

## **Entwicklungsforum Gemeinde Tüla**

### **Protokoll der Ortsbegehungen am 23.03.2019**

#### **Ortsbegehung Tüla** - 9.00 – 11.45 Uhr

##### **1. Gasthaus Glupe**

Nach längerem Leerstand hat das Gasthaus mit angeschlossenem Saal einen neuen Eigentümer und Bewirtschafter gefunden. Damit besteht in Tüla wieder eine attraktive gastronomische Einrichtung, die auch für größere private oder öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung steht und die gleichzeitig einen wichtigen Treffpunkt für das gemeinschaftliche Leben im Ort darstellt. Für gewerbliche Einrichtungen sei an dieser Stelle auf die neue ZILE-Maßnahme *Kleinstunternehmen der Grundversorgung* hingewiesen, womit betriebliche Neugründungen, Erweiterungen oder Erneuerungen von Betrieben gefördert werden können. Diese Förderung richtet sich an Unternehmen, die mit unter 10 Vollzeit-Mitarbeitern und unter einem Jahresumsatz von 2. Mio. EUR unterhalb der Schwelle des über das Förderprogramm *Kleine und Mittlere Unternehmen* (KMU, über die Wirtschaftsförderung des Landkreises) förderfähigen Betriebe liegen.

Neben weiteren betrieblichen Investitionen wird im Umfeld des Gasthaus, in unmittelbarer Nähe zur zentralen Kreuzung der *Hauptstraße* mit der *Dorfstraße* und der *Kirchstraße*, die Schaffung eines zentralen Informations- und Aufenthaltsbereiches angeregt, der insbesondere auf die beabsichtigte verstärkte Ausrichtung auf den Fahrradtourismus in der Region am Drömling abzielt. Die entsprechende Ausstattung mit Karte und mit kleiner Schutzunterkunft sollte dabei beispielhaft entwickelt werden, um sie auch an anderen wichtigen öffentlichen Bereichen als gestalterisch wiederkehrendes Element in der Region erkennbar hervorzuheben. Dazu sollte dann auch eine Elektro-Tankstelle für Fahrräder und Fahrzeuge gehören.

##### **2. Wertstoffcontainer**

Der Standort der Wertstoffcontainer an der *Hauptstraße* wird als unpassend empfunden, weil das dörfliche Erscheinungsbild im Ortskern beeinträchtigt wird. Alternative Standorte werden in der Straße *Am Schützenplatz* und im südlichen (kommunalen) Verlauf der *Bahnhofstraße* vorgeschlagen. Dabei scheint der westliche Seitenbereich an der *Bahnhofstraße* geeigneter, weil der Bereich am Schützenheim ebenso zum ortsbildprägenden Kern des Dorfes zählt und weil hier Stellplätze aufgegeben werden müssten.

##### **3. Schützenplatz mit Ehrenmal**

Inmitten des Ortskernes stellt sich der Schützenplatz als eine große Freifläche dar, die zur *Hauptstraße* und zur Straße *Am Schützenplatz* von einem Gehölzbestand und mit einem Zaun umgeben ist. An der Nordgrenze befindet sich das Schützenhaus mit der Schießbahn; hier ist auch die *Junge Gesellschaft* untergebracht. Den westlichen Rand nimmt das neue Feuerwehrhaus als dritte wichtige dorfgemeinschaftliche Institution ein. Da die eigentliche Platzfläche lediglich in der Festwoche des Schützenfestes benötigt wird, stellt sich die Frage nach einer stärkeren öffentlichen Nutzung. Sofern hier die Einfriedung geöffnet und Teile des Gehölzbestandes entnommen werden, könnte ein von mehreren Seiten zugänglicher Dorfplatz entstehen, der zudem mit ergänzenden Aufenthaltsbereichen sowie mit Spiel- und mit Fitnessgeräten ausgestattet werden könnte, um generationenübergreifend als attraktiver Treffpunkt und als Freizeitbereich genutzt zu werden. Zweifellos muss dabei weiterhin der Standort des Festzeltes für das Schützenfest berücksichtigt werden. Beachtenswert ist zudem der Standort des Ehrenmales am

südöstlichen Grundstückseck, dessen räumliche Wirkung durch eine repräsentative Be- und Hinterpflanzung gesteigert werden kann.

#### **4. Hauptstraße K 91 / Bahnhofstraße K 26**

Beide Straßenräume sind durch geradlinige und sehr breit ausgebaute Fahrbahnen gekennzeichnet, die sowohl in der Ortseinfahrt als auch in der Ortsdurchfahrt oftmals zu erheblich überhöhten Fahrgeschwindigkeiten führen. Daraus resultieren Belästigungen und Gefahrenmomente für Anwohner und insbesondere Fußgänger und Radfahrer als schwächere Verkehrsteilnehmer. Zusammen mit dem Landkreis als zuständiger Straßenbaulastträger und als zuständige Straßenverkehrsbehörde könnten Maßnahmen zur Reglementierung abgestimmt werden: bauliche Betonungen der Ortseinfahrten oder auch partiell im Zuge der Ortsdurchfahrten könnten mit Verschwenkungen, Fahrbahnteilern oder auch Verengungen erfolgen. In einfacher, kostengünstiger Weise kann das bereits durch Fahrbahnmarkierungen oder durch aufgebrachte Leitelemente gewährleistet werden. Zu bedenken ist, dass die Kosten entsprechender Vorhaben überwiegend durch die veranlassende Gemeinde zu tragen wären.

#### **5. Straßenraum Am Schützenplatz**

Dieser kommunale Straßenraum dient oft als Abkürzungsstrecke für den Durchgangsverkehr aus Richtung Zicherie / Klötze im Zuge der K 26 und Bergfeld / Brome im Zuge der K 90. Aufgrund des geradlinigen Straßenverlaufes werden oft überhöhte Geschwindigkeiten gefahren, was entsprechende Gefährdungen und Belästigungen mit sich bringt. Bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung werden vorgeschlagen: z.B. Einengungen, die partiell lediglich eine einspurige und wechselseitige Befahrung erlauben. Für einen Probebetrieb eignen sich dazu gesonderte Verkehrsleitelemente, die auf die vorhandene Verkehrsfläche aufgeschraubt werden. Bei Bewährung könnten entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. in Verbindung mit Baumstandorten, später erfolgen. Zu beachten ist dabei eine uneingeschränkte Befahrung durch den schweren landwirtschaftlichen Verkehr. Zu bedenken ist auch, dass dadurch wieder ein stärkerer Verkehrsfluss über die *Dorfstraße / Hauptstraße* im Zuge der Kreisstraßen ausgelöst würde.

#### **6. Straßenbeleuchtung**

Mit Ausnahme der jüngeren Baugebiete und der B 248 erweist sich die Straßenbeleuchtung sowohl im Zuge der überörtlichen als auch im Verlauf der kommunalen Straßen als unzureichend. Das ist in erster Linie auf die weiten Abstände zurückzuführen, die bei 60 m und mehr keine ausreichende Ausleuchtung gewährleisten können. Die Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger ist dadurch beeinträchtigt. Davon abgesehen erweist sich die technische Ausstattung als nicht mehr zeitgemäß; das betrifft sowohl die Energieeffizienz als auch die Steuerungstechnik. Eine Umstellung auf LED-Leuchtkörper verbunden mit einer Neuverkabelung erscheint deshalb erstrebenswert.

#### **7. Friedhofsweg**

Dieser kommunale Straßenraum stellt eine innerörtliche Verbindungsstraße im Osten des Ortes dar, die rückwärtig der westlich gelegenen Hofstellen entstand und die in den vergangenen Jahrzehnten für die Erschließung der vor allem östlicherseits entstandenen Wohngebiete ausgebaut wurde. Zudem fungiert sie als Abkürzungsstrecke für den Verkehr aus Richtung Zicherie / Klötze in Richtung Voitze / B 248. Die geradlinige Anlage der Verkehrsfläche verleitet zu einer oftmals unangemessenen Fahrweise. Um der innerörtlichen Situation gerechter zu werden und um insbesondere den Abkürzungsverkehr zu minimieren, erscheinen hier Maßnahmen wie unter Pkt. 5 beschrieben möglich. Unterstützend wäre eine

Pflasterung der Einmündungsbereiche der untergeordneten *Poststraße*, *Feldstraße* und *Nelkenweg* empfehlenswert. Neben der Verkehrsregelung „rechts vor links“ könnte außerdem die Wegekreuzung *Steimker Straße*, *Kirchstraße*, *Altendorfer Kirchweg*, *Friedhofsweg* z.B. durch die Ausweisung (Kennzeichnung) eines Minikreisverkehrsplatzes reglementiert und verkehrsberuhigt werden – auch unter dem Aspekt des erheblich gestiegenen Verkehrsaufkommens durch die Neubaugebiete im Norden.

## **8. Sonnenstraße**

Die *Sonnenstraße* erschließt eine zweizeilige Bebauung, die überwiegend aus kleinteiligen, ehemaligen Hofstellen besteht. Ihr geradliniger Verlauf ist durch eine weitgehende Versiegelung gekennzeichnet. Durch eine Erneuerung der Deckschicht bleibt die asphaltierte Fahrbahndecke zumindest mittelfristig gewahrt. Langfristig sollte im Straßenraum eine Entsiegelung und eine Teilbegrünung erwogen werden.

## **9. Bushaltestellen**

Die insgesamt 8 Bushaltestellen in Tülow sind bereits für eine Erneuerung im Rahmen des Förderprogrammes der Nds. Landesnahverkehrsgesellschaft (LNVG) angemeldet. Erhöht durch die Beteiligung des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ergibt sich eine Förderquote von bis zu 87,5 % für die Neuanlage der Wartezone mit einer auf 16 cm erhöhten Bordanlage, von taktilen Elementen und von Warteunterständen sowie Fahrradanehmern. Aus Sicherheitsgründen wird zukünftig keine gesonderte Busbucht mehr ausgebildet; die Busse halten auf der Fahrbahn.

## **10. Gehweg und Ortseinfahrt K 91**

Bedingt durch ihre geradlinige Anlage und durch ihre innerörtlich breit ausgebaute Fahrbahn werden im Verlauf der *Hauptstraße* im Zuge der K 91 aus Richtung Croya vielfach stark überhöhte Geschwindigkeiten gefahren, woraus sich ein entsprechendes Gefahrenpotential sowie erhebliche Belästigungen ergeben. Auf entsprechende bauliche oder optische Maßnahmen wurde bereits in Pkt. 4 hingewiesen. Ergänzend ergibt sich hier die Aufgabe, den bestehenden Fuß- und Radweg zu erneuern, der die Erreichbarkeit der ca. 150 m südlich des Ortes gelegenen Sportstätten für Fußgänger und vor allem Radfahrer in sicherer Form gewährleistet.

Die einzige separate Radwegverbindung von Tülow besteht derzeit im Zuge der K 26 nach Voitze, wo auch der die B 248 begleitende Radweg zwischen Ehra und Brome erreicht wird. Weitere Verbindungen entlang der K 26 nach Zicherie oder entlang der K 91 in Richtung Croya bestehen nicht. Mit Blick auf die absehbare Ausweisung des Biosphärenreservates Drömling wäre aber eine direkte Radwegeverbindung mindestens in Richtung Croya wichtig, um am langfristig beabsichtigten Prozess der regionalen touristischen Entwicklung auch im Umfeld des Drömlings partizipieren zu können.

## **11. Fahrenhorster Straße**

Am südlichen Ortsrand erschließt diese Straße eine zweizeilige Wohnbebauung aus überwiegend Ein- oder Zweifamilienhäusern. Der Straßenraum gliedert sich in eine asphaltierte Fahrbahn, die nordwärtig durch einen mit Hochborden abgesetzten Gehweg flankiert wird. Auf der Südseite schließt sich ein gepflasterter Parkstreifen mit separatem Gehweg an, so dass der Straßenraum fast vollständig versiegelt ist. Die Straße wird durch die in Abständen von ca. 40 m gepflanzten Linden gegliedert; allerdings erweisen sich die Pflanzflächen mit einer Größe von 1x1 m als erheblich zu klein, um einerseits die Vitalität der Bäume zu gewährleisten und um andererseits Schäden an den versiegelten Flächen zu vermeiden. Entsprechend wird hier eine Vergrößerung der nicht versiegelten Wurzelbereiche bzw. ein

teilweiser Austausch der Betonsteinflächen zugunsten einer wasserdurchlässigen Befestigung aus *Promenadengrand* vorgeschlagen. In einzelnen Fällen wird – in Abstimmung mit dem jeweiligen Anlieger – eine Verschmälerung der Grundstückszufahrt oder aber eine Entnahme des Baumes zugunsten einer Neupflanzung an geeigneterer Stelle nicht zu vermeiden sein.

## **12. Spielplatz**

Als einer von zwei örtlichen Kinderspielplätzen weist der Standort in der *Fahrenhorster Straße* Erneuerungs- bzw. Ergänzungsbedarf hinsichtlich seiner Geräteausstattung auf; zudem fehlen attraktive Aufenthaltsbereiche z.B. für Eltern. Eine ergänzende Ausstattung sollte unter Berücksichtigung der Kinder und Jugendlichen erfolgen; so gilt hier die Seilzugbahn als besonders beliebtes Gerät. Gleichzeitig wird auf einen entsprechenden Erneuerungs- und Ergänzungsbedarf des Spielplatzes am *Fasanenweg* hingewiesen, der für die Neubaugebiete im Norden große Bedeutung besitzt. Angeregt wird aber auch, die vorhandenen kleinen Spielplätze nicht wieder neu auszustatten und mittelfristig zu Gunsten eines neuen, zentral angeordneten Spiel- und Freizeitbereiches für möglichst alle Generationen im Ortszentrum aufzugeben (vgl. Pkt. 3).

## **13. Ortseinfahrt K 90 Dorfstraße**

Auch im Zuge der aus Richtung Bergfeld geradlinig in den Ort führenden (bzw. herausführenden) K 90 besteht der Wunsch zur Betonung der Ortseinfahrt, um ein damit verbundenes angemessenes Fahrverhalten zu erreichen. Ansätze dazu sind in den Pkt. 4 und 10 benannt.

## **14. Ehem. Tankstelle**

Der Standort der ehem. Tankstelle beeinträchtigt die Wahrnehmung des Ortsbildes. Allerdings befindet sich die Fläche in privatem Eigentum, wobei eine funktionale oder gestalterische Integration in die angrenzende private Hoffläche bisher nicht erfolgt ist. Nach einem Vorgespräch hinsichtlich der potentiellen Verfügbarkeit dieser Fläche könnten weitere Überlegungen zu ihrer Umgestaltung bzw. zu ihrer Einbeziehung in den öffentlichen Raum erfolgen (z.B. als Grünfläche mit einem Aufenthalts- und Informationsbereich oder auch als Elektro-Tankstelle für Strom aus der örtlichen alternativen Energieerzeugung).

## **15. BHKW**

Nördlich der Einmündung der Straße *Neue Reihe* in die *Dorfstraße* gelegen stellt sich das BHKW als technische Anlage dar, wodurch die Wahrnehmung des markanten, teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestandes auf dem *Gut Fahrenhorst* beeinträchtigt wird. An das Wärmenetz sind derzeit ca. 175 Haushalte angeschlossen. Zusammen mit der Biogasanlage und einer Erzeugung von Strom durch mögliche zahlreiche Photovoltaikanlagen sowie durch in der Gemarkung installierte Windkraftanlagen könnte in der Gemeinde ein relativ hoher Versorgungsgrad an regenerativer und damit ökologisch unbedenklicher Energie entstehen. Durch eine entsprechende Darstellung könnten Informationen dazu auch einer interessierten Öffentlichkeit z.B. durch Informationsbereiche oder eingebunden in einen Lehrpfad vermittelt werden.

## 16. Vorhaben an prägender Gebäudesubstanz

In der Erhaltung der alten prägenden Gebäude sowie der überlieferten Hof- und Siedlungsstrukturen liegt die Chance, das charakteristische Ortsbild zu bewahren, das in seiner Einzigartigkeit wesentlich zur Identifizierung der Bewohner mit ihrem Ort bzw. mit ihrer Heimat beiträgt. Mit Ausnahme der wenigen Baudenkmäler (z.B. *Gut Fahrenhorst*) bestehen derzeit (noch) keine gezielten Fördermöglichkeiten, um die oft mit einem beträchtlichen Mehraufwand verbundenen erhaltenden baulichen Maßnahmen an traditionellen Altgebäuden durchführen zu können. Sofern aber in den kommenden Jahren die Aufnahme der Region *Dörfer am Drömling* in das Förderprogramm Dorfentwicklung gelingt, bestehen auch für die Eigentümer landwirtschaftlich genutzter oder ehemals landwirtschaftlich genutzter sowie ortsbildprägender Bausubstanz große Chancen, mit Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Sanierung der Gebäudehülle (incl. Dämmebene) zu 30 % gefördert zu werden. Besonders interessant sind auch die Möglichkeiten zur Wiedernutzung (Revitalisierung) oder auch zur Umnutzung derzeit leerstehender Gebäude, wobei der erforderliche Innenausbau incl. der technischen Infrastruktur komplett berücksichtigt werden kann! Neben den baulichen Vorhaben am Gebäude können auch straßenseitige Einfriedungen oder auch prägende Gehölzstrukturen gefördert werden, wozu auch die teilweise noch bestehenden Hausbäume (Linden) mit ihrem markanten Kopfschnitt zählen.

## 17. Ziegenteich

Der westlich des Ortes in die Niederung eingebettete *Ziegenteich* stellt sich mit seinem Umfeld als attraktiver öffentlicher Bereich dar. Hier befindet sich auch der vom Imkerverein betreute *Bienenlehrpfad*, der bereits eine Beschilderung aufweist. Dieser Lehrpfad könnte in einen übergeordneten Themenpfad zur Natur und Landschaft in der Region eingebunden werden, der in unmittelbarer Umgebung durch einen Gewässerlehrpfad an der *Kleinen Aller* oder durch einen Baumlehrpfad ergänzt werden könnte. Sowohl für einheimische als auch für fremde Besucher sollte ergänzend die Aufenthaltsqualität am *Ziegenteich* durch Bänke, Tische etc. und auch durch die Schaffung eines öffentlichen Grillplatzes aufgewertet werden. Damit verbindet sich auch die Optimierung des Kneipp-Wasserpfades in der *Kleinen Aller*; wohingegen die Einrichtung einer Fassauna wohl eher ein Wunschgedanke bleiben muss.

## 18. Verbindungsweg Richtung Kiebitzmühle

Langfristig stellt sich für zahlreiche Wirtschaftswege in den Gemarkungen die Frage nach einer Erneuerung der Fahrbahn, weil sie mittlerweile stark erhöhten Belastungen unterliegen. Grundlegend wäre zu festzustellen, welche Wege akuten Sanierungsbedarf aufweisen. Aus Kostengründen sollte dabei stets geprüft werden, ob nicht eine ungebundene Schotterdecke als Fahrbahnoberfläche ausreicht. Das könnte gerade für die Wege gelten, die verhältnismäßig wenig land- und forstwirtschaftliche Flächen erschließen und die keine Bedeutung als Verbindungsweg in benachbarte Gemarkungen oder für den Radverkehr haben. Dagegen sollten unter den genannten Aspekten wichtigere Wege wie der Verbindungsweg zur Kiebitzmühle, von der eine Weiterführung bis nach Ehra besteht, wieder eine Asphaltierung (womöglich im Hocheinbau) aufweisen. Bei einer kompletten Neuanlage sollte mit Blick auf die deutlich längere Lebensdauer auch der Bau von einer Betonspurbahn erwogen werden. Gerade für die Wege, die eine große Fläche erschließen und eine Mehrfachnutzung aufweisen, besteht im Rahmen der ZILE-Richtlinie auch eine Fördermöglichkeit.

## 19. Kleine Aller

Infolge von Flurbereinigungsmaßnahmen weist die *Kleine Aller* - nicht nur im Bereich der Gemarkungen Tülow und Voitze - einen grabenförmigen bzw. kanalisierten Gewässerverlauf bzw. -querschnitt auf. Um einerseits die Qualität als Lebensraum zu erhöhen und um andererseits die Fließgeschwindigkeit zu

vermindern, wurde in Abstimmung mit den anliegenden Gemeinden seitens des NLWKN ein Plan zur Renaturierung entwickelt. Unter Einbeziehung anliegender Flächen können strukturverbessernde Maßnahmen wie z.B. flach auslaufende Böschungen bzw. Aufweitungen des Querschnittes angelegt werden, die neben Flachwasserzonen einen mäandrierenden Gewässerlauf und damit verbunden auch ein größeres Retentionsvolumen gewährleisten könnten. Diese Umgestaltung kann je nach Verfügbarkeit der Flächen abschnittsweise erfolgen: Ein erster Abschnitt könnte idealerweise zwischen dem *Bauernende* in Tüla und dem *Waldweg* in Voitze geschaffen werden, der gleichzeitig einen Pfad oder Weg für Radfahrer und Spaziergänger aufweisen könnte. So ergäbe sich eine ergänzende Wegeverbindung zwischen den Orten, die auch noch thematisch (Gewässerlehrpfad; u.a. für die Grundschule) bereichert werden könnte.

## 20. Bauernende

Die Straße *Bauernende* stellt einen der ältesten innerörtlichen Straßenräume dar; denn sie erschloss die ursprüngliche Dorfanlage, die als sog. *Rundling* planmäßig im hohen Mittelalter (13. Jh.) angelegt wurde. Charakteristisch ist dabei die Lage am Übergang der trockenen Geestfläche zur feuchten Niederung, wobei sich die zunächst gleich großen Grundstücke in Form eines Hufeisens um den Straßenraum legten. Einige große Grundstückspartellen spiegeln noch heute die markante Struktur wider, die durch zahlreiche Veränderungen wie den Hofteilungen und den damit verbundenen Ergänzungen, durch den Straßendurchbruch in die Niederung und durch die Aufsiedlung der einstigen Platzmitte überprägt wurde.

Altersbedingt weist der Straßenraum deutliche Schadensmerkmale auf, die auf einen grundhaften Erneuerungsbedarf verweisen. Im Gegensatz zum bisherigen Ausbau mit einer Hochbordanlage sollte zukünftig eine weitgehend barrierefreie Bauweise in Form einer mischgenutzten Verkehrsfläche erfolgen, um sowohl dem funktionalen als auch dem gestalterischen Aspekt gerecht zu werden. Dabei bietet sich eine Neubefestigung mit einem gerumpelten (kantengebrochenen) Betonsteinpflaster mit einer farblichen Nuancierung in der Ausprägung des für die Region typischen Lesesteinpflasters an. Ergänzt werden sollte der Straßenraum um einen zentralen Aufenthaltsbereich für Einheimische und Besucher, wo u.a. auf die örtliche Geschichte verwiesen werden könnte. Eine gute Fördermöglichkeit für den Straßenraum böte die spätere Dorfentwicklung.

## 21. Rundlingsstruktur

Auf die erkennbar erhaltene ursprüngliche Siedlungsform wurde bereits hingewiesen, die sich auch in ihrer vorgeschobenen Lage in die umgebenden Niederungsflächen abzeichnet. Neben den Grashöfen und Wiesen sind hier auch die umgebenden Gehölzbestände (insbesondere Eichen) zu nennen, welche die Reste des kulturgeschichtlichen Eichenhains repräsentieren. Auch diese heute kaum noch bekannte Struktur könnte im Rahmen eines siedlungsgeschichtlichen Lehrpfades informativ aufbereitet werden wie auch die örtliche Besonderheit mit der Nähe zum ehem. Gut *Fahrenhorst* als ursprünglich separate Siedlung.

## 22. Ehem. Pastorenhaus

In der *Molkereistraße* befindet sich das ehemalige Pastorenhaus, das in den 1960er Jahren als Wohnhaus für den örtlichen Pastor erbaut wurde. Nach Aufgabe der eigenständigen örtlichen Pfarrstelle (heute: *Kirchengemeinde Brome-Tüla und Ehra*) steht das Wohngebäude leer. Eine vorübergehend erwogene Umwidmung als Verwaltungssitz der politischen Gemeinde wird nicht mehr verfolgt. Mit Blick auf die derzeit bestehende Nachfrage sollte stattdessen eine private Neunutzung ermöglicht werden.

### **23. Ehem. Feuerwehr**

Seit der Errichtung des neuen Feuerwehrhauses am Schützenplatz fungiert der alte Feuerwehrstandort an der *Dorfstraße* als Bauhof der Gemeinde. Für diese Nutzung erweisen sich die Räumlichkeiten wie auch das kleinflächige Grundstück als nur bedingt geeignet, so dass eine Folgenutzung erwogen wird. Aufgrund seines weitgehend bauzeitlich erhaltenen, gründerzeitlichen Erscheinungsbildes sollte es Ziel sein, das markante Altgebäude weitgehend zu erhalten bzw. entsprechend wiederherzustellen. Aufgrund seiner zentralen Lage erscheint eine Umnutzung z.B. für gewerbliche Zwecke möglich; denkbar wäre aber auch eine Einbeziehung in eine neu gestaltete Ortsmitte im Verbund mit dem benachbarten Grundstück des ehem. Gasthauses *Weise*. Zu prüfen ist, ob der Bauhof mit seinem Flächenbedarf dagegen besser eher auf eine Fläche am Siedlungsrand verlagert werden sollte.

### **24. Ehem. Gasthaus Weise**

Das frühere Gasthaus nimmt einen größeren Gebäudekomplex im Ortskern ein, der nach Aufgabe des gastronomischen Betriebes seit mehreren Jahren weitgehend funktionslos ist. Aufgrund seiner zentralen Lage und der unmittelbaren Nachbarschaft zur örtlichen Fleischerei, zur großen Freifläche des Gasthauses Glupe, zum ehem. Feuerwehrhaus und zum Schützenheim bzw. Schützenplatz stellt sich hier die Frage nach einer geeigneten Folgenutzung. Kann hier unter Einbezug der benachbarten Nutzungen ggfs. eine neue Ortsmitte entwickelt werden? Neben vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten für das Gemeinschaftsleben fehlen im Ort bzw. in der Gemeinde vor allem Angebote für das Wohnen im Alter. Unabhängig von den Pflegeangeboten sind dabei vor allem kleinere, finanziell tragbare Wohneinheiten nachgefragt, die auch im hohen Alter für dann womöglich alleinstehende ältere Personen ein Verbleiben in gewohnter Umgebung gewährleisten können. Da auch auf dem Land zunehmend eine Nachfrage nach kleineren Mietwohnungen besteht, könnten dabei auch generationsübergreifende Nachbarschaften oder sogar Wohnformen berücksichtigt werden.

### **25. Sportplatz und Sportheim**

Der Sportplatz liegt rd. 150 m südlich des Ortes und wird über die K 91 sowie über den bis hierhin führenden separaten Fuß- und Radweg erreicht. Neben der Fußballsparte bietet der Sportverein Tülau/Voitze Radfahren, Gymnastik, Tanzen sowie Tennis und Tischtennis an. Der Verein zählt rd. 460 Mitglieder, weist dabei aber einen hohen Altersdurchschnitt von über 58 Jahren auf.

Während sich insbesondere die Fußballplätze in einem guten Zustand befinden, könnte die landschaftliche Einbindung bzw. Umpflanzung der Fläche aufgewertet werden. Wesentlich ist jedoch der bauliche Zustand des Sportheims, das im Kern 1970 erbaut und zuletzt 1984 erweitert wurde. Altersbedingt weisen die Umkleiden und die sanitären Anlagen dringenden Modernisierungsbedarf auf, zudem fehlt ein größerer Veranstaltungs- bzw. Trainingsraum. Schadhafte stellt sich zudem das separate Tennisheim dar.

Wünschenswert wäre zweifellos der Ausbau des Sportheims zu einem gemeindlichen Sportzentrum; auch unter dem Aspekt, dass der Sportplatz in Voitze nicht mehr für den Trainings- und Punktspielbetrieb genutzt wird. Allerdings bleibt fraglich, ob ein Erweiterungsbau an diesem Standort gerechtfertigt ist; ggfs. sollte eher eine multifunktionale Nutzung in bestehenden Räumlichkeiten gesucht werden. Unabhängig von dieser Frage scheint aber eine Sanierung des bestehenden Sportheims im Rahmen der *Förderung des LSB* bzw. durch das hier neu aufgelegte *Sportstättenanierungsprogramm* möglich.

### **26. Jugendtreff**

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Sportheims wird auch die Frage nach einer Einrichtung für die Kinder und Jugendlichen in der Gemeinde gestellt. Für die Altersgruppe von 9-15 Jahren besteht

keine Räumlichkeit, obwohl dazu eine politische Verpflichtung seitens der Samtgemeinde Brome besteht. Derzeit suchen die Jugendlichen entsprechende Einrichtungen in Ehra, Bergfeld oder Brome auf. Ggfs. könnte eine entsprechende Einrichtung in ein bestehendes oder neu zu schaffendes öffentliches Gebäude mit einem multifunktionalen Ansatz integriert werden (s. dazu auch Voitze Pkt. 3).

## Ortsbegehung Voitze - 12.15 – 14.00 Uhr

### **1. Grundschule Voitze**

Nach wie vor erfreut sich die in den 1960er Jahren errichtete Grundschule bei Schülern, Lehrern und Eltern - gerade auch im Rückblick - einer großen Beliebtheit. Dazu tragen insbesondere der Standort und das naturnahe Schulgelände am Waldrand sowie die Nähe zu den beiden Orten bei. Drei Lehrerinnen gewährleisten den halbtäglichen Schulbetrieb, wobei eine verlässliche Betreuung der Schulkinder täglich bis 14.00 Uhr durch den Förderverein gewährleistet wird. Das Angebot einer Ganztagschule ist bislang nicht nachgefragt; und auch die Inklusion ist eine zu behandelnde Thematik. Wenn auch die Samtgemeinde den Standort in der jüngeren Vergangenheit in Frage gestellt hatte, so lassen die vorhandenen und die absehbaren Schülerzahlen den weiteren Betrieb derzeit als gesichert einstufen. Um den Bestand längerfristig sicherzustellen und um damit auch den Erneuerungsbedarf zu begründen, sollten neben dem Schulbetrieb ergänzende Funktionen integriert werden. Durch die ergänzende Ausrichtung auf z.B. die Umweltbildung, die inhaltlich mit dem besonderen Standort und mit der Bezugnahme auf das Biosphärenreservat zu begründen wäre, und durch die Nutzung der Räumlichkeiten durch Teile der Dorfgemeinschaft (z.B. Chor, Sozialverband, Gemeinde) ergäbe sich eine multifunktionale Ausrichtung, die insbesondere eine Förderfähigkeit zur Erneuerung oder zum Neubau begründen könnte. Gleiches gilt auch in Bezug auf die Sporthalle, die bereits über eine Mehrfachnutzung (Gymnastik, Tischtennis) verfügt.

### **2. Spiel- und Sportplatz**

Nördlich des Schulstandortes schließen sich auf einer großen zusammenhängenden Freifläche der örtliche Spielplatz sowie der frühere Sportplatz an. Der Gerätebestand des Spielplatzes stammt teilweise aus der Entstehungszeit der Schule; hier stellt sich zusammen mit der Schule bzw. den Kindern als Nutzern die Frage nach einer ergänzenden Neuausstattung bzw. womöglich auch zu einer Neugestaltung der Spielfläche. Um die Attraktion auch auf ältere Generationen aufzuweiten, könnten Geräte zur Steigerung der Beweglichkeit oder allgemein zur Geschicklichkeit und zur Fitness mit vorgesehen werden. Kombiniert mit Aufenthaltselementen kann somit ein sog. *Generationenplatz* entstehen.

Der Sportplatz stellt sich als Fußballfeld dar, dessen umgebende Balustrade noch auf den früheren Punktspielbetrieb verweist. Auch der Trainingsbetrieb ist mittlerweile vollständig auf die Sportstätte in Tülow verlagert, so dass hier keine geregelte Nutzung mehr vorliegt. Aufgrund der zentralen Lage im Ort und wegen der Nähe zum Schulstandort mit den hier vorhandenen oder geplanten gemeinschaftlichen Nutzungen soll auch der Sportplatz als Spiel- und Freizeitfläche erhalten bleiben. Dabei wird eine Verkleinerung der Spielfläche und eine Ergänzung z.B. durch ein Volleyball- oder ein Basketballfeld angeregt. Denkbar erscheinen auch weitere Attraktionen für Kinder oder Jugendliche wie z.B. ein Geländeparcours für Fahrräder. Dabei könnten die einzelnen Funktionsbereiche durch ergänzende Bepflanzungen gegeneinander abgegrenzt werden.

### **3. Ehem. Sportheim**

Seit Aufgabe des Trainings- und des Spielbetriebes auf dem Sportplatz ist das am nordöstlichen Rande der Fläche gelegene Sportheim funktionslos. Ohne eine Nutzungszuweisung droht langfristig der Verfall, so dass mit Blick auf die derzeit noch intakte Bausubstanz eine Folgenutzung gefunden werden muss. Diese wird in der Umnutzung zu einem Treffpunkt für die Kinder und Jugendlichen sowie für die *Junge Gesellschaft* des Ortes gesehen, die nach der absehbaren Aufgabe des bisherigen Standortes in den sog. *Vorkeimhäusern* (vgl. Pkt. 13) einer neuen Räumlichkeit bedürfen. Da auch für die Kinder und Jugendlichen in Tülaue Bedarf besteht (s. Tülaue Pkt. 26), bleibt die Frage, ob hier womöglich ein gemeinsamer Standort neu entwickelt werden könnte, oder die Einbindung in die multifunktionale Ausrichtung des Schulsatndortes (Punkt1) angebracht ist? Die separate Lage und die umgebende, ggfs. neu zu gliedernde Freifläche (vgl. Pkt. 2) stellen jedenfalls günstige Voraussetzungen für beides dar.

### **4. Baugebiet *Am Sportplatz***

Westlich des ehem. Sportplatzes befindet sich eine rd. 3500 m<sup>2</sup> große, bis heute landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich und südlich schließen sich bebaute Grundstücke an; und auch westlicherseits schließt sich an den Verlauf der Ortsdurchfahrt im Zuge der K 26 eine aus ehemals landwirtschaftlichen Gehöften bestehende innerörtliche Bebauung an. Insofern bietet sich die kleine Freifläche für eine bauliche Nachverdichtung innerhalb der Ortslage an. In Abstimmung mit einem Erschließungsträger sieht die Gemeinde hier eine wohnbauliche Nutzung mit bis zu fünf Grundstücken vor. Durch die Aufstellung eines *Bebauungsplanes der Innentwicklung* können entsprechende raumgreifende Entwicklungen am Ortsrand vermieden werden, was der Gesetzgeber durch Verfahrenserleichterungen belohnt.

### **5. Wertstoffcontainerplatz**

Der Standort im westlichen Seitenraum der Straße *Im Hög* auf Höhe der Gewerbebauten wird allseits als angemessen empfunden. Allerdings sollten die Container näher an die Grundstücksgrenze platziert werden, um ein sicheres Parken und Erreichen zu gewährleisten. Aus gleichem Grund sollte die Fläche mit einem Betonsteinpflaster befestigt werden, was auch eine weniger störend wirkende Wahrnehmung im Straßenraum bewirkt. Dabei bedarf es aber eines partiellen Rückschnitts der umgebenden Baumkronen, damit der Vorgang des Entleerens durch einen Kranausleger am LKW unbeeinträchtigt bleibt.

### **6. Ortseinfahrt B 248**

Im Rahmen der Erneuerung der *Salzwedeler Straße* als Ortsdurchfahrt der B 248 werden neben einer zentralen Querungshilfe auch die Ortseingangsbereiche durch die Aufbringung eines Fahrbahnteilers betont. Damit verbindet sich eine partielle Verschwenkung der Fahrspuren, um insbesondere den in den Ort einfahrenden Verkehr auf die Herabsetzung der Fahrgeschwindigkeit aufmerksam zu machen. Diese Möglichkeit könnte auch in den anderen Ortseinfahrtbereichen von Voitze und Tülaue aufgegriffen werden. Die Wirkung auf den Kfz-Verkehr fällt allerdings beschränkt aus, weil gleichzeitig die uneingeschränkte Befahrung für den Schwerlastverkehr und für den landwirtschaftlichen Verkehr gewährleistet sein muss. Es handelt sich deshalb um eine Betonung mit Wirkung auf möglicherweise *unbewusst* zu schnell fahrende Verkehrsteilnehmer.

### **7. Bushaltestellen B 248**

Die Bushaltestellen an der *Salzwedeler Straße* im Zuge der B 248 wurden im Zusammenhang mit der Erneuerung der Fahrbahn und der Nebenanlagen neu hergestellt. Das durch ein sog. *Kasseler Bord*

erhöhte Niveau ermöglicht einen barrierefreien Ein- und Ausstieg in den Bus; außerdem kennzeichnen sog. *taktile Elemente* die Haltestelle für Sehbehinderte. Zusammen mit den Warteunterständen und den Fahrradanhängern kann ein derartiger Ausbau bei der LNVG beantragt und ergänzt durch einen weiteren Zuschuss des Regionalverbandes mit bis zu 87,5 % gefördert werden. In entsprechender Weise sollen auch die übrigen Wartebereiche in der Gemeinde umgebaut werden, wobei ihre Lage vorher u.a. mit dem Betreiber der Buslinie abzustimmen ist.

## 8. Brachfläche im Ortskern

Im Zuge der Ortsdurchfahrt der B 248 befindet sich östlich der Einmündung der *Hagenstraße* ein großes privates Grundstück, das nach dem Abriss einiger Gebäude bereits seit vielen Jahren weitgehend ungenutzt ist. Auch vor langer Zeit begonnene Erneuerungsarbeiten am verbliebenden Scheunengebäude wurden bisher nicht zu Ende geführt. Aufgrund mangelhafter Unterhaltung stellt sich das Grundstück insgesamt als Brachfläche dar, wodurch die Wahrnehmung des Ortsbildes erheblich beeinträchtigt wird.

Auch diese innerörtliche Fläche bietet sich für eine ergänzende Bebauung an: Alternativ zu einer im ländlichen Raum nachgefragten Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erscheint im Ortskern auch eine verdichtete Wohnnutzung vertretbar. So könnte ggfs. Mietwohnraum berücksichtigt werden, der ansonsten nur in geringem Umfang angeboten wird. Unter dem Aspekt des demographischen Wandels besteht außerdem eine zunehmende Nachfrage nach angepasstem, barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen.

Bisher sind in der Gemeinde Tülaun keinerlei Einrichtungen für ältere Menschen vorhanden, die alters- bzw. gesundheitsbedingt nicht mehr zu Hause verbleiben können, die aber ihren Lebensabend gerne in gewohnter Umgebung verbringen möchten. Die zentrale innerörtliche Lage böte die Möglichkeit für ein betreutes, in Teilen auch gemeinschaftlich ausgerichtetes Wohnen. Erstrebenswert erscheint womöglich auch ein generationenübergreifendes Wohnkonzept, womit gerade für die ältere Generation eine gewisse Teilhabe am täglichen Geschehen gewährleistet werden kann.

Alternativ oder auch ergänzend wird für diese Fläche die Errichtung einer Verkaufsstelle für regionale Produkte vorgeschlagen. Hier könnte eine zusammengefasste Direktvermarktung insbesondere für landwirtschaftliche Betriebe der Region erfolgen. Zudem könnten weitere Angebote erfolgen, die sich z.B. auf die zukünftige Dorfregion oder sogar auf das Biosphärenreservat Drömling beziehen. Die unmittelbare Lage an der vielbefahrenen B 248 erweist sich dabei als ausgesprochen attraktiv; zudem könnte das Angebot gastronomisch erweitert werden. Das Beispiel der *Obstscheune* an der B4 aus Tätendorf im Landkreis Uelzen sei hier beispielhaft benannt.

## 9. Dorfteich

Der durch eine starke Eintiefung und steile Böschungen gekennzeichnete Dorfteich stellte bereits in der Vergangenheit einen beliebten örtlichen Treffpunkt dar. Derzeit ist allerdings keine Aufenthaltsqualität mehr gegeben; zudem weist das Grundstück einen unreglementierten Gehölzbewuchs auf. Nach angemessener Entnahme von Gehölzen sollte hier ein attraktiver innerörtlicher Aufenthaltsbereich wiederentwickelt werden. Neben Erläuterungen zu seiner Entstehungsgeschichte könnte hier auch eine Information zu seiner Bedeutung als Lebensraum erfolgen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Grundschule könne hier auch ein Lehrpfad angelegt werden, der sich wiederum als Teil eines übergeordneten Themenpfades darstellen könnte. Im Zusammenhang mit einem Parcours zu unterschiedlichsten Aspekten der Kulturlandschaft wird an dieser Stelle auch auf Besonderheiten wie das sog. *Gebärhaus* und die Lage der Gemeinde im einstigen Übergang zwischen den Königreichen Hannover bzw. Brandenburg-Preußen verwiesen, was ebenfalls von touristischem Interesse ist.

## 10. Ehem. Spritzenhaus mit Trafoturm

An der *Teichstraße* befinden sich sowohl das frühere Spritzenhaus als auch der ehemalige Trafoturm im Eigentum der Gemeinde. Beide Baukörper stellen sich mit ihrer Backsteinbauweise als charakteristische Gebäude aus der Zeit des beginnenden 20. Jh. dar. Während der Trafoturm mittlerweile verschiedenen Vogelarten (u.a. Falke) als Domizil dient, steht das benachbarte Spritzenhaus leer bzw. wird als Lageraum genutzt.. Könnte das kleine Gebäude zukünftig zur Darstellung der örtlichen oder kommunalen Geschichte genutzt werden? Ergänzend sollte für die Öffentlichkeit auch eine Beschilderung am alten Trafoturm zu seiner Nutzung als Vogelquartier angebracht werden.

## 11. Schützenplatz und ehem. Kalthaus

Der *Schützenplatz* befindet sich an der *Salzwedeler Straße* unmittelbar westlich der Einmündung der Straße *An den Eichen*. Dieser stellt sich als großflächige, nur teilweise wassergebunden befestigte Fläche dar, die einen markanten alten Eichenbestand aufweist. Westlicherseits befinden sich das Feuerwehrhaus und das Schützenhaus als wichtige gemeinschaftliche Einrichtungen; beim jährlichen Schützenfest wird ein Teil der Platzfläche vom Festzelt und ergänzenden Fahrgeschäften eingenommen. Nahe zum Straßenraum der B 248 liegt das in den 1930er Jahren errichtete *Kalthaus*, das seit Aufgabe seiner Funktion seit mehreren Jahren ungenutzt ist.

Um das aufgrund seiner Lage, aber auch wegen seiner charakteristischen Bauweise markante Gebäude zu erhalten, stellt sich die Frage nach einer Folgenutzung. Mit Blick auf die weiträumige Platzfläche bietet sich ggfs. die bereits unter Pkt. 8 angeführte Verkaufsstelle für regionale Produkte mit angeschlossener Restauration an; ergänzend oder alternativ wird die Einrichtung einer *Tauschbörse* vorgeschlagen. Auch durch einen Erweiterungsbau böte die Platzfläche noch genügend Fläche für ein damit verbundenes Angebot an Parkplätzen, die in den Abendstunden dann auch für die dorfgemeinschaftlichen Einrichtungen zur Verfügung stehen könnten. Ergänzend sollte die Fläche mit Aufenthalts- und ggfs. auch mit gewissen Sport- und Spielmöglichkeiten ausgestattet werden, um sie sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Besucher möglichst attraktiv zu gestalten. Die Nutzung als Schützenplatz während der Festwoche darf dadurch aber nicht eingeschränkt werden.

## 12. Ehem. Vorkeimhäuser

Die beiden großflächig verglasten Gebäude wurden vor etwa 60 Jahren als von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Vorkeimhäuser für die Kartoffelzucht errichtet. Nach längerem Leerstand wurde ein Gebäude für die Nutzung durch die *Junge Gesellschaft* (Landjugend) freigegeben, die hier ihre Treffen abhält. Die Ausstattung entspricht allerdings nicht den heute zeitgemäßen Ansprüchen; so fehlen insbesondere ein Wasseranschluss und sanitäre Anlagen. Ein entsprechender Umbau käme einem Neubau gleich, so dass die Verlagerung des Treffpunktes in das ehem. Sportheim (s. Pkt. 3) als bessere Alternative erscheint.

## 13. Siedlungsentwicklung

Innerhalb der Gemeinde wird der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung weiterhin in Tülaue als größerer Ortsteil liegen. In Voitze könnte eine kleinflächige bauliche Ergänzung allerdings am westlichen Ortsrand im Norden des hier unvermittelt endenden Straßenraumes *Waldweg* erfolgen. Die etwa 0,5 ha große Fläche ist im Süden und Osten von vorhandener Bebauung umgeben; im Norden schließt sich ein Laubgehölz an. Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche erscheint kaum rentierlich nutzbar, so dass sich unter Berücksichtigung eines ausreichenden baulichen Abstandes zum Gehölz verbunden mit Aussagen zu Lärmemissionen seitens des gewerblichen Betriebes im Nordosten und ausgehend vom

Verkehr auf der B 248 im Norden eine ergänzende wohnbauliche Nutzung auf bis zu fünf Grundstücken ergeben könnte. Sofern der Aufstellungsbeschluss dazu noch bis *Ende 2019* gefasst würde, könnte ein Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB mit den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen entwickelt werden.

#### **14. Waldweg**

Die zweizeilige Bebauung entlang vom *Waldweg* stellt eine charakteristische wohnbauliche Ergänzung aus den 1990er Jahren dar. Hier wird seitens einiger Anlieger ein ergänzender, durch ein Hochbord von der bisherigen Verkehrsfläche abgesetzt geführter befestigter Gehweg gefordert. Die beabsichtigte verkehrsberuhigende Wirkung bzw. ein Gewinn an Verkehrssicherheit würden sich dadurch allerdings nicht einstellen. Erfahrungsgemäß bewirkt eine Trennung der Verkehrsarten eine Zunahme der Fahrgeschwindigkeit, während die bisherige Funktionsweise als mischgenutzte Verkehrsfläche eine gleichberechtigte Nutzung voraussetzt. Dadurch wird – nachgewiesenermaßen – ein hohes Maß an Rücksichtnahme im Verkehrsgeschehen gewährleistet, was u.a. das Aufgreifen dieser Konzeption in Neubaugebieten begründet. Zur Schaffung einer höheren Zufriedenheit sollte sich im Anliegerkreis zu gemeinsam vereinbarten Handlungsoptionen z.B. in Bezug auf Bepflanzung und Winterdienst verständigt werden.

#### **15. Ortseinfahrt K 26**

Auch im Zuge der K 26 wird aufgrund der geradlinigen Zufahrt aus Richtung Tülaueine Betonung des Ortseinganges angeregt (vgl. Tülaue Pkte. 4, 10, 13). Nach dem Bau des Neubaugebietes im Norden von Tülaue und der damit verbundenen Verlagerung der Ortsdurchfahrt möchte die Gemeinde den Landkreis zunächst um eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im verbleibenden Streckenabschnitt zwischen den beiden Orten ersuchen, um kostenaufwändige bauliche Maßnahmen zur Umgestaltung der Ortseinfahrt zu vermeiden.

Damit in Verbindung steht eine Gewährleistung der Einsehbarkeit in den durch Linden flankierten Straßenverlauf der K 26, die insbesondere für querende Kinder vom *Waldweg* in die *Schulstraße* beeinträchtigt ist. Weiterhin wird nördlich der Einmündung vom *Waldweg* in die K 26 die Anlage einer zusätzlichen Bushaltestelle vorgeschlagen, damit insbesondere die aus dem südwestlichen Bereich der Siedlung stammenden Schüler keinen übermäßig weiten Weg zur neuen Haltestelle an der B 248 antreten müssen.

#### **16. Schulstraße**

Ausgehend von der Einmündung in die K 26 weist die *Schulstraße* im südlichen Seitenraum einen mit einem Hochbord abgesetzten Gehweg auf, der insbesondere als sichere Zufahrt für radfahrende Schulkinder aus Tülaue Bedeutung hat. Allerdings erweist sich die vorhandene Asphaltbefestigung als schadhaft, was ihre Benutzung zunehmend einschränkt. Um die sichere Benutzung abseits der zu den Bring- und Abholzeiten durch ein hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichneten Fahrbahn zu gewährleisten, ist hier eine Erneuerung mit einem Betonsteinpflasterbelag notwendig.