



Fachbereich/Eigenbetrieb	Stadtplanung
Verfasser/in	Karin Burger Christoph Holler
Vorlage Nr.	052/2024
Datum	03.06.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	13.06.2024	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	27.06.2024	

Betreff:

"Studierendenwohnheim an der Hangstraße" - Vorstellung der Planung

Anlagen:

Anlage 1a - Übersichtsplan Standort Studierendenwohnheim; Stand 22.05.2024

Anlage 1b – Lageplan Standort Studierendenwohnheim; Stand 22.05.2024

Anlage 2 – Lageplan mit Abgrenzung des voraussichtlichen Geltungsbereichs;
Stand 22.05.2024

Anlage 3 – Machbarkeitsstudie 1, ABMP Architektur, Freiburg; Stand 28.07.2023

Anlage 4 – Machbarkeitsstudie 2, ABMP Architektur, Freiburg; Stand 22.03.2024

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Machbarkeitsstudien den Bebauungsplan „Studierendenwohnheim an der Hangstraße“ zu erarbeiten.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Kostenübernahme aller externen Planungskosten durch das Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald (SWFR) vertraglich gesichert.

Begründung:

Allgemeines

Das Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald (SWFR) plant in Kooperation mit dem Land Baden-Württemberg, der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Lörrach (DHBW) und der Stadt Lörrach den Neubau eines Studierendenwohnheims am Campus Hangstraße in Lörrach. Vorgesehen ist ein Wohnheim für ca. 100 bis 110 Studierende. Damit wird ein weiterer wichtiger Beitrag zur Wohnraumoffensive 2025 geleistet, indem zielgruppenspezifischer Wohnraum geschaffen wird.

Standort

Als Standort wurde vom Eigentümer des Grundstücks, Land Baden-Württemberg, ein Bereich des von der DHBW genutzten Parkplatzes „P1“ -siehe Anlage 1- unterhalb der Hangstraße (Flst. Nr. 1636/3, Fläche 4.071m²) zur Verfügung gestellt. Die durch den Neubau auf dem Parkplatz P1 entfallenden Kfz-Stellplätze, sowie die für den Wohnheim-Neubau erforderlichen neuen Kfz-Stellplätze sollen auf den anderen Grundstücken im Eigentum des Landes Baden-Württemberg im Bereich der DHBW ersetzt bzw. erstellt werden.

Die bestehende Baumreihe entlang der Hangstraße (Platanenallee) wird im Planungsprozess berücksichtigt. Ziel ist den Erhalt der Bäume, inklusive Ersatz bei Abgängen zu gewährleisten. Hierzu wird eine baumgutachterliche Begleitung vorbereitet.

Im Westen des geplanten Standorts P1 an der Hangstraße befindet sich die Eichendorffschule, im Nord-Westen grenzt ein Bolz- und Spielplatz der Stadt Lörrach an, im Osten säumen Wohnbauten die Hangstraße. Der aus mehreren Gebäuden, einschließlich Mensa und Bibliothek, bestehende Campus Hangstraße der DHBW südlich der Hangstraße wurde 2009 im Osten entlang des Homburger Wegs um Neubauten in moderner Architektur erweitert. Der geplante Neubau Studierendenwohnheim spiegelt die Höhenentwicklung der bestehenden Wohnbebauung an der Ostseite der Hangstraße und ergänzt den Hochschulstandort Lörrach am Campus Hangstraße um einen wichtigen Baustein – studentisches Wohnen. Dieses wird dringend benötigt um den Standort Lörrach der DHBW attraktiver zu gestalten und den Studierenden preisgünstigen Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Campus anbieten zu können.

Machbarkeitsstudien und Städtebaulicher Entwurf

Als Grundlage der Planung für ein Studierendenwohnheim wurde vom SWFR 2023 eine erste Machbarkeitsstudie beauftragt – siehe Anlage 3. Projektiert wurde zunächst ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss. Im Unter- /Hanggeschoss wurde eine Tiefgarage mit 22 Kfz-Stellplätzen untergebracht. Vorgesehen wurden 106 Wohnheimplätze (88 Einzelappartements und 18 Wohnheimplätze in 5 Wohngemeinschaften).

Zur Kostenreduktion wurde im weiteren Planungsprozess vom SWFR eine zweite Machbarkeitsstudie erstellt, die ein kostengünstigeres, kompakteres Gebäude mit verbesserter Nutzung des Hanggeschosses ohne Tiefgaragenstellplätze, vorsieht. Siehe Anlage 4. Die Wohnheimplätze verteilen sich in der aktuellen Machbarkeitsstudie auf vier Vollgeschosse und die gesamte Talseite des Hanggeschosses (109 Wohnheimplätze, davon 91 in Einzelappartements und 18 in 9 Zweier-Wohngemeinschaften). Das Gebäude wurde, bei gleicher Breite, in der Länge eingekürzt. Die Gebäudehöhe wurde beibehalten. Die bestehende Böschung zum darunterliegenden Sportgelände der Stadt Lörrach wird, durch die vollständige Nutzung der Talseite des Hanggeschosses für Wohnheimplätze, flacher als in der ersten Studie mit Tiefgarage.

Durch die kompaktere Bauweise wird weniger Grundfläche beansprucht, daher entfallen auch weniger bestehende Kfz-Stellplätze, die zu ersetzen wären. Andererseits müssen mehr Kfz-Stellplätze an anderer Stelle ersetzt werden und es wird mehr Grundfläche durch Kfz-Stellplätze belegt als bei einer integrierten Tiefgarage.

Zur Festlegung der verbindlichen Gebäudekubatur befinden sich das SWFR und die Duale Hochschule, gemeinsam mit der Stadt Lörrach, noch im Austausch und finalen Entscheidungsprozess. Sobald die Entscheidung für den bestmöglichen Planungsansatz gefallen ist, wird der aufzustellende Bebauungsplan „Studierendenwohnheim an der Hangstraße“ entwickelt.

Planungserfordernis und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan „Berufsakademie (022/06)“, rechtskräftig seit dem 23.03.2006 bietet aktuell keine Grundlage für das geplante Studierendenwohnheim. Dieser sieht für das o.g. Grundstück im Sondergebiet Hochschule eine Nutzung für Kfz-Stellplätze und private Grünfläche vor. Daher ist zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplans „Studierendenwohnheim an der Hangstraße“ erforderlich.

Ziele der Planung sind:

- Schaffung von Baurecht für Wohnraum für Studierende am Campus Hangstraße
- Erhalt und Sicherung der bestehenden Baumreihe (Platanenallee) entlang der Hangstraße

Der Bebauungsplan ermöglicht im Rahmen der Nachverdichtung ein neues Angebot von Wohnraum für ca. 100 bis 110 Studierende in unmittelbarer Nachbarschaft des Campus Hangstraße der DHBW Lörrach. Das Projekt erfüllt die Vorgaben des §13a BauGB (Bebau-

ungsplan der Innenentwicklung). Entsprechend soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden.

Zeitplan und nächste Schritte

Nach der aktuellen Vorstellung der Planung wird der endgültige Entwurf für das Studierendenwohnheim weiter ausgearbeitet. Notwendige Fachplanungen werden, soweit nicht bereits erfolgt, beauftragt und in die Planung aufgenommen.

Anschließend wird die förmliche Aufstellung des Bebauungsplans, parallel mit einem Beschluss zu einer freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung dem Gemeinderat vorgelegt. Dies ist für Herbst 2024 geplant. Bürgerinnen und Bürger können dann Stellungnahmen und Anregungen in das Verfahren einbringen.

Die förmliche Offenlage und ihre Beschlussfassung ist für das 2. Halbjahr 2025 vorgesehen. Im Anschluss daran wird der Entwurf des Bebauungsplans dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Ein Baubeginn wird ebenfalls noch für das Jahr 2025 angestrebt.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung FB Stadtplanung