

Satzung der Stadt Soltau

gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 134 „Walsroder Straße zwischen Rühberg und Tetendorfer Straße“

vom _____

Aufgrund des § 25 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. I Nr. 226) in Verbindung mit den §§ 10 Abs. 1 und 58 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. Nr. 30) hat der Rat der Stadt Soltau am _____ folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Soltau 2035 beschreibt unter dem Leitziel VI7 die Optimierung der Verkehrslenkung und der Verkehrsführung in der Kernstadt zur Reduzierung des Verkehrsdrucks, langer Wartezeiten, von Staus und zähflüssigen Verkehren.

Dieses Entwicklungsziel wurde im integrierten Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Soltau 2040+ (VEP 2040+) näher betrachtet (siehe hierzu Vorlage BV/047/2025): Es wurden die Rückstauereignisse am Bahnübergang (BÜ) der Walsroder Straße in Soltau untersucht und verkehrlich bewertet. Ergebnis ist, dass die Rückstauereignisse die Erreichbarkeit wichtiger Ziele in Soltau beeinträchtigen. Für Bürgerinnen und Bürger sollten alle relevanten Ziele – vor allem Bahnhof und Versorgungsziele – jederzeit mit kalkulierbarem zeitlichem Aufwand erreichbar sein. Diese Funktionalität bietet die Landesstraße L 163 innerstädtisch aktuell nicht. Vor-Ort-Beobachtungen bestätigen starke Beeinträchtigungen durch regelmäßig auftretende Rückstauereignisse. Öffentliches Feedback aus einer Haushaltsbefragung im April 2024 weist auf unakzeptable Wartezeiten von bis zu 30 Minuten hin, was durch Hinweise in der Planungswerkstatt am 17.08.2024 untermauert wird. Die defizitäre Situation wird sich in Zukunft durch eine erwartete deutliche Steigerung der Zuganzahl im Personen- und Güterverkehr (Bahnprojekt Alpha-E) weiter zuspitzen.

In einem Treffen mit Vertreterinnen und Vertretern von Bund, Land, Bahn, Landkreis und Stadt im September 2025 konnte eine Lösung für den Bahnübergang an der Walsroder Straße vereinbart werden. Ziel ist die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Form einer Bahnunterführung.

Um die planerischen Voraussetzungen für die hierfür notwendigen Regelungen der Verkehre zu treffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau in seiner Sitzung am 12.02.2026 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Herstellung einer Bahnunterführung unter Berücksichtigung der Kraftfahrzeug-, Rad-, Fußgänger- und Anliegerver-

verkehre. In dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die Flächen berücksichtigt, für die zum jetzigen Zeitpunkt ein Handlungsbedarf erkennbar ist.

Zur Sicherung der Planungsziele des oben genannten in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes soll eine Veränderungssperre in diesem Bereich als Satzung beschlossen werden.

Um diese beschriebenen Planungsvorstellungen verwirklichen zu können, wird in dieser Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht gem. §§ 25 ff. BauGB der Stadt Soltau an den Grundstücken im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 134 „Walsroder Straße zwischen Rühberg und Tetendorfer Straße“, welches auch die Möglichkeit schafft, das Vorkaufsrecht zu Gunsten eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers auszuüben.

§ 1 Besonderes Vorkaufsrecht

Der Stadt Soltau steht in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet (Geltungsbereich) zur Verwirklichung der in der Präambel beschriebenen Planungsvorstellungen ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zu.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Soltau:

Lage	Flur	Flurstück
Feldstraße, Straße	20	72/2
Walsroder Straße, Straße	20	31/1
Walsroder Straße 2,	20	31/2
Walsroder Straße 4	20	30/2
Rühberg	20	19/6
Rühberg, Straße	21	123/6 T.a.
Rühberg, Straße	20	19/5
Wiesenstraße, Straße	21	131/1 T.a.
Feldstraße, Straße	21	49/30 T.a.
Feldstraße 5	20	6/13
Feldstraße	20	6/12
Walsroder Straße 8	20	5/29
Walsroder Straße, Weg	20	5/28
Am Bahnhof	21	182/10 T.a.
Am Bahnhof, Straße	21	148/1 T.a.
Am Bahnhof, Straße	21	182/11
Walsroder Straße, Straße	20	73/4
Walsroder Straße, Straße	21	341/160
Walsroder Straße, Straße	21	182/25 T.a.
Walsroder Straße, Straße	21	182/12
Andre-Lütjens-Straße, Straße	19	72/94
Walsroder Straße 11, 13	19	71/67
Karl-Baurichter-Straße, Straße	19	71/110 T.a.
Walsroder Straße 17	19	71/66

Lage	Flur	Flurstück
Walsroder Straße 19	19	71/097
Walsroder Straße 21	19	71/64
Walsroder Straße 23	19	71/96
Walsroder Straße, Weg	19	71/70
Karl-Baurichter-Straße 6/		
Walsroder Straße 25	19	71/95
Walsroder Straße 27	19	71/94
Walsroder Straße 29, 29A	19	71/99
Walsroder Straße 31	19	71/098
Walsroder Straße 33	19	362/12
Walsroder Straße 18	21	17/2
Visselhöveder Straße, Straße	21	154/4 T.a.
Walsroder Straße 20	21	924/16
Walsroder Straße 22	21	926/16
Walsroder Straße 24A	21	817/16
Walsroder Straße 24	21	16/1
Walsroder Straße 26	21	14/29
Walsroder Straße, Straße	21	160/5 T.a.
Gartenstraße, Straße	19	71/118 T.a.
Walsroder Straße 35	19	12/12
Gartenstraße 1A	19	12/16
Walsroder Straße 37	19	12/11
Walsroder Straße 39	19	12/14
Walsroder Straße 41	19	12/021
Walsroder Straße 41A	19	12/20
Walsroder Straße 43	19	564/12
Walsroder Straße 45	19	565/12
Walsroder Straße 47, 49, 51	19	12/27

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

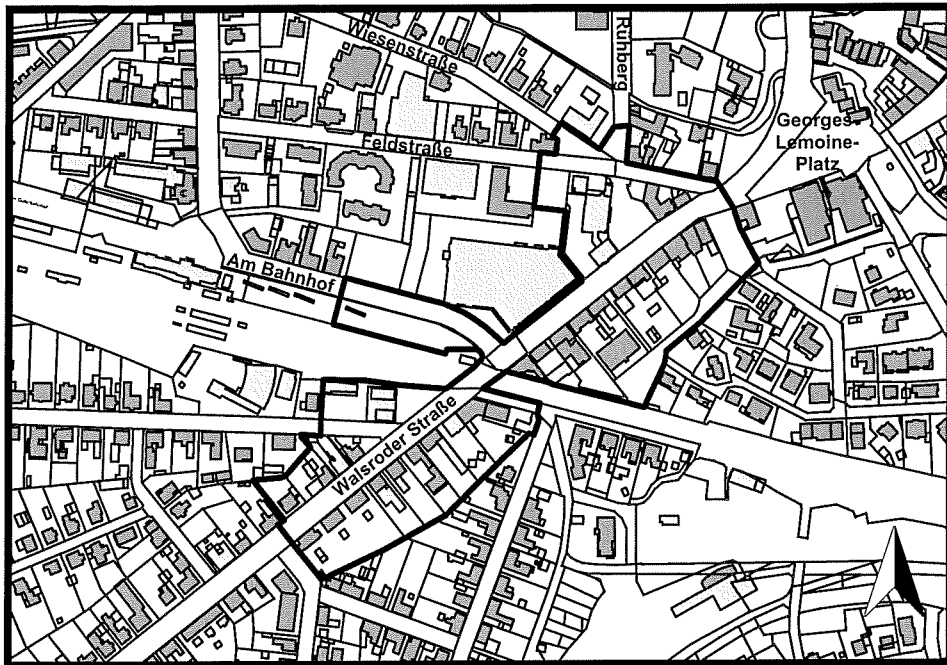
§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Soltau, den

Stadt Soltau
Der Bürgermeister

Karsten Brockmann



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS),
 vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Landesamt für
 Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
 Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Geltungsbereich der Satzung der Stadt Soltau gemäß
 § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches über ein
 besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke im Bereich
 des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 134
 "Walsroder Straße zwischen Rühberg und Tetendorfer
 Straße"



Stadt Soltau
 Der Bürgermeister, FG 61
 Stand 11.08.2026