

## Protokoll

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses**  
am Donnerstag, dem 08.06.2023,  
in der Alten Reithalle, Winsener Straße 34g, 29614 Soltau

### Anwesenheitsliste

#### Vorsitzende

Ratsfrau Elke Cordes

#### Ratsmitglieder

Ratsherr Siegfried Belz

Ratsherr Wilhelm Bostelmann

Ratsherr Karsten Brockmann

ab TOP 6

Ratsherr Otto Elbers

Ratsherr Reiner Klatt

Vertreter für Ratsherrn Prof. Dr. Sternowsky

Ratsherr Dirk Pottharst

Ratsherr Bernhard Schielke

Ratsfrau Heidi Schörken

Vertreterin für Ratsherrn von Felde - bis TOP 9

Ratsfrau Silke Teschke

Ratsherr Dietrich Wiedemann

bis TOP 9 (währenddessen)

Ratsherr Volker Wrigge

Vertreter für Ratsherrn Beckmann

#### Ortsvorsteher/in

Herr Andreas Buhr

Frau Dagmar Hamann

Frau Doris Heiden

Herr Remmer Kutscher

#### Gäste

Frau Dubbert, Fa. Reinold

Herr Mantek, Fa. CIMA

Herr Röhr-Kramer, Fa. WRS

Bis TOP 11

Frau Anna Verena Hauk, Fa. DSK

#### Verwaltung

Herr Bürgermeister Olaf Klang

Frau Tanja Biedermann

Frau Lorena Boy

Herr Daniel Gebelein

Frau Rebekka Grabara

Frau Marion Knackstedt

Frau Melanie Kohlhaus

Frau Anja Küttner

Frau Yvonne Prüser

Herr Benjamin Schubert

Herr Andreas Steinau

Frau Silke Thorey-Elbers

bis TOP 12

Frau Nicole von Rosenzweig  
Herr Andreas Witt

bis TOP 12

**Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr**

**Punkt 1-3: Eröffnung der öffentlichen Sitzung**

Die Vorsitzende, Ratsfrau Cordes, eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung, die zahlenmäßige Anwesenheit der Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

**Punkt 4: Feststellung der Tagesordnung**

Ratsherr Wiedemann beantragt, den TOP 15 von der Tagesordnung zu streichen und auf die nächste Sitzung zu vertagen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

**Punkt 5: Feststellung des Protokolls der Sitzung vom 14.03.2023**

Das Protokoll der Sitzung vom 14.03.2023 wird in der vorliegenden Fassung festgestellt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen, Enthaltungen: 3

**Punkt 6: Bericht des Bürgermeisters**

Herr Bürgermeister berichtet darüber, dass die Planungsleistungen für die Rahmenplanung „Rathausquartier“ für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Soltau Kernstadt“ an das Büro sweco vergeben wurde. Für eine erste Bestandsanalyse haben schon Begehungen zwischen Mühlenstraße, Rosenstraße und Poststraße stattgefunden.

Herr Bürgermeister Klang informiert über die derzeitigen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, die gut ausgelastet seien. Es werden nun Fördermöglichkeiten für die Aufstellung von Fahrradparkhäusern (s. auch Antrag der SPD vom 07.05.2023) geprüft. Weiterhin sei es Ziel, innerhalb der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Soltau Kernstadt“ die bessere Anbindung der Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer zu untersuchen und die Fahrradabstellmöglichkeiten am Soltauer Bahnhof zu modernisieren. Der Ausbau bzw. die Umgestaltung der Bushaltestellen ist ebenfalls geplant.

Herr Bürgermeister Klang berichtet über den Stand zum Einzelhandelsgutachten und dass die Beteiligten der drei Soltauer Einzelhandelsstandorte frühzeitig eingebunden werden.

Ferner informiert Herr Bürgermeister Klang darüber, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Gewerbegebiet Oeningen Nr. 3 auf einer Fläche von ca. 20 ha ausgeführt, ein Zaun gesetzt und nahezu 100.000 Forstpflanzen gesetzt werden.

Die durch Wurzelaufbrüche betroffenen Straßen in den Ortsteilen Ahlfen und Brock an der ehemaligen B3 wurden zwischen April und Mai saniert und danach die Geschwindigkeitsbegrenzung von 10 km/h wieder aufgehoben.

Die Sanierung „Hindenburgstadion“ sieht nach der im März stattgefundenen Submission und der Auftragsvergabe gemäß der Vergaberichtlinien im April 2023 einen Baubeginn für den 30.05.2023 vor. Fertigstellung soll voraussichtlich Ende Mai 2024 sein.

Herr Bürgermeister Klang berichtet darüber, dass insgesamt 197 Straßenleuchten im gesamten Stadtgebiet von den Stadtwerken Soltau GmbH & Co. KG auf LED Technologie umgerüstet werden. Abschließend soll die Umrüstung im Bereich Osterbruch bis Wilhelm-Raabe-Straße bis Juli 2023 erfolgt sein.

Wegen der geplanten Erweiterung des Designer Outlets auf 15.000 qm ist nach dem Raumordnungsverfahren nun eine Zielabweichungsverfahren notwendig, was mit dem Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz abgestimmt wurde. Eine entsprechende Vorlage wird für den nächsten VA und Rat vorbereitet.

Weiterhin informiert Herr Bürgermeister Klang über die Beschaffung der modularen Klassenräume an der Hermann-Billing-Schule und Wilhelm-Busch-Schule und hier, dass dies leider mit einer erheblichen Kostensteigerung einhergehe, was durch die derzeitige gesamtwirtschaftliche Situation aber marktüblich sei. Die gestiegenen Kosten sind im Haushalt durch Minderausgaben und Mehreinnahmen der Gewerbesteuer gedeckt.

Ferner beantwortet Herr Bürgermeister Klang ausführlich die Fragen aus der Einwohnerfragestunde vom 14.3.2023.

1. Welche Firma ist mit der Potentialflächenanalyse beauftragt worden?  
Nach dem abgeschlossenen Ausschreibungsverfahren wurde der Zuschlag an den wirtschaftlichsten Anbieter, Nefino GmbH, Hannover, vergeben. Die mittlerweile vorliegenden Ergebnisse werden – bevor sie politisch erörtert und beschlossen werden - zunächst intern geprüft. Die Ergebnisse der Nefino GmbH werden dann öffentlich vorgestellt.
2. Wann wurde der Auftrag erteilt?  
Der Auftrag wurde im Februar 2023 erteilt.
3. Welche rechtlichen Grundlagen und welche anderweitigen Kriterien werden der Analyse zugrunde gelegt?
  - Die Zielvorgabe der amtierenden Bundesregierung lautet, dass 2 % der Landesfläche zur Verfügung gestellt werden soll (Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG vom 01.02.2023)).
  - Die Flächenziele der Bundesregierung für die einzelnen Bundesländer wurden an die Landkreise verteilt, wobei Niedersachsen ein Flächenziel von 2,2 % bis zum Jahr 2032 vorgegeben wurde.
  - Im Heidekreis sind noch 3,18 % der Kreisfläche für Windenergienutzung zur Verfügung zu stellen; ein Gesetzentwurf sieht die Reduzierung auf 2,55 % vor.
  - In einem Runderlass wurde von der Landesregierung die Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen an Land in Niedersachsen – Windenergieerlass verbindlich eingeführt, in dem die Kriterien und Anforderungen für die Flächenausweisung zur Windenergienutzung festgelegt sind.

- Eine Potenzialflächenanalyse wird auch vom Landkreis Heidekreis durchgeführt, die dann zu einem Regionalteilplan „Wind“ führen wird. Ergebnisse und Analysen der Stadt Soltau und die entsprechenden Kriterien sollen zwingend mit berücksichtigt werden, was gegenüber dem Landkreis bereits kommuniziert wurde.

**Punkt 7: Städtebauliche Machbarkeitsstudie "Neugestaltung der Burg" als Projekt im Rahmen des Sofortprogramms "Perspektive Innenstadt"  
Vorlage: 0059/2023**

Herr Gebelein stellt Herrn Röhr-Kramer von der Firma WRS vor und betont, dass die Machbarkeitsstudie der Information und Ideenfindung diene und gegebenenfalls auch alte Planungen unter Einbeziehung der Eigentümer berücksichtigt werden. Insofern handele es sich um einen Entwurf, man sei am Anfang des Stadtplanungsprozesses und Kritiken würden später mit einbezogen. Herr Kramer-Röhrs begrüßt die Anwesenden und stellt mit Hilfe einer informativen Präsentation einige Möglichkeiten der "Neugestaltung der Burg" vor.

Nach einer lebhaften Diskussion der Ratsmitglieder bedankt sich die Vorsitzende, Ratsfrau Cordes, beim Referenten.

**Punkt 8: Gewerbeflächenentwicklungskonzept  
Vorlage: 0020/2023**

Herr Gebelein stellt Herrn Mantek von der Firma CIMA vor, der damit beauftragt war, den Gewerbeflächenbedarf zu prüfen und darüber zu informieren, wie viele Gewerbeflächen die Stadt Soltau bis 2035 entwickeln solle. In einer ausführlichen Präsentation stellt Herr Mantek das Gewerbeflächenentwicklungskonzept vor.

**Beschlussvorschlag:**

Das Gewerbeentwicklungskonzept für die Stadt Soltau, Stand: Dezember 2022, wird als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches beschlossen und soll als solches für zukünftige städtebauliche Maßnahmen als Grundlage herangezogen werden.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen, Gegenstimmen: 1

**Punkt 9: Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr Ellingen“ einschließlich örtlicher Bauvorschrift**

- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Würdigung als Synopse
- Billigung des Entwurfs für die öffentliche Auslegung
- Beschluss der öffentlichen Auslegung

Bezug: Vorlage-Nr.: 0066/2022

Vorlage: 0062/2023

Herr Gebelein leitet die nächste Präsentation mit der Information ein, dass der Titel der Vorlage nicht "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr Ellingen", sondern "Freizeit und Gastronomie Ellingen" lauten müsse, was auf der Vorlage für die nächste Verwaltungsausschusssitzung entsprechend geändert werde.

Frau Dubbert, die als Stadtplanerin bei der Firma Reinold Bauleitverfahren begleitet, stellt mittels einer ausführlichen den Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung aller erforderlichen Gutachten und Bauvorschriften vor.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Wiedingen Nr. 1 mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung als Grundlage für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Der Entwurf, die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

**Punkt 10: Kommunale Richtlinie über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF 2022) Niedersachsen im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der „Soltauer Kernstadt“  
Vorlage: 0055/2023**

Frau Boy erläutert die kommunale Richtlinie über die Förderung der privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Voraussetzung hierzu ist eine schriftliche Vereinbarung sowie eine allgemeinverbindliche Regelung. Gemäß ihrer Präsentation informiert Frau Boy über die privaten Fördermöglichkeiten und die diesbezüglichen geforderten Eckdaten bzw. Voraussetzungen, die für eine Förderung erfüllt sein müssen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die kommunale Richtlinie über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF 2022) Niedersachsen im förderungsfähigen Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der „Soltauer Kernstadt“ in der der Vorlagen beigefügten Fassung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

**Punkt 11: 67. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau und Aufstellung des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 15 "Zweite Erweite-**

**ung Friedrichseck"**

- **67. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Änderungsbeschluss)**
- **Aufstellung des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 15 "Zweite Erweiterung Friedrichseck" (Aufstellungsbeschluss)**
- **Billigung der Vorentwürfe für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Vorlage: 0061/2023**

Herr Schubert stellt mit Hilfe einer Präsentation umfänglich die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau und die Aufstellung des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 15 „Erweiterung Friedrichseck“ vor.

Beschlussvorschlag:

1. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau soll für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich geändert werden (Änderungsbeschluss).  
Ziel dieser Änderung ist die bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung entsprechend den Zielen des ISEK, des Ortschaftsentwicklungskonzeptes und der Wohnraumbedarfsanalyse.
2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Bereich soll der Bebauungsplan Dittmern Nr. 15 "Zweite Erweiterung Friedrichseck" aufgestellt werden (Aufstellungsbeschluss).
3. Der Vorentwurf der 67. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau mit der dazugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gebilligt.
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Dittmern Nr. 15 "Zweite Erweiterung Friedrichseck" mit der dazugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

**Punkt 12: Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“**

- **Billigung des städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen**
- **Ergebnis der ersten und zweiten öffentlichen Auslegung und der ersten und zweiten Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Abwägungs- und Beschlussvorschlägen als Synopse**
- **Entscheidung über die Anregungen**
- **Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: 0063/2023**

Herr Steinau informiert ausführlich über den städtebaulichen Vertrag Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“), der juristisch durch den Rat gebilligt und beschlossen werden muss. Die Abstimmung über die jeweiligen Punkte muss einzeln erfolgen.

Beschlussvorschlag:

**1.**

Der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt und ist in der Abwägung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen.

**2.**

Über die zur ersten und zweiten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen wird, wie in Anlage 02 der Vorlage vorgeschlagen, entschieden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen.

**3.**

Gemäß §§ 1 Abs. 3, 9 Abs. 4 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in den zurzeit gültigen Fassungen – wird der Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ als Satzung beschlossen.

Die Begründung und der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten werden ebenfalls in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

**Punkt 13: Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Erschließung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ zwischen der Stadt Soltau und der Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Soltau (AWS)  
Vorlage: 0064/2023**

Hinsichtlich des öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Erschließung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ erläutert Herr Steinau ausführlich die Notwendigkeit eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Soltau und der Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Soltau, der dem Rat bei der nächsten Ratssitzung zur Entscheidung vorgelegt werde.

**Beschlussvorschlag:**

Der Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Erschließung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ zwischen der Stadt Soltau und der Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Soltau (AWS) wird in der als Anlage beigefügten Fassung genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

**Punkt 14: Städtebauförderung; Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Sa-**

**„Sanierung der Soltauer Kernstadt“ hier: Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht  
Vorlage: 0065/2023**

Frau Boy stellt die modifizierten Richtlinien des Städtebauförderungsprogrammes vor, wonach nun auch Verwaltungsgebäude förderfähig seien und somit die Kosten- und Finanzierungsübersicht um die Position „Sanierung des denkmalgeschützten Alten Rathauses“ fortgeschrieben werden soll. Es bedarf hier eines Ratsbeschlusses darüber, dass die Stadt Soltau die Bereitschaft zur Aufbringung des ungedeckten Teils der Kosten für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erklärt.

Beschlussvorschlag:

Die Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Sanierung der Soltauer Kernstadt“ soll um die geschätzten Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Alten Rathauses fortgeschrieben werden. Der Rat erklärt die Bereitschaft, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des Landes nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme aufzubringen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

**Punkt 15: Anfragen und Anregungen**

Ratsherr Klatt bemerkt, dass die letzte Bauausschusssitzung am 14.03.2023 stattfand, was zu einer umfangreichen Tagesordnung für die heutige Bauausschusssitzung geführt habe. Er schlägt deshalb vor, die Sitzungen in kürzeren Abständen durchzuführen.

**Punkt 16: Einwohnerfragestunde**

Ein Einwohner/eine Einwohnerin bezieht sich auf die Präsentation der Firma CIMA und fragt, warum – obwohl die Bevölkerungsdichte rückläufig sei – ein weiterer Supermarkt in Tetendorf entstehen solle.

Herr Bürgermeister Klang antwortet, dass das Einzelhandels- und Lärmgutachten abgewartet werde, bevor entschieden werde, was wo entstehe. Dieses Einzelhandelsgutachten werde dann auch öffentlich gemacht.

Eine weitere Frage betrifft die „Burg“ und was es bedeute, dass in der Machbarkeitsstudie die Grundstücke (Gärten) mit einbezogen werden.

Herr Bürgermeister Klang antwortet, dass dies freiwillig sei und die Grundstücke (Gärten) lediglich in die Planung mit einbezogen werden.

Die dritte Frage betrifft den Bahnübergang Walsroder Straße und ob dies noch in Planung sei.

Herr Bürgermeister Klang beantwortet diese Frage dahingehend, dass dies tatsächlich noch geplant sei, es gebe aber viele Beteiligte und, obwohl die Verkehrssituation ja ein Nadelöhr für alle sei, habe die Stadt Soltau die Entscheidung darüber nicht allein in ihrer Hand.

Ein Einwohner/eine Einwohnerin fragt noch einmal wegen der Unzulässigkeit der Kleinwindenergieanlagen.

1.

Warum wurde das Schreiben des DGB mit den erhobenen Einwendungen nicht veröffentlicht? Ggf. vorhandene datenschutzrechtliche Bedenken könnten durch entsprechend geschwärzte Stellen außer Kraft gesetzt werden.

2.

Bezüglich der in der Beschlussvorlage erwähnten Anlage 02, die eine Tabelle mit einer Übersicht aller eingegangenen Stellungnahme enthält: Warum wird diese Anlage inklusive der Tabelle nicht veröffentlicht (gegebenenfalls ebenfalls mit geschwärzten Namen).

3.

Der DGB hat sich wegen des Verbotes der Kleinwindenergieanlage auch an Landesministerien gewendet. Warum werden die diesbezügliche Stellungnahme vom DGB sowie der angeforderte Bericht des Landkreises nicht veröffentlicht? Auch hier weist Frau Gerstel auf die Möglichkeit der Namensschwärzung hin.

Herr Bürgermeister Klang wird diese Fragen in der nächsten Bauausschusssitzung beantworten.

### **Punkt 17: Schließung der öffentlichen Sitzung**

Die Vorsitzende, Ratsfrau Cordes, schließt die öffentliche Sitzung um 19:22 Uhr.

Elke Cordes  
Vorsitzende

Anja Küttner  
Protokollführung

Olaf Klang  
Bürgermeister

