



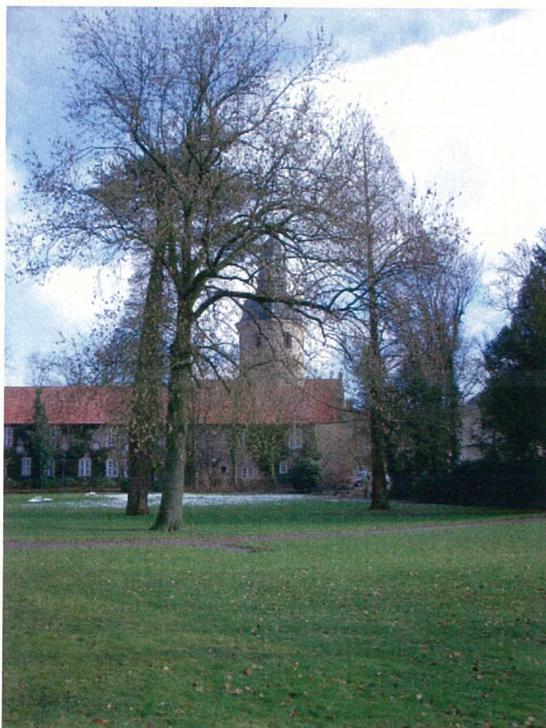
STADT ZEVEN

Stadtumbau – West

Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“

Städtebaulicher Rahmenplan

Erläuterungsbericht – Konzepte



Stadt Zeven

Stadtumbau – West

Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“

Städtebaulicher Rahmenplan

Auftraggeber:

Stadt Zeven
Fachbereich 4
Bau, Planung und Umwelt
Am Markt 4
27404 Zeven

Auftragnehmer:

PGN
ARCHITEKTEN & INGENIEURE

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49 · 27356 ROTENBURG (WÜMME)
POSTFACH 1570 · 27345 ROTENBURG (WÜMME)
TELEFON 0 42 61 / 92 93-0 · FAX 0 42 61 / 92 93 90
E-MAIL info@pgn-architekten.de
INTERNET www.pgn-architekten.de

Stand: 01/2010

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN.....	4
2. AUFGABEN DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS	5
3. ABGRENZUNG DES STADTUMBAUGEBIETES „AUF DER WORTH“	6
4. VERFLECHTUNG MIT DER GESAMTSTADT	7
4.1 Lage in der gesamtstädtischen Struktur.....	7
4.2 Verkehrliche Erschließung.....	7
4.3 Wesentliche Funktionen auf Grund der Lage in der gesamtstädtischen Struktur.....	9
5. BESTANDSERFASSUNG	9
5.1 Nutzungsstruktur	10
5.2 Bebauungsstruktur	12
5.3 Freiraum / Ökologie / Frei- und Verkehrsflächen.....	13
5.3.1 Methoden der Bestandserfassung.....	13
5.3.2 Ergebnis der Bestandserfassung.....	14
6. STÄRKEN, SCHWÄCHEN, DEFIZITE.....	18
6.1 Stadträumlich wichtige, positive Strukturen im Stadtumbaugebiet	18
6.2 Schwächen und Defizite	19
7. ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE.....	24
7.1 Landes-Raumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm	24
7.2 Entwicklungsaufgaben auf Grund der Lage im Stadtgebiet.....	24
8. ENTWICKLUNGSZIELE UND ENTWICKLUNGSKONZEPT	25
8.1 Bereich „Molkereistraße“ und „Labesstraße“.....	25
8.2 Bereich historisches Ensemble Kloster / Kirche	26
8.3 Bereich Stadtpark	27
8.4 Bereich Busbahnhof, Parkplatz, Kriegerdenkmal	27
8.5 Bereich „Auf der Worth“ / südlich der „Gartenstraße“ und „Schulstraße“	28
8.6 Bereich „Königin-Christinen-Haus“.....	30
8.7 Übriger Bereich „Gartenstraße“ bis „Bäckerstraße“.....	31
8.8 Bereich Fußgängerzone „Lange Straße“ / „Kattrepel“, Rhalandsbach und Feuerwehrdepot	31
8.9 Verkehrskonzept.....	32
8.10 Sonstige Ziele für das gesamte Stadtumbaugebiet.....	32
9. MAßNAHMEN, HANDLUNGS- UND FINANZIERUNGSKONZEPT.....	33
10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	33
10.1 Öffentlichkeitsbeteiligung.....	33
10.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	33

Anhang

1. VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Zeven hat ein „Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept“ aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung der Stadt im Sinne der Europäischen Regionalförderung zu fördern. Die Europäische Regionalförderung verfolgt das Ziel, den wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt zu stärken und insbesondere die Wachstums- und Beschäftigungspotenziale zu wecken. Damit sollen die Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung in der EU und damit auch in Niedersachsen im Ziel 1-Gebiet (Konvergenzgebiet) erhöht werden.

Das von der Stadt Zeven aufgestellte „Integrierte städtische Entwicklungs- und Wachstumskonzept“ benennt vier Entwicklungsstrategien mit entsprechenden Zielen:

1. Stärken des Hauptgeschäftsbereiches in der Innenstadt
2. Stärken und Attraktivierung des Tourismus
3. Entwicklung innerstädtischer Brachflächen
4. Verbesserung innerstädtischer Wohnstandorte

Wachstums- und Entwicklungspotenziale wurden vor allem in vier Bereichen der Stadt Zeven festgestellt:

- A. Bahnhofsumfeld – Süd
- B. Auf der Worth / Stadtpark
- C. Eschenweg / Berliner Straße
- D. Hinter der Ahe

Die **Entwicklungsziele und -potenziale** für den Bereich „Auf der Worth / Stadtpark“ werden in dem „Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept“ wie folgt beschrieben:

„B. Auf der Worth / Stadtpark

Der Hauptgeschäftsbereich der Stadt Zeven weist aufgrund des stetig fortschreitenden Strukturwandels im Einzelhandel Schwächen in der **Bereitstellung von innerstädtischen und gut erschlossenen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen** auf. Diverse Grundstücke im Bereich Auf der Worth sind zum Teil ungenutzt und können – in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone – als Einzelhandels- und Dienstleistungsgebiete entwickelt werden.

Der nördlich dieser Flächen gelegene **Stadtpark mit Klostermuseum und St.-Viti-Kirche bedarf einer umfassenden Stadtbildpflege**. Nach der Attraktivierung der Gesamtfläche kann das touristische Potenzial effektiver ausgeschöpft werden.“ (Auszug von Seite 42)

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen sollen nun in einem städtebaulichen Rahmenplan konkretisiert werden, bevor sie in die Bauleitplanung, den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven und die Bebauungspläne der Stadt Zeven, Eingang finden.

2. AUFGABEN DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS

Der städtebauliche Rahmenplan stellt eine Vorstufe der verbindlichen Bauleitplanung, des Bebauungsplanes, dar. Als informeller Plan legt er die Ziele der städtebaulichen Entwicklung für den großen Bereich zwischen dem „Vitus-Platz“ und der „Molkereistraße“ fest. Er dient als Grundlage für Bebauungspläne, in denen die Durchsetzung der Entwicklungsziele rechtsverbindlich geregelt wird. Er kann aber auch Ziele und Maßnahmen definieren, deren Umsetzung unmittelbar und allein auf Grundlage des Rahmenplans erfolgen kann.

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan sollen insbesondere die Grundlagen erarbeitet werden für

- die weitere Vorbereitung und Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen,
- die Einleitung und Koordinierung anderer Fachplanungen,
- die Beteiligung der Betroffenen und die Erörterung der geplanten Maßnahmen,
- die Abstimmung mit anderen öffentlichen Aufgabenträgern,
- die Aufstellung und Fortschreibung der Maßnahmenpläne, der Kosten- und Finanzierungsübersichten,
- die Beratung von Bauherren bzw. Grundstückseigentümern,
- die Vorbereitung und Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne), die Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 33 BauGB während der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Der städtebauliche Rahmenplan soll die erforderlichen Maßnahmen zur Aufwertung und Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches der Innenstadt, zur Steigerung der Attraktivität der Stadt für den Tourismus sowie zur Hebung der Qualität von Wohnbereichen aufzeigen. Er stellt die städtebaulichen Ziele in zeichnerischer und textlicher Form dar. Da der Rahmenplan nicht die Verbindlichkeit von Bebauungsplänen besitzt, eröffnet er die Möglichkeit für flexible Nutzungen und eine Anpassung an die sich ständig weiter entwickelnden Planungs- und Durchführungsbedingungen. Außerdem bietet er die Möglichkeit, die Durchführung der Planung für den Bürger transparenter zu machen.

3. ABGRENZUNG DES STADTUMBAUGEBIETES „AUF DER WORTH“

Der Bereich, der von dem Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ erfasst ist, ist in dem nachfolgenden Übersichtsplan (Abb. 1) gekennzeichnet.

Er erstreckt sich über einen Bereich beidseitig der Straße „Auf der Worth“ zwischen dem Rhalandsbach und der „Schulstraße“, über den Bereich zwischen der „Gartenstraße“, der „Lindenstraße“, der „Bäckerstraße“ und der „Rhalandstraße“, über den Stadtpark und die Klosteranlage sowie über den Bereich zwischen dem Stadtpark und der „Molkereistraße“. Mit einbezogen sind auch der Bereich um den Rhalandsbach zwischen „Auf der Worth“ und „Auf dem Graben“ sowie das noch unbebaute Grundstück Labesstraße 18. Die Verkehrsflächen der Straße „Auf der Worth“, der „Gartenstraße“, der „Lindenstraße“, der „Labesstraße“ und eines Teils der „Molkereistraße“ gehören ebenfalls zu dem zu untersuchenden Bereich des Stadtumbaugebietes.

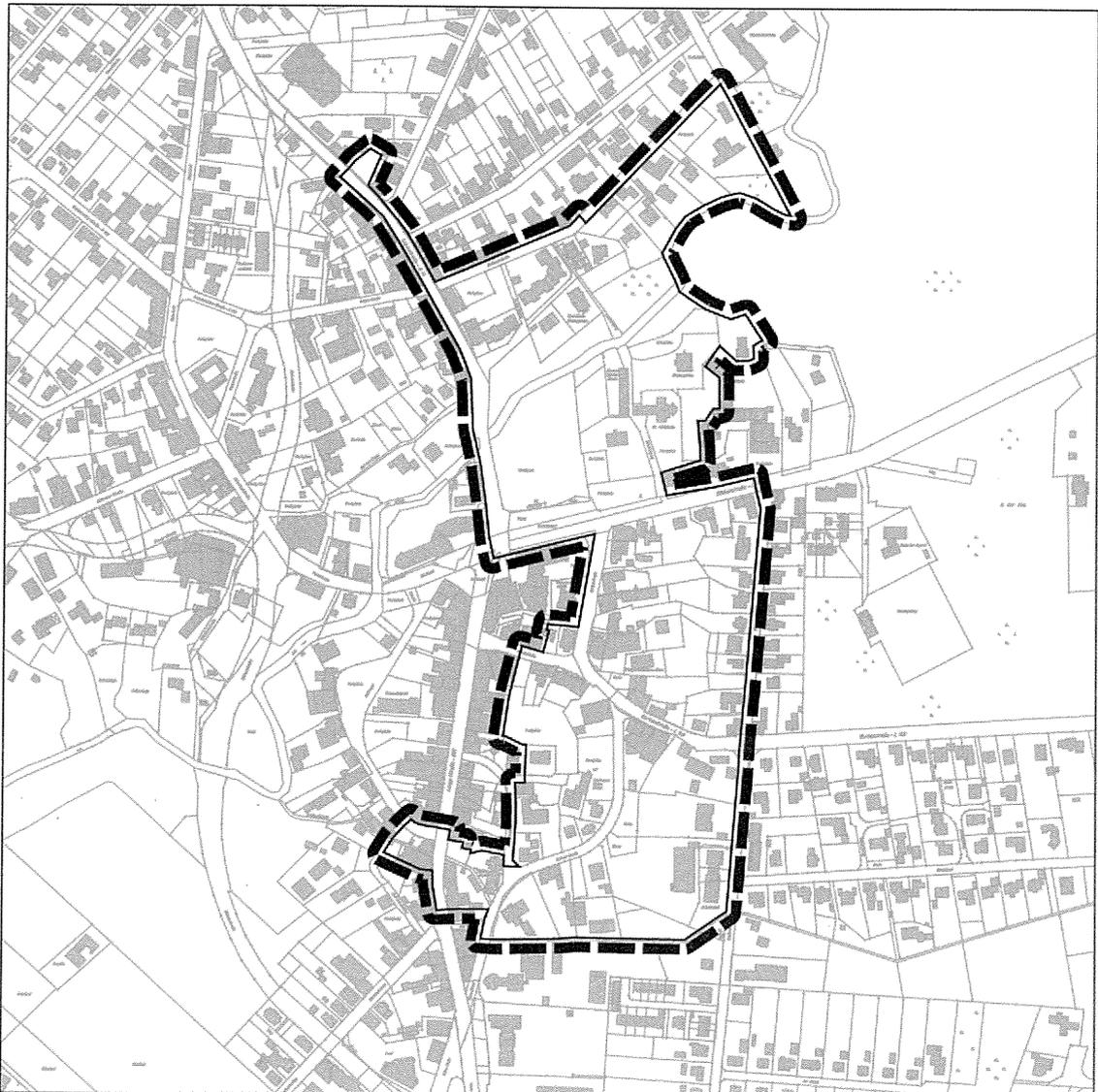


Abb. 1: Abgrenzung des Stadtumbaugebietes „Auf der Worth“

(ohne Maßstab)

4. VERFLECHTUNG MIT DER GESAMTSTADT

4.1 Lage in der gesamtstädtischen Struktur

Das Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ liegt im Ortskern von Zeven (siehe auch Abbildung 2).

Der südliche Bereich grenzt von Osten an den zentralen Versorgungsbereich der Zevenener 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.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt von Süden und Norden über die Bundesstraße B 71, von Westen über die „Bremer Straße“ (L 122), von Osten über die „Bäckerstraße“ (L 124) und die „Wiersdorfer Straße“ (L 142) / „Gartenstraße“ und von Südosten über die „Scheeßeler Straße“ (L 131) / „Auf dem Quabben“ (L 131). Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen „Auf der Worth“, „Kattrepel“ / „Lange Straße“, „Am Mittelteich“, „Rhalandstraße“, „Gartenstraße“, „Lindenstraße“, „Schulstraße“, „Bäckerstraße“, „Klostergang“, „Labesstraße“, „An der Mehde“ und „Molkereistraße“.

Der Schienenverkehr, der die Stadt Zeven durchquert, dient zurzeit nur dem Güterverkehr. Der Bahnhof Süd und der Bahnhof Nord liegen jeweils ca. 1 km südlich bzw. nordwestlich der Zevenener Innenstadt. Bei einer Erweiterung der Bahnstrecken auch auf Personenverkehr wäre eine fußläufige Erreichbarkeit der Flächen im Stadtumbaugebiet gewährleistet.

Der öffentliche Personennahverkehr wird zurzeit insgesamt über Buslinien abgewickelt. Der zentrale Busbahnhof befindet sich innerhalb des Stadtumbaugebietes, an der „Bäckerstraße“, südlich angrenzend am Stadtpark. Alle Standorte innerhalb des Stadtumbaugebietes sind von hier auf kurzen fußläufigen Wegen erreichbar.

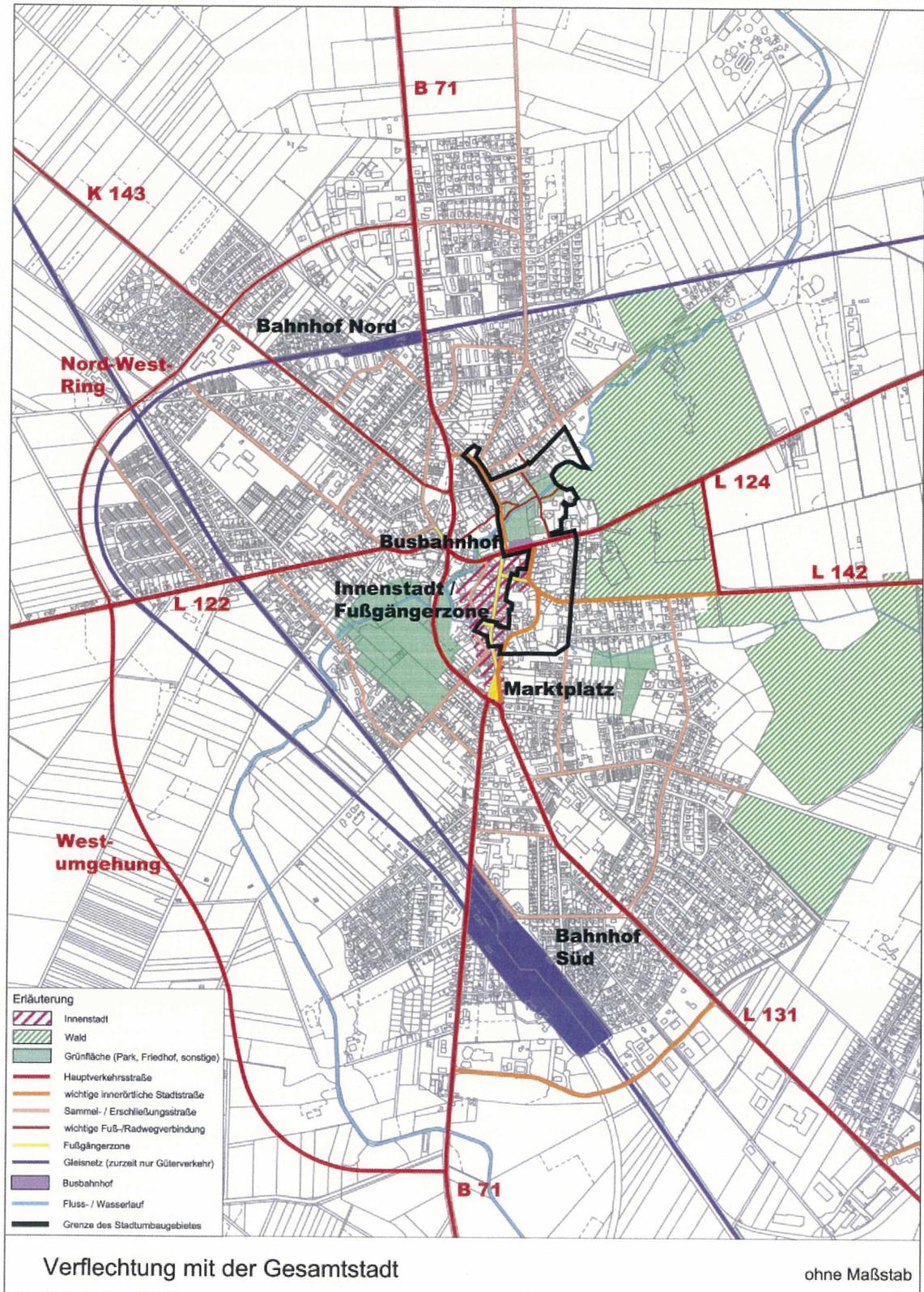


Abb. 2

4.3 Wesentliche Funktionen auf Grund der Lage in der gesamtstädtischen Struktur

Das Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ hat aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet besondere Funktionen für die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt zu erfüllen.

Es liegt östlich und nördlich angrenzend an die Fußgängerzone, die im Süden am „Vitus-Platz“ (öffentlicher Marktplatz) beginnt und im Norden am Rathaus bzw. im Osten kurz vor dem Königin-Christinen-Haus endet und eine Vielzahl an Geschäften und Dienstleistungsbetrieben aufweist. Im südlichen Teil des Stadtumbaugebietes liegt der große öffentliche Parkplatz, von dem aus die Ziele in der Innenstadt fußläufig erreichbar sind. Hier liegt auch der ALDI-Markt, einer von mehreren Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet mit Waren des täglichen Bedarfs, in denen sich die Bewohner der Stadt und der näheren Umgebung versorgen. Dieser Bereich des Stadtumbaugebietes hat also eine wichtige Erschließungsfunktion für die gesamte Innenstadt und darüber hinaus auch eine ergänzende Versorgungsfunktion.

Der nördliche Teil des Stadtumbaugebietes umfasst den Stadtpark, der sowohl als innerstädtische Erholungsfläche dient, als auch eine direkte Verbindung zu den östlich gelegenen Erholungsbereichen in der „Ahe“ herstellt. Die Waldbereiche der „Ahe“ erstrecken sich bis an den Stadtpark heran. Wegeverbindungen führen aus dem westlichen und nördlichen Stadtgebiet und der Fußgängerzone durch den Park und entlang der Mehde in die Naherholungsgebiete hinein. Darüber hinaus hat der Stadtpark auch eine verbindende Funktion zwischen der Fußgängerzone und den nördlichen Wohngebieten, die von den Bewohnern geschätzt und gut angenommen wird.

Angrenzend am Stadtpark liegen das historische Gebäudeensemble der Klosterkirche, des Klostermuseums, des Amtsgerichts und des Kindergartens sowie eine Grundschule. Diese stellen wichtige Anlaufziele für die (Weiter-)Bildung und den Tourismus dar.

Das Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ umfasst also einen wesentlichen Teil der wichtigsten Anlaufziele für die Bewohner und die Besucher der Stadt Zeven, auch in touristischer Hinsicht.

Der südliche Teil des Stadtumbaugebietes hat eine wichtige Erschließungs- und Ergänzungsfunktion für den Haupteinkaufsbereich der Stadt, die Fußgängerzone. Er dient aber auch dem Wohnen. Der nördliche Teil dient insbesondere der innerstädtischen Naherholung, als wesentliches touristisches Anlaufziel, als Wohngebiet sowie als Verbindung zwischen der Fußgängerzone und den nördlichen Wohngebieten und dem Naherholungsgebiet „Ahe“.

5. BESTANDSERFASSUNG

Für die Erarbeitung von Zielvorstellungen für die künftige städtebauliche Entwicklung im Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ wurden die bestehenden Nutzungen und Strukturen aufgenommen und in Karten eingetragen.

Erfasst wurden die Nutzungsstrukturen, die Bebauungsstrukturen sowie der Bestand und die Qualität von Grün- und Freiflächen, Straßen, Wegen und Stellplätzen.

Die Pläne der Bestandsaufnahmen befinden sich im Anhang zu den Erläuterungen.

5.1 Nutzungsstruktur

Die bestehenden Nutzungsstrukturen bilden eine wesentliche Grundlage für die Erarbeitung von Zielen für die künftige städtebauliche Entwicklung der Flächen im Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“.

Erfasst wurden die bauliche Nutzung der Grundstücke, Grün- und Waldflächen, wichtige Wasserflächen und die Verkehrsflächen einschließlich größerer Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Nutzungsstruktur gebäudebezogen

Zunächst wurde die Nutzungsstruktur in jedem Gebäude des Stadtumbaugebietes erhoben. In den Plan der Bestandsaufnahme der Nutzungsstruktur wurde jeweils die Hauptnutzung des Gebäudes eingetragen. Wohnungen, die sich in Gebäuden mit in der Hauptsache gewerblicher oder dienstleistungsorientierter Nutzung befinden, sind nicht mit aufgeführt.

Die gebäudebezogene Nutzungsstruktur ist unterschieden nach

- Wohnen
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gewerbe, Handwerk
- Gastronomie
- Gemeinbedarf, öffentliche Gebäude
- leerstehendes Gebäude
- Garagen, Nebengebäude

Die Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe und die Gebäude mit Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. öffentliche Einrichtungen) sind mit Symbolen und Nummern gekennzeichnet und in der Legende des Bestandsplanes im Einzelnen aufgeführt.

Besondere Schwerpunkte von Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen sowie Dienstleistungsbetrieben sind erwartungsgemäß an den Fußgängerzonen „Lange Straße“ und „Schulstraße“, östlich der „Lindenstraße“, südlich der „Bäckerstraße“ und östlich der „Labesstraße“ zu verzeichnen.

Schwerpunkte der Wohnnutzung bestehen an der „Molkereistraße“ und entlang der „Rhalandstraße“ in dem Bereich zwischen der „Bäckerstraße“ und der „Gartenstraße“.

Der Bereich der ehemaligen Klosteranlage stellt sich mit der Kirche, dem Museum, dem Kindergarten, dem Amtsgericht und der östlich angrenzenden großen Schule als Schwerpunkt der Gemeinbedarfseinrichtungen dar. Weitere Gemeinbedarfseinrichtun-

gen befinden sich an der „Lindenstraße“ (Polizei, „Königin-Christinen-Haus“), an der „Rhalandstraße“ (Agentur für Arbeit) und „Auf der Worth“ (Feuerwehrdepot).

In dem Bereich beidseitig der Straßen „Auf der Worth“ und der „Gartenstraße“ hat sich eine Mischung aus Wohnnutzung, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben entwickelt.

Nutzungsstruktur gemäß BauNVO

Aus der gebäudebezogenen Nutzungsstruktur wurde eine Einordnung der bebauten Gebiete gemäß dem Baugebiets- und Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen.

Das noch unbebaute Grundstück Labesstraße 18 ist von einer gemischten baulichen Nutzung mit Wohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel umgeben. Daher ist dieses Grundstück als Teil eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO einzustufen.

Die südlich der „Molkereistraße“ an der „Labesstraße“ gelegenen Grundstücke sind mit ihrer gemischten baulichen Nutzung ebenfalls als Mischgebiet einzustufen. Auf den übrigen südlich der „Molkereistraße“ gelegenen Grundstücken überwiegt inzwischen die Wohnnutzung. Daher ist dieses Gebiet als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO anzusehen.

Die öffentlichen Gebäude im Bereich der ehemaligen Klosteranlage sind in einer Fläche für den Gemeinbedarf zusammenzufassen. Das nordöstlich der Schule gelegene Wohngebäude ist dagegen eher einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen.

Die Nutzungen östlich der „Lindenstraße“ sind, auch im Zusammenhang mit den westlich der „Lindenstraße“ befindlichen Dienstleistungsnutzungen, überwiegend als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO einzustufen. Die rückwärtigen Grundstücksflächen der „Lindenstraße“ und die Grundstücke südlich angrenzend an der „Bäckerstraße“ weisen eine gemischte bauliche Nutzung auf und sind daher einem Mischgebiet zuzuordnen. Im Bereich des Polizeigebäudes, des Kinos und des „Königin-Christinen-Hauses“ überwiegen die öffentlichen Gebäudenutzungen, so dass hier eine Einstufung als Fläche für den Gemeinbedarf gerechtfertigt erscheint. Die Grundstücke an der „Rhalandstraße“ stellen sich von der Nutzung her als allgemeines Wohngebiet dar. Die Nutzungen beidseitig der „Gartenstraße“ sind dagegen mit ihrer Mischung aus Wohnen und Gewerbe und unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Nutzungen als Mischgebiet anzusehen.

Die südlich und nördlich der „Schulstraße“ gelegenen Grundstücke – einschließlich der Bäckerei im Eckbereich „Lindenstraße“/„Auf der Worth“ – sind als Kerngebiet einzustufen. Hier überwiegen die Handels- und Dienstleistungsnutzungen.

Der Bereich beidseitig der Straße „Auf der Worth“ bis zur Straße „Am Mittelteich“ im Westen und zur „Rhalandstraße“ im Osten entspricht auf Grund der ausgewogenen Mischung aus Wohnnutzung, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben einem klassischen Mischgebiet.

Die Grundstücke beidseitig der Fußgängerzone „Lange Straße“ sind – bis an die Straße „Auf der Worth“ heran – als Kerngebiet zu bezeichnen. Hier überwiegen Handels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsnutzungen.

In dem Bestandsplan sind auch die das Stadtbild prägenden großen öffentlichen und privaten Grünflächen und Waldbereiche flächenmäßig dargestellt.

Des Weiteren wurden die Verkehrsflächen aufgenommen: die öffentlichen Straßen, die Fußgängerzone, bedeutende Fuß- und Radwegeverbindungen, der Busbahnhof und die öffentlichen Parkplätze. Private Stellplatzanlagen wurden mit dargestellt, soweit sie als Gemeinschaftsanlagen Einfluss auf angrenzende Nutzungen haben können.

5.2 Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur in dem Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ ist in einem gesonderten Plan (Bestandsplan Bebauungsstruktur) dargestellt.

Unterschieden werden die Gebäude nach Haupt- und Nebengebäuden/Garagen, wobei die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und sonstige aus architektonischer und städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Gebäude oder Fassaden farblich herausgehoben sind.

Bezüglich der baulichen Struktur aller Gebäude wurden die Zahl der Vollgeschosse, die Dachformen mit den Firstrichtungen und die Gebäudestellung in Bezug auf die Erschließungsstraße (traufständig, giebelständig, ohne Richtung) erhoben.

Das Ortsbild wird in Bezug auf seine bauliche Struktur sowohl durch die Gebäude als auch durch größere öffentliche Parkplatz- und private Stellplatzanlagen geprägt. Daher wurden auch diese Anlagen in dem Bestandsplan der Bebauungsstruktur dargestellt.

In die Liste der Baudenkmale eingetragen sind folgende Gebäude:

- der Sprachheilkindergarten südlich der Straße „An der Mehde“,
- das historische Ensemble aus Klosterkirche, Klostermuseum, Kindergarten und Amtsgericht am „Klostergang“,
- das Polizeigebäude und das „Königin-Christinen-Haus“ an der „Lindenstraße“.

Herausgehoben als sonstige aus architektonischer und städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Gebäude oder Fassaden wurden

- das Wohnhaus Klostergang 10,
- die Gebäude Lindenstraße 1 bis 5,
- die Garage der Polizei östlich des Kinos,
- das Gebäude Rhalandstraße 6,
- die Gebäude Schulstraße 7 und 9,
- das nordwestliche Gebäude der Zevener Zeitung,
- das Feuerwehrdepot und
- der alte Teil der Fassade des Gebäudes Lange Straße 25.

Neben den erhaltenswerten Fassaden wurden auch Gebäude oder Fassaden mit Gestaltungsdefiziten gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um

- die Gebäude des alten Finanzamtes Molkereistraße 26 (Sanierungsbedarf),
- das Nebengebäude auf dem Grundstück Molkereistraße 18 (Sanierungsbedarf),
- die Fassade des Gebäudes Kloostergang 10 (Renovierungsbedarf),
- der Warteunterstand am Busbahnhof (Sanierungsbedarf),
- die östliche Fassade des Polizeigebäudes und die südliche und östliche Fassade des Kinos (Anpassung an die architektonische Gestaltung der Baudenkmale Polizeigebäude (übrige Fassaden) und „Königin-Christinen-Haus“),
- das Gebäude Gartenstraße 1 bis 3 (unangepasster Baustil in Bezug auf die umgebende Bebauung),
- der Verbindungsbau und der Flachdachanbau der Zevener Zeitung (Gartenstraße 4 bis 6; unangepasster Baustil in Bezug auf das erhaltenswerte Stammhaus),
- das Gebäude des DRK Am Mittelteich 3 (unangepasster Baustil in Bezug auf die umgebende Bebauung),
- die südliche Fassade des ALDI-Gebäudes Auf der Worth 9 (Abbruchseite).

Erwähnenswert sind auch die Gebäude-/ Fundamentreste des ehemaligen Anbaus am ALDI-Gebäude, die die Nutzung der Außenflächen und das Erscheinungsbild des Einzelhandelsstandortes erheblich beeinträchtigen.

5.3 Freiraum / Ökologie / Frei- und Verkehrsflächen

5.3.1 Methoden der Bestandserfassung

Die Erfassung der Flächennutzung mit gleichzeitiger Bewertung der Qualität der Einzelflächen sowie der Kennzeichnung von Bereichen mit besonderen Werten oder ausgeprägten Defiziten erfolgte für das in den städtebaulichen Rahmenplan einbezogene Gebiet im Frühjahr 2009. Die Erfassungsergebnisse sind im Plan „Bestand und Qualität von Grün- und Freiflächen, Straßen, Wegen und Stellflächen“ dargestellt. Die Wertstufenscala reicht von 1 (geringe Qualität) bis 3 (hohe Qualität).

Mit einbezogen in die Bestandserfassung wurde vorhandenes Datenmaterial aus dem Landschaftsplan für die Stadt Zeven (PGN 2003) sowie das Verzeichnis von Naturdenkmälern und die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Ahe und Bunte“ (LSG-ROW 76). Eingearbeitet wurden außerdem Hinweise der Stadt Zeven auf geschützte oder schutzwürdige Vegetationsstandorte.

Im Hinblick auf Qualität der Ausprägung von Flächen oder Strukturen im Sinne von Stadt- und Landschaftsökologie waren für die Bewertung die potenzielle, naturraumtypische und/ oder historisch bedingte Eigenart und Vielfalt der Vegetationsbestände oder der vorgefundenen Lebensraumstrukturen maßgeblich. Einbezogen in die Bewertung waren auch Vernetzungsfunktionen. Im Hinblick auf Freiraumqualitäten waren Funktionen von Flächen oder Vegetationsbeständen für das Stadtklima und die Luftqualität ausschlaggebend, soweit allgemeine Rückschlüsse gezogen werden konnten.

5.3.2 Ergebnis der Bestandserfassung

Grünflächen

Die Bestandserfassung ergab, dass drei unterschiedliche Kategorien von Grünflächen darzustellen und zu bewerten sind: Wald und Park sowie Gartenflächen, die unter „Sonstige Grünflächen“ zusammengefasst wurden. Für jede Kategorie wurde die Wertstufenscala 1-3 verwendet.

Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur des Stadtkerns in Verbindung mit seiner Lage an der Mehde weist das Stadtumbaugebiet einen relativ großen Anteil an Grünflächen auf. Zum einen gehören dazu der ausgedehnte Stadtpark westlich und nordwestlich der Klosteranlage, mit dem größeren Flächenanteil südlich der Mehde, die Parkanlage östlich des „Königin-Christinen-Hauses“ und die Waldflächen an der Mehde. Zum anderen tragen dazu auch Größe und Struktur der innerstädtischen Grundstücke mit den für alte Stadtgebiete typischen großen Gartenflächen bei. Im Unterschied zu anderen Städten sind diese nicht überall zugunsten einer verdichteten Bebauung im Stadtzentrum aufgegeben worden, sondern bilden z.T. zusammenhängende Freiflächenbereiche, die entweder ökologisch wertvolle Bereiche wie Stadtpark oder Mehde-Tal ergänzen oder, z.B. südlich der „Bäckerstraße“, mit relativ vielfältigen Strukturen als geschlossenes Band die Siedlungsfläche durchziehen.

Die flussbegleitenden naturnahen, teilweise feuchten **Wälder** an der Mehde bilden die westlichsten, in das Stadtgebiet hineinragenden Ausläufer des ausgedehnten Waldgebietes „Ahe“. Sie repräsentieren hier zusammen mit der Mehde fast uneingeschränkt einen noch naturraumtypisch ausgeprägten Landschaftsausschnitt der natürlichen Flussaue. Es handelt sich damit um einen sehr wichtigen Bereich für das Landschaftserleben, der aufgrund seiner Lage im Stadtkern und seiner Verbindungsfunktion zum weit ausgedehnten Waldgebiet der „Ahe“ eine besondere Bedeutung und eine hohe Eignung sowohl für Landschafts- und Siedlungsökologie als auch als Freiraum für landschaftsgebundene Erholung besitzt. Andere für die Öffentlichkeit zugängliche Waldflächen sind im Stadtumbaugebiet nicht vorhanden. Zwei mit Alt-Bäumen bestandene, in Gartenzonen integrierte Gehölzflächen auf oder zwischen bebauten Grundstücken wurden in die Kategorie „Sonstige Grünflächen“ eingeordnet.

Ein maßgeblicher Teil des Stadtzentrums wird von dem an Klosteranlage (Klostermuseum, Klosterkirche) und Amtsgericht anschließenden **Stadtpark** eingenommen, der sehr unterschiedlich gestaltet und beeinflusst ist. Er „lebt“ mit und von benachbarten wertgebenden Strukturen, wie dem Flusslauf der Mehde, dem Übergang in die Wälder der „Ahe“ und natürlich den historischen Gebäuden der Klosteranlage und des Amtsgerichtes. Er ist im Westen und Süden stark beeinflusst von verkehrsbedingten Lärmimmissionen, im Nordosten profitiert er von dem Ruhebereich der Waldflächen und dem Fehlen starker verkehrsbedingter Lärmquellen. Die dicht baum- und gebüschbestandenen Randbereiche im Norden und Westen sind zwar Stadtparkanlagen mit „Normalcharakter“, aber als sog. optischer Lärmschutz von wichtiger Funktion für die innen liegenden Teile des Parks. Diese Schutzfunktion wird durch die zusätzlich schützend wirkende, bogenförmig angelegte Mauer im Westteil des Parks verstärkt. Das Parkinnere mit weiten, zum Fluss hin offenen Rasenflächen und markanten alten Einzelbäumen weist zum einen als Landschaftspark besondere Eigenwerte auf. Zum anderen ist dieser Teil des Parks in Verbindung mit Klosteranlage und Amtsgericht als Kulturgut von besonderer Bedeutung einzustufen, da sich daraus eine unverwechsel-

bare Ensemblewirkung für die Stadt bzw. das Stadtbild ergibt. Die weite unzerschnittene, zu Klosteranlage und Amtsgericht hin leicht ansteigende Rasenfläche ist als absolut optisch ruhiger Vordergrund der Würde und Größe der historischen Bauten angemessen.

Es ist davon auszugehen, dass der Park von den nahen Waldflächen auch ökologisch Werte schöpfen kann sowie ein eigenständiges, für Parks mit altem Baumbestand spezifisches Spektrum an Tierarten aufweist.

Ein sehr viel kleineres, aber dennoch gleichbedeutend wichtiges **Parkgelände** erstreckt sich **östlich des „Königin-Christinen-Hauses“**, das auch die Denkmal-Anlage am Ausgang „Rhalandstraße“ mit einschließt. In Verbindung mit dem historischen Gebäudeensemble einerseits und dem alten Baumbestand an den Grenzen zu benachbarten Grundstücken bzw. auf den Nachbargrundstücken gewinnt der Park als Gesamtanlage eine besondere Bedeutung. In diesem Parkgelände wirken aber auch unterschiedliche Einzelelemente oder -merkmale für sich allein: das Gestaltungsgrundmuster in Anlehnung an „herrschaftliche“ Gärten in historischer Zeit, der integrierte Skulpturengarten und schließlich der separat gelegene, aber gestalterisch angepasste Denkmalplatz als Ort des Nachdenkens.

Die Hausgärten, als **Sonstige Grünflächen** in den Karten zum Rahmenplan bezeichnet, umfassen das weite Spektrum von Zier- und Nutzgärten einschließlich üblicher Spiel-, Sitzplatz- und Wirtschaftsbereiche sowie kleiner Nebengebäude. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen zwischen „Rhalandstraße“ und „Lindenstraße“ grenzen große Gartenflächen aneinander, die, abweichend von den üblichen Hausgärten, einen relativ hohen Anteil an altem Gehölzbestand aufweisen und sich damit von den meisten übrigen Gärten oder Gartenflächen deutlich abheben. Diese gehölzreichen Gartenflächen entfalten nicht nur einzeln, sondern besonders durch ihre geschlossene Lage und in Verbindung mit dem Park am „Königin-Christinen-Haus“ im Stadtzentrum ein „Grünes Band“ mit höheren Lebensraumqualitäten für Tierarten städtischer Gebiete. Zugleich ist durch die geschlossene Lage ein Bereich erhalten geblieben, der lärmdämpfend wirkt oder empfunden wird, der aufgrund der Filtereigenschaften des Baumbestandes lokal die Wohnqualität positiv beeinflusst und aufgrund der Flächengröße auch temperatenausgleichend für die benachbarten Siedlungsflächen wirken kann. Vergleichbare Qualitäten weist – nur sehr viel kleinflächiger – ein Gehölzbestand auf, der als Teil einer großen Gartenfläche an die Stellplatzbereiche des ALDI-Marktes („Auf der Worth“) grenzt.

Plätze

Innerstädtische Plätze mit unterschiedlichen Nutzfunktionen und Qualitäten als Ruheraum bleiben im Stadtumbaugebiet die Ausnahme, was sich aus der historischen Entwicklung der Stadt erklärt. Zentraler Platz der Stadt ist in enger räumlicher Nähe zum Stadtumbaugebiet der Marktplatz („Vitus-Platz“). Im Stadtumbaugebiet erfüllt im Wesentlichen nur der Bereich vor dem „Königin-Christinen-Haus“ an der „Gartenstraße“ die Qualitäten eines Platzes. Mit seiner optischen Gestaltung einschließlich der Begrünung und natürlich der historischen Kulisse im Hintergrund weist er gute Ansätze auf, um ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Mit seiner Lage am Eingang bzw. Ausgang des Hauptgeschäftsbereichs ist er als Ruheraum geradezu prädestiniert. Beeinträchtigend wirkt die Mischung mit seinen Funktionen als Stellplatz und Durchfahrt.

Ein weiterer Bereich, der in die Kategorie „Platz“ mit aufgenommen wurde, liegt im Einmündungsbereich „Am Mittelteich“ – „Auf der Worth“ vor dem Feuerwehrdepot und dem nördlich angrenzenden Grundstück. Durch den Versprung in der Straßenführung ergibt sich hier eine platzähnliche Situation mit der ortsbildprägenden alten Eiche sowie der dort angebrachten Sitzgelegenheit. Auch wenn der „Platz“ eine nur geringe Größe hat, weist er an der Nahtstelle zwischen Vitus-Platz-Quartier und Stadtumbaugebiet in seiner Funktion als (ein) Eingang und Wegweiser zum Hauptgeschäftsbereich doch Bedeutung auf. Im Zuge der fußläufigen Verbindungen zwischen „Vitus-Platz“ und dem Geschäftsbereich „Lange Straße“ bzw. Parkplatz „Mittelteich“, kann er auch als kleinster Ruheraum Trittsteinfunktion erfüllen. Derzeit fehlt eine klare Trennung der Funktionen aufgrund gleichzeitiger Nutzung als PKW-Stellfläche mit Sichtversperrung. Infolgedessen ist auch die Wegführung wenig klar und wenig einladend.

Verkehrsflächen

Straßen, Wege

In dem Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ liegen folgende Straßen, die ganz oder teilweise vom Geltungsbereich umfasst sind:

- „Labesstraße“ (Sammelstraße und Erschließungsstraße, mit Hochborden ausgestattet mit beidseitigen Fußwegen),
- „Molkereistraße“ (Erschließungsstraße, mit Hochborden, verkehrsberuhigenden Aufpflasterungen und beidseitigen Fußwegen ausgestattet),
- „An der Mehde“ (Erschließungsstraße, verkehrsberuhigte Gestaltung),
- „Klostergang“ (im nördlichen Teil Erschließungsstraße mit verkehrsberuhigter Gestaltung, im mittleren Teil Fuß- und Radweg, im südlichen Teil Zufahrt mit verkehrsberuhigter Gestaltung),
- „Bäckerstraße“ (Hauptverkehrsstraße und Erschließungsstraße, zweispurig, mit Hochborden ausgestattet mit beidseitigen Fuß- und Radwegen),
- „Lindenstraße“ (Verkehrsstraße und Erschließungsstraße, mit Hochborden und beidseitigen Fußwegen ausgestattet),
- „Gartenstraße“ (Verkehrsstraße und Erschließungsstraße, mit Hochborden und beidseitigen Fußwegen ausgestattet),
- „Schulstraße“ (Fußgängerzone),
- „Auf der Worth“ (Verkehrsstraße und Erschließungsstraße, mit Hochborden, verkehrsberuhigenden Aufpflasterungen und beidseitigen Fußwegen ausgestattet),
- „Am Mittelteich“ (Erschließungsstraße, mit Hochborden und beidseitigen Fußwegen ausgestattet),
- „Lange Straße“ (Fußgängerzone),
- „Kattrepel“ (östlicher Teil Fußgängerzone, westlicher Teil Erschließungsstraße mit verkehrsberuhigter Gestaltung),
- „Auf dem Graben“ (Erschließungsstraße mit verkehrsberuhigter Gestaltung).

Die Straßen sind entsprechend ihrer Funktion ausgebaut worden. Zum überwiegenden Teil entspricht der Zustand der Straßen den verkehrlichen Bedürfnissen und es besteht kein Handlungsbedarf.

Einen relativ neuen bzw. ganz neuen Ausbaustandard besitzen die Straßen „An der Mehde“, „Auf der Worth“, „Kattrepel“ und „Auf dem Graben“. Hier wurden verkehrsbe-

ruhigende Elemente berücksichtigt. Der südliche Teil des „Klostergangs“ wurde entsprechend seiner Bedeutung als Erschließungsstraße für das historische Gebäudeensemble der ehemaligen Klosteranlage angelehnt an die Gestaltung historischer Straßen ausgebaut.

Gestaltungsdefizite sind auf Grund des älteren Ausbauzustandes lediglich an der „Labesstraße“, der „Molkereistraße“, der „Lindenstraße“ und der „Gartenstraße“ festzustellen.

Busbahnhof

Der Busbahnhof an der „Bäckerstraße“ ist der zentrale Sammelplatz für den öffentlichen Personennahverkehr. Da die Bahnlinien, die die Stadt Zeven queren, nur dem Güterverkehr dienen, hat er eine besondere Bedeutung für die Personenbeförderung. Er ist durch die Eingrünung entlang der Grenze zum Stadtpark, dem zum Teil recht alten Baumbestand und die alte Eiche an der Westseite des Platzes relativ gut in das Stadtbild integriert.

An dem Busbahnhof wurden im Jahr 2009 mit Geldern des ÖPNV Umbaumaßnahmen durchgeführt, um den Busbahnhof an die neuen Beförderungsmodalitäten (behindertengerechte Einstiegsmöglichkeiten etc.) anzupassen.

Stellflächen

Die im Stadtumbaugebiet vorhandenen Stellflächen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die großflächigen Bereiche westlich und östlich der Straße „Auf der Worth“. Kleinere Stellflächen liegen über das gesamte Stadtumbaugebiet verstreut vor: am Arbeitsamt („Rhalandstraße“), südöstlich des „Königin-Christinen-Hauses“, zwischen Busbahnhof und Denkmal an der „Bäckerstraße“, zwischen Museum Kloster Zeven und Amtsgericht, zwischen Klosterkirche und Schule, auf den Baugrundstücken an der „Molkereistraße“ sowie im Südwestteil des Gebiets zwischen „Lange Straße“ und „Auf der Worth“. Positiv fallen Stellflächenbereiche mit einem dem Stadtbild angemessenen Bodenpflaster und einer Eingrünung bzw. Durchgrünung auf. Mittels Hecken- oder Gebüschzeilen, vor allem aber durch Anpflanzung oder Erhalt von Baumbestand wie z.B. auf dem öffentlichen Parkplatz „Mittelteich“ ist ein dem Stadtbild zuträgliches Erscheinungsbild erzielt worden. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass der Baumbestand neben seiner Filterwirkung auch oder gerade in Bezug auf Temperaturregulierung mittel- bis langfristig durch Einstrahlungsabschirmung höchst effektiv wirkt. Die positive optische Wahrnehmung von baumbestandenen Stellflächen wird somit durch eine positive physische Komponente ergänzt. Alle Stellflächen des Stadtumbaugebietes, die wenigstens ansatzweise die für die Stadt wichtigen Merkmale der Gestaltung, der Materialauswahl sowie für das Stadtklima relevante Grünstrukturen aufweisen, sind daher der mittleren Wertstufe zugeordnet worden. Nur eine vergleichsweise kleine Stellfläche am Nordrand des Stadtparks mit besonders sorgfältiger Integration in den Parkrandbereich ist höher bewertet worden. Den übrigen Stellflächen fehlen Positivmerkmale vollständig bzw. sie entfalten eine dem Stadtbild abträgliche Wirkung.

Fließgewässer

Das Stadtumbaugebiet wird von den Fließgewässern Mehde und Rhalandsbach gequert bzw. begrenzt. Die Mehde weist in ihrem Abschnitt oberhalb der Fuß- und Radweg-Brücke im Verlauf „Klostergang“ ausgesprochen naturnahe Strukturen auf. Das bezieht sich auf Längs- und Querschnitt, Uferbewuchs und Wald-Vegetation der anliegenden Flächen. Die Voraussetzungen für das Landschaftserleben an diesem Abschnitt des Flusses sind sehr hoch. Unterhalb der Brücke sind Beeinträchtigungen vorhanden. Eine naturnahe Uferzone fehlt, die Böschungen sind vielfach kahl und stark zertreten. Die anliegende Vegetation beschränkt sich auf stark beanspruchte Rasenflächen oder Parkanlagen mit teilweise erheblichem Anteil an standorttypischem Alt-Baumbestand. Trotz der Einschränkungen kann dieser Flussabschnitt als bedingt naturnah eingestuft werden, da das Landschaftserleben immer noch als mittel bis hoch einzuschätzen ist.

Der Rhalandsbach weist als Fließgewässer dagegen sehr viel geringere Qualitäten auf. Auf gesamter Länge sind nicht nur Ausbau, Begradigung und Verunreinigungen durch Schutt erkennbar. Auch verrohrte, abgedeckte und überbaute Abschnitte sind mehrfach feststellbar. Dennoch konnten sich abschnittsweise an den Böschungen Vegetationszonen aus Röhricht und blühenden Uferstauden, punktuell auch aus typischen Gehölzen entwickeln, die noch eine Einstufung als bedingt naturnaher Fließgewässerabschnitt rechtfertigen. Die übrigen offenen Abschnitte des Baches sind als naturfern einzustufen.

6. STÄRKEN, SCHWÄCHEN, DEFIZITE

Das Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ hat viele positive Aspekte zu bieten. Allerdings fallen auch einige gestalterische Schwächen und Nutzungsdefizite auf, deren Behebung den Stadtkern sowohl für die Bevölkerung der Stadt Zeven als auch für Besucher attraktiver machen und die Versorgungsfunktion der Innenstadt stärken kann.

Die Stärken, Schwächen und Defizite im Stadtumbaugebiet sind in einem Plan dargestellt worden, der den Erläuterungen im Anhang beigefügt ist.

6.1 Stadträumlich wichtige, positive Strukturen im Stadtumbaugebiet

Die innenstadtnah gelegenen Wohngrundstücke an der „Molkereistraße“ bieten eine attraktive und ruhige Wohnsituation. Hierzu trägt vor allem auch die Lage direkt an dem Stadtpark und den Waldflächen der „Ahe“ bei. Die wichtigsten Versorgungseinrichtungen (Einkaufsstätten, Dienstleistungsangebote, Behörden etc.) sind fußläufig erreichbar.

Der Stadtpark mit dem Fließgewässer der Mehde und der direkte Übergang zu den Waldflächen der „Ahe“ bieten eine außergewöhnliche Gelegenheit für die Naherholung unmittelbar im bzw. am Stadtkern. Dadurch entsteht eine positive Verbindung zwischen der betriebsamen Fußgängerzone und den auf sehr kurzem Wege erreichbaren erholsamen Ruheazonen.

Das historische Gebäudeensemble im Bereich der ehemaligen Klosteranlage hat, vor allem in Verbindung mit dem angrenzenden Stadtpark, einen hohen Wert für das Stadtbild und damit auch für den Tourismus. Es hat einen hohen Wiedererkennungswert und kann als unverwechselbar bezeichnet werden. Auch Autofahrern, die die Stadt auf der „Bäckerstraße“ durchqueren, fällt diese gelungene Verbindung zwischen Historie und Grünanlage sofort angenehm auf und macht sie neugierig auf einen Besuch der Stadt.

Die Lage des Stadtumbauebietes an der Fußgängerzone stellt die Versorgung der Bevölkerung auf kurzen Wegen sicher. Zugleich übernimmt der südlich der „Bäckerstraße“ gelegene Teil des Stadtumbauebietes aber auch ergänzende Funktionen für den Haupteinkaufs- und Dienstleistungsbereich in der Fußgängerzone und ist Teil des Versorgungsbereiches „Innenstadt“.

Einen weiteren Anziehungspunkt kann das „Königin-Christinen-Haus“ an der „Lindenstraße“ mit seinem Skulpturenpark bilden. Dieses Gebäude steht für Veranstaltungen zur Verfügung und weist eine besondere architektonische Gestaltung auf. Passend dazu bildet der Skulpturenpark eine besondere Attraktion nicht nur für Erholungssuchende. Erwähnenswert ist auch der gestalterisch gelungene Eingangsbereich an der Ostseite des Parks mit dem kleinen, durch Bäume, Hecken und Sitzgelegenheiten gestalteten Platz neben dem Denkmal, durch den der Zugangsweg verläuft.

Nördlich angrenzend an dem Skulpturenpark liegen große zusammenhängende private Grünflächen, die einen wesentlichen Anteil an der Durchgrünung des Innenstadtgebietes und damit einen positiven Einfluss auf das Stadtklima und die Luftqualität haben.

Das Stadtumbauegebiet weist eine relativ große Anzahl an Baudenkmalen und sonstigen aus städtebaulicher oder architektonischer Sicht erhaltenswerten Gebäuden auf. Diese haben einen starken positiven Einfluss auf das Erscheinungsbild und die Attraktivität der Stadt.

Das Stadtumbauegebiet weist außerdem eine große Anzahl an Naturdenkmalen und ortsbildprägenden alten Bäumen – überwiegend großen alten Eichen – auf. Bei den Naturdenkmälern handelt es sich im Wesentlichen um Altbäume, in der Mehrzahl Relikte alter Gärten, in einem besonderen Fall um das Vorkommen der Pflanzenart Osterluzei.

6.2 Schwächen und Defizite

In der nordwestlichen Ecke des Stadtumbauebietes „Auf der Worth“ befindet sich ein noch unbebautes Grundstück. Es erfüllt keine besonderen Funktionen als Freifläche, sondern stellt sich im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung eindeutig als Baulücke dar. Inzwischen ist das Erscheinungsbild des Grundstücks durch Werbeanlagen und einen ungepflegten Bretterzaun erheblich beeinträchtigt.

In dem südlich der „Molkereistraße“ gelegenen Wohngebiet fällt die Sanierungsbedürftigkeit des ehemaligen Finanzamtes auf, in dem zurzeit Asylbewerber untergebracht sind. Sowohl das Gebäude als auch das große Grundstück wirken etwas vernachlässigt, der große ehemalige Stellplatz ist kahl und unstrukturiert. Außerdem befindet

sich auf dem Grundstück Molkereistraße 18 ein relativ altes Nebengebäude, dessen Zustand ebenfalls sanierungsbedürftig ist.

Der Stadtpark besitzt mehrere Zugänge von den öffentlichen Straßen bzw. dem Busbahnhof und dem daneben liegenden Parkplatz aus. Diese Eingänge in den Park sind von weitem nicht ausreichend erkennbar. Sie erschließen sich zum überwiegenden Teil erst dann, wenn man dicht davor steht. Für den Ortsunkundigen fehlen leitende Merkmale (s.u.).

Östlich des „Klostergangs“ befindet sich an dem Fußweg an der Mehde ein öffentlicher Kinderspielplatz, der nur spärlich mit Spielmöglichkeiten und ohne Grasflächen ausgestattet ist. Dieser Spielplatz bietet für die Kinder und ihre Eltern zurzeit wenig Anreiz, ihn zu nutzen. Hier muss das Konzept neu überdacht werden und eine attraktivere Gestaltung erfolgen.

Der Schulhof der östlich der Klosterkirche gelegenen Grundschule erstreckt sich nicht nur über die geschützten Freiflächen östlich des Schulgebäudes, sondern nimmt auch den überwiegenden Teil der Flächen zwischen dem Schulgebäude und der Klosterkirche ein. Die Gestaltung der Freifläche wirkt zum Teil wie ein Pausenhof, zum Teil wie eine öffentliche Fläche. Lediglich kleine grüne Schilder weisen am nördlichen Rand nahe am Kindergarten und am südlichen Rand neben den Stellplätzen darauf hin, dass es sich um ein Schulgrundstück handelt und das Betreten der Flächen außerhalb der Schulzeiten nicht gestattet ist. Diese Schilder sind sehr leicht zu übersehen. Dann entsteht bei vielen Besuchern angesichts der Flächengestaltung große Unsicherheit, ob sie die Flächen betreten dürfen. Dagegen scheint es für viele Fußgänger und sogar Radfahrer selbstverständlich zu sein, dass es sich um eine Wegefläche handelt, denn es herrscht auch außerhalb der Schulstunden recht reger Verkehr. Es fehlt eine deutlich erkennbare Abgrenzung der Pausenhofflächen gegenüber den öffentlich nutzbaren Flächen und eine deutlich erkennbare Wegeführung. Der große Freiraum zwischen den überwiegend historischen Gebäuden ist andererseits aber auch sehr positiv zu bewerten und sollte nicht durch hohe Bauteile oder Abzäunungen gestört werden.

An der südlichen Seite der Kirche befindet sich eine rustikale Sitzgruppe aus Holz. Diese ist im Lauf der Zeit ein wenig morsch geworden und lädt nicht mehr zum Sitzen ein. Außerdem wirkt sie nicht mehr sehr zeitgemäß. Ein Ersatz der Sitzmöglichkeiten wird in absehbarer Zeit erforderlich werden.

An der Nordseite des Amtsgerichtsgebäudes liegt ein Stellplatz für die Mitarbeiter und Besucher. Er ist mit Betonsteinpflaster befestigt und weist kaum gestaltende oder auflockernde Elemente auf. Sein derzeitiges Erscheinungsbild ist in keiner Weise dem umgebenden historischen Gebäudeensemble angemessen, sondern fällt durch seinen „Hinterhofcharakter“ im krassen Gegensatz zu den historischen Gebäuden besonders negativ auf. In einigen Randbereichen ist der Übergang in den Stadtpark fließend, aber unschön gestaltet.

Am Busbahnhof befindet sich am Rande des Stadtparks ein Buswarteunterstand, der mit viel Aufwand und bewusst vielfältig gestaltet wurde. Die Fassaden bestehen teilweise aus Klinker, teilweise aus hellem Beton. In den Buswarteunterstand ist auch ein WC integriert worden. Leider wurde dieses Gebäude sehr stark mit Sprayfarben beschmiert, vor allem an der dem Park zugewandten, von der viel benutzten Straße nicht

einsehbaren Seite. Diese Schmierereien beeinträchtigen das Ortsbild und die Erholungsfunktion des Stadtparks. Außerdem verstellt das massive Gebäude auf einer größeren Länge den Blick von der „Bäckerstraße“ und dem Rathaus in den Stadtpark hinein bzw. den Blick aus dem Park auf das Rathaus.

An der Ostseite der „Lindenstraße“ steht das „Königin-Christinen-Haus“, das unter Denkmalschutz steht und eine besonders schöne regionaltypische Architektur aufweist. Dahinter wurde ein Skulpturenpark angelegt, der mit seinem kleinen See, dem Rundweg mit Sitzmöglichkeiten und den interessanten Kunstwerken zum Verweilen einlädt. Leider wird dieses Kleinod durch das neuzeitliche dreigeschossige Gebäude Gartenstraße 1 bis 3 fast vollständig verdeckt. Das „Königin-Christinen-Haus“ kann seine Wirkung daher nur auf der Westseite entfalten und ist im Wesentlichen nur von der „Schulstraße“ aus gut zu erkennen. Es wirkt sehr beengt zwischen dem Kino und dem großen Gebäude im Süden. Ein Teil der Wirkung des „Königin-Christinen-Hauses“ geht auch durch die Fassadengestaltung des Kinogebäudes verloren, die mit den auffallend hellen Türen in der tiefroten Fassade eine dezente Zurückhaltung vermissen lässt.

Der relativ große Platz vor dem „Königin-Christinen-Haus“ und dem Kino stellt eine angemessene Freifläche für das Baudenkmal dar. Er ist aber im südöstlichen Bereich durch Pkw-Einstellplätze und durch die Überfahrt zur Garage der Polizei und zu dem Stellplatz südlich des „Königin-Christinen-Hauses“ in seiner positiven städtebaulichen Wirkung eingeschränkt. Insbesondere die parkenden Fahrzeuge stören das Bild. Aufgrund der fehlenden Trennung von Stellplatz- / Durchfahrtsfunktion und Freiflächenfunktion ist die Aufenthaltsqualität für Besucher eingeschränkt. Als Platz zum Verweilen lädt er deshalb nur bedingt ein. Hier werden Qualitäten eines Platzes in zentraler Lage vor historischem Gebäude und am Eingang zum Park / Skulpturengarten verschenkt. Sowohl für den Innenstadt-Geschäftsbereich als auch für die touristische Infrastruktur wären eine Gestaltung und bevorzugte Nutzung als Raum zum Verweilen mehr als angemessen.

Der Skulpturenpark östlich des Gebäudes ist nicht erkennbar. Von dem großen Platz an der Vorderseite des „Königin-Christinen-Hauses“ gibt es auch keine Hinweise auf diese interessante Grünfläche. Ortsunkundige werden ihn nur entdecken, wenn sie es wagen, die privat aussehenden Wege nördlich und südlich des Gebäudes entlang zu gehen. Lediglich von Osten, an der „Rhalandstraße“, erfolgt ein Hinweis auf den kleinen Park. Dies zeigt beispielhaft ein wesentliches Manko des Stadtkerns auf. Es fehlt ein ins Auge springendes, unübersehbares, einheitlich gestaltetes touristisch orientiertes Wegweiser-System zwischen den Parks, den historischen Gebäuden, Parkplätzen, Fußgängerzone und zu weiterführenden Wegen in das Waldgebiet „Ahe“. Die Wegeverbindungen und Wegführungen sind nicht markant oder eindeutig gestaltet.

Das soeben erwähnte Gebäude Gartenstraße 1 bis 3 ist ein großer, massiver, im Stil der 1960er/1970er Jahre gestalteter Baukörper mit Flachdach. Er stellt architektonisch gesehen einen starken Gegensatz zu den umgebenden historischen Gebäuden dar und fügt sich nicht in das städtebauliche Bild ein. Darüber hinaus erscheint die Bausubstanz sanierungsbedürftig. Bis auf eine Gaststätte im Erdgeschoss steht das Haus inzwischen leer und wurde von der Stadt Zeven gekauft. Hinter dem Gebäude ist ein großer Stellplatz angelegt, der kahl und unstrukturiert ist. Die östliche Grundstücksfläche liegt brach.

Der westlich der Straße „Auf der Worth“ gelegene öffentliche Parkplatz hat eine wichtige Erschließungsfunktion für die Fußgängerzonen „Lange Straße“ und „Schulstraße“. Von dem Parkplatz führen 3 schmale Durchgänge in die Geschäftsstraßen hinein, die aber sehr schwer zu erkennen sind. Zwischen den Gebäuden Schulstraße 4 und 6 reichen die Einstellplätze bis an die Fußgängerzone heran, das Ziel (der Geschäftsbereich) ist aber für Ortsunkundige erst erkennbar, wenn sie sich über den gesamten Parkplatz bis hierher begeben haben. Für ortsunkundige Besucher fehlen ausreichende Hinweise auf die angrenzenden Geschäftszonen und andere wichtige Ziele im Stadtgebiet und darauf, wie diese zu erreichen sind (s.o.).

Von der Fußgängerzone „Schulstraße“ aus gesehen wirkt der bis an die Straße heran reichende Parkplatz als Baulücke, die den Straßenzug, an dem man eine durchgehende interessante Reihe an Geschäften, Cafés etc. erwartet, in gewisser Weise beeinträchtigt. So dicht an dem Erlebnisraum einer Fußgängerzone wirken parkende Fahrzeuge störend. Die Lücke in der ansonsten geschlossenen Häuserzeile hinterlässt den Eindruck von Unvollständigkeit.

Das zwischen den Straßen „Auf der Worth“ und „Am Mittelteich“ stehende DRK-Gebäude fügt sich mit seinem Flachdach und der neuzeitlichen Fassade im 1970er-Jahre-Stil nicht in die umgebende Bebauung ein. Außerdem ist der Standort hier sehr beengt und lässt keine Erweiterungen zu. Die Lage im rückwärtigen Bereich der Straße „Am Mittelteich“ ist für den schnellen Einsatz der Rettungsfahrzeuge verkehrlich ungünstig gelegen.

Die Flächen östlich der Straße „Auf der Worth“ weisen sich durch eine gute Mischung aus gewerblich genutzten Gebäuden, Wohngebäuden und Einzelhandelsbetrieben, u.a. dem ALDI-Markt, aus. Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht fallen jedoch in erster Linie fehlende Raumkanten auf. Der sehr große Parkplatz am ALDI-Markt und der angrenzende große private Stellplatz liegen direkt in den Sichtachsen der Straße. Den Nutzern der Straße bietet sich eine freie Übersicht über große Flächen, die dem Auge keinen Fixpunkt bieten. Der Straßenraum wirkt hier „aufgeweicht“, die Fahrbahn hat keine eindeutige optische Führung, was zu einer gewissen Unsicherheit beiträgt. Abgesehen davon ist der Blick über die weiten, kahlen und unstrukturierten Pkw-Abstellflächen für den Betrachter mehr als uninteressant. Nichts erinnert hier an die Nähe zu einem historisch gewachsenen Stadtkern oder verbindet mit Gestaltungsmerkmalen alte und neue Stadtinnenbereiche. Der Bereich weist eher das Image einer ungeordneten Stadtrandssituation auf. Zu einem negativen Erscheinungsbild des einzigen großen Einzelhandelsbetriebes tragen auch die Reste des ehemaligen großen Anbaus und die südliche Fassade des ALDI-Gebäudes bei, die als Abbruchseite erkennbar immer noch nicht restauriert ist.

Weitere fehlende Raumkanten führen auf dem Grundstück Gartenstraße 8 zu einem Ineinanderfließen der öffentlichen Straße und der großflächig befestigten Grundstücksflächen. Es entsteht eine durchgehende Pflaster- bzw. Verkehrsfläche. Auch hier ist eine optische Abgrenzung des privaten Raumes gegenüber der Straßenverkehrsfläche dringend erforderlich, um eine Strukturierung der Nutzungen zu erreichen und den Blick des Betrachters zu leiten.

Kahle und unstrukturierte Flächen ergeben sich auch im Bereich des Grundstücks „Auf der Worth“ 11. Das Grundstück ist geprägt durch ausgedehnte Pflasterflächen und den Blick auf die offenen Unterstellhallen der Stadtwerke.

Auf dem Weg durch den Stadtkern bietet die östliche Seite der Straße „Auf der Worth“ insgesamt kein für die Steigerung der touristischen Attraktivität angemessenes Erscheinungsbild.

Ein städtebaulich und architektonisch interessantes Gebäude ist das Feuerwehrdepot, mit seinem hohen Gebäudekörper und dem fünfgeschossigen schmalen Turm. Das Gebäude ist wegen seiner Originalität und historischen Bedeutung als zu erhalten einzustufen. Bei der Umgestaltung der Straße „Auf der Worth“ und der Einmündung der Straße „Am Mittelteich“ wurde vor diesem Gebäude und dem benachbarten Wohnhaus ein kleiner Platz angelegt, der eine sehr alte Eiche mit einschließt, unter der eine Sitzgelegenheit aufgestellt wurde. Ein markierter Fußweg zur Straße „Am Mittelteich“ fehlt. Über den kleinen Platz wurde zwar ein Fußweg angelegt, doch dieser leitet augenscheinlich zum straßenbegleitenden Fußweg entlang der Straße „Auf der Worth“ weiter. Auf den Freiflächen werden außerdem Kraftfahrzeuge abgestellt. Dadurch wird der Durchblick zwischen den Straßen „Auf der Worth“ und „Am Mittelteich“ versperrt. Der Platz verliert dadurch einen wesentlichen Teil seiner Aufenthaltsfunktion für Bewohner und Besucher an der Nahtstelle zwischen Vitus-Platz-Quartier und Stadtumbaugebiet. Die Wegeverbindung ist durch die Vermischung der Funktionen als Verkehrs- und Freifläche wenig klar und unattraktiv.

Der Rhalandsbach, der als offenes Gewässer von Osten entlang der südlichen Grenze des Stadtumbaugebietes verläuft, wurde im Bereich der Querung der Straße „Auf der Worth“ verrohrt. Westlich der Straße „Auf der Worth“ taucht er an der Rückseite des Feuerwehrdepots als offener Graben wieder auf und ist auf seinem Weg bis zur „Langen Straße“ mehrfach überdeckt / überbaut. Das Fließgewässer verläuft hier in einem außerordentlich naturfernen, sehr unattraktiven, rechteckigen Betonprofil, es ist als gestaltendes Element im positiven Sinne nicht erlebbar. Dies ist ein besonderes Manko im Bereich der Fußgängerzone „Lange Straße“, deren Attraktivität durch eine ansehnliche Wasserfläche gesteigert werden könnte und ein unverwechselbares Gesicht bekäme. Für die Querung der „Langen Straße“ wurde der Bach wiederum verrohrt und ist im weiteren Verlauf durch einen langen Zugang zu einem Geschäftshaus und ein Gebäude überbaut worden. Westlich dieses Gebäudes ist die Wasserfläche wieder sichtbar, die Gestaltung des Bachlaufs lässt aber auch hier zu wünschen übrig. Wasser als erlebbares Element steigert die Aufenthaltsqualität in einer Stadt nachhaltig. Im gesamten Bereich Rhalandsbach ist die Chance, dieses Element zur Attraktivitätssteigerung und zur Verlängerung der Verweildauer in der Stadt im wahrsten Sinne des Wortes verbaut.

Im Bereich „Lange Straße“ / „Kattrepel“ fallen zwei ungeordnete Grundstücksbereiche auf, die das Erscheinungsbild des Hauptgeschäftsbereiches beeinträchtigen. Hierbei handelt es sich zum Einen um den östlich der „Langen Straße“ an den Rhalandsbach angrenzenden Grundstücksteil. Der Platz ist mit einer Bitumendecke befestigt und dient als Pkw-Stellplatz und Zufahrt für einige Garagen, die neben dem Restaurant Lange Straße 19 gebaut wurden. An der Fußgängerzone ist der Platz mit Pollern und Absperrvorrichtungen aus Metallrohren abgegrenzt. Der positive Eindruck der

Geschäftsstraße wird durch diese ungestaltete Fläche im Zusammenhang mit dem einbetonierten Rhalandsbach massiv gestört.

Auch am „Kattrepel“ befindet sich an der Einmündung der neu geschaffenen Straßenverbindung „Auf dem Graben“ ein Grundstück, das unbefestigt ist und einen etwas ungepflegten Eindruck macht. Hier können zurzeit Fahrzeuge abgestellt werden. Eine Einfassung und Herrichtung der Stellplatzfläche ist für die Attraktivität des Geschäftsbereiches unerlässlich.

Wie oben des Öfteren erwähnt, besitzt insbesondere der südliche Teil des Stadtumbaugebietes „Auf der Worth“ eine ergänzende Funktion für den Geschäfts- und Dienstleistungsbereich der Fußgängerzone. Ein wesentlicher positiver Ansatz ist durch die kleinen Geschäfte, die Zevener Zeitung und den ALDI-Markt vorhanden. Allerdings fehlt es an einer direkten Verbindung zwischen der Fußgängerzone und den vorhandenen und potenziellen Einzelhandelsstandorten an den Straßen „Am Mittelteich“ und „Auf der Worth“. Die Besucher der Innenstadt müssen relativ unattraktive Umwege in Kauf nehmen, um zu dem Bereich „Auf der Worth“ zu gelangen, umgekehrt gilt dies auch für die Kunden insbesondere des ALDI-Marktes. Der mangelnde Zusammenhang zwischen diesen Bereichen hemmt die Entwicklung des Bereiches „Auf der Worth“ in erheblichem Maße.

7. ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

7.1 Landes-Raumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Zeven hat gemäß den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Rotenburg (Wümme) die Funktion eines Mittelzentrums. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Zentrale Orte höherer Stufe haben zugleich auch die Versorgungsaufgaben nachrangiger Zentraler Orte zu erfüllen, d.h. dass die Stadt Zeven auch die in Grundzentren bereitzuhaltenden zentralen Einrichtungen und Angebote für den täglichen und periodischen Bedarf anbieten muss.

Den zentralen Bereich für den Einkauf und die sonstigen Besorgungen stellt in der Stadt Zeven die Innenstadt mit den Fußgängerzonen „Lange Straße“ und „Schulstraße“ und den umgebenden Versorgungsbereichen dar, die Ergänzungsfunktionen für die Hauptgeschäftsstraßen übernehmen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Stadt Zeven außerdem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ und der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt.

7.2 Entwicklungsaufgaben auf Grund der Lage im Stadtgebiet

Das Stadtumbaugebiet besitzt auf Grund seiner Lage in bzw. an der Innenstadt eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Zeven. Wie bereits oben erwähnt, ist der überwiegende Teil des Stadtumbaugebietes Anlaufziel für die Bewohner der

Stadt und des Einzugsbereiches des Mittelzentrums. Es ist aber zugleich auch eines der wichtigsten Besuchsziele für Touristen.

In dem nördlich der „Bäckerstraße“ gelegenen Teil des Stadtumbaugebietes überwiegt die Funktion der (Nah-)Erholung und des Tourismus, auf der anderen Seite ist aber auch die Wohnqualität in dem Baugebiet südlich der „Molkereistraße“ zu fördern. Der Stadtpark mit dem direkten Übergang in die Naherholungsbereiche der „Ahe“ und das historische Gebäudeensemble der ehemaligen Klosteranlage stellen einen der Hauptanziehungspunkte für Touristen und Erholungssuchende dar. Sie sollen daher als attraktive Kultur- und Ruhezone aufgewertet werden. Zugleich soll ihre verbindende Funktion zwischen der Fußgängerzone und den Wohn- und Erholungsgebieten gestärkt werden.

Der südlich der „Bäckerstraße“ gelegene Teil des Stadtumbaugebietes hat eine bedeutende ergänzende Funktion für den Hauptversorgungsbereich in der Fußgängerzone. Dabei ist der große öffentliche Parkplatz westlich der Straße „Auf der Worth“ – neben den großen Stellplatzbereichen am „Kattrepel“ – ein wichtiges „Eingangstor“ für die Innenstadt. Ein übergeordnetes städtebauliches Entwicklungsziel ist hier die Aufwertung und Ergänzung der Handels- und Dienstleistungsfunktionen. Zugleich muss aber auch in diesem Bereich die Attraktivität für Touristen gesteigert werden, zumal ein großer Teil der Besucher den öffentlichen Parkplatz ansteuert bzw. von hier aus die Geschäftsbereiche aufsucht. Neben den Einkaufs- und Aufenthaltsmöglichkeiten der Fußgängerzone sind für die auswärtigen Besucher besondere kulturelle Einrichtungen von großer Bedeutung. Daher muss die Aufwertung des „Königin-Christinen-Hauses“ und des Skulpturenparks eines der wesentlichen Entwicklungsziele sein.

Die in dem „Integrierten Entwicklungs- und Wachstumskonzept 2007“ der Stadt Zeven für das Entwicklungsgebiet „B. Auf der Worth / Stadtpark“ aufgeführten Entwicklungsziele wurden bei der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans zum größten Teil berücksichtigt und sind in das Entwicklungskonzept mit eingeflossen. Diesbezüglich wird auch auf die Seiten 62 bis 109 des „Integrierten Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes 2007“ verwiesen.

8. ENTWICKLUNGSZIELE UND ENTWICKLUNGSKONZEPT

Auf der Grundlage der Bestandserfassungen und der Analyse von Stärken und Schwächen der im Stadtumbaugebiet vorhandenen Strukturen wurden die Ziele für die künftige Entwicklung des Stadtumbaugebietes erarbeitet und ein Entwicklungskonzept aufgestellt.

Auf den Plänen im Anhang zu diesem Erläuterungsbericht sind die Entwicklungsziele und -maßnahmen in zeichnerischer Form dargestellt, in dem nachfolgenden Text werden sie stichpunktartig erläutert.

8.1 Bereich „Molkereistraße“ und „Labesstraße“

- Ehemaliges Finanzamt (Molkereistraße 26): Eine Sanierung der baulichen Substanz wird zu aufwendig. Eine attraktive Nachnutzung des Gebäudes ist ohne

aufwendige und kostenintensive Maßnahmen nicht möglich. Außerdem ist nicht erkennbar, dass sich Interessenten für eine Nachnutzung dieser Gebäude finden lassen. Daher:

- Abriss der vorhandenen Gebäude,
- Neubebauung des Grundstücks; prädestiniert für Wohnbebauung (in Anbetracht der Villa Molkereistraße 28 z.B. geeignet für 3 Stadtvillen).
- Nebengebäude Molkereistraße 18: Die alte Bausubstanz bedarf augenscheinlich einer baldigen Sanierung. Daher Fassadenrenovierung oder Neubau.
- Baulücke Labesstraße 18: Anlegung eines öffentlichen Parkplatzes, da hierfür in Ergänzung der vorhandenen Nutzungen ein Bedarf besteht.

8.2 Bereich historisches Ensemble Kloster / Kirche

- Optische und funktionale Trennung von Schulhof und Kirchengelände, Auflösung des „Ineinanderfließens“ beider Nutzungen durch
 - eine dem Baudenkmal angemessene niedrige Heckenstruktur und einen Fußweg, der dem interessierten Besucher den Kirchenbau auf eigenständigem Weg erschließt.
 - Betonung der kulturhistorischen Bedeutung einerseits, Schaffung von Sicherheit auf den Wegen andererseits durch erkennbar eindeutige Zuordnung der durch die Öffentlichkeit nutzbaren Flächen und der „privaten“, durch die Öffentlichkeit nicht begehbbaren Schulflächen.
 - Möglichst Ersatz der häufig genutzten, über den Schulhof verlaufenden Wegeverbindung zwischen der östlich der Schule verlaufenden Erschließungsstraße und dem Kloster-/Kirchengelände bzw. der Molkereistraße durch einen Fuß- und Radweg durch den Wald zu dem Weg entlang der Mehde.
- Erhalt und Schutz der vom „Kreuzgang“ umgebenen, ehemals als Friedhof genutzten Fläche nördlich der Kirche, Hinweis auf die Geschichte des Friedhofs und des Klosters; ggf. Umgestaltung des Hochbeets.
- Ersatz der Sitzmöglichkeiten durch modernes, aber der historischen Umgebung angepasstes Mobiliar.
- Neugestaltung des Bereichs um das Amtsgericht herum:
 - Verlegung des Fußweges von der „Bäckerstraße“ aus in gerader Linie auf das Gebäude zu, beidseitig des Fußweges gärtnerische Gestaltung,
 - Neugestaltung der Stellplätze zwischen Amtsgerichtsgebäude und Klostermuseum,
 - Gestaltung von Wegführungen um das Amtsgerichtsgebäude herum,
 - moderne, aber der historischen Umgebung angepasste Beleuchtung.
- Umgestaltung des öffentlichen Spielplatzes an der Mehde nördlich des Klostergeleändes in einen zeitgemäßen Spielplatz; Hinweise auf den Spielplatz an Parkplätzen und an den Eingängen des Stadtparks.
- Fassadenrenovierung am Gebäude Klostergang 10.

-
- Umgestaltung des Parkplatzes zwischen „Klostergang“ und Schule.

8.3 Bereich Stadtpark

- Betonung und Umgestaltung der Parkeingänge:
 - einheitliche Eingangsmerkmale an allen Eingängen mit Wiedererkennungswert,
 - auch verbunden mit deutlichen Hinweisen der Lage von Ein-/Ausgängen im Fußweg-Leitsystem und zur Erreichbarkeit von Kultureinrichtungen und der Fußgängerzone.
- Erhalt des weitläufigen zentralen Parkbereichs als unverzichtbarer Vordergrund für das Ensemble aus historischen Gebäuden, deshalb
 - Freihalten von baulichen Anlagen aller Art einschließlich einer fest installierten Bühne, neuen Wegen, Skulpturen etc.,
 - Ergänzung der Sitzmöglichkeiten entlang des randlichen, parallel zur Mehde verlaufenden Wegebogens.
- Umgestaltung des Bouleplatzes und des Teiches mit Brunnen im südlichen Bereich des Parks zu einer städtebaulich harmonischen Einheit.
- Veranstaltungsbühne, nur als mobile Bühne, die für die jeweilige Veranstaltung aufgestellt und danach wieder abgebaut wird.
- Schutz des Bestandes an Altbäumen und Sträuchern, auch als wesentliche gestalterische Bestandteile des Parks.
- Umsetzung eines Beleuchtungskonzeptes im Park.
- Anlegung eines „Klostergartens“ zum Schutz und Erhalt bzw. zur Umsiedlung der gefährdeten, auf historische Gebäude und Gärten beschränkten Vorkommen von geschützten Pflanzen; aufstellen von modernen Informationstafeln über die Pflanzenarten.

8.4 Bereich Busbahnhof, Parkplatz, Kriegerdenkmal

- Busbahnhof: Ein Umbau des Busbahnhofs wurde zum Teil bereits durchgeführt. Dabei ist ein Ersatz des vorhandenen Warteunterstandes angesprochen worden. Der in Ziegelbauweise erstellte Warteunterstand sollte durch einen transparenten Unterstand ersetzt werden zur
 - Verbesserung der Einsicht in den Unterstand,
 - Wiederherstellung der Durchsicht in den Park bzw. der Sichtachse vom Park zum Rathaus,
 - Beseitigung eines optisch störenden Bereiches am Rande des Parks (Beschmierungen insbesondere auf der Rückseite des vorhandenen Unterstandes).

Eine Ersatzfunktion kann auch durch die zwei in der Mitte des Busbahnhofs bereits errichteten transparenten Warteunterstände übernommen werden, die von den Fahrgästen sehr gut angenommen werden.

Ein Ersatz des Toilettengebäudes ist an alter Stelle geplant, dabei optische Anpassung an das „leichte“ Erscheinungsbild der transparenten Unterstände.

- Parkplatz und Bereich am Kriegerdenkmal:
 - Fußwegverbindung von der „Bäckerstraße“ aus in gerader Linie auf das Gebäude Bäckerstraße 1 zu, dient auch als trennendes bzw. begrenzendes Element zwischen dem Parkplatz und dem Bereich am Kriegerdenkmal,
 - Umbau des Parkplatzes mit zwei parallelen Stellplatzreihen, Verlängerung in Richtung Osten bis an den neuen Fußweg zum Gebäude Bäckerstraße 1 heran,
 - Gestaltung des Parkplatzes und des Bereichs am Kriegerdenkmal als städtebauliche Einheit mit gerader Linienführung,
 - Verlängerung der nördlich des Kriegerdenkmals vorhandenen Kopflinden-Reihe entlang des Parkplatzes,
 - einheitlich gestalteter Fußweg zwischen Kopflinden-Reihe und Stadtpark.

8.5 Bereich „Auf der Worth“ / südlich der „Gartenstraße“ und „Schulstraße“

- Stärkung der Handels-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen einschließlich Wohnnutzung (vorzugsweise in oberen Geschossen) in den Bereichen
 - Auf der Worth 15 und 19,
 - Auf der Worth 6 A bis 10 und Am Mittelteich 3 (bisher DRK) bis 11,
 - Am Mittelteich 3 (bisher DRK) bis 5: Neubebauung in Verbindung mit der neuen Fuß- und Radwegverbindung für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.
- Neuordnung im Bereich Zevener Zeitung / ALDI / Unterstellhallen der Stadtwerke / Auf der Worth 11:
 - Abriss der Gebäude Auf der Worth 11, der Unterstellhallen der Stadtwerke und Gartenstraße 6,
 - Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
 - Schaffung von Raumkanten entlang der Straße „Auf der Worth“, weitestgehend durch Gebäude, in den übrigen Bereichen durch eine Baum- und Strauchreihe,
 - Durchgrünung der Stellplatzflächen,
 - Reduzierung der Durchfahrt vom ALDI -Markt zur „Rhalandstraße“ auf eine Zufahrt für Kraftfahrzeuge, aber Beibehaltung einer ungehinderten Fußgänger- und Radverkehrsverbindung,
 - Neuordnung der Zufahrtsituation zu dem Gelände, dabei Koordinierung mit den gegenüber liegenden Zufahrten des Parkplatzes „Am Mittelteich“ zu einer eindeutigen Verkehrssituation,
 - Anlage ausreichender Fahrradabstellplätze in gebündelter Form.

Die Ausgestaltung dieser Ziele, d.h. ein Bebauungs- und Nutzungskonzept für den Neuordnungsbereich, steht zurzeit noch nicht fest. Die Konkretisierung bleibt wahrscheinlich den nachfolgenden Planungen überlassen. Eine Zu- und Abfahrt für die Stadtwerke zu ihrem Gelände südlich des Rhalandsbachs soll gewährleistet bleiben.

-
- Möglichst einheitliche zeitliche Parkraumbewirtschaftung auf allen von der Straße „Auf der Worth“ aus erreichbaren Parkplätzen.
 - Anlegung eines Fuß- und Radweges von der „Rhalandstraße“ zur Fußgängerzone, insbesondere als verbindendes Glied zwischen den neuen Märkten und der Fußgängerzone. Besonderheiten:
 - ausreichende Breite,
 - beidseitige Abgrenzung durch Buchenhecke (1,00 m bis 1,50 m Höhe),
 - Platzgestaltungen an beiden Seiten der Querungsstelle „Auf der Worth“ als Wiedererkennungsmerkmal und Torsituation,
 - Verlegung des öffentlichen WC-Gebäudes an den Fuß- und Radweg heran, leicht abgeschirmt,
 - gestalterische Weiterführung des Fuß- und Radweges in der Straße „Am Mittelteich“ bis zur „Langen Straße“ (als „Leitlinie“ und Wegweisung zur Fußgängerzone, z.B. als „Fahrradstraße“, auf der das Befahren mit Kraftfahrzeugen unter Rücksichtnahme zugelassen ist).
 - Verlegung des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) an eine verkehrlich geeignetere Stelle im Stadtgebiet (z.B. auf das Grundstück Gartenstraße 8).
 - Abriss des nördlichen Teils des DRK-Gebäudes, baulich-gestalterische Anpassung des südlichen Teils an die umgebende Bebauung oder Neubebauung für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.
 - Ersatz der durch den Fuß- und Radweg entfallenden Stellplätze im Bereich des nördlichen Teils des heutigen DRK-Gebäudes.
 - Anlegung von Fahrradabstellanlagen zwischen Auf der Worth 6A und dem neuen Fuß- und Radweg.
 - Betonung der fußläufigen Verbindungen von dem öffentlichen Parkplatz zur „Langen Straße“, „Am Mittelteich“ und „Schulstraße“ und sonstigen wichtigen / attraktiven Zielen mit
 - Hinweisschildern,
 - Wegeführung auf dem Pflaster als „Leitlinie“ und Wegweisung mit Wiedererkennungswert,
 - Lange Straße 5 – 7: gestalterische Maßnahmen zur Aufwertung der Eingangsbereiche,
 - Schulstraße 8 – 10:
 - gestalterische Maßnahmen für die Erkennbarkeit des Eingangsbereiches,
 - separate Fußwegeführung entlang der Grenze zum Grundstück Nr. 8,
 - zum Mindesten Freistellung des Fußweges von parkenden Fahrzeugen mit baulichen Mitteln.
 - Schließung der Baulücke zwischen Schulstraße 4 und 6 unter Beibehaltung einer attraktiven Fußwegverbindung zwischen „Schulstraße“ und Parkplatz.
 - Reduzierung des Gebäudebestandes Gartenstraße 4 – 6 auf den für die Zeitung notwendigen Umfang:
 - Erhalt des Altbaus Gartenstraße 4,

-
- Ersatzbau für den mittleren Druckereibereich an der „Gartenstraße“ („Zellerdruck“),
 - Abriss des südöstlichen Anbaus (Flachdachgebäude) und ggf. des Gebäudes Gartenstraße 6,
 - Umbau der übrigen Gebäude für Nachnutzung oder Neubau,
 - Beibehaltung der Raumkanten an der „Gartenstraße“ und entlang „Auf der Worth“.
-
- Reduzierung des Gebäudebestandes Gartenstraße 8 auf den für das Wohnen notwendigen Umfang und
 - Schaffung von Raumkanten entlang der „Gartenstraße“ und der „Rhalandstraße“,
 - Ergänzung der baulichen Nutzung, prädestiniert für Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen, Büronutzung u.ä. (unter anderem Ersatzbau für das DRK),
 - Verlegung der nordöstlichen Gemeinschaftsgaragen, um den privaten Raum vom öffentlichen Straßenraum eindeutig abgrenzen zu können.

8.6 Bereich „Königin-Christinen-Haus“

- Abriss Gartenstraße 1 bis 3, um das „Königin-Christinen-Haus“ freizustellen.
- Platzgestaltung um das „Königin-Christinen-Haus“ herum mit Betonung des Eingangs zum Skulpturengarten, Erkennbarkeit des Gartens vom Platz aus (Sichtachsen), Beibehaltung einer Zufahrt zum rückwärtigen Stellplatzbereich am Kino.
- Sanierung, Gestaltung und Aufwertung der Fassaden des Kinogebäudes und der Rückseite des Polizeigebäudes.
- Erweiterung des Skulpturengartens: nach Süden und Westen in Richtung „Gartenstraße“ und dem Platz vor dem „Königin-Christinen-Haus“, ggf. nach Norden in einer neu zu schaffenden Grünzone Richtung „Bäckerstraße“ (s.u.).
- Zurückhaltende, den Baudenkmalen angepasste Neubebauung im Bereich Gartenstraße 1 bis 3 unter Freihaltung der Sichtachse von „Auf der Worth“ zum „Königin-Christinen-Haus“, öffentlicher Parkplatz:
 - Schaffung einer zentral gelegenen, leicht auffindbaren, gut sichtbaren touristischen Anlaufstelle vor dem „Königin-Christinen-Haus“ mit bedarfsgerechten, möglichst ganztägigen Öffnungszeiten, auch am Samstag, ggf. in Verbindung mit Café an dem neu gestalteten Platz,
 - Bau eines kleinen öffentlichen Parkplatzes zwischen Skulpturengarten und Gartenstraße 5, um Besucher direkt zu diesem zentralen Platz der Stadt zu holen.
- Im Zuge der Innenstadtumgestaltung wird eine Reduzierung der Hochbordbereiche angestrebt. Verkehrsberuhigender Ausbau des Platzes vor dem „Königin-Christinen-Haus“ und des Einmündungsbereiches „Gartenstraße“ unter besonderer Beachtung der Kurvensituation im Verlauf „Lindenstraße“/„Auf der Worth“.

8.7 Übriger Bereich „Gartenstraße“ bis „Bäckerstraße“

- Erhalt der großen Grünflächen innerhalb des Quartiers, möglichst Nutzung und Umgestaltung als öffentlicher Park.
- Ggf. Erweiterung des Skulpturengartens in die angrenzenden Grünflächen hinein.
- Schaffung einer Fuß- und Radwegverbindung vom „Klostergang“ durch die Grünflächen, den Skulpturengarten über die „Rhalandsstraße“ und die Grundstücke Gartenstraße 15 bis 19 in den östlich gelegenen Wald hinein.
- An der „Bäckerstraße“ Wiederholung der am östlichen Eingang des Skulpturengartens vorhandenen Platzgestaltung (Wiedererkennungsmerkmal).

8.8 Bereich Fußgängerzone „Lange Straße“ / „Kattrepel“, Rhalandsbach und Feuerwehrdepot

- Öffnung des Rhalandsbaches zwischen „Auf der Worth“ und „Auf dem Graben“, dabei attraktive Gestaltung des Wasserlaufes. Der Rhalandsbach ist westlich der „Langen Straße“ durch ein Geschäftsgebäude und dessen Zugang überbaut, eine Öffnung des Baches wird in diesem Bereich wohl leider auf absehbare Zeit nicht möglich sein.
- Aufwertung der Fußgängerzone in dem Bereich östlich der „Langen Straße“ unter dem Motto „Erlebnis Wasser“: Aufweitung des Rhalandsbaches, Böschung / Abtreppe an der Aufweitung, um das Wasser berühren zu können.
- Erweiterung der Fußgängerzone zwischen Lange Straße 19 und Rhalandsbach als gestalteter Platz mit Aufenthaltsfunktion.
- Bebauung am östlichen Rand des Platzes, hier bietet sich die Einrichtung eines kleinen Ladens oder eines Eiscafés an, das zur Belebung einen Teil des Platzes mit Außensitzplätzen nutzen könnte.
- Herstellung einer Fußwegverbindung entlang des geöffneten Rhalandsbaches zwischen „Auf der Worth“ und „Lange Straße“, um das fließende Wasser erleben zu können.
- Fassadengestaltung und Umbau des Feuerwehrdepots. Das Gebäude wurde bisher von der VHS genutzt für Arbeitsförderungsmaßnahmen. Als neue Nutzung bietet sich ein Feuerwehrmuseum an. Die Holztore könnten durch Glasfenster ergänzt werden, um das Betrachten von ausgestellten Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen.
- Verbesserung der Platzsituation auf der Ost- und Südseite des Feuerwehrdepots; weitere Entflechtung der Funktionen durch Verlegung der privaten Stellplätze aus dem Platzbereich heraus, deutliche Betonung / Sichtbarmachung auch der Fußwegverbindung zwischen „Vitus-Platz“ und „Am Mittelteich“ (derzeitige Pflasterung betont im Wesentlichen die Führung entlang Auf der Worth).

-
- Freifläche zwischen Lange Straße 24 und „Auf dem Graben“: Neugestaltung und Anpassung an die Umgebung, dadurch Aufwertung des Geschäfts- und Dienstleistungsbereichs am „Kattrepel“.

8.9 Verkehrskonzept

- Verkehrsführung „Auf der Worth“ / „Gartenstraße“ / „Lindenstraße“:
 - Veränderung der Verkehrssituation zu Gunsten einer Vorfahrtberechtigung – innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereiches – aus der Straße „Auf der Worth“ in Richtung „Lindenstraße“. Die Gartenstraße soll nachrangig angebunden werden, denn der Hauptverkehrsstrom verläuft zwischen dem „Vitus-Platz“ über „Auf der Worth“ und „Lindenstraße“ zur „Bäckerstraße“. Diese Tendenz wird sich durch die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung an der Straße „Auf der Worth“ noch verstärken.
 - Abweichende Gestaltung des Einmündungsbereiches „Auf der Worth“/„Lindenstraße“/„Gartenstraße“ zur Erhöhung der Aufmerksamkeit der Fahrzeugführer bezüglich der Einmündungssituation.
 - Verkehrsberuhigte Gestaltung der „Lindenstraße“ zwischen „Auf der Worth“ und „Bäckerstraße“ in Anpassung an die Gestaltung der Straße „Auf der Worth“. Einheitliche Gestaltung der beiden Straßen.
- Markierung von Stellplätzen in der „Labesstraße“.
- Verkehrsberuhigter Ausbau mit „Tempo-20-Zone“.

8.10 Sonstige Ziele für das gesamte Stadtumbaugebiet

- Schutz des ortsbildprägenden Baumbestandes.
- Erweiterung / Verbindung der Grünachsen / Grünzonen im Stadtkern, insbesondere zwischen Stadtpark und Park am „Königin-Christinen-Haus“, aber auch in die Waldbereiche an der Mehde sowie nach Osten über den Rhalandsbach zum Gebiet des Herrenbruchs; Hinweisschilder zur Erreichbarkeit der Waldgebiete.
- Schaffung eines einheitlichen, auch dem touristischen Bedarf angemessenen Fußweg-Leitsystems aus z.B. durchgängig einheitlicher Pflasterung und einem Wegweisersystem mit hohem Wiedererkennungswert zwischen Parkplätzen, Kultureinrichtungen, Fußgängerzone, um das Einkaufen und / oder den Kulturbesuch im Sinne von Stadtaufenthalt („Verweilen“) zu fördern.
- Vernetzung von Fußwegeverbindungen zu Rundwander-/spazierwegen, Beschilderung (z.B. mit Symbolen) als touristische Attraktion.
- Anbringen von modernen Informationstafeln an denkmalgeschützten und anderen kulturhistorisch bedeutenden oder interessanten Gebäuden und Plätzen der Stadtgeschichte, Naturdenkmälern etc..

9. MAßNAHMEN, HANDLUNGS- UND FINANZIERUNGSKONZEPT

Die für die Steigerung der Attraktivität des Stadtumbaugebietes „Auf der Worth“ erforderlichen Maßnahmen sind in einem Maßnahmenplan im Einzelnen aufgelistet und bezüglich der Lage im Stadtumbaugebiet kenntlich gemacht worden.

Der Maßnahmenplan ist den Erläuterungen im Anhang beigelegt.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

10.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 26.11.2009 fand eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines Erörterungstermins statt. Es wurden Fragen gestellt bezüglich der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen, der Durchführungszeiträume und möglicher auf die Bewohner zukommender Kosten. Diese konnten beantwortet werden. Anregungen, die einer Durchführung des Rahmenplans entgegenstehen würden, wurden nicht vorgebracht.

Ausgelöst durch den Zeitungsbericht über die Öffentlichkeitsbeteiligung erschienen in der Zevener Zeitung Leserbriefe, in denen, den städtebaulichen Rahmenplan betreffend, der Erhalt des ehemaligen Finanzamtes (Molkereistraße 26) angeregt wurde. Eine attraktive Nachnutzung des Gebäudes ist aber ohne aufwendige und sehr kostenintensive Maßnahmen nicht möglich. Interessenten für eine Nachnutzung sind überdies nicht erkennbar.

10.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Am 26.11.2009 fand eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen eines Erörterungstermins statt. Anregungen, die einer Durchführung des Rahmenplans entgegenstehen würden, wurden nicht vorgebracht. Es wurde angeregt, die Verbindung zwischen der Fußgängerzone und dem östlich der Straße „Auf der Worth“ geplanten großflächigen Einzelhandelszentrum für die Kunden attraktiv zu gestalten. Die Stadtwerke baten darum, bei den nachfolgenden Planungen für das Einzelhandelszentrum auf eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zu dem südlich des Rhlandsbachs gelegenen Grundstück der Stadtwerke zu achten.

Anhang:

Planzeichnungen:

- Bestandsplan Nutzungsstruktur
- Bestandsplan Bauungsstruktur
- Bestand und Qualität von Grün- und Freiflächen, Straßen, Wegen und Stellplätzen
- Stärken, Schwächen, Defizite
- Entwicklungsziele
- Entwicklungskonzept Nutzung und Verkehr
- Entwicklungskonzept Freiraum und Bebauung
- Maßnahmenplan