölkerungsgruppen erhalten und ausbauen.

Handlungsempfehlungen:

- Schaffung von sozialen Treffpunkten für alle Altersgruppen
- Entsiegelung und Begrünung zentraler Plätze (z. B. Vitus-Platz, Rathausplatz) zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung von barrierefreien Wohn- und Freizeitangeboten
- Bei der künftigen Entwicklung von städtischen Neubaugebieten soll ein Anteil von mindestens 20 % für sozialen Wohnungsbau gesichert werden, um bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte zu gewährleisten.

Leitsatz 2: „Zeven – die klimafreundliche Stadt“

Ziel: Beitrag zur Klimaneutralität durch Stadtgrün, Wasserinfrastruktur und Reduktion von Emissionen.

Handlungsempfehlungen:

- Entsiegelung, Begrünung und Baumpflanzungen im Innenstadtbereich
- Klimaanpassung in allen Stadtbereichen vorsehen
- Aufbau urbaner Blaustrukturen: Gewässer erlebbar gestalten
- Blau-grüne Infrastrukturen schaffen
- Regenwassermanagement in der Innenstadt verbessern
- Hitzevorsorge betreiben

- Nutzung der Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung zur Entwicklung quartiersbezogener Wärmestrategien
- Förderung energetischer Gebäudesanierung durch Sanierungsmanagement und Förderberatung

Leitsatz 3: „Zeven – die kinderfreundliche Kommune“ (neu)

Ziel: Zeven als attraktiven Wohn- und Bildungs-ort für junge Familien stärken.

Handlungsempfehlungen:

- Fehlende Kinderarztversorgung kompensieren
- Kinderfreundliche Gestaltung von Plätzen und Straßen (Spielgeräte, Bewegungsräume, Begrünung)
- Ausbau frühkindlicher Betreuungs- und Bildungsangebote

Leitsatz 4: „Zeven macht mobil – stadtverträglich und umweltfreundlich“

Ziel: Förderung nachhaltiger und barrierefreier Mobilitätsformen.

Handlungsempfehlungen:

- Ausbau funktionaler Fahrradinfrastruktur, z. B. als Fahrradstraßen
- Reduzierung der Barrierewirkung von Hauptstraßen
- Verkehrssicherung an besonders gefährdeten Knotenpunkten (z. B. Bremer Straße / Kivinanstraße)
- Schaffung zusätzlicher autofreier Zonen zur Förderung von Umweltqualität und Aufenthaltskomfort
- Ausbau von Sharing-Angeboten zur Unterstützung des Mobilitätswandels
- Verbesserung der Anbindung der Ortsteile

Leitsatz 5: „Zeven – ein vitaler Wirtschaftsstandort“

Ziel: Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur.

Handlungsempfehlungen:

- Förderung regionaler Handels- und Lieferketten
- Umnutzung von Leerständen zur gewerblichen Nachnutzung
- Unterstützung von nachhaltiger Landwirtschaft und digitalen Infrastrukturen

Leitsatz 6: „Zevens Innenstadt – lebhaft und vielfältig“

Ziel: Innenstadt als identitätsstiftenden Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und Nutzungsmischung weiterentwickeln.

Handlungsempfehlungen:

- Erweiterung des Gastronomieangebots
- Belebung der Wasserlagen
- Integration von mobilen Grün-, Spiel- und Sitzelementen

Leitsatz 7: „Zeven – eine starke Solidargemeinschaft“

Ziel: Soziale Teilhabe, Zusammenhalt und Ehrenamt stärken.

Handlungsempfehlungen:

- Ausbau sozialer Orte in allen Ortsteilen
- Förderung des Ehrenamts und generationenübergreifender Angebote
- Integration von Menschen mit Fluchterfahrung aktiv gestalten

Leitsatz 8: „Zeven – die lernende Stadt mit breitem Bildungsangebot“

Ziel: Chancengleichheit und wohnortnahe Bildungsangebote für alle Altersgruppen.

Handlungsempfehlungen:

- Ausbau frühkindlicher Bildung
- Stärkung der Volkshochschule und Weiterbildungseinrichtungen
- Digitale Lernangebote fördern

Leitsatz 9: „Zeven – Kultur für alle“

Ziel: Zugang zu kulturellen Angeboten sichern und Vielfalt fördern.

Handlungsempfehlungen:

- Veranstaltungsräume sichern und barrierefrei gestalten
- Kulturangebote in der Fläche (Ortsteile) ausbauen
- Zusammenarbeit mit Vereinen, Schulen, Initiativen stärken

Leitsatz 10: „Zevens Dörfer – ein Teil des Ganzen“

Ziel: Gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Ortsteilen sichern.

Handlungsempfehlungen:

- Entwicklung ortsteilbezogener Konzepte
- Schaffung von Dorftreffpunkten
- Verbesserung der Mobilität und Daseinsvorsorge in Randlagen

Leitsatz 11: „Erholungsstandort Zeven – die Stadt am Walde“

Ziel: Naturnahe Erholung, Tourismus und Landschaftserleben fördern.

Handlungsempfehlungen:

- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Weiterentwicklung von Wander- und Radwegen
- Stärkung von Natur- und Wasserflächen als Erholungsorte
- Förderung des Zugangs zu Wasserflächen unter Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten, insbesondere für Kinder

4.3 Handlungsbereiche

Die nachfolgende Beschreibung der Handlungsbereiche mit Handlungsempfehlungen verstehen sich nicht als verbindlicher Maßnahmenkatalog, sondern als Impulse und Anregungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Zeven. Sie sollen die strategische Ausrichtung unterstützen, ohne eine unmittelbare Umsetzungspflicht zu begründen.

Vor dem Hintergrund des Planungshorizonts bis zum Jahr 2040 besteht bewusst die Möglichkeit, Prioritäten je nach Entwicklungslage flexibel zu setzen und Maßnahmen schrittweise zu realisieren. Einige Empfehlungen bauen auf bereits im politischen Raum diskutierten Themen auf – etwa die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes oder der Ausbau klimafreundlicher Mobilität – und greifen bestehende Entscheidungen des Rates oder laufende Initiativen auf.

Die formulierten Ansätze sollen somit als fachlich fundierte Grundlage dienen, um zukünftige Entwicklungen in den identifizierten Handlungsbereichen strukturiert und zielgerichtet weiterzuverfolgen.

Zur Veranschaulichung und räumlichen Einordnung der strategischen Überlegungen wurde ein Plan erstellt, in dem sämtliche identifizierten Handlungsbereiche übersichtlich dargestellt sind (s. Plan 12). Er dient als ergänzendes Arbeitsinstrument zur Priorisierung und Koordination künftiger Maßnahmen im Stadtgebiet.

Folgende Potenzial- und Defizitbereiche wurden identifiziert und als Handlungsbereiche dargestellt:

4.3.1 Gebiete für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Als Gebiete mit Funktionsverlusten oder Leerständen, die für die Gesamtstadt eine besondere Funktion haben, sind folgende Teilbereiche der Innenstadt identifiziert worden.

Innenstadt Süd/ Kattrepel:

Probleme und Herausforderungen:

1. Funktionsverluste und gestalterische Mängel:

- Dominierende Parkplatzflächen mit Hinterhofcharakter beeinträchtigen das Stadtbild.
- Unstrukturierte und teilweise mindergenutzte Stellplatzangebote (z. B. Am Mittelteich, Kattrepel, Auf dem Graben, Auf der Worth nördlich Aldi).
- Ineffiziente Flächennutzung in den rückwärtigen Bereichen (Lieferzonen, Rückansichten der Gebäude).

2. Leerstand und Substanzmängel:

- Funktions- und Gestaltungsdefizite in den Hinterhofbereichen, die das Gesamtbild negativ beeinflussen.

3. Mangelnde Anbindung und Durchgängigkeit:

- Fehlende attraktive Wegeverbindungen zur Innenstadt Nord und zum Stadtpark.
- Kreuzungsgestaltung und städtebauliche Barrieren erschweren die Erreichbarkeit.
- Ungenutzte Aufenthaltsqualität am Wasser:
- Der ehemalige Mühlenteich an der Ecke Kattrepel/Poststraße bietet Potenzial für einen neuen innerstädtischen Aufenthaltsort.
- Die angrenzende Wiese am Alten Mühlenteich ist nicht öffentlich zugänglich (Privateigentum) und könnte besser genutzt werden.

Handlungsempfehlungen und Entwicklungsansätze:

1. Aufwertung der Parkplatzflächen und Hinterhofbereiche:

- Umgestaltung der Parkplätze durch Entsiegelung und Begrünung, besseren Wegeverbindungen und klaren Raumkanten.
- Effizientere Flächennutzung durch Nachverdichtung und Mischkonzepte (z. B. Wohnen, Gewerbe, Gastronomie).

- Attraktivere Gestaltung der Rückansichten von Gebäuden durch Fassadenbegrünung und architektonische Aufwertung.

2. Revitalisierung durch Nachnutzungen/Nutzungsmischung:

- Entwicklung eines Quartiers mit gemischter Nutzung (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Gastronomie).

3. Verbesserung der Anbindung und Wegeverbindungen:

- Neugestaltung der Kreuzungen zur besseren Erreichbarkeit der Innenstadt Nord und des Stadtparks.
- Verbesserung der Fuß- und Radwege, insbesondere im Bereich Kattrepel/Poststraße (z.B. durch eine barrierefreie Gestaltung, eine verkehrliche Neuordnung oder im Kattrepel auch durch die Einrichtung einer Fahrradstraße oder eines Shared Spaces).

4. Schaffung eines innerstädtischen Aufenthaltsorts am Wasser:

- Gestaltung eines attraktiven Stadtplatzes mit Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsqualität am Wasser.
- Nach Möglichkeit Einbindung der Wiese am Alten Mühlenteich als öffentlich zugänglicher Erholungsraum.

Fußgängerzone:

Probleme und Herausforderungen

- In der Fußgängerzone fehlt es an Angeboten und differenziertem Einzelhandel.



Abbildung 15: Impressionen Kattrepel

- Die Fußgängerzone lädt nicht zum Aufenthalt ein, es fehlt beispielsweise an attraktiven Orten mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Es fehlt v.a. an ansprechender Erlebbarkeit und Nutzbarkeit für Kinder, Jugendliche und Familien.
- Kaum Freizeit- und Kultureinrichtungen in der Innenstadt.
- Innenstadt ist stark versiegelt und wenig begrünt.
- Es fehlt teilweise an Barrierefreiheit.

Es fehlt an einer ansprechenden Erlebbarkeit und Nutzbarkeit für Kinder, Jugendliche und Familien. Freizeit- und Kultureinrichtungen sind in der Innenstadt kaum vertreten, wodurch diese vor allem für kurze Besorgungen, Einkäufe und Erledigungen wie Arztbesuche genutzt wird. Als Aufenthaltsort lädt sie jedoch wenig ein. Dies liegt neben den Nutzungen auch an der Gestaltung: Die Innenstadt ist stark versiegelt, wenig begrünt und auf den vorhandenen öffentlichen Plätzen fehlt es an Raumkanten, die zur Strukturierung beitragen könnten.

Handlungsempfehlungen und Entwicklungsansätze

Die Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone wurde bereits durch Projekte wie die Neugestaltung des Hermesplatzes sowie durch neues Sitzmobiliar gefördert. Weitere Handlungsbedarfe und -ansätze zur kinder- und fahrradfreundlichen Umgestaltung der Innenstadt sind Inhalt des Strategiekonzepts „Resiliente Innenstadt“ und sollen in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Formuliert Handlungsansätze sind u.a. das Platzieren von (mobilen) Grün-, Sitz- und





Abbildung 16: Impressionen Innenstadt



Spielelementen in der Fußgängerzone und auf stadtbildprägenden Plätzen, die Verringerung der Zäsurwirkung der Hauptverkehrsstraßen sowie die Entwicklung von funktionalen Fahrradinfrastrukturen

- Die Rolle der Innenstadt als lebendiger Mittelpunkt soll gestärkt werden. Die Fußgängerzone soll nicht nur als Einkaufsstraße, sondern als vielfältiger Erlebnis- und Aufenthaltsraum gestaltet werden.
- Nutzungsmischung und unterschiedliche Wohnformen in der Fußgängerzone stärken (Gestaltung, Ergänzung Einzelhandelsbestand, Leerstände beseitigen, Gastronomie, Wohnen).
- Fußgängerzone durch Aktionen/Veranstaltungen/Märkte attraktiver machen, stärker beleben und für mehr Frequenz sorgen. Leerständen durch temporäre Nutzungskonzepte/Zwischennutzungen begegnen.
- Gastronomie, vor allem in der Innenstadt und in der Fußgängerzone, unterstützen.
- Sensibilisierung der Fahrradfahrer:innen in der Fußgängerzone für ein besseres Miteinander der Verkehrsteilnehmenden.
- Fußgängerzone aufwerten – Grünstrukturen etablieren (Baumreihen, Pflanzinseln, begrünte Fassaden), Barrierefreiheit weiter fördern und Spielmöglichkeiten ausbauen.

- Anbindung zum Christinenplatz stärken – Schulstraße als Bereich mit Spiel- und Aufenthaltsflächen gestalten (z.B. Rückseite Stadtcafé).
- Vitusplatz entsiegeln und neu gestalten sowie neue Nutzungen etablieren.
- Insgesamt mehr Elemente / zur Klimaanpassung, bspw. Schwammstadt, implementieren.
- Wasser in der Innenstadt erlebbar machen – in Richtung Kattrepel/Auf dem Graben.

Innenstadt Nord:

Probleme und Herausforderungen

- Fehlende attraktive Wegeverbindungen zur Innenstadt/Fußgängerzone und zum Stadtpark.
- Strukturwandel (Rückläufigen Geschäftsbesatz als Chance nutzen) und Funktionsverlust.

Handlungsempfehlungen und Entwicklungsansätze

- Nachnutzungen etablieren und Gebäude erhalten/sanieren.
- Abwendung von drohenden Funktionsverlusten – neue Funktion (Wohnen/Soziales) etablieren.
- Stärkung der Anbindung an Innenstadt/Fußgängerzone.
- Mobilitätsfunktion der Labesstraße stärken - Einrichtung einer

Fahrradstraße in der Labesstraße geplant mit perspektivischem Umbau der Straße (Verengung und fahrrad- und fußgängerfreundliche Gestaltung).

- Öffnung der Labesstraße zum Stadtpark und dabei vorhandenen Geländeversatz nutzen, z. B. über eine Treppeanlage, um die beiden Orte stärker miteinander zu verbinden.

Nördlich an die Innenstadt schließt sich der Bereich um die Labesstraße an. Hier sind Veränderungen erkennbar, ein Strukturwandel findet derzeit statt. Die Labesstraße ist eine Nebenstraße, deren Geschäftsbesatz aus Einzelhandel und Dienstleistungen seit Jahren rückläufig ist. Sie ist ehemaliger Teil des zentralen Versorgungsbereichs und weist Leerstände auf. Trotz Bedeutungsverlust für die zentrale Versorgungsfunktion hat die Labesstraße eine Mobilitätsfunktion, da



Abbildung 17: Impression Labesstraße mit Übergang zum Stadtpark

sie eine wichtige Verbindung von der Fußgängerzone zu den Wohnquartieren im Nordwesten der Stadt darstellt. Hier besteht Handlungsbedarf in Bezug auf Nachnutzungen und Gebäudeerhalt, den die Stadt Zeven bereits erkannt hat und z. B. mit dem Strategiekonzept „Resiliente Innenstadt“ begegnet. Zudem soll die Labesstraße als Fahrradstraße gestaltet werden, um die Anbindung an die Innenstadt weiter zu stärken.

Zeven West (Bremer Straße/Alt-Bremer Straße/Kanalstraße)

Hierbei handelt es sich um ein Gebiet, in dem Umbau- bzw. Rückbaumaßnahmen erforderlich sind (fortgeschrittener Verfall von Gebäuden, kein Bedarf mehr für die Gebäude). Ziel ist die umfassende und möglichst nachhaltige Neuausrichtung des Gebietes, möglicherweise mit Hilfe

von Mitteln aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

Das Entwicklungsgebiet ist das westliche Tor zur Innenstadt. Dieser Bereich ist gegenwärtig geprägt durch Funktionsverluste, Leerstand, Brachen und vernachlässigte Bausubstanz. Der vorhandene Straßenbelag (Betonstein - Verbundpflaster) ist nicht mehr zeitgemäß und in einem schlechten Zustand. Eine barrierefreie Neugestaltung des Straßenraums kann bereits zu einer Aufwertung des Bereiches führen und die brachgefallenen Flächen können neuen Ansiedlungen Raum geben. Dabei sollte eine der stadträumlichen Lage angemessene Folgenutzung angestrebt werden.

Probleme und Herausforderungen

- Leerstand, drohender Funktionsverlust,
- Brachen,
- Sanierungsbedarf,
- Schlechte Verkehrsführung für Radfahrende,
- Schlechter Zustand der Nebenstraßen (v.a. der Nebenanlagen und in Einmündungsbereichen).

Handlungsempfehlungen und Entwicklungsansätze

Es sind insbesondere Maßnahmen zur Verkehrssicherung für Kinder und Radfahrende notwendig. Es wird eine Neugestaltung und Neuordnung des Verkehrsraumes und speziell des Knotenpunkts Bremer Straße/Kivianstraße angestrebt und eine Umgestaltung in Form eines Kreisverkehrs in Betracht gezogen. Hemmnisse bestehen durch die vorhandenen Rahmenbedingungen und räumliche Einschränkungen durch angrenzende Gebäude und Brückenbauwerken und unterschiedliche Radien der Straßen.

Entlang der Bremer Straße besteht zudem Neuordnungsbedarf aufgrund der größeren Brachflächen von ehemaligen Autohäusern. Angrenzend befindet sich der ehemalige zweite Standort der IGS am Lühnenfeld. Dieser wird derzeit abgerissen. Dadurch entsteht eine größere Potenzialfläche im Schulumfeld.



Abbildung 18: Impressionen Bremer Straße

- Mix aus Gewerbe und Wohnen im Bereich der Bremer Straße fördern.
- Leerständen durch Nachnutzungskonzepte/Zwischennutzungen begegnen.
- Neuordnungen durch städtische (Bauleit-)Planungen begleiten.

Bahnhofsumfeld Süd

Dieses Gebiet wurde bereits 2007 im ISEK als Entwicklungsgebiet identifiziert. Zwar wurde ein Busbahnhof neu eingerichtet, das Umfeld bietet dennoch Entwicklungspotenzial. Die Fläche zwischen dem EVB-Gelände und dem Busbahnhof ist weiterhin als Brachfläche zu bezeichnen. Innerhalb der Bahnstrecke befindet sich zudem das ehemalige Bahnhofsgebäude, das seit dem Wegzug des Jugendzentrums leer steht und im Eigentum des Landkreises ist. Der Bereich sollte weiterhin als Potenzialfläche zur Reaktivierung der Bahngleise und des Bahnhofes gesehen werden.



Abbildung 19: „Alter Bahnhof (Zeven)“ von Stadt Zeven, lizenziert unter CC BY-SA 3.0 via Wikimedia Commons

Probleme und Herausforderungen

- Funktionsverlust,



- Brachfläche,
- erheblicher Sanierungsbedarf.
- Nachnutzung des Bahnhofsgebäudes aufgrund des bestehenden Güterverkehrs schwierig.

Handlungsempfehlungen und Entwicklungsansätze

- Nutzung von Brachflächen für urbane Mischnutzung, Energie- und Veranstaltungsnutzungen oder Freiflächengestaltung (vgl. Leitsätze 5, 4, 7).
- Schaffung baurechtlicher Grundlage zur Nachnutzung (z.B. Bauleitplanung), z.B. durch kleinteilige Gewerbenutzungen, eine Grünanlage inkl. Bereiche für erneuerbaren Energien oder als Veranstaltungsort.

Berliner Straße

Neben dem Bereich Kronshusen, der durch energetische Quartierentwicklung gestärkt wird, wurde ein weiterer Bereich „**Berliner Straße**“ identifiziert, in dem in Zukunft Maßnahmen der sozialen Stadt zur Stabilisierung und Aufwertung erforderlich werden können, da sich hier Nachteile aufgrund von baulichem Zustand, mangelnder Freiraumgestaltung und sozialen Missständen zu entwickeln scheinen. Das Gebiet ist von einer eher jungen Bevölkerungsstruktur, einer weitgehend homogenen Bebauungsstruktur und einer geringen Qualität des öffentlichen Raumes gekennzeichnet. Durch eine Verbesserung der Bausubstanz und der Qualität des öffentlichen Raumes, der Anpassung der Wohnungsqualität an die heutigen Standards sowie der Verbesserung von kinder- und



Abbildung 21: Impression: Berliner Straße

familienfreundlicher Infrastruktur können gestalterischen Mängeln und sozialen Missständen entgegengewirkt werden.

- Belegung durch kulturelle & soziale Projekte.
- Nachbarschaftliche Treffpunkte schaffen: Unterstützung von Initiativen für Gemeinschaftsgärten oder Nachbarschafts-Cafés, Durchführung von Nachbarschaftsfesten, Mehrgenerationenhaus besser anbinden.
- Sicherheitskonzepte: Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Kontrolle und Beleuchtung, um das Sicherheitsempfinden zu stärken.
- Die Kita wurde aufgelöst – es bedarf einer Sanierung und Nachnutzung des ehemaligen Kitagebäudes.
- Umnutzungsmöglichkeiten der Garagenflächen prüfen: Verkehrsflächen neu ordnen, ggf. stapeln und Nachnutzungsideen entwickeln, z. B. Spiel- und Sportflächen, ergänzender Wohnungsbau, Kultur- und Gemeinbedarfseinrichtungen.



Abbildung 20: Impressionen Eschenweg

Mögliche Förderprogramme für Gebiete für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen:

1. Städtebauförderung des Bundes und der Länder:

Programme wie "Lebendige Zentren" oder "Sozialer Zusammenhalt" könnten genutzt werden. Im Bereich Bremer Straße auch "Wachstum und nachhaltige Erneuerung".

2. EU-Fördermittel:

EFRE-Programme zur Stärkung von urbanen Gebieten und nachhaltiger Stadtentwicklung.

3. KfW-Förderprogramme:

Fördermittel für energieeffiziente Sanierungen oder Begrünungsmaßnahmen.

4. Förderprogramme zur nachhaltigen Mobilität:

Unterstützung für den Ausbau von Fahrradwegen und die Schaffung einer fußgängerfreundlichen Infrastruktur.

5. Fördermöglichkeiten für Innenstadtkonzepte:

Programme zur Weiterentwicklung von Innenstädten mit einem Fokus auf Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit und klimafreundliche Mobilität.

6. Programm Fahrradfreundliche Kommune

Strategische Initiative, mit der Kommunen systematisch Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs umsetzen, die Verkehrssicherheit und Infrastruktur verbessern und eine nachhaltige, umweltfreundliche Mobilität stärken – häufig begleitet durch Beratung, Netzwerke und Fördermittel auf Landes- oder Bundesebene.



7. Fördermöglichkeiten zur Klimaanpassung

Über die Zentrale Förderdatenbank des Bundes (www.foerderdatenbank.de) sind zahlreiche Programme zur Klimaanpassung zusammengestellt – darunter insbesondere interessant:

- das Programm *Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels* (BMUV),
- Förderlinien zu *blauer und grüner Infrastruktur* (z. B. Retentionsräume, Entsiegelung),
- Programme zum Hitzeschutz im öffentlichen Raum,
- sowie Landesförderungen für kommunale Klimaanpassungskonzepte.

Diese Programme sind besonders relevant zur Umsetzung von Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Entsiegelung, Dachbegrünung, Regenwassermanagement (Stichwort: Schwammstadt) und zur Resilienzsteigerung öffentlicher Räume gegenüber Extremwetterereignissen.

4.3.2 Potenzialgebiete für energetische Sanierung und Gestaltung öffentlicher Räume

Im SEK 2030 wurden Bereiche identifiziert, die sich für energetische Sanierung anbieten würden. Der Bereich Kronshusen wurde bereits in das KfW-Förderprogramm „Energetische Stadt-sanierung, Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ aufgenommen. Dieses KfW-Förderprogramm wurde 2024 jeoch eingestellt.

Das Gebiet „**Zwischen Bremervörder Straße und Braueller Weg / Feldstraße**“ wird dennoch weiterhin als potenzieller Handlungsbereich für energetische Sanierung gesehen. Hier wurden besondere Energieeinsparpotenziale im Bereich der Mehrfamilienhäuser gesehen. Zudem steckt hier ein erhöhtes Potenzial in möglichen Gebäudesanierungen. Einzelmaßnahmen werden auch weiterhin durch die KfW gefördert. Hier sollte es eine direkte Ansprache der Eigentümer:innen geben. Zusätzlich besteht hier erheblicher Bedarf an der Gestaltung des öffentlichen Raumes. Der

Versiegelungsgrad ist sehr hoch und die Aufenthaltsqualität gering. Für Gebiete mit Aufwertungsbedarf der öffentlichen Räume kommt das KfW-Programm 444 „Natürlicher Klimaschutz“ in Frage. Die Förderung durch Städtebauförderung im Rahmen der Programme „Sozialer Zusammenhalt“ oder „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ kann ebenfalls geprüft werden.

Ergänzend ist auf die kommunale Wärmeplanung hinzuweisen, deren Ergebnisse ab 2026 konkrete Transformationsräume für klimafreundliche Wärmeversorgung (z. B. Nahwärme, Wärmepumpenlösungen) aufzeigen werden. Die in der kommunalen Wärmeplanung identifizierten Bereiche mit hohem Sanierungs- und Dekarbonisierungspotenzial sollten bei der Priorisierung künftiger energetischer Quartiersentwicklungen besonders berücksichtigt werden.

4.3.3 Wohnbereiche mit erhöhtem Sanierungsbedarf und freiräumlichen Gestaltungsbedarf

Handlungsbedarf besteht auch in den sonstigen Wohnbereichen mit erhöhtem Sanierungsbedarf und freiräumlichen Gestaltungsbedarf. Heute weisen v. a. die älteren Einfamilienhausgebiete mit Baujahr vor 1980 einen höheren Sanierungsbedarf auf, insbesondere in energetischer Hinsicht. Je nach Altersstruktur der Bewohnenden steht zusätzlich ein Generationenwechsel an.

- Kleinteilige, freistehende Wohnbebauung (Stadttraumtyp 1a)
- Z.T. auch Reihenhaushaus- und Blockrandbebauung (Stadttraumtypen 2 und 3)¹

Handlungsempfehlungen und Entwicklungsansätze

- Potenzial an Gebäudesanierungen und Nachverdichtungen vorhanden. Angepasste Ergänzung der vorhandenen Bebauung.
- Gestaltung/Begrünung des öffentlichen Raumes und Schaffung von Aufenthaltsorten - Investitionen in Parks, Spielplätze oder Begegnungszonen zur Erhöhung der Lebensqualität

¹ Eine differenziertere Darstellung der Wohnbereiche befindet sich im Analyseteil des Berichtes (s. Kapitel 2.3.1).

(Einbindung der Bewohner:innen in die Gestaltung des Wohnumfelds).

- Bereitstellung von öffentlichen Fördermitteln für energetische Sanierung, Fassadenaufwertung oder Begrünungskonzepte.
- Wirtschaftliche Anreize für Eigentümer:innen kommunizieren:
- **Steuerliche Vorteile:** Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungskosten oder Steuererleichterungen für Sanierungen.
- **Zuschüsse & zinsgünstige Kredite:** Unterstützung durch KfW-Förderprogramme oder kommunale Fördermittel für nachhaltige Sanierung.
- Förderung grüner Infrastruktur: Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassermanagement und Entsiegelung als nachhaltige Maßnahmen.

Beteiligung & Aktivierung der Eigentümer

- Informations- und Beratungsangebote schaffen.
- **Netzwerke & Kooperationen:** Bildung von Sanierungsinitiativen, Genossenschaften oder Nachbarschaftsprojekten zur gemeinsamen Umsetzung.
- **Öffentlich-private Partnerschaften (PPP):** Zusammenarbeit zwischen Kommunen, privaten Investoren und Anwohnern zur Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen.

4.3.4 Baulandpotenziale mit mittlerer und guter Eignung

Baulandpotenziale sollten strategisch entwickelt werden. So wird zum Beispiel das Veranstaltungsgelände als Potenzialfläche ausgewiesen, obwohl der Siedlungsanschluss fehlt und sie nur mit einer geringen Priorität aufweist. Bei einer Entwicklung der Fläche ist eine Alternativfläche für Veranstaltungen unbedingt notwendig.

Flächen mit guter Eignung sollten bevorzugt entwickelt werden, während mittlere Potenziale

durch gezielte Maßnahmen (z. B. Infrastrukturverbesserung) aufgewertet werden können.

- **Integrierte Quartiersentwicklung:** Bauland nicht isoliert entwickeln, sondern in ein Gesamtkonzept mit sozialen, verkehrlichen und ökologischen Aspekten einbinden.
- **Gestaltungsleitlinien & Bauvorgaben:** Städtische Vorgaben für nachhaltige Bauweisen, energieeffiziente Gebäude und harmonische Einbindung in das Stadtbild.
- **Bebauungspläne & Baurechtliche Anpassungen:** Anpassen oder Ausweisen von Bebauungsplänen, um Wohnraum (in Bestandsgebieten) zu schaffen oder Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren.

Nachhaltige Nutzungskonzepte

- **Grünflächenintegration:** Entwicklung von Bauflächen unter Berücksichtigung von Freiraumqualitäten, Klimaanpassung und Biodiversität.
- **Klimaschutz und Energieeffizienz:** Vorgaben für nachhaltige Baustandards, z. B. Passivhauskonzepte, Solarenergienutzung oder Regenwassermanagement sowie Berücksichtigung von Konzepten zur Schwammstadt, Blue-Green-Streets und/oder Hitzevorsorge.
- **Soziale Infrastruktur berücksichtigen:** Spielplätze, Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und soziale sowie Pflege-Einrichtungen berücksichtigen und frühzeitig in die Planung einbeziehen.

Verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung

- **ÖPNV-Anbindung verbessern:** Neue Wohn- oder Gewerbegebiete sollten gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen sein.
- **Fuß- und Radverkehr fördern:** Netz aus Rad- und Fußwegen ausbauen, um nachhaltige Mobilität zu stärken.

- **Verkehrsberuhigung und Stellplatzkonzepte:** Reduzierung von Autoverkehr durch smarte Parkraumkonzepte und Mobilitätsangebote (z. B. Carsharing, Quartiersstellplätze).
- **Shared Spaces und verkehrsberuhigte Zonen:** Förderung von gemischt genutzten Straßenräumen.

Wirtschaftliche und soziale Anreize

- **Sozial durchmischte Quartiere schaffen:** Vergabe von Bauflächen an Investoren, die einen Anteil an gefördertem Wohnraum oder Genossenschaftsprojekte umsetzen. Vorgaben für unterschiedliche Wohnformen vorsehen.

Die Stadt Zeven verfolgt dabei das Ziel, bei künftigen Neubauprojekten einen Anteil von mindestens 20 % für sozialen Wohnungsbau zu sichern, um eine bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnraumversorgung sicherzustellen.
- **Partizipative Entwicklung:** Einbindung der Bürger:innen in die Planung, um Akzeptanz und Identifikation mit neuen Quartieren zu stärken.

4.3.5 Baulandpotenziale für gemischte Nutzung

Gemischte Bauflächen sollten dort entwickelt werden, wo Synergien mit angrenzenden Nutzungen geschaffen werden können und Immissionen durch Lärm zu Konflikten mit einer reinen Wohnbebauung führen könnte.

Bei der Entwicklung sollte auf Folgendes geachtet werden:

- **Flexible Nutzungsstrukturen:** Flächen so planen, dass sie über die Zeit an veränderte Bedürfnisse (z. B. mehr oder verändertes Wohnen, weniger Einzelhandel) angepasst werden können.
- **Attraktive öffentliche Räume:** Plätze, Grünflächen und

Begegnungsorte einplanen, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

- **Mischnutzung baurechtlich verankern:** Festlegung von urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) oder besonderen Bauvorgaben für flexible Nutzungen.
- **Erdgeschossnutzung aktivieren:** Vorgabe, dass Erdgeschosse bevorzugt für Gewerbe, Dienstleistungen oder gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung stehen.
- **Dichte und Höhenstaffelung optimieren:** Mischung aus Geschosswohnungsbau, Townhouses und Gewerbebauten für eine differenzierte Nutzung.
- **Nachhaltige Baukonzepte fördern:** Einsatz von ressourcenschonenden Materialien, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Regenwassermanagement.
- **Gründer- und Kreativszene unterstützen:** Vergabe von Gewerbeflächen an Start-ups, lokale Unternehmen und kreative Nutzungen.
- **Soziale Durchmischung sicherstellen:** Auch bei gemischten Bauprojekten strebt die Stadt Zeven an, mindestens 20 % der entstehenden Wohnnutzungen als geförderten Wohnraum vorzusehen, um bezahlbares Wohnen auch in gemischten Quartieren zu ermöglichen.

Verkehrliche Erschließung und Mobilität

- **Multimodale Anbindung:** Stärkung von Fuß- und Radverkehr sowie guter ÖPNV-Anschluss zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs.
- **Shared Spaces und verkehrsberuhigte Zonen:** Förderung von gemischt genutzten Straßenräumen für Fußgänger:innen, Radfahrende und Anlieferverkehr.
- **Parkraummanagement und alternative Mobilität:** Weniger Stellplätze für Autos, dafür Carsharing-Angebote,

Fahrradstationen und gute Anbindung an den ÖPNV.

4.3.6 Baulandpotenziale für gewerbliche Nutzungen

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung:** Vorrang für ungenutzte Gewerbebrachen oder Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete, um Flächenverbrauch zu minimieren.
- **Digitale Infrastruktur ausbauen:** Glasfaseranbindung und 5G-Versorgung für moderne Unternehmen sicherstellen.
- **Energieeffiziente Gewerbebestandorte:** Förderung klimafreundlicher Bauweisen (z. B. PV-Anlagen, Dachbegrünung, Regenwassernutzung).
- **Gewerbegebiete mit Grünstrukturen:** Integration von Grünflächen zur Verbesserung des Stadtklimas und als Erholungsräume für Beschäftigte.
- **Emissionen und Umweltbelastungen minimieren:** Vorgaben für Lärmschutz, Luftqualität und nachhaltige Produktionsweisen.
- **Kreislaufwirtschaft fördern:** Konzepte zur Wiederverwertung von Ressourcen und Abfallreduktion entwickeln.
- **Gewerbenutzung mit städtischem Leben verknüpfen:** Urbane Gewerbebestandorte mit Mischnutzung (z. B. Co-Working, Einzelhandel, Gastronomie).
- **Nachbarschaftsverträgliche Planung:** Abstandsregelungen, Lärmschutz und Pufferzonen zu Wohngebieten berücksichtigen.
- **Beteiligung von Anwohner:innen und Unternehmen:** Partizipative Planungsverfahren für die Akzeptanz neuer Gewerbegebiete.

Wirtschaftsförderung und Ansiedlungsanreize

- **Flächen für Start-ups und KMU bereitstellen:** Flexible Gewerbeflächen

und Innovationszentren für kleine und mittlere Unternehmen sowie Gründer:innen.

- **Clusterbildung und Branchenförderung:** Spezialisierte Gewerbegebiete für bestimmte Branchen (z. B. Technologieparks, Kreativwirtschaft) entwickeln.
- **Kooperationen mit Hochschulen und Forschungseinrichtungen:** Innovationsförderung durch Nähe zu Wissenschaft und Forschung.

Verkehrliche Erschließung und Mobilität

- **ÖPNV- und Radverkehrsanbindung stärken:** Förderung nachhaltiger Mobilität durch Bus-, Bahn- und Radwegeanschlüsse für Beschäftigte.
- **Intelligentes Parkraummanagement:** Bedarfsgerechte Stellplatzkonzepte mit Shared Parking oder Park-and-Ride-Angeboten.

4.3.7 Potenzialflächen für Photovoltaik

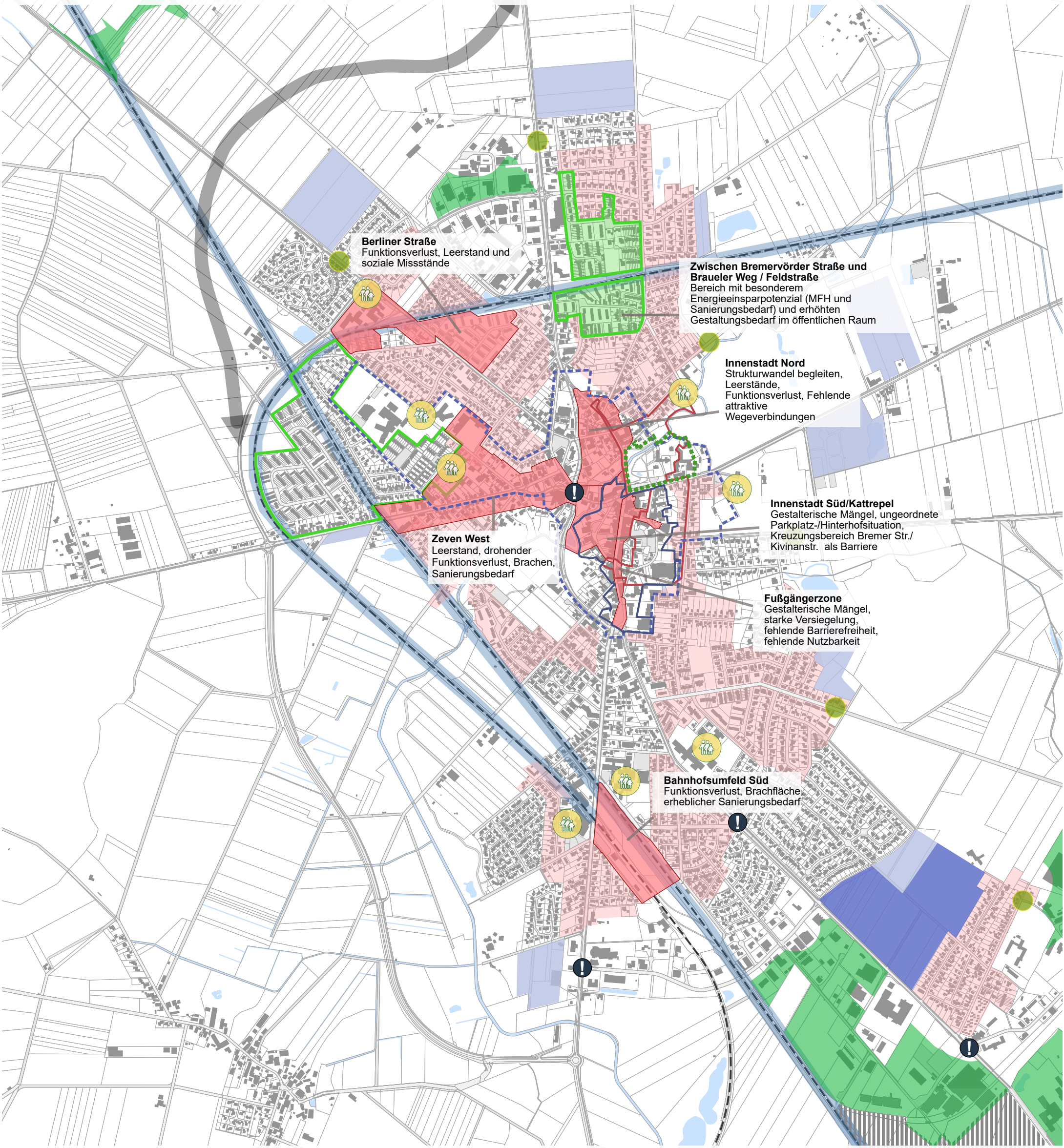
Die Potenzialflächen für Photovoltaik aus dem Freiflächenphotovoltaikkataster aus 2023 sollten prioritär entwickelt werden.

Folgendes könnte eine Entwicklung mit einem höheren Anteil der erneuerbaren Energiegewinnung abseits der Potenzialflächen beschleunigen und steuern:

- Anpassung von Bebauungsplänen:
- PV-Pflicht für Neubauten oder größere Sanierungen einführen.

Wirtschaftliche Anreize und Förderungen

- Steuerliche Vorteile und Finanzierungsmodelle:
- Bürgerenergiegenossenschaften und Beteiligungsmodelle fördern.



Handlungsbereiche

- Gebiete für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (ggf. StbF)
- Potenzialgebiete für energetische Sanierung und Gestaltung öffentl. Räume
- Wohnbereiche mit erhöhtem Sanierungsbedarf und freiräuml. Gestaltungsbedarf
- Baulandpotenziale mit mittlerer und guter Eignung
- Baulandpotenziale für gemischte Nutzung
- Baulandpotenziale für gewerbliche Nutzungen
- Potenzialflächen für Photovoltaik (gem. Freiflächenphotovoltaikkataster der SG)

Bestehende Maßnahmegebiete

- Energiequartier (Kfw)
- Freiraumkonzept Stadtpark
- Strategiekonzept Resiliente Innenstadt
- Stadtumbaugebiet Auf der Worth
- Zentraler Versorgungsbereich

Maßnahmenfelder

- Zentrale soziale Einrichtungen und Anbindung durch Fuß- und Radverkehr stärken
- Verkehrliche Situation verbessern
- SPNV reaktivieren
- ÖPNV- Anbindung stärken
- Umgehungsstraße einrichten

4.4 Zielkonzept

Das Zielkonzept bildet das räumliche Leitbild für die strategische Entwicklung der Stadt Zeven bis zum Jahr 2040. Es übersetzt die in Kapitel 4.2 formulierten Leitsätze in räumlich verortbare Prioritäten und schafft damit eine strukturierende Grundlage für künftige Maßnahmen. Die Darstellung vereint städtebauliche, freiraumplanerische, soziale und infrastrukturelle Zielsetzungen in einer integrierten Gesamtstrategie. Es handelt sich nicht um eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage, sondern um eine Handlungsorientierung für Politik, Verwaltung und Akteur:innen vor Ort.

Das Zielkonzept zeigt eine deutliche Orientierung an bestehenden Siedlungsstrukturen, landschaftlichen Gegebenheiten und zentralen Verbindungsachsen. Drei wesentliche Prinzipien prägen das räumliche Leitbild:

1. **Innenentwicklung vor Außenentwicklung:** Bestehende innerstädtische Potenziale sollen aktiviert und durch Nachverdichtung sowie Funktionsmischung gestärkt werden.
2. **Stärkung der landschaftsbezogenen Qualitäten:** Der Zevenener Waldgürtel sowie Flussläufe wie Mehde-Aue, Oste und Bade bilden landschaftliche Rückgrate mit hoher Bedeutung für Klimaschutz, Erholung und Tourismus.
3. **Vernetzung durch Mobilität und soziale Infrastruktur:** Fuß- und Radwege, Sharing-Angebote sowie soziale Einrichtungen in den Ortsteilen sichern gleichwertige Lebensverhältnisse.

Das Zielkonzept greift bereits in Kapitel 4.3 dargestellte Handlungsbereiche auf, fasst sie jedoch auf strategischer Ebene zusammen und verknüpft sie mit übergeordneten Entwicklungsachsen, räumlichen Potenzialen und Schlüsselprojekten.

Insbesondere die Schlüsselprojekte in der Innenstadt und an prägenden Stadträumen (z.B. Stadtpark, Fußgängerzone, Campus) markieren Startpunkte für transformative Veränderungen. Weitere räumliche Schwerpunkte ergeben sich durch:

- die Markierung von Flächen mit Entwicklungsbedarf (z. B. Nachverdichtung, Nachnutzung, Klimaanpassung),
- die Definition von strategischen Verbindungsachsen (u. a. für Rad- und Fußverkehr),
- die Darstellung von landschaftsbezogenen Qualitäten, die es zu sichern und zu entwickeln gilt.

Neben diesen räumlich-strukturellen Prinzipien sind drei Querschnittsthemen von besonderer Relevanz für die zukünftige Stadtentwicklung, auch wenn sie nicht direkt kartierbar oder flächenbezogen darstellbar sind:

▪ **Kinder und Jugendliche:**

Als zentrale Zielgruppe einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung sollen Kinder und Jugendliche in allen Planungen mitgedacht werden – sei es in Form sicherer Mobilität, kinderfreundlicher öffentlicher Räume oder wohnortnaher Bildungs- und Freizeitangebote.

▪ **Klimaschutz und Klimaanpassung:**

Alle Planungen sollen einen Beitrag zur Reduktion von Emissionen und zur Anpassung an den Klimawandel leisten – etwa durch Begrünung, Entsiegelung, Hitzeschutz, Regenwassermanagement und Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen.

▪ **Barrierefreiheit und Teilhabe:**

Die Gestaltung des öffentlichen Raums, sozialer Infrastrukturen und Verkehrswege soll konsequent auf barrierefreie Zugänglichkeit für alle Bevölkerungsgruppen ausgerichtet werden, um gesellschaftliche Teilhabe unabhängig von Alter oder Mobilitätseinschränkung zu ermöglichen.

Diese Querschnittsaspekte sind integrale Bestandteile aller Leitziele und Schlüsselprojekte des Stadtentwicklungskonzepts. Ihre konsequente Berücksichtigung stärkt die soziale, ökologische und funktionale Resilienz Zevens im Sinne einer generationengerechten und inklusiven Stadtentwicklung.

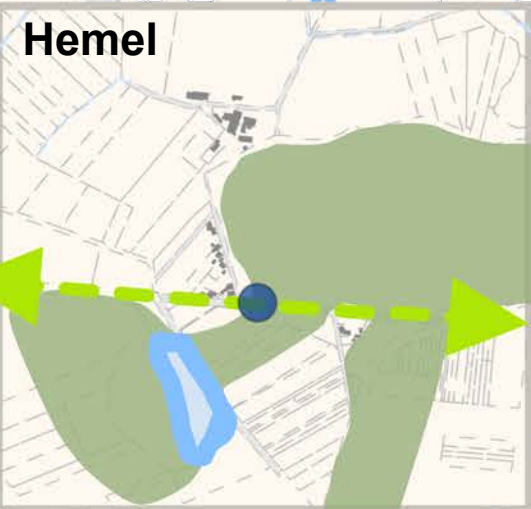
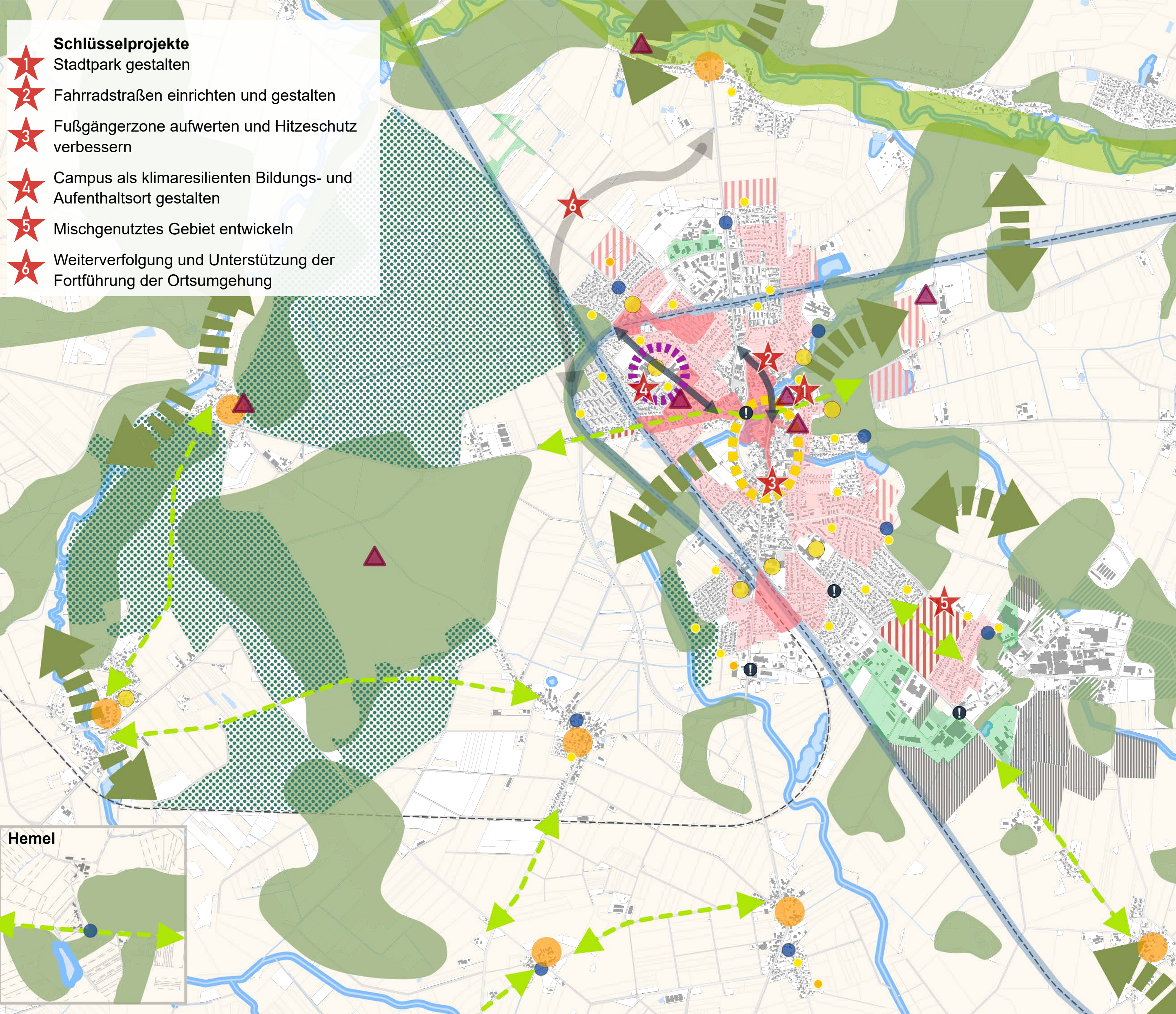
4.4.1 Schlüsselprojekte

Sechs Schlüsselprojekte wurden als besonders transformativ identifiziert und mit einem Sternsymbol hervorgehoben:

- **Stadtpark gestalten:** Entwicklung einer hochwertigen innerstädtischen Erholungsfläche mit Bezug zur Mehde-Aue (vgl. Leitsatz 1, 2, 11).
- **Fahrradstraße einrichten und gestalten:** Labesstraße, Kanalstraße und weitere Achsen als fahrradfreundliche Verbindungselemente ausbilden. Neben verkehrlicher Neuordnung soll die Gestaltung klimaresilient erfolgen – z. B. durch baumbestandene Randbereiche, wasserdurchlässige Beläge und hitzeschützende Oberflächenmaterialien (vgl. Leitsatz 4).
- **Fußgängerzone aufwerten und Hitzeschutz verbessern:** Transformation der Innenstadt zur erlebbaren Aufenthaltszone mit Grün-, Spiel- und Kulturangeboten. Im Zuge der Aufwertung der Innenstadtbereiche wird der Fokus auf klimaangepasste Gestaltung gelegt – z. B. durch schattenspendende Begrünung, Verdunstungselemente, helle Beläge sowie Sitzmöglichkeiten in kühlen Bereichen (vgl. Leitsätze 1, 6, 9).
- **Campus als klimaresilienten Bildungs- und Aufenthaltsort gestalten:** Entwicklung des Schulstandortes an der Kanalstraße mit ansprechender Freiflächengestaltung. Die Umgestaltung des Schul- und Bildungsumfelds bietet Potenziale für grüne Pausenflächen, Beschattung, Dachbegrünung und Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (vgl. Leitsätze 3, 8, 9).
- **Mischgenutztes Gebiet zwischen Kernstadt und Aspe entwickeln:** Siedlungsentwicklung mit Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe, unter Berücksichtigung nachhaltiger Bauweisen. Das neue Quartier soll klimaresilient geplant werden, u. a. durch eine Kombination aus kompakten Strukturen, Grünvernetzung, Frischluftschneisen, Regenwassermanagement und Verschattungskonzepten. (vgl. Leitsätze 5, 10, 6).

- **Weiterverfolgung und Unterstützung der Fortführung der Ortsumgehung:** Obwohl die Umsetzung der Umgehungsstraße in der Zuständigkeit des Bundes liegt, bleibt sie ein zentrales Infrastrukturprojekt für Zeven. Die Stadt begleitet das Vorhaben aktiv und setzt sich für eine Beschleunigung ein, da die Maßnahme eine wichtige Grundlage für die verkehrliche Entlastung und städtebauliche Entwicklung darstellt. Langfristig trägt die Umgehung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, Reduzierung innerstädtischer Emissionen und damit indirekt zur Hitzebelastungsminderung und Verbesserung des Mikroklimas bei. Außerdem bietet die Umgehungsstraße durch die dann mögliche Umwidmung der innerstädtischen Bundesstraße zur Stadtstraße vielfältige Möglichkeiten zur Umgestaltung und Verkehrsregelung, beispielsweise durch die Einführung von Tempo 30.

In allen Schlüsselprojekten sind – wo möglich – Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Hitzeschutz zu integrieren. Diese betreffen insbesondere Beschattung, Begrünung, Materialwahl, Wassermanagement und mikroklimatische Effekte im öffentlichen Raum.



- Besondere Waldflächen erhalten/schützen
- Wertvolle Landschaftsbereiche schützen
- Wasserflächen erhalten/schützen
- Besonderen Landschaftszug erhalten und aufwerten
- Landschaftsbezüge erhalten und herausstellen
- Potenzialflächen für Photovoltaik entwickeln
- Wohnbauflächenpotenzial entwickeln und soz. Wohnungsbau fördern
- Städtebauliche Entwicklung fördern
- Wohngebiete stärken
- Mischgebietspotenzialflächen entwickeln und soz. Wohnungsbau fördern
- Gewerbeflächenpotenziale entwickeln
- Innenstadt stärken
- Soziale Einrichtungen stärken
- Spielplätze erhalten/gestalten
- Campus entwickeln
- Ortskerne stärken und weiter entwickeln
- Tourismus- und Freizeiteinrichtungen stärken
- Voraussetzungen zur Reaktivierung des SPNV schaffen
- ÖPNV-Anbindung verbessern
- Fahrradstraße einrichten
- Schwierige/konfliktive Verkehrssituationen verbessern
- Rad- und Fußverkehrsanbindung verbessern
- Umgehungsstraße fortführen

5 Ausblick

Mit dem Stadtentwicklungskonzept Zeven 2040 liegt ein zukunftsorientierter Handlungsrahmen für die räumliche, soziale, wirtschaftliche und ökologische Entwicklung der Stadt vor. Es verknüpft die Herausforderungen unserer Zeit – wie Klimaanpassung, demografischen Wandel, Mobilitätswende und soziale Teilhabe – mit den besonderen Qualitäten Zevens als lebenswertes Mittelzentrum inmitten der Zevener Geest.

Das Konzept soll künftig als strategische Grundlage für politische Entscheidungen, Förderanträge, Bauleitplanverfahren und die kommunale Investitionsplanung dienen. Es wird empfohlen, das SEK regelmäßig zu prüfen und fortzuschreiben, insbesondere bei sich verändernden Rahmenbedingungen oder der Erarbeitung neuer Fachkonzepte.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Umsetzung der identifizierten Schlüsselprojekte. Diese sollen als sichtbare Impulsgeber dienen, um Entwicklungsprozesse anzustoßen, neue Allianzen zu formen und das Stadtbild sowie die Lebensqualität spürbar zu verbessern. Dazu zählen z. B. die Umgestaltung des Stadtparks, die Weiterentwicklung der Fußgängerzone mit Fokus auf Klimaanpassung, die Mobilitätswende durch neue Fahrrad- und Fußverbindungen oder die Entwicklung gemischt genutzter Quartiere.

Zugleich ist es Aufgabe der Stadt, die Bevölkerung, lokale Initiativen und weitere Akteure weiterhin aktiv einzubinden – sowohl bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen als auch bei der strategischen Weiterentwicklung des Konzepts. Nur durch kontinuierlichen Dialog, interdisziplinäre Zusammenarbeit und vorausschauende Planung kann Zeven den Wandel gestalten und als lebenswerte, resiliente und generationengerechte Stadt weiter wachsen.

6 Anlagen

Anlage 1: Dokumentation Zukunftswerkstatt

Anlage 2: Dokumentation Zukunft der Ortsteile

Anlage 3 Evaluierung der Maßnahmen aus dem
SEK 2030:

7 Quellenverzeichnis

- Ärztezeitung (2023): Gesundheitswesen am stärksten von Fachkräftemangel betroffen. Online abrufbar unter: <https://www.aerztezeitung.de/Wirtschaft/Gesundheitswesen-am-staerksten-von-Fachkraeftemangel-betroffen-454450.html> (abgerufen am 25.06.2025)
- Bertelsmann Stiftung (o. J.): Wegweiser Kommune. Kommunale Daten für die SG Zeven. Online abrufbar unter: <https://www.wegweiser-kommune.de/> (abgerufen am 29.07.2025).
- Bundesministerium für Digitales und Verkehr (2022): Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030. Online abrufbar unter: https://www.bvwp-projekte.de/map_street.html (abgerufen am 06.12.2024).
- Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH (2014): Stadtentwicklungskonzept Zeven 2030.
- Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH; BauBeCon Sanierungsträger GmbH (2019): Fortschreibung des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzepts (ISEK) für das Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ in Zeven.
- Climate Service Center Germany – GERICS (2021): Klimaausblick Landkreis Rotenburg (Wümme).
- Dettmar, J., Drebes, Ch., Sieber S. (2020): Energetische Stadtraumtypen. Strukturelle und energetische Kennwerte von Stadträumen.
- GMA (2019): Einzelhandelskonzept für die Stadt Zeven. Fortschreibung 2018.
- Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank (2023): Wohnungsmarktbericht 2023 – Zeit umzudenken.
- Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank (2024): Wohnbaulandumfrage 2023.
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (o. J.): LSN-Online-Datenbank. Online verfügbar unter: https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/datenangebote/lisn_online_datenbank/
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2013): Integriertes Klimaschutzkonzept.
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2019): Energiebericht 2018.
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme).
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2022a): Solarkataster. Online abrufbar unter: <https://solarkataster.lk-row.de/#s=map> (abgerufen am 13.12.2024).
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2022b): Nahverkehrsplan 2023–2027. Beschluss des Kreistags vom 21.12.2022.
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2022c): Abfallwirtschaftskonzept 2023–2027.
- Landkreis Rotenburg (Wümme) 2023: Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Rotenburg (Wümme).
- LEADER-Region Börde Oste-Wörpe (2022): Regionales Entwicklungskonzept (REK) für die Förderperiode 2023–2027.
- LSN Online (2024): diverse Statistiken in Form von Tabellen Online abrufbar unter [LSN-Online-Datenbank | Landesamt für Statistik Niedersachsen](https://www.lisn-online.de/) (abgerufen am 11.12.2024).
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2022): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP). Gültige Fassung vom 07.09.2022. Hannover.
- Pfeifer, Susanne; Bathiany, Sebastian und Rechid, Diana (2021): Klimaausblick Rotenburg (Wümme). Climate Service Center Germany (GERICS). Online abrufbar unter: https://rotenburg.bund.net/fileadmin/rotenburg/Meldungen/klimaausblick_lk_rotenburg.pdf (abgerufen am 13.12.2024).
- PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2014): Verkehrsentwicklungsplan Zeven.
- Samtgemeinde Zeven (2024): Lärmaktionsplan der Samtgemeinde Zeven für die Stadt Zeven zur Umsetzung der vierten Runde der Umgebungslärmrichtlinie.

Stadt Zeven (2022a): Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt!“

Stadt Zeven (2022b): Strategiekonzept „Resiliente Innenstädte“. Zeven.

Stadt Zeven (2023): Aktionsplan. Kinderfreundliche Kommune Zeven.

Stadt Zeven (2024): Zahlen – Daten – Fakten. Online unter: https://www.zeven.de/Seiten/Zahlen-Daten-Fakten.html?utm_source=chatgpt.com (abgerufen am: 27.05.2025)

Sweco (2024): Integriertes energetisches Quartierskonzept (IEQK). Schriftstellerquartier Stadt Zeven.

Sweco (2023): Freiraumkonzept. Stadtpark Zeven.

WFP. (2025): Konzeption für Spiel- und Freiräume in Zeven. Im Auftrag der Stadt Zeven (Entwurf).

Zevener Zeitung, Frauke Hellwig vom 1.09.2024: Vituszwerge sind in ihre neuen Räumlichkeiten im ehemaligen MLK umgezogen. Online abrufbar unter: <https://www.zevener-zeitung.de/Zeven/Vituszwerge-sind-in-ihre-neuen-Raeumlichkeiten-im-ehemaligen-MLK-umgezogen-233552.html>

Zevener Zeitung vom 10.11.2023. Online abrufbar unter: <https://www.zevener-zeitung.de/zeven/eine-neue-krippengruppe-in-zeven-ab-sommer-2024-173173.html#:~:text=Sie%20bie-ten%20Platz%20f%C3%BCr%20die,391%20Pl%C3%A4tze%20sind%20besetzt.>