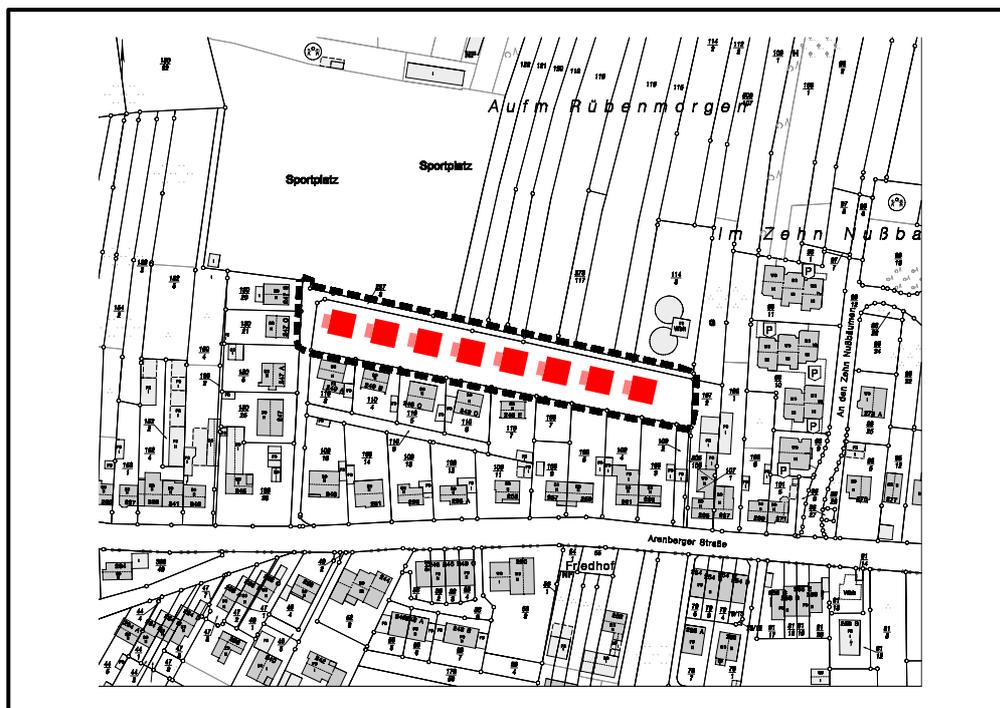


Erläuterung

zum Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren
und Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b BauGB
Projektentwicklung "Zehn Nussbäume" Koblenz, Niederberg



Eigentümer:

Gemarkung Niederberg, Flur 6

Flurstücke 111/1 (Zugriff des Antragstellers), 227/3 (Stadt Koblenz)

Antragsteller:

Dipl.Ing.(FH) Architekt Asker Mogulkoc

Dipl.Ing.(FH) Architekt Holger Zimmermann

Wallersheimer Weg 17, 56070 Koblenz

Planbearbeitung Antragsstellung:

MPLUS Architekten GbR

Zimmermann.Mogulkoc

Wallersheimer Weg 17

56070 Koblenz

Stand: 08.05.2018

Erläuterung

zum Antrag auf Aufstellung Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren und Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b BauGB; Projektentwicklung "Zehn Nussbäume" Koblenz, Niederberg

Gebiet:

Südliche des Sportplatz Niederberg, im Bereich der rückwärtigen nördlichen Bebauung der Arenberger Strasse (Nr. 249a-e)

Stand: 08.05.2018

Inhaltsverzeichnis:

1.	Grundlagen.....	3
1.1.	Lage im Stadtgebiet und Planungsbereich	3
1.2.	Bestand.....	3
2.	Planungsanlass und Planungsziele	4
3.	Städtebauliches Konzept	4
4.	Natur-, Landschafts- und Emissionsschutz.....	5
4.1.	Natur- und Landschaft	5
4.2.	Emissionsschutz	5
5.	Kosten.....	5
6.	Anlagen.....	5

1. Grundlagen

1.1. Lage im Stadtgebiet und Planungsbereich

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Niederberg.

Das Plangebiet liegt zwischen dem nördlichen Ableger der Arenbergerstraße und der westlichen Bebauung der Strasse „In den 10 Nussbäumen“. Das Gebiet liegt südlich des Sportplatzes Niederberg.

Das Koblenzer Stadtzentrum liegt ca. 3,5 km entfernt.

Plangebiet

Das Planungsgebiet (Flurstücke 111/1 und der östliche Teil der Flurstücks 227/3) befindet sich südlich direkt neben dem Sportplatz Niederberg. Das Plangebiet erstreckt sich gem. dem beiliegenden Lageplan. Das Planungsgebiet ist ca. 4.050 m² groß.

1.2. Bestand

Beschreibung Plangebiet

Das Flurstück 111/1 wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche für den Anbau von Getreide verwendet. Der Teil des Flurstücks 227/3 ist aktuell ein Feldweg und dient der Erschließung des nord-östlich vom Planungsgebiet liegenden Wasserbehälters der Stadt Koblenz (oder Stadtwerke)

Topografie

Die Grundstücke steigen von der Grenze im Westen zur Grenze im Osten hin stetig an, so dass ein Höhenunterschied von ca. 9,50m entsteht. (+191,50 – 200,05 ü.NN).

Das Flurstück 111/1 ist eine intensiv genutzte Ackerfläche, das Teilstück des Flurstücks 227/3 ein unbefestigter Wirtschaftsweg.

Umgebung

Westlich und südlich der Fläche befindet sich bereits jeweils eine durchgängige Bebauung. Im Süden liegt der Teil der Arenberger Straße 249a – 249e. Dieser ist mit zweigeschossigen (plus Dach) Ein- und Zweifamilienhäuser bebaut. Die westliche Bebauung im Teil der Arenberger Str. 247 bis 247c kennzeichnet sich durch eine Bebauung mit zweigeschossigen (plus Dach) Mehr- und Einfamilienhäusern.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 111/1 befindet sich im Privateigentum. Das Teilstück des Flurstücks 227/3 ist im Eigentum der Stadt Koblenz.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz als Wohnbaufläche dargestellt. Der Planungsanlass dient einer siedlungsverträglichen städtebaulichen Abrundung der vorhandenen Bebauung nördlich des Hauptfahrwegs der Arenberger Strasse zur Schaffung von neuem Wohnraum.

Planungsziele

- Festsetzung der zu bebauenden Fläche auf dem Grundstück in Form von einer offenen und lockeren Einfamilien- oder Doppelhausbebauung
- Festsetzung von siedlungsverträglichen Baumassen
- Festsetzung als Wohngebiet
- Festsetzung der Grundstückserschließungen (Medien- und Befahrung)
- Einbeziehung des Teilstücks des Flurstücks 227/3 zur Erschließung

3. Städtebauliches Konzept

Art der Bebauung

Geplant ist eine einzeilige siedlungsverträgliche offene Bebauung mit bis zu 8 Einzel- oder Doppelhäusern im Grundstücksverlauf von West nach Ost mit jeweils max. 2 WE. Die Gebäude sollen maximal 2 Vollgeschosse + Dach gem. der umliegenden Bebauung erhalten dürfen. Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Grünordnung

Das Grundstück wird aktuell intensiv als Ackerfläche genutzt. Im Verlauf der Neuordnung soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen die viel Raum für eine entsprechende noch festzulegende Begrünung lässt.

Erschließung

Das Grundstück wird über den nördlichen Appendix (Einfahrt in Richtung Sportplatz) der Arenberger Straße erschlossen. Die zukünftigen Grundstücke als solches, sollen über das Teilstück der Parzelle 227/3 erschlossen werden. Details hinsichtlich der Erschließung werden im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt bzw. in gesondert zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt (soweit erforderlich). Die Medienschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, etc.) sind bis zur westlichen Grenze des Gebiets vorhanden. Die Anschlüsse, im Besonderen das Abwasser erfolgen an die Erschließungen, der Arenberger Straße.

Im Laufe eines B-Plan Verfahrens wäre zu prüfen, in wie weit Regenabwasser später auf dem Grundstück versickert werden können.

4. Natur-, Landschafts- und Emissionsschutz

4.1. Natur- und Landschaft

Natur- und Landschaft

Die Belange hinsichtlich des Naturschutzes werden im Zuge des Verfahrens geprüft werden.

Schallschutz

4.2. Emissionsschutz

In Bezug auf die in der Nachbarschaft befindlichen Sportplatzanlage des TUS Niederberg, hat es eine erste Voruntersuchung gem. der 16. BimschV zum Schallschutz gegeben. Ein Gutachten dazu liegt bereits vor.

5. Kosten

Planungskosten Aufstellung B-Plan

Die Planungskosten werden durch den Antragsteller übernommen, bzw. wird der Antragsteller ein entsprechendes Planungsbüro mit der Aufstellung des B-Plans auf seine Kosten beauftragen.

Eine Kostenübernahmeerklärung liegt dem Antrag bei.

In einem gesondert zu schließendem städtebaulichen Vertrag werden die Regelungen zu Kostentragungen und sonstiger Inhalte, die nicht im B-Plan geregelt werden können festgelegt.

6. Anlagen

- Lageplan (Darstellung des Planungsgebiet)
- Bebauungsvorschlag (Konzept)
- Fotodokumentation (Stand April 2018)

Aufgestellt, 08.05.2018
Dipl.Ing.(FH) Architekt Holger Zimmermann
MPLUS Architekten GbR

Anlage Bilddokumentation



