

Aus der Sitzung des Bauausschusses vom 02.11.2022

Beratung über den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Hinter Goldschmitsgraben“

Zu Beginn der Sitzung stellt Herr Joachim Sartor die Ergebnisse der Projektgruppe Starkregenvorsorge vor. Diese hatte im Vorfeld den Einfluss des Regenrückhaltebeckens bzw. des geplanten Baugebietes auf den Paulsbach untersucht.

Das Regenrückhaltebecken kann trotz der standardmäßigen Dimensionierung für Regenereignisse mit 50l/m², gerade bei Starkregenereignissen nur zu einer Verzögerung des Abflusses sorgen. Im Besten Fall wird das Wasser so lange zurückgehalten, dass es nicht auf das Volumen der anderen Rückhaltebecken trifft und somit einen Abfluss zeitlich verzögern kann.

Man geht von einer starken Gefährdung bachabwärts aus. Um eine solche Gefährdung zu verhindern, werden Maßnahmen wie etwa Fassadenbegrünungen, Dachbegrünungen, Regenwassernutzung oder die Schaffung eines vorgelagerten Regenrückhaltebeckens angeführt.

Anschließend wurden die Festsetzungen aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan an diskutiert. Als mögliche Änderungen wurden diskutiert:

Die zulässige Überschreitung der GRZ wurde durch den Ausschuss als zu hoch angesehen. Eine Anpassung soll geprüft werden.

- Der Ausschuss für Bauen und Liegenschaften beschließt, eine Verringerung der Versiegelung anzustreben. Hier soll eine Reduzierung der zulässigen Überschreitung der GRZ geprüft werden.

Die Gehwege im südlichen Plangebiet werden generell infrage gestellt, hierdurch könnte eine weitere Verringerung der Versiegelung erreicht werden.

Es wird hinterfragt, ob eine Vergrößerung der Erschließungsstraße notwendig ist. Hier erfolgt eine Klärung durch die Bauabteilung der Verbandsgemeinde, welche Begegnungsfälle auf einer Breite von 6,00 m abgebildet werden können.

Die Böschung im Bereich des Hanges zu MD3 ist zu prüfen. Gegebenenfalls muss hier ein Gutachter mit einbezogen werden.

Fassadenbegrünungen sind zuzulassen, die Möglichkeit der Begrünung soll sich nicht ausschließlich auf Flachdächer beziehen.

Für die Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung wurde eine Formulierung analog zu den Bebauungsplänen „Paulsberg“ bzw. „Paulsberg II“ diskutiert. Hier wäre ab einer Höhe von 1,50 m durch ca. 0,5-1,00 m breiten Bermen zu unterbrechen.

Der Ausschuss diskutierte die Stellplatzfrage, es wurde dabei angeregt, den Stellplatznachweis auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erbringen. Ebenso

wurde die Anzahl der Stellplätze diskutiert.

- Der Ausschuss für Bauen und Liegenschaften empfiehlt, weiterhin zwei nachzuweisende Stellplätze pro Wohneinheit beizubehalten.
- Der Ausschuss für Bauen und Liegenschaften empfiehlt, den Nachweis über die Stellplätze auf dem zu bebauenden Grundstück erbringen zu müssen.

Unter Hinweisen wurde angemerkt, dass sich der Immissionsrichtwert auf ein allgemeines Wohngebiet bezieht. Eine Anpassung hierzu wäre vorzunehmen.

Vonseiten der Verwaltung wurde auf eine mögliche Sondage durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) hingewiesen, aufgrund der teilweise langen Vorlaufzeit konnte hier aktuell noch kein Termin genannt werden.

Weiterhin wurde die Schaffung einer Steuerungsgruppe angesprochen. Im Vorfeld zu den Sitzungen könnten dadurch kurzfristig weitere Anpassungen diskutiert werden.

- Der Ausschuss für Bauen und Liegenschaften beschließt, bei Bedarf eine Steuerungsgruppe einzuberufen, die kurzfristig vorberatend tätig werden könnte.