

Stadtverwaltung Koblenz



**Amt 61 -
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 355 „Studierenden- und Auszubildenden- wohnheim Lützelhof“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:
Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	4
1.1	Planungsanlass.....	4
1.2	Verfahren.....	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	5
2.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Vorhabengebiets.....	6
2.3	Eigentumsverhältnisse / Durchführungsvertrag	6
3.	Vorhabenbeschreibung	6
4.	Übergeordnete Planungen & relevante Fachbelange	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz.....	8
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017).....	9
4.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	11
4.4	Bestehendes Baurecht.....	11
4.5	Belange des Ortsbildes	12
4.6	Denkmalpflegerische Belange / Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“	12
4.7	Schutzgebietsausweisungen.....	13
4.8	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	16
4.9	Klimabelange/ klimagerechte Stadtplanung.....	18
5.	Wesentliche Planungsvarianten	19
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	20
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	20
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
6.3	Landespflegerische Festsetzungen	27
6.4	Hinweise	28
7.	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	28
8.	Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planung	28
9.	Geplante Maßnahmen und Inhalte des Durchführungsvertrags	29
10.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	29
11.	Kosten und Finanzierung	29

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
Tab. 2:	Auszug Stellplatzsatzung Stadt Koblenz – Anlage 1, Normbedarf	26
Tab. 3:	Quantitative Auswertung B-Plan	29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
Abb. 2:	Entwurfsplanung Westansicht	7
Abb. 3:	RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	9
Abb. 4:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Koblenz	11
Abb. 5:	Gesetzliche Überschwemmungsgebiete	13
Abb. 6:	außergewöhnliches Starkregenereigniss (SRI 7, 1 Stunde)	15
Abb. 7:	Tiefe der Abstandsflächen	22
Abb. 8:	Belichtungsnachweis Nachbarbebauung	24
Abb. 9:	Schnitte nördliche Nachbarbebauung	24

1. Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

1.1 Planungsanlass

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Stadtteil Lützel ein Wohnheim für Studierende und Auszubildende mit ca. 50 Wohneinheiten zu errichten. Für das geplante Vorhaben sollen die vorhandenen mindergenutzten Gewerbehallen zurückgebaut werden.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 355 „Lützelhof“. Das geplante Studierendenwohnheim ist zwar mit den Planungszielen des o.a. Aufstellung befindlichen Bebauungsplans vereinbar, planungsrechtlich ist aber das Vorhabengebiet aktuell 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, sodass der vorliegende Bebauungsplan aufzustellen ist.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu geschaffen, um das geplante Wohnheim städtebaulich nachhaltig in die Umgebungsbebauung des Lützelhofes zu integrieren.

1.2 Verfahren

Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung eines Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ liegen vor,

- da der Bebauungsplan bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan der Innenentwicklung und Wiedernutzung des o.a. Baugrundstücks dient.
- da sowohl aufgrund der Vorhabengebiets- / Baugrundstücksgröße von insg. ca. 840 m² als auch von der Bestandsversiegelung her die Grenze von § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² zusätzlicher Inanspruchnahme / Versiegelung) erheblich unterschritten und kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde.
- Auch ist eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB auszuschließen, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt.
- Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, bei deren Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Koblenz-Lützel, unweit der Balduinbrücke in einem Blockinnenbereich. Das Vorhabengebiet wird durch die öffentlichen Straßen Paulusstraße und Wilhelmstraße begrenzt und erschlossen. Diese sind ebenfalls Teil des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich wird durch die Straßen Brenderweg, Gartenstraße sowie Neuendorfer Straße erschlossen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die folgenden Flurstücke:

Tab. 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemarkung: Neuendorf, Flur: 12				
1/3	1/9	76/1*	76/2*	80/5
80/8*	80/12	80/14*	457/80	460/80
463/76	449/78	472/27	513/76	

(*Flurstücke des Vorhabengebiets)

(Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)

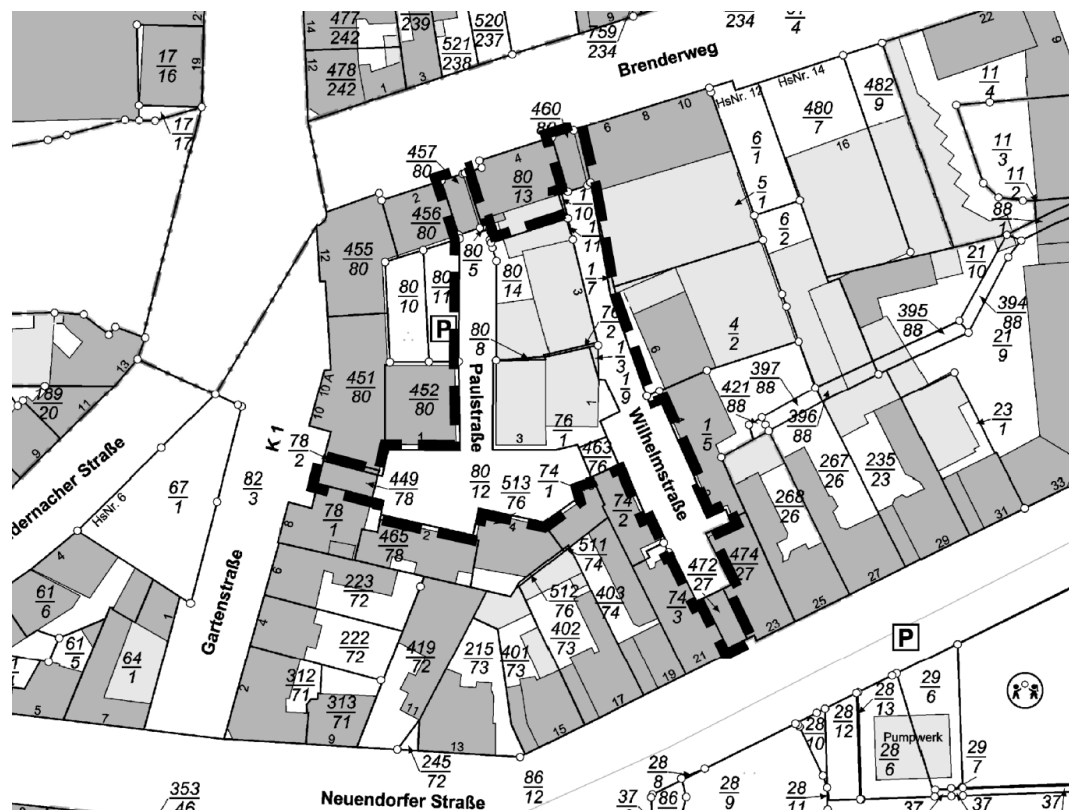


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs¹

¹ Beschlussvorlage BV/0230/2025 der Stadt Koblenz, Stand 28.04.2025

2.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Vorhabengebiets

Das Vorhabengebiet liegt in einer Gemengelage im Blockinnenbereich, weitestgehend umgrenzt von öffentlichen Verkehrsflächen. Die Umgebung ist daher sowohl von Wohn- als auch Gewerbenutzungen geprägt. Im Vorhabengebiet sind aktuell Gewerbehallen vorhanden, die jedoch mindergenutzt sind und im Zuge des Vorhabens zurückgebaut werden sollen. In unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet befindet sich die Balduinbrücke. Sie verbindet den Stadtteil Lützel mit der Koblenzer Innenstadt. Das Stadtzentrum mit den hier vorhandenen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen ist somit fußläufig zu erreichen. Zudem kann über die westliche Bushaltestelle „Balduinbrücke“ die Hochschule Koblenz mit der Linie 2 ohne Umsteigen innerhalb von ca. 30 Minuten erreicht werden. In fußläufiger Entfernung (ca. 15 min. Fußweg) befinden sich darüber hinaus Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs (z.B. Apotheke, Friseur). Weitere bedeutsame Einrichtungen sind im Süd-Osten das Berufsbildungszentrum Koblenz (ca. 100 m), das Mosel- & Rheinufer (ca. 150 m), Sportplätze und eine Kleingartenanlage (ca. 400 m), im Westen die Bahnhaltestelle „Lützel Bhf“ (ca. 280 m), eine Grundschule und eine Kindertagesstätte (ca. 600 m) sowie im Osten ein Nahversorger (ca. 300 m).

Aufgrund der Umnutzung einer großflächigen Gewerbefläche in eine Wohnnutzung in zentrumsnaher Lage mit der zuvor beschriebenen sozialen Infrastruktur, der Verkehrsanbindung sowie den quartiersbezogenen Naherholungsmöglichkeiten der Umgebung (Moselufer/Kleingartenanlage/Sportplätze) ist von einem städtebaulich gut geeigneten Standort des Vorhabengebiets für das hier verfolgte Studenten- und Auszubildendenwohnheim auszugehen.

2.3 Eigentumsverhältnisse / Durchführungsvertrag

Die für das Vorhaben erforderlichen Flächen des Vorhabens- und Erschließungsplans (siehe Tab. 1: Flurstücke) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben auf Grundlage eines mit der Stadt Koblenz abgestimmten Plans innerhalb einer bestimmten Frist gemäß § 12 (1) BauGB umzusetzen und hierfür die Planungskosten zu tragen.

Die weiteren Details werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt (siehe Kapitel 9).

3. Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben „Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Lützelhof“ soll sich städtebaulich in seine Umgebung einfügen. Um dies zu gewährleisten, wurden die Geschosse (vier + Staffel), die Höhe (OK Attika 82,5 m NHN) sowie die Fassadenfarbe (weiß) des Wohnheims der Umgebungsbebauung angepasst. Auch hinsichtlich der beabsichtigten Wohnnutzung entspricht das Vorhaben der Umgebungs-
nutzung.

Im Erdgeschoss des Wohnheims werden Abstell-, Haustechnik-, Wäsche- und Müllräume sowie ein Hausmeisterraum verortet. Zudem befinden sich außerhalb des umbauten Raums KFZ- und Fahrradabstellplätze.

Die Obergeschosse gleichen sich von der Aufteilung. Vorgesehen sind ausschließliche Einzelzimmer, die mit eigenem Bad ausgestattet sind. Im Staffelgeschoss befinden sich weitere Wohnungen mit größerem Flächenangebot, ein Gemeinschaftsraum inkl. Terrasse sowie weitere Abstellräume.

Insgesamt umfasst das Vorhaben ca. 50 Wohneinheiten, die nach den Kriterien des Programms „Junges Wohnen – Studierenden- und Auszubildenden- Wohnheime“ sozial gefördert werden sollen. Alle Wohnungen unterliegen daher für 25 Jahre der Mietpreisbindung von derzeit 225€ monatlicher Kaltmiete pro Apartment und dürfen in dieser Zeit nur an Studierende oder Auszubildende mit entsprechendem Nachweis vermietet werden¹.

Alle Wohnungen sind barrierefrei nach DIN18040 Teil 2 geplant, sodass auch körperlich beeinträchtigte Studierende und Auszubildende eine bezahlbare und geeignete Wohnung beziehen können. Zudem ist das gesamte Gebäude im KfW 40 NH-Standard konzeptioniert und erfüllt somit die höchsten Maßstäbe an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.



Abb. 2: Entwurfsplanung Westansicht²

1 Stadt Koblenz: Wohnraumförderung: Wohnraum für „Junges Wohnen“ (Studierenden- und Auszubildendenwohnheime): <https://www.koblenz.de/buergerservice/leistungen/RLP:entry:65408:ANLR-VLR/wohnraumfoerderung-wohnraum-fuer-junges-wohnen-studierenden-und-auszubildendenwohnheime/#LLGBESCHREIBUNG>, Stand 18.06.2025
2 Quelle: Fries Architekten, Stand 21.04.2026

4. Übergeordnete Planungen & relevante Fachbelange

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar¹. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.² Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.³

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass *„jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“*⁴.

Mit dem Vorhaben wird dem Kapitel 3.2.1 „Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen - Wohnen“ dem Grundsatz G 50, ausreichend und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung [...] bereitzustellen und neue Bauformen zu fördern, nachgekommen. Zudem entspricht die Planung dem Grundsatz G 51, die Sicherung der Barrierefreiheit durch die Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs, da sich das Vorhaben im Kernstadtbereich / Stadtzentrum befindet.

Nach Z 31 zu Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendigen Flächenanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Mit der vorliegenden Planung soll eine vollständig versiegelte gewerblich genutzte Fläche im Innenbereich umgenutzt werden.

Nach Z 111 ist Niederschlagswasser, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern. Aufgrund der hohen Versiegelung des Vorhabengebiets im Bestand und der geplanten Bebauung ist keine Versickerung vor Ort möglich. Mit einer Dachbegrünung kann das Wasser teilweise zurückgehalten werden und verdunsten, sodass im Vergleich zum Status quo aber trotzdem eine umweltrelevante Aufwertung erfolgen wird.

1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP) IV, S. 68
2 ebenda, S. 69
3 ebenda, S. 86
4 ebenda, S. 76
8 ebenda, S. 89

Die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden (G 113). Die Bauleitplanung sichert dabei nach Z 115, sofern städtebaulich erforderlich, die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen. Aufgrund der Lage des vorliegenden Vorhabengebiets im Innenbereich sind weder klimaökologische Ausgleichsräume noch Luftaustauschbahnen betroffen.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Der Bereich des Vorhabengebiets ist als "Siedlungsfläche Wohnen" in der Plankarte des regionalen Raumordnungsplans gekennzeichnet. Die großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs (Bahnstrecke) sowie die großräumige Straßenverbindung (B9) sind linienhaft im Umfeld des Vorhabengebiets nachrichtlich dargestellt. Weiterhin ist im Umfeld die Mosel, der Rhein sowie die östliche Kleingartenanlage und der Campingplatz als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G), Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz (G) sowie Regionaler Grünzug (Z) dargestellt. Darüber hinaus ist das Vorhabengebiet Bestandteil des Welterbe Oberes Mittelrheintal.



Abb. 3: RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)

Im Folgenden werden die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Ziele, Grundsätze und die Begründung/ Erläuterung des RROP wiedergegeben:

1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge

G 20 Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der überörtlichen Versorgung in ihrer Funktion gesichert und als Verknüpfungspunkte im großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrssystem bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

G 21 In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.

(...).

Begründung/Erläuterung zu G 20 bis G 22:

- Die zentralörtliche Siedlungsentwicklung begünstigt höhere Siedlungsdichten als eine disperse Siedlungstätigkeit. Sie trägt damit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.
- Die Bündelung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung schafft keine zusätzlichen Mobilitätswänge, reduziert so die Verkehrsmengen und führt zur Vermeidung von Emissionen und erleichtert den Schutz vor Immissionen.

(...).

Die Stadt Koblenz befindet sich weiterhin in einem hoch verdichteten Bereich und wird innerhalb der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung als Oberzentrum und Schwerpunktraum eingestuft. Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP 2017, hier Grundsatz G 74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Das Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G), Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (G) sowie der Regionaler Grünzug (Z) werden durch die Planung nicht berührt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht mit dem festgesetzten Vorhaben der Darstellung "Siedlungsfläche Wohnen" und trägt als Maßnahme der Daseinsvorsorge zur Bedarfserfüllung der Wohnungsnachfrage der Stadt Koblenz bei. Durch die Wiedernutzung bereits baulich vorgeprägter Siedlungsbereiche (Bestandsabriss und anschließende Neubebauung) wird die Vermeidung des Flächenverbrauchs im Außenbereich, hier durch Nachverdichtung im Siedlungsbestand und mittels Wiedernutzbarmachung von Brach- bzw. mindergenutzten Flächen, verfolgt.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird gegenüber dem Status quo planungsbedingt zur „Verbesserung der klimatischen Bedingungen“ beigetragen und der o.a. Grundsatz G 74 beachtet.

4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz wird die Fläche des Vorhabengebiets als „Kerngebiet“ dargestellt (braune Schraffur). Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz fortgeschrieben. Die Darstellung „Kerngebiet“ soll erhalten bleiben.



Abb. 4: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Koblenz¹

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans widersprechen nicht denen eines Kerngebiets, hier im Sinne von „sonstigen Wohnungen“ innerhalb eines Blockinnenbereichs. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Bestehendes Baurecht

Im Vorhabengebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 343 „Lützelhof“ in Aufstellung. „Planungsziel ist die Steuerung der Nachverdichtung unter besonderer Berücksichtigung des Erhalts der stadtbildprägenden, historischen Bebauung im sogenannten Lützelhof. Insbesondere soll eine behutsame und rücksichtsvolle Weiterentwicklung des historisch geprägten Baubestandes ermöglicht werden, dabei ist auch Wert auf eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität im Blockinnenbereich zu legen. [...] Hierbei gilt es [...] insbesondere die Auswirkungen der Nachverdichtung auf die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft, die Verkehrsentwicklung und den Klimaschutz bzw. die Anpassung an den Klimawandel zu steuern“²

Gemäß der Beschlussvorlage BV/0230/2025 der Stadt Koblenz steht der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 343 nicht entgegen.

¹ Geoportal Stadt Koblenz – Flächennutzungsplan, Stand 18.06.2025

² Beschlussvorlage BV/0368/2021

4.5 Belange des Ortsbildes

Wie in Kap. 3 - Vorhabenbeschreibung - beschrieben, integriert sich das Studierenden- und Auszubildendenwohnheim hinsichtlich seiner Art und dem Maß der baulichen Nutzung in das vorhandene Gebäudeensemble / in die vorhandene Nutzungsstruktur. Aufgrund der Lage innerhalb einer Blockrandbebauung sowie der Anpassung der Höhenlage an die Umgebung ist das Vorhaben von außerhalb des Blockrandes nicht wahrnehmbar, weshalb ein nachteiliger Einfluss auf das umliegende Orts- bzw. Stadtbild ausgeschlossen werden kann.

4.6 Denkmalpflegerische Belange / Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“

Im städtebaulich relevanten (dichten) Umfeld des Vorhabens befindet sich gemäß Denkmalverzeichnis der Stadt Koblenz kein gemäß § 3 DSchG RLP erfasstes Einzeldenkmal. Auch gemäß Unterer Denkmalschutzbehörde ist der Lützelhof selbst weder als Kulturdenkmal gem. § 3 DSchG RLP, noch als Denkmalzone oder bauliche Gesamtanlage gem. § 5 DSchG RLP geschützt.

In ca. 220 m Entfernung befindet sich die Balduinbrücke, eine „mehrfach veränderte, im Kern mittelalterliche Steinbrücke“ (Nr. 75794) sowie in ca. 50 m ein „viergeschossiger Putzbau, anspruchsvolle Neurenaissanceformen, bez. 1889“ (Nr. 54932), welche im o.a. Denkmalverzeichnis aufgeführt sind.

Der Lützelhof unterliegt gemäß der unteren Denkmalschutzbehörde dem Umgebungsschutz der Kulturdenkmäler Blumenstraße 1 und 8, Neuendorfer Straße 1/3 (Maifelder Hof) sowie Neuendorfer Straße 6 und 15. Wie zu den Belangen des Ortsbildes ausgeführt, bleibt der Neubau weitestgehend hinter den Höhen der umgebenen Bestandsgebäude zurück, sodass er von außerhalb des Blockrandes nicht wahrnehmbar ist und eine Betroffenheit des Umgebungsschutzes ausgeschlossen werden kann.

Archäologische und erdgeschichtliche Funde können bei Baumaßnahmen in Koblenz nie im Vorfeld ausgeschlossen werden. Daher wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende und zwingend zu beachtende Hinweise (hier u.a. Baubeginnanzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß DSchG RLP) aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 355 befindet sich außerhalb der Kernzone, jedoch innerhalb des Rahmenbereichs der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“¹. In den textlichen Festsetzungen (Punkt D - Hinweise) wird im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude angeregt, sich an den Farbfächern des „Leitfadens Farbkultur“² zu orientieren. Weiterhin wird auf die Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal des „Leitfadens Baukultur“³ der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal hingewiesen.

¹ LANIS – Themenkatalog „Welterbe Oberes Mittelrheintal“, Stand 18.06.2025:
<https://www.geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=2574>

² Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011, 2. Auflage

³ Herausgeber: Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. geänderte Auflage 2013

4.7 Schutzgebietsausweisungen

4.7.1 Überschwemmungsgefährdung / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse

Wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen (hier Wasserschutzgebiete) liegen im Vorhabengebiet und dessen hier relevantem Umfeld nicht vor. Das Vorhabengebiet liegt aber innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins.

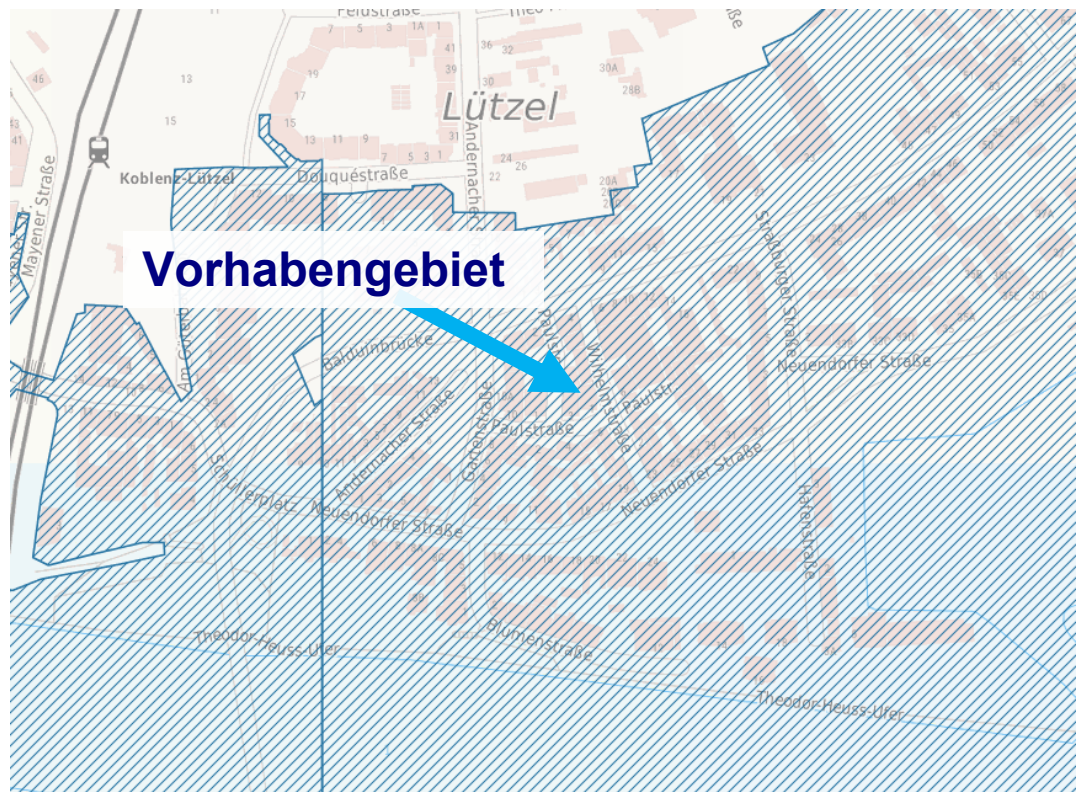


Abb. 5: Gesetzliche Überschwemmungsgebiete¹

Gemäß § 78 (4) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von § 78 Absatz 4 Satz 1 WHG nach § 78 Absatz 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

„1. das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder

¹ Geoportal Stadt Koblenz – Wasser – Hochwasser, Stand 18.06.2025

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.“

Zur dauerhaften Sicherung des Vorhabens vor Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen werden entsprechende technische Vorkehrungen getroffen (z. B. Hochwasserschotten), die den Schutz des Gebäudes sicherstellen. Außerdem sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, sodass schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des HQ₁₀₀ liegen.

Darüber hinaus wird dem vorliegenden Bebauungsplan eine im Vergleich zum Bestand geringere Grundfläche bebaut werden. Außerdem sind Teilbereiche des Gebäudes aufgeständert, sodass insgesamt ein Retentionsraumgewinn erfolgt. Eine teilweise Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswasser des Vorhabens erfolgt zudem über die verpflichtend festgesetzte Dachbegrünung, wodurch der Regenwasserabfluss zudem zeitlich verzögert abgeleitet wird. Aufgrund des bestehenden und geplanten Versiegelungsgrads des Vorhabengebiets ist nur von einem geringen Versickerungspotenzial im Vorhabensbereich auszugehen. Trotzdem wurden die u.a. in § 55 (2) WHG formulierten wasserwirtschaftlichen Belange in den textlichen Festsetzungen gewürdigt.

Von nachteiligen Beeinträchtigungen gemäß § 78 Absatz 5 WHG Nr. 1 a) – c) ist daher nicht auszugehen. Auch können aufgrund der hochwasserangepassten Bauweise planungsbedingte nachteilige Auswirkungen von Hochwasser auf die Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Aus der Sturzflutenkarte¹ des Landesamts für Umwelt RLP geht hervor, dass bei der aktuellen Bebauung im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std. - Regenmenge ca. 40 - 47 mm/h) es zu geringen Einstauungen auf Straßenverkehrsflächen bis 30 cm Tiefe kommt und das Oberflächenwasser entsprechend der Straßenneigung abfließt. Die Fließgeschwindigkeiten liegt bei maximal 0,2 m/s. Erst ab 30 cm Wassertiefe und einer Fließgeschwindigkeit ab 0,2 m/s besteht die Gefahr, dass sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.² Insofern stellt sich bereits bei aktueller Bebauung keine Gefährdungslage dar.

¹ Landesamt für Umwelt RLP: Sturzflutkarte: <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/>, Stand 15.04.2026

² Landesamt für Umwelt RLP: Sturzflutengefahrenkarten – Hintergrundinformationen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutengefahrenkarten/hintergrundinformationen>, Stand: 15.04.2026

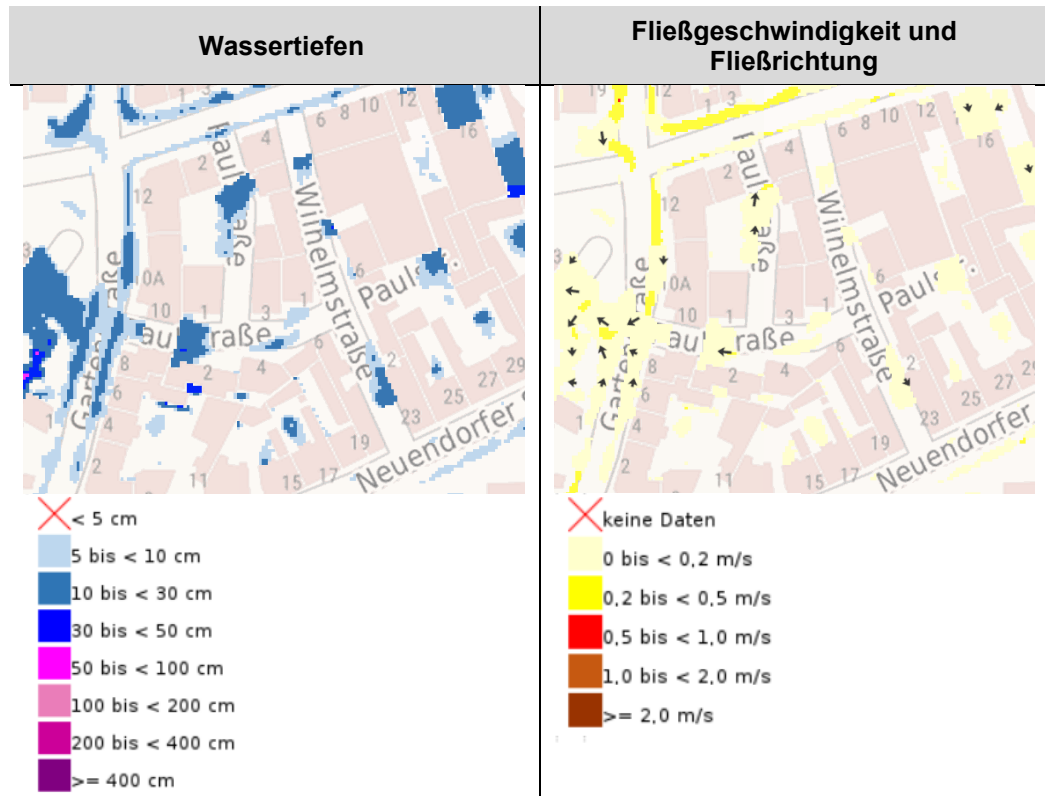


Abb. 6: außergewöhnliches Starkregenereigniss (SRI 7, 1 Stunde)¹

4.7.2 Natur- und Artenschutzgebiete

Der für die Neubebauung erforderliche Grundstücksbereich ist aktuell durch Gewerbehallen bebaut, gewerblich genutzt sowie vollständig versiegelt. Im Vorhaben-gebiet oder im direkten Umfeld / Auswirkungsbereich des Neubauvorhabens sind keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Natura-2000-Gebiete) ausgewiesen. Weiterhin sind keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG vorhanden sowie keine Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz.

¹ Landesamt für Umwelt RLP: Sturzflutkarte: <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/>, Stand 15.04.2026

4.8 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eingriffsregelung: Die „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG findet bei diesem Vorhaben (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a) keine Anwendung bzw. „gilt in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 für Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“¹

Artenschutz: Für das zum Abriss vorgesehene Gewerbegebäude wird aufgrund der aktuellen Nutzung und dem damit einhergehenden Störpotential sowie aufgrund des Störpotentials der Umgebungsstrukturen kein Vorliegen von artenschutzrechtlich relevanten Lebensstätten erwartet. Dies wird nach einer Begutachtung durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt:

„Die Abrissgebäude weisen, bis auf einige wenige Stellen, keine Strukturen auf, die von wild lebenden Tieren der besonders bzw. streng geschützten Arten (Fledermäuse oder Vögel) als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden könnten. Lediglich in drei kleineren Bereichen der Gebäude liegt das vorhandene Wellblechdach so auf der Gebäudefassade auf bzw. ist der Dachvorsprung nicht gänzlich abgedichtet, sodass Hohlräume entstehen, die grundsätzlich von gebäudebewohnenden Tierarten genutzt werden könnten. Jedoch konnten an keiner dieser Stellen zum Zeitpunkt der Begehung Nutzungsspuren von besonders bzw. streng geschützten Arten (Nester, Kots Spuren, Insektenreste, Fettspuren) festgestellt werden. Aus diesem Grund sehen wir für das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB keine Notwendigkeit für eine umfassende faunistische Untersuchung.“²

Präventiv werden jedoch Vermeidungsmaßnahmen in den Textfestsetzungen vorgeschlagen, um ggf. aufkommende Artenschutzkonflikte zu bewältigen, sodass dem Vollzug des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Auf die Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Gefährdung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird ebenfalls hingewiesen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen somit keine bestehenden artenschutzrechtlichen Hindernisse vor, dass eine Planumsetzung aus artenschutzrechtlichen Belangen erkennbar nicht verwirklicht werden könnte.

Darüber hinaus erfolgt mit der vorgesehenen und festgesetzten Begründung der hierfür nutzbaren Dachflächen die Schaffung neuer Biotopflächen u.a. für Insekten. Insgesamt erfolgt somit eine umweltrelevante Aufwertung des Vorhabengebiets im Vergleich zum Status quo.

¹ § 13 a (2) Nr. 4 BauGB

² Stellungnahme vom 19.08.2025

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt: Das Plangebiet befindet sich im vorgeprägten Blockinnenbereich in einem Kerngebiet des Siedlungsbereichs und ist bereits im Bestand baulich stark vorgeprägt. Der Vorhabenbereich ist im Bestand komplett versiegelt, Grünstrukturen sind keine vorhanden. Das Vorhaben ist hinsichtlich der baulichen Dichte den baulichen Umgebungsstrukturen angepasst. Zudem erfolgt die Ausführung in hochwasserangepasster Bauweise. Grünstrukturen erhalten Einzug mit der festgesetzten Dachbegrünung.

Bzgl. der Auswirkungen auf **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt** wird auf die o.a. Ausführungen zum „**Artenschutz**“ verwiesen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes **Luft** kann aufgrund der Art des Vorhabens (Wohngebäude) ausgeschlossen werden.

Durch das Bauvorhaben wird das **Mikroklima** nicht erheblich beeinträchtigt, weil planungsbedingt unter Berücksichtigung der relativ geringen Plangebietsgröße sowie der getroffenen Begrünungsmaßnahmen (Flachdachbegrünung) eine umweltrelevante Aufwertung des Vorhabengebiets im Vergleich zum Status quo zu erwarten ist. Relevante planungsbedingte Auswirkungen auf das regionale und globale Klima werden ebenfalls ausgeschlossen.

Auswirkungen des Vorhabens auf die **Landschaft** sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das **Wirkungsgefüge** zwischen den einzelnen Schutzgütern wurde bei der Untersuchung der jeweiligen Schutzgüter bereits berücksichtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt: Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung (hier Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild sowie die Thematik Lärmschutz und Luftqualität) wurden zuvor behandelt. Planungsbedingte erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit / die Bevölkerung werden nicht erwartet.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter, wie geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart, sind von der Planung nicht betroffen bzw. bekannt.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern: Erhebliche Lärm- oder Luftemissionen sind bei einem Studierenden- und Auszubildendenwohnheim bei einer Umsetzung des Bauvorhabens gemäß „Stand der Technik“ nicht zu erwarten. Der ordnungsgemäße Umgang mit den typischerweise anfallenden Haushalts-Abfällen und -abwässern kann vorausgesetzt werden und ist aufgrund der Vorhabensgröße und der gesicherten, ordnungsgemäßen Entsorgung nicht umweltrelevant. Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem ordnungsgemäß einer Kläranlage zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Nach Angaben des Vorhabenträgers ist die Errichtung und Nutzung von Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Zudem ist das gesamte Gebäude im KfW 40 NH-Standard konzeptioniert und erfüllt somit die höchsten Maßstäbe an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Es ist daher nicht von einem energieintensiven Verbraucher auszugehen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts: Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 355 „Lützelhof“. Das geplante Studierendenwohnheim ist zwar mit den Planungszielen des o.a. Aufstellung befindlichen Bebauungsplans vereinbar, planungsrechtlich ist aber das Vorhabengebiet aktuell 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, sodass der vorliegende Bebauungsplan aufzustellen ist. Dem vorliegenden Bebauungsplan entgegenstehende Fachpläne sind nicht bekannt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Gebiete mit nach § 48 a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerten sind im Planbereich nicht vorliegend.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes: Die zu beachtenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen wurden im Wesentlichen bereits bei der Abhandlung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange berücksichtigt. Durch die zu erwartenden Wechselwirkungen werden keine Auswirkungen ausgelöst, welche maßgeblich über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen würden.

4.9 Klimabelange/ klimagerechte Stadtplanung

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen – hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration sowie zu niedrigerer Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln – die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab – der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

Das Vorhabengebiet umfasst einen lage- und historisch bedingten typischen Bebauungsmix mit einer hohen baulichen Verdichtung und Versiegelung. Unbefestigte, begrünte Flächen bzw. relevante Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Das Fehlen von begrünten Flächen bzw. von Grünstrukturen innerhalb des Vorhabengebiets verstärkt die mit der vorhandenen Bebauung verbundenen Umweltauswirkungen (insbesondere auf das Stadtklima). Dem Vorhabengebiet kann dementsprechend bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit keine Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zugemessen werden. Es ist Teil eines stark versiegelten Siedlungsbereichs und somit erheblich vorbelastet.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung (z.B. durch Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen).

Als ausgleichende Maßnahme bzgl. der auch im Vorhaben verfolgten hohen Verdichtung, aber auch als Maßnahme zur Verbesserung der wasserwirtschaftlichen, ökologischen und klimatischen Situation wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Die mit der o.a. Begrünungsmaßnahme verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere die Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, die Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, die Biotopfunktion sowie die Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung. Durch die im B-Plan festgelegten Begrünungsmaßnahmen werden die vorhabenbedingt (weiterhin bestehenden) klimatischen Auswirkungen von baulichen Anlagen gemindert bzw. z.T. kompensiert. Im Vergleich zum Status quo wird durch die Umsetzung der Planung sogar eine relevante klimatische Verbesserung erzielt werden.

5. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der bestehenden Bebauung des Grundstückes und der Eigentumsverhältnisse, der städtebaulichen Planungsziele (Aufwertung bzw. Weiternutzung des Standortes durch eine städtebaulich hochwertige und attraktive Gestaltung und der wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an ein zeitgemäßes Studierenden- und Auszubildendenwohnheim) liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich keine Alternativen auf.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung des aktuellen mindergenutzten Gewerbes erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende und Auszubildende und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus Teil A: Planzeichnung, Teil B den ergänzenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Planbegründung inkl. Vorhabenbeschreibung, Teil C: dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Vorhabenträgers werden nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden Teilplänen:

- Lageplan
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 3. Obergeschoss
- Grundriss Staffelgeschoss
- Grundriss Dachaufsicht
- Ansicht Nord, Ost
- Ansicht Süd, West

Hierbei wird sich auf das 3. Obergeschoss als Referenzbeispiel beschränkt, da sich die Pläne des 1. und 2. Obergeschosses von diesem sich nicht städtebaulich relevant unterscheiden.

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist dieser u.a. nicht an die Baugebietskategorien der BauNVO gebunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Baugebiet und keine allgemeine bauliche oder sonstige Nutzung, sondern allein die vorhabenbezogene Nutzung "Studierenden- und Auszubildendenwohnheim" für den Vorhabensbereich zeichnerisch und textlich fest.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

6.1.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

In der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für den gesamten Vorhabensbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt. Diese GRZ bzw. GFZ entspricht der bisherigen baulichen Inanspruchnahmen / Versiegelung in diesem Bereich, der hohen Grundstücksausnutzung der Umgebungsbebauung sowie dem Ziel wirtschaftlichen Wohnraum für Studierende und Auszubildende zu schaffen.

Auch im Rahmen eines sog. Angebotsbebauungsplanes wäre städtebaulich eine Einstufung nach der BauNVO als Kerngebiet mit einer GRZ gemäß Orientierungswerten von 1,0 bzw. eine GFZ von 3,0 städtebaulich vertretbar.

Für die o.a. planungs- und vorhabenbedingte bauliche Dichte liegen u.a. folgende rechtfertigende städtebauliche Gründe vor: Das Vorhaben dient als Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich sowie der Bedarfs- und Funktionserfüllung der Stadt Koblenz zur Erfüllung eines erhöhten Bedarfs an „bezahlbarem“ Wohnraum für Studierende und Auszubildende. Zudem dokumentieren die Vorhaben- und Erschließungspläne, dass das verfolgte Vorhaben diese hohe Grundflächeninanspruchnahme (u.a. für Herstellung der oberirdischen Stellplätze inkl. Zuwegungen, Fahrradabstellplätze, Rettungswege) erfordert.

Außerdem wird mit der hohen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke die für die erforderliche Wiedernutzbarmachung notwendige Wirtschaftlichkeit von Investitions- und Baumaßnahmen hergestellt.

6.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe des Gebäudes orientiert sich an der umgebenen Bebauung. Bestimmt wird die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die Oberkante der umlaufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika). Maßgeblich sind die niedrigsten Firsthöhen der Umgebung am Brenderweg 4 & 6 von 82,46 m ü. NHN bzw. 82,93 m ü. NHN. Im Geltungsbereich wird die maximale Gebäudehöhe auf 82,5 m ü. NHN festgesetzt.

Einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m übersteigen, wenn und soweit es sich um Überschreitungen durch untergeordnete technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Kamine, Heizung-/ Lüftungseinrichtungen, Sat-/ Antennenanlagen, Absturzsicherungen etc.) auf maximal 20 % der Dachfläche des Gebäudes handelt. Hiervon abweichend sind aufgeständerte Solaranlagen (z.B. Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Attika und ohne eine Flächenbeschränkung zulässig.

Aufgrund der Lage des Vorhabengebiets innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheins und von potenziellen Ausuferungen bei Starkregen wird zur planerischen Sicherung der hier zwingend erforderlichen hochwassergepassten Bauweise festgesetzt. Wohnnutzungen sind erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig und die Oberkante Fertigfußboden des 2. Vollgeschosses (1. OG) wird auf mindestens 68,7 m ü. NHN festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass hochwassersensible Nutzungen, in denen sich länger aufgehalten wird, außerhalb der Gefahrenzone (hier Erdgeschoss) des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100 = 67,65 m ü. NHN), und einem 200-jährigen Hochwasserereignis (HQ 200 = 68,20 m ü. NHN), sowie außerhalb von Gefährdungsbereichen bei Starkregenereignissen liegen.

Darüber hinaus sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Hochwasserschotten im Erdgeschoss an den Treppenhäusern geplant und mit dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwingend umzusetzen.

6.1.2.3 Abstandsflächen

Vorbemerkung: Abstandsflächen von Außenwänden oberirdischer Gebäude sind freizuhalten und dienen dem Brandschutz, zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude sowie deren Nutzungen. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt nach § 8 Absatz 4 LBauO $0,4 H^1$, in Gewerbe- und Industriegebieten $0,25 H$. In Kerngebieten² sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, kann eine geringere Tiefe als $0,4 H$ zugelassen werden, wenn die Nutzung der Gebiete dies rechtfertigt. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsfläche jedoch mindestens 3 m betragen.

In Teilbereichen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine von § 8 (6) LBauO³ abweichende Tiefe der Abstandsflächen zeichnerisch und textlich festgesetzt. Eine vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen erfolgt gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB

- bei den nach Norden gerichteten Abstandsflächen (hier Strecke a – b, siehe Planzeichnung und Abbildung 7) auf $0,32 H$ und
- im nördlichen Teil der zu der Straße „Wilhelmstraße“ gerichteten Abstandsflächen (Strecke b – c, siehe Planzeichnung und Abbildung 7) auf $0,28 H$

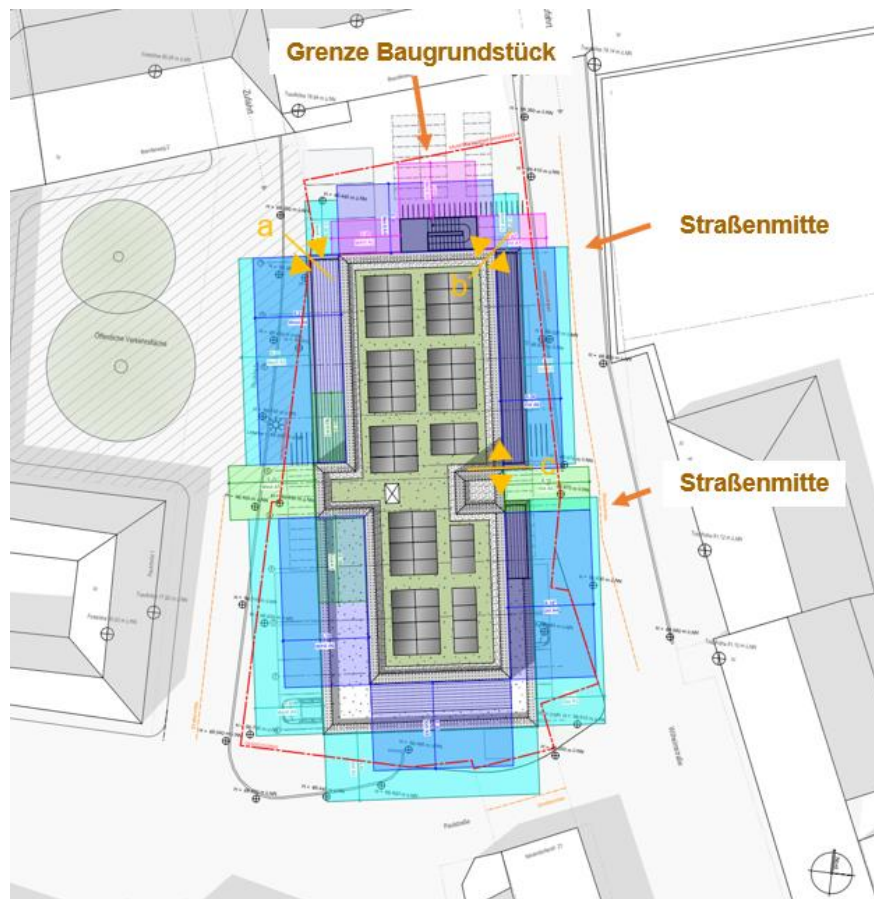


Abb. 7: Tiefe der Abstandsflächen⁴

- 1 Höhe der Wand oder des Wandteils (Wandhöhe)
- 2 In denen nach § 7 Absatz 2 und 3 der BauNVO auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans allgemein zulässig sind sowie als Ausnahme zulässige Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen
- 3 § 8 (6) LBauO: hier $0,4 H$ und mindestens 3 m
- 4 Quelle: Fries Architekten, Stand 25.04.2026

Mit den zuvor dargestellten Festsetzungen wird sichergestellt, dass gemäß LBauO die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst oder bis zur Mitte von hier relevanten öffentlichen Verkehrsflächen liegen werden, siehe auch Abbildung 7 oben.

Städtebauliche Begründung und Abwägung:

Die in Teilbereichen des Plangebiets festgesetzten geringeren Tiefe von Abstandsflächen auch hinsichtlich der Anforderungen an „*gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*“ und im Rahmen der Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen (hier des Vorhabensträgers und planungsbedingt potenziell betroffene private Dritte) auch planerisch begründet und vertretbar:

Auswirkungen der (teilweise) verringerten Abstandsfläche auf das Vorhaben selbst:

Die für die geplante Nutzungen nach LBauO üblichen Abstandsflächen von 0,4 H und die hiermit verbundenen Belichtungsanforderungen können beim vorliegenden Vorhaben nur im Erdgeschoss nicht eingehalten werden.

Innerhalb des Erdgeschosses sind jedoch keine Wohnnutzungen vorgesehen / zulässig. Für die oberhalb dieser Erdgeschossenebene liegenden Apartments der Studierenden und Auszubildenden (1. – 4. OG) wird aber eine ausreichende Belichtung sichergestellt.

Auch die Belange des Brandschutzes sowie eine ausreichenden Belichtung werden gewahrt.

Auswirkungen der (teilweise) verringerten Abstandsfläche auf die hiervon potenziell betroffene Nachbarschaft:

Innerhalb des Erdgeschosses des Gebäudes Brenderweg Nr. 4 befinden sich ebenfalls keine Wohnnutzungen.

Die Grundrisse vom 1. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss sind gleich aufgebaut. Nach Süden (zum Vorhaben hin) sind vor allem Schlafzimmer ausgerichtet. Darüber hinaus sind auch Aufenthaltsbereiche (Küchenräume, Badezimmer und Wohnräume) nach Süden ausgerichtet, hier aber mit größerem Abstand zum Vorhaben (siehe folgende Abbildungen).

Negative Auswirkungen auf die Belichtung, die Belüftung oder den Brandschutz sind daher nicht zu erwarten.

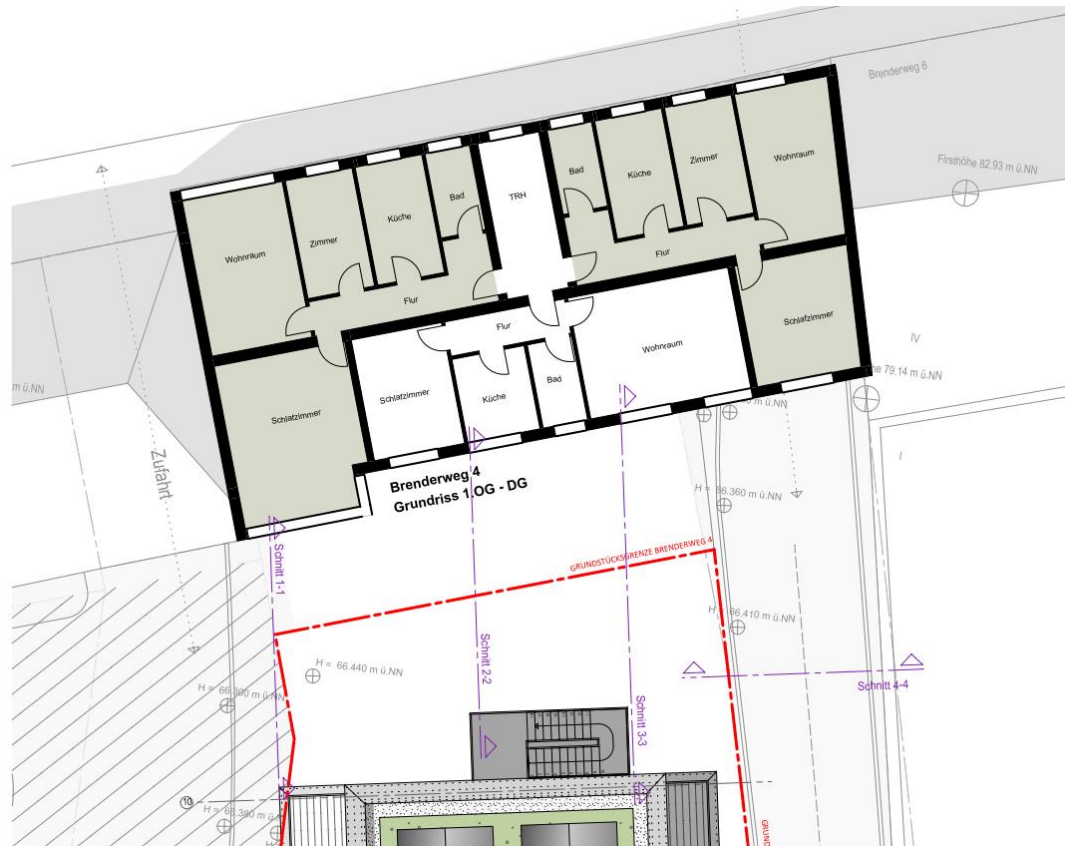


Abb. 8: Belichtungsnachweis Nachbarbebauung¹

Innerhalb der folgenden Schnitte 2-2 und 3-3 wird deutlich, dass die Abstände ausreichend sind, um die typischen Besonnungswinkel nachzuweisen:

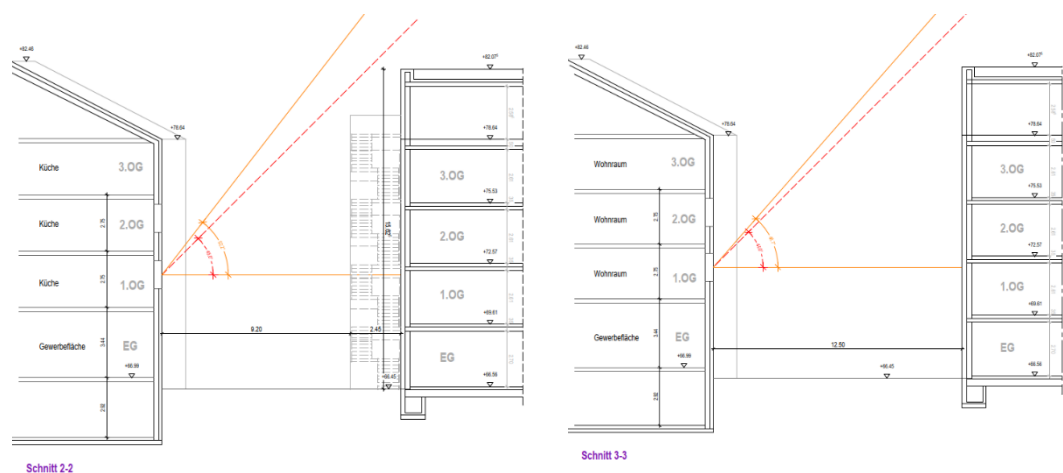


Abb. 9: Schnitte nördliche Nachbarbebauung²

¹ Quelle: Fries Architekten, Stand 25.04.2026

² Quelle: Fries Architekten, Stand 25.04.2026

Auch innerhalb der potenziell planungsbedingt betroffenen östlichen Nachbarschaftsbebauung (hier einer einstöckigen Gewerbehalle) befinden sich im Erdgeschoss keine zur Wilhelmstraße ausgerichteten Wohnnutzungen.

Von einer Aufstockung dieses Nachbargebäudes mit Wohnnutzungen und einer damit einhergehenden theoretisch planungsbedingten eingeschränkten Belichtung ist aus folgenden Gründen nicht auszugehen:

Eine Aufstockung würde hier die Belichtung der nördlich angrenzenden Räume und Außenwohnbereiche der Wohnbebauung (Brenderweg Nr. 6) sowie deren Abstandsflächennachweis erheblich beeinträchtigen. Ebenfalls würde hierdurch die Belichtung der südlich angrenzenden Räume der Wohnbebauung (Wilhelmstraße Nr. 4) sowie deren Abstandsflächennachweis erheblich beeinträchtigt.

Unter Beachtung der ebenfalls allseitig einzuhaltenden Abstandsflächen eines potenziellen Aufstockungsvorhabens sowie der ebenfalls einzuhaltenden Abstandsflächen der benachbarten Grenzgebäude Brenderweg Nr. 6 und Wilhelmstraße Nr. 4 wäre die für eine Aufstockung baurechtlich mögliche Fläche erheblich reduziert, wodurch eine privatwirtschaftliche Umsetzbarkeit sehr unwahrscheinlich werden würde. Weiterhin ist anzumerken, dass zu den Vorhabensplänen das Einverständnis der Eigentümer von Gebäude Brenderweg Nr. 6 und von Gebäude Wilhelmstraße Nr. 4 dem Vorhabenträger vorliegt.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

6.1.4 Öffentliche Verkehrsflächen / Stellplätze

Über die an das Vorhabengebiet angrenzenden Straßen, hier Wilhelmstraße und Paulusstraße, ist das Vorhaben an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und erschlossen. Entlang der Neuendorfer Straße, Gartenstraße und Balduinbrücke verlaufen die internationalen Radwege¹ EuroVelo 4 & 15. Während der Radverkehr auf der Balduinbrücke und dem Brenderweg auf einem Sonderstreifen geführt wird, wird er entlang der Neuendorfer Straße / Gartenstraße im Mischverkehr geführt. Entlang der Gartenstraße soll gemäß VEP 2030² eine Neuanlage des Radwegs erfolgen.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erschließungssituation / den ÖPNV. Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind nicht erforderlich. Eine Abstimmung hinsichtlich der genauen Abgrenzung zwischen Vorhabenbereich und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgte mit dem Tiefbauamt.

Die Anzahl und Lage der im Vorhabenbereich geplanten Stellplätze sind in den Vorhaben- und Erschließungsplänen zeichnerisch dargestellt. Grundsätzlich kann

¹ Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH: <https://www.tourenplaner-rheinland-pfalz.de/de/karte>, Stand 18.06.2025

² Stadt Koblenz: Verkehrsentwicklungsplan 2030: S. 169

durch Bebauungspläne abweichende Regelungen zur Stellplatzsatzung getroffen werden (siehe § 1 (1) Stellplatzsatzung Stadt Koblenz).

Gemäß § 2 der Stellplatzsatzung bemisst sich die Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Es erfolgt jedoch eine Minderung der oben dargestellten Stellplätze um 20% aufgrund der Lage in Gebietszone II gemäß Anlage 2 „ÖPNV-Bonus“ der Stellplatzsatzung.

Tab. 2: Auszug Stellplatzsatzung Stadt Koblenz – Anlage 1, Normbedarf

Lfd. Nr. (gem. Anl. z. VwV 2000 *)	Bauvorhaben	Anzahl Kfz- Stellpl.	Hiervon für Besucher* innen (%)	Anzahl Fahrrad- Stellpl.	Hiervon für Besucher* innen (%)
1	Wohngebäude				
1.5	Auszubildenden- wohnheime	1 Stpl. je 10-20 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75	1 je Bett	20
1.6	Wohnheim für Studierende	1 Stpl. je 2-3 Betten	10	1 je Bett	20

* Nummerierung gemäß Verwaltungsvorschrift (VwV) des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (MinBl. S.231)

Außerdem kann gemäß § 3 der Stellplatzsatzung von der Anzahl der notwendigen Stellplätze abgewichen werden, wenn ausgleichende Maßnahmen per Baulast oder in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Gemäß des Einleitungsbeschlusses¹ kann der gesamte Stellplatzbedarf des Wohnheims gemäß der Stellplatzsatzung im Geltungsbereich bzw. per Baulast auf dem Nachbargrundstück 80/13 nachgewiesen werden. Im Allgemeinen ist aufgrund der Lage im Blockinnenbereich sowie aufgrund des zulässigen Vorhabens und der damit einhergehenden geringen Nutzungsquote von MIV-Verkehren gemäß DESTATIS² (22,3%) von einem geringen Verkehrsaufkommen auf denen das Vorhaben erschließenden Straßen auszugehen. Von nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen ist daher nicht auszugehen.

6.1.5 Ver- und Entsorgungsanlagen / Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung der Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Telekommunikation, Trinkwasser, Abwasser) des Neubauvorhabens erfolgt über die bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen, hier Wilhelmstraße und Paulusstraße.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt zur Optimierung der Grenzen zwischen privaten und öffentlichem Eigentum ein 1:1 Flächentausch zwischen Vorhabenträger und der Stadt Koblenz. Bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen, für die in der Planzeichnung eine andere Nutzung (Vorhabengebiet) festgesetzt wird, werden durch die Festsetzung als Vorhabengebiet mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes eingezogen und stehen nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen zur Verfügung.

¹ BV/0230/2025/1 vom 27.05.2025

² DESTATIS: Schülerinnen/Schüler und Studentinnen/Studenten nach Entfernung, Zeitaufwand und benutztem Verkehrsmittel für den Hinweg zur Schule/Hochschule, Endergebnis des Mikrozensus 2024: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetigkeit/Tabellen/pendler2.html>, Stand 30.01.2026

6.1.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Sinne eines zeitgemäßen Regenwassermanagement erfolgen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Festsetzungen

- Zur Dachbegrünung (Regenwasserrückhaltung, -reinigung, Verdunstung, Abflussminderung und -verzögerung) kann zudem durch die vorgesehene Dachbegrünung erfolgen.
- Herstellung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (hier Wege, Terrassen oberirdische Fahrradstellplätze und ähnlich befestigte Freianlagen) in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von höchstens 0,5 Cm (gemäß DWA Arbeitsblatt 138) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Ergänzend erfolgen in den textlichen Festsetzungen Hinweise zur Thematik „Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge“.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellte Architektur und Kubatur Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sowie weitere Regelungsmöglichkeiten im Durchführungsvertrag möglich sind, besteht kein städtebauliches Erfordernis, umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorzunehmen. In den textlichen Festsetzungen wurden daher nur folgende Themen behandelt:

Dachform: Innerhalb des Vorhabengebietes sind nur Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung dient zur Sicherstellung der Vorhabenplanung sowie zur Umsetzbarkeit der festgesetzten Dachbegrünung.

Farb- und Materialspektrum: Das zulässige Farb- und Materialspektrum wird in den textlichen Festsetzungen visualisiert und definiert und wird somit verbindlicher Bestandteil der Vorhabenplanung. Zudem wird aufgrund der Lage des Vorhabengebietes innerhalb der Rahmenbereich der Welterbestätte „Oberes Mittel-rheintal“ Hinweise zur Materialienwahl, Farben der Dacheindeckung und der Wandaußenflächen vorgenommen.

6.3 Landespflegerische Festsetzungen

Es erfolgen Festsetzungen zur Dachbegrünung und dessen Mindestqualität. Wie zuvor dargestellt sind hiermit Wohlfahrtswirkungen verbunden. Zu nennen sind insbesondere Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, die Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, die Biotopfunktion, die Regenrückhaltefunktion sowie die Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung. Außerdem werden hierdurch die vorhabenbedingt (unvermeidbaren) Auswirkungen durch Versiegelung erheblich gemindert bzw. kompensiert. Im Vergleich zum Status quo wird durch die Umsetzung der Planung eine Verbesserung erzielt.

6.4 Hinweise

In den Textlichen Festsetzungen erfolgen weiterhin dezidierte und umfassende Hinweise auf im Rahmen von konkreten Objektplanung und Baugenehmigungsverfahren zu beachtende Belange. Auf eine Wiedergabe wird an dieser Stelle verzichtet. Folgende Themenbereiche werden in den textlichen Festsetzungen behandelt:

- **Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (Abriss der Bestandsgebäude, Baufeldräumung /Fällung von Bäumen und Freistellung der Bauflächen, Insektenfreundliche Leuchtmittel, Vermeidung von Vogelschlag**
- **Klimatische Planungsempfehlungen**
- **Archäologie / Erdgeschichte**
- **Überschwemmungsgebiet des Rheins/ Hochwasserschutz**
- **Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge**
- **DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation**
- **Altlasten/Baugrunduntersuchung**
- **Geologiedatengesetz (GeolDG)**
- **Kampfmittelfunde**
- **Brandschutz**
- **Leitfaden Farbkultur und Leitfaden Baukultur:**
- **Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften und Regelwerken**

7. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 (6) Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass im Rahmen des Vorhabens keine gesunden Wohnverhältnisse (z.B. mangelhafte Belichtung, erhebliche Immissionsbelastung) vorliegen werden.

Das Vorhaben wird nach dem aktuellen Stand der Technik geplant und hergestellt werden. Aufgrund dieser Anforderungen sowie aufgrund der Lage des Gebäudes im Blockinnenbereich können Immissionsbelastungen durch Verkehre des Brennderwegs, der Gartenstraße, sowie der Neuendorfer Straße sicher vermieden werden. Auch die Wohnverhältnisse der Nachbarschaft werden durch das Planungsvorhaben nicht nachteilig beeinträchtigt.

8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planung

Unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele sind planungsbedingt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen zu erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren.

9. Geplante Maßnahmen und Inhalte des Durchführungsvertrags

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 355 „Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Lützelhof“ der Stadt Koblenz ist gemäß § 12 (1) BauGB zwischen der Stadt Koblenz und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Vertragliche Bindungen, die über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans hinausgehen, müssen jedoch bei der Abwägung außer Betracht bleiben, da die planbedingten Nutzungskonflikte entweder durch den Plan selbst zu lösen oder im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers in nachfolgende Genehmigungsverfahren einer abwägungsfehlerfreien Lösung zuzuführen sind.

10. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Festsetzungen / Nutzungsarten ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 3: Quantitative Auswertung B-Plan

Art der Fläche	Größe in m ²	Anteil [%]
Geltungsbereich vBP¹	3.444	100%
VEP ² Studierenden- und Auszubildendenwohnheim	843	32,4%
Straßenverkehrsfläche	1.757	67,6%

11. Kosten und Finanzierung

Zur Realisierung des Vorhabens sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die mit der Bauleitplanung verbundenen Planungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Koblenz, Mai 2026

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure

¹ vorhabenbezogener Bebauungsplan

² Vorhaben und Erschließungsplan