



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0230/2025/1		Datum: 27.05.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: B-Plan 61.2/ Wer	
Betreff:			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 355 "Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Lützelhof"			
a) Einleitungsbeschluss			
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich des Abschlusses eines Durchführungsvertrages			
Gremienweg:			
26.06.2025	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
16.06.2025	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) Gemäß § 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – die Einleitung (Aufstellung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 355 „Studierendenwohnheim Lützelhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und
- b) ermächtigt die Verwaltung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung des Durchführungsvertrages.

Begründung:

Die Quartier Lützelhof Wohnanlage eGbR hat die Absicht an die Stadtverwaltung Koblenz herangetragen in dem Blockrand- bzw. Blockinnenbereich – begrenzt und erschlossen durch die öffentlichen Straßen Brenderweg, Wilhelmstraße und Paulusstraße – im Stadtteil Lützel ein Studierenden- und Auszubildendenwohnheim mit ca. 53 Wohneinheiten zu errichten. Für das geplante Vorhaben sollen die vorhandenen mindergenutzten Gewerbehallen zurückgebaut werden.

Das geplante Studierendenwohnheim umfasst in der Gemarkung Neuendorf, Flur 12, die Flurstücke 1/3, 76/1, 76/2, 80/8 und 80/14 mit einer Grundstücksfläche von 840 m². Unter Berücksichtigung der geplanten Geschossigkeit (IV Vollgeschosse plus Staffelgeschoss), der Grundfläche und der Kubatur (s. Anlage Antrag auf Bebauungsplanaufstellung mit Vorhabenskizzen) sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Wohnheim städtebaulich nachhaltig in die Umgebungsbebauung des Lützelhofes zu integrieren.

Das Vorhaben bietet durch die umliegende Infrastruktur eine attraktive Lage. Die verkehrliche und sonstige Erschließung (Ver- und Entsorgung) erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen und ist somit gesichert. Der Stellplatzbedarf des Wohnheims gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz kann auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden.

Im Bestand ist die Fläche des Projektes Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Lützelhof vollständig versiegelt. Im Rahmen des Neubauvorhabens soll hier durch eine intensive

Dachbegrünung sowie eine partielle Fassadenbegrünung eine Aufwertung gegenüber dem Status Quo erfolgen.

Die Wohneinheiten des Projektes Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Lützelhof sollen nach den Kriterien des Programms „Junges Wohnen – Studierenden- und Auszubildenden-Wohnheime“ sozial gefördert werden. 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. Die Wohnungen sind barrierefrei geplant; zudem ist das gesamte Gebäude im KfW 40 NH-Standard konzeptioniert und erfüllt somit die höchsten Maßstäbe an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 355 „Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Lützelhof“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 343 „Lützelhof“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 355 steht den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 343 nicht entgegen.

Da sich das Vorhaben im Überschwemmungsgebiet des Rheins befindet, sind die Anforderungen gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen. Die notwendigen vorhabenbedingten Nachweise werden im weiteren Verfahren mit der Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord (SGD Nord) abgestimmt.

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar und soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens liegen vor, da:

- aufgrund der Größe des Geltungsbereichs (weniger als 20.000 m²) kein Erfordernis einer überschlägigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan.

Anlage/n:

Lageplan, Antrag auf Bebauungsplanaufstellung mit Vorhabenskizzen

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des weiteren Verfahrens untersucht.

Historie:

Nach der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität wurde der Titel des Bebauungsplanes Nr. 355 überarbeitet von „Studierendenwohnheim Lützelhof“ zu „Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Lützelhof“