

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss B-Plan Nr. 22 Wohngebiet „Evershäger Weg“

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung	<i>Datum</i> 10.05.2022 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	12.05.2022	N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	18.05.2022	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)		N

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt folgendes:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat die Anregungen, Hinweise und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt ist, mit dem im Abwägungsvorschlag dargestellten Ergebnis geprüft (Anlage 1)
2. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet *Evershäger Weg*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt. (siehe Anlagen 2 und 3)
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und dessen Begründung ist gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet *Evershäger Weg* berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf der Satzung und dem Entwurf der Begründung einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Sachverhalt

Der Planbereich wird begrenzt durch den *Evershäger Weg* im Osten, vorhandene Wohnbebauung und Garagen im Süden, eine Kleingartenanlage im Westen sowie Gärten und vorhandene Bebauung im Norden. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche W6 dargestellt.

Die Bebauung der Wohnbaufläche *Evershäger Weg* in Lichtenhagen ist im Interesse der Gemeinde und hat keine negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur.

Die Aufstellung des B-Plan Nr. 22 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Damit kann von der

Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB vom Umweltbericht und gemäß § 2 BauGB von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne, in denen die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt, die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

Die Details zum § 13a BauGB und Grünausgleich sind in der Anlage 3 Begründung, Kapitel 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen erläutert.

Der WWAV hat in im Rahmen seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der vorhandene Regenwasserkanal im Evershäger Weg zusätzliche Niederschlagsmengen aufnehmen kann. Die aus dem Plangebiet anfallenden Mengen dürfen einen Abfluss von 2l/s nicht überschreiten. In Abstimmung mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass eine Regenrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken und innerhalb der Verkehrsfläche sowie die gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers in den im Evershäger Weg vorhandenen Kanal vorsieht.

In der hydraulischen Vorbemessung wurde ermittelt, dass eine Rückhalteraum im Plangebiet in einer Größe von mind. 113 m³ erforderlich ist um die Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal im Evershäger Weg auf 2 l/s zu begrenzen. In die Kalkulation wurden Starkregenereignisse einkalkuliert.

In der festgesetzten Verkehrsfläche ist ein 80m langer unterirdischer Regenwasserstaukanal mit einem quadratischen Querschnitt von 1,20m x 1,20m geplant. Das Volumen beträgt 115,2 m³. Die Übergabe in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal im Evershäger Weg erfolgt gedrosselt auf 2l/s. Somit werde die Anforderungen des WWAV/Nordwasser GmbH technisch erfüllt.

Darüber hinaus werden folgende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Regenrückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagssammelwassers zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.

4.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.

Die Details zur Niederschlagsentwässerung sind in der Anlage 3 Begründung, Kapitel 4.6.3 *Niederschlagswasser* erläutert.

Im weiteren Verfahren ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der dazugehörigen Begründung vorzunehmen. Anregungen aus Äußerungen von Bürgern und aus Stellungnahmen zum Planentwurf sind im Anschluss in die Abwägung einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen

(X) Ja, im Rahmen des	Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
------------------------------	--	--------

Haushaltsplanes			
a.) bei planmäßigen Ausgaben:			
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	Anlage 1 Abwägung zum Vorentwurf.pdf (öffentlich)
2	Anlage 2 Entwurf B-Plan Nr. 22.pdf (öffentlich)
3	Anlage 3 Begründung B-Plan Nr. 22.pdf (öffentlich)