

Teil 2: Entwicklung der Ortslagen



Entwicklung der Ortslagen

Insbesondere für die dörflichen Ortslagen Zevens gibt es auf dem Weg in die Zukunft besondere Herausforderungen.

Da ist auf der einen Seite der Strukturwandel in der Landwirtschaft, durch den sich die Strukturen der Arbeitsplätze in ländlichen Räumen völlig verändert haben. In den vergangenen Jahrzehnten war die Landwirtschaft, bedingt durch den zunehmenden Technisierungsgrad, die Branche mit dem stärksten Arbeitsplatzabbau in Deutschland und es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig weitere Arbeitsplätze verloren gehen. Hinzu kommen sich verstärkende Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen in den Dorflagen.

Auf der anderen Seite stehen kreative Bemühungen die Landwirtschaft zu stärken und auszubauen. Landwirtschaft ist zum Teil eng vernetzt mit (ländlichem) Handwerk, Gewerbe und Tourismus. Sie steht zunehmend für die Produktion erneuerbarer Energie und übernimmt kommunale Dienstleistungsaufgaben. Auch die Pflege von Naturräumen und der Erhalt unserer Kulturlandschaft werden maßgeblich von einer somit multifunktionalen Landwirtschaft getragen.

Auch die demografische Entwicklung, die in Deutschland dazu geführt hat, dass jede Generation sich zahlenmäßig etwa um 1/3 verkleinert, wird in der Regel die Dörfer stärker treffen als die Städte. Diese Prognose trifft das vorliegende Gutachten zur demographischen Entwicklung auch für Zeven und seine Ortslagen.

In der Vergangenheit wurde oft versucht, durch die Ausweisung von Neubaugebieten, den Zuzug junger Familien zu forcieren. Die Auslastung der örtlichen Infrastrukturen (Kindergärten, Schulen, Wasserversorgung sowie Ärzte und Nahversorgung usw.) konnte so nicht nur gesichert, sondern ggf. auch weiter ausgebaut werden. Problematisch ist dabei, dass es sich in der Regel nur um eine Phasenverschiebung handelt, denn auch diese Kinder verlassen mit der Ausbildung die Dörfer dauerhaft. Hinzu kommt, dass die Entstehung von Neubaugebieten an den Ortsrändern auch zur Folge haben, dass Ortskerne zunehmend ihre Funktion verlieren.

Dorfgebiete dienen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorrangig der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Es ist bereits vielerorts festzustellen, dass landwirtschaftliche Nutzungen in die Außenlagen abwandern und sich die Dörfer auf ihre Wohnfunktion reduzieren. Dieser Prozess ist nur schwer umkehrbar, denn die für das Dorfgebiet so prägenden Mischnutzungen mit Landwirtschaftsbezug werden dann häufig als störend empfunden und lassen sich nicht ohne weiteres wieder ansiedeln. In der Folge ist dann häufig auch eine durchaus

Strukturwandel der Landwirtschaft

Nutzungskonflikt Landwirtschaft und Wohnen

Rückgang der Bevölkerung

Sicherung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen

Verlagerung landwirtschaftlicher Betriebe in die Außenlagen

dorftypische gewerbliche Entwicklung außerhalb der Landwirtschaft langfristig gefährdet.

Innenentwicklung

Zunehmender Leerstand

Schon jetzt ist ein Trend zu beobachten, wenn man durch die Dörfer der Region fährt. Scheunen, Ställe und zunehmend auch Wohngebäude stehen leer.

Dabei findet man Leerstände häufig in der Ortsmitte und bei älteren ortsbildprägenden Gebäuden, teils auch Baudenkmalen, mit Mängeln in der Bausubstanz. Für moderne Landwirtschaft ist der Gebäudebestand oft nicht mehr geeignet, für moderne Wohnansprüche in der Regel ohne größere Umbauten auch nicht und für Handwerk, Gewerbe oder Büros gibt es in den Dörfern eine zu geringe Nachfrage. Es stellt sich also die Frage, wie bzw. für was die Gebäude zukünftig nutzbar sind.

Förderung der Innenentwicklung

Die Förderung der Innenentwicklung ist daher seit Jahren ein Kernthema bei der Dorfentwicklung. Innenentwicklung bedeutet in diesem Zusammenhang die Verbesserung der Qualität und der Nutzung des Bestandes bei gleichzeitiger Einschränkung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme. Der Vorrang der Innenentwicklung z.B. durch Nachverdichtung, Nachnutzung oder Umnutzung vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist dabei durch den § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) eindeutig vorgegeben.

Der Umgang mit dem Thema Innenentwicklung ist schwieriger und viel komplexer als die Ausweisung von Neubaugebieten.

So sind die Kosten für die Umnutzung oder den Umbau bestehender Bausubstanz anders als in Neubaugebieten nur schwer kalkulierbar. Auch die Erfordernisse und Möglichkeiten im Hinblick auf Wärmeschutz und Energieeinsparungsverordnung sind schwieriger einzuordnen, wodurch sich die Zahl der Kaufwilligen bereits einschränkt.

Nutzung des Gebäudebestandes als Gemeinschaftsaufgabe

Mindernutzung und Leerstände führen zur Wertminderung privater Immobilien, die auch auf die Nachbarschaft ausstrahlen. Daher ist die intensive Nutzung des Gebäudebestandes auch eine wichtige Gemeinschaftsaufgabe, die durch die Förderung der Innenentwicklung unterstützt werden soll.

Im Folgenden werden wesentliche Aspekte die für die Ansiedlung im Dorf sprechen und Hemmnisse, die der Bestandsnutzung entgegenstehen, stichwortartig gegenübergestellt.

Beispiele aus den Ortslagen: Leerstand, Hofställe, Hofladen





Pro Dorf	Hemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> • Spezifische Lage- und Entwicklungspotenziale einiger der Dörfer • Häufig bessere Umweltqualität • Überschaubares soziales Umfeld (ihrer höheren Sicherheit) • Häufig funktionierende soziale Netzwerken/ Dorfgemeinschaft • Niedrigere Bodenwerten/ leichtere Eigentumsbildung • Erhaltenswerte, dörflich geprägte Bausubstanz/ besonderes Dorfbild 	<ul style="list-style-type: none"> • In Dörfern tendenziell niedrigere u. eher fallende Immobilienpreise/ kaum Anreiz für Immobilie als Anlageobjekt • Mangelnde Objektqualität: baulicher Zustand der Immobilie/ hoher Instandsetzungsaufwand für die Anpassung an moderne Wohnanforderungen • Häufig bereits überformte Bausubstanz/ Gestaltqualität • Mangelnde Vorstellungskraft der Bauwilligen bezüglich moderner Instandsetzung • Fehlende Kostensicherheit • In der Regel nahezu ausschließlich Einzeleigentümer, was grundstücksübergreifende Neuordnung und Planungen erschweren kann • Mangelnde Verkaufsbereitschaft/ Familientradition • Wertvorstellungen der Eigentümer nicht marktkonform • Schlechtere Lagegunst / Erreichbarkeit der Zentren/ eingeschränkte Nachfrage • Große Baukörper, große Grundstückszuschnitte entsprechen nicht der Marktnorm • Zunehmend Immissionen durch Landwirtschaft

Eine Standardlösung für die zukünftige Entwicklung der Dörfer gibt es nicht, denn mit der unterschiedlichen Entwicklung/ Ausdifferenzierung ländlicher Räume nehmen auch die Entwicklungsunterschiede zwischen den einzelnen Dörfern zu. Dabei können sich Dörfer mit ähnlichen Ausgangsbedingungen durchaus unterschiedlich weiter entwickeln.

Es gibt zahlreiche Theorien und Meinungen zum Thema Entwicklung der Dörfer und Innenentwicklung, viele Leitfäden und Instrumente für den Dorfbau sowie zahlreiche Beispiele z.B. sog. Best-Practice-Beispiele für Nachnutzungen von landwirtschaftlichem Gebäudebestand oder zum Thema Nachverdichtung, die eine Hilfestellung sein können.

Jedes Dorf muss seine eigenen Stärken und Qualitäten herausarbeiten und Handlungsstrategien für eine nachhaltige Zukunft entwickeln.

Best-Practice-Beispiele als Hilfestellung, z.B.:

- *Modellprojekt zur Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen in 12 niedersächsischen Dörfern*
- *Unser Dorf hat Zukunft*
- *Mittendrin ist in*
- *Neues Leben in alten Mauern*
- *IG Bauernhaus e.V.*
- *Leerstandkataster der LGLN*

Innenentwicklungspotenziale erkennen

Im Rahmen dieses Stadtentwicklungskonzeptes können allerdings nur Einzelbausteine als Impulsgeber angerissen werden.

Die Innenentwicklungspotenziale müssen zunächst erkannt und erfasst werden. Dies erfordert im Vorfeld eine detaillierte Bestanderhebung z.B. zu den folgenden Punkten:

Wie sind die Altersstrukturen im Ort. Wie war die bisherige Bevölkerungsentwicklung und welche Tendenzen gibt es für die Zukunft?

Gibt es leerstehende oder mindergenutzte Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Baulücken usw. und wie ist deren Verfügbarkeit?

- *Dabei sollten Leerstände in Gänze erfasst werden, also auch die ungenutzten Wirtschaftsgebäude und Stallungen.*

Wie ist der Bedarf für Wohnen und Gewerbe im Ort und wie entwickelt sich die Landwirtschaft?

Auch eine marktgerechte Bewertung ggf. einzelner Gebäude und Grundstücksbestände kann hilfreich für eine spätere Vermarktung sein, denn insbesondere nicht marktgerechte Grundstücke und Bausubstanz erfordern besondere Vermarktungsstrategien. So kann ggf. eine Neuordnung von Grundstücken oder eine bereits erfolgte Bebauungsplanänderung verkaufsfördernd sein. Ggf. werden skizzenhafte Konzepte oder Vorplanungen erforderlich. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass Nutzungsänderungen von Gebäuden grundsätzlich genehmigungsbedürftig sind.

Ziele könnten sein:

Mögliche Ziele für einen Innenentwicklung

- Dorfmitte als Wohnstandort erhalten und weiter entwickeln,
- Erfassung von Freiflächen, Baulücken und Leerständen usw., z.B. auch als Vorbereitung für Bauleitplanungen
- Bereich für Rückbau oder Revitalisierung festlegen
- Erarbeitung eines individuellen Leitbildes für das Dorf
- Qualitäten des einzelnen Dorfes besonders hervorheben und unterschiedliche Lebensstile und Wohnansprüche bedienen
- Erhalt des Dorfbildes (Parzellenstrukturen Siedlungsform, Gebäudetypologien) aber gleichzeitig Anpassung an die Nachfrage, d.h. moderne Wohnerfordernisse und verschiedene Nutzertypen (s. vorgenanntes)
- Aufwertung von Bausubstanz, Straßenräumen, Nutzungen, Freiflächen usw. / Nutzung vielfältiger Potenziale (Dabei Vorsicht vor unangemessenen, überformenden Bauten!)
- Kooperation mit den benachbarten Orten, regionaler Konzepte (gemeinsame Baulandstrategien entwickeln, Daseinsvorsorge) sowie lokale Projekte fördern
- Dorfgemeinschaftsleben im Ort halten



- Plätze zum Begegnen und Kommunizieren erhalten oder schaffen
- Neues ausprobieren, sich gelungen Beispiele ansehen, Ideen entwickeln
- Eigeninitiative stärken, durch aktive Bewohnerbeteiligung und Unterstützung von Eigenleistung

Daseinsvorsorge

Ein weiterer Baustein ist die sog. Daseinsvorsorge. So werden die Tätigkeiten des Staates bezeichnet, die der grundlegenden Versorgung der Bevölkerung mit wesentlichen Gütern und Dienstleistungen dienen. Als klassische Bereiche dieser öffentlichen Grundversorgung gelten dabei Aufgaben wie die Abfallbeseitigung, die Grundausstattung mit Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Grundschule), die Versorgung mit netzgebundenen Infrastrukturen wie Wasser, Gas und Strom aber auch die die Nahversorgung mit Mitteln des täglichen Bedarfs, die medizinische Versorgung sowie der Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs.

Ein Rückbau solcher Grundversorgung ist besonders im dörflichen Raum schwierig, weil in der Regel nicht ein Bereich komplett abgekoppelt werden kann, sondern jeweils nur kleinteilige Strukturen frei werden. Diskutiert wird derzeit verstärkt wieder die Rückkehr zu dezentralen Ver- und Entsorgungsanlagen und somit eine Umkehr der bisherigen Ausrichtung. Ähnlich schwierig wird auch die Schließung sozialer Einrichtungen diskutiert.

Rückkehr zu dezentralen Ver- und Entsorgungsanlagen

Fakt ist jedoch, dass die verringerte Auslastung der bestehenden Infrastrukturnetze durch Leerstand und Mindernutzung die Kosten für Betrieb und Unterhaltung steigen lässt. Kommen dann noch Neubaugebiete in den dörflichen Ortslagen hinzu wird dieser Effekt ggf. verstärkt. Häufig ist zudem zu beobachten, dass sich ländliche Neubaugebiete nur langsam füllen. Dies erzeugt Vorhaltekosten für Baugrundstücke, die der Markt in der Regel nicht aufnehmen kann. Langfristig ist demnach mit deutlich steigenden Kosten für die kommunalen Haushalte und mit entsprechend steigenden Gebühren für die Daseinsvorsorge zu rechnen.

Leerstand und Mindernutzung lassen Kosten für Betrieb und Unterhaltung steigen

Lösungsansätze könnten in der Konzentration von Angeboten in den Zentren liegen, z.B. für medizinische Versorgung. Auf der anderen Seite kann es, wo es möglich ist auch zur Verkleinerung und Dezentralisierung von Angeboten kommen. Können Lieferdienste das Nahversorgungsangebot ergänzen oder sind selbstorganisierte Dienste wie Einkaufsbegleitung, Arbeitskraftbörsen oder auch der Bürgerbus, wie er Ende 2013 in Zeven eingerichtet wurde, denkbar und organisierbar?

Konzentration von Angeboten in den Zentren

Es gibt viele Ansätze und Möglichkeiten, die jeweils individuell zu klären sind. Aller Voraussicht nach wird es zukünftig deutlich mehr Netzwerke und selbstorganisierte Angebote geben. Dabei kommt der

Gemeinschaftlich organisieren

Einrichtung vor Ort, wie dem örtlichen Kindergarten oder dem kleinen Einkaufsladen, als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft eine zusätzliche Bedeutung zu.

Lieferservice- Angebote können zwar die Grundbedürfnisse durchaus decken, kommunikativer ist sicherlich ein gemeinschaftlich organisierter Nachbarschaftsladen, z.B. kombiniert mit einem dörflichen Treffpunkt und bedarfsgerechtem, vielleicht nur stundenweisem Dienstleistungsangebot. Unter diesem Aspekt wird die Unterstützung und Betreuung der Senioren im Ort zu betrachten sein, um deren zukünftigen Wohnbedürfnissen nachzukommen.

Im Rahmen von Dorfentwicklungsplanungen wird zunehmend versucht, Fremdenverkehr und Tourismus als zusätzlichen Wirtschaftsfaktor in die Dörfer zu holen. Dies gelingt aufgrund der meist fehlenden Nachfrageseite nur bedingt und ggf. als kleines Zusatzgeschäft für einzelne Höfe oder Pensionen.

Wird die touristische Entwicklung allerdings an den Eigenbedarf gekoppelt, z.B. durch eine gleichzeitige Verbesserung der Versorgungssituation mit Waren und Dienstleistungen vor Ort, können durchaus fruchtbare Synergieeffekte entstehen.

Festzustellen ist jedenfalls, dass Orte, die sich z.B. durch erfolgreiche touristische Angebote aus dem regionalen „Einerlei“ hervorheben, ein attraktiveres Image gewinnen. Entsprechend wird die Vermarktung frei werdender Immobilien einfacher.

Mobilisierung

Multifunktionalität der Dörfer erhalten und so die Lebensbedingungen in den Ortslagen verbessern

Dörfer zeichnen sich durch ihre besonders ländlich geprägte Lebensräume und in der Regel noch funktionierende Dorfgemeinschaften aus. Sie bilden besondere Wirtschaftsräume und sind zugleich Erholungs- und Ausgleichsräume für die Städte und Ballungsgebiete. Vorrangiges Ziel sollte es sein, die Multifunktionalität der Dörfer zu erhalten und so die Lebensbedingungen in den Ortslagen zu verbessern oder, im Hinblick auf Geburtenmangel und Überalterung, zumindest zu erhalten und zu stabilisieren.

Aktive Beteiligung der Dorfbewohner wünschenswert

So ein Prozess ist nur schwer planbar und schon gar nicht von oben zu verordnen. Eine möglichst große Beteiligung der Dorfbewohner und eine aktive Mitwirkung an allen Planungsprozessen sind wünschenswert. Dem Punkt Mobilisierung und Motivation ist deshalb an dieser Stelle ein eigener Absatz gewidmet.

Der Mensch ist die wichtigste Ressource vor Ort, denn er kennt sein Dorf wie kein anderer. Es gilt, Altbewährtes zu erhalten und fortzuführen und anstehende Veränderungen als Chance für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung zu begreifen.

Formen der Beteiligung können sein:

- Wurfsendungen, um zunächst aufmerksam zu machen,



- Fragebögen, um Interesse zur Mitarbeit zu wecken,
- Bürgerversammlung, um zu informieren und zu (kritischen) Diskussionen anzuregen,
- Arbeitsgruppen, -kreise, die Empfehlungen an die kommunalen Gremien richten,
- Fachberatung durch eine/-n Dorfplaner/-in, um Hilfe zur Selbsthilfe zu geben,
- Informationsveranstaltungen, um Anregungen zu bekommen und anhand von konkreten, bereits realisierten Beispielen zu zeigen, dass auch schwierige Maßnahmen umsetzbar sind,
- Vernetzung, z.B. Nutzungsbörsen für landwirtschaftlichen Gebäudebestand oder Zusammenschluss gastronomischer Angebote wie im Mühlencafé Oldendorf oder die Vermarktungsstrategie Melkhus (Stichwort: „Dorfmarketing“),
- Ggf. Förderung aus dem Dorferneuerungsprogramm,
- Beratungsleistungen über die Regionalentwicklung oder ggf. Sanierungszuschüsse,
- Individuelle, sachkundige Beratungsangebote für Eigentümer alter Gebäude.

Mögliche Beteiligungsformen

Auch hier gibt es viele Ansätze, die ganz kleinteilig auf Dorfebene aber auch auf der Regionalebene weiter verfolgt werden müssen. Wichtig ist, dass in welcher Form auch immer, alle Dorfbewohner Zugang zu diesen Prozessen haben.

Zugang zu den Prozessen gewährleisten

Dabei sollte insbesondere auch die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht außer Acht gelassen werden. Kinder haben oft eine beeindruckend unvoreingenommene Vorgehensweise und können wertvolle Beiträge liefern, die anregen, festgefahrenen Bahnen auch einmal zu verlassen.

Beteiligung von Kinder und Jugendlichen

Nicht zu vernachlässigen ist auch der Aspekt, dass Kinder und Jugendliche, die sich in ihrem Dorf wohlfühlen und deren Ideen und Vorschläge von den Verantwortlichen ernst genommen und aufgegriffen werden, oft zur eigenen Familiengründung zurückkehren. Insbesondere, wenn sich nach Ausbildung oder Studium in den Städten ein Arbeitsplatz in der Nähe finden lässt oder sich zunehmend auch die Möglichkeit des Home-Office bietet, kommen diese gerne wieder in ihr Heimatdorf zurück.

Da die Bevölkerungszahl in der Regel nicht durch mehr Geburten, sondern durch Zuzüge steigt, ist es zudem sinnvoll, zu versuchen diese „Neubürger“ in die Dorfgemeinschaft einzubinden und so auch der durchaus vorhandenen Individualisierung alteingesessener Familien entgegenzuwirken.

Neubürger in die Dorfgemeinschaft einbinden

Auch hier gilt wieder:

Vorsicht vor zu hoch gesteckten Zielen! Mit vielen kleinteiligen Lösungsansätzen kommt man häufig schneller und besser ans Ziel. Das Scheitern eines mit viel ehrenamtlichem Engagement geführten Pro-

zesses führt im schlimmsten Fall zu Frustration, Aufgabe und Rückzug ins Privatleben.

Viele Maßnahmen sind auch mit wenig finanziellen Mitteln umsetzbar. Trotzdem ist eine Unterstützung durch die Kommune oder übergeordnete Verwaltungen wichtig, die neben dem strukturellen Rahmen häufig administrative Aufgaben ergänzen können.

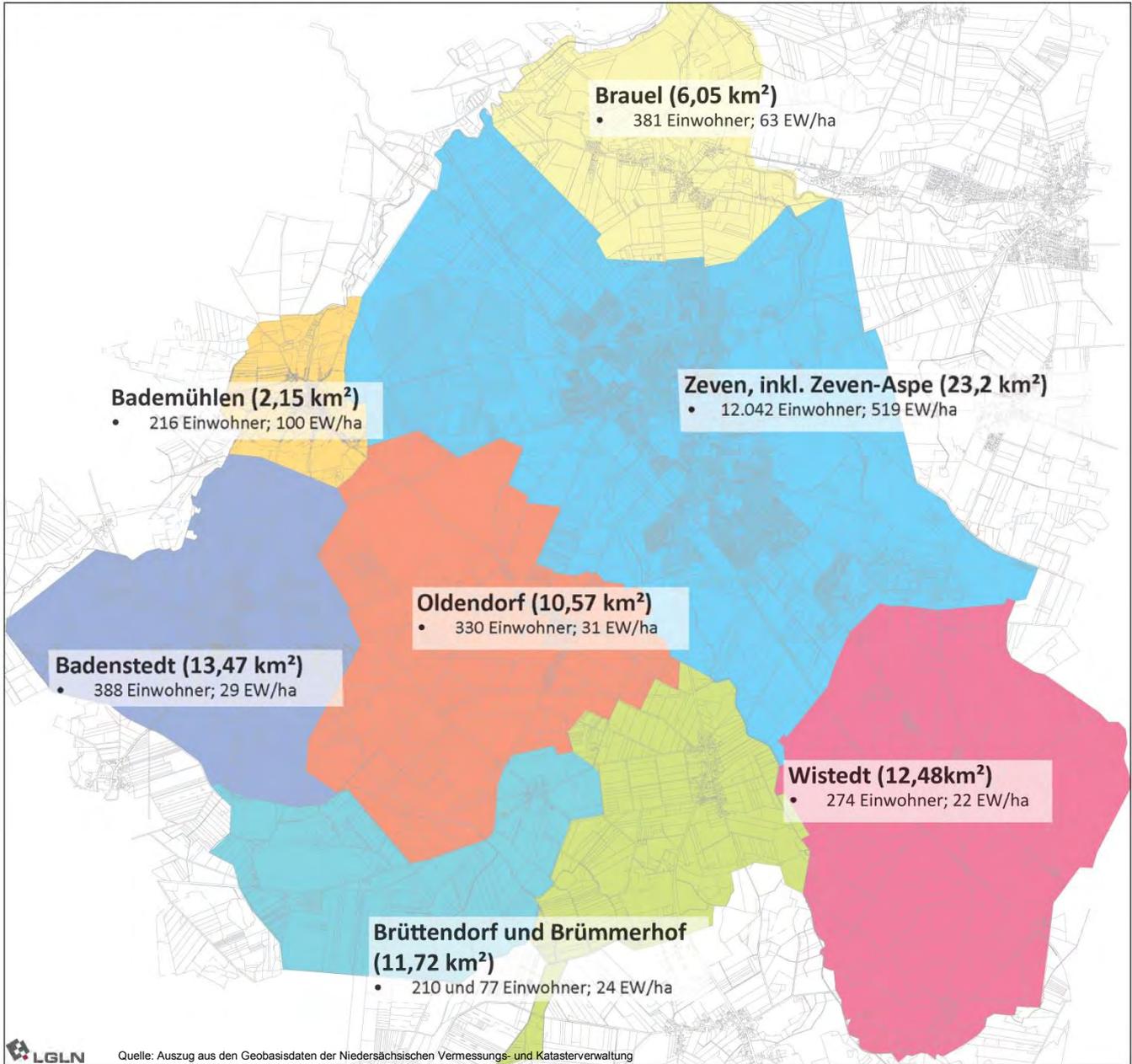
Im Folgenden werden die Ortslage Zeven gesondert betrachtet. Anhand von Steckbriefen werden die vorgefundenen Strukturen und Nutzungen kurz beschrieben. Ermittelte Problempunkte aber auch besondere werden Potenziale aufgezeigt und es werden Empfehlungen für die weitere Entwicklungsausrichtung gegeben. Auf den anliegenden Kartenteilen werden die Aussagen verortet.

Legende - Ortsteilkarten

	Wohnbaufläche		Flächenentwicklung		Besonderheiten & Maßnahmen
	Gemischte Baufläche		Baulücken / Nachverdichtungspotential		Siedlungsgrenze
	Gewerbefläche		Baulandpotential gemäß FNP		Fehlende Ortseingrünung
	Sonderbaufläche		langfristiges Baulandpotential		Besonders prägende u. erhaltenswerte Gebäude
	Gemeinbedarf		Unausgeschöpfte Gewerbeflächen		Gestaltungsmangel
	Wald		Gewerbeflächenpotenzial		Grünbezug
	Grünfläche (zu erhalten)		Wald auf Vorbehaltsflächen		Fehlender Baumbestand
	Niederungsbereich (zu erhalten)		Potenzielle gemischte Bauflächen		Besonderer Baumbestand
	Landwirtschaft		Wertvolle Landschaftsbereiche		Gemarkung
	Siedlungssplitter				Wegeverbindung - Entwicklungsalternativen
	Wasser				Maßnahmen
	Landschaftsschutzgebiet				Potenziale
	Überörtliche Radwege				Probleme / Risiken
	Fußwege				Kinderbetreuung
	Verkehrsfläche				Versorgung
	Eisenbahn				Gewerbe
	Sandabbau				Gesundheitseinrichtungen
					Spielplätze
					Gastgewerbe
					Freizeit
					geplanter Kreisverkehr
					Besondere Einrichtungen



Übersicht der Ortsteile



Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

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

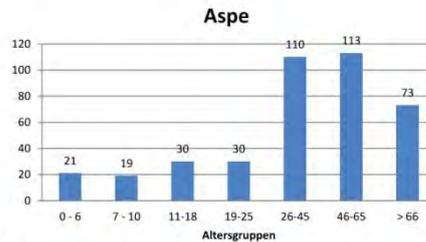
Bevölkerung:

Ø Alter : 43

Einwohnerzahl: 396

Struktur:

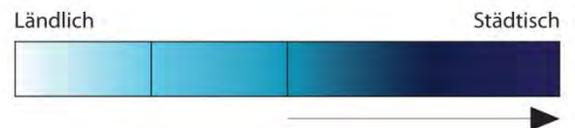
Ehemalige Heeresmunitonsanstalt (1939) mit Wohnsiedlung aus der gleichen Zeit; Umwandlung in ein großflächiges Gewerbegebiet, teilweise Industriegebiet nach 2. WK. Siedlungskern Aspe bereits aus den 1930er Jahren; Am Ortseingang/ Nelkenweg: Singlehäuser in Bungalowform aus den 1960er Jahren. Schulwohnheim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



Ortsteil

Nutzung:

Hauptgewerbestandort Zevens, Wohnen und Freizeit (BMX-Bahn)



Städtebauliche Mängel:

Keine gewachsenen Strukturen, reine Wohnnutzung, Nähe zum Gewerbe, Zunahme des Verkehrs entlang der L131 durch die Autobahnanschlussstelle Elstorf.

Energetische Potenziale:

Gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren; Wohnen: Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (Geo- und Solarthermie), Abwärmebezug von nahegelegenen Gewerbegebiet, altersbedingter Zustand der Gebäude birgt hohes Einsparpotenzial durch 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, wegen Einfahrt zu Werkshof; Tagsüber (wochentags) regelmäßiger Busverkehr.

Freiflächen:

Hoher Anteil an Waldflächen

Konflikte:

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

Empfehlungen:

Aufgabe der eigenständigen Siedlungsstruktur; Zusammenwachsen mit Zeven; Nachnutzung bzw. Erhalt der ehemaligen Kommandantur und der 1-Zimmer Appartements; Baulandpotenzial in Richtung Zeven, im Lärmbereich der L131 Mischgebiet als Schallschutz für dahinter liegenden Wohnbereich; Abwärmepotenzial von Betrieben prüfen.

196 | Stadtentwicklungskonzept Zeven 2030

Charakter



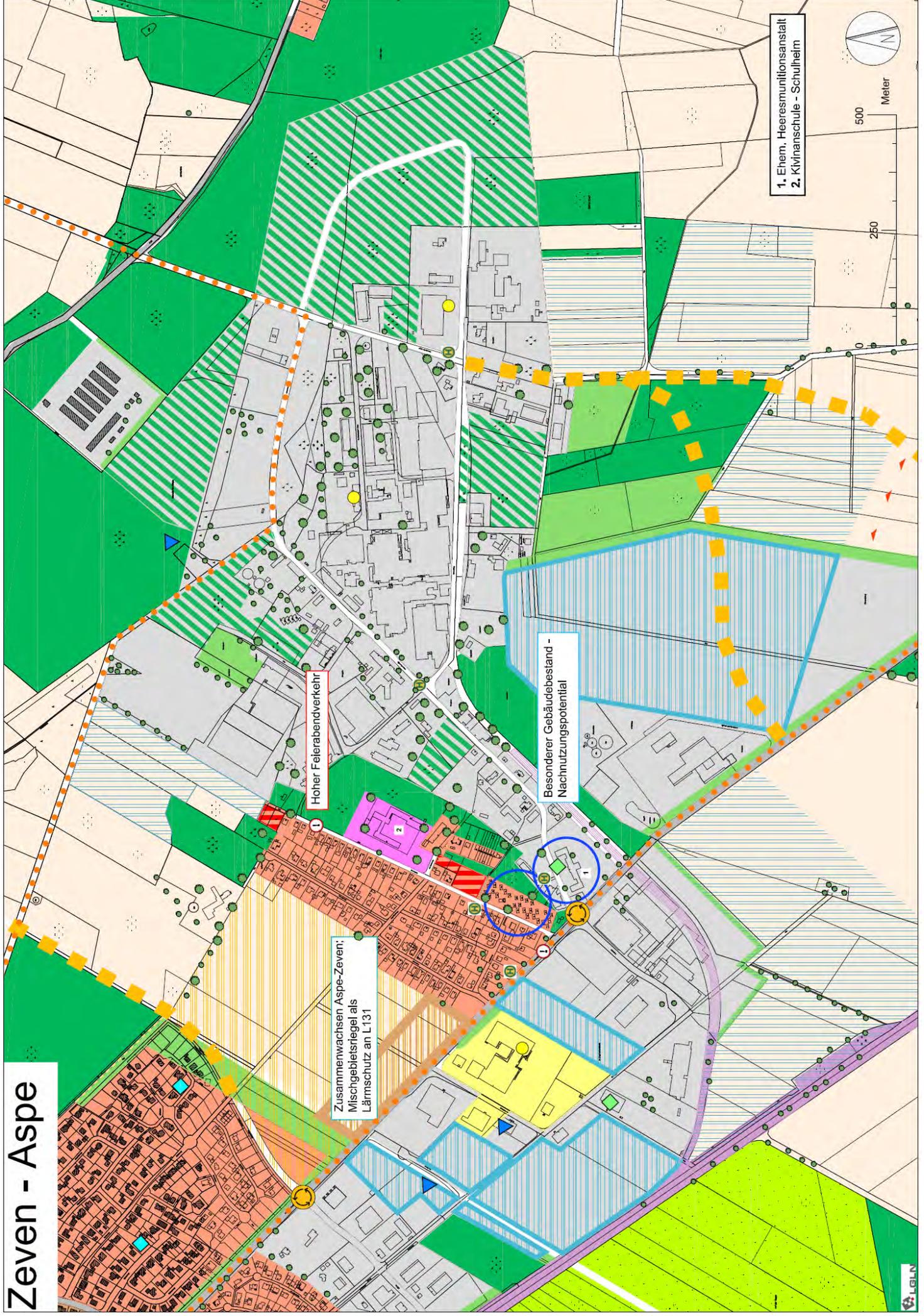
Ehemalige Kommandantur der Heeresmunitonsanstalt



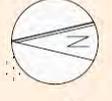
Industriestraße

c + k

Zeven - Aspe



- 1. Ehem. Heeresmunitionsanstalt
- 2. Kivinschule - Schulheim



500
250
Meter

Hoher Feierabendverkehr

Besonderer Gebäudebestand -
Nachnutzungspotential

Zusammenwachsen Aspe-Zeven;
Mischgebietstiegel als
Lärmschutz an L131

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

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

Bevölkerung:

Ø Alter : 41

Einwohnerzahl: 216

Bevölkerungsdichte (Einw./ha): 100

Struktur:

Kaum oder keine Landwirtschaft vorhanden, geplante Siedlung mit weitestgehend einheitlichen Strukturen; Bebauung der 1960er und 1970er; Die Entwicklung erstreckt sich überwiegend nördlich der Ostereistedter Straße (L 122); Siedlungsanhängsel südlich der Landesstraße mit inhomogener Bebauungsstruktur; Im Norden historische Bebauung und Wassermühle Badetal (1542 erbaut). Hoher Naturbezug und Freizeitwert.

Nutzung:

Wohnen, Landwirtschaft, 9 Gewerbeanmeldungen, Jugendherberge, Oak-Ranch

Städtebauliche Mängel:

Kein organisch gewachsener Dorfkern, sondern eher strenge Siedlungsform, keine nennenswerten Infrastrukturen; Durchfahrtsdorf; Teilweise unangemessene Bebauung im Bereich des Brümmerhofer Weges; Die Bebauung südlich der Ostereistedter Straße ist vom Rest des Dorfes abgekoppelt und wirkt als Siedlungssplitter.

Energetische Potenziale:

Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (Geo- und Solarthermie)

Potenziale:

Reizvolle Landschaft; Hoher Naturbezug und Freizeitwert; Eignung für Fremdenverkehr, Gastronomie, Fahrradtourismus, Reiterurlaub (Oak Ranch); Wassermühle als Ausflugsziel; Waldspaziergang und Jugendherberge.

Straßenraum / Wegeverbindungen / ÖPNV:

Schön gestaltete breite Straßenräume; Tagsüber durchgehend gute ÖPNV-Anbindung.

Freiflächen:

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

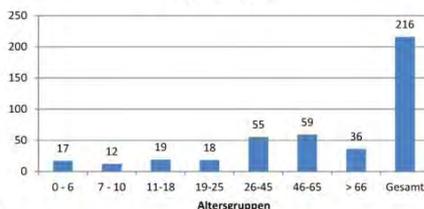
Konflikte:

Barrierewirkung der Landesstraße; Fehlende Ortsrandgestaltung im Süden; Unattraktive bauliche Gestaltung des Siedlungsanhängsels im Süden.

Empfehlungen:

Sicherung der Mühle durch Etablierung einer langfristigen Nutzung; Der besonders wertvolle Naturraum entlang des Badetals ist von Bebauung freizuhalten; Lediglich Eigenentwicklung sinnvoll; Kleinteilige Nachverdichtungspotenziale nutzen, ggf. B-Plan Änderungen oder Befreiungen nötig; Wahrung kleinteiliger baulicher Siedlungsstrukturen; Temporeduzierende Maßnahmen bei Ortsdurchfahrt; Nutzungskonzept für Jugendherberge erstellen; Fußläufige Verbindung zwischen Wassermühle, dem Ort und Jugendherberge schaffen; Ausbau erneuerbarer Energien zur dezentralen Versorgung von Gebäuden.

Bademühlen



Ortsteil



Sanierungszustand



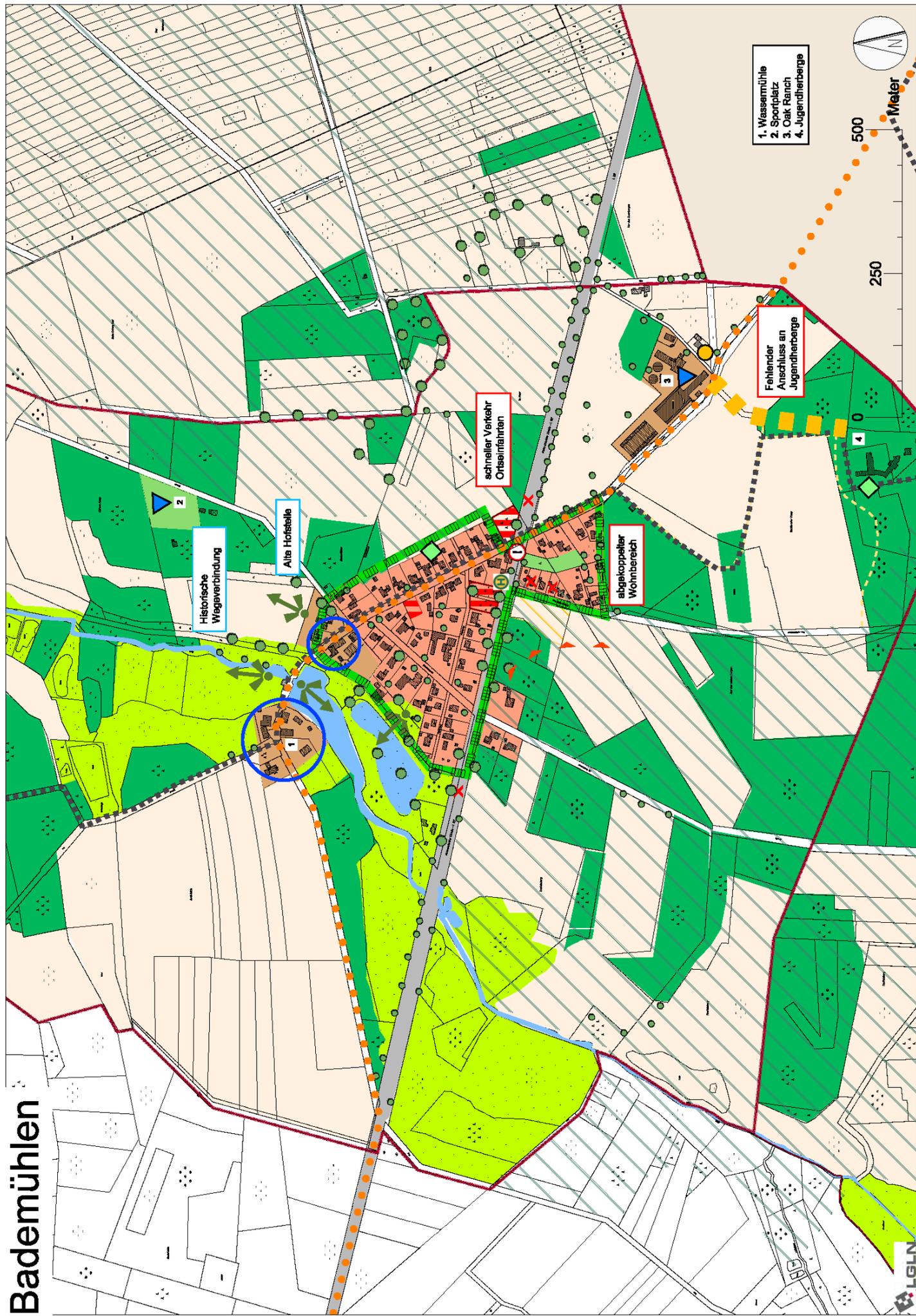
Die Bade bei der Mühle



Zum Badetal

c + k

Bademühlen



Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

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:

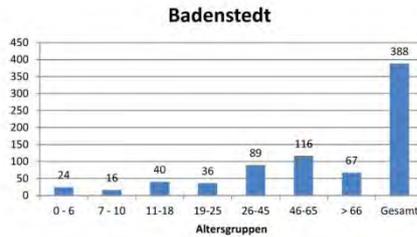
Ø Alter : 42

Einwohnerzahl: 388

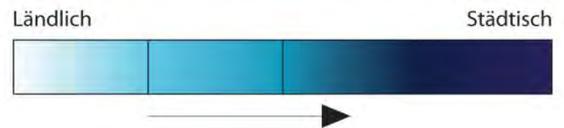
Bevölkerungsdichte (Einw./ha): 29

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 noch in sehr schlechtem baulichen Zustand, teilweise aber überprägt; Mischung aus landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnbebauung mit Siedlungscharakter; Überwiegend aus den 60er und 70er Jahren, teilweise Neubauten.



Ortsteil



Nutzung:

Wohnen, Landwirtschaft, 24 Gewerbebeanmeldungen, Einzelhandel, soziale Einrichtungen, Gästehaus

Städtebauliche Mängel:

Mangelnde Ortsrandeingrünung, inhomogenere Strukturen, unruhige Mischung aus Hofstellen und Bauten der 1960er und 1970er Jahre, in den letzten Jahre Überprägung durch Baulückenschluss mit modernen Einfamilienhäusern; Teils erhebliche Mängel in der Bausubstanz; Unmaßstäbliche, nicht dorfgerechte oder überformte Bebauung.

Energetische Potenziale:

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

Potenziale:

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

Straßenraum / Wegeverbindungen / ÖPNV:

Durchgehend gute ÖPNV-Anbindung.

Freiflächen:

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

Konflikte:

An einigen gut einsehbaren Stellen im Ort liegt Müll und Gerümpel, dies gilt auch für rückwärtige Hofbereiche; Energetische Sanierung vs. Erhalt ortsbildprägender Klinkerfassaden.

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 nicht östlich der Bade erfolgen; Ausbau der Erholungsfunktion. Erlebarmachung der Bade; Erhalt besonderer Bausubstanz.

Sanierungszustand

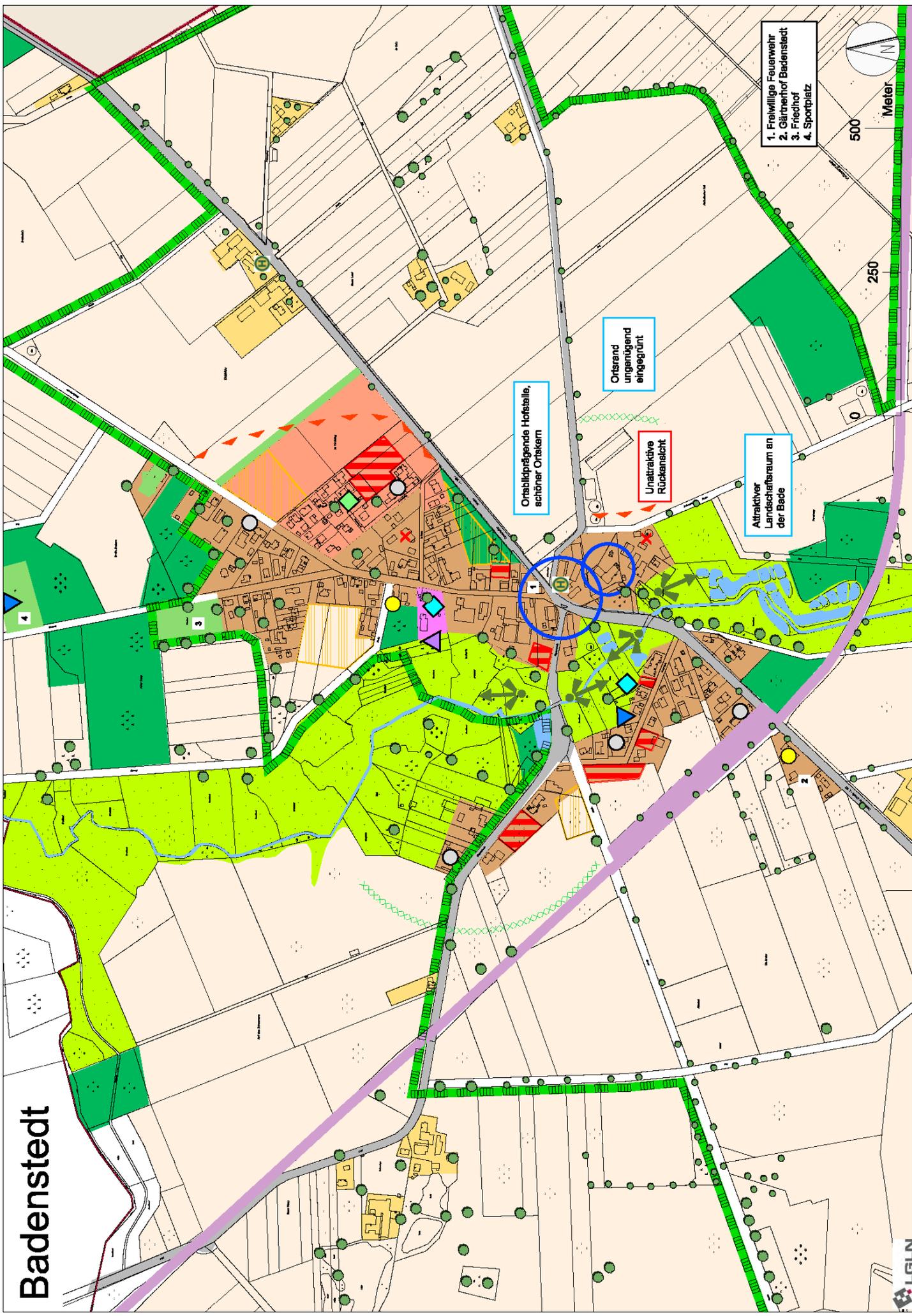


Badenstedt



Tarmstedter Straße

Badenstedt



Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

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

Bevölkerung:

Ø Alter : 42

Einwohnerzahl: 381

Bevölkerungsdichte (Einw./ha): 63

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 sehr 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, die in den letzten 10 Jahren durch Neubauten nachverdichtet wurde; Landschaftlich reizvoll gelegener Campingplatz im Westen.

Nutzung:

Wohnen, Landwirtschaft, 32 Gewerbeanmeldungen, Gasthof, Campingplatz.

Städtebauliche Mängel:

Drohendes Zusammenwachsen mit Zeven - Verlust der Eigenständigkeit.

Energetische Potenziale:

-

Potenziale:

Campingplatz / Gastgewerbe. Reizvolle Landschaft.

Straßenraum / Wegeverbindungen:

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 Spiel- und Bolzplatz.

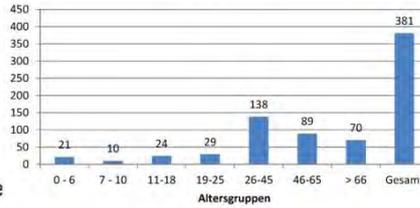
Konflikte:

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 /Campingplatz; Fehlende Ortsrandeingrünung im Süden der Ortslage.

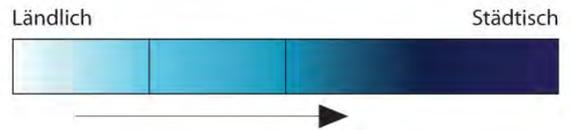
Empfehlungen:

Erhalt der Eigenständigkeit Brauels; Erhalt der Hofstellen und nur möglichst kleinteilige sukzessive Erweiterungen durch Nachverdichtungen und Umnutzungen des Bestands; Freihalten von Blickachsen und das Dorfbild prägenden innerörtlichen Grünbereichen; Entwicklung des Campingplatzes und des Niederungsbereiches; Verbesserung der Ortsrandeingrünung; Wohn und- Gewerbeentwicklung entlang der Ortseinfahrt, wenn Tempolimit 50 km/h; Empfehlungskonzept Campingplatz erstellen (Zugang zur Oste ermöglichen).

Brauel



Ortsteil



Sanierungszustand

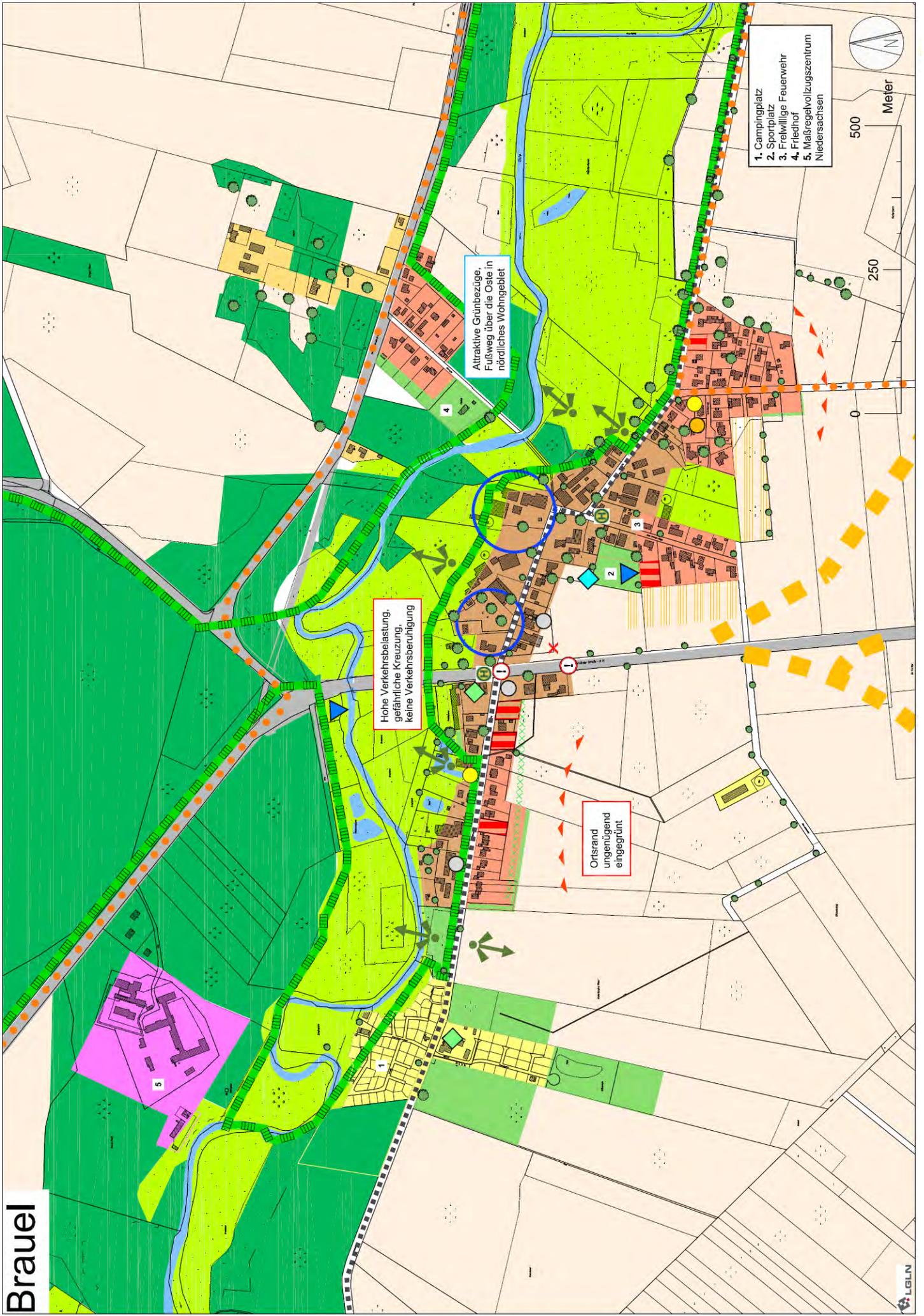


Brauel



Brauel - Campingplatz

Brauel



Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

Straßen	Steinfelder L32, Oldendorfer Weg, Heidkamp, Hollenhörner Weg		4,5 km	Brümmerhof
Strukturbereich	Ortsteil			

Bevölkerung:

Ø Alter : 42

Einwohnerzahl: 77

Bevölkerungsdichte (Einw./ha): 13

Struktur:

Haufenförmige Ansammlung landwirtschaftlicher Hofstellen, besonders prägend sind die großen landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihren großen Nebengebäuden, Stallungen und Hofanlagen, -zufahrten sowie dem altem Hofbaumbestand; Das Dorf ist sehr kleinteilig, weist aber ein weitestgehend intaktes Ortsbild auf; 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.

Nutzung:

Wohnen; Landwirtschaft, 5 Gewerbeanmeldungen, zum Teil bereits Nachnutzungen (Beauty & Sun, Nagel- und Kosmetikstudio / Schulung).

Städtebauliche Mängel:

-

Energetische Potenziale:

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

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.

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 Grunddreieck in der Ortsmitte prägen das Dorf und lassen es etwas „verwunschen“ erscheinen.

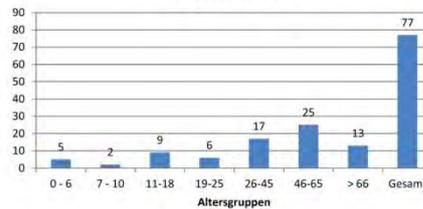
Konflikte:

Fehlende Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, schlechte ÖPNV-Anbindung, energetische Sanierung vs. Erhalt ortsbildprägender Klinkerfassaden.

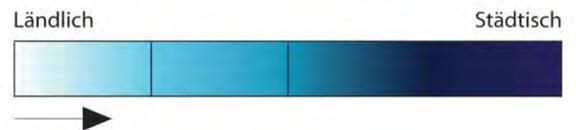
Empfehlungen:

Vorrangiges Ziel: Erhalt und langfristige Nutzung der bestehenden Hofstellen sichern, Erhalt und Entwicklung der Waldflächen und Freiraumstrukturen.

Brümmerhof



Ortsteil



Sanierungszustand

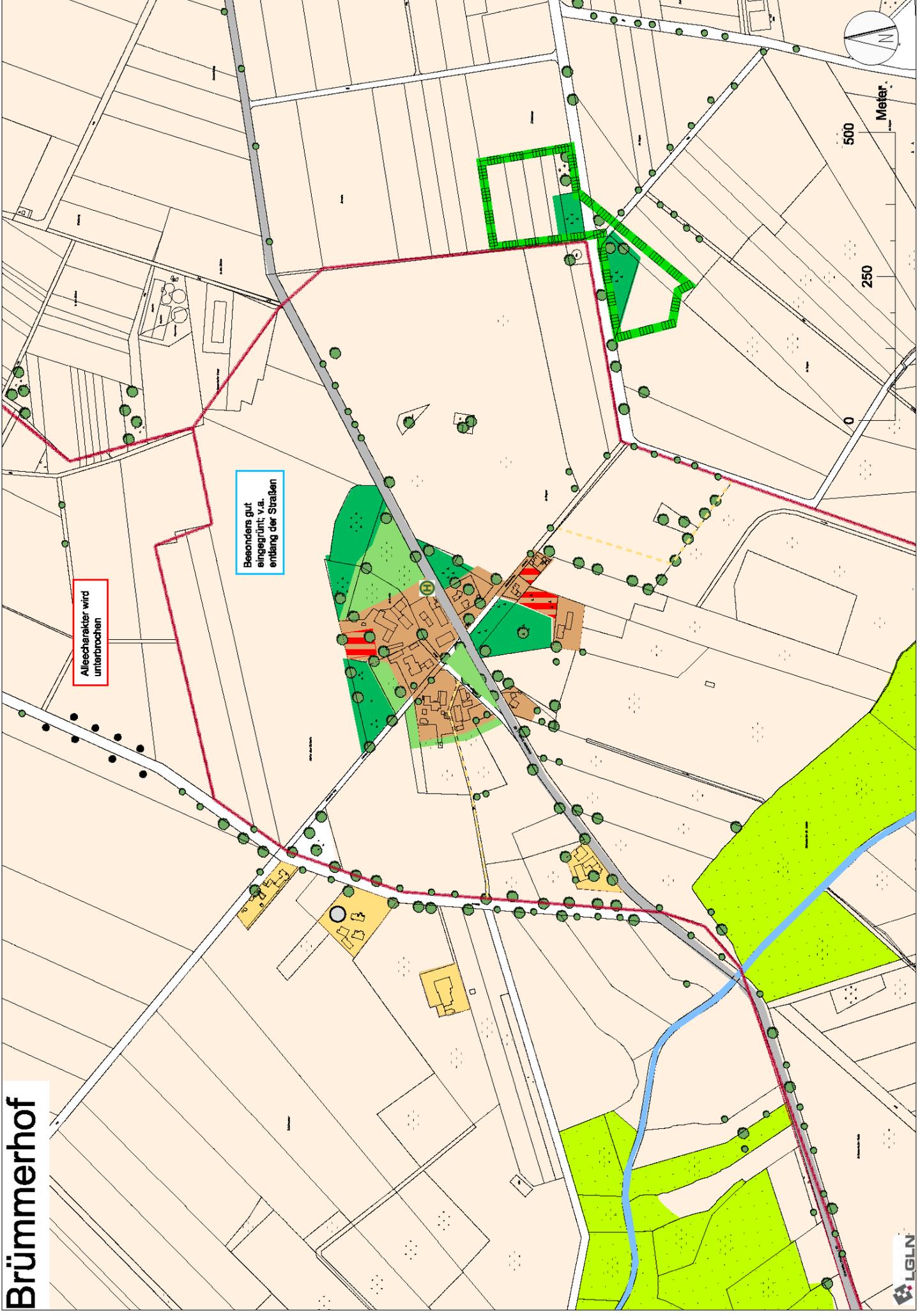


Brümmerhof



Brümmerhof

Brümmerhof



Alleescharakter wird unterbrochen

Besonders gut eingegrünt, v.a. entlang der Straßen

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

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

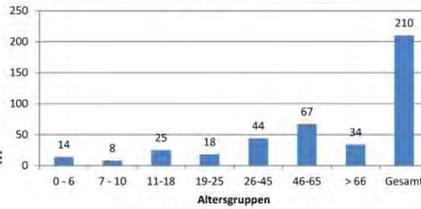
Bevölkerung:

Ø Alter : 41

Einwohnerzahl: 210

Bevölkerungsdichte (Einw./ha): 49

Brüttendorf



Ortsteil

Struktur:

Sehr landwirtschaftlich geprägter Ort, mit Siedlungsteil für reine Wohnraumversorgung; Schöner Altbaubestand prägt die Hoflagen und die Ortsdurchfahrt; Riesiger Schweinestall am südlichen Ortsrand, vergleichsweise gut eingegrünt, im Sommer kaum wahrzunehmen; Altbaubestand entlang der Bundesstraße mit häufig schönen Hofsituationen und sehr dörflich geprägten Hofzufahrten; Teilweise prägende und erhaltenswerte Bausubstanz aus der Jahrhundertwende, gemischt mit Hofstellen aus den 1950er und 1960er Jahren sowie Neubauten der letzten 30 Jahre.

Nutzung:

Wohnen, Landwirtschaft, 10 Gewerbebeanmeldungen, Melkhus

Städtebauliche Mängel:

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

Energetische Potenziale:

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

Potenziale:

Hofläden / Direktvermarktung und Gewerbe entlang der Durchgangstraßen.

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 tägliche (wochentags) Busverbindung nach Zeven.

Freiflächen:

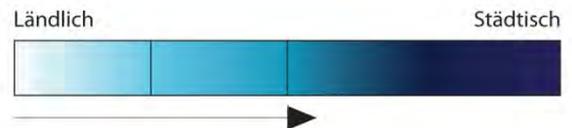
Ein kleiner sehr schön gelegener und eingegrünter Sportplatz in der Ortslage. Daneben ein nur wenig genutzter Spielplatz.

Konflikte:

Verkehrproblematik durch anhaltende Fahrzeuge, 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; Alternativ ist eine kleinteilige Ergänzung südlich des Blöckenweges denkbar; Grünflächen langfristig sichern; Nutzung des Gebäudebestandes statt unangepasster Neubau; Bereich für die Dorfgemeinschaft mit Aufenthaltsqualität; Dorfgerechte Gestaltung insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt etablieren, evtl. durch Gestaltungssatzung/ -empfehlung.



Sanierungszustand



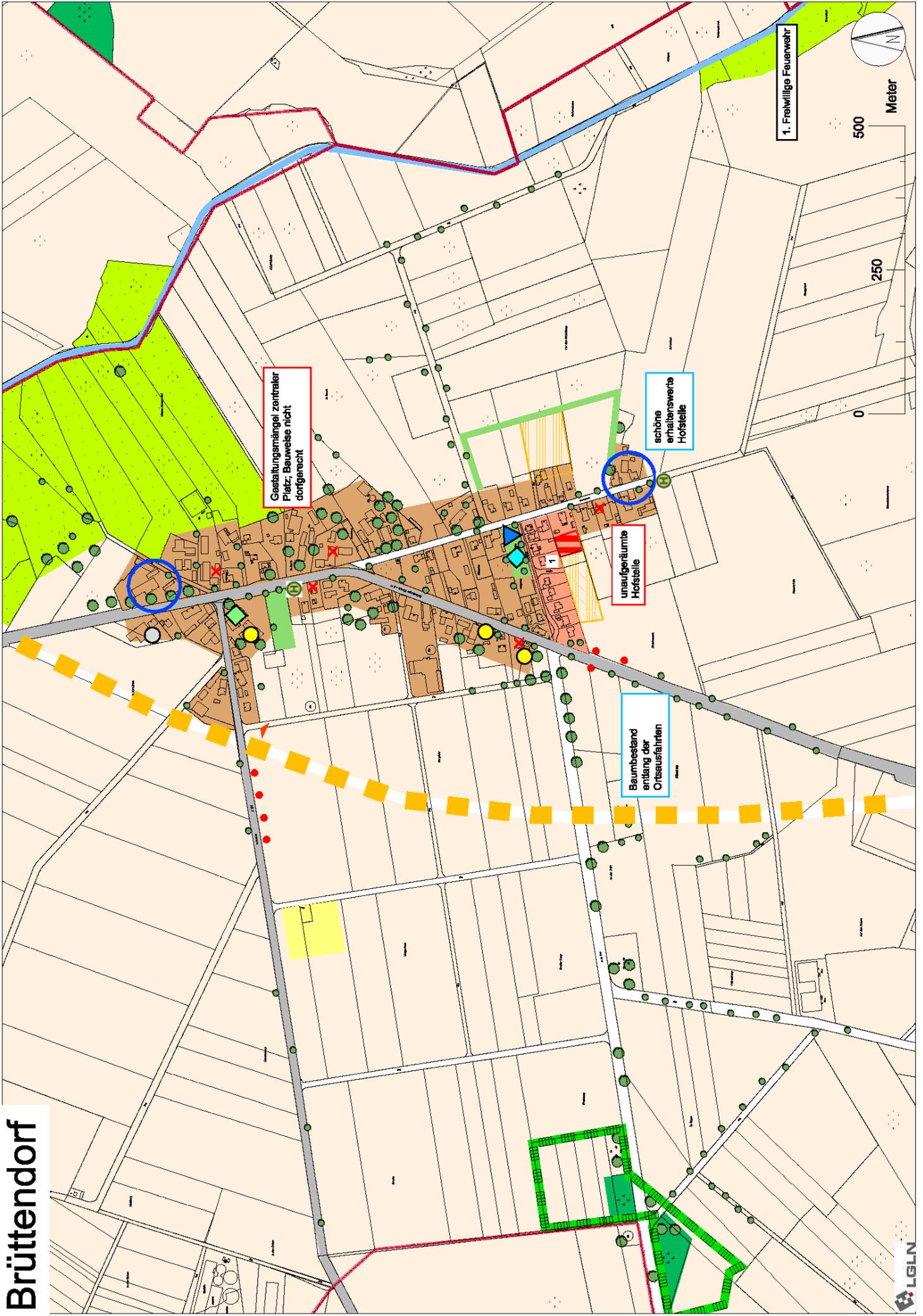
Rotenburger Straße



Blöckenweg

c + k

Brüttendorf



Gestaltungsmängel zentraler Platz; Bauweise nicht dorfgerecht

unaufgeräumte Hofstelle

schöne erhaltenswerte Hofstelle

Baumbestand entlang der Ortschaftsflächen

1. Freiwillige Feuerwehr



Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

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

Bevölkerung:

Ø Alter : 41

Einwohnerzahl: 330

Bevölkerungsdichte (Einw./ha): 31

Struktur:

Historischer Siedlungsbereich erstreckt sich entlang der „Eichenstraße“; Dörfliche Bebauung, Alt-bestand an Hofstellen in Kombination mit neuen Hallen und Schweineställen in zentraler Dorflage; Besonders schöne Bausubstanz im alten Dorfkern (Eichenstraße); Insgesamt intaktes Ortsbild; Besonders durchgegrünte Hoffläche, 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; Teilweise bereits durch Neubauten (ca. 15 Jahre alt) nachverdichtet; Höhenversätze und Geländeversätze grenzen den Bereich ab; Bebauung ist durchaus angemessen, beeinflusst das Dorfbild durch die rückwärtige Lage kaum.

Nutzung:

Wohnen, Landwirtschaft, 34 Gewerbebeanmeldungen, 2 Gasthöfe, Mühlencafé, Einzelhandel

Städtebauliche Mängel:

Fehlende Ortsrandeingrünung; Wenig Grünstrukturen entlang des Heidkamps.

Energetische Potenziale:

Überwiegend gute potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren, Baualter birgt hohes Einsparpotenzial durch neue Haustechnik, Eignung für dezentrale regenerative Versorgung (Geo- und Solarthermie), bedingte Eignung großer Dächer für Solaranlagen (v.a. Photovoltaik).

Potenziale:

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

Straßenraum / Wegeverbindungen / ÖPNV:

Straßenschäden im Bereich der Bahnüberquerung / Ortseingang aus Richtung Brümmerhof; Intensive Verkehrsberuhigung -Tempo 30 im gesamten Ort; 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 farblich abgesetztes Pflaster - dorfgerecht. 1-mal täglich (wochentags) direkte Busverbindung nach Zeven.

Freiflächen:

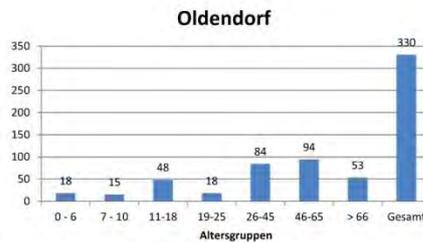
Insgesamt reizvolle Lage und schönes Landschaftsbild. Großer nur wenig genutzter Spielplatz am Heidkamp.

Konflikte:

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

Empfehlungen:

Nachverdichtung, Wohnentwicklung entlang des Heidkamps; Lückenschluss aber ggf. auch Abbruch und Neubau (ca. 5-6 Grundstücke) 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).



Ortsteil



Sanierungszustand

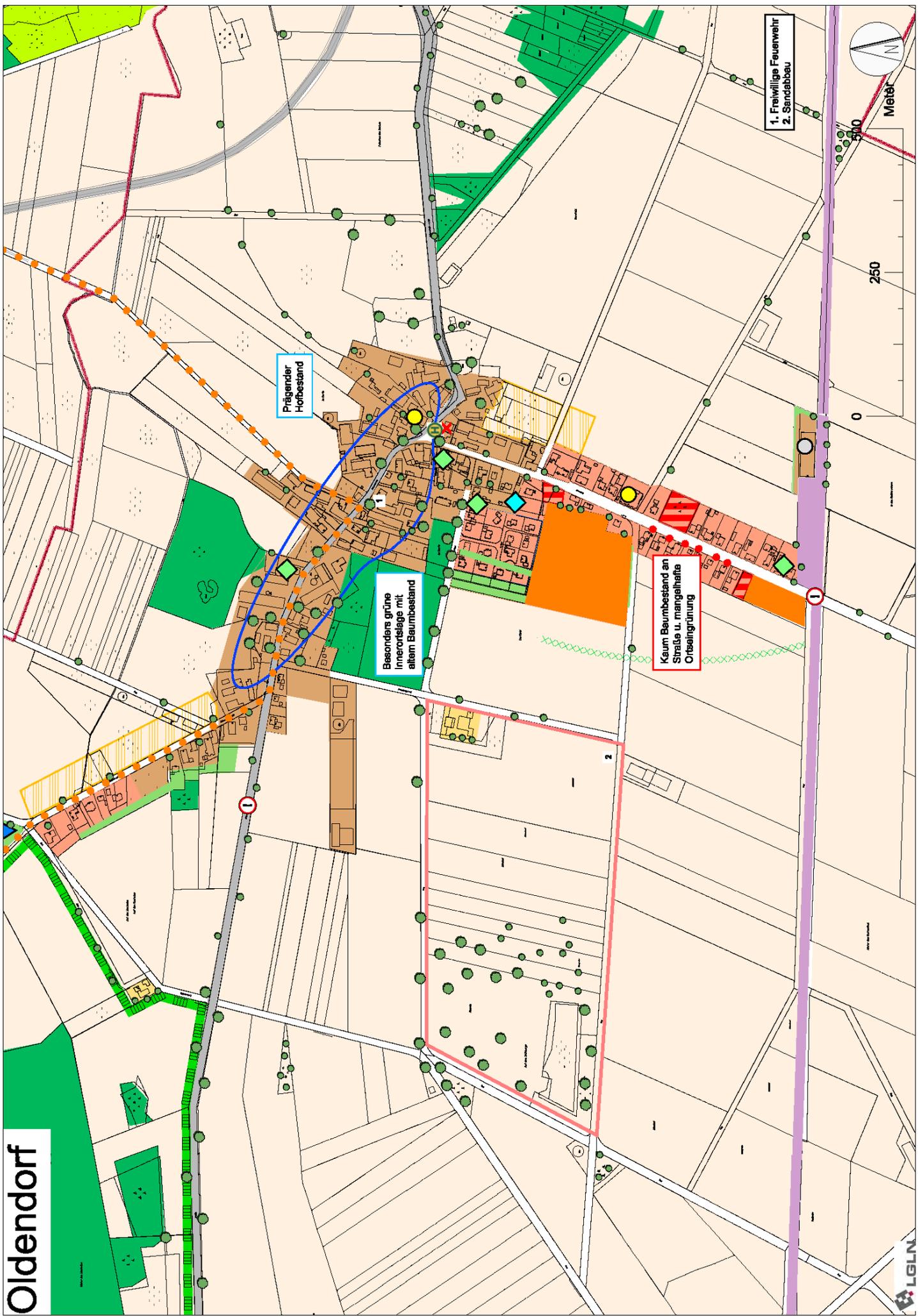


Oldendorf



Oldendorf

Oldendorf



Prägender Hofbestand

Besonders grüne Innerortsanlage mit altem Baumbestand

Kaum Baumbestand an Straße u. mangelhafte Ortsbegegrünung

1. Freiwillige Feuerwehr
2. Sandabbau

Metre

500

250

0

Stadt Zeven / Stadtentwicklungskonzept 2030

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:

Ø Alter : 41

Einwohnerzahl: 274

Bevölkerungsdichte (Einw./ha): 22

Struktur:

W: Sehr gut erhaltene dörfliche Ortslage, große Hofstellen mit Hofbaumbestand, besonders schöne Ensembles im südwestlichen Ortsbereich (Höfe aus der Jahrhundertwende), insgesamt durchmischte Baualter, ergänzende Einfamilienhausbebauung vorwiegend der 1960er und 1970er.
H: Siedlungssplitter aber prägende Ortslage, ortsbildprägende Hofstelle aus den 1920er Jahren, abseits der Straße: ergänzende Neubauten, weitere Hofstelle mit Fachwerkgebäuden, Jugendstil-Hofstelle mit Hofladen und Asiashop an der Hauptstraße.

„In der großen Hörn“: homogener Siedlungssplitter etwa aus den 1950er Jahre, in den 1960er und 1970er Jahren nachverdichtet.

O: Lediglich 3 landwirtschaftliche Betriebe und zwei Gebäude mit reiner Wohnnutzung.

Nutzung:

W: Wohnen, 18 Gewerbeanmeldungen

H: Wohnen, Hofladen, Ferienwohnung und Asiashop

Städtebauliche Mängel:

W: Teilweise Sanierungsstau, teilweise Leerstände (v.a. Hofstelle). Siedlungsarme der neueren Zeit am Frankenbosteler Weg und Am Wohnpark sind kritisch zusehen.

Energetische Potenziale:

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

Potenziale:

Eignung für Direktvermarktung, Gewerbe

H: Einige freie Grundstücke

Straßenraum / Wegeverbindungen / ÖPNV:

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

Freiflächen:

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

Konflikte:

Energetische Sanierung vs. Erhalt ortsbildprägender Klinkerfassaden
W: keine Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, erhebliche Verkehrszunahme durch Autobahnanschlussstelle Elstorf.

H: Vorsicht vor „Verramschung“ durch Nutzung und Gestaltung, hohe Verkehrsbelastung.

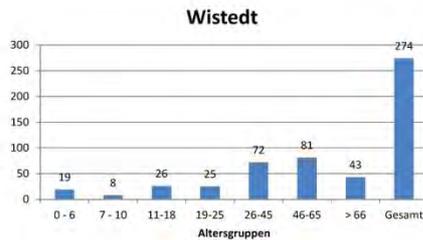
Empfehlungen:

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.

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

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

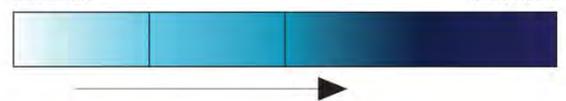
Allg.: Nur innerörtliche Bebauung durch Nachverdichtung.



Ortsteil

Ländlich

Städtisch



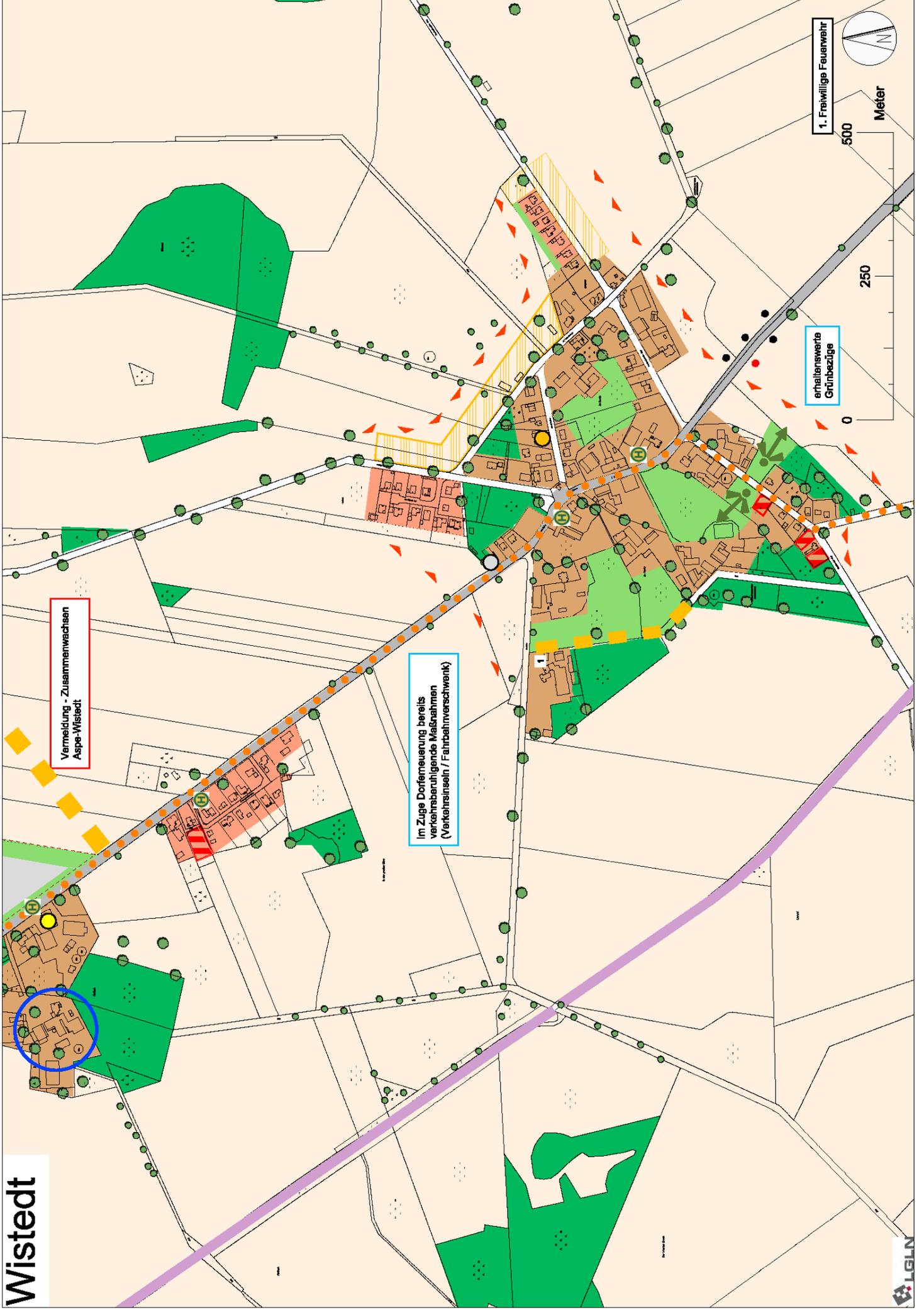
Sanierungszustand



Wistedt



Wistedt



Vermeidung - Zusammenwachsen
Aspe-Wistedt

Im Zuge Dorfenerneuerung bereits
verkehrsbühnende Maßnahmen
(Verkehrsinself / Fahrbahnverswenk)

erhaltenwerte
Grünbezüge

