

FASSBENDER WEBER INGENIEURE

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl. Ing. A. Weber

- STADTPLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO -



Faßbender Weber Ingenieure Brohltalstr. 10 56656 Brohl-Lützing

Stadtverwaltung Koblenz
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
z. Hd. Herrn Althoff
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Ansprechpartner: Annette Weber
Durchwahl: -10
Datum: 22.02.2021
Projekt Nr.: 2805

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Staddurchfahrt B 9 zwischen den Brückenbauwerken der Bahnstrecken Köln-Trier und Koblenz Trier“, Thielenstraße 4, Gemarkung Koblenz, Flur 7, Flurstücke 95/7 und 95/5

Sehr geehrter Herr Althoff,

hiermit beantragen wir im Auftrag der L.B.R. Immobilien Besitz GbR, Am Plan 1, 56068 Koblenz die Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Staddurchfahrt B 9 zwischen den Brückenbauwerken der Bahnstrecken Köln-Trier und Koblenz Trier“ zwecks Errichtung eines Appartementhauses im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Antragsteller: L.B.R. Immobilien Besitz GbR

Vorhaben: Abriss einer Halle und Errichtung eines Appartementhauses in der Thielenstraße 4 Gemarkung Koblenz, Flur 7, Flurstücke 95/7 und 95/5

Eigentümer: wie Antragsteller

In dem Bereich zwischen der B 9 (Moselring), der Bahnstrecke und der St. Franziskus-Schule befindet sich ein Wohn-/Bürohaus mit einem Hallenanbau.

Die beiden Flurstücke 95/5 und 95/7, Flur 7, Gemarkung Koblenz mit einer Größe von zusammen 702 qm liegen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 135 aus dem Jahr 1980. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ 1,0 fest. Diese Festsetzung entsprach der seinerzeitigen Nutzung.

Tel.: 0 26 33/45 62-0
Fax: 0 26 33/45 62-77

info@fassbender-weber-ingenieure.de
www.fassbender-weber-ingenieure.de

Volksbank Koblenz Mittelrhein eG
IBAN: DE 14 5709 0000 7170 1680 00
BIC: GENODE51KOB
Kreissparkasse Ahrweiler, Sinzig
IBAN: DE 54 5775 1310 0000 5157 00
BIC: MALADE51AHR

Faßbender Weber Ingenieure PartGmbB
Dipl.- Ing. (FH) M. Faßbender, Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. A. Weber, Freie Stadtplanerin

Finanzamt Bad Neuenahr-Ahrweiler
St.-Nr. 01/222/0446/2



Das Gelände mit Gebäuden wurde 2016 von obigem Antragsteller erworben. Die Halle wird nicht mehr benötigt und der neue Eigentümer beabsichtigt die ehemals gewerbliche genutzte Halle abzureißen und ein mehrgeschossiges Appartementhaus zu errichten. Das vordere Wohn-/Bürogebäude soll erhalten bleiben.

Hintergrund des Vorhabens ist, dass für eine gewerbliche Nutzung in dieser Lage keine Nachfrage besteht. Östlich des Grundstücks befindet sich gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe, gegenüber liegt die St- Franziskus-Schule. Eine Anbindung für Schwerlastverkehr ist wegen der Lage am Ende der Stichstraße nicht optimal.

Die alternative Nutzung mit einem reinen Bürogebäude ist aufgrund des Angebotes an Büroräumen in der Stadt Koblenz und Umfeld in Verbindung mit der voraussichtlich auch künftig anhaltenden Tendenz zum Homeoffice nicht marktfähig.

Aufgrund der Lage, umgeben vom Emittenten, ist das Gelände auch nicht für hochwertige Wohnbebauung geeignet.

Daher drängt sich die Nutzung für eine Bebauung mit einem Appartementhaus z.B. für Studenten oder Singles ggfls. in Kombination mit Büronutzung nahezu auf.

Konkret geplant ist die Errichtung eines modern gestalteten Gebäudes mit vier Vollgeschossen. Die Höhe der angrenzenden Bestandsbebauung (Vorderhaus ca. 13,0 m und Firsthöhe Thielenstraße 6 ca. 14,0 m) wird unterschritten. Die vier Vollgeschosse werden voraussichtlich eine Höhe von ca. 12,6 bis 13,0 m incl. Attika erreichen.

Die Nordseite des Gebäudes ist wegen des Bewuchses auf dem Grundstück zwischen dem geplanten Gebäude und der Bahnstrecke nicht einsehbar. Im Erdgeschoss sollen Technikräume und Stellplätze untergebracht werden und in den oberen Geschossen Wohnappartements und ggfls. Büronutzung.

Die Nutzung ist noch im Laufe des Verfahrens zu konkretisieren. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird sowohl die Nutzung im Vorhaben und als auch in der Umgebung berücksichtigen, so dass nach derzeitigem Sachstand ein Mischgebiet bzw. Urbanes Gebiet oder ein Allgemeines Wohngebiet in Betracht gezogen werden.

Hinsichtlich des erforderlichen Schallschutzes wird vor Verfahrenseinleitung eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Anforderungen an passiven Schallschutz für die Innenräume fassaden- und geschossbezogen berechnet, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Außenwohnbereiche z.B. Balkone sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht geplant. Sollten diese durch Konkretisierung der Hochbauplanung doch Bestandteil der Planung werden, werden diese in enger Abstimmung mit einem Sachverständigen für Schallschutz im Schallschatten des Gebäudes platziert oder durch sonstige geeignete Maßnahmen abgeschirmt und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die gewünschten Planinhalte und die Abgrenzung des Geländes können Sie den beigefügten Unterlagen entnehmen. Die Unterlagen für die Bebauungsplanänderung werden auf Kosten der Antragstellerin erstellt. Ausgleichsflächen von der Stadt werden nach derzeitigem Planungsstand nicht benötigt.

Sofern nun über den Antrag auf die Änderung des Bebauungsplans positiv entschieden werden sollte, ist die L.B.R. Immobilien Besitz GbR bereit, sich zur vollständigen Tragung der Planungskosten in einem Vertrag zu verpflichten. Zudem ist bekannt, dass die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt darstellt, auf die kein Anspruch besteht und dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplans ableitbar ist. Vergebliche Aufwendungen die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanänderungsverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, liegen in der Risikosphäre der Antragstellerin.

Auch ist bekannt, dass die Stadt den Bebauungsplan nach 7 Jahren aufheben kann und aus der Aufhebung des Bebauungsplanes keine Ansprüche gegen die Stadt geltend machen können.

Dem Antragsteller sind die Abläufe, die erforderlichen Vereinbarungen und der zeitliche Ablauf eines Bebauungsplanänderungsverfahrens bekannt.

Für Rückfragen oder weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Annette Weber
(Stadtplanerin)

Anlagen:

- Übersichtsplan, Maßstab 1:3.000
- Lageplan und Ansichten, Maßstab 1:100