



Impressum



Herausgeber

Stadt Soltau
Poststraße 12, 29614 Soltau
Homepage: www.soltau.de

Kontakt für Rückfragen

Stadt Soltau
Fachgruppe 61 –
Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Recht
Patrick Kirstin
Telefon: 05191 82 611
E-Mail: Patrick.Kirstin@stadt-soltau.de

cima.

Bearbeitung & Gestaltung

CIMA Beratung + Management GmbH
Martin Hellriegel, Maximilian Burger
Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck
Homepage: www.cima.de
Telefon: 0451 389 68 20
E-Mail: hellriegel@cima.de

Auflage

digitaler Bericht

Erscheinungstermin und Stand

Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	3
1.1	Ausgangssituation.....	3
1.2	Aufgaben und Inhalte der Vorbereitenden Untersuchung.....	4
1.3	Untersuchungsverfahren.....	4
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Standortprofil.....	6
2.2	Sozioökonomische Rahmendaten.....	8
2.3	Untersuchungsgebiet.....	12
2.4	Planerische Vorgaben	14
2.5	Vorhandene Konzepte	20
3	Bestandsanalyse.....	22
3.1	Stadtbild, städtebauliche Gliederung und Gebäudesubstanz	22
3.2	Nutzungsstruktur	30
3.3	Eigentümerstruktur	34
3.4	Grün-, Freiflächen, Umwelt- und Klimaschutz	36
3.5	Erschließung und Verkehr	45
4	Städtebauliche Missstände	55
4.1	Substanzschwächen.....	55
4.2	Funktionsschwächen.....	55
4.3	Missstände im Untersuchungsgebiet.....	56
5	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK).....	60
5.1	Räumliche Handlungsschwerpunkte	60
5.2	Leit- und Entwicklungsziele	60
5.3	Handlungsschwerpunkt Innenstadt.....	64
6	Erneuerungskonzept	66
6.1	Sanierungserfordernis.....	66
6.2	Sanierungsziele.....	66
6.3	Fokusräume und Fokusthemen.....	68
6.4	Stadtbildentwicklung.....	70
6.5	Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen	70
6.6	Maßnahmen des Klimaschutzes und/ oder zur Anpassung an den Klimawandel ..	77
7	Kosten- und Finanzierung.....	78
8	Beteiligung und Mitwirkung.....	83

8.1	Mitwirkungsbereitschaft der Bürger und Eigentümer	83
8.2	Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange	84
9	Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebietes	90
9.1	Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht.....	92
9.2	Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses.....	94
9.3	Nächste Verfahrensschritte.....	96
	Quellenverzeichnis	97
	Abbildungsverzeichnis.....	99

1 Anlass und Ziel

1.1 Ausgangssituation

Soltau ist eine wachsende Stadt und kann als prosperierendes Mittelzentrum in den vergangenen Jahrzehnten eine beachtliche demografische und ökonomische Entwicklung vorweisen. Mit dieser Entwicklung gehen allerdings auch kontinuierliche Anpassungserfordernisse hervor, die sich in besonderer Weise auf die Innenstadt auswirken. Durch die hier bereits vorhandenen Strukturen sind Entwicklungen jedoch um ein Vielfaches komplexer als auf der „grünen Wiese“. Allgemeine Trends wie die Verkehrswende, bei weiter steigendem motorisierten Individualverkehr, die Digitalisierung, der demografische Wandel, steigende Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz, aber auch ein verändertes Einkaufs- und Freizeitverhalten, weg vom klassischen Versorgungseinkauf hin zum Erlebniseinkauf, verstärken den Modernisierungs- und Sanierungsdruck auf die Soltauer Innenstadt.

Diesen Entwicklungsprozessen hat sich die Stadt Soltau bereits in der Vergangenheit gestellt. So stand die Innenstadt bereits im ISEK aus dem Jahr 1973 im Fokus der Betrachtungen. Im Jahr 1978 wurde das förmliche Sanierungsgebiet „Innenstadt“ beschlossen und rund 30 Jahre nach Erarbeitung des ISEKs aufgehoben. Im ISEK 2007 wurde die Entwicklung aufgegriffen und insbesondere unter dem Leitthema „Spielraum Soltau“ weiterentwickelt, wenngleich nicht alle der hier angestrebten Maßnahmen umgesetzt werden konnten.

Anfang der 2020er Jahre steht die Innenstadt einschließlich der umgebenden Randbereiche wieder im Fokus der Betrachtung. Die damals zeitgemäße Gestaltung der Fußgängerzone ist deutlich in die Jahre gekommen und auch die Spielelemente sind vielfach verblichen und entsprechen nicht mehr dem heutigen Gestaltungsansprüchen. Die dahinterstehende Marketingidee des „Spielraums“ wird zunehmend durch die Regionalmarke der „Lüneburger Heide“ in den Hintergrund gedrängt. Die verschiedenen Quartiere der Innenstadt stehen vielfach gestalterisch nebeneinander. Die Verkehrsräume entfalten für die gesamte Stadt eher eine trennende als eine verbindende Funktion und sind einseitig auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Öffentliche Gebäude und soziale Infrastruktur sind ebenso wie der öffentliche Raum nicht barrierefrei und modernisierungsbedürftig. Zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes braucht es gerade im Innenstadtbereich attraktive Entwicklungsflächen, die es zu aktivieren gilt und die anderenorts erlebbaren Wasserflächen werden in der Innenstadt von Soltau kaum genutzt. Folgerichtig kommt das ISEK aus dem Jahr 2018 zu dem Ergebnis, dass die Innenstadt wieder zum zentralen Handlungsschwerpunkt der Stadtentwicklung werden muss.

In diesem Zusammenhang bemüht sich die Stadt Soltau um die Beantragung von Städtebaufördermitteln. Hierzu beabsichtigt die Stadt einen Antrag zur Aufnahme in das Programm „Lebendige Zentren“ zu stellen. Zentrales Ziel des Städtebauförderungsprogramms ist die Entwicklung von Stadt- und Ortskernen zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur. Es werden Gesamtmaßnahmen gefördert, die zur Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt beitragen.

1.2 Aufgaben und Inhalte der Vorbereitenden Untersuchung

Die Bedeutung der "Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" ist als Grundsatz der Bauleitplanung im Baugesetzbuch in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankert worden.

Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in Soltau ist der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zu BauGB (VV-BauGB) werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt.

Von der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen. Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach Nr. 210.2.1 VV-BauGB:

- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets erforderlichenfalls auch von Ersatz- und Ergänzungsgebieten
- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis des Öffentlichen Interesses an der Sanierung
- Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Kommune die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Mit der Bestandsaufnahme und -analyse werden der Umfang und die Notwendigkeit der Sanierung geprüft und abschließend beurteilt.

Die vorgeschlagenen städtebaulichen und als notwendig befundenen Sanierungsmaßnahmen müssen im Sinne des öffentlichen Interesses der zügigen Durchführbarkeit unterliegen. Für die Festlegung der allgemeinen Sanierungsziele ist daher eine gebietliche, inhaltliche, organisatorische und finanzielle Durchführung zwingend erforderlich.

1.3 Untersuchungsverfahren

Im Rahmen der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung soll eine Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit einer förmlichen Sanierung, die Art des Sanierungsverfahrens und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes gewonnen werden. Hierzu werden neben der Einbeziehung der bereits vorhandenen Gutachten für den Bereich weitere Bestandsanalysen im Hinblick auf Funktions- und Substanzschwächen durchgeführt.

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung eines weitgefassten Areals der "Innenstadt" gem. § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte gemäß Hauptsatzung im Internet unter der Adresse <https://ris.stadt-soltau.de/bekanntmachungen>. Auf die Bekanntmachung im Internet und auf die Internetadresse wurde in der Böhme-Zeitung

am 01.06.2019 nachrichtlich hingewiesen. Zur Information wurde die Beschlussfassung im Rathaus aushängt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß den §§ 137, 138 und 139 BauGB angewendet.

Im Zuge des Verfahrens wurden gem. § 137 und § 139 BauGB eine Betroffenheits- und Behördenbeteiligung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bericht eingeflossen sind.

Vorgeschaltet zur Vorbereitenden Untersuchung wurde auch ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Die Ergebnisse der Prozesse bauen aufeinander auf und durch die zahlreichen Termine konnten Synergien erzeugt werden.

So fand am 25.05.2019 eine öffentliche Bürgerinformation statt, bei der über die Ergebnisse des vorgelagerten ISEKs sowie den Planungsanlass und die Planungsinhalte der VU informiert wurde. Im Juli 2019 wurde mit Hilfe des städtischen Befragungssystems EvaSys eine schriftliche Befragung aller Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden durchgeführt. Hierbei wurde auch über die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff. und § 144 BauGB, und die Regelung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge informiert.

Durch mehrere intensive Ortsbegehungen wurden alle im Gebiet liegenden Gebäude sowie die Anlage der Öffentlichen Plätze, Straßen und Wege aufgenommen und dokumentiert.

Im Juli und August 2019 fand eine frühzeitige Behördenbeteiligung statt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden in die Vorbereitende Untersuchung eingearbeitet.

Im Rahmen eines Workshops auf den Wochenmarkt am 18.01.2020 wurden die Grundzüge der Planung mit allen interessierten Soltauer*innen besprochen. Ergänzend wurden die Inhalte des Erneuerungskonzepts auf der projektbegleitenden Homepage www.isek-soltau.de vom 15.01.2020 bis 07.02.2020 zur Diskussion gestellt.

Der gesamte Bearbeitungsprozess wurde von einer projektbegleitenden Lenkungsgruppe bestehend aus Vertretern von Politik und Verwaltung begleitet.

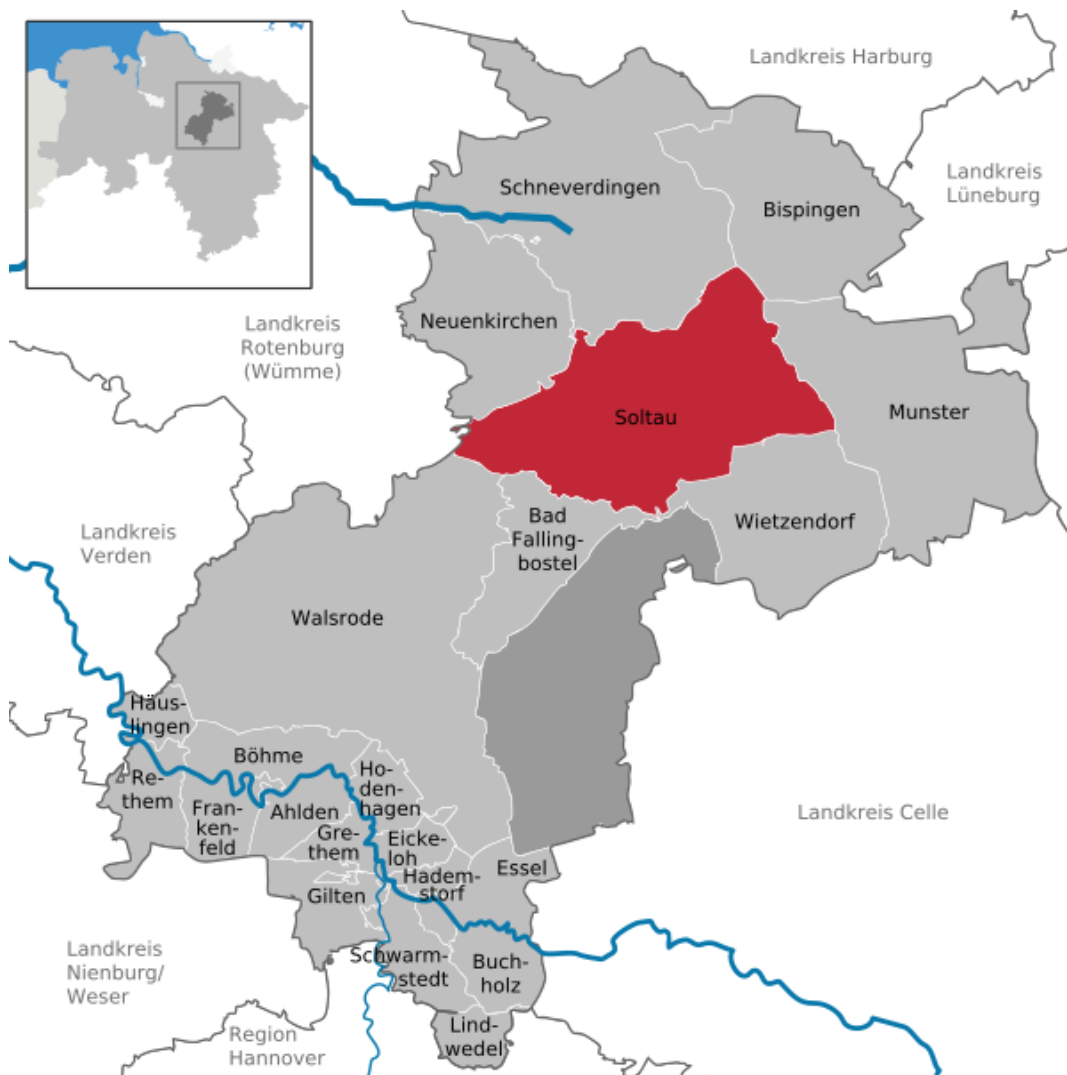
2 Rahmenbedingungen

2.1 Standortprofil

Lage im Landkreis Heidekreis

Die Stadt Soltau liegt im Westen der Lüneburger Heide und umfasst eine Fläche von 203 km². Mit einer tendenziell steigenden Einwohnerzahl von 21.317 (Stand 31.12.2018)¹ ist die Stadt als Mittelzentrum eingestuft. Sollte es zu einer Modifikation des Zentralen-Orte-Systems kommen, strebt die Stadt die Übertragung oberzentraler Teilfunktionen an. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Celle (50 km), Lüneburg (55 km), Hamburg (75 km), Hannover (80 km) und Bremen (105 km). Die Stadt Soltau ist Teil der Metropolregion Hamburg.

Abbildung 1: Lage Soltaus im Heidekreis



Quelle: Wikimedia Commons, CC BY 3.0, Urheber TUBS

Siedlungsstruktur

Die Stadt Soltau gliedert sich städtebaulich und funktional in drei Bereiche: die Innenstadt, die Kernstadt und die 16 dezentralen Ortschaften, die sich im gesamten Stadtgebiet verteilen. Die Ortschaften setzen sich wiederum in Teilen aus mehreren Ortsteilen zusammen.

¹ LSN 2019 (1), Stand 31.12.2018

Historie

Der Name Soltaus geht zurück auf die erste urkundliche Erwähnung der Stadt als „curtis salta“ (Hof der Salzaue) in einer Schenkungsurkunde von Otto dem Großen im Jahr 936 n. Chr. Etwa 450 Jahre später im Jahr 1388 erhielt Soltau das Stadtrecht. Durch einen Brand im 16. Jahrhundert sowie den 30-jährigen Krieg ist lediglich ein Gebäude aus dieser Zeit erhalten. Historisch geprägt wurde die Stadt vor allem durch ihre 300-jährige Funktion als Garnisonsstadt, die 1993 durch den Abzug der britischen Soldaten beendet wurde. Im selben Jahr übernahm Soltau als erste Kommune in Deutschland das Kasernengelände und führte sie im Rahmen einer Konversionsflächenentwicklung einer privaten Nutzung zu.

Bedeutung im Raum

Als Mittelzentrum im ländlichen Raum übernimmt die Stadt Soltau zentralörtliche Funktionen für das nähere Umland und ist eine von 13 Städten und Gemeinden des Landkreises Heidekreis (bis 2011 Landkreis Soltau-Fallingb. ostel). Über die Funktion als Einkaufs- und Versorgungsort hinaus, zeichnet sich Soltau vor allem als Wohnort, Reiseziel und Wirtschaftsstandort aus. Zudem fungiert Soltau als Verwaltungsstandort. So befindet sich dort das Katasteramt, das Finanz- und das Zollamt, eine Außenstelle der Agentur für Arbeit Celle und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, das Amtsgericht sowie die Polizeiinspektion und die Verwaltung des Landkreises.

Verkehrliche Anbindung

Die Stadt Soltau ist durch zwei Anschlussstellen direkt mit der A 7 (Flensburg – Hamburg – Hannover – Füssen) verknüpft. Das in unmittelbarer Nähe liegende Autobahndreieck Walsrode bietet darüber hinaus eine Anbindung an die A 27 (Cuxhaven – Bremen – Walsrode – Celle). Obwohl die genannten nächstgelegenen Oberzentren unter Berücksichtigung der Distanz in einer Reisezeit von maximal 60 Minuten zu erreichen sind, wird diese Reisezeit aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und Sondereinflüssen oftmals überschritten.

Die Anbindung der Stadt an den Schienenverkehr ist durch den Bahnhof gegeben, der durch die Strecke Langwedel - Uelzen (Amerikalinie) und die Heidebahn (Nord-Süd-Strecke zwischen Hamburg-Hannover) bedient wird. Die Heidebahn hält darüber hinaus an zwei weiteren Haltestellen in der Stadt. Obwohl mehrere Bahntrassen durch Soltau führen, ist keine Anbindung an Züge des Fernverkehrs (IC, ICE) gegeben. Die Stadt Soltau ist aufgrund seiner guten Anbindung die einzige Gemeinde bzw. Stadt im Heidekreis mit einer Süd-Nord- und West-Ost-Verbindung. Da die Bahntrassen durch das Stadtgebiet führen, wird die Stadt in ein Nord- und ein Südgebiet geteilt. Die Anbindung an den Güterschienenverkehr erfolgt durch den Bahnhof Süd.

Versorgungsstandorte innerhalb Soltaus

Die drei Versorgungsstandorte Innenstadt, das Fachmarktzentrum (FMZ Almhöhe) im Gewerbegebiet Almhöhe im südwestlichen Bereich der Stadt und das Designer Outlet Soltau (DOS) östlich des Stadtgebietes prägen die Versorgungsstruktur Soltau. Ergänzt wird die Versorgungsstruktur durch solitäre Nahversorger, die sich maßgeblich in der Kernstadt bündeln. **Die Soltauener Innenstadt zeichnet sich vor allem durch die einzige Fußgängerzone im Umkreis von 50 km aus und dient somit nicht nur als Versorgungszentrum, sondern auch als Ort des sozialen Austausches und lädt zum Bummeln ein.** Das Fachmarktzentrum Almhöhe bietet

überwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente, die vor allem durch das Angebot für den Bau- und Gartenbedarf sowie den Elektrobedarf geprägt werden. Eine besondere touristische Bedeutung besitzt das DOS mit über 60 Geschäften, die überwiegend der Modebranche angehören und zum Erlebniseinkauf einladen.

Tourismus

Eine der bedeutsamsten Touristenattraktionen der Stadt Soltau stellt das Heide Park Resort dar, das als Norddeutschlands größter Freizeitpark gilt. Ebenfalls eine hohe Anziehungskraft besitzt die Soltau Therme, die ein Solebad sowie einen Sauna-, Fitness- und Wellnessbereich und somit ein breites Erholungsspektrum bietet. Durch das Soleangebot wurde die Stadt 2011 als anerkannte Stadt mit Solekur-Betrieb ausgezeichnet. Zudem ist auch die Museumsinsel der Stadt touristisch attraktiv. So beherbergt das Spielmuseum Soltau eine umfangreiche historische Spielzeugsammlung. Im gegenüberliegenden Museum Soltau ist eine vielseitige stadt- und heimatgeschichtliche Sammlung ausgestellt, die durch andere thematisch wechselnde Ausstellungen ergänzt wird. Eine weitere Attraktion stellt die felto Filzwelt Soltau dar – eine Kultur- und Bildungseinrichtung, die den Stoff Filz erlebbar macht. Darüber hinaus ist auch die einzige Fußgängerzone der Region als Mittelpunkt für Handel und Gastronomie ein Anziehungspunkt sowohl für Touristen als auch für die Einwohner Soltaus.

Die zentrale Lage in der Lüneburger Heide und das etwa 25 km nördlich gelegene Naturschutzgebiet bieten eine nicht nur für Touristen attraktive Landschaft, die aktiv durch regionalbedeutungsame Wander- und Radfahrwege erlebt werden kann. Die Lüneburger Heide hat sich zudem als eine attraktive Reisedestination in Deutschland etabliert. Neben ihrem naturräumlichen Potenzial besticht sie vor allem durch ihr vielfältiges Freizeitangebot, wie bspw. dem Heide Park Resort oder dem Snow Dome Bispingen und ihre zahlreichen Städte und Gemeinden. Gefördert und entwickelt wird der Tourismus der Stadt Soltau durch die Soltau-Touristik GmbH, deren Standort sich ebenfalls in der Innenstadt befindet.

2.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Bevölkerungsdichte

In Soltau leben derzeit 21.317 Einwohner (Stand: 31.12.2018). Dies entspricht einer Einwohnerdichte von rund 105 Einwohner pro km². Im Vergleich zu den anderen ländlich geprägten Städten im Landkreis Heidekreis Walsrode (ca. 85 Einw./km²), Schneverdingen (ca. 79 Einw./km²) und Munster (ca. 77 Einw./km²)² ist Soltau daher dichter besiedelt.

Haushaltsstruktur in Soltau

Die Haushaltsstruktur Soltaus weist die typischen Strukturmerkmale des demographischen Wandels auf. Rund 39% der Haushalte sind Einpersonenhaushalte und stellen den größten Anteil dar. Gefolgt von Zweipersonenhaushalten (32%), den Mehrfamilienhaushalten mit 4 und mehr Personen (15%) sowie den 3-Personenhaushalten (14%)³. Die Singularisierung der Haushaltsformen ist auch in Soltau klar erkennbar. Sehr häufig steigt mit dieser Entwicklung auch die Bedeutung der Innenstadt als Wohnstandort (u.a. kurze Wege für Ältere und kulturelle Angebote und Treffpunkte für alleinlebende Menschen).

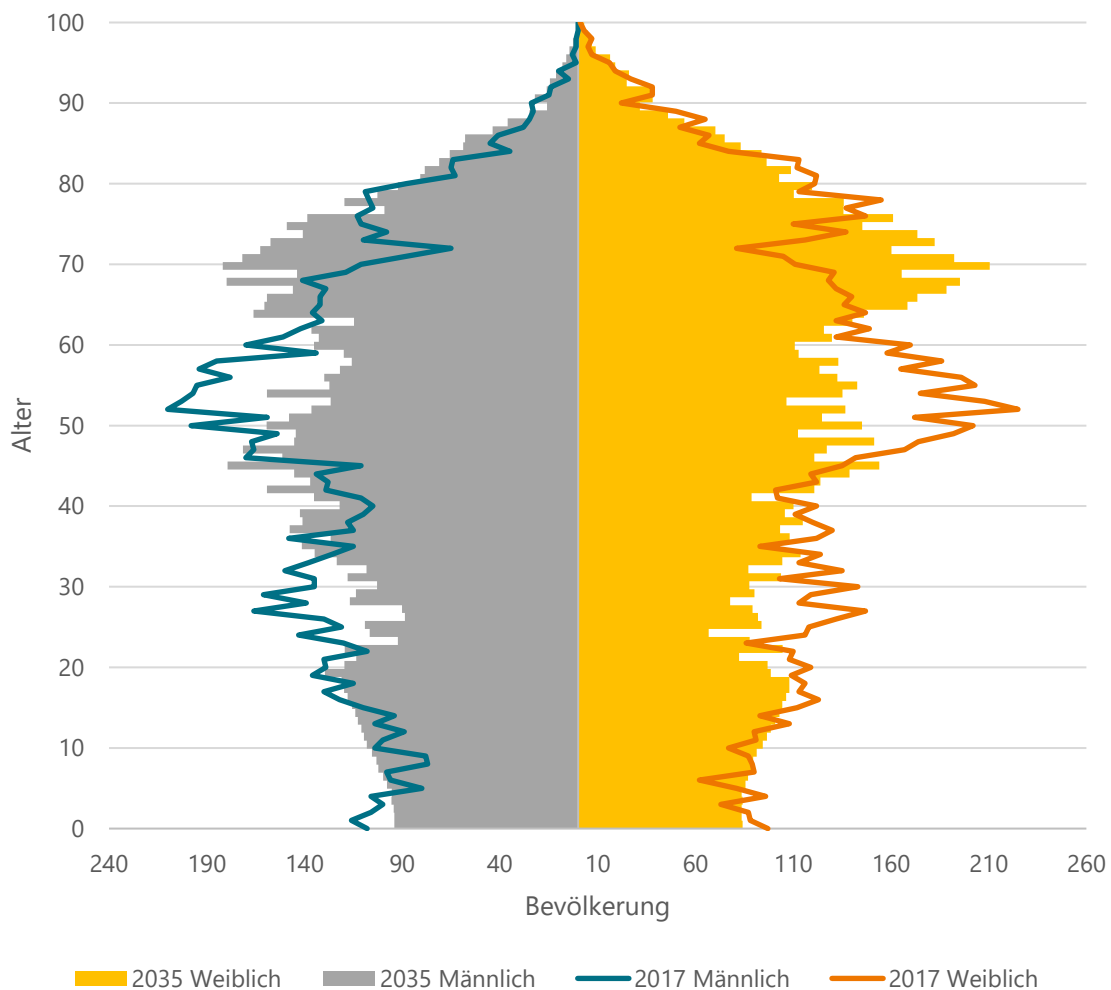
² LSN 2019 (1)

³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014

Bevölkerungsprognose für Soltau 2035

Für die Stadt Soltau ergibt die Prognoserechnung aus dem ISEK 2035⁴ einen leichten Bevölkerungsrückgang um rund 2% zwischen dem Basisjahr 2017 und dem Prognosejahr 2035. Der im Vergleich zu älteren Prognosen (ca. -3 bis -4%⁵) leichte Bevölkerungsrückgang ist ein klares Indiz dafür, dass die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre – im Vergleich zum Jahr 2014 rund 1,2 % Wachstum – durch eine aktive Stadtentwicklungspolitik auch in den kommenden Jahren positiver beeinflusst werden kann. Durch weitere proaktive Maßnahmen könnte eine noch günstigere Entwicklung hervorgerufen werden. Durch die beschriebenen, parallel auftretenden Singularisierungsprozesse wird der Wohnflächenbedarf in der Stadt künftig eher zunehmen. Die Innenstadt übernimmt hierbei wichtige Funktionen, um bspw. den sogenannten Remanenzeffekt⁶ entgegenzuwirken.

Abbildung 2: Alterspyramide 2017 & 2035 der Stadt Soltau



Quelle: cima 2018, Datengrundlage: Einwohnermeldestatistik der Stadt Soltau

⁴ cima 2018

⁵ Bertelsmann Stiftung 2020; Gewos 2012; NBank 2016

⁶ Bezeichnet den – objektiv betrachtet – zu langen Verbleib im Einfamilienhaus eines alleinstehenden Menschen oder älteren Paares, obwohl eine Verkleinerung sinnvoller wäre.

Altersstruktur

Im Vergleich der Entwicklungen von Alten- bzw. Jugendquotient zeigen sich in Soltau gewisse Parallelen zum Bundestrend. Es fällt allerdings auch auf, dass der Jugendquotient bereits heute über dem Schnitt liegt und sich den Prognosen nach weiter positiv entwickeln wird. Soltau wird daher stärker denn je ein Ort für alle Generationen sein müssen.

Abbildung 3: Gegenüberstellung Alten- und Jugendquotient

	Soltau 2017	Deutschland 2017	Soltau 2035	Deutschland 2035
Altenquotient	39,2	36	59,1	zw. 61-57
Jugendquotient	30,5	30,3	36,6	Zw. 30 und 32

Quelle: cima 2018 und Prognosen Destatis 2015

Der Rückgang der Personen im erwerbsfähigen Alter ist aber auch Auftrag in den kommenden Jahren interessante Rahmenbedingungen für die jüngeren Generationen zu schaffen, damit diese in Soltau sowohl wohnen als auch arbeiten wollen. Hierdurch sollen auch junge Familien bzw. junge Paare angezogen werden, die kurz vor der Familienplanung stehen, sodass hierdurch die Anzahl der jüngeren Bevölkerungsgruppen in den kommenden Jahren wächst. Eine attraktive Innenstadt stellt hierfür durch Wohn-, Versorgungs-, Dienstleistungs-, Kultur- und Arbeitsplatzangebote einen entscheidenden Faktor dar.

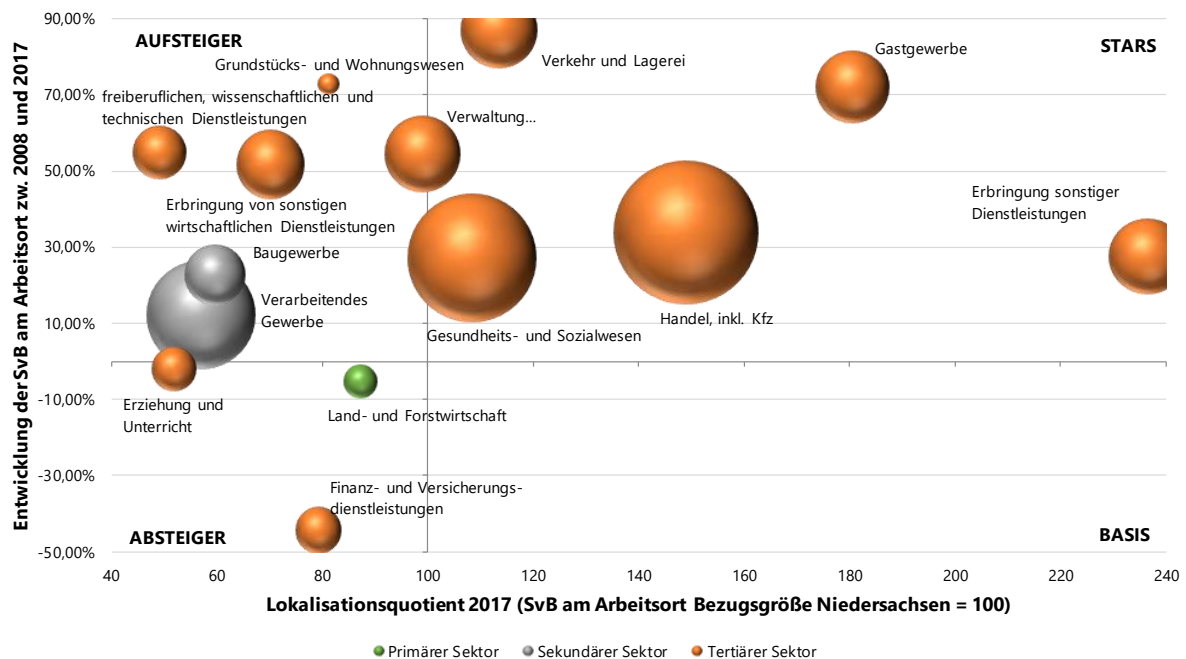
Beschäftigtenentwicklung

Die Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsplatzstandort Soltau war in den vergangenen Jahren äußerst positiv. Insgesamt gehen rd. 12.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Soltau einer Arbeit nach. Zwischen den Jahren 2008 und 2017 konnte dieser Wert um rd. 28,5% gesteigert werden. Damit liegt Soltau deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt von 18,7%. Demgegenüber steht eine niedrige Arbeitslosenquote von 5,4%.

Die positive Entwicklung spricht für eine erfolgreiche Wirtschaftspolitik der Stadt in den vergangenen Jahren, welche sich insbesondere auch in den für unterschiedliche Zielgruppen geeigneten Standortprofilen der Gewerbestandorte (Almhöhe, Soltau Süd, Soltau Ost I / III) wie auch der Innenstadt als Arbeitsplatzstandort auszeichnet.

Dies bestätigt auch ein Blick in die Branchenportfolioanalyse der Stadt. Mit Ausnahme der Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie des primären Sektors konnten alle Branchen an dieser Entwicklung partizipieren. Darunter auch zahlreiche Branchen aus dem Dienstleistungssektor und dem Handel, die neben lokalen und regionalen Gewerbestandortqualitäten vor allem auch auf vitale und entwicklungsfähige Innenstadtlagen angewiesen sind. Für die künftige Entwicklung ist daher entscheidend, dass die Stadt auch in Zukunft entsprechende Rahmenbedingungen schafft, um die positive Entwicklung zu sichern und zu verstetigen.

Abbildung 4: Branchenportfolioanalyse Soltau 2018



Quelle: cima 2018, Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit 2018

Pendler⁷

Die Attraktivität Soltaus als Arbeitsort und Wirtschaftsstandort spiegelt sich auch in einem sehr positiven Pendlersaldo wider. Circa 7.700 Einpendler (Tendenz steigend) fahren tagtäglich nach Soltau hinein, um in einem der Unternehmen in Soltau zu arbeiten. Soltau weist im Vergleich zu den anderen Städten im Heidekreis den höchsten Einpendlerüberschuss auf. Demgegenüber stehen rund 3.400 Auspendler. Die verkehrsgünstige Lage an der Bundesautobahn sowie die Lage Soltaus zwischen den drei Metropolregionen (Hamburg / Hannover, Braunschweig, Göttingen, Wolfsburg / Bremen, Oldenburg) sind in diesem Zusammenhang als wichtiger Standortvorteil zu nennen, welcher sich auch auf die Ansiedlung entsprechender Gewerbeunternehmen auswirkt. Die Kehrseite der Entwicklung sind stetig zunehmende Verkehrsbelastungen, die sich insbesondere in der Innenstadt kumulieren.

Touristische Entwicklungen⁸

Seit dem Jahr 2009 entwickelte sich das Gastgewerbe in Soltau sehr positiv, auch wenn die Zahl der durchschnittlich geöffneten Beherbergungsbetriebe leicht gesunken ist. Dennoch sind sowohl die Gästeankünfte (+ 44,8%) als auch die Gästeübernachtungen (+28,1%) deutlich gestiegen. Das Angebot an unterschiedlichen Beherbergungsbetrieben (Hotels, Campingplätze und die Übernachtungsmöglichkeiten im Heide Park Resort) ist hierbei ein bedeutsamer Standortfaktor für die Stadt. In Hinblick auf den Rückgang der Anzahl der angebotenen Schlafgelegenheiten könnte sich hier ein weiteres Wachstumspotenzial für bestimmte touristische Zielgruppen ergeben.

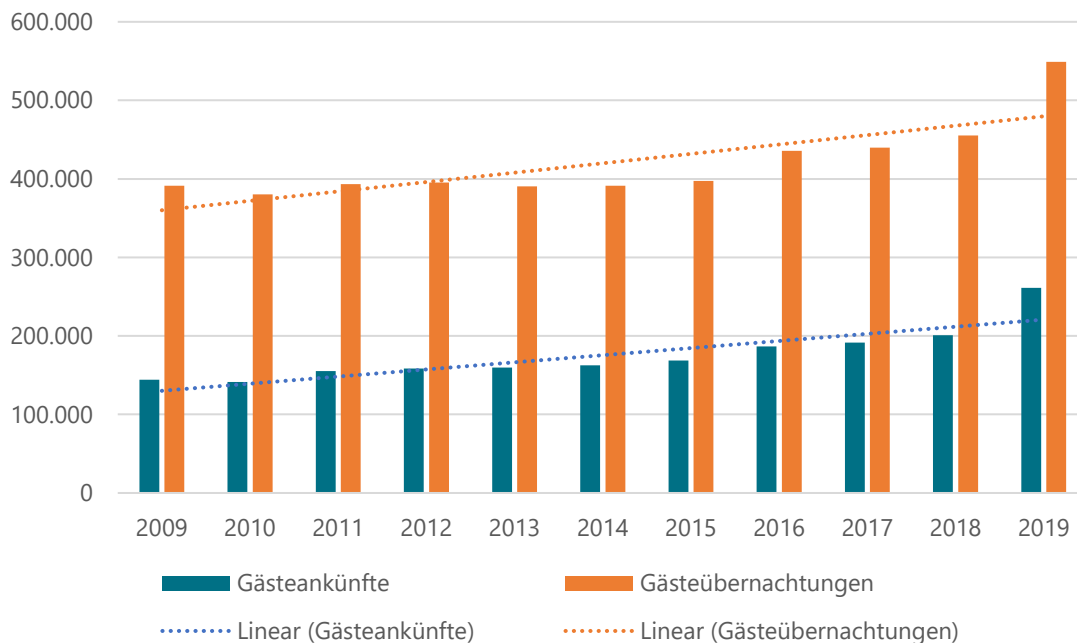
Negativ hat sich hingegen die Aufenthaltsdauer entwickelt. Betrug die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Soltau im Jahr 2009 noch rund 2,7 Tage, so sind es nun nur noch 2,1 Tage

⁷ LSN 2020 (2)

⁸ Berechnungen beruhen auf LSN 2020 (3)

(Stand: 31.12.2019). Der Trend zu kürzeren Reisen in die Tourismusregion Lüneburger Heide wird somit auch in Soltau spürbar. Um diesem Trend entgegenzuwirken, bedarf es einer qualitativen Steigerung der Attraktivität der unterschiedlichen kulturellen und touristischen Angebote, die sowohl durch eine gestalterische Aufwertung der Innenstadt als durch eine Qualifizierung und Profilierung des Veranstaltungsangebotes realisiert werden kann. Die steigenden Auslastungszahlen erhöhen zudem den Anreiz für Neuansiedlungen von Beherbergungsbetrieben.

Abbildung 5: Entwicklung Gästeankünfte und -übernachtungen in absoluten Zahlen



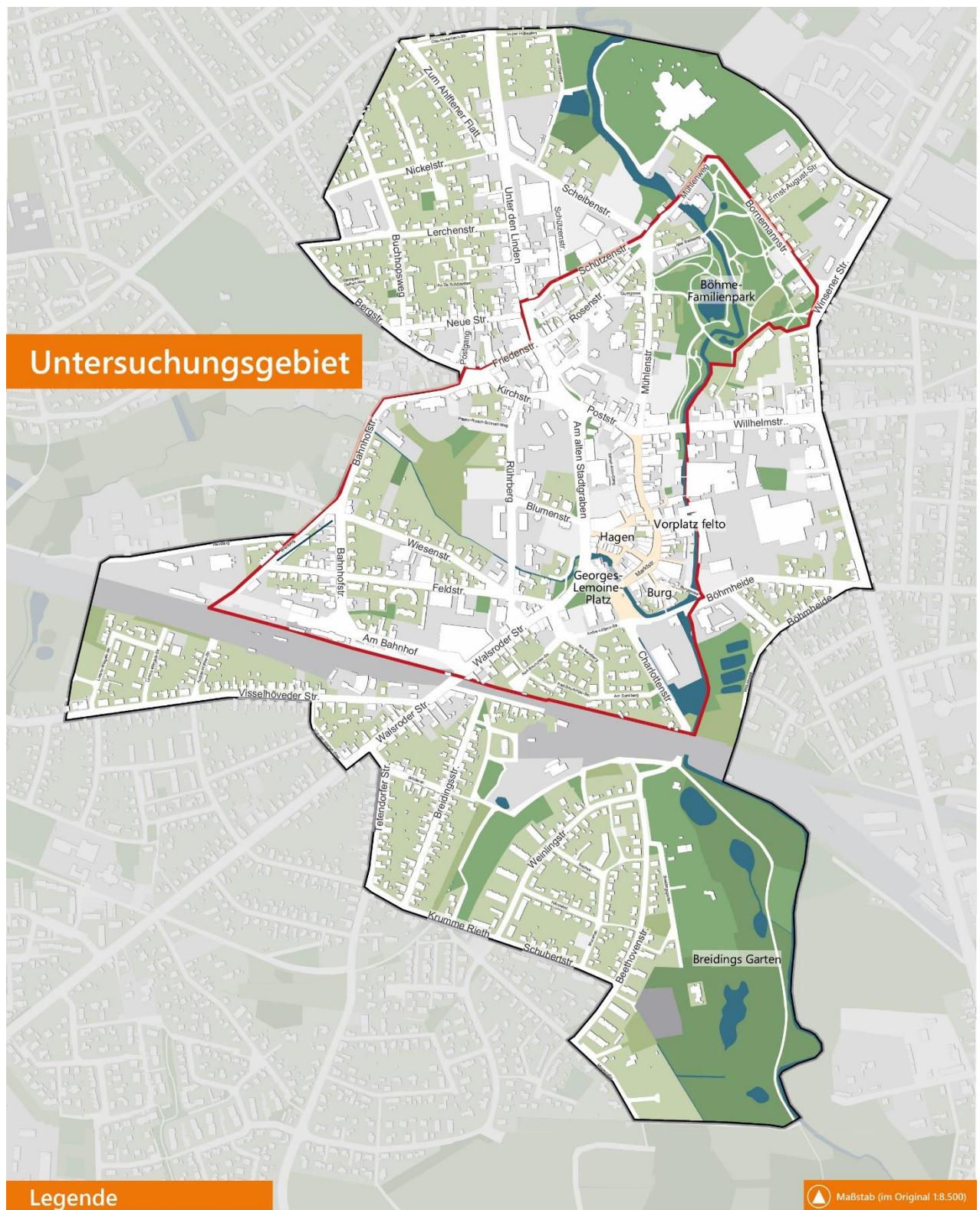
Quelle: cima 2018, Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2020 (4)

2.3 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „erweiterter Innenstadtbereich“ der Vorbereitenden Untersuchung (schwarze Abgrenzung) wurde mit 107 ha bewusst großzügig um den Innenstadtbereich gelegt, um funktionale Beziehungen zum später festgelegten, kleineren Sanierungsgebiet hinreichend abzubilden. Um weitergehende Analysen durchzuführen, wurde das Untersuchungsgebiet verkleinert, sodass das Untersuchungsgebiet „engerer Innenstadtbereich“ rund 53 ha umfasste. Die Auswahl erfolgte auf Basis der Analysen und Ziele aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2018 (vgl. Kapitel Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)).

Das Untersuchungsgebiet umfasst neben den Innenstadtlagen mit der Fußgängerzone, im Norden das „Rathausquartier“, den Böhme-Familienpark bis zur Soltau Therme und Wohngebieten Höhe Otto-Husemann-Straße einschließlich der Pestalozzi-Schule. Im Osten sind die überwiegend gewerblich genutzten Standorte bis zur Celler Straße ebenso miteingeschlossen wie das im Westen liegende „Verwaltungsquartier“ bis zur Bahnhofstraße und das „Bahnhofsquartier“ mit dem Bahnhofsumfeld. Im Süden wurden die südlich der Bahnlinie angrenzenden Siedlungsbereiche bis zur Visselhöveder Straße (westlicher Teil) bzw. Krumme Rieth/ Schubertstraße (östlicher Teil) einschließlich der naturnahen Parkanlage Breidings Garten in das Untersuchungsgebiet aufgenommen. Die genaue Abgrenzung kann der nachstehenden Karte entnommen werden.

Abbildung 6: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Quelle: cima 2019

2.4 Planerische Vorgaben

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen, welcher im Jahr 1994 erstmal aufgestellt sowie 2008 neu bekannt gemacht wurde. Die letzte Änderung datiert aus dem Jahr 2017. Im Landes-Raumordnungsprogramm werden verbindliche Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen und deren Entwicklung festgehalten, die unter Abwägung verschiedener Nutzungsbelange abgestimmt wurden. Basierend auf den Zielen der Landes-Raumordnungsplanungen müssen die Landkreise in Niedersachsen für ihre Teilräume regionale Raumordnungsprogramme eigenverantwortlich aufstellen.

Weitere Informationen zum Landes-Raumordnungsprogramm können unter www.ml.niedersachsen.de abgerufen werden.

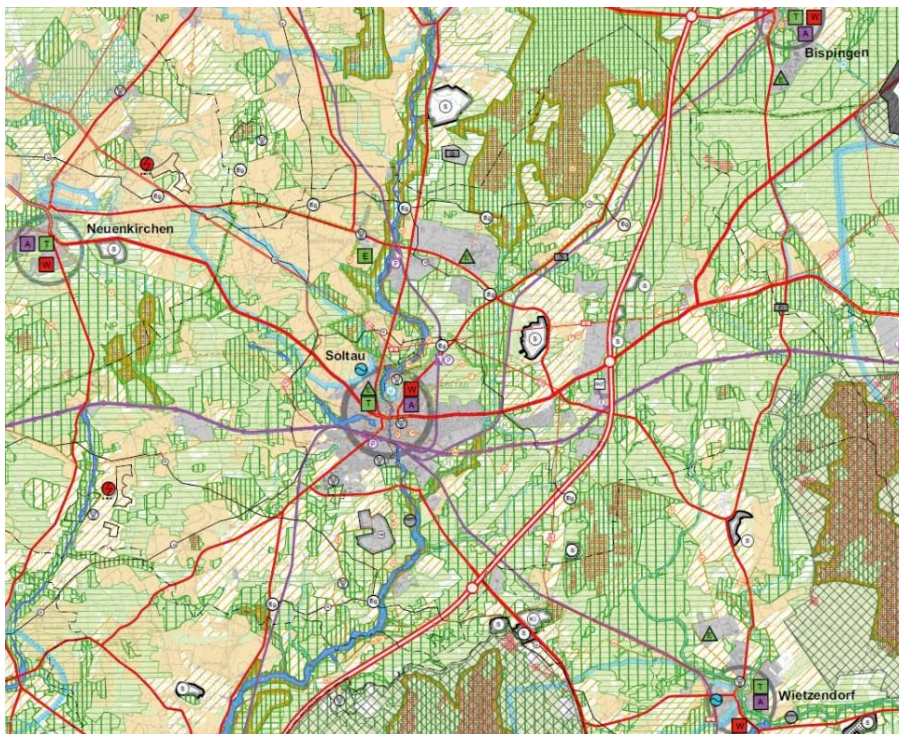
Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (Entwurf)

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis wurde als Entwurf im Jahr 2015 durch den Kreistag beschlossen. Derzeit werden die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und bearbeitet. Der Kreistag verzichtete bei der Neuauftellung des regionalen Raumordnungsprogramms auf die Entwicklung eines gesonderten Leitbildes, weshalb das Programm die Leitvorstellungen und Grundsätze des Raumordnungsgesetzes des Bundes und des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes aufgreift. Mit dem Programm werden fachübergreifend die Entwicklungsgrundsätze des Landkreises festgehalten, um vorrangig die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Heidekreises zu erreichen.

Die Stadt Soltau übernimmt im Rahmen des regionalen Raumordnungsprogramms als **Mittelzentrum wichtige zentralörtliche Funktionen, die durch entsprechende Einrichtungen und Angebote gewährleistet werden müssen**. Zudem ist Soltau als Standort mit den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten festgesetzt. Neben naturräumlichen oder weiteren Festsetzungen wurde der Landkreis Soltau-Fallingb. (nunmehr Heidekreis) als Logistikregion festgesetzt, wodurch die Bedeutung Soltaus als logistischer Knotenpunkt hervorgehoben wurde und zukünftig weiter gestärkt werden soll. Namentlich werden hierbei die Gewerbestandorte Soltau Ost und Soltau Süd als zu fördernde Standorte für die Logistikwirtschaft genannt. Im Zuge der Ertüchtigung der Heidebahn von Buchholz über Soltau nach Hannover soll der Bahnhof Soltau (Han) als optimaler Taktknoten zu den Zügen auf der Strecke ausgebaut werden. Hierdurch wird der Verkehrsstandort Soltau in seiner Bedeutung weiter gestärkt.

Weitere Informationen zum regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis können unter www.heidekreis.de abgerufen werden.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms



Quelle: Landkreis Heidekreis 2015

Flächennutzungsplan

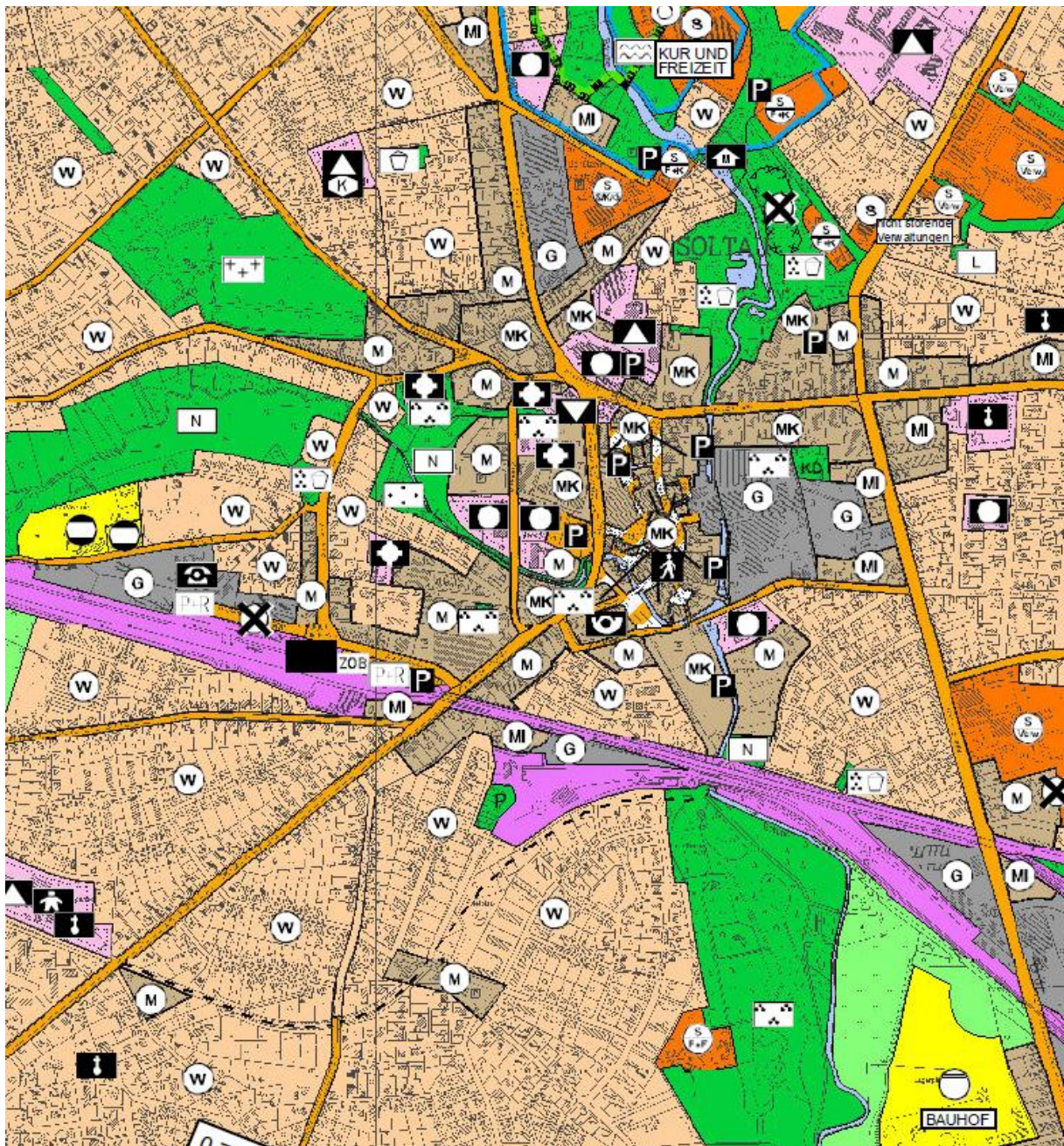
Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 setzt für die Bereiche rund um die Fußgängerzone Kerngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf fest. Nördlich grenzt eine sehr kleinteilige Mischung aus Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Sonderbauflächen, gewerblichen Bauflächen und Grünflächen an.

Östlich der Böhme befinden sich bis zur Celler Straße vor allem gewerbliche Bauflächen, Kerngebiete sowie kleinere Anteile an Wohnbauflächen (südlich der Böhme) und gemischten Bauflächen im Untersuchungsgebiet.

Im Westen schließen zwischen Rühberg und Bahnhofstraße Flächen für den Gemeinbedarf, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen sowie Niederungsgrün an.

Südlich der Fußgängerzone schließt bis zur Bahnlinie ein schmaler Streifen überwiegend durch gemischte Bauflächen und kleine Wohnbauflächen geprägter Bereich an. Südlich der Bahnlinie sind kleine Mischgebiete sowie gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Die überwiegende Flächennutzung sind hier Wohnbauflächen sowie der als Grünfläche festgesetzte Breidings Garten.

Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

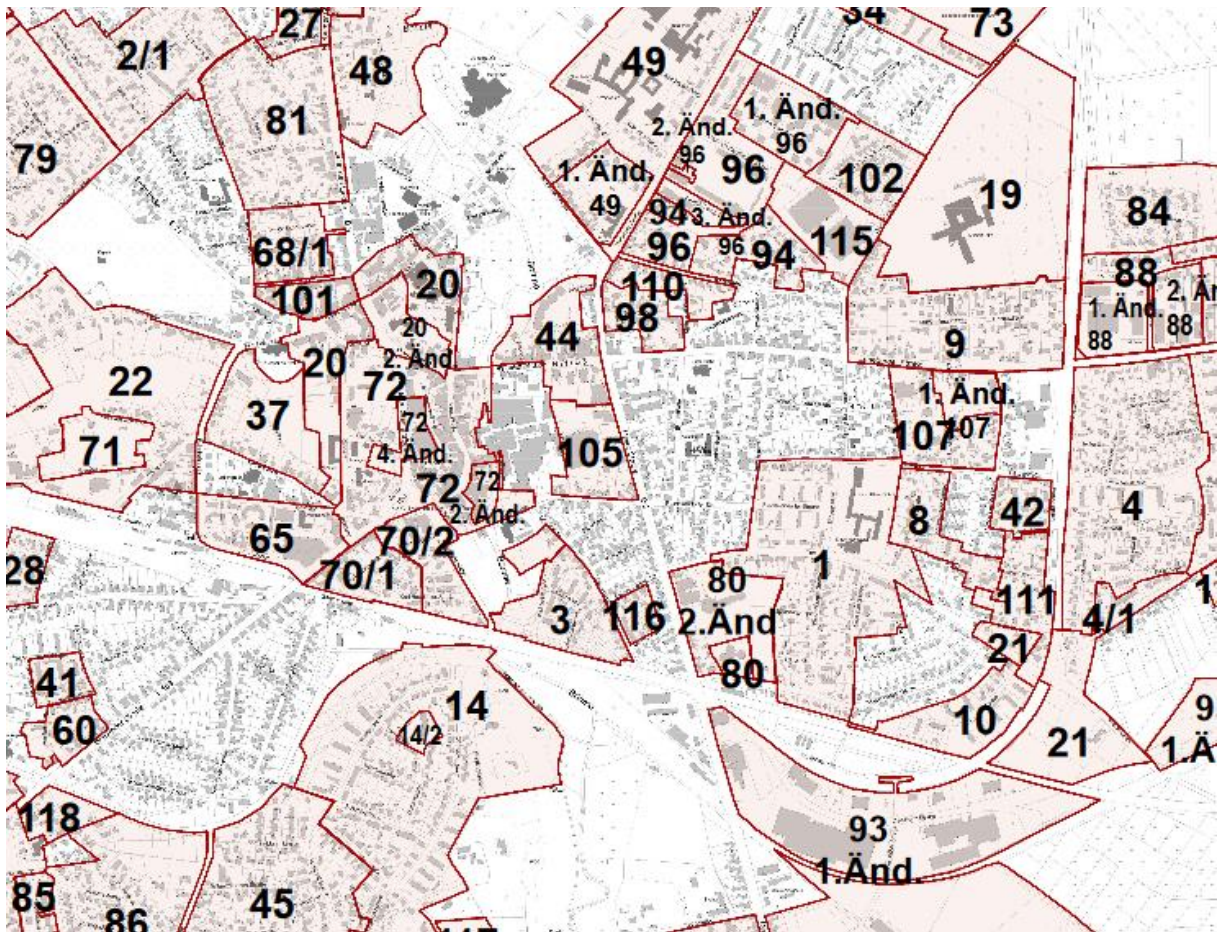


Quelle: Stadt Soltau 1979

Bebauungspläne

Für den engeren Innenstadtbereich bestehen weitestgehend rechtskräftige Bebauungspläne. Insbesondere für die östlich der Böhme angrenzenden gewerblichen Bauflächen, der westlichen Randbereiche des Böhme-Familienparks bis zur Soltau-Therme und Teile der südlich der Bahnlinie angrenzende Siedlungsflächen existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Abbildung 9: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt Soltau 2020

Nachfolgend sind die relevanten rechtsverbindlichen Bebauungspläne tabellarisch aufgeführt:

Bebauungsplan (rechtsverbindlich)	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Bauweise	Geschosse (festgesetzt)	In Kraft ge- treten seit
Nr. 3 „Lohengaustraße“	WR	-	-	o/g	1-2	1957
Nr. 14 II „Weinlingstraße“	WR, WA	0,1-0,45	0,1-0,7	-	1-4	1968
Nr. 14/2, 2. Änderung „Wein- lingstraße II a“	WR	0,3	1,0	g	3-4	1975
Nr. 20 „Stadtmitte“	MK (Ausnahms- weise Wohnen), MI, WA	0,4-0,6	0,7-1,6	o/g	2-3	1967
Nr. 20, 2. Änd. „Stadtmitte“	MK (Wohnen im OG), Gemeinbe- darf	0,5-1,0	1,0-2,9	g	2-3	1980
Nr. 37 „Rühberg/ Bahnhof- straße“	Wohngebiet, Vor- behaltsflächen Post, Gemeinbe- darf, Finanzverwal- tung	-	-	o	1-2	1962
Nr. 44 „Wilhelmstraße“	WA, MK (Wohnen im OG und in Teil- en auch Wohnen im EG)	0,4-0,8	0,8-1,4	a/o/g	2-3	1997

Bebauungsplan (rechtsverbindlich)	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Bauweise	Geschosse (festgesetzt)	In Kraft ge- treten seit
Nr. 48 „In den Hübeeten“	WA, MI	0,3-0,4	0,4-0,7	o	1-2	1973
Nr. 65 „Am Bahnhof“	MK (Wohnen im OG), MI, WA	0,3-0,8	0,8-1,2	a/o	2	1988
Nr. 68/1 „Neue Straße“ (westlicher Teil) mit 1. Ände- rung	MI, WA	0,35-0,4	0,4-0,8	a	1-2	2003
Nr. 70/1 „Sandberg West“	MK (Wohnen im OG), WA	0,3-0,7	0,5-1,0	g	2-3	1984 (1985 geändert)
Nr. 70/2 „Sandberg Ost“	MK (Wohnen im OG), WA	0,25-0,8	0,5-1,8	o/g	2-3	1983
Nr. 72 „Innenstadt zwischen Rühberg und Böhme“	MK (Wohnen im OG, in Teilen (Burg) Wohnen im EG zu- lässig), MI, Ge- meinbedarf	0,4-1,0	1,0-3,0	o/g	1-3	1983
Nr. 72, 2. Änd. „Innenstadt zwischen Rühberg und Böhme“	MK (Wohnen im Rahmen des Be- standschutzes, sonstige Wohnun- gen im OG)	0,9	1,8	g	2	2015
Nr. 72, 4. Änd. „Innenstadt zwischen Rühberg und Böhme“	MK (Wohnen nicht zulässig)	1,0	-	g	- (Höhenfestsetzung)	2007
Nr. 81 „Zwischen Harburger Straße, Unter den Linden und Buchhopsweg“	MI, WA	0,3-0,4	0,5-0,8	o	1-2	1990
Nr. 101 „Zwischen Berg- straße, Neue Straße, Post- straße und Friedenstraße“	zur Steuerung von Vergnügungsstät- ten gem. § 9 Abs. 2b BauGB	-	-	-	-	2016
Nr. 105 „Zwischen Wilhelm- straße, Celler Straße, und Böhmheide“	MK (tlw. Wohnen unzulässig, tlw. im OG zulässig), MI, GEe,	0,4-0,5	0,5-1,0	a/o/g	2-3	2001

Insbesondere die Einschränkungen der Erdgeschossnutzungen abseits der A-Handelslagen (u.a. Richtung Bahnhof und nördlich Poststraße) sind in Folge des veränderten Konsumverhaltens sowie den Einflüssen der Digitalisierung zu überprüfen. Sie können im Zuge einer neu zu justierenden Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur auch weiterhin einen wertvollen Beitrag übernehmen. Dabei müssen allerdings die Grenzen der BauNVO beachtet werden.⁹

⁹ Gebiete, in denen allgemein und nahezu überall gewohnt werden kann, sind keine Kerngebiete im Sinne von § 7 BauNVO mehr. Vgl. OVG NRW, Urteile vom 18. Dezember 2009

- 7 D 62/08.NE -, juris; vom 13. November 2009

- 10 D 87/07.NE -; BRS 74 Nr. 69, vom 17. November 2011 - 2 D 18/10.NE -; und vom 21. August 1997 - 11a D 156/93.NE -, BRS 59 Nr. 40.

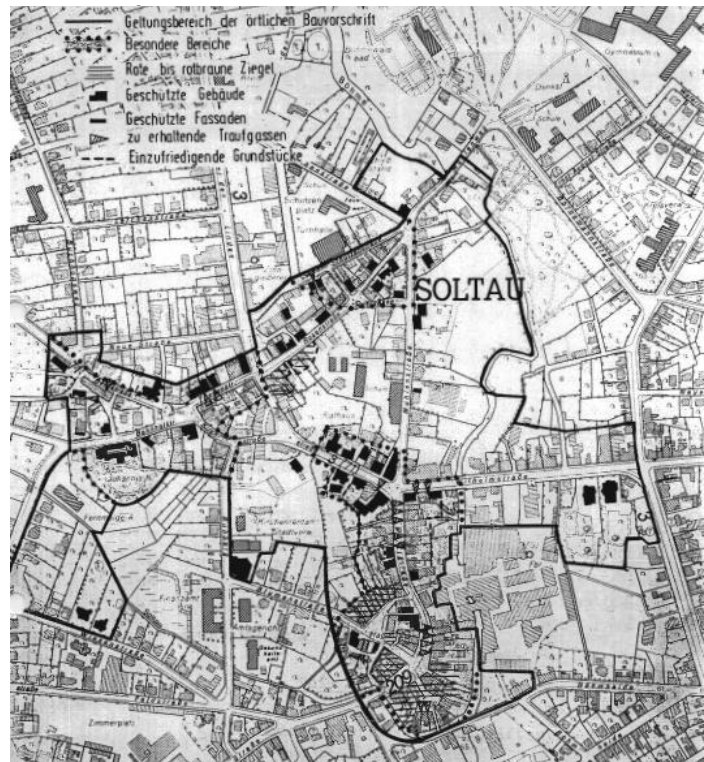
Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und insbesondere der späteren städtebaulichen Entwurfsplanung werden sich somit Neuaufstellungs- bzw. Änderungsanforderungen ergeben, die die Anpassung und Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich machen. Diese sind notwendig, um eine koordinierte Entwicklung zu erreichen und die Ziele der Sanierung zu verwirklichen.

Gestaltungssatzung

Die Soltauer Innenstadt hat noch manche ausgeprägte Eigenart. Sie ist als Ganzes ein Dokument baulicher Stadtgeschichte und bedarf eines besonderen Schutzes. Deshalb ist eine Gestaltungssatzung ausgearbeitet, die es ermöglichen soll, über die Vorschriften der Landesbauordnung hinausgehende Forderungen an die Erhaltung der baulichen Gesamtanlage wie auch an bauliche Veränderungen und an Neubauten zu stellen. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die alten Teile der Innenstadt; sie soll bewirken, dass der Maßstab der alten Teile der Innenstadt erhalten bleibt. Zu den Festsetzungen gehören insbesondere:

- Vorschriften zum Maßstab, zum Fensterformat (Hochformat), zur Vermeidung von Beeinträchtigung durch Markisen oder Arkaden
- zur Vermeidung von Kunststoffverkleidungen und übergroßen Schaufenstern
- zur Sicherung der ortstypischen Fachwerk- und Ziegelrohbauweise
- zur Gestaltung von Einfriedungen, insbesondere wenn Rückseiten an öffentliche Flächen grenzen
- zur Gestaltung der Dächer
- zur Vermeidung ungestalteter Grenzwände
- zur Art der Befestigung für von Straßen aus sichtbaren nicht überbaubaren Flächen
- zur Gestaltung von Werbeanlagen sowie zur Anbringung von Antennen und Freileitungen.

Abbildung 10: Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer



Quelle: Stadt Soltau 1979

2.5 Vorhandene Konzepte

Integriertes städtisches Entwicklungskonzept (ISEK) 2007¹⁰

In dem 2007 entwickelten Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau wurden unter der Beteiligung von Bürger*innen verschiedene Projekte bestimmt, deren Umsetzung in einem Zeitraum von sieben bis zehn Jahren verfolgt wurde. Von den vier Entwicklungsschwerpunkten Nord, Ost, Natur/Landschaft/Klima im Gebiet Kuhbach und Kernstadt aus dem Schwerpunktkonzept 2007 konzentriert sich das ISEK auf einen Ausschnitt des Entwicklungsschwerpunktes Kernstadt. Dabei lag der Fokus auf der Innenstadtentwicklung und der Identitätsbildung, die unter dem Gesichtspunkt des 1999 entwickelten Alleinstellungsmerkmals „Spielraum Soltau“ gefördert wurden. In diesem Zuge wurden beispielsweise 2010 der Georges-Lemoine-Platz sowie 2011 der Böhme-Familienpark umgebaut, um eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dies wurde ebenfalls durch die kontinuierliche Erweiterung des Innenstadtbereichs durch unterschiedliche Spielobjekte beabsichtigt. Ein weiteres zentrales Projekt, das im Rahmen des ISEKs umgesetzt wurde, ist die 2015 eröffnete felto Filzwelt Soltau. Dabei handelt es sich um eine gemeinnützige, unabhängige Kultur- und Bildungseinrichtung rund um den Stoff Filz, die in einem denkmalgeschützten Filz-Lagerhaus in der Innenstadt realisiert wurde. Das felto stellt eine neue, nicht nur touristische Attraktion dar, die zur Steigerung der Aufenthaltsdauer in der Innenstadt beiträgt. Bei der Umsetzung des Projektes Spielzeugmuseum wurde u.a. durch den Anbau eines Fahrstuhlsturms ein barrierefreier Zugang zum Spielmuseum ermöglicht. Der Fahrstuhlurm dient zudem als Aussichtsplattform, als Erweiterung des Raumangebotes sowie als illuminiertes Leuchtturm, der ein besonderes Highlight in der Stadt in Szene setzt.

Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040 (2014)¹¹

Das Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040 aus dem Jahr 2014 beinhaltet aufbauend auf einer Analyse der drei Einzelhandelsstandorte Fußgängerzone, Fachmarktstandort Almhöhe und Designer-Outlet Soltau (DOS) Empfehlungen für deren Weiterentwicklung. Das vordergründige Entwicklungsziel für einen Zeitraum von 10 bis 25 Jahren besteht in der Stärkung der arbeitsteiligen Profile der drei Standorte. Vorausgesetzt wird dafür eine engere Kommunikation der drei Standortlagen, die darüber hinaus einen einheitlichen Marktauftritt sowie eine höhere Gesamtstrahlung ermöglichen soll. **Als einziger Standort wird die Innenstadt von Soltau als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des § 34 BauGB ausgemacht.**

Zukunftsstadt 2030 (2015)¹²

Mit dem Motto „Soltau 2030+, Drei Quartiere – eine Stadt“ qualifizierte sich die Stadt Soltau 2015 für die zweite Phase des bundesweiten Wettbewerbes „Zukunftsstadt“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung. Das Projekt wurde an die Erkenntnisse des Strategie- und Handlungskonzeptes Soltau 2040 angelehnt und zielte auf die Zukunftsgestaltung der drei Einkaufsorte der Stadt (Quartier Innenstadt, Quartier Almhöhe, Quartier Designer-Outlet Soltau) ab. Im Fokus des Projektes stand die Verbindung und Weiterentwicklung der drei

¹⁰ Stadt Soltau 2007

¹¹ Dr. Lademann & Partner 2014

¹² Georg Pohl 2016

Einzelhandelsstandorte, für die in einem Dialog mit Bürger*innen Zukunftsvisionen und konkrete Projektideen erarbeitet wurden.

Tourismuskonzept Lüneburger Heide (2016)¹³

Das Tourismuskonzept Lüneburger Heide aus dem Jahr 2016 formuliert die strategische Ausrichtung des Tourismus in der Region. Dazu sind aus den Erwartungen der Zielgruppen die fünf verschiedenen Reisewelten Natur, Erlebnis, Vital, Stadt und Kultur sowie die fünf gleichnamigen Zielgruppen abgeleitet worden. An die Reisewelten sollen Produkt- und Vermarktungsoffensiven angelehnt werden. Durch die zielgruppenspezifische Vermarktung soll die Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe in der Region gestärkt werden, wobei vor allem klein- und mittelständische Unternehmen im Fokus stehen. Das abgestimmte Zusammenwirken der Angebote fördert somit nicht nur den Tourismus in der Region Lüneburger Heide als Region, sondern auch den der Stadt Soltau.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heideregion (2018)¹⁴

Das 2018 erarbeitete Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Heideregion bildet die Grundlage einer interkommunal abgestimmten Gewerbeflächenentwicklung des Wirtschaftsraumes. Im Fokus der Zusammenarbeit steht die gemeinsame Förderung der wirtschaftlichen und unternehmerischen Aktivität in der Region. Das Ziel des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes besteht darin, die Heideregion als Einzugsgebiet und Pendlerverflechtungsraum der Stadt Soltau, die den größten Wirtschaftsstandort darstellt, zu stärken. Im Zuge dessen erfolgte eine Dokumentation des aktuellen Gewerbeflächenangebotes der Region. Für die Stadt Soltau wurden dabei Flächen innerhalb der Gewerbegebiete Soltau Ost „An der Oeninger Halbe“ (Soltau Ost III) und Soltau-Süd als verfügbare Flächen aufgenommen.

¹³ Lüneburger Heide GmbH 2016

¹⁴ Heideregion 2018

3 Bestandsanalyse

3.1 Stadtbild, städtebauliche Gliederung und Gebäudesubstanz

Das Untersuchungsgebiet lässt sich gut in Quartiere gliedern, deren Kern das „Innenstadtquartier“ mit der Fußgängerzone ist. Nördlich an das „Innenstadtquartier“ grenzen das „Rathausquartier“ mit dem östlich angrenzenden Volksbankareal. An diese Quartiere schließen der Böhme-Familienpark sowie die Soltau-Therme sowie wohn-mischgenutzte Innenstadtlagen an. Östlich des Innenstadtquartiers befindet sich ein großflächiges Gewerbeareal, das durch den Betrieb der Gebrüder Röders AG (Textilherstellung) geprägt wird. Im Westen der Innenstadt liegt das „Verwaltungsquartier“, in dem sich neben dem Amtsgericht, dem Finanzamt und dem Museum Soltau auch die Superintendentur der Kirche mit angrenzenden Grünanlagen befindet. Südlich des Innenstadtquartiers befinden sich mit zunehmender Entfernung wohn-genutzte Quartiere und die naturnahe Parkanlage Breidings Garten. Im Südwesten liegt das Bahnhofsquartier.

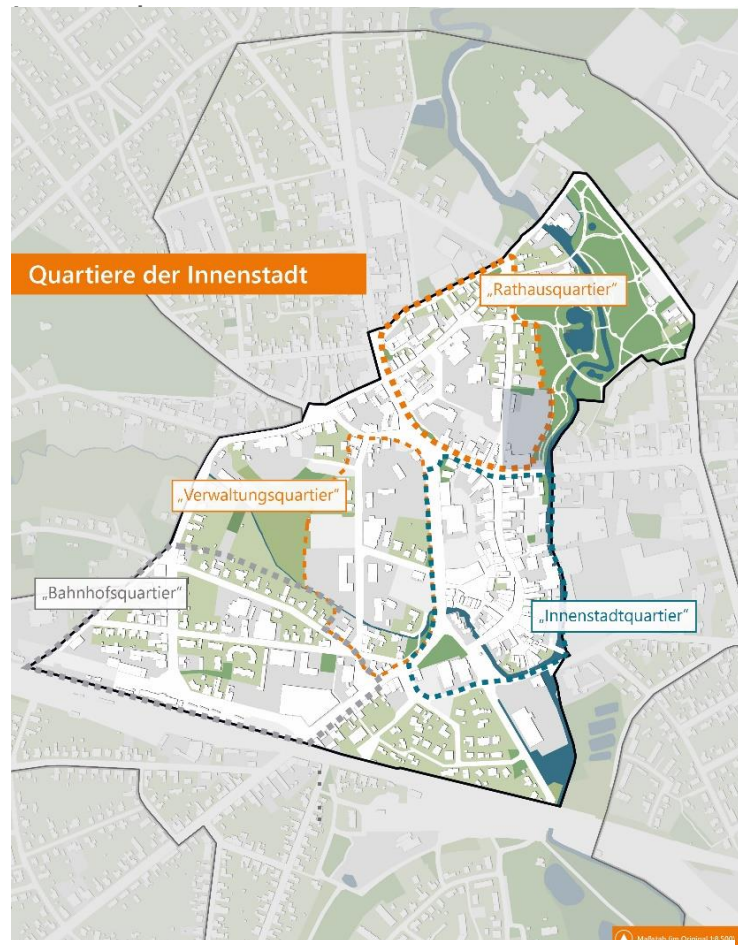
Diese Gliederung stellt auch eine große Chance für die künftige Profilierung der Soltau-er Innenstadt dar, sofern es gelingt durch eine entsprechende funktionale und bauliche Gestaltung sowie einen vernetzenden statt trennenden Verkehr ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen. Das Innenstadtquartier bildet den Kern für diese Entwicklung.

Die einzelnen Quartiere lassen sich wie folgt charakterisieren:

Das Innenstadtquartier

Das Innenstadtquartier wird durch die Poststraße, die Straße Am Alten Stadtgraben und die Böhmeheide/ Andre-Lütjens-Straße sowie im Osten durch das Industrieareal der Gebrüder Röders gefasst. Insbesondere die westliche Seite zum Verwaltungsquartier wirkt durch die abweichende Maßstäblichkeit, das abweichende Baulter der Gebäude (vielfach 1980er/ 90er Jahre) und die Parkplätze bzw. Platzsituation am George-Lemoine-Platz offener als der eigentliche historische Stadtkern. Für Externe sind die kleinteiligen, städtebaulichen Qualitäten und das Innenstadtflair hier nur schwer ablesbar, die Fußgängerzone ist eher versteckt. Eine

Abbildung 11: Übersicht der Quartiere in der



Quelle: cima 2019

städtebauliche Verbindung zum westlich anschließenden Verwaltungsquartier findet nicht statt. Der Straßenraum entfaltet hier eine deutliche Barrierefunktion. Anders stellen sich die Qualitäten in der Fußgängerzone dar. Der historische Stadtgrundriss mit Bauwerken in der ortstypischen Fachwerk- und Ziegelrohbauweise, welche überwiegend um die 20. Jahrhundertwende entstanden ist, prägen hier das Erscheinungsbild. Hierbei beruht die Eigenart des Stadtbildes in den alten Teilen der Soltauer Innenstadt nicht auf einzelnen hervorragenden Gebäuden, sondern auf der Gesamterscheinung. Die gewachsenen Baufluchten sind noch weitgehend erhalten, die einzelnen Hauselemente sind ablesbar. Charakteristisch sind auch manche Traufgassen zwischen den dicht nebeneinanderstehenden Gebäuden. Die meist zweigeschossigen Gebäude weisen bereits heute eine stadtkerntypische bauliche Dichte auf. Umstrukturierungen und Nachverdichtungen sind nur unter Einbeziehung mehrerer Bestandsnutzungen oder verbleibender Platzsituationen denkbar. Immer wieder diskutierte Verlagerungsabsichten der großflächigen Nahversorger könnten hierbei beispielweise einen Hebel darstellen.

Insbesondere im Zusammenspiel mit den umgebenden Straßenraum- und Platzsituationen ergeben sich im Innenstadtquartier ganz unterschiedliche städtebauliche Qualitäten.

Positiv hervorzuheben ist die Platzsituation am Hagen. Hier ist es in Gestaltung und Nutzung gelungen durch eine Kombination von alt und neu einen identitätsstiftenden und funktionierenden Innenstadtplatz zu bilden.

Ebenfalls positiv prägend ist das Ensemble um den kleinen Platzbereich an der felto. Hier ist es gelungen funktional und gestalterisch ein Stück Soltauer Industriekultur mit dem familiengerechten Charakter der Gesamtstadt und der Gestaltung der Innenstadt zu verweben. Bereits heute wird der Werkshof der felto für diverse Veranstaltungen genutzt, jedoch ist eine stärkere Einbindung in das Gesamtgefüge der Fußgängerzone zu empfehlen, um einen größeren Mehrwert für die Stadt zu generieren. Auch eine Erweiterung des Nutzungsportfolios durch die Organisation und Durchführung weiterer Veranstaltungen und eine stärkere Nutzung als weiterer öffentlicher Platz ist hierbei denkbar.

Dem gegenüber steht der George-Lemoine-Platz. Hier gelingt es nicht, durch die Randnutzungen einen gefassten Stadtraum oder eine Eingangssituation für die Fußgängerzone zu schaffen. Die nicht zugänglichen Randbereiche des Flusslaufs der Soltau mit einsehbaren Rückseiten der Randnutzungen verstärken dieses Bild. Gerade die Uferseiten könnten die Impulswirkungen des Hagens aufnehmen und in Kombination mit der Wasserlage an der Soltau am Neuen Hagen und auch am George-Lemoine-Platz ganz andere Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten im südlichen Eingang zur Innenstadt bieten. Dies muss in enger Abstimmung mit der felto Filzwelt und dem Eigentümer der Röder AG erfolgen.

Eine weitere wichtige prägende und verbindende Funktion übernimmt der nördliche Eingangsbereich zur Marktstraße. Die hier vorhandenen Gebäude sind teils stadtbildprägend, jedoch in Teilen leerstehend. Die gestalterischen Elemente im öffentlichen Raum stellen zum einen eine gewollte Barriere zur Wilhelmstraße dar, verhindern allerdings auch einen einladenden Auftakt zur Fußgängerzone. Zudem fehlt es an einer gestalterischen wie auch für Fußgänger und Radfahrer attraktiven Verbindung zu den nördlich angrenzenden Quartieren bzw. dem Böhme-Familienpark.

Abbildung 12: Unterschiedliche Qualitäten im Innenstadtquartier



Gelungene und belebte Verbindung von Alt und Neu am Hagen



Fehlende Aufenthaltsqualitäten am George-Lemoine-Platz

Quelle: cima 2019

Insbesondere entlang der Marktstraße und der Poststraße finden sich eine Reihe von Gebäuden, die eine stadtbildprägenden Wirkung entfalten. Durch die starke Dominanz des motorisierten Individualverkehrs kann die Poststraße diese Qualitäten für die Innenstadt allerdings kaum entfalten. Ab der Einmündung Hagen finden sich entlang der südlichen Marktstraße und der anschließenden Platzbereiche eine erhöhte Anzahl von Gebäuden, die sich in ihrem heutigen Erscheinungsbild eher negativ prägend auswirken bzw. gegenüber dem übrigen städtebaulichen Erscheinungsbild deutlich abfallen. Insgesamt muss allerdings festgehalten werden, dass nur eine geringe Anzahl an eindeutigen Substanzschwächen (u.a. Ratsmühle) im Innenstadtbereich zu identifizieren ist. Die Zuordnung kann der Karte Stadtbild (Abbildung 18) entnommen werden.

Rathausquartier und Volksbankareal

Das Alte Rathaus der Stadt Soltau wird bald 200 Jahre alt und ist ein Denkmal von höchster historischer Bedeutung. Auch im Inneren befinden sich zahlreiche Elemente, die den historischen Gesamtcharakter prägen. Hierzu zählt insbesondere der historische Ratssaal. Es bestehen allerdings sowohl Konflikte zu modernen Anforderungen an die Barrierefreiheit wie auch zum Brandschutz, die es unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes zu lösen gilt. Darüber hinaus wurde im Jahr 1981 ein zentraler Rathausneubau im direkten Umfeld des Alten Rathauses geschaffen, der zwischenzeitlich jedoch auch einen zunehmenden Modernisierungstau aufweist. So fehlt es an einer geeigneten Dachisolierung, Sonnen- und Lärmschutz, zeitgemäßer Beleuchtung sowie ausreichender Besprechungsräume. Der Nutzflächenbedarf hat sich in den letzten 40 Jahren erhöht, ohne dass im Bestand darauf reagiert wurde bzw. reagiert werden konnte. Eine Ausnutzung der öffentlichen Dachflächen durch bspw. Photovoltaikanlagen oder Elemente der Dachbegrünung erfolgt nicht. Folgerichtig bestehen erste Überlegungen in der Stadt, das Ensemble aus Altem und neuen Rathaus an die neuen Nutzungsanforderungen anzupassen. Durch die verkehrliche Situation rund um das Rathaus wird das Rathausquartier eher vom Innenstadtquartier abgeschnitten. Das äußere Erscheinungsbild und die Funktionalität entsprechen dem einer klassischen Behörde und weniger dem eines modernen Dienstleisters.

Abbildung 13: Rathausquartier und Volksbank



Altes und Neues Rathaus mit Modernisierungsbedarf



Volksbank mit Neuordnungsbedarf

Quelle: cima 2019

Das Rathaus ist allerdings innerhalb des Quartiers nicht der einzige Ansatzpunkt für sich abzeichnende Funktionsverluste. Die Sicherung des Bildungsstandortes Soltaus ist eines der Ziele des ISEKs Soltau. In diesem Zusammenhang wird u.a. auch eine Verlagerung des Standortes Freudenthalschule an die Pestalozzi-Schule diskutiert, wodurch ein Bildungszentrum aus Kindergarten und Schule entstehen soll. Hierdurch würde sich weiterer Umstrukturierungsbedarf im Rathausquartier ergeben. Im Rahmen des ISEK wurden unterschiedliche Szenarien andiskutiert, die u.a. Co-Working-Möglichkeiten, Beherbergungsangebote oder auch alternative Wohnformen beinhalten. Insbesondere auch Verlagerungsmöglichkeiten aus dem Innenstadtquartier, um dort ggf. Entwicklungsflächen für neue Frequenzbringer zu schaffen, sind hierbei zu prüfende Nutzungsoptionen, bei denen die stadtbildprägende Wirkung der Freudenthalschule beachtet werden sollte.

Und auch auf dem östlich anschließenden Areal der Volksbank stehen Umstrukturierungsprozesse an. Die Volksbank hat bereits ein Übergangsstandort an der Poststraße in der Innenstadt bezogen und plant einen Neubau an ihrem heutigen Standort. Im Zusammenspiel mit dem dahinterliegenden Parkplatz ergeben sich Potenziale, Teile der heutigen Verkehre durch eine neue Verkehrsführung umzuleiten und auch Entwicklungsflächen für weitere Nutzungen zu schaffen. Die Fläche schöpft ihr heutiges Nutzungspotenzial nicht vollständig aus (kostenpflichtiger, meist untergenutzter Kundenparkplatz).

Durch die potenziellen Entwicklungen nördlich des Innenstadtquartiers wird die Bedeutung einer attraktiven und sicheren verkehrlichen Verknüpfung weiter steigen.

Gewerbestandort Gebrüder Röders AG und Umfeld

Das Areal wird funktional und gestalterisch geprägt durch den Betrieb der Gebrüder Röders AG. Das Unternehmen begann im Jahre 1851 als Betriebsabteilung der Bettfedernfabrik Fa. Carl Breiding & Sohn mit der Wollfilzproduktion und ist stark mit der Geschichte der Stadt und der Region verknüpft. Durch die felto Filzwelt ist ein städtebaulicher Brückenschlag zur Innenstadt gelungen und auch die Verkehre werden innenstadtverträglich über die Celler Straße/ Böhmeide abgewickelt. Die übrigen Nutzungen entlang der Straße entfalten eine weniger stadtbildprägende Wirkung und besitzen einen eher funktionalen Charakter. Da sich allerdings auch das traditionsträchtige Unternehmen am Standort weiterentwickeln möchte, könnte es in

absehbarer Zukunft auch hier zu Umstrukturierungsmaßnahmen kommen, die in Wechselwirkung zur Innenstadt stehen. So könnte eine (Teil-)Bebauung der heute noch für die Innenstadt nutzbaren Parkplätze zur Anpassung des Parkplatzangebotes in der Innenstadt führen. Durch eine noch stärkere Orientierung der Nutzungen auf die östliche und südliche Geländeseite könnten auch die Nutzungsoptionen an der der Fußgängerzonen zugewandten Seite zunehmen.

Abbildung 14: Gewerbestandort Gebrüder Röders AG



Aktuell öffentlich nutzbarer Parkplatz an der Böhmeide



Industriekultur aus Sicht der Fußgängerzone

Quelle: cima 2019

Verwaltungsquartier

Mit der Umgestaltung der Soltauener Innenstadt in den 70er und 80er Jahren wurden auch der Stadtgrundriss der Innenstadt insbesondere durch die Errichtung der Straße Am Stadtgraben gestalterisch und funktional maßgeblich verändert. Bis heute ist es nicht gelungen die Barriere zwischen den Quartieren aufzuheben. Gleiches gilt für die städtebauliche Fassung der neueren Straße. Es ergeben sich weder Platz noch geschlossene Straßenraumsituationen.

Für die künftige städtebauliche Entwicklung liefert das Quartier allerdings auch Potenziale. Durch eine Neuordnung der Funktionen (bspw. Zusammenlegung) könnten neue Potenzialflächen für frequenzstarke Nutzungen geschaffen werden. Der Parkplatz am Amtsgericht könnte hierdurch an Bedeutung gewinnen oder als Potenzialfläche genutzt werden. In diesem Zusammenhang könnten auch erforderliche energetische Modernisierung und der Einsatz erneuerbarer Energien an öffentlichen, tlw. stadtbildprägenden Gebäuden vorangetrieben werden. Auch die Kirche hat mehrfach angedeutet, auf Teilen ihrer Flächen über Entwicklungen nachzudenken, diese müssen sich jedoch städtebaulich in das Stadtbild und die Funktionen der Innenstadt einfügen.

Abbildung 15: Auszug aus einer Innenstadtkarte des Jahres 1973



Quelle: Stadt Soltau 1973

Bahnhofsquartier

Etwas vergleichbares gilt für das Bahnhofsquartier. Hier gab es bereits in der Vergangenheit umfangreiche Investitionen, um den Bahnhof aufzuwerten. Insbesondere bei der Infrastruktur für Radfahrer besteht allerdings noch Nachbesserungsbedarf, wodurch auch die Verbindung zwischen Innenstadtquartier und Bahnhof leidet. In der baulichen Gestalt lassen sich in diesem Quartier wenige negative Auswirkungen ausmachen. Der vorhandene Vollsortimenter überlegt seine Flächen neu zu ordnen, wodurch sich auch Potenziale für Anbindungen für den nicht-motorisierten Verkehr ergeben könnten. Zudem wurde das Bahnhofsquartier in den vergangenen Jahren verstärkt zu einem Wohnquartier umfunktioniert, da einige Geschäfte und Betriebe ihren Standort aufgegeben haben.

Abbildung 16: Bahnhofsquartier



Umgenutzter Bahnhof mit modernisierten Gleisanlagen

Nahversorgungsstandort mit Neuordnungsbedarf

Quelle: cima 2019

Anschließende Misch-Wohnquartiere (Norden und Süden) sowie Soltau-Therme

Die angrenzenden Wohn-Mischquartiere sind sehr heterogen. Abgesehen von einigen Bereichen südlich der Bahnlinie handelt es sich überwiegend um eine kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Bebauung, die weitgehend intakt ist. Das Baulter reicht von historischer Bebauung vor 1900 bis hin zu meist schlichteren Bauwerken aus den 50er bis 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Selbst in den größeren Wohnsiedlungen lassen sich weder soziale Brennpunkte noch Agglomerationen von Substanzschwächen ausmachen. Als besonders prägende Straßenzüge sind die Bornemannstraße, der Mühlenweg und die Rosenstraße im Norden sowie die Breidingstraße im Süden zu benennen. Die größte Funktionsschwäche nicht nur für den Untersuchungsraum, sondern auch für die gesamte Stadt ergibt sich durch die trennende Wirkung der Bahnlinie. Hier gilt es Lösungen zu überprüfen, wie die Barrierewirkung künftig reduziert werden kann.

Die im Jahr 1990 eingeweihte Soltau Therme im Norden des Untersuchungsraums ist ein prägendes Gebäude und ein wichtiger infrastruktureller wie auch touristischer Standortfaktor für die Kommune und den Landkreis. Im Rahmen des ISEKs wurde deutlich, dass es perspektivisch auch hier Ausbau- und Modernisierungsbedarfe gibt. Gerade in Zusammenarbeit mit den neu zu ordnenden Kliniken und den vorhandenen Bildungseinrichtungen könnten sich hier weitere Ausbildungs- und Beschäftigungspotenziale als Gesundheits- und Wellnessstandort ergeben. Akute Missstände können jedoch nicht ausmacht werden.

Abbildung 17: Wohnquartiere im Untersuchungsgebiet



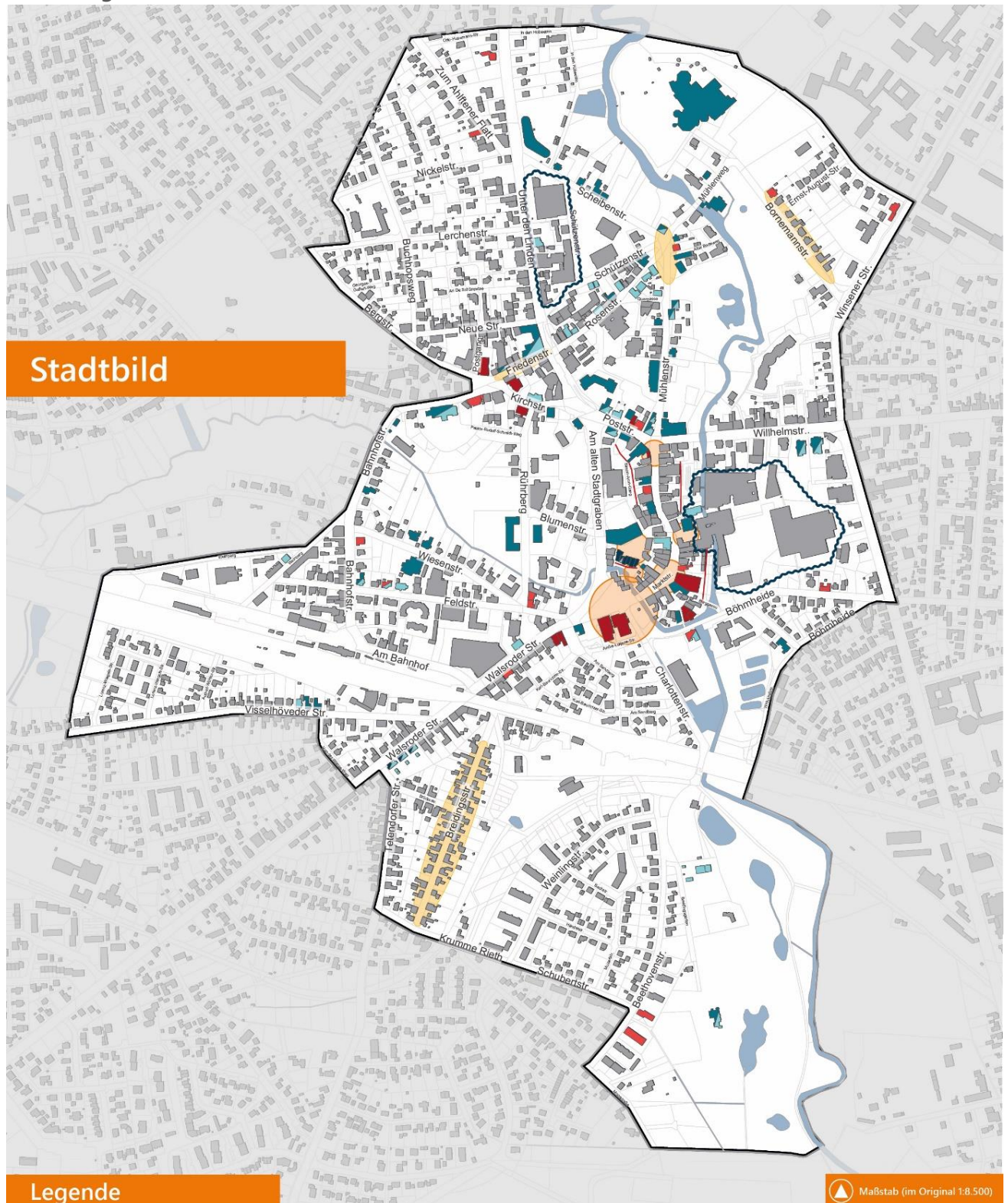
Wohnstraße In den Hübeteen



Wohnstraße Buchhopsweg

Quelle: cima 2019

Abbildung 18: Stadtbild



Quelle: cima 2019

3.2 Nutzungsstruktur

Im Rahmen der Ortsbegehungen wurden sowohl die Nutzungen im Erdgeschoss als auch die möglichen Wohnnutzungen in den Obergeschossen aufgenommen. Der Karte Nutzungskartierung können die Erdgeschossnutzungen zum Zeitpunkt Februar 2019 entnommen werden.

Einzelhandel und Dienstleistungen

Entlang der Fußgängerzone (Marktstraße) ist der höchste Anteil an Einzelhandelsbesatz auszumachen, der durch frequenzbringende Dienstleistungen ergänzt wird. Als großflächige Frequenzbringer fungieren das Modefilialist C&A sowie die Nahversorger Lidl, Aldi und Rewe. Die durchschnittliche Ladengröße von rd. 160 m² entspricht dem überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsbesatz. Innenstadttypisch liegt der Schwerpunkt der Sortimentsstruktur auf Angeboten des zentrenrelevanten Bedarfs. Neben dem Segment Bekleidung/Schuhe spielen vor allem die Segmente Spiel-/Sportbedarf, Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel sowie der periodische Bedarf eine tragende Rolle für das Angebot. Der Filialisierungsgrad im innerstädtischen Einzelhandel liegt bei rd. 38 % der Betriebe¹⁵. Während der Bereich Hagen vornehmlich durch filialgeführte Anbieter gekennzeichnet ist, prägen entlang der Fußgängerzone und in den sonstigen Lagen inhabergeführte Läden die Angebotsstruktur. Allerdings zeichnen sich zunehmend Nachfolgeprobleme für den inhabergeführten Handel ab.

Mit diesem Einzelhandelsangebot verfügt die Innenstadt Soltaus zwar prinzipiell über eine kritische Masse, um in Ergänzung mit Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten Zentralität zu erzeugen, jedoch bleibt die Quantität des Angebotes ebenso wie die Zahl der Frequenzbringer deutlich hinter der Funktion als wichtigste Geschäftslage der Stadt und Region zurück. Ein großes Problem hierbei sind die kaum vorhandenen größeren Potenzialflächen, die ohne Neuordnungsmaßnahmen zur Ansiedlung weiterer Frequenzbringer aktiviert werden können. Die Zahl der Geschäftsleerstände (acht Leerstände im Februar 2019) war zum Zeitpunkt der Erhebung auf keinem besorgniserregenden Niveau. Eine kleinere Häufung findet sich im nördlichen Eingangsbereich der Poststraße (eine Immobilie wurde durch Volksbank nach-/zwischen genutzt). Ein Leerstand am George-Lemoine-Platz wurde zudem durch die Post nachbelegt. Echte Brachflächen und Baulücken existieren nicht. Die bereits angesprochenen Neuordnungschancen im Rathausquartier (inkl. Volksbank), rund um den Lidl-Discounter, am George-Lemoine-Platz oder im Verwaltungsquartier bieten Prüfoptionen, um das Flächenangebot zu erhöhen. Die aktuellen negativen Entwicklungen (Geschäftsaufgabe von Magnetbetrieben) rund um den dritten Einzelhandelsstandort der Stadt, dem so genannten Fachmarktstandort Almhöhe, lassen es aus gesamtstädtischer, strategischer Sicht zudem sinnvoll erscheinen, alternative Verlagerungsflächen für frequenzstarke, zentrenrelevante Nutzungen offerieren zu können. Vorrangig bleibt jedoch das Bestreben, den Standort Fachmarktzentrum wieder zu beleben, da dieser einer von drei Standorten des Strategie- und Handlungskonzeptes ist. Sollten sich Standortveränderungen ergeben, ist hier das Strategie- und Handlungskonzept zu überarbeiten und anzupassen.

Anders als im Innenstadtquartier finden sich in den Nachbarlagen (insbesondere Walsroder Straße/ Bahnhofstraße und Feldstraße) mehrere Ladenlokalleerstände, die den deutschlandweit zu beobachtenden Trend zur Schrumpfung der Nebenlagen auch in Soltau widerspiegeln. Hier

¹⁵ vgl. Dr. Lademann & Partner 2014: Strategie- und Handlungskonzept

sollte im Zuge der Rahmenplanung geprüft werden, ob vorhandenes Bau- und Planungsrecht zu Gunsten einer anderen Nutzungsmischung in den Erdgeschosslagen angepasst werden muss, um bspw. das innerstädtische Wohnen zu stärken.

Als Besonderheit der Stadt ist hierbei sicherlich das 2012 eröffnete Designer-Outlet direkt an der A7 zu benennen. Es spricht auch eine weit über den Einzugsbereich der Stadt hinausgehende Käuferzielgruppe an. Bis heute ist es aber trotz Marketingkampagnen und Shuttleverkehren nicht gelungen, nachweislich größere Kopplungsaktivitäten zwischen dem DOC und der Innenstadt zu befördern. Gleiches gilt für Tagesgäste, die den Heide Park besuchen. Aufgrund der hohen Nachfrage und Attraktivität des DOS ist eine Erweiterung auf insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche geplant. Hierdurch sollen auch Kopplungseffekte zwischen der Innenstadt und dem DOS generiert werden.

Als besondere Qualität der Soltauer Innenstadt ist der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt herauszustellen. Dieser ist qualitativ hochwertig besetzt (im Kern regionale Lebensmittel) und sollte auch bei künftigen Rahmenplanungen zur Innenstadt durch geeignete Flächenangebote ein immanenter Bestandteil sein.

Gastronomie

Gastronomische Nutzungen finden sich im Untersuchungsraum vor allem entlang der Post- und Wilhelmstraße sowie entlang der Marktstraße, dem George-Lemoine-Platz und dem Hagen. Vereinzelt finden sich auch in den Nebanlagen (bspw. Burg, vgl. Karte Nutzungskartierung) Angebote. Insbesondere das Angebot am Hagen und die hier vorzufindende Aufenthaltsqualität der gastronomischen Nutzungen wird von vielen Bürger*innen und externen Gästen als Qualitätsgewinn für die Soltauer Innenstadt wahrgenommen. Die Angebote in der Innenstadt stammen überwiegend aus dem niedrigpreisigen bis mittleren Preissegment. Ein hochpreisiges Angebot findet sich nicht. Insbesondere entlang der Lauflagen machen die Angebote, meist Cafés, Bistros und Bäckereien in Kombination mit den Außenanlagen einen eher konsumigen Eindruck. Im Rahmen der Beteiligung wurde zudem das Angebot in den Abendstunden und an Sonntagen als ergänzungsbedürftig hervorgehoben.

Insbesondere im nördlichen Innenstadtbereich befinden sich zudem einige bürgerliche, niedrig- bis mittelpreisige Beherbergungsbetriebe. Das Hotel Meyn bietet als größter Anbieter Tagungs- und Banketträume für bis zu 200 Personen.

Ergänzende Infrastruktur

Die ergänzende Infrastruktur ist in ihrer Vielfältigkeit eine der größten Stärken der Soltauer Innenstadt einschließlich der angrenzenden Quartiere und sorgt für eine solide Grundfrequenz am Standort. Neben den Museen (Museum Soltau, Spielmuseum, Salzmuseum, felto Filzwelt) finden sich hier zahlreiche Behörden der Stadt und des Kreises, Kindergärten, Schulen, die Soltau Therme, Spielplätze und die Bibliothek Waldmühle. Einige der Infrastrukturen wurden in den vergangenen Jahren bereits modernisiert. Vielfach besteht jedoch insbesondere in Punkto Barrierefreiheit und energetischer Sanierung weiterhin Handlungsbedarf. Im Bereich der Verwaltungsgebäude und der Schulen (Verwaltungsquartier und Rathausquartier) deutet sich zudem der bereits angesprochene Neuordnungsbedarf an.

Zahlreiche der guten infrastrukturellen Angebote liegen in den an die Innenstadt angrenzenden Quartieren. Damit Verkehre stadtverträglich, sicher und attraktiv abgewickelt werden

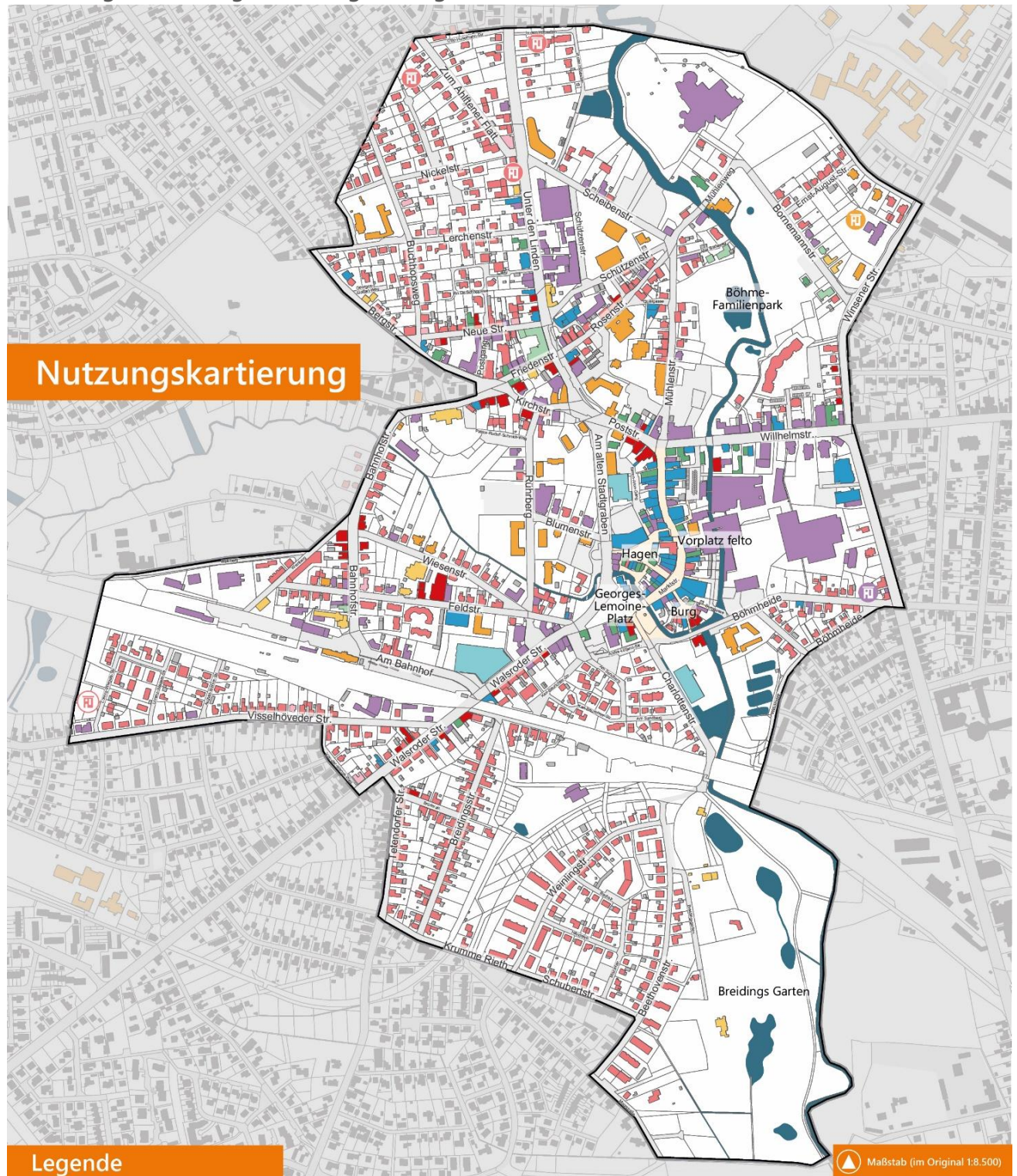
können ist eine gute Vernetzung dieser Quartiere von entscheidender Bedeutung. Insbesondere die Barrierewirkung der Straßenräume gilt es hierbei zu reduzieren.

Wohnen

Die engen bau- und planungsrechtlichen Vorgaben sorgen insbesondere im Innenstadtquartier der Stadt Soltau dafür, dass die Wohnnutzung in den Erdgeschosslagen kaum eine Rolle spielt. Dies sollte gerade zur Sicherung der Hauptgeschäftslagen auch weiterhin so beibehalten werden. Zu definieren ist allerdings die künftige Rolle einiger Nebenlagen, insbesondere der so genannten Burg. Hier haben Geschäftsaufgaben in der Vergangenheit zu einer zunehmend durch die Wohnfunktion geprägten Lage geführt. Und auch wenn noch vereinzelte gastronomische Angebote vorhanden sind, stellt sich die Frage, ob der städtebaulich attraktiv gefasste Platzbereich künftig auch weiterhin ein belebter Platz oder eher ein Verbindungsraum zur Innenstadt sein soll. Die zahlreichen alternativen Platzangebote im Innenstadtquartier erschweren eine Profilierung der Burg unter Berücksichtigung der Anforderungen der bereits heute schon hier vorhandenen Wohnnutzung.

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es weiterhin mit zunehmender Entfernung zur Innenstadt auch einen zunehmenden Bedeutungsgewinn der Wohnfunktion in den Erdgeschosslagen. Aufgrund der Attraktivität des Wohnstandortes Soltau sind hierbei weder Segregations-tendenzen noch besondere Häufungen von Leerständen zu beobachten. Ein besonderer Handlungsbedarf in diesen Lagen lässt sich nicht ableiten und spricht eher für eine räumliche Eingrenzung der Abgrenzung des Erneuerungskonzeptes.

Abbildung 19: Nutzungskartierung im Erdgeschoss



Quelle: cima 2019

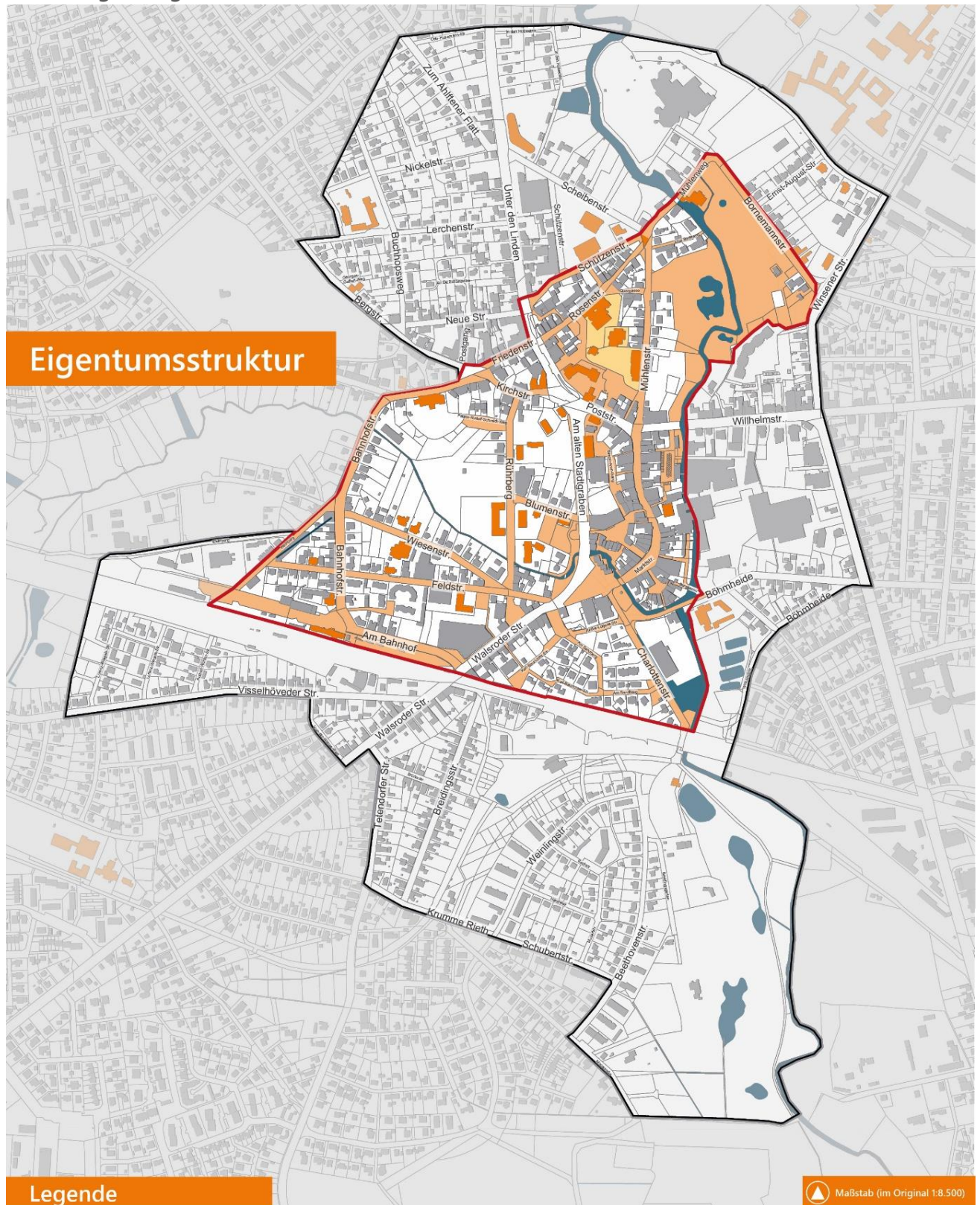
3.3 Eigentümerstruktur

Ein Großteil der Gebäude und Grundstücke im Untersuchungsgebiet befindet sich in Besitz von privaten Einzeleigentümern (vgl. Abbildung 20: Karte Eigentumsstruktur). Die Stadt Soltau ist Eigentümerin der öffentlichen Verkehrsflächen, der Plätze (bspw. Hagen, George-Lemoine-Platz) und des Böhme-Familienparks sowie der Grundstücke rund um das Rathaus, das Amtsgericht sowie der Randbereiche der Soltau im Bereich George-Lemoine-Platz und Neuer Hagen. Zudem befinden sich Flächen rund um die Freudenthalschule und der Volkshochschule im Besitz des Landkreises Heidekreis. Damit bestehen insbesondere für die Neuordnung des Rathaus- und des Verwaltungsquartiers, zur möglichen Neuordnung des George-Lemoine-Platzes und zur verbesserten Bepflanzung der Uferlagen der Soltau verbesserte Einflussmöglichkeiten durch die öffentliche Hand.

Die Flächen rund um die Superintendentur der Kirche gehören der Kirche und sollen auch weiterhin von der Kirche genutzt werden. Bereits in der Vergangenheit gab es Bestrebungen seitens der Kirche die Flächen einer weiteren Entwicklung zuzuführen. Es wäre zu prüfen, in wie weit diese Entwicklungen, in einem Rahmenplan einen Mehrwert für den Standort Innenstadt bilden können. Darüber hinaus ergeben sich durch die privaten Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Nahversorger einschließlich des Umfeldes sowie auf dem Volksbank-Areal weitere Neuordnungsoptionen, die allerdings geeignete Verlagerungsflächen und Frequenzbringer voraussetzen. Die weitere städtebauliche Planung kann hier in Abstimmung mit den privaten Akteuren wichtige Anstoßfunktionen übernehmen.

In Bezug auf die übrigen Bereiche wird eine bauliche Weiterentwicklung aufgrund von kleinteiligen, privaten Eigentümerstrukturen aufwendig und zeitintensiv, dies zeigen auch die Auswertungen der Eigentümerbefragung. Sanierungs- und zusammenlegungswillige Privateigentümer finden sich in der Regel nicht in direkter Nachbarschaft. Dennoch sollten auch derartige Maßnahmen zur Optimierung des Flächenangebotes in der Innenstadt kontinuierlich mit betrachtet, geprüft und durch ergänzende Maßnahmen unterstützt werden.

Abbildung 20: Eigentumsstruktur



Quelle: cima 2019

3.4 Grün-, Freiflächen, Umwelt- und Klimaschutz

Grün- und Freiraum

Die Grün- und Freiraumqualitäten des Böhme-Familienparks und Breidings Garten repräsentieren in besonderer Weise die gelungene funktionale Aufgabenteilung in der Soltauer Innenstadt. Während der mit EU-Mitteln geförderte Böhme-Familienpark für eine naturverbundene Erholung mit Aktivitätsangeboten für alle Generationen steht, handelt es sich bei Breidings Garten um eine denkmal- und naturgeschützte Parkanlage mit Streuobstwiesen, die durch einen Verein gemeinsam mit der Stadt und einer Stiftung erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Im Gegensatz zum Böhme-Familienpark bietet Breidings Garten eine ruhigere und natürlichere Form der Naherholung. Dieses auch fußläufig zu erreichende Naherholungsangebot ist für eine Mittelzentrum der Größe Soltaus nahezu idealtypisch. Zwischen Breidingstraße und Weinligstraße befindet sich ergänzend noch ein Spielplatz, der südlich des Innenstadtquartiers Spielmöglichkeiten offeriert. Darüber hinaus finden sich rund um den engeren Innenstadtbereich weitere städtische Freizeit- und Naherholungsangebote im Grünen, wie bspw. den Böhmewald, der von der Bevölkerung gut angenommen wird.

Zu bemängeln in der Freiraumgestaltung ist insbesondere die Qualität der Verbindungen. Im Fokus stehen hier die Wege und Gestaltung der Charlottenstraße sowie die Übergänge vom Innenstadtquartier zu den angrenzenden Quartieren im Norden (Wilhelmstraße) und Süden (Charlottenstraße).

Abbildung 21: Böhme-Familienpark und Breidings Garten als prägende Naherholungsräume



Fokus Spiel- & Sport im Böhme-Familienpark



Naturnaher Erholungsraum Breidings Garten



Verbindung zur Fußgängerzone aus Norden



Anbindung über die Charlottenstraße

Quelle: cima 2019

Des Weiteren liegt das Innenstadtquartier als verbindendes Element zwischen diesen beiden stadtbildprägenden Grünräumen. Der Flusslauf der Böhme als natürliche Verbindung ist durch ihren Verlauf durch das Gewerbequartier weitgehend überdeckelt. Sowohl die Marktstraße als auch die angrenzenden Platzsituationen sind sehr urban gestaltet und bieten mit Ausnahme einiger weniger Bäume kaum Vernetzungsfunktionen (bspw. Trittsteine).

Aber auch als urbaner Freiraum entspricht die Gestaltung des Innenstadtquartiers nicht mehr modernen Gestaltungserfordernissen. Die Längspflasterung ist in die Jahre gekommen und nicht barrierefrei. Die Flächen zwischen den Bäumen wirken teilweise wie Resträume. Es fehlt eine abgestimmte Bespielung der Gestaltungselemente. Die unter dem Leitthema „Spielraum Soltau“ installierten Spielgeräte und Gestaltungselemente sind stark ausgeblichen und entsprechen, mangels kreativen Interaktionsmöglichkeiten, kaum noch einem modernen Spielverständnis. Eine Einbindung natürlicher Spielelemente (bspw. Wasserspiele) findet nicht statt. Es existiert kein auf die Stadtgestalt abgestimmtes Beleuchtungskonzept. Insbesondere zum Witterungs- und Sonnenschutz fehlen Freiraumbereiche, die eine gewisse Flexibilität bei der Nutzung als Treffpunkt ermöglichen. Besonderen Herausforderungen sind auch bei der künftigen Gestaltung die unterschiedlichen Höhen in der Fußgängerzone, die eine gänzlich barrierefreie Gestaltung erschweren.

Abbildung 22: Veraltete nicht barrierefreie Gestaltung



Veraltete Gestaltung mit statischen Spielelementen



Barrieren und Mängel im Bodenbelag

Quelle: cima 2019/2020

Darüber hinaus verfügt das Innenstadtquartier mit dem Werkshof der felto, der Burg, dem Hagen, dem Neuen Hagen und dem George-Lemoine-Platz über eine Vielzahl von Platzräumen, die eine ganz unterschiedliche Qualität aufweisen.

Positiv hervorzuheben sind der Hagen und der Vorplatz zur felto. Hier gelingt sowohl eine städtebauliche Fassung als auch eine funktionale Verbindung mit den Randnutzungen. Im Hagen, den Kern der Innenstadt, ist dies die abwechslungsreiche Gastronomie gepaart mit dem Einzelhandelsangebot und Veranstaltungen. Der Platz lässt durch seine offene Gestaltung bewusst viel Freiraum für innerstädtische Treffpunktfunktionen. Die wenigen Gestaltungselemente (u.a. Brunnen) sind allerdings auch hier rein statisch. Im Bereich der felto gelingt es

idealtypisch Industriegeschichte mit dem Stadtbild zu verweben. Die Gestaltung des Vorplatzes sollte auch künftig Raum für vielfältige Interaktionen bieten.

Abbildung 23: Platzräume im Innenstadtquartier



Hagen als stadtbildprägende Platzsituation mit attraktiven Randnutzungen (Quelle: forue)



Vorplatz zur felto



Von Wohnnutzung und privaten Stellplätzen dominierte Randnutzungen in der Burg: Platz- oder Verbindungsraum?



Rückseitencharakter Neuer Hagen



Baulich nicht gefasster sowie von Stellplätzen und einer öffentlichen Toilette dominierter George-Lemoine-Platz

Quelle: cima 2020

Weniger positiv stellt sich das Erscheinungsbild der übrigen Platzsituationen dar. In der Burg hat sich in der Vergangenheit der Handel zunehmend zurückgezogen. Neben einem

gastronomischen Betrieb dominiert hier inzwischen die Wohnfunktion das Stadtbild. Durch Parkverkehre der Anwohner wird die Aufenthaltsqualität in diesem prinzipiell gut gefassten Stadtbereich deutlich reduziert. Für die Zukunft stellt sich jedoch, auch unter Berücksichtigung der Vielzahl anderer Platzbereiche, die Frage, ob dieser Raum stärker auf seine verbindende Funktion reduziert wird und weniger als Platzbereich aktiv bespielt werden muss.

Der Neue Hagen besitzt prinzipiell das Potenzial durch seine Lage direkt im Anschluss an den funktionierenden Hagen und an die Soltau, die hier entwickelten Qualitäten fortzusetzen. Die fehlenden Aufenthaltsqualitäten, die Gewässerqualität der Soltau (u.a. Geruchsbelastung im Sommer) und der vom öffentlichen Raum wahrnehmbare Rückseitencharakter der Bebauung (Müllcontainer, Anlieferverkehr) stehen einer derartigen Entwicklung jedoch entgegen.

Der George-Lemoine-Platz bietet dem Wochenmarkt in Kombination mit den südlichen Teilen der Marktstraße ebenso wie einigen Veranstaltungen einen Standort. Durch die Lage an der Soltau bietet er prinzipiell viel Potenzial für eine stadträumliche Öffnung zum Wasser (Naturerlebnisfunktionen). Aufgrund von offenen Versicherungsfragen und der bereits angesprochenen Gewässerqualität (geringe Fließgeschwindigkeit, Wassermenge der Soltau) wird dieses Potenzial aktuell nicht genutzt und durch Zäune die Abschottung sogar noch verstärkt. Parkplätze und ein öffentliches Toilettenhäuschen prägen den ansonsten kaum gefassten Platzbereich und damit auch den wichtigen südlichen Eingang zum Innenstadtquartier. Die angrenzende Grünfläche besitzt nur eine geringe Lenkungswirkung insbesondere für Gäste, die vom Bahnhofsquartier aus ankommen. Das hier befindliche grüne Sofa gehört allerdings zu den beliebtesten Motiven der Stadt. Abgesehen von der Nutzung der Parkplätze stehen die Randnutzungen zusammenhangslos zur Platzsituation. Insgesamt ist der Platz wenig funktional. Bei einer künftigen Neuordnung oder Nachverdichtungen ist immer die Funktion als Veranstaltungs- und Wochenmarktstandort mitzudenken.

Abbildung 24: Öffentlich wahrnehmbare, aber nicht erlebbare Platzsituationen und fehlende Öffnung zur Soltau



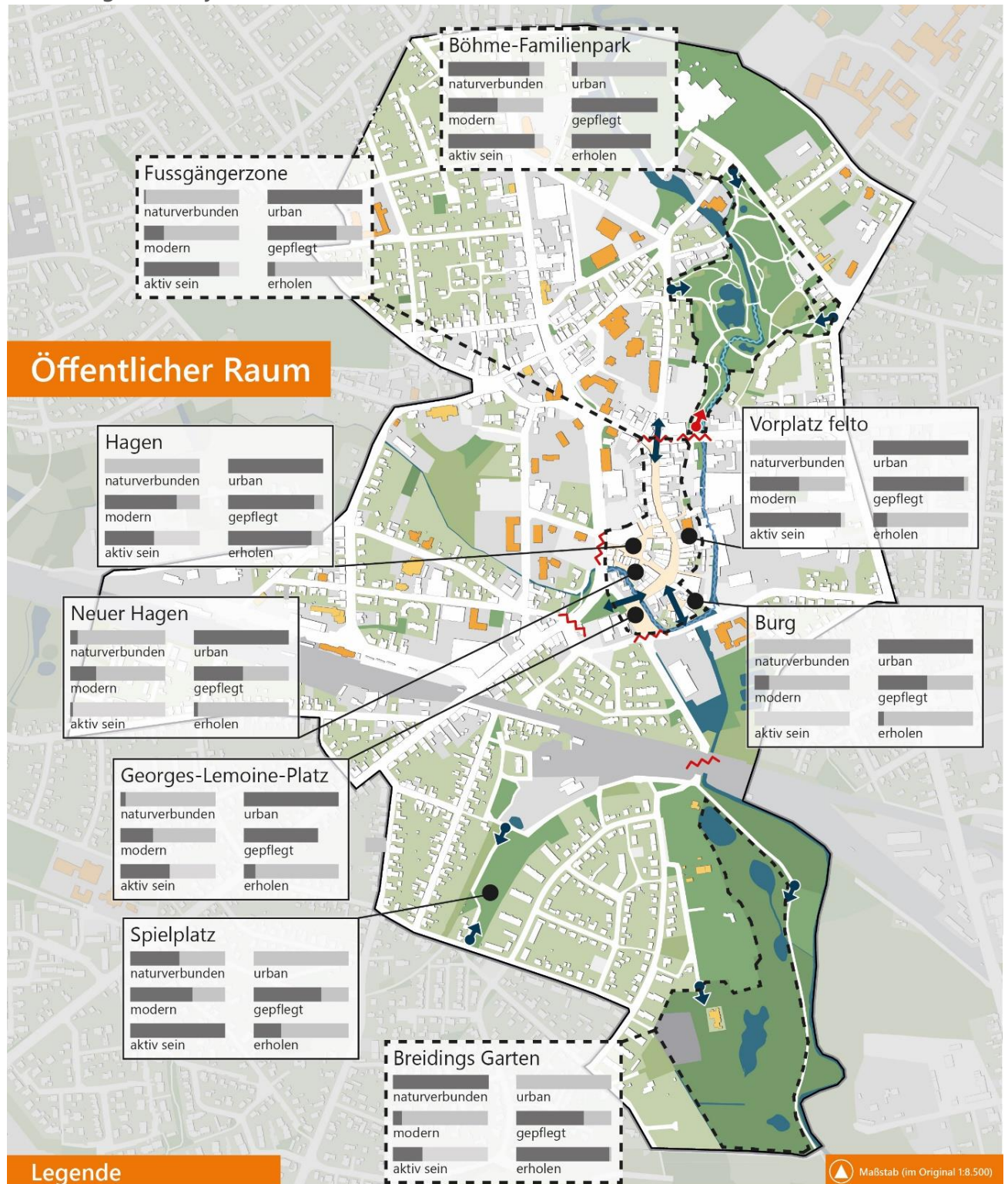
Rückseite am Neuen Hagen



Fehlende Öffnung zur Soltau am George-Lemoine-Platz

Quelle: cima 2019/2020

Abbildung 25: Analyse öffentlicher Raum



Räumliche Wahrnehmung & Zusammenhänge

- sichtbarer, einladender & funktionierender Eingangsbereich
- Eingangsbereich mit Defiziten (Lage, Anbindung, etc.)
- Verbindungsbruch zwischen den öffentlichen Räumen
- wichtige Verbindungsfunktion innerhalb der Innenstadt

Öffentliche Gebäude

- öffentliche Nutzungen I (Verwaltung / Museen / Bildung / Soziale Einrichtungen)
- öffentliche Nutzungen II (Vereine / Religionsgemeinschaften)

Zugang zum Wasser

- kein Zugang zum Wasser
- gestalterischer Optimierungsbedarf

Quelle: cima 2019

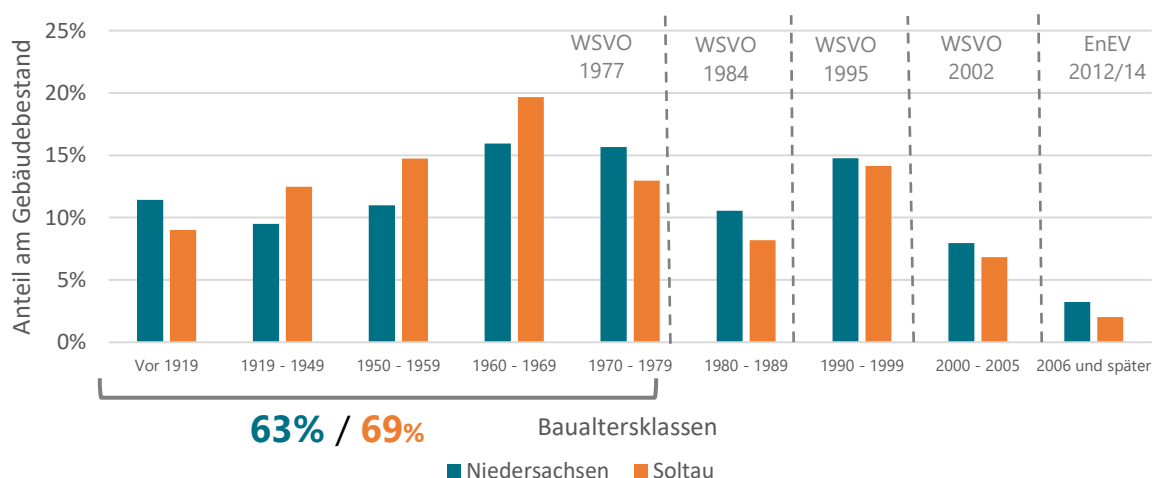
Umwelt- und Klimaschutz

Die Stadt Soltau verfügt über kein integriertes Klimaschutzkonzept. Dennoch liefern einige vorliegenden Daten wichtige Hinweise zum künftigen Handlungsbedarf.

Die Möglichkeiten der Erzeugung von Strom und Wärme aus regenerativen Energien sind in stark verdichteten Innenstadtstandorten auf wenige Energieträger reduziert. Dies gilt auch für die Innenstadt von Soltau. Insbesondere durch eine bessere Ausnutzung der Dachflächen könnte hier der Anteil der Photovoltaiknutzung erhöht werden. Potenziale stellen vor allem die zahlreichen öffentlichen Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie die großflächige Handelsimmobilien dar. Hierbei sollte allerdings berücksichtigt werden, dass die Stadt bereits heute einen erheblichen Anteil ihres Energiemixes aus regenerativen Energien beziehen kann. Die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V. (DGS) bilanziert für die Stadt Soltau für das Jahr 2016 einen Stromverbrauch von 163.036 MWh/ Jahr und ermittelt demgegenüber eine Stromproduktion von 142.232 MWh/ Jahr aus erneuerbaren Energien. Das entspricht einer Quote von 87 % und liegt weit über dem Bundes- und Landesdurchschnitt (26 %/ 45%)¹⁶. Der Löwenanteil der Produktion stammt aus Windkraft- und Biomasseanlagen. Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet, der Lage im Bereich der Hochlage des Salzstockes Soltau und der Lage im bergbaulichen Beeinflussungsbereich (Erdgefälle) sind geothermische Nutzungen im Untersuchungsgebiet nur bedingt zulässig und in Teilen sogar unzulässig¹⁷.

Anders sehen die Handlungspotenziale bei Thema Energieeffizienz aus. Die räumliche Dichte der Baukörper bietet hierbei eine Einigung der Eigentümer vorausgesetzt, Potenziale auch auf Blockebene (bspw. Blockheizkraftwerke oder Abwärmenutzung) zu suchen. Und obwohl Soltau in den letzten Jahren eine sehr positive Entwicklung durchlaufen hat, ist der Gebäudebestand im Vergleich zum Landesdurchschnitt eher älter. Der Anteil der Gebäude die vor der WSVÖ (Wärmschutzverordnung) 1977 liegt in der Gesamtstadt mit rd. 69 % etwas über dem Landesdurchschnitt von 63%.

Abbildung 26: Baualtersklassen im Vergleich



Quelle: cima 2020, Datengrundlage: Zensusdatenbank Zensus 2011

¹⁶ Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V. 2015

¹⁷ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 2020

Fokussiert man sich auf das Untersuchungsgebiet und innerhalb dessen auf das Innenstadtquartier mit den angrenzenden Randbereichen, verschärft sich die Ausgangssituation weiter. Ein Abgleich mit dem Stadtplan aus dem Jahr 1981 verdeutlicht, dass mit Ausnahme weniger Einzelgebäude (u.a. City-Center, Nahversorger) nahezu der komplette Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet gebaut war. Im Bereich des Innenstadtquartiers sogar vor 1920.

Abbildung 27: Gebäudebestand im Jahr 1981



Quelle: Katasteramt Soltau und Niedersächsisches Landesverwaltungsamt 1981

Das Institut für Wohnen und Umwelt hat im Rahmen des EU-Projektes „Tabula“ anhand von beispielhaften Maßnahmen die Effekte zur Verbesserung der Energieeffizienz für deutsche Wohntypologien aufgezeigt. Nachstehende Tabelle liefert eine Übersicht für die im Untersuchungsgebiet besonders häufig vorzufindenden Typologie. Dabei ist zu beachten, dass diese Typenbetrachtung nicht die Einzelberatung am Objekt ersetzt, es sich bei den Objekten im Untersuchungsgebiet meist um mischgenutzte Immobilien handelt und dass gerade das historische Stadtbild einen sensiblen Umgang mit Dämmmaterialien erfordert.

Wie aus der nachfolgenden Tabelle deutlich wird, sind gerade im Innenstadtquartier, aber auch in den benachbarten Lagen bei einem reduzierten Einsatz von Dämmmaterial durch Innendämmung, Dämmung in den Sparrenzwischenräumen, neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung, Fußbodendämmung sowie neue Wärmeversorgungssysteme Einsparpotenziale von rd. 40 % Primärenergie eine realistische Größenordnung für den Untersuchungsraum. In den Wohngebieten aus den 60er und 70er Jahren sinkt dieses Potenzial leicht, allerdings erhöhen sich hier die Einsatzmöglichkeiten von Dämmung auch an den Außenseiten der Gebäude.

Abbildung 28: Einsparpotenziale anhand ausgewählter Gebäudetypologien

Typ	Einsparpotenzial Wärmeverlust Gebäudehülle	Einsparpotenzial Energieaufwand Heizung und Warmwasser (Primärenergie)
Zweigeschossiges Fachwerkhaus mit 200m² und Steildach, Baujahr vor 1860	-44% bis -83%	-45% bis -77%
Zweigeschossiges Vollziegelhaus mit 129m² und Steildach, Baujahr 1860 bis 1919	-42% bis -77%	-43% bis -73%
Zweigeschossiges Vollziegelhaus mit 275m² und Steildach, Baujahr 1919 bis 1948	-44% bis -79%	-44% bis -74%
Eingeschossiges Einfamilienhaus (Mauerwerk) mit 101m² und Steildach, Baujahr 1949- 1957	-33% bis -74%	-37% bis -71%
Eingeschossiges Einfamilienhaus (Mauerwerk) mit 110m² und Steildach, Baujahr 1958- 1968	-28% bis -69%	-34% bis -67%
Dreigeschossiges Mehrfamilienhaus (Vollziegel-Mauerwerk) mit 350m² und Steildach, Baujahr 1919 - 1948	-46% bis -82%	-47% bis -73%
Dreigeschossiges Mehrfamilienhaus (Mauerwerk) mit 575m² und Betondecke, Baujahr 1949 - 1957	-44% bis -81%	-45% bis -72%

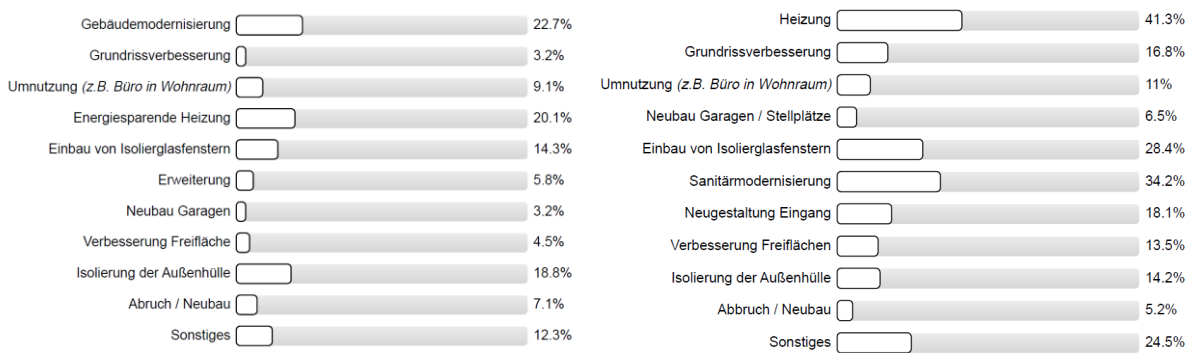
Quelle: Institut für Wohnen und Umwelt 2015

Bei der Einstufung der Einsparpotenziale muss immer die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer beachtet werden. Beratungsangebote z.B. zur Inanspruchnahme von Fördermitteln können hier die Beteiligungsbereitschaft erhöhen, setzen jedoch personelle Ressourcen voraus. Darüber hinaus muss beachtet werden, dass die Eigentümer im Untersuchungsgebiet auch in den vergangenen Jahren Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung ihrer Gebäude durchgeführt haben.

Im Rahmen der Eigentümerbefragung im Untersuchungsgebiet gaben rd. 20 % der Befragten an, Interesse an der Investition in eine energiesparende Heizung zu haben. Rund 14 % können sich den Einbau von Isolierverglasung vorstellen und rd. 18 % die Isolierung der Außenhülle. Damit gehören Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz zu den Top-Nennungen innerhalb der Befragung. Der Wert von rd. 20 % der Eigentümer liegt hierbei in einer Größenordnung, die sich in der Vergangenheit auch bei anderen Quartierentwicklungsprozessen als mitwirkungsbereit dargestellt haben.

Darüber hinaus gaben mehr als 40 % der Befragten an, innerhalb der letzten 3 Jahre Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt zu haben. Bei mehr als einem Drittel der Befragten liegen diese Maßnahmen mehr als 7 Jahre zurück. Auch hier spielt die Modernisierung der Heizanlage, gefolgt von Modernisierungen im Sanitärbereich und dem Einbau von Isolierverglasung die größte Rolle.

Abbildung 29: Auszug aus der Eigentümerbefragung



Ergebnis der Frage, welche kommenden Modernisierungsmaßnahmen sich die Eigentümer für ihr Gebäude vorstellen können.

Ergebnis der Frage, welche Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt wurden.

Quelle: cima 2019, Datengrundlage: EvaSyS, Stadt Soltau 2019

Der wohl noch drängendere Umweltaspekt als die energetische Modernisierungspotenziale im Untersuchungsgebiet sind die Verkehrsbelastungen. Diese wirken sich rund um das Innenstadtquartier nicht nur stadträumlich aus, sondern stellen durch die verursachten Emissionen auch eine Belastung für Mensch und Umwelt dar. Im Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030¹⁸ wird ein deutlich erhöhter Grad an Lärmimmissionen (71,8 dB(A) am Tag, 64,4 dB(A) in der Nacht) und durch Fahrzeuge hervorgerufene Abgasimmissionen (14,2 CO₂ mg/m³) als Belastungen auf der Ortsdurchfahrt in Soltau angegeben. Diese Werte gilt es gerade im Bereich des Innenstadtquartiers stadtverträglich zu reduzieren bzw. zu verlagern.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse konnten mehrere Prüfräume identifiziert werden, die durch eine Neuordnung eine Aufwertung erfahren würden. Hierbei handelt es sich mit Ausnahme von begrünten Teilbereichen des George-Lemoine-Platzes um bereits bebaute oder zumindest durch Parkplatz- oder sonstige Platzgestaltungen weitgehend versiegelte Flächen. Die Aktivierung dieser Potenziale würde einen aktiven Beitrag zur Innenentwicklung leisten, die Neuinanspruchnahme von Flächen reduzieren und durch die Lage in der Innenstadt bestmöglich zu kurzen Wegen beitragen.

3.5 Erschließung und Verkehr

Verkehrsnetz und -aufkommen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes übernehmen die Harburger Straße/ Unter den Linden/ Poststraße (K1)/ Walsroder Straße (L163) sowie die Celler Straße (K2) die Hapterschließungsfunktionen in Nord-Süd-Richtung. In Ost-West-Richtung übernimmt diese Funktion vor allem die Bergstraße/ Kirchstraße/ Poststraße/ Wilhelmstraße (B71). Eine durchgehende gestalterische Akzentuierung durch Straßenbegleitgrün existiert nicht. Der direkt vor dem Rathaus gelegene Verkehrsknoten Poststraße/ Kirchstraße/ Am Alten Stadtgraben ist die am stärksten frequentierte Kreuzung in der Stadt.

¹⁸ Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur 2016

Abbildung 30: HAUPTerschließungsstraßen



Blick auf den Kreuzungsbereich Poststraße/
Kirchstraße

Kreuzung Am Alten Stadtgraben/ Andre-Lüt-
jens-Straße

Quelle: cima 2019

Die Straßen Am Alten Stadtgraben, Poststraße/ Wilhelmstraße, Celler Straße und Böhmeide/ Andre-Lütjens-Straße bilden einen Ring um das Innenstadtquartier. Im Bereich der Poststraße/ Wilhelmstraße wurden im Rahmen von Verkehrsuntersuchungen aus dem Jahr 2016 eine Belastung von 18.700 Fahrzeugen pro Tag festgestellt¹⁹. Die Straße Am Stadtgraben war im Innenstadtbereich mit 14.500 Fahrzeugen pro Tag belastet, die Celler Straße mit 11.000 Fahrzeugen pro Tag und die nicht klassifizierte Böhmeide immerhin noch mit 6.000 Fahrzeugen pro Tag. Während die Volumina nach Norden und Westen etwas abnehmen, ist die Belastung nach Süden über die Bahnlinie relativ konstant bei über 12.000 Fahrzeugen pro Tag. Die Straßen rund um das Innenstadtquartier entfalten zu den angrenzenden Stadtquartieren eine große Barrierewirkung für Fußgänger und Radfahrer. Mit wenigen Ausnahmen können die Straßen regulär nur über Abschnitte mit Lichtsignalanlagen gequert werden. Die Ampelschaltungen sind hierbei wenig fußgängerfreundlich. Der Fahrbahnbelag weist auch in den Wohnstraßen einige technische Mängel in seiner Oberfläche auf. Im Bereich der B71 sollen diese in den kommenden Monaten saniert werden, teilweise sind diese Arbeiten bereits erfolgt.

Abbildung 31: Beispiele für Mängel in der Fahrbahnoberfläche



Blick in die Buchhopsweg

Blick in die Brüderstraße

Quelle: cima 2019

¹⁹ Zacharias Verkehrsplanungen 2016

Abseits der Hauptverkehrsstraßen ist das Nebennetz weitgehend als Tempo-30er-Zone geschwindigkeitsreduziert. Insbesondere an den nördlichen und südlichen Übergängen zum Innenstadtquartier sind Unfälle mit Personenschäden²⁰ (Stand 2018) zu verzeichnen.

ÖPNV und Elektromobilität

Rund 400 m (Luftlinie) südwestlich des George-Lemoine-Platzes befindet sich der Soltauer Bahnhof. Dort fahren stündlich Regionalbahnen (RB37 und RB38, der erixx GmbH, Tochterunternehmen der Osthannoverschen Eisenbahnen AG (OHE)) nach Hannover, Bremen, Uelzen und Buchholz (Nordheide). Eine Anbindung nach Hamburg ist hingegen in der Woche nur mit Umstiegen möglich. Am Wochenende ist eine direkte Anbindung an den Bahnhof Hamburg-Harburg realisiert worden. Eine direkte Anbindung an Züge des Fernverkehrs (IC, ICE) besteht nicht. Der Bahnhof wurde erst in den vergangenen Jahren modernisiert und barrierefrei gestaltet. Im Rahmen des ISEKs wurden allerdings bereits Rufe nach weitergehenden Ausstattungselementen insbesondere in Bezug auf den Umweltverbund laut. Es fehlen u.a. bedarfsgerechte Fahrradstellplätze sowie Leihsysteme und Ladestationen zur Beförderung von E-Mobilität.

Im Projektinformationssystem des Bundes (PRINS) zum Bundesverkehrswegplan (BVWP 2030) ist zum Abschnitt 4 folgendes enthalten: Ertüchtigung u. Elektrifizierung Langwedel – Uelzen. Geplant sind die Ertüchtigung und Elektrifizierung, 9 Kreuzungsbahnhöfe sowie eine Höchstgeschwindigkeit von 80km/h für den Schienengüterverkehr. Der Abschnitt ABS Bremerhaven - Langwedel - Uelzen befindet sich derzeit noch in einer sehr frühen Planungsphase, soll jedoch mittelfristig konzipiert werden.

Abbildung 32: ÖPNV im Untersuchungsgebiet



Busbahnhof und Bahnhof



Fehlende Ausstattung an der Haltestelle Johanniskirche

Quelle: cima 2019

Durch eine weitere Stärkung des Bahn-Angebotes besteht die Gefahr, die bereits im ISEK identifizierte Barrierewirkung der Bahnlinie noch weiter zu erhöhen. Die Bahnanlagen trennen nicht nur optisch die Innenstadt vom restlichen Stadtgebiet ab, sie haben auch großen Einfluss auf den Verkehrsfluss (tlw. Wartezeiten von 15 Minuten), die Verkehrslenkung und beeinflussen das Einkaufsverhalten. Da die Innenstadt gerade in Soltau auch durch Nahversorgungsfunktionen profiliert ist, entstehen hierdurch erhebliche Verkehrsbelastungen.

²⁰ Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020: Unfallatlas – betrachtetes Jahr 2018

Die Buslinien 106, 150, 200, 255, 256, 305, 355, 4701 und 6702 der Verkehrsgemeinschaft Heidekreis fahren durch Soltau und binden das Mittelzentrum an die Region an. Der Busbahnhof befindet sich direkt am Bahnhof. Im Untersuchungsgebiet werden die Bahnhofstraße, die Bergstraße, Unter den Linden, die Wilhelmstraße, die Mühlenstraße und die Lerchenstraße durch Haltestellen mit in das Netz einbezogen. Vielen Bushaltestellen im Stadtgebiet fehlt es an einer ausreichenden Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten und taktilen Elementen. Zudem ist eine barrierefreie Nutzung in Teilen eingeschränkt. Im Untersuchungsgebiet sind in diesem Kontext die Haltestellen Johanniskirche, Mühlenstraße und Post sowie die Haltestellen Wilhelmstraße zu nennen, die kleinere und in Teilen größere Optimierungsbedarfe aufweisen. Gegenwärtig werden die einzelnen Haltestellen umgestaltet.

Anders als bspw. in anderen Mittelzentren im Heidekreis verfügt Soltau über keine Carsharingstation und auch Ladestationen für Elektroautos oder E-Bikes sind nur punktuell im Untersuchungsgebiet zu finden. Lediglich auf dem Parkplatz an der Scheibenstraße (Soltau Therme) und in der Blumenstraße sind Ladestationen für Elektroautos eingerichtet worden, die von den Stadtwerke Soltau GmbH zur Verfügung gestellt werden. Auch wenn der künftige Mix an Antriebstechnologien unklar ist, gilt es hier, in Kooperation mit verschiedenen Anbietern wie der Stadtwerke Soltau GmbH, das vorhandene Angebot auszubauen. Erste Schritte wurden hierzu bereits eingeleitet, indem eine Projektgruppe bestehend aus den genannten Partnern, weiteren Akteuren und der Stadt initiiert wurde. Ziel muss es sein, die Nutzung von alternativen Antriebstechnologien in Soltau noch attraktiver zu gestalten, sodass sowohl die gegenwärtigen Fahrer von Elektro- oder Hybridautos als auch bisher nur vorsichtig Interessierte angesprochen werden.

Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet gibt es zahlreiche dezentrale, private und öffentliche Parkplatzanlagen. Die Parkplätze sind hierbei ausnahmslos ebenerdig angeordnet, hier ergeben sich ggf. Flächeneinsparpotenziale. Negative Erfahrungen mit einer Parkpalette in der Vergangenheit²¹ sollten allerdings ein Indikator für eine komfortable Gestaltung sein, falls man sich künftig wieder für ein gestapeltes Angebot entscheiden sollte.

Die freien Parkplätze in der Innenstadt sind im Regelfall befristet. Die Staffelung reicht von einer halben Stunde im rückwärtigen Bereich des LIDLs bis hin zu drei Stunden gegenüber dem Bahnhof (vgl. Abbildung 37). Zeitlich unbegrenzt kann etwas abseits des Innenstadtquartiers bspw. am Bahnhof, der Soltau Therme oder in Wohnstraßen geparkt werden. Im Innenstadtquartier selbst gibt es im Umfeld des LIDLs, an der Wilhelmstraße (nordöstlich der Marktstraße) sowie am George-Lemoine-Platz und im Bereich Andre-Lütjens-Straße/ Post befristete, öffentliche Parkplätze. Auch der Parkplatz „Am Alten Stadtgraben“ im direkten Umfeld des Amtsgerichts bietet ein großzügiges Parkplatzangebot, welches jedoch nur über die Blumenstraße vom Ruhrberg kommend erreicht werden kann. Zudem befindet sich im Bereich der Böhmeheide auf dem Gelände der Röders AG ein in Teilen öffentlich nutzbarer, unbefestigter Parkplatz. Dieser bietet gerade für weniger mobile Menschen einen erleichterten Zugang zum Wochenmarkt,

²¹ Ein vorhandenes Parkhaus wurde im Jahr 2008 nach den Plänen des ISEK aus dem Jahr 2007 abgerissen. An dem ehemaligen Standort stehen heute ein LIDL und ein größeres Geschäftshaus mit unterschiedlichen Mietern.

könnte allerdings im Zuge der Umstrukturierungen auf dem Gelände der Gebrüder Röders AG perspektivisch entfallen.

Die größten, zweckgebundenen Stellplatzangebote befinden sich im Bereich der Nahversorger sowie der Volksbank in der Mühlenstraße. Insbesondere Letzterer ist beschränkt und wirkt deutlich überdimensioniert, wodurch sich Neuordnungspotenziale ergeben.

Das Innenstadtquartier ist gerade in den Obergeschossen auch Wohnstandort. Die privaten Stellplätze sind ebenfalls ebenerdig und häufig in Kombination mit den öffentlichen Stellplatzanlagen angelegt. Hierdurch gelingt es, zum einen den Parkverkehr relativ stadtbildverträglich anzuordnen, zum anderen kommt es aber auch zu Nutzungskonflikten zwischen Anwohnern, Unternehmen und Kunden- bzw. Besucherverkehren. Insbesondere in Bereich Burg beeinträchtigt der private Parkverkehr die Aufenthaltsqualitäten und die Gestaltungsmöglichkeiten des Platzes. Innerhalb der weiter nördlich und südlich angrenzenden Wohnquartiere lässt sich hingegen kein ausgesprochener Stellplatzmangel ausmachen.

Abbildung 33: Parkplätze im Untersuchungsgebiet



Parkplätze an der Sparkasse (Rühberg)



Beispiel für die aktuelle Parkplatzlenkung
(Wilhelmstraße/ Marktstraße Nord-Ost)

Quelle: cima 2019

Es existieren zwar entlang der Hauptverkehrsachsen einige Beschilderungen zu den Parkplätzen, ein dynamisches Leitsystem, das insbesondere externen Gästen das Auffinden von freien Parkplätzen erleichtert und unnötige Parksuchverkehre vermeidet, existiert hingegen nicht.

Die Fahrer von Reisebussen bemängeln die temporären Haltemöglichkeiten im Bereich der Innenstadt. Aufgrund der touristischen Funktion der Stadt sollten im Zuge von Umgestaltungsprozessen nach ergänzenden Gestaltungs- bzw. Angebotsmöglichkeiten gesucht werden.

Es lässt sich zusammenfassen, dass das Parkplatzangebot im Untersuchungsgebiet quantitativ ausreichend erscheint, jedoch vor dem Hintergrund der Qualität, der Verkehrslenkung und auch in Bezug auf potenzielle Entwicklungen gerade im Innenstadtquartier und im direkten Umfeld überprüft, ggf. neu geordnet und ergänzt werden muss.

Fußgängerverkehr

Die Fußgängerzone Soltaus ist eine Fußgängerzone der 1. Generation. Sie entspricht mit ihrem derzeitigen Bodenpflaster nicht den Anforderungen an eine barrierearme Stadtgestaltung. Zusätzlich bilden die zahlreichen Höhenversprünge Stolperfallen.

Die Längsbänder gliedern die Fußgängerzone in eine mittlere Lauflage/ Bedarfsfahrgasse, einen Streifen mit Baumscheiben, Abstellanlagen und Spielelementen sowie seitliche Randbereiche. Sondernutzungen finden auf beiden Seiten der Lauflage in unterschiedlicher Intensität und Qualität statt, wodurch das Gesamterscheinungsbild etwas leidet.

Das Befahren der Fußgängerzone mit dem Fahrrad ist dauerhaft gestattet. Dies ist aufgrund der Länge und der meist niedrigeren Frequenz auch gut zu vertreten. Allerdings erhöht sich zu Wochenmarktzeiten das Konfliktpotenzial zwischen Fußgängern und Radfahrern, insbesondere im letzten Drittel der Marktstraße in Richtung George-Lemoine-Platz. Ergänzende verkehrserzieherische Maßnahmen (bspw. gegenseitige Rücksichtnahme, temporäres Radfahrverbot zu Marktzeiten) sind daher zu empfehlen.

Abbildung 34: Fußgängerzone Marktstraße



Zonierung der Marktstraße

Quelle: cima 2019



Verkehrsregelung in der Fußgängerzone

Die Beleuchtungselemente in der Fußgängerzone bedürfen der funktionalen und gestalterischen Erneuerung. Diese sind bisher nicht auf eine sparsamere LED-Technik umgestellt. Durch die sich hieraus ergebenden geringere Beleuchtungsintensität ist auch die Fassadenwirkung der stadtbildprägenden Gebäude und Platzsituationen zu überprüfen.

Insbesondere die Übergänge vom Innenstadtquartier zu den Funktionen der benachbarten Quartiere im Untersuchungsgebiet sind fußgängerunfreundlich. So finden sich im Norden lange Ampelphasen, die der starken Belastung der Wilhelmstraße geschuldet sind. Im Westen und Süden sollen Mittelinseln das Queren der Straße erleichtern. Dies ist gerade für jüngere und ältere Verkehrsteilnehmer problematisch. Zudem sind die Übergänge in Teilen nicht barrierefrei gestaltet bzw. erfüllen soeben das Mindestmaß.

Abseits dieser Querungen finden sich mehrere Gehwege, die zu schmal und nicht barrierefrei gestaltet sind. Teilweise sind diese auch nur einseitig geführt. Hier gilt es perspektivisch und sukzessive im Sinne einer fußgänger- und fahrradfahrerfreundlichen Stadt Aufwertungen durchzuführen. Weniger aufgrund seines Zustandes, sondern aufgrund seiner Funktion ist die fußgängerunfreundliche Gestaltung (zu schmal, in Teilen einseitig, fehlende Begrünung als vernetzendes Element) des Straßenraumes der Charlottenstraße hervorzuheben. Sie ist der südliche Anschluss an das Innenstadtquartier und verbindet u.a. den Innenstadtbereich mit den Naherholungsraum Breidings Garten.

Die Wegeführung vom Bahnhof in das Innenstadtquartier weist Defizite auf. Die Anbindung vom Bahnhof erschließt sich für Ortsfremde nicht. Zudem führt der Weg an der stark befahrenen Straße Am Alten Stadtgraben entlang. Durch die potenzielle Neuordnung der Flächen rund um den REWE-Vollsortimenter und im Verwaltungsquartier könnten sich Optionen für eine ruhigere und sichere Fußwegeverbindung ergeben. Es fehlt an einer eindeutigen Wegeführung bzw. Beschilderung und Leitung der Fußgänger. Insbesondere vor dem Hintergrund der Stärkung des Umweltverbundes gewinnt die Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt zukünftig weiter an Bedeutung.

Abbildung 35: Beispiele für fußgängerunfreundliche Straßenraumgestaltungen



Gestaltung und abbrechende Wegeverbindungen entlang der Charlottenstraßen zwischen Breidings Garten und Innenstadt



Stolperfallen bei der Straßenquerung Bornemannstraße/ Winsener Straße



Schmale Fußwege und sanierungsbedürftiger Bodenbelag in der Blumenstraße
Quelle: cima 2019



Auftaktbereich der Wiesenstraße

Radverkehr

Die Stadt Soltau verfügt über ein fortschreibungsbedürftiges Radwegekonzept aus dem Jahr 2003. Aus diesem Konzept wurden sukzessive Maßnahmen zur Erhöhung der Fahrradfreundlichkeit mit den Schwerpunkten Sicherheit und Erhöhung der Nutzungsintensität umgesetzt. Allerdings hat die Bedeutung des Radverkehrs in den vergangenen Jahren weiter zugenommen. Durch den parallelen Zuwachs des Verkehrs insgesamt und die Ausbildung neuer Nutzergruppen (bspw. Lastenfahrräder, E-Bikes) sind daher die Infrastrukturen weiter zu modernisieren und auszubauen.

Gerade im Innenstadtbereich bietet sich das Fahrrad zur Bewältigung kurzer Wege an. Mit der steigenden Verbreitung der E-Mobilität könnte es aber auch eine größere Alternative zur

Anbindung der übrigen Ortsteile an die Innenstadt werden. Auch in der Fußgängerzone ist das Fahrradfahren erlaubt. Die Führung des Radverkehrs rund um das Innenstadtquartier ist abhängig vom Straßenquerschnitt und hierdurch hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit recht unterschiedlich. Auf den besonders stark frequentierten Straßen Am Alten Stadtgraben und Poststraße/ Wilhelmstraße sind die Radwege meist getrennt von den Fußwegen geführt. Eine Durchgängigkeit und Barrierefreiheit ist hierbei allerdings nicht gegeben, wodurch auch Gefahrenquellen im Straßenverkehr zunehmen. Mit zunehmender Entfernung zur Innenstadt werden die Radwege als gemeinsame Fuß- und Radwege geführt.

Grundsätzlich positiv zu bewerten ist jedoch, dass es ein durchgängiges Radwegesystem gibt, auf dem man aufbauen kann. Auch die Anbindung an den Bahnhof ist zumindest auf der östlichen Seite der Straße Am Alten Stadtgraben/ Walsroder Straße gut möglich. Analog zur Situation für Fußgänger fehlt es allerdings auch für Radfahrer an einem modernen Leitsystem. Sowohl am Bahnhof als auch im Innenstadtquartier ist die ergänzende Infrastruktur stark ausbaufähig. Es fehlt an Leihsystemen, sicheren Abstellmöglichkeiten (auch für Lastenräder) und Ladestationen.

Der ca. 410 km lange Leine-Heide-Radweg verbindet als Freizeitroute das Leinebergland mit der Lüneburger Heide und der Hansestadt Hamburg. Er wird über die Charlottenstraße, den George-Lemoine-Platz, die Marktstraße, den Hagen, Am Alten Stadtgraben und die Blumenstraße durch das Untersuchungsgebiet geführt. Gerade im Bereich des George-Lemoine-Platzes bestehen Potenziale, im Zuge einer Neuordnung auch ergänzende Angebote für Radfahrer zu schaffen. Zudem könnte eine Öffnung der Soltau stärker zum Verweilen einladen. Hier befindet sich zudem der Startpunkt für die rund 30 km lange Tagestour „Natur pur rund um Soltau“.

Abbildung 36: Markierung von Radwegen im Untersuchungsgebiet



Wechselnde Radwegeführung im stark belasteten Bereich Wilhelmstraße/ Poststraße



Breite und farblich getrennte Radwege Am Alten Stadtgraben (Ostseite Richtung Bahnhof)



Farbliche Trennung im Bereich des Böhme-Familienparks
Quelle: cima 2019



Radweg ohne farbliche Trennung in der Scheibenstraße

Abbildung 37: Analyse Verkehrsstrukturen



4 Städtebauliche Missstände

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet. Hierbei genügt es auch, wenn die Missstände erst latent vorhanden sind. Sanierungsmaßnahmen dienen dann dazu, eine Verschlechterung zu verhindern.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Gemäß obiger Definition werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich im Untersuchungsgebiet auch überlagern können:

- Substanzschwächen
- Funktionsschwächen

4.1 Substanzschwächen

In Bezug auf Substanzschwächen sind folgende Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB bei der Beurteilung städtebaulicher Missstände zu berücksichtigen:

- a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen; insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g. die vorhandene Erschließung.

Maßgebend ist im Untersuchungsgebiet die vorhandene Bebauung oder die sonstige, nicht durch Bebauung geprägte Beschaffenheit (z.B. Nutzungen ohne Bebauung, Verkehrsanlagen, Grünanlagen, Altlasten)

4.2 Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Beispielhaft sind die nachfolgenden Aufgaben aufgezählt, deren Erfüllung der Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sein kann:

- a. der fließende und ruhende Verkehr,
- b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs; insbesondere unter

Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebietes im Verflechtungsbereich.

Ob das Untersuchungsgebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustandes mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist hierbei, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustandes vom Soll-Zustand vorliegt. Die Abweichung kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben als auch auf künftige Funktionen bestehen.

4.3 Missstände im Untersuchungsgebiet

Die Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB ist geeignet und dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu konkretisieren und zu lokalisieren. Die vorangegangene Gebietsanalyse hat aufgezeigt, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vorliegen, die städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 3 darstellen. Folgende Missstände und Konflikte werden für den Untersuchungsbereich festgehalten:

- Die kleinteilige Parzellenstruktur insbesondere in den A-Lagen, die von unterschiedlichen Tiefen und zu einem hohen Anteil sehr schmal sind, stellt eine starke Restriktion für die Weiterentwicklung und Neuansiedlung von Einzelhandelsgeschäften, gastronomischen Betrieben, publikumsbezogenen Dienstleistungen und auch die Wohnnutzung dar. Die vielfach ungelösten Nachfolgefragen im inhabergeführten Einzelhandel erhöhen die Gefahr eines weiter zunehmenden Leerstandes.
- Hinsichtlich der Nutzungsmischung fehlt es an qualitativ hochwertigen und vor allem frequenzbringenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, die als Besuchermagnete wirken.
- Baurechtliche Vorgaben (Kerngebiete) insbesondere zwischen Bahnhof und Fußgängerzone sowie nördlich der Poststraße erschweren die Anpassung von Nebenlagen an neue Nutzungserfordernisse.
- Das Wohnraumangebot ist zu wenig ausdifferenziert. Das Gebiet kann gerade aufgrund des Demografischen Wandels seine Potenziale nicht ausschöpfen.
- Durch die vorhandene Gestaltungssatzung konnten wichtige historische bauliche Strukturen vor der Überformung gerettet werden. Dennoch existieren gestalterische Defizite, die sich in der Gesamtbetrachtung negativ auf das Erscheinungsbild auswirken. Besonders zu benennen sind hier der Einmündungsbereich Hagen in die Marktstraße, die Randnutzungen an der Poststraße und die an den George-Lemoine-Platz angrenzenden Randnutzungen einschließlich der öffentlich wahrnehmbaren Freiflächen.
- Die Straßen um das „Innenstadtquartier“ (Am Alten Stadtgraben, Poststraße/ Wilhelmstraße, Andre-Lütjens-Straße/Böhmheide) wirken als Barriere zu den übrigen Quartieren rund um die Innenstadt. Insbesondere der Alte Stadtgraben ist zudem städtebaulich nicht gefasst und stellt eine erhebliche räumliche Barriere dar.
- Die heutige MIV²²-lastige Verkehrsführung führt zu einer erheblichen Verkehrsbelastung (Lärm, Emissionen) und schränkt die Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich deutlich ein. Zu den Bereichen mit besonderen Entwicklungserfordernissen zählen insbesondere:
 - Die Kreuzung Poststraße/ Am Alten Stadtgraben/ Kirchstraße

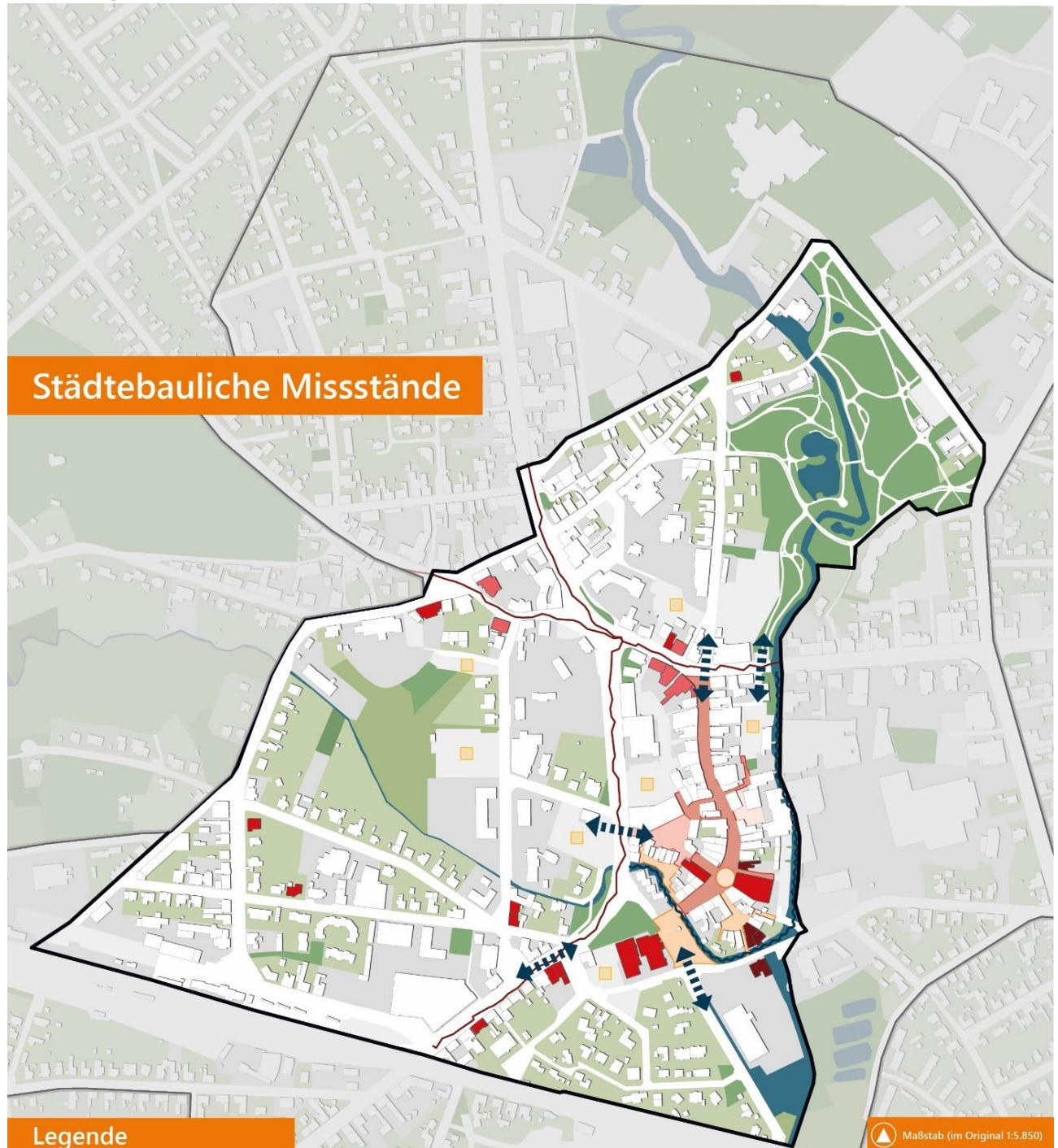
²² MIV = Motorisierter Individualverkehr

- Die Querung der Bahnlinie an der Walsroder Straße
- Die Querung der Wilhelmstraße
 - Die Querung Am Alten Stadtgraben
 - Die Verkehrsführung rund um das Rathausquartier/ Mühlenstraße
- Die Wahrnehmbarkeit der A-Lagen ist durch eine unvorteilhafte Freiraumgestaltung und ein mangelndes Beschilderungssystem eingeschränkt. Insbesondere im Süden (George-Lemoine-Platz) fehlt zudem die städtebauliche Akzentuierung.
- Trotz einiger erfolgter Gebäudemodernisierungen bleibt aufgrund der Altersstruktur der Bebauung der Modernisierungsbedarf auch in den kommenden Jahren hoch. Dieser steht im Spannungsfeld zu den hohen gestalterischen Anforderungen an das historische Stadtbild.
- Der Oberflächenbelag in der Fußgängerzone weist starke technische Mängel auf, entspricht nicht mehr zeitgemäßen Gestaltungsanforderungen und ist nicht barrierefrei. Die Anforderungen für einen modernen Erlebniseinkauf sind nur begrenzt gegeben.
- Die vorhandenen Baumreihen besitzen keine funktionale Verbindung zur übrigen Gliederung des Straßenraumes. Es kommt zu Konfliktsituationen zwischen Radfahrern und Fußgängern. Zudem sind die Einfassungen und Sitzmöglichkeiten stark in die Jahre gekommen. Die Bäume weisen zudem erhebliche Schäden auf und sind nicht für die klimatischen Bedingungen der Innenstadt gemacht.
- Die zahlreichen Platzsituationen sind gestalterisch und funktional nicht mehr zeitgemäß an die Fußgängerzone angebunden. Die Randnutzungen entsprechen nicht mehr der früher angestrebten Gestaltung. Ein zusammenhängendes Innenstadtbild ist hierdurch nur schwerlich zu erkennen bzw. ist in Teilen gänzlich verloren gegangen.
- Die Beleuchtung der Fußgängerzone schränkt die Wahrnehmung der historischen Fassaden in den Abendstunden ein. Eine unterstützende Beleuchtung für die zahlreichen Platzsituationen ist derzeit nicht vorhanden, wodurch eine Aufenthaltsqualität deutlich vermindert wird.
- Die Freiraumqualitäten und Wasserbezüge zur Soltau im Bereich des George-Lemoine-Platzes werden gestalterisch nicht inszeniert. Die Uferbereiche wirken vernachlässigt, durch die geringe Fließgeschwindigkeit kommt es insbesondere in den Sommermonaten zu Geruchsbelastungen und es fehlen attraktive Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten.
- Die Fußgängerzone besitzt eine wichtige Scharnierfunktion zwischen dem Böhme-Familienpark und Breidings Garten. Die Freiraumgestaltung nimmt diese Funktion weder ökologisch noch gestalterisch und funktional auf. Zudem wirken die Straßenräume zwischen den Quartieren eher unterbrechend als verbindend.
- Die Spielgeräte, die im Rahmen der „Spielraum“-Initiative geschaffen wurden sind stark ausgeblichen und wirken veraltet. Die Elemente sind zudem sehr statisch und entsprechen nicht mehr heutigen Spielraumplanungen (Ansatz flexibel nutzbarer Ermöglicheräume). Dies gilt auch für die Nutzung des Elements Wasser, das nur untergeordnet bspw. auf dem Hagen in Form eines Brunnens erkennbar ist. Auch der Zustand des Brunnens und dessen Wasserqualität zu bestimmten Jahreszeiten weisen deutliche Optimierungsbedarfe auf, auch unter hygienischen Gesichtspunkten.
- Insbesondere zwischen dem Bahnhofsquartier und der Innenstadt fehlt es an sicheren, barrierefreien und attraktiven Wegeverbindungen sowie Infrastruktur für Fußgänger und

Radfahrer, die eine Stärkung des Umweltverbundes auch in Soltau ermöglichen würden. Dies gilt auch für die Verbindung zum naturnah gestalteten Naherholungsraum Breidings Garten.

- Das Stellplatzangebot ist unübersichtlich, mangelhaft ausgeschildet und verursacht starke Park-/Suchverkehre in der Innenstadt.
- Das Rathaus entspricht nicht mehr modernen Arbeitsplatzanforderungen, ist nicht barrierefrei und es fehlen zeitgemäße Versammlungsräume.
- In der gesamten Innenstadt gibt es Bereiche, die durch private und öffentliche Entwicklungsinteressen einer Neuordnung zugeführt werden könnten. In vielen Fällen zieht dies auch eine Anpassung der Verkehrsinfrastruktur nach sich. Zu den potenziellen Umstrukturierungsbereichen zählen:
 - Das Gebäude der stadtbildprägenden Freudenthalschule durch eine potenzielle Verlagerung an die Pestalozzi-Schule einschließlich des Umfeldes
 - Das Gelände rund um die heutige Volksbank durch private Investitionsabsichten
 - Das Gelände rund um den LIDL-Discounter durch private Investitionsabsichten einschließlich einiger Gebäude aus dem angrenzenden Umfeld, bspw. das Gebäude, in der die Soltau Touristik derzeit zu finden ist
 - Eine potenzielle private Nachverdichtung auf Teilen des George-Lemoine-Platzes
 - Eine potenzielle Neugestaltung des REWE-Vollsortimenters an der Straße Am Bahnhof
 - Nachnutzungsmöglichkeiten bzw. Modernisierung des Gebäudes Poststraße 1
 - Eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung durch die Firma Röders, wodurch sich auch das Stellplatzangebot in der Innenstadt und die Gestaltung einiger Platzbereiche (insbesondere der angrenzenden felto Filzwelt) ändern könnten.
- Sowohl entlang der Fußgängerzone als auch in den Nebenlagen gibt es punktuellen Leerstand.

Abbildung 38: Übersicht der städtebaulichen Missstände



Funktionsschwächen...

...im öffentlichen Raum

- durch kleinteilige gestalterische Defizite
- durch mittlere gestalterische Defizite
- durch hohe gestalterische Defizite
- durch Verlust der Nutzungspriorität
- durch fehlenden Zugang zum Wasser
- durch die Unterbrechung räumlich funktionaler Verbindungen von Stadträumen

...hins. der Verkehrsinfrastrukturen

- durch die defizitäre Ausweisung des vorhandenen Parkplatzangebotes
- durch die defizitäre Gestaltung der Verkehrsführung sowohl für den MIV als auch alternativer Verkehrsmittel

Substanzschwächen...

...auf Gebäudeebene

- mit gestalterischen Aufwertungsbedarf (Sanierung, Fassadengestaltung, etc.)
- mit nutzungsspezifischen Aufwertungsbedarf (Leerstand, Unternutzung)
- mit hohen Aufwertungsbedarf (Sanierung, Fassadengestaltung, Leerstand, etc.)

Quelle: cima 2020

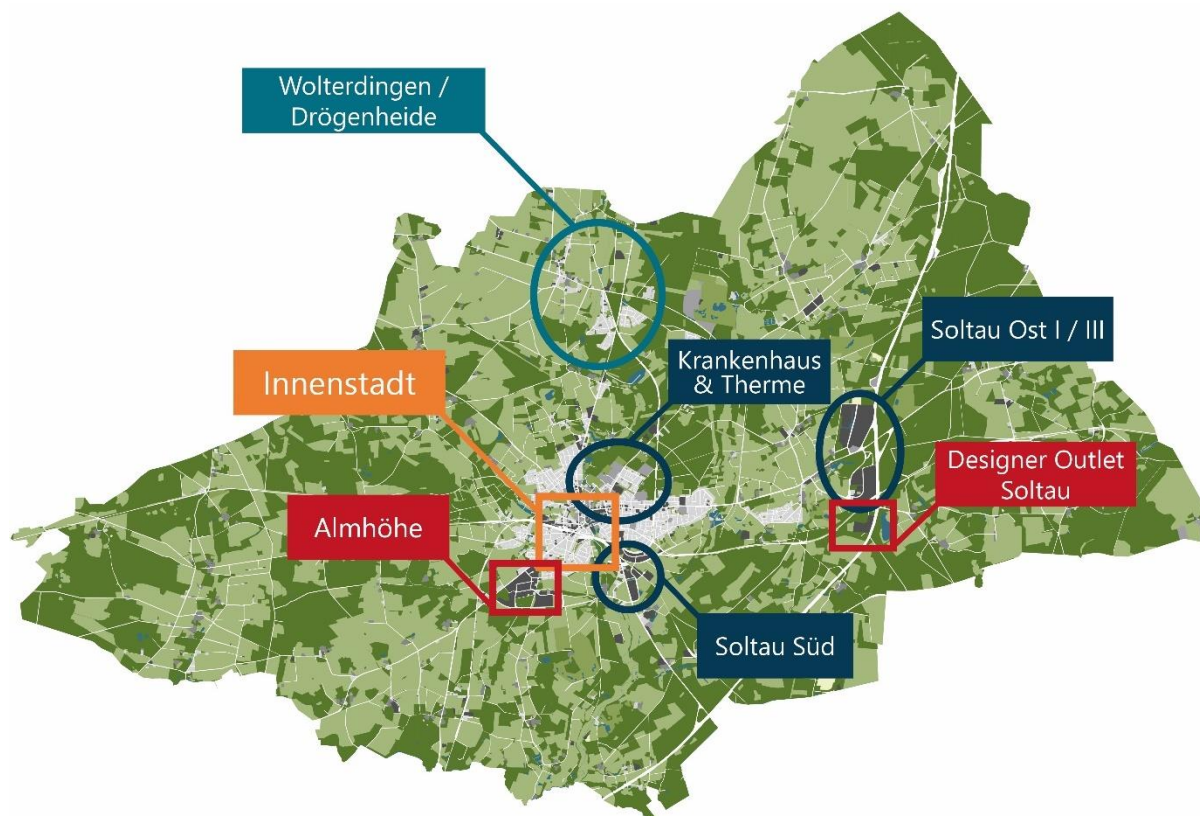
5 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Der Vorbereitenden Untersuchung vorangestellt wurde ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Dieses betrachtet integriert die Leit- und Entwicklungsziele der künftigen Stadtentwicklung und ordnet diese den räumlichen Handlungsschwerpunkten (Schwerpunktgebieten) zu. Dabei wurde differenziert in die Handlungsfelder „Wohnen“, „Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus“, „Kultur, Soziales und Gesundheit“, „Natur, Umwelt, Klimaschutz“ sowie „Verkehr und technische Infrastruktur“.

5.1 Räumliche Handlungsschwerpunkte

Im ISEK 2035 konnten insgesamt sieben räumliche Handlungsschwerpunkte identifiziert werden, die aufgrund ihres IST-Zustandes, aber auch der eng mit den Zielen der künftigen Stadtentwicklung verknüpften Entwicklungsperspektive eine zentrale Rolle für die Zukunft Soltaus spielen.

Abbildung 39: Übersicht über die räumlichen Handlungsschwerpunkte des ISEK 2035



Quelle: cima 2018

5.2 Leit- und Entwicklungsziele

Die Leit- und Entwicklungsziele bilden den strategischen Handlungs- und Orientierungsrahmen des ISEKs. Diese zeigen perspektivisch auf, welche zentralen Aufgaben innerhalb der kommenden Jahre im Fokus stehen. Abgeleitet aus den bestehenden Konzepten, Gutachten und Überlegungen wurden die bereits bestehenden Handlungsbedarfe durch die Erkenntnisse aus der ISEK-Analyse und den verschiedenen Beteiligungsveranstaltungen ergänzt und in entsprechende Zielformulierungen gebracht. Diese wurden sowohl mit den Bürger*innen als auch mit den Trägern öffentlicher Belange auf diversen Veranstaltungen hinsichtlich ihrer inhaltlichen Zielrichtung rückgekoppelt und von den Akteuren vor Ort inhaltlich bestätigt. Die Ziele greifen

dabei die Stärken und Potenziale der Stadt Soltau auf und setzen an Schwächen und Risiken für die künftige Stadtentwicklung an.

Nachstehend sind die Leitziele des ISEK nach Handlungsfeldern benannt und den räumlichen Handlungsschwerpunkten zugeordnet. Ausführlichere Erläuterungen können dem ISEK oder der ISEK-Broschüre entnommen werden.

Abbildung 40: Leitziele nach Handlungsfeldern und räumlichen Handlungsschwerpunkten

Leitziele nach Handlungsfeldern	Räumlicher Handlungsschwerpunkte						
	Innenstadt	Gewerbegebiet Almhöhe	Designer Outlet Soltau	GE Soltau Ost I/III	GE Soltau Süd	Siedlungsschwerpunkt Nord	Krankenhaus & Soltau Terme
 WOHNEN							
W1 Konsequente & Nachhaltige Weiterentwicklung der Wohnbau-flächenpotenziale	✓					✓	
W2 Klare Definition von Siedlungsschwerpunkten unter anderem durch die Ausschöpfung des Nachverdichtungspotenzials	✓					✓	
W3 Förderung von innovativen Wohnprojekten an entsprechenden Eignungsstandorten	✓					✓	✓
W4 Förderung von Maßnahmen zur Bestandsentwicklung (altengerecht, energetisch, barrierefrei, ...)	✓					✓	✓
W5 Förderung von bezahlbarem Wohnraum	✓					✓	
W6 Festlegung von Entwicklungsachsen zum Thema Wohnen in Richtung der Arbeitsplätze	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
W7 Stärkung des Gemeinschaftsgefühls, der Wohnumfeld-Qualitäten & der Eigenentwicklung aller Ortsteile						✓	
W8 Entwicklung & Förderung einer Baukultur	✓					✓	
 GEWERBE, EINZELHANDEL, TOURISMUS							
GET1 Wahrnehmung der Chance, sich als Mittelzentrum mit ober-zentralen Teilfunktionen zu etablieren	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
GET 2 Spezialisierung & Weiterentwicklung der Gewerbestandorte mit entsprechendem räumlichem Fokus		✓		✓	✓		
GET3 Konsequente Entwicklung der Gewerbeflächenpotenziale		✓		✓	✓		
GET4 Förderung & Etablierung einer „aktiven“ Ansiedlungspolitik	✓	✓		✓	✓		
GET5 Einbindung & Ausnutzung des gewerblichen Potenzials in den Ortsteilen						✓	

Leitziele nach Handlungsfeldern	Räumlicher Handlungsschwerpunkte						
	Innenstadt	Gewerbegebiet Almhöhe	Designer Outlet Soltau	GE Soltau Ost I/III	GE Soltau Süd	Siedlungsschwerpunkt Nord	Krankenhaus & Soltau Terme
GET6 Stärkung der Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft & Bildung	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
GET7 Klare Aufgabenteilung & Entwicklung der Einzelhandelsstandorte	✓	✓	✓				
GET8 Aufwertung der Innenstadt als Erlebnisraum (auch durch räumliche & gestalterische Ergänzungen)	✓						
GET9 Definition & Förderung einer touristischen Entwicklungsachse sowie Ausarbeitung einer gesamtstädtischen Tourismusstrategie	✓		✓			✓	✓
GET10 Ausgewogene & bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Campingplätze							
GET11 Stärkung der Hotellerie durch den bedarfsorientierten Ausbau der vorhandenen Infrastrukturen	✓						
 KULTUR, SOZIALES, GESUNDHEIT							
KSG1 Förderung der Innenstadt als Kultur- & Veranstaltungsschwerpunkt Soltaus	✓						
KSG2 Förderung des kulturellen Angebots für Jung & Alt	✓					✓	
KSG3 Ausbau der Jugendfreundlichkeit Soltaus (Außerschulische Angebote, soziale Infrastrukturen, ...)	✓					✓	
KSG4 Ausbau eines Standortes zum integrativen Erziehungs- & Bildungsstandort	✓					✓	
KSG5 Sicherung des Bildungsstandortes Soltau durch Modernisierungs- & Erweiterungsmaßnahmen sowie der Vernetzung von Bildung & Wirtschaft	✓					✓	
KSG6 Prüfung der Zentralisierung des sportlichen Angebotes in räumlicher Nähe zu den Schulen	✓						
KSG7 Berücksichtigung eines integrativen Sportverständnisses bei der künftigen Stadtentwicklung	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
KSG8 Förderung des Gesundheits- & Wellnessstandortes Soltaus als bedeutsamer Ausbildungsstandort	✓						✓
KSG9 Sicherung & Weiterentwicklung der haus- & fachärztlichen Versorgung sowie bedarfsgerechte Dienstleistungen für das selbstbestimmte Wohnen im Alter	✓					✓	
KSG10 Weiterentwicklung des Verwaltungsstandortes Soltau	✓						

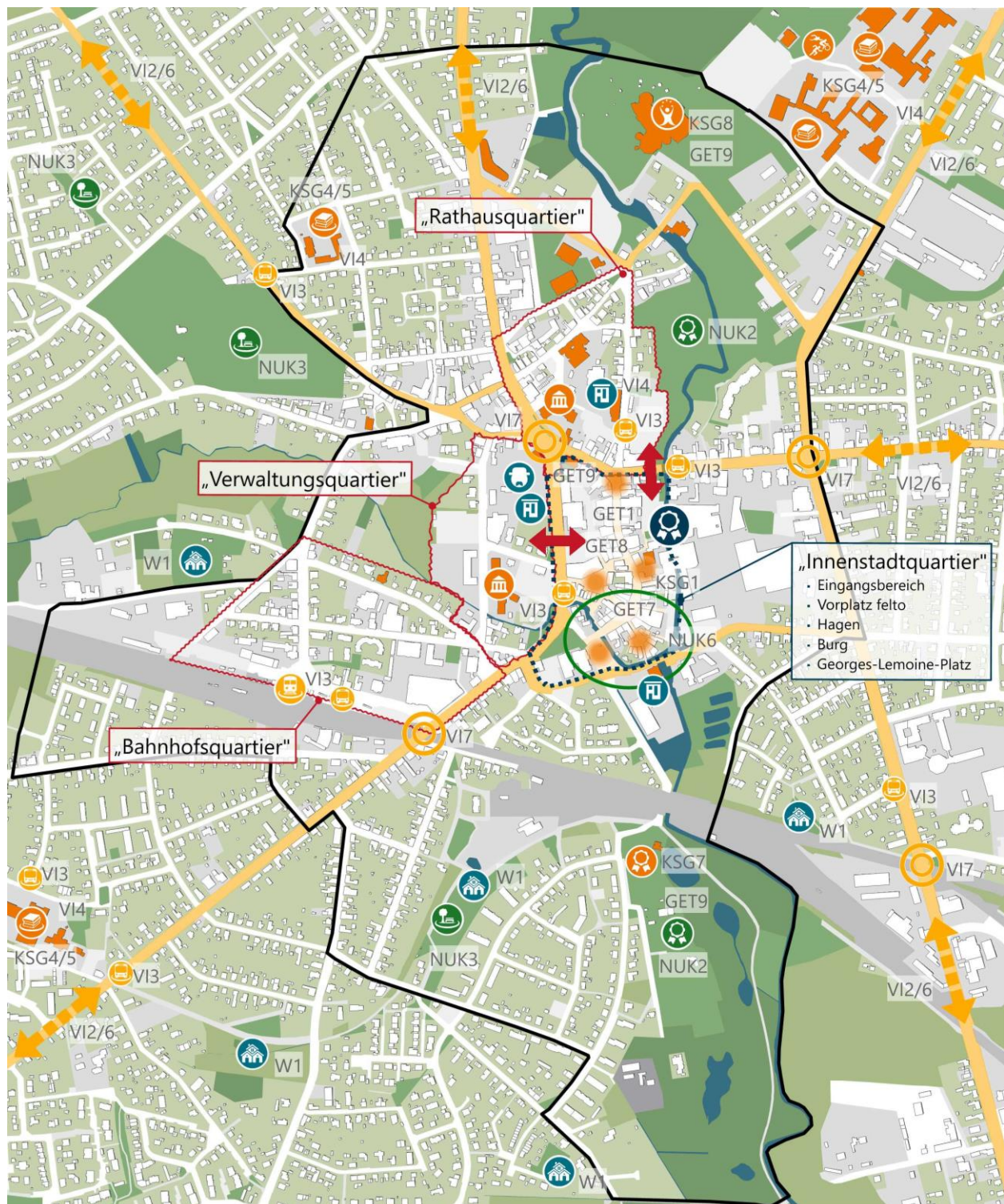
Leitziele nach Handlungsfeldern	Räumlicher Handlungsschwerpunkte						
	Innenstadt	Gewerbegebiet Almhöhe	Designer Out- let Soltau	GE Soltau Ost I/III	GE Soltau Süd	Siedlungs- schwerpunkt Nord	Krankenhaus & Soltau Terme
 NATUR, UMWELT, KLIMASCHUTZ							
NUK1 Sicherung der Schutzgebiete zum Erhalt ökologisch bedeutsamer Landschaftsräume	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
NUK2 Sicherung & Förderung wertvoller Park- und Grünanlagen	✓					✓	✓
NUK3 Erhalt & Förderung wichtiger kleinteiliger Naherholungsräume	✓					✓	✓
NUK4 Förderung nachhaltiger Maßnahmen im gesamten Stadtgebiet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
NUK5 Gewährleistung & Förderung sonstiger Grünstrukturen im Stadtgebiet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
NUK6 Gestaltung & Öffnung des Wassers für die Bürger*innen in der Innenstadt	✓						
NUK7 Bedarfsorientierte Maßnahmen zum Hochwasserschutz entlang sensibler Landschaftsräume	✓				✓	✓	
 VERKEHR, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR							
VI1 Förderung des Verkehrs ohne fossile Treibstoffe & nachhaltig ökologische Verkehrskonzepte	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
VI2 Optimierung der ÖPNV- & Radwegeanbindung zu spezifischen Siedlungsschwerpunkten & Nachbarstädten sowie der Gewerbe- und Tourismusstandorte	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
VI3 Modernisierung der Haltestellen (Barrierefreiheit, Parkplatzsituation, Leihsysteme ...)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
VI4 Verbesserung & Erhöhung der Sicherheit des Schulverkehrs (Hol- & Bringverkehr)	✓						
VI5 Reduzierung des Verkehrsdrucks im gesamten Stadtgebiet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
VI6 Förderung der Vernetzung der Ortsteile mit der Innenstadt durch den Ausbau alternativer Verkehrsmittel (Radverkehr, E-Mobilität, ÖPNV, ...)	✓					✓	
VI7 Optimierung der Verkehrslenkung & der Verkehrsführung in der Kernstadt zur Reduzierung des Verkehrsdrucks	✓						
VI8 Förderung der Digitalisierung der Ortsteile (Erhalt der Daseinsvorsorge)	✓					✓	

Quelle: cima 2018

5.3 Handlungsschwerpunkt Innenstadt

In der vorangestellten Matrix wird deutlich, warum die Innenstadt in Abstimmung mit den Akteuren vor Ort zum prioritären Handlungsschwerpunkt für die Stadtentwicklung ausgewählt wurde. 39 der insgesamt 45 Leitziele können durch den erweiterten Innenstadtbereich beeinflusst werden. Dabei sind einige Ziele an punktuelle Maßnahmen, andere an mehreren Standorten oder sogar flächig zu verorten (bspw. das Angebot an alternativen Wohnformen).

Abbildung 41: Verortung der ISEK Leitziele im erweiterten Innenstadtbereich





Quelle: cima 2018

Die Innenstadt ist aufgrund der kurzen Wege und der vorhandenen und anzustrebenden Nutzungsmischung der facettenreichste Standort für unterschiedliche Wohnformen, sie ist Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Arbeitsplatzstandort, der jedoch zahlreichen Herausforderungen, wie den Trends zum Online-Handel oder der Entwicklung weg vom reinen Konsumeinkauf und hin zum Erlebniseinkauf unterliegt. Sie ist wie kein anderer Standort in der Stadt Plattform für soziale Interaktionen und Standort für ein vielfältiges soziales, kulturelles und medizinisches Infrastrukturangebot. Eine zeitgemäße und funktionale Gestaltung ist jedoch Grundvoraussetzungen, damit diese Funktionen auch in Zukunft wahrgenommen werden können. Sie kann zum Scharnier für die wichtigsten innerstädtischen Grünräume werden. Derzeit setzt die Gestaltung der Innenstadt ihre eigenen Freiraum- und Vernetzungspotenziale jedoch kaum in Szene. Und nicht zuletzt ist sie das Nadelöhr für zahlreiche Verkehre, die die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt trüben und in Form der Bahntrasse sogar für das gesamte Stadtgebiet eine Barrierewirkung entfalten.

6 Erneuerungskonzept

6.1 Sanierungserfordernis

Entsprechend ihrer Lage und Funktion sollte die Soltauer Innenstadt eine erhebliche Attraktivität und Zentralität entfalten. Die gegenwärtige Situation mit teilweise mangelhafter Bausubstanz (öffentlich und privat), punktuellen Leerständen, kaum genutzter Freiraumpotenzialen sowie mangelhaft gestalteten öffentlichen Räumen und verkehrlichen Konflikten beeinträchtigen die Entwicklungsfähigkeit. Im Untersuchungsgebiet sind somit in baulicher wie in funktionaler Hinsicht städtebauliche Missstände gegeben, die nach § 136 Abs. 2 BauGB Sanierungsmaßnahmen rechtfertigen und erfordern. Um die Entwicklungshemmnisse und städtebaulichen Missstände zu beseitigen, wird ein Erneuerungskonzept erarbeitet mit nachfolgend beschriebenen Sanierungszielen.

6.2 Sanierungsziele

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitenden Untersuchung. Die Ziele sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind.

Die Sanierungsziele für den zentralen oben beschriebenen Problembereich der Stadt Soltau sind vielschichtig und sollen dazu dienen, diesen Bereich nachhaltig zu stärken und gleichzeitig weiterzuentwickeln. Insgesamt soll der Innenstadtbereich durch verschiedene Neuordnungs-, Aufwertungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen revitalisiert und in seiner zentralen Funktion gestärkt werden (vgl. ISEK Soltau 2035 Kapitel 6: Räumliche Verdichtung und Handlungsbedarfe).

Die Sanierungsziele müssen zudem den übergeordneten Planungsgrundsätzen der Stadt Soltau entsprechen, die im Verlauf des Integrierten Stadtentwicklungsprozesses festgelegt und beschlossen wurden. Im Rahmen des Bausteins städtebauliche Planung der Vorbereitenden Untersuchung wurden die übergeordneten Planungsgrundsätze um einen weiteren Zusatz ergänzt. Hierbei handelt es sich um den Natur- und Umweltschutz, welcher nun als zentraler Abwägungsbelang bei allen Planungen berücksichtigt werden soll. Die übergeordneten Planungsgrundsätze dienen dazu, eine hohe Qualität in der Planung zu gewährleisten, die gesamte Einwohnerschaft in die Planungsprozesse einzubinden und dem Natur- und Klimaschutz gerecht zu werden.



Es gilt, gender- und generationsgerechte Anforderungen an die unterschiedlichen Ziele und Maßnahmen stets zu berücksichtigen.



Alle Planungen und Prozesse müssen den klaren Willen zur Inklusion aufzeigen, um die Partizipation und Integration aller

Bevölkerungsgruppen an politischen und gesellschaftlichen Entscheidungs-, Planungs- und Umsetzungsprozessen zu gewährleisten.



Die Ganzheitlichkeit der Planung stellt eine zentrale Prämisse bei der Gestaltung und Umsetzung von Konzepten und Maßnahmen dar, dementsprechend müssen alle Folgewirkungen bei der Planung berücksichtigt werden (Instand- und Unterhaltungskosten etc.).



Der Natur- und Umweltschutz wird als zentraler Abwägungsbezug bei allen Planungen und Entscheidungen berücksichtigt und gelebt.

Mit der Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm und den damit verbundenen Finanzierungsmitteln ist die berechtigte Hoffnung auf eine wirksame, aktive Beseitigung der strukturellen und funktionalen Missstände zur Erreichung neuer Qualitäten für die Innenstadt verbunden. Es werden wesentliche Impulse für die Sicherung und Weiterentwicklung des Mittelzentrums Soltau als Wirtschafts- und Wohnstandort erwartet.

Aufbauend auf das Integrierte städtische Entwicklungskonzept und die Vorbereitenden Untersuchungen sind nachfolgende Sanierungsziele für das Untersuchungsgebiet zu nennen:

- Bedarfsorientierte Modernisierung und Instandsetzung des baukulturell wertvollen und stadtbildprägenden Gebäudebestandes (öffentlich und privat) einschließlich seiner energetischen Ertüchtigung und Anpassung an die Erfordernisse des demografischen Wandels,
- gestalterische und städtebauliche Aufwertung und Neuordnung der Fußgängerzone in der Marktstraße inkl. der qualitativen Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Plätze,
- gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums (öffentliche Grün- und Freiflächen),
- Gestalterische Aufwertung der wassernahen öffentlichen Räume,
- Aktivierung von Leerständen bzw. Vermeidung von drohenden Leerständen,
- Identifizierung und Bereitstellung von Potenzialflächen für Frequenzbringer,
- Sicherung und Förderung der zentralen Funktionen wie Einkaufen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie Handwerk/Gewerbe,
- Sicherung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge und des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- Reduzierung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe,
- Verbesserung der Verkehrsführung und Verkehrslenkung sowohl für den MIV als auch alternativer Verkehrsmittel,
- bauliche Verbesserungen sowie Ausweisung der Anlagen für den ruhenden Verkehr,
- Optimierung der Wegebeziehungen zwischen den einzelnen Quartieren und den öffentlichen Park- und Grünanlagen

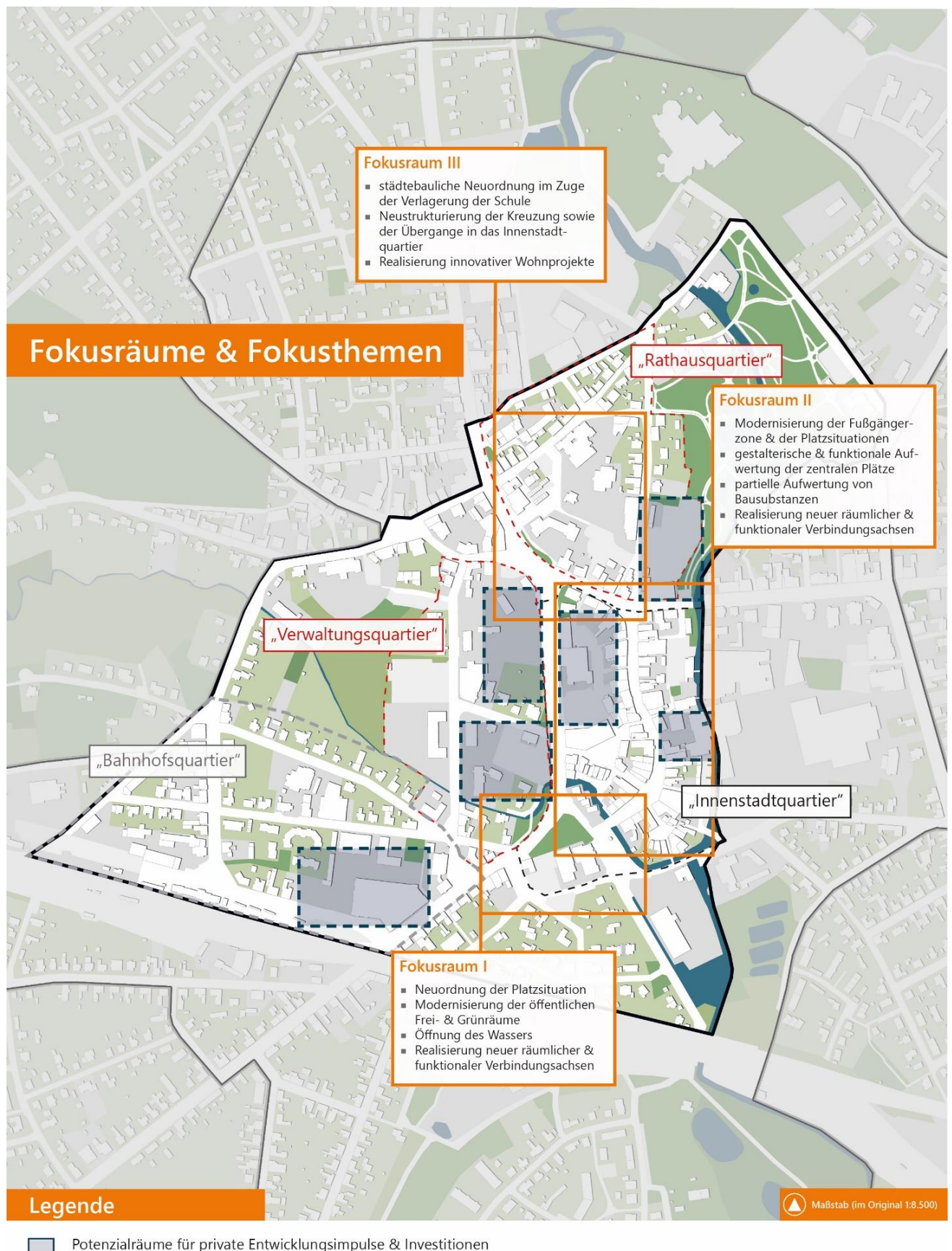
6.3 Fokusräume und Fokusthemen

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde deutlich, dass sich mit Ausnahme der Straßenraumgestaltung und des Zustandes einzelner Verkehrswege kaum städtebauliche Funktionsverluste in den nördlichen und südlichen, meist wohngenutzten Quartieren im Untersuchungsgebiet befinden. Die Soltau-Therme signalisiert zwar perspektivisch einen Entwicklungsbedarf, jedoch besteht auch hier aktuell kein akutes Handlungserfordernis. Aus diesen Gründen wurde das weitere Untersuchungsgebiet mit rund 107 ha auf ein engeres mit 53 ha für das Erneuerungskonzept reduziert.

Das Denken in Quartieren hat sich als ein erfolgversprechender Ansatz für die künftige Stadtentwicklung in Soltau bewährt. Die nachstehende Karte (vgl. Abbildung 42) verdeutlicht hierbei, dass im Idealfall private Entwicklungsvorhaben und öffentliche Impulse in den Fokusräumen Hand in Hand gehen und die künftige Stadtentwicklung befördern.

Damit aber auch die umliegenden Quartiere des erweiterten Untersuchungsraums von den Erneuerungsmaßnahmen profitieren können, sind funktionierende Verknüpfungen für alle Verkehrsarten zwischen den Quartieren eine Grundvoraussetzung. Dies gilt für Fußgänger- und Radwegequerungen ebenso wie für die Reduzierung der Barrierewirkung durch die Bahnlinie für das südlich und westlich gelegene Innenstadtgebiet.

Abbildung 42: Fokusthemen und Fokusräume



Quelle: cima 2019

6.4 Stadtbildentwicklung

Auch nach der Novellierung der Städtebauförderung ist, neben der funktionalen Stärkung des Stadtzentrums, die Erhaltung und Instandsetzung von stadtbildprägenden Gebäuden und Anlagen ein zentrales Anliegen der Städtebauförderung. Die Stadt Soltau hat mit ihrer Gestaltungssatzung schon frühzeitig die rechtlichen Rahmenbedingungen gesetzt, um die baukulturellen Schätze der alten Teile der Innenstadt sowie das identitätsstiftende Ortsbild bestmöglich zu erhalten.

Mit Teilen des alten Rathauses und potenziellen Nachnutzungen der Freudenthalschule und weiterer geschützter Einzelgebäude im Untersuchungsraum gilt es, auch zukünftig, die traditionellen Bauformen, Baustile sowie die Nutzungsgeschichte zu erhalten (bspw. Ratsmühle und Freudenthalschule).

Dabei sind insbesondere energetischen Belange der Barrierefreiheit und moderne Gebäudetechnik durch geeignete Nachnutzungskonzepte in Einklang mit den Anforderungen des Stadtbildes zu bringen. Dabei sollte insbesondere die Außenwirkung der Gebäude (Frontfassade) möglichst in seinen eigentlichen Ursprungszustand gebracht oder entsprechend erhalten werden.

Auch Neubau und Umstrukturierungsaktivitäten sollten sich stets an den Grundelementen der Gestaltungssatzung für die Innenstadt orientieren. Hierzu zählen insbesondere möglichst hochformatige Fenster, ein angemessener Maßstab, geeignete Materialien in Anlehnung an die ortstypischen Fachwerk- und Ziegelrohbauweise und eine angemessene Gestaltung von öffentlich sichtbaren Außenanlagen, Einfriedungen, An- und Aufbauten sowie Werbeanlagen.

Neubauten müssen dabei nicht historisierend wirken, vielmehr sollen traditionelle, stadttypische Elemente aufgegriffen und in eine zeitgemäße Form übersetzt werden, so dass alte und neue Gebäude miteinander harmonieren.

6.5 Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen

Um die aufgeführten Sanierungsziele zu erreichen, wird ein Maßnahmenkonzept entwickelt, welches die Attraktivität der Soltauener Innenstadt als Einkaufs-, Erlebnis-, Arbeits-, und Wohnstandort erhöht und wichtige Impulse im öffentlichen Raum setzt. Entscheidend bei der Realisierung ist, dass trotz der unterschiedlichen Projektstandorte und Projektinhalte ein Konzept die Grundlage der Neugestaltung bildet und ein einheitliches Bild und Erscheinungsbild zu gewährleisten. Derzeit gleicht die Innenstadt aus gestalterischen Gesichtspunkten aufgrund der unterschiedlichen Elemente und Materialien eher einem Flickenteppich. Durch die Revitalisierung der Innenstadt soll ein modernes und einheitliches Erscheinungsbild entstehen, welches die hohe Attraktivität der Angebote und die Einzigartigkeit der Fußgängerzone widerspiegelt und deren Wirkung unterstützt. Folgende Maßnahmen gilt es daher im Rahmen der Sanierungsmaßnahme umzusetzen.:

Lesehinweis: Die Best-Practice-Beispiele und Planskizzen dienen der Illustration der angestrebten Maßnahmen, ersetzen aber nicht die anschließende Entwurfs- und Ausführungsplanung.

Exemplarische Illustration // IST-Zustand



Das Beispiel zeigt ein typisches Fontänenfeld auf einem Stadtplatz, welches weiterhin eine multifunktionale Nutzung gewährleistet und gleichzeitig ein neue Aufenthaltsqualität für Jung und Alt schafft.



Sanierungsmaßnahme

1. Neugestaltung & Modernisierung des Auftaktbereichs der Fußgängerzone

Im Fokus der Maßnahme steht eine insbesondere für den nicht motorisierten Verkehr verbesserte gestalterische und funktionale Verbindung des Innenstadtquartiers an die nördlich angrenzenden Quartiere. Zudem soll der nördliche Eingangsbereich stärker als Auftakt zur Fußgängerzone wahrgenommen und bespielt werden. Ein Wasserspiel wäre hier ein mögliches Gestaltungselement.

2. Neugestaltung & Modernisierung der Fußgängerzone

Im Zuge der Maßnahme gilt es die Gestaltung der Fußgängerzone unter Einbeziehung der angrenzenden Platzbereiche an moderne Gestaltungserfordernisse anzupassen und möglichst barrierefrei zu gestalten. Dabei ist dem Trend weg vom reinen Konsumeinkauf hin zum Erlebniseinkauf durch Gestaltungselemente eines modernen Ermöglichungsraumes Rechnung zu tragen. Ebenso sind das Beleuchtungskonzept, das Beschilderungskonzept, die Fahrradinfrastruktur und der Anteil an urban gestalteten Grünflächen stärker an die Gestaltungs- und Verbindungsfunktionen des Innenstadtquartiers anzupassen.

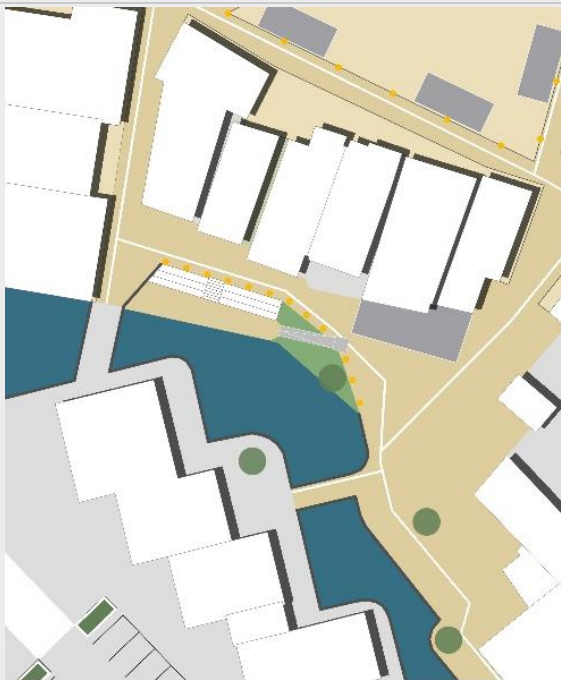
3. Modernisierung des urbanen Stadtplatzes Hagen

Der Hagen ist bereits heute der Kern des Innenstadtquartiers. Diese Funktion gilt es zu erhalten und stärken. Auch hier kann eine Anpassung des Bodenbelags an die künftige Gestaltung der Marktstraße sowie die Belebung durch interaktive Erlebniselemente, die im Rahmen von Events jedoch überplanbar sein müssen, einen wertvollen Beitrag leisten. Eine Einbeziehung des Neuen Hagens würde die Strahlkraft des Standortes insgesamt erhöhen. Zudem kann eine innovative und moderne Beleuchtung die besondere Architektur rund um den Hagen noch weiter hervorheben, wodurch der Hagen als zentraler Stadtplatz weiter gestärkt wird.



4. Anpassung der Burg an die Neugestaltung der Fußgängerzone

Die Gestaltung der Burg als Nebenzugang zur Innenstadt ist ebenfalls an die neue Gestaltung anzupassen. Dabei sollten die heute stärker durch die Wohnnutzung geprägten Randnutzungen, ebenso wie die Belange der noch vorhandenen Betriebe gestalterisch und funktional berücksichtigt werden.



5. Neugestaltung & Aufwertung des Neuen Hagens

Der Neue Hagen soll seinen Rückseitencharakter endgültig verlieren und sein Potenzial als attraktiver öffentlicher Aufenthaltsraum im direkten Anschluss an den Hagen entfalten. Die vorhandenen gastronomischen Nutzungen könnten auch den Neuen Hagen mit bespielen. Stufen zur Soltau könnten hier eine neue Aufenthaltsqualität schaffen. Zu prüfende Voraussetzungen für eine Umsetzung sind eine ausreichende Gewässerqualität der Soltau, die Klärung von Versicherungsfragen sowie die Sicherung der Anlieferverkehre für die Betriebe und die Gewährleistung der Zuwegung der privaten Wohngebäude.



Das Beispiel zeigt, die Umgestaltung der Sieg in Siegen, die zu einer deutlichen Qualitätssteigerung des öffentlichen Raums in der Innenstadt beigetragen hat. Auch wenn die Stärke des Wasserstroms deutliche Unterschiede aufweist, ist eine qualitative Aufwertung der Randbereiche und die Förderung der Erlebbarkeit der Soltau ein Muss für die Innenstadt Soltaus.

6. Förderung der Erlebbarkeit der Soltau & Neugestaltung der Randbereiche

Es wird geprüft, inwieweit sich die Soltau zum Stadtraum (George-Lemoine-Platz) bspw. durch eine Treppeanlage öffnen kann. Hierbei ist zu prüfen, inwieweit durch eine Neuordnung der Randbereiche auch eine Entwicklungsfläche für Frequenzbringer entstehen kann. Aufgrund der Funktion des George-Lemoine-Platzes als südlicher Auftaktbereich zur Fußgängerzone sollte der Eingangsbereich stärker betont und in Verknüpfung mit dem Bahnhofsquartier das Angebot an fahrradgerechter Infrastruktur zeitgemäß ergänzt werden.

Zu prüfende Voraussetzungen für eine Umsetzung der Öffnung der Soltau sind eine ausreichende Gewässerqualität der Soltau, die Klärung von Versicherungsfragen, die technische Umsetzung und die Sicherung der Funktionen des Innenstadtquartiers als Veranstaltungs- und Wochenmarktstandort.



7. Neugestaltung der Mühlenstraße

Die Mühlenstraße ist die zentrale Verbindungsachse, um die Fußgängerzonen mit den nördlichen Quartieren der Innenstadt zu vernetzen. Die derzeitige Situation zeigt die enorme räumliche Barrierewirkung des Kreuzungsbereichs aus der Perspektive der Mühlenstraße.

Die Verbindungsfunktion der Mühlenstraße soll gestalterisch (bspw. durch eine Angleichung des Bodenbelags) und funktional stärker herausgearbeitet werden. Durch die privaten Umbauvorhaben rund um die Volksbank besteht einer der wenigen Ansatzpunkte, um die Verkehrsbelastungen am Kreuzungsbereich Poststraße zumindest teilweise zu verlagern. Auch für eine potenzielle Neuordnung des Rathausquartiers ist die Mühlenstraße ein wichtiges Nadelöhr, um sowohl den Verkehrsfluss zu optimieren als auch einen stadträumlichen Zusammenhang herzustellen.



Das Bild zeigt den Neubau des Rathauses in Henstedt-Ulzburg, welches beispielhaft für ein modernes Rathaus in einer kleinen Mittelstadt steht.

8. Erweiterung & Modernisierung des Rathauses (inkl. Nutzungskonzept)

Das historische Rathaus liegt an repräsentativer Stelle im Stadtgebiet. Sowohl den denkmalgeschützten Altbau als auch den neueren Teil aus den 80er Jahren gilt es an neue Arbeitsplatz- und Brandschutzerfordernisse anzupassen und unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes barrierefrei zu gestalten. Zudem sind die Raumbedarfe für Arbeitsplätze und Versammlungen an heutige Erfordernisse anzupassen. Durch die repräsentative Lage im Stadtbild besteht zudem die Möglichkeit, einen städtebaulichen Akzent zu setzen.



9. Städtebaulicher Entwurf zur Neustrukturierung „Rathausquartier“

Durch die mögliche Entstehung eines Bildungszentrums an der Pestalozzi-Schule, die Weiterentwicklung des Rathausstandortes und die privaten Entwicklungen rund um die Volksbank entsteht ein Neuordnungsbedarf im Rathausquartier, dem durch einen städtebaulichen Entwurf und den erforderlichen Gutachten ein Rahmen gegeben werden muss.



10. Verkehrskonzept Walsroder Straße & Am Alten Stadtgraben

Um das Verwaltungsquartier, das Bahnhofsquartier und den gesamten südlichen und südwestlichen Stadtbereich besser mit der Innenstadt zu verknüpfen, ist die Entwicklung eines Verkehrskonzeptes für die Walsroder Straße und Am Alten Stadtgraben zu entwickeln. Im Mittelpunkt steht die notwendige Reduzierung der Barrierewirkung der Bahnlinie, eine stadtverträgliche Verteilung von Verkehrsströmen in der Innenstadt, die barrierefreie und komfortable Querung der Straße Am Alten Stadtgraben, die Lenkung von Fußgängern und Radfahrern insbesondere aus Richtung Bahnhof, ein zeitgemäßes Parkleitsystem sowie die Ergänzung ausreichender Infrastrukturen für den nicht-motorisierten Verkehr.



11. Aufwertung der Wegeverbindung der Fußgängerzone und Charlottenstraße

Das Innenstadtquartier bildet in vielerlei Hinsicht eine wichtige Scharnierfunktion zwischen den wertvollen Naherholungsräumen der Stadt. Diese gilt es zu stärken. Im südlichen Bereich des Innenstadtquartiers kann dies durch eine verbesserte Querung der Böhmeide und eine Aufwertung der Wegeverbindung zu Breidings Garten (Bepflanzung, Gestaltung der Fußwege...) geschehen. Auch die Öffnung der Soltau und eine Neuordnung des George-Lemoine-Platzes können Bausteine in einem freiraumplanerischen Gesamtkontext sein.



12. Städtebaulicher Entwurf zur Neustrukturierung „Verwaltungsquartier“

Durch die zahlreichen öffentlichen Gebäude im Verwaltungsquartier bestehen hier ein erhöhtes Potenzial für eine Neuordnung. Die entstehenden Flächen könnten Raum für neue Frequenzbringer schaffen. Hierbei sind auch die Möglichkeiten Stellplätze zu stapeln zu prüfen. Des Weiteren ist zu eruieren, in wieweit die Entwicklungsabsichten der Kirche einen Beitrag zur gewollten städtebaulichen Entwicklung leisten können. Ggf. sind auch Verlagerungsabsichten vorhandener Betriebe zu prüfen, wodurch sich weitere Umstrukturierungspotenziale in der Innenstadt ergeben könnten.



13. Verkehrskonzept Kreuzungsbereich Poststraße

Es handelt sich um die frequenzstärkste Kreuzung im Innenstadtbereich mit entsprechenden Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen und die Sicherheit und Barrierewirkung für den nicht-motorisierten Verkehr. Im Zusammenspiel mit den verkehrlichen Lösungen im Bereich Wilhelmstraße und Walsroder Straße/ Am Alten Stadtgraben sind Lösungsmöglichkeiten zu suchen, den Verkehrsfluss zu verbessern, Verkehre zu verlagern und so gut es geht zu vermeiden.



14. Sanierung & Modernisierung von Einzelgebäuden inkl. Umgestaltung von Fassaden

Im Rahmen der Eigentümerbefragung signalisierten rd. 20% der befragten Eigentümer, über eine Modernisierung oder Sanierung des Gebäudes nachzudenken. Durch Beratungsangebote, die Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln (bspw. aus den KFW-Programmen) und einen möglichen Verfügungsfond können diese Aufwertungsprozesse weiter forciert werden. Dabei sind energetische Einsparpotenziale mit den Belangen des Stadtbildes in Einklang zu bringen.



15. Sanierung & Modernisierung denkmalwerter Bausubstanz

Das Stadtbild der Innenstadt wird durch zahlreiche stadtbildprägende Gebäude und Anlagen bereichert.

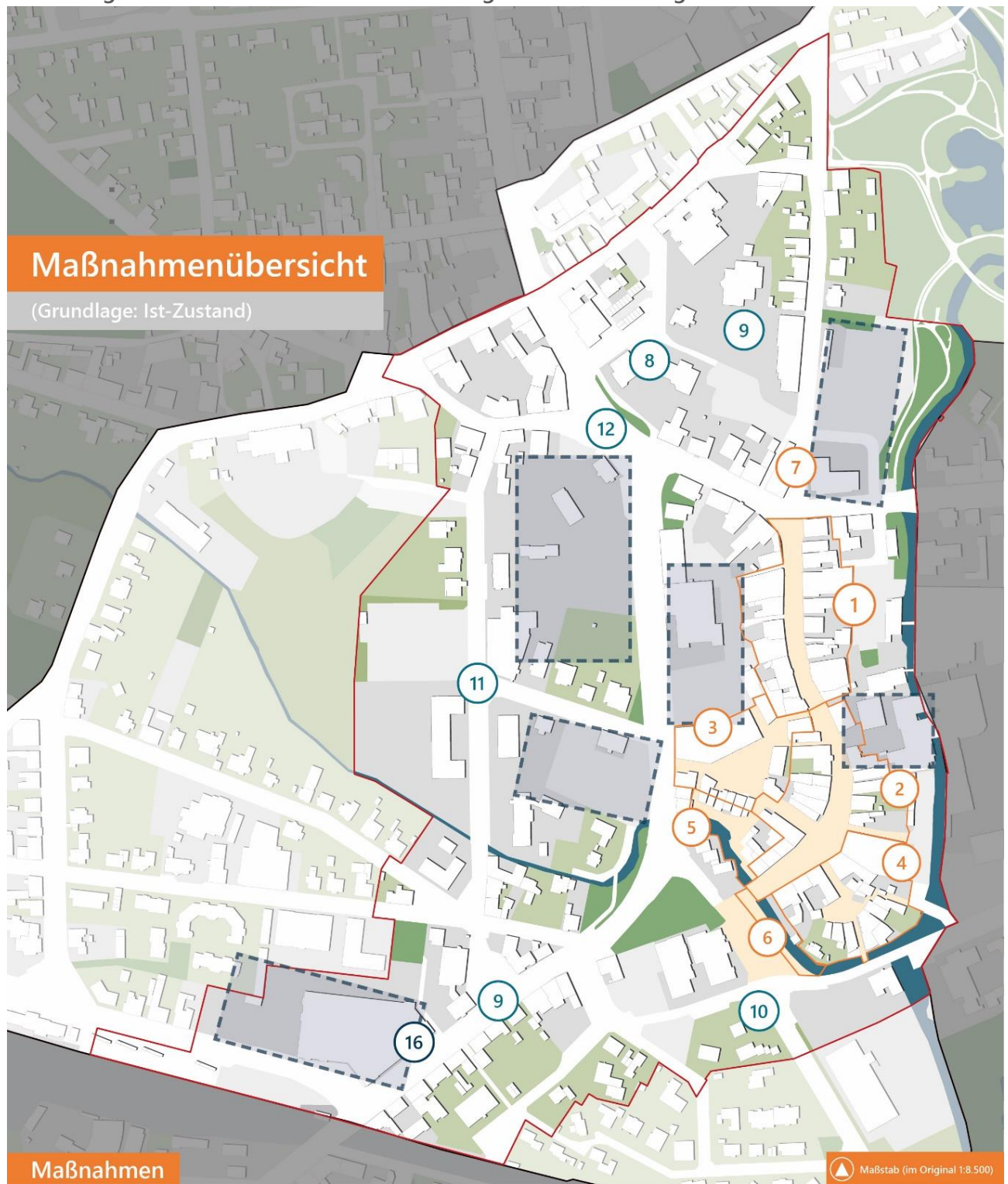
Mit Teilen des Alten Rathauses und potenziellen Nachnutzungen der Freudenthalschule und weiterer geschützter Einzelgebäude im Untersuchungsraum gilt es auch zukünftig, die traditionellen Bauformen, Baustile sowie die Nutzungsgeschichte zu erhalten (bspw. Ratsmühle und Freudenthalschule).



16. Unterstützung privater Investitionsvorhaben zur Realisierung von frequenzbringenden Nutzungen (z.B. zentrenrelevanter Einzelhandel)

Innerhalb des Innenstadtkquartiers existieren im Bestand keine größeren Entwicklungsflächen. Die Analyse hat jedoch gezeigt, dass es innerhalb der Quartiere zahlreiche Ansatzpunkte für eine Neuordnung gibt, die, eine Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und des Stadtentwicklungskonzeptes vorausgesetzt, durch geeignete Rahmenbedingungen zu begleiten sind.

Abbildung 43: Maßnahmenübersicht Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen



- | | |
|--|--|
| 1 Neugestaltung & Modernisierung des Auftaktbereichs der Fußgängerzone | 10 Verkehrskonzept Walsroder Straße & Alter Stadtgraben |
| 2 Neugestaltung & Modernisierung der Fußgängerzone | 11 Aufwertung der Wegeverbindung der Fußgängerzone und Charlottenstraße |
| 3 Modernisierung des urbanen Stadtplatzes Hagen | 12 Städtebaulicher Entwurf zur Neustrukturierung „Verwaltungsquartier“ |
| 4 Anpassung der Burg an die Neugestaltung der Fußgängerzone | 13 Verkehrskonzept Kreuzungsbereich Poststraße |
| 5 Neugestaltung & Aufwertung des Neuen Hagens | 14 Sanierung & Modernisierung von Einzelgebäuden inkl. Umgestaltung von Fassaden |
| 6 Förderung der Erlebbarkeit der Soltau & Neugestaltung der Randbereiche | 15 Sanierung & Modernisierung denkmalwerter Bausubstanz Umgestaltung von Fassaden |
| 7 Neugestaltung der Mühlenstraße | 16 Unterstützung privater Investitionsvorhaben zur Realisierung von frequenzbringenden Nutzungen |
| 8 Erweiterung & Modernisierung des Rathauses (inkl. Nutzungskonzept) | |
| 9 Städtebaulicher Entwurf zur Neustrukturierung „Rathausquartier“ | |

Quelle: cima 2020

6.6 Maßnahmen des Klimaschutzes und/ oder zur Anpassung an den Klimawandel

Seit der Neustrukturierung der Städtebauförderung ab dem Programmjahr 2020 sind Maßnahmen des Klimaschutzes und/ oder zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch die Verbesserung der grünen Infrastruktur, Voraussetzung für eine Förderung.²³

Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen Infrastruktur sind z. B.:

- energetische Gebäudemodernisierung,
- klimafreundliche Mobilität,
- Nutzung klimaschonender Baustoffe,
- Bodenentsiegelung,
- Schaffung von Grünanlagen und Freiräumen,
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Begrünung von Bauwerksflächen,
- Erhöhung der Biodiversität.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wurden mehrere Maßnahmen zusammen mit der Bevölkerung herausgearbeitet, die auch in der innerstädtischen Lage einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Zu benennen sind hier insbesondere:

- Die Entwicklung von Prüfflächen durch Neuordnung zur Realisierung frequenzstarker Innenstadtnutzung, um kurze Wege zu erleichtern und die Neuinanspruchnahme von Freiflächen zu reduzieren,
- eine grünere Gestaltung der Fußgängerzone, wodurch insbesondere den Aspekten der Entsiegelung und Klimatisierung Rechnung getragen wird,
- die Öffnung der Soltau als urbaner Naturerlebnisraum und die Umsetzung von Maßnahmen zur Erhöhung der Fließgewässerqualität,
- die Stärkung der Scharnierfunktion einer grüneren Fußgängerzone und Soltau als Bindeglied zwischen den bestehenden Grünräumen Böhme-Familienpark und Breidings-Garten
- Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses, zur Vermeidung von Park-Suchverkehr sowie zur Stärkung des Umweltverbundes,
- die Modernisierung und Sanierung öffentlicher Gebäude insbesondere im Rathaus- und Verwaltungsquartier,
- Mittel eines möglichen Verfügungsfonds, die unterstützend zu Fördermitteln andere Sparten, die energetische Sanierung von Gebäuden ebenso wie die Nutzung klimaschonender Baustoffe oder die Begrünung von Bauwerksflächen begünstigen sowie
- Fördermittelberatungen für Private (KFW-Mittel), die eine Modernisierung privater Heizanlagen weiter befördern soll.

²³ Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie - R-StBauF -) RdErl. d. MU v. 30.1. 2020 — 61.1-21201.2.17

7 Kosten- und Finanzierung

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit ist die Finanzierbarkeit der Maßnahmen für die Erneuerungsschwerpunkte darzustellen. Die Komplexität der Aufgabe und die zu erwartenden nicht rentierlichen Kosten lassen Realisierungschancen für die Umsetzung nur erwarten, wenn es der Stadt Soltau gelingt, in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Gesamtkosten öffentlicher Förderhaushalte stellen entsprechend den konzeptionellen Handlungsansätzen den globalen Maßnahmenrahmen dar, der flexibel sein muss, sich aber an den Inhalten der formulierten Sanierungsziele auszurichten hat.

Die Gesamtkosten sind nach dem Prinzip der Subsidiarität der Städtebauförderung auf verschiedene Fördersparten aufgeteilt, wobei die Städtebauförderung als Basis- und Leitprogramm anzusehen ist. Flankierende Fördersparten und der Einsatz von privatem Kapital sind für die Einzelmaßnahmen entsprechend einzuwerben.

Für die Organisation und Finanzierung der Gesamtmaßnahme kommt unseres Erachtens von den drei möglichen Programmkomponenten der Städtebauförderung²⁴ insbesondere das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ in Frage. Hier besteht der größte inhaltliche Querschnitt aufgrund der räumlichen Lage und der Funktionen des Innenstadtkerns. Im Mittelpunkt des Programms steht die Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und der Erhalt von Stadt- und Ortskernen, die Profilierung und Standortaufwertung sowie der Erhalt und die Förderung der Nutzungsvielfalt. Ziel ist die Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur.

Die Fördermittel des Programms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ können eingesetzt werden für städtebauliche Maßnahmen, wie z.B.:²⁵

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen; die Anpassung der Gebiete an den innerstädtischen Strukturwandel, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind sowie die Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes

²⁴ Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie - R-StBauF -) RdErl. d. MU v. 30.1. 2020 — 61.1-21201.2.17

²⁵ Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020

- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung

Nicht-investive Maßnahmen (wie z. B. Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten i. S. von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften) sind förderfähig, wenn sie der Investitionsvorbereitung und -begleitung dienen.

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Gemeinde einen Fonds einrichten, über die Verwendung dessen Mittel entscheidet ein lokales Gremium (Verfügungsfonds). Der Fonds finanziert sich in der Regel bis zu 50 v. H. aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden, mindestens zu 50 v. H. aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Die Mittel der Städtebauförderung werden für Investitionen und investitionsvorbereitende bzw. investitionsbegleitende Maßnahmen einschließlich bürgerschaftlichen Engagements im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen verwendet.

Die zunehmend wichtiger werdende Zielkohärenz innerhalb der Städtebauförderung (statt einer starren Richtlinienkohärenz) sollte, in Abstimmung mit dem Fördergeber, zudem im Einzelfall eine Abweichung auf Ziele der anderen Programmkulissen ermöglichen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. §149 BauGB, Kosten in Euro // Stand: 27. März 2020

I. Ausgaben - Untersuchungsgebiet "engerer Innenstadtbereich Soltau"					
1.	Vorbereitung der Sanierung	Menge	Einheit	Kostenfaktor	Gesamtkosten
1.1.	Städtebauliche Entwürfe, Gutachten, Bebauungspläne, Nutzungskonzepte,	1	pschl.	370.000,00 €	370.000,00 €
1.2.	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung der Innenstadt; 100.000 €, davon 50 % durch private Investitionen (bspw. Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen, Eigentümer, etc.)	1	pschl.	50.000,00 €	50.000,00 €
2.	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit				
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	1	pschl.	50.000,00 €	50.000,00 €
3.	Grunderwerb				
3.1.	Grunderwerb im geringfügigen Umfang kann bei der Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen erforderlich sein; pauschal	1	pschl.	10.000,00 €	10.000,00 €
4.	Ordnungsmaßnahmen				
4.1.	Bodenordnung				
4.1.1.	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	1	pschl.	10.000,00 €	10.000,00 €

4.2.	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen				
4.2.1.	Umgestaltung des Auftaktbereichs Fußgängerzone (Marktstraße) inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung, Wasserelemente etc.	2.320	m ²	344,83 €	800.000,00 €
4.2.2.	Umgestaltung der Marktstraße (Fußgängerzone) inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung, besondere Einbauten (Beschattungselemente) etc.	4.160	m ²	372,60 €	1.550.000,00 €
4.2.2.1.	Umgestaltung der Marktstraße (Fußgängerzone) inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung etc.	4.160	m ²	324,52 €	1.350.000,00 €
4.2.2.2.	<i>Besondere Einbauten (Beschattungselemente)</i>	1.000	m ²	200,00 €	200.000,00 €
4.2.3.	<i>Umgestaltung Hagen inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung, Wasserelemente etc.</i>	2.230	m ²	313,90 €	700.000,00 €
4.2.4.	Umgestaltung des Neuen Hagens inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung sowie besondere Einbauten (Treppenanlage) und wassertechnische Arbeiten	930	m ²	376,34 €	350.000,00 €
4.2.4.1.	<i>Umgestaltung des Neuen Hagens inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung etc.</i>	930	m ²	271,51 €	252.500,00 €
4.2.4.2.	<i>Besondere Einbauten (Treppenanlage) und wassertechnische Arbeiten inkl. Gutachten zur Verbesserung der Fließgewässerqualität</i>	118	m ²	826,27 €	97.500,00 €
4.2.5.	Anpassung Burg an die Umgestaltung der Fußgängerzone inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung etc.	1050	m ²	285,71 €	300.000,00 €
4.2.6.	Umgestaltung der Randbereiche Soltau zur Förderung der Erlebbarkeit und Steigerung der Aufenthaltsqualität inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung sowie besondere Einbauten (Treppenanlagen) und wassertechnische Arbeiten und Gutachten	2.526	m ²	316,65 €	800.000,00 €
4.2.6.1.	<i>Umgestaltung der Randbereiche inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung etc.</i>	1.936	m ²	267,24 €	517.500,00 €
4.2.6.2.	<i>Besondere Einbauten (Treppenanlage) und wassertechnische Arbeiten inkl. Gutachten zur Verbesserung der Fließgewässerqualität</i>	590	m ²	478,81 €	282.500,00 €
4.2.7.	Umgestaltung der Mühlenstraße inkl. Bodenarbeiten, Beleuchtung etc.	720	m ²	277,78 €	200.000,00 €
4.2.8.	Optimierung der Wegeverbindung Marktstraße und Charlottenstraßen (Anpassung Randsteine, Fußwegeüberquerung etc.)	1	pschl.	125.000,00 €	125.000,00 €
5.	Baumaßnahmen				
5.1.	Öffentliche Baumaßnahmen				
5.1.1.	Umbau und Modernisierung des Rathauses	1	pschl.	2.750.000,00 €	2.750.000,00 €
5.2.	Private Baumaßnahmen (unter Berücksichtigung u.a. von KFW-Programmen, bspw. Energieeffizientes Bauen und Sanieren)				
5.2.1.	Energetische Sanierung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (durch Fassadengestalt + Maßstäblichkeit) mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel). Zuschuss vorerst für 10 Gebäude; pauschal	10	pschl.	30.000,00 €	300.000,00 €

5.2.2.	Sanierung und Modernisierung von erhaltenswerten oder ortsbildprägenden Gebäuden mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel). Zuschuss vorerst für 3 Gebäude; pauschal	3	pschl.	40.000,00 €	120.000,00 €
5.2.3.	Umgestaltung von städtebaulich nicht angepassten Fassaden und / oder unmaßstäblichen Baukörperstrukturen. Zuschuss vorerst für 10 Gebäude; pauschal	10	pschl.	10.000,00 €	100.000,00 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5					8.585.000,00 €
6.	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte				
6.1.	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze von den Beratungsleistungen abseits Fachgutachten etc.)				498.900,00 €
Gesamtsumme Ausgaben					9.083.900,00 €

II. Einnahmen					
	Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen und sonstigen Erlösen (z.B. Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt.				1.650.000,00 €

III. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	7.433.900,00 €
---	-----------------------

IV. Finanzierung	
zu finanzierende Summe	7.433.900,00 €
Anteil Bund (1/3 von zu finanzierender Summe)	2.477.966,67 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von zu finanzierender Summe)	2.477.966,67 €
Anteil Stadt Soltau (1/3 von zu finanzierender Summe)	2.477.966,67 €
Anteil Stadt Soltau p.a. (12 Jahre Laufzeit)	206.497,22 €

Zweckbindungsfristen

Wie bereits dargestellt waren sowohl das Innenstadtquartier (Sanierungsgebiet bis 2007, anschließend Maßnahmen aus dem ISEK 2007) als auch Teile der angrenzenden Quartiere (u.a. Böhme-Familienpark in der Leader-Kulisse) Bestandteil von EU-, Bundes- und Landesförderungen. Im Zusammenhang mit den hieraus entstandenen Maßnahmen gelten Zweckbindungsfristen. Werden diese nicht eingehalten, kann dies zur zumindest teilweisen Rückzahlung der gewährten Zuwendung führen. Besonders kritisch zu bewerten sind Änderungen der Eigentumsverhältnisse, durch die ein ungerechtfertigter Vorteil entsteht oder erhebliche Veränderungen der Art oder Ziele des Vorhabens.

Die Sanierungsziele sind so ausgelegt, dass sie die Investitionsimpulse der vergangenen Förderungen aufgreifen, diese besser miteinander vernetzen und zeitgemäß für die 2020er und 2030er Jahre weiterentwickeln.

Bei der Gestaltung des Zeitplans sind vorhandene Zweckmittelbindungen zu beachten und im Zweifelsfall ist frühzeitig Rücksprache mit dem jeweiligen Fördergeber zu halten. In Ausnahmefällen kann es erforderlich sein, dass zumindest Teilbereiche im Zuge eines harmonischen, städtebaulichen Gesamtkonzeptes einer Modifikation bedürfen (bspw. Gestaltung der an die Soltau angrenzenden Plätze, wenn die Ufer-/Randnutzung verändert wird). Auch in diesen Fällen sollte der Zeitplan so gestaltet werden, dass Zweckbindungsfristen eingehalten werden und die inhaltliche Ausgestaltung möglichst so erfolgen, dass Förderziele auch über die Frist hinaus bestmöglich einhalten und verstetigt werden. Im Rahmen der Neugestaltung der Innenstadt müssen insbesondere die Bindungsfristen des George-Lemoine-Platzes (Dezember 2025) und des Werkshofs der felto Filzwelt (Juni 2030) in den Planungen berücksichtigt werden.

Zeitliche Durchführbarkeit

Eine zügige Durchführbarkeit ist eine Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahmen. Durch den modularen Aufbau und das Denken in Quartieren besitzt die Stadt Soltau einen flexibel bearbeitbares und belastbares Handlungsprogramm. Der gesamte Erneuerungszeithorizont ist auf die kommenden 12 Jahre ausgelegt und erreichbar. Dabei ist davon auszugehen, dass die erforderlichen städtebaulichen Entwürfe, Gutachten und Ausführungsplanungen für die ersten Baustufen insbesondere die kommenden 1 bis 2 Jahre beanspruchen werden. Erst danach können weitere Baustufen sukzessive umgesetzt werden. Aufgrund der zeitnah anstehenden Planung rund um das Volksbankquartier und die Wilhelmstraße bietet sich ein Beginn im nördlichen Bereich des Innenstadtquartiers besonders an.

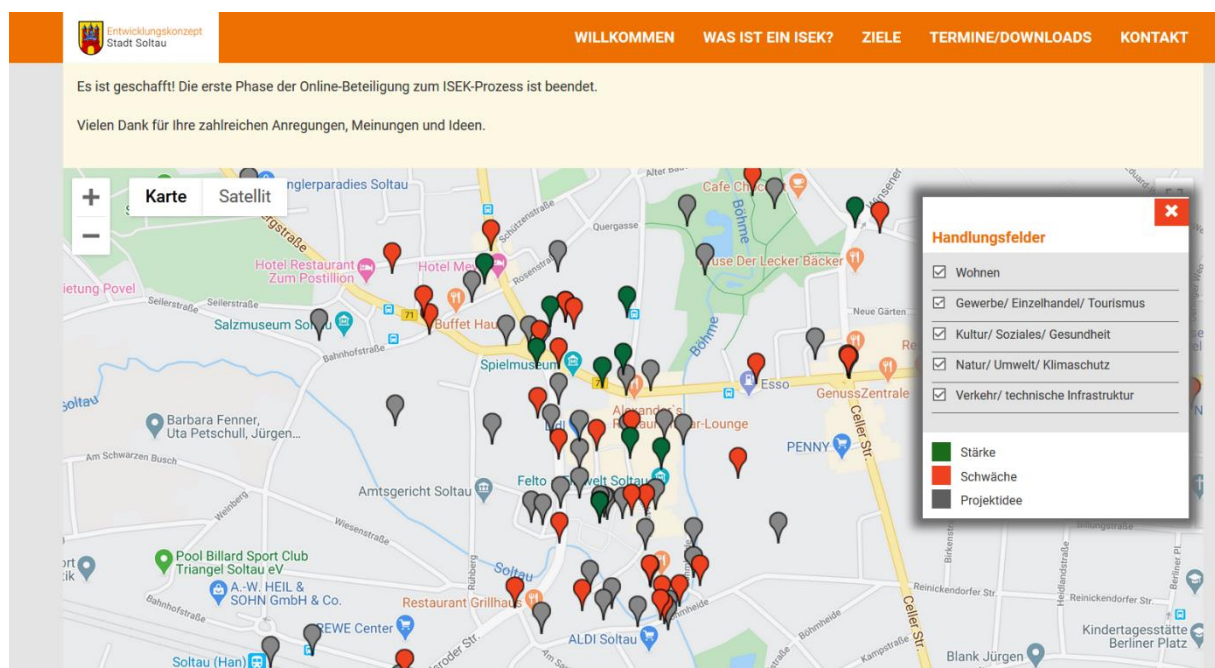
8 Beteiligung und Mitwirkung

8.1 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger und Eigentümer

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Die Erarbeitung des ISEK Soltau 2035 erfolgte unter intensiver Beteiligung der Verwaltung, Bürgerinnen und Bürger sowie lokaler Akteure. Die Ergebnisse der verschiedenen Beteiligungsschritte sind integrierter Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchung.

Abbildung 44: Übersicht der Wikimapeinträge auf der projektbegleitenden Homepage



Quelle: cima 2018; Datengrundlage: www.isek-soltau.de

Im Übergang vom ISEK zur VU fand am 25.05.2019 eine öffentliche Bürgerinformation statt, bei der ca. 50 anwesende Bürgerinnen und Bürger über die wesentlichen Ziele und Inhalte des ISEKs und der Vorbereitenden Untersuchung sowie den weiteren Verfahrensverlauf informiert wurden. Hier wurden erste Analyseergebnisse und Handlungsansätze zur Diskussion gestellt.

Im Juli 2019 wurde mit Hilfe des städtischen Befragungssystems EvaSys eine schriftliche Befragung aller Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden durchgeführt. Insgesamt wurden 933 Bewohner*innen, 364 Eigentümer*innen und 248 Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet angeschrieben und hinsichtlich ihrer Beurteilung des IST-Zustandes und ihrer Verbesserungsvorschläge befragt. Es wurde auch über die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff. und § 144 BauGB sowie über die Regelung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge informiert.

Im Rahmen eines Workshops auf den Wochenmarkt am 18.01.2020 wurden die Grundzüge der Planung anhand von unterschiedlichen Varianten mit allen interessierten Soltauern*innen besprochen.

Über eine Internetseite www.isek-soltau.de erfolgte ergänzend eine kontinuierliche Berichterstattung über den Planungsprozess und die Inhalte. Zudem gab es die Möglichkeit, über eine Wikimap und Leitbildkommentierung inhaltlich an der Erstellung des ISEKs sowie der Grundlagen der VU mitzuwirken. Die Grundelemente des Erneuerungskonzeptes wurden von Anfang Januar 2020 bis Anfang Februar 2020 für drei Wochen zur Diskussion gestellt.

Eine besondere Herausforderung stellt die aktuelle Diskussion über eine Aussetzung der Beitragssatzung für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Soltau dar. Zudem wird auch die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen von vielen Soltauer*innen kritisch beurteilt. Die Begleitung des weiteren Verfahren durch eine*n Sanierungsbeauftragte*n und/ oder eine*m Citymanager*in, der laufend über das Verfahren und bspw. auch die erhöhten steuerlichen Abschreibungen gem. § 7h EStG informiert sowie die Einrichtung von Instrumenten, aus denen die Privaten neben der potenziellen Bodenwertsteigerung einen direkten Nutzen ziehen können, bspw. durch einen Verfügungsfond, ist daher zu empfehlen.

8.2 Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 1 BauGB soll der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des Öffentlichen Rechts im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 139 Abs. 2 BauGB sowohl Behörden als auch sonstige Träger öffentlicher Belange per Informationsschreiben von den Vorbereitenden Untersuchungen in Kenntnis gesetzt und über ihre Belange und Anregungen befragt.

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung im Juli/ August 2019 haben sich einzelne Träger und Institutionen mit Maßnahmenvorschlägen und Hinweisen in den Prozess eingebracht. Einzelne haben hier auch ihre Mitwirkungsinteresse erklärt. Besondere Problemstellungen ergeben sich insbesondere durch die von den Bürger*innen stark eingeforderte Reduzierung der Barrierewirkung der Bahnanlagen.

Folgende Aspekte wurden geäußert:

Nr.	Behörde/ Institution	Stellungnahme
1	ExxonMobil Production Deutschland GmbH 05.07.2019	Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.
2	Niedersächsische Landesforsten 09.07.2019	Planungen unsererseits liegen in diesem Bereich nicht vor. Wie weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass in dem Bereich der Planung, Wälder im Sinne des § 2 NWaldLG vorhanden sind. Bei evtl. angedachten Planungen in diesem Bereich, sind daher die waldrechtlichen Belange, welche sich aus dem NWaldLG ergeben, zu beachten.
3	LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH 10.07.2019	Die LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH (LEA) ist Aufsichtsbehörde für die nichtbundeseigenen Eisenbahnen. Südlich des beigefügten Geltungsbereiches verlaufen u.a. Bahnanlagen der Ostthannoversche Eisenbahnen AG (OHE).

		Die LEA führt selber keine Planungen von Bahnanlagen durch; Planungen, die für das ISEK relevant sein könnten sind in unserem Hause nicht bekannt.
4	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 10.07.2019	zu dem Ihrem o.g. Schreiben beigefügten Übersichtsplan mit dem dort abgegrenzten Gebiet für die Vorbereitende Untersuchung kann ich Ihnen mitteilen, dass von Seiten unseres Hauses derzeit dort weder Planungen noch Instandsetzungsmaßnahmen im Zuge der B 71 sowie der L 163 vorgesehen sind.
5	Landwirtschaftskammer Niedersachsen 12.07.2019	In dem Plangebiet sind uns keine unsere Tätigkeit betreffenden Punkte bekannt.
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 15.07.2019	In dem in ihrem Schreiben gekennzeichneten Gebiet laufen keine durch uns beauftragte Planungen.
7	Deutscher Wetterdienst 19.07.2019	Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben. Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.
8	Abfallwirtschaft Heidekreis 22.07.2019	Die Sicherstellung der Abfallentsorgung im Landkreis Heidekreis ist Aufgabe der Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Anstalt des öffentlichen Rechts. Daher wird diese als „Träger öffentlicher Belange“ im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung angehört. Bauleitpläne haben für die betreffenden Gebiete Satzungscharakter, so dass hier getroffene Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke rechtsverbindlich sind. Damit abfallwirtschaftliche Belange bereits im Planungsstadium entsprechend berücksichtigt werden können, soll diese Broschüre die Mitarbeiter/innen der Kommunen und der beauftragten Planungsbüros im Vorwege über die Anforderungen der Abfallentsorgung informieren. Ergänzend gibt diese Broschüre Hinweise für die Einrichtung von Straßenbaustellen. Hinweis: Ergänzende Hinweise werden aufgrund ihres Umfangs hier nicht dargestellt. Es liegen aber keine Einwände gegenüber dem Vorhaben vor.
9	Ericsson GmbH 24.07.2019	die Firma Ericsson hat in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände gegen die von Ihnen geplante(n) Baumaßnahme(n). Bitte berücksichtigen sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.
10	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 24.07.2019	Der nördliche Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich der Hochlage des Salzstockes Soltau. In diesem Bereich sind die geologischen Voraussetzungen für das Entstehen von Erdfällen gegeben. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können Informationen zu Salzstockhochlagen sowie zur Lage von bekannten erdfallgefährdeten Gebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen) und Einzelerdfällen abgerufen werden. Für Bauvorhaben in solchen erdfallgefährdeten Gebieten wird empfohlen gegebenenfalls entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen

		einzuplanen. Einzelanfragen zur Erdfallgefährdung können an das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover gerichtet werden. Lokal sind als Baugrundsetzungsempfindliche Gesteine vorzufinden, die bei Bauvorhaben gesondert berücksichtigt werden sollten. Wir empfehlen im Zuge von Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.
11	Landkreis Heidekreis 25.07.2019	Planungsrecht Es ist zu berücksichtigen, dass im dargestellten Bereich rechtskräftige Bauleitpläne vorliegen, die zu beachten sind. Natur- und Landschaftsschutz Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Neuausweisung im Rahmen des FFH-Gebietes Böhme geplant und die bereits bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind zu beachten. Da sich die Planungen aber auf den Bereich innerhalb des FFH-Gebietes beziehen, sollte dies die Planungen der Stadt nicht beeinträchtigen. Wasser, Boden, Abfall Der Unterhaltungsverband Böhme, Albrecht-Thaer-Str. 1a, 29664 Walsrode ist zu beteiligen. Kreisstraßen Der Landkreis ist im zu überplanenden Bereich lediglich Straßenbaulastträger der K1, im Abschnitt hinter der Kreuzung B71/L163/K1 bis zur Einmündung der Schützenstraße in die Poststraße. In diesem Streckenabschnitt ist in den nächsten Jahren eine Erneuerung der Asphaltdeckschicht vorgesehen. Denkmalpflege / Bauen Nach Abgleich des ISEKs mit der vorliegenden Gestaltungssatzung der Stadt Soltau und der Entwicklungsziele der unteren Denkmalschutzbehörde, sind keine Bedenken ersichtlich.
12	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz 25.07.2019	hiermit wird darauf hingewiesen, dass sich im Untersuchungsgebiet die vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete der Böhme und der Soltau befinden. Es ist darauf zu achten, dass die Bestimmungen des WHG §78 in Verbindung mit dem NWG §116 eingehalten werden. Weiterhin ist folgendes anzumerken: Bei der geplanten Umgestaltung der innerstädtischen Uferbereiche der Böhme und Soltau die Möglichkeit zu nutzen positiv auf die ökologische Qualität dieser Gewässer einzuwirken wird von uns ausdrücklich begrüßt. Im Rahmen dieser weiteren Planung sollten die Ziele der EG-WRRL beachtet werden (Verschlechterungsverbot) und z.B. gewässertypische

		Strukturelemente eingebaut werden. Im Rahmen der angestrebten besseren Erlebbarkeit der beiden Fließgewässer könnten z.B. auch Hinweise zur Fauna & Flora angebracht und auf die Besonderheiten urbaner Gewässer eingegangen werden. An einer geeigneten Stelle könnte vielleicht sogar eine „Wasserbeobachtungsstation“ eingerichtet werden. Ein besonderes Augenmerk sollte auf die Böhme gelegt werden. Diese gehört im Bereich Soltau zu den im Rahmen der „Gewässer Allianz Niedersachsen“ festgelegten Schwerpunktgewässern (https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/flussgebietsmanagement/egwrrl/oberflaechengewaesser/ergaenzende_massnahmen/qewaesserallianz-niedersachsen-132369.html). Hierbei werden landesweit in lokalen Allianzgebieten Gewässer die bereits einen relativ guten ökologischen Zustand besitzen gezielt weiter in Ihrer Gewässerstruktur gefördert. Eines dieser Allianzgebiete ist im Bereich der Böhme angesiedelt. Betreut wird dieses lokal über den Dachverband Aller-Böhme. Für die Böhme stellt das in Soltau vorhandene Wehr an der Waldmühle weiterhin eine der wesentlichen ökologischen Durchgangsbarrieren in der Böhme und zu den oberhalb liegenden Nebengewässern dar. Könnten im Rahmen des ISEK hier Planungen, bis hin zur Schaffung einer funktionierenden ökologischen Durchgängigkeit, initiiert werden?
13	Deutsche Bahn AG 26.07.2019	Gegen entsprechende Stadtentwicklungsmaßnahmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken, jedoch hat die DB Netz AG zum Ausbauabschnitt 4 (Bremerhaven - Uelzen) einige wichtige Anmerkungen. Im Projektinformationssystem des Bundes (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan (BVWP 2030) ist zum Abschnitt 4 folgendes enthalten: Ertüchtigung u. Elektrifizierung Langwedel - Uelzen, 9 Kreuzungsbahnhöfe, Vmax 80 km/h für SGV. 3. Gleis Langwedel - Bremen-Sebaldsbrück u. Bremen Rbf Abzw Bve - Bremen-Burg, Vmax 160 km/h; Blockverdichtung Stubben - Bremerhaven-Wulsdorf - Bremerhaven-Speckenbüttel. Sämtliche uns derzeit vorliegende Informationen dazu finden Sie auf dieser Website: www.hamburg-bremen-hannover.de unter „Streckenabschnitte“: Langwedel - Uelzen. Der Abschnitt ABS Bremerhaven - Langwedel - Uelzen befindet sich derzeit noch in einer sehr frühen Planungsphase. Aktuell wird projektseitig der notwendige interne Ressourcenaufbau sowie die Ausschreibung der entsprechenden Planungsleistungen vorbereitet. Stand heute kann jedoch vor Beginn unserer Planungen keine verbindliche Aussage über eine mögliche Betroffenheit gemacht werden. Ggf. ist hier noch Fremdflächenbedarf erforderlich. Für Ihre Rückfragen stehen Ihnen das Projektteam Bahnprojekt Hamburg/Bremen - Hannover, gern zur Verfügung. Zum geplanten SPNV ist der Aufgabenträger Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNVG) zu beteiligen. Ferner wird empfohlen, im Konzept den Ersatz der Bahnübergänge durch höhenungleiche Querungen (z. B. Straßenüberführungen) vorzusehen. Jegliche Planungen (beispielsweise Lärmschutzanlagen etc.) im 27m Bereich unserer Bahnübergangsanlagen muss grundsätzlich widersprochen werden bzw. eine separate Abstimmung geführt werden. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

		Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Informationslogistik, Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 zrwd@deutschebahn.com Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.
14	Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG 30.07.2019	können wir Ihnen mitteilen, dass die Stadtwerke Soltau als Betreiber von Strom-, Gas-, Wasser-, Fernwärme- und Kommunikationsleitungen regelmäßig in Abhängigkeit vom Zustand der jeweiligen Leitungen Sanierungsmaßnahmen durchführen. Hierbei berücksichtigen wir insbesondere auch, die von den jeweiligen Wegebausträgern geplanten Straßensanierungen und ziehen soweit wirtschaftlich sinnvoll bzw. vertretbar eigene Maßnahmen vor. Weiterhin reagieren wir auf den Bedarf unserer Kunden und führen wenn notwendig Netzverstärkungen, Umverlegungen oder Neuerschließungen durch. Hierbei kann es auch notwendig sein, Anlagenstandorte (Trafostationen, Kabelschränke, Gasdruckregelanlagen, Fernwärmestationen oder Telekommunikationsschränke) neu aufzustellen oder zu verlegen. Großflächige Sanierungen (S,G,W,FW) oder Neuerschließungen (LWL) im erweiterten Innenstadtbereich sind zur Zeit nicht absehbar bzw. geplant. Sollten sich die gesetzliche Aufgreifschwelle (30 Mbit/s) für Förderungen eines FTTB/H-Ausbaus deutlich erhöhen und hierfür Förderprojekte ausgeschrieben werden, werden wir eine weitergehende FTTB/H Erschließung der Innenstadt sicherlich prüfen und ggf. unseren Gesellschaftern im Rahmen der Wirtschaftsplanung vorschlagen. Die aktuellen Maßnahmen der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG werden jährlich im Rahmen der Wirtschaftsplanung durch die Gesellschafter der Stadtwerke beschlossen und liegen damit der Stadt Soltau jeweils aktuell vor.
15	Kirchenamt Celle 01.08.2019	Auf dem Grundstück Flur 7, Flurstück 24/11 und einem Teil des Flurstückes 24/32 befinden sich das Haus der Kirche (Rühberg 7) und die Superintendentur (Rühberg 5), diese Gebäude werden vom Kirchenkreis auch in Zukunft in der bisherigen Weise genutzt. Der größere Teil des Flurstückes 24/32 soll unter Einbeziehung des Flurstückes 24/31 weiterhin ausschließlich für kirchliche Zwecke genutzt. Dabei ist geplant, ein oder mehrere Gebäude für kirchliche Nutzung im weitesten Sinne, möglicherweise auch die Schaffung von Wohnraum, zu errichten. Selbstverständlich ist bei diesen Vorhaben zu berücksichtigen, dass die Zufahrt zu den Grundstücken sichergestellt werden kann. Ob bei den

		Vorhaben die auf den Grundstücken stehenden Gebäude erhalten bleiben oder nicht, ist bisher noch nicht entschieden.
--	--	---

9 Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Die städtebauliche Sanierung muss daher im Hinblick auf die festgelegten allgemeinen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein. Die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes sind so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann.

Die Stadt beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungssatzung. Dies geschieht im Wesentlichen durch die Kombination von zeichnerischer Darstellung und Beschreibung. Die Abgrenzung durch die zeichnerische Darstellung in einer Karte muss zum Bestandteil der Satzung erklärt werden.

Bereits das ISEK Soltau 2035 kommt zu dem Ergebnis, dass der Handlungsbedarf im zentralen Bereich des Innenstadtkerns hoch ist und dieser als Sanierungsgebiet festgelegt werden sollte.

Die Analyse hat gezeigt, dass nicht im gesamten Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen. Vor dem Hintergrund der Stärkung der zentralen Funktionen des Stadtkerns, der zügigen Durchführung und unter Berücksichtigung der Förderbedingungen und der Realisierbarkeit wird vorgeschlagen, ein vom Untersuchungsgebiet abweichendes Sanierungsgebiet abzugrenzen. Dieses umfasst im Wesentlichen den Innenstadtkern mit seinen angrenzenden Funktionsbereichen entlang des Innenstadtrings. In diesem Bereich sind Maßnahmen zur Behebung der Missstände geplant, die eine Entwicklung des gesamten innerstädtischen Kernbereiches und damit der gesamten Stadt begünstigen.

Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von circa 27 ha.

Sanierungsgebiet
Vorschlag zur Abgrenzung

Soltau

Legende

Maßstab (im Original 1:8.500)

Quelle: cima 2020; Datengrundlage: LGLN 2020

Die Vorbereitende Untersuchung hat gezeigt, dass die Kriterien für die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes tragfähig und somit auch für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes maßgebend sind. Von diesem Maßnahmengebiet werden die entscheidenden Impulse zur nachhaltigen Stabilisierung der Innenstadt ausgehen.

9.1 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Es werden zwei Verfahrensarten der Sanierung unterschieden:

- das „Umfassende Sanierungsverfahren“ unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder
- das „Vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften.

Die Wahl der Verfahrensart leitet sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten ab. Bei der Entscheidung der Stadt sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, wird anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf Grund der von der Stadt selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt.

Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind in der Regel erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Ist dagegen die Umstrukturierung des Gebietes beabsichtigt, kann von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden. Beruhen die Bodenwertsteigerungen im Wesentlichen auf der Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB, so entscheidet die Stadt zwischen der Anwendung des umfassenden Verfahrens oder der Erhebung von Erschließungsbeiträgen (vereinfachtes Verfahren).

Umfassende Verfahren

Mit der Entscheidung für das umfassende Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet.
- Grundstücke können zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune enteignet werden, sofern sie im Sanierungsgebiet liegen und dies für die Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist.
- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk.
- Es finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156 a BauGB Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Diese Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB werden als so genannte "bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes" bezeichnet und sollen bewirken, dass

Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte Werterhöhung des Grundstückes mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet. Die Ausgleichsbeträge dürfen nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden.

Vereinfachtes Verfahren

Mit der Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende abweichende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- An Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes müssen sich die Grundstückseigentümer entsprechend den allgemeinen Vorschriften beteiligen. Hier muss die Stadt im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge erheben.
- Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB). Es wird in diesem Fall im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen.
- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156 a BauGB werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Novellierung der Städtebauförderung

Nach der Novellierung der Städtebauförderung im Jahr 2020 kann die räumliche Abgrenzung der Durchführungsmaßnahmen neben der Festsetzung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB im Programm „Lebendige Zentren“ auch wie folgt erfolgen:

- als Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
- als Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB,
- durch Beschluss der Gemeinde nach den §§ 171 b, 171 e Abs. 3 BauGB oder
- durch Beschluss der Gemeinde.

Diese „Öffnung“ erfolgte, da auch alle Gesamtmaßnahmen im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ in das Programm „Lebendige Zentren“ mit teilweise sehr kleinen Erneuerungsgebieten überführt worden sind. Bei einem Neuantrag für eine Stadtkernsanierung wird aller Voraussicht nach allerdings weiterhin ein „klassisches“ Sanierungsgebiet (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (§§ 136 -164 BauGB) oder als Stadtumbaugebiet (gem. §§ 171 a – 171 e BauGB) erforderlich.

Stadtumbaugebiet (gem. §§ 171 a – 171 e BauGB)

Für die Organisation der zügigen Umsetzung des Sanierungsverfahrens ermöglicht das Baugesetzbuch auch die Abwicklung als Stadtumbauaßnahme. Die Stadt legt das Gebiet, in dem Umbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Erfahrungsgemäß wird das Stadtumbaugebiet in der Regel ergänzend mit einer Satzung als Sanierungsgebiet im Vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt.

Im Stadtumbaugebiet werden Einnahmen zur Mitfinanzierung des Sanierungsverfahrens durch die Veräußerung von Grundstücken zum Neuordnungswert erzielt. Die Regelungen des Vereinfachten Verfahrens bilden die Grundlage für die Anwendung des Erschließungsbeitragsrechts. Im Vereinfachten Verfahren hat die Stadt die Möglichkeiten, die Regularien von §§ 144 / 145 Baugesetzbuch über die Satzung zu beschließen. Eine Steuerung des Sanierungsverfahrens insbesondere beim Grundstückshandel bleibt in der Hand der Stadt.

Festlegung der Verfahrensart

Da eine Veräußerung von Grundstücken zum Neuordnungswert nach aktuellem Kenntnisstand nicht im größeren Umfang realisierbar ist, wird die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet zur Zielerreichung empfohlen.

Bei einer Mitfinanzierung der Kosten des Sanierungsverfahrens aus Städtebauförderungsmitteln der Programmkomponente „Lebendige Zentren“ und einer förmlichen Festlegung im umfassenden Verfahren, entfällt eine Mitfinanzierung der Kosten über die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen für die Grundstückseigentümer. Die Anwendung des Verfahrens zur Ausgleichsbetragserhebung entsprechend §§ 153 ff Baugesetzbuch ist in die Satzung zur förmlichen Festlegung mit aufzunehmen. Hierbei wird am Ende der Sanierung geprüft, ob eine sanierungsbedingte Wertsteigerung der Bodenwerte von der Stadt zur Mitfinanzierung der Kosten der Sanierung abzuschöpfen ist.

Es wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich festzulegen und die Maßnahme im sogenannten umfassenden Verfahren unter Anwendung der §§ 152 ff BauGB durchzuführen. Durch die Umsetzung des Konzeptes sind Bodenwertsteigerungen nicht auszuschließen. Da die potenziellen Bodenwertsteigerungen durch öffentliche Finanzmittel hervorgerufen werden, ist eine Refinanzierung der Maßnahmen durch die Ausgleichbeiträge eine veritable Option und ist zudem aus haushaltrechtlicher Perspektive notwendig. Des Weiteren sind zur Sicherung der Sanierungsziele und ihre Umsetzung, insbesondere im Bereich der Ordnungsmaßnahmen auf den Grundstücken (u.a. zur Umsetzung der zahlreichen Verkehrsprojekte im Umfeld der Innenstadt), die Regelungen des besonderen Städtebaurechtes erforderlich.

9.2 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses

Die Notwendigkeit der Sanierung des empfohlenen Sanierungsgebietes wurde in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt.

Die Komplexität des Konzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente. In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts nicht dafür aus. Daher ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts gemäß § 136 BauGB sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen u.a. dazu beitragen, dass die bauliche Struktur nach den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt und die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur unterstützt wird sowie die Siedlungsstruktur den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen entspricht und die vorhandenen Ortsteile unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erhalten, erneuert und fortentwickelt werden (vgl. § 136 Abs. 4 BauGB).

Darüber hinaus tragen die Maßnahmen maßgeblich dazu bei, dass das Mittelzentrum Soltau auch künftig seiner raumordnerischen Funktion als Mittelzentrum funktionsgerecht nachkommen kann.

Eine Umstrukturierung des Gebietes dient dem Gemeinwohl der Stadt Soltau. So wirken sich die bestehenden städtebaulichen Missstände in diesem zentralen Bereich negativ auf den Gesamteindruck der Innenstadt aus. Eine grundlegende funktionale und gestalterische Aufwertung würde zur Sicherung der Strukturen und Funktionen der Gesamtstadt einen wesentlichen Beitrag leisten. Darüber hinaus strebt die Stadt Soltau an, als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen anerkannt zu werden. Demzufolge sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Steigerung der Funktionen in der Innenstadt immanent.

In den Medien findet eine Auseinandersetzung mit dem Fortgang der Entwicklung im Untersuchungsgebiet statt. Eine Auswahl dieser Artikel ist im Folgenden dargestellt:

53 Hektar mit viel Potenzial für Soltaus Zukunft

Schwerpunkte für die Stadtentwicklung in den kommenden Jahren sind im Isek 2035 festgelegt, das der Rat am heutigen Donnerstagabend beschließen soll

VON REINHARD VORWERK

Soltau. Etwas mehr als 200 Quadratkilometer umfasst die Fläche der Stadt Soltau. Das sind gut 20000 Hektar. Das größte Entwicklungspotenzial ist auf einem Bruchteil des Stadtgebiets im Zentrum des Kernorts konzentriert. 53 Hektar umfasst der „erweiterte Innenstadtbereich“, den das von der Stadt bei der Cima-Beratungsgesellschaft in Auftrag gegebene „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (Isek) 2035 als Schwerpunkt für die kommenden Jahre vorschlägt.

Wie soll sich Soltau bis etwa 2035 entwickeln?, lautete die zentrale Fragestellung über dem

vor gut einem Jahr gestarteten Prozess. Das Isek bietet Erläuterungen und Antworten dazu auf mehreren Hundert Seiten. Die wurden noch einmal komprimiert zusammengefasst. Am Dienstagabend stellten die Cima-Mitarbeiter Martin Hellriegel und Maximilian Burger bei der Abschlussveranstaltung in der Bibliothek Waldmühle nach einführnden Worten von Bürgermeister Helge Röbber die 40-seitige Broschüre im Format DIN A4 vor.

Ihre Aussagen sollen Politik und Verwaltung in den kommenden Jahren als Rahmen für die Stadtentwicklung dienen, dazu beitragen, „Potenziale zu heben und zu stärken“, damit Soltau künf-

tige Herausforderungen wie beispielsweise die Auswirkungen des demografischen Wandels meistern kann. Das Isek definiert 45 Leitziele und gut 150 Entwicklungsschwerpunkte aus fünf für die Stadtentwicklung maßgeblichen Handlungsfeldern:

- Wohnen
- Gewerbe, Einzelhandel, Tourismus
- Kultur, Soziales, Gesundheit
- Natur, Umwelt, Klimaschutz
- Verkehr und technische Infrastruktur.

Im nächsten Verfahrensschritt ist am heutigen Donnerstag die Politik am Zug. Der Stadtrat muss in seiner Sitzung ab 18 Uhr besagtes 53-Hektar-Areal formal als Gebiet für eine vorbe-

reitende Untersuchung festlegen. Dieser „erweiterte Innenstadtbereich“ Soltaus wird dann noch einmal vertieft analysiert und bewertet. Am Ende des Prozesses soll die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im Innenstadtbereich stehen, um dadurch finanzielle Mittel aus der Städtebauförderung für Stadtentwicklungsmaßnahmen akquirieren zu können.

Für ein abschließendes Ergebnis müssen noch Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibenden des Gebiets befragt werden. Sie werden voraussichtlich im Frühsommer Post von der Stadt erhalten. * Seite 3

Quelle: Böhme Zeitung vom 23. Mai 2019

„Die Soltau ist ein echtes Pfund“

Die Innenstadt soll weiterentwickelt werden, dazu sind auf dem Wochenmarkt auch die Einwohner gefragt

VON ANJA TRAPPE

Soltau. Die Weiterentwicklung der Soltauer Innenstadt ist nicht nur Sache von Politik, Verwaltung und Planungsbüros. Die Einwohner selbst sind gefordert, Vorschläge zu unterbreiten und mizudiskutieren. „Wir sind nicht die, die die Richtung vorgeben, das war vielleicht vor 20 Jahren so. Aber so verstehe ich Stadtplanung heute nicht mehr“, erklärte Martin Hellriegel von der Cima-Beratungsgesellschaft, die im Auftrag der Stadt das Isek-Verfahren begleitet.

Bislang gab es zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (Isek), das sich nun ganz konkret um die Innenstadt, um die

Marktstraße dreht, ganz unterschiedliche Beteiligungsverfahren. Die Einwohner waren eingeladen in die Stadtbibliothek und ins Hotel Meyn, es gibt Arbeitsgruppen, an denen die Träger öffentlicher Belange wie Schulen und Kindergärten beteiligt sind, 1700 Anlieger wurden angeschrieben, und es gibt eine Lenkungsgruppe in der Stadtverwaltung.

Neu war am Sonnabend, dass die Pläne in einem offenen Raum vorgestellt wurden, auf dem Wochenmarkt: „Man sieht heute auch Gesichter, die man sonst nicht sieht“, freuten sich Hellriegel, sein Kollege Maximilian Burger und Patrick Kirstin, der bei der Verwaltung für die Stadtentwicklung zuständig ist.

Vier Varianten der Neugestaltung der Innenstadt hat die Cima auf Grundlage des Beteiligungsverfahrens entwickelt. Detailliert kann man diese auf der Internetseite www.Isek-Soltau.de einsehen. Am Sonnabendmorgen standen die Varianten analog im Mittelpunkt: „Es ist einfacher, wenn man schon einmal ein Bild hat, wie es werden

könnte“, sagte Hellriegel zu den Übersichten rund um die Fußgängerzone mit ihren Plätzen vor der Felto-Filzwelt, dem Hagen, dem neuen Hagen, der Burg und dem Georges-Lemoine-Platz.

„Das ist schon ein Schluck aus der Pulle“

Martin Hellriegel

Cima-Beratungsgesellschaft

Zahlreiche Zettel mit Anmerkungen der Marktbesucher ergänzten die Vorschläge. Das Ergebnis des erneuten Beteiligungsverfahrens soll laut Hellriegel die nächsten Planungsschritte ermöglichen, eine grobe Kostenschätzung liefern, mit der Fördermittel beantragt werden können, um dann in die Ausführungsplanung zu gehen. Nur so seien große Projekte umsetzbar.

Die Unterschiede zwischen den Varianten sind in manchen

Bereichen nur gering, in anderen aber umfänglicher: „Es geht schon bei der eigentlichen Gestaltung der Fußgängerzone los. Gehört der Radverkehr mit dazu oder nicht?“, fragte Hellriegel. Die Soltauer seien sich relativ einig, dass die Barrieren wie beispielsweise die Pflanzkübel reduziert werden sollten. Auch das Kopfsteinpflaster sei hinderlich, habe sich im Gespräch mit Menschen mit Einschränkungen ergeben. „Da müssen wir auch im Sinne von Inklusion drauf schauen.“

Unterschiedliche Vorstellungen gebe es zum Umgang mit dem Georges-Lemoine-Platz. Die reichten, so Hellriegel, von weiter freilassen, um ihn als Wochenmarktstandort zu erhalten, bis hin zur Bebauung, um Flächen für neue Frequenzbringer in der Innenstadt zu schaffen. „Größere Ladenlokale könnten dazu beitragen, dass die kleineren noch einmal eine Impulswirkung bekommen.“

Ein großes Thema sei auch die Burg. Einerseits soll der Bereich als Durchgang, als Zugang in die Innenstadt weiter genutzt werden. Das solle auch so blei-

ben, man müsse es entsprechend beschildern und den Bodenbelag anpassen. Andere wünschten sich einen weiteren zentralen Platz mit Gestaltungselementen wie Wasserspielen und Sitzplätzen.

„Da haben wir aber viele Anwohner. Das ist ein Spannungsfeld, in dem wir nur handeln können“, sagte Hellriegel. Auf diese Belange müsse man in vielen Bereichen Rücksicht nehmen: „Aber wir wollen zunächst nicht in Schranken denken, wir wollen ein Gefühl dafür kriegen, wo die Soltauer eigentlich hinwollen, was ihnen wichtig ist.“

Wichtig ist ihnen das Thema Wasser, das wird bei der Vorstellung auf dem Wochenmarkt klar. Gerade die Vorschläge, entlang des Flüsschens Soltau Treppen als Sitzmöglichkeiten zu installieren, „ist außergewöhnlich, ein echtes Pfund“, so Hellriegel zur Erlebbarkeit von Wasser. Fotobeispiele aus anderen Städten unterstreichen das. Er wisse aber auch, dass so etwas sehr teuer werden könne, da brauche man Fördermittel: „Das ist schon ein Schluck aus der Pulle.“ 1002634

Quelle: Böhme Zeitung vom 22. Januar 2020

9.3 Nächste Verfahrensschritte

Zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sollte das empfohlene Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich in einer Sanierungssatzung festgelegt werden.

Die Weitererarbeitung der konkreten Planungs- und Sanierungsziele soll durch vertiefende städtebauliche Planung erfolgen, die unter Beteiligung aller Interessierten, insbesondere der von der Planung Betroffener, erstellt wird. Die Inhalte sollen vom Rat der Stadt Soltau beschlossen werden.

Für eine erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsmaßnahme sind zudem die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht/Maßnahmenplanung und eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit mit Beteiligung der Betroffenen unerlässlich. Außerdem sollten Einzelmaßnahmen mit Signalwirkung vorbereitet werden. Insgesamt ist eine zügige und vollständige Durchführung der Sanierungsmaßnahme anzustreben. Des Weiteren könnte ein externer Sanierungsträger wichtige Aufgaben, insbesondere die Koordination der verschiedenen Akteure und Maßnahmen, übernehmen und somit die Verwaltung entlasten. Der durch das Sanierungsgebiet zu erwartende Arbeitsaufwand kann derzeit nicht aus den personellen Ressourcen der Stadtverwaltung heraus abgedeckt und erfüllt werden.

Quellenverzeichnis

- Bertelsmann Stiftung 2020: Bevölkerungsvorausberechnung – Bevölkerungsstruktur. Online verfügbar unter (Stand: 09.04.2020): <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/soltau+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+tabelle>
- Böhme-Zeitung (diverse): Berichterstattungen zum ISEK und zur VU
- Bundesagentur für Arbeit 2018: diverse Statistiken: Beschäftigte, Betriebe
- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur 2016: Projektinformationssystem PRINS. Online verfügbar unter (Stand: 09.04.2020): <https://www.bvwp-projekte.de/strasse/B71-G30-NI/B71-G30-NI.html>
- cima (CIMA Beratung + Management GmbH) 2018: Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Soltau 2035
- Destatis (Statistisches Bundesamt) 2015: Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 13. koordinierte Bevölkerungsberechnung. Online verfügbar unter (Stand: 09.04.2020): https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/BevoelkerungDeutschland2060Presse5124204159004.pdf?__blob=publicationFile
- Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V. 2015: EEG-Bilanz der Stadt Soltau. Online verfügbar unter (Stand: 09.04.2020): www.energymap.info
- Dr. Lademann & Partner (Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH) 2014: Perspektiven für die Weiterentwicklung der Stadt Soltau zum Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen, Strategie- und Handlungskonzept 2040
- Georg Pohl 2016: Soltau 2030+ Drei Quartier – eine Stadt - Projektübersicht mit Dokumentation ausgewählter Materialien und Anmerkungen zu 22 Themenfeldern. Online verfügbar unter (Stand: 09.04.2020): <http://www.georgpohl.de/wp-content/uploads/2017/01/Soltau-Drei-Quartiere-eine-Stadt-Ergebnisuebersicht.pdf>
- Heideregion 2018: Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Wirtschaftsraum Heide-region
- Gewos (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung) 2012: Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose für die Stadt Soltau
- Institut für Wohnen und Umwelt 2015: Deutsche Wohngebäudetypologie. Beispielhafte Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von typischen Wohngebäuden – zweite erweiterte Auflage
- Katasteramt Soltau und Niedersächsisches Landesverwaltungsamt 1981: Stadtkarte Soltau
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 2020: NIBIS Kartenserver. Online verfügbar unter (Stand: 09.04.2020): <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Katasteramt Soltau) 2020: Amtliche Karte 1:5.000. Stand: 28.03.2020
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2020 (1): Bevölkerung und Katasterfläche in Niedersachsen. Stichtag: 31.12.2018. Online Verfügbar unter (Stand: 28.04.2020): <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp>
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2020 (2): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort und Pendler über verschiedene Grenzen in Niedersachsen (Gebietsstand: 1.07.2017)

- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2020 (3): Monatserhebung im Tourismus in Niedersachsen (Gebietsstand: 1.07.2017) - Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mindestens 10 Stellplätzen; Betriebsart: Beherbergungsbetriebe insgesamt
- Landkreis Heidekreise 2015: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis Entwurf 2015. Online verfügbar unter (Stand: 09.04.2020): <https://www.heidekreis.de/home/bauen-planen/regional-und-bauleitplanung/regionales-raumordnungsprogramm/regionales-raumordnungsprogramm-entwurf-2015.aspx>
- Lüneburger Heide GmbH 2016: Tourismus Konzept Lüneburger Heide
- NBank 2016: Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 - Bezahl-bares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015-2035. Online verfügbar unter: <https://www.nbank.de/%C3%96ffentli-che-Einrichtungen/Wohnraum/Wohnungsmarktbeobach-tung/Akt.-Wohnungsmarktbeobachtung/index.jsp>
- Stadt Soltau 1973: Übersichtskarte Innenstadt
- Stadt Soltau 1979: Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich
- Stadt Soltau 2007: Integriertes städtisches Entwicklungskonzept.
- Stadt Soltau (Diverse): Flächennutzungsplan und in Kraft getretene Bebauungspläne der Stadt Soltau
- Zensusdatenbank Zensus 2011 (Zensusdatenbank Zensus 2011) der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2020: Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011. Gesamtzahl der privaten Haushalte (nach Familien) Auszählung aus dem bereinigten Registerbestand: Online verfügbar unter (Stand: 09.04.2020): <https://ergebnisse.zensus2011.de>
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020: Unfallatlas – betrachtetes Jahr 2018. Online verfügbar unter: <https://unfallatlas.statistikportal.de/>
- Zacharias Verkehrsplanungen 2016: Verkehrsuntersuchungen in der Stadt Soltau

Hinweis zur Datengrundlagen und Urheberrecht

- Die im Bericht dargestellten Karten wurden durch die CIMA Beratung + Management GmbH erstellt. Die Kartengrundlage beruht dabei auf den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung (Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)).
- Die Abbildung 1 basiert auf den rechtlichen Rahmenbedingungen der Wikimedia Commons, CC BY 3.0, Urheber TUBS. Abbildung ist verfügbar unter (Stand: 09.04.2020) TUS / CC0 : https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Soltau_in_HK.svg

Abbildungsverzeichnis

Alle Abbildungen der CIMA Beratung + Management GmbH, wenn nicht anders gekennzeichnet:

Abbildung 1: Lage Soltaus im Heidekreis.....	6
Abbildung 2: Alterspyramide 2017 & 2035 der Stadt Soltau	9
Abbildung 3: Gegenüberstellung Alten- und Jugendquotient	10
Abbildung 4: Branchenportfolioanalyse Soltau 2018	11
Abbildung 5: Entwicklung Gästeankünfte und -übernachtungen in absoluten Zahlen.....	12
Abbildung 6: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	13
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms	15
Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	16
Abbildung 9: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.....	17
Abbildung 10: Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt.....	19
Abbildung 11: Übersicht der Quartiere in der Innenstadt	22
Abbildung 12: Unterschiedliche Qualitäten im Innenstadtquartier.....	24
Abbildung 13: Rathausquartier und Volksbank	25
Abbildung 14: Gewerbestandort Gebrüder Röders AG	26
Abbildung 15: Auszug aus einer Innenstadtkarte des Jahres 1973	27
Abbildung 16: Bahnhofsquartier.....	27
Abbildung 17: Wohnquartiere im Untersuchungsgebiet	28
Abbildung 18: Stadtbild	29
Abbildung 19: Nutzungskartierung im Erdgeschoss.....	33
Abbildung 20: Eigentumsstruktur.....	35
Abbildung 21: Böhme-Familienpark und Breidings Garten als prägende Naherholungsräume	36
Abbildung 22: Veraltete nicht barrierefreie Gestaltung.....	37
Abbildung 23: Platzräume im Innenstadtquartier	38
Abbildung 24: Öffentlich wahrnehmbare, aber nicht erlebbare Platzsituationen und fehlende Öffnung zur Soltau.....	39
Abbildung 25: Analyse öffentlicher Raum.....	41
Abbildung 26: Baualtersklassen im Vergleich.....	42
Abbildung 27: Gebäudebestand im Jahr 1981	43
Abbildung 28: Einsparpotenziale anhand ausgewählter Gebäudetypologien	44
Abbildung 29: Auszug aus der Eigentümerbefragung	45
Abbildung 30: Haupteerschließungsstraßen	46
Abbildung 31: Beispiele für Mängel in der Fahrbahnoberfläche.....	46
Abbildung 32: ÖPNV im Untersuchungsgebiet	47
Abbildung 33: Parkplätze im Untersuchungsgebiet.....	49
Abbildung 34: Fußgängerzone Marktstraße.....	50
Abbildung 35: Beispiele für fußgängerunfreundliche Straßenraumgestaltungen	51
Abbildung 36: Markierung von Radwegen im Untersuchungsgebiet	52
Abbildung 37: Analyse Verkehrsstrukturen	54

Abbildung 38: Übersicht der städtebaulichen Missstände	59
Abbildung 39: Übersicht über die räumlichen Handlungsschwerpunkte des ISEK 2035	60
Abbildung 40:Leitziele nach Handlungsfeldern und räumlichen Handlungsschwerpunkten....	61
Abbildung 41: Verortung der ISEK Leitziele im erweiterten Innenstadtbereich	64
Abbildung 42: Fokusthemen und Fokusräume	69
Abbildung 43: Maßnahmenübersicht Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen	76
Abbildung 44: Übersicht der Wikimapeinträge auf der projektbegleitenden Homepage	83
Abbildung 45: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	91