



Städtebauliche Rahmenplanung Soltau Quartier der Fußgängerzone

Erlebnisraum Innenstadt
- zwischen Böhme und Soltau -



Stadt Soltau



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

IMPRESSUM

Auftraggeberin



Stadt Soltau
Fachgruppe 61
Regional- und städtebauliche
Entwicklungsplanung und Recht
Poststraße 12
29614 Soltau
www.soltau.de



Auftragnehmer:innen



schöne aussichten landschaftsarchitektur
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner, Ingenieure
Blank | Soyka Part GmbH
Büro Hamburg
Oelkersallee 33
22769 Hamburg
+49 40 3682000-00
www.sal.team

Hamburg, August 2024

Alle Abbildungen sind, sofern nicht anders gekennzeichnet,
durch schöne aussichten landschaftsarchitektur erstellt.

INHALT

1	ANLASS	6
2	EINFÜHRUNG: ZWISCHEN BÖHME UND SOLTAU	8
3	ENTWICKLUNGSZIELE	13
4	METHODIK	16
5	PLANUNGEN	18
	5.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035 (ISEK)	18
	5.2 Integriertes Strategiekonzept für die Soltauer Innenstadt	20
	5.3 Vorbereitende Untersuchung Innenstadt Soltau	22
	5.4 Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt	23
	5.5 Machbarkeitsstudie: Städtebauliche Machbarkeitsstudie „Neugestaltung der Burg“ ..	24
	5.6 Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Soltau 2020	25
6	ANALYSE	26
	6.1 Städtebauliche und Freiräumliche Struktur	26
	6.2 Grün-Blau Struktur	29
	6.3 Mobilitätsstruktur	32
	6.4 Nutzungsstruktur	35
7	LEITBILD	38
	7.1 Die Marktstraße als Soltaus Lebensader	38
	7.2 Klimaresiliente Innenstadt	38
	7.3 Öffentlicher Raum als urbanes Herz und Visitenkarte	39
	7.4 Eine vielfältige Stadt für Alle	40
8	TEILRÄUME	41
	8.1 Teilraum 1 - Marktstraße	42
	8.2 Teilraum 2 - Eingang zum Quartier der Fußgängerzone	44
	8.3 Teilraum 3 - Am felto Gelände	46
	8.4 Teilraum 4 - Burg	48

8.5	Teilraum 5 - Georges-Lemoine-Platz	50
8.6	Teilraum 6 - Neuer Hagen	52
8.7	Teilraum 7 - Im Hagen	54
8.8	Teilraum 8 - Am Alten Stadtgraben	56
8.9	Teilraum 9 - Hinterhof Poststraße	58
9	FOKUSRÄUME	60
9.1	Fokusraum Marktstraße	60
9.2	Fokusraum Georges-Lemoine-Platz	63
9.3	Fokusraum „Hinterhof Poststraße“	64
10	MASSNAHMEN UND KOSTEN	65
	QUELLENVERZEICHNIS	75
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	76
	ANHANG	79
	FOKUSRAUM MARKTSTRASSE	81
	FOKUSRAUM GEORGES-LEMOINE-PLATZ	83
	FOKUSRAUM HINTERHOF ALTE POSTSTRASSE	85

1 ANLASS

Der vorliegende städtebauliche Rahmenplan bezieht sich auf das Quartier der Soltauer Fußgängerzone, das sich über die Marktstraße und die angrenzenden Plätze erstreckt. Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist es, Entwicklungspotenziale und Zukunftsperspektiven für das Quartier der Fußgängerzone in der Soltauer Innenstadt darzustellen, sowie Handlungsempfehlungen abzuleiten. Diese dienen anschließend als Beurteilungsgrundlage für die weitere Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Sanierung der Soltauer Kernstadt“, welche durch das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ gefördert wird. Die Aufnahme in das Förderprogramm erfolgte 2021. Der Zeithorizont der städtebaulichen Rahmenplanung ist auf das Jahr 2035 festgelegt.

Unmittelbar an das Quartier der Fußgängerzone schließt das Rathausquartier an, für das in einem parallelen Verfahren ebenfalls ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet wurde. Beide Quartiere zusammen bilden das Zentrum von Soltau.

Die Stadt Soltau hat in den vergangenen Jahrzehnten eine bemerkenswerte demografische und wirtschaftliche Entwicklung durchlaufen. Diese Entwicklung hat zu einer Vielzahl von Anpassungserfordernissen geführt, insbesondere im Hinblick auf die Innenstadt. Die Innenstadt von Soltau steht unter dem Druck der Modernisierung und Sanierung. Dies ist auf allgemeine Trends wie die Verkehrswende, trotz einer

Zunahme des motorisierten Individualverkehrs, die fortschreitende Digitalisierung und den demografischen Wandel zurückzuführen. Zusätzlich erhöhen steigende Anforderungen an Umwelt- und Klimaschutz den Handlungsbedarf. Die veränderten Einkaufs- und Freizeitgewohnheiten setzen vermehrt auf Erlebniseinkäufe anstelle des traditionellen Versorgungseinkaufs. Dies erhöht den Druck auf Soltaus Einzelhandelsstandort.

Angesichts dieser Veränderungen beschäftigt sich die Stadt Soltau aktiv und vorausschauend mit den Prozessen in ihrer Innenstadt. Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) von 2007 lag der Fokus auf der Sanierung der Innenstadt unter dem Leitthema „Spielraum“. Die damalige Gestaltung der Fußgängerzone ist mittlerweile stark veraltet, die Spielelemente sind verblasst und entsprechen nicht mehr dem heutigen Anspruch.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035 (ISEK) legte die Kommune bereits 2019 die Grundlage für weiterführende Untersuchungen und Maßnahmen, um die Innenstadt zeitgemäß zu gestalten und ihre Attraktivität zu steigern. Seitdem wurden weitere Gutachten und Detailplanungen angestoßen, darunter die Rahmenplanung „Rathausquartier“, welche sich derzeit in Bearbeitung befinden.

Die vorliegende Rahmenplanung basiert auf einer eingehenden Untersuchung

bereits bestehender Planwerke und Konzepte der Stadt Soltau sowie aktueller soziodemografischer und ökonomischer Entwicklungen. Im ersten Schritt wurden die bestehenden Planwerke einer detaillierten Analyse unterzogen, um eine fundierte Basis für die weitere Planung zu schaffen. Im Anschluss erfolgte eine Untersuchung der städtebaulichen, freiräumlichen und ökologischen Struktur sowie der Nutzungs- und Mobilitätsstruktur, um Missstände zu identifizieren und Potenziale aufzuzeigen. Aus dieser umfassenden Analyse und unter der Berücksichtigung aktueller Trends wurde die Entwicklung der Fußgängerzone als Erlebnisraum formuliert. Weiter erfolgte die Verfassung von vier Leitbildern, die die langfristige Vision für die Innenstadt Soltaus aufzeigen.

Innerhalb des Quartiers wurden neun Teilbereiche identifiziert, die als Schwerpunkte für die Entwicklung dienen. Die neun Teilbereiche sind neben den bereits in Umsetzung oder Vorbereitung befindlichen Projekten im Innenstadtbereich Orte mit Entwicklungspotenzial oder Handlungsbedarf, die sowohl funktional als auch atmosphärisch unterschiedlich sind. Jeder Teilraum benennt eigene Schwerpunkte und zeigt je nach Ausrichtung (städte-)bauliche, verkehrliche und freiraumplanerische Maßnahmenvorschläge. Drei dieser Teilräume wurden ausgewählt und als Fokusräume vertiefend bearbeitet. Diese Fokusräume weisen ein großes Potenzial auf, als Katalysatoren für die Schaffung eines

Erlebnisraumes zu dienen.

Die Rahmenplanung für das Quartier der Fußgängerzone in der Soltauer Innenstadt stellt eine motivierende und aktivierende Leitvorstellung dar, die als Orientierungsgeber für die zukünftige Stadtentwicklung in der Soltauer Innenstadt dient. Ziel ist es, die Innenstadt zu einem Erlebnisraum zu entwickeln und ihre Attraktivität nachhaltig zu steigern.

2 EINFÜHRUNG: ZWISCHEN BÖHME UND SOLTAU

Die Stadt Soltau liegt etwa 70 Kilometer südwestlich von Lüneburg und befindet sich im Süden der Lüneburger Heide. Mit einer Fläche von 203 km² beheimatet Soltau eine Bevölkerung von 22.883 Einwohner*innen (Stand: 31.12.2023, Einwohnermeldeamt).

Das Untersuchungsgebiet „Quartier der Fußgängerzone“ ist das zentrale Quartier der Innenstadt Soltaus, welches sich über die Marktstraße und die anliegenden Plätze erstreckt. Die Innenstadt ist der historisch gewachsene und zentrale Bereich innerhalb der Kernstadt, der besonders durch eine vielfältige Nutzungsmischung geprägt ist. Hier sind Handel, Bildung, Verwaltung, Gewerbe und Kultur eng miteinander verbunden. Die Marktstraße spielt eine zentrale Rolle in der Innenstadt und verbindet verschiedene Begegnungsorte wie den Hagen, die Burg oder den Georges-Lemoine-Platz.

Soltau entwickelte sich aus ehemals zwei dörflichen und einem städtischen Siedlungskern zur heutigen Stadt. Das „alte Dorf“, als einer der beiden dörflichen Siedlungskerne, befand sich auf dem Höhenrücken des Bullerberges, der das Soltau- vom Böhmetal trennt. An einem alten Handelsweg, der sich zwischen Bullerberg und St. Johanniskirche befand und von Köln nach Lübeck führte, entstand der zweite dörfliche

Siedlungskern. Heute ist dieser Bereich durch den Mühlenweg sowie die Bahnhofs-, Friedens- und Rosenstraße markiert.

Der städtische Siedlungskern hingegen wurde im 14. Jahrhundert in geschützter Lage an der Mündung der Soltau in die Böhme gegründet. Die südliche Hälfte der Marktstraße sowie die Plätze Hagen und Burg wurden durch schmale, eingeschossige Fachwerkhäuser mit steilem Satteldach und dem Giebel zur Straße umgebaut. Diese Entwicklung zog sich weiter entlang der Marktstraße parallel zur Böhme, was die sich dort befindende dörfliche Struktur in Gefahr brachte. Im Laufe des 19. Jahrhunderts entstanden repräsentative Bürgerhäuser, die in der Regel zwei Geschosse und ein Krüppelwalmdach, sowie häufig eine Holzverkleidung aufwiesen.

Im Osten des Stadtkerns entstanden in der Gründerzeit große Fabrikbauten aus Backstein, die heute das Stadtbild stark prägen.

Als beliebtes Ziel für Tourist*innen bietet Soltau eine breite Palette von Attraktionen und Freizeitmöglichkeiten. Die wohl bekannteste Attraktion ist das Heide Park Resort, einer der größten Freizeitparks Deutschlands, der laut Heide Park Statistiken im Jahr 2021 1,35 Mio. Besucher*innen verzeichnete. Zusätzlich lockt das Designer

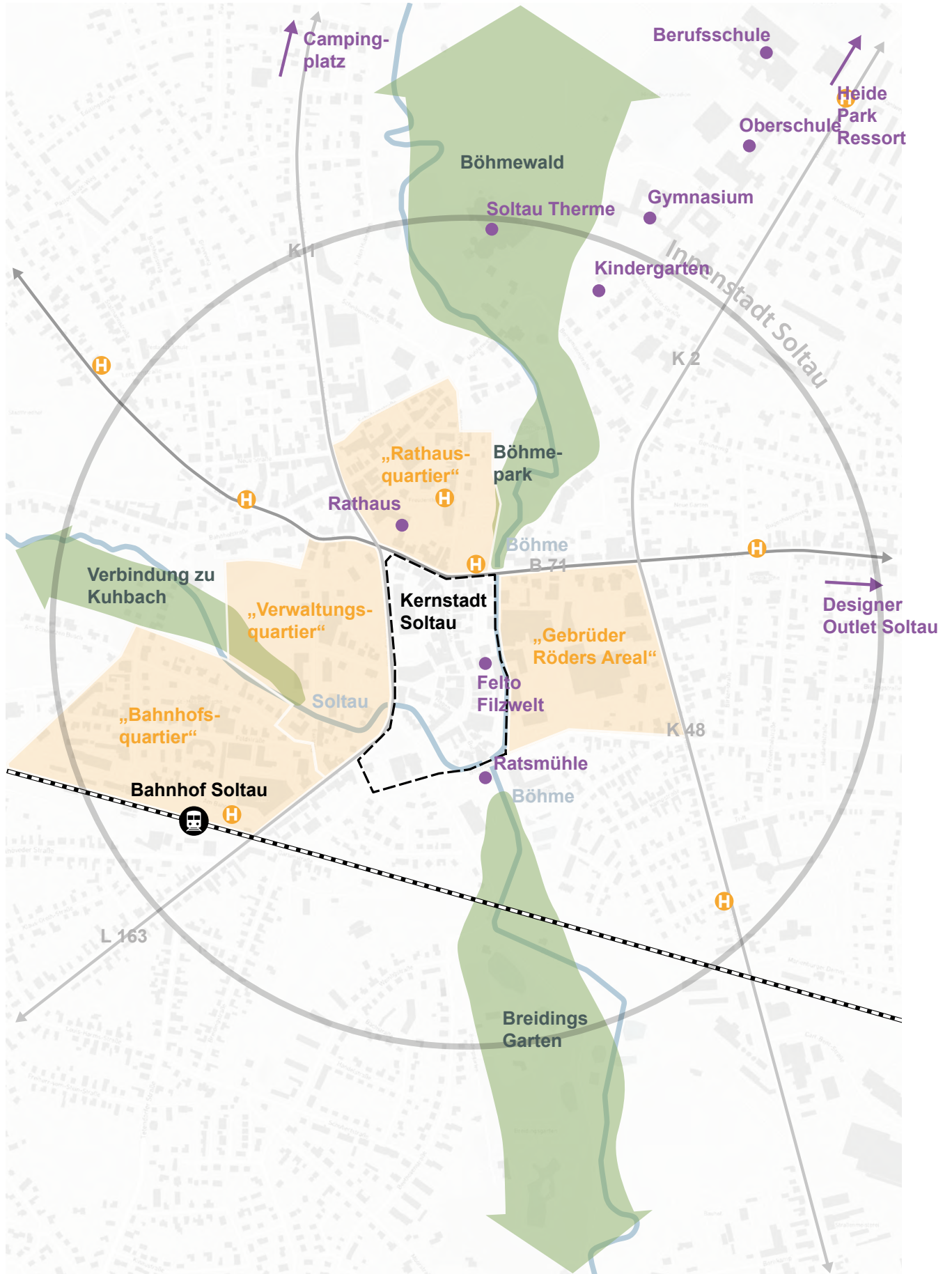


Abb. 1 Lage Untersuchungsgebiet

Outlet Soltau mit 55 Geschäften auf einer Verkaufsfläche von rund 9.000 m², welches im Jahr 2019 ca. 1,4 Mio. Besucher*innen zählte (ift Freizeit- und Tourismusberatung, 2022). Zusammen mit der Innenstadt und dem Fachmarktzentrum im Gewerbegebiet Almhöhe gilt das Designer Outlet Soltau als einer der zentralen Einzelhandelsstandorte für die Stadt Soltau.

Ebenfalls beliebt ist die Soltau Therme, die mit ihrem Solebad, Sauna- und Wellnessbereich ein breites Spektrum an Entspannungsmöglichkeiten bietet. Die Stadt erhielt 2011 eine Auszeichnung als anerkannter Solekur-Betrieb aufgrund ihres Angebots. Auch die Museen der Stadt sind ein touristischer Anziehungspunkt, mit dem Spielmuseum Soltau, das eine umfangreiche historische Spielzeugsammlung beherbergt, und dem Museum Soltau, das eine vielseitige stadt- und heimatgeschichtliche Sammlung präsentiert. Die felto Filzwelt Soltau ist eine weitere sehenswerte Einrichtung, die den Stoff Filz erlebbar macht. Die Marktstraße der Stadt ist nicht nur ein Zentrum für Handel und Gastronomie, sondern auch ein beliebter Treffpunkt für Tourist*innen und Einwohner*innen gleichermaßen.

Die Lage Soltaus in der Lüneburger Heide und die Nähe zum Naturschutzgebiet, das etwa 25 km nördlich liegt, bieten eine attraktive Landschaft, die durch regionale Wander- und Radwege erkundet werden kann. Die Lüneburger Heide hat sich als beliebte Reisedestination etabliert.

Abseits seiner touristischen Attraktionen ist Soltau auch ein bedeutender

Arbeitsstandort in der Region. Die Stadt verzeichnet die meisten Einpendler und den höchsten Beschäftigtenanteil im Heidekreis, welcher sogar über dem Landesdurchschnitt liegt. Mehrere namhafte Unternehmen haben hier ihren Sitz und bieten zahlreiche Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen. Die Firma Heide-Park GmbH ist nicht nur Betreiber des gleichnamigen Freizeitparks, sondern auch einer der größten Arbeitgebenden in der Region mit 900 Mitarbeitenden. Das Unternehmen trägt mit vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten in den Bereichen Freizeitmanagement, Gastronomie und Unterhaltung maßgeblich zur wirtschaftlichen Entwicklung Soltaus bei. Ein weiterer bedeutender Arbeitgeber ist die hagebau Unternehmensgruppe, die ihre Zentrale in Soltau hat und rund 900 Mitarbeitende zählt. Der Marktführer für Brot- und Backwaren in Deutschland, Harry-Brot, hat einen modernsten Produktionsstandort in Soltau und beschäftigt rund 500 Mitarbeitende. Neben diesen Unternehmen spielt auch die Familie Rödgers eine wichtige Rolle in der Wirtschaft Soltaus. Sie ist seit über 200 Jahren eine der bedeutendsten und ältesten Arbeitgeberinnen in der Stadt.

Die Unternehmen im Besitz der Familie Rödgers umfassen unter anderem die Rödgers GmbH, die Gebr. Rödgers AG, die Rödgers GmbH & Co. KG sowie die Rödgers Tec. Die Rödgers GmbH ist in der Herstellung von Zinnprodukten sowie im Formen- und Maschinenbau tätig und beschäftigt 250 Mitarbeitende. Ein weiteres bedeutendes Unternehmen in Soltau ist die Gebr. Rödgers AG, die auf über 160 Jahre Filzproduktion zurückblickt und eine enge Verbindung zur

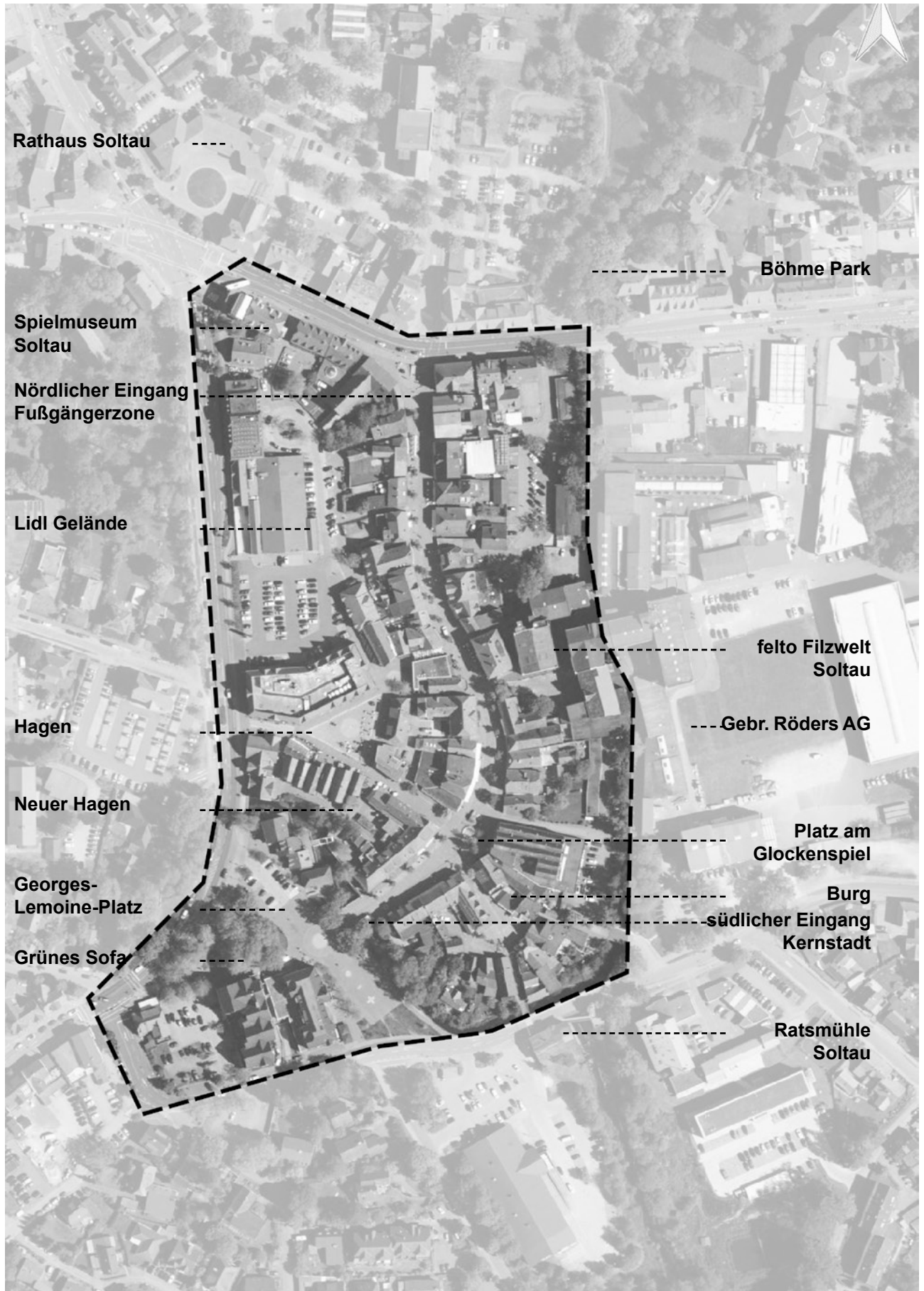


Abb. 2 Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Geschichte der Stadt und der Region hat. Sie beschäftigt 140 Mitarbeitende. Die Röders GmbH & Co. KG hat 100 Mitarbeitende.

Das rund 8 ha große Betrachtungsgebiet der Rahmenplanung befindet sich im beschriebenen städtischen Siedlungskern. Es erstreckt sich von der Mündung der Soltau in die Böhme bis zur Wilhelmstraße im Norden. Im Osten grenzt es an das Fabrikgelände der Gebr. Röders AG, während im Westen der Alte Stadtgraben verläuft. Neben der Funktion der Erschließung dient das Quartier der Fußgängerzone mit ihren Gewässer- und Freiraumstrukturen als urbaner Knotenpunkt insbesondere zwischen zwei Parkstrukturen (Breidings Garten und Böhme-Familienpark) sowie als Erlebnis- und Aufenthaltsort der Innenstadt.

Die Böhme ist eines der prägenden Elemente der Stadt und birgt ein erhebliches Potenzial für Naherholung, das es in Zukunft zu erschließen gilt. Die Böhme fließt vom Böhme-Familienpark aus, Richtung Süden entlang der felto Filzwelt bis zur Burg, wo die Soltau in die Böhme mündet. Von dort aus setzt sie ihren Weg in Richtung Breidings Garten fort.

3 ENTWICKLUNGSGZIELE

Die städtebauliche Rahmenplanung definiert sieben Handlungsfelder mit jeweiligen Entwicklungszielen, welche als Orientierungsrahmen für das gesamte Planvorhaben dienen. Die Handlungsfelder umfassen sieben verschiedene Kategorien und werden in der Abbildung tabellarisch gelistet.

Im ersten Handlungsfeld, dem Erhalt und der Entwicklung des Stadtbildes und -charakters, liegt der Fokus auf der Stärkung der prägenden Architektur sowie des Grundrisses des Quartiers. Dies beinhaltet Maßnahmen zur Erhaltung und gegebenenfalls Restaurierung historischer Gebäude und Strukturen, um das charakteristische Erscheinungsbild der Stadt zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Das zweite Handlungsfeld umfasst die Entwicklung ansprechender Frei- und Grünräume. Hier stehen eine nachhaltige Modernisierung sowie die Schaffung von Platz- und Freiräumen für alle Bevölkerungsgruppen im Vordergrund. Durch die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Parks soll die Lebensqualität in der Stadt verbessert und Raum für Erholung und soziale Interaktion geschaffen werden.

Im Handlungsfeld der Entwicklung klimaresilienter urbaner Strukturen werden Strategien zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels entwickelt. Dies umfasst Maßnahmen wie die Förderung von nachhaltiger Mobilität, die Reduzierung von Treibhausgasemissionen, die Entsiegelung und die Schaffung

von klimaresistenten Infrastrukturen (z.B. Verschattungen, Trinkwasser, Wasser).

Die Sicherung der Funktionsvielfalt ist ein weiteres zentrales Handlungsfeld. Hierbei werden Maßnahmen ergriffen, um die soziale Infrastruktur sowie das vielseitige kommerzielle Angebot der Stadt zu erhalten und zu fördern. Dies trägt zur Stärkung der Wirtschaft und zur Sicherung der Lebensqualität bei.

Das Handlungsfeld der Sicherung und Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnstandorts befasst sich mit der Sicherung und dem Ausbau bestehender Wohnnutzungen. Dabei werden die veränderten Lebensstile und Wohnbedürfnisse berücksichtigt, um eine lebenswerte und bezahlbare Wohnsituation für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

Die Stärkung der Nahmobilität und des umweltverträglichen Verkehrs ist ein weiteres Handlungsfeld im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung. Durch die verstärkte Vernetzung der Mobilitätsangebote und die nachhaltige Entwicklung der Straßen und Wege wird eine umweltfreundliche und effiziente Mobilität gefördert.

Im Handlungsfeld zur Förderung einer lebendigen und intakten Gemeinschaft liegt der Fokus auf dem Einbezug der vielschichtigen Folgen sozialer und demografischer Veränderungen. Durch die gezielte Schaffung passender Angebote wird angestrebt, eine inklusive Umgebung zu schaffen, die allen Bewohner*innen gerecht wird.



Erhalt & Entwicklung des Stadtbildes & -charakters

Stärkung der prägenden Architektur sowie des Grundrisses der Kernstadt

Überarbeitung der Gestaltungssatzung

Förderung der baulichen Identität & Außenwahrnehmung

klimagerechte Innenentwicklung, Instandsetzung vor Neubau

Erhalt und Stärkung der stadtbildprägenden Bausubstanz

städtebauliche Integration identitätsstiftender Gebäude

Integration von Neubauprojekten und bauliche Nachverdichtung



Entwicklung ansprechender Frei- und Grünräume

Nachhaltige Modernisierung und Schaffung von Platz- und Freiräumen für Alle*

Modernisierung der Marktstraße

Stärkung des räumlichen Bezugs zu den Flüssen Soltau und Böhme

Stärkung der Aufenthaltsqualität & multifunktionale Nutzung des öffentlichen Raums

gezielte Modernisierung & Restrukturierung einzelner Platzflächen

Schaffung von Orten für Sport & Spiel

Stärkung der Kernstadteingänge



Entwicklung klimaresilienter urbaner Strukturen

Entwicklung von Strategien zum Klimaschutz sowie zur Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels

Renaturierung von Soltau und Böhme

Begrünung der öffentlichen Räume

Schaffung von Retentions- und Versickerungsflächen, Entsiegelung

Steigerung der Verschattung

Stärkung innerstädtischer Grünverbindung

Nutzung recycelter Materialien

erlebbares Entwässerungssysteme & Wasserspiele



Sicherung der Funktionsvielfalt

Erhalt und Förderung der sozialen Infrastruktur sowie des vielseitigen kommerziellen Angebots

Sicherung des breiten gastronomischen Angebots

Stärkung der Kernstadt als kulturelles Zentrum Soltaus

Schaffung nutzungsöffener Räume

Sicherung von Freiflächen für Veranstaltungen und Märkte

Sicherung & Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnstandorts

Sicherung und Ausbau bestehender Wohnnutzungen und Anpassung an die veränderten Lebensstile und Wohnbedürfnisse

Aktivierung & Einbindung von Eigentümer*innen

Schaffung eines vielseitigen Wohnangebots

verstärkter Naturbezug durch Erlebarmachung der Böhme & Soltau

Stärkung der Nahmobilität & des umweltverträglichen Verkehrs

Verstärkte Vernetzung der Mobilitätsangebote, nachhaltige Entwicklung der Straßen & Wege

Sicherung Barrierefreiheit

zeitgemäße Gestaltung einer Radschnellverbindung entlang „Alter Stadtgraben“

Schaffung sicherer Übergänge zu umliegenden Quartieren

Verlagerung und Sammlung des ruhenden Verkehrs in umliegende Viertel

transparente Information/ Beschilderung über freien Parkraum

Steigerung der Fahrradattraktivität

angepasstes Park- bzw. Leitsystem

Schaffung eines verlässlichen ÖPNV

bessere Anbindung der umliegenden Quartiere als auch die überregionale Anbindung der Gesamtstadt

Förderung einer lebendigen und intakten Gemeinschaft

Einbezug der vielschichtigen Folgen sozialer und demografischer Veränderungen durch Schaffung passender Angebote

Schaffung nutzungsöffener (Innen-)räume

Schaffung von Räumen für Kinder, Jugendliche & Senioren

Förderung von Teilhabe, Integration & bürgertlichem Engagement

Aktivierung & Einbindung von Eigentümer*innen

Abb. 3 Handlungsfelder und Entwicklungsziele

4 METHODIK

Die Rahmenplanung wurde in einem konzeptionellen und interaktiven Prozess erarbeitet. Nach einer umfassenden Analyse wurden die Bausteine Leitbild und Teilräume entwickelt. Dabei war die Einbindung der Öffentlichkeit und verschiedener Entscheidungsträger*innen entscheidend für eine gezielte und transparente Stadtentwicklung. Diese Vorgehensweise vermeidet nicht nur Konflikte während der Umsetzung, sondern fördert auch langfristig die Akzeptanz und Beteiligungsbereitschaft.

Die Schritte, in die sich der Planungs- inkl. Beteiligungsprozess gliedert, werden in Abbildung 4 dargestellt.

Der Planungsprozess begann mit einem gemeinsamen Spaziergang mit der Stadtverwaltung durch die Soltauer Innenstadt. Dabei hat das Planungsteam eine erste Bestandsaufnahme durchgeführt, um die Rahmenbedingungen abzustecken. Zu Beginn des Planungsprozesses wurden politische Entscheidungsträger*innen einbezogen, der aktuelle Arbeitsstand vorgestellt und Schwerpunkte in der weiteren Bearbeitung diskutiert. Im darauffolgenden Verwaltungsdialog wurden Vertreter*innen der jeweiligen Fachgruppen aus Soltau nach Problemen und Potenzialen der Fußgängerzone befragt. Anschließend begab sich die Planungsgruppe in eine intensive Sondierungsphase, um die gewonnenen Erkenntnisse aus den Gesprächen und vorliegenden Planungen zu sichten und auszuwerten.

Die gesammelten und gewonnen

Erkenntnisse sowie der erste Planungsstand wurde dann der Stadtverwaltung vorgestellt und anschließend diskutiert.

Nachdem die Rückmeldungen der Stadtverwaltung eingearbeitet worden waren, entwickelte das Planungsteam ein konkretes Leitbild für die Fußgängerzone. In diesem Zusammenhang wurden neun Teilräume identifiziert, die unterschiedliche Charakteristika und Potenziale aufweisen. Für diese Teilräume wurden spezifische Ziele formuliert und Maßnahmen abgeleitet, um die Entwicklung der Fußgängerzone zielgerichtet voranzutreiben.

Darüber hinaus wurden drei Fokusräume aus den Teilräumen definiert, die besondere Priorität in der weiteren Planung erhielten. Der zweite Planungsstand wurde der Stadtverwaltung präsentiert und intensiv diskutiert, um sicherzustellen, dass alle wesentlichen Aspekte und Rückmeldungen berücksichtigt werden.

Anschließend fand ein Bürgerforum statt, bei dem die gewonnenen Erkenntnisse und der aktuelle Planungsstand der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Die Anregungen und Vorschläge aus diesem Forum wurden in die weitere Planung integriert, um eine breite Akzeptanz und Mitwirkung der Bevölkerung zu gewährleisten.

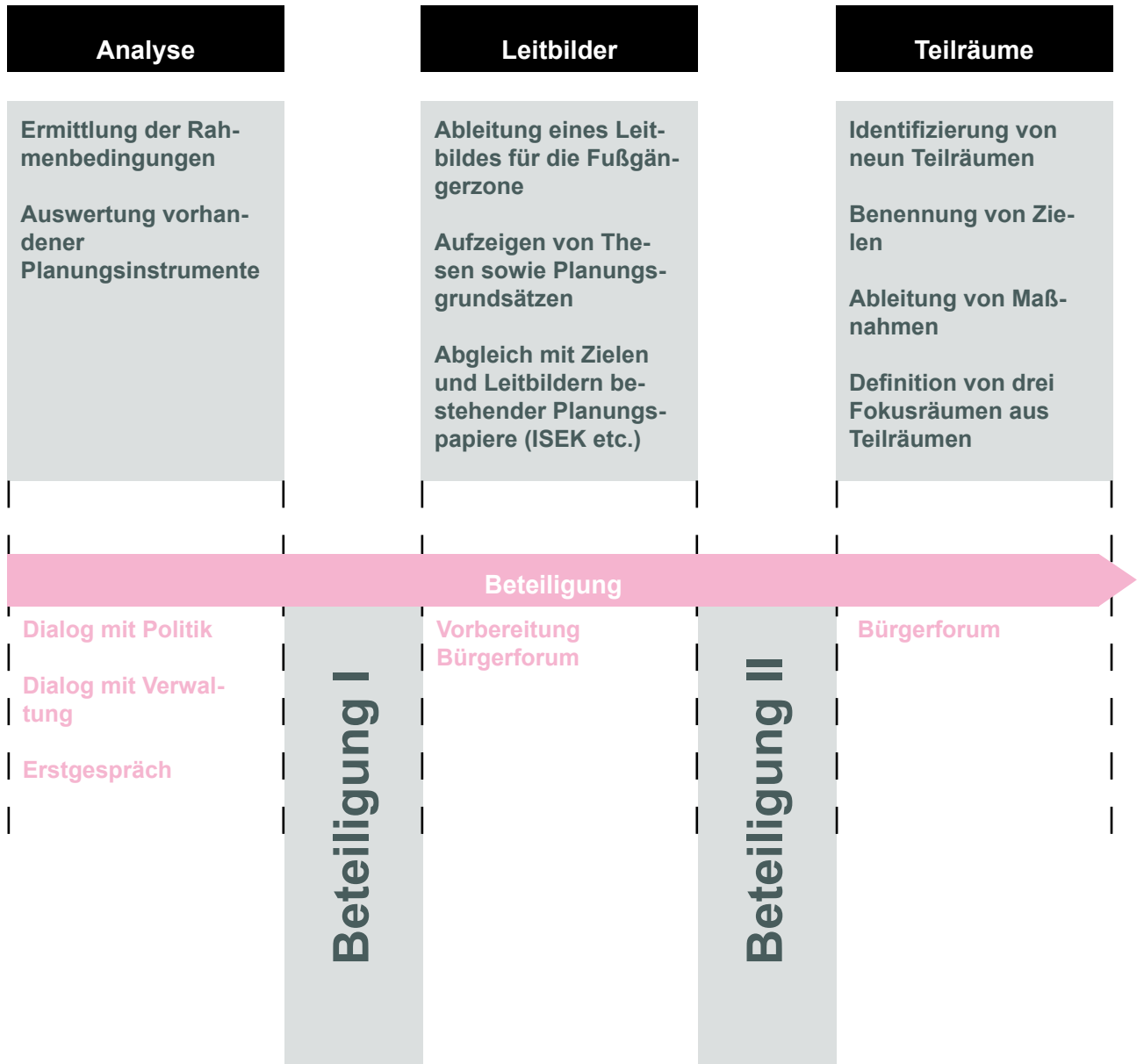


Abb. 4 Planungs- und Beteiligungsprozess



Abb. 5 Bürger*innenbeteiligung 17. Juni 2024, Haus der Möglichkeiten, Soltau

5 PLANUNGEN

Die städtebauliche Rahmenplanung für das Quartier der Fußgängerzone basiert auf vorhandenen Planungsinstrumenten, Gutachten und bereits erarbeiteten Projekten. Dabei gilt es, die in den Planwerken formulierten Ziele und Maßnahmen für das Untersuchungsgebiet zu überprüfen und den aktuellen Herausforderungen anzupassen. Da die Planungsgebiete teils größere Stadtgebiete umfassen, liegt ein weiterer Fokus auf der detaillierten Ausarbeitung und Weiterentwicklung der Planungsempfehlungen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung für das Quartier der Fußgängerzone befinden sich weitere vorbereitende Untersuchungen in Bearbeitung. Im Rahmen von Abstimmungen mit den jeweiligen Planer*innen erfolgte ein Abgleich der Inhalte der Planungen.

Im Einzelnen werden folgende Konzepte und Planwerke in Kürze vorgestellt:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Soltau (2035)
- Integriertes Strategiekonzept für die Soltauer Innenstadt
- Vorbereitende Untersuchung Innenstadt Soltau
- Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt
- Machbarkeitsstudie: Städtebauliche Machbarkeitsstudie „Neugestaltung der Burg“
- Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Soltau 2020

5.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035 (ISEK)

Aufwertung der Innenstadt als Erlebnisraum

Im Jahr 2019 wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035 (ISEK) veröffentlicht, welches den strategischen Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung der Stadt definiert. Unter Beteiligung von Bürger*innen, Fachleuten und der Verwaltung wurden Strategien, Ziele und Maßnahmen erarbeitet, welche als Richtlinien in den nächsten Jahren dienen sollen. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept identifiziert dabei sieben räumliche Handlungsschwerpunkte, die aufgrund ihrer Funktionen als Entwicklungsschwerpunkte festgehalten wurden. Bei der Analyse des ISEKs erfolgte eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem räumlichen Handlungsschwerpunkt „Innenstadt“, da sich hier das Plangebiet befindet und dementsprechend spezifische Herausforderungen und Entwicklungspotenziale aufgezeigt sind, die im Rahmen des Konzepts berücksichtigt werden.

Innerhalb des ISEKs wurden einzelne Leitziele erarbeitet, die fünf Handlungsfeldern zugeordnet sind. Die formulierten Leitziele fließen in der Entwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung ein und werden deshalb im Folgenden kurz vorgestellt:

Handlungsfeld 1: Wohnen

- Quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Wohnbauflächen
- Urbane Wohnlagen nach Zielen des WBA: gemischt, bezahlbar, sozial, urban
- Entwicklung und Förderung einer Baukultur
 - Sicherung & Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnstandorts

Handlungsfeld 2: Gewerbe, Einzelhandel, Tourismus

- Förderung der Einzelhandelsstandorte (u.a. Innenstadt)
 - Stärkung der Marktstraße als „Lebensader“
- Aufwertung der Innenstadt als Erlebnisraum
 - Stärkung der Kultur, der innerstädtischen Produktion und des Erlebnisses
- Verbesserung identitätsstiftender Plätze und Orte in der Innenstadt
 - Gezielte Modernisierung & Restrukturierung einzelner Platzflächen

Handlungsfeld 3: Kultur, Soziales, Gesundheit

- Förderung der Innenstadt als Kultur- und Veranstaltungsschwerpunkt durch Aufwertung der zentralen Veranstaltungs- und Begegnungsorte
 - Stärkung der Marktstraße und Spezifizierung der angrenzenden Teilräume
 - Stärkung der Kultur, der Produktion und des Erlebnisses

Handlungsfeld 4: Natur, Umwelt, Klimaschutz

- Gewährleistung und Förderung von Grünstrukturen im gesamten Stadtgebiet
 - Begrünung öffentlicher Räume in der Innenstadt
- Gestaltung und Öffnung der Wasserwege für die Bürger*innen in der Innenstadt
 - Erlebarmachung der Böhme und der Soltau
- Maßnahmen zum Hochwasserschutz durch die Fortsetzung bereits begonnener Renaturierungsarbeiten an Bächen und Flüssen im Stadtgebiet sowie der Konzeption von bedarfsorientierten Schutzmaßnahmen
 - Renaturierung der Soltau und der Böhme innerhalb der Innenstadt
 - Schaffung von Retentions- und Versickerungsflächen und Entsiegelung

Handlungsfeld 5: Verkehr, technische Infrastruktur

- Förderung des Verkehrs ohne fossile Treibstoffe, Innenstadt- und Ortsteilvernetzung
 - Öffentlicher Raum als urbanes Herz und Visitenkarte: Ausbau der Vernetzung innerhalb des Quartiers
 - Entlastung des Quartiers durch Schnellwegeverbindungen (z.B. Rad)
- Modernisierung und Ausbau der Infrastrukturen für alternative Verkehrsmittel
 - Stärkung der Nahmobilität & des umweltverträglichen Verkehrs
- Ausbau und bedarfsorientierte

Modernisierung der Radinfrastrukturen in den Innenstadtquartieren als auch in den Ortsteilen

→ Zeitgemäße Gestaltung einer Rad-schnellverbindung entlang „Alter Stadt-graben“

- Konzeption und Realisierung eines modernen und übersichtlichen Parkleitsystems in der Innenstadt
→ Transparente Information/ Beschilderung über freien Parkraum



**Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Soltau 2035**



Abb. 7 ISEK Soltau 2035 (2019)

5.2 Integriertes Strategiekonzept für die Soltauer Innenstadt

Die Innenstadt in ihrer Resilienz stärken

Das integrierte Strategiekonzept für die Soltauer Innenstadt ist 2022 erschienen und dient zur Aufnahme in das operationelle Multifunktionsprogramm EFRE/ESF+ „Resiliente Innenstädte“ für die Förderperiode 2021 bis 2027 Niedersachsen. Das EFRE (Europäische Fonds für regionale Entwicklung) -Programm „Resiliente Innenstädte“ zielt darauf ab, die Resilienz der innerstädtischen Bereiche Soltaus ganzheitlich voranzutreiben.

Der Programmraum wird in vier Wirkräume eingeteilt, die sich aus den bestehenden Nutzungsstrukturen ableiten. Dabei bildet das Quartier der Fußgängerzone einen Teil des Wirkraums „Fußgängerzone“ des Strategiekonzepts und liefert daher wichtige Implikationen für die Rahmenplanung. Weiter identifiziert das Strategiekonzept mittels umfassender Analysen und Beteiligungsprozesse soziale, ökonomische und ökologische Handlungsfelder mit entsprechenden Entwicklungsbedarfen. Innerhalb der Handlungsfelder wurden Leitprojekte entwickelt, die als Schlüsselprojekte der resilienten Innenstadtentwicklung Soltaus dienen.

Das Integrierte Strategiekonzept definiert für das Plangebiet der Innenstadt Ziele, die ebenfalls im Plangebiet der Rahmenplanung von Relevanz sind. Die Ziele wurden im Folgenden auf die Rahmenplanung hin konkretisiert:

Handlungsfeld 1: Soziale Aspekte

- kinderfreundliche Spielbereiche auf innerstädtischen Plätzen
→ Schaffung von Räumen für Kinder und Jugendliche
- Förderung des kulturellen Austauschs und die Inklusion verschiedener Kulturen in der Innenstadt
→ Förderung von Teilhabe, Integration und bürgerlichem Engagement
- Entwicklung des Georges-Lemoine-Platzes, Wochenmarkt als Ausgangspunkt
→ Sicherung von Freiflächen für Veranstaltungen und Märkte

Handlungsfeld 2: Ökonomische Aspekte

- Markierte Eingänge am Beginn der Marktstraße zur Verbesserung der Stadtlesbarkeit
→ Stärkung der Kernstadteingänge

Handlungsfeld 3: Ökologische Aspekte

- Verbesserung des Wasserhaushalts durch Entsiegelungen und Freilegungen der Gewässer im Innenstadtgebiet
→ Schaffung von Retentions- und Versickerungsflächen, Entsiegelung
- Modernisierung der Innenstadt und Aufwertung für höhere Attraktivität
→ Stärkung der Kernstadteingänge
- gestalterische Aufwertung der wasser- nahen öffentlichen Räume
→ Erlebarmachung der Böhme und der Soltau
→ sichere Fuß- und Radwege zwischen Bahnhof und Innenstadt
→ Schaffung sicherer Übergänge zu umliegenden Quartieren
- Verbesserung des unübersichtlichen

und mangelhaft ausgeschilderten Pkw-Stellplatzangebots

- Transparente Information/ Beschilderung über freien Parkraum
- sichere Radwege zur Förderung alternativer Mobilität
→ Stärkung der Nahmobilität & des umweltverträglichen Verkehrs
→ Zeitgemäße Gestaltung einer Rad-schnellverbindung entlang „Alter Stadt-graben“

Querschnittsziele

- Schaffung von barrierefreien Wegeverbindungen
→ Sicherung Barrierefreiheit



Als Teil der Reaktion der EU auf die Covid-19-Pandemie finanziert



Strategie-konzept

Integriertes Strategiekonzept für die Soltauer Innenstadt zur Aufnahme in das operationelle Multifunktionsprogramm EFRE/ESF+ „Resiliente Innenstädte“ für die Förderperiode 2021 bis 2027 Niedersachsen

STADT+HANDEL



Abb. 8 Integriertes Strategiekonzept für die Soltauer Innenstadt (2022)

5.3 Vorbereitende Untersuchung Innenstadt Soltau

Vernetzung der Kernstadt

Die Vorbereitende Untersuchung Soltau ist 2020 als verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass der Sanierungsatzung erschienen und bildet die Grundlage für die städtebauliche Sanierung. Die vorbereitende Untersuchung dient als Beurteilungsgrundlage, um die Notwendigkeit einer förmlichen Sanierung festzustellen, das passende Sanierungsverfahren zu bestimmen und das Sanierungsgebiet abzugrenzen. Dieses umfasst den Innenstadtkern mit seinen angrenzenden Funktionsbereichen entlang des Innenstadtrings.

Dazu wurde ein Erneuerungskonzept mit Sanierungszielen erstellt, um Hemmnisse und Missstände zu beseitigen. Die Sanierungsziele entsprechen dabei den übergeordneten Planungsgrundsätzen der Stadt Soltau, die durch das ISEK definiert wurden. Der Natur- und Umweltschutz wurde zudem als zentraler Abwägungsbelang ergänzt. Zur Erreichung der Sanierungsziele wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt. Die Maßnahmen 1 – 6 befinden sich im Planungsgebiet der städtebaulichen Rahmenplanung, wobei zusätzlich übergeordnete Sanierungsziele festgehalten wurden. Die maßgeblichen Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen, die im Zuge der Rahmenplanung integriert werden, werden im Folgenden vorgestellt:

- Verbesserung der Gesamtzugänglichkeit des Gebiets
 - Ausbau der Quartiersvernetzung innen und nach außen
- Optimierung der Wegebeziehungen zwischen den einzelnen Quartieren und den öffentlichen Park- und Grünanlagen
- Ausweisung von Anlagen für den ruhenden Verkehr
 - Verlagerung des ruhenden Verkehrs in umliegende Viertel
- Schaffung von sicheren Wegen für Fußgänger und Radfahrer
 - Schaffung sicherer Übergänge zu umliegenden Quartieren
- Verbesserung der unübersichtlichen Parkplatzsituation
 - Transparente Information/ Beschilderung über freien Parkraum
- Modernisierung und Instandsetzung des baukulturell wertvollen und stadtbildprägenden Gebäudebestandes nötig
 - Erhalt und Stärkung der stadtbildprägenden Bausubstanz
- Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere der Grün- und Freiflächen
 - Begrünung öffentlicher Räume in der Innenstadt
- gestalterische und funktionale Verbindung der Platzsituationen mit der Marktstraße
 - Gezielte Modernisierung & Restrukturierung einzelner Platzflächen
 - Ausbau der Quartiersvernetzung innen und nach außen
- Ändern der Randnutzungen der Plätze entsprechend der früher angestrebten Gestaltung
 - Gezielte Modernisierung & Restrukturierung einzelner Platzflächen

- Nutzung der Freiraumqualitäten und Wasserbezüge zur Soltau im Bereich des Georges-Lemoine-Platzes
→ Erlebarmachung der Böhme und der Soltau
- gestalterische und städtebauliche Aufwertung sowie Neuordnung der Marktstraße
→ Modernisierung der Marktstraße
- gestalterische Aufwertung der wasser-nahen öffentlichen Räume
→ Erlebarmachung der Böhme und der Soltau



Vorbereitende Untersuchung

Innenstadt Soltau



Abb. 9 Vorbereitende Untersuchung Innenstadt Soltau (2020)

5.4 Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt

Die Gestaltungssatzung bedarf einer Überarbeitung

Die Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt ist 1979 in Kraft getreten. Ihr Ziel ist es, die historische Eigenart des Stadtbildes zu bewahren (§2). Der Geltungsbereich umfasst die alten Teile der Innenstadt, für die 1979 ein neuer Bebauungsplan erstellt wurde. Dabei stehen der Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung in einem engen Zusammenhang und ergänzen sich.

Im Teil II „Besondere Vorschriften“ der Gestaltungssatzung werden charakteristische Eigenschaften genannt, die bei der Entwicklung der baulichen Anlagen beachtet werden müssen.

Die Verfassung der Gestaltungssatzung liegt bereits über 40 Jahre zurück. Seitdem hat sich das Stadtbild mit seinen baulichen Anlagen an einigen Stellen verändert. Um dieser Entwicklung entsprechend zu begegnen, ist eine Analyse der jetzigen Situation in Verbindung mit der Überarbeitung der Gestaltungssatzung notwendig.

5.5 Machbarkeitsstudie: Städtebauliche Machbarkeitsstudie „Neugestaltung der Burg“

Die Burg als Schlüsselprojekt der Stadtentwicklung

Die 2023 veröffentlichte Machbarkeitsstudie „Neugestaltung der Burg“ zielt darauf ab, die Verbindung zwischen dem Ensemble der „Burg“ und ihrer Umgebung sowie der Innenstadt zu verbessern. Dabei steht die Herstellung neuer und die Verbesserung bestehender Aufenthaltsqualitäten im Fokus.

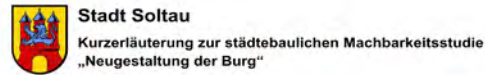
Ein Workshop im April 2023 ermöglichte den Austausch mit Bürger*innen, Politik, Verwaltung und Grundstückseigentümer*innen, deren Beiträge in die Anpassung der Studie einfließen. Der Untersuchungsbereich umfasst den Platz „Burg“, die Grundstücke Burg 2, 4, 6 und 8, sowie an die „Burg“ angrenzende Bereiche, um für den gesamten Süden der Innenstadt eine Attraktivitätssteigerung zu erreichen.

Da die „Burg“ im Gebiet der Rahmenplanung liegt und einen wichtigen Teilraum formt, finden folgende Ergebnisse der städtebaulichen Machbarkeitsstudie Beachtung:

- Verbesserung der Verbindung zwischen dem historischen Platz „Burg“ und seiner Umgebung
- Abriss maroder Gebäude, Terrassierung von Platz und Uferpromenade sowie

Integration neuer Nutzungen, um die „Burg“ attraktiver zu gestalten

- Neugestaltung der öffentlichen Freiräume entlang der Gewässer
→ Erlebarmachung der Böhme und der Soltau
- Animierung der Besucher zur Nutzung des öffentlichen Raums für Freizeitaktivitäten
→ Stärkung der Aufenthaltsqualität & multifunktionalen Nutzung des öffentlichen Raums



Auftragnehmer:in
WIRSIND
ARCHITEXTEN & STADTPLANER
WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Auftraggeber:in
Stadt Soltau
Poststr. 12
29614 Soltau
www.stadt-soltau.de

Abb. 10 Städtebauliche Machbarkeitsstudie „Neugestaltung der Burg“ (2023)

5.6 Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Soltau 2020

Potenziale bergen:
Nachverdichtung,
Umnutzung, neue Flächen
erschließen

Die 2022 erschienene Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Soltau wurde als Basis für die künftige Wohnungsmarkt- und Flächenentwicklung erarbeitet und konzentriert sich unter anderem auf die Ermittlung und Bewertung von Wohnbauflächenpotenzialen.

Soltau steht vor der zentralen Herausforderung, der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Kernstadt und den Ortschaften gerecht zu werden, sowohl quantitativ als auch qualitativ. Die geplante Zusammenlegung der Klinikstandorte in Bad Fallingbostal, zuvor in Soltau und Walsrode, wird voraussichtlich mittel- bis langfristige Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Gewerbeentwicklung in Soltau haben.

Der Wohnungsmarkt in Soltau wird für das Basisjahr 2021 als weitgehend ausgeglichen bewertet, ohne aktuellen quantitativen Nachholbedarf. Im Rahmen der Analyse wurden keine Potenziale für die Innenentwicklung und keine Möglichkeiten für die Entwicklung neuer Flächen innerhalb der Altstadt identifiziert.

Daher gilt es durch Nachverdichtung,

Umnutzung und der Erschließung neuer Flächen neue Potenziale zu bergen.



Abb. 11 Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Soltau 2020 (2022)

6 ANALYSE

Dieses Kapitel präsentiert das aktuelle Lagebild des Quartiers der Fußgängerzone. Es basiert auf der vorangegangenen Auswertung städtischer Konzepte und Planungen, Gesprächen mit Verwaltung, Politik und Gewerbe sowie einer eigenen Stadt-raumanalyse durch das Planungsteam. Dabei werden die städtebaulichen und freiräumlichen, die verkehrlichen, grün-blauen sowie nutzungsbezogenen Strukturen aufgezeigt.

Die gewonnenen Erkenntnisse sind hinsichtlich der konzeptionellen Weiterarbeit in Stärken und Schwächen auf einzelnen Karten zusammengefasst.

6.1 Städtebauliche und Freiräumliche Struktur

Das Quartier der Fußgängerzone erstreckt sich entlang der linear verlaufenden Markstraße, wobei sie östlich von der Böhme und westlich vom Alten Stadtgraben beschränkt wird. Dabei wirkt das Quartier aber am Georges-Lemoine-Platz sowie an den Parkplätzen am Lidl Supermarkt offener und transparenter für Besucher*innen als der eigentliche historische Stadtkern. Dieser liegt eher versteckt in der Innenstadt, wobei die kleinteiligen städtebaulichen Qualitäten nur schwer ablesbar sind und stärker in ihrem Gesamtbild wirken als in einzelnen Details. Der historische Stadtgrundriss mit Bauwerken in der ortstypischen Fachwerk- und Ziegelrohbauweise

prägt die Gesamterscheinung: Gewachsene Baufluchten sowie die einzelnen Hauselemente sind noch ablesbar und manche Traufgassen sind zwischen eng nebeneinanderstehenden Gebäuden vorhanden. Zusätzlich weisen die meist zweigeschossigen Gebäude eine stadtkerntypische bauliche Dichte auf. Dennoch beeinflussen einzelne, teilweise sanierungsbedürftige Gebäude mit großen Leuchttafeln das Stadtbild negativ.

Im Zusammenspiel mit den umgebenden Straßenraum- und Platzsituationen ergeben sich im Quartier ganz unterschiedliche freiräumliche Qualitäten. Diese formieren sich meist aus miteinander verbundenen Platz- und Gebäudeensembles, wodurch im Plangebiet zusammenhängende Räume ablesbar sind.

Der Platz „Im Hagen“ und der Vorplatz des felto Areal spielen eine bedeutende Rolle, da sie attraktive Verweilorte darstellen und identitätsstiftend wirken. Das felto Areal bietet das Potential durch eine stärkere Einbindung in das Gesamtgefüge der Fußgängerzone noch stärker in den Fokus zu rücken.

Obwohl der temporär stattfindende Markt (zwei Mal pro Woche) am Georges-Lemoine-Platz ebenfalls ein beliebter Ort ist, gelingt es hier nicht, durch die Randnutzungen einen gefassten Stadtraum zu schaffen. Zusätzlich problematisch gestaltet sich die angrenzende Eingangssituation zur Markstraße sowie der nördliche Zugang von der

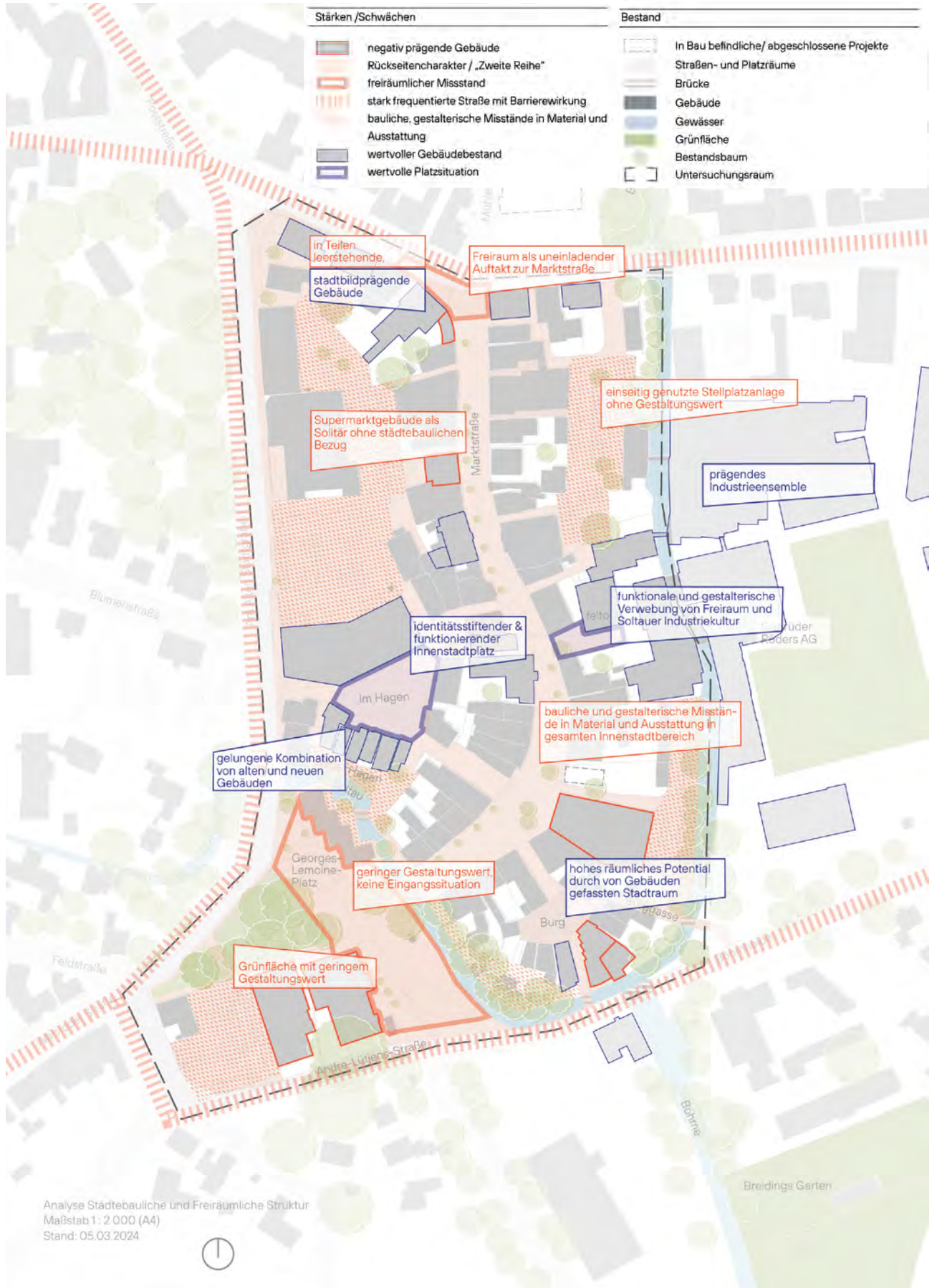


Abb. 12 Analyseplan Städtebauliche und Freiräumliche Struktur



Abb. 13 nördlicher Teil der Fußgängerzone



Abb. 14 Bebauung am Platz im Hagen



Abb. 15 Bebauung an der Böhme



Abb. 16 Gassen in rückwärtigen Bereichen der Fußgängerzone



Abb. 17 Simon-Aron-Gang



Abb. 18 Bebauung Hagen



Abb. 19 Wegeverbindung in rückwärtigen Bereich



Abb. 20 Garagen im rückwärtigen Bereich, felto Gebäude

Wilhelmstraße. Beide Eingänge sind nicht klar erkennbar und uneinheitlich, was einen einladenden Auftakt verhindert.

Generell weist der gesamte Freiraum der Soltauer Innenstadt erhebliche bauliche und gestalterische Missstände in Material und Ausstattung auf, welche die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen. Die Beleuchtung ist tlw. abgängig. Zudem besteht kein freiräumlicher Bezug zu den Flüssen Soltau und Böhme sowie zu vielen Teilen der Gebäuderückseiten.

Integration von Wasserelementen wie Brunnen und Wasserspielen zur Förderung der Klimaresilienz. Ebenso können die Uferbereiche der Flüsse Soltau und Böhme durch gezielte ökologische Maßnahmen erheblich zur Verbesserung der Biotopstruktur in der Innenstadt beitragen.

6.2 Grün-Blau Struktur

Die Soltauer Innenstadt liegt zwischen den beiden Parkanlagen Böhme-Familienpark und Breidings Garten. Diese dienen der Bevölkerung als wertvolle Park- und Grünflächen zur Erholung und für verschiedenste Freizeitaktivitäten.

Neben dem Erholungswert haben sie einen hohen Wert als Biotopraum. Sie dienen als wichtige Grünachsen und Frischluftschneisen, die das Mikroklima der Innenstadt positiv beeinflussen. Die Grünachse zwischen Breidings Garten und Böhmepark ist durch die Innenstadt unterbrochen. Dies ist auf die starke Versiegelung des Innenstadtquartiers, die wenig ausgeprägte Grünstruktur, die mangelnde Qualität der innerstädtischen Freiräume und die Vernachlässigung der ökologischen Qualifizierung der Flüsse Soltau und Böhme zurückzuführen.

Die Parkflächen und die Widmung des Quartiers als Fußgängerzone bieten jedoch ein hohes Flächenpotenzial für die Etablierung intensiver Grünstrukturen und die



Abb. 21 Analyseplan Grün-Blau-Struktur



Abb. 22 Soltau zw. Georges-Lemoine-Platz und Marktstraße



Abb. 23 Soltau, südlicher Zugang Burg



Abb. 24 Wasserfontäne zur Sauerstoffanreicherung



Abb. 25 Zugewucherter Bereich der Soltau, Neuer Hagen



Abb. 26 Unzugänglicher Bereich der Soltau, Neuer Hagen



Abb. 27 Unattraktive Grünfläche am Georges-Lemoine-Platz



Abb. 28 Zugewucherter Bereich Böhme, Parkplatz Wilhelmstr.



Abb. 29 Zugewucherter Bereich der Soltau, Böhmeide

6.3 Mobilitätsstruktur

Das Plangebiet wird von mehreren bedeutenden Verkehrsadern begrenzt, darunter Am Alten Stadtgraben (L163) und die Poststraße/Wilhelmstraße (B71). Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich der Verkehrsknoten Am Alten Stadtgraben/Poststraße/Kirchstraße, der die verkehrsreichste Kreuzung der Stadt ist. Dabei stellt der genannte Verkehrsknoten sowie die übrigen stark befahrenen Straßen eine Barriere für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen dar, was die Vernetzung mit den umliegenden Qualitäten entscheidend erschwert. Darüber hinaus fehlt es an einer einheitlichen gestalterischen Ausprägung mit Straßenbegleitgrün. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens kommt es zu Staus auf der Lüneburger Straße, der Poststraße/Wilhelmstraße und der Celler Straße, sowie Am Alten Stadtgraben, durch Rückstau vom Bahnübergang im Süden. Dies wirkt sich negativ auf die Atmosphäre an den Rändern des Quartiers aus.

Die Anzahl der Stellplätze ist ausreichend, jedoch sind Verbesserungen in Bezug auf die Verkehrlenkung und das Monitoring, sowie eine Konzentrierung der Parkplätze notwendig, um das Potenzial der Flächen auszuschöpfen und Konflikte zu vermeiden.

Soltau verfügt seit 2003 über ein Radverkehrskonzept, welches teilweise nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes wird ein durchgängiges Netzwerk für den Radverkehr erarbeitet.

Innerhalb des Quartiers der Fußgängerzone ist das Fahrradfahren erlaubt, jedoch variieren die Radverkehrsführungen je nach Straßenquerschnitt und verfügbarer Fläche. Auf stark frequentierten Straßen wie Am Alten Stadtgraben und Poststraße/Wilhelmstraße sind die Radwege meist separat von den Fußwegen angelegt, jedoch nicht durchgängig und barrierefrei. Die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind ausbaufähig, insbesondere für E-Bikes und Lastenräder.

Das führt dazu, dass viele Radfahrende die Marktstraße als Nord-Süd-Verbindung nutzen, was zu Konflikten zwischen Fußgänger*innen und Radfahrenden führt.

Das Quartier der Fußgängerzone ist frei vom motorisierten Individualverkehr (Ausnahme Anlieger- und Lieferverkehr), was die Aufenthaltsqualität im Wesentlichen prägt. Jedoch weisen die Marktstraße und die anliegenden Plätze Mängel auf, die behoben werden müssen. Aufgrund des unebenen Bodenpflasters und der zahlreichen Höhenunterschiede ist die Marktstraße nicht barrierefrei zugänglich.

Auch die Übergänge zu benachbarten Quartieren sind nicht fußgängerfreundlich gestaltet. Im Norden kommt es aufgrund langer Ampelphasen zu Verzögerungen, während im Westen und Süden problematische Mittelinseln vorhanden sind. Die umliegenden großen Straßen, wie die Straße Am Alten Stadtgraben und die Wilhelmstraße, stellen Barrieren für Fußgänger*innen und Radfahrende dar. Eine Verbesserung der Beschilderung im Quartier ist notwendig,

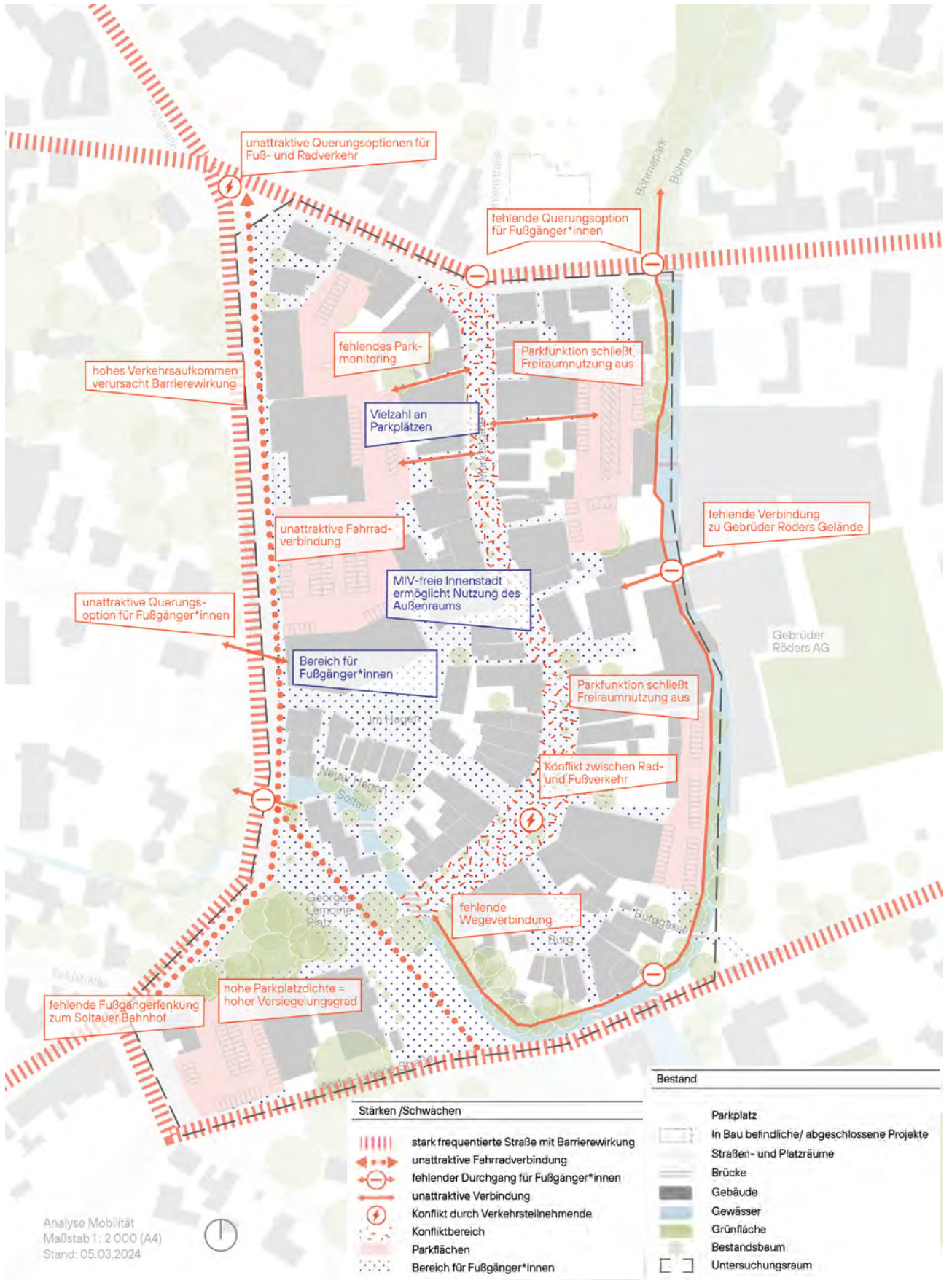


Abb. 30 Analyseplan Mobilitätsstruktur



Abb. 31 Anwohnerparkplatz am Wiltengang



Abb. 32 Beginn der Fußgängerzone am Wiltengang



Abb. 33 E-Parkplätze am Georges-Lemoine-Platz



Abb. 34 Parkplatz an der Wilhelmstraße



Abb. 35 Parkplatz am Lidl Verbrauchermarkt



Abb. 36 Fußgänger und Radfahrer in der Marktstraße



Abb. 37 Motorisierter Individualverkehr in der Poststraße



Abb. 38 Ladestation für E-Bikes am Georges-Lemoine-Platz

um die Orientierung und Leitung der Fußgänger*innen zu erleichtern, insbes. z.B. zum Soltauer Bahnhof im Süden.

Dies gilt auch für eine verbesserte Lenkung zum 500 Meter entfernten Regional- und Busbahnhof Soltau, der die Stadt durch den Regionalzug an Hannover, Bremen, Uelzen, Buchholz und teilweise bis Hamburg-Harburg anschließt.

Die Verbesserung des ÖPNV, sowohl die Vernetzung der Innenstadt mit den umliegenden Quartieren, als auch die Verbindung der Gesamtstadt mit dessen Umland, sind ein wesentlicher Aspekt der Optimierung des Quartiers. Die Etablierung eines zuverlässigen ÖPNV-System dient als wirksames alternatives Mobilitätsangebot.

6.4 Nutzungsstruktur

Die Fußgängerzone von Soltau weist verschiedene Nutzungsformen auf. Neben der Wohnnutzung ist vor allem die gewerbliche Nutzung durch Gastronomie und Einzelhandel vorherrschend. Der inhabergeführte Einzelhandel konzentriert sich hauptsächlich auf die Marktstraße, während sich die gastronomische Nutzung auch entlang der Post- und Wilhelmstraße, dem Hagen und dem Georges-Lemoine-Platz erstreckt.

Die felto Filzwelt, das Spielzeugmuseum und das Museum Soltau sind drei wichtige Anlaufstellen, die Besucher*innen in die Innenstadt locken. Die Filzwelt ist eine gemeinnützige Kultur- und Bildungseinrichtung, die Veranstaltungen im Freien abhält. Dadurch wird die Industriegeschichte mit dem Stadtbild verknüpft und es entsteht

Raum für Interaktion. Der Platz „Im Hagen“ bietet vielfältige gastronomische Nutzungen sowie Raum für stark frequentierte Veranstaltungen.

Allerdings gibt es auch Plätze, wie die Burg und den Georges-Lemoine-Platz, die hinsichtlich ihrer Nutzung weniger positiv hervorstechen. Die Burg wird zunehmend von Wohnnutzung in den oberen Geschossen dominiert, während im Erdgeschoss vermehrt Leerstand besteht, was die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt. Der Georges-Lemoine-Platz kann aufgrund von offenen Versicherungsfragen und mangelnder Gewässerqualität sein Potenzial nicht ausschöpfen.

Die gastronomischen Angebote werden oft besucht, jedoch ist der Einzelhandel aufgrund verschiedener gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Entwicklungen bereits beeinträchtigt. Dies wird durch verkürzte Öffnungszeiten oder Leerstände sichtbar, was die Attraktivität der Innenstadt weiter mindert.

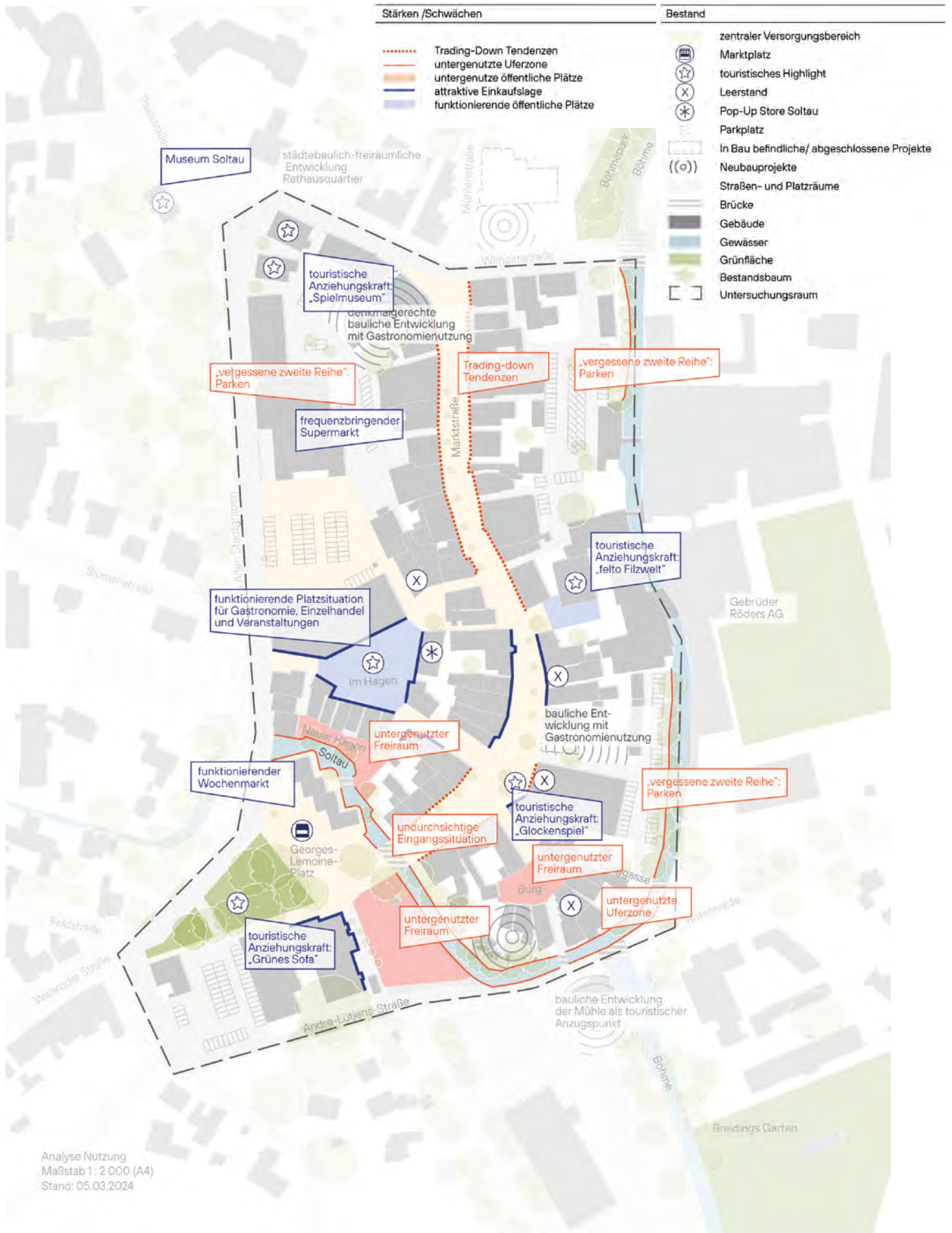


Abb. 39 Analyseplan Nutzungsstruktur



Abb. 40 felto Gelände



Abb. 41 Spielmuseum Soltau



Abb. 42 Geschäftsumzug in der Marktstraße



Abb. 43 Lidl Verbrauchermarkt



Abb. 44 Im Hagen



Abb. 47 Geschäfte in der Marktstraße



Abb. 45 Geschäfte in der Marktstraße



Abb. 46 Altes Stadtmobil in der Marktstraße

7 LEITBILD

Unter Berücksichtigung bereits formulierter Entwicklungsziele (Kapitel 3), vorangegangener städtebaulicher Planungen (Kapitel 5), der Analyse (Kapitel 6) sowie der Ergebnisse der Beteiligungen ergeben sich vier Leitbilder, die zur Entwicklung des Erlebnisraums Soltaus beitragen. Die vier formulierten Leitbilder konkretisieren dabei die übergeordneten Inhalte und beziehen Ortspezifika mit ein.

Im Folgenden werden die Leitbilder mit Ihren jeweiligen Schwerpunkten vorgestellt.

7.1 Die Marktstraße als Soltaus Lebensader

Öffentliche Freiräume haben als Treffpunkte, zum Flanieren und als touristische Anziehungspunkte eine hohe Relevanz in Innenstädten. In Soltau bildet die Marktstraße aufgrund ihrer besonderen Lage und als einzige Fußgängerzone das Herzstück des Quartiers, was in Zukunft beibehalten, gestärkt und entwickelt werden soll.

Weiter besitzen die Plätze „Im Hagen“ und der Platz an der felto Filzwelt einen hohen Wert und Wiedererkennungswert. Andere Räume jedoch haben einen starken Rückseitencharakter oder treten aufgrund ihrer mangelhaften Gestaltung oder Nutzung nicht in Erscheinung. Daher ist es von entscheidender Bedeutung, den Charakter und die Besonderheiten der einzelnen Teilräume zu identifizieren, zu definieren und gezielt zu entwickeln, um zu einer Stärkung des gesamten Gebietes beizutragen



Abb. 48 Piktogramm „Marktstraße als Lebensader“

Stärkung der Marktstraße und Spezifizierung der angrenzenden Teilräume

7.2 Klimaresiliente Innenstadt

Um sich dem fortschreitenden Klimawandel und seinen Folgen anzupassen, müssen klimaresiliente Strukturen im Gebiet geschaffen werden. Durch den Ausbau der grünen Struktur durch die Etablierung ökologischer Trittsteine und die Intensivierung der Bepflanzung kann die innerstädtische Grünverbindung zwischen den Grünflächen

Breidings Garten und Böhmepark geschlossen werden.

Elemente zur Verschattung und Wasserelemente sollen zur Hitzereduktion in den Sommermonaten beitragen. Besondere Bedeutung kommt dabei auch der blauen Struktur durch die Flüsse Soltau und Böhme zu, die ebenfalls verbindendes Element sind, allerdings eine ökologische

Aufwertung benötigen.

Neben der klimatischen Verbesserung der Innenstadt, hat die Etablierung klimaresilienter Strukturen auch gestalterische und nutzungsorientierte Vorteile, die den Naturraum auch als Erlebnisort etablieren lassen.

7.3 Öffentlicher Raum als urbanes Herz und Visitenkarte

Die Gestaltung der Fußgängerzone ohne motorisierten Individualverkehr ist ein wichtiger Wert für Soltau. Allerdings wird dieser Wert durch undurchsichtige Eingangssituationen und Anknüpfungspunkte zu umliegenden Quartieren geschwächt. Um das volle Potenzial des Quartiers auszuschöpfen, müssen sichere, transparente und barrierearme Verbindungen für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen, sowie Abstellplätze geschaffen werden. Um die Verbindungen innerhalb des Quartiers zu stärken, kann ein gezieltes Wegeleitsystem geschaffen werden. Dies trägt auch zur Vernetzung nach außen bei. Neben der besseren Erreichbarkeit erhöht dies die Sichtbarkeit des „Erlebnisraums Soltaus“.

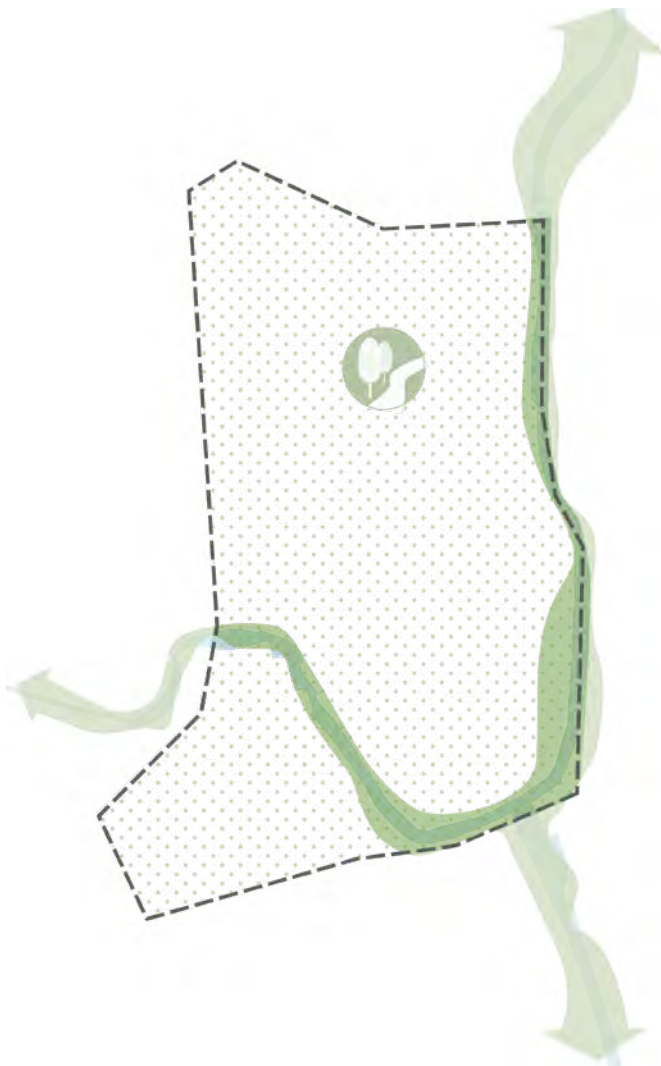


Abb. 49 Piktogramm „Klimaresiliente Innenstadt“

Erlebarmachung der Böhme & Soltau, ökologische Aufwertung



Abb. 50 Piktogramm „Öffentlicher Raum als urbanes Herz und Visitenkarte“

Ausbau der Quartiersvernetzung
innen und nach außen

7.4 Eine vielfältige Stadt für Alle

Eine Nutzungsmischung, die neben diversifizierten Einzelhandels- und Gastronomieangeboten mit Wohnnutzungen im Obergeschoss sowie vielfältiger Arbeitsplätze ebenfalls über Angebote im Bereich der Kreativ- und Kulturwirtschaft verfügt, ist für eine intakte Innenstadt essenziell. Die Gastronomie- und Einzelhandelsangebote am Platz „Im Hagen“, die Filzwerkstatt der felto, das Spielmuseum sowie der regelmäßig stattfindende Markt bieten in Soltau

bereits eine Nutzungsmischung, die aber noch weiter ausgebaut werden muss. Den Erdgeschosszonen kommen dabei eine besondere Bedeutung zu, da diese anpassbar hinsichtlich der sich ändernden Anforderungen unterschiedlicher Nutzungen sein müssen. Dabei ist eine hohe Flexibilität der Flächen und eine pro-aktive Herangehensweise bei Leerständen wichtig. Die Kombination verschiedener Nutzungen in unterschiedlichen Geschossen bietet weitere Chancen zur Belebung über den Tagesverlauf durch verschiedene Gruppen.



Abb. 51 Piktogramm „Öffentlicher Raum als urbanes Herz und Visitenkarte“

Stärkung der kultur, der
Produktion und des Erlebnisses

8 TEILRÄUME

Basierend auf der umfassenden Analyse des Quartiers der Fußgängerzone wurden neun Teilräume innerhalb des Planungsgebiets identifiziert. Diese Teilräume weisen eine ähnliche Nutzungs- und Raumstruktur auf und ermöglichen eine genaue Adressierung der vorherrschenden Missstände und Chancen.

In einem Steckbrief für jeden Teilraum werden die Missstände, Chancen, Ziele und

Maßnahmen festgehalten. Die vorangegangenen Leitbilder gelten teilraumübergreifend für die Definition der Ziele und Maßnahmen, um eine zielgerichtete Entwicklung des Erlebnisraums Soltaus zu ermöglichen.

Im Folgenden wird die Einteilung des Planungsgebiets in die neun Teilräume dargestellt, worauf die einzelnen Steckbriefe folgen.

- 1 Fußgängerzone
- 2 Übergang zum Böhmepark
- 3 felto-Gelände
- 4 Burg
- 5 Georges-Lemoine-Platz
- 6 Neuer Hagen
- 7 Im Hagen
- 8 Am Alten Stadtgraben
- 9 Hinterhof Poststraße



Abb. 52 Teilräume im Plangebiet

8.1 Teilraum 1 - Marktstraße



„Die Lebensader Soltaus“

Größe	~ 4.600 qm
Nutzung	Durchgang, Treffen, Einkaufen
Nutzungsziel	Treffen, Einkaufen, Kultur, Erlebnis



Chancen

- funktionstüchtige Grundstruktur der Marktstraße ermöglicht gezielte Sanierungsmaßnahmen
- Flächenpotential für klimaresiliente Anpassung vorhanden
- Aktivierung der anliegenden Gassen zur Vernetzung mit umliegenden Plätzen
- partiell baukulturell wertvoller & stadtbildprägender Gebäudebestand
- Platzgestaltung an der Marktstraße 31

Städtebauliche Missstände

- erhebliche bauliche und gestalterische Missstände in Material und Ausstattung
- gestalterisch mangelhafte Entwicklungen in Bestandsgebäuden
- hohe Versiegelung
- abgehende und geringe Begrünung
- abgängige Beleuchtung
- eingeschränkte barrierefreie Begehbarkeit
- hohes Konfliktpotential von Fußgänger*innen und Radfahrenden

Ziele

- **Marktstraße als „Lebensader“ erhalten und stärken**
- Marktstraße als Herz von Soltau stärken
- grundlegende optische und funktionale Aufwertung
- Stärkung der stadtbildprägenden Architektur
- Modernisierung der Beleuchtung
- Entwicklung klimaresilienter Strukturen und des Ressourcenschutzes
- Verbesserung der Zugänglichkeit und Vernetzung zu umliegenden Gebieten

Maßnahmen

1. Aufwertung der Plätze
2. Behebung von Missständen in Pflasterung
3. einheitliches Ausstattungskonzept
4. einheitliches, durchgängiges & nachhaltiges Beleuchtungskonzept
5. Sicherstellung Barrierefreiheit
6. Fahrradabstellanlagen; Verbindungen für Fahrradverkehr
7. Etablierung von natürlichen und künstlichen Verschattungselementen
8. Wasser in der Innenstadt als Baustein der Klimaanpassung
9. Gestaltung der Eingänge zur Marktstraße als Image-träger
10. Überarbeitung der Gestaltungssatzung
11. Änderung der B-Pläne für künftige flexible Nutzungen
12. bedarfsorientierte und baukulturell entsprechende Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands
13. Reduzierung des Versiegelungsgrads und Erhöhung des Grünanteils
14. Erhalt der Bestandsgehölze prüfen, ggfs. Neupflanzung Klimabäume
15. Schaffung von generationengerechten, schattigen Aufenthaltsgelegenheiten
16. Ausweitung der Gestaltung in von Marktstraße abgehenden Wegen
17. Optimierung des Wochenmarktes



Abb. 53 Luftbild Marktstraße

8.2 Teilraum 2 - Eingang zum Quartier der Fußgängerzone



„Anschluss an Böhme und an Böhmepark“

Größe	~ 12.900 qm
Nutzung	Parken
Nutzungsziel	Durchgang, Aufhalten, (Parken)



Chancen

- Lage der Fläche am Wasser
- großes, neu zu besetzendes Flächenpotenzial
- rückseitiger Zugang in die Marktstraße und anschließende Bereiche
- direkte Anknüpfung an den Böhmepark sowie die Böhme

Städtebauliche Missstände

- hoher Versiegelungsgrad
- ausschließliche Nutzung des Freiraums für den ruhenden Verkehr
- geschlossene Uferkante durch starke Bepflanzung
- undurchsichtige Wegeverbindung zu Marktstraße
- kein Bezug/ Übergang zum anliegenden Böhmepark

* Der Begriff „Renaturierung“ wird in den Maßnahmen verwendet, im Bewusstsein, dass in der Innenstadt keine vollständige Renaturierung im eigentlichen Sinne möglich ist. Gemeint ist damit eine ökologische Aufwertung sowie Verbesserung der Wasserführung und Fließgeschwindigkeiten im Rahmen des Möglichen.

Ziele

- **Potenzialraum: Lebendiger Stadtraum zwischen Böhmepark, felto und Böhme**
- Anschluss an Böhme und Böhmepark
- gesteigerte Aufmerksamkeit und Blickbeziehung zu der felto
- rückseitige Öffnung und Stärkung der Marktstraße
- Vernetzung zu Böhmepark, Rathausquartier und Marktstraße
- Renaturierung* und Erlebbar machen der Böhme
- Entwicklung eines klimaresilienten Raums
- Entwicklung von Nutzungskonzepten

Maßnahmen

1. Etablierung der nördlichen Kante als Verbindung zum Böhmepark
2. Reduktion/ ggfs. Eliminierung des ruhenden Verkehrs
3. Gestaltungssprache simultan zur Marktstraße
4. Renaturierung* und Zugang zur Uferkante an der Böhme
5. Entsiegelung und Pflanzung von Gehölzen, Schaffung von Vegetationsflächen und Bepflanzung mit bestäuberfreundlichen Stauden
6. mögliche Radverbindung entlang Böhme

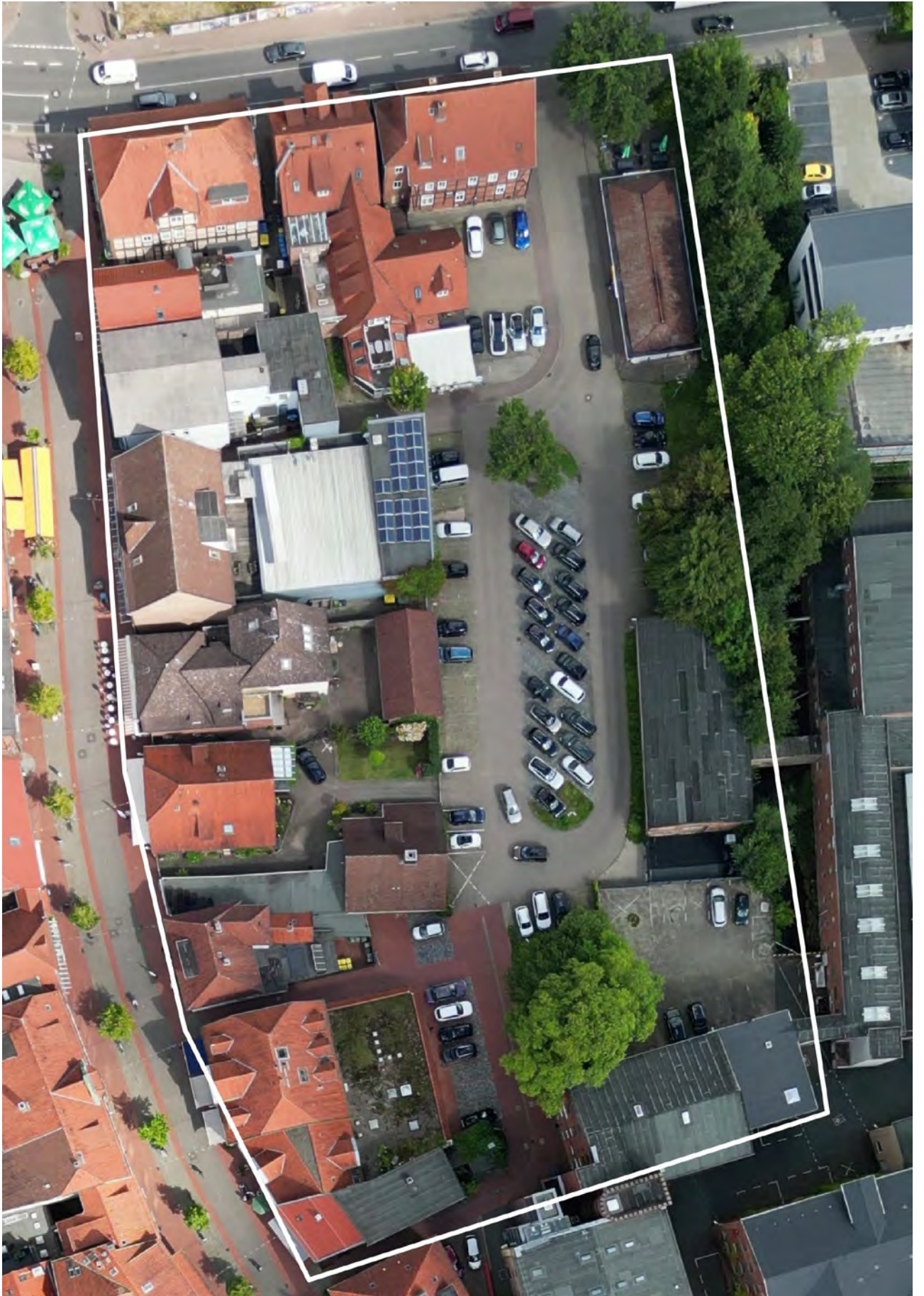


Abb. 54 Luftbild Eingang zum Quartier der Fußgängerzone

8.3 Teilraum 3 - Am felto Gelände



„Gläserne Produktion in der Stadt“

Größe	~ 15.000 qm
Nutzung	Durchgang, Parken, Versammeln, Verbinden
Nutzungsziel	Durchgang, besonderer Erlebnisraum



Chancen

- felto Filzwelt dient als Attraktion
- Vernetzung der Räume
- Bezug zur Böhme
- Platznutzung für Events

Städtebauliche Missstände

- hoher Versiegelungsgrad
- Nutzung des Freiraums an Böhme für ruhenden Verkehr
- geschlossene Uferkante durch starke Bepflanzung

Ziele

- **Erlebnisraum „felto“ und Erhalt der Geschichte**
- felto Filzwelt als eines der prägenden Gebäude und Anknüpfungspunkte: Leben, Wohnen und Arbeiten
- Vernetzung zu felto und Gelände der Gebrüder Röders
- Renaturierung und Erlebarmachen der Böhme
- Entwicklung eines klimaresilienten Raums
- Nutzung für Veranstaltungen und Stadtfeste
- Aufenthaltsqualität stärken
- Nachnutzungskonzepte entwickeln

Maßnahmen

1. gestalterische Verknüpfung der Marktstraße mit Vorplatz der felto Filzwelt
2. Überprüfung einer Wegeverbindung, z.B. entlang der Böhme, sowie der Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks der Gebrüder Röders.
3. einheitliche Ausstattungselemente sowie Beleuchtungskonzept simultan zur Marktstraße
4. Renaturierung und Zugang zur Uferkante an der Böhme
5. Wegeverbindung entlang der Böhme
6. Durchsetzung von Begrünungsmaßnahmen: Pflanzung Gehölze, Entsiegelung und Schaffung von Vegetationsflächen; Bepflanzung mit bestäuberfreundlichen Stauden
7. Reduktion/ ggfs. Eliminierung des ruhenden Verkehrs
8. Neugestaltung Müllsammelplatz Röders-Hof: Entwicklungspotenziale beobachten, enge Zusammenarbeit mit dem Eigentümer
9. Entwicklungsperspektiven Objekte der Fa. Röders, z.B. Umnutzungsmöglichkeiten bei betrieblichen Veränderungen



Abb. 55 Luftbild Am felto Gelände

8.4 Teilraum 4 - Burg



„Der Verknüpfungsraum zur Mühle“

Größe	~ 7.100 qm
Nutzung	Durchgang, Wohnen
Nutzungsziel	Aufenthalt, Begegnung, gem. Nutzungen



Chancen

- teilweise architektonisch wertvoller Gebäudebestand
- geplanter Abriss von Gebäuden
- räumliche Nähe zur Soltau und zur Mühle
- Gebäudeerwerb von Burg 2, 4 und 6 durch die Stadt liefert größeren Spielraum: Burg als Schlüsselprojekt der Entwicklung der Soltauer Fußgängerzone

Städtebauliche Missstände

- starke Versiegelung der Fläche
- mangelnde Öffnung zur Soltau & Böhme, fehlender Bezug zum Marktstraßeneingang/ Mühle
- Freiraum an besonderem Gebäudeensemble wird hauptsächlich als Parkraum genutzt, veraltete Freiraumgestaltung
- fehlende Wegeverbindung und Zugänglichkeit am Nordufer
- Parkverkehr der Anwohnenden reduziert Aufenthaltsqualität & Gestaltungsmöglichkeiten
- Handel hat sich in der Vergangenheit zunehmend zurückgezogen

Ziele - inhaltlicher Schwerpunkt in Abstimmung (Hotellerie, Jugendzentrum, öffentlicher Park, ..)

- **Stärkung der baukulturell wertvollen & stadtbildprägenden Architektur und des städtebaulichen Grundrisses**
- Verknüpfungsraum zur Mühle, „Fuge“ und Soltau/Böhme
- Entwicklung der Fläche im Zusammenhang der Gebäude Burg 2, 4 und 6
- Renaturierung und Erlebarmachen der Böhme/Soltau
- sozialattraktiver Treffpunkt für intergeneracionales Miteinander

Maßnahmen

1. gestalterische Verknüpfung der Burg mit der Marktstraße sowie Übergang zum Georges-Lemoine-Platz
2. Renaturierung und Zugang zur Uferkante an der Soltau/ Böhme
3. Wegeverbindung entlang der Soltau/ Böhme: Vom südlichen Eingang der Marktstraße bis zur felto Filzwelt
4. Entwicklung der von der Stadt erworbenen Gebäude unter Beachtung des Denkmalschutzes (Neubau)
5. Erwerb leerstehender oder negativ stadtbildprägender Gebäude im Bereich der Burg zur Aufwertung und Neugestaltung des Platzes (z.B. Burg 5)
6. Gestaltung Freiraum zum Aufenthalt für Alle/Jugend; Platzgestaltung wiedererkennbar machen
7. Herstellung einer neuen Fußgängerbrücke



Abb. 56 Luftbild Burg

8.5 Teilraum 5 - Georges-Lemoine-Platz



„Raum für Neues“

Größe	~ 6.600 qm
Nutzung	Durchgang, Markt, Parken
Nutzungsziel	Auftakt Marktstraße, Stadtplatz



Chancen

- hohes Flächenpotential im südlichen Teil des Raumes
- Wasserlage an der Soltau kann neue Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten am südlichen Eingang zur Innenstadt bieten
- Funktion als Veranstaltungs- und Wochenmarktstandort

Städtebauliche Missstände

- undefinierter Stadtraum
- Erhebliche bauliche und gestalterische Missstände in Material und Ausstattung
- undurchsichtige Eingangssituation zur Marktstraße
- Raum durch Randnutzungen nicht gefasst
- Fluss Soltau weder sichtbar noch zugänglich
- unbespielte, leere Platzflächen ohne Aufenthaltsqualität
- Bindungsfrist des George-Lemoine-Platzes (Dezember 2025)

Ziele

- **Raum für Nutzung der sich aus verstärktem Wohnstandort ergibt: Spiel, Spaß, Sport, Freiflächen für Kinder, Jugendliche sowie intergenerationale Treffpunkte**
- Etablierung als neuer Stadteingang und Auftaktraum zur Marktstraße
- Renaturierung, Zugang und Erlebbarmachen der südlichen Uferkante an der Böhme/Soltau
- Entwicklung eines klimaresilienten Raums

- Schaffung eines gefassten Stadtraums durch Randnutzungen

Maßnahmen

1. gestalterische Verknüpfung des Platzes mit der Marktstraße
2. einheitliche Ausstattungselemente sowie Beleuchtungskonzept simultan zur Marktstraße
3. Entwicklung eines Ortes für ALLE mit unterschiedlichen Nutzungen (Aufhalten, Marktfläche, Spiel-/Sport)
4. Entsiegelung der Platzflächen und Einsatz von wassergebundener Wegedecke
5. Prüfung der Anbringung Übergangsmöglichkeit zur Burg (Brücke)
6. Reduzierung des ruhenden Verkehrs
7. Anbringung Orientierungs- und Leitsystem
8. Sicherstellung der technischen Ausstattung für den Markt
9. Etablierung Sichtbeziehung und Zugang zum Ufer: breiterer Uferbereich und Uferabflachung
10. Durchsetzung von Begrünungsmaßnahmen: Pflanzung Gehölze, Entsiegelung und Schaffung von Vegetationsflächen; Bepflanzung mit bestäuberfreundlichen Stauden
11. Möglichkeit der Nutzung des anfallenden Niederschlags zur Bewässerung der Vegetation prüfen
12. Verbindung Grüne Achse Breidings Garten - Böhme-park



Abb. 57 Luftbild Georges-Lemoine-Platz

8.6 Teilraum 6 - Neuer Hagen



„Soltaus Schmuckkästchen“

Größe	~ 6.200 qm
Nutzung	Mülllagerung, Durchgang
Nutzungsziel	Durchgang



Chancen

- Lage an der Soltau
- Rückseite alter, stadtbildprägender Häuserbestand
- Verbindungsraum zwischen Georges-Lemoine-Platz und „Im Hagen“

Städtebauliche Misstände

- undurchsichtige Verbindung zu den umliegenden Plätzen und Stadträumen
- Funktionsfläche (Abfall & Parken): eingeschränkte Nutzung als Aufenthaltsort
- geringe Fließgeschwindigkeit führt in Sommermonaten zu Geruchsbelästigung

Ziele

- **Stärkung der bereits wunderschönen Lage im Stadtgefüge und an Soltau**
- Restrukturierung der Fläche mit ihren Funktionen
- durchsichtiges Wegeleitsystem und gestärkte Blickbeziehungen

Maßnahmen

1. Abrücken der Müllsammelflächen an die Seiten der Fläche
2. Einheitliche Ausstattungselemente sowie Beleuchtungskonzept simultan zur Marktstraße
3. Renaturierung und Erlebbarmachen der Soltau
4. Öffnung der Blickbeziehung auf die Soltau
5. Erhöhung der Fließgeschwindigkeit der Soltau
6. Sicherstellung einer angemessenen Wasserqualität während der Sommermonate
7. Aufwertung der Uferbegrünung
8. Herstellung eines klaren Orientierungsgefüges



Abb. 58 Luftbild Neuer Hagen

8.7 Teilraum 7 - Im Hagen



„Der zentrale Platz“

Größe	~9.300 qm
Nutzung	Stadtplatz
Nutzungsziel	Stadtplatz



Chancen

- hoch frequentierter und „funktionierender“ Freiraum
- Veranstaltungs- und Eventort
- Lebendige Außengastronomie

Städtebauliche Misstände

- uneinheitliche Außenbestuhlung, Ausstattung und Beleuchtung
- fehlende schattenspendende Elemente

Ziele

- Teil der „neuen Kulturmitte“
- Klimaresiliente Anpassung des Platzes, ua. durch Wasserelemente
- Hervorhebung des stadtbildprägenden Häuserbestandes
- Ausbau von Räumen für kulturelles Schaffen
- Ausbau einer multifunktionalen Nutzung des Platzes

Maßnahmen

1. einheitliche Ausstattungselemente sowie Beleuchtungskonzept simultan zur Marktstraße
2. Schaffung von generationengerechten, schattigen Aufenthaltsgelegenheiten
3. Nutzung des anfallenden Regenwassers
4. Sanierung der Brunnenanlage oder alternative Maßnahmen
5. einheitliche Gestaltung der Außenbestuhlung
6. Sicherstellung der technischen Ausstattung für Events
7. Etablierung von dauerhaften und temporären Kulturangeboten



Abb. 59 Luftbild Im Hagen

8.8 Teilraum 8 - Am Alten Stadtgraben



„Der wichtigste Potenzialraum“

Größe	~ 14.300 qm
Nutzungsform	Parken, Einkaufen im Supermarkt
Nutzungsziel	Gebäude mit Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe), Freiraum mit Spielmöglichkeiten



Chancen

- hohes Flächenpotential bei Eliminierung des ruhenden Verkehrs
- Aufstockung/ Umplanung des Supermarktgebäudes
- Etablierung Wohnnutzung mit Freizeitflächen

Städtebauliche Misstände

- Belegung der Flächen durch ruhenden Verkehr
- einseitige Nutzung durch Supermarktnutzung
- fehlende Vernetzung zur Marktstraße
- stark versiegelte Fläche, keine Begrünung

Ziele

- **Attraktiver Potenzialraum für neue Nutzungen für die Innenstadt**
- Sicherung & Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnstandorts
- bauliche Entwicklungspotenziale prüfen und mit Eigentümer*innen abstimmen
- Qualifizierung des Freiraums als Spielraum und Aufenthaltsort für Anwohnende
- Schnellradverbindung entlang des Alten Stadtgrabens
- Etablierung eines zentralen Ortes für eine lebendige Gemeinschaft

Maßnahmen

1. Abstimmung mit Eigentümer*innen, um potenzielle bauliche Entwicklung sowie Mischnutzung im Bestand umzusetzen
2. simultane Entwicklung des Freiraums mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Innen- und Außennutzung verzahnen
3. Reduzierung, langfristige Eliminierung des ruhenden Verkehrs
4. Verringerung Versiegelungsgrad, resiliente Strukturen aufbauen, Aufenthaltsqualität schaffen
5. Etablierung Nutzungsangebote für ALLE (barrierefrei, generationenübergreifend, niedrigrschwellig und nicht-kommerziell)
6. Raum für Gemeinschaftsprojekte, kulturelle und kreative Nutzungen schaffen (bspw. Gemeinschaftsgarten-Projekt, Bücherhaus, Fahrradwerkstatt)
7. Etablierung Schnellradverbindung zur stärkeren Vernetzung in umliegende Quartiere
8. einheitliche Ausstattungselemente sowie Beleuchtungskonzept simultan zur Marktstraße



Abb. 60 Luftbild Am Alten Stadtgraben

8.9 Teilraum 9 - Hinterhof Poststraße



„Vorhof Poststraße“

Größe	~ 8.800 qm
Nutzung	Parken, Durchgang
Nutzungsziel	Platz mit Gastronomienutzung



Chancen

- aktuelle Sanierung des Gebäudes der Poststraße 1 ermöglicht Anreiz zur Entwicklung des rückwärtigen Raums
- gefasster Platz liefert gute Voraussetzung zur Entwicklung eines intimen Platzes

Städtebauliche Misstände

- undurchsichtige Verbindung von Marktstraße und umliegende Flächen
- stark versiegelte Fläche, Belegung der Flächen durch ruhenden Verkehr
- mangelnde Aufenthaltsqualität

Ziele

- **Entwicklung des Parkraumes zu einem nutzbaren Freiraum in Verbindung mit der Sanierung des Gebäudes der Poststraße 1**
- Stärkung der Vernetzung und Sichtbarkeit: Anschluss an Rathaus- und umliegende Quartiere
- Ausbau der vorhandenen Grünstruktur

Maßnahmen

1. Neustrukturierung der Platzfläche: Nutzung für Außen-gastronomie, Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch z.B. Sitzgelegenheiten
2. Ausschluss des ruhenden Verkehrs
3. Begrünung der Flächen
4. einheitliche Ausstattungselemente sowie Beleuchtungskonzept simultan zur Marktstraße
5. Reduzierung des Versiegelungsgrads
6. Möglichkeiten der Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser für die Vegetation prüfen
7. Stärkung des räumlichen Bezugs zum Spielmuseum und zur Touristen-Information
8. (Prüfung zentraler) Sammelstellplatz für Fahrräder

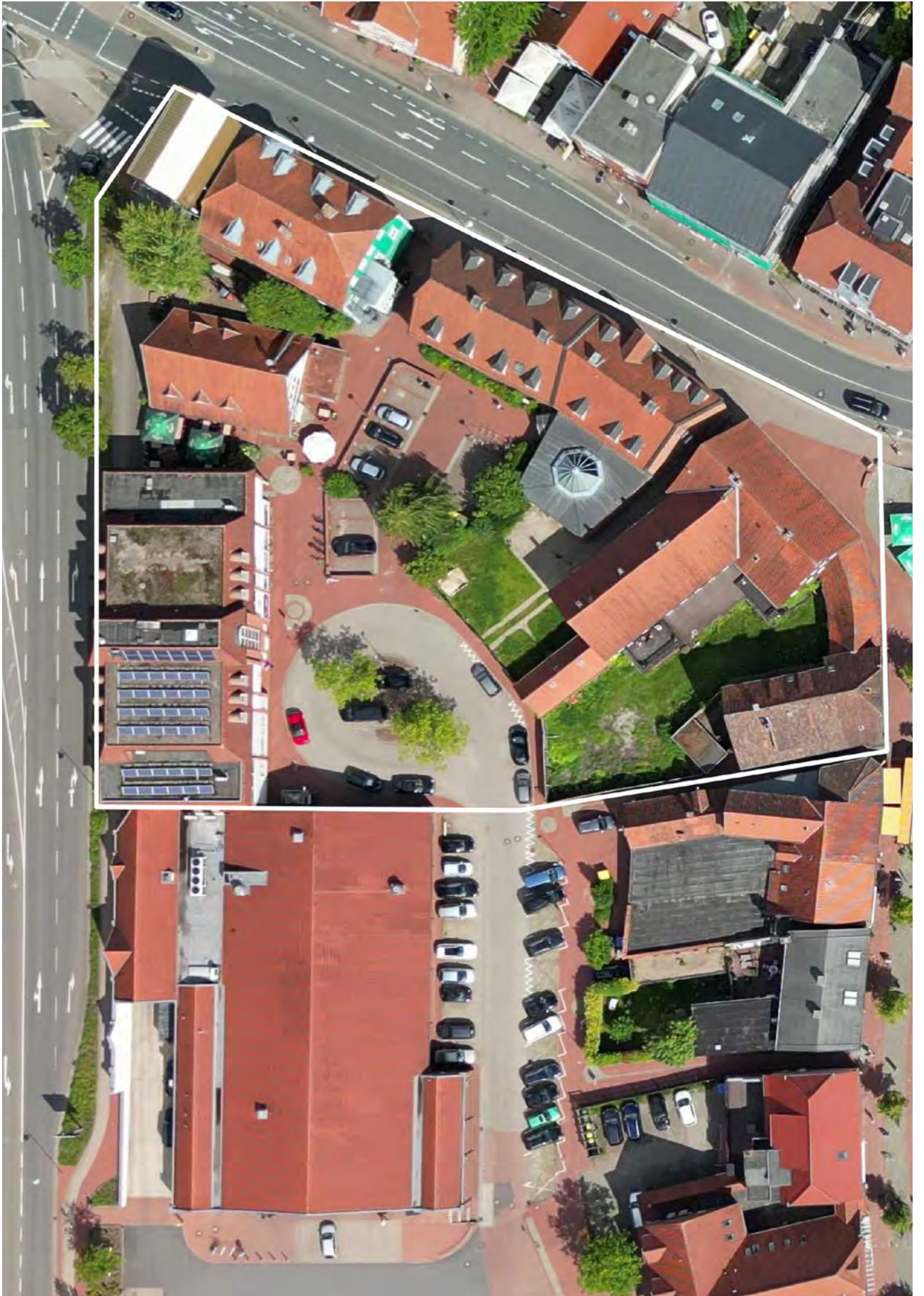


Abb. 61 Luftbild Hinterhof Poststraße

9 FOKUSRÄUME

Die Steckbriefe liefern bereits Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des Quartiers der Fußgängerzone. Drei der neun vorgestellten Teilräume wurden gesondert ausgewählt und als Fokusräume vertieft bearbeitet. Diese drei Bereiche verfügen derzeit über das höchste Potenzial und bieten sich als erster Einstieg in die Sanierung der Kernstadt zu einem Erlebnisraum an. Obwohl ihre Relevanz nicht höher ist als die der anderen Teilräume, eignen sich die ausgewählten Fokusräume als Katalysatoren für Veränderungen und die Schaffung des Erlebnisraums.

Ausgewählt wurden die Teilräume „Marktstraße“, „Georges-Lemoine-Platz“ sowie „Hinterhof Poststraße“. Zu erwähnen sind jedoch noch zwei weitere Räume, mit besonderer Bedeutung.

Der Teilraum 8 „Am Alten Stadtgraben“ wurde zwar als wichtigster Potenzialraum identifiziert, jedoch nicht als Fokusraum ausgewählt, da dessen Entwicklung derzeit noch schwer abzusehen ist. Sollte sich der Lidl-Standort zukünftig ändern wird hier ein Raum mit völlig neuen Möglichkeiten entstehen, der großes Potenzial insbesondere für die Wohnnutzung bietet.

Der Teilraum 4 „Burg“ sollte in seiner Umsetzung ebenso wie die Fokusräume priorisiert werden. Für diesen wurde bereits eine Machbarkeitsstudie erstellt, die sich mit den Zielen der vorliegenden Rahmenplanung deckt. Im Jahr 2023 hat die Stadt zwei Grundstücke erworben (Burg 2 und 6). Im Jahr 2025 soll der Erwerb weiterer Grundstücke erfolgen (Burg 4 und teilweise

Marktstraße 41a). Das Ziel dabei ist es, gemäß der Machbarkeitsstudie, einen Ort der Gemeinschaft entstehen zu lassen. Dafür ist ein entsprechender Neubau vorgesehen. Der Abriss der von der Stadt erworbenen Gebäude ist ebenfalls ein Teil der vorgesehenen Umsetzungsmaßnahmen. Dies ist bereits in der aktuellen Finanzierung eingeplant.

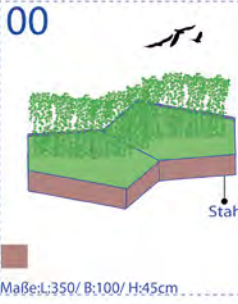
9.1 Fokusraum Marktstraße

Die Gestaltung der Marktstraße stellt die Grundlage für ein einheitliches Gesamtbild des gesamten Quartiers der Fußgängerzone dar. In diesem Kontext wurde ein Ausstattungskatalog erstellt, der die wichtigsten Elemente zur Vereinheitlichung darstellt.

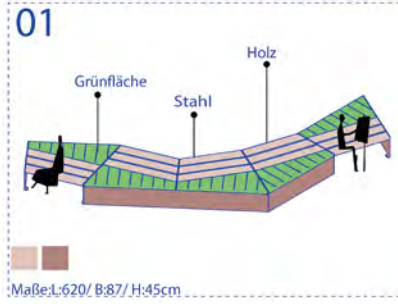
Die Marktstraße in Soltau ist ein zentraler Fokusraum, der als „Lebensader“ der Stadt gilt. Die funktionstüchtige Grundstruktur der Marktstraße ermöglicht gezielte Sanierungsmaßnahmen, die darauf abzielen, diesen Bereich sowohl optisch als auch funktional aufzuwerten. Es besteht ein erhebliches Flächenpotential, das für klimaresiliente Anpassungen sowie den Ausbau der Fahrradinfrastruktur genutzt werden kann, um die Straße zukunftssicher zu gestalten.

Ein wichtiger Aspekt ist die Aktivierung der anliegenden Gassen, um eine bessere Vernetzung mit den umliegenden Plätzen zu schaffen. Dies fördert die Zugänglichkeit und verbessert die Verbindung zu benachbarten Gebieten. Zudem verfügt die Marktstraße über partiell baukulturell wertvolle

Mobiles Grün



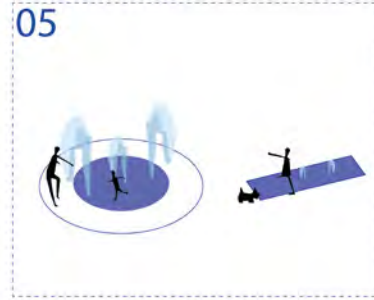
Multifunktionsflächen



Einheitliche Sitzmöglichkeiten



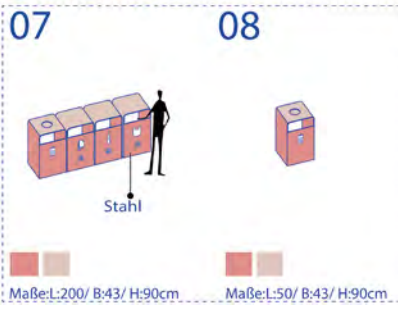
Wasserspiele



Radstellplätze



Abfalleimer



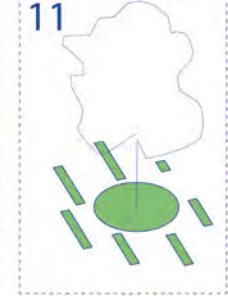
Neue Trinkbrunnen



Neue Beschilderung



Neue Grünfläche



Aufwertung bestehender Bäume



Neue Beleuchtung



Neue Elektrik



Verschattungselemente (mobil und permanent)



Abb. 62 Ausstattungskatalog Marktstraße

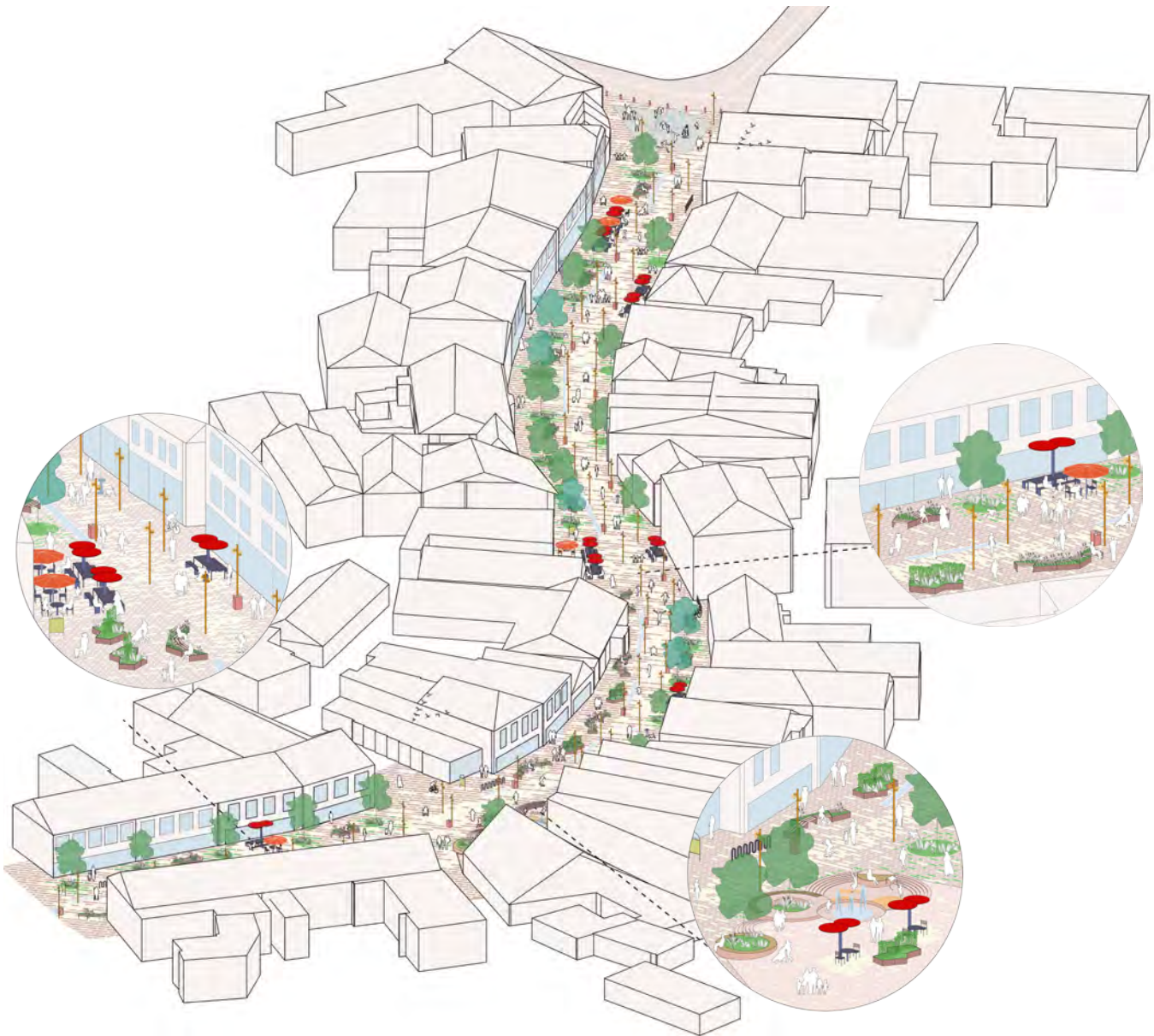


Abb. 63 Skizze Fokusraum Marktstraße

und stadtbildprägende Gebäude, deren Erhalt und Stärkung von großer Bedeutung für das Stadtbild sind.

Die Gestaltung des Platzes an der Marktstraße 31 ist ein weiterer Schwerpunkt, der zur Attraktivität und Funktionalität des gesamten Bereichs beiträgt. Ziel ist es, die Marktstraße als „Lebensader“ und Herz von Soltau zu erhalten und zu stärken.

Dies beinhaltet grundlegende optische und funktionale Aufwertungen sowie die Modernisierung der Beleuchtung, um eine

angenehme Atmosphäre zu schaffen.

Darüber hinaus wird die Entwicklung klimaresilienter Strukturen und der Ressourcenschutz in den Vordergrund gestellt. Dies schließt Maßnahmen ein, die den Umweltschutz fördern und die Widerstandsfähigkeit gegenüber klimatischen Veränderungen erhöhen. Insgesamt soll die Marktstraße durch diese vielfältigen Maßnahmen gestärkt und als zentrale Achse des städtischen Lebens in Soltau weiterentwickelt werden.

9.2 Fokusraum Georges-Lemoine-Platz

Der Georges-Lemoine-Platz in Soltau stellt einen weiteren zentralen Fokusraum dar, der „Raum für Neues“ bietet. Besonders im südlichen Teil des Platzes gibt es ein hohes Flächenpotenzial, das für verschiedene Nutzungen zur Verfügung steht. Die bisherige geringe Flächennutzung ist hier nicht bedarfsgerecht. Die attraktive Wasserlage an der Soltau schafft neue Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten und bietet somit einen einladenden südlichen Eingang zur Innenstadt.

Dieser Platz könnte zukünftig eine wichtigere Rolle als Veranstaltungs- und Wochenmarktstandort übernehmen. Darüber hinaus bietet er Raum für Aktivitäten, die sich aus einem verstärkten Wohnstandort ergeben, wie Spiel, Spaß und Sport. Freiflächen für Kinder und Jugendliche sowie intergenerationale Treffpunkte sollen hier entstehen, um die Lebensqualität für alle Altersgruppen zu erhöhen.

Der Georges-Lemoine-Platz wird sich, analog zum ebenfalls neu zu gestaltenden Eingang Wilhelmstraße als neuer, wiedererkennbarer Stadteingang und Auftaktraum zur Marktstraße etablieren, wodurch die Verbindung zur zentralen Lebensader Soltaus gestärkt wird. Ein wichtiger Bestandteil der Platzgestaltung ist die Renaturierung und der Zugang zur südlichen Uferkante an der Böhme und Soltau, wodurch die Natur erlebbar gemacht wird.

Ein zentrales Ziel ist die Entwicklung eines klimaresilienten Raums, der nachhaltig und umweltfreundlich gestaltet ist. Durch die Schaffung eines gefassten Stadtraums mit vielfältigen Randnutzungen wird der Platz zu einem lebendigen und integrativen Ort. Insgesamt soll der Georges-Lemoine-Platz als multifunktionaler Raum neue Möglichkeiten für Veranstaltungen, Freizeitaktivitäten und gemeinschaftliches Leben bieten, und so einen bedeutenden Beitrag zur städtischen Entwicklung leisten.



Abb. 64 Skizze Fokusraum Georges-Lemoine-Platz

9.3 Fokusraum „Hinterhof Poststraße“



Abb. 65 Skizze Fokusraum Hinterhof Poststraße

Der Fokusraum „Hinterhof Poststraße“ in Soltau bietet als dritter ausgewählter Potenzialraum vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für die Innenstadt. Hierbei wird der „Hinterhof“ zum einladenden „Vorhof“ und erhält durch eine Umgestaltung neue Qualitäten. Diese Aufwertung stärkt den Beginn des Quartiers Fußgängerzone und schafft gleichzeitig eine wichtige Verbindung zum Rathausquartier. Das Spielmuseum, ein Wahrzeichen Soltaus, wird stärker integriert, um Besucherinnen und Besucher von dort aus nahtlos durch die Innenstadt zu leiten.

Ein weiteres Ziel ist der Ausbau der bestehenden Grünstruktur, um einen wichtigen ökologischen Trittstein für die Vernetzung der Innenstadt zu schaffen. Zur Umsetzung ist geplant, den ruhenden Verkehr zu reduzieren und zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität neu zu ordnen. Dabei sollen Flächen entsiegelt und vermehrt

mit Grün- und klimafreundlichen Maßnahmen versehen werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, Raum für Außengastronomie und weitere Aktivitäten zu schaffen, wobei punktuell auch gezielt Angebote für Kinder integriert werden.

Zudem ist bei der weiteren Planung zu prüfen, ob ein zentraler Sammelstellplatz für Fahrräder eingerichtet werden sollte, insbesondere im Zusammenhang mit der in Prüfung befindlichen Schnellradverbindung entlang des Alten Stadtgrabens. Im Mittelpunkt dieser Planungen steht die Schaffung eines lebendigen, vernetzten Ortes, der Begegnung, Austausch und Verbindung fördert und damit einen positiven Beitrag zur städtischen Lebensqualität und zur Belebung der Innenstadt leistet.

10 MAßNAHMEN UND KOSTEN

Im Folgenden werden die gesammelten Maßnahmen innerhalb der Teilräume (Um-, Neubauten und Gestaltungen) sowie deren geschätzte Kosten als tabellarische Übersicht dargestellt. Die Maßnahmen erhalten eine Priorisierung (1-3) sowie eine Einschätzung zu deren zeitlicher Umsetzung in kurz-, mittel- oder langfristig.

Teilräume & Maßnahmen	Akteure	Förder- möglichkeiten	Umsetzungsbeginn			Kosten [€] netto	Priorität (1-3)
			kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
1 Teilraum 1 - Marktstraße (Öffentl. Raum: 5.200qm)						2.511.250,00 €	
siehe dazu auch Bild Fokusraum					brutto	2.988.387,50 €	
1.0 Entwicklung eines Gestaltungskonzepts	Planung	ja				421.250,00 €	1
1.1 Aufwertung der Plätze	Bau	ja				370.000,00 €	1
1.2 Behebung von Missständen in Pflasterung (neue Herstellung von Teilflächen)	Bau	ja				650.000,00 €	1
1.3 Einheitliches Ausstattungskonzept	Bau	ja				150.000,00 €	1
1.4 Einheitliches, durchgängiges & nachhaltiges Beleuchtungskonzept	Bau	ja				280.000,00 €	1
1.5 Sicherstellung Barrierefreiheit	zu beachten					0,00 €	1
1.6 Fahrradabstellanlagen; Verbindungen für Fahrradverkehr	Bau	ja				75.000,00 €	1
1.7 Etablierung von natürlichen und künstlichen Verschattungselementen	Bau	ja				70.000,00 €	1
1.8 Wasser in der Innenstadt als Baustein der Klimaanpassung	Bau	ja				230.000,00 €	1
1.9 Gestaltung der Eingänge zur Marktstraße als Imageträger	Bau	ja				80.000,00 €	1
1.10 Überarbeitung der Gestaltungssatzung	Planung	offen				siehe vorbereitende Planungen	1
1.11 Änderung der B-Pläne für künftige flexible Nutzungen	Planung	offen				siehe vorbereitende Planungen	1
1.12 Bedarfsorientierte und baukulturell entsprechende Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands	nicht berücksichtigt	offen				offen	1
1.13 Reduzierung des Versiegelungsgrads und Erhöhung des Grünanteils	zu beachten					0,00 €	1
1.14 Erhalt der Bestandsgehölze prüfen, ggf. Neupflanzung Klimabäume	Bau	ja				150.000,00 €	1
1.15 Schaffung von generationengerechten, schattigen Aufenthaltsgelegenheiten	zu beachten					0,00 €	1
1.16 Ausweitung der Gestaltung in von Marktstraße abgehenden Wegen*	Bau					[65.0000,00]	1
1.17 Optimierung des Wochenmarktes	Bau					35.000,00 €	1

* zu Punkt 1.16: Summe in den anderen Teilbereichen enthalten

Teilräume & Maßnahmen	Akteure	Förder- möglichkeiten	Umsetzungsbeginn			Kosten [€] netto	Priorität (1-3)
			kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
2 Teilraum 2 - Eingang zum Quartier der Fußgängerzone (Öffentlicher Raum 4.900qm)						1.085.000,00 €	
					brutto	1.291.150,00 €	
2.0 Umsetzungskonzept	Planung	ja				217.000,00 €	2
2.1 Etablierung der nördlichen Kante als Verbindung zum Böhmepark	zu beachten					0,00 €	2
2.2 Reduktion/ ggf. Eliminierung des ruhenden Verkehrs	zu beachten					0,00 €	2
2.3 Gestaltungssprache simultan zur Marktstraße	zu beachten					0,00 €	2
2.4 (Renaturierung und) Zugang zur Uferkante an der Böhme	Bau	ja				130.000,00 €	2
2.7 Gestaltung der Feiflächen	Bau	ja				588.000,00 €	2
2.5 Entsiegelung und Pflanzung von Gehölzen, Schaffung von Vegetationsflächen und Bepflanzung mit bestäuberfreundlichen Stauden	zu beachten					0,00 €	2
2.6 Mögliche Radverbindung entlang Böhme	Bau	ja				150.000,00 €	2

Teilräume & Maßnahmen	Akteure	Förder- möglichkeiten	Umsetzungsbeginn			Kosten [€] netto	Priorität (1-3)
			kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
3 Teilraum 3 - Am felto Gelände (Öffentlicher Raum 4.200qm)						512.500,00 €	
						brutto	609.875,00 €
3.0 Gestaltungskonzept	Planung	ja				92.500,00 €	2
3.1 Gestalterische Verknüpfung der Marktstraße mit Vorplatz der felto Filzwelt	zu beachten					0,00 €	2
3.2 Überprüfung einer Wegeverbindung durch sowie der Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks der Gebrüder Röders	zu beachten					0,00 €	2
3.3 Einheitliche Ausstattungselemente sowie Beleuchtungskonzept simultan zur Marktstraße	Bau	ja				35.000,00 €	2
3.4 (Renaturierung und) Zugang zur Uferkante an der Böhme	Bau	ja				150.000,00 €	2
3.5 Wegeverbindung entlang der Böhme	Bau	ja				120.000,00 €	2
3.6 Durchsetzung von Begrünungsmaßnahmen: Pflanzung Gehölze, Entsiegelung und Schaffung von Vegetationsflächen; Bepflanzung mit bestäuberfreundlichen Stauden	Bau	ja				50.000,00 €	2
3.7 Reduktion/ ggf. Eliminierung des ruhenden Verkehrs	zu beachten	ja				0,00 €	2
3.8 Neugestaltung Müllsammelplatz Röders-Hof: Entwicklungspotenziale beobachteh, enge Zusammenarbeit mit dem Eigentümer	Bau					15.000,00 €	2
3.9 Entwicklungsperspektiven Objekte der Fa. Röders, z.B. Umnutzungsmöglichkeiten bei betrieblichen Veränderungen (Konzeptentwicklung)	zu beachten (Planungskosten)					50.000,00 €	2

Teilräume & Maßnahmen	Akteure	Förder- möglichkeiten	Umsetzungsbeginn			Kosten [€] netto	Priorität (1-3)
			kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
4 Teilraum 4 - Burg (Öffentlicher Raum 3.400qm)						4.670.000,00 €	
						brutto	5.557.300,00 €
4.0	Gestaltungskonzept	Planung	ja			260.000,00 €	1
4.1	Gestalterische Verknüpfung der Burg mit der Marktstraße sowie Übergang zum Georges-Lemoine-Platz	zu beachten				0,00 €	1
4.2	(Renaturierung und) Zugang zur Uferkante an der Soltau/Böhme	Bau	ja			150.000,00 €	1
4.3	Wegeverbindung entlang der Soltau/ Böhme: Vom südlichen Eingang der Marktstraße bis zur felto Filzwelt	Bau	ja			110.000,00 €	1
4.4	Entwicklung der von der Stadt erworbenen Gebäude unter Beachtung des Denkmalschutzes (Neubau)	Bau/Planung	ja			3.370.000,00 €	1
4.5	Erwerb leerstehender oder negativ stadtbildprägender Gebäude im Bereich der Burg zur Aufwertung und Neugestaltung des Platzes (z.B. Burg 5)	zu beachten	ja			offen	1
4.6	Gestaltung Freiraum zum Aufenthalt für Alle/Jugend; Platzgestaltung wiedererkennbar machen	Bau	ja			430.000,00 €	1
4.7	Herstellung einer neuen Fußgängerbrücke	Bau	offen			350.000,00 €	2

Teilräume & Maßnahmen	Akteure	Förder- möglichkeiten	Umsetzungsbeginn			Kosten [€] netto	Priorität (1-3)
			kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
5 Teilraum 5 - Georges-Lemoine-Platz (11.740qm)						2.725.000,00 €	
siehe dazu auch Bild Fokusraum						brutto 3.242.750,00 €	
5.0	Gestaltungskonzept	Planung	ja			505.000,00 €	1
5.1	Gestalterische Verknüpfung des Platzes mit der Marktstraße	zu beachten				0,00 €	1
5.2	Einheitliche Ausstattungselemente sowie Beleuchtungskonzept simultan zur Marktstraße	Bau	ja			180.000,00 €	1
5.3	Entwicklung eines Ortes für ALLE mit unterschiedlichen Nutzungen (Aufhalten, Marktfläche, Spiel-/Sport)	Bau	ja			1.500.000,00 €	1
5.4	Entsiegelung der Platzflächen und Einsatz von wassergebundener Wegedecke	Bau	ja			250.000,00 €	1
5.5	Prüfung der Anbringung Übergangsmöglichkeit zur Burg (Brücke)	zu beachten				0,00 €	1
5.6	Reduzierung des ruhenden Verkehrs	zu beachten	ja			0,00 €	1
5.7	Anbringung Orientierungs- und Leitsystem	zu beachten				0,00 €	1
5.8	Sicherstellung der technischen Ausstattung für den Markt	Bau	ja			90.000,00 €	1
5.9	Etablierung Sichtbeziehung und Zugang zum Ufer: breiterer Uferbereich und Uferabflachung	zu beachten				0,00 €	1
5.10	Durchsetzung von Begrünungsmaßnahmen: Pflanzung Gehölze, Entsiegelung und Schaffung von Vegetationsflächen; Bepflanzung mit bestäuberfreundlichen Stauden	zu beachten				0,00 €	1
5.11	Möglichkeit der Nutzung des anfallenden Niederschlags zur Bewässerung der Vegetation prüfen	zu beachten				50.000,00 €	1
5.12	Verbindung Grüne Achse Breidings Garten - Böhmepark	Bau				150.000,00 €	1

Teilräume & Maßnahmen	Akteure	Fördermöglichkeiten	Umsetzungsbeginn			Kosten [€] netto	Priorität (1-3)
			kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
6 Teilraum 6 - Neuer Hagen (1.630qm)						387.500,00 €	
						brutto	461.125,00 €
6.0	Umgestaltung	Planung	ja			64.500,00 €	2
6.1	Abrücken der Müllsammelflächen an die Seiten der Fläche	Bau	ja			8.000,00 €	3
6.2	Einheitliche Ausstattungselemente sowie Beleuchtungskonzept simultan zur Marktstraße	Bau	ja			25.000,00 €	3
6.3	(Renaturierung und) Erlebarmachung der Soltau	Bau	ja			150.000,00 €	3
6.4	Öffnung der Blickbeziehung auf die Soltau	zu beachten	ja			0,00 €	3
6.5	Erhöhung der Fließgeschwindigkeit der Soltau	Gutachten/Bau	ja			offen	3
6.6	Sicherstellung einer angemessenen Wasserqualität während der Sommermonate	zu beachten	ja			offen	3
6.7	Aufwertung der Uferbegrünung	Bau	ja			75.000,00 €	3
6.9	Reparatur Beläge	Bau	ja			65.000,00 €	2
6.8	Herstellung eines klaren Orientierungsgefüges	zu beachten				0,00 €	3
7 Teilraum 7 - Im Hagen (Öffentlicher Freiraum 3.500qm)						456.250,00 €	
						brutto	542.937,50 €
7.0	Planung	Planung	ja			91.250,00 €	3
7.1	Einheitliche Ausstattungselemente sowie Beleuchtungskonzept simultan zur Marktstraße	Bau	ja			120.000,00 €	3
7.2	Schaffung von generationengerechten, schattigen Aufenthaltsgelegenheiten	Bau	ja			100.000,00 €	2
7.3	Nutzung des anfallenden Regenwassers	Bau	ja			30.000,00 €	3
7.4	Sanierung der Brunnenanlage oder alternative Maßnahmen	Bau	ja			45.000,00 €	2
7.5	Einheitliche Gestaltung der Außenbestuhlung	Bau	ja			20.000,00 €	3
7.6	Sicherstellung der technischen Ausstattung für Events	Bau	ja			50.000,00 €	3
7.7	Etablierung von dauerhaften und temporären Kulturangeboten	Planung/Herstellung				offen	2

Teilräume & Maßnahmen	Akteure	Fördermöglichkeiten	Umsetzungsbeginn			Kosten [€] netto	Priorität (1-3)
			kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
8 Teilraum 8 - Am Alten Stadtgraben (Öffentlicher Freiraum 6.100qm)						80.000,00 €	
						brutto	95.200,00 €
8.0 Konzeptentwicklung	Planung					80.000,00 €	1
8.1 Abstimmung mit Eigentümer*innen, um potenzielle bauliche Entwicklung sowie Mischnutzung im Bestand umzusetzen	Planung	offen		offen			offen
8.2 Simultane Entwicklung des Freiraums mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Innen- und Außennutzung verzahnen	Planung	offen		offen			offen
8.3 Reduzierung, langfristige Eliminierung des ruhenden Verkehrs	Bau, zu beachten	offen		offen			offen
8.4 Verringerung Versiegelungsgrad, resiliente Strukturen aufbauen, Aufenthaltsqualität schaffen	Bau, zu beachten	offen		offen			offen
8.5 Etablierung Nutzungsangebote für ALLE (barrierefrei, generationenübergreifend, niedrighschwellig und nichtkommerziell)	Bau, zu beachten	offen					offen
8.6 Raum für Gemeinschaftsprojekte, kulturelle und kreative Nutzungen schaffen (bspw. Gemeinschaftsgartenprojekt, Bücherhaus, Fahrradwerkstadt)	Bau, zu beachten	offen					offen
8.7 Etablierung Schnellradverbindung zur stärkeren Vernetzung in umliegende Quartiere	Bau, zu beachten	offen					offen
8.8 Einheitliche Ausstattungselemente sowie Beleuchtungskonzept simultan zur Marktstraße	Bau, zu beachten	offen					offen

Teilräume & Maßnahmen	Akteure	Fördermöglichkeiten	Umsetzungsbeginn			Kosten [€] netto	Priorität (1-3)
			kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
9 Teilraum 9 - Hinterhof Poststraße (7.100qm)						1.398.437,50 €	
siehe dazu auch Bild Fokusraum						brutto 1.664.140,63 €	
9.0	Planung	Planung	ja			279.687,50 €	1
9.1	Neustrukturierung der Platzfläche: Nutzung für Außengastronomie, Erhöhung der Aufenthaltsqualität	zu beachten				0,00 €	1
9.2	Ausschluss des ruhenden Verkehrs	zu beachten				0,00 €	1
9.3	Begrünung der Flächen	Bau	ja			223.750,00 €	1
9.4	Einheitliche Ausstattungselemente sowie Beleuchtungskonzept simultan zur Marktstraße	Bau	ja			50.000,00 €	1
9.5	Reduzierung des Versiegelungsgrads / Neugestaltung der Feiflächen	Bau	ja			750.000,00 €	1
9.6	Möglichkeiten der Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser für die Vegetation prüfen	Bau	ja			35.000,00 €	1
9.7	Stärkung des räumlichen Bezugs zum Spielmuseum und zur Touristen-Information	zu beachten				0,00 €	1
9.8	(Prüfung zentraler) Sammelstellplatz für Fahrräder	Bau	ja			60.000,00 €	1
Vorbereitende Untersuchungen						135.000,00 €	
	Überarbeitung der Gestaltungssatzung					65.000,00 €	1
	B-Plananpassung/neu					70.000,00 €	1

QUELLENVERZEICHNIS

- Stadt Soltau (2019): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035.
- Stadt Soltau (2022): Strategiekonzept: Integriertes Strategiekonzept für die Soltauer Innenstadt zur Aufnahme in das operationelle Multifunktionsprogramm EFRE/ESF+ „Resiliente Innenstädte“ für die Förderperiode 2021 bis 2027 Niedersachsen.
- Stadt Soltau (2020): Vorbereitende Untersuchung.
- Stadt Soltau (1979): Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt.
- Stadt Soltau (2023): Kurzerläuterung zur städtebaulichen Machbarkeitsstudie „Neugestaltung der Burg“.
- Stadt Soltau (2022): Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Soltau.
- ift Freizeit- und Tourismusberatung (2022): Touristische Effekte der Erweiterung des Designer Outlets Soltau. Tourismusgutachten auf Basis Untersuchungsrahmen ArL im Rahmen des Raumordnungsverfahrens (ROV) für die beabsichtigte Erweiterung des Designer Outlets Soltau (DOS). Verfügbar: <https://www.arl-ig.niedersachsen.de/download/184636/Anhang_2_ift-2022-ROV-DOS-Touristische_Effekte.pdf.pdf>
- Einwohnermeldeamt Soltau (31.12.2023): Einwohnerzahlen
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (2023): Fläche für den Kommunalen Finanzausgleich 2024. Verfügbar: <<https://www.statistik.niedersachsen.de/download/201047>>
- Mundschenk Nachrichtengesellschaft GmbH & Co. KG (2022): Harry-Logistikzentrum startet Anfang Mai den Betrieb. Böhme Zeitung. Verfügbar: <<https://www.boehme-zeitung.de/nachrichtenblog/2022/4/20/harry-logistikzentrum-startet-anfang-mai-den-betrieb>>
- news aktuell GmbH (2019): hagebau Unternehmensgruppe wächst 2018 um 4,2 Prozent. Presseportal. Verfügbar: <<https://www.presseportal.de/pm/54544/4186776>>
- Niedersächsische Staatskanzlei (o.J.): Felto – Filzwelt Soltau: Die Bildungseinrichtung lädt zum spielerischen Experimentieren ein. Verfügbar: <https://www.stk.niedersachsen.de/download/106926/Projektreportage_Felto_-_Filzwelt.pdf>
- Philipp Langner (o.J.): Heide Park World: Besucherzahlen. Verfügbar: <<https://www.heide-park-world.de/?view=article&id=151&catid=92>>
- G.A.Röders GmbH & Co. KG (o.J.): Unse-re Standorte. Verfügbar: <<https://roeders.com/standorte-2/>>

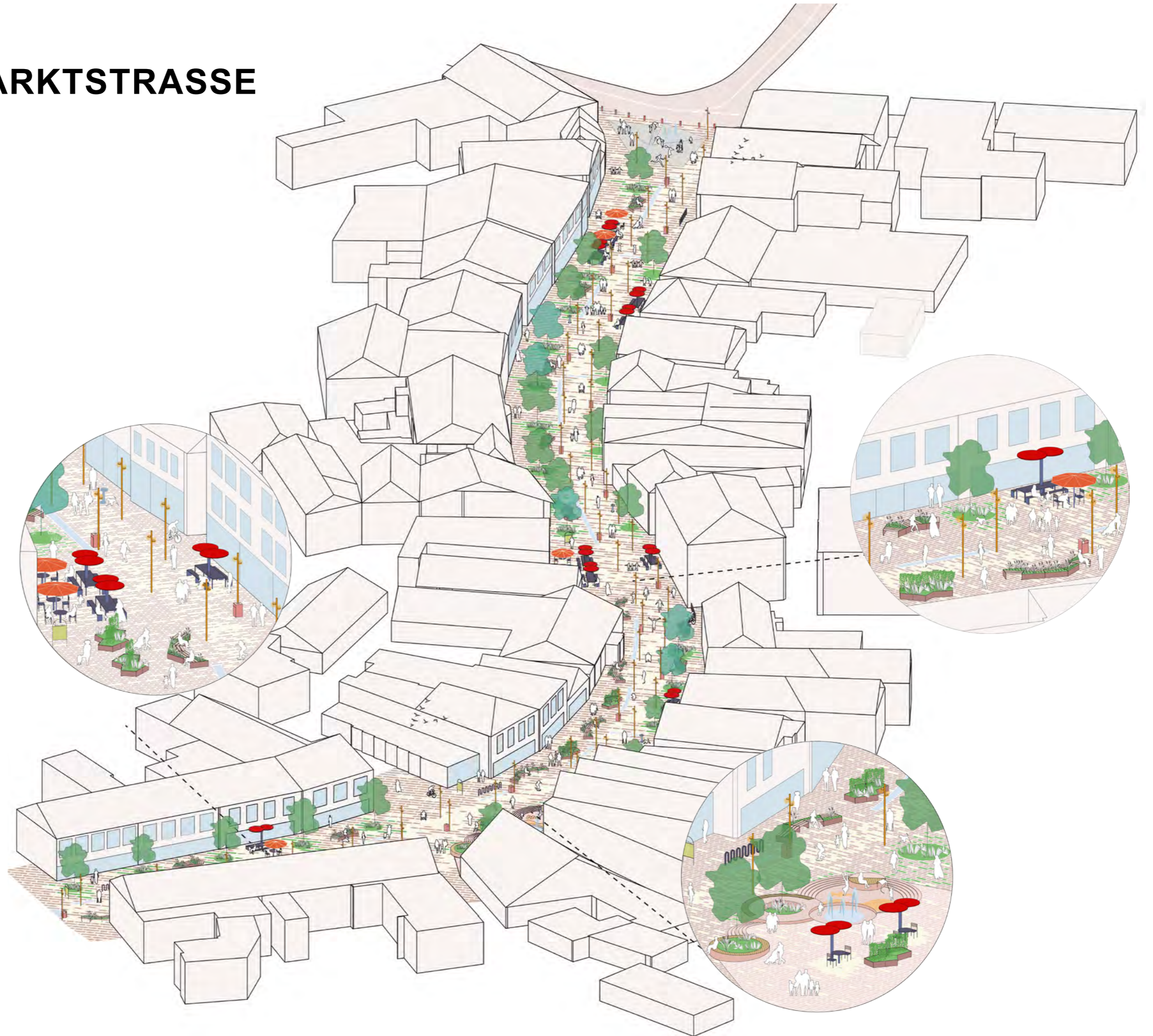
ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Lage Untersuchungsgebiet.....	9
Abb. 2	Abgrenzung Untersuchungsgebiet	11
Abb. 3	Handlungsfelder und Entwicklungsziele	15
Abb. 5	Bürger*innenbeteiligung 17. Juni 2024, Haus der Möglichkeiten, Soltau.....	17
Abb. 4	Planungs- und Beteiligungsprozess	17
Abb. 7	ISEK Soltau 2035 (2019)	20
Abb. 8	Integriertes Strategiekonzept für die Soltauer Innenstadt (2022).....	21
Abb. 9	Vorbereitende Untersuchung Innenstadt Soltau (2020).....	23
Abb. 10	Städtebauliche Machbarkeitsstudie „Neugestaltung der Burg“ (2023).....	24
Abb. 11	Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Soltau 2020 (2022).....	25
Abb. 12	Analyseplan Städtebauliche und Freiräumliche Struktur	27
Abb. 17	Simon-Aron-Gang	28
Abb. 19	Wegeverbindung in rückwärtigen Bereich	28
Abb. 13	nördlicher Teil der Fußgängerzone	28
Abb. 15	Bebauung an der Böhme.....	28
Abb. 16	Gassen in rückwärtigen Bereichen der Fußgängerzone	28
Abb. 18	Bebauung Hagen	28
Abb. 20	Garagen im rückwärtigen Bereich, felto Gebäude.....	28
Abb. 14	Bebauung am Platz im Hagen	28
Abb. 21	Analyseplan Grün-Blaue-Struktur	30
Abb. 22	Soltau zw. Georges-Lemoine-Platz und Marktstraße	31
Abb. 28	Zugewucherter Bereich Böhme, Parkplatz Wilhelmstr.	31
Abb. 26	Unzugänglicher Bereich der Soltau, Neuer Hagen.....	31
Abb. 24	Wasserfontäne zur Sauerstoffanreicherung.....	31
Abb. 25	Zugewucherter Bereich der Soltau, Neuer Hagen.....	31
Abb. 27	Unattraktive Grünfläche am Georges-Lemoine-Platz	31
Abb. 29	Zugewucherter Bereich der Soltau, Böhmheide.....	31
Abb. 23	Soltau, südlicher Zugang Burg	31
Abb. 30	Analyseplan Mobilitätsstruktur.....	33
Abb. 33	E-Parkplätze am Georges-Lemoine-Platz.....	34
Abb. 35	Parkplatz am Lidl Verbrauchermarkt	34
Abb. 37	Motorisierter Individualverkehr in der Poststraße	34
Abb. 31	Anwohnerparkplatz am Wiltengang.....	34

Abb. 32	Beginn der Fußgängerzone am Wiltengang.....	34
Abb. 34	Parkplatz an der Wilhelmstraße.....	34
Abb. 36	Fußgänger und Radfahrer in der Marktstraße	34
Abb. 38	Ladestation für E-Bikes am Georges-Lemoine-Platz.....	34
Abb. 39	Analyseplan Nutzungsstruktur	36
Abb. 44	Im Hagen	37
Abb. 45	Geschäfte in der Marktstraße	37
Abb. 40	felto Gelände.....	37
Abb. 42	Geschäftsumzug in der Marktstraße	37
Abb. 43	Lidl Verbrauchermarkt.....	37
Abb. 47	Geschäfte in der Marktstraße	37
Abb. 46	Altes Stadtmobiliar in der Marktstraße	37
Abb. 41	Spielmuseum Soltau	37
Abb. 48	Piktogramm „Marktstraße als Lebensader“.....	38
Abb. 49	Piktogramm „Klimaresilliente Innenstadt“	39
Abb. 50	Piktogramm „Öffentlicher Raum als urbanes Herz und Visitenkarte“.....	40
Abb. 51	Piktogramm „Öffentlicher Raum als urbanes Herz und Visitenkarte“	40
Abb. 52	Teilräume im Plangebiet.....	41
Abb. 53	Luftbild Marktstraße	43
Abb. 54	Luftbild Eingang zum Quartier der Fußgängerzone.....	45
Abb. 55	Luftbild Am felto Gelände.....	47
Abb. 56	Luftbild Burg.....	49
Abb. 57	Luftbild Georges-Lemoine-Platz	51
Abb. 58	Luftbild Neuer Hagen	53
Abb. 59	Luftbild Im Hagen	55
Abb. 60	Luftbild Am Alten Stadtgraben	57
Abb. 61	Luftbild Hinterhof Poststraße.....	59
Abb. 62	Ausstattungskatalog Marktstraße	61
Abb. 63	Skizze Fokusraum Marktstraße	62
Abb. 64	Skizze Fokusraum Georges-Lemoine-Platz.....	63
Abb. 65	Skizze Fokusraum Hinterhof Poststraße	64

ANHANG

FOKUSRAUM MARKTSTRASSE



FOKUSRAUM GEORGES-LEMOINE-PLATZ



FOKUSRAUM HINTERHOF ALTE POSTSTRASSE

