DOB 61.2 B-Plan	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) Sitzung am 06.11.2026 TOP	Koblenz, den 13.10.2026

Bebauungsplan Nr. 355 „Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Lützelhof“

Zusammenfassung der bis zum 31.07.2026 eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.06.2026 bis 31.07.2026 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zur BV/0553/2026

Inhaltsverzeichnis

I Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen 2
II Stellungnahmen zur Kenntnisnahme 3
A) Öffentlichkeit 3
B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 3
a) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung 3
b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung 4
III Abwägungsrelevante Stellungnahmen 20
A) Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung 20
B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 20
a) Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung: 20
b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung 21

I Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen

1. **Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, Schreiben vom 26.06.2026**
2. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 24.06.2026**
3. **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Ludwig-Erhard-Straße 5, 56073 Koblenz, Schreiben vom 21.07.2026**
4. **Deutscher Wetterdienst, Helene - Weber - Allee 21, 80637 München, Schreiben vom 06.07.2026**
5. **Eisenbahn-Bundesamt, Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken, Schreiben vom 10.07.2026**
6. **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 07.07.2026**
7. **KEVAG Telekom GmbH, Cusanusstr. 7, 56073 Koblenz, Schreiben vom 26.06.2026**
8. **Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Koblenz, Hofstraße 257 a, 56077 Koblenz, Schreiben vom 12.08.2026**
9. **LandesBetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM RP) Fachgruppe Eisenbahnrecht, Friedrich-Ebert-Ring 14 - 20 - 56068 Koblenz, Schreiben vom 30.06.2026**
10. **RheinHunsrück Wasser, Gallscheider Straße 1, 56281 Dörth, Schreiben vom 20.07.2026**

Die Auflistung der Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen wurde zur Kenntnis genommen.

II Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

A) Öffentlichkeit

Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Kenntnisnahme vor.

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 13.07.2026**
2. **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 03.07.2026**
3. **Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 23.07.2026**
4. **Stadtentwässerung Eigenbetrieb der Stadt Koblenz, Bahnhofstr. 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 10.09.2025, i.V.m. Schreiben vom 15.07.2026**
5. **Stadtverwaltung Koblenz, Umweltamt / Altlasten und Wasserrecht, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 25.06.2026 i.V.m. Schreiben vom 28.08.2025**
6. **Stadtverwaltung Koblenz, Umweltamt / Altlasten und Wasserrecht, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 08.07.2026**
7. **Stadtverwaltung Koblenz, Untere Denkmalschutzbehörde, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 06.05.2026**
8. **Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz Koblenz, Schlachthofstraße 2-12, 56073 Koblenz, Schreiben vom 17.07.2026**

a) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen

Beschluss:	☐ einstimmig ☐ mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	☐ abgelehnt

b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 13.07.2026**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden in Standardtiefe nach TKG verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter *[Weblink]* erforderlich. In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Te-	Das Plangebiet ist bereits mit Telekommunikationsleitungen erschlossen. Die in der Anlage farbig dargestellten Hausanschlüsse liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 355. Die dargestellten Leitungstrassen liegen außerhalb des festgesetzten Baufensters, sodass nicht von dem Erfordernis der Umverlegung dieser ausgegangen wird. Zudem werden innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes keine privaten Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das Erfordernis, ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festzusetzten entfällt daher. Weitere Regelungen können bei Beauftragung zwischen dem Bauherrn / der Stadt und der Telekom Deutschland GmbH auf einer dem Bebauungsplan nachgelagerten Ebene getroffen werden.

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	lekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen. Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen. Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind. Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.	

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, dass • für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, • eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und • eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht, • die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, • dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.	

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, daß Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Fiber Networks & Services, Region Südwest, PTI14, IL1, Herrn Jost, Wasserweg 7-9, 54292 Trier (Rufnummer 0651/1302126; eMail: luca.jost@telekom.de). Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln ist der Abschluß einer Erschließungsvereinbarung erforderlich. Bitte teilen Sie uns zu diesem Zweck die Kontaktdaten des Erschließungsträgers mit.	

2	**Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 03.07.2026**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmäler bekannt. Durch die vorliegende Textfestsetzung, Abschnitt „Archäologie / Erdgeschichte“, Seite 6 sind die Belange der Direktion Landesarchäologie berücksichtigt. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, ebenfalls in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.	Dass bisher keine archäologische Fundstelle im Geltungsbereich verzeichnet ist und die Belange der Direktion Landesarchäologie bereits mit dem Hinweis zur „Archäologie / Erdgeschichte“ innerhalb der Textfestsetzungen berücksichtigt wurde, sollte zur Kenntnis genommen werden. Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen werden redaktionell um die angesprochenen Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) ergänzt.

3	**Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 23.07.2026**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 355 "Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Lützelhof" im Bereich des auf Blei verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Glücksfund" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung. **Boden und Baugrund** **– allgemein:** Das Planungsgelände liegt innerhalb der Moselaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen sowie	Die Information zur Lage im Bereich des auf Blei verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Glücksfund" werden zur Kenntnis genommen und innerhalb der Textfestsetzungen, hier unter Hinweise ergänzend aufgenommen. Ein Hinweis zur objektbezogene Baugrunduntersuchung ist bereits Bestandteil der Textfestsetzungen und wird durch die Informationen zur Bodenbeschaffenheit redaktionell ergänzt.

	mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten. Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Hinweise auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt. **- mineralische Rohstoffe** Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. **Geologiedatengesetz (GeolDG)** Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html	Es sind keine Versickerungsanlagen innerhalb des Geltungsbereichs geplant. s.o. entfällt entfällt Ein Hinweis zum Geologiedatengesetz ist bereits Bestandteil der Textfestsetzungen.

4	**Stadtentwässerung Eigenbetrieb der Stadt Koblenz, Bahnhofstr. 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 10.09.2025, 15.07.2026**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Schreiben vom 10.09.2025: Aus Sicht der Stadtentwässerung bestehen gegen den VHB Nr. 355 keine Bedenken.	entfällt.
	Schreiben vom 15.07.2026: Die wasserwirtschaftlichen Belange der Stadtentwässerung wurden in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Dies betrifft unter Punkt A "Planungsrechtliche Festsetzungen", Nr. 7 "Niederschlagswasserbewirtschaftung", sowie die Ausführungen unter Punkt D "Getroffene Regelungen und Hinweise zum Artenschutz, sonstige Hinweise und Empfehlungen", Abschnitt "Wasserwirtscha Ōliche Belange / Starkregenvorsorge". Ergänzend werden die wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung durch die Festsetzung unter Punkt C "Landespflegerische Festsetzungen", Nr. 1 "Dachbegrünung", berücksichtigt. Der Anschlusspunkt für die Entwässerung des Wohnheims an den öffentlichen Abwasserkanal ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Stadtentwässerung festzulegen. Aus Sicht der Stadtentwässerung bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan daher keine Bedenken.	entfällt.

5	**Stadtverwaltung Koblenz, Umweltamt / Altlasten und Wasserrecht, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 25.06.2026 i.V.m. Schreiben vom 28.08.2025**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Schreiben vom 25.06.2026 Wir nehmen Bezug auf unsere Beteiligung vom 26.08.2025 durch Frau Reichle-Glöckner und teilen Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 28.08.2025 weiterhin Bestand hat. Weder aus der Betriebsflächendatei noch aus dem Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS^{RP}) ergeben sich Änderungen bzw. Ergänzungen hinsichtlich Altlastenrelevanz im o.g. Plangebiet.	entfällt.
	Schreiben vom 28.08.2025 Wir nehmen Bezug auf unsere Beteiligung vom 26.08.2025 durch Frau Reichle-Glöckner und teilen Ihnen mit, dass für den Bereich des B-Plan Nr. 355 „Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Lützelhof“ (Gemarkung Neuendorf, Flur 12, Flurstücke 1/3, 76/1, 76/2, 80/8 und 80/14) weder in unserer Betriebsflächendatei noch im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS^{RP}) altlastenrelevante Sachverhalte erfasst sind. **Kampfmittel** Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 0 26 06 / 96 1 1 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen.	entfällt. Ein Hinweis zum Umgang von Kampfmittelfunden bei Baumaßnahmen ist bereits Bestandteil der Hinweise in den Textfestsetzungen.

6	**Stadtverwaltung Koblenz, Umweltamt / Altlasten und Wasserrecht, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 08.07.2026**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Wir nehmen Bezug auf die Anfrage von Frau Schneiders-Schwabenland (Mail vom 24.06.2026) und teilen Ihnen aus wasserrechtlicher Sicht mit, dass sich die betroffenen Flurstücke im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 83 LWG befinden. Hier ist im Rahmen der Objektplanung eine fachtechnische Stellungnahme sowie eine Ausnahmegenehmigung der SGD-Nord gemäß § 78 WHG Absatz 5, erforderlich.	Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde bereits eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. Der Hinweis auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG für die die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Plangebiet wird in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt.
	Das Bauvorhaben befindet sich außerdem in der Zone III b des Wasserschutzgebietes Az.:312-61-137-01/2010 (Genehmigt 18.03.2019), für das Wassergewinnungsgebiet linksrheinisches Wasserschutzgebiet „Koblenz - Urmitz“ in den Gemarkungen Kesselheim, Bubenheim, Neuendorf, Wallersheim, und Metternich - Stadt Koblenz -, St. Sebastian, Kaltenengers und Urmitz - Verbandsgemeinde Weißenthurm/Landkreis Mayen-Koblenz - zugunsten des Zweckverbandes Rhein Hunsrück Wasser, Gallscheider Straße 1, 56281 Dörth und der Wasserwerk Koblenz/Weißenthurm GmbH, Peter-Altmeier-Ufer 50, 56068 Koblenz. Die Vorgaben der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Koblenz.-Urmitz" sind zu beachten.	Der Hinweis auf die Lage in der Zone III b des Wasserschutzgebiets „Koblenz - Urmitz“ wird in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt. Die Vorgaben der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Koblenz.-Urmitz" der Zone III b werden beachtet.
	Bodenuntersuchungen liegen uns nicht vor. Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138-1 Tab. 7, Ausgabe Oktober 2024, beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssten Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist die DWA-A 1 38-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" Ausgabe Oktober 2024 anzuwenden.	Aufgrund des bestehenden und geplanten Versiegelungsgrads des Vorhabengebiets besteht kein Versickerungspotenzial im Vorhabenbereich, weshalb keine Versickerungsflächen durch den Vorhabenträger geplant sind. Trotzdem wurden die u.a. in § 55 (2) WHG formulierten wasserwirtschaftlichen Belange in den textlichen Festsetzungen angemessen gewürdigt. Weiterhin wurde festgesetzt, dass auf dem Baugrundstück Stellplätze, Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen sind. Hinsichtlich der Behandlungsbedarfs des hierdurch versickernden Niederschlagswasser ist festzustellen, dass aufgrund der Lage der Verkehrs- und Dachflächen im innerstädtischen Gebiet das Niederschlagswasser nach

	Die SGD-Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagwassers zu beteiligen. Wir weisen darauf hin, dass gezielte Versickerungen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen dürfen.	DWA A-102 in die Belastungskategorie I eingeordnet wird. Da keine Versickerungsanlagen geplant sind, bedarf es hier ohnehin keiner vorgeschalteten Reinigung des Niederschlagswassers.

7	**Stadtverwaltung Koblenz, Untere Denkmalschutzbehörde, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Schreiben vom 06.05.2026**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der angeregten Farbgestaltung der Dachflächen mit „schiefergrau“ wird gefolgt.**
	Der zwischen Brenderweg, Gartenstraße und Neuendorfer Straße sowie an Wilhelmstraße und Paulstraße gelegene Lützelhof in Koblenz-Lützel ist weder als Kulturdenkmal gem. § 3 DSchG RLP, noch als Denkmalzone oder bauliche Gesamtanlage gem. § 5 DSchG RLP geschützt. Der Lützelhof unterliegt jedoch dem Umgebungsschutz der Kulturdenkmäler Blumenstraße 1 und 8, Neuendorfer Straße 1/3 (Maifelder Hof) sowie Neuendorfer Straße 6 und 15. Zu berücksichtigen ist auch der Umgebungsschutz der Feste Kaiser Franz auf dem Petersberg in Lützel, die auf Grund ihrer Freilegung und Restaurierung wieder deutlich im Stadtbild wahrgenommen werden kann. Hinzukommt, dass in der laufenden Neu-Inventarisierung der Festung Koblenz und Ehrenbreitstein durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Landesdenkmalpflege, Fachbereich Inventarisation auch Sichtachsen zwischen den Festungswerken geschützt werden sollen, etwa auch die zwischen Feste Ehrenbreitstein und Feste Kaiser Franz. Bauliche Maßnahmen in der Umgebung dieser Kulturdenkmäler und in den Festungs-Sichtachsen sind so zu gestalten, dass ihr Erscheinungsbild und ihre Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Es ist festzustellen, dass der Lützelhof nicht nur die Umgebung der genannten Kulturdenkmäler prägt, sondern dass er dabei auch in hohem	Entfällt Innerhalb des Bebauungsplanes wird insbesondere durch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen sichergestellt, dass die Umgebung der aufgeführten Kulturdenkmäler und Festungs-Sichtachsen nicht beeinträchtigt werden.

	Maße zum Erscheinungsbild von Lützel beiträgt. Dies soll hier in einigen Zeilen näher erläutert werden. Der Lützelhof wurde in den Jahren 1909-11 erbaut. Bauherren waren Paul Steus und Wilhelm Erlemann. Die Anlage zeigt trotz einer teilweisen Kriegszerstörung am Brenderweg, die mit moderner Bausubstanz ersetzt wurde, und im Hof selbst noch die Strukturen einer einheitlichen Bebauung unter Nutzung älteren Bestandes. Die Bauten des Lützelhofs ergänzten eine schon mit einigen Häusern stehende Bebauung der Zeit um 1900/1910. Ziel war es offenbar, ein gehobenes Wohnquartier zu schaffen. Der Lützelhof sollte offenbar städtebaulich wirken. Dafür sprechen die drei erhaltenen Toranlagen zu den umliegenden Straßen und die Fragmente einer vierten Toranlage mit ihrer baulichen Akzentuierung ebenso wie die aufwendige bauliche Gestaltung der Ecke Gartenstraße/Brenderweg, die an einer Kreuzung vis-ä-vis der Rampe der Balduinbrücke eine prominente Position besetzt. Die Tordurchfahrten tragen zur Straße hin jeweils den Namen „Lützel-Hof und unterstreichen damit noch einmal die beabsichtigte Wirkung als städtebauliches Ensemble und Quartier. Hinzukommt, dass die Tore von vereinfachten flachen Reliefs flankiert sind, die Tiere, Personen und Gebäude zeigen. Erker sind innerhalb der Strukturen als belebende Elemente eingesetzt. Der Flügel an der Gartenstraße ist zum Hof hin mit Loggien akzentuiert, die wie Laubengänge wirken. Das Erkermotiv wird zur Balduinbrücke hin in der markanten Gebäudeecke, die noch um mit Bögen überspannte Loggien ergänzt ist, zu einer monumentalen Form erweitert, die das Ensemble selbstbewusst im Ortsbild positioniert. Die Untere Denkmalschutzbehörde geht nach den vorliegenden Plänen davon aus, dass sich das geplante Studierenden- und Auszubildenden-Wohnheim im Innenbereich des Lützelhofs so weit integriert, dass es Wirkung und Erscheinungsbild der o. g. Kulturdenkmäler und der genannten Sichtachsen innerhalb der Festung Koblenz und Ehrenbreitstein	Entfällt

	nicht beeinträchtigt.	
	Wir machen dazu die folgenden Auflagen:	
	1. Das geplante Bauwerk darf nicht die Firsthöhe der mit geneigten Dächern versehenen Bauten des Lützelhofs, die westlich und östlich des Bauplatzes an der Wilhelmstraße und Paulstraße liegen, überschreiten.	Innerhalb des Bebauungsplanes wurde eine maximale Gebäudehöhe von 82,5 m. ü. NHN festgesetzt. Die Firsthöhen der westlichen und östlichen Bestandsbauten weisen mind. 85,0 m. ü. NHN auf. Diese werden somit um mind. 2,5 m. unterschritten.
	2. Die farbliche und materielle Gestaltung ist zurückhaltend in die Umgebung einzupassen.	Innerhalb der Textfestsetzung wird auf den „Leitfadens Farbkultur“ und „Leitfaden Baukultur“ der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal hingewiesen. Die angeregte zurückhaltende farbliche und materielle Gestaltung ist Bestandteil der VEP-Pläne.
	3. Die Dachflächen sind schiefergrau zu gestalten, sofern nicht stattdessen eine Dachbegrünung vorgesehen ist. Eine Dachbegrünung ist so zu gestalten, dass sie unter den unter Auflage 1 genannten Firsthöhen bleibt.	Die angeregte Farbgestaltung der Dachflächen mit „schiefergrau“ wird ergänzend festgesetzt. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine materiellrechtliche Änderung, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.
	4. Sollten Photovoltaik-Module auf den Dachflächen aufgebracht werden, so sind diese schwarz, matt und mit schwarzen Rahmen zu gestalten sowie so flach anzuordnen, dass sie die unter Auflage 1 genannten Firsthöhen nicht überschreiten.	Die Gesamthöhe der baulichen Anlage inkl. Dachbegrünung und aufgeständerten PV-Anlagen bleibt unterhalb der unter Auflage 1 genannten Firsthöhen.
	5. In dem Planungsbereiches ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz per E-Mail über landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/ 6675-3000, sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Koblenz anzuzeigen. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit Geldbußen von	Ein Hinweis zum Umgang mit erkennbaren Bodendenkmälern bzw. erdgeschichtlichen / archäologischen Funden ist bereits Bestandteil der textlichen Festsetzung.

	bis zu 125.000 Euro geahndet werden (§33 Abs. 2 DSchG RLP). Es wird weiterhin auf die Bestimmungen der §§ 17, 18 DSchG (Anzeige und Erhaltung von Funden) hingewiesen. Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Koblenz als Untere Denkmalschutzbehörde oder der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel. 0261 / 6675-3000 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einer Geldbuße geahndet (§ 33 DSchG). Durch Sachverhaltsermittlung im Vorfeld der Erdarbeiten (Anlage von Suchschnitten) kann die archäologische Ausgangssituation vor Ausführung des Vorhabens näher bestimmt werden. Dadurch können Verzögerungen, die durch die Aufdeckung von Bodendenkmälern und die damit verbundenen Sicherungsverpflichtungen entstehen, minimiert werden. Einzelheiten hierzu sind mit der Stadt Koblenz als Untere Denkmalbehörde und der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie abzustimmen.	
	6. Beginn und Abschluss der Maßnahme sind formlos der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.	Ein Hinweis zur Baubeginnanzeige ist bereits Bestandteil der textlichen Festsetzung.
	7. Änderungen in der Ausführung sind vorher mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Wesentliche Änderungen bedürfen einer ergänzenden Genehmigung.	Es wird auf die Beteiligung der Untere Denkmalschutzbehörde im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verwiesen.
	Hinweise: 1. Das Vorhaben befindet sich im Rahmenbereich des UNESCO-Weltkulturerbes Oberes Mittelrheintal, so dass entsprechende Bauvorhaben ggf. mit dem Sekretariat für das Welterbe abzustimmen sind. Seitens der	Eine Beteiligung des Sekretariats für das Welterbe wurde durchgeführt.

	Unteren Denkmalschutzbehörde Koblenz fand keine Beteiligung dieser Stelle statt. 2. Seitens des Unterzeichners fand keine Beteiligung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesdenkmalpflege hinsichtlich dieses Vorhabens statt. Die Beteiligung der Direktion Landesdenkmalpflege im Rahmen einer Benehmensherstellung ist verpflichtender Bestandteil einer denkmalrechtlichen Genehmigung gern. § 13 DSchG RLP. Abdruck zur Kenntnis übersandt an: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege	Eine Beteiligung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesdenkmalpflege wurde durchgeführt.

8	**Amt für Brand- und Katastrophenschutz Koblenz, Schlachthofstraße 2-12, 56073 Koblenz, Schreiben vom 17.07.2026**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
	Bei der Konzeption zum o. a. Bebauungsplan sind aus brandschutztechnischer Sicht folgende Punkte zu berücksichtigen: 1. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die ,,Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten. 2. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrzufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen. 3. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung	Die Punkte 1-3 der Stellungnahme des Amts für Brand- und Katastrophenschutz wurden bereits innerhalb der Textfestsetzung, hier unter Hinweise, aufgeführt. Diese Hinweise werden gemäß Anregung um Punkt 4 der Stellungnahme ergänzt.

	mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" vom Oktober 2018 zu bestimmen. 4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.	

III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

A) Öffentlichkeit / Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Welterbesekretariat, Erthaler Hof / Schillerstr. 44, 55116 Mainz, Schreiben vom 30.07.2026

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen bzgl. der Farbgestaltung der Dachfläche wird analog zur Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde gefolgt. Der angeregte Verzicht auf aufgeständerte Solar- oder PV-Anlagen wird nicht gefolgt.

Beschluss:	☐ einstimmig	☐ mehrheitlich mit	gem. der Empfehlung beschlossen	☐ abgelehnt
	Enthaltungen,	Gegenstimmen		

2. Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 27.07.2026

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahmen der Regionalstelle Gewerbeaufsicht, der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, der Oberen Landesplanungsbehörde und der Oberen Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Den angeregten redaktionellen Ergänzungen wird nachgekommen.

Der Empfehlung des Referats Bauwesen, noch ergänzend eine lärmgutachterliche Ersteinschätzung einzuholen, wird nicht gefolgt.

Der Anregung der Initiative Baukultur, die Planung in ihrem Volumen deutlich zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Beschluss:	☐ einstimmig	☐ mehrheitlich mit	gem. der Empfehlung beschlossen	☐ abgelehnt
	Enthaltungen,	Gegenstimmen		

3. Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal, Dolkstraße 19, 56346 St. Goarshausen, Schreiben vom 30.07.2026

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen bzgl. der Farbgestaltung der Dachfläche wird analog zur Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde gefolgt. Der angeregte Verzicht auf aufgeständerte Solar- oder PV-Anlagen wird nicht gefolgt.

Beschluss:	☐ einstimmig	☐ mehrheitlich mit	gem. der Empfehlung beschlossen	☐ abgelehnt
	Enthaltungen,	Gegenstimmen		

a) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	**Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Welterbesekretariat, Erthaler Hof / Schillerstr. 44, 55116 Mainz, Schreiben vom 30.07.2026**	**Die Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen bzgl. der Farbgestaltung der Dachfläche wird analog zur Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde gefolgt. Der angeregte Verzicht auf aufgeständerte Solar- oder PV-Anlagen wird nicht gefolgt.**
	Die oben genannte Planung liegt innerhalb der Pufferzone des Welterbegebiets der UNESCO-Welterbestätte Oberes Mittelrheintal. Planungen und Maßnahmen sind daher auf ihre Auswirkungen auf den außergewöhnlichen universellen Wert der Welterbestätte zu überprüfen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Lützelhof“ sind keine negativen Auswirkungen auf die UNESCO-Welterbestätte Oberes Mittelrheintal zu befürchten. Bei der Festsetzung für die Dacheindeckung bitten wir um die Ergänzung ausschließlich anthrazit, schieferfarbig bis schwarz und nicht glänzende Farben und Materialien zu verwenden. Bei der Installation von Solar- oder PV-Anlagen bitten wir auf aufgeständerte Varianten gänzlich zu verzichten, die Anlagen in die Dachflächen zu integrieren bzw. möglichst blendfreie Photovoltaikelemente mit dunklen Eindeckrahmen festzusetzen.	Entfällt Mit der auf mindestens 70% der für eine Dachbegrünung nutzbaren Dachfläche verpflichtend festgesetzten Dachbegrünung werden wasserwirtschaftliche, klimatische und ökologische Belangen verfolgt. Daher werden innerhalb der Innenblocklage des Vorhabens umfangreiches Festsetzungen zur Farbgestaltung als städtebaulich nicht erforderlich bewertet. Den Anregungen bzgl. der Farbgestaltung der Dachfläche mit „schiefergrau“ sollte aber analog zur Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde gefolgt werden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine materiell-rechtliche Änderung, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Der angeregte Verzicht auf aufgeständerte Solaranlagen sollte aber nicht gefolgt werden. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen, aufgeständerten Photovoltaikanlagen dienen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB). Die Festsetzung entspricht den bei der Aufstellung von

		Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und der Versorgung mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)., Weiterhin wurde bereits im Bebauungsplan festgesetzt, dass PV-Anlagen blendfrei anzubringen sind.
	Wir begrüßen den Hinweis aus die die Leitfäden Farbkultur und Baukultur der Initiative Baukultur und bitten diese bei den weiteren Planungen anzuwenden. Die Einschätzung betrifft nur die Belange des Welterbesekretariats in Rheinland-Pfalz. Stellungnahmen der GDKE-Direktionen Landesdenkmalpflege und Landesarchäologie sind ggf. gesondert einzuholen. Eine Kopie des Schreibens übersenden wir der GDKE – Direktion Landesdenkmalpflege, dem Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal sowie der Geschäftsstelle der Initiative Baukultur.	Entfällt.

2	**Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 27.07.2026**	**Die Stellungnahmen der Regionalstelle Gewerbeaufsicht, der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, der Oberen Landesplanungsbehörde und der Oberen Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Den angeregten redaktionellen Ergänzungen wird nachgekommen.** **Der Empfehlung des Referats Bauwesen, noch ergänzend eine lärmgutachterliche Ersteinschätzung einzuholen, wird nicht gefolgt,** **Der Anregung der Initiative Baukultur, die Planung in ihrem Volumen deutlich zu reduzieren, wird nicht gefolgt.**
	<u>I. Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Ref. 23)</u> Zum o. a. Vorhaben bestehen aus immissionsschutzrechtlichen Belangen keine Bedenken.	Entfällt

	II. Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Ref. 32) Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallschutz und Bodenschutz (Ref. 32) trifft folgende Äußerungen zu dem Bauleitplanverfahren:	
	1. Oberflächenwasserbewirtschaftung Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen. Dies wurde dem Grunde nach im Bebauungsplan auch so ausgeführt. Auf die ggf. erforderlich werdenden wasserrechtlichen Erlaubnisse / Genehmigungen oder Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnisse / Genehmigungen wird hingewiesen.	Entfällt Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	2. Schmutzwasserbeseitigung Die Entwässerung des Bebauungsplanes hat laut den textlichen Festsetzungen im Trennsystem zu erfolgen. Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung bereits erschlossen und hierzu an die Ortskanalisation Koblenz mit zentraler Abwasserbehandlung in der Kläranlage Koblenz Wallersheim angeschlossen. Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist auf diesem Weg zu entsorgen.	Die Entwässerung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Trennsystem erfolgen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge Der o.g. Bebauungsplan liegt im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Mosel (nicht des Rheins wie fälschlicherweise in der Begründung aufgeführt). Da es sich hierbei um die Überplanung eines bestehenden Baugebietes handelt, besteht kein Verbot nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Es gelten die Ausführungen des § 78 Abs. 3 WHG für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Demnach hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen: • Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger	Gemäß des unten aufgeführten Wasserportals liegt der Geltungsbereich innerhalb der gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiete der Mosel und des Rheins. Nach Rücksprache mit der SGD Nord erfolgt hier eine redaktionelle Änderung der Bezeichnung des Überschwemmungsgebiets innerhalb der Begründung zum Überschwemmungsgebiet. Im Rahmen des VEP erfolgt eine hochwasserangepasste Bauweise. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ist planungsbedingt nicht gegeben.

	• Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes • Hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben Entsprechende Ausführungen zu o.g. Punkten sind in der Begründung und in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Des Weiteren gilt, dass für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen (Verbot § 78 Abs.4 Satz 1 WHG) im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Beantragung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz als Obere Wasserbehörde nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist die Hochwasserverträglichkeit des Vorhabens gemäß § 78 Abs. 5 WHG detailliert zu beschreiben und darzustellen. Die in der Begründung des Bebauungsplans genannten Hochwasserhöhen für HQ100 und HQ200 sind nicht korrekt! Diese Angaben bitte ich daher aus der Begründung zu entfernen. Die zu berücksichtigende Wasserspiegelhöhe des HQ100 ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz zu erfragen, da aktuell Neuberechnungen der Überschwemmungsgebiete erfolgen. Ansprechpartner: Thomas Müllen, thomas.muellen@sgdnord.rlp.de, Tel.: 0261/120-2940). Aus Sicht der ‚Allgemeinen Wasserwirtschaft‘ kann dem o.g. Bebauungsplan zugestimmt werden, wenn die oben gemachten Ausführungen beachtet werden. Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge: Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz	Die Berücksichtigung der 3 aufgeführten Punkte erfolgte im Wesentlichen bereits innerhalb der Begründung und der Textfestsetzungen. Es erfolgt eine redaktionelle Klarstellung / Betonung. Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist dem Vorhabenträger bekannt. Unabhängig hiervon wird ein ergänzender Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Eine Detaillierte Beschreibung der Hochwasserverträglichkeit erfolgte bereits innerhalb der Begründung. Das bestehende Gelände beläuft sich auf 66,5 m ü. NHN. Gemäß des unten aufgeführten Wasserportals liegen im Geltungsbereich bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis Höhen von bis zu 2 m vor. Es ist somit von Einstauhöhen bis zu 68,5 m ü. NHN auszugehen. Innerhalb der Begrünung wurde zwar eine Höhe von 67,65 m ü. NHN angegeben, jedoch wurde innerhalb der Textfestsetzungen die Mindesthöhe für die Oberkante des Fußbodens des 2. Vollgeschosses (1. OG) auf 68,70 m ü. NHN festgesetzt. Es wird insofern kein Erfordernis zur Änderung der Planung gesehen, wenngleich der Anregung gefolgt wird, die aufgrund einer aktuellen Neuberechnung geänderten Hochwasserhöhen aus der Begründung zu entfernen. Entfällt Die Hinweise der Sturzflutgefahrenkarten wurden bereits innerhalb der Begründung aufgenommen. Maßnahmen zum privaten Objektschutz wurden bereits bzgl. einer hochwasserangepassten Bauweise textlich festgesetzt. Die

	ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 30 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und < 0,2 m/s (punktuell bis < 0,5 m/s) erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ Grundsätzlich können Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen überall entstehen, wobei sich größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten i.d.R. erst in Senken, Mulden oder Rinnen bilden. Daher sollten die topografischen Gegebenheiten vor Ort stets validiert werden. Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer Bauweise erfolgen, die an mögliche Überflutungen angepasst ist. Linien ausgeprägter Abflusskonzentrationen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Entsprechende Übersichtskarten sind als PDF-Dateien beigefügt.	aktuellen Fließwege, welche sich innerhalb der Straßenverkehrsflächen befinden, werden von Bebauung freigehalten. Insofern werden die Hinweise zur Starkregenvorsorge insgesamt bereits ausreichend berücksichtigt.

	4. Grundwasserschutz Die Aussage des Ing.-Büro KOCKS, dass kein Wasserschutzgebiet betroffen ist, ist falsch. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Zone IIIB des mit Rechtsverordnung vom 18.03.2019 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“. Dies ist entsprechend nachzutragen. Hinsichtlich des Wasserschutzgebietes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt nicht; eine Flächen- oder Muldenversickerung wäre aber hier zulässig. Bei Bodeneingriffen tiefer als 2 m über dem mittleren Grundwasserstand ist eine wasserrechtliche Zulassung der unteren Wasserbehörde erforderlich. Im Rahmen des späteren Bauantrages werden zusätzliche Anforderung an die Bauarbeiten (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc.) gestellt. Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.	Die Informationen zum 2019 festgesetzten Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“ werden innerhalb der Begründung richtiggestellt und in der Begründung und in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen ergänzt. Es ergeben sich durch diese redaktionellen Ergänzungen aber keine Auswirkungen bzgl. der bisher verfolgten „Grundzüge der Planung“.
	5. Abschließende Beurteilung Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus Sicht der Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes keine Bedenken. Ansprechpartner im Referat 32 ist Herr Nilles, Durchwahl – 2977	Entfällt
	III. Obere Landesplanungsbehörde (Ref. 41) Da der o. g. Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wurde und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entspricht, bestehen aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan.	Entfällt
	IV. Obere Naturschutzbehörde (Ref. 42) Förmlich unter Naturschutz stehende Gebiete – Naturschutzgebiete und Natura 2000-Gebiete – sind von der Planung nicht betroffen. Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat die untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vertreten. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt wird und die Möglichkeit zur Äußerung erhält.	Die untere Naturschutzbehörde wird obligatorisch im Verfahren beteiligt.

	V. Bauwesen (Ref. 43) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Verwirklichung eines Wohnheims für Studierende und Auszubildende mit ca. 50 Wohneinheiten vor. Aufgrund der Lage im Blockinnenbereich und der Größenordnung wird aus städtebaulicher Sicht eine lärmgutachterliche Ersteinschätzung empfohlen. Aus Sicht der Initiative Baukultur wurden folgende Äußerungen vorgenommen: Der Begriff Baukultur umfasst alle Bereiche des Bauens und schließt neben den rein gestalterischen Aspekten auch die städtebauliche und architektonische Untersuchung der Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die direkte Umgebung ein. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte bestehen aus Sicht der Initiative Baukultur Welterbe Oberes Mittelrheintal erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 355 „Studierenden- und Auszubildendenwohnheim Lützelhof“. Das geplante Studierenden- und Auszubildendenwohnheim soll in dem Quartier „Lützelhof“ in Koblenz-Lützel errichtet werden. Der „Lützelhof“ ist durch eine geschlossene Blockrandbebauung gekennzeichnet, in dessen Innenbereich das geplante Bauvorhaben zwischen den Straßen „Wilhelmstraße“ und „Paulstraße“ errichtet werden soll. Der Blockinnenbereich ist durch mehrere halbrunde Torbögen im Erdgeschoss der Blockrandbebauung erschlossen, die am Brenderweg, der Gartenstraße und an der Neuendorfer Straße liegen. Die Durchfahrtshöhen entsprechen in etwa der Erdgeschosshöhe der Blockrandbebauung. Die Obergeschosse des Blockrandes sind durch Wohnnutzungen gekennzeichnet, in den Erdgeschossen befinden sich z.T. gewerbliche Nutzungen. Der Innenbereich des Blockes ist bisher mit niedrigen Lagerhallen bebaut. Die vorliegende Planung sieht einen insgesamt 5-geschossigen Baukörper vor. Das oberste Geschoss ist als z.T. zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet, im Erdgeschoss befindet sich eine halboffene Garage.	Der VEP sieht als zulässige Nutzungen „sonstigen Wohnungen“ für Studierende und Auszubildende vor, welche an Stelle einer gewerblichen Nutzung treten wird. Die zukünftige Wohnnutzung entspricht somit der überwiegenden Wohnnutzung des Lützelhofs. Das Vorhaben an sich ist somit zweifelsfrei gebietsverträglich.. Da weiterhin gemäß der vorliegenden Stellungnahme der Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Ref. 23) keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken bestehen, sollte der Empfehlung bzgl. der Einholung einer lärmgutachterlichen Ersteinschätzung nicht gefolgt werden.

	Das geplante Gebäude hat eine Gesamthöhe von 15,51 Metern. Mit einer Baulänge von 33,68 Metern und einer Baubreite von 15,34 Metern wird die zur Verfügung stehende Fläche zu 100 % bebaut, was im Bebauungsplan durch eine GRZ von 1,0 gesichert werden soll. Als Initiative Baukultur sehen wir das geplante Volumen des Baukörpers im Blockinnenbereich sehr kritisch, insbesondere mit Blick auf die Höhe des geplanten Baukörpers, der die Höhe des bestehenden Lagergebäudes um ca. 10 Meter überschreiten wird. Die 100 - prozentige Bebauung des Grundstückes mit 50 Studierenden Appartements lässt eine Verdichtung erwarten, die aus unserer Sicht keiner angemessenen Wohnnutzung in diesem Bereich gerecht wird und zu einer Verschlechterung der Wohnqualität innerhalb des gesamten Wohnblockes führen wird.	Innerhalb des Erdgeschosses sind u.a. aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet keine Wohnnutzungen vorgesehen / zulässig. Für die oberhalb dieser Erdgeschossebene liegenden Appartements der Studierenden und Auszubildenden (1. – 4. OG) wird eine ausreichende Belichtung und somit gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Mit dem Vorhaben sind Begrünungsmaßnahmen (insb. per Dachbegrünung) vorgesehen, die eine Verbesserung gegenüber dem Status quo darstellen werden.. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 eine primär vertikale Nachverdichtung im Siedlungsbestand und mittels Wiedernutzbarmachung von Brach- bzw. mindergenutzten Flächen, verfolgt. Das Gebäude des geplanten Studentenwohnheims integriert sich städtebaulich mit der geplanten Höhenstaffelung (IV Vollgeschosse + 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. Neben der allgemeinen positiven Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt in Koblenz werden auch weitere Entwicklungschancen für den Stadtteil Koblenz Lützel erwartet. Das geplante Studentenwohnheim trägt somit nicht nur zu einer architektonischen Aufwertung des Quartiers bei, sondern darüber hinaus werden auch nachhaltige und städtebaulich positive Effekte über das Quartier hinaus auch für den Stadtteil Lützel durch die mit dem

		Vorhaben verbundene „Nutzungsmischung, soziale Vielfalt sowie studentische Belebung“ erwartet. Insgesamt erfolgt somit zwar eine vertikale Verdichtung, negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Vorhaben selbst sowie der benachbarten Nutzungen sind jedoch nicht zu erwarten.
	Auch in Hinblick auf eine zunehmend erforderliche klimaangepasste Bauweise ist bei der vorliegenden Planung zu befürchten, dass aufgrund des geplanten Bauvolumens die Querlüftung des gesamten Blockinnenbereiches erschwert wird und in sommerlichen Hitzeperioden zu Hitzestau und Überhitzung der Bestandswohnungen des Blockrandes und der geplanten Appartements führen kann. Die mit Blick auf die Himmelsrichtungen einseitige Ausrichtung der geplanten Appartements in dem Studierenden- und Auszubildendenwohnheim verhindert zudem eine Querlüftung in den einzelnen Wohneinheiten und verstärkt diesen Effekt im Neubau zusätzlich.	Gemäß der Kartenwerke Klimaanpassung des Landesamts für Umwelt RP wird das Klima innerhalb des Geltungsbereichs als Innenstadtklima dargestellt. Kaltluftströme liegen hier aufgrund der bereits bestehenden Blockrandbebauung nicht vor. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die angesprochen Querlüftung. Zur Verbesserung der klimatischen Innenblocksituation erfolgt die Festsetzung einer Dachbegrünung. Insgesamt wird so von einer klimatischen Verbesserung im Vergleich zum Status quo ausgegangen.
	In Bezug auf die Verkehrsbelastung der Anwohner im Blockinnenbereich ist mit einer Zunahme des ruhenden und fahrenden Verkehrs zu rechnen, auch wenn der Stellplatzschlüssel für ein Studierendenwohnheim eingehalten ist.	Im VEP wird der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz nachzuweisende Stellplatzschlüssel für ein Studierendenwohnheim eingehalten. Unabhängig hiervon ist aufgrund der Art des Vorhabens und der Nähe zu den Hochschulen von einer geringen Nutzungsquote von MIV-Verkehren gemäß DESTATIS[1] (22,3%) auszugehen (vgl. auch Begründung zur Öffentlichen Verkehrsfläche / Stellplätzen). Über die in ca. 140 m entfernte Bushaltestelle „Balduinbrücke“ ist die Hochschule Koblenz mit der Linie 2 ohne Umsteigen innerhalb von ca. 30 Minuten erreichbar. Zudem ist die Innenstadt auch über die unmittelbar angrenzenden und ausgebauten Radwege innerhalb von 5 min. erreichbar. Gleichzeitig entfallen hier die zulässigen Gewerbeverkehre des Bestandsbetriebs. Die Verkehre des Vorhabens werden daher als gebietsverträglich erachtet.

[1] 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

	In Bezug auf den Brandschutz hinterfragen wir die schnelle Erreichbarkeit des geplanten Gebäudes mit 50 Wohneinheiten im Brandfall. Die Zufahrt muss mit entsprechenden Einsatzfahrzeugen durch die z.T. niedrigen Zufahrtsportale im Brenderweg, Gartenstraße und Neuendorfer Straße erfolgen. Hier bitten wir um eine genaue Prüfung, ob dies aufgrund der Geometrie der Durchfahrten und der erforderlichen Aufstellflächen für die Einsatzfahrzeuge überhaupt möglich ist.	Bereits zu Beginn der Planung erfolgte durch den Vorhabenträger eine Abstimmung mit der Feuerwehr zum Brandschutz. Dabei wurde eine Anfahrprobe durch die Feuerwehr durchgeführt, die ergeben hat, dass die Feuerwehr die Torbögen zum Innenhof passieren kann. Außerdem besteht bereits ein abgestimmtes Brandschutzkonzept. Im Vergleich zum Status quo erfolgt keine Änderung der Zufahrtssituation. Auch die Aufteilung von privater Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche entspricht den aktuellen Flächenverhältnissen. Das Amt für Brand und Katastrophenschutz teilte insofern diesbezüglich keine weiteren projektspezifischen Bedenken mit. Die allgemeinen brandschutzrechtlichen Hinweise sind dem Projektträger bekannt.
	Als Initiative Baukultur empfehlen wir, die Planung in ihrem Volumen deutlich zu reduzieren. Wir regen an, die Neubebauung flächen- und höhenmäßig zu verkleinern. Wir sehen eine reduzierte Bebauung als gute Chance an, den Versiegelungsgrad im Innenbereich des Wohnblockes zu verringern. Mit einer entsprechenden Begrünung könnte das Wohnumfeld im „Lützelhof“ für seine Bewohner auch in den Blockrandgebäuden deutlich aufgewertet werden und einen wertvollen Beitrag für eine Klimaanpassung in einem verdichteten Quartier leisten. Wir empfehlen zudem, sofern noch nicht geschehen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lützelhof“ dem Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz vorzustellen. Die Stellungnahme wurde mit dem Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz bei der GDKE und dem Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal zur Kenntnis zugesandt. Ansprechpartnerinnen im Referat 43 sind die Unterzeichnerin Frau Wenke, Durchwahl: - 2095 oder Frau Holzemer-Thabor: - 2082 (Initiative Baukultur)	Der Empfehlung, die Planung in ihrem Volumen deutlich zu reduzieren sollte nicht gefolgt werden. Das Vorhaben dient als Maßnahme der Nachverdichtung sowie der Bedarfs- und Funktionserfüllung der Stadt Koblenz zur Erfüllung eines erhöhten Bedarfs an „bezahlbarem“ Wohnraum für Studierende und Auszubildende, welche nach den Kriterien des Programms „Junges Wohnen – Studierenden- und Auszubildenden- Wohnheime“ sozial gefördert werden sollen. Insbesondere die Belange des Denkmalschutzes, den Anforderungen zur Klimaanpassung, sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits berücksichtigt und führten hier im Vorfeld der Planungen zu einer Anpassung der Planung bzw. zu einer/ Reduzierung der Gebäudekubatur. Das Vorhaben in seiner aktuellen Kubatur stellt daher bereits einen Kompromiss dar. Dem Belang der Bedarfs- und Funktionserfüllung der Stadt Koblenz zur Erfüllung eines erhöhten Bedarfs an „bezahlbarem“ Wohnraum für Studierende und Auszubildende wird hier Vorrang vor einer weiteren Reduzierung gegeben. Außerdem sind die Kriterien des Förderprogramms zur Wohnungsgröße in Einklang mit den statischen Erfordernissen zu bringen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche noch Potentiale zur Begrünung durch die Stadt Koblenz. Die konkrete Planung der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche ist aber keine primäre und städtebaulich zwingende Aufgabe des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3	**Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal, Dolkstraße 19, 56346 St. Goarshausen, Schreiben vom 30.07.2026**	**Die Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen bzgl. der Farbgestaltung der Dachfläche wird analog zur Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde gefolgt. Der angeregte Verzicht auf aufgeständerte Solar- oder PV-Anlagen wird nicht gefolgt.**
	Die geplante Maßnahme liegt innerhalb der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Oberes Mittelrheintal, welche als historisch bedeutsame Kulturlandschaft durch die UNESCO unter Schutz gestellt wurde. Daher bewerten wir Planverfahren und geplante Projekte im Hinblick auf ihre möglichen Auswirkungen auf den außergewöhnlichen universellen Wert der Welterbestätte. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf die UNESCO-Welterbestätte zu erwarten.	Entfällt
	Im Hinblick auf die künftige Bebauungsdichte und Nachverdichtung, bitten wir darauf zu achten, dass die Lebensqualität des Quartiers nicht eingeschränkt wird.	Insgesamt erfolgt somit zwar eine vorhabenbedingte vertikale Verdichtung, negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Vorhaben selbst sowie der benachbarten Nutzungen sind jedoch nicht zu erwarten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die o.a. Ausführungen zur Stellungnahme Referat Bauwesen der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord (Schreiben vom 27.07.2026) verwiesen.
	Wir begrüßen die Festsetzungen für die Dacheindeckung, bitten jedoch um die Ergänzung, ausschließlich anthrazit, schieferfarbig bis schwarz und nicht glänzende Farben und Materialien festzusetzen, um eine bessere Einfügung zu ermöglichen. Bei der möglichen Installation von Photovoltaikanlagen, sollte neben einer blendfreien Ausführung auf aufgeständerte Varianten verzichtet und die Integration in die Dachflächen geachtet werden bzw. sind möglichst blendfreie PV-Elemente mit dunklen Eindeckrahmen zu verwenden.	Mit der auf mindestens 70% der für eine Dachbegrünung nutzbaren Dachfläche verpflichtend festgesetzten Dachbegrünung werden wasserwirtschaftliche, klimatische und ökologische Belangen verfolgt. Daher werden innerhalb der Innenblocklage des Vorhabens umfangreiches Festsetzungen zur Farbgestaltung als städtebaulich nicht erforderlich bewertet. Den Anregungen bzgl. der Farbgestaltung der Dachfläche mit „schiefergrau“ sollte aber analog zur Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde gefolgt werden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine materiell-rechtliche Änderung, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Der angeregte Verzicht auf aufgeständerte Solaranlagen sollte aber nicht gefolgt werden. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen, aufgeständerten Photovoltaikanlagen dienen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5 S.

		2, 1a Abs. 5 BauGB). Die Festsetzung entspricht den bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und der Versorgung mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB). Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass PV-Anlagen blendfrei und mit einem dunklen Rahmen anzubringen sind.
	Die Empfehlung zur Orientierung an den Leitfäden Farbkultur und Baukultur begrüßen wir ebenfalls.	Entfällt.