

HERZLICH WILLKOMMEN ZUM

# ABSCHLUSS ISEK SOLTAU 2035

PART 1: ERGEBNISSE ISEK SOLTAU 2035



cima.



# BEGRÜßUNG



cima.



# Ihr Projektteam der cima



Martin Hellriegel

Projektleiter



Maximilian Burger

Berater

cima.

# Das haben wir heute mit Ihnen vor



Begrüßung durch den Bürgermeister Herrn Röbbert

18:00 - 18:10 Uhr



Vorstellung der Ergebnisse des ISEK durch die cima

18:10 - 18:35 Uhr



Vorstellung des weiteren Vorgehens durch die cima

18:35 - 19:15 Uhr



Ablauf des Workshops durch die cima

19:15 - 19:30 Uhr



**Workshop-Arbeit: Jetzt sind Sie dran!**

19:30 - 20:15 Uhr



Vorstellung der Ergebnisse durch die cima

20:15 - 20:30 Uhr



Abschließende Worte

ab 20:30 Uhr

# ABSCHLUSS ISEK SOLTAU 2035

## PART 1: DIE ERGEBNISSE

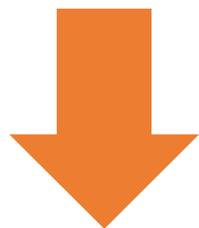


# SINN UND ZWECK DES ISEK-PROZESSES



# Was ist ein ISEK?

Ein ISEK ist ein **aktiver** Planungsprozess  
mit langfristiger Zielsetzung



Wie soll sich Soltau bis zum  
Jahr 2035 entwickeln?



# Ein ISEK ....

... führt unterschiedliche Interessen zu einer **Gesamtstrategie** zusammen!

... gibt der Stadtentwicklung einen **Orientierungsrahmen!**

... beinhaltet ein **strategisches Handlungsprogramm** für einen bestimmten Zeithorizont!

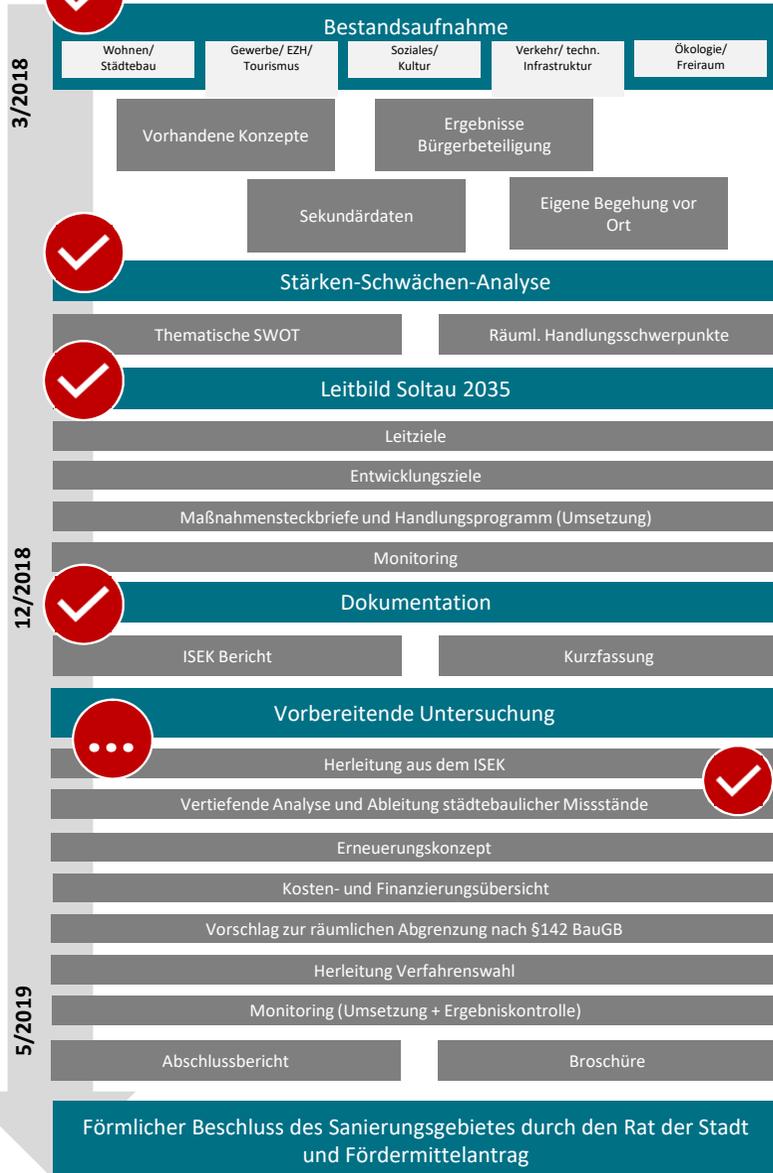
... bildet die Grundlage für die **Akquisition von Fördermitteln!**



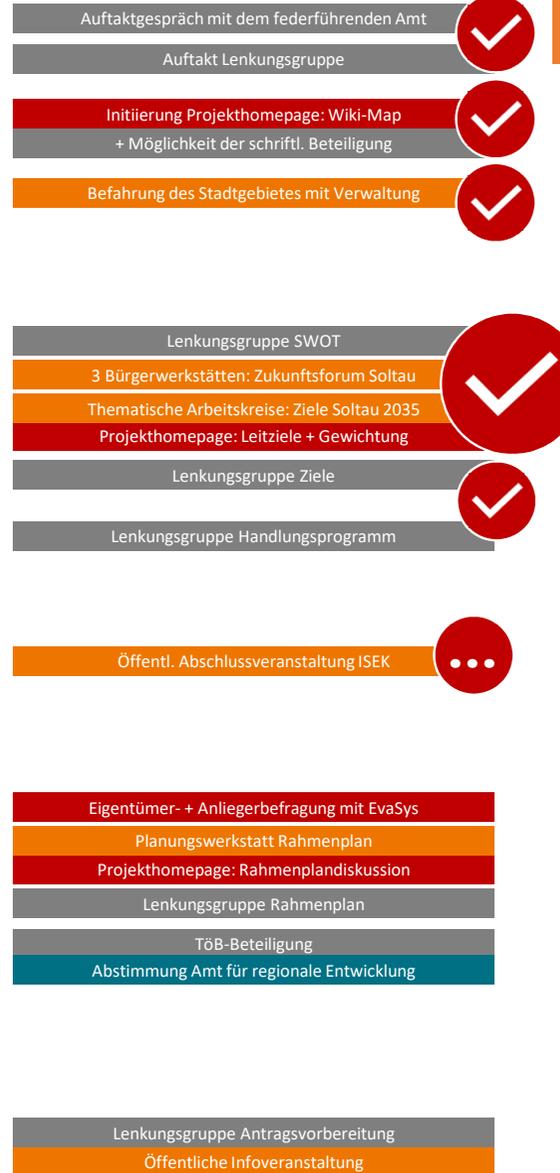
# SACHSTAND & PROZESSABLAUF



## Leistungsbausteine



## Beteiligungskonzept



## Sachstand

### Nächste Schritte:

- Analyse des erweiterten Innenstadtbereichs im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung
- Erarbeitung eines Rahmenkonzeptes

# DIE BETEILIGUNGSKULTUR



forue

cima.



# Der Weg zum ISEK Soltau 2035: Die zentralen Etappen des Beteiligungsprozess



## Politischer Auftakt: Busfahrt durch Soltau

Zum Auftakt des ISEK-Prozess wurde das gesamte Stadtgebiet mit politischen Vertretern der Fraktionen mit einem Bus befahren. Ziel war es, durch die politische Brille erste Informationen zu den Stärken und Schwächen Soltaus zu erfahren sowie potenzielle Chancen und Risiken zu identifizieren.

23. Mai 2018



## Start der Online-Beteiligung: Eine WikiMap für Soltau

Als Start der Beteiligung der Bürger\*innen Soltaus wurde im Zeitraum von Mitte April bis Mitte August eine interaktive Karte auf der Projekthomepage [www.isek-soltau.de](http://www.isek-soltau.de) aktiviert. Die Bürger\*innen konnten auf der Karte ihre Meinungen zu den Stärken und Schwächen Soltaus verorten, Verbesserungsvorschläge hinterlegen oder andere Meinungen kommentieren.

Mitte April - Mitte August 2018



## Online-Beteiligung 2.0: Die Suche nach Leitzielen

Basierend auf der Auswertung der WikiMap und weiterer Sekundärdaten sowie der Diskussionen in der projektbegleitenden Lenkungsgruppe, wurde von Mitte September bis Mitte Oktober die zweite Online-Beteiligungsrunde gestartet. In dieser Runde konnten die Bürger\*innen die ersten Entwürfe der Leit- und Entwicklungsziele für die fünf Handlungsfelder bewerten, kommentieren und Verbesserungsvorschläge einbringen.

Mitte September- Mitte Oktober 2018



Ratsbeschluss



Lenkungsgruppen-  
sitzung

## Abschlusspräsentation ISEK: Es ist vollbracht!

Den Abschluss des Beteiligungsprozesses stellt die Vorstellung des finalen ISEK-Berichts im Frühjahr 2019 dar. Hierzu sind alle Bürger\*innen, Politiker, Teilnehmer der verschiedenen Beteiligungsformate und weitere Interessierte herzlich eingeladen. Zuvor wird das ISEK im Rat der Stadt Soltau beschlossen.

Frühjahr 2019



## (Fach-)Arbeitskreise: Konkretisierung der Ziele

Im Anschluss der Auswertung des Zukunftsforschums Soltau 2035 wurden die Leit- und Entwicklungsziele nochmals in 5 Facharbeitskreise eruiert und konkretisiert. Hierzu wurden neben Fachexperten einzelner Themenbereiche (z.B. Natur, Verkehr, Soziales etc.) auch interessierte Bürger\*innen eingeladen.

22./23. Oktober 2018



## Zukunftsforschum Soltau 2035: Wir können es auch vor Ort

Doch nicht nur auf der Projekthomepage sollten die Bürger\*innen die Möglichkeit erhalten, sich einzubringen. Im Zukunftsforschum Soltau 2035 am 17. Oktober wurden die Ergebnisse der Online-Beteiligung zu den Leit- und Entwicklungszielen zunächst kurz vorgestellt. Anschließend konnte die Teilnehmer an sechs Themenstationen direkt vor Ort über die Leit- und Entwicklungsziele diskutieren und ihre Meinungen kundtun.

17. Oktober 2018



# LEITZIELE FÜR SOLTAU 2035



forue

cima.



# Die übergeordneten Grundsätze für zukünftige Planungsvorhaben



**Gender- &  
Generations-  
gerechtigkeit**



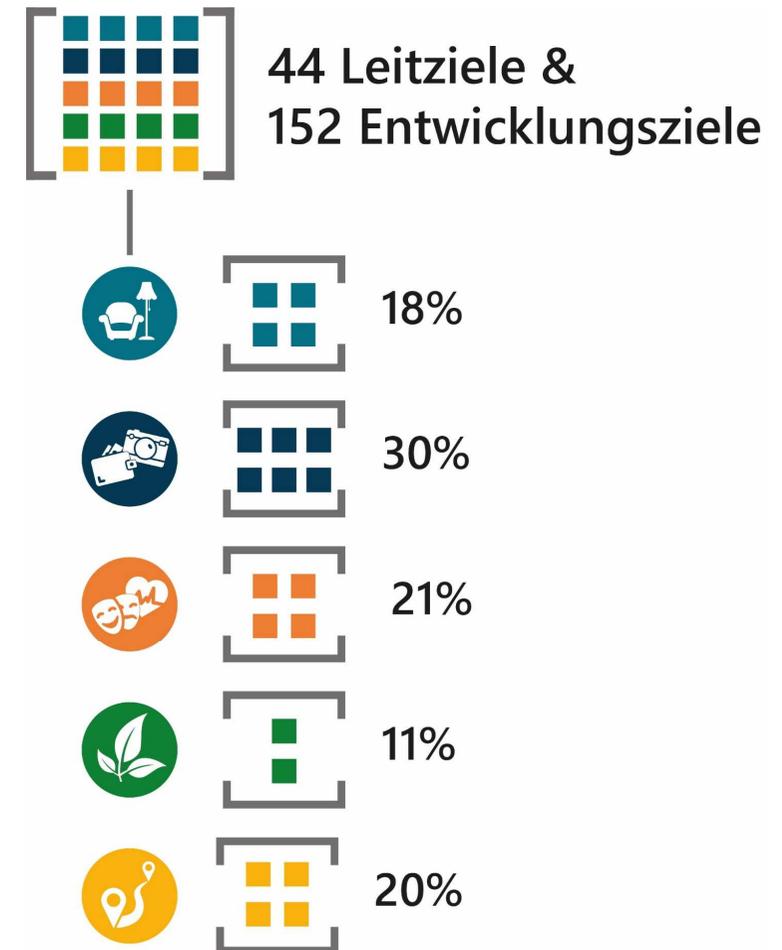
**Inklusion**



**Ganzheitlichkeit  
der Planung**

# Übersicht zu den Leit- und Entwicklungszielen

- **Leitziele:**
  - bedienen unterschiedliche Themenschwerpunkte
  - formulieren klare, strategische Zielvorstellungen
- **Entwicklungsziele:**
  - konkretisieren die Leitziele
  - formulieren klare inhaltliche, zeitliche und räumliche Anforderungen



# Der Aufbau der Handlungssteckbriefe

## GET 8

### AUFWERTUNG DER INNENSTADT ALS ERLEBNISRAUM (AUCH DURCH RÄUMLICHE & GESTALTERISCHE ERGÄNZUNGEN)

#### Schlüsselakteure

Fachgruppe 23, Fachgruppe 61, Fachgruppe 40, Soltau Touristik GmbH /  
Gastronomen, Händler, Dienstleister, IHG, Bürger\*Innen, Unternehmen

#### Synergien mit anderen Leitzielen

GET1, GET7, GET9 / KSG1, KSG2, KSG3, KSG7 / NUK2, NUK4, NUK6 / V11,  
V15, V16, V17

#### Entwicklungsziele

- Identifizierung der gestalterischen Stärken und Schwächen der Innenstadt, insbesondere der Fußgängerzone unter Berücksichtigung spezifischer Bewertungskriterien (Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, Modernität der Gestaltung, Pflegezustand, Grünanteil, etc.)
- Prüfung und Konkretisierung der Neugestaltung der Innenstadt als Erlebnisraum orientiert an den Bedarfen der Nutzer und Anbieter
- Aktivierung des Entwicklungspotenzials der identifizierten innenstadtnahen Entwicklungsflächen unter Berücksichtigung immobilienwirtschaftlicher Faktoren (Georges-Lemoine Platz, Umgebung Rathaus/Volksbank, Flächen am Stadtgraben)
- Aufwertung und Stärkung identitätsstiftender Plätze und Orte in der Innenstadt (Burg, Hagen, Platz vor der Filzfabrik, etc.)
- Optimierung des geschäftsübergreifenden Dienstleistungs- und Serviceangebotes in der Innenstadt
- Förderung des vorhandenen gastronomischen und kulturellen Angebotes in der Innenstadt durch gezielte Veranstaltungen
- Überprüfung vorhandener und ggf. Konzeption und Durchführung weiterer öffentlich wirksamer Veranstaltungen
- Installation eines Leerstandsmanagements/ Betriebsnachfolgebörse zur Steigerung der Vermarktungsattraktivität potenzieller Leerstände
- Installation eines modernen und einheitlichen Informations- und Leitsystems
- Konzeption eines modernen Lichtilluminationskonzeptes für den Innenstadtbereich Soltaus (Fußgängerzone, wichtige Orte, Parkanlagen)

#### Nächste Schritte und Maßnahmen

- Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die Innenstadt unter Einbeziehung der Akteure vor Ort, um die Weiterentwicklung vom Spielraum zum Point of Experience zu ermöglichen
- Prüfung und Beantragung von Fördermitteln zur potenziellen Umgestaltung der Innenstadt
- Gestaltung und Umsetzung eines modernen Informations- und Leitsystems
- Installation eines Leerstandsmanagements

# VERDICHTUNG DER HANDLUNGSBEDARFE



# Räumliche Handlungsschwerpunkte

## Legende

- Wohnbauflächen
- Industrie- und Gewerbeflächen
- gemischte Siedlungsflächen
- versiegelte Siedlungsflächen
- Waldflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- öffentliche Grün-, Sport- & Freizeitflächen
- sonstige Grünflächen (Gehölz, Vegetation)
- Wasserflächen
- Verkehrsflächen (Bahn, MIV)



Maßstab (im Original 1:21.000)

# Aufbau der Verdichtungsmatrix

## Sinn und Zweck

- Gegenüberstellung der einzelnen Handlungsfelder
- Aufzeigen der höchsten räumlichen Konzentration der Leitziele für ein Handlungsfeld
- Argumentationsgrundlage für die Festlegung eines Vertiefungsbereichs für die vorbereitende Untersuchung

|  <b>Wohnen</b> | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-size: 8px;">KONSEQUENTE &amp; NACHHALTIGE WEITERENTWICKLUNG DER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-size: 8px;">KLARE DEFINITION VON SIEDLUNGSSCHWERPUNKTEN UNTER ANDEREM NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALS</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-size: 8px;">FÖRDERUNG VON INNOVATIVEN WOHNPROJEKTEN AN ENTSPRECHENDEN EIGNUNGSTANDORTEN</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-size: 8px;">FÖRDERUNG VON MAßNAHMEN ZUR BESTANDSENTWICKLUNG (ALTENGERECHT, ENERGETISCH, BARRIEREFREI, ...)</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-size: 8px;">FÖRDERUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-size: 8px;">FESTLEGGUNG VON ENTWICKLUNGSACHSEN ZUM THEMA WOHNEN IN RICHTUNG DER ARBEITSPLÄTZE</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-size: 8px;">STÄRKUNG DES GEMEINSCHAFTSGEFÜHLS, DER WOHNUMFELD-QUALITÄTEN &amp; DER EIGENTWICKLUNG ALLER ORTSTEILE</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-size: 8px;">ENTWICKLUNG UND FÖRDERUNG EINER BALKULTUR</div> </div> |    |    |    |    |    |    |    |
|--|---|----|----|----|----|----|----|----|
|  | W1  | W2 | W3 | W4 | W5 | W6 | W7 | W8 |
| > Innenstadt   | ✓   | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  |    | ✓  |
| > Gewerbegebiet Almhöhe  | ✓   |    |    |    |    | ✓  |    |    |
| > Designer Outlet Soltau   |   |    |    |    |    | ✓  |    |    |
| > Gewerbegebiet Soltau Ost I/III   |   |    |    |    |    | ✓  |    |    |
| > Gewerbegebiet Soltau Süd   |   |    |    |    |    | ✓  |    |    |
| > Siedlungsschwerpunkt Nord  | ✓   | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  |
| > Krankenhaus & Soltau Therme  |   |    | ✓  | ✓  |    |    |    |    |

## Gewerbe, Einzelhandel Tourismus

|   | GET1 | GET2 | GET3 | GET4 | GET5 | GET6 | GET7 | GET8 | GET9 | GET10 | GET11 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Wahrnehmung der Chance sich als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen zu etablieren                      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Spezialisierung & Weiterentwicklung der Gewerbestandorte mit entsprechendem räumlichen Fokus                      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Konsequente Entwicklung der Gewerbeflächenpotenziale  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Förderung und Etablierung einer „aktiven“ Ansiedlungspolitik  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Einbindung und Ausnutzung des gewerblichen Potenzials in den Ortsteilen   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Stärkung der Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Bildung   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Klare Aufgabenteilung & Entwicklung der Einzelhandelsstandorte  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Aufwertung der Innenstadt als Erlebnisraum (auch durch räumliche & gestalterische Ergänzungen)                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Definition und Förderung einer touristischen Entwicklungsachse sowie Ausarbeitung einer Gesamt-tourismusstrategie |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Ausgewogene und bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Campingplätze  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Stärkung der Hotellerie durch den bedarfsorientierten Ausbau der vorhandenen Infrastrukturen                      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| > Innenstadt  | ✓    |      |      | ✓    |      | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |       | ✓     |
| > Gewerbegebiet Almhöhe   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |      | ✓    | ✓    |      |      |       |       |
| > Designer Outlet Soltau  | ✓    |      |      |      |      | ✓    | ✓    |      | ✓    |       |       |
| > Gewerbegebiet Soltau Ost I/III  | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |      | ✓    |      |      |      |       |       |
| > Gewerbegebiet Soltau Süd  | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |      | ✓    |      |      |      |       |       |
| > Siedlungsschwerpunkt Nord   | ✓    |      |      |      | ✓    | ✓    |      |      | ✓    |       |       |
| > Krankenhaus & Soltau Therme   | ✓    |      |      |      |      | ✓    |      |      | ✓    |       |       |

 **Kultur,  
Soziales,  
Gesundheit**

|  | KSG1 | KSG2 | KSG3 | KSG4 | KSG5 | KSG6 | KSG7 | KSG8 | KSG9 | KSG10 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| <b>Innenstadt</b>                      | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓     |
| <b>Gewerbegebiet Almhöhe</b>           |      |      |      |      |      |      | ✓    |      |      |       |
| <b>Designer Outlet Soltau</b>          |      |      |      |      |      |      | ✓    |      |      |       |
| <b>Gewerbegebiet Soltau Ost I/III</b>  |      |      |      |      |      |      | ✓    |      |      |       |
| <b>Gewerbegebiet Soltau Süd</b>        |      |      |      |      |      |      | ✓    |      |      |       |
| <b>Siedlungsschwerpunkt Nord</b>       |      | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |      | ✓    |      | ✓    |       |
| <b>Krankenhaus &amp; Soltau Therme</b> |      |      |      |      |      |      |      | ✓    |      |       |

FÖRDERUNG DER INNENSTADT ALS KULTUR- & VERANSTALTUNGSSCHWERPUNKT SOLTAUS

FÖRDERUNG DES KULTURELLEN ANGEBOTES FÜR JUNG & ALT

FÖRDERUNG DER JUGENDFREUNDLICHKEIT SOLTAUS (AUßERSCHULISCHE ANGEBOTE, SOZIALE INFRASTRUKTUREN, ...)

AUSBAU EINES STANDORTES ZUM INTEGRATIVEN ERZIEHUNGS- & BILDUNGSSTANDORT

SICHERUNG DES BILDUNGSSTANDORTES SOLTAU DURCH MODERNISIERUNGS- & ERWEITERUNGSMABNAHMEN SOWIE DER VERNETZUNG VON BILDUNG & WIRTSCHAFT

ZENTRALISIERUNG DES SPORTLICHEN ANGEBOTS IN RÄUMLICHER NÄHE ZU DEN SCHULEN

BERÜCKSICHTIGUNG EINES INTEGRATIVEN SPORTVERSTÄNDNISSES BEI DER KÜNFTIGEN STADTENTWICKLUNG

FÖRDERUNG DES GESUNDHEITS- & WELNESS-STANDORTES SOLTAUS ALS BEDEUTSAMER AUSBILDUNGSSTANDORT

SICHERUNG & WEITERENTWICKLUNG DER HAUS- & FACHÄRZTLICHEN VERSORGUNG SOWIE BEDARFS-GERECHTE DIENSTLEISTUNGEN FÜR DAS SELBST-BESTIMMTE WOHNEN IM ALTER

WEITERENTWICKLUNG DES VERWALTUNGSSTANDORTES SOLTAU

 **Natur,  
Umwelt,  
Klimaschutz**

|                                  | NUK1 | NUK2 | NUK3 | NUK4 | NUK5 | NUK6 | NUK7 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| > Innenstadt                     | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| > Gewerbegebiet Almhöhe          | ✓    |      |      | ✓    | ✓    |      |      |
| > Designer Outlet Soltau         | ✓    |      |      | ✓    | ✓    |      |      |
| > Gewerbegebiet Soltau Ost I/III | ✓    |      |      | ✓    | ✓    |      |      |
| > Gewerbegebiet Soltau Süd       | ✓    |      |      | ✓    | ✓    |      | ✓    |
| > Siedlungsschwerpunkt Nord      | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |      | ✓    |
| > Krankenhaus & Soltau Therme    |      | ✓    | ✓    | ✓    |      |      |      |

SICHERUNG DER SCHUTZGEBIETE ZUM ERHALT ÖKOLOGISCH BEDEUTSAMER LANDSCHAFTSRÄUME

SICHERUNG & FÖRDERUNG WERTVOLLER PARK- UND GRÜNANLAGEN

ERHALT & FÖRDERUNG WICHTIGER KLEINTEILIGER NAHERHOLUNGSRÄUME

FÖRDERUNG NACHHALTIGER MAßNAHMEN IM GESAMTEN STADTGEBIET

GEWÄHRLEISTUNG UND FÖRDERUNG SONSTIGER GRÜNSTRUKTUREN IM GESAMTEN STADTGEBIET

GESTALTUNG & ÖFFNUNG DES WASSERS FÜR DIE BÜRGER\*INNEN IN DER INNENSTADT

BEDARFSORIENTIERTE MAßNAHMEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ ENTLANG SENSIBLER LANDSCHAFTSRÄUME

 **Verkehr, technische Infrastruktur**

|                                  | VI1 | VI2 | VI3 | VI4 | VI5 | VI6 | VI7 | VI8 |
|----------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| > Innenstadt                     | ✓   | ✓   | ✓   | ✓   | ✓   | ✓   | ✓   | ✓   |
| > Gewerbegebiet Almhöhe          | ✓   | ✓   | ✓   |     | ✓   |     |     |     |
| > Designer Outlet Soltau         | ✓   | ✓   | ✓   |     | ✓   |     |     |     |
| > Gewerbegebiet Soltau Ost I/III | ✓   | ✓   | ✓   |     | ✓   |     |     |     |
| > Gewerbegebiet Soltau Süd       | ✓   | ✓   | ✓   |     | ✓   |     |     |     |
| > Siedlungsschwerpunkt Nord      | ✓   | ✓   | ✓   |     | ✓   | ✓   |     | ✓   |
| > Krankenhaus & Soltau Therme    | ✓   |     |     |     |     |     |     |     |

FÖRDERUNG DES VERKEHRS OHNE FOSSILE TREIBSTOFFE UND NACHHALTIG ÖKOLOGISCHER VERKEHRSKONZEPTE

OPTIMIERUNG DER ÖPNV- UND RADWEGE ANBINDUNG ZU SPEZIFISCHEN SIEDLUNGSSCHWERPUNKTEN UND NACHBARSTÄDTEN SOWIE DER GWERBE- & TOURISMUSSTANDORTE

MODERNISIERUNG DER HALTESTELLEN (BARRIEREFREIHEIT, PARKPLATZSITUATION, ...)

VERBESSERUNG & ERHÖHUNG DER SICHERHEIT DES SCHULVERKEHRS (HOL- & BRINGVERKEHR)

REDUZIERUNG DES VERKEHRSDRUCKS IM GESAMTEN STADTGEBIET

FÖRDERUNG DER VERNETZUNG DER ORTSTEILE MIT DER INNENSTADT DURCH DEN AUSBAU ALTERNATIVER VERKEHRSMITTEL (RADVERKEHR, E-MOBILITÄT, ÖPNV, ...)

OPTIMIERUNG DER VERKEHRSLENKUNG & DER VERKEHRSFÜHRUNG IN DER KERNSTADT ZUR REDUZIERUNG DES VERKEHRSDRUCKS

FÖRDERUNG DER DIGITALISIERUNG DER ORTSTEILE (ERHALT DER DASEINSVORSORGE)

# Zusammenfassung der Verdichtung der Handlungsbedarfe

- **klare Konzentration** der Handlungsbedarfe im erweiterten Innenstadtbereich
- **39** der **45** Leitziele können im erweiterten Innenstadtbereich verortet werden
- Gutachterliche Empfehlung einen erweiterten Bereich der **Innenstadt** als groben Vertiefungsbereich der VU zu festzulegen



# DER VERTIEFUNGSBEREICH DER VU



forue

cima.

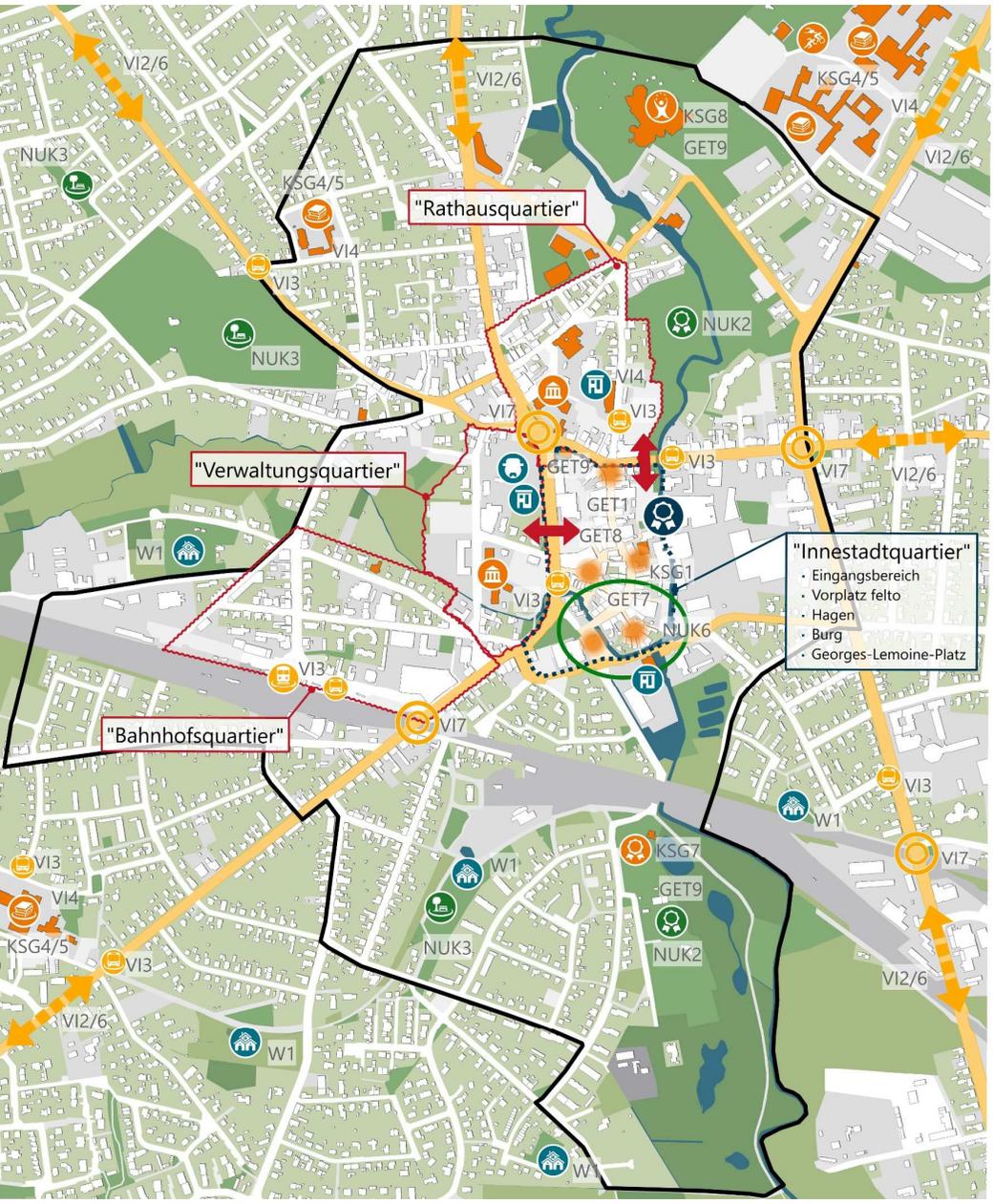


# DER ERWEITERTE INNENSTADTBEREICH



## Zentrale Bereiche

- Fußgängerzone Markstraße inkl. Hagen, Burg, Georges-Lemoine-Platz
- Am Alten Stadtgraben / Rühberg
- Bahnhof Soltau
- Böhmepark / Soltau Therme / Breidingsgarten
- „Rathausquartier“



**"Innstadtquartier"**

- Eingangsbereich
- Vorplatz felto
- Hagen
- Burg
- Georges-Lemoine-Platz

- Abgrenzung erweiterter Innenstadtbereich
- ▣ Abgrenzung Innenstadtquartier
- ~ Abgrenzung innenstadtnaher Entwicklungsquartiere
- GET1 Verortung der Leitziele im erweiterten Innenstadtbereich
- Handlungsfeld Wohnen
  - Realisierung der Wohnbauflächenpotenziale
  - Förderung altengerechter Wohnformen
  - Etablierung innovativer Wohnprojekte
- Handlungsfeld Gewerbe, Einzelhandel, Tourismus
  - Aufwertung der Innenstadt & der Fußgängerzone als Erlebnisraum
- Handlungsfeld Kultur, Soziales, Gesundheit
  - Qualitative Aufwertung der Veranstaltungs- & Begegnungsorte
  - Ausbau & Modernisierung der Betreuungs- & Bildungsangebote
  - Zentralisierung des sportlichen Angebots in räumlicher Nähe zu den Schulen
  - Sanierung & Modernisierung der Sportinfrastrukturen
  - Weiterentwicklung des Verwaltungsstandortes Soltau
  - Förderung des Gesundheits- & Wellnessstandortes Soltau
  - Qualitative Aufwertung der sozialen & kulturellen Infrastrukturen
- Handlungsfeld Natur, Umwelt, Klimaschutz
  - Qualitative Aufwertung & Sicherung wertvoller Park- & Grünanlagen
  - Sicherung & Förderung kleinteiliger Naherholungsräume
  - Gestaltung & Öffnung der Soltau & Böhme
- Handlungsfeld Verkehr, technische Infrastruktur
  - Optimierung der Verkehrslenkung & Verkehrsführung
  - Optimierung & Förderung der Vernetzung der Innenstadt mit den Ortsteilen
  - Aufwertung & Modernisierung der Bushaltestellen
  - Aufwertung & Modernisierung des Bahnhofs Soltau (Han)

# Der Vertiefungsbereich der VU

- Der erweiterte Innenstadtbereich stellt zunächst den groben räumlichen Rahmen der VU dar
- Im Rahmen der Analyse der VU wird der Bereich stärker eingegrenzt, klarer umrissen und vertiefend analysiert



# ABSCHLUSS ISEK SOLTAU 2035

## PART 2: DAS WEITERE VORGEHEN



# HINTERGRÜNDE ZUR FÖRDERKULISSE



## **Niedersächsisches Ministerialblatt** (vom 17.12.2015)

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen

### 2. Gegenstand der Förderung

(3) Die räumliche Abgrenzung der Durchführungsmaßnahme erfolgt

a) ...

b) ...

c) im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach §142 BauGB

# Städtebauliche Erneuerung/Sanierung – Was ist das?

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind ...

... eine **Daueraufgabe** der Städten und Gemeinden, um die Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität zu gewährleisten.

... Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur **Behebung städtebaulicher Missstände** wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll.

... eine **Gesamtmaßnahme**, unter der mehrere Einzelmaßnahmen koordiniert und durchgeführt werden.



# Zentrale Merkmale von Sanierungsmaßnahmen



Bezug auf ein Gebiet



Behebung städtebaulicher Missstände als allgemeines Ziel



Ausrichtung auf eine einheitliche Konzeption & Planung



langfristige Dauer



Bündelung & zielgerichtete Ausrichtung von Einzelmaßnahmen



gesteigerte Verantwortung der Gemeinde



integriertes  
Entwicklungskonzept

## Phase 1 Vorbereitung

Einleitung der vorbereitenden  
Untersuchung durch Ratsbeschluss



### Vorbereitende Untersuchung

- Beteiligung der Betroffenen
- Beteiligung der TöB
- Schätzung zur Kosten- & Finanzierung



### Beginn der städtebaulichen Planungen

- Erarbeitung Erneuerungs-/  
Rahmenplan
- ggf. Einleitung von B-Planverfahren

Abschätzung zu den sozialen &  
wirtschaftlichen Auswirkungen

§137-144  
BauGB

§138  
BauGB

§140-141  
BauGB

§137,139  
BauGB

§140 Nr.4  
BauGB

§140 Nr.6  
BauGB

## Phase 2 Durchführung



### Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

- Festlegung des Sanierungsgebietes
- Erlass der Sanierungssatzung
- Eintragung Sanierungsvermerk im  
Grundbuch
- Zeitablauf für die Sanierung



### Konkretisierung der städtebaulichen Planungen



### Durchführung von Ordnungs- & Baumaßnahmen

## Phase 3 Abschluss & Abrechnung

Aufhebung der Sanierungssatzung

Erhebung der Ausgleichsbeträge

Löschung der Sanierungsvermerke

§140 Nr.6  
BauGB

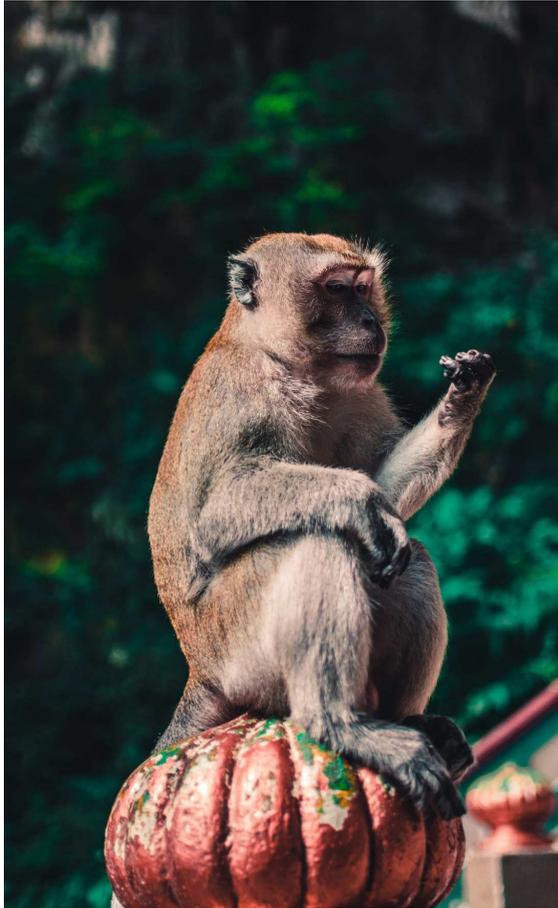
§142 Nr.1  
BauGB

§143 Nr.2  
BauGB

§147-148  
BauGB

§154, 162  
BauGB

# Was bedeutet das nun für Sie?



Jetzt denken Sie sich wahrscheinlich

Alles schön und gut, aber ...

Wieso erzählen die mir das überhaupt?

Was bedeutet das nun für mich?

Muss ich irgendetwas tun?

# Die nächsten Schritte ...



Rat beschließt  
Einleitung der VU  
(vls. 23. Mai 2019)



Überprüfung der  
vorläufigen  
Ergebnisse



Befragung der  
Bewohner\*innen und  
Eigentümer\*innen im  
Gebiet der VU



**Sie haben Post!**  
(vls. Frühsommer ´19)



Sie haben 4 Wochen  
Zeit zur Rückmeldung



§138 BauGB:  
Es besteht Auskunftspflicht!

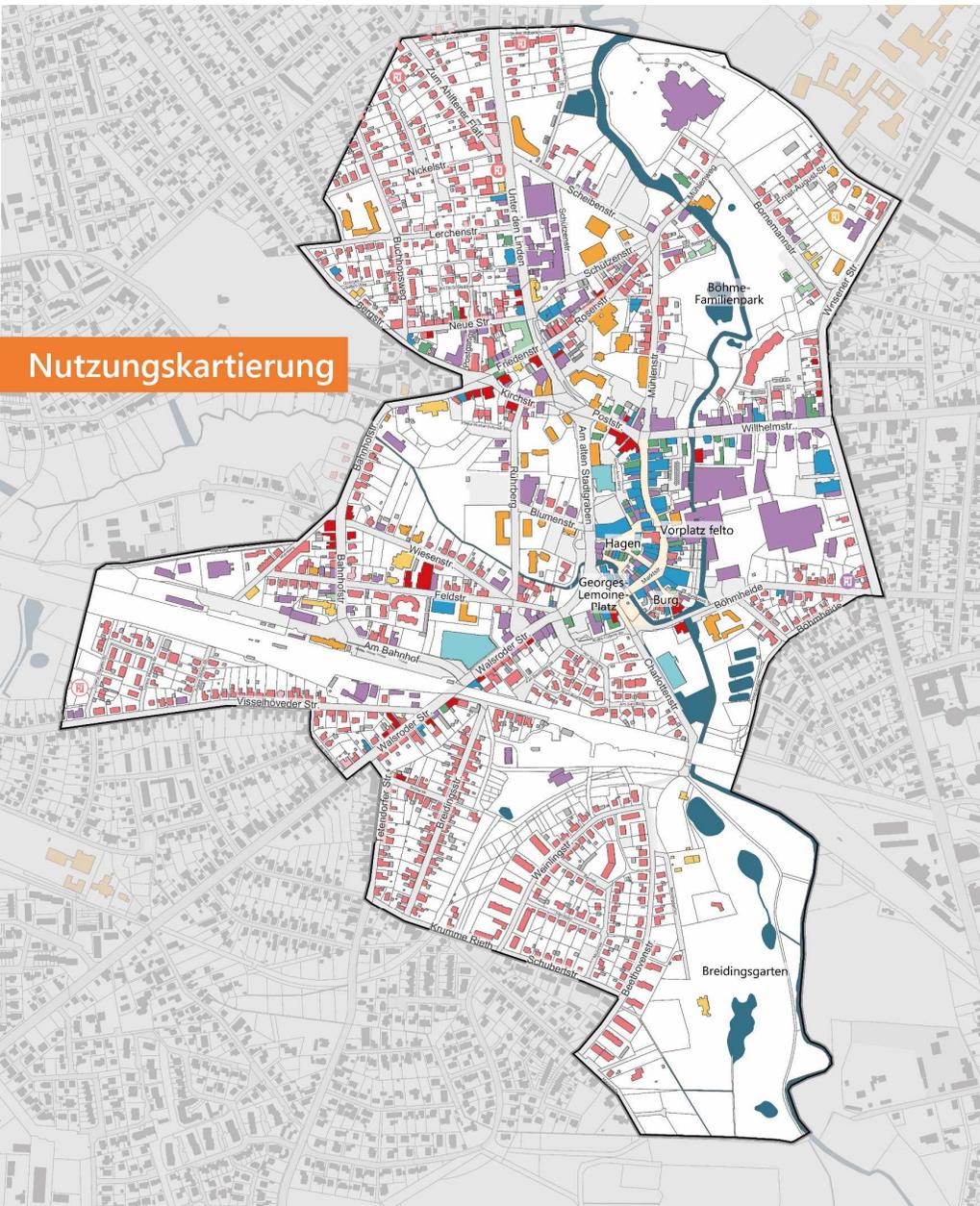


Abschluss der  
VU-Analyse  
(Sommer 2019)



Erarbeitung  
Rahmenkonzept  
(Herbst-Winter 2019)





Nutzungskartierung



Positiver Nutzungsmix der Fußgängerzone



Typische Wohnstraße außerhalb des engeren Innenstadtbereichs

Legende

Erdgeschossnutzungen

- Wohnen
- Wohnen & Dienstleistungen
- Einzelhandel
- Nahversorger
- Dienstleistungen (Handwerk / prod. Gewerbe / Serviceleistungen)
- Leerstand

- Gastronomie
- Hotellerie (in Teilen mit Gastronomie)
- öffentliche Nutzungen I (Verwaltung / Museen / Bildung / Soziale Einrichtungen)
- öffentliche Nutzungen II (Vereine / Religionsgemeinschaften)
- Nebenanlagen (Garagen / Carports / Gartenhäuser / ...)

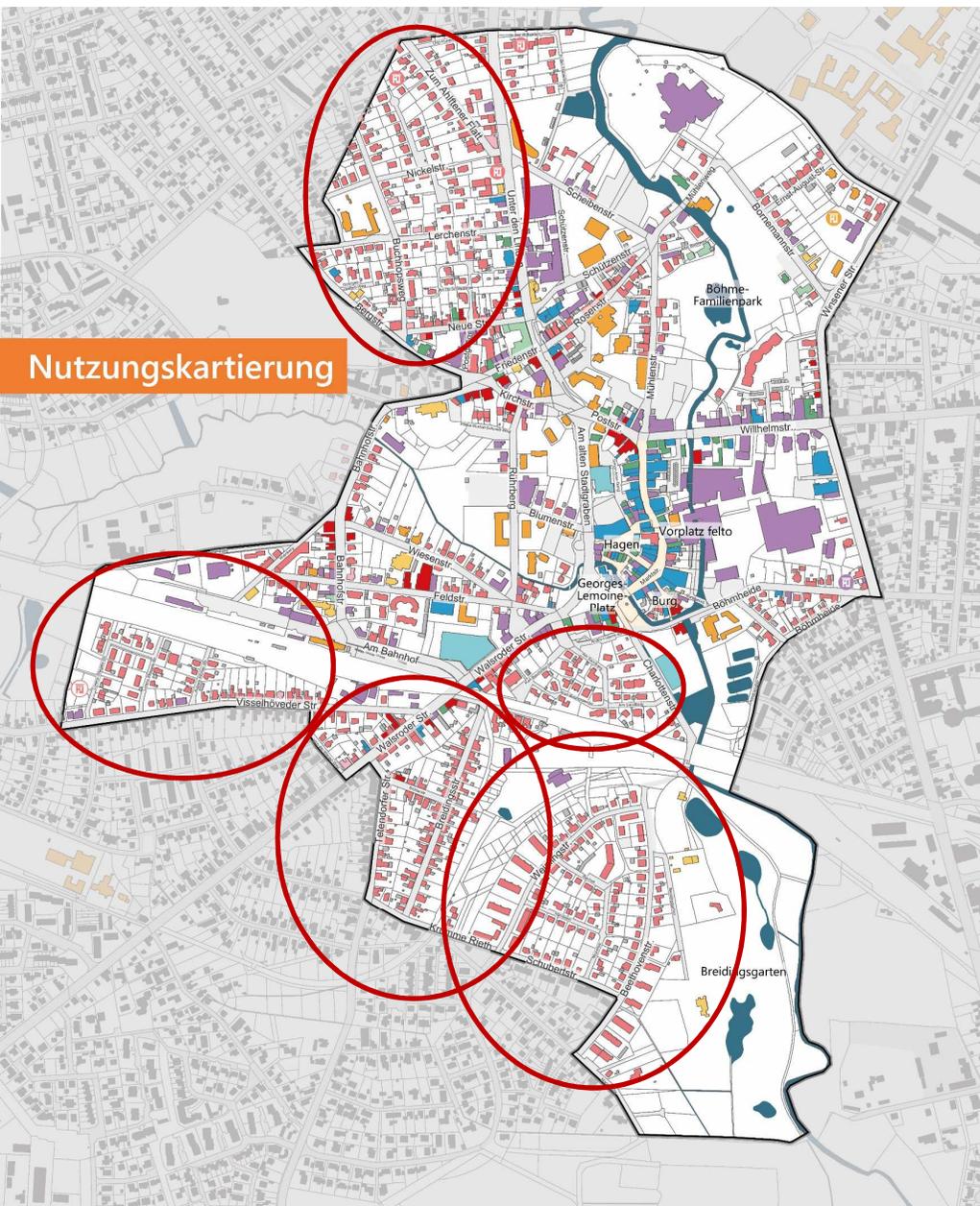
Neubauprojekte

- Wohngebäude
- Wohngebiet
- Dienstleistungen
- öffentliche Nutzung

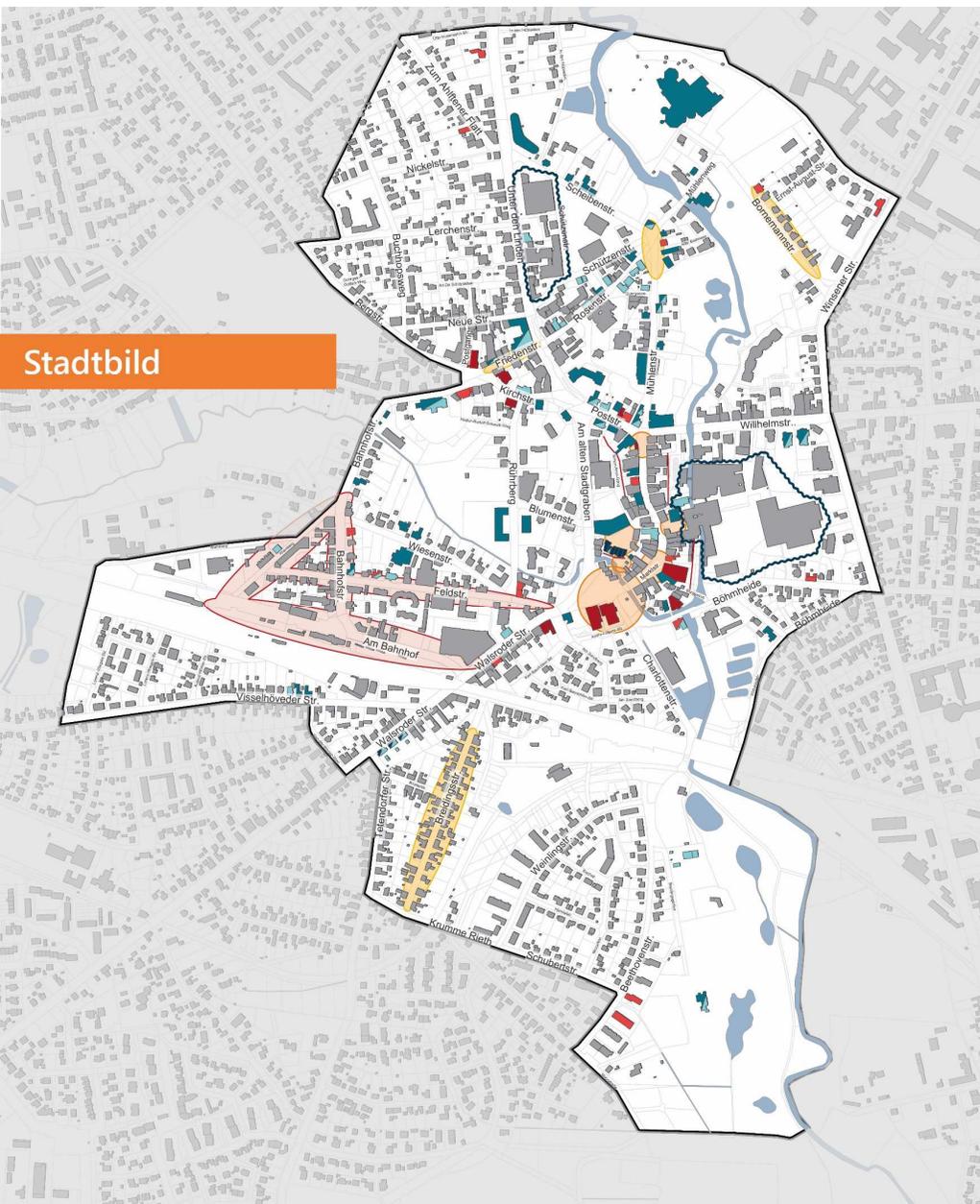
▲ Maßstab (im Original 1:8.500)

## Zentrale Erkenntnisse

- Wohnkonzentration außerhalb des engeren Innenstadtbereichs
- Die Wohnstandorte funktionieren und weisen nur partielle Optimierungsbedarfe auf
- ➔ Ein Argument für die Eingrenzung des VU-Bereichs
- vielfältige Nutzungsstruktur rund um die Marktstraße mit dem Fokus Einkaufen, Gastronomie und Erlebnis
- Ergänzung des Innenstadtsortiments durch großflächige Nahversorger (Rewe, Aldi, Lidl)
- ➔ klarer Auftrag diese Funktion zu gewährleisten und zu stärken



Nutzungskartierung



Sicherung der „unzähligen Schätze“ Soltaus



Einfluss von Bauten auf die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums



Einfluss von Bauten auf die Wahrnehmung von Stadträumen

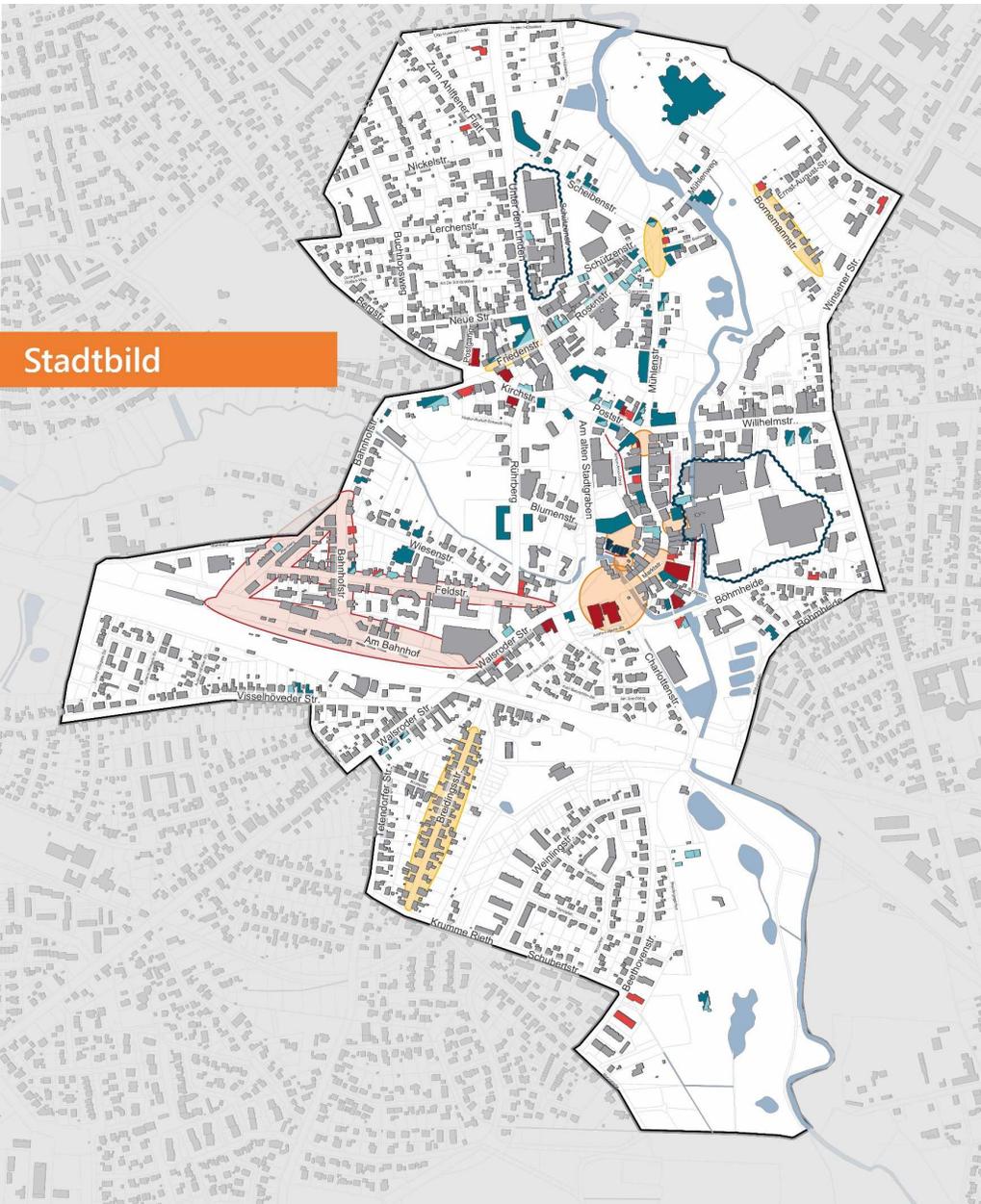
### Legende

#### Einfluss auf das Stadtbild

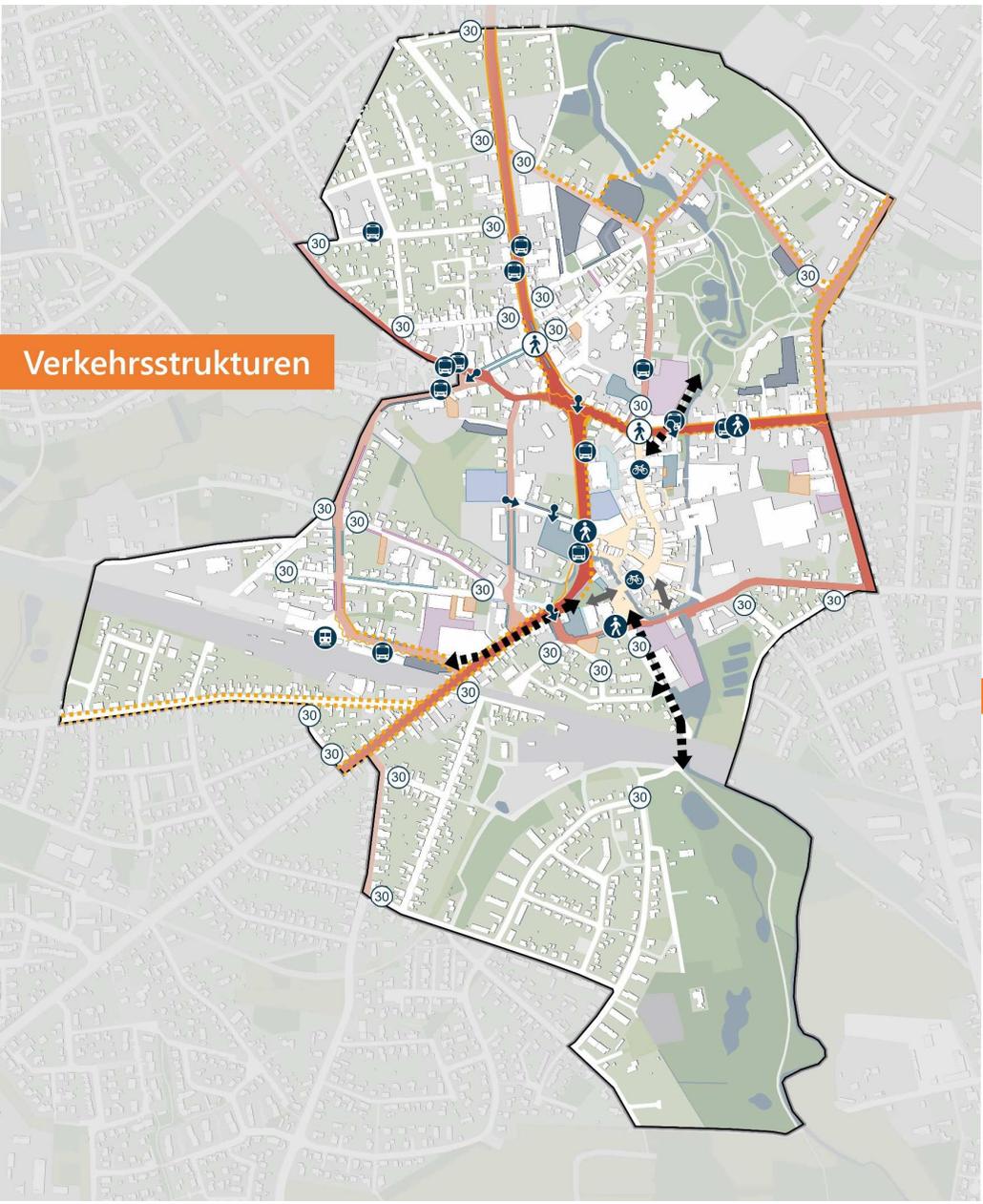
- |  |  |  |
|--|--|--|
|  positiv prägende Gebäude         |  Denkmalschutz / positiv prägende Gebäude |  Denkmalschutz / sanierungsbedürftige Gebäude |
|  positiv prägende Gebäudeensemble |  positiv prägende Straßenzüge             |  negativ prägende Gebäude                     |
|  prägende Industrieensemble       |  prägende öffentliche Räume               |  sanierungsbedürftige Gebäude                 |
|  |  Straßenzüge im Wandel                    |  unattraktive Rückseiten                      |

## Zentrale Erkenntnisse

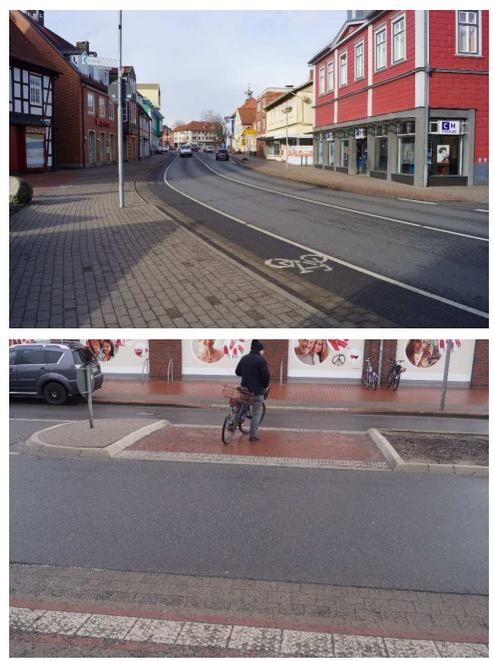
- Markt- und Poststraße mit größten Entwicklungs-/Gestaltungspotenzial aufgrund der hohen Dichte an positiv prägenden Gebäuden und öffentlichen Räumen
- moderne Freiraumgestaltung rund um die negativ prägenden Gebäude als wichtiger Entwicklungsbaustein des Rahmenkonzeptes
- ➔ Ansatzpunkte für Entwicklungsimpulse im Rahmenkonzept
- Straßenzüge im erweiterten Innenstadtbereich gehen aufgrund ihrer Lage unter – Ausnahme Bornemann- und Friedenstraße
- Positive Erkenntnis: geringe Anzahl an eindeutigen Substanzschwächen im Innenstadtbereich
- Das Bahnhofsquartier befindet sich mitten in einem Strukturwandel – Aus Gewerbe wird Wohnen



Stadtbild



Verkehrsstrukturen



„Wirrwarr“ der Radinfrastrukturen

Querungshilfe Alter Stadtgraben

Legende

Verkehrsstrukturen

- Tempo-30-Zone
- Bushaltestellen
- Bahnhof Soltau (Han)
- Fussgängerzone
- Radfahrer frei
- Querung durch Ampelschaltung
- Querung durch Mittelinsel (Gefahrenpotenzial, unzureichende Barrierefreiheit, etc.)
- unattraktive Wegeverbindung
- wichtige Verbindungsräume
- Beschilderung der Parkplätze

Verkehrsbelastung

- > 1.500 Kfz / Tag
- 7.000 Kfz / Tag
- > 14.000 Kfz / Tag

Parkplatzkartierung (ausgewiesenes Angebot)

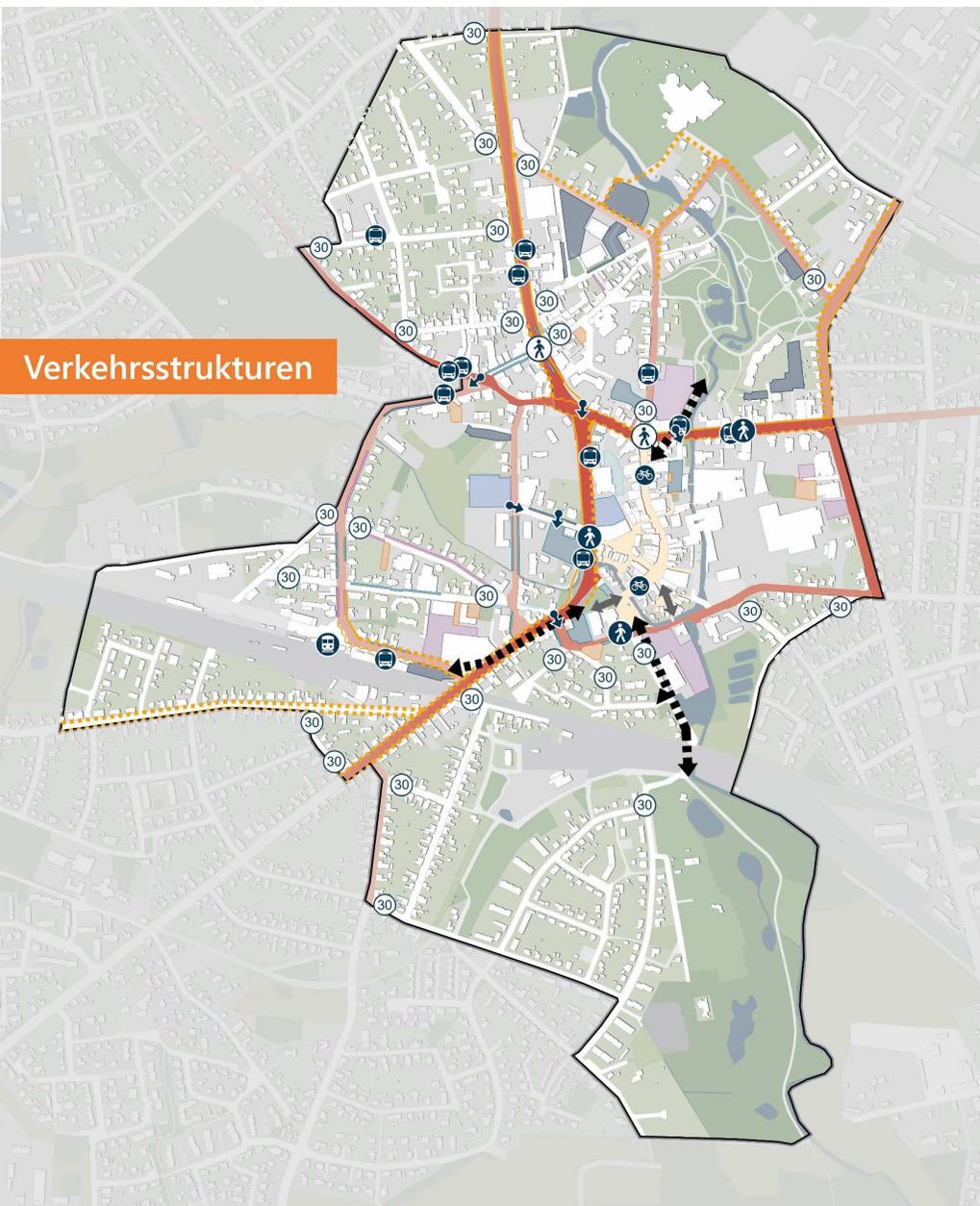
- freies Parken
- 3 Stunden Parken
- 2 Stunden Parken
- 1-2 Stunden Parken
- 1 Stunde Parken
- 0,5 Stunden Parken
- privates Parken
- Anlieger Parken
- zweckgebundenes Parken (Nahversorger, Banken, etc.)
- Bus / Taxi Parkplätze

Radinfrastruktur

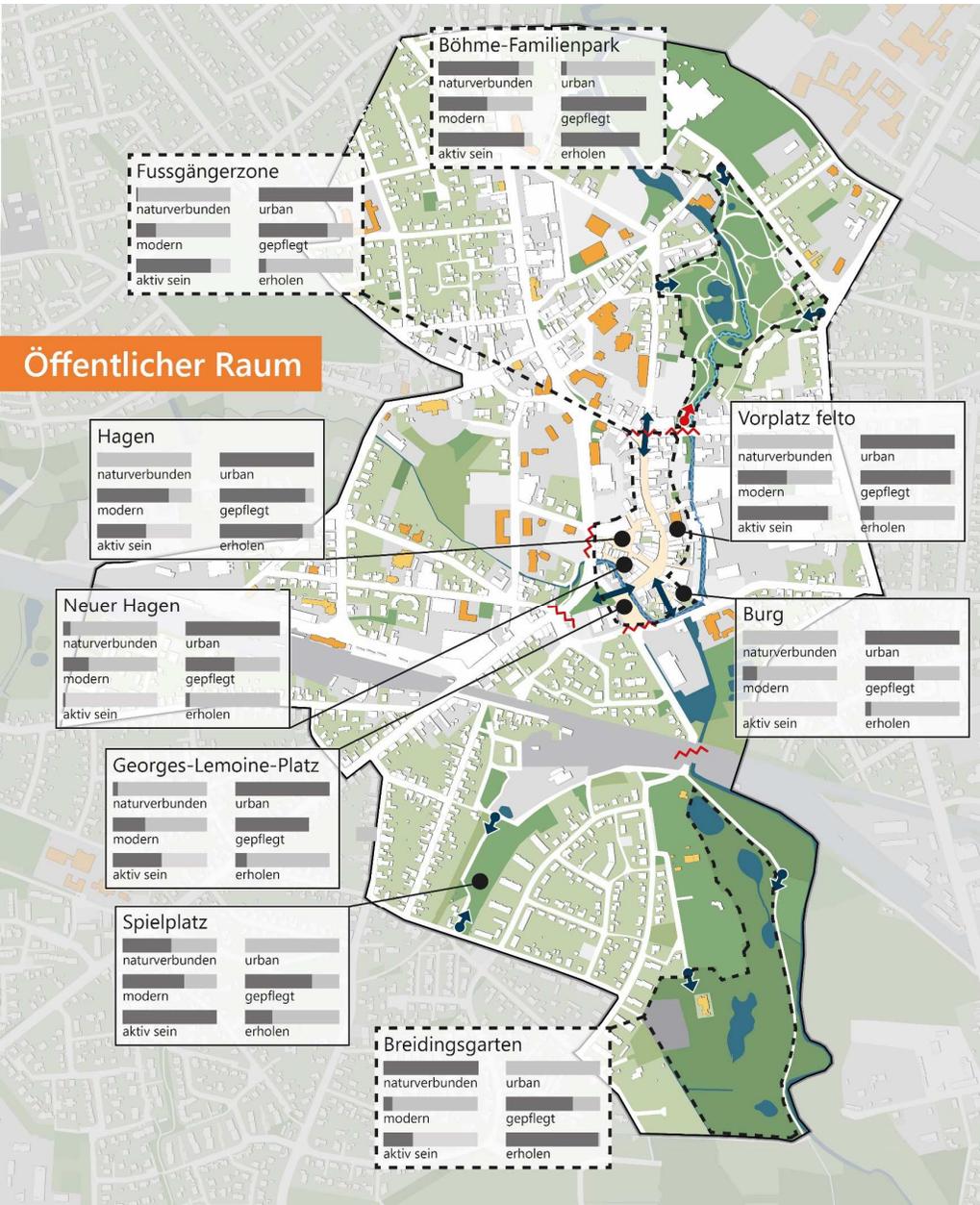
- Rad- & Fußweg (farblich getrennt)
- Rad- & Fußweg (baulich getrennt)
- Fußweg / Radfahren frei

Maßstab (im Original 1:8.500)

## Zentrale Erkenntnisse



- Hohes Verkaufsaufkommen an neuralgischen Punkten in der Innenstadt (Poststraße, Alter Stadtgraben)
- Verbindungsbrüche zwischen den Quartieren aufgrund Verkehrsaufkommens und „gefährlicher“ Übergänge (Poststraße, Alter Stadtgraben)
- ➔ Notwendigkeit der Konzeption neuer Verkehrskonzepte
- Beschilderungssystem mit unzureichender Wirkung hins. der bedarfsgerechten Ausweisung der vorhandenen Parkplatzpotenziale
- Positive Erkenntnis: gutes Parkplatzangebot rund um die Fußgängerzone
- Geringer Optimierungsbedarf in den „Wohnräumen“ – Ausnahme Zustand der Straßenbeläge
- Negative Erkenntnis: Optimierungsbedarf der Radinfrastruktur hins. der gezielten Förderung alternativer Verkehrsmittel – Themen: Sicherheit, Durchgängigkeit und Befahrbarkeit



Fokus Spiel- & Sport im Böhme-Familienpark



Neuer Hagen: Funktionsverlust als öffentlicher Raum



zeitgemäße Gestaltung?

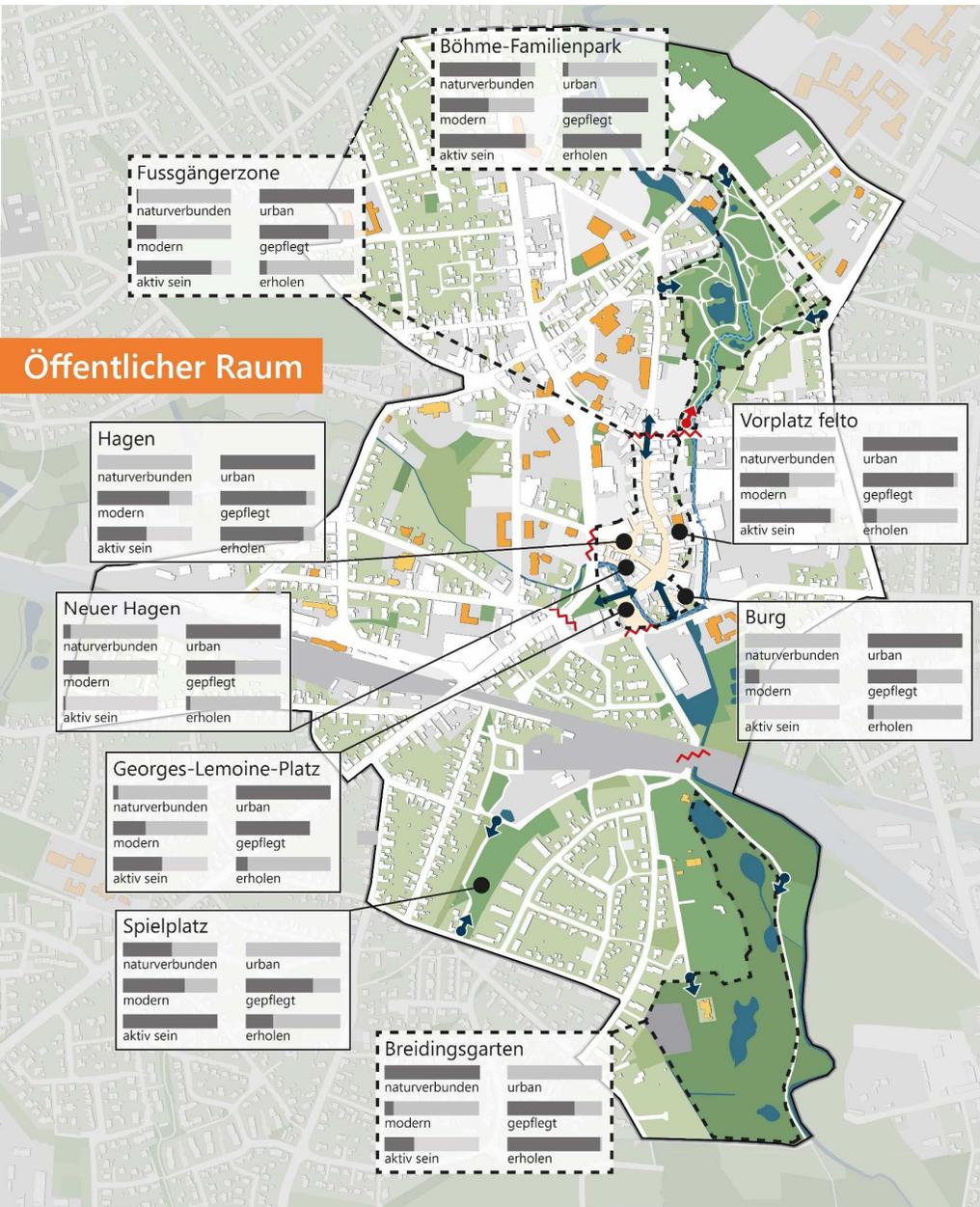
Legende

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

- Öffentliche Gebäude**
- öffentliche Nutzungen I (Verwaltung / Museen / Bildung / Soziale Einrichtungen)
  - öffentliche Nutzungen II (Vereine / Religionsgemeinschaften)
- Zugang zum Wasser**
- kein Zugang zum Wasser
  - gestalterischer Optimierungsbedarf

## Zentrale Erkenntnisse

- Böhme-Familienpark und Breidings Garten mit eigenständigen Freizeitkonzept, die unterschiedliche Ansätze verfolgen
- größtes Defizit der urbanen öffentlichen Räume ist die „veraltete“ Gestaltung
  - ➔ Attraktivitätsverlust als Freizeit- und Erholungsräume (vor allem Neuer Hagen, Georges-Lemoine-Platz)
  - ➔ Funktionsverlust für das öffentliche Leben
- Verbindungsbrüche erschweren die Wahrnehmung und Verknüpfung der einzelnen Räume
- Notwendigkeit der Abwägung der Relevanz eines Raums als Verbindungsraum oder als Freizeit- und Erholungsraum (Burg, Georges-Lemoine-Platz, Auftaktbereich Fußgängerzone)
- Trotz Sanierung der Innenstadt (ab 1970er Jahre) besteht kein direkte bzw. kein attraktiver Zugang zum Wasser in der Innenstadt



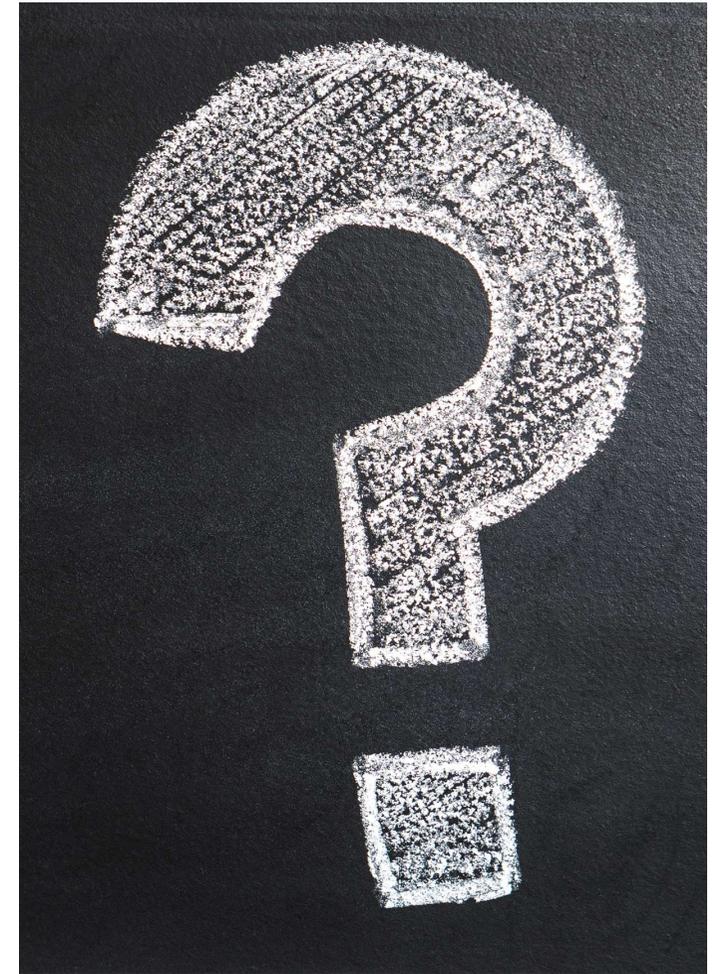
# DIE WEITERE ABGRENZUNG DER VU



# Warum muss das Gebiet weiter eingrenzt werden?

## Gründe für eine engere Abgrenzung

- spätere Maßnahmen sollen in einem bestimmten Zeitraum realisierbar sein
- es gilt auch die personellen, finanziellen und zeitlichen Ressourcen der Stadtverwaltung zu berücksichtigen
- die „Grobanalyse“ dient dazu, räumliche Schwerpunkt zu identifizieren, die klare Missstände aufweisen und somit „förderfähig“ sind

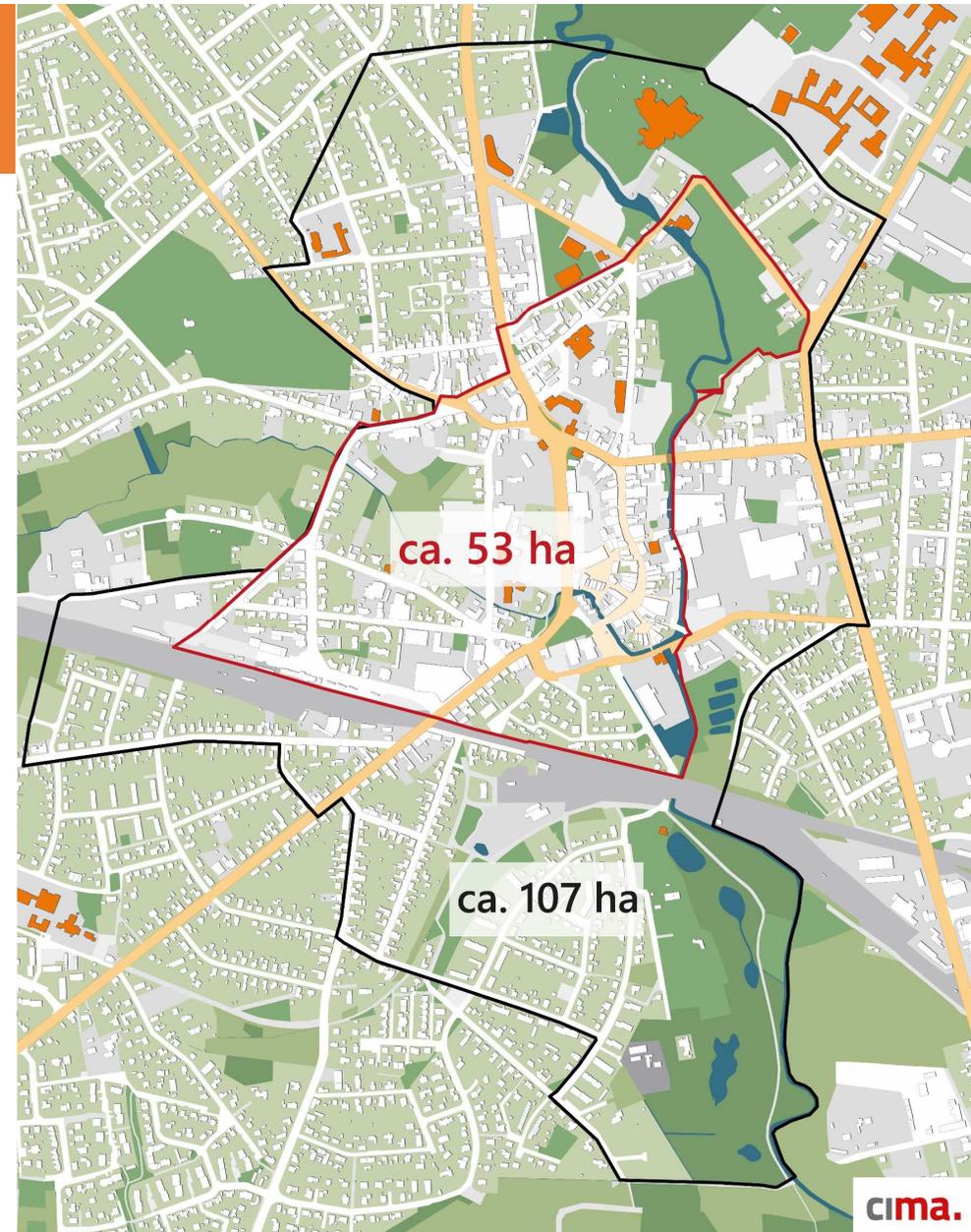


# Die engere Abgrenzung des VU-Gebietes

## Gründe für die engere Abgrenzung

### Erste Erkenntnisse aus der „Grobanalyse“

- 1) engerer Innenstadtbereich mit zentralen Funktionen vs. homogene Funktionen im erweiterten Innenstadtbereich (Wohnen)
- 2) räumliche & funktionale Zusammenhänge zwischen den Entwicklungsquartieren
- 3) eigenständige Leitziele für den engeren Innenstadtbereich = GET8 & KSG1
- 4) zeitliche Realisierbarkeit der potenziellen Erneuerungs- & Sanierungsmaßnahmen





# Städtebauliche Missstände

## Substanzschwächen

- Eine Bebauung oder sonstige Beschaffenheit gefährdet allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Es entsteht ein Sicherheitsrisiko

## Funktionsschwächen

- Ein Standort / Gebiet erfüllt seine Aufgaben nicht mehr
- Aufgaben ist abhängig von der Lage und der zugewiesenen Funktion durch die Planung

### Legende

#### Funktionsschwächen...

##### ...im öffentlichen Raum

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

##### ...hins. der Verkehrsinfrastrukturen

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

#### Substanzschwächen...

##### ...auf Gebäudeebene

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

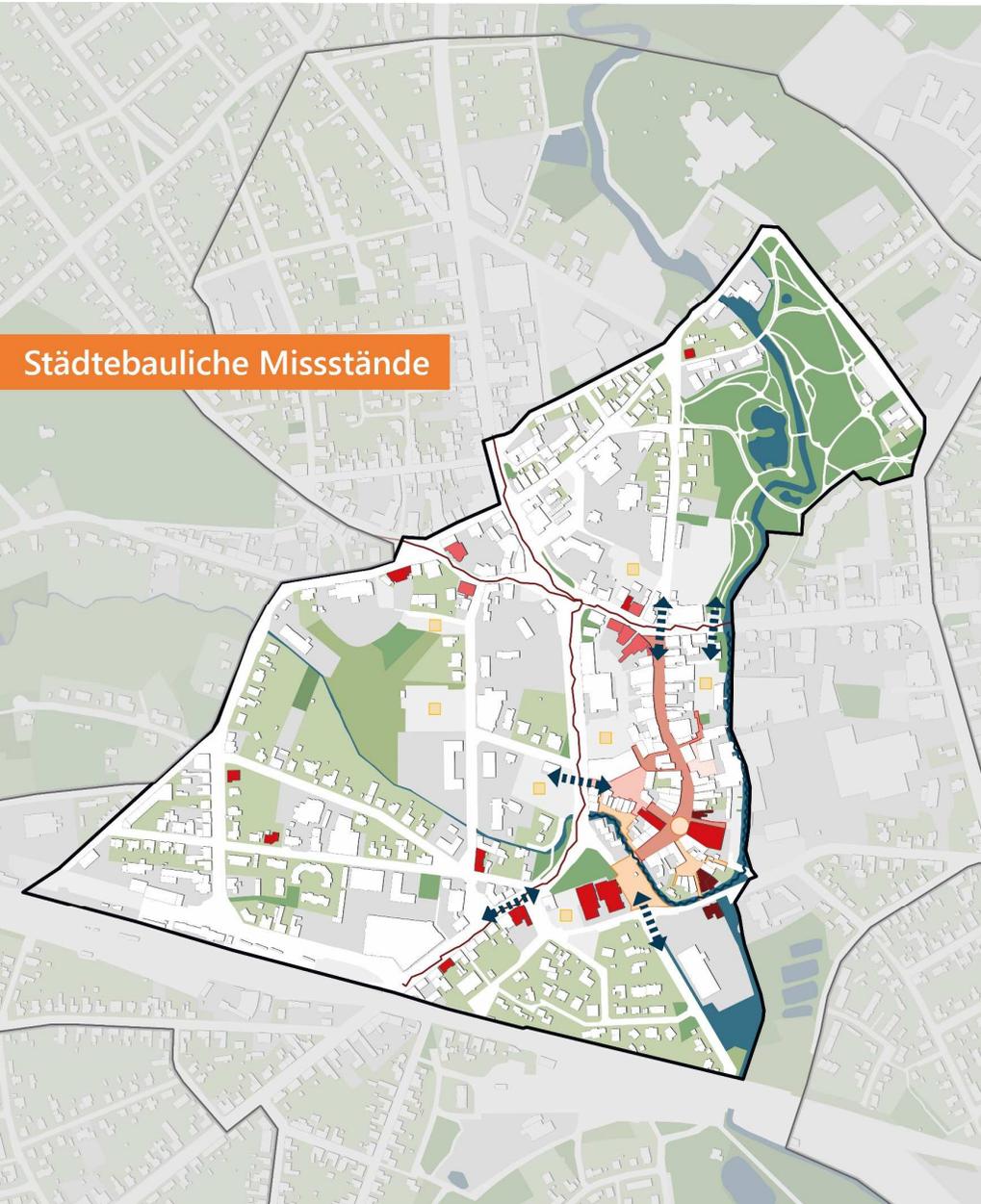
▲ Maßstab (im Original 1:5.850)



Städtebauliche Missstände

## Zentrale Erkenntnisse

- Böhme-Familienpark und dessen direktes Umfeld weisen keine relevanten städtebaulichen Missstände auf
- ➔ Allerdings fehlen attraktive und funktionierende Sicht- und Verbindungsachsen zur Fußgängerzone und Rathausquartier
- Innenstadtquartier weist eindeutig zentrale Funktionsverluste und partielle Substanzschwächen auf
- Die „Wohnquartiere“ rund um den Bahnhof und südlich des Innenstadtquartiers funktionieren und weisen nur partiellen Aufwertungsbedarf auf (Gebäudesubstanz, Straßenzustand)
- Der begonnene Strukturwandel im Bahnhofsquartier muss proaktiv begleitet werden
- Das Verkehrsaufkommen erschwert die räumlich funktionale Verbindung zwischen den Quartieren und insbesondere zwischen den öffentlichen Räumen



## Fokusthemen

- Aufwertung des öffentlichen Raums in unterschiedlichen Ausprägungen
- Neuordnung der öffentlichen Grün- und Freiräume, auch durch bauliche Interventionen
- Realisierung neuer räumlich funktionaler Verbindungen zwischen den Quartieren und Stadträumen
- Schaffung von „gefühlten“ Verbindungswegen
- Städtebauliche Neuordnung des Rathausquartiers
- Ausschöpfung der privatwirtschaftlichen Entwicklungsimpulse im Innenstadt-, Rathaus- und Verwaltungsquartier
- Partielle Aufwertung der identifizierten Bausubstanzen
- Gestalterische Öffnung des Wasser sowie qualitative Aufwertung spezifischer Zugänge



# JETZT SIND SIE DRAN!



# Was haben wir für Sie vorbereitet?

## 3 Themenstände

zu vorgestellten Themenkomplexen der Innenstadt

- 1
  - Lesen Sie sich in Ruhe die Plakate durch
  - Bilden Sie sich eine Meinung
  - Diskutieren Sie gemeinsam die Inhalte

- 2
  - Wenn Sie Anmerkungen haben, schreiben Sie diese auf eine Karteikarte
  - Heften Sie diese entsprechend an die freie Stellwand

# Unser Vorschlag

- 
    - Gehen Sie zunächst an die Themenstände 1 und 2
    - Die Reihenfolge spielt hierbei keine Rolle
  - 
    - Nach 25 Minuten ertönt ein Signal
    - Gehen Sie dann an den Themenstand 3
- 
- 
    - Lesen Sie sich die Plakate durch
    - Schreiben Sie Ihre Anmerkung auf eine Karteikarte
    - Und heften Sie diese an die freie Stellwand
  - 
    - Nach 20 Minuten finden wir uns wieder im Plenum ein

## Die zentralen Fragen des Abends

- 1 Stimmen Sie den vorläufigen Ergebnissen zu oder fehlt Ihnen etwas?
- 2 Wurden aus Ihrer Sicht weitere Missstände vergessen?
- 3 Haben Sie konkrete Ideen- und Maßnahmenvorschläge, die zur Aufwertung der Innenstadt beitragen könnten?

# Wie geht es jetzt weiter?



Bitte teilen Sie sich nun gleichmäßig auf die Themenstände 1 und 2 auf



lesen, diskutieren und schreiben Sie:  
schreiben Sie Ihre Anmerkungen auf Karteikarten und heften Sie diese an die Stellwände



Nach 25 Minuten Wechsel:  
Wechseln Sie zu Themenstand 3

## Ziele des Workshops

- Überprüfung der vorläufigen Ergebnisse und der Arbeit des externen Beraters
- Gewinn weiterer Erkenntnisse über mögliche Missstände im erweiterten Innenstadtbereich
- Austausch von weiteren Projektideen für das Erneuerungs-/Rahmenkonzept für das VU-Gebiet

# DIE ERGEBNISSE

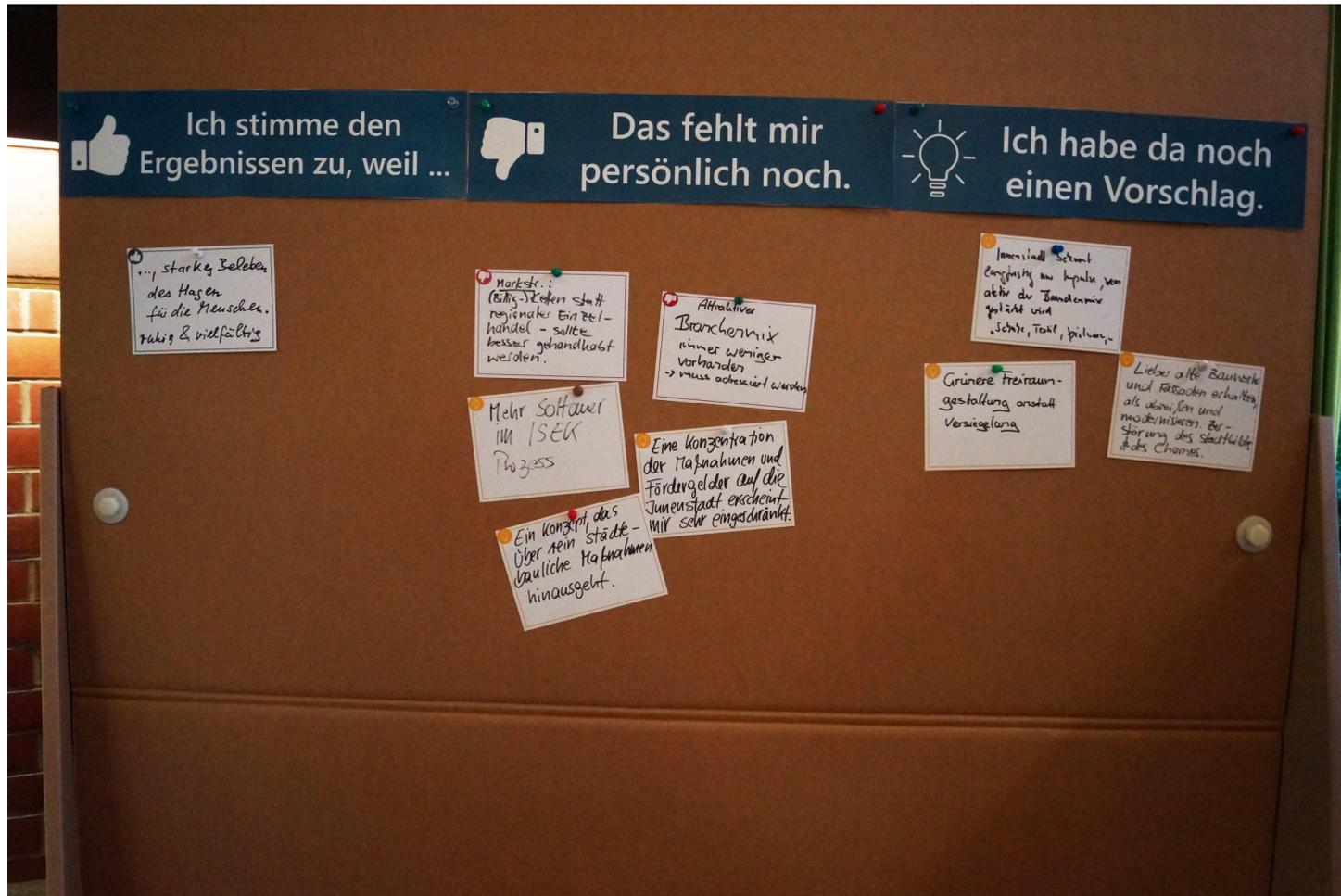


# Protokoll: Allgemeines

- Bei dem vorliegenden Protokoll handelt es sich um eine Ergebnisprotokoll.
- Es werden daher zentrale Inhalte und Ergebnisse dargestellt, die sich im Rahmen der Diskussion an den Themenständen ergeben haben.
- Die einzelnen Anregungen der Teilnehmer\*innen sind in Form einer Fotodokumentation hinterlegt.



# Themenstand 1: Nutzungskartierung + Stadtbild Übersicht der Anregungen



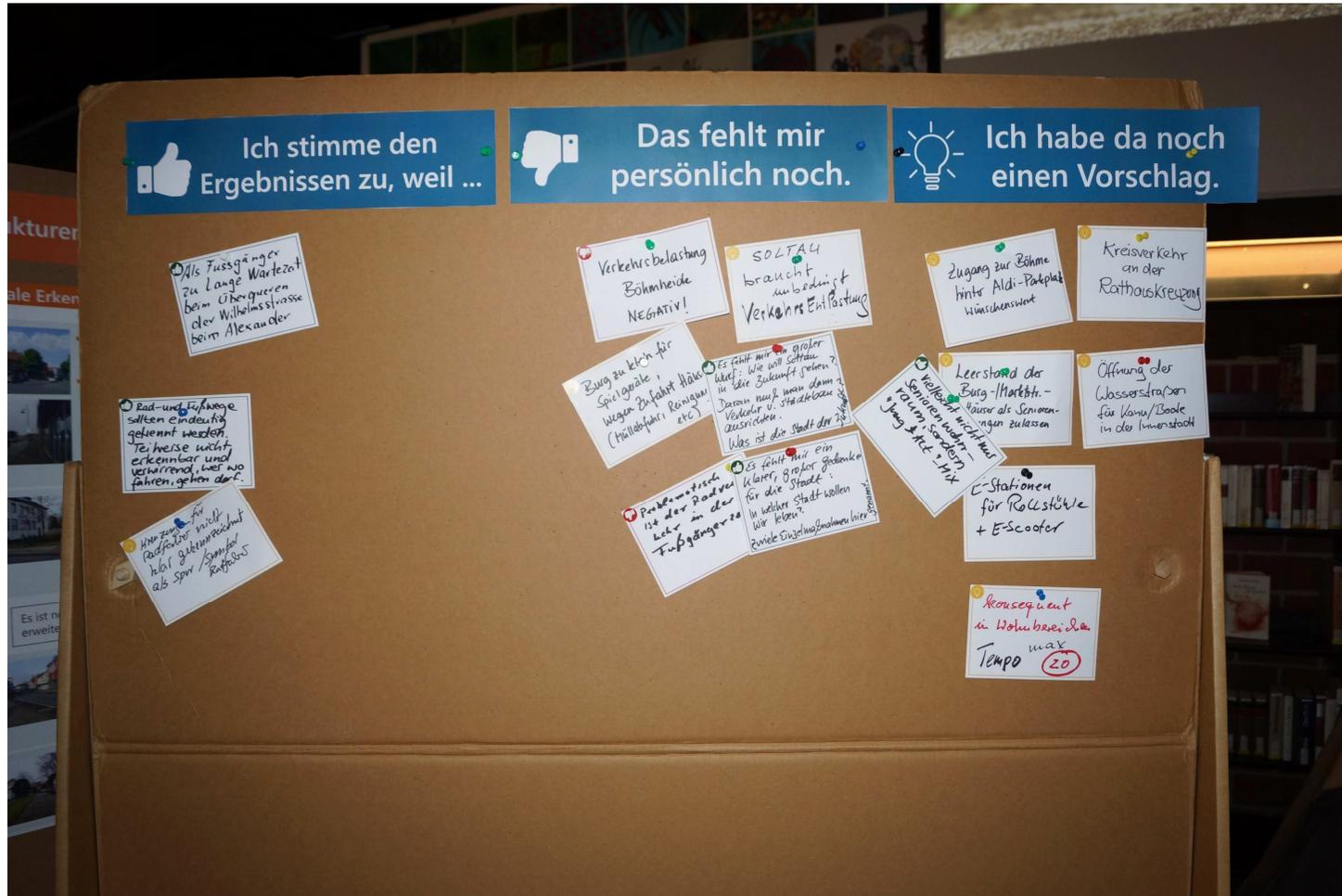
# Themenstand 1: Nutzungskartierung + Stadtbild

## Zentrale Erkenntnisse

- Belebung des Hagens und des Neuen Hagens für die Menschen wird als richtig empfunden
- Die Qualität der Vielfältigkeit des Branchenmix in der Innenstadt wird eher kritisch gesehen, insbesondere durch die Ansiedlung von bestimmten Sortimenten („Billigketten“) und dem Ausbleiben von höherwertigen Einzelhandel
- Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums sollte eine starke Begrünung mitgedacht werden
- Der Erhalt und die Förderung des baulichen Erbes der Stadt sollte vor dem Neubau und der weiteren Versiegelung von Flächen stehen

# Themenstand 2: Öffentlicher Raum + Verkehrsstrukturen

## Übersicht der Anregungen



# Themenstand 2: Öffentlicher Raum + Verkehrsstrukturen

## Zentrale Erkenntnisse

- Die Öffnung und Gestaltung des Wassers in der Innenstadt wird weiterhin als ein wichtiges Thema empfunden und soll konkret angegangen werden.
- Die Gestaltung und Bespielung des öffentlichen Raums muss nach den Gegebenheiten der einzelnen Räume erfolgen.
- Die Um- bzw. Nachnutzung von Leerständen sollte möglichst breit gedacht werden, sodass bspw. auch bestimmte Wohnformen in ehemaligen Geschäften umgesetzt werden.
- Das Thema Verkehrsbelastung an bestimmten Orten wurde bestätigt und der Wunsch nach entsprechenden Lösungen durch konkrete Vorschläge bestärkt.
- Die derzeitigen Radinfrastrukturen sollen im Rahmen des Konzeptes neugedacht werden, um das derzeitige „Wirrwarr“ zu durchbrechen.
- Das Thema nachhaltige Mobilität soll sich im Konzept wiederfinden.
- Bei der Planung von Wohnprojekten soll eine stärkere Durchmischung von „Jung + Alt“ mitgedacht werden.

# Themenstand 3: Eigentumsstruktur + Misstände + Fokusthemen

## Übersicht der Anregungen



# Themenstand 3: Eigentumsstruktur + Missstände + Fokusthemen

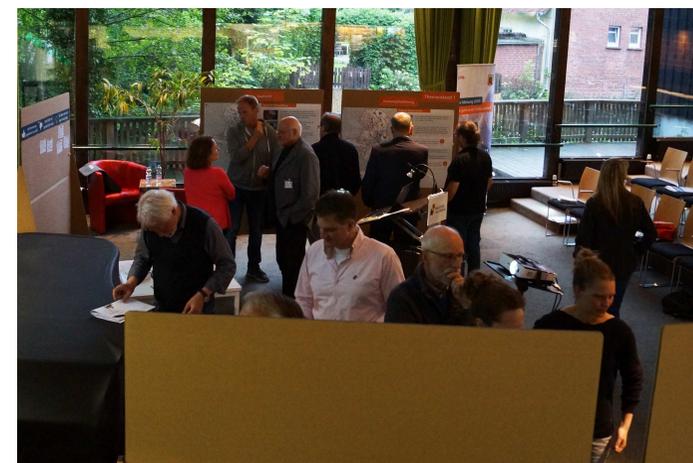
## Übersicht der Anregungen

- Der Bahnhof soll verstärkt als Station angesehen werden und das Umfeld drumherum entsprechend aufgewertet werden.
- Der Veränderungsprozess in der Almhöhe soll proaktiv angegangen werden, indem neue Nutzungsmöglichkeiten angedacht und realisiert werden sollen.
- Auch die Entwicklung der Gebiete rund um die Innenstadt sollen berücksichtigt werden (bspw. Gebiet um die „neue“ Post und Stadtfriedhof).

Aus den Anregungen an den Themenständen konnten auch einige allgemeine Anregungen bzw. Wünsche festgehalten werden:

- Bei der Erarbeitung des Rahmenkonzeptes sollte versucht werden, visionär zu denken, damit auch die weiteren Leitziele des ISEKs im Rahmenkonzept wiedergefunden werden können
- Für die weiteren Veranstaltungen erhoffen sich die Teilnehmer\*innen noch weitere interessierte Bürger\*innen, die sich am Prozess beteiligen wollen

# Impressionen aus der Veranstaltung



**ABSCHLUSS ISEK SOLTAU 2035**

VIELEN DANK FÜR  
IHRE UNTERSTÜTZUNG!

