Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung**
Verfasser/in	Burger, Karin
Vorlage Nr.	002/2026
Datum	07.01.2026

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	05.02.2026	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	26.02.2026	

Betreff:

Bebauungsplan "Studierendenwohnheim an der Hangstraße" - Offenlage

- Behandlung der im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen
- Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 2 BauGB

Anlagen:

Anlage 1
Abwägungstabelle (Vor-Abwägung) zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Unterrichtung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Studierendenwohnheim an der Hangstraße“ entsprechend Vorentwurf vom 10.03.2025; Stand 15.01.2026
Anlage 2
Übersichtsplan mit Geltungsbereich; fsp.stadtplanung, Freiburg; Stand 15.01.2026
Anlage 3
Planzeichnung mit Legende; fsp.stadtplanung, Freiburg; Stand 15.01.2026

Anlage 4
Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften; fsp.stadtplanung, Freiburg; Stand 15.01.2026
Anlage 5
Begründung; fsp.stadtplanung, Freiburg; Stand 15.01.2026
Anlage 6
Umweltbeitrag; Trinationales Umweltzentrum TRUZ, Weil am Rhein; Stand 27.03.2025
Anlage 7
Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung; Trinationales Umweltzentrum TRUZ, Weil am Rhein; Stand 27.03.2025
Anlage 8
Baufolgenabschätzung, Fachgutachten Bäume und baumfachliche Baubegleitung; Pfefferer Baumkultur GmbH, Müllheim i. M.; Stand 12.09.2024
Anlage 9
Lageplan Duale Hochschule mit Potenzialflächen Ersatz und Neuanlage Kfz-Stellplätze Studierendenwohnheim; Stand 10.03.2025
Anlage 10
Stellungnahme des Studierendenwerks Freiburg zur Reduktion der notwendigen Kfz-Stellplätze vom 03.02.2025

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung entsprechend der Anlage 1 zu.
3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Studierendenwohnheim an der Hangstraße“ jeweils mit Begründung vom 15.12.2025 und Anlagen und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Der Beschluss zur Beteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

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

Begründung:

1. **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 mit ca. 100-120 Wohnheimplätzen am Campus Hangstraße. Die Wohnheimplätze werden, so sie nicht mit Studierenden belegt werden können, auch Auszubildenden angeboten, um nicht belegte Plätze zu vermeiden.
Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 27.05.2025 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Studierenden-wohnheim an der Hangstraße" aufzustellen und auf freiwilliger Basis eine frühzeitige Beteiligung auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften vom 10.03.2025 (BV 034/2025) durchzuführen.
Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurden am 06.06.2025 jeweils ortsüblich in den örtlichen Tageszeitungen sowie auf der Website der Stadt Lörrach bekannt gemacht.

2. **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Studierendenwohnheim an der Hangstraße" werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Erhöhung der Wohnraumkapazität für Studierende und Auszubildende zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes durch die Nutzung geeigneter Innenentwicklungspotenziale
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende zur Unterstützung der lokalen Hochschullandschaft und dem allgemeinen Zugang zu Bildungseinrichtungen
- Steigerung des Wohnraumangebots zur Erhöhung der Standortattraktivität für Studierende der DHBW Lörrach
- Reduzierung des Autoverkehrs durch hochschulnahes Wohnraumangebot am Campus Hangstraße der DHBW Lörrach
- Erhalt und Sicherung der bestehenden Baumreihe (Platanenallee) entlang der Hangstraße

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Studierendenwohnheim an der Hangstraße" umfasst das im Eigentum des Landes Baden-Württemberg befindliche Grundstück Flst. Nr. 1636/3 (Parkplatz P1), mit einer Fläche von ca. 4.071m² (siehe Anlage 1).

4. Planungsinhalte

Im Entwurf ist ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Wohnheim" festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende.
Geplant ist die Errichtung eines Einzelgebäudes, in welchem zwischen 100 und 120 Wohnheimplätze für Studierende (und Auszubildende) bereitgestellt werden könnten.
Die Geschossigkeit wird mit drei bis fünf Vollgeschossen vorgesehen, darunter ein Hanggeschoss. Es wird eine GRZ von maximal 0,3 festgesetzt. Das Baufenster wurde großzügig bemessen um eine Flexibilität des finalen Entwurfs zu ermöglichen.
Die vorgesehene maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika) orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung an der Ostseite der Hangstraße und wird als maximale Höhe über Normalnull festgelegt. Das vorgesehene Flachdach ist extensiv zu begrünen und mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu bestücken.
Des Weiteren sieht der Bebauungsplanentwurf den Erhalt und die Sicherung der bestehenden Baumreihe (Platanenallee) entlang der Hangstraße vor. Diese und weitere Natur- und Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind den Gutachten (siehe Anlagen 6-8) zu entnehmen. Die Kosten für die Planung, Umsetzung und Pflege der Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu finanzieren.
Die Aussagen der Gutachten wurden im Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

5. Notwendige Kfz-Stellplätze

Das Plangebiet wird über die Hangstraße erschlossen. Die bestehenden Zufahrten zu den aktuell vorhandenen Kfz-Stellplätzen der DHBW bleiben erhalten und werden auch zur Erschließung des Neubaus genutzt.
Alle Flächen, die nicht durch den Neubau beansprucht werden, stehen weiterhin als Kfz-Stellplätze für die Hochschule zur Verfügung.
Die durch den Neubau entfallenden, sowie die für den Neubau notwendige Kfz-Stellplätze müssen an anderer Stelle des Campus der DHBW ersetzt bzw. erstellt werden. Zum Ersatz entfallender Stellplätze bestehen Potentialflächen an anderer Stelle des Campus. Im Bauantrag ist ein Lageplan des gesamten Campus einschließlich aller notwendigen Kfz-Stellplätze zur Genehmigung einzureichen.
Die Zahl der zu erstellenden Stellplätze für den Neubau gemäß § 37 der Landesbauordnung BW richtet sich nach Anhang 1 der Verwaltungsvorschrift (VwV) Stellplätze Baden-Württemberg. Des Weiteren ist gemäß Baurechtsbehörde der Stadt Lörrach möglich, die gemäß VwV Stellplätze benötigte Anzahl an Kfz-Stellplätzen (Anhang 1 B Nr. 1.5) um bis zu 50% zu reduzieren, da:

1. Studierende der Hochschule zugleich Mieter im Studierendenwohnheim sind und

2. jeweils zwei Studierende sich, aufgrund der alternierenden Theorie-und Praxisphasen der dualen Hochschule, ein Zimmer teilen können.

Es besteht zudem die Möglichkeit, ein Viertel dieser Stellplätze durch Fahrradstellplätze zu ersetzen.

6. Freiwillige frühzeitige Unterrichtung

Das Projekt erfüllt die Vorgaben des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Entsprechend wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.
Um frühzeitig qualifizierte Rückmeldungen zu erhalten, wurde auf freiwilliger Basis eine Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Zeitraum von Montag 16.06.2025 bis einschließlich Freitag 25.07.2025 durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail /Schreiben vom 12.06.2025 frühzeitig beteiligt und über die Planung informiert.
In der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle sind die von der Öffentlichkeit sowie von den beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen aufgelistet und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag versehen.
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Stellungnahmen ein.
Im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 12 Stellungnahmen eingereicht.

Im Wesentlichen wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen klarstellende Formulierungen vorgenommen. Näheres kann der Anlage 1 dieser Vorlage entnommen werden.

Änderungen an der Konzeption haben sich durch die eingegangenen Stellungnahmen nicht ergeben.

7. Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss des Gemeinderates wird nach öffentlicher Bekanntmachung mit dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung sowie den Anlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 2 eingeholt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat im weiteren Verfahren zur Abwägung vorgelegt. Im Anschluss daran wird der Entwurf des Bebauungsplans dem Gemeinderat 2026 zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Eine Baugenehmigung wird noch dieses Jahr angestrebt.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung FB Stadtplanung