

# 1. Änderung Dorferneuerungsplan Wülfigen – Sorsum – Wittenburg

Änderung und Ergänzung der Prioritätenliste in Wülfigen



„Dorfmitte“ Wülfigen  
mit Mehrzweckhalle (rechts)  
und geplante Gebäudeabbruch (links)



**European Union**

European Regional Development Fund

„Europäischer Landwirtschaftsfonds für die  
Entwicklung des ländlichen Raums:  
Hier investiert Europa in die ländlichen  
Gebiete“



Gefördert durch das Niedersächsische  
Ministerium für Ernährung,  
Landwirtschaft und Verbraucherschutz

**Stand: 13.04.2016**



planungsgruppe

**lange puche**

architektur, stadt- und umweltschutz gmbh

**Planungsbüro Brudniok**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>2. INHALT UND UMFANG DER ÄNDERUNG</b>	<b>1</b>
<b>3. MAßNAHMENLISTE</b>	<b>2</b>
<b>4. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG</b>	<b>2</b>
4.1 V.1/I.1 Mehrzweckhalle	2
4.2 V.3 Im Kampe mit V.9 Windel´s Eck	4
4.3 V.7 Neue Straße	5
4.4 V.12 Holzweg Konzept Hochwasser + Sanierung	6
4.5 V.2 Ortseingang Südost	6
4.6 V.8 Mittelstraße	6
4.7 Nachwort	7

## **1. VORBEMERKUNGEN**

Der Dorferneuerungsplan Wulfthen – Sorsum - Wittenburg wurde im Jahre 2011 fertig gestellt und genehmigt. Er enthält in Kapitel 7.3 eine Beschreibung der öffentlichen Maßnahmen in Wulfthen. Anhand dieser Liste erfolgen die Förderanträge und deren Bewilligung durch das Amt für regionale Landesentwicklung.

Der Arbeitskreis Dorferneuerung Wulfthen hat sich in seiner Sitzung am 31.03.2016 mit den in Zukunft anstehenden öffentlichen Maßnahmen befasst. In diesem Zusammenhang wurden Projekthinhalte klargestellt und die Prioritätensetzung geändert und ergänzt.

Durch die 1. Änderung wird der Dorferneuerungsplan entsprechend aktualisiert. Damit wird auch in Zukunft eine Beurteilung der Maßnahmen auf Grundlage des Dorferneuerungsplanes und entsprechend der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE) – RdErl. d. ML v. 19.8.2015-306-60119/5 ermöglicht.

## **2. INHALT UND UMFANG DER ÄNDERUNG**

Die Änderungen beziehen sich zum einen auf eine Neufestsetzung der Prioritätenfolge in Wulfthen und zum anderen auf die Ergänzung bzw. Konkretisierung einer öffentlicher Maßnahmen wie folgt.

1. Maßnahme V.1/I.1 Mehrzweckhalle  
Die Maßnahme genießt weiterhin höchste Priorität. Der erforderliche Abriss des Gebäudes Im Kampe 24 wird klargestellt
2. Maßnahme V.3 Im Kampe  
Die Maßnahme genießt weiterhin hoher Bedeutung. Die Maßnahme V.9 Windel's Eck wird integriert
3. Maßnahme V.7 Neue Straße  
Die Maßnahme steigt in die Liste mit hoher Bedeutung auf
4. V.12 Holzweg Konzept Hochwasser + Sanierung  
Die Maßnahme steigt in die Liste mit hoher Bedeutung auf
5. V.2 Ortseingang Südost  
Die Maßnahme steigt in die Liste mit geringer Bedeutung ab
6. V.8 Mittelstraße  
Die Maßnahme ist bereits durchgeführt worden und wird daher aus der Maßnahmenliste herausgenommen
7. Alle anderen Maßnahmen bleiben in der Einstufung unverändert

### 3. MAßNAHMENLISTE

Die aktuelle Maßnahmenliste Wulfthen stellt sich wie folgt dar:

Maßnahmen mit hoher Bedeutung

- V.1/I.1 Mehrzweckhalle
- V.3 Im Kampe mit V.9 Windel's Eck
- V.7 Neue Straße
- V.12 Holzweg Konzept Hochwasser + Sanierung

Maßnahmen mit mittlerer Bedeutung

- V.4 Oheweg
- V.5 Leinestraße (Kurve östl. Calenberger Str.)
- V.6 Küchengarten
- V.10 Calenberger Straße

Maßnahmen mit geringer Bedeutung

- V.11 Im Winkel
- V.2 Ortseingang Südost

### 4. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

#### 4.1 V.1/I.1 Mehrzweckhalle

Auf Grundlage der Maßnahmenbeschreibung in Kapitel 7.3.1 ab Seite 285 des Dorferneuerungsplanes hat die Stadt Elze das Fachwerkhaus Im Kampe 24 mit dem zugehörigen Grundstück (Flurstück 22/3) gekauft. Insofern besteht die Möglichkeit, die im Dorferneuerungsplan angedachten Ziele zur Ertüchtigung des Bereiches als kultureller und sozial geografischer Dorfmittelpunkt zu verwirklichen.

Der Arbeitskreis Dorferneuerung Wulfthen hat sich wiederholt mit der Thematik beschäftigt. In seiner Sitzung am 19.01.2015 hatte der Arbeitskreis empfohlen, dass die Verwaltung den Zustand des Gebäudes Im Kampe 24 und dessen Sanierungsfähigkeit prüfen sollte. Des Weiteren hatte der Arbeitskreis gebeten, dass die künftige Gestaltung des Areals in einem gemeinsamen Workshop vorbereitet werden soll.

Die Stadt Elze hat eine entsprechende Gebäudeuntersuchung durchführen lassen (Sachverständigengutachten Büro Hamann, Hildesheim vom 23.02.2015). Das leerstehende Gebäude ist laut Gutachten stark modernisierungsbedürftig, die Raumhöhen im Obergeschoss sind sehr niedrig und der Grundriss, die Deckenhöhen und die Wohnungsgrößen ungünstig, so dass sich hier Kaltmieten von nur ca. 3,50 €/m<sup>2</sup> für das Erdgeschoss und ca. 2,50 €/m<sup>2</sup> für das Obergeschoss erzielen ließen.

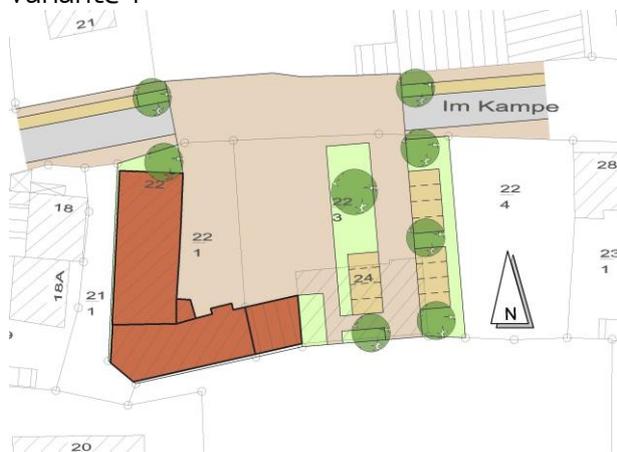
Es sind im Gutachten Kosten für eine Komplettsanierung von 464.000 € ermittelt worden, ohne zusätzliche Kosten für Baunebenkosten, Ausstattung und Unvorhergesehenes.

Für einen Abriss des Fachwerkgebäudes werden laut Gutachten ca. 40.000 € ermittelt. Als weitere Kosten sind u.a. Kosten für Untersuchungen (Baustoffe u.a.), Sanierung/Sicherung der Giebelwand des Backsteingebäudes und Nebenkosten (z.B. Ingenieurkosten) zu berücksichtigen.

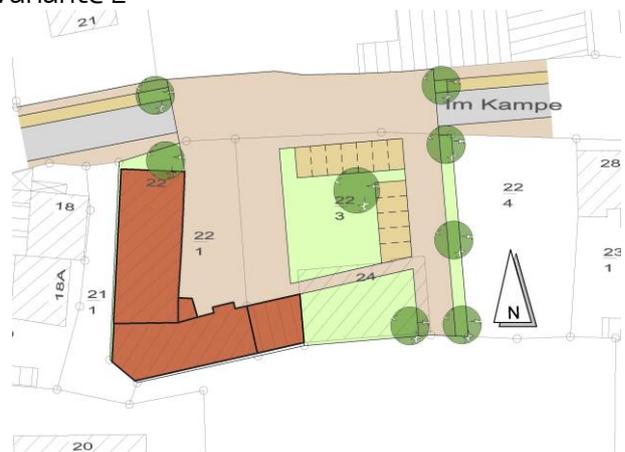
In seiner Sitzung am 31.03.2016 hat sich der Arbeitskreis Dorferneuerung Wülfingen mit diesem Sachverhalt auseinandergesetzt und schließlich einstimmig den Abriss des Gebäudes zugunsten der Gestaltung der „Dorfmitte Wülfingen“ empfohlen.

In der gleichen Sitzung hat sich der Arbeitskreis in einem Workshop mit vier Varianten zur Gestaltung des Areals befasst:

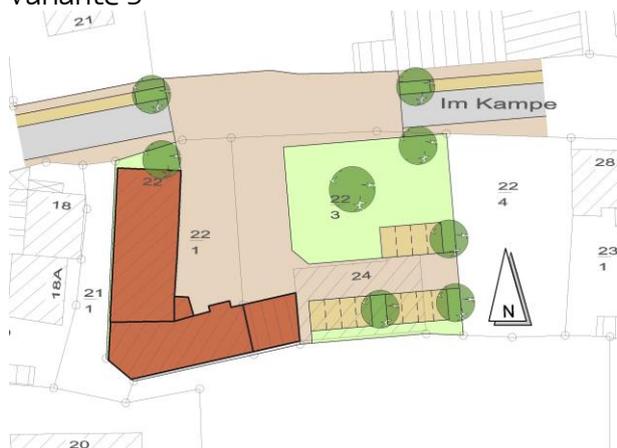
Variante 1



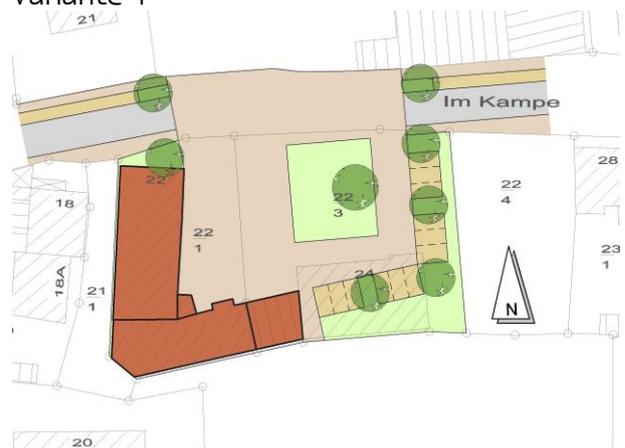
Variante 2



Variante 3



Variante 4



Nach ausgiebiger Diskussion und nach einer gemeinsamen Ortsbesichtigung hat sich der Arbeitskreis einstimmig dafür ausgesprochen, die Variante 4 weiter zu verfolgen. Dazu wurden folgende Anregungen gegeben:

- Auf die südlichen Stellplätze sollte verzichtet werden

- Der Friedhof sollte mit einer Mauer aus den alten Sockel-Sandsteinen des Gebäudeabrisses abgegrenzt werden
- Eine Einbeziehung des alten Gewölbekellers sollte geprüft werden
- Ggf. sollte eine Elektroladestation einrichtet werden
- Fahrradständer sollten aufgestellt werden
- Evtl. sollte an der Ostseite der Halle eine Grünrabatte / Kletterrosen angeordnet werden
- Es sollten Wasser-, Abwasser-, Stromanschlüsse für Außenveranstaltungen eingeplant werden
- Es sollte geprüft werden, ob der Straßenraumbereich zur Verkehrsberuhigung mit Anrampungen angehoben werden kann

Der Arbeitskreis hat sich außerdem erneut mit den infrastrukturellen Zielen der Dorfmitte befasst und noch einmal bestätigt, dass die Mehrzweckhalle und alle weiterhin bestehenden Gebäude in die Gesamtkonzeption einbezogen werden sollten. Daher gilt nach wie vor folgende Zielstellung:

- Renovierung, Sanierung, Innenarchitektur
- Energetische Maßnahmen
- Fassadengestaltung
- Vergrößerung Turnhalle
- Räumlichkeiten zur Nutzung für Vereine
- Ausweitung Angebotsstruktur (z.B. Dorfladen, Post)
- Verbesserung Sanitär- und Umkleideanlagen / Küche
- Erschließung zur Marienkirche

#### **4.2 V.3 Im Kampe mit V.9 Windel´s Eck**

Grundlage sind die Zielstellungen in Kapitel 7.3.1 auf Seite 288 des Dorferneuerungsplanes für die Maßnahme V.3 Im Kampe und auf Seite 290/291 für die Maßnahme V.9 Windel´s Eck. Der Arbeitskreis Dorferneuerung Wülfingen hat in seiner Sitzung am 31.03.2016 noch einmal diese Ziele bekräftigt und die Wichtigkeit der Maßnahme herausgestellt.

Mit der Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Im Kampe/Neue Straße/Unter dem Kampe im Rahmen der Dorferneuerungsförderung ist ein erster wichtiger Schritt getan worden. Der Bereich hat erheblich an Aufenthalts- und Gestaltungsqualität gewonnen und trägt wesentlich zur Verkehrsberuhigung bei.





Im Zusammenhang mit der Gestaltung der Dorfmitte Wulfthen (vgl. Kapitel 4.1) soll der nächste Abschnitt Im Kampe umgestaltet und in den multifunktionalen Platzbereich vor der Mehrzweckhalle eingebunden werden. Die Baustrecke soll sinnvollerweise an den oben beschriebenen Kreuzungsbereich anschließen.

Schließlich ist vorgesehen, auch den Abschnitt von der Dorfmitte nach Osten bis zur Einmündung Küchengarten in Anlehnung an den bereits erfolgten oben beschriebenen Umbau vorzunehmen. Auf diese Weise entsteht eine gelungene Abschnittsbildung zwischen den Einmündungen Neue Straße und Küchengarten, die den gestalterischen, kulturellen und infrastrukturellen Mittelpunkt des Dorfes markiert.

Während auf der Westseite der Kreuzungsbereich Im Kampe/Neue Straße/Unter dem Kampe den gestalterischen Auftakt bildet, soll auf der Westseite mit dem Platzbereich Windel's Eck der gestalterische Abschluss der Dorfmitte entstehen.

#### **4.3 V.7 Neue Straße**

Grundlage sind die Zielstellungen in Kapitel 7.3.1 auf Seite 290 des Dorferneuerungsplanes. Der Arbeitskreis Dorferneuerung Wulfthen hat in seiner Sitzung am 31.03.2016 noch einmal diese Ziele bekräftigt und die hohe Bedeutung der Maßnahme herausgestellt.

Ein erster Bauabschnitt zwischen den Einmündungen Mittelstraße und im Kampe ist bereits im Rahmen der Dorferneuerungsförderung umgesetzt worden. Der Straßenraum hat erheblich an dorftypischer Gestaltungsqualität gewonnen.



Es ist vorgesehen, auch den 2. Bauabschnitt zwischen den Einmündungen Calenberger Straße (B 3) und Mittelstraße in gleicher Weise umzugestalten. Es stehen dringend Kanalsanierungen an, durch die die Straßenoberfläche ohnehin stark in Mitleidenschaft gezogen wird. Bisher dominiert die Erschließungs- und Verbindungsfunktion. Die Aufenthaltsqualität ist unzureichend.

Durch den Umbau der Straße wird nicht nur eine qualitative Aufwertung des Straßenraumes, sondern des gesamten Umfeldes erwartet. Damit kann auch die Nachnutzungs- und Marktfähigkeit der angrenzenden Immobilien verbessert werden. Hinzu kommt, dass die bisher vorhandene eingeschränkte Barrierefreiheit aufgehoben wird.

#### **4.4 V.12 Holzweg Konzept Hochwasser + Sanierung**

Grundlage sind die Zielstellungen in Kapitel 7.3.1 auf Seite 292 des Dorferneuerungsplanes. Der Arbeitskreis Dorferneuerung Wülfingen hat in seiner Sitzung am 31.03.2016 noch einmal diese Ziele bekräftigt und die hohe Bedeutung der Maßnahme herausgestellt.

Die Ortschaft steht noch immer unter dem Eindruck einer Sturzflut, die sich vor einigen Jahren aus den Hanglagen westlich der Ortslage bis in die Ortsmitte ergossen hat. Dies kann sich jederzeit wiederholen, da im Einzugs- und Vorflutbereich bisher keine Gegenmaßnahmen ergriffen worden sind. In Zeiten der zunehmenden Folgeerscheinungen des Klimawandels wächst die Wahrscheinlichkeit einer Wiederholung der Ereignisse sogar. Es ist daher eine konzeptionelle Fachplanung zur Hochwasserproblematik erforderlich.

Gleichzeitig soll auch der Holzweg, der als Einfallsschneise der Sturzflut gedient hat, umgestaltet werden. Fahrbahn und Fußweg weisen erhebliche Schäden auf (Schlaglöcher, Risse, Unebenheiten). Die Erschließungs- und Verbindungsfunktion dominiert. Die Aufenthaltsqualität ist unzureichend. Die Barrierefreiheit ist eingeschränkt. Es stehen ohnehin Maßnahmen zur Kanalsanierung an.

#### **4.5 V.2 Ortseingang Südost**

Bei dieser Maßnahme geht es darum, am Ortseingang an der Leinestraße (L 461) verkehrsberuhigende Maßnahmen einzurichten. Da es sich um eine Landesstraße handelt und der Straßenbaulastträger auf absehbare Zeit keine konkreten Maßnahmen an der Leinestraße plant, rückt die Realisierung in weite Ferne. Die Maßnahme wird daher zugunsten der der anderen nun höher bewerteten Maßnahmen in die Liste der geringen Bedeutung abgestuft.

#### **4.6 V.8 Mittelstraße**

Die Mittelstraße ist bereits als erste öffentliche Maßnahme in Wülfingen mit Hilfe einer Förderung aus der Dorferneuerung umgesetzt worden. Sie wies erhebliche Straßenschäden (Risse, Unebenheiten, Absenkungen der Ränder) auf. Die Verkehrsfunktionen dominierten während die Aufenthaltsqualität unzureichend war. Durch die Umgestaltung hat die Straße erheblich an Qualität gewonnen. Dies hat bereits auf die anliegenden Grundstücke ausgestrahlt, wo zum Teil ebenfalls private Aufwertungsmaßnahmen vorgenommen worden sind. Es zeigt sich, dass

die Gestaltung des öffentlichen Raumes eine Schlüsselfunktion für die Verbesserung des gesamten städtebaulichen Umfeldes übernehmen kann.



#### 4.7 Nachwort

Nach ausführlicher Beratung hat der Arbeitskreis Dorferneuerung Wülfingen die Ergänzung der Prioritätenliste wie beschrieben in seiner Sitzung am 31.03.2016 einstimmig beschlossen.

Der Rat der Stadt Elze ist der Empfehlung des Arbeitskreises gefolgt und hat die 1. Änderung des Dorferneuerungsplanes Wülfingen – Sorsum - Wittenburg in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2016 beschlossen.

Elze, den 12.03.2016

Stadt Elze  
Der Bürgermeister

---

(Pfeiffer)