

Stadt Koblenz
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Herr Althoff

Vallendar, 28.04.2025

Neubauvorhaben Studentenwohnheim „Lützelhof“ im Stadtteil Koblenz-Lützel

Sehr geehrter Herr Althoff,

hiermit beantragt die Quartier Lützelhof Wohnanlage eGbR, Rheinstraße 103 in 56179 Vallendar die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (2) BauGB zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den geplanten Neubau des Studentenwohnheims „Lützelhof“.

Planungsanlass und Vorhabenbeschreibung: Der im Stadtteil Lützel gelegene und durch die öffentlichen Straßen Brenderweg, Wilhelmstraße und Paulusstraße begrenzte und erschlossene Blockrand- bzw. Blockinnenbereich ist im rückwärtigen Bereich durch Gewerbehallen bebaut. Planungsziel des Vorhabens ist, diese mindergenutzten Hallen abzureißen und an deren Stelle ein Studentenwohnheim zu errichten. Der eigentliche Vorhabenbereich umfasst in der Gemarkung Neuen-dorf, Flur 12 die Parzellen 80/40 und 76/1 mit insg. 840 m².

Das Projekt Studierendenwohnheim Lützelhof umfasst ca. 53 Wohneinheiten, die nach den Kriterien des Programms „Junges Wohnen – Studierenden- und Auszubildenden- Wohnheime“ sozial gefördert werden sollen. Das bedeutet, dass alle Wohnungen für 25 Jahre der Mietpreisbindung von derzeit 225€ monatlicher Kaltmiete pro Apartment unterliegen und in dieser Zeit nur an Studierende oder Auszubildende mit entsprechendem Nachweis vermietet werden dürfen.

Alle Wohnungen sind barrierefrei nach DIN18040 Teil 2 geplant, sodass auch körperlich beeinträchtigte Studierende eine preisgünstige Wohnung beziehen oder Kommilitonen/ Freunde besuchen können. Zudem ist das gesamte Gebäude im KfW 40 NH-Standard konzeptioniert und erfüllt somit die höchsten Maßstäbe an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Das Zuständige Ministerium für Wissenschaft und Gesundheit des Landes Rheinland-Pfalz hat in einer fachlichen Stellungnahme wie folgt den offenkundigen Bedarf eines solchen Wohnheims bestätigt:

„Am Hochschulstandort Koblenz befindet sich die Universität Koblenz und die Hochschule Koblenz. Zum Wintersemester 2024/2025 beträgt die Anzahl der Studierenden am Hochschulstandort Koblenz 15.573. Zum Stichtag 01.01.2024 beträgt die Anzahl der Wohnheimplätze am Hochschulstandort Koblenz 606, dies entspricht einer Bettplatzquote von 3,89 v.H. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ist jedoch hoch. Dies betrifft vor allem die Einkommensschwächsten Studierenden. Aus diesem Grund besteht für den Hochschulstandort Koblenz ein nachhaltiger Bedarf von Wohnraum für Studierende. Nach Errichtung der geplanten Studierendenwohnanlage mit 53 Einheiten in der Paulstraße 6/Wilhelmstraße 3 im Stadtteil Koblenz Lützel würde die Wohnplatzquote um 0,34 auf 4,23 v.H. steigen.“

Das Vorhaben wird also Koblenz als Hochschulstandort weiter stärken und gleichzeitig Inklusion und Chancengerechtigkeit bei der akademischen oder beruflichen Ausbildung in Koblenz fördern.

Städtebauliche Lage und Qualitäten

Das Gebäude des geplanten Studentenwohnheims integriert sich städtebaulich mit der geplanten Höhenstaffelung (IV Vollgeschoss + Staffelgeschoss), der Kubatur und seiner Wohnnutzung positiv in das vorhandene Gebäudeensemble / in die vorhandene Nutzungsstruktur ein. Durch die Lage zur Altstadt, zu stadtteilbezogenen Nahversorgungsangeboten, der guten ÖPNV-Anbindung und den Naherholungsbereichen am Rhein- und Moselufer ist weiterhin eine sehr attraktive Lage für studentisches Wohnen gegeben.

Des Weiteren sehen wir, neben der allgemeinen positiven Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt in Koblenz, durch eine Erweiterung des Wohnraumangebotes, auch weitere Entwicklungschancen für den Stadtteil Koblenz Lützel, welchen wir als geeigneten Standort gerade auch für junge Menschen, wie Studierende oder Auszubildende, erachten. Das geplante Studentenwohnheim trägt somit nicht nur zu einer architektonischen Aufwertung des Quartiers bei, sondern darüber hinaus werden auch nachhaltige und städtebaulich positive Effekte für den Stadtteil Lützel durch die mit dem Vorhaben verbundene „Nutzungsmischung, soziale Vielfalt sowie studentische Belebung“ erwartet.

Umwelt- und Gewässerbelange: Der für die Neubebauung erforderliche Grundstücksbereich ist aktuell durch Gewerbehallen bebaut, gewerblich genutzt sowie vollständig versiegelt. Naturschutzrelevante Gehölze kommen im geplanten Baufeld nicht vor. Innerhalb oder im direkten Umfeld / Auswirkungsbereich des Neubauvorhabens sind keine Schutzgebiete nach dem BNatSchG bekannt. Die baulich unvermeidbare Neuversiegelung und die hiermit verbundenen Umweltauswirkungen sollen im Rahmen des Neubauvorhabens durch eine intensive Dachbegrünung und eine partielle Fassadenbegrünung vor Ort nicht nur kompensiert werden, sondern im Vergleich zum Status quo eine umweltrelevante Aufwertung sowie einen signifikanten Beitrag zur Stadtbegrünung darstellen.

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Im Rahmen der Aufstellung des beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gemäß § 78 Absatz 3 WHG insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben umfassend berücksichtigt. Weiterhin wird durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz gemäß § 78 Absatz 5 WHG der erforderlichen Nachweis geführt, dass das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Verkehrs- und Erschließungsbelange: Der Stellplatzbedarf der Neubebauung wird auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Die verkehrliche und sonstige Erschließung (Ver- und Entsorgung) des Neubauvorhabens erfolgt über die bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen, hier Wilhelmstraße und Paulusstraße und ist somit gesichert.

Planungsrechtliche Situation: Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 343 „Lützelhof“, welcher den westlichen Teil des durch die Straßen Brenderweg, Gartenstraße, Neuendorfer Straße und Straßburger Straße begrenzten Quartierbereichs umfasst. Das geplante Studierendenwohnheim ist zwar mit den Planungszielen des o.a. Aufstellung befindlichen Bebauungsplans durchaus vereinbar, planungsrechtlich ist aber aktuell das Vorhabengebiet als sog. „unbeplanter Innenbereich“ nach § 34 BauGB einzustufen. Nach dem Prüfergebnis des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung erfülle das geplante Vorhaben zurzeit nicht alle Zulässigkeitsvoraussetzungen (Einfügungsgebot) des § 34 BauGB.

Neubauvorhaben Studentenwohnheim „Lützelhof“

Daher wird im Einvernehmen mit dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz beantragt, die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu schaffen. Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung eines Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ liegen u. E. vor.

Der Vorhabenträger ist gerne bereit, die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen Planungs- und Gutachtenkosten zu tragen und einen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit der Stadt Koblenz abzuschließen.

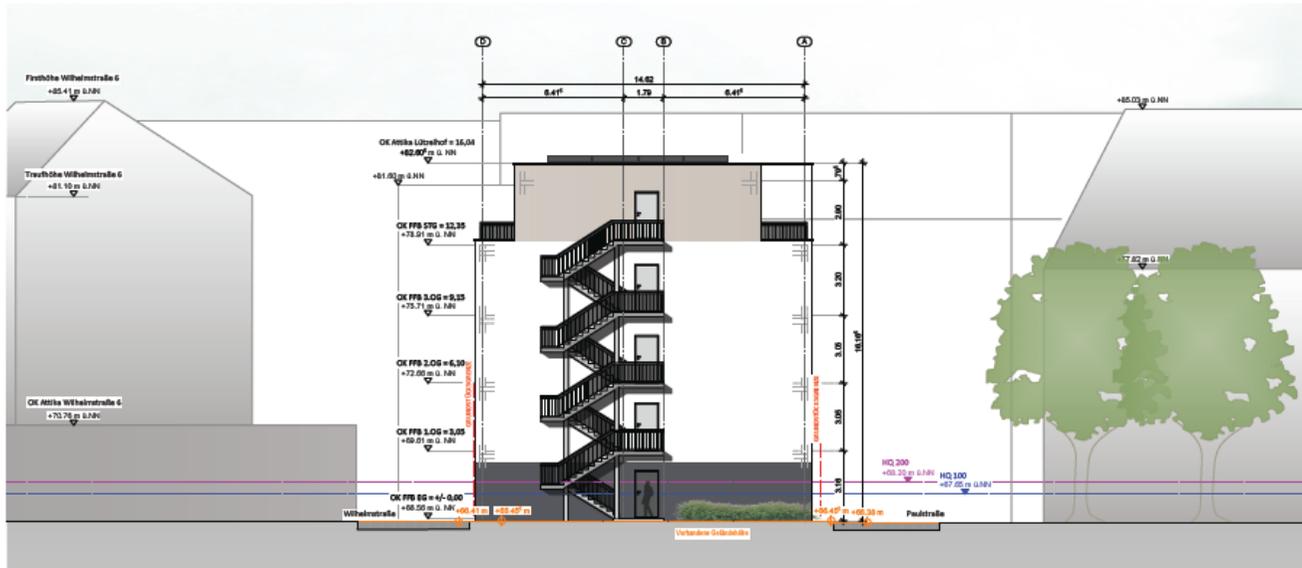
Mit freundlichen Grüßen

i.V. der Quartier Lützelhof Wohnanlage eGbR

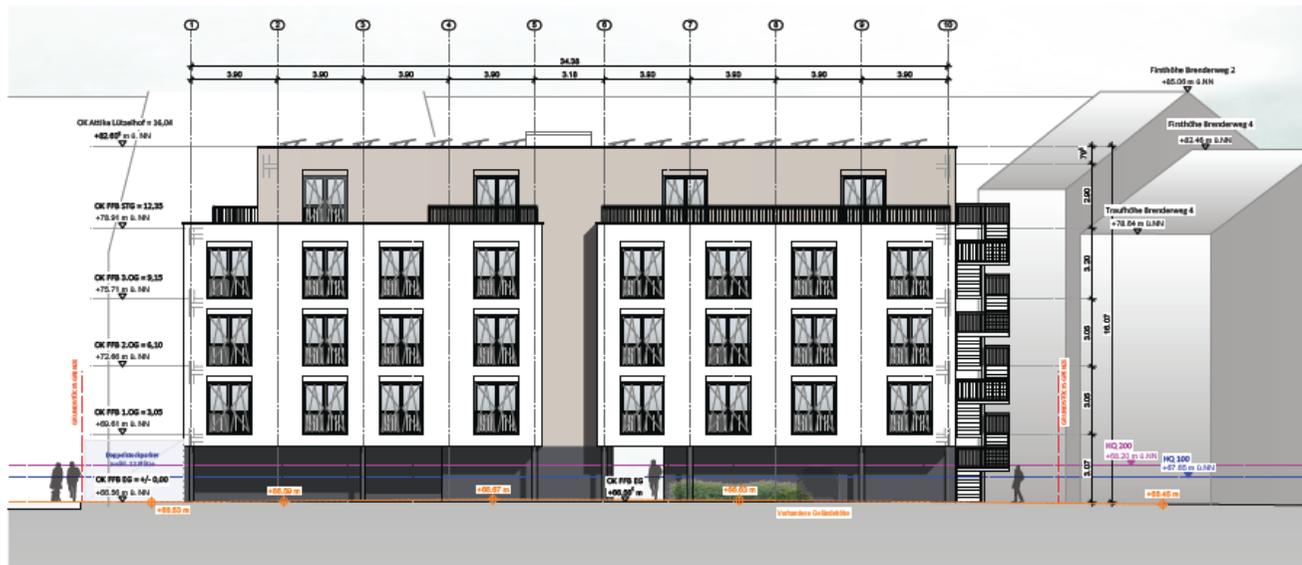
Anlagen:

- Draufsicht Lageplan
- Nordansicht / Ostansicht
- Südansicht / Westansicht

Neubauvorhaben Studentenwohnheim „Lützelhof“



Nordansicht



Ostansicht



Bezeichnung	Studentenwohnheim Lützelhof
Adresse	Wilhelmstraße / Paulstraße 55070 Köln-Lützel
Bauherr	Quartier Lützelhof GmbH Wilhelmstraße 102 50775 Vohwinkel 0291 99235-0 info@fries-architekten.de
Architekt	fries architekten Wilhelmstraße 102 50775 Vohwinkel fon 0291 99235-0 fax 0291 99235-20 www.fries-architekten.de info@fries-architekten.de
Zeichnung	Aussicht Nord, Ost
Proj. Nr.	2019-008
Plannummer	100-1-001-113-00-01-001-001-P
Angabestellung	OP
Gezeichnet	YMARING
Datum	16.09.2024
Gezeichnet	DRJ/L
Skizziert	Y MAR
Verdichtet	
Architekt	fries architekten
Bauherr	Quartier Lützelhof

