

ABADI

Architekturbüro

ABADI Architekturbüro Kurfürstenstr. 39 - 56068 Koblenz

Stadtverwaltung Koblenz
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Herr Althoff
Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

Planung - Bauleitung
Projektierung - Altbausanierung
Denkmalpflege - Lehnbau
Revitalisierungskonzepte
Facility-Management - Gutachten

Kurfürstenstr. 39 - 56068 Koblenz
Tel.: 0261 - 914 96 91
Fax: 0261 - 914 96 92
Mobil: 0179 - 45 80 555
E-Mail: info@immoko.de
Internet: www.immoko.de

Qualität ist planbar

Koblenz, 20.05.2021

Antrag auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“, Koblenz

Sehr geehrte Herr Althoff,

hiermit beantrage ich, Herr Mahmoud Abadi, als Eigentümer der Grundstücke **Gemarkung Pfaffendorf, Flur 15, Flurstück 18/1 und 14/56** (Verortung siehe Anlage - Lageplan) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“ der Stadt Koblenz.

Begründung:

Als Architekt und Grundstückseigentümer beabsichtige ich auf den o.a. Flurstücken ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten in offener Bauweise zu errichten. Der Stellplatzbedarf soll auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Erschließung des Grundstücks soll über die Von-Cohausen-Straße erfolgen. Die hier zum Teil vorhandenen öffentlichen Längsparkplätze werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut, wirkt wie eine „Baulücke“ und wird von den Mietern des Gebäudes Friedrich-Gerlach-Straße 15/17, das sich ebenfalls in meinem Eigentum befindet, als begrünte Freifläche zurzeit noch mitgenutzt.

Planungsrechtliche Situation: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“. Für den zu ändernden Bereich wurden keine baurechtlichen Festsetzungen in Form von z.B. Art der Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit oder Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Zur Straße orientiert wurde nur ein Bereich als Vorgartenfläche (grün eingefärbte gepunktete Schraffur mit Symbol c) festgesetzt.

Gemäß Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind auf den sich im Norden an das Plangebiet, entlang der Von-Cohausen-Straße anschließenden Grundstücke Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Innerhalb des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Gutachter und Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Mitglied der Architektenkammer Rheinland-Pfalz

Stadt Koblenz, Antrag auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße

Dipl.-Ing. FH Mahmoud Abadi

Geplante Bebauung: An den im Umfeld der Von-Cohausen-Straße errichtenden Gebäude soll sich bei der Umsetzung des Vorhabens orientiert werden, sodass für das Plangebiet die bereits getroffenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 91 übernommen werden sollen. Dabei soll darauf geachtet werden, dass z.B. von der Gebäudehöhe sowie der Dachform und Dachneigung nicht abgewichen werden soll.

Im Umfeld des Plangebietes stehen hauptsächlich Einfamilienhäuser in ein- bzw. zweigeschossiger, offener Bauweise mit Satteldächern, deren Firste parallel zur Straße gerichtet sind. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich Mehrfamilienhäuser entlang der Friedrich-Gerlach-Straße.

Das geplante freistehende Einzelhaus würde sich somit hinsichtlich seiner Nutzung, der Gebäudegrundfläche, sowie der Höhe baulicher Anlagen und des Bauvolumens in die nähere Umgebung und weiterhin in das ursprüngliche planerische Konzept des Bebauungsplans Nr. 91 städtebaulich einfügen.

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für das Plangebiet umfasst die bereits o.a. Flurstücke (Gemarkung Pfaffendorf, Flur 15, Flurstück 18/1 und 14/56) mit einer Gesamtgröße von ca. 577 qm.

Bebauungsplanverfahren

Es wird beantragt, die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

Aufgrund der aktuellen Gartennutzung und Ausprägung des Plangebiets sind unseres Erachtens bzw. nach aktuellem Kenntnisstand keine Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Als Bauherr bin ich bereit, die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Planungskosten zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. FH Architekt
Mahmoud Abadi

Anlagen:

- Lageplan mit Geltungsbereichsabgrenzung (Vorschlag)
 - Lageplan / Dachaufsicht mit geplantem Vorhaben
 - Ansichten
-

Stadt Koblenz, Antrag auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße

Dipl.-Ing. FH Mahmoud Abadi

Anlage: Lageplan mit Geltungsbereichsabgrenzung (Vorschlag) ohne Maßstab

