

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

Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 Abs. 2 BauGB)



Stand: 03.08.2018

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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 wichtigsten Stadträume vorgelegt, das laufend aktualisiert und fortgeschrieben wird, um die sich ständig verändernden Belange und Entwicklungen aufzunehmen.

Als Ergebnis einer gesamtstädtischen Analyse bestimmt das ISEK vier Entwicklungsgebiete, die besondere Wachstums- und Entwicklungspotenziale aufweisen. Das Entwicklungsgebiet B „Auf der Worth / Stadtpark“ 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 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.

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 alten Schulgeländes an der Bäckerstraße / Klostergang drohen damit aus der Nutzung zu fallen. Um hier eine planerischen Fehlentwicklung zu vermeiden und der Entstehung städtebaulicher Missstände vorzubeu-

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.

gen 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 Fortschreibung aufgezeigt. Ziel ist, Städtebaufördermittel für die Umnutzung von Gebäuden einzusetzen.

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

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

Neben dem Schulgelände selbst sollen auch mit diesem zusammenhängende, weitere räumliche Bestandteile (Kirchen- und Museumsgebäude, ehem. Finanzamt Molkereistraße), 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 von Osten an den zentralen Versorgungsbereich der Zevener Innenstadt an: 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: 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 „Klosteranlage“ 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 (insb. 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).

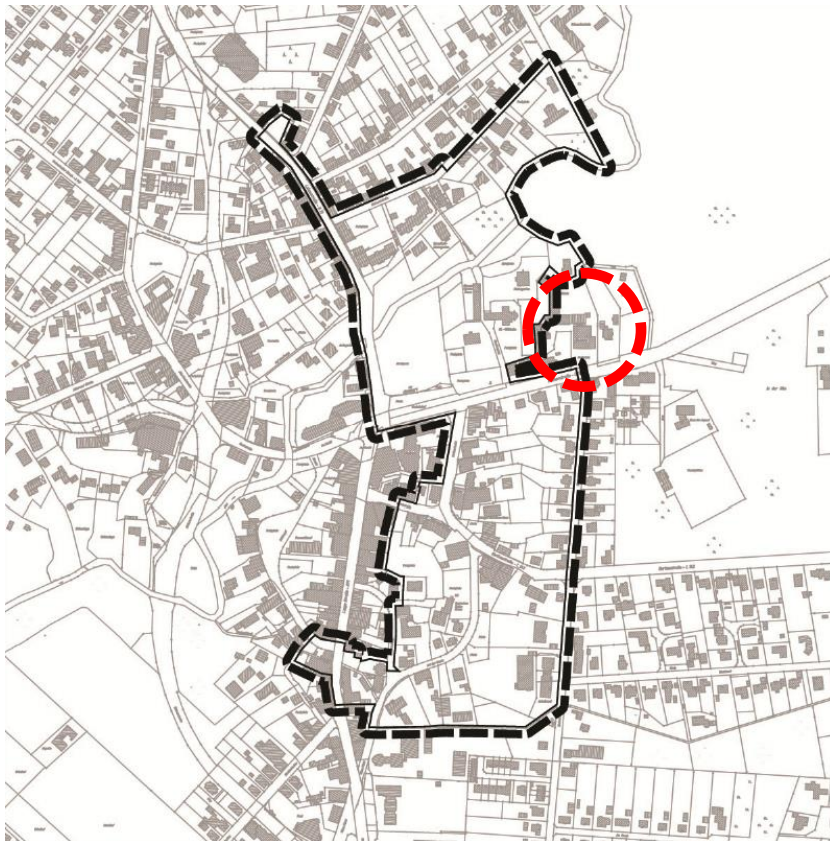


Abbildung 1: Abgrenzung des Stadtumbaugebietes „Auf der Worth“ (aus: SRP, S. 6) mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche

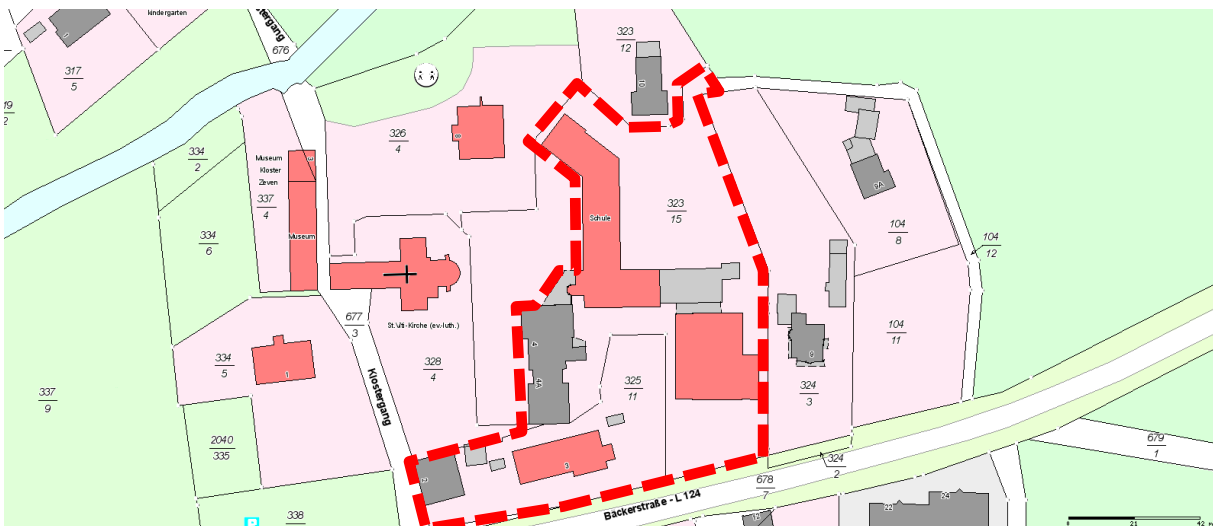


Abbildung 2: Vorgesehene Abgrenzung der Erweiterungsfläche (Quelle: Stadt Zeven, Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte)

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 wird alle erforderlichen Bausteine enthalten, soweit sie für die Aufgabenstellung relevant sind.

Hierzu wird zunächst eine thematische Bestandsanalyse durchzuführen sein. Die Analyse soll auf dem SEK basieren und dessen Analyse-Ergebnisse mit Blick auf die Erweiterungsfläche am Kloostergang zusammenfassen. Aktualisierungen werden an den erforderlichen Stellen einzuarbeiten sein. Die Analyse wird mit einem integrierten, d.h. themenübergreifenden Stärken-Schwächen-Profil mit Blick auf die Erweiterungsfläche abschließen.

Analog zum ISEK soll daraufhin die Entwicklungsstrategie dargestellt werden. 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 und Bezug zu den im SEK dargelegten Leitsätzen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen hergestellt. Der zugehörigen Handlungsraum und die Handlungsfelder werden umrissen.

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

5. Aktueller Planungsstand

Im ISEK wird der Bereich der Schule als Gemeinbedarf gekennzeichnet und die genannten Nutzungen beispielhaft aufgeführt.

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:

- VHS (Zweckverband aus 3 Samtgemeinden)
- Bibliothek der Samtgemeinde
- Erweiterungsräume für das Museum der Samtgemeinde (Themenräume, Archivierung)
- Veranstaltungsraum für Konzerte und Lesungen
- KiTa (ggf. Förderung aus dem Investitionspakt)

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

- Gartenstraße 1, 3, 5: Freilegung und Neubau Rossmann (derzeit noch in der Umsetzung; siehe unten)
- Entwicklung Familiamarkt Auf der Worth mit neuem Fußweg (siehe unten)

- Neugestaltung des Vorplatzes Königin-Christinen-Haus (derzeit noch in der Umsetzung)
- Umgestaltung Gartenstraße/ Lindenstraße
- Umgestaltung WC-Gebäude am Busbahnhof
- Herstellung einer Bühne im Stadtpark
- Gestaltung der Eingänge und Randbereiche des Stadtparks
- Neugestaltung Spielplatz am Stadtpark (Mehrgenerationenspielfeld)
- Illumination im Stadtpark
- Gebäudesanierung Gartenstraße 4 und ehemaliges Rathaus

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

- Gestaltung Fuß- und Radwege-Verbindung zur Langen Straße mit Fahrradabstellanlagen
- Gestaltung Freiflächen am Rhalandsbach
- Umgestaltung Bouleplatz im Stadtpark
- Umgestaltung Grünflächen am Kriegerdenkmal

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).

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 wird bei der Fortschreibung des ISEK zu beachten und aufzugreifen sein.

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. Diese Planung wird bei der Fortschreibung des ISEK ebenfalls zu beachten und aufzugreifen sein.

Ein Planungsbüro wurde mit der Erstellung erster Konzeptplanungen und einer Kostenberechnung beauftragt. Letztere soll als Grundlage für die Berechnung des Fördermittelbedarfs dienen. Der Fördermittelbestand und die Förderfähigkeit der einzelnen Nachnutzungsmöglichkeiten sollen in der Fortschreibung des ISEK dargelegt werden.