

1. Textliche Beschreibung des Vorhabens

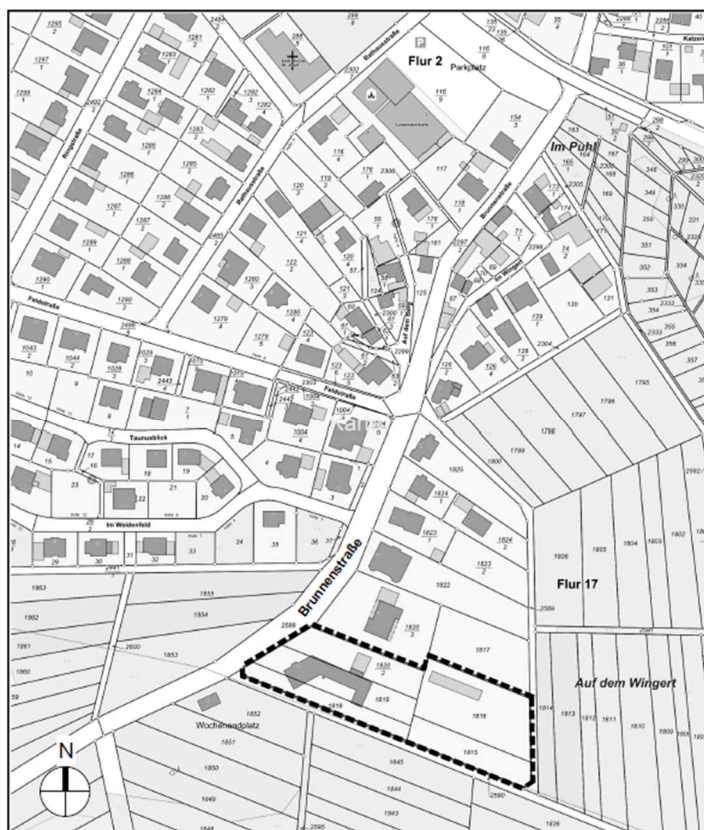
Die [REDACTED] plant in Görgeshausen den Neubau von 4 Mehrfamilien-Wohnhäusern mit jeweils 12 Wohneinheiten. Das Grundstück in der Brunnenstraße ist derzeit mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Die geplanten Wohnhäuser haben jeweils ein im Erdreich liegendes Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

Die Erschließung erfolgt sowohl von Nord-Osten als auch von Süd-Westen über noch herzustellende Privatstraßen. Die im Gemeindeeigentum befindliche und auch nach Bebauung im Eigentum verbleibende, süd-westlich verlaufende Wegeparzelle (Flurstück 2590) wird bis zu dem gemeindeeigenen Wirtschaftsweg (Flurstück 2589) durch den Erschließungsträger, die [REDACTED], entsprechend den technischen und rechtlichen Vorgaben der Ortsgemeinde Görgeshausen bzw. der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur als zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB selbst und auf eigene Kosten erstmals hergestellt.

Aufgrund des abschüssigen Geländeverlaufs kann in jedem Mehrfamilien-Wohnhaus sowohl das Erd- als auch das Untergeschoß ebenerdig angedient werden. Im Untergeschoß sind die PKW-Stellplätze, Abstellräume und Technikräume untergebracht. Im Erd- und 1. Obergeschoß sind acht Dreizimmer-Wohnungen und zwei Zweizimmer-Wohnungen geplant. Im 2. Obergeschoss sind zwei Dreizimmer-Wohnungen als sogenannte Penthouse-Wohnungen vorgesehen. Die vertikale Erschließung erfolgt neben den Geschößtreppen auch durch einen Personenaufzug.

Das Projektareal liegt am süd-östlichen Ortsrand von Görgeshausen und wird über die Brunnenstraße angedient. Die derzeitig vorhandene Bebauung ist in einem desolaten Zustand und muss abgebrochen werden.



2. Stellungnahme Lärm / Verkehr

Zur Beurteilung über die Entwicklung des Verkehrsaufkommens durch die Neubebauung wird die [REDACTED] ein Verkehrsgutachten in Auftrag geben.

Anzumerken ist, dass sich das durch die Neubebauung entstehende Verkehrsaufkommen durch die geplante Anbindung des Neubaugebiets „Weidenfeld“ über die Lange Straße kompensieren kann, da der Erschließungsverkehr des Neubaugebiets über die Brunnenstraße zu- und abfährt. Diese Verkehrsplanung ist auch im Flächennutzungsplan bereits so vorgesehen.

3. Erläuterungen zum notwendigen Ausgleich bzw. Ersatz

Der zur Brunnenstraße orientierte Teil des Areals liegt im Bebauungsplan „Brunnenstraße“ und die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen wurden bereits nachgewiesen. Für den hinteren, straßenabgewandten Teil des Grundstücks wird ein Eingriffs- und Ausgleichsflächenplan durch ein Fachbüro erstellt. Die durch die Versiegelung einhergehenden Pflanzmaßnahmen werden voraussichtlich auf dem Grundstück selbst bzw. entlang der Wegeparzellen durchgeführt.

4. Erläuterungen zur Thematik Artenschutz

Im Vorfeld der Baumaßnahme wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Hierbei wird eine gezielte Nachsuche nach Reptilienvorkommen und gebäudebrütenden Vogelarten durchgeführt. Weiterhin wird ein naturschutzfachliches Gutachten (Potentialanalyse) erstellt, die die erforderlichen Eingriffe im Zuge des Vorhabens beschreibt und bewertet. Ziel ist es mit Hilfe von Maßnahmen den Eingriff so weit wie möglich zu minimieren, und damit erhebliche Beeinträchtigungen für das potenziell vorkommende Artenspektrum zu verhindern.

5. Alleinstellungsmerkmale des Projektes

Das Grundstück in der Brunnengasse wurde in der Vergangenheit nach Auskunft der Gemeinde und Zeitzeugen als Schrottplatz genutzt. Im Rahmen der geplanten Neubebauung werden dann durch den erforderlichen Aushub ggf. vorhandene Altlasten entsorgt.

Das auf dem Grundstück errichtete Wohnhaus wurde vormals als „Bordellbetrieb“ genutzt. Aufgrund von mehrfachen Eigentümerwechseln u.a. im Rahmen von Versteigerungen wurde die Gebäudesubstanz immer schlechter. Eine Freilegung des Objekts ist zeitnah erforderlich.

Nach Freilegung kann das ohnehin zum Teil schon vorhandene baureife Land einer Wohnbebauung zugeführt werden. Somit bekommt das Areal alleine schon aufgrund der Beseitigung eines „Schandfleckes“ eine Aufwertung. Weiterhin ist die Lage des Projektareals am Ortsrand und zum Teil im bereits mit einem Bebauungsplan überplanten Bereich mit der Erweiterungsmöglichkeit in den anschließenden Außenbereich ein weiteres Merkmal, das eine Alleinstellung des Projekts darstellt.

6. Zeitplan des gesamten Projekts inkl. geplanter Baubeginn nach Baugenehmigung und voraussichtliche Dauer

Die Investoren planen nach Genehmigung des Projekts unmittelbar mit der Umsetzung zu beginnen, behalten sich allerdings vor, innerhalb von 3 Jahren nach erteilter Genehmigung mit dem Bauvorhaben zu starten. Die Bauzeit für den Neubau der 4 Mehrfamilien-Wohnhäuser wird mit rd. 3 Jahren geschätzt.

7. Verpflichtungen gegenüber der Ortsgemeinde

Die Bauherrschaft verpflichtet sich gegenüber der Ortsgemeinde zur Anpflanzung von Bäumen entlang der auszubauenden Straßen. Die Befestigung der Stellplätze erfolgt mit Öko- bzw. Filterpflaster. Die Erschließungsstraßen werden mit einer Breite von 4,0 m angelegt. Es wird im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße ein Wendehammer angelegt. Im Bereich der südlichen Erschließungsstraße wird kein Wendehammer benötigt, da der Wendevorgang auf den jeweiligen Grundstücken erfolgt. Während der Bauphase auftretende Verunreinigung der Ortstraße werden verursachergerecht vom Investor dauerhaft beseitigt. Die Baustellenandienung erfolgt über die Landesstraße L325 und die verlängerte Brunnenstraße. Eine Beeinträchtigung der Ortslage durch den Baustellenverkehr ist somit ausgeschlossen.

