

## Lokale Analyseergebnisse und Projektansätze

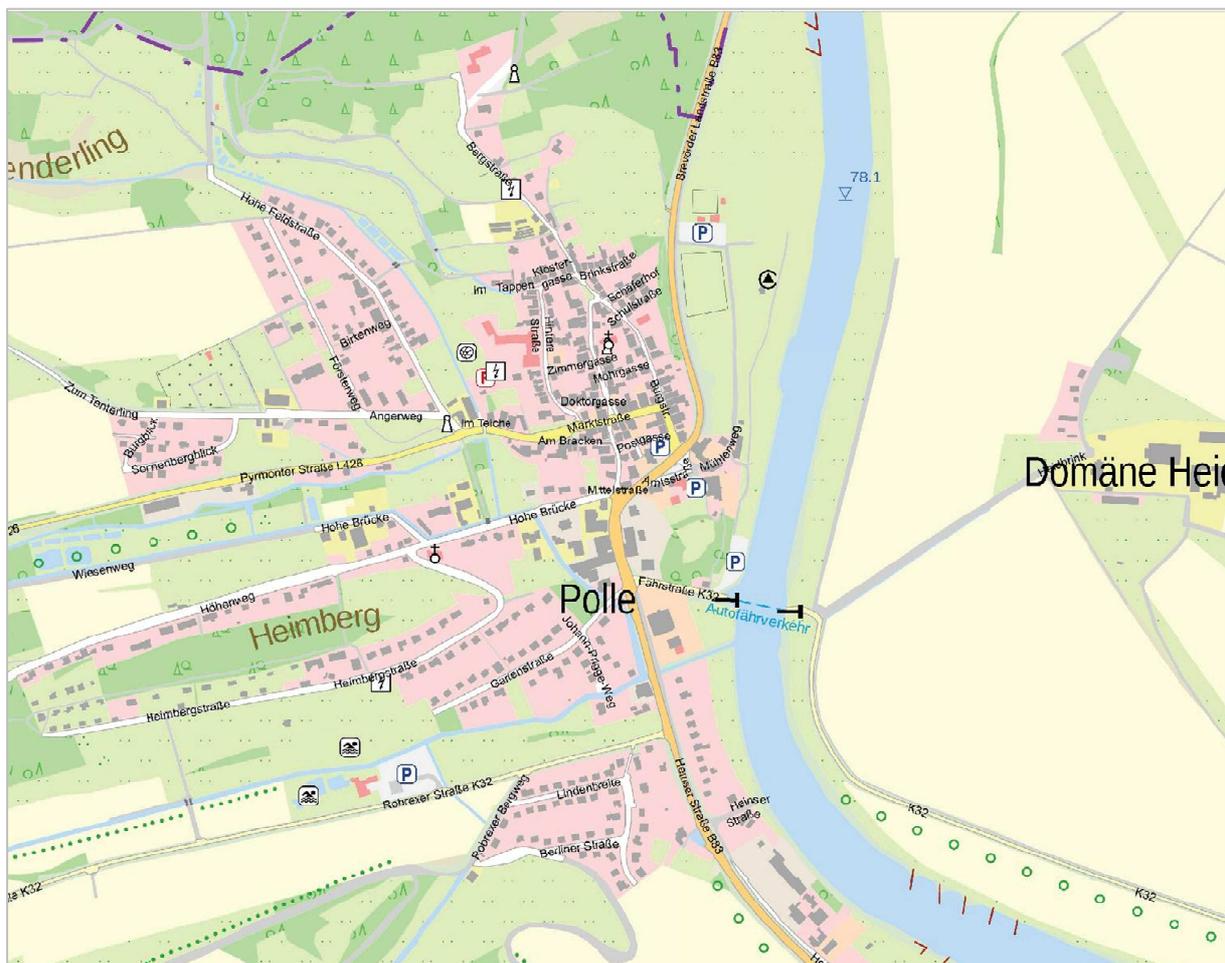
Ein wichtiger Teil der Dorfentwicklung sind auch im regionalen Dorfverbund die einzelnen Orte mit ihren individuellen baulichen und strukturellen Situationen im Hinblick auf den Zustand des Bestandes und die Bedürfnisse der Menschen.

Darauf hat auch die Dorfentwicklungsplanung für die „Dorfregion Weserbogen“ reagiert und für jede Gemeinde in jedem Ort Veranstaltungen durchgeführt, auf denen sich Interessierte informieren und austauschen konnten, um dann in Arbeitssitzungen Projektansätze für ihre Orte zu diskutieren und voranzubringen. Die Bildung von örtlichen sog. **Projektgruppen**, die sich u.a. aus den zu Beginn der Planung konstituierten Themengruppenmitgliedern zusammensetzten, war die Folge. Der Zuspruch aus den Orten war unterschiedlich groß und intensiv, aber in allen Orten sehr positiv. Der Dank des Planungsteams gebührt hier besonders den themen- und parteiübergreifend motivierten Mitgliedern sowie den engagierten Vertreter\*innen der Verwaltungen und Politik, die den Prozess trotz teils großer Herausforderungen so erfolgreich vorangebracht haben.



## POLLE

In Polle war der Zuspruch aus dem Ort so groß, dass die Projektgruppe sich in drei Themengruppen aufteilen konnte und so die Projektansätze aus den verschiedenen Perspektiven diskutieren und bereichern konnte. Eine sehr erfolgreiche Zusammenarbeit mit weitreichenden Vorarbeiten ist das Ergebnis.



Quelle: AK 10, LGLN

## 1. Ergebnisse zum Handlungsfeld **BAUEN und WOHNEN** in Polle

### Siedlungsentwicklung und Bausubstanz

Im F-Plan sind weite Teile des Fördergebietes der Dorfentwicklung (s. Abb.) in Polle als Wohnbauflächen ausgewiesen, dies trägt zum einen dazu bei, ein ungestörtes Zusammenleben zu forcieren und keine Betriebe in der engen Ortslage zuzulassen, sollte aber z.B. bei Umnutzungsmaßnahmen mitberücksichtigt werden.

An den Ortsrändern verfügt das Grundzentrum Polle noch über große Reserven an baurechtlich vorbereiteten Flächen: Der B-Plan Nr. 8 „Im Spiekersiek, 2.Änd.“ von 1996 bietet noch ca. 5,0 ha für Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet (WA) am westlichen Ortsrand. Das Baugebiet ist noch nicht erschlossen.

Als kleinteilige, an den historischen Ortskern nördlich angrenzende Alternative wird im Bereich der ehemaligen Gärtnerei eine Fläche (1,0 ha im Innenbereich, 0,5 ha im Außenbereich) gesehen, die bauleitplanerisch hochwertig entwickelt werden könnte.

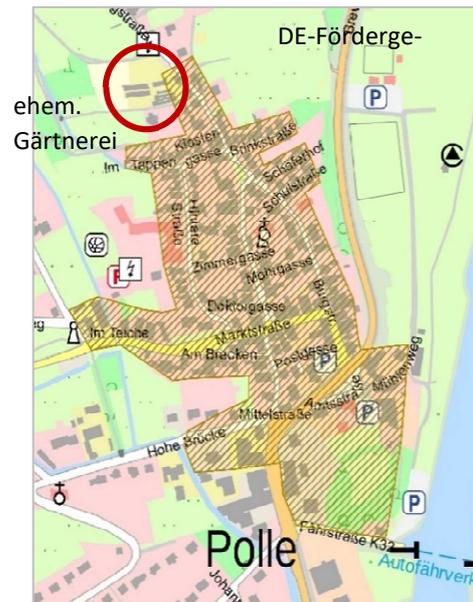
Polles **baukulturelle Stärke** basiert auf einer Vielzahl an historischer, meist gut erhaltener Bausubstanz: Die Burgruine in Verbindung mit den ebenfalls denkmalgeschützten Fachwerkgebäuden an der Amtsstraße, die Situation um die Kirche sowie eine hohe Anzahl Einzelbaudenkmäler bestimmen den Ortskern. Die Domäne Heidbrink prägt das andere Weserufer. In Polle sind Bauplätze im Neubaugebiet reichlich vorhanden. Bauplätze der Innenentwicklung zum Wohnen könnten baureif gemacht werden.

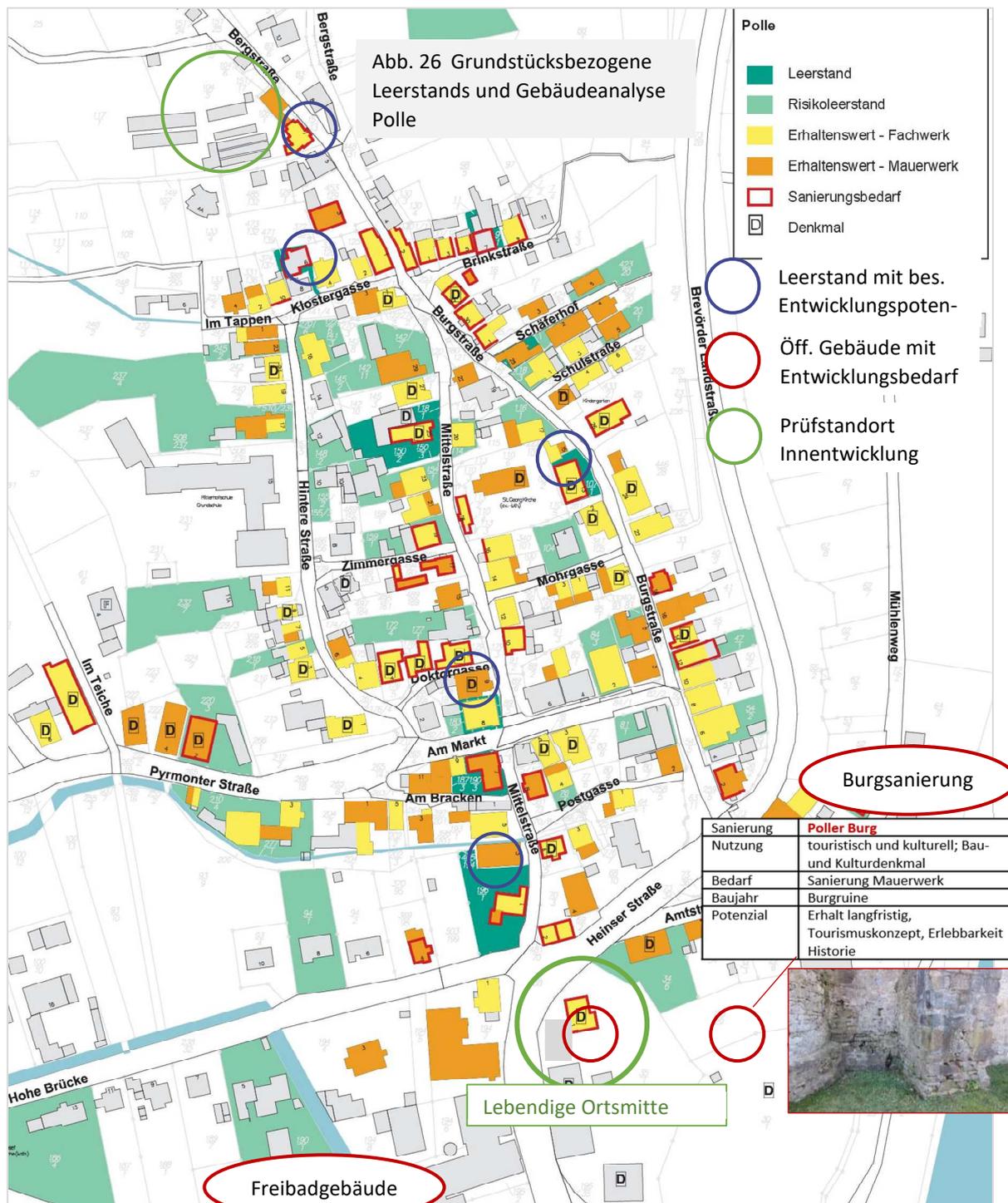
Als **Herausforderung** gelten in Polle die bauliche Enge sowie teilweise prägnante Leerstände u.a. auch. ehemalige Gaststätten oder Ladengeschäfte, deren Nachfolge ungewiss ist. Um- bzw. Folgenutzungen sind noch zu selten Realität. Bauplätze im Neubaugebiet Polle werden als zu teuer und nicht attraktiv empfunden und es fehlen Bauplätze zur Ansiedlung von Unternehmen.

Ein Ortsentwicklungskonzept für Polle von 2012 nimmt sich bereits einiger dieser Themen an, die insbesondere in Bezug auf die Lösung verkehrlicher Probleme durch die Dorfentwicklung vorangebracht werden konnten. Hinzu kommt eine potenzielle Umnutzungschance auf dem ehem. Amtshof der Poller Burg (heute Betriebshof), die für Polle völlig neue Perspektiven und dem Prozess in Polle eine Wendung gegeben hat.

### Die örtlichen Ergebnisse der Gebäudeaufnahme haben für Polle folgendes ergeben:

- 42 denkmalgeschützte und 117 sonstige erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude (Stand 05/2023) auf insgesamt 130 Grundstücken. Das bedeutet, dass knapp 30 % der bebauten Grundstücke in Polle mit ortsbildprägenden historischen Gebäuden bestanden sind.
- 44 Gebäude wurden als besonders sanierungsbedürftig eingestuft
- 13 Leerstände (teils mit besonderem Entwicklungsbedarf /-potenzial), allerdings sind die Zahlen überholt, da auch in Polle seit 04/2022 der Verkauf von Immobilien floriert. Nachfolgenutzungen z.B. zum Quartiersparkplatz gäben dem Altdorf allerdings gute Entwicklungsmöglichkeiten.
- Potenzielle Risikoleerstände waren im April 2022 ebenfalls zahlreich vorhanden (80)
- Entwicklungspotenziale von öffentlichen Gebäuden bestehen in Polle besonders in Bezug auf die Burgruine und durch die Entwicklung der Gebäude Heinser Str. 1 für neue öffentliche Nutzungen
- Prüfstandorte (Baulücken) und Innenentwicklung - Baulücken sind in Polle keine vorhanden, für die Innenentwicklung kommt neben der ehem. Gärtnerei das Grundstück Heinser Str. 1 in Frage.





**Leerstände mit besonderem Entwicklungspotenzial** wurden durch Steckbriefe verifiziert, in denen Nutzungsmöglichkeiten sowie Sanierungsbedarfe beschrieben sind. Diese Gebäude sind i.A. komplexer als ein Einfamilienhaus, das vermeintlich leichter weitergenutzt werden kann und sie haben projektbezogenes Potenzial. In Polle variieren die Nutzungsmöglichkeiten zwischen der Nutzung als multifunktionales Dorfgemeinschaftshaus und der Nachfolgenutzung Quartiersparkplatz. Beides gäbe dem Ort neue Perspektiven.

## Impressionen zum BAUEN + WOHNEN in POLLE

Denkmalwürdige Bausubstanz, die das Ortsbild positiv prägt



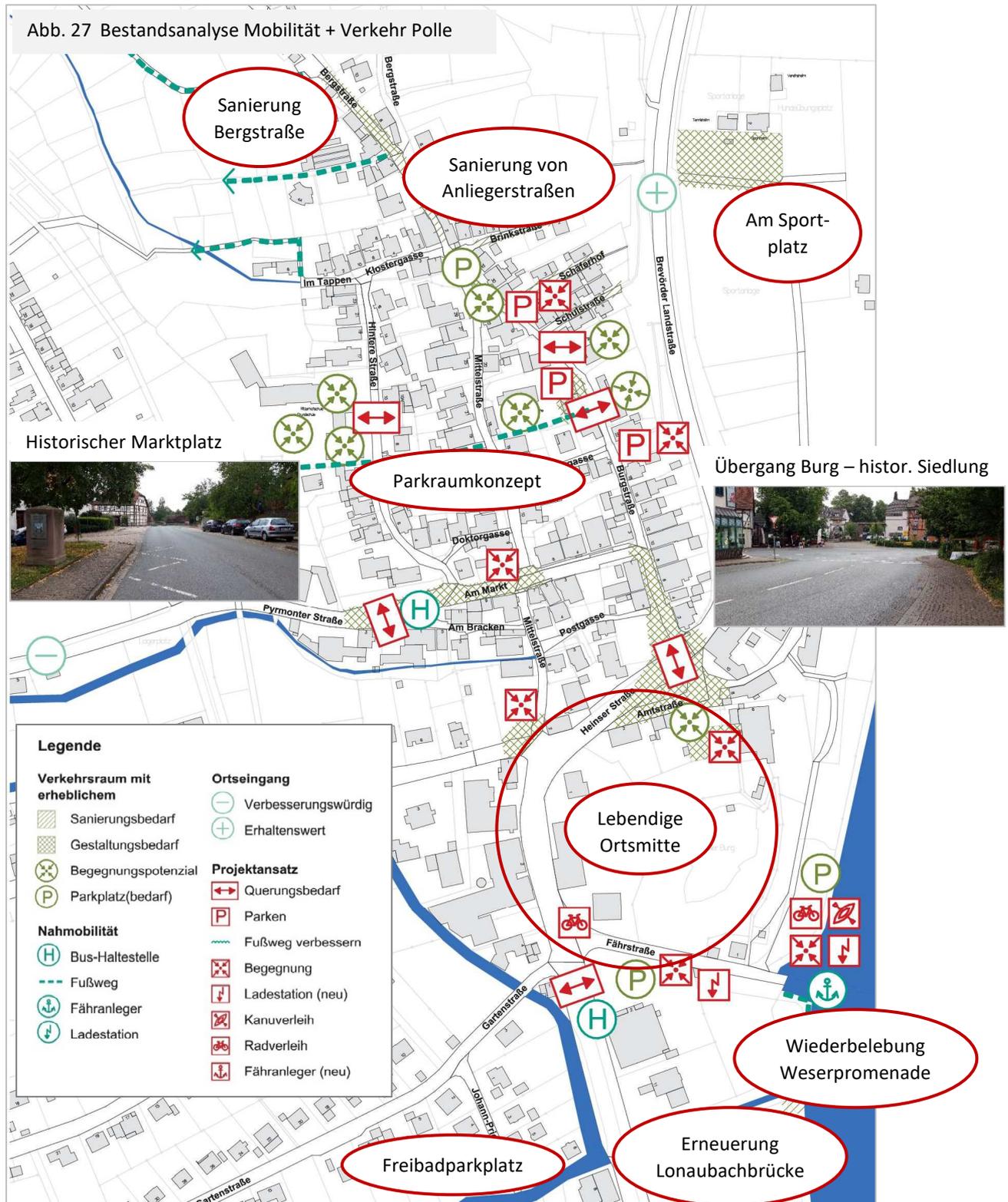
Leerstände mit Entwicklungspotenzial als multifunktionales Dorfgemeinschaftshaus



Nutzungspotenzial Parkplatz

## 2. Ergebnisse zum Handlungsfeld MOBILITÄT, VERSORGUNG und GEMEINSCHAFT in Polle

Das Grundzentrum Polle übernimmt wichtige Funktionen der Versorgung und Daseinsvorsorge für die Menschen in der Dorfgemeinschaft und darüber hinaus. Die Voraussetzung dafür sind gute Angebote und deren Erreichbarkeit für alle. Das Handlungsfeld 2 beschäftigt sich mit der Verknüpfung genau dieser Themenfelder und schafft dadurch eine optimale Basis für eine ganzheitliche Umsetzung. Die **Bestandsanalyse für Polle** hat in der Zusammenschau eine Fülle an Potenzialen und sichtbaren Bedarfen im öffentlichen Raum offenbart, die Grundlage für zahlreiche Projektansätze sind (siehe nachfolgende Abb. 27). Besonderes Augenmerk liegt auch hierbei besonders auf der Ortsmitte mit dem Grundstück Heinser Str. 1, der Burg, dem Übergang zum Altdorf und dem angrenzenden Weserufer.



### 3. Ergebnisse zum Handlungsfeld **NATUR, FREIZEIT, FREIRAUM** in Polle

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen der Planungsbüros, einem Ortsrundgang mit verschiedenen Akteur\*innen und im Gespräch mit Bürger\*innen in einzelnen Terminen und Arbeitsgruppen wurden unterschiedliche Probleme und Mängel analysiert sowie entsprechende Maßnahmen und Ideen diskutiert.

Die Ortsmitte von Polle ist bestimmt durch die Ampelkreuzung, den Durchgangsverkehr sowie den ruhenden Verkehr, der hier einen zu hohen Stellenwert einnimmt. Prägende Gebäude und Freiflächen werden durch Fahrzeuge zugeparkt, Freiflächen mit Aufenthaltsqualität entfallen dadurch in Gänze.

Die Burgruine - als bedeutendes Alleinstellungsmerkmal der Region - ist sowohl von der Ortsmitte aus als auch von der Weser aus nicht sichtbar bzw. nicht deutlich in den Blick gerückt. Die Lage über der Weser ist von der Fährstraße aus nicht spürbar, eine schön gestaltete Verbindung zwischen Burg, Weserterrassen und Fähranleger nicht vorhanden. Die Wege im Bereich der Burg sind z.T. in keinem guten Zustand, ebenso fehlt ein schöner Aussichtsbereich zur Weser. Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Wichtige Freibereiche wie der Burghof sind geprägt durch Fahrzeuge.

Das Altdorf besticht durch seinen wertvollen Gebäudebestand, kleine Gassen und seine historische Dichte. Probleme entstehen durch fehlenden Parkraum, dadurch sind kaum kleine Freiflächen, Bankplätze u.ä. vorhanden. Innerdörfliche Wegeverbindungen, wie z.B. der Weg zum Sportplatz, sind in keinem guten Zustand. Ehemalige Baumstandorte wurden aufgegeben, insgesamt fehlt durch die Dichte der Bebauung in Teilbereichen das Grün.

Resultierend aus der Analyse wird deutlich, dass für Polle ein ganzes **Maßnahmenpaket in der Ortsmitte** bezogen auf die Grün- und Freiflächen für eine qualitätvolle Entwicklung erforderlich ist.



Aus dem vorgenannten **Funktionsschema Lebendige Ortsmitte Polle** wird folgendes ersichtlich:

Zum einen soll durch die Herausnahme des ruhenden Verkehrs und die Umgestaltung des Marktplatzes für die Ortsmitte eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität angestoßen werden. Ähnliche Maßnahmen sind für den Burgplatz vorgesehen, d.h. eine Reduzierung des ruhenden Verkehrs und eine Stärkung der Aufenthaltsfunktion im unmittelbaren Eingangsbereich der Burg sowie eine barrierefreie Erschließung zumindest des Bereichs Burghof. Im Bereich der **Burg** sind aus freiraumplanerischer Sicht die Wege zu sanieren. Dort, wo die Möglichkeit besteht, sind sie barrierefrei auszubauen und kleine Sitzbereiche mit Aussicht und Bänken zu schaffen.

Zur Kompensation der fehlenden Grünflächen in der Ortsmitte und im Altdorf soll im Bereich des **Weserufers** der „Weserpark“ entstehen. Durch eine Umgestaltung sollen Angebote für Spiel, Sport und Aufenthalt geschaffen werden und die Nutzungsvielfalt für alle Generationen erhöht werden. Auch Information und Beschilderung für z.B. Nutzer\*innen des Weserradwegs oder Besucher\*innen des Campingplatzes sind hier neu zu gestalten und neu zu verorten. Die vorhandenen Parkplätze sollen erhalten und sogar leicht erweitert werden. Der unnötig große versiegelte Bereich am Fähranleger soll entsiegelt und zu einer Grünfläche umgestaltet werden.

Der **alte Friedhof** soll zusätzlich als ruhiger Ort mit Aufenthaltsqualität durch kleinere Maßnahmen aufgewertet werden. Und die Wegeverbindung zum Sportplatz aus dem Altdorf ist bei Bedarf zu sanieren. Im Bereich des **Freibads** sind neben den baulichen Maßnahmen auch Maßnahmen im Außenbereich geplant, nämlich die Umgestaltung und Aufwertung des Eingangsbereichs sowie die Umgestaltung des Parkplatzes mit der Überarbeitung der Wegedecke, aber vor allem mit umfangreichen Pflanzmaßnahmen (Bäume und Sträucher) zur Klimaverbesserung.

#### 4. Ziele der Dorfentwicklung für Polle

- **Lebendige Ortsmitte Polle**

Wichtigstes Ziel der Dorfentwicklung ist die Schaffung einer lebendigen Ortsmitte in Polle. Diese wird neben der passenden Bausubstanz und den prägnanten Freiräumen auch von den Verkehrsräumen, den Begegnungspotenzialen und den Funktionen bestimmt, die Anreiz für einen Besuch sind. Alle Handlungsfelder sind somit in diesem Projektansatz miteinander verzahnt. Im Zentrum der Ortsentwicklung steht derzeit das **Grundstück Heinser Straße 1**, das unterhalb der Burgruine liegt. Die Nachnutzung des Betriebsgeländes eines Landschafts- und Gartenbaubetriebs auf 7.000 m<sup>2</sup> eröffnet Möglichkeiten für das Grundzentrum Polle, die vor Beginn der DE-Planung nicht absehbar und somit auch nicht Teil der Antragstellung waren.

Diese weitreichende Entwicklung erfordert ein grundlegendes Verkehrs- und Funktionskonzept für den Flecken sowie eine Machbarkeitsstudie für die Neunutzung des Grundstücks einschl. der daraus resultierenden Veränderungen in anderen Einrichtungen.

**Im Einzelnen werden zur Umsetzung des Ziels folgende Ansätze verfolgt:**

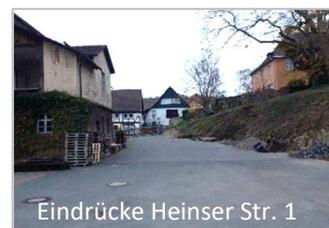
**Auf dem Grundstück Heinser Str. 1:**

- Nachnutzung des gut erhaltenen historischen Bürogebäudes der Firma zum Verwaltungssitz der Dorfregion sowie als Dorfgemeinschaftsraum
- Umnutzung durch Revitalisierung des leerstehenden Baudenkmals zum Treffpunkt / Mehrfunktionshaus oder als Vereins- oder Privathaus
- Umnutzung der Maschinenhalle zum Bauhof und für Angebote der Grundversorgung; Rückbau der kleinen Halle zu einem „Mobilitätshub“

**Im Umfeld**

- Gestaltung des Burgplatzes
- Gestaltung des Marktplatzes statt Parkplatznutzung
- Straßengestaltung im Einmündungsbereich der Fährstraße
- Entwicklung eines lebendigen Freiraums in der Ortsmitte mit Begegnungsräumen auf dem Grundstück und einer Fußwegverbindung
- Schaffung eines Wegesystems an der Burg
- Gestaltung und Ausstattung eines „Weserparks“ am Fähranleger

Im Rahmen der DE-Planung wurden bereits weitreichende Konzepte für potenzielle Nutzungen und den Freiraum ausgearbeitet, die nach dem Kauf des Grundstücks Grundlage für erste Umsetzungsschritte sind.



Eindrücke Heinser Str. 1

- **Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft**

Ein besonders zu Beginn des Planungsprozesses vorrangiges Ziel der Dorfentwicklung war die Schaffung eines multifunktional ausgerichteten Treffpunktes für die Dorfgemeinschaft. Nach der Schließung von Gastronomieangeboten wurde immer deutlicher, dass die Dorfgemeinschaft keinen eigenen Raum zur Verfügung hat. Die Nachnutzungspotenziale im Bestand waren erheblich und führten zu einer ersten Auswahl für eine entsprechende Umnutzung. Mittlerweile sind die Gebäude in der Heinser Str. 1 in den Vordergrund gerückt, trotzdem soll das Projekt „Nachnutzung einer Leerstandsimmobilie“ weiterverfolgt werden, falls der Bedarf nach wie vor besteht.

- **Burgruine als Wahrzeichen von Polle**

Die Burgruine in Polle ist DAS baukulturelle Alleinstellungsmerkmal der Dorfregion. Ein Sanierungs-, Bepflanzungs- und Nutzungskonzept soll hier den Weg der Zukunft aufzeichnen, der dann im Zuge der Umsetzung der Dorfentwicklung die **Sanierung** und weitere passende Projekte Schritt für Schritt anstößt.

- **Weiterentwicklung wichtiger Freizeiteinrichtungen – das Freibad in Polle**

Das Freibad in Polle ist eines der wichtigsten Freizeitangebote der Dorfregion. Der Freibadverein hat seine weitreichenden Gedanken konzeptionell und im Detail während des DE-Prozesses vorangebracht, und sowohl für das Gebäude als auch auf für den dazugehörigen Parkplatz seine Anforderungen formuliert. Eine zukunftsfähige und bedarfsgerechte Entwicklung ist das Ziel der Umsetzung.

- **Weiterentwicklung touristischer Angebote – das Weserufer von Polle**

Die Weser und ihr Ufer als verbindendes Element der Dorfregion spielt in allen Orten eine wichtige Rolle. Die Freiflächen an der Weser von Polle sind aufgrund des Fähranleger vielgenutzt und bieten ein hohes Potential für Freizeit und Erholung. Die vorhandene Gestaltung wird den Möglichkeiten nicht gerecht. Mit einer Umgestaltung soll eine Verbesserung der Nutzungsangebote erfolgen und der gesamte Bereich gestalterisch aufgewertet werden. Angedacht sind attraktive Angebote für Sport und Spiel in Verbindung mit hoher Aufenthaltsqualität trotz Erhalt der Stellplätze

Der Campingplatz mit dem gastronomischen Angebot der Weserterrassen ist ein wichtiger touristischer Anziehungspunkt.

- **Ordnung des ruhenden Verkehrs zur Entlastung des Altdorfs (s. Abb. 29)**

Weiteres wichtiges Ziel der Dorfentwicklung in Polle ist die Ordnung des ruhenden Verkehrs insbesondere im Altdorf. Die enge Bebauung führt zu kleinen Grundstücken und engen Straßenzügen. Die Lösung könnte durch den Abriss von nicht erhaltenswerten Leerständen und der Nachfolgenutzung der Grundstücke als sog. Quartiersparkplätze in Form von Mobilitätspunkten als **Parkraumkonzept der „kleinen Flächen“** erfolgen. Größte Herausforderung sind dabei häufig Privatinteressen, die dem öffentlichen Interesse entgegenstehen. Ein Vorstoß des Flecken Polle ist die Erstellung einer **Satzung über ein Besonderes Vorkaufrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Ortskern**, um u.a. Beeinträchtigungen der Gebietsfunktion und städtebauliche Funktionsverluste abzuwenden sowie die Erschließungsfunktion zu verbessern etc. Ein Modell, dass Abhilfe schaffen kann.



## 5. Lokale Projektansätze für Polle

Für Polle wurden zusammen mit der Projektgruppe folgende lokale Projektansätze entwickelt. Der Fokus liegt dabei eindeutig auf der Gestaltung und Neunutzung der Ortsmitte. Die ausführlichen Beschreibungen in Form von **Steckbriefen** folgen nach Handlungsfeldern geordnet auf den nächsten Seiten.

Steckbrief Nr. <sup>1</sup>	Priorität DE <sup>2</sup>	PG <sup>3</sup>	Projekttitle	Kostenannahme (ca. Brutto)
 Ü-POL-01	B1	1	<b>Machbarkeitsstudie einschl. Verkehrskonzept + Nutzungskonzept Heinser Straße 1 Polle</b>	<b>200.000 €</b>
 1-POL-02a	A1	1	<b>Nutzungs- und Sanierungskonzept für die Burg Polle</b>	<b>40.000 €</b>
 1-POL-2b	A3	1	<b>Burgsanierung Polle einschl. technische Ertüchtigung</b>	gem. Konzept
 1-POL-03	B1-2	1	<b>Kauf und Nachnutzung der Gebäude auf dem Grundstück Heinser Str. 1</b> - Verwaltungsgebäude - große Halle - kleine Halle/ Scheune	<b>1.800.000 €</b>
3-POL-04	A2	1	Umgestaltung Burgplatz Polle	200.000 €
3-POL-05	A2	1	Umgestaltung Marktplatz statt Parkplatz in Polle	250.000 €
 3-POL-06	B2-3	1	<b>Freiraumgestaltung Heinser Str. 1</b> in Bauabschnitten in Kombination mit Gebäuden + Umlegung Fußweg	700.000 €
3-POL-07	A2	1	Wegeverbindungen zur Burg Polle mit Aussichtspunkt	210.000 €
2-POL-08	A3		Neugestaltung Fährstraße im Einmündungsbereich zur Fähre Polle	200.000 €
3-POL-09	A2-3	1	Entwicklungen am Weserufer in Polle	790.000 €
1-POL-10	C3	1	Kauf und Revitalisierung Amtmannshaus für öffentliche Nutzungen	1.000.000 €
2-POL-11	C2-3	2	Parkraumkonzept / Quartiersparken im Altdorf von Polle	je Grundstück
1-POL-12	C2	2	Nachnutzung Leerstandsimmobilie für die Dorfgemeinschaft	je Gebäude
1-POL-13	B1	2	Neugestaltung und Umbau des Freibades Polle	700.000 €
3-POL-14	B2	2	Gestaltung Parkplatz am Freibad Polle	355.000 €
3-POL-15	C2	3	Gestaltung Umfeld und Parkplatz am Sportheim Polle	170.000 €
2-POL-16	C3		Sanierung Anliegerstraßen u.a. obere Bergstraße Polle	300.000 €
2-POL-17	B1	+	Erneuerung Lonaubachbrücke an der Weser bei Polle	25.000 €
2-POL-18	C3		Historischer Marktplatz / Eingang Ortsmitte Polle	400.000 €
3-POL-19	C1		Aufwertung Alter Friedhof Polle (ggf. als Kleinstvorhaben)	25.000 €
<b>Summe öffentlicher Projekte in Polle</b>				<b>7.365.000 €</b>

<sup>1</sup> Ü = übergeordnetes Projekt

1 = Projektentwicklung aus Handlungsfeld 1 BAUEN WOHNEN ARBEITEN;

2 = Projektentwicklung aus Handlungsfeld 2 MOBILITÄT VERSORGUNG GEMEINSCHAFT

3 = Projektentwicklung aus Handlungsfeld 3 NATUR FREIZEIT FREIRAUM

<sup>2</sup> = Priorität auf der Bewertungsskala der Dorfentwicklung;

<sup>3</sup> = Priorität der Projektgruppe nach Bedeutung für den Ort

### **Ansätze für Kleinstvorhaben sind in Polle**

- **Sitzgruppe durch eine Gruppe engagierter Bürger\*innen**  
Sitzplatz mit Aufenthaltsqualität als Treffpunkt an einem passenden Ort.

### **Private Projekte mit Kostenannahme**

Private Objekte mit potenzieller Berechtigung zur Förderung sind **Gebäude in Privatbesitz**, die im jeweiligen Fördergebiet der Orte liegen und sichtbaren historischen Ursprungs sind. Eine Einschätzung der tatsächlichen Inanspruchnahme von Fördergeldern ist nur schwer möglich, trotzdem wird es hiermit versucht.

Gemäß Bestandsaufnahme weisen 44 Gebäude in Polle einen sichtbaren Sanierungsbedarf auf, diese bieten das größte Potenzial für eine Förderung im Rahmen der Dorfentwicklung. Nimmt man eine durchschnittliche Investitionssumme in Höhe von ca. 40.000 € (40 % der Nettokosten pro Objekt ca. 14.000 €) an und einen 50%igen Umsetzungswillen, so kommt man auf

**eine potenzielle Fördersumme durch private Projekte in Polle in Höhe von                      rd. 310.000 Euro**

## Projektsteckbriefe für öffentliche Projekte in Polle

### Handlungsfeld 1 **BAUEN – WOHNEN – ARBEITEN** - lokale Projektsteckbriefe



**1-POL-02a**      **Nutzungs- und Sanierungskonzept für die Burg Polle**



**1-POL-02b**      **Burgsanierung Polle einschl. technische Ertüchtigung**



**1-POL-03**      **Kauf und Nachnutzung der Gebäude auf dem Grundstück Heinser Straße 1 in Polle**

1-POL-10      Kauf und Revitalisierung Amptmannshaus Polle für öffentliche Nutzungen

1-POL-12      Nachnutzung Leerstandsimmobilie für die Dorfgemeinschaft in Polle

1-POL-13      Neugestaltung und Umbau des Freibades Polle

### Handlungsfeld 2 **MOBILITÄT – VERSORGUNG – GEMEINSCHAFT** - lokale Projektsteckbriefe

2-POL-08      Neugestaltung Fährstraße im Einmündungsbereich zur Fähre Polle

2-POL-11      Parkraumkonzept / Quartiersparken im Altdorf von Polle

2-POL-16      Sanierung von Anliegerstraßen u.a. obere Bergstraße Polle

2-POL-17      Erneuerung Lonaubachbrücke an der Weser bei Polle

2-POL-18      Historischer Marktplatz / Eingang Ortsmitte Polle

### Handlungsfeld 3 **NATUR – FREIZEIT – FREIRAUM** - lokale Projektsteckbriefe

3-POL-04      Umgestaltung Burgplatz Polle

3-POL-05      Umgestaltung Marktplatz statt Parkplatz in Polle



**3-POL-06**      **Freiraumgestaltung Heinser Str. 1 in Polle**

3-POL-07      Wegeverbindungen zur Burg Polle mit Aussichtspunkt

3-POL-09      Entwicklungen am Weserufer in Polle

3-POL-14      Gestaltung Parkplatz am Freibad Polle

3-POL-15      Gestaltung Umfeld Parkplatz am Sportheim

3-POL-19      Aufwertung Alter Friedhof Polle

**Ü-POL-01 – Machbarkeitsstudie einschl. Nutzungs- + Verkehrskonzept „Lebendige Ortsmitte Polle“**

Handlungsfeld:	<b>ÜBERGREIFEND</b>	Lebendige Ortsmitte 
Projekttitel:	<b>Ü-POL-01 – Machbarkeitsstudie einschl. Nutzungskonzept sowie Verkehrskonzept für die „Lebendige Ortsmitte Polle“</b>	
Träger/in:	Flecken Polle <b>1. Priorität</b>	Kosten: ca. 200.000 Euro

**Begründung des Handlungsbedarfs**

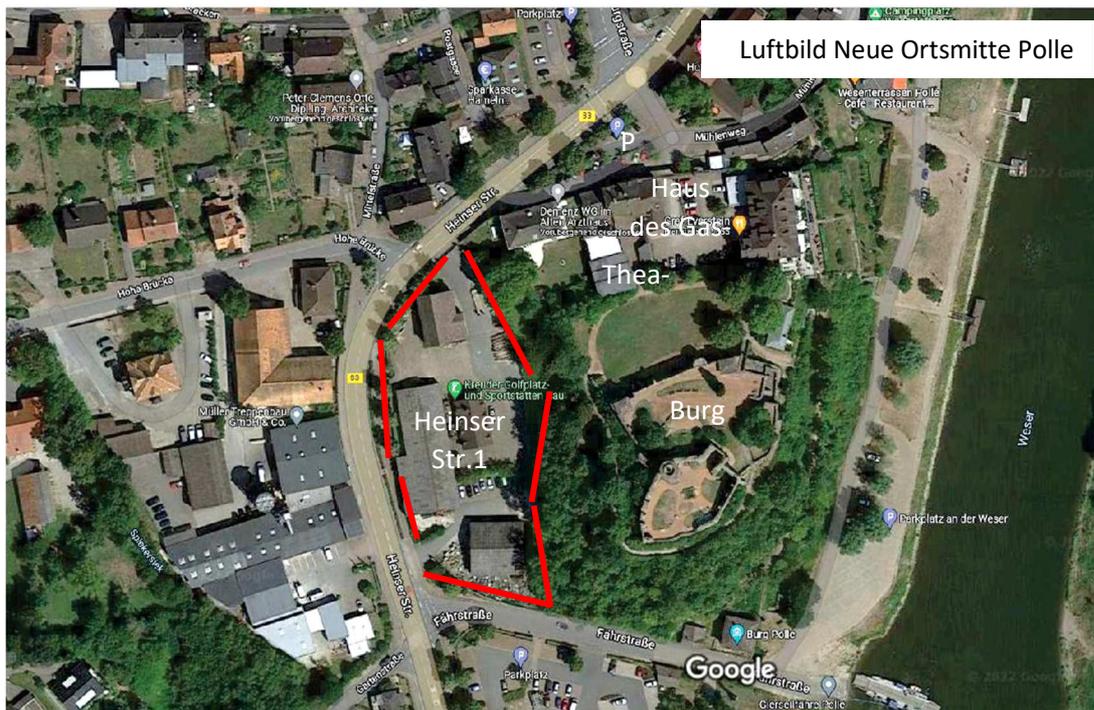
Die Ortsmitte Polle hat derzeit weder einen räumlichen noch einen sozialen Ort. Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung einer neuen lebendigen Ortsmitte ist der zum Verkauf stehende ehemalige Amtshof. Das 7.000 qm große **Grundstück Heinser Straße 1**, das derzeit als Betriebsgelände einer Garten- und Landschaftsbaufirma dient, hat das Potenzial den Flecken Polle auf seine Zukunft „als lebenswerter, weltoffener und attraktiver Wohnort für „Jung und Alt“ mit hervorragender Infrastruktur und weiterem Wachstumspotential“ einzustellen. Es steht mit seinem Gebäudebestand für eine öffentliche und gemeinschaftliche Nachnutzung zur Verfügung.

Auf dem Gelände und in dem Gebäudebestand können u.a. Nutzungen untergebracht werden, die heute keinen qualitätvollen Ort in Polle bzw. in der Dorfgemeinschaft haben. Ein ganzes Nutzungskarussell könnte in Gang gesetzt werden und damit eine Neuaufstellung von Verwaltung und öffentlichen Einrichtungen in der Dorfgemeinschaft neu organisiert werden. Gleichzeitig würden sich aber auch Verkehrsströme in der Umgebung ändern und das komplette Zentrum von Polle mit beeinflussen.

**Beschreibung des Projektes**

Aufgrund dieser kompletten Umstrukturierung der Ortsmitte von Polle sollen durch eine Machbarkeitsstudie mit Nutzungskonzept und eine Verkehrsuntersuchung im Vorfeld möglichst viele Klärungen zu den Realisierungschancen hinsichtlich der Bauabschnitte, Nutzungsperspektiven, Eigentümer\*innenstruktur und Finanzierung sowie der potenziellen Förderung erfolgen.

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurden schon eine Reihe von Nutzungs- und Gestaltungsoptionen für diverse Gebäude und Freiflächen auf dem Grundstück erarbeitet und die möglichen positiven Effekte auf die Umgebung diskutiert.



Bilder © 2022 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 Ge

Lage des Grundstücks Heinser Straße 1 in der Ortsmitte Polle

Konzept



Das Funktionsschema für eine „Lebendige Ortsmitte Polle“ zeigt den Umfang, der sich durch die Neunutzung des Grundstücks Heinser Straße 1 und die damit verbundenen neu entstehenden Funktionen an diesem Standort ergeben können.

Die Beschreibung der Einzelprojekte erfolgt in nachfolgenden Projektsteckbriefen, die den Handlungsfeldern zugeordnet sind und damit sowohl das inhaltliche als auch das finanzielle Ausmaß dieser Innenentwicklungsmaßnahme aufzeigen.

Alle diese Optionen sollten in eine Machbarkeitsstudie mit eingedacht werden, um einen sinnvollen zeitlichen Ablauf und die funktionale Neuaufstellung vorzubereiten und möglichst projektweise planen zu können.

### 1-POL-02a – Nutzungs- und Sanierungskonzept für die Burg Polle

Handlungsfeld:	<b>BAUEN – WOHNEN – ARBEITEN</b>	Baukultur	
Projekttitle:	<b>1-POL-02a – Nutzungs- und Sanierungskonzept für die Burg Polle</b>		
Träger/in:	Flecken Polle	<b>1. Priorität (alternativ)</b>	Kosten: ca. 40.000 €

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Die markante Burgruine in Polle mit ihrer direkten Lage über dem Weserbogen ist **DAS** baukulturelle Alleinstellungsmerkmal der Dorfregion und nimmt einen entsprechend hohen Stellenwert ein. Die Burg kann in den Sommermonaten täglich besichtigt werden, außerdem finden hier kulturelle Veranstaltungen statt, die die Menschen auch überregional ansprechen sollen. Die teils stark sanierungsbedürftige Burg soll als Wahrzeichen von Polle unbedingt erhalten werden. Dazu ist eine sinnvolle Sanierungs-, Pflanz- und Pflegekonzeption erforderlich, die über einen gewissen Zeitraum umgesetzt werden kann. Außerdem soll analysiert werden, ob eine Nutzung der Burgruine ggf. stärker auf Veranstaltungen als nur auf Tourismus ausgelegt werden sollte. Dem Anspruch wird das Gelände derzeit allerdings noch nicht gerecht.



#### Beschreibung des Projektes

##### Bestand

Die 1285 erstmals erwähnte Burganlage der Eversteiner Grafen bestand aus einer Oberburg und einer Unterburg, von der im Wesentlichen nur Reste der Ringmauer und ein Renaissanceportal von 1613 erhalten sind. Der ca. 20 m hohe, besteigbare Bergfried befindet sich in der Mauer eingebunden westlich des Torturms. Sein rundes, aufgehendes Mauerwerk steht auf einem polygonalen Unterbau. Von ihm führt ein unterirdischer Gang zum Burgbrunnen ([www.polle-weser.de](http://www.polle-weser.de)).



Die Unterburg kann für diverse Veranstaltungen genutzt werden

Die Burgmauern werden als stark sanierungsbedürftig eingeschätzt, ebenso das Kassenhäuschen

## 1-POL-02a – Nutzungs- und Sanierungskonzept für die Burg Polle

### Konzept

Die Burg Polle wird zu einem viel besuchten und genutzten Veranstaltungs- und Kulturzentrum im Freien und zieht zahlreiche Besucher\*innen weit über die Region hinaus an.

### Das Sanierungs- und Nutzungskonzept enthält folgende Punkte

1. **Sanierungskonzept**  
(unter Einbezug der Denkmalpflege beim Landkreis Holzminden und des Landes Niedersachsen)
  - Betrachtung der Grundsubstanz der Burgmauern, insbesondere in Bezug auf Feuchtigkeitsschäden und Verfassungsfehler
2. **Plan für Pflanz- und Pflegemaßnahmen**
  - Stabilisierung der Hänge
  - Sichtbarkeit der Burg
  - Schutz der Mauern
  - Schutzwürdigkeit von Bäumen prüfen
3. **Technische und bauliche Ertüchtigung für eine weitgehendere Nutzung**
  - Elektrik prüfen und erneuern
  - Kassenhäuschen sanieren oder neu bauen: Dachentwässerung ist schadhaft, Wasserzu- und -abfluss fehlt, Toiletten und Innenraum sind nicht mehr zeitgemäß
  - Eingangstor
  - Nutzung der Bühne (Laienspielgruppe einbeziehen)
  - Beleuchtungskonzept entwickeln.
4. **Nutzungskonzept**
  - Interesse an Märkten, Festen und kulturellen Veranstaltungen, über das bisherige Maß, prüfen. Betreiberkonzept wäre erforderlich
  - Standesamtliche Trauungen sind sehr beliebt, besonders das Fotomotiv
  - Einbeziehen von Themenwegen („Planetenweg“ als Idee)
  - Modernisierung des Betriebs (Digitalisierung für eine bargeldlose Bezahlung und einen Ticketautomaten für ausgedehnte Öffnungszeiten und Angebote)
  - Moderner Auftritt in den sozialen Medien und im DorfFunk

Die Burgruine in Polle birgt viele Herausforderungen, aber noch mehr Chancen für den Ort und für die Dorfregion.



### 1-POL-02b – Burgsanierung Polle einschl. technische Ertüchtigung

Handlungsfeld: <b>BAUEN – WOHNEN – ARBEITEN</b>	Baukultur	
Projekttitle: <b>1-POL-02b – Burgsanierung Polle einschl. technische Ertüchtigung</b>		
Träger/in: Flecken Polle	<b>1. Priorität (alternativ)</b>	Kosten: nach Bedarf und Konzept

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Die markante Burgruine in Polle mit ihrer direkten Lage über dem Weserbogen ist **DAS** baukulturelle Alleinstellungsmerkmal der Dorfregion und nimmt einen entsprechend hohen Stellenwert ein.

Ein Sanierungs- und Nutzungskonzept soll als erster Schritt aufzeigen, was erforderlich ist, um die Burg zu sanieren und gemäß Bedarf und Machbarkeit zu ertüchtigen.

#### Beschreibung des Projektes

##### Bestand

##### Das Sanierungs- und Nutzungskonzept enthält folgende Punkte

1. Sanierungskonzept
2. Plan für Pflanz- und Pflegemaßnahmen
3. Technische und bauliche Ertüchtigung für eine weitgehendere Nutzung
4. Nutzungskonzept

##### Konzept

Die Umsetzung der Ergebnisse des Sanierungs- und Nutzungskonzeptes ist Inhalt des hier beschriebenen Projektes „Burgsanierung einschl. technische Ertüchtigung“.

Die Burgruine in Polle birgt viele Herausforderungen, aber noch mehr Chancen für den Ort und für die Dorfregion. Eine Sanierung trägt zur Zukunftsfähigkeit der Tourismusregion und zum Erhalt dieses baukulturellen Alleinstellungsmerkmals und des Wahrzeichens von Polle bei.



### 1-POL-03 – Kauf und Nachnutzung der Gebäude auf dem Grundstück Heinser Str. 1

Handlungsfeld:	<b>BAUEN – WOHNEN – ARBEITEN</b>	Lebendige Ortsmitten 
Projekttitel:	<b>1-POL-03 – Nachnutzung der Gebäude auf dem Grundstück Heinser Str. 1</b>	
Träger/in:	Flecken Polle <b>1. Priorität</b>	Kosten: ca. 1,8 Mill. Euro

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Auf Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie mit Nutzungskonzept und Verkehrsuntersuchung werden die Neunutzungs- und Umgestaltungsansätze für das Grundstück Heinser Straße 1 in Polle voran gebracht. Auf dem 7.000 qm großen Gelände und in dem Gebäudebestand sollen die Nutzungen untergebracht werden, deren Bedarf herausgearbeitet wurde. Seien es Räumlichkeiten für die dorfgregionale Verwaltung, ein Dorfgemeinschaftsraum, der Bauhof, neue Versorgungseinrichtungen oder ein Mobilitätspunkt – **alle Ideen wären auf diesem zentralen Grundstück umsetzbar.**

#### Beschreibung des Projektes

Auf dem Grundstück Heinser Str. 1 in Polle stehen derzeit vier Gebäude mit folgenden Potenzialen:

- Bürogebäude, historisches Gebäude  
gut erhalten und weiter nutzbar  
für Verwaltung / Gemeinschaft
- Amtmannshaus, Baudenkmal, sanierungsbedürftig  
für multifunktionale öffentliche Nutzung  
oder Verkauf an Privat
- Große Maschinenhalle Skelettbau, in gutem Zustand  
für Versorgung / Gemeinschaft / Sport + Freizeit
- Kleine Halle, nicht erhaltenswert  
Abriss mit Nachfolgekonzept  
Standort für Mobilitätspunkt / Parken

Überblick über Lage und Potenziale der Bestandsgebäude (mit Bild)



### 1-POL-03 – Nachnutzung der Gebäude auf dem Grundstück Heinser Str. 1

#### Konzept

Im Rahmen der Dorfentwicklung sollen die dann gemeindeeigenen Gebäude für ihre neuen Nutzungen ertüchtigt und umgebaut werden.

Ein zeitlicher Ablauf ist ebenso wie die baulichen Arbeiten derzeit noch nicht genau vorherzusagen.

#### Angedacht sind folgende Schritte und Bauabschnitte:

<b>Projektansätze</b>	<b>zeitlicher Ablauf</b>	<b>Aufwand</b>
Kauf des Grundstücks Heinser Str. 1	11/2023 oder Antrag 09/2023	
1. Weiternutzung des Verwaltungsgebäudes	Antrag 2023	Herstellen der Barrierefreiheit durch Außenfahrstuhl
2. Umbau/Umnutzung große Halle – Teil 1	Antrag 2024 = 04-09/2025	Teilabriss, Nutzung als Bauhof
3. Nachfolgekonzept Scheune	Antrag 2024 = 04-09/2025	Abriss, Nutzung als Mobilitätspunkt/ Freiraum
4. Umbau/Umnutzung große Halle – Teil 2	Antrag 2025 = 04-09/2026	Gemäß Nutzungsbedarfe
<b>Gesamtrahmen</b>	<b>2023 - 2029</b>	<b>1,8 Mill. Euro</b>
Revitalisierung Amptmannshaus	Antrag 2025 = ab 04/2026	Denkmalgerechte Sanierung, Umnutzung

### 1-POL-10 – Kauf und Revitalisierung Amptmannshaus Polle für öffentliche Nutzungen

Handlungsfeld:	<b>BAUEN – WOHNEN – ARBEITEN</b>	Baukultur
Projekttitlel:	<b>1-POL-10 – Kauf und Revitalisierung Amptmannshaus Polle für öffentliche Nutzungen</b>	
Träger/in:	Flecken Polle	Kosten: ca. 1 Mill. €

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Das alte Amptmannshaus in der Heinser Straße 1 ist Teil des Burgensembles auf dem ehemaligen Versorgungshof der Burgritter. Es handelt sich um einen konstituierenden Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. §3.3 NDSchG und wird als „Wohnhaus und stattlicher 2-stöckiger Fachwerkbau unter Satteldach“ beschrieben. Erbaut wurde es 1631 auf Gewölbekeller des Vorgängerbaus, ehem. Amptmannshaus. Die Bedeutung ist neben der Baukultur auch geschichtlich hoch.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie mit Nutzungskonzept und Verkehrsuntersuchung sollen die Neunutzungs- und Umgestaltungsansätze für Grundstück und Gebäude Heinser Straße 1 in der Ortsmitte von Polle vorangebracht werden. Das alte Amptmannshaus ist als besonders ortsbildprägend einzustufen, da es direkt auf die Ortsmitte-Kreuzung ausgerichtet ist und bereits nach außen hin sichtbar verfällt. Der Flecken Polle sollte in einem ersten Schritt ein Konzept zur Nachfolgenutzung erarbeiten, um die daraus folgenden Schritte dann umzusetzen.

#### Beschreibung des Projektes

Das Amptmannshaus von 1631 gilt als stark sanierungsbedürftiges Baudenkmal. Es wäre für eine multifunktionale öffentliche Nutzung geeignet, könnte aber auch zum Verkauf an Private angeboten werden.

#### Bestand

Das Dach ist dicht, trocken und durchlüftet, es wurde neu mit Sandsteinplatten gedeckt, die gebraucht vom Kloster Amelungsborn übernommen wurden. Eichenbalken von 1603 wurden dabei gefunden. Die Fenster sind instandgesetzt, jedoch mittlerweile erneuerungsbedürftig. Der Innenausbau ist ebenfalls komplett erneuerungsbedürftig. Technik, Sanitäranlagen und Barrierefreiheit sind nicht vorhanden.

Denkmalschutz: im Gebäude finden sich recht viele schützenswerte Bestandteile (Raumstruktur, Türen, Treppen, evtl. auch Böden) die bei einer Umnutzung zu berücksichtigen sind. Außen sind es insbesondere Verzierungen, die erhalten bleiben sollen.

Es liegt eine Baugenehmigung für Büroraumnutzung von 2000 vor, jedoch waren die Auflagen zu hoch, um diese umzusetzen. Eine Entkernung wurde nicht genehmigt.



## 1-POL-10 – Kauf und Revitalisierung Amtmannshaus Polle für öffentliche Nutzungen

Eindrücke aus dem Amtmannshaus



### Konzept

Im Rahmen der Dorfentwicklung sollen die dann gemeindeeigenen Gebäude auf dem Grundstück Heinsers Str. 1 für ihre neuen Nutzungen ertüchtigt und umgebaut werden. Für das alte Amtmannshaus gibt es verschiedene Optionen:

#### 1. Revitalisierung des Baudenkmals zur Bestandssicherung

- **Multifunktionshaus** (Einrichtung mit mehreren Zweckbestimmungen zur Grundversorgung sowie für soziale und kulturelle Zwecke) mit
  - a. Nahversorgung durch Dorfladen, Friseursalon, Hörgeräteakustik, Brillengeschäft etc.
  - b. Begegnung durch Vereinstreff, (Eis) Café, Nachbarschaftshilfe, Beratung
  - c. Coworking durch Kreativlabor, Bildungsangebote, flexible Büros
  - d. Gesundheit durch Arztpraxis, Physiotherapie und Podologie etc.
- **Kulturelle Einrichtung** mit Heimatmuseum, Gemeindebücherei

#### 2. Abriss und Neubau oder Entsiegelung zu einem Begegnungs-Freiraum

Ein zeitlicher Ablauf ist ebenso wie die baulichen Arbeiten derzeit noch nicht genau vorherzusagen.

### 1-POL-12 – Nachnutzung Leerstandsimmobilie für die Dorfgemeinschaft Polle

Handlungsfeld:	<b>BAUEN – WOHNEN – ARBEITEN</b>	Leerstand mit Entwicklungspotenzial
Projekttitlel:	<b>1-POL-12 – Nachnutzung Leerstandsimmobilie für die Dorfgemeinschaft Polle</b>	
Träger/in:	Flecken Polle	Kosten: je nach Gebäude

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Der Fokus im Handlungsfeld 1 liegt u.a. auf Leerständen mit Entwicklungspotenzial. Besonders in Polle gibt es diverse öffentliche bzw. gemeinschaftliche Bedarfe, die in einem historischen Gebäude als Nachnutzungen untergebracht werden könnten und dadurch den Erhalt des Gebäudes mit einer nachhaltigen zukunftsfähigen Nutzung unterstützen würden.

#### Beschreibung des Projektes

In Polle bestanden zum Zeitpunkt der Aufnahme 04/2022 insg. fünf Leerstände mit besonderem öffentlichem Interesse an einer Entwicklung des Gebäudes, teils in Verbindung mit dem Außengelände.

#### Bestand

Der Bedarf in Polle besteht an diversen öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Nutzungen, so dass verschiedene Lösungen durchgespielt wurden. Mittlerweile wäre eine Räumlichkeit für die Dorfgemeinschaft mit erster Priorität auf dem Grundstück Heinser Str. 1 wünschenswert. Sollte dies nicht zum Tragen kommen, wären folgende Gebäude passend.



Mittelstraße 1

– das Gebäude ist mit Grundstück aufgrund seiner zentralen Lage, der besonders erhaltenswerten Bausubstanz und der Größe, für dorfgemeinschaftliche Zwecke sehr geeignet



Am Markt 8

– das Gebäude ist aufgrund der möglichen Ladennutzung zeitnah auch als Treffpunkt geeignet

#### Konzept

Im Rahmen der Dorfentwicklung soll das dann gemeindeeigene Gebäude für die neuen Nutzungen revitalisiert werden. Der Erhalt durch eine gebäudetypische Sanierung, in Verbindung mit der Schaffung von neu nutzbaren Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft, steht dabei im Vordergrund. Bei allen Projekten steht jedoch Privateigentum gegen das öffentliche Interesse; Der Flecken Polle hat dazu einen bemerkenswerten Vorstoß unternommen und eine **Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Ortskern Polle** beschlossen, um u.a. Beeinträchtigungen der Gebietsfunktion und städtebauliche Funktionsverluste abzuwenden sowie die Erschließungsfunktion zu verbessern. Ein Nutzungskonzept für die jeweilige Bausubstanz und die Klärung der Bedarfe der Gemeinschaft sind vorab erforderlich. Ein zeitlicher Ablauf ist ebenso wie die baulichen Arbeiten derzeit nicht vorherzusagen.

### 1-POL-13 – Neugestaltung und Umbau des Freibades in Polle

Handlungsfeld:	<b>BAUEN – WOHNEN – ARBEITEN</b>	Freizeiteinrichtungen
Projekttitel:	<b>1-POL-13 – Neugestaltung und Umbau des Freibades in Polle</b>	
Träger/in:	Samtgemeinde Bodenwerder-Polle / Freibadverein Polle e.V.	Kosten: ca. 700.000 €

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Das Freibad in Polle ist wohl die wichtigste öffentliche Freizeiteinrichtung im Flecken Polle. Geht es nach dem Freibadverein, soll es sich zu einem wichtigen Ort der Begegnung und Integration für alle Generationen weiterentwickeln. Diesem Anspruch wird das Freibadgebäude jedoch nicht mehr gerecht.

#### Beschreibung des Projektes

##### Bestand

Der Zugang zum Freibad ist von Betonsteinplatten geprägt und wirkt eher abweisend als einladend, der Zustand ist in die Jahre gekommen. Der Eingangsbereich mit dem Kassenraum wirkt düster. Der sich an die Eingangssituation anschließende Durchgang zum Bad ist schmal und dunkel.



Zugang und Eingangsbereich zum Freibad



Durchgang zum Bad

Der Kassenraum mit einem Kiosk und den hinter liegenden Räumlichkeiten ist eng und hat Potenzial für ergänzende Nutzungen. Der Sanitärbereich und die Umkleiden sind ebenfalls nicht mehr zeitgemäß und nicht barrierefrei erreichbar.



Raum hinter dem Kiosk



Umkleiden des Freibades

Das **Freibadgelände** ist mit einer großen Liegewiese für die Freibadnutzung ausreichend, es könnte jedoch durch kleine Maßnahmen zu einer multifunktional nutzbaren Bewegungsfläche aufgewertet werden. Eine naturnahe Gestaltung wäre ebenfalls wünschenswert.

## 1-POL-13 – Neugestaltung und Umbau des Freibades in Polle

### Konzept

Entstehen soll das „Aschenputtelbad“. Ein Ort, an dem sich ganzjährig alle treffen - nicht nur zur Freibadsaison. Nach dem Motto „Jung trifft Alt – Alt trifft Jung“ sollen alle integriert werden sowohl in den Betrieb als auch in die Nutzung. Vieles an baulichen Maßnahmen könnte der Verein durch Eigenleistungen unterstützen.

### Angedacht sind folgende Einzelvorhaben

Eingangsbereich mit Zuwegung erneuern

- Neuanstrich der Außenansicht
- weniger Beton – mehr Grün zur Aufwertung und zum Wohlfühlen (siehe Projekt 03-POL-14)
- Außenbereich für ein Café am Kiosk schaffen

Kassenraum und Kiosk

- Umgestaltung und funktionale Ergänzung (z.B. Verkaufsraum für regionale Produkte)

Nichtschwimmerbecken

- barrierefreier Zugang

Sanitäre Einrichtungen

- Sanierung des Hygienebereichs und der Umkleiden – weniger, dafür aber zeitgemäß
- barrierefreien Zugang zu den Umkleiden

Wärmehalle

- Erweiterung zur multifunktionalen Bewegungshalle

Flure/Durchgang zum Bad

- Beleuchtungskonzept solarbetrieben entwickeln

DLRG-Raum

- Umgestaltung zur gemeinschaftlichen ganzjährigen Nutzung

Außenbereich des Freibadgeländes

- BBQ-Grillecke „Münchhausentreff“
- weniger Beton – mehr Natur
- Basketballkorb und Tischtennisplatten
- Multifunktionale Sportfläche für Jung und Alt mit Bewegungsangeboten
- Rasenfläche wird naturnah gestaltete Liegefläche als „Weserbogen“
- Aschenputtel-Lounge mit Liegen und Sonnenschirmen

Weit über die rein baulichen Maßnahmen hinaus geht das Konzept für das Aschenputtelbad auch als **sozialer Begegnungsort**:

Der Freibadverein setzt auch hier neue Impulse, indem er Dorffeste am Schwimmbad, Disconights, Kinderbetreuungsangebote, Kurse und einen Saunatreff anregen und unterstützen will.

Neben diesen Veränderungen wird auch eine **Modernisierung des Betriebs** durchdacht. Hier spielt die Digitalisierung eine wichtige Rolle, sowohl für eine bargeldlose Bezahlung als auch für einen Ticketautomaten sprechen die hohen Personalkosten bzw. der Mangel an Personal für eine entsprechend von den Betriebszeiten und Angeboten ausgeweitete Freizeiteinrichtung.

Hinweisschilder im Dorf sowie ein moderner Auftritt in den sozialen Medien und im DorfFunk werden parallel vorangetrieben.

## 2-POL-08 – Neugestaltung Fährstraße im Einmündungsbereich zur Fähre Polle

Handlungsfeld:	<b>MOBILITÄT – VERSORGUNG – GEMEINSCHAFT</b>	Dörfliche Plätze, Wege und Straßen
Projekttitlel:	<b>2-POL-08 – Neugestaltung Fährstraße im Einmündungsbereich zur Fähre Polle</b>	
Träger/in:	Flecken Polle	Kosten: ca. 200.000 €

### Begründung des Handlungsbedarfs

Die Fährstraße führt unterhalb der Burg direkt zum Fähranleger in Polle und an der Grundstückszufahrt zur Heinsler Straße 1 vorbei. Die heutige Situation im Einmündungsbereich zur B83 wird dieser geschichtsträchtigen und nutzungsintensiven Straße nicht gerecht.

### Beschreibung des Projektes

#### Bestand



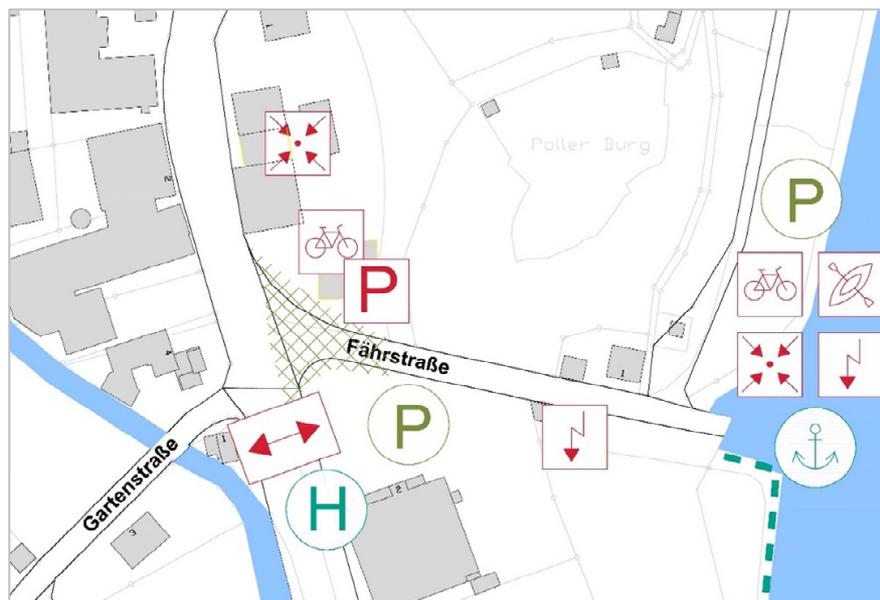
Einmündungstrichter der Fährstraße in die B83

Die Einmündung in die Fährstraße ist im Fahrbahnbereich asphaltiert und in den Seitenbereichen zwar begrünt, aber wirkt doch ungestaltet grün.

#### Konzept

Eine Neugestaltung der Einmündung sollte den Charakter der Umgebung aufnehmen und die Einfahrt zum Grundstück Heinsler Str. 1 mit einplanen.

Die Änderung der Nutzung auf dem Grundstück mit öffentlichem Parkplatz führt dabei auch zu einer Verlagerung der Zufahrt. In dem Zuge wird auch die Fahrradgarage einen neuen Standort erhalten.



## **2-POL-08 – Neugestaltung Fährstraße im Einmündungsbereich zur Fähre Polle**

Die Befestigungsmaterialien und der Straßenausbau sollten dem historischen Anspruch gemäß, dorftypisch und regionaltypisch ausgewählt werden, aber auch dem erhöhten Anspruch einer Zufahrt zum Fähranleger gerecht werden.

### Hinweise:

Der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland weist mit Schreiben vom 08.06.2023 darauf hin, dass bei den Planungen die vorhandenen Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasseranlagen zu berücksichtigen sind. Das Anlegen von Oberflächenentwässerung ist möglichst versickerungsfähig zu gestalten. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht zulässig.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist mit Schreiben vom 15.06.2023, dass bauliche Maßnahmen wie auch Bepflanzungsmaßnahmen und Veränderungen von Einmündungsbereichen hinsichtlich der Machbarkeit frühzeitig abzustimmen sind. Die Einhaltung von Lichtraumprofilen und der für die Verkehrssicherheit freizuhaltenden Sichtfelder ist ebenfalls zu berücksichtigen.

## 2-POL-11 – Parkraumkonzept / Quartiersparken im Altdorf von Polle

Handlungsfeld:	<b>MOBILITÄT – VERSORGUNG – GEMEINSCHAFT</b>	Innenentwicklung
Projekttitel:	<b>2-POL-11 – Parkraumkonzept / Quartiersparken im Altdorf von Polle</b>	
Träger/in:	Flecken Polle / Private	Kosten: je nach Grundstücksgröße

### Begründung des Handlungsbedarfs

Der ruhende Verkehr prägt in Polle besonders den historischen Altdorfbereich. Die enge Bebauung macht Parken auf den Grundstücken schwierig, so dass nahezu der komplette öffentliche Raum, der nicht zur Durchfahrt gebraucht wird, mit Pkws zugeparkt ist.

Ein Abriss leerstehender Gebäude birgt für die Umgebung Potenzial für eine Nachnutzung zum öffentlichen Quartiersparkplatz oder auch als Mobilitätspunkt.

Die hohe Nachfrage nach Immobilien auf dem Land macht die Umsetzung des Konzeptes derzeit jedoch nicht leicht. Es soll aber besonders für Gebäude, die schon lange leer stehen, längerfristig weiterverfolgt werden.

### Beschreibung des Projektes

#### Bestand

In Polle stehen derzeit einige nicht mehr erhaltenswerte Gebäude leer, doch die Gemeinde bekommt derzeit keine Möglichkeit sich diese anzueignen und die Grundstücke zukunftsfähig zu entwickeln.

Bereits im Ortsentwicklungskonzept für Polle von 2012 wurde diese Problematik herausgearbeitet, ein Zugang zu den privaten Eigentümer\*innen, um eine Veräußerung und entsprechende Nachnutzung von Leerstandsgrundstücken zu erreichen, wurde bisher aber nicht gefunden. Die Dorfentwicklung hat dieses Thema wieder aufgegriffen und eröffnet neue Möglichkeiten auf Grundlage von aktuellen Bestandsaufnahmen, dem Verteilen von Informationsflyern und dem späteren Angebot der Beratung und Förderung.

Ein bemerkenswerter Vorstoß des Flecken Polle ist die Erstellung einer **Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Ortskern Polle**, um u.a. Beeinträchtigungen der Gebietsfunktion und städtebauliche Funktionsverluste abzuwenden sowie die Erschließungsfunktion zu verbessern.

#### Konzept

In Polle soll nach dem **Prinzip der „kleinen Flächen“** auf verschiedenen Grundstücken auch kleinteilig Parkraum angeboten werden, um die Situation zu entlasten. Eine Zusammenstellung der derzeit potenziell sich anbietenden Grundstücke sind auf der Abb. 29 im Kap. 5.1 zu erkennen.



Potenzielle Quartiersparkplatzgrundstücke an der Burgstraße und in der Klostersgasse

## 2-POL-11 – Parkraumkonzept / Quartiersparken im Altdorf von Polle

Parallel zu einem Parkraumkonzept muss ein Verkehrskonzept auch für den Altdorfbereich erarbeitet werden, in dem jede neue Entwicklung mitgedacht wird.

Besonderes Augenmerk liegt auch auf der Umgebung der Kirche. Hier bietet sich das zentral in der Ortsmitte gelegene Grundstück eines größeren sanierungsbedürftigen Leerstandes in Privateigentum zur Nachnutzung an.

Der Bedarf eines Parkplatzes gegenüber dem Kindergarten steht auch an diesem Standort im Vordergrund, aber auch die Nutzung als Begegnungsraum durch die Kirchengemeinde und die Öffentlichkeit wären wünschenswert. Sollte eine Realisierung in Betracht kommen, wäre zu entscheiden, ob eine Um-/ Nachnutzung nur teilweise einen Rückbau erfordert. Aufgrund der Größe des Grundstücks bedarf es einer Analyse mit Nutzungskonzept sowie einer Detailplanung zur Umfeldgestaltung.



Grundstück im Kirchemumfeld von Polle mit Potenzial für Nachnutzungen



## 2-POL-16 – Sanierung von Anliegerstraßen u.a. obere Bergstraße

Handlungsfeld: <b>MOBILITÄT – VERSORGUNG – GEMEINSCHAFT</b>	Gestaltung Straßen, Wege, Plätze
Projekttitel: <b>2-POL-16 – Sanierung von Anliegerstraßen u.a. obere Bergstraße</b>	
Träger/in: Flecken Polle	Kosten: ca. 300.000 € (obere Bergstr.)

### Begründung des Handlungsbedarfs

Die Bergstraße in Polle führt vom Spritzenplatz bergauf in Richtung Wald- und Hügellandschaft sowie zu interessanten Wanderwegen nördlich des Dorfes. Der Übergang vom Spritzenplatz wurde bereits dorftypisch gepflastert, jedoch ist der Fahrbahnbereich mittlerweile sehr sanierungsbedürftig. Dies gilt auch für die Anliegerstraßen, die Richtung Osten vom Spritzenplatz abgehen. Hier haben die Straßen jedoch keine Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke.

### Beschreibung des Projektes

#### Bestand

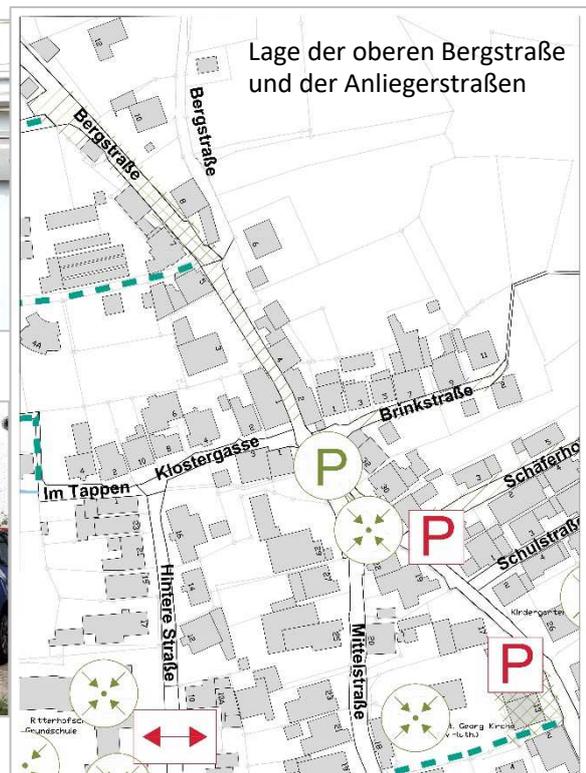
Die Bergstraße wurde im Zuge der Dorferneuerung in den 2000er Jahren im Bereich der historischen Bebauung dorftypisch gepflastert. Der sich daran anschließende aufgeweitete Straßenraum wurde aufgrund des beginnenden „Neubaugebietes“ nicht in die Gestaltung mit einbezogen. Die asphaltierte Fahrbahn ist mittlerweile stark erneuerungsbedürftig, da der Bereich dauerhaft zum Wenden und Parken genutzt werden muss.



Dorftypisch gepflasterter Bereich der Bergstraße



Erneuerungs- und sanierungsbedürftiger Straßenraum



#### Konzept

Die Straßen im Altdorfbereich von Polle sollen bei Bedarf saniert werden. Erste Priorität hat dabei die Bergstraße im oberen Abschnitt, da hier hoher Sanierungsbedarf zusammentrifft durch eine hohe Belastung durch forstwirtschaftlichen Verkehr, Erschließungsverkehr und dem Naherholungsverkehr.

Die Ausbauart muss in Abstimmung mit den Anlieger\*innen bei Bedarf im Detail geplant werden.

Hinweis: Der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland weist mit Schreiben vom 08.06.2023 darauf hin, dass bei den Planungen die vorhandenen Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasseranlagen zu berücksichtigen sind. Das Anlegen von Oberflächenentwässerung ist möglichst versickerungsfähig zu gestalten. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht zulässig.

## 2-POL-17 – Erneuerung der Lonaubachbrücke an der Weser bei Polle

Handlungsfeld: <b>MOBILITÄT – VERSORGUNG – GEMEINSCHAFT</b>	Gestaltung Straßen, Wege, Plätze
Projekttitle: <b>2-POL-17 – Erneuerung der Lonaubachbrücke an der Weser bei Polle</b>	
Träger/in: Flecken Polle	Kosten: ca. 25.000 € zzgl. Wegebau

### Begründung des Handlungsbedarfs

Durch den Treidelpfad sollen die Dörfer des Weserbogens entlang der Weser miteinander verbunden werden. Ein bereits nutzbarer Abschnitt besteht südlich des Fähranlegers in Polle. Dieser Weg führt über die Lonaubachbrücke, die als stark sanierungsbedürftig eingestuft wird. Die Brücke ist ein unverzichtbarer Bestandteil des „Treidelpfades“ und ein landschaftsprägendes Bauwerk.

### Beschreibung des Projektes

#### Bestand

Die Betonbrücke über den Lonaubach ist im Brückenbereich sanierungsbedürftig, das Metallgeländer ist marode. Das Erscheinungsbild wird derzeit nicht dem Anspruch der Dorfentwicklung gerecht.



Die Lonaubachbrücke bei Polle



Bestehender Weg am Weserufer

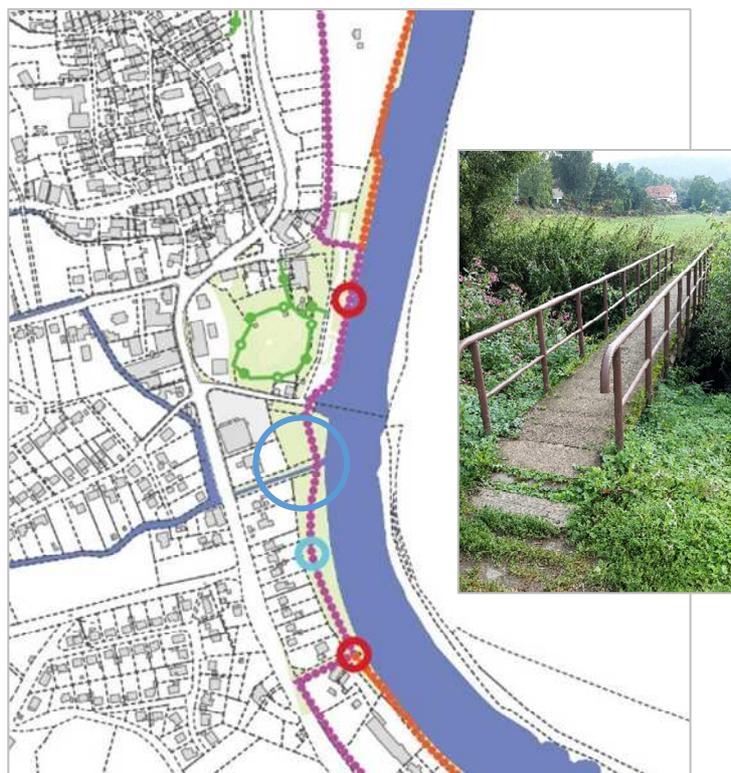
#### Konzept

Die Brücke ist Teil des geplanten „Treidelpfades“. Aus Sicht der Dorfentwicklung wird aufgrund der zu erwartenden steigenden Nutzungsansprüche für den Brückenneubau eine Stahlkonstruktion mit Holzbelag empfohlen. Die weitere Befestigung des Weges einschl. Sitzbänken sollten ebenfalls Teil des Projektes sein.

Auf der Abbildung von Büro Früh (Stand: 02/2023) sind alternative Verläufe für den „Treidelpfad“ in Ortsnähe sowie vorhandene Bankstandorte (rote Kreise) dargestellt. Die Lage der Lonaubachbrücke ist durch einen blauen Kreis gekennzeichnet.

#### Hinweis:

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser weist mit Schreiben vom 26.05.2023 darauf hin, sollten Anlagen an Bundeswasserstraßen errichtet werden, so bedürfen sie einer strom- und schifffahrtsrechtlichen Genehmigung. Für die Nutzung von Flächen, die im Eigentum der WSV liegen sind privatrechtliche Nutzungsverträge zu beantragen.



## 2-POL-18 – Historischer Marktplatz / Eingang Ortsmitte Polle

Handlungsfeld: <b>MOBILITÄT – VERSORGUNG – GEMEINSCHAFT</b>	Dörfliche Plätze, Wege und Straßen
Projekttitle: <b>2-POL-18 – Historischer Marktplatz / Eingang Ortsmitte Polle</b>	
Träger/in: Flecken Polle	Kosten: ca. 400.000 €

### Begründung des Handlungsbedarfs

Der westliche Eingang zur historischen Ortsmitte von Polle war bereits Teil der vergangenen Dorferneuerung und wurde in den Seitenbereichen aufgewertet. Der Charakter des hier historisch angesiedelten Marktes kommt dadurch nicht zum Ausdruck und war somit Diskussionsthema in der Projektgruppe.

### Beschreibung des Projektes

#### Bestand

Der historische Marktplatz von Polle präsentiert sich als stark befahrene Durchgangsstraße. Die Gehwege sind gepflastert und teilweise schmal dimensioniert. Die anliegenden Nutzungen dienen der Versorgung der ländlichen Bevölkerung und sind in ihrer Erreichbarkeit entsprechend wichtig.



Gestalteter Bereich mit Blick in Richtung Ortsausgang West



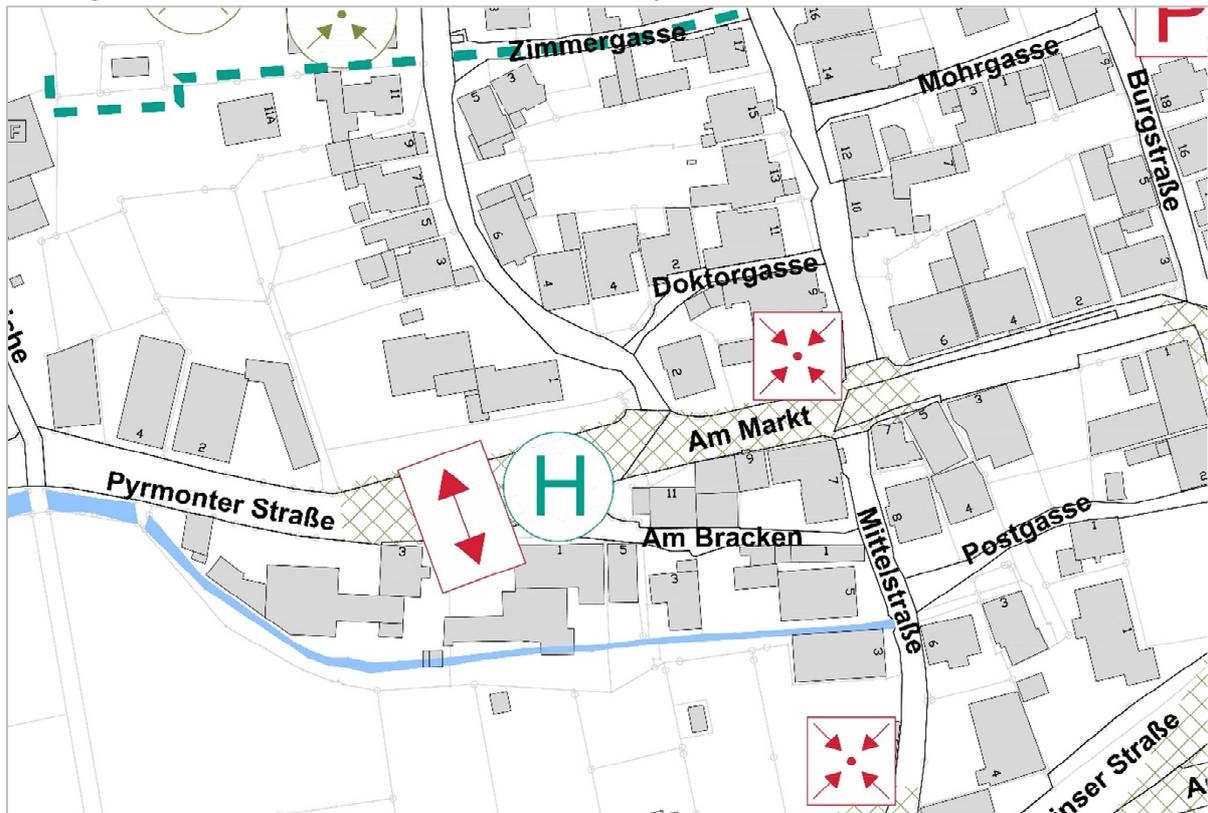
Eher weitläufig und ungestaltet in Richtung Ortsmitte

### Konzept

Eine Neugestaltung sollte den Charakter der Historie wieder aufnehmen. Dafür müsste die Fahrbahn auf ihre notwendige Breite reduziert und durch Natursteingossen von den Nebenanlagen getrennt werden. Die Ausweitung von Flächen vor dem Friseurladen, der Volksbank, der Physiotherapie und der Fleischerei könnte ein zufälliges Treffen der Menschen bereichern und den Flair des Fleckens beleben. Schattenspendende Bäume wären Bestandteil der Planung.

## 2-POL-18 – Historischer Marktplatz / Eingang Ortsmitte Polle

### Neu zu gestaltender Bereich um den historischen Marktplatz



#### Hinweise:

Der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland weist mit Schreiben vom 08.06.2023 darauf hin, dass bei den Planungen die vorhandenen Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasseranlagen zu berücksichtigen sind. Das Anlegen von Oberflächenentwässerung ist möglichst versickerungsfähig zu gestalten. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht zulässig.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist mit Schreiben vom 15.06.2023, dass bauliche Maßnahmen wie auch Bepflanzungsmaßnahmen und Veränderungen von Einmündungsbereichen hinsichtlich der Machbarkeit frühzeitig abzustimmen sind. Die Einhaltung von Lichtraumprofilen und der für die Verkehrssicherheit freizuhaltenen Sichtfelder ist ebenfalls zu berücksichtigen.

### 3-POL-06 – Freiraumgestaltung Heinser Str. 1 in Polle

Handlungsfeld:	<b>NATUR – FREIZEIT – FREIRAUM</b>	Innerörtliche Freiflächen 
Projekttitel:	<b>3-POL-06 – Freiraumgestaltung Heinser Str. 1 in Bauabschnitten in Kombination mit Gebäuden und Umlegung Fußweg</b>	
Träger/in:	Flecken Polle	Kosten: ca. 700.000 €

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Bei der Heinser Straße 1 handelt es sich um ein Grundstück mit einer Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup> im unmittelbaren Ortskern von Polle. Momentan in Nutzung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs, handelt es sich um eine Fläche, die ursprünglich mit dem Amptmannshaus zum historischen Ensemble der Burg gehörte. Aus Anlass des Verkaufsangebots des Eigentümers besteht für die Gemeinde die Chance, dieses Gelände als Gebiet für die innerörtliche Entwicklung zu erwerben und unterschiedliche Bedarfe darauf unterzubringen. Parallel zur Gebäudeentwicklung können auf dieser Fläche **neue innerörtliche Freiflächen und Nutzungsangebote** entstehen.

#### Beschreibung des Projektes

##### Bestand

Im Bestand handelt es sich um ein Betriebsgelände, dass hochgradig versiegelt ist. Es liegt im Kurvenbereich der Ortsdurchfahrt und ist durch eine denkmalgeschützte Mauer an drei Seiten umschlossen. Zufahrten bestehen am südlichen und nördlichen Ende des Geländes. Nach Osten hin steigt das Grundstück stark an und grenzt unmittelbar an das Gelände der Burg.

Luftbild (Quelle: LGLN LK Holzminden)



Eindrücke vom jetzigen Zustand und Entsiegelungsgrad des Grundstücks Heinser Straße 1

### 3-POL-06 – Freiraumgestaltung Heinser Str. 1 in Polle

#### Konzept

Für das gesamte Gelände sollen mit Hilfe einer Machbarkeitsstudie mögliche Entwicklungskonzepte ausgearbeitet werden. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung der Gebäude sind demzufolge auch unterschiedliche Flächennutzungen denkbar.

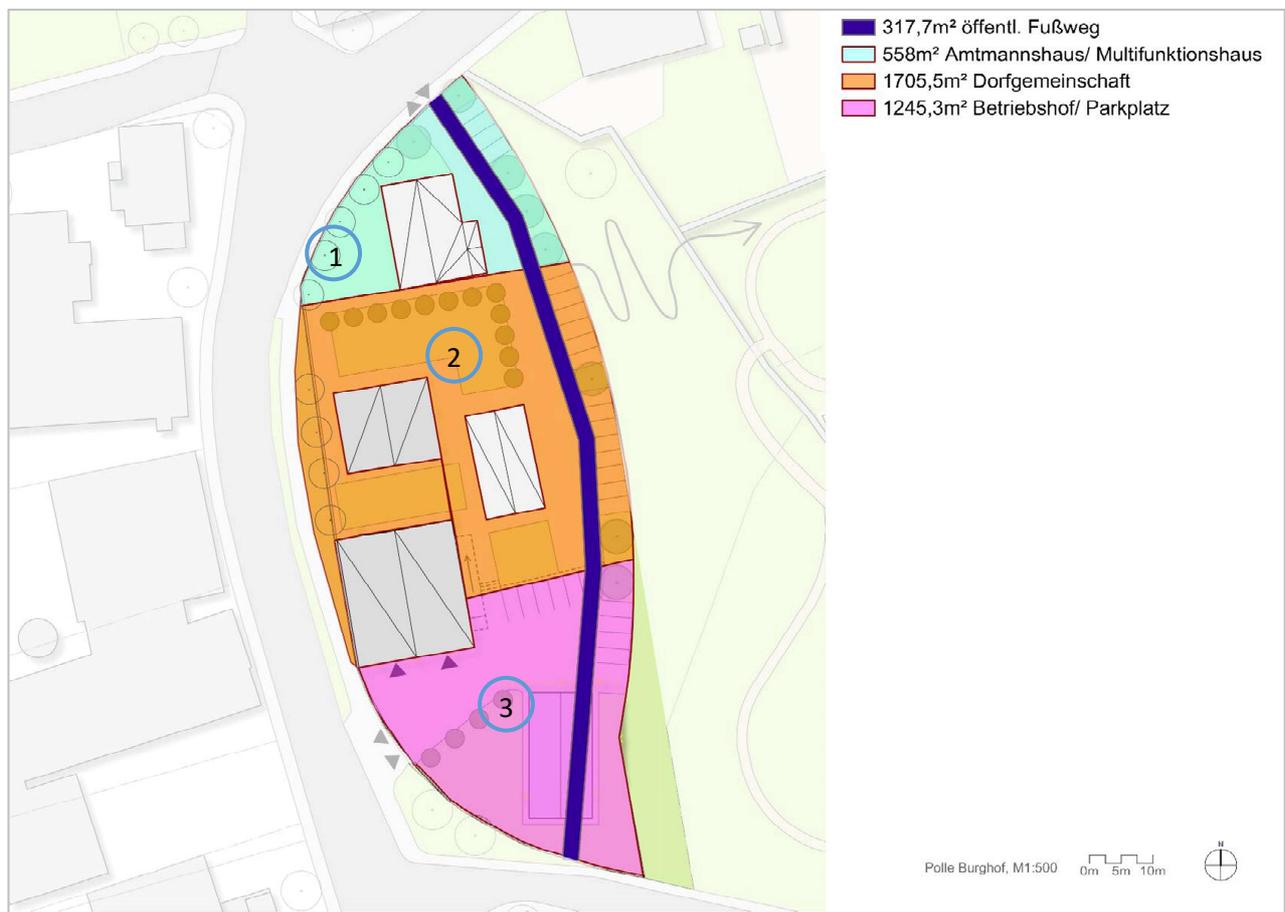
Wichtige **Ziele für das zukünftige Freiflächenkonzept** des Gesamtareals sind:

- Schaffung von für die Dorfgemeinschaft nutzbaren Freiflächen mit vielfältigen Nutzungsangeboten
- Räumliche Gliederung der Flächen durch Baumpflanzungen
- Anbieten von Stellplätzen als Kompensation des Wegfalls der Stellplätze vor der Burg/ auf dem Marktplatz
- Schaffung einer vom Verkehr unabhängigen, schön gestalteten, barrierefreien Fußwegeverbindung über das Gelände
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das Notwendige
- Verlagerung der südlichen Zufahrt in die Fährstraße, ggfls. kombiniert mit einer Parkplatzfläche
- Schaffung einer barrierefreien Zugangsmöglichkeit von der Heinser Straße 1 aus auf die Burg

Im Konzept wird zunächst von einer **Dreiteilung des Geländes** mit unterschiedlichen Schwerpunkten ausgegangen. Auf dem ersten Abschnitt im Norden entstehen Freiflächen um das Amtmannshaus. Diese Flächen sind als Grünfläche mit parkartigem Umfeld, passend zum umfangreich sanierten multifunktionalen Gebäude unter Berücksichtigung aller mit der Gebäudenutzung erforderlichen Funktionen (Feuerwehr, Barrierefreiheit, Stellplätze etc.) denkbar.

Im mittleren Bereich Nr. 2 nutzt die zukünftige Verwaltung das Bestandsgebäude. Damit in Verbindung entsteht eine öffentliche Grün- und Freifläche als Begegnungsort für die Dorfgemeinschaft.

Der dritte Abschnitt befindet sich im Süden des Geländes. Hier sind neben Stellplätzen – ob temporär oder dauerhaft - der Beginn des barrierefreien Fußwegs, aber ggf. auch des barrierefreien Aufgangs zur Burg denkbar. Der gesamte Bereich sollte durch Baumpflanzungen klimatisch verbessert und räumlich gegliedert werden.



### 3-POL-04 – Umgestaltung Burgplatz Polle

Handlungsfeld:	<b>NATUR – FREIZEIT – FREIRAUM</b>	Innerörtliche Freiflächen
Projekttitel:	<b>3-POL-04 – Umgestaltung Burgplatz Polle</b>	
Träger/in:	Flecken Polle	Kosten: ca. 200.000 €

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Die Besonderheit des Ortes Polle mit der historischen Burganlage wird durch die derzeitige Gestaltung ihrer Umgebung auch in Richtung historischer Ortskern nicht wahrnehmbar. Die qualitätvolle Entwicklung und Nutzungsverbesserung dieser Ortsmitte soll durch Umgestaltungsmaßnahmen erreicht werden.

Ähnlich wie den vorgelagerten sog. Marktplatz an der Amtstraße prägt im heutigen Zustand der ruhende Verkehr den der Burg direkt vorgelagerte Platz. Das Potenzial dieses besonderen Ortes als „Burgplatz“ wird nicht spürbar und soll durch weitreichend angedachte Maßnahmen entwickelt werden.

#### Beschreibung des Projektes

##### Bestand

Im Bestand ist dieser Bereich zwischen Restaurant Graf Everstein, Tourismus-Info, Zugang zur Freilichtbühne der Laienspielgruppe Polle e.V. und Aufgang zur Burg überwiegend durch den ruhenden Verkehr geprägt. Der Eingang zur Burg führt entlang von Stellplätzen und lediglich eine ganz schmale Treppe in Seitenlage führt zur Burg. Für Menschen mit Einschränkungen, mit Rollator, Rollstuhl, Kinderwagen o.ä. ist die Burg nicht erreichbar.

Die eigentliche Burg steht hier nicht im Mittelpunkt und findet keinerlei Betonung.



Blick von der Ortsmitte auf den „Burgplatz“



Eingang zur Freilichtbühne

##### Konzept

Die Umgestaltung sieht eine Reduzierung des ruhenden Verkehrs im Bereich des Burgplatzes vor, um die Burg mit ihren vorgelagerten Plätzen deutlich sichtbar zu machen. Parken soll hier nur noch für Menschen mit Einschränkungen und zum Kurzparken bzw. Be- und Entladen möglich sein. Zum anderen soll der Burgmauer vorgelagert ein barrierefreier Zugang, eine Wegeverbindung als Rampenanlage entstehen, die es allen Besucher\*innen gleichermaßen ermöglicht auf die untere Ebene der Burg zu kommen und an Festen und Veranstaltungen, die hier stattfinden, teilzunehmen.

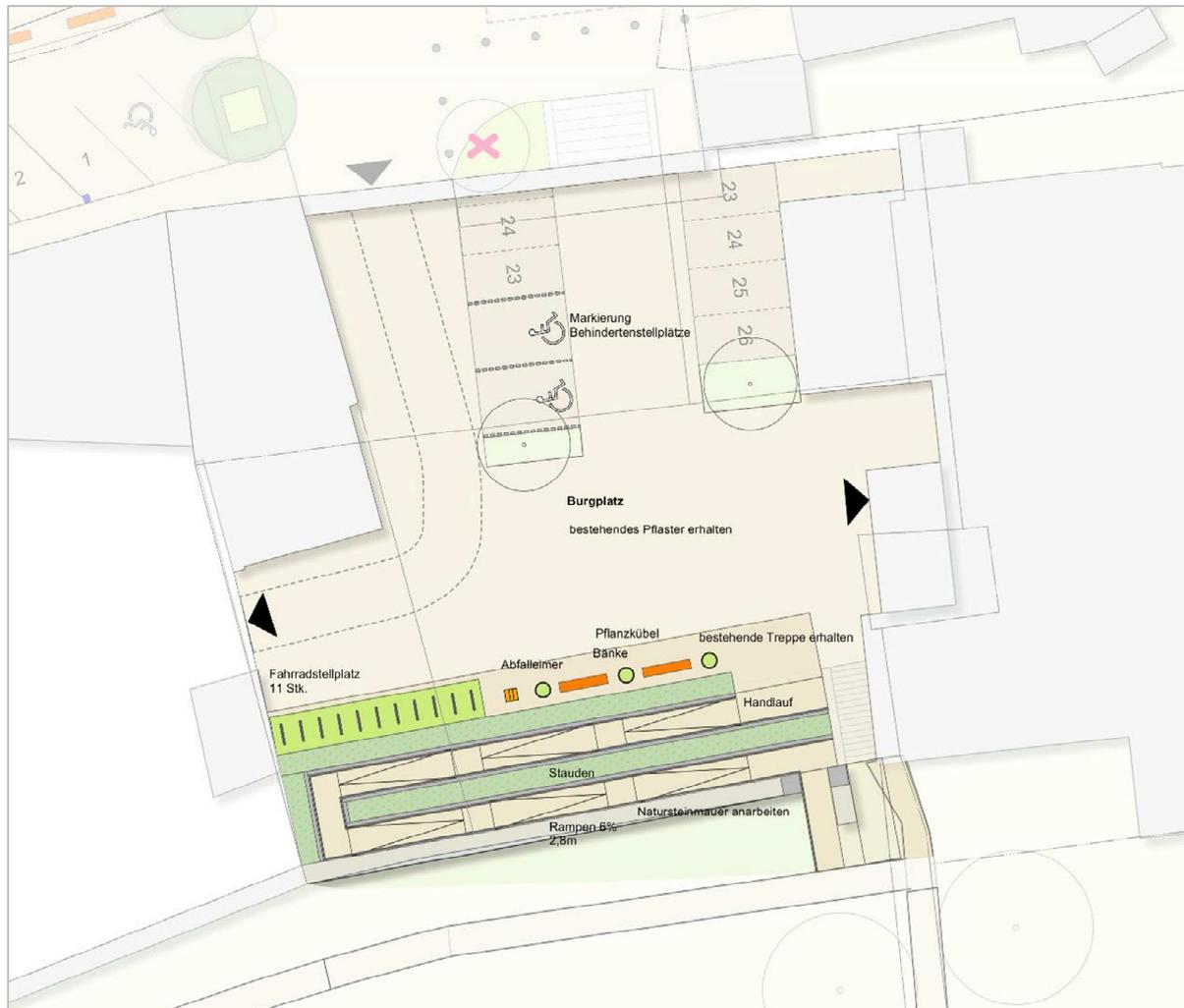
Angedacht ist die Einbindung der Rampenanlage durch eine vielfältige, blühende, halbhohe Staudenpflanzung kombiniert mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten auf dem Burgplatz. Durch diese Maßnahmen bekommt der Burgplatz zukünftig Platz- und Aufenthaltscharakter und ermöglicht auch zusammen mit dem Marktplatz, unterschiedliche Veranstaltungen im Jahresverlauf anzubieten. Auch hier sind Standorte für temporäre Angebote (Eiswagen, Kaffeestand o.ä.) im Konzept denkbar.

##### Wichtige Ziele

- Strukturierung und Gestaltung des Platzes vor der Burg als „Burgplatz“
- Barrierefreiheit bis zur unteren Ebene der Burg
- Aufenthaltsqualität
- Berücksichtigung Radtourismus

### 3-POL-04 – Umgestaltung Burgplatz Polle

#### Planungsskizze: Konzeptidee Umgestaltung „Burgplatz“ mit barrierefreiem Zugang zur Burg



Konzeptentwurf Büro Früh, 18.04.2023

#### Hinweis:

Der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland weist mit Schreiben vom 08.06.2023 darauf hin, dass bei den Planungen die vorhandenen Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasseranlagen zu berücksichtigen sind. Das Anlegen von Oberflächenentwässerung ist möglichst versickerungsfähig zu gestalten. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht zulässig.

### 3-POL-05 – Umgestaltung Marktplatz statt Parkplatz Polle

Handlungsfeld:	<b>NATUR – FREIZEIT – FREIRAUM</b>	Innerörtliche Freiflächen
Projekttitel:	<b>3-POL-05 – Umgestaltung Marktplatz statt Parkplatz Polle</b>	
Träger/in:	Flecken Polle	Kosten: ca. 250.000 €

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Die Besonderheit des Ortes Polle mit der historischen Burganlage wird durch die derzeitige Gestaltung ihrer Umgebung auch in Richtung historischer Ortskern nicht wahrnehmbar. Die qualitätvolle Entwicklung und Nutzungsverbesserung dieser Ortsmitte soll durch Umgestaltungsmaßnahmen erreicht werden.

Noch stärker als den der Burg direkt vorgelagerte sog. Burgplatz prägt im heutigen Zustand der ruhende Verkehr den Parkplatz an der Amtstraße und damit den ersten Eindruck vor dem Burgtor. Das Potenzial dieses besonderen Ortes als „Marktplatz“ und Ortszentrum wird nicht spürbar und soll durch weitreichend angedachte Maßnahmen entwickelt werden.

#### Beschreibung des Projektes

##### Bestand

Die eigentliche Ortsmitte Polles präsentiert sich im Bestand als Kreuzung mit Parkplätzen rechts und links der Bundestraße. Die Besonderheit der schönen angrenzenden historischen Gebäude sowie die Burg mit Burghof und Burgplatz wird durch den ruhenden Verkehr völlig verdeckt. Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten in der Ortsmitte für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen sind nicht vorhanden.

Die Burg findet keinerlei Betonung.



Blick vom „Burgtor“ zur Ortsmitte mit Parkplatz



Parkplatz an der Amtstraße



Blick von der Ortsmitte über die Kreuzung zum Burgtor – die Burgruine ist von hier aus nicht sichtbar.

### 3-POL-05 – Umgestaltung Marktplatz Polle

#### Konzept

Die Umgestaltung sieht die Reduzierung des ruhenden Verkehrs vor. Parkplätze sollen nur noch am Fuß des Altdorfs und vor den Gebäuden entlang der Amtstraße bereitgestellt werden. Diese Parkplätze könnten für Menschen mit Einschränkungen, das Kurzparken sowie für die E-Lademöglichkeit freigehalten werden. Weitere Parkplätze könnten als Ersatz auf dem Gelände Heinser Straße 1 bereitgestellt werden.

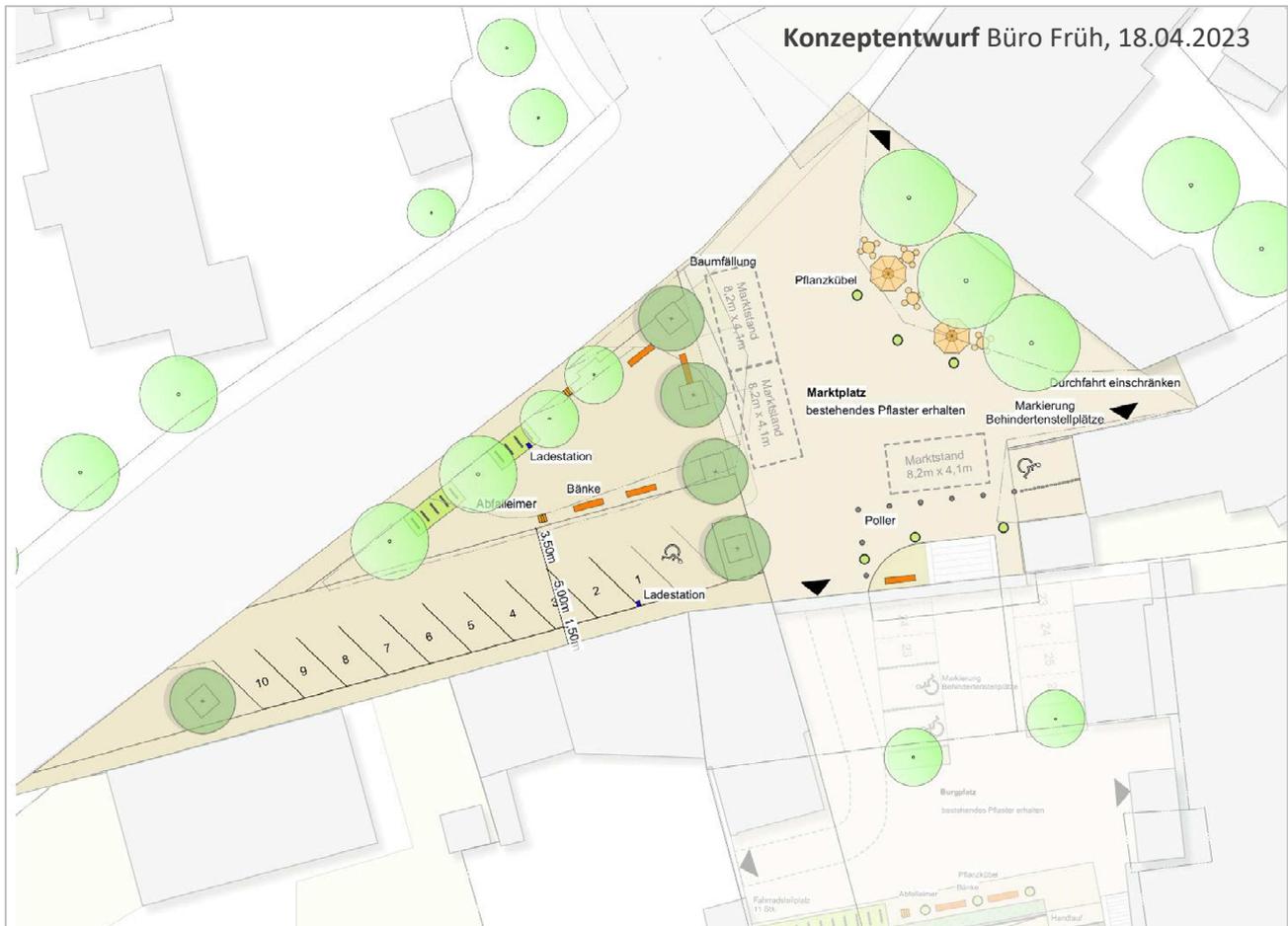
Der zentrale Freiraum vor dem Portal zum Burghof soll als kleiner Marktplatz die Möglichkeit für temporäre Stände wie z.B. Spargel/ Erdbeeren/ Fleisch- und Backwaren bieten. Eine Erweiterung der Gastronomie auf dem Platz wäre denkbar. Durch den Wegfall eines Teils der Parkplätze entsteht seitlich des Marktplatzes eine dreieckige Platzzerweiterung, die als Aufenthaltsort mit Bäumen, Bänken, Information über den Ort sowie Abstell- und Lademöglichkeiten für Fahrräder ausgestattet werden soll.

Der bestehende Baumbestand soll erhalten bleiben und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Im Zusammenhang mit der weiteren Planung dieses Bereichs ist die verkehrliche Situation mit den folgenden Fragestellungen zu überprüfen. Was für Erfordernisse bestehen für den Autoverkehr im Zusammenhang mit der Platznutzung? Muss zu den Weserterrassen über den Mühlenweg gefahren werden oder kann hier eine Wegeverbindung nur für Fuß- und Radverkehr bleiben?

#### Wichtige Ziele

- Strukturierung und Gestaltung des Platzes als Portal zum „Burgplatz“ und damit zur Burg
- Aufenthaltsqualität
- Marktplatzfunktionen
- Neuordnung des fahrenden und ruhenden Verkehrs in der Ortsmitte Polle.



**Hinweis:** Der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland weist mit Schreiben vom 08.06.2023 darauf hin, dass bei den Planungen die vorhandenen Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasseranlagen zu berücksichtigen sind. Das Anlegen von Oberflächenentwässerung ist möglichst versickerungsfähig zu gestalten. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht zulässig.

### 3-POL-07 – Wegeverbindungen zur Burg mit Aussichtspunkt

Handlungsfeld:	<b>NATUR – FREIZEIT – FREIRAUM</b>	Innerörtliche Freiflächen
Projekttitle:	<b>3-POL-07 – Wegeverbindungen zur Burg mit Aussichtspunkt</b>	
Träger/in:	Flecken Polle	Kosten: ca. 210.000 €

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Die Burg in Polle stellt eine Besonderheit in der Region dar und ist Alleinstellungsmerkmal für den Ort Polle. Sie wird von der Bevölkerung sehr geschätzt, auf Spaziergängen, kleinen Ausflügen etc. gerne besucht. Der Zustand der Wege, die auf die Burg führen, ist allerdings nicht gut und in verschiedener Hinsicht verbesserungsbedürftig.

#### Beschreibung des Projektes

##### Bestand

Im Bestand sind Wege, um die Burg und auf die Burg hinauf, vorhanden. Sie sind aber allesamt in keinem guten Zustand. Zum Teil sind die Wege zu schmal, im Belag eher Trampelpfade und in Teilstücken nicht barrierefrei. Ein schöner Aussichtspunkt zur Weser auf mittlerer Höhe ist vorhanden, aber auch im Zustand durch fehlende Absturzsicherungen und abgebrochene Wegeflächen nicht mehr tragbar.



Aussichtspatz zur Weser



Weg von der Weser hoch zur Burg

#### Konzept

Im Konzept sollen die Wege insgesamt überarbeitet werden. Angedacht ist eine durchgehende Breite von 1,50 m, mit wassergebundenem Belag. Punktuell sollen sich die Wege zu kleinen Bankplätzen aufweiten, so dass es auch möglich ist, den Weg in kleinen Abschnitten z.B. für ältere Menschen, zurückzulegen.

Der Bereich mit dem Weserblick soll zu einem kleinen Platz mit zwei Bänken aufgeweitet und gestaltet werden. Bei den nicht barrierefreien Abschnitten sind alternative Wegeverläufe zu prüfen und umzusetzen, um das Bürgerlebnis für alle gleichermaßen zu ermöglichen.

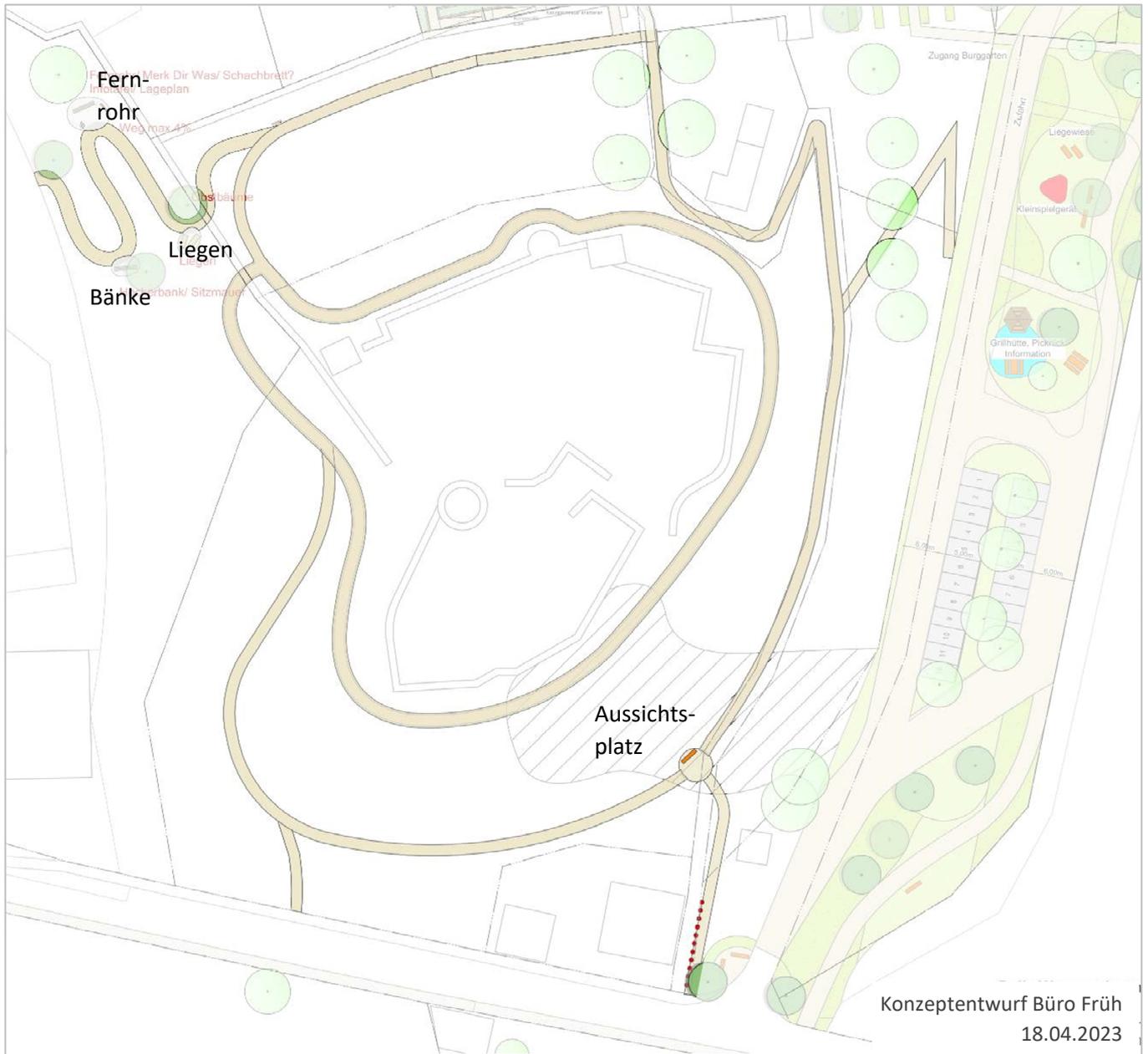
Informationstafeln zur Burg und zum Wegesystem sind an mehreren Stellen wünschenswert und zu entwickeln. Die Wegesanierung wird den Ergebnissen, die im Rahmen des noch zu erarbeitenden Sanierungs- und Nutzungskonzeptes für die Burg Polle erarbeitet werden, angepasst.

### 3-POL-07 – Wegeverbindungen zur Burg mit Aussichtspunkt

#### Wichtige Ziele

- Bessere Nutzbarkeit der Wege und Barrierefreiheit in Abschnitten
- Mehr Aufenthaltsqualität und bessere Aussichten
- Berücksichtigung der neuen Anforderungen des Burgtourismus gemäß aktuellem Sanierungs und Nutzungskonzept.

#### Planungsskizze: Konzeptentwurf Wegeverbindungen auf die Burg Polle



### 3-POL-09 – Entwicklungen am Weserufer in Polle

Handlungsfeld:	<b>NATUR – FREIZEIT – FREIRAUM</b>	Innerörtliche Freiflächen
Projekttitel:	<b>3-POL-09 – Entwicklungen am Weserufer in Polle</b>	
Träger/in:	Flecken Polle	Kosten: ca. 790.000 €

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Die Weser und ihr Ufer als verbindendes Element der Dorfregion spielt in allen Orten eine wichtige Rolle. Die Freiflächen an der Weser von Polle sind aufgrund des Fähranlegers vielgenutzt und bieten ein hohes Potenzial für Freizeit und Erholung. Die vorhandene Gestaltung wird den Möglichkeiten nicht gerecht.

Mit der Umgestaltung soll eine Verbesserung der Nutzungsangebote für Freizeit und Erholung erfolgen und der gesamte Bereich gestalterisch aufgewertet werden.

#### Beschreibung des Projektes

##### Bestand

Im Bestand präsentiert sich das Weserufer von der Fährstraße oder der Fähre kommend als großer versiegelter Bereich mit Parkplatz, begleitet von einem Fußweg an der Weser und einer breiten Zufahrt entlang der Burg. Aufenthaltsangebote sind nur durch einige Bänke am Weserufer angedeutet. Nähert man sich von der Fähre dem Parkplatz, fehlen Informationen und Hinweise über den Ort, die Beschilderung ist unzureichend und z.T. falsch platziert.

Die Burg als wichtiges Alleinstellungsmerkmal Polles ist durch den dichten Bewuchs an dieser Stelle kaum mehr erkennbar, Hinweise dazu fehlen.



Blick von Süden auf das Weserufer von Polle



Weg entlang der Weser



Fähranleger mit Parkplatz

### 3-POL-09 – Entwicklungen am Weserufer in Polle



Luftbild Weserufer Polle (Quelle: LGLN LK Hol)

Freiraumkonzept für das Weserufer

#### Konzept

Angedacht sind Angebote für Sport und Fitness, Flächen für Picknick und Liegewiesen oder Ballspiel, aber auch ein attraktives Spielangebot, um für Eltern und Kinder ein spannendes Ausflugsangebot z.B. auf einer Radtour zu bieten. Diese Angebote sollen punktuell auf den Weserwiesen platziert werden und sowohl für die Bevölkerung, aber auch den nahegelegenen Campingplatz und die angrenzende Gastronomie attraktive Aufenthaltsbereiche zu schaffen.

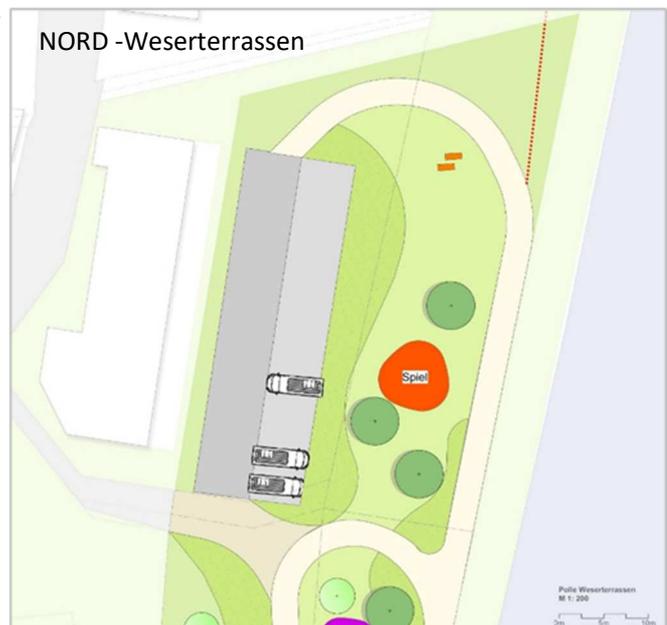
Die Stellplätze im südlichen Bereich an der Fähre würden noch erweitert, im Gegenzug aber im direkten Umfeld des Fähranlegers auch ein Bereich großflächig entsiegelt werden. Hier ist ein Picknickangebot sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder angedacht. Die Durchfahrt zu den Weserterrassen sollte geprüft werden. Nördlich der Stellplätze ist eine Schutzhütte geplant, die auch Informationen über Polle, die Burg, notwendige Fahrradinfrastruktur etc. vorhält.

Die Wege zur Burg und in die Ortsmitte Polles werden hier unmittelbar ausgeschildert.

Im Konzept wird eine Art **Dreiteilung des Weserufers empfohlen:**

#### NORD - Weserterrassen

Ein großes Spielgerät könnte hier als Alleinstellungsmerkmal Kinder anziehen, während Erwachsene in den Weserterrassen einkehren.



### 3-POL-09 – Entwicklungen am Weserufer in Polle

#### MITTE - Spiel + Sport im Weserpark

u.a. Outdoor-Fitness am Treidelpfad bzw. der Laufstrecke. Am südlichen Ende, hin zu den Stellplätzen ist eine Schutzhütte z.B. als Grillhütte mit Schutzdach angedacht, in der Informationen für Gäste bereitgehalten werden.

#### SÜD - Weserparken am Fähranleger

Parkplatz wird beibehalten, entsiegelter Freiraum am Fähranleger zum Ankommen und Verweilen mit Picknickangebot sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder wird geschaffen.



**Hinweis der Projektgruppe:** Hochwasserschutz beachten bei der Stabilität der Spielgeräte! Kostenneutrale Pflege sowie Auf- und Abbau bedenken.

**Hinweis:** Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser weist mit Schreiben vom 26.05.2023 darauf hin, sollten Anlagen an Bundeswasserstraßen errichtet werden, so bedürfen sie einer strom- und schifffahrtsrechtlichen Genehmigung. Für die Nutzung von Flächen, die im Eigentum der WSV liegen sind privatrechtliche Nutzungsverträge zu beantragen.

### 3-POL-14 – Gestaltung Parkplatz am Freibad Polle

Handlungsfeld:	<b>NATUR – FREIZEIT – FREIRAUM</b>	Innerörtliche Freiflächen
Projekttitel:	<b>3-POL-14 – Gestaltung Parkplatz am Freibad Polle</b>	
Träger/in:	Samtgemeinde Bodenwerder-Polle / Freibadverein Polle	Kosten: ca. 355.000 €

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Das Freibad ist eines der wichtigsten Freizeitangebote für alle Generationen in Polle. Gebäude sowie Außenbereich und Erreichbarkeit sind jedoch sanierungs- bzw. verbesserungsbedürftig.

Der Parkplatz macht insgesamt einen unstrukturierten, wenig ansprechenden Eindruck. Durch die Umgestaltung sollen eine Nutzungsverbesserung sowie eine ökologische Aufwertung erfolgen. Ebenso ist der Eingangsbereich des Freibads in die Jahre gekommen und benötigt eine bedarfsgerechte Gestaltung und dadurch eine deutliche Aufwertung.

#### Beschreibung des Projektes

##### Bestand

Im Bestand präsentiert sich der Parkplatz als ungeordnete, unversiegelte, geschotterte Fläche ohne jeden Baum- und Grünbestand. Der Eingangsbereich des Freibads wirkt unwirtlich, es fehlt an Ausstattung.



Blick von Osten über den Parkplatz am Freibad, es fehlt an Struktur und Verschattung durch Bäume



Weg zum Eingang des Freibades



Weg von der Siedlung zum Freibad



Weg am Lonaubach nördl. Parkplatz

### 3-POL-14 – Gestaltung Parkplatz am Freibad Polle

#### Konzept

Durch die Umgestaltung werden die Parkplatzflächen in Reihen geordnet. Die Behindertenstellplätze sowie Parkplätze mit Ladeinfrastruktur werden in Eingangsnähe angeordnet. Die Behindertenstellplätze sind dabei mit Pflasterbelag vorgesehen. Der gesamte restliche Parkplatz soll als wassergebundener, unversiegelter Platz mit einer neuen Deckschicht erhalten bleiben, der aber durch Pflanzstreifen und Bäume eine neue Struktur bekommt. Die vorhandene Wegeverbindung am Lonaubach wird ebenfalls überarbeitet und aufgewertet, d.h. es entsteht ein Grünstreifen, der vom Parkplatz abgetrennt und durch Baumpflanzungen betont wird.

Der Eingangsbereich des Freibades wird neu gepflastert und mit Sitzmöglichkeiten sowie einer großen Zahl an Fahrradstellplätzen incl. Ladeinfrastruktur ausgestattet.

#### Wichtige Ziele

- Strukturierung und Gestaltung des Parkplatzes
- Aufenthalts- und Treffpunktqualität im Eingangsbereich mit Café am Kiosk
- Klimaschutz durch klimaresistente Baum- und Beetpflanzungen
- Gestalterische Aufwertung.
- Caravanstellplätze und E-Ladeports



#### Planungsskizze Umgestaltung Parkplatz am Freibad Polle



### 3-POL-15 – Gestaltung Umfeld und Parkplatz am Sportheim Polle

Handlungsfeld:	<b>NATUR – FREIZEIT – FREIRAUM</b>	Innerörtliche Freiflächen
Projekttitel:	<b>3-POL-15 – Gestaltung Umfeld und Parkplatz am Sportheim Polle</b>	
Träger/in:	Flecken Polle	Kosten: ca. 170.000 €

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Das Sportheim und der Sportplatz liegen ortsbildprägend am nördlichen Ortseingang von Polle. Der Parkplatz wird viel genutzt von Sportler\*innen und Besucher\*innen der Sportanlagen. Ein Teil des Vorbereiches wurde zur Skateranlage umgebaut. Die Neugestaltung des Parkplatzes vor dem Sportheim war schon als Projektansatz im DE-Plan von 2001 und wartet seitdem auf seine Umsetzung. Die fußläufige Erreichbarkeit des Sportplatzes ist von der Schulstraße im historischen Siedlungsbereich aus über einen Padweg gegeben. Eine Sanierung und Aufwertung des Weges wäre bei Bedarf ebenfalls im Sinne der aktuellen Dorfentwicklung.

Das Sportheim selber wird derzeit umfassend saniert, so dass eine Aufwertung des unstrukturierten, wenig ansprechenden Parkplatzes als Anschlussprojekt sehr sinnvoll wäre. Durch die Umgestaltung sollen eine Nutzungsverbesserung sowie eine ökologische Aufwertung erfolgen.

#### Beschreibung des Projektes

##### Bestand

Im Bestand präsentiert sich der Parkplatz als ungeordnete, unversiegelte, geschotterte Fläche ohne jeden Baum- und Grünbestand. Die Skateranlage ist wenig in die Umgebung eingepasst bzw. grenzt sich nicht ausreichend ab. Die Zufahrt ist ausreichend, könnte aber längerfristig auch als Haupteinfahrt für den Campingplatz ausgebaut werden.

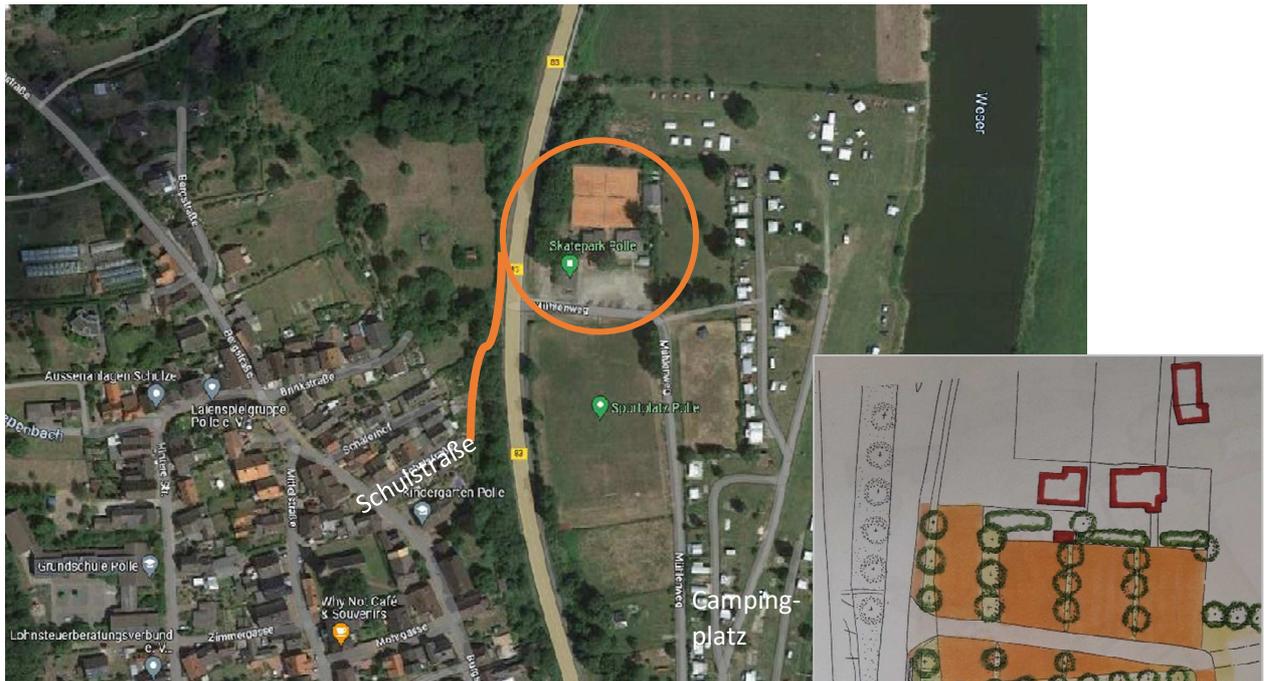


Blick von der B83 über den Parkplatz am Sportheim, vorn die Skateranlage, rechts der Sportplatz

##### Konzept

Durch die Umgestaltung werden die Parkplatzflächen in Reihen geordnet. Die Behindertenstellplätze sind dabei mit Pflasterbelag vorgesehen. Der gesamte restliche Parkplatz soll als wassergebundener, unversiegelter Platz mit einer neuen Deckschicht erhalten bleiben, der aber durch Pflanzstreifen und Bäume eine neue Struktur bekommt. Der Sportplatz wird durch Baumpflanzungen eingefasst und ortsbildprägend aufgewertet. Die vorhandene Wegeverbindung zum historischen Siedlungsbereich von Polle wird bei Sanierungsbedarf überarbeitet und aufgewertet.

### 3-POL-15 – Gestaltung Umfeld und Parkplatz am Sportheim Polle



Lageplan Sportheim mit Parkplatz auf Basis Luftbild (GoogleMaps)

Quelle: DE-Plan alt (Braun/Brudniok 2001)

#### Wichtige Ziele

- Vervollständigen der Sanierung des Sportheims durch Gestaltung des Außenbereichs
- Weg zum Sportplatz so erhalten und bei Bedarf neu befestigen (siehe Foto rechts)
- Projektansatz aus altem DE-Plan weiterdenken (s. Abb. oben)
- Klimaschutz fördern durch klimaresistente Baum- und Beetpflanzungen auf dem Parkplatz und am Sportplatz



Padweg zum Sportplatz oberhalb der B83

### 3-POL-16 – Aufwertung Alter Friedhof Polle

Handlungsfeld:	<b>NATUR – FREIZEIT – FREIRAUM</b>	Innerörtliche Grün- und Freiflächen
Projekttitel:	<b>3-POL-16 – Aufwertung Alter Friedhof Polle</b>	
Träger/in:	Flecken Polle	Kosten: 5.000 bis 25.000 €

#### Begründung des Handlungsbedarfs

Der Alte Friedhof von Polle liegt am westlichen Ortseingang, er wird geprägt durch seinen Baumbestand. Die derzeitige Gestaltung und Ausstattung entsprechen nicht dem Potenzial, das in der Grün- und Freifläche stecken könnte. Sowohl für die Menschen in Polle als auch für die Tier- und Pflanzenwelt könnten hier neue Möglichkeiten geschaffen werden und diesen historischen Ort wieder mit mehr Leben füllen.

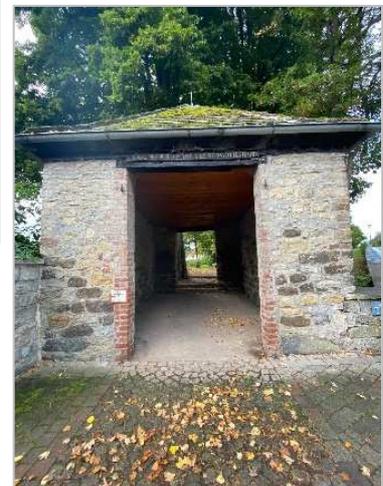
#### Beschreibung des Projektes

##### Bestand

Der Alte Friedhof in Polle ist eine große ansprechende grüne Oase mit alten Gräbern, eingefasst von historischen Sandsteinmauern und überstanden von ortsbildprägendem Baumbestand. Der alte Friedhof könnte ein beliebter Treffpunkt für alle Generationen werden, wenn sich Ausstattung und Gestaltung den aktuellen Anforderungen anpassen würden. Im Zuge der letzten Dorferneuerung wurde der Eingangsbereich des Friedhofs bereits neugestaltet. Jetzt betreffen die Ideen eher die Fläche.



Eindrücke vom Alten Friedhof in Polle



Eingangsgebäude zum alten Friedhof

#### Konzept

Eine Aufwertung erfolgt durch eine Ergänzung der Nutzungsangebote auf dem Alten Friedhof, die sowohl zu einem neuen „open air“ Treffpunkt als auch zur ökologischen Vielfalt im Ort beitragen.

Der Alte Friedhof wird zum ruhigen qualitätvollen Aufenthaltsbereich, für den das Schachspiel wiederbelebt wird, neue ansprechende Sitzplätze mit Rücken- und Seitenlehnen und Bewegungsangebote/-geräte geschaffen werden. Gleichzeitig erfolgt in Teilbereichen eine Umgestaltung zum ökologisch wertvollen „essbaren Wildpflanzenpark“ (Naschgarten) mit Blühwiesen, Kräutergarten, Trockenmauern, Barfußpfad und Insektenhotels. Die barrierefreie Erreichbarkeit auch über das Eingangsgebäude ist Voraussetzung.