



Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums

Stadt Soltau

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort	3
2. Herausforderungen und Aufgaben für die Stadt Soltau als Mittelzentrum	4
3. Die Entwicklungsschwerpunkte - ihre Aufgaben und Funktionen	4
4. Umweltprüfung	10
5. Bevölkerungsentwicklung	12

1. Vorwort

Die Stadt Soltau hat als Mittelzentrum im ländlichen Raum der Metropolregion Hamburg, der Metropolregion Hannover – Braunschweig - Göttingen und als Teil der Heideregion vielfältige Aufgaben und Funktionen zu erfüllen. Der Rat der Stadt Soltau befasste sich mit diesen Belangen im Zusammenhang mit einer Vielzahl von Bauleitplanverfahren und im Zusammenhang mit der regionalen Entwicklung sowie der Wirtschaftsförderung.

Dieses Schwerpunktkonzept enthält die bisherigen Entwicklungen und die Perspektiven der vom Rat der Stadt Soltau entwickelten Schwerpunkte, die Soltau als Mittelzentrum wesentlich bestimmen.

Der Rat der Stadt Soltau hat dieses Schwerpunktkonzept in seiner öffentlichen Sitzung am 12.07.2007 als Entwicklungsplanung gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Soltau, 12.07.2007


Der Bürgermeister

2. Herausforderungen und Aufgaben für die Stadt Soltau als Mittelzentrum

Mittelzentren haben vielfältige Aufgaben für die eigene Bevölkerung und den zugeordneten überörtlichen Verflechtungsbereich zu erfüllen.

Ein Mittelzentrum hat nach den Vorgaben der Raumordnung die Aufgaben

- Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Sicherung und Entwicklung zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf,
- Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der Wirtschaft und des Fremdenverkehrs,
- Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und des Gesundheitswesens sowie für die sozialen und kulturellen Bedürfnisse.

Die Erfüllung dieser Aufgaben ist mit entsprechendem Raumanspruch verbunden und sie erfordert eine sach- und funktionsgerechte Zuordnung und Unterbringung im Stadtgebiet. Dabei sind die Umweltbelange und die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen.

Die Stadt Soltau entwickelt dazu seit vielen Jahren planmäßig bestimmte Teile des Stadtgebietes über die Instrumente der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch.

Mit diesen Planungen und den dazugehörigen Begründungen wurde die Grundlage für die Schwerpunkte und ihre Aufgaben bereits geschaffen.

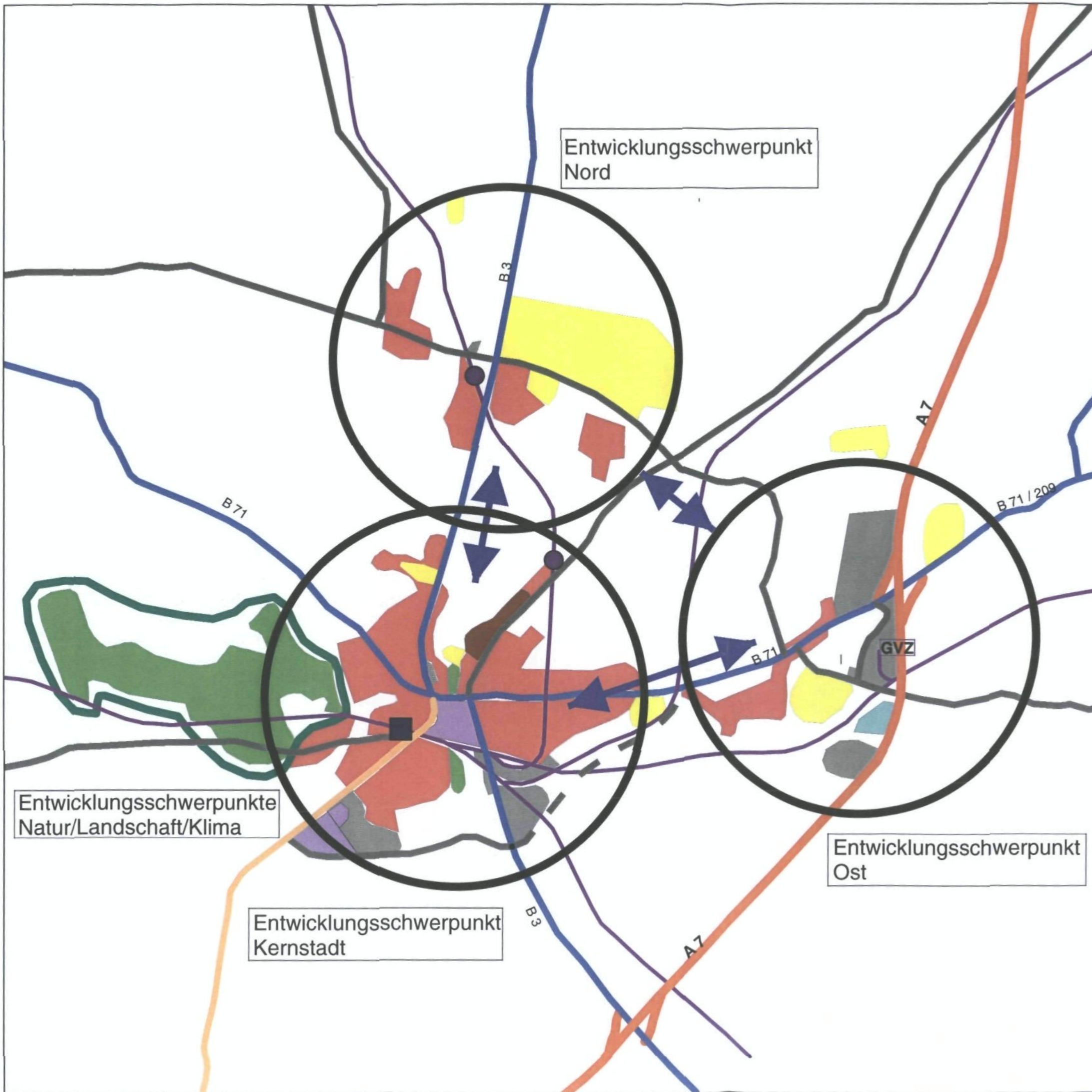
Dieses Entwicklungskonzept fasst sie zu einer Entwicklungsplanung zusammen.

3. Die Entwicklungsschwerpunkte - ihre Aufgaben und Funktionen

Die Stadt Soltau hat vier Entwicklungsschwerpunkte über planmäßige Entwicklungen geschaffen:

- Soltauer Kernstadt,
- Schwerpunkt Nord,
- Schwerpunkt Ost,
- Schwerpunkt Natur - Landschaft - Klima.

Die Schwerpunkte sind in dem nachfolgenden Plan dargestellt.



Legende

Entwicklungsschwerpunkte

Flächen
 Zentrale Einkaufsbereiche
Innenstadt / Almhöhe
 Freizeit und Fremdenverkehr
 Arbeitsstätten / Gewerbe
 Schulzentrum
 Siedlung
 FOC
 Natur/Landschaft/Klima
Parkanlage

Haltepunkte
 Bahnhof / ZOB
 Haltepunkt
 Güterverteilzentrum

Verkehrswege
 Autobahn A 7
 Bundesstraße
 Landesstraße
 Kreisstraße, wichtige Gemeindestraße
 Kreisstraße, wichtige Gemeindestraße
- Planung -
 Bahnstrecken

Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Soltau

Stadt Soltau, Dez. II, Planungsamt		 M.: 1 : 50.000 Stand: 31.05.07
Bearbeiter:	Fischer	
gez.:	Sr, Kü	

Die Kernstadt

In der Kernstadt befinden sich die beiden überörtlich wirksamen zentralen Einkaufsbereiche Innenstadt und Almhöhe.

In der Kernstadt sollen Angebote des gehobenen Bedarfs und der Versorgung konzentriert werden. Das umfasst Fachgeschäfte und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Der Einzelhandel in der Innenstadt ist zu sichern und weiter zu entwickeln.

Die Innenstadt, das Zentrum an der Winsener Straße sowie der Bereich am Rühberg sind die zentralen Bereiche, in denen Büros, Verwaltungen, Dienstleistungsbetriebe und Behörden von überörtlicher Bedeutung räumlich konzentriert werden sollen. Die Stadt Soltau soll als Behördenschwerpunkt gesichert werden. Der weiteren Abwanderung von Behörden soll entgegengewirkt werden.

In der Kernstadt befinden sich neben Hotels, Pensionen und einem Mobilheim- und Campingplatz die Soltau-Therme und die Museen als wichtige Einrichtungen des Fremdenverkehrs. Privatpensionen, die sich über alle Wohngebiete verteilen, leisten einen weiteren wichtigen Beitrag zur Bedeutung der Kernstadt für Fremdenverkehrs- und Tourismuswirtschaft.

Einrichtungen für kulturelle Zwecke sind in der Kernstadt konzentriert. Hier sind insbesondere die Bibliothek Waldmühle, die Musikschule, die Aula des Gymnasiums, das Museum und das Spiel(zeug)museum herauszuheben.

Die Kernstadt bietet eine Vielzahl von Arbeitsstätten, die sich an den Hauptverkehrsstraßen, in ausgewiesenen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten am Siedlungsrand sowie in den zentralen Dienstleistungs- und Versorgungsbereichen konzentrieren.

Soltau verfügt über den einzigen Fußgängerbereich in der Region. Dieser soll unter dem Leitbild Spielraum Soltau in seiner Bedeutung für die eigene Bevölkerung, das Umland und den Fremdenverkehr gesichert und ausgebaut werden.

Ältere gewerblich genutzte Bereiche in der Kernstadt befinden sich im Umbruch. Dort soll eine sinnvolle, der Entwicklung der Stadt Soltau dienliche Weiterentwicklung und bei Bedarf eine Folgenutzung geschaffen werden.

In dem Schulzentrum sind alle für Soltau und die Umgebung wichtigen Schulformen räumlich konzentriert. Dort befindet sich auch das Stadion vom Typ B, das damit für Landesmeisterschaften geeignet ist. Grundschulen sowie Kindergärten, Kindertagesstätten und Horte sind in den Siedlungsbereichen wohnortnah untergebracht. Diese Angebote sollen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Die Siedlungsbereiche bzw. Wohngebiete der Kernstadt sollen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Das schließt für den älteren Bestand Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung durch Verkehrsberuhigung (Verdrängung des Schleichverkehrs) und Nachverdichtung durch Innenentwicklung ein.

Böhmewald, Böhmheide, der Böhmepark und Breidungsgarten haben eine hohe Bedeutung für die Naherholung der eigenen Bevölkerung und für den Fremdenverkehr. Böhmewald und Böhmheide liegen in dem Naturpark Lüneburger Heide.

Durch die Soltauer Kernstadt führen eine Landesstraße und zwei Bundesstraßen, die ein erhebliches Verkehrsaufkommen aufweisen. Außerdem ist auf der Winsener Straße eine hohe Verkehrsbelastung zu verzeichnen.

Die Bundes- und Landesstraßen sollen nach den Vorschlägen des Verkehrsentwicklungsplans 2000 aus der Soltauer Kernstadt verdrängt werden. Nicht mehr benötigte Verkehrsflächen sollen städtebaulich verträglich zurückgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der notwendige KFZ - Verkehr soll mit Hilfe eines Parkleitsystems auf kurzem Wege zu den Parkplätzen der Innenstadt geleitet werden.

Zur Verringerung des KFZ - Verkehrs werden Maßnahmen zur flächenhaften Verkehrsberuhigung und zur Förderung des Radverkehrs nach den dazu vom Rat beschlossenen Konzepten durchgeführt.

Die Bahnstrecken teilen die Soltauer Kernstadt, das führt zu Verkehrsproblemen an den höhengleichen Bahnübergängen im Zuge stark belasteter klassifizierter Straßen. Aber sie haben eine wichtige und unverzichtbare Bedeutung für Soltau:

Die DB-Strecken und die Strecken der Osthannoverschen Eisenbahn haben Bedeutung für den Schienengüterverkehr. Die Strecken der DB-AG haben außerdem Bedeutung für den Schienenpersonenverkehr.

Die Strecken müssen erhalten bleiben. Die Verbindung Bennemühlen - Walsrode - Soltau - Buchholz soll ausgebaut werden, um die Fahrzeit zu verkürzen und in die Verkehrssysteme der Oberzentren Hamburg und Hannover eingebunden werden. Für den Schienenpersonenverkehr sind außerdem die Haltepunkte in der Kernstadt von Bedeutung. Die Haltepunkte Bahnhof und Soltau-Nord müssen den Bedürfnissen benachteiligter Personengruppen angepasst werden.

Der Schwerpunkt Nord

In dem Schwerpunkt sind mit zwei Camping- und Mobilheimplätzen und dem Heide-Park überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Freizeit und des Fremdenverkehrs konzentriert, die gesichert und weiterentwickelt werden sollen. Die Landschaft im Schwerpunkt hat eine hohe Bedeutung für den Fremdenverkehr. Der Schwerpunkt liegt im Naturpark Lüneburger Heide.

In Wolterdingen ist ein Gewerbe- und Industriegebiet als ein weiteres Angebot wohnortnaher Arbeitsplätze vorhanden, das erweitert werden soll.

Im Siedlungsschwerpunkt Nord befindet sich außerhalb der Kernstadt die höchste Konzentration von Siedlungsbereichen, die überwiegend Wohngebiete, im Dorf Wolterdingen Dorfgemeinschaften sind. Die Siedlungsbereiche sollen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Das schließt für den älteren Bestand Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung durch Verkehrsberuhigung und Nachverdichtung durch Innenentwicklung ein.

Das Betreuungsangebot für noch nicht schulpflichtige Kinder im Siedlungsschwerpunkt Nord ist zu sichern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

Der Siedlungsschwerpunkt ist über gut ausgebaute Straßen mit den anderen Schwerpunkten verbunden. Zwischen dem Siedlungsschwerpunkt und dem Schulzentrum sollen bestehende Wege zu einer unabhängigen Radwegverbindung weiterentwickelt werden.

Die Bahnstrecke Buchholz - Soltau mit dem Haltepunkt Wolterdingen hat eine hohe Bedeutung für den Siedlungsschwerpunkt und war einer der tragenden Gründe dafür, diesen überhaupt zu entwickeln. Die Bahnstrecke muss erhalten und ausgebaut, der Haltepunkt muss den zeitgemäßen Anforderungen angepasst und ausgebaut werden.

Der Schwerpunkt Ost

Der Schwerpunkt Ost weist die höchste räumliche Konzentration von Gewerbe- und Industriegebieten auf. Der Schwerpunkt soll weiterentwickelt werden.

In dem Schwerpunkt liegen drei große Camping- und Mobilheimplätze. Der Platz Moränensee soll gesichert werden.

Die Siedlungsflächen sind überwiegend als Wohngebiete, teilweise als Misch- und Dorfgebiete ausgewiesen. Es bestehen noch Reserven für neue Wohnungen in günstiger Entfernung zu den Arbeitsstätten.

Der Standort für ein Fabrikverkaufszentrum (FOC) ist in diesen Schwerpunkt integriert. Die Verkehrserschließung ist gesichert.

Das FOC wird über einen touristischen Verbund mit überörtlich bedeutsamen, langjährig erfolgreichen und besucherstarken Freizeiteinrichtungen und Beherbergungsbetrieben vernetzt. Die Freizeiteinrichtungen werden sich am FOC - Standort präsentieren, das FOC in den Freizeiteinrichtungen. Damit kann eine sehr hohe Besucherzahl erreicht werden, die die Hauptgrundlage der Wirtschaftlichkeit des FOC bilden wird. Die Auswirkungen der Saisonalität des Fremdenverkehrs werden für die verbündeten Betriebe und für das Beherbergungsgewerbe abgemildert.

Außerdem wird ein Verbund des FOC mit dem Schwerpunkt Kernstadt, hier insbesondere mit dem erweiterten Fußgängerbereich geschaffen. Damit sollen die Auswirkungen auf den Einzelhandel der Innenstadt mehr als aufgewogen werden. Darüber hinaus können die Gastronomie und der Spielraum Soltau profitieren.

Die positiven Effekte eines FOC werden der gesamten Heideregion zu Gute kommen.

Das Straßenverkehrsnetz im Siedlungsschwerpunkt ist bedarfsgerecht ausgebaut. Neue Flächennutzungen können problemlos integriert werden.

Durch den Schwerpunkt führt die DB-Strecke (Bremen -) Langwedel - Soltau - Munster - Uelzen (- Berlin). Für deren Ausbau liegt seit Jahren ein Planfeststellungsbeschluss vor, der auch eine Elektrifizierung der Strecke vorsieht.

Davon kann das als Ziel der Raumordnung festgelegte Güterverteilzentrum profitieren, das im Schwerpunkt liegt. Dieses Zentrum ist ein wesentlicher Baustein der Logistik –Initiative ELAN („European Logistic Area Northern Germany“). Hiermit beteiligt sich die Region an dem geplanten Vermarktungskonzept des Landes für den Logistik-Standort Niedersachsen. Im Rahmen von ELAN werden Inhalte und Aktivitäten für die Förderung des Logistik Standortes Soltau-Fallingbostal gebündelt, unterstützt und weiter gestärkt.

Ein Haltepunkt am FOC - Standort ist möglich, die dafür notwendigen Flächen sind verfügbar. Der Haltepunkt und der Ausbau des Güterverkehrs können einen erheblichen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit und damit zum Erhalt der Strecke leisten.

Die Wirkungsbereiche der drei Schwerpunkte gehen ineinander über. Die drei Siedlungsschwerpunkte ergänzen sich und bilden in der Wirkung eine Einheit.

Schwerpunkt Natur – Landschaft - Klima

Der Schwerpunkt umfasst das sogenannte Kuhbachgebiet und westlich angrenzende Flächen, die bis an das FFH-Gebiet Riensheide heranreichen. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind in allen Teilen des Stadtgebietes möglich; dieser Bereich hat jedoch eine herausgehobene Bedeutung, da dort ein Flächenpool geschaffen wurde, in dem Ausgleichsmaßnahmen räumlich konzentriert durchgeführt werden.

Die Maßnahmen dienen umfassend den Umweltbelangen, indem nachhaltig wirksame Maßnahmen durchgeführt werden, die dem Landschaftsbild, der natürlichen Vielfalt und dem Boden sowie dem Grundwasser, dem Klima und der Luft dienen. Zugleich erfüllen diese Flächen wichtige Funktionen als kaum zerschnittener, unbelasteter Raum für die landschaftsgebundene ruhige Erholung.

4. Umweltprüfung

Die Verwirklichung der Schwerpunkte und der damit verbundenen Zielsetzungen wirkt sich erheblich auf die Umweltbelange aus.

Die Umweltprüfung wird in Anlehnung an die entsprechenden Regelungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Auf die Wiedergabe der allgemein zugänglichen, einschlägigen Gesetze etc. wird jedoch verzichtet.

Der Mensch und seine Gesundheit

Die weitere Verwirklichung der Schwerpunkte dient dem Schutzgut Mensch. Andererseits können bestimmte Flächennutzungen mit erheblichen Auswirkungen auf den Menschen verbunden sein. Das betrifft in der Regel den Gewerbelärm. Die Schwerpunkte sind so gestaltet und einander zugeordnet, dass grundsätzliche Konflikte nicht zu erwarten sind. In der vorbereitenden und in der verbindlichen Bauleitplanung sind bei Bedarf entsprechende Regelungen zu treffen, die das Nebeneinander regeln.

Die Zuordnung und verkehrliche Vernetzung der Schwerpunkte selbst und die Maßnahmen zur Vermeidung des unnötigen sowie zur Verminderung des notwendigen Verkehrsaufkommens verbessern die Umweltbedingungen in den Schwerpunkten: Weniger Verkehr führt zu geringerem Verkehrslärm, geringerem Flächenbedarf und zu geringerer Luftbelastung. Der Personennahverkehr mit dem Bus und auf der Schiene leistet einen weiteren Beitrag.

Das Weitere bleibt der Konkretisierung der Schwerpunkte z.B. im Rahmen der Bauleitplanung überlassen.

Ergänzend wird auf Kapitel 5. verwiesen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die weitere Verwirklichung der Schwerpunkte kann im Einzelfall zu erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut führen.

Die Schwerpunkte und die damit verbundenen Zielsetzungen schaffen jedoch eine kompakte Stadt. Höherwertige, gering belastete und gering zerschnittene Teile des Stadtgebietes bleiben verschont, oder sie werden planmäßig für dieses Schutzgut gesichert und weiter entwickelt. Der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe kann u.a. in dem Schwerpunkt Natur - Landschaft - Klima ausgeglichen werden.

Das Weitere bleibt der Konkretisierung der Schwerpunkte z.B. im Rahmen der Bauleitplanung überlassen.

Boden

Die weitere Verwirklichung der Schwerpunkte kann im Einzelfall zu erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut führen, indem neue Flächen versiegelt werden.

Die Schwerpunkte und die damit verbundenen Zielsetzungen schaffen eine kompakte Stadt. Höherwertige, gering belastete und gering zerschnittene Teile des Stadtgebietes bleiben verschont. Die Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung leergefallener Bauflächen vermindert den Bedarf an Neuversiegelung. Der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe kann u.a. in dem Schwerpunkt Natur - Landschaft - Klima ausgeglichen werden. Aber auch Entsiegelungsmaßnahmen kommen grundsätzlich in Betracht.

Das Weitere bleibt der Konkretisierung der Schwerpunkte z.B. im Rahmen der Bauleitplanung überlassen.

Wasser

Zu diesem Schutzgut gelten die Ausführungen zum Schutzgut Boden sinngemäß.

Klima/Luft

Die weitere Verwirklichung der Schwerpunkte kann im Einzelfall zu erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut führen, indem neue Flächen versiegelt werden.

Die Schwerpunkte und die damit verbundenen Zielsetzungen schaffen eine kompakte Stadt. Höherwertige, gering belastete und gering zerschnittene Teile des Stadtgebietes bleiben verschont. Die Zuordnung und verkehrliche Vernetzung der Schwerpunkte selbst und die Maßnahmen zur Vermeidung des unnötigen sowie zur Verminderung des notwendigen Verkehrsaufkommens verbessern die Umweltbedingungen: Weniger Verkehr führt zu geringerem Verkehrslärm, geringerem Flächenbedarf und zu geringerer Luftbelastung. Der Personennahverkehr mit dem Bus und auf der Schiene leistet einen weiteren Beitrag.

Neue Siedlungsflächen werden so gestaltet und durchgrünt, dass ihre Auswirkungen auf dieses Schutzgut minimiert werden.

Das Weitere bleibt der Konkretisierung der Schwerpunkte z.B. im Rahmen der Bauleitplanung überlassen.

Landschaft

Die weitere Verwirklichung der Schwerpunkte kann im Einzelfall zu erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut führen, indem neue Siedlungsflächen entstehen.

Die Schwerpunkte und die damit verbundenen Zielsetzungen schaffen eine kompakte Stadt. Höherwertige, gering belastete und gering zerschnittene Teile des Stadtgebietes bleiben verschont. Neue Siedlungsflächen werden so gestaltet/durchgrünt, dass ihre Auswirkungen auf dieses Schutzgut minimiert werden.

Das Weitere bleibt der Konkretisierung der Schwerpunkte z.B. im Rahmen der Bauleitplanung überlassen.

Kultur- und Sachgüter

Die weitere Verwirklichung der Schwerpunkte kann im Einzelfall zu lokalen Auswirkungen auf dieses Schutzgut führen. Auf der Ebene dieses Schwerpunktkonzepts lassen sich dazu jedoch keine weiter gehenden Aussagen treffen. Das bleibt der Konkretisierung z.B. im Rahmen der Bauleitplanung vorbehalten.

Wechselwirkungen

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachhaltiger Auswirkungen wirken sich allgemein positiv auf die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander aus. Eine erhebliche Verstärkung negativer Wechselwirkungen kann so vermieden werden.

Prognose bei Nichtdurchführung dieses Schwerpunktkonzepts

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Schwerpunkte würde es nicht zu den mit der Planung verbundenen vorteilhaften Effekten kommen, aber ebenso nicht zu den damit verbundenen erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Ansonsten verhält es sich umgekehrt.

5. Bevölkerungsentwicklung

Nach aktuellen Publikationen ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl in Niedersachsen insgesamt bis 2020 annähernd stabil bleibt, aber der Anteil der Jüngeren ab- und der Anteil der Älteren zunimmt. Bis 2050 ist jedoch mit einem erheblichen Rückgang der Bevölkerung zu rechnen und mit einem weiteren Rückgang des Anteils der Jüngeren und einem weiteren Ansteigen des Anteils der Älteren.

Soltau verzeichnete seit 1945 ein Bevölkerungswachstum. Seit einigen Jahren verringert sich jedoch die Bevölkerungszahl in der Kernstadt, seit Anfang dieses Jahres geht die Gesamtbevölkerungszahl in Soltau geringfügig zurück.

Die Bertelsmannstiftung ordnet die Stadt Soltau in ihrer bundesweiten Studie dem Demografiety 1 „Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil“ zu.

Die Stiftung empfiehlt für Städte diesen Typs u.a.:

- Langfristiges Entwicklungskonzept erarbeiten
- Position als Wirtschaftszentrum stärken
- Profilierung als attraktiver Wohnstandort für Familien und familiengerechte Wohnangebote ausbauen
- Qualität weicher Standortfaktoren verbessern
- Hochwertiges Schulangebot sichern

Die Entwicklungsschwerpunkte berücksichtigen diese Empfehlungen in hohem Maße. Die Sicherung und Entwicklung der Schwerpunkte und die Umsetzung der damit verknüpften Ziele dienen der Bewältigung der Veränderungen der Bevölkerungsentwicklung und -struktur.

Das Schwerpunktkonzept wurde ausgearbeitet von:
Stadt Soltau
Der Bürgermeister
Planungsamt

Soltau, 12.07.2007

Im Auftrage



Christoph Fischer