

# INTEGRIERTES STADT-ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) SOLTAU 2035

Ein Rahmenkonzept für die zukünftige Stadtentwicklung





#### Eindrücke aus Soltau

links: felto Filzwelt

rechts: Böhme-Familienpark



### Worum geht es hier eigentlich?

### INHALTSVERZEICHNIS

04	Grußworte		
	Für ein	lebenswertes	Soltau

- 06 Hintergründe zum ISEK Was soll ein ISEK für Soltau?
- 08 Bürgerbeteiligung Prozessablauf und Beteiligungskultur
- 10 Darauf bauen wir auf Die Leitziele für Soltau 2035
- 12 Wohnen
- 16 Gewerbe, Einzelhandel, Tourismus
- 20 Kultur, Soziales, Gesundheit
- 26 Natur, Umwelt, Klimaschutz
- 30 Verkehr, technische Infrastruktur





- 34 Ein Blick in die Zukunft Gesamtstädtisches Handlungsprogramm
- 36 Hier läuft alles zusammenRahmenkonzept Innenstadt Soltau
- Wie geht es weiter?

  Ausblick
- 42 Ansprechpartner und Beteiligte Impressum

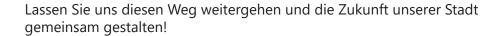
# FÜR EIN LEBENSWERTES SOLTAU

#### Liebe Soltauerinnen und Soltauer,

Soltau mit all seinen Ortsteilen ist ein attraktives und lebenswertes Zentrum in Mitten der wunderschönen Lüneburger Heide. In den vergangenen Jahren haben einige Ereignisse und Entwicklungen einen wichtigen Beitrag geleistet, das Fundament unserer Stadt weiter zu stabilisieren. Zu nennen sind hier die deutlich positive Bevölkerungsentwicklung, die wirtschaftlichen Entwicklungen in den Gewerbegebieten sowie die konstant hohen Besucherzahlen des Designer Outlet Soltau und der Soltau Therme.

Wie viele andere Kommunen in Deutschland unterliegen auch wir einem ständigen Wandel und stehen vielfältigen Herausforderungen gegenüber. Seien es die Auswirkungen des demographischen Wandels, der Ausbau der technischen Infrastrukturen, die Einflüsse der Digitalisierung oder den Erhalt einer funktionierenden Gesundheitsversorgung. Um auf diese und weitere Herausforderungen eine Antwort geben zu können, haben wir unter fachlicher Begleitung der CIMA Beratung + Management GmbH das vorliegende integrierte Stadtentwicklungskonzept (kurz: ISEK) konzipiert. Als übergeordnetes strategisches Rahmenkonzept soll das ISEK die Entwicklung unserer Stadt in den kommenden Jahren leiten, indem es vielfältige Ziele und Lösungen zu bestimmten Themen festlegt und vorgibt.

Von Beginn an war es uns ein wichtiges Anliegen, Sie alle als Bürger\*innen der Stadt in den Erarbeitungsprozess des ISEKs mitzunehmen. Schließlich sind es Ihre Ideen und Meinungen, die für die zukünftige Entwicklung Soltaus einen wichtigen Baustein darstellen. Daher möchte ich mich hiermit - im Namen der Verwaltung - herzlich für Ihr großes Interesse und Engagement im gesamten Prozess bedanken.



Ihr Bürgermeister Helge Röbbert





### Hintergründe zum ISEK WAS SOLL EIN ISEK FÜR SOLTAU?

Wie soll sich die Stadt Soltau bis zum Jahr 2035 entwickeln?

Diese zentrale Frage steht im Vordergrund des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Soltau 2035 - kurz ISEK. Das ISEK Soltau 2035 soll als integriertes und ganzheitliches Planungsinstrument die Weichen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Soltau legen. Soltau steht wie viele andere Städte und Gemeinden vor großen Herausforderungen, die sich maßgeblich auf das Leben der Bürger\*innen auswirken werden. Auf diese, aber auch auf lokale Entwicklungen, soll das ISEK Antworten liefern.

Das ISEK Soltau 2035 wurde in dem Zeitraum von März 2018 bis Januar 2019 erarbeitet. Neben den bereits genannten Schwerpunkten dient das ISEK Soltau auch dazu, Fördermittel des Landes Niedersachsens und des Bundes zu akquirieren, um neue Impulse für die Stadt Soltau zu generieren, die ohne Subventionen finanziell nicht realisierbar wären. Dementsprechend ist das ISEK Soltau auch als Grundlage für anschließende vertiefende Untersuchungen zu verstehen. Der Planungsprozess des ISEK mündet zum Abschluss in der Abgrenzung eines spezifischen räumlichen Handlungsschwerpunktes, in dem anschlie-Bend weitere vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden.

#### Hintergrund & Anlass

In einem ISEK werden Strategien, Ziele und Maßnahmen herausgearbeitet, an denen sich die Entwicklung der Stadt in den folgenden Jahren orientieren soll. Im Vordergrund steht dabei die ganzheitliche und integrierte Betrachtung einer Stadt, bei der alle Bereiche der Stadt und deren Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Da ein breites Themenspektrum im Rahmen eines ISEKs analysiert und behandelt wird, ist der Einbezug aller relevanten Akteure und Akteursgruppen von großer Bedeutung. So wird neben der Politik, der Träger öffentlicher Belange und der Verwaltung auch die Öffentlichkeit angesprochen, um ihre Ideen und Anregungen in den Prozess einzubringen. Die

zentrale Aufgabe eines ISEKs ist es, anschließend diese vielfältigen und unterschiedlichen Interessenlagen zu einer gemeinsamen Gesamtstrategie zusammenzuführen. Dabei berücksichtigt es regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen.

Bereits 2007 hat die Stadt Soltau ein ISEK veröffentlicht, das Maßnahmen für die Weiterentwicklung der Stadt in den anschließenden sieben bis zehn Jahren formulierte. Ein Großteil dieser Maßnahmen wurde erfolgreich umgesetzt, andere sind hingegen überholt. Aus diesem Grund wurde eine Erneuerung des ISEKs beschlossen, die zum ISEK Soltau 2035 führte. Eingearbeitet wurden dabei auch die Ergebnisse vorheriger Gutachten und Konzepte wie zum Beispiel das Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040 und der darauf aufbauende Prozess "Soltau 2030+, Drei Quartiere - eine Stadt".

### Anknüpfung des ISEKs 2035 an frühere Stadtentwicklungsprozesse



Integriertes städtisches Entwicklungskonzept (2007)



Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040 (2014)



Gewerbeflächenkonzept Heideregion (2018)



Bundesprojekt Zukunftstadt 2030 (2015)



Aktualisierung notwendig



Anknüpfungspunkt



Aktuelle Grundlage



**Tourismuskonzept** Lüneburger Heide (2016)





### Der Weg zum ISEK Soltau 2035

# PROZESSABLAUF UND BETEILIGUNGSKULTUR

Eingeleitet wurde der Prozess zum ISEK Soltau 2035 im Mai 2018 mit einer Busfahrt mit politischen Vertretern der Fraktionen, der Ortsteile und Verwaltung durch das Stadtgebiet, bei der ein Überblick über die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken der Stadt gewonnen werden konnte.

Ein vordergründiges Ziel des Gesamtprozesses war es neben den Anregungen der politischen Akteure und der für das ISEK ins Leben gerufenen Lenkungsgruppe auch ein möglichst breites Meinungsbild der Bevölkerung einzufangen. Aus diesem Grund erhielten die Bürger\*innen zunächst in einer Online-Beteiligung die Möglichkeit, Stärken und Schwächen in einer interaktiven Stadtkarte zu verorten (Phase 1). Zudem konnten sie bereits erste Projekt- und Maßnahmenideen nennen, mit denen sie sich Verbesserungen für die Stadt an spezifischen Orten erhofften. Aus diesen Erkenntnissen wurden Leitund Entwicklungsziele für die fünf Handlungsfelder "Wohnen", "Gewerbe, Einzelhandel, Tourismus", "Natur, Umwelt, Klimaschutz" sowie "Verkehr, technische Infrastruktur" entworfen. Neben der digitalen Beteiligung bestand zu jeder Zeit die Möglichkeit, sich auch über andere Kommunikationskanäle (Brief, Mail, persönlich) zu beteiligen.

Die Leit- und Entwicklungsziele konnten zum einen in einer zweiten Phase der Online-Beteiligung, zum anderen auch vor Ort bei der Veranstaltung "Zukunftsforum Soltau 2035" von Bürger\*innen diskutiert und bewertet werden. Darauf aufbauend wurden die Leit- und Entwicklungsziele von Fachexperten und interessierten Bürger\*innen in Facharbeitskreisen zu den jeweiligen Handlungsfeldern nochmals eruiert und konkretisiert.

Mit dem vorliegenden Bericht endet auch die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des ISEK-Berichts. Die Fortführung einer aktiven Beteiligung im Rahmen weiterer Planungsschritte wird jedoch klar empfohlen.

#### Impressionen aus dem Zukunftsforum Soltau 2035





#### 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





#### 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

#### (Fach-)Arbeitskreise: Konkretisierung der Ziele

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

22./23. Oktober 2018



Ratsbeschluss



Lenkungsgruppensitzung



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 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



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

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

17. Oktober 2018





#### 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.

### Darauf bauen wir auf

### DIE LEITZIELE FÜR SOLTAU 2035

Die zukünftige Entwicklung der Stadt Soltau steht im Fokus des ISEKs Soltau 2035. Als strategisches Konzeptpapier dient es dazu, für die fünf Handlungsfelder potenzielle Entwicklungsrichtungen festzulegen und als Grundlage für die Ausarbeitung konkreter Maßnahmen zu dienen. Um diesen handlungsleitenden Ansatz zu erreichen, bedarf es daher bestimmten Zielvorstellungen, die in ihrer Tragweite und in ihrem Detaillierungsgrad unterschiedliche Zielebenen berühren.

Die erste Zielebene bilden die Leitziele. Diese bedienen in den jeweiligen Handlungsfeldern unterschiedliche Themenschwerpunkte und formulieren klare und strategische Zielvorstellungen. Dementsprechend ist die inhaltliche Streuung der Leitziele sehr breit, wobei sich bestimmte Leitziele gegenseitig ergänzen und erweitern, jedoch in Teilen auch Konflikte hervorrufen können. Die zweite Zielebene stellen die Entwicklungsziele dar. Sie konkretisieren die Leitziele durch die Formulierung klarer inhaltlicher, zeitlicher oder räumlicher Anforderungen. Als räumliche Konkretisierung wurden Leitzielkarten erstellt, die am Ende eines jeden Handlungsfeldes die räumlichen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Leitzielen verdeutlichen.

#### Übergeordnete Grundsätze

Über den Leitzielen stehen die übergeordneten Grundsätze, die als Orientierungsrahmen für alle Entscheidungen innerhalb der einzelnen Leit- und Entwicklungsziele sowie Planvorhaben fungieren sollen. Zunächst einmal gilt es, bei der Konzeption von Zielen als auch Planungsvorhaben und weiteren Maßnahmenkonzeptionen die gender- und generationsgerechten Anforderungen zu berücksichtigen. Jeder Mensch soll sich in Planungen der Stadtverwaltung wiederfinden können. Dementsprechend müssen alle Planungsprozesse den Willen zur Inklusion aufzeigen, um die Partizipation und Integration aller Bevölkerungsgruppen an politischen und gesellschaftlichen Entscheidungs-, Planungs- und Umsetzungsprozessen zu gewährleisten. Der dritte und letzte Grundsatz fokussiert die Ganzheitlichkeit der Planung. Dies bedeutet, dass bei der Gestaltung und Umsetzung von Konzepten und Maßnahmen die potenziellen Folgewirkungen der Vorhaben berücksichtigt und entsprechend bedacht werden.

### Im Selbstverständnis einer wachsenden Stadt

Die Konzeption der Leitziele für die zukünftige Stadtentwicklung beruht auf dem Selbstverständnis Soltaus, sich als wachsende Stadt zu verstehen und wahrgenommen zu werden. Die positiven Entwicklungstrends bestärken dieses Gefühl. Soltau wächst und gedeiht. Mit diesem Wissen ist es das gute Recht Soltaus, sich auch als eine wachsende Stadt in den politischen Diskussionen zu positionieren und ihre Stellung als Wachstumsmotor im Heidekreis zu untermauern. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch. dass die Stadt die Rahmenbedingungen schaffen und gewährleisten muss, die sich bspw. aus der Verantwortung als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen ergeben würden. Hierzu bedarf es entsprechender finanzieller Mittel, die durch die Stadt beim Land eingefordert werden müssten.

#### Aspekte der übergeordneten Grundsätze



Gender- & Generations-gerechtigkeit



Inklusion



Ganzheitlichkeit der Planung











### GEWERBE, EINZELHANDEL, TOURISMUS









### KULTUR, SOZIALES, GESUNDHEIT









### NATUR, UMWELT, KLIMASCHUTZ









### VERKEHR, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR









# Leitziele für das Handlungsfeld WOHNEN

### Stärken & Potenziale

- hohe Wohn- & Lebensqualität im gesamten Stadtgebiet
- zentrale Siedlungskerne als Anker der Siedlungsentwicklung
- Weiterentwicklung großflächiger Wohnbauflächenpotenziale
- Identifizierung von weiteren Wohnbauflächenpotenzialen

## Schwächen & Herausforderungen

- baukultureller Zusammenhang der Siedlungen in den Ortsteilen
- unattraktive Gestaltung der Stadt- & Ortseingänge
- Nutzungskonflikte zwischen Arbeiten & Wohnen
- Modernisierungsbedarf im Bestand
- Auswirkungen des Demographischen Wandels auf die Altersstruktur in den Wohngebieten

### Zahlen & Fakten zum Handlungsfeld

### Rahmenbedingungen



ca. 10.758
Wohneinheiten



ca. 10.475
Haushalte mit Wohnbedarf

### Auswirkungen & Folgen



Neubedarf bis 2035 +ca. 344 Wohneinheiten

#### Brutto wohn baul and bedarf

+ ca. 11,3 ha für

Ein- & Zweifamilienhäuser

+ ca. 1,1 ha für

Mehrfamilienhäuser



### Konsequente & nachhaltige Weiterentwicklung der Wohnbauflächenpotenziale

Die konsequente Weiterentwicklung der Wohnbauflächenpotenziale fußt auf der Notwendigkeit, die zukünftigen Wohnraumbedarfe Soltaus abdecken zu können. Im Fokus sollen hierbei zunächst die identifizierten Potenziale der Bauleitpläne und des Flächennutzungsplans stehen, die unter Berücksichtigung einer fachlichen Überprüfung und Abwägung weiter konkretisiert werden. Anschließend sollten jedoch auch weitere Wohnbauflächenpotenziale identifiziert und gesichert werden.

W2

### Klare Definition von Siedlungsschwerpunkten unter anderem durch die Ausschöpfung des Nachverdichtungspotenzials

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs wurden fünf zentrale Siedlungsschwerpunkte identifiziert, die auch zukünftig die wesentlichen Entwicklungsschwerpunkte Soltaus darstellen sollen. Dementsprechend gilt es, in diesen die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale planungsrechtlich zu konkretisieren und als Bauland bereitzustellen.

W3

### Förderung von innovativen Wohnprojekten an entsprechenden Eignungsstandorten

Auf qualitativer Ebene gilt es, auf die zukünftigen Herausforderungen des demographischen Wandels adäquat reagieren zu können, indem entsprechende moderne Wohnkonzepte sowohl räumlich als auch inhaltlich identifiziert werden. In der Innenstadt sollten bspw. verstärkt altengerechte Wohnformen realisiert werden, um den Bewohnern möglichst kurze Wege und ein gutes Betreuungsangebot zu ermöglichen. In den Ortsteilen und den weiteren Wohnlagen soll der Erhalt der sozialen Beziehungen und die Möglichkeiten für ältere Menschen, ihr gewohntes Umfeld zu erhalten, im Fokus entsprechender Wohnprojekte liegen.

W4

### Förderung von Maßnahmen zur Bestandsentwicklung (altengerecht, energetisch, barrierefrei, ...)

Die Förderung von Maßnahmen zur Bestandsentwicklung zielt auf die Modernisierung der derzeitigen Bausubstanzen ab, um die Baustrukturen Soltaus energetisch und nachhaltig zu optimieren. Eine entsprechende Analyse und Identifizierung potenzieller Bedarfe sowie die Bündelung vorhandener Kompetenzen unterschiedlicher Akteure und Beratungsangebote stellen hierbei die zentralen Inhalte des Leitziels dar.



#### Förderung von bezahlbarem Wohnraum

Eine wichtige Komponente der Wohnraumentwicklung ist der Erhalt der funktionierenden sozialen Durchmischung und Beziehungen in Soltau. Daher gilt es, auch zukünftig entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen und im Rahmen der Ausschreibung, Konzeption und Realisierung von Wohnprojekten verstärkt soziale Kriterien (Bezahlbarkeit, Barrierefreiheit, ÖPNV-Anbindung etc.) zu berücksichtigen.

W6

### Festlegung von Entwicklungsachsen zum Thema Wohnen in Richtung der Arbeitsplätze

Die strategische Definition von Entwicklungsachsen zum Thema Wohnen dient als Orientierungsrahmen für die Arbeit der Stadtverwaltung, um die zukünftige Entwicklung gezielter steuern zu können. Der Fokus in Richtung der Arbeitsplätze beruht auf der stadträumlichen Idee, die Entfernung zwischen den Funktionen Wohnen und Arbeiten zu verringern.

W7

### Stärkung des Gemeinschaftsgefühls, der Wohnumfeld-Qualitäten & der Eigenentwicklung aller Ortsteile

Die Stadt Soltau lebt von einem starken Gemeinschaftsgefühl, einer hohen Wohnumfeld-Qualität und einer hohen Eigenständigkeit der Ortsteile. Auch zukünftig muss es ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung sein, diese Stärken zu gewährleisten und zu festigen. Dementsprechend gilt es, auch in den Ortsteilen entsprechende Entwicklungspotenziale zu aktivieren und unter Berücksichtigung der Bedarfe vor Ort Maßnahmen zur Sicherung der Lebens- und Wohnqualität zu realisieren.

**W8** 

#### Entwicklung & Förderung einer Baukultur

Das Leitziel Entwicklung und Förderung einer Baukultur soll im Wesentlichen eine hohe Wohnumfeld-Qualität gewährleisten, die insbesondere durch städtebauliche Charakteristika geprägt wird. Der Begriff der Baukultur ist in diesem Kontext nicht als Restriktion gegenüber den Bauherren zu verstehen, in der bestimmte bauliche Gestaltungselemente durch die Verwaltung vorgeschrieben werden. Vielmehr sollen durch die Definition einer Baukultur für Soltau wichtige städtebauliche Merkmale, wie bspw. die Sicherung sozialer Treffpunkte, lokale bauliche Identitäten, Sichtachsen und andere Aspekte als zentrale Leitlinien bei der Projekt- und Bauplanung festgehalten werden. Auch das Thema energetische Standards und Modernisierungen soll unter dem Begriff der Baukultur als wichtiger städtebaulicher Entwicklungsbaustein festgehalten werden.

projekte (altengerecht, Mehr-Standort innovativer Wohngeneration, ...) Förderung einer einheitlichen Baukultur

Eigenentwicklung der Ortsteile Gemeinschaftsgefühls & der Stärkung des sozialen

innovative Wohnprojekte

altengerechte Wohnenprojekte barrierefreie Wohnprojekte

Mehrgenerationen Projekte

künftig altengerechte, energetisch und strukturell modernisierte sowie klar definierte

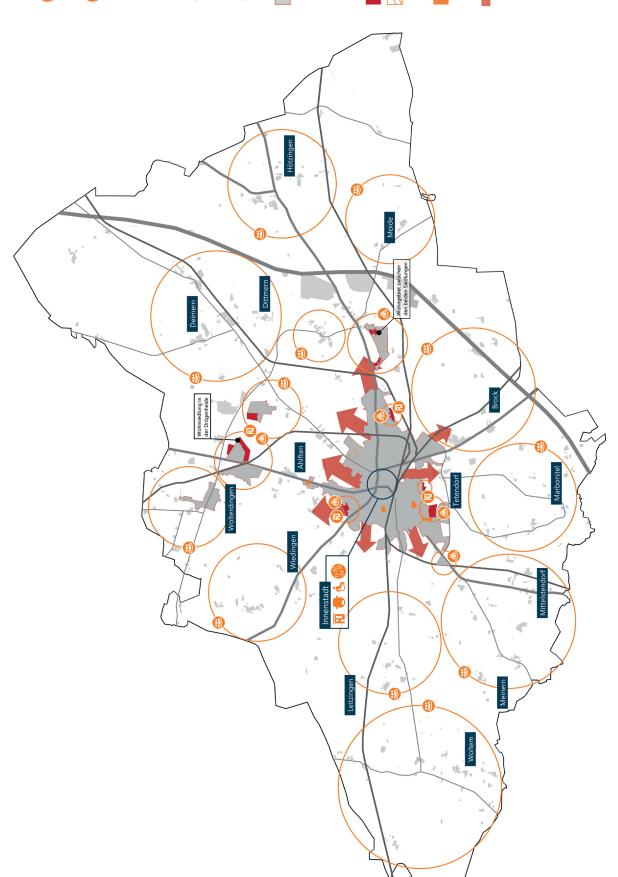
Siedlungsschwerpunkte

Wohnbauflächenpotenziale Sicherung vorhanderer

großflächiges Arrondierungsstädtebaulicher Qualitäten

potenzial in der Kernstadt

Siedlungsentwicklung Fokus zukünftige





### Leitziele für das Handlungsfeld GEWERBE, EINZELHANDEL TOURISMUS

### Stärken & Potenziale

- Einzelhandel- & Gewerbestandorte als Rückgrat der Wirtschaft
- Die Innenstadt als wichtiger Entwicklungsschwerpunkt Nahversorger: leistungsfähig & zentrumsnah
- zahlreiche touristische Attraktionen mit über- & regionaler Strahlkraft
- touristisch attraktive Campingplätze
- eigenständige Hofstrukturen mit unterschiedlichen Wirtschaftsansätzen

## Schwächen & Herausforderungen

- Attraktivität & Gestaltung der Innenstadt
- Entwicklung des Einzelhandels im Gewerbegebiet Almhöhe & in der Innenstadt
- Nutzung der Strahlkraft des DOS
- Ausbau des Zusammenspiels & klare Kompetenzverteilung zwischen den drei Einzelhandelsstandorte
- Erhalt der touristischen Attraktivität gegenüber anderen Destinationen in der Lüneburger Heide

#### Zahlen & Fakten zum Handlungsfeld

#### **Arbeitsmarkt**



**12.155**Beschäftigte

**57,9**% Beschäftigtenquote

**5,4**% Arbeitslosenquote

#### **TOP 4 Branchen**



2.587 / 21,3% Handel inkl. Kfz



2.060 / 17% Gesundheits- & Sozialwesen



**1.481 / 12,2%**Verarbeitendes Gewerbe



**727 / 6**% Verkehr & Lagerei

#### **Tourismus**



Beherbergungsbetriebe



ca. 191.500 Gästeankünfte



**ca. 440.000** Gästeübernachtungen



### Wahrnehmung der Chance, sich als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen zu etablieren

Soltau strebt als wachsende Stadt die Übertragung oberzentraler Teilfunktionen durch das Land Niedersachsen an, weshalb die vorhandenen Funktionen weiter gestärkt, gefördert und in Teilen auch ausgebaut werden müssen.

### Spezialisierung & Weiterentwicklung der Gewerbestandorte mit entsprechendem räumlichen Fokus

Die drei zentralen Gewerbestandorte unterscheiden sich klar in ihrer Branchenstruktur und ihrer Strahlkraft. Dementsprechend gilt es zukünftig, die Stärken der Standorte weiter zu profilieren und am Markt durch Marketingmaßnahmen zu platzieren. Auch die lokale Wahrnehmung soll durch verschiedene Maßnahmen weiter optimiert werden.

#### Konsequente Entwicklung der Gewerbeflächenpotenziale

Die konsequente Weiterentwicklung der Gewerbeflächenpotenziale bildet auch zukünftig das Grundgerüst der prosperierenden Wirtschaft in Soltau. Die Identifizierung und planungsrechtliche Konkretisierung der Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen und des Flächennutzungsplans ist daher ein wichtiger Bestandteil, das Grundgerüst aufrechtzuerhalten. Darüber hinaus sollten weitere Gewerbeflächenpotenziale unter Berücksichtigung einer fachlichen Überprüfung und Abwägung mit anderen Nutzungsbelangen bedarfsorientiert vorangetrieben werden.



#### Förderung & Etablierung einer "aktiven" Ansiedlungspolitik

Die Förderung von Maßnahmen zur Bestandsentwicklung zielt auf die Modernisierung der derzeitigen Bausubstanzen ab, um die Baustrukturen Soltaus energetisch und nachhaltig zu optimieren. Eine entsprechende Analyse und Identifizierung potenzieller Bedarfe sowie die Bündelung vorhandener Kompetenzen unterschiedlicher Akteure und Beratungsangebote stellen hierbei die zentralen Inhalte des Leitziels dar.

### GET5

### Einbindung & Ausnutzung des gewerblichen Potenzials in den Ortsteilen

Neben der touristischen Entwicklungsachse schlummert auch in den Ortsteilen das Potenzial, um sowohl Unternehmen als auch Touristen nach Soltau zu locken. Dieses Potenzial gilt es zu aktivieren, indem die Stärken der Ortsteile und ihre Lage im Stadtgebiet profiliert werden. Die Themen Regionalität, Tradition und Heimat sollen in diesem Kontext zur Steigerung der Wahrnehmung der Ortsteile als Wirtschafts- und Tourismusstandorte hervorgeheben werden.

### GET6

#### Stärkung der Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft & Bildung

Die stärkere Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Bildung beruht zunächst einmal auf dem Ausbau und der Stärkung der lokalen und regionalen Netzwerke. Neben der Intensivierung der Netzwerke untereinander stellt auch die Vermittlung entsprechender Beratungs- und Informationsangebote einen zentralen Baustein dar, um die Verzahnung von Wirtschaft und Bildung weiter voranzutreiben.



### Klare Aufgabenteilung & Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Die drei zentralen Einzelhandelsstandorte (Innenstadt, Almhöhe, DOS) halten für die Bürger\*innen ein bestimmtes Sortiment und Funktionen vor. Die Konzentration und Spezialisierung dieser Sortimente und Funktionen ist daher essentiell, um das Profil der Standorte weiter zu schärfen und ihre lokale sowie regionale Bedeutung zu steigern. Auch wenn ergänzende Angebote in den einzelnen Standorten weiterhin gewährleistet werden sollen, indem unter anderem wohnortnahe Nahversorgungsmöglichkeiten gesichert werden, liegt das größte Entwicklungspotenzial der Standorte in der Spezialisierung ihrer Sortimente und Funktionen.

### Aufwertung der Innenstadt als Erlebnisraum (auch durch räumliche & gestalterische Ergänzungen)

Die Innenstadt war, ist und wird immer der Kern Soltaus bleiben. In Hinblick auf ihre vielfältigen Funktionen gilt es, die Innenstadt zukünftig als Erlebnisraum weiter zu qualifizieren, indem bspw. die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität in der Fußgängerzone erhöht wird sowie die identitätsstiftenden Plätze und Orte gestalterisch aufgewertet werden. Die baulichen und gestalterischen Aufwertungen sollen zudem durch eine Profilierung des vorhandenen Kunst-, Kultur- und Gastronomieangebotes ergänzt werden.

### Definition & Förderung einer touristischen Entwicklungsachse sowie Ausarbeitung einer gesamtstädtischen Tourismusstrategie

Die Aktivierung und Förderung des touristischen Potenzials Soltaus ist ein entscheidendes Ziel, um Soltau gegenüber anderen Regionen als Reisedestination zu etablieren. Das Rückgrat des Tourismus in Soltau bilden die Innenstadt, das DOS und das Heide Park Resort. Die Förderung dieser Achse ist daher essentiell, um die weiteren touristischen Potenziale zu aktivieren. Eine gesamtstädtische Tourismusstrategie soll hierbei als wichtiger Baustein der zukünftigen strategischen Ausrichtung erarbeitet werden. Als zentraler Akteur soll in diesem Kontext die Soltau Touristik GmbH weiter gestärkt werden.

### Ausgewogene & bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Campingplätze

Die Campingplätze im Stadtgebiet Soltaus stellen wichtige Unterkunftsmöglichkeiten für bestimmte Touristen dar, die in Soltau nächtigen wollen. Demzufolge ist der Ausbau der vorhandenen Infrastrukturen für die Sicherung der Übernachtungszahlen in Soltau wichtig, jedoch muss der Ausbau unter Abwägung anderer Nutzungsbelange sorgfältig geprüft werden.

### Stärkung der Hotellerie durch den bedarfsorientierten Ausbau der vorhandenen Infrastrukturen

Um das Ziel Soltaus sich als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen zu etablieren, muss auch ein entsprechendes Übernachtungsangebot vorherrschen. Der qualitative Ausbau der vorhandenen Infrastruktur soll daher zukünftig weiter vorangetrieben werden.







Spezialisierung Besonderheiten

Spezialisierung Einzelhandel



Spezialisierung nicht zentren-





touristisches Erlebnis-Shopping

Versorgungsstandort Süden

relevanter Sortimente

















Nutzung touristischer Potenziale in den Ortsteilen (Höfe, etc.)



**(** 

Gewerbegebiet mit lokalen

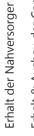
**()** 



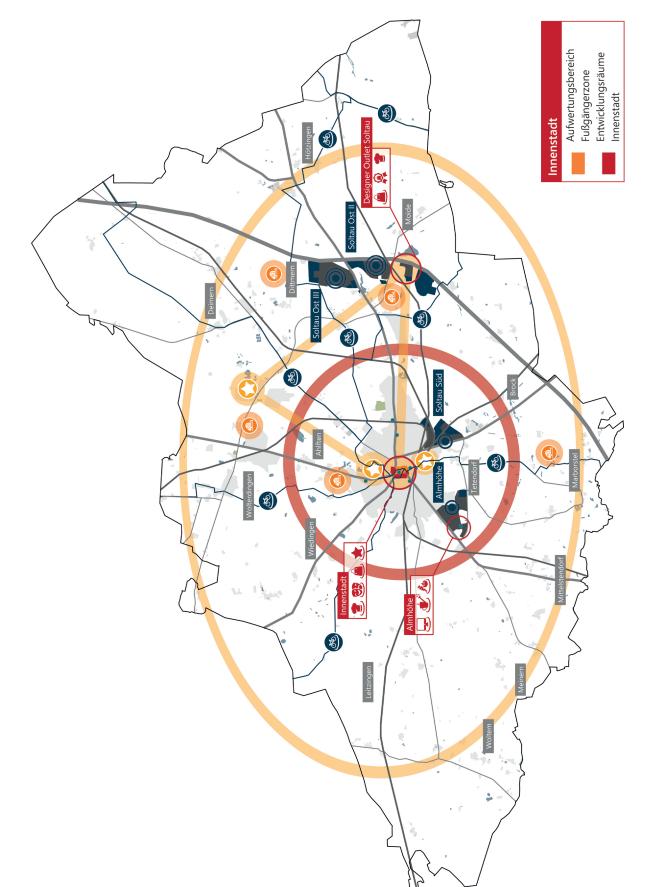




Erhalt & Ausbau der Cam-



ping-Plätze als Unterkünfte





### Leitziele für das Handlungsfeld KULTUR, SOZIALES, GESUNDHEIT

### Stärken & Potenziale

- zahlreiche Sportstätten: Hier treibt Soltau Sport
- ein gutes Bildungs- & Erziehungsangebot
- eine funktioniernde Jugendarbeit & ein aktiver Seniorenbeirat
- eine vielfältige Vereinskultur mit engagierten Mitgliedern
- neue Impulse für die Sportentwicklung durch das Sportentwicklungskonzept

# Schwächen & Herausforderungen

- Erhalt & Sicherung der ärztlichen & ambulanten Versorgung
- qualitative Optimierung des Kunst- & Kulturangebotes
- bedarfsorientierter Ausbau & Modernisierung der sozialen & kulturellen Infrastrukturen
- Erhöhung der Nutzungsintensität der vorhandenen Veranstaltungsorte in der Innenstadt

### Zahlen & Fakten zum Handlungsfeld



**10** KiTas / Kindergärten

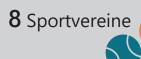


**3** Grundschulen

3 weiterführende Schulen



**42** Ärzte & Ärztinnen







ca. 850 Veranstaltungen im Jahr



KSG1

### Förderung der Innenstadt als Kultur- & Veranstaltungsschwerpunkt Soltaus

In der Innenstadt Soltau konzentrieren sich viele verschiedene kulturelle Angebote, sei es in Form von kulturellen und sozialen Einrichtungen oder durch die Durchführung von Festen an bestimmten Orten (Georges-Lemoine-Platz, Hagen, Burg). Diese Stärken sollen auch zukünftig den Kern des Kultur- und Veranstaltungsangebotes in Soltau darstellen.

KSG2

#### Förderung des kulturellen Angebots für Jung & Alt

Das kulturelle Angebot in Soltau ist breit aufgestellt und vielfältig. Um es auch zukünftig auf einem hohen Niveau zu halten, sollen die altersgruppenspezifischen Angebote weiter qualifiziert werden. Hierbei sollen sowohl die inhaltlichen Schwerpunkte als auch die genutzten Infrastrukturen optimiert werden.

KSG3

### Ausbau der Jugendfreundlichkeit Soltaus (außerschulische Angebote, soziale Infrastrukturen, ...)

Die Jugend Soltaus ist die Zukunft der Stadt. Eine hohe Identifikation der Jugend mit ihrer Stadt ist daher essentiell, um diese auch im erwachsenen Alter an die Stadt zu binden. Ein qualitatives Angebot und moderne Infrastrukturen können hierzu einen wichtigen Beitrag leisten. Die Unterstützung der Vereine ist hierbei jedoch nochmals hervorzuheben.

KSG4

### Ausbau eines Standortes zum integrativen Erziehungs- & Bildungsstandort

Eine hohe Qualität des Erziehungs- und Bildungsangebotes einer Stadt ist ein wichtiger Faktor für die Sicherung der Zufriedenheit der Bürger\*innen sowie für die Gewinnung neuer Einwohner\*innen. Daher ist es ein zentrales Ziel der Stadt, einen Standort zu einem integrativen Erziehungs- und Bildungsstandort zu entwickeln und zu festigen. Der neue Standort soll Vorreiter für die restlichen Angebote in Soltau sein.

KSG5

### Sicherung des Bildungsstandortes Soltau durch Modernisierungs- & Erweiterungsmaßnahmen sowie der Vernetzung von Bildung & Wirtschaft

Der Erhalt der vorhandenen Erziehungs- und Bildungsinfrastrukturen ist ein wichtiger Standortfaktor für das Mittelzentrum Soltau. Die Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Angebotes hat daher auch zukünftig eine hohe Priorität für die Stadtentwicklung. Eine engere Zusammenarbeit zwischen den Bildungseinrichtungen und der Wirtschaft soll zukünftig helfen, den Schüler\*innen frühzeitig eine gute berufliche Perspektive in Soltau zu eröffnen.



### Prüfung der Zentralisierung des sportlichen Angebotes in räumlicher Nähe zu den Schulen

Der Ausbau und die Modernisierung der sportlichen Infrastrukturen sind essentielle Bestandteile der Sportentwicklungsplanung. Eine Überlegung ist es, das Angebot möglichst in der Nähe zu den Schulen zu konzentrieren, um sowohl für die Schulbildung als auch die Vereinsarbeit Synergien zu generieren. Daher soll eine Prüfung dieser Option die Vor- und Nachteile einer solchen Entscheidung abwägen.

### KSG7

#### Berücksichtigung eines integrativen Sportverständnisses bei der künftigen Stadtentwicklung

Das Sportverständnis hat sich in den vergangenen Jahren gewandelt. Abseits der Vereine sind die Menschen im unterschiedlichen räumlichen Kontext aktiv und nutzen die Räume für ihre individuellen sportlichen Anforderungen. Die Schaffung entsprechender Bewegungs- und Ermöglichungsräume muss daher zukünftig bei allen relevanten Planungsvorhaben verstärkt berücksichtigt werden. Sport und Bewegung müssen als abwägungsrelevanter Belang in die Planungsprozesse integriert werden.

### KSG8

### Förderung des Gesundheits- & Wellnessstandortes Soltaus als bedeutsamer Ausbildungsstandort

Die vorhandenen Gesundheits- & Wellnessangebote stehen zukünftig vor großen Herausforderungen, insbesondere der Gesundheitsstandort Soltau. Der Ausbau der Vernetzung zwischen den Standorten und die Optimierung der Standorte als Ausbildungsorte sollen einen Beitrag leisten, den zukünftigen Herausforderungen positiv entgegen zu blicken und zu wirken.

### KSG9

# Sicherung & Weiterentwicklung der haus- & fachärztlichen Versorgung sowie bedarfsgerechte Dienstleistungen für das selbstbestimmte Wohnen im Alter

Eine funktionierende haus- und fachärztliche Versorgung ist für viele Städte und Gemeinden eine große Herausforderung. Die Diskussionen und Pläne rund um die Kliniken verschärfen die Problematik in Soltau. Es muss ein klares Ziel für die Stadt Soltau sein, als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen eine entsprechende Versorgung für die Bevölkerung sicherzustellen. Die Realisierung bedarfsgerechter Dienstleistungen für das selbstbestimmte Wohnen im Alter soll zukünftig unterstützende Wirkung entfalten.

### KSG10

### Weiterentwicklung des Verwaltungsstandortes Soltau

Die Verwaltung Soltaus bedarf sowohl struktureller als auch baulicher Optimierung. Die Erarbeitung und Umsetzung eines bürgerfreundlichen digitalen Rathauses stellen hierbei wichtige Bausteine dar. Daneben ist auch der Ausbau des derzeitigen Rathauses zu einem bürgerfreundlichen, multifunktionalen & barrierefreien Raum ein essentieller Schritt, die Verwaltung Soltaus in die Zukunft zu führen.

barrierefreies &

Sicherung sozialer Partizipation bürgerfreundliches Rathaus

barrierefreier öffentlicher Raum & Treffpunkte

Kultur- und Veranstaltungsschwerpunkt Innenstadt

standorte als Ausbildungsstätte Gesundsheits- & Wellness-Ausbau & Ergänzung der Zentralisierung des

Erhalt & Modernisierung der Sportangebots

Sportstätten (bei Bedarf)

Realisierung integrativer Bildungsstandorte

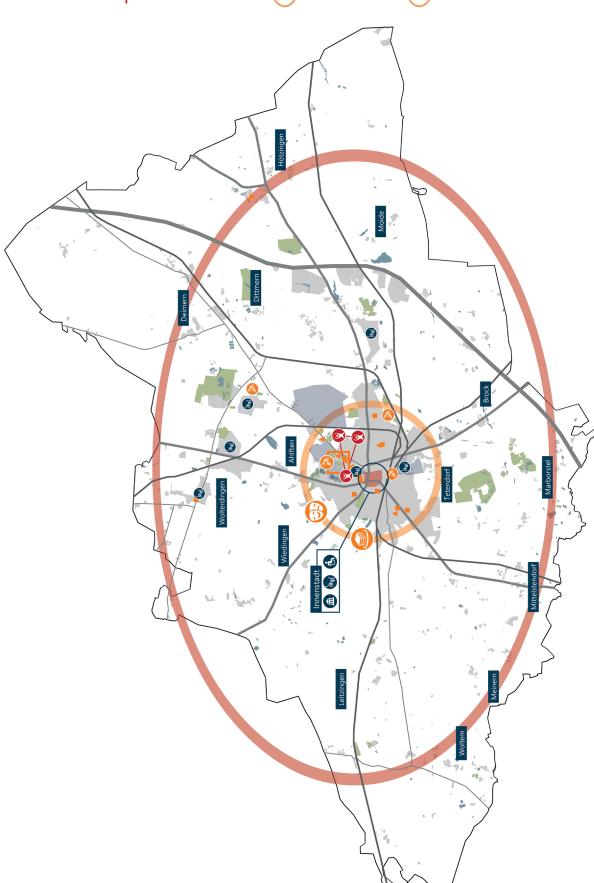
Erhalt & Modernisierung der Schulen (bei Bedarf)

Kindertagesstätten (bei Bedarf) Erhalt & Modernisierung der

Förderung des kulturellen Angebotes für jung & alt

Sicherung der Daseinsvorsorge,

Eigenständigkeit & sozialen Teilhabe in den Ortsteilen









# Leitziele für das Handlungsfeld NATUR, UMWELT, KLIMASCHUTZ

### Stärken & Potenziale

- Die Schutzgebiete: Zum Wohle der Natur
- Die Park- & Grünanlagen in Soltau: wertvolle Naherholungsräume für die Bürger\*innen
- großflächige Wald- & Wiesenflächen als touristisch attraktive Landschaftsräume
- Lage innerhalb der Lüneburger Heide

## Schwächen & Herausforderungen

- Erhalt der Schutzgebiete
- Sicherung der ökologischen Funktionen der Landschaftsräume
- Erhalt & qualitativer Ausbau der attraktiven
   Park- & Grünanlagen
- Sensibilisierung der Bürger\*innen gegenüber dem Thema Nachhaltigkeit sowie Umwelt- und Klimaschutz

### Zahlen & Fakten zum Handlungsfeld

#### ca. 1.635 ha

Landschaftsschutzgebiete

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE §26 Abs. 1 BNatSchG



Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist.

### ca. 1.475 ha Naturschutzgebiete

### NATURSCHUTZGEBIETE §23 Abs. 1 BNatSchG



Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist.

Böhme-Familienpark

Wacholder Park

Kuhbach

**Breidings Garten** 

Park am Halifax



#### Sicherung der Schutzgebiete zum Erhalt ökologisch bedeutsamer Landschaftsräume

Die Sicherung der Landschafts-, Naturschutz- und FFH-Gebiete im Stadtgebiet ist nicht nur hinsichtlich der klimatischen Herausforderungen ein wichtiges Ziel für die Stadt. Durch die Schutzgebiete wird der Naturraum in dessen Form erhalten, wodurch das touristische Potenzial Soltaus auch zukünftig in seiner Oualität erhalten wird.



#### Sicherung & Förderung wertvoller Park- und Grünanlagen

Im Stadtgebiet Soltaus können fünf zentrale Park- und Grünanlagen identifiziert werden, in denen sich die Bevölkerung gerne aufhält und unterschiedlichsten Freizeitaktivitäten nachkommt. Der Böhme Park, Breidings Garten, der Wachholder Park sowie der Park am Halifax und der Kuhbach stellen mit ihren unterschiedlichen Qualitäten wichtige Rückzugsorte für die Bürger\*innen dar. Diese Qualitäten sollen durch bedarfsorientierte Aufwertungsmaßnahmen zukünftig in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung erhalten und verbessert werden.



### Erhalt & Förderung wichtiger kleinteiliger Naherholungsräume

Die oftmals wohnortnahen kleinteiligen Naherholungsräume sind in der Regel in ihrer Qualität sehr einfache Grün- und Freiflächen, die von den Bürger\*innen für unterschiedlichste Zwecke genutzt werden. Das Potenzial dieser Flächen gilt es, auch zukünftig zu sichern und zu verbessern.



#### Förderung nachhaltiger Maßnahmen im gesamten Stadtgebiet

Die Förderung nachhaltiger Maßnahmen im gesamten Stadtgebiet soll dazu dienen, die einzelnen Quartiere in Soltau nachhaltig zu modernisieren. Hierzu sollen neben Modernisierungsmaßnahmen auf Gebäudeebene auch städtebauliche Maßnahmen, bspw. die Implementierung von Regenwassermanagementsystemen, einen wichtigen Beitrag leisten, das Mikroklima in Soltau zu verbessern. Zunächst gilt es jedoch, die Potenziale im Stadtgebiet zu prüfen und zu identifizieren.



### Gewährleistung & Förderung sonstiger Grünstrukturen im Stadtgebiet

Neben den Naherholungsräumen können in Soltau auch weitere Grünstrukturen identifiziert werden, die keiner direkten Nutzung für die Bevölkerung zugeordnet werden können. Oftmals ist deren Pflege und Instandhaltung für den reibungslosen Betrieb anderer Infrastrukturen essentiell, bspw. das Abstandsgrün zwischen Straßen und Rad- sowie Fußwegen. Demzufolge müssen auch diese Grünstrukturen zukünftig regelmäßig gepflegt und instandgesetzt werden.



### Gestaltung & Öffnung des Wassers für die Bürger\*innen in der Innenstadt

Die Böhme und Soltau bergen ein großes Gestaltungspotenzial für die Innenstadt Soltaus. Wasser in der Stadt steigert nicht nur den Freizeit- und Erholungswert einer Stadt, sondern bietet auch ein großes touristisches Potenzial. Die Konzeption eines städtebaulichen Entwurfs soll hierbei ein wichtiger Wegweiser für die zukünftige Gestaltung der Flüsse für Soltau sein.



### Bedarfsorientierte Maßnahmen zum Hochwassersschutz entlang sensibler Landschaftsräume

Das Thema Wasser birgt für Soltau jedoch nicht nur Potenziale, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch Gefahren, wie einige Überflutungen der Innenstadt in den vergangenen Jahren gezeigt haben. Die bedarfsorientierte Realisierung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz, solange sie bisher noch nicht umgesetzt wurden, muss daher auch zukünftig vorangetrieben werden.



Sicherung & Förderung wertvoller Park- und Grünanlagen

Erhalt & Förderung wichtiger

kleinteiliger Naherholungs-

Maßnahmen im Siedlungsraum Förderung nachhaltiger

Maßnahmen hins. Hochwassermanagement, etc.)

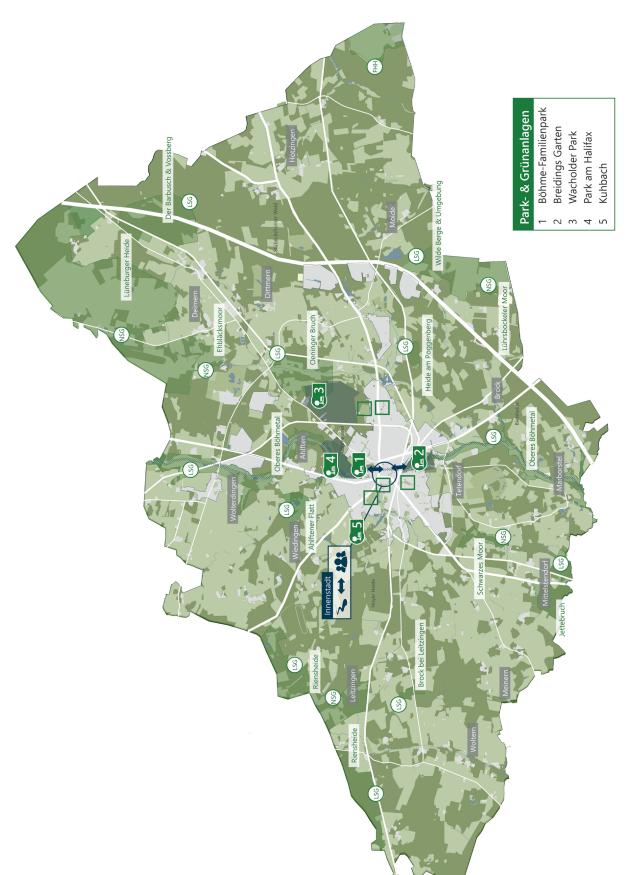
(Dachbegrünung, Regenwasser-

schutz (bei Bedarf)

Öffnung des Wasser für die

Bürgerinnen und Bürger inkl.

Sicherung der Schutzgebiete moderne Gestaltung





# Leitziele für das Handlungsfeld VERKEHR, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### Stärken & Potenziale

- Lage an der Bundesautobahn A7 als wichtiger Standortfaktor für die Ansiedlung von Unternehmen
- regionale Zuganbindung in die Metropolregion Hamburg & Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg
- großflächige Standorte für regenerative Energieproduktion

## Schwächen & Herausforderungen

- Verkehrsbehinderungen durch die Bahnübergänge
   & das hohe Verkehrsaufkommen in der Kernstadt
- negative Einwirkungen des Verkehrsaufkommen durch die Bundesautobahn A7
- Bahnanlagen als räumliche Barrieren im Stadtgefüge
- Anbindung der Ortschaften durch alternative Verkehrsmittel
- ÖPNV-Anbindung in die zentralen Gewerbestandorte

### Zahlen & Fakten zum Handlungsfeld



### Bahnanbindung von Soltau nach

ca. 45 Min. Bucholz (Nordheide)

ca. 50 Min. Uelzen

ca. 70 Min. Hannover

ca. 90 Min. Hamburg





### Entfernung mit dem Auto von Soltau nach

ca. 55 km Lüneburg

ca. 75 km Hamburg

ca. 80 km Hannover

ca. 105 km Bremen





VI1

### Förderung des Verkehrs ohne fossile Treibstoffe & nachhaltig ökologische Verkehrskonzepte

Die Diskussion über die Mobilität der Zukunft wird seit Jahren kontrovers geführt. Klar ist: Fossile Treibstoffe sind nicht zukunftsfähig, weshalb andere Lösungen gefunden werden müssen. Die Stadt Soltau sollte daher im Rahmen ihrer Möglichkeiten entsprechende Konzepte erarbeiten und Maßnahmen umsetzen.

VI2

# Optimierung der ÖPNV- & Radwegeanbindung zu spezifischen Siedlungsschwerpunkten & Nachbarstädten sowie der Gewerbe- und Tourismusstandorte

Die Optimierung der ÖPNV- und Radwegeanbindungen ist ein wichtiger Schritt, um den Verkehr in Soltau ökologisch nachhaltiger zu entwickeln. Vor allem die Verlagerung der Verkehre zwischen den Siedlungsschwerpunkten und den zentralen Arbeitsstandorten vom motorisierten Individualverkehr (MIV) auf die alternativen Verkehrsmittel ist ein essentieller Schritt, einen nachhaltigen und ökologischen Verkehr zu realisieren. Zukünftig müssen daher die entsprechenden Infrastrukturen ausgebaut und bedarfsorientiert modernisiert werden.

VI3

### Modernisierung der Haltestellen (Barrierefreiheit, Parkplatzsituation, Leihsysteme ...)

Der Ausbau und die Modernisierung der Bahn- und Bushaltestellen zu modernen, barrierefreien Haltestellen werden derzeit schon in Teilen umgesetzt. Dieser Weg muss auch zukünftig weitergegangen werden, um das ÖPNV-Angebot gegenüber dem eigenen Auto noch attraktiver zu gestalten.

VI4

### Verbesserung & Erhöhung der Sicherheit des Schulverkehrs (Hol- & Bringverkehr)

Die Einrichtung der sogenannten "Küss + Tschüss"-Zonen wurde in Soltau bereits initiiert und soll daher auch schnellstmöglich umgesetzt werden. Darüber hinaus gilt es auch, die Schulwege an sich durch moderne Sicherheitskonzepte zu modernisieren und zu sichern, damit sich auch die Schüler, die nicht von ihren Eltern gebracht werden, auf ihrem Weg zur Schule sicher fühlen.

VI5

#### Reduzierung des Verkehrsdrucks im gesamten Stadtgebiet

Das Verkehrsaufkommen in Soltau ist in Teilen abhängig von der verkehrlichen Situation auf der A7, aber auch durch den Pendlerverkehr ist zu gewissen Stoßzeiten in der Kernstadt und den Ortsteilen ein hohes Verkehrsaufkommen spürbar. Die Reduzierung des Verkehrsdrucks sowie die Gewährleistung der Verkehrssicherheit in den Ortsteilen soll zukünftig durch verkehrslenkende Maßnahmen weiter forciert werden.

VI6

# Förderung der Vernetzung der Ortsteile mit der Innenstadt durch den Ausbau alternativer Verkehrsmittel (Radverkehr, E-Mobilität, ÖPNV, ...)

Als einen weiteren Punkt der verkehrlichen Vernetzung wurde die Verbindung zwischen den Ortsteilen und der Innenstadt identifiziert. Der Ausbau und die Modernisierung alternativer Verkehrsinfrastrukturen (Radwege, Buslinien, Haltestellen, ...) auf den zentralen Verbindungsachsen zwischen den Ortsteilen und der Innenstadt sollen zukünftig stärker in den Fokus rücken.

VI7

### Optimierung der Verkehrslenkung & der Verkehrsführung in der Kernstadt zur Reduzierung des Verkehrsdrucks

Lange Wartezeiten, Staus und zähflüssiger Verkehr - diesen Problemen müssen sich Autofahrer alltäglich in Soltau stellen. Die Optimierung der Verkehrslenkung und der Verkehrsführung soll daher zu einer deutlichen Entschärfung der aktuellen Verkehrsherausforderungen führen. Hierzu bedarf es zunächst einmal einer Prüfung unterschiedlichster Varianten im Rahmen eines Verkehrsentwicklungsplans.

VI8

### Förderung der Digitalisierung der Ortsteile (Erhalt der Daseinsvorsorge)

Der Begriff der Digitalisierung ist in aller Munde und dominiert viele gesellschaftliche Themen. Im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung Soltaus sollen digitale Konzepte und Angebote den Erhalt der Daseinsvorsorge in den Ortsteilen unterstützen, sodass auch im hohen Alter die Menschen in ihren gefestigten sozialen Strukturen bleiben können. Entscheidend hierfür sind moderne technische Infrastrukturen, die eine schnelle Mobilfunk- und Internetversorgung im gesamten Stadtgebiet gewährleisten.







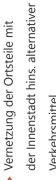








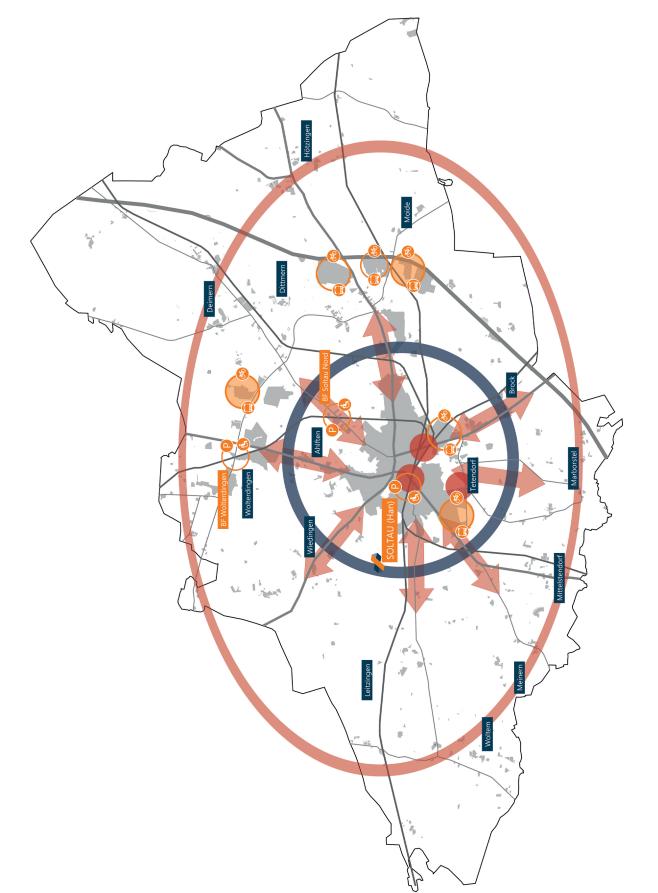












### Ein Blick in die Zukunft

### GESAMTSTÄDTISCHES HANDLUNGSPROGRAMM

Das gesamtstädtische Handlungsprogramm Soltau 2035 stellt den Kern des ISEKs dar. Mit dem Handlungsprogramm liegt der Verwaltung der Stadt Soltau nun ein umfangreiches Strategiekonzept vor, welches als Orientierungsrahmen die zukünftige Entwicklung Soltaus leiten soll. Das Handlungsprogramm basiert auf den Ergebnissen der unterschiedlichen Beteiligungsformate und wurde sowohl mit Fachleuten als auch mit den Mitgliedern der Lenkungsgruppe diskutiert und abgestimmt.

#### Die zentralen Elemente des Handlungsprogramms Soltau

Die zentralen Elemente des Handlungsprogramms bilden die sogenannten Handlungssteckbriefe, die wiederum den fünf Handlungsfeldern zugeordnet sind. Grundlage der einzelnen Handlungssteckbriefe sind die Leitziele, die in enger Zusammenarbeit mit den Bürger\*innen, Fachleuten und der Verwaltung erarbeitet wurden. Die Handlungssteckbriefe gliedern sich in mehrere Bausteine, die unterschiedliche Fragestellungen beantworten sollen, die zur Realisierung des jeweiligen Leitziels notwendig sind.

#### Schlüsselakteure

Welche Akteurskonstellationen spielen für die Umsetzung einer Rolle? Sind es öffentliche und/oder private Akteure?

#### Zeithorizont (Beginn)

Wann sollte mit der Realisierung des Leitziels begonnen werden? kurzfristig = < 2 Jahre mittelfristig = 2-5 Jahre langfristig = > 5 Jahre

#### Synergien mit anderen Leitzielen

Mit welchen anderen Leitzielen können positive Effekte erzielt werden?

#### Konflikte mit anderen Leitzielen

Bei welchen Leitzielen ist bei der Umsetzung mit Konflikten zu rechnen?

#### Entwicklungsziele

Welche konkreten Zielvorstellungen sind mit dem Leitziel verbunden?

#### Nächste Schritte und Maßnahmen

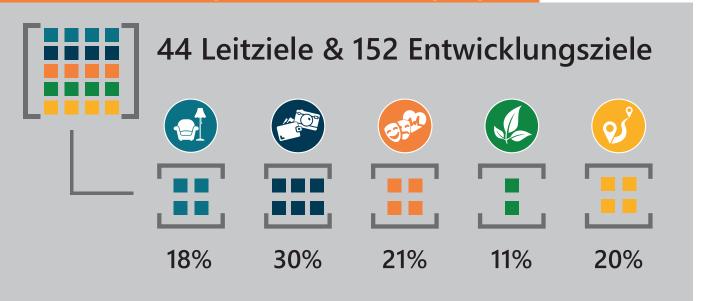
Welche Arbeitsschritte sollten als nächstes erfolgen? Können bereits erste Maßnahmen genannt werden?

#### Monitoring

Mit welchen Indikatoren kann die Umsetzung des Leitziels evaluiert und kontrolliert werden?

Die Umsetzung der einzelnen Leitziele erfolgt immer vor dem Hintergrund
der Abwägung mit den Inhalten der
anderen Leitziele und weiterer Belange, die durch ein Leitziel tangiert werden. Zudem sind bei der Umsetzung
der Leitziele die übergeordneten
Grundsätze zu berücksichtigten

#### Zahlen und Fakten zum gesamtstädtischen Handlungsprogramm







#### Evaluierung und Monitoring

Das ISEK Soltau 2035 hat den Anspruch, den handlungsstrategischen Rahmen für die Stadtentwicklung Soltau's in den nächsten rund 15 Jahren abzubilden. Die Entwicklung einer Stadt über einen solchen Zeitraum ist ein kontinuierlicher Prozess, der dementsprechend regelmäßig überprüft und weiterentwickelt werden muss. Nur so kann eine Festigung der definierten Zielvorstellungen für die zentralen Handlungsfelder gewährleistet werden. Auch wenn die Evaluierung des Gesamtprozesses nach circa 5 bis 7 Jahren erfolgen sollte, so ist eine Zwischenevaluierung einzelner Vorgänge und Entwicklungen für den Erfolg des ISEK-Prozesses ein entscheidender Baustein der Erfolgskontrolle und Grundlage für eine zielorientierte Steuerung.

Als zentrales Steuerungsinstrument der Evaluierung hat sich das sogenannte Monitoring etabliert, sprich die dauerhafte und auf Indikatoren basierende Beobachtung von einzelnen Vorgängen und Entwicklungen. Die Indikatoren können hierbei einerseits als quantitative Daten vorliegen, wodurch sie die Entwicklung eines Zustandes durch Zahlen und Fakten messbar machen. Andererseits können Indikatoren durch qualitative Daten und Informationen abgeschätzt werden.

Im Rahmen des ISEKs Soltau wurden für die einzelnen Leitziele Indikatoren aufgestellt, die in einem gewissen Zeithorizont realisiert werden sollen. Der Zeithorizont leitet sich vor allem aus dem geplanten Beginn der Realisierung eines Leitziels ab (kurz-, mit-tel- oder langfristig). In einigen Leitzielen muss im Zuge des Monitorings zunächst einmal eine Datengrundlage (Basisprüfung) geschaffen werden, um anschließend eine regelmäßige Fortschreibung durchführen zu können. Hierbei handelt es sich primär um qualitative Indikatoren, die bspw. die Zufriedenheit der Bürger\*innen hinsichtlich eines spezifischen Themas beschreiben sollen.

Die Hauptverantwortung für die Zusammenführung und Koordination des Monitorings obliegt hierbei der Fachgruppe 61 (Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Recht). Die Realisierung und Umsetzung der Leit- und Entwicklungsziele ist jedoch abhängig von dem Zusammenspiel und dem Engagement der definierten Schlüsselakteure. Die Schlüsselakteure müssen somit auch die notwendigen Daten und Informationen für das Monitoring liefern und bereitstellen.

Das Monitoring dient der Erfolgskontrolle, um die Realisierung der definierten Ziele kontinuierlich zu überprüfen. Es soll jedoch nicht dazu führen, dass die jeweiligen Verantwortlichen in ihren Aufgaben untergehen. Vielmehr gilt es nun, auch unter Berücksichtigung auf die übergeordneten Grundsätze, die Leitziele untereinander zu priorisieren. Durch ein entsprechendes Arbeitsprogramm kann die Umsetzung der Leitziele strategisch angegangen werden.

Die Ergebnisse des ISEKs zeigen, dass der Informationsaustausch eine grundlegende Basis für die Stadtentwicklung ist. Die Erkenntnisse der Evaluation sollten daher auch nach außen kommuniziert werden, um so mögliche Multiplikatoreffekte wie bspw. Folgeinvestitionen oder Netzwerkbildungen auszulösen oder bei Misserfolgen neue Ideen oder Verbündete zu finden. Zudem sollte der Weg der intensiven Beteiligung der Bürger\*innen weiterverfolgt werden, um hierdurch die Akzeptanz des Prozesses und das Interesse der Einzelnen für die Entwicklung Soltau zu verstetigen.

#### LESEHINWEIS

-\\_\\_\

Die Handlungssteckbriefe finden Sie im Endbericht zum integrierten Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035. Aufgrund einer besseren Lesbarkeit wurde im Rahmen der Broschüre auf eine detailliertere Darstellung verzichtet.

### Hier läuft alles zusammen

### RAHMENKONZEPT INNENSTADT SOLTAU

Basierend auf dem Handlungsprogramm sind bestimmte Handlungsbedarfe zu erkennen, die vor Ort jedoch unterschiedliche Bedeutung erfahren und nicht universal für das gesamte Stadtgebiet gelten. Dementsprechend wurden in einem letzten Schritt des ISEKs und als Vorbereitung für zukünftige Planungsprozesse die Handlungsprioritäten räumlich verdichtet. Ziel der Verdichtung ist es, einen räumlichen Handlungsschwerpunkt zu identifizieren, der im Anschluss des ISEK-Prozesses als Untersuchungsbereich im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung (VU) intensiver analysiert und bewertet wird. Die Bereiche außerhalb des Handlungsschwerpunktes werden in den kommenden Jahren natürlich auch weiterentwickelt, da sie weiterhin Teil des ISEKs Soltau 2035 sind und entsprechende Leit- und Entwicklungsziele definiert wurden.

Die Innenstadt Soltau kann eindeutig als prioritärer räumlicher Handlungsschwerpunkt identifiziert werden, da sich in diesem Raum die meisten Handlungsbedarfe kumulieren. Ausgehend von dieser Tatsache wurde ein erstes städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet, um zum einen erste konkrete Maßnahmen, die sich aus den Leitzielen ableiten lassen, zu verorten. Zum anderen dient das Rahmenkonzept dazu, innerhalb des erweiterten Innenstadtbereichs weitere Quartiere zu identifizieren, die als potenzielle Vertiefungsbereiche der VU in Frage kommen könnten.

#### Die zentralen Bereiche: Wir denken in Quartieren

Die erweiterte Abgrenzung der Innenstadt umfasst einige zentrale Bereiche, die aufgrund ihrer Lage und Bedeutung für die Stadt Soltau vielfältige Potenziale aufweisen. Für ein einfacheres Verständnis wurden diese Bereiche in Quartiere eingeteilt und entsprechend ihrer Nutzung bzw. Lage benannt. Neben dem "Innenstadtquartier" - Fußgängerzone samt der Begegnungs- und Verweilorte Hagen, Burg, Georges-Lemoine-Platz – sind insbesondere das "Verwaltungs-, Rathaus- und Bahnhofsquartier" als zusammenhängende Stadträume mit Entwicklungspotenzial zu nennen.

#### Das Innenstadtquartier

Das Innenstadtquartier wurde bereits mehrfach im Rahmen des ISEK-Prozesses als wichtiges Entwicklungsquartier genannt. Zentrales Gestaltungselement des Innenstadtquartiers ist der öffentliche Raum, der sich maßgeblich durch die Fußgängerzone sowie die unterschiedlichen Plätze und Freiflächen auszeichnet. Die qualitative Aufwertung des öffentlichen Raums als Erlebnisraum soll einen







entscheidenden Beitrag leisten, die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Hierzu zählt auch die potenzielle Öffnung der Böhme und Soltau für die Bürger\*innen.

#### Das Verwaltungs-, Rathaus-& Bahnhofsquartier

Hervorzuheben sind weiterhin das Verwaltungs- und Rathausquartier, da sie aufgrund ihrer unterschiedlichen Funktionen, der Nähe zum Innenstadtquartier sowie ihrer potenziellen Bauflächen bzw. Bauvorhaben vielfältige Entwicklungen, bspw. Förderung altengerechter Wohnformen oder die Weiterentwicklung des Verwaltungsstandortes Soltau, anstoßen können. Das Bahnhofsquartier weist hingegen aufgrund städtebaulicher Qualitätsverluste entsprechende Entwicklungspotenziale auf, die durch strategische Maßnahmen und Impulse eine Aufwertung des erweiterten Innenstadtbereichs unterstützen würden.

### Der Böhme-Familienpark & Breidings Garten

Als weitere zentrale Bereiche des erweiterten Innenstadtbereichs wurden sowohl der Böhme-Familienpark als auch Breidings Garten in der Abgrenzung berücksichtigt. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, neben ihrer Lage zum Innenstadtquartier, ihre Bedeutung als wertvolle Park- und Grünanlagen, weshalb deren Aufwertung und Sicherung durch unterschiedliche Maßnahmen in den kommenden Jahren vorangetrieben werden sollte.

### Die Therme & weitere sozialbedeutsame Infrastrukturen

Direkt angrenzend an den Böhme-Familienpark befindet sich die Soltau Therme, die vor dem Hintergrund ihrer touristischen Bedeutung sowie ihrer Funktion als Gesundheits- und Wellnessstandort auch zukünftig als Besonderheit Soltaus gefördert werden soll. Des Weiteren befinden sich nördlich des Rathausquartieres einige bedeutsame soziale Infrastrukturen (Bibliothek Waldmühle, freiwillige Feuerwehr, Pestalozzi Schule etc.), deren Aufwertung zu einer Qualitätssteigerung des sozialen und kulturellen Angebotes beitragen werden.

#### Die Verkehrsführung & Verkehrslenkung in der Innenstadt

Das Verkehrsaufkommen in Soltau, insbesondere in der Innenstadt, ist seit Jahren eine der größten Herausforderungen für die Stadt. Es gilt die Verkehrsführung und die Verkehrslenkung neu zu denken, um unter anderem die Entwicklung der vier innenstadtnahen Entwicklungsquartiere positiv zu unterstützen. Die Optimie-

rung der Vernetzung der Innenstadt mit den Ortsteilen kann hierbei eine entscheidende Rolle einnehmen, vor allem wenn der Fokus auf den Ausbau alternativer Verkehrsmittel gelegt wird.

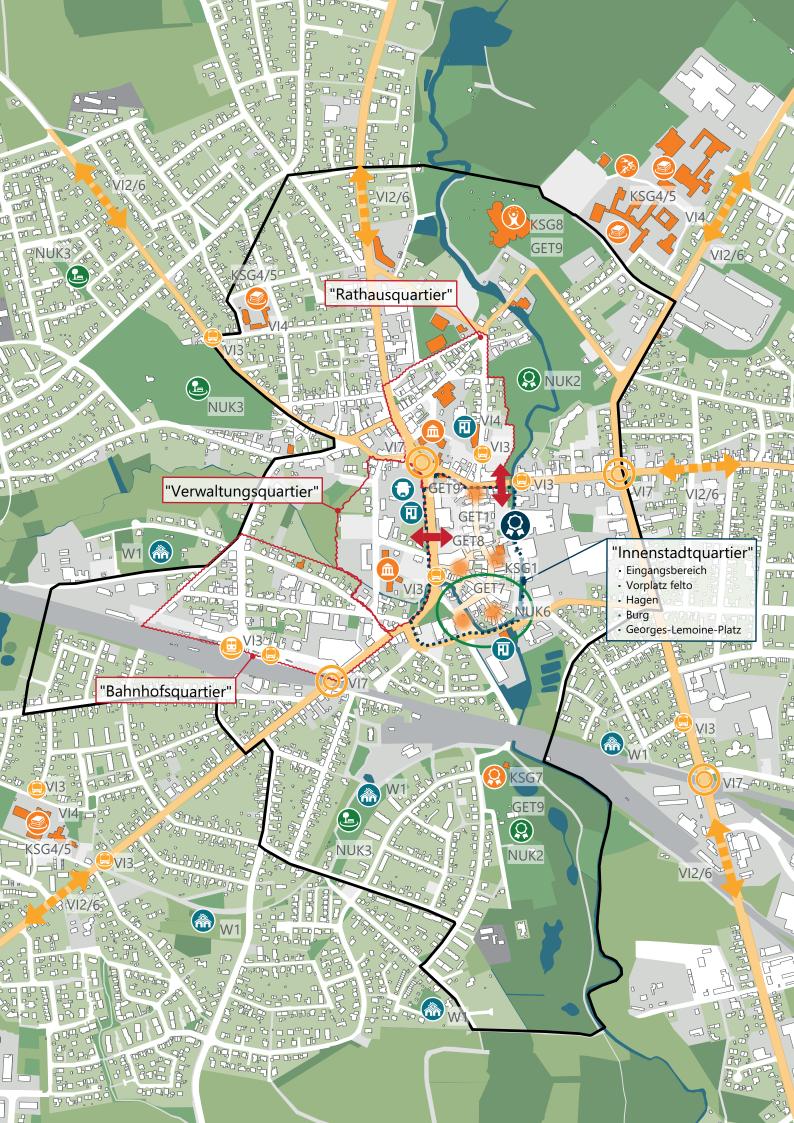
### Auch außerhalb des erweiterten Innenstadtbereichs soll etwas passieren

Außerhalb der Abgrenzung des erweiterten Innenstadtbereichs sind im Rahmenkonzept einige Entwicklungspotenziale festgehalten, die aus den Leitzielen abgeleitet werden konnten. Neben den potenziellen Wohnbauflächen auf derzeit entweder untergenutzten oder verwilderten Freiflächen. sind vor allem die Sanierung und Modernisierung des Betreuungs- und Bildungsangebotes sowie die Prüfung der Zentralisierung des sportlichen Angebotes zu nennen. Aufgrund ihrer Bedeutung als wohnortnahe Grünflächen soll durch die Sicherung und Förderung der kleinteiligen Naherholungsräume die Aufenthaltsqualität durch entsprechende Maßnahmen erhöht werden. Dementsprechend steht in den Quartieren rund um die Abgrenzung des erweiterten Innenstadtbereichs die Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität im Fokus des Rahmenkonzeptes.

#### **LESEHINWEIS**

-\_\_\_\_\_

Nachfolgend finden Sie eine grafische Ausarbeitung des Rahmenkonzeptes als Karte. Neben der Verortung konkreter Maßnahmen durch Symbole und Signaturen, finden Sie dort auch die bereits bekannten Kennnummern der Leitziele (bspw. GET7 oder VI2). Diese sollen nochmals illustrieren, welche Leitziele direkt im erweiterten Innenstadtbereich verortbar sind. Allerdings können nicht alle Leitziele aus den Verdichtungsmatrizen verortet werden, da diese keinen punktuellen oder räumlichen Bezug haben. Diese Leitziele sind eher auf einer konzeptionellen und inhaltlichen Ebene angesiedelt.



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 盦 Weiterentwicklung des Verwaltungsstandortes Soltau Förderung des Gesundheits- & Wellnesstandortes 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 Detimierung & Förderung der Vernetzung der Innenstadt mit den Ortsteilen Aufwertung & Modernisierung der Bushaltestellen

Aufwertung & Modernisierung des Bahnhofs Soltau (Han)

### Wie geht es weiter?

### **AUSBLICK**

Es ist vollbracht. Nach gut einem Jahr ist der Erarbeitungsprozess des ISEK Soltau 2035 offiziell beendet. Unter Begleitung eines mehrstufigen und intensiven Beteiligungsprozesses liegt der Stadtverwaltung nun ein gesamtstädtisches Rahmenkonzept vor, welches in den kommenden Jahren als zentrale Orientierung der Stadtentwicklung dienen soll. Die Beteiligung der Bürger\*innen war von Beginn an ein wichtiger Prozessbaustein, da die Meinungen, Anregungen und Ideen der Menschen vor Ort die Grundlage für eine erfolgreiche Erarbeitung eines Stadtentwicklungsprozesses bilden. An dieser Stelle ist daher nochmal ein Dank an alle interessierten Bürger\*innen sowie Teilnehmer an den verschiedenen Beteiligungsformaten auszusprechen. Ohne Sie wäre das ISEK in seiner endgültigen Form nicht realisierbar gewesen.

Bereits in der Analyse der gesamtstädtischen Zusammenhänge der Stadt konnten durch die vielen Anregungen und Projektideen, die Stärken und Schwächen der Stadt identifiziert werden, die maßgeblich das Stadtgefüge Soltaus prägen. Basierend auf den Analyseergebnisse konnten anschließend für die fünf zentralen Handlungsfelder Leitziele erarbeitet werden, die zum einen Beitrag leisten sollen, die Potenziale der Stadt zu heben und zu stärken. Zum anderen stellen sie bereits heute erste Lösungsansätze dar, mit denen die Stadt die zukünftigen Herausforderungen, wie beispielsweise die Auswirkungen des demographischen Wandels meistern kann.

Die Erarbeitung der gesamtstädtischen Strategie war jedoch erst der Beginn, die Weichen für die zukünftige Entwicklung Soltaus zu stellen. Im Verlauf des ISEK-Prozesses hat sich der sogenannte erweiterte Innenstadtbereich als zentraler Stadtbereich herauskristallisiert. In diesem kumulieren sich die meisten Ziele und Handlungsbereiche des ISEKs, weshalb er nun verstärkt in den Fokus des anschließenden Stadtentwicklungsprozesses rückt. Aufbauend auf den vielfältigen Ergebnissen und Ideen der gesamtstädtischen Strategie wird nun im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung der "erweiterte

Innenstadtbereich" Soltaus vertieft analysiert und bewertet. Ziel der vorbereitenden Untersuchung ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes in dem benannten Innenstadtbereich, um hierdurch finanzielle Mittel aus dem Städtebauförderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" für verschiedene Stadtentwicklungsmaßnahmen akquirieren zu können.

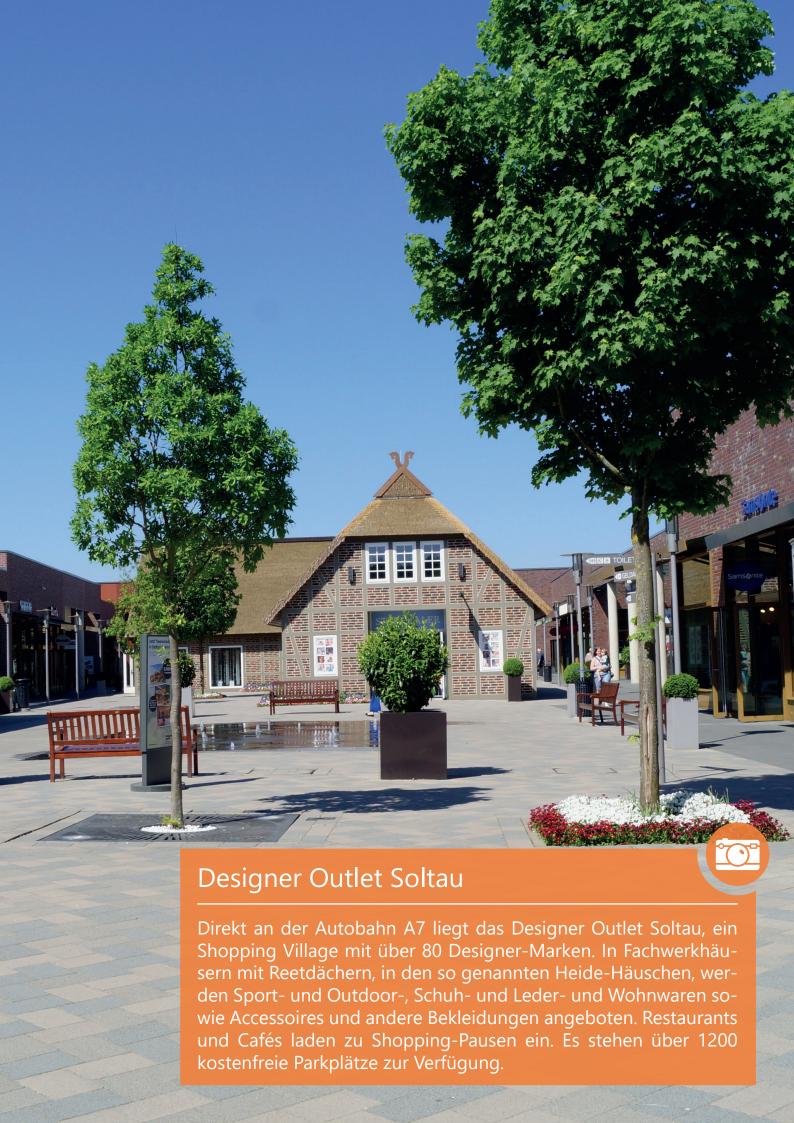
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Soltau ist - wie der Name schon sagt - ein Konzept. Nun heißt es also Ärmel hochkrempeln und anpacken, schließlich gilt es nun das Konzept mit Leben zu füllen, um die Lebens- und Wohnqualität in Soltau auch für zukünftige Generationen zu gewährleisten. Hierzu bedarf es einer engen Zusammenarbeit aller identifizierten Schlüsselakteure und natürlich auch zwischen der Stadtverwaltung und den Bürger\*innen. Auch im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung ist weiterhin eine offene und intensive Beteiligungskultur gewünscht, sodass gemeinsam neue Impulse für Soltau und insbesondere für die Innenstadt generiert werden können.



#### Was ist eine vorbereitende Untersuchung?

§ 140-151 BauGB Vorbereitende Untersuchung

\$ 136-164 BauGE Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Mit Hilfe einer vorbereitenden Untersuchung (VU) soll eine Gemeinde eine Beurteilungsgrundlage gewinnen, um die Notwendigkeit einer Sanierung in einem bestimmten Stadtbereich feststellen zu können. Im Fokus der vorbereitenden Untersuchung steht die Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die Zusammenhänge der angestrebten Ziele einer Sanierung. Hierzu sollen auch nachteilige Auswirkungen untersucht werden, die sich potenziell auf die Betroffen in dem Untersuchungsgebiet auf deren persönliche Lebensumstände auswirken können. Die Inhalte und das Vorgehen der vorbereitenden Untersuchung sowie die erforderlichen Schritte für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes sind im Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt.



# Ansprechpartner und Beteiligte IMPRESSUM

#### Herausgeber

Stadt Soltau Poststraße 12 29614 Soltau Tel.: + 49 (0)5191 82 0

www.soltau.de

E-Mail: info@stadt-soltau.de

#### Ansprechpartner bei Rückfragen

Stadt Soltau Patrick Kirstin Poststraße 12 29614 Soltau

Tel.: + 49 (0)5191 82 187

E-Mail: Patrick.Kirstin@stadt-soltau.de



Erstellungsdatum: Februar 2019

#### Projektsteuerung

Lenkungsgruppe ISEK Soltau 2035 Rainer Klatt; Peter Hoppe; Otto Elbers

Fachgruppe 61- Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Recht Daniel Gebelein; Patrick Kirstin; Jessica Keilich (Stadt Soltau)

Martin Hellriegel; Maximilian Burger (CIMA Beratung + Management GmbH)

#### Bearbeitung, Layout, Fotos und Satz

CIMA Beratung + Management GmbH Glashüttenweg 34 23568 Lübeck Tel.: +49 (0)451 389 68 21

E-Mail: hellriegel@cima.de

www.cima.de

Redaktionsschluss: Februar 2019



Bildnachweis: CIMA Beratung + Management GmbH, Fotograf Rüdiger Katterwe (forue), Stefan Scheer

