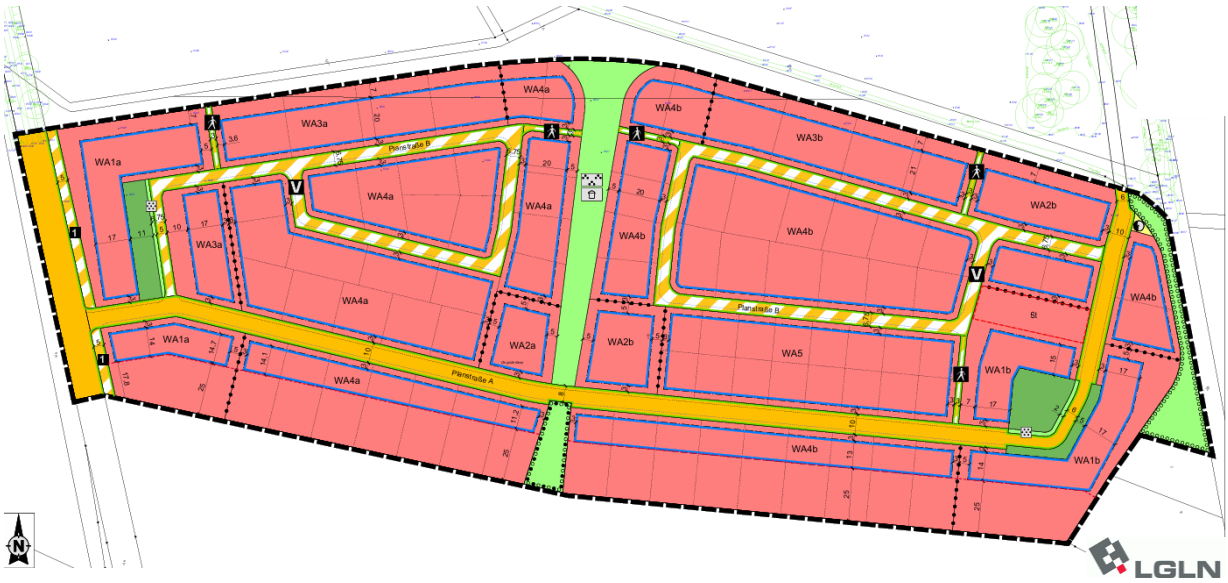
Stadt Soltau

Teil I - Kurzerläuterung zum Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 mit örtlichen Bauvorschriften



Stand: Frühzeitige Beteiligung

Auftragnehmer:in

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Auftraggeber:in

Stadt Soltau
Poststr. 12
29614 Soltau
www.stadt-soltau.de

INHALT

1 Allgemeines ... 4
1.1 Planungsanlass und Planungsziele ... 4
1.2 Bestandsanalyse ... 4
1.2.1 Lage und Umfang des Plangebietes ... 4
1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur ... 5
1.2.3 Denkmalschutz ... 5
1.2.4 Altlasten ... 5
1.2.5 Alternative Flächen ... 5

2 Planerische Rahmenbedingungen ... 7
2.1 Raumordnung und Landesplanung ... 7
2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ... 7
2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm ... 8
2.2 Bauleitplanung ... 8
2.2.1 Flächennutzungsplan ... 8
2.2.2 Geltendes Planrecht ... 9

3 Ziele des Bebauungsplans ... 10

4 Festsetzungskonzept ... 12
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ... 13
4.2.2 Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten ... 13
4.2.3 Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit ... 14
4.3 Bauweise ... 14
4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ... 15
4.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie ... 15
4.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ... 16
4.7 Entwässerung ... 16
4.8 Private Grünflächen ... 17
4.9 Grünordnerische Festsetzungen ... 17
4.10 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen ... 17
4.11 Örtliche Bauvorschriften ... 18
4.11.1 Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen ... 18
4.11.2 Dacheindeckung ... 19
4.11.3 Dachgauben und Einschnitte ... 19
4.11.4 Außenwandflächen ... 20
4.11.5 Gestaltung der Vorgärten ... 20
4.11.6 Werbeanlagen ... 20
4.11.7 Abfallsammelplätze ... 20
4.12 Hinweise ... 20
4.12.1 Kampfmittel ... 20
4.12.2 DIN-Standards ... 20
4.12.3 Bodenfunde ... 21
4.12.4 Grundstückszufahrten ... 21

5 Umweltprüfung 21
6 ErschlieSSung 21
7 Ver- und Entsorgung 22
7.1 Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung 22
8 Immissionsschutz 23
8.1 Schutz von Aufenthaltsräumen - passive Schallschutzmaßnahmen 23
8.2 Raumbelüftung 24
9 Flächen- und Kostenbilanz 25
9.1 Flächenbilanz 25
9.2 Kostenbilanz 25
10 Anlagen und Gutachten 25
11 Grundlagen 25

1 ALLGEMEINES

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1).

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Soltau beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 mit örtlichen Bauvorschriften die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes östlich der Tetendorfer Straße auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer angemessenen Ergänzung der umgebenden Wohnquartiere sowie die Verknüpfung zum zukünftigen Wohngebiet des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 soll der bestehenden starken Nachfrage nach Wohnraum im Eigenheim und dem steigenden Bedarf an Geschoss- bzw. Mietwohnungen nachgekommen werden. Angestrebt wird zudem eine ausgewogene Mischung von öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum, um eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft aus Mietern und Eigentümern zu erreichen. Es sollen unterschiedliche Wohnungsgrößen realisiert werden, um Ein- und Mehrpersonenhaushalte und gleichzeitig altersgemischte Nutzergruppen anzusprechen.

Mit diesem Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 werden die planrechtlichen Voraussetzungen für eine der Nachfragesituation entsprechende Bebauungsmöglichkeit geschaffen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Soltau sind die Flächen des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die vorgesehene Wohnnutzung lässt sich daher nicht aus den aktuellen Ausweisungen entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Im Parallelverfahren erfolgt daher die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes, bei der die dargestellte landwirtschaftliche Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

1.2 Bestandsanalyse

1.2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Soltau, zwischen Soltau und Tetendorf. Im Westen befinden sich die Tetendorfer Straße. Entlang dieser verlaufen Verbindungswege für Fußgänger und Radfahrer. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich angrenzend an das Gebiet befindet sich eine Waldfläche.

Insgesamt wird die Umgebung des Plangebietes durch Einzelhäuser, landwirtschaftliche Flächen und Waldabschnitte geprägt. Auch innerhalb des Plangebietes befindet sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,5 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen. Diese sollen zukünftig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 einer Wohnnutzung zugeführt werden;
- im Osten ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen sowie drei Flächen einer Kleingartenanlage;
- im Süden durch eine Waldfläche. In ca. 300 m Entfernung verläuft zudem die Kreisstraße 48;

- im Westen durch die Tetendorfer Straße (Gemeindestraße). Südwestlich davon beginnt mit der Straße „Am Kahlberg“ das Gewerbegebiet „Almhöhe Soltau“.

1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Areal wird im Süden durch eine Waldfläche gefasst.

Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und für das Orts- und Landschaftsbild wird im Rahmen des Umweltberichtes dargestellt und bewertet. Innerhalb oder im Nahbereich des Plangebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten oder schutzwürdigen Gebiete. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls außerhalb von Wasserschutzgebieten.

1.2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutenden Funde.

Es besteht keine Kenntnis über konkrete Bodendenkmäler, es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenfunde auftreten. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 15 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden können.

1.2.4 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen zurzeit nicht vor.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die Fachbehörde zu benachrichtigen.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

1.2.5 Alternative Flächen

Die Fläche an der Tetendorfer Straße bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da direkt im Norden der Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 mit seiner Planung eines Wohngebietes anschließt. Nördlich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 grenzt bereits vorhandene Wohnbebauung, überwiegend bestehend aus Einzelhäusern, an. Durch die Überplanung der Flächen der Bebauungspläne Tetendorf Nr. 3 und Nr. 4 werden eine Zersiedlung und die Entstehung von Splittersiedlungen vermieden.

In der Kernstadt selbst stehen aktuell keine weiteren Flächen zur Verfügung, um durch mögliche Nachverdichtung und Innenbereichsentwicklung (zeitnah) neuen Wohnraum - insbesondere im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser - zu schaffen.

Entsprechend ist aus planungsrechtlicher Sicht lediglich die Weiterentwicklung am Rand der bestehenden Siedlungsflächen möglich.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten rund um den Siedlungskörper der Stadt Soltau sind allerdings die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, sodass zur Schaffung von Wohnbaureserven nur wenige Areale in Frage kommen.

Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Norden sind aufgrund des direkt an die Stadtgrenze angrenzenden Naturparks „Lüneburger Heide“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Böhmetal“ nicht möglich.

Im Nordwesten grenzt an das Stadtgebiet Soltaus das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch (Schutzzone I, II, IIIA) an. Eine an die vorhandene Bebauung im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche wurde bereits in den letzten Jahren bebaut. Westlich an das Stadtgebiet grenzen Flächen für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Niederlassungsgrün an. Eine Wohnbebauung bietet sich in diesen Bereichen somit ebenfalls nicht an.

Eine am südwestlichen Ortsrand im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche im Bereich der Visselhöveder Straße (K16) ist bereits fast vollständig bebaut. Die kleinteilige Einfamilienhausstruktur wurde in diesem Bereich fortgeführt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse sowie der Darstellung im FNP als Flächen mit Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen erhebliche Umweltauswirkungen durch Gerüche bietet sich eine Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand im Bereich der Visselhöveder Straße (K16) derzeit nicht an.

Am östlichen Rand der Kernstadt ist eine Wohnbauentwicklung ebenfalls nicht möglich, da hier die Große Aue mit hochwertigen, naturnah entwickelten Flächen verläuft. Kleinere, im innerstädtischen Bereich gelegene Potenzialflächen werden, wenn verfügbar und für eine Wohnbauentwicklung geeignet, nachverdichtet. Dies ist jedoch derzeit nicht der Fall. Darüber hinaus ist aufgrund der hohen Nachfrage die Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnraum nicht ausschließlich über Innenentwicklungsmaßnahmen möglich, sodass in diesem Falle unbebaute Freiflächen zur Stadtentwicklung von Soltau in Anspruch genommen werden müssen.

2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele und Grundsätze sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen dargestellt.

Das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen und das zukünftige Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis stellen die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung und somit auch für diese Bauleitplanverfahren dar.

2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen

Die Niedersächsische Landesregierung hat das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) im Jahr 2022 fortgeschrieben. Das Landes-Raumordnungsprogramm schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Ziel der Landesplanung ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen herzustellen und zu sichern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

Das LROP Niedersachsen weist Soltau als Mittelzentrum aus. Die Stadt fungiert dabei als überregionaler logistischer Knoten. Hervorzuheben ist dabei insbesondere die Haupteisenbahnstrecke (in Abb. 1 violett, fett dargestellt), die Soltau mit Verden und Munster sowie ferner mit Bremen und Uelzen verbindet. Durch Soltau verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Böhmeaue“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 077 „Böhme“ (Natura 2000). Diese sind im LROP als linienförmiger

Biotopverbund verortet, der über Soltau hinaus in den Norden und Süd-Westen des Landes reicht.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen. Für den Landkreis Heidekreis erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms.

2.2 Naturschutzfachliche Vorgaben

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten (NSG/LSG) gemäß dem Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG). In ca. 500 m östlicher Entfernung zum Geltungsbereich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Böhmetal“ des Landkreises Heidekreis (LSG HK 00042).

Ein Konflikt mit den Inhalten der Schutzgebietsverordnung ist durch die geplante Nutzungsänderung nicht zu erwarten.

Es liegen keine Flächen des Europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 innerhalb des Geltungsbereichs. In ca. 500 m Entfernung in Richtung Osten und damit außerhalb des Wirkraums der geplanten Nutzungsänderungen erstreckt sich entlang des Laufs der Böhme das FFH-Gebiet „Böhme“ (DE2924-301). Wertbestimmend sind dort Vorkommen von Fisch- und Libellenarten sowie des Fischotters. Daneben kommen dort laut Natura 2000-Standarddatenbogen (Stand 05/2017) insgesamt 21 FFH-Lebensraumtypen vor, darunter Gewässer- und Waldtypen, Heide- und Moorlebensräume, feuchte Uferstaudenfluren sowie Mähwiesen, Binnensalzstellen und Magerrasen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Außerhalb davon befindet sich nördlich von Tetendorf in ca. 120 m Entfernung zur östlichen Plangebietsgrenze ein nach § 30 BNatSchG Abs. 2 Nr. 4 gesetzlich geschützter Erlenbruchwald. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet ein nach §24 Abs. 2 Nr. 6 NAGBNatSchG geschütztes artenreicheres Mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF) an. Ein Konflikt mit den Maßgaben des gesetzlichen Biotopschutzes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

In der landesweiten Biotopkartierung des NLWKN sind für den Geltungsbereich keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche erfasst.

2.3 Bauleitplanung

2.3.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Soltau werden die Flächen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abbildung 2: rot eingefärbter Geltungsbereich). Die vorgesehene Wohnnutzung lässt sich daher nicht aus den aktuellen Ausweisungen entwickeln.

Mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2022 bereits die Fläche des im Norden angrenzenden Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 als Wohnbauflächen dargestellt. Analog dazu soll auch im Rahmen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes die bisher dargestellte landwirtschaftliche Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr.4 durchgeführt.

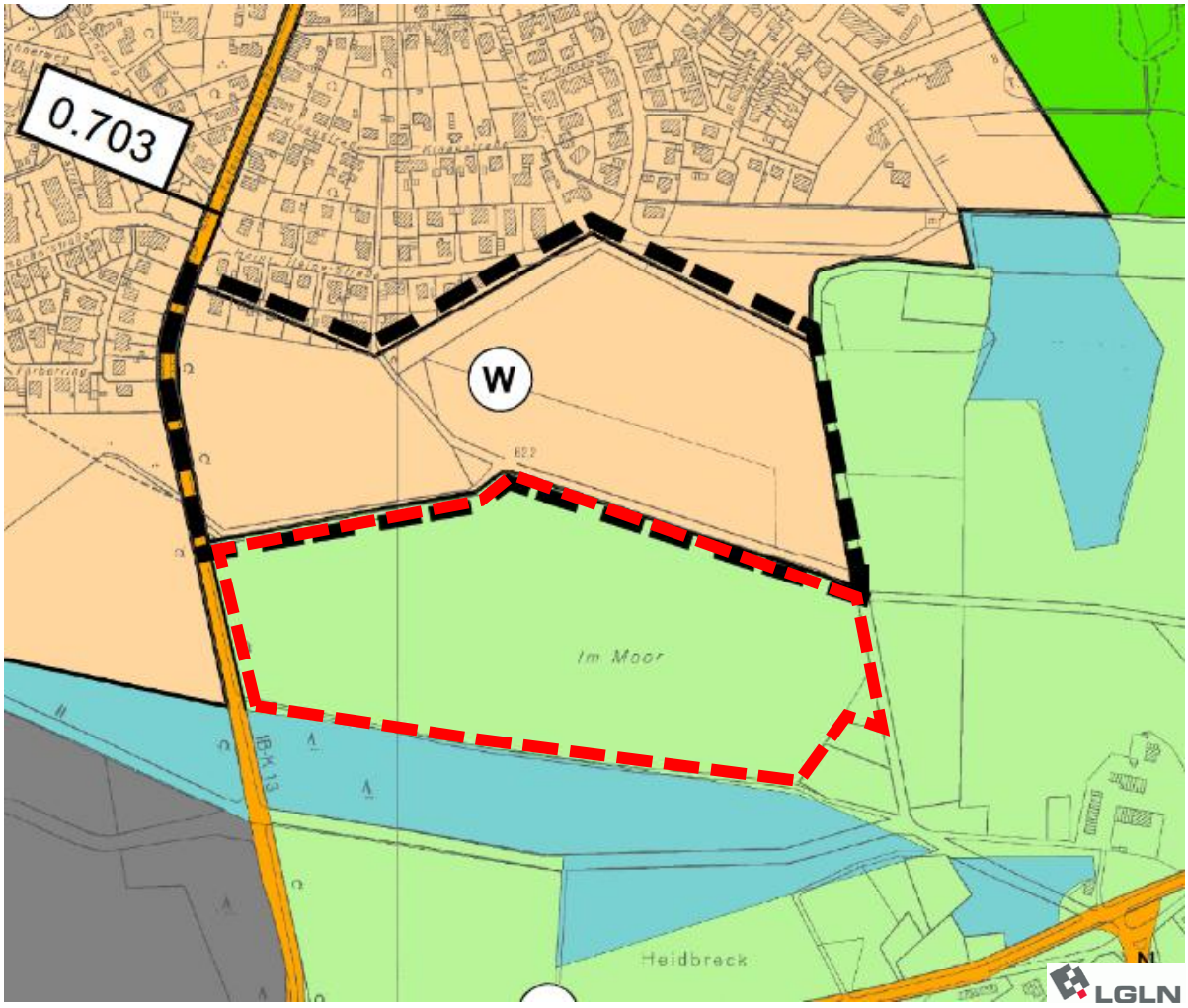


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (58. Änderung)

2.3.2 Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet existiert keine weitere verbindliche Bauleitplanung.

2.4 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ziele des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

3 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 mit örtlicher Bauvorschrift sollen die im Zuge der Entwicklung der Siedlungsstrukturen gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

In den letzten Jahren wurden in der Stadt Soltau bereits verschiedene Wohnbauflächen ausgewiesen, wie bspw. jüngst das Wohngebiet „Winsener Straße“ im Norden des Stadtgebietes für überwiegend Geschosswohnungsbau. Direkt im Norden grenzt an das Plangebiet eine zukünftige Wohnfläche an, die sich aktuell in der Aufstellung befindet. Dieses angrenzende Wohngebiet „Tetendorf 3“ soll mit überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut werden. Das Ziel der Stadt Soltau zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen begründet sich einerseits in dem Bestreben, mittel- bis langfristig ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen für die Wohnversorgung vorzuhalten und daher die Siedlungsstruktur zu erweitern. Andererseits liegt das Interesse der Stadt Soltau darin, auf die bereits nachweisbar erhöhte und potentiell steigende Nachfrage nach insbesondere stadtnahem Wohnraum reagieren zu können. Zudem wird kurz-, mittel- und langfristig davon ausgegangen, dass der Bedarf an Wohnraum im Zuge einer zukünftig stabilen Bevölkerungsentwicklung und dem Trend zur Singularisierung der Haushaltsstrukturen – durch eine hohe berufliche Mobilität, Partnerschaften mit separater Haushaltsführung im mittleren und jüngeren Erwachsenenalter und mehr Ein-Personen-Seniorenhaushalte durch eine zunehmende Lebenserwartung und bessere Lebensqualität – im Stadtgebiet stetig steigen wird.

Darüber hinaus soll mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen die Funktion urbaner Räume in ländlichen Gebieten gestärkt werden. Die Stadt Soltau möchte letztlich – auch im Rahmen des ISEK - geeignete Rahmenbedingungen für die jüngeren Generationen und damit ein Image der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort schaffen.

Aufgrund dieser zu erwartenden Entwicklungen strebt die Stadt Soltau die langfristige Sicherung neuer Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohn- und Nutzeransprüche und somit auch die Sicherung ausreichender Wohnstrukturen im Stadtgebiet Soltaus an.

3.1 Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist eine breit gestreute Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu beobachten. Sowohl Haushaltsgründer als auch Senioren fragen kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau nach. Familien suchen dagegen nach Wohnraum im Einzel- oder Doppelhaus mit entsprechender sozialer Infrastruktur im nahen Umfeld.

Als besondere Form des Wohnens auf der Etage werden Stadtvillen im Plangebiet vorgesehen. Dabei handelt es sich um ein freistehendes Wohngebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen mit mehreren Wohneinheiten und einem großzügigen Garten.

Im Einmündungsbereich zur Tetendorfer Straße bildet ein Ensemble aus Geschosswohnungsbauten eine starke städtebauliche Fassung. Hier sind auch weitere Nutzungen im Erdgeschoss möglich, die das Quartier beleben sollen und sich nach Osten hin zu einem Quartiersplatz öffnen.

Eine weitere Besonderheit stellt der Quartiersplatz im Südosten dar, welcher durch dreigeschossige Wohnungsbauten gerahmt wird. Auch dieser soll attraktiv gestaltet werden und den

Anwohnern Verweilmöglichkeiten bieten. Des Weiteren sind im Plangebiet Einzel- Doppel und Reihenhäuser geplant.

Sowohl den künftigen Bewohnern und Bewohnerinnen des neuen Quartiers als auch der Nachbarschaft soll ein differenziertes und vernetztes Angebot an Grünflächen sowie Fuß- und Radwegen zur Verfügung gestellt werden. Der mittig von Norden nach Süden verlaufende Grünzug knüpft an die bestehende Parkanlage mit Wegenetz von Tetendorf Nr. 3 an, sodass eine Fußgängerwegeachse entsteht. Es entsteht ein verbindendes Element sowohl für die neue Bewohnerschaft als auch für deren Nachbarschaft, das gleichzeitig ein breites Angebot an Spiel- und Freiflächen bietet.



Abbildung 3: Städtebaulicher Funktionsplan (erarbeitet durch WRS Architekten und Stadtplaner)

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Westen über die Tetendorfer Straße. Die Verkehrserschließung berücksichtigt dabei in ihrer Dimensionierung das straßenbegleitende Muldensystem. Im Nordosten wird eine KFZ-Anbindung an das Wohngebiet Tetendorf Nr. 3 vorgesehen.

Das Wärmeversorgungskonzept der Stadt Soltau sieht zudem „Kalte Nahwärme“ vor. Eine Bedarfsermittlung wurde seitens der Stadtwerke Soltau bereits durchgeführt. Eine Fläche für die erforderlich Technikzentrale wird im weiteren Verfahren definiert.

4 FESTSETZUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht eine Folge aufeinander abgestimmter Räume vor, gebildet mit Hilfe differenzierter Wohnungsbautypologien. Das Festsetzungskonzept soll diese differenzierte Struktur rechtlich sichern und seine Umsetzung verbindlich regeln.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die sich am umgebenden Bestand orientieren. Das Plangebiet wird dabei zur Schaffung unterschiedlicher Wohnungsbautypologien in mehrere Teilgebiete (WA1-5) aufgeteilt. Eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung ergänzt die Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen. Als Art der baulichen Nutzung soll die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erfolgen.

In den Teilgebieten WA1a und WA2a sind zulässig

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

sind zulässig, soweit sie sich der Hauptwohnnutzung im Gebäude unterordnen. Weitere ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig.

Im Teilgebiet WA1ab sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, zu errichten. Der Anteil beträgt dabei mindestens 30 % der Gesamtwohnfläche.

Ziel ist es, eine Grundlage zu schaffen, um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet zu verbessern. Weitere Regelungen wie etwa Laufzeiten, Mietpreisbindungen etc. können im Rahmen städtebaulicher Verträge näher konkretisiert werden.

In den Teilgebieten WA3a und WA4a sind zulässig

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Weitere gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

sind zulässig, soweit sie sich der Hauptwohnnutzung im Gebäude unterordnen. Weitere ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig.

In den Teilgebieten WA1b, WA2b, WA3b. WA4b und WA5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Weitere, gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig.

Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da hierbei von einem erheblich höheren Störungspotential ausgegangen werden muss. Zum einen würden diese Nutzungsarten wesentlich mehr Verkehr in das Gebiet ziehen und die Erschließung des Gebietes überlasten, zum anderen würden sie den Charakter des Plangebietes als Wohnstandort stören. Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund der (von möglichen Betrieben ausgehenden) Immissionsbelastungen für die Wohnnutzung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die differenzierte Festsetzung unterschiedlicher Werte für die GRZ gewährleistet zum einen die Umsetzung des differenzierten städtebaulichen Konzeptes und zum anderen die Einfügung in die bauliche Umgebung.

Im Einzelnen werden folgende Werte für die Teilgebiete festgesetzt:

Für das Teilgebiet WA1ab wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für das Teilgebiet WA2ab wird eine maximale GRZ von 0,35 festgesetzt.

Für das Teilgebiet WA3ab wird eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt.

Für das Teilgebiet WA4ab wird für Grundstücke mit Doppelhausbebauung eine maximale GRZ von 0,3 und für Grundstücke mit Einzelhausbebauung eine maximale GRZ von 0,25 festgesetzt.

Für das Teilgebiet WA5 wird für Grundstücke mit Einzelhausbebauung eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt.

4.2.2 Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten

Mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten innerhalb der Wohngebäude wird sichergestellt, dass nur die gemäß o.g. Wohnungsbautypologien angestrebte Anzahl von Wohneinheiten realisiert werden kann, damit weder das geplante Erschließungsnetz noch die soziale Infrastruktur überlastet sowie die angestrebte räumliche Wirkung des städtebaulichen Konzeptes gewährleistet werden. Auf diese Weise wird außerdem eine hohe Wohnqualität gesichert sowie eine mit der Nachbarschaft des Quartiers und mit der Lage am Ortsrand verträgliche bauliche Dichte erreicht.

Im Teilgebiet WA4ab werden für Doppelhäuser 300 m² und für Einzelhäuser 550 m² Mindestgrundstücksgrößen pro Wohneinheit festgesetzt. Im Teilgebiet WA5 werden für Einzelhäuser 350 m² Mindestgrundstücksgrößen pro Wohneinheit festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird einer unerwünscht hohen Bebauungsdichte entgegengewirkt.

Grundsätzlich ist eine Wohneinheit je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit in den Teilgebieten WA3ab zulässig.

Im Teilgebiet WA4ab sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Im Teilgebiet WA5 ist je Einzelhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig.

4.2.3 Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit

Um die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt zu regeln, werden Festsetzungen zum Bezugspunkt der Höhenmessung, zur zulässigen Sockelhöhe sowie, je nach Dachform, zu Gebäude- oder zu Trauf- und Firsthöhe getroffen. Ziel ist die Einfügung in die bauliche Umgebung und die Topografie des Plangebietes sowie eine Korrespondenz zur Anzahl der Vollgeschosse, damit Erdbewegungen lediglich im unvermeidlichen Maße erfolgen.

Es ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (Bz) zulässig. Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Fläche des Straßenbelags der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse an dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.

Die maximale First- und Traufhöhe sowie Gebäudehöhe ist bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

Im Teilgebiet WA1ab wird eine Gebäudehöhe von 14 m bei drei Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb dieser Gebäude ist ebenfalls ein Staffelgeschoss möglich.

Im Teilgebiet WA2ab wird eine Gebäudehöhe von 11 m bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb dieser Gebäude ist ebenfalls ein Staffelgeschoss möglich.

In den Teilgebieten WA3ab und WA4ab wird eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 9,0 m bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hier ist ein ausgebautes Dachgeschoss möglich.

In den Teilgebieten WA1ab und WA2ab darf für untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen für Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien die maximale Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschritten werden.

Im Teilgebiet WA5 wird eine Traufhöhe von 4,0 m und eine Firsthöhe von 6,0 m bei einem Vollgeschoss festgesetzt.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden eine lockere Bebauungsstruktur sowie deren Einfügung in die Umgebung gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Sie definieren die maximale Ausdehnung der Gebäude und sind so geschnitten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Baufensters realisiert werden kann und den Nutzern ein gewisser Spielraum bleibt. Die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht es, dass die Grundstücke gut bebaubar sind.

Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Waldfläche an. Um sowohl ökologische Funktionen als auch Brandschutzrisiken zu berücksichtigen, wird die Baugrenze mit einem Abstand von 25 m zur Waldfläche festgesetzt.

4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Sowohl Stellplätze als auch bauliche Nebenanlagen wie Garten- und Geräteschuppen entfalten eine städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum sowie die benachbarten Privatgrundstücke. Aus diesem Grund wird diesbezüglich eine Reihe von Festsetzungen zu Art und Ausmaß dieser Anlagen getroffen.

In allen Teilgebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen wie, Garten- / Geräteschuppen Abfallsammelstellen, Müllboxen sowie Fahrradhäuser und Fahrradabstellanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen, mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

Für das Teilgebiet WA1a gilt außerdem, dass zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Kennziffer 1 und der Baugrenze sämtliche Nebenanlagen unzulässig sind.

In den privaten Grünflächen sind sämtliche Nebenanlagen unzulässig.

Tiefgaragen sind außerhalb und innerhalb der Baugrenzen, aber nicht in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zulässig. Außerhalb der aufgehenden Bebauung sind Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

In den Teilgebieten WA1ab, WA2a und WA3a sind oberirdische Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen herzustellen. Diese sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Im Teilgebiet WA3a sind offene Kleingaragen (Carports) nur zulässig, wenn sie 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

In den Teilgebieten WA2b, WA3b, WA4ab und WA5 sind Stellplätze offen, als offene Kleingaragen (Carports) und Garagen zulässig. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Offene Stellplätze müssen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 3 m, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der zu erschließenden Verkehrsflächen angeordnet werden.

Die Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 5 m nicht überschreiten.

4.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Mit dem Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 soll ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden. In diesem Zuge soll die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert und der Einsatz erneuerbarer Energien gefördert werden.

In den Teilgebieten WA1ab und WA2ab sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m^2) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m^2) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest)
- durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume; von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, -aufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet.

Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht eingeräumt werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhaft ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Solarwärmekollektoren müssen sich bei geneigten Dächern in die Dachflächen einfügen.

4.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser (Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen, soweit es unverschmutzt ist) ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und soweit als möglich zu versickern.

Offene, unbedachte Stellplätze sowie Terrassen ab einer Grundfläche von 30 m² sind dabei mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 0,6 anzulegen.

4.7 Entwässerung

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzten Flächen sind als Entwässerungsmulden versickerungsfähig anzulegen.

Die Flächen können durch Zufahrten der Tiefgaragen, der Stellplatzanlagen sowie durch Erschließungswege mit einer maximalen Breite von 1,5 m unterbrochen werden.

4.8 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind als Quartiersplätze mit Spiel-, Freizeit- und Erholungsfunktion anzulegen. Die Versiegelung darf nicht mehr als 50% der jeweiligen Flächen betragen. Stellplätze sind in den privaten Grünflächen unzulässig.

4.9 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden zahlreiche Festsetzungen getroffen, um die Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten und die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen zu sichern.

Festgesetzt werden:

- *Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen innerhalb der nördlichen und östlichen Grünfläche*
- *Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen innerhalb weiterer Grünflächen*
- *Anpflanzung der Bäume entlang der Tetendorfer Straße*
- *Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzanlagen (alle 5 Stellplätze)*
- *Anpflanzung von Bäumen (z.B. Obstbaum) innerhalb privater Flächen, Blühstreifen ist zu prüfen*
- *Substrataufbau Tiefgarage*
- *Begrünung Carports sowie Nebengebäude*
- *Insektenfreundliche Außenleuchten*

4.10 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ tags und nachts durch den Verkehrslärm der Tetendorfer Straße sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:

1. Im Bereich der maßgeblichen Außengeräuschpegel ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
2. Es sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.
3. Außenwohnbereiche sollten ab einem maßgeblichen Außengeräuschpegel von 58 dB auf der der Tetendorfer Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Abweichungen von Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.



Abbildung 5: Maßgebliche Außengeräuschpegel

4.11 Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz des Ortsbildes und um eine ortsangepasste Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, soll eine Örtliche Bauvorschrift erlassen werden. Ziel dieser Vorschrift ist es, dafür Sorge zu tragen, dass Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichend Variationsmöglichkeiten, um auch unterschiedlichen Gestaltungswünschen zukünftiger Bauherr:innen / Bauträger Rechnung tragen zu können. Ziel ist ein Stadtbild, welches durch die Vielfalt und Kreativität individuell gestalteter Einzelbauten der Bauherren bestimmt wird, aber durch gemeinsame Gestaltungsmerkmale als harmonische Einheit begriffen werden kann.

Des Weiteren werden die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 aufgegriffen, um ein einheitliches Gestaltungsbild der beiden Plangebiete zu erzeugen.

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4. Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Einfriedungen, Dacheindeckungen, Außenwandflächen, Stellplätze und Garagen, Müllsammelplätze und Werbeanlagen.

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4.

4.11.1 Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen

Die Vorschrift zur Gestaltung der Einfriedungshöhe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes im neuen Wohngebiet gewährleisten. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhen wird angestrebt, privates Grün in den Vorgärten in Erscheinung treten zu lassen und damit dem Straßenraum ein natürliches und lebendiges Aussehen zu verleihen.

Grenzen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Grünflächen müssen eingefriedet werden. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu diesen Flächen sind geschnittene Hecken einheimischer

Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 2,0 m sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Fuß- und Radwegen sind geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

In einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie können Anpflanzungen oder Zäune ausschließlich als Einfriedungen hergestellt werden.

4.11.2 Dacheindeckung

Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift „Dacheindeckung“ ist die Schaffung eines homogenen und damit harmonischen Gesamteindrucks des neuen Quartiers.

In den Teilgebieten WA1ab - WA3a sind die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45°oder als flachgeneigte Dächer auszuführen.

In den Teilgebieten WA3b, WA4ab und WA5 sind die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° auszuführen.

Die Bauvorschrift setzt weiterhin fest, dass zur Dacheindeckung der Hauptdachflächen mit Satteldächern nur nicht glänzende oder nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer.

Flachgeneigte Dächer sind mit einer Neigung von bis zu 10° auszuführen, hier sind Dacheindeckungen nur als Dachbegrünungen mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung sowie der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

Photovoltaikmodule dürfen nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestaltet werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Neigungswinkel der solartechnischen Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der die solartechnische Anlage installiert ist.

In allen Teilgebieten sind die zulässigen Nebenanlagen, offenen Kleingaragen (Carports) und Garagen mit begrünten Dächern auszuführen.

Für die festgesetzten Farbtöne werden Farbtöne in Annäherung an die RAL-Farben definiert und sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

4.11.3 Dachgauben und Einschnitte

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der dazugehörigen Traufe betragen. Die Seitenwände der Dachgauben oder Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben. Dies geschieht, um den einzelnen Dachflächen ein „ruhiges“ Bild zu verleihen.

4.11.4 Außenwandflächen

Eine Einfügung der Baukörper in die räumliche Umgebung soll auch durch eine Festsetzung bzgl. der „Außenwandflächen“ erreicht werden.

Für die Hauptbaukörper ist die Verwendung von Holzmaterialien mit farblosem oder rotbraunem Anstrich, von Ziegelmauerwerk oder Verblendriemchen im Farbton Rot bis Rotbraun sowie von Putzmaterialien in den Farben Rot, Grau und Weiß zulässig. Daneben ist die Nutzung von Zinkblech oder Betonmaterialien bis zu einem Anteil von 30% der Außenwandfläche zulässig. Für die Fassaden der geschlossenen Kleingaragen ist ausschließlich die Verwendung von Holz oder das Hauptmaterial des Hauptgebäudes zulässig.

Für die festgesetzten Farbtöne werden Farbtöne in Annäherung an die RAL-Farben definiert und sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

4.11.5 Gestaltung der Vorgärten

Für eine qualitative Grüngestaltung und um unnötige Versiegelungen zu verhindern, sind nicht überbaute Grundstücksflächen der Vorgärten, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Schotter- und Steingärten oder Mulchgärten und ein damit verbundener Einbau von Sperrfolien sind nicht erwünscht und daher auch nicht zulässig. Schottergärten verstärken den Rückgang der Artenvielfalt, da Insekten und Vögel hier weder Nahrung noch Nistmöglichkeiten finden. Zudem heizen sie sich im Sommer auf, geben zusätzliche Wärme ab und Feinstaub kann nicht gebunden werden. Schottergärten mit Sperrfolien verhindern die Regenwasserversickerung und können zu einem verstärkten Wasserabfluss beitragen.

4.11.6 Werbeanlagen

Ziel ist es, das Erscheinungsbild des Straßenraumes nicht von Werbeanlagen bestimmen zu lassen. Daher sind Werbeanlagen ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von max. 1 qm zulässig. Die Farben der Werbeanlagen sind so zu wählen, dass sie sich in das Gesamtbild einfügen. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig.

4.11.7 Abfallsammelplätze

Oberirdische private Abfallsammelplätze in den Teilgebieten WA1ab und WA2ab sind mit einer ausreichenden Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder ihrer Gestaltung an die Hauptbaukörper anzupassen.

4.12 Hinweise

4.12.1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4.12.2 DIN-Standards

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI- Richtlinien anderer Art, können diese im Rathaus der Stadt Soltau innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4.12.3 Bodenfunde

Es ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Falls im Rahmen der Baudurchführung weitere kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage kommen sollten, ist gemäß § 14 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) die zuständige Behörde zu benachrichtigen.

4.12.4 Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

5 UMWELTPRÜFUNG

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung / Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Landschaftsanalyse und -bewertung, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist. In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG).

Der Umweltbericht wurde erstellt und ist Bestandteil dieser Begründung, Teil II.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 Anschluss an den ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebietes in einer fußläufigen Entfernung von rund 700 m. Ergänzend wird eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV im weiteren Verfahren geprüft. Dies ist noch verbindlich mit den entsprechenden Beteiligten zu regeln.

6.2 Anschluss an das Verkehrsnetz

Das Plangebiet hat über die Tetendorfer Straße (Gemeindestraße) im Westen mit direkter Anbindung an die ca. 200 m südlich gelegene K 48 eine gute ortsbezogene und überörtliche Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

6.3 Verkehrsuntersuchung

Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren wurden mehrere mögliche Szenarien der Anbindung an die Tetendorfer Straße untersucht. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie die Verkehrsqualität wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen.

Die Verkehrsmengen im Verlauf der Tetendorfer Straße werden im Vergleich zur derzeitigen Situation spürbar zunehmen. Im nördlichen Bereich südlich der Tetendorfer Straße liegt die Prognosebelastung bei etwa 4.200 Kfz / Werktag. Diese Verkehrsbelastung ist für eine Straße dieser Kategorie verträglich. Im Bereich der neuen Anbindungen sind Belastungen von bis zu 4.950 Kfz / 24 h möglich.

Der Straßenquerschnitt der Tetendorfer Straße ist mit 5 m relativ schmal. Der Begegnungsfall PKW – PKW ist damit problemlos, der Begegnungsfall LKW – PKW ist mit verminderter Geschwindigkeit möglich.

Im Falle der Entwicklung eines Wohngebietes oder der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist diese Fahrbahnbreite ausreichend. Der Anteil des Schwerverkehrs ist trotz der zusätzlichen Fahrten der Ver- und Entsorgungs- sowie der Lieferverkehre zur Einzelhandelsnutzung nur gering.

Da der gemeinsame Geh- und Radweg westlich der Tetendorfer Straße verläuft, sollen je nach Anbindungen der zukünftigen Nutzungen Querungshilfen für den Fuß- und Radverkehr eingerichtet werden. Zudem wird die Anlage eines Geh- und Radweges auf der östlichen Seite der Tetendorfer Straße angestrebt. Die gestiegene gesellschaftliche Wertschätzung des Fahrrads und der Verkehrs- und Mobilitätspolitik soll vor dem Hintergrund der weiteren Mobilitätsentwicklung in der Stadt Soltau in dem Vorhaben berücksichtigt werden. Daher sollen weiterführend bisher bestehende Wege bzw. Wirtschaftswege im Umfeld des Planänderungsgebietes bei den Planungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf mögliche Ertüchtigungen geprüft werden.

Die Planungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sollen dabei immer auch die Belange des sicher geführten Fußgänger- und Fahrradverkehrs berücksichtigen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird an die zentralen und evtl. dezentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

7.1 Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Verfahrens wird ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Grundsätzlich ist die Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücken wünschenswert. Gründächer sollen unter anderem der Rückhaltung von Oberflächenwasser dienen. Die Rückhaltung von Regenwasser ist in Staumulden entlang der Verkehrsflächen vorgesehen.

Das Entwässerungskonzept wird erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG.

7.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene städtische Schmutzwasserkanalnetz und durch die städtische Kläranlage der Stadt Soltau.

7.4 Strom- und Gasversorgung

Die Bereitstellung von Strom sowie die Wärmeversorgung erfolgen durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG. Damit verbunden ist ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Baugrundstücke im Plangebiet vorgesehen. Eine Transformatorenstation ist bereits Bestandteil der Bebauungsplanzeichnung, die Notwendigkeit einer weiteren wird im weiteren Verfahren geklärt.

7.5 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch einen geeigneten Anbieter.

7.6 Müllentsorgung

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den zentralen Versorgungsträger AHK Abfallwirtschaft Heidekreis.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zwischen Soltau und Tetendorf ist an der Tetendorfer Straße die Ausweisung einer Wohnbaufläche geplant. Südlich dieser Flächen verläuft die K 48, nördlich die Heinrich-Heine-Straße. Im Südwesten liegen die Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 100 und 100_3. Die geplanten Flächen können von Geräuschimmissionen dieser Geräuschquellen betroffen sein.

Es ergeben sich geringere Verkehrsmengen auf der Tetendorfer Straße. Damit errechnen sich geringere Verkehrslärm-Immissionen. Diese Immissionen überschreiten den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht bis zu einem Abstand von rd. 45 m zum Fahrbahnrand der Tetendorfer Straße. Diese Überschreitungen im Straßennahbereich können bis 7 dB betragen.

8.1 Schutz von Aufenthaltsräumen - passive Schallschutzmaßnahmen

Auf Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 kann nach Abwägung von Möglichkeiten zur aktiven Reduzierung der Immissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet auch durch Festsetzung von Maßnahmen zum baulichen Schallschutz reagiert werden. Dabei wird durch Festlegung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden auf einen ausreichenden Schutz von schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenen Fenstern abgestellt.

Allerdings ist auch hier primär auf die sog. architektonische Selbsthilfe hinzuweisen. Setzt sich ein Vorhaben Lärmimmissionen aus, muss es sich zunächst in zumutbarer Weise selbst schüt-

zen. Dabei werden passive Schallschutzmaßnahmen nicht als architektonische Selbsthilfe angesehen. Primär wäre als erste geeignete Maßnahme zum Schutz von Aufenthaltsräumen deren Anordnung (insbesondere der Fenster) an der lärmabgewandten Gebäudeseite zu nennen. Bei offener Bauweise ergibt sich hier ein um 5 dB geringerer Geräuschpegel.

8.2 Raumbelüftung

Bei Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte von Gebieten, in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, wird in der DIN 18005 offenbar davon ausgegangen, dass auch bei geöffneten Fenstern im Inneren von Gebäuden ein ausreichender Schallschutz besteht.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist. Nimmt man an, dass ruhiger Schlaf bei Verkehrslärm wie im Anwendungsfalle der 24. BImSchV verbindlich geregelt bis zu einem Innenpegel von 30 dB(A) nachts möglich ist, so ergibt sich unter Zuhilfenahme des Urteils (BVerwG 16.03.2006, 4 A 1001.04), welches eine Schallpegeldifferenz zwischen Außen- und Innenpegel bei gekipptem Fenster von 15 dB nennt, ein zulässiger Außenpegel von 45 dB(A).

Zu beachten ist, dass der genannte Innenpegel als räumlicher und zeitlicher Mittelwert zu verstehen ist und demnach Geräuschspitzen von Vorbeifahrten diesen Wert gegebenenfalls auch deutlich überschreiten können. Soll im Falle von Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 der Schallimmissionsschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, so wird auf einen ausreichenden Schutz der Aufenthaltsräume im Innern von Gebäuden abgestellt. Dieser ist ggf. schon bei geschlossenen Fenstern, ohne die Umsetzung besonderer schalltechnischer Anforderungen an die Außenbauteile gegeben.

Allerdings muss dann eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume sichergestellt sein. Am Tage kann davon ausgegangen werden, dass eine kurzzeitige Stoßlüftung über die Fenster dem allgemeinen Nutzerverhalten entspricht. Diese Art der Lüftung ist ebenso aus energetischen wie raumhygienischen Gründen ratsam. Von einer übermäßigen Geräuschbelastung bzw. Störung der Bewohner während der Lüftungsphasen wäre selbst bei Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte nicht auszugehen, da eine ausreichende Ruhe (z. B. bei Telefonaten oder Gesprächen) durch Schließen der Fenster jederzeit wieder hergestellt werden kann. Nachts liegen in Schlaf- und Kinderzimmern andere Verhältnisse vor. Dort muss die Möglichkeit einer dauerhaften Lüftung (z. B. Schlafen bei gekipptem Fenster) gegeben sein. Um einen ausreichenden Schallschutz nachts bei geschlossenem Fenster sicherzustellen und gleichzeitig die Umsetzung des erforderlichen Luftwechsels zu gewährleisten, können als passive Schallschutzmaßnahmen schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorgesehen werden. Unabhängig vom maßgeblichen Orientierungswert sollte somit bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts die angesprochene Belüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein.

Dies ist in dem Bereich des Plangebiets, für den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erfolgen sollten, der Fall.

9 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ

9.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 mit örtlichen Bauvorschriften beträgt ca. 9,5 ha. Eine detaillierte Flächenbilanz wird im Laufe des Verfahrens erstellt.

9.2 Kostenbilanz

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Stadt Soltau im Zusammenhang mit dem Vorhaben Kosten für die Bauleitplanung, die Kompensation sowie die Erschließung.

10 ANLAGEN UND GUTACHTEN

Geotechnischer Bericht, Ingenieurgesellschaft Dr.- Ing. M. Beuße mbh, Tostedt, Mai 2021

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3 und 4 „Tetendorfer Straße“ der Stadt Soltau, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, Juli 2021

Verkehrsuntersuchung, Flächennutzungsänderungen im Bereich der „Tetendorfer Straße“ in der Stadt Soltau, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, November 2020

11 GRUNDLAGEN

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1),

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

die **Landesbauordnung für das Land Niedersachsen** (NBauO) in der Fassung 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578),

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) in der Fassung 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588),

das **Niedersächsische Denkmalschutzgesetz** (NDSchG) in der Fassung vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Gesetz 26. Mai 2011; (Nds. GVBl. S. 135),

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Landesraumordnungsprogramm** (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 08. Mai 2008 und Fortschreibung 2012 in der zuletzt geänderten Fassung von 2022,

der **Landschaftsrahmenplan** (LRP) des Landkreises Heidekreis von 2013,

der **Flächennutzungsplan** der Stadt Soltau mit Stand aus dem Jahr 2022,

das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) Soltau 2035 aus dem Jahr 2019,

die **Wohnraumbedarfsanalys**e für die Stadt Soltau 2035 aus dem Jahr 2023