

Dipl. Ing. (FH) A. M. Babakhani

von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für **Kraftfahrzeugschäden und -bewertung**
Henriette-Sontag-Straße 6 - 8 · 56070 Koblenz · Telefon (02 61) 80 36 51 · Fax 805 97 54

Stadtverwaltung Koblenz
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
z.Hd. Herrn Hastenteufel
Bahnhofstraße 47

56068 Koblenz

Datum: 18.03.2015

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Koblenz-Lützel Theo-Mackeben-Straße, Gemarkung Neuendorf, Flur 14, Flurstück 269/11

Sehr geehrter Herr Hastenteufel,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zwecks Nachverdichtung und Überplanung des Bebauungsplans Nr. 31, Änderung 2 „Brenderweg – Andernacher Straße – Wallersheimer Weg – Memeler Straße“ der Stadt Koblenz.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird zur Schaffung von Baurecht für zwei Doppelhäuser (vier Doppelhaushälften) beantragt.

Antragsteller: Herr A.M. Babakhani

Vorhaben: Abriss von 6 Garagen, Neubau von zwei Doppelhäusern, Verlegung des Fußweges

Eigentümer: o.a. Antragsteller

Gerne würde ich auch das südwestlich angrenzende Flurstück 144/65 im Eigentum der Stadt Koblenz erwerben und mit in die Planung einbeziehen. Den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans stelle ich aber zunächst für das Flurstück 269/11 in meinem Eigentum. Gerne kann ich oder das Stadtplanungs- und Ingenieurbüro Dr. Sprengnetter und Partner die Planung in einer Ihrer Sitzungen erläutern.

Die Intention für meine Planungsabsichten liegt u.a. darin, dass ich wegen dem Sitz meines Sachverständigenbüros in der Henriette-Sontag-Straße täglich die örtliche Situation mitbekomme. Das Grundstück wird derzeit leider als Abstellplatz für Unrat, Sperrmüll etc. zweckentfremdet, was zu einem belastenden Straßenbild insbesondere für die umliegenden Anwohner und Firmen führt.



Zusätzlich ist das Grundstück nach Süden durch eine ca. 2 m hohe Mauer aus Pflanzsteinen begrenzt, was dazu führt, dass der Fußweg beengt und düster wirkt. Die nicht vorhandene Beleuchtung des Fußweges verleitet bedauerlicher Weise auch einen gewissen Personenkreis zum Aufenthalt, was in der Kombination mit der schlechten Einsehbarkeit dazu führt, dass der Weg von Fußgängern, eher gemieden als benutzt wird. An der Einmündung des rückwärtigen Weges auf den Verbindungsweg zwischen der Theo-Mackeben-Straße und dem Benderweg beschleunigen die Fußgänger, die an dem Grundstück vorbeikommen, ihre Schritte, um diese unangenehme Stelle schnell hinter sich bringen.



Im Zuge einer Überplanung des Grundstücks zwecks Bebauung mit Doppelhäusern, könnte der rückwärtige Fußweg zur Theo-Mackeben-Straße verlegt werden. Damit entfielen der schlecht einsehbare und unbeleuchtete Teil des Weges und die Fußgänger könnten stattdessen einen straßenbegleitenden, beleuchteten und belebten Gehweg benutzen.

Mit dem Abriss der Garagen und der einfassenden Mauer wird ein städtebaulicher Missstand in Lützel beseitigt, gleichzeitig wird mit der Doppelhausbebauung attraktiver Wohnraum in dem innenstadtnahen Stadtteil geschaffen.

Die Bebauung soll dabei hinsichtlich ihrer Höhe mit 2 Vollgeschossen und moderner Architektur einen fließenden Übergang von den mehrgeschossigen Wohnhäusern zu dem Gewerbegebiet ergeben.



Die Bebauung in Lützel würde nicht nur Wohnraum, der für Familien geeignet ist, schaffen, es würde auch ein Zeichen gesetzt, dass es interessant ist, in den Stadtteil zu investieren. Wir wollen mit der Bebauung auch eine Art Anstoßfunktion auslösen, die hoffentlich zu weiteren Investitionen in dem Stadtteil führt, so dass dieser nach Jahrzehnten eine Aufwertung hinsichtlich Wohn- und Lebensqualität erfährt.

Vor allem die Situation des Fußweges, aber auch die Möglichkeit der Bebauung an sich, wurde bereits mit Herrn Beigeordneten Prümm und Herrn Amtsleiter Hastenteufel vor Ort am 04.12.2014 in Augenschein genommen und besprochen. Die Erforderlichkeit an der Bestandssituation positive Veränderungen herbeizuführen, wurde mir dort bestätigt.

Sofern nun über meinen Antrag auf Bebauungsplanaufstellung positiv entschieden werden sollte, bin ich bereit, mich zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten. Zudem ist mir bekannt, dass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens 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 mir dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, liegen in meiner der Risikosphäre.

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

Für Rückfragen oder weitere Erläuterungen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

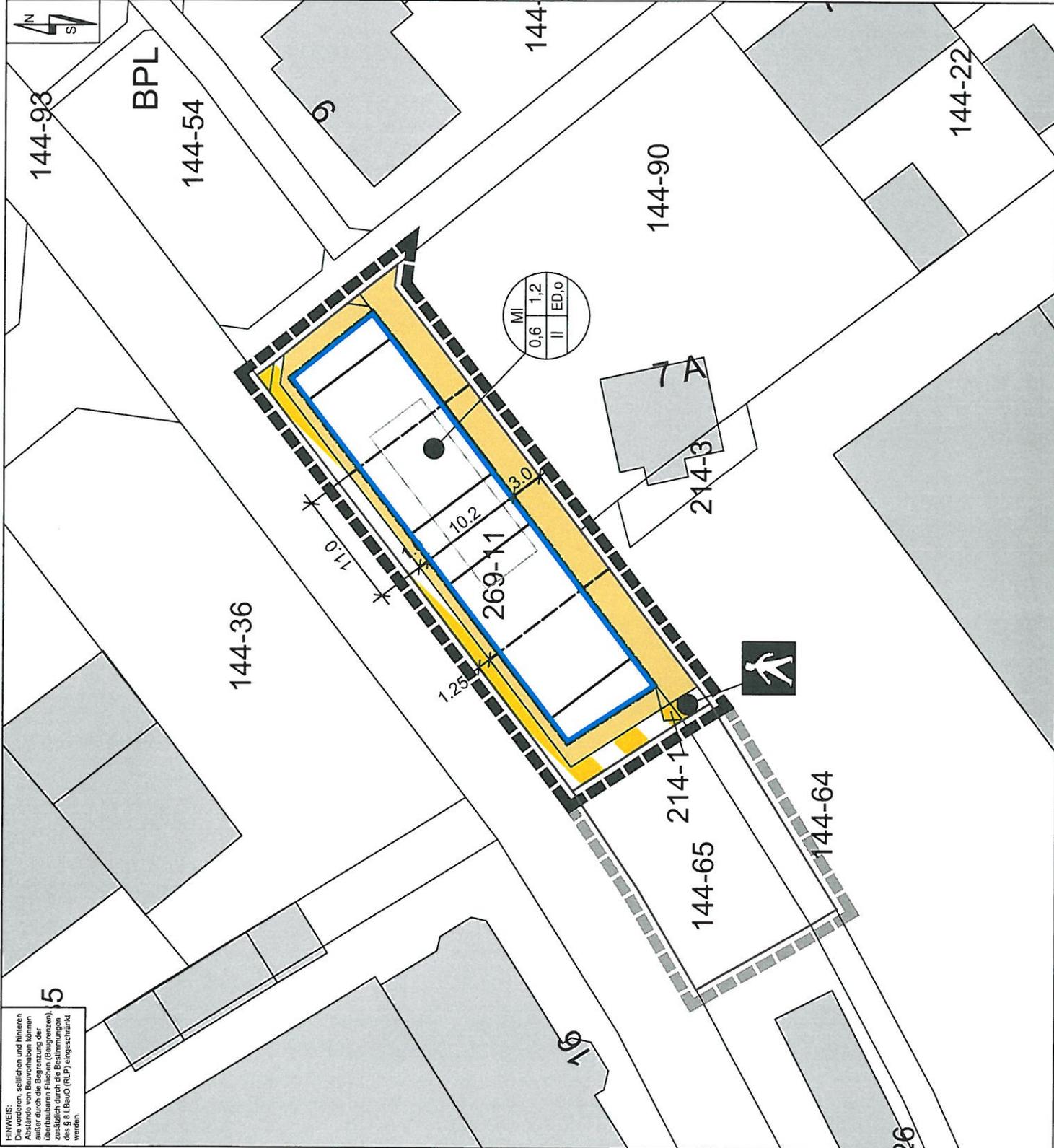
(A.M. Babakhani)
Dipl.-Ing. (FH)

Anlagen: - Lageplan

Koblenz, den

17.03.15

HINWEIS: Alle Flächen und hinteren Abschnitte von Bauwerken können außer durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen), zusätzlich durch die Bestimmungen des § 8.1 BauVO (RLP) eingeschränkt werden.



Zeichenerklärung
Die mit (H) gekennzeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO)
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung
Grundstückszahl (GRZ) Geschosshöhezahl (GRZ)
Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
Gehweg



Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Bebauungsplan der Innenentwicklung Koblenz-Lützel "Theo-Mackeben-Straße"

Stadt:	Koblenz	Stadtteil:	Lützel
Gemarkung:	Neuwendorf	Flur:	14
Maßstab:	1:500		

Übersichtsplan: Maßstab 1:15.000



Anweisung:	Gehört zum Antrag auf Aufstellungsbeschluss	AW	17.03.15
Datum:		Name:	

DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR
Dipl.-Ing. (FH) M. Fabbroner
Friedrichstraße 19 | 05563 Köpenick | E-Mail: info@sprengnetter-engineering.de
Postfach 1000 | 05563 Köpenick | F. 035413439277
www.sprengnetter-engineering.de