INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs 2
1.3 Regionalplanung 3
1.4 Flächennutzungsplan 3
1.5 Bestehende Baurechte 4
1.6 Verfahren 4
2 KONZEPTION DER PLANUNG 7
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 7
3.1 Art der baulichen Nutzung 7
3.2 Maß der baulichen Nutzung 7
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise 8
3.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen 9
3.5 Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote 10
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 11
4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 11
4.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 12
4.3 Einfriedungen 12
4.4 Müllbehälterstandorte 12
4.5 Anlagen zum Sammeln und Zurückhalten von Niederschlagswasser 12
5 UMWELTBELANGE 13
5.1 Umweltbeitrag 13
5.2 Baumschutz 13
5.3 Artenschutz 13
5.4 Starkregengefahr 14
6 VER- UND ENTSORGUNG 15
7 BODENORDNUNG 15
8 KOSTEN 15
9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) am Standort Lörrach bildet derzeit 2.100 Studierende in Kooperation mit über 750 lokalen und überregionalen dualen Partnern an zwei Standorten (Campus Hangstraße und Campus Marie-Curie-Straße) aus. Insgesamt bietet die Hochschule in Lörrach 20 verschiedene Studiengänge in den Bereichen Wirtschaft, Technik und Gesundheit an. Im Jahr 2019 erzielte der Studienbereich Technik im größten Hochschulranking Deutschlands, dem CHE (Centrum für Hochschulentwicklung), in allen Kategorien hervorragende Ergebnisse. Damit gehört die Bildungseinrichtung zu einem der wichtigsten Bildungsangebote in Lörrach und spielt auch eine zentrale Rolle für die regionale Wirtschaft.

Die Stadt Lörrach plant mit dem Studierendenwerk Freiburg zur Erweiterung des knappen Wohnraumangebots und damit zur Sicherung einer zukunftsfähigen Infrastruktur am Lörracher Hochschulstandort in direkter Nähe zur Hochschule am Campus Hangstraße ein Studierendenwohnheim errichten. Hierzu wurde durch das Studentenwerk Freiburg (SWFR) eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um einen hierfür geeigneten Standort zu finden. Die Analyse hat gezeigt, dass das Grundstück Flst.-Nr. 1636/3 nördlich der Eichendorffschule und westlich der Hangstraße, unmittelbar gegenüber der Wohnbebauung Hangstraße 52 bis 74, am besten für die Errichtung eines neuen Wohnheims geeignet ist.

Der vorgesehene Standort liegt größtenteils im rechtskräftigen Bebauungsplan „Berufsakademie“ (022/06), dort jedoch nicht innerhalb einer überbaubaren Fläche. Zur Schaffung von Baurecht, hat die Stadt entschieden, einen eigenständigen Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan „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 und Auszubildende zur Unterstützung der lokalen Hochschullandschaft und dem allgemeinen Zugang zu Bildungseinrichtungen
- Steigerung des Wohnraumangebots zur Erhöhung der Standortattraktivität für Studierende
- Reduzierung des Autoverkehrs durch hochschulnahes Wohnraumangebot am Campus Hangstraße der DHBW
- Erhalt und Sicherung der bestehenden Baumreihe (Platanenallee) entlang der Hangstraße

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im direkten Umfeld des Hochschulcampus, westlich der namensgebenden Hangstraße und umfasst einen Teil der bisherigen Hochschulparkplätze. Entlang der Hangstraße befindet sich eine Reihe von Platanen, die erhalten werden sollen. Die Baumstandorte wurden eingemessen und in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als Pflanzbindung zum Erhalt berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,48 ha und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Nachfolgend ist ein Luftbildausschnitt mit einer schematischen Darstellung des Plangebiets dargestellt.

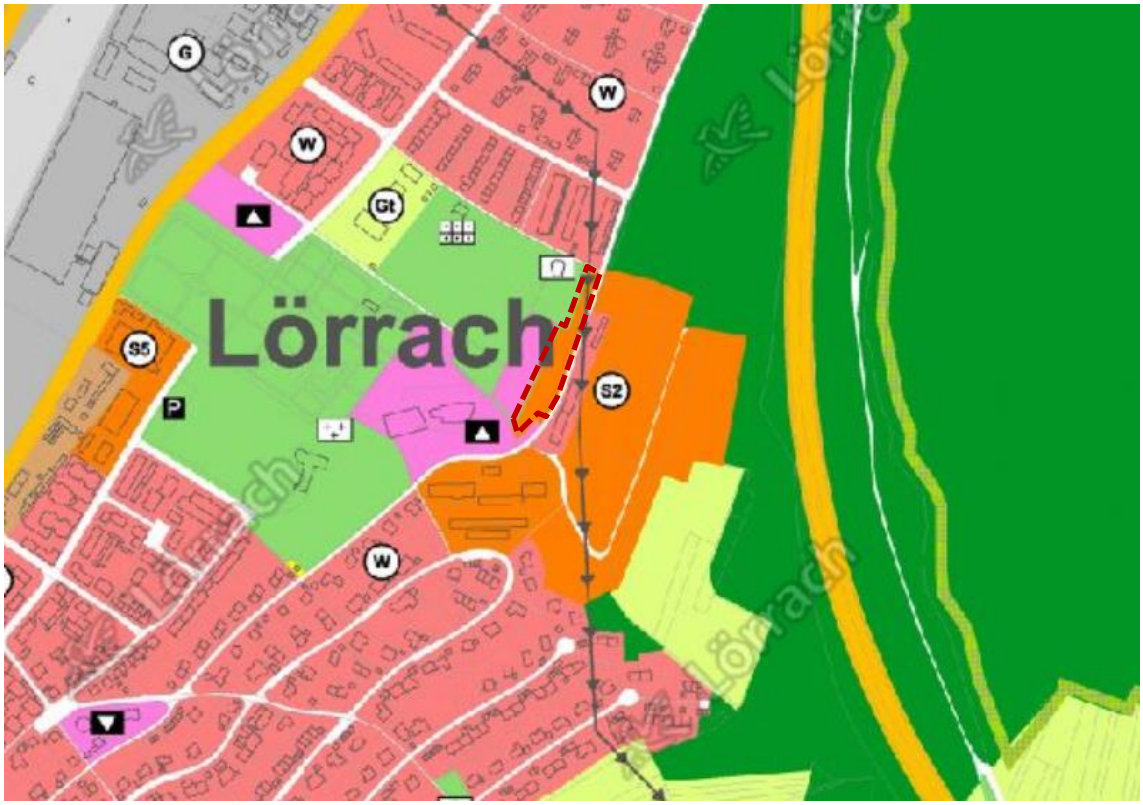
Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Plangebiets (Quelle: LUBW 2023)

1.3 Regionalplanung

Weder im Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) noch im Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000 sind Aussagen erkennbar, die im Widerspruch zum vorliegenden Bebauungsplan stehen. Mit den Absichten der Nachverdichtung wird im Sinne der übergeordneten Planungen gehandelt, denn die Stadt Lörrach bildet zusammen mit Weil am Rhein ein Oberzentrum und hat damit eine übergeordnete Funktion für Bildung, Wohnen und sonstige Nutzungen.

1.4 Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Lörrach – Weil am Rhein wird die Fläche als Sonderbaufläche (S2, Bildung bzw. Hochschulnutzung) dargestellt. Der Bebauungsplan sieht vor, das Baugrundstück als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnheim“ festzusetzen. Diese Nutzung als Teil der Hochschulnutzung kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



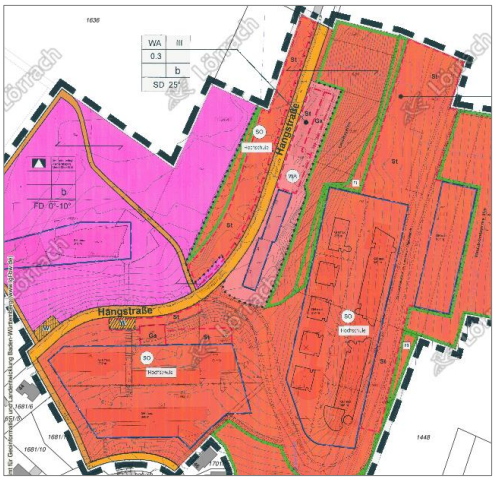
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Plangebiets
(Quelle: Stadt Lörrach)

1.5 Bestehende Baurechte

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert in Teilen den Bebauungsplan Nr. 022/06 „Berufsakademie“ (Rechtskraft: 23.03.2006).

Der Bebauungsplan setzt das vorliegende Plangebiet als Sondergebiet „Hochschule“ fest und sieht eine Stellplatzzone sowie eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten innerhalb der Fläche vor.

Zur planungsrechtlichen Ermöglichung des neuen Studierendenwohnheims wird der Bebauungsplan „Berufsakademie“ durch den vorliegenden Bebauungsplan „Studierendenwohnheim an der Hangstraße“ überlagert und in diesem Bereich außer Kraft gesetzt.



Überlagerter Bebauungsplan „Berufsakademie“
(Quelle: Geoportal Lörrach 2024)

1.6 Verfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Die vorliegende Planung zur Realisierung des Wohnheims zielt deutlich darauf ab, innerstädtische Flächenpotenziale zu nutzen, um den wachsenden Wohnraumbedarf zu decken, ohne neue Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs zu versiegeln. Durch den Bebauungsplan kann ermöglicht werden, dass eine bereits erschlossene, innerstädtische Fläche durch eine bauliche Verdichtung und die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt werden kann. Es handelt sich beim vorliegenden Verfahren somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m^2, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans weist insgesamt ca. 4.800 m² auf, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt.

Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind, wie nachfolgend dargestellt, ebenfalls erfüllt. Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich außerhalb des direkten Siedlungsbereichs des Stadtgebiets. Darunter das FFH- und Vogelschutzgebiet „Tüllinger Berg und Gleusen“ im Westen und das FFH-Gebiet „Dinkelberg und Röttler Wald“ im Osten. Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche (Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO) von weniger als 20.000 m² ist auch eine Eingriffs- oder Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Um eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit zu gewährleisten, wird auf freiwilliger Basis eine Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Verfahrensablauf

27.05.2025	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Studierendenwohnheim an der Hangstraße“ gem. § 2 (1) BauGB
27.05.2025	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der (freiwilligen) Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
16.06.2025 bis 25.07.2025	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anschreiben vom 12.06.2025 mit Frist bis 25.07.2025	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung und in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Studierendenwohnheim an der Hangstraße“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt bereits ein grobes städtebauliches Konzept des Büros ABMP Architektur und Generalplanung Munkel Preßer PartG mbB zugrunde, welches im Rahmen von Machbarkeitsstudien erarbeitet wurde.

Geplant ist die Errichtung eines Einzelgebäudes, in welchem zwischen 100 und 120 Wohnheimplätze für Studierende bereitgestellt werden könnten. Die Geschossigkeit wird mit drei bis fünf Vollgeschossen vorgesehen, darunter ein Hanggeschoss.

Die im Plangebiet entlang der Hangstraße bestehenden Platanen sollen erhalten werden. Hierzu wurde eine genaue Vermessung sowie ein Baumgutachten erstellt, welches die Bäume im Einzelnen untersucht.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnheim“ erfolgt zur funktionalen Ergänzung und Sicherung des bestehenden Hochschulstandorts. Das Plangebiet liegt in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit den Hochschulgebäuden der Dualen Hochschule Baden-Württemberg und ist bereits heute durch hochschulbezogene Nutzungen geprägt. Die vorgesehene Nutzung ordnet sich damit in die vorhandene städtebauliche Struktur ein und stärkt den Standort als zusammenhängenden Bildungs- und Ausbildungsbereich.

Die Unterbringung von Studierenden und Auszubildenden unterscheidet sich hinsichtlich Nutzungsstruktur, Aufenthaltsdauer, Stellplatzbedarf und Betriebsabläufen wesentlich von einer allgemeinen Wohnnutzung. Das Sondergebiet ermöglicht eine zielgerichtete Steuerung der Nutzung unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen eines Wohnheimbetriebs.

Durch die Zweckbestimmung werden die Nutzungen auf wohnheimspezifische Funktionen beschränkt. Zugelassen sind ausschließlich Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und sonstigen Einrichtungen einschließlich der notwendigen Kfz-Stellplätze der Hochschule. Dadurch wird eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung hin zu einer allgemeinen Wohn- oder sonstigen Nutzung ausgeschlossen und die Funktionsfähigkeit des Hochschulstandorts langfristig gesichert.

Die Festsetzung trägt zudem dem Grundsatz der kurzen Wege Rechnung und leistet einen Beitrag zur Reduzierung zusätzlicher Verkehre, da Wohnen und Ausbildung räumlich eng miteinander verknüpft werden. Gleichzeitig wird eine klare Abgrenzung zu benachbarten Wohngebieten gewährleistet und die Nutzung auf den hochschulbezogenen Zweck begrenzt.

Insgesamt ist die Festsetzung des Sondergebiets geeignet und erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung des Hochschulstandorts zu ordnen, Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine standortverträgliche Ergänzung der bestehenden Nutzungsstruktur zu ermöglichen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur des Hochschulstandorts einfügt, gleichzeitig jedoch die funktionalen Anforderungen eines Wohnheims für Studierende bzw. Auszubildende erfüllt. Ziel ist eine kompakte, flächensparende Bebauung, die den vorhandenen Standort stärkt, ohne die angrenzenden Wohngebiete unzumutbar zu belasten.

Die Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit von drei Vollgeschossen sowie einer maximalen Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen dient der Sicherstellung einer städtebaulich angemessenen Dichte und einer effizienten Flächennutzung. Insbesondere für Wohnheime ist eine vertikale Organisation der Nutzung funktional sinnvoll und wirtschaftlich erforderlich. Gleichzeitig verhindert die Mindestgeschossigkeit eine zu niedrige, flächenintensive Bebauung, die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden widersprechen würde.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 323 m ü. NN orientiert sich an den Höhen der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets, insbesondere an der gegenüberliegenden Bebauung entlang der Hangstraße, und nimmt deren Maßstäblichkeit auf. Durch die Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass trotz der zulässigen Geschossigkeit keine übermäßige bauliche Dominanz entsteht und die Belange der benachbarten Wohnbebauung hinsichtlich Besonnung, Belichtung und Belüftung gewahrt bleiben.

Die detaillierten Regelungen zu Überschreitungen der Gebäudehöhe durch Aufzugsüberfahrten, Geländer sowie Anlagen zur solaren Energiegewinnung tragen dem technischen Erfordernis moderner Gebäude Rechnung, ohne die städtebauliche Wirkung der festgesetzten Gebäudehöhe wesentlich zu verändern. Durch die festgelegten Flächenanteile und Abstandsregelungen wird eine zurückhaltende und gestalterisch geordnete Dachlandschaft gesichert.

Die Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt die überbaubare Grundstücksfläche und gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichenden Freiflächen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohnnutzungen sowie der Einbindung des Plangebiets in das bestehende Grün- und Freiraumgefüge von Bedeutung. Gleichzeitig ermöglicht die GRZ eine funktional notwendige Bebauung, ohne zu einer übermäßigen Versiegelung des Grundstücks zu führen.

Die zulässige Überschreitung der GRZ bis zu 0,7 für Stellplätze, Nebenanlagen sowie unterirdische bauliche Anlagen berücksichtigt die besonderen Anforderungen eines Wohnheimbetriebs und des Hochschulstandorts, insbesondere den Bedarf an Erschließungsflächen und Stellplätzen. Die Regelung stellt sicher, dass diese funktional notwendigen Anlagen realisiert werden können, ohne die städtebauliche Grundkonzeption einer zurückhaltenden Bebauung in Frage zu stellen.

Die Geschossflächenzahl von 1,2 ermöglicht eine angemessene bauliche Dichte, die erforderlich ist, um eine ausreichende Zahl an Wohnheimplätzen auf einer begrenzten Fläche unterzubringen. Sie trägt dem Ziel Rechnung, den Flächenverbrauch zu minimieren und bestehende Infrastrukturen effizient zu nutzen. Gleichzeitig bleibt die GFZ unterhalb eines Maßes, das zu einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung oder zu einer Überlastung des Umfelds führen würde.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die bauliche Inanspruchnahme des Grundstücks räumlich zu steuern. Die Lage und Größe des Baufensters orientiert sich insbesondere an der bestehenden Topografie sowie den bestehenden Baumstandorten.

Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird definiert als offene Bauweise, erlaubt jedoch im Unterschied zu § 22 Abs. 2 BauNVO auch Gebäudelängen von über 50 m. Die Festsetzung ist erforderlich, um den besonderen funktionalen und räumlichen Anforderungen des Sondergebiets Rechnung zu tragen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohnheim im funktionalen Zusammenhang mit dem Hochschulstandort sind größere zusammenhängende Baukörper städtebaulich sinnvoll und funktional notwendig. Eine Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m würde

zu einer künstlichen Gliederung des Baukörpers führen, die weder funktional noch städtebaulich geboten ist und zu einer ineffizienten Flächennutzung führen würde. Gleichzeitig bleibt der Charakter der offenen Bauweise gewahrt, da die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Die abweichende Bauweise ermöglicht somit eine kompakte, flächensparende Bauweise bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Ordnung und der nachbarschaftlichen Belange.

3.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Sondergebiets sowie der Sicherung eines funktionalen und gestalterisch angemessenen Umgangs mit dem ruhenden Verkehr.

Offene Stellplätze sind im Sondergebiet grundsätzlich in weiten Teilen des Plangebiets zulässig und können flexibel innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Stellplatzzonen (ST) angeordnet werden. Die Festsetzung verfolgt keinen restriktiven Ansatz hinsichtlich der Anzahl oder grundsätzlichen Zulässigkeit von Stellplätzen, sondern dient der gezielten Steuerung einzelner sensibler Bereiche. Von der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzzone ausgenommen sind lediglich Teilbereiche, insbesondere die Einfahrtsbereiche des Plangebiets, die dem Hauptzugang vorgelagerten Flächen sowie Bereiche in einem definierten Abstand zu den zu erhaltenden Bäumen.

Überdachte und offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Sondergebiet zulässig, um eine wohnungsnahe, gut erreichbare und flexible Unterbringung der Fahrräder zu ermöglichen. Die freie Anordnung unterstützt kurze Wege und fördert die Nutzung des Fahrrads im Alltag.

Tiefgaragen sind ebenfalls im gesamten Sondergebiet zulässig, um eine flächensparende und geordnete Unterbringung des ruhenden Kfz-Verkehrs zu ermöglichen.

Garagen in Form von Carports werden im Sondergebiet ausschließlich zugelassen, sofern sie der Erfüllung der Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen über Stellplätzen gemäß dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg dienen. Damit wird sichergestellt, dass überdachte Stellplatzanlagen nicht allein aus funktionalen Gründen errichtet werden, sondern einen konkreten Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien leisten. Zugleich wird durch diese Regelung eine ungeordnete Vermehrung überdachter Stellplätze vermieden und deren Einsatz auf die städtebaulich und funktional begründeten Fälle beschränkt.

Geschlossene Garagen sind im Sondergebiet nicht zulässig. Der Ausschluss dient der Vermeidung zusätzlicher, hochbaulich in Erscheinung tretender Baukörper, die insbesondere in den randlichen Bereichen des Plangebiets zu einer unerwünschten baulichen Verdichtung und zu einer Beeinträchtigung des Straßen- und Freiraumbilds führen könnten.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt ab 30 m³ sind im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Ziel der Festsetzung ist es, eine Zersplitterung der Freiflächen durch untergeordnete Baukörper zu vermeiden und eine klare städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Abweichend hiervon sind überdachte Fahrradstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese weisen in der Regel eine untergeordnete bauliche Wirkung auf und sind für eine funktionale, wohnungsnahe Erschließung des Sondergebiets erforderlich. Hierzu wird auf die Festsetzung unter Ziffer 1.7.2 verwiesen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO müssen entlang der Hangstraße einen Mindestabstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die Festsetzung

dient der Sicherung eines angemessenen Straßenraums, der Wahrung der Verkehrssicherheit sowie der Erhaltung geordneter Sicht- und Bewegungsbeziehungen.

3.5 Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minderung der durch die bauliche Entwicklung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie der Sicherung einer ökologisch verträglichen und klimatisch wirksamen Gestaltung des Sondergebiets. Sie tragen insbesondere dem sparsamen Umgang mit Boden, der Verbesserung des Mikroklimas, dem Schutz von Flora und Fauna sowie der Reduzierung von Stoffeinträgen in Boden und Wasser Rechnung.

Der Ausschluss hochglänzender und spiegelnder Fassadenmaterialien dient der Vermeidung unerwünschter Lichtreflexionen und Blendwirkungen. Diese können sowohl nachbarliche Belange als auch das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen und stellen zudem eine potenzielle Störquelle für Vögel dar. Die Festsetzung trägt damit zum Schutz von Tierwelt und Umgebung sowie zu einem ruhigen und zurückhaltenden Erscheinungsbild der baulichen Anlagen bei.

Die Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen, Fußwegen und Zufahrten dient der Reduzierung der Bodenversiegelung und der Förderung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser. Dadurch werden der Wasserhaushalt entlastet, die Grundwasserneubildung unterstützt und die Oberflächenabflüsse bei Starkregenereignissen reduziert. Die Festsetzung leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung und zum Schutz der Bodenfunktionen im Plangebiet.

Die Einschränkung der Verwendung von Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen ohne korrosionsresistente Beschichtung dient dem Schutz von Boden und Gewässern vor schädlichen Schwermetalleinträgen. Denn durch Niederschläge können unbehandelte Metalloberflächen zu relevanten Stoffeinträgen führen. Die Festsetzung stellt sicher, dass solche Materialien nur in einer umweltverträglichen Ausführung verwendet werden.

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten und Fledermäusen, sowie der Vermeidung von Lichtimmissionen und sogenannter Lichtverschmutzung. Durch die Beschränkung auf warm- bis neutralweiße Lichtfarben, die Begrenzung des Spektralbereichs sowie die Vorgabe einer gerichteten, abgeschirmten Leuchtenausbildung wird eine unnötige Ausstrahlung in den Himmel und in angrenzende Bereiche vermieden. Der Ausschluss von Fassadenbeleuchtungen und Himmelsstrahlern dient zusätzlich dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der nachtaktiven Fauna.

Die Begrünung nicht überbauter Tiefgaragendecken dient der Wiederherstellung von Bodenfunktionen, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschafts- und Freiraumgefüge. Die festgesetzten Mindestsubstrathöhen stellen sicher, dass eine dauerhafte und standortgerechte Vegetation einschließlich der Pflanzung von Bäumen möglich ist.

Die verpflichtende extensive Begrünung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden dient der Reduzierung von Oberflächenabflüssen, der Verbesserung des lokalen Klimas sowie der Förderung der Artenvielfalt. Die Mindestanforderungen in Hinblick auf Fläche und Substrathöhe stellt sicher, dass die Dachflächen einen wirksamen ökologischen Beitrag leisten können. Die gleichzeitige Zulässigkeit von aufgeständerten Photovoltaikanlagen ermöglicht eine kombinierte Nutzung von Dachflächen zur Energiegewinnung und zur Begrünung. Die Vorgaben zur Abstimmung von Modulanordnung und Vegetation gewährleisten die Funktionsfähigkeit beider Nutzungen.

Die Pflanzgebote dienen der Sicherung, Entwicklung und Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen sowie der dauerhaften Durchgrünung des Sondergebiets.

Die Festsetzung zum Erhalt der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume dient dem Schutz des prägenden Baumbestands, der wesentlich zur Gestaltung des Straßen- und Landschaftsbildes der Hangstraße sowie zur klimatischen Ausgleichsfunktion beiträgt. Die Verpflichtung zum Ersatz bei Abgang stellt den langfristigen Erhalt dieser Funktionen sicher.

Die Verpflichtung zur Pflanzung zusätzlicher Laubbäume in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße dient der Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets. Die Möglichkeit, vorhandene Bäume vergleichbarer Qualität anzurechnen, berücksichtigt bestehende Grünstrukturen.

Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einer artenreichen, heimischen Vegetation dient der ökologischen Aufwertung des Plangebiets, der Förderung der Biodiversität sowie der Verbesserung des Mikroklimas. Gleichzeitig wird eine extensive, naturnahe Freiflächengestaltung gegenüber versiegelten oder gestalterisch verarmten Flächen gesichert.

Die Festsetzung von Mindestanforderungen an Baumquartiere stellt sicher, dass Neupflanzungen langfristig vital bleiben und ihre ökologischen und gestalterischen Funktionen erfüllen können. Ausreichende Wurzelräume sind Voraussetzung für standfeste, gesunde Bäume und vermeiden spätere Schäden an baulichen Anlagen.

Die Verpflichtung zur dauerhaften Pflege und zum Ersatz bei Abgang stellt sicher, dass die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen nicht nur kurzfristig umgesetzt, sondern dauerhaft wirksam bleiben. Damit wird der langfristige Ausgleich, der durch die bauliche Nutzung verursachten Eingriffe gewährleistet.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dienen der Sicherung eines geordneten und ruhigen Erscheinungsbildes des Hochschulstandorts sowie der städtebaulichen Einbindung der Neubebauung in das bestehende Umfeld. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets und der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnbebauung kommt der gestalterischen Steuerung eine besondere Bedeutung zu.

Die Festlegung von flachen bzw. flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 10° stellt sicher, dass die Baukörper in ihrer Kubatur und Dachgestaltung aufeinander abgestimmt sind und ein in sich stimmiges Gesamtbild entsteht. Gleichzeitig bleiben ausreichend Spielräume für eine zeitgemäße architektonische Ausgestaltung erhalten.

Für Nebengebäude werden ebenfalls flache bzw. flachgeneigte Dächer mit extensiver Begrünung festgesetzt, um deren bauliche Wirkung zu minimieren und eine visuelle Unterordnung gegenüber den Hauptgebäuden zu gewährleisten. Die Dachbegrünung leistet darüber hinaus einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Regenwasserrückhaltung und zur Einbindung der baulichen Anlagen in den Freiraum.

Der Ausschluss bestimmter Dachmaterialien wie unbeschichteter Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe dient der Vermeidung gestalterisch und städtebaulich unerwünschter Erscheinungsbilder sowie von Materialalterung, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen kann.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind im gesamten Sondergebiet ausdrücklich zulässig, um den Ausbau erneuerbarer Energien zu fördern. Die Anforderung an blend-

freie Materialien dient dem Schutz angrenzender Nutzungen sowie der Verkehrssicherheit und trägt zu einer verträglichen Einbindung der Anlagen in das Erscheinungsbild der Gebäude bei.

4.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung, die nicht überbauten Grundstücksflächen als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, dient der Sicherung eines durchgrünten Erscheinungsbildes des Plangebiets und der Vermeidung übermäßiger Versiegelung. Sie unterstützt die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser, verbessert das Mikroklima und trägt zur ökologischen Aufwertung des Standorts bei.

4.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Wahrung eines offenen, einladenden Straßenraums und der Vermeidung einer abweisenden oder übermäßig abgeschotteten Wirkung des Sondergebiets gegenüber dem öffentlichen Raum. Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin stellt sicher, dass Sichtbeziehungen erhalten bleiben und das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Zulässigkeit von Maschendraht- und Drahtzäunen nur in Verbindung mit einer Heckenhinterpflanzung sowie der Ausschluss von Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton gewährleisten eine gestalterisch zurückhaltende und landschaftsverträgliche Ausführung. Der Ausschluss von Stacheldraht dient darüber hinaus der Vermeidung sicherheits- und gestaltungs unerwünschter Einfriedungen im hochschulnahen Umfeld.

4.4 Müllbehälterstandorte

Die Regelungen zu Müllbehälterstandorten dienen der Sicherung eines geordneten und ansprechenden Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sowie der Vermeidung von Geruchsbelästigungen und hygienischen Beeinträchtigungen. Durch die Verpflichtung zur Abschirmung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und anderen öffentlichen Räumen sowie zur Begrünung der Abschirmungen wird eine visuelle Integration der Anlagen in das Umfeld erreicht.

4.5 Anlagen zum Sammeln und Zurückhalten von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen dem vorsorgenden Umgang mit Regenwasser und der Anpassung an zunehmende Starkregenereignisse. Ziel ist es, das Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern oder zurückzuhalten und damit die öffentlichen Entwässerungssysteme zu entlasten.

Die vorrangige Versickerung über bewachsene Bodenschichten fördert die Grundwasserneubildung und reduziert Oberflächenabfluss. Die Verpflichtung zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit stellt sicher, dass diese Maßnahme standortgerecht umgesetzt wird.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, wird durch die Festsetzung von Rückhalte- und Drosselmaßnahmen eine kontrollierte Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet. Die Bemessung der Rückhaltevolumina auf Grundlage aktueller Starkniederschlagsdaten stellt eine sachgerechte und nachvollziehbare Dimensionierung sicher.

Die Festlegung des Trennsystems sowie der Ausschluss von Dränagen mit Anschluss an öffentliche Kanäle dienen dem Schutz der öffentlichen Entwässerungsanlagen und der Vermeidung zusätzlicher Fremdwassereinträge.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Umweltbeitrag

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag behandelt, welcher durch das Trinationale Umweltzentrum (TRUZ) aus Weil am Rhein erarbeitet wurde.

5.2 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Gehölzstrukturen. Darunter 10 großkronige und 8 mittelkronige Platanen entlang der Hangstraße. Diese Bäume sollen erhalten werden. Deswegen wurde die Pfefferer Baumkultur GmbH beauftragt, die Auswirkungen von geplanten Baumaßnahmen in Hinblick auf Verkehrssicherheit, Gesundheitszustand und Standfestigkeit bzw. Vitalität der Platanen im direkten Einflussbereich des Baufensters zu prüfen. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst. Das vollständige Gutachten mit der Bezeichnung „Baufolgenabschätzung“ wird dem Bebauungsplan beigefügt.

Die sechs untersuchten Bäume weisen keine gesundheitsbedingten Einschränkungen auf und ihr Funktionswert ist als hoch zu bewerten, sodass ein adäquater Ersatz nach einer Fällung nicht möglich wäre. Im Rahmen der Vermessung wurden die Baumstandorte präzise erfasst, um eine konkrete zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung zu ermöglichen und damit den Erhalt zu sichern.

Bei der Bauausführung sind gezielte Baumschutzmaßnahmen (z. B. Baumschutzzaun, Verbaumaßnahme mit Saugtechnik zur Wurzeldurchtrennung) umzusetzen, um den Erhalt der Bäume sicherzustellen.

Zudem müssen die Kronen einiger Bäume zurückgeschnitten werden, da sie sich im Baufeld des geplanten Gebäudes befinden. Um die Verkehrssicherheit während der Baumaßnahmen sicherzustellen, müssen einige Totäste entfernt sowie eine Massariakontrolle (Überprüfung auf Pilzbefall, der für Sprödbrüche sorgen kann) durchgeführt werden.

5.3 Artenschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Trinationale Umweltzentrum (TRUZ) aus Weil am Rhein durchgeführt. Hierbei wurden durch Kartierungen sowie Potenzialeinschätzungen von Juni bis August 2024 im Plangebiet mögliche artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse & Mauereidechse), europäischen Vogelarten und Fledermäusen untersucht.

Die Untersuchungen zeigten, dass bei Reptilien, Vögeln und Fledermäusen relevante Vorkommen festgestellt werden konnten.

So wurden Mauereidechsen an den Rändern des Baufensters – etwa auf Höhe des Volleyballplatzes und entlang der Böschung – nachgewiesen. Da keine Jungtiere und vorwiegend subadulte Exemplare gefunden wurden, ist anzunehmen, dass es sich um wandernde Tiere handelt, die das Gebiet als Durchgang nutzen. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Bei den Vögeln deuten die vorhandenen Bäume und Sträucher darauf hin, dass sie als Bruthabitat dienen können. Störungstolerante Arten wie Kohl- und Blaumeise, Amsel, Mönchsgrasmücke und Buchfink könnten hier brüten. Die Vegetation bildet zudem ein verbindendes

Element zwischen dem angrenzenden Wald und den Kleingärten sowie Grünflächen, was auch für Heckenbrüter relevant ist. Die Fledermausuntersuchung ergab, dass die Platanen im nördlichen Teil des Gebietes – bedingt durch zahlreiche Astschnittstellen – ein hohes Quartierpotenzial aufweisen, während im südlichen Bereich ein mittleres bis hohes Potenzial festgestellt wurde. Mehrere Fledermausarten, wie Großer und Kleinabendsegler sowie Zwerg- und Rauhautfledermaus, könnten diese Strukturen als Quartier nutzen, wobei die Platanenreihe entlang der Straße als wichtige Flugstraße zwischen urbanen Quartieren und angrenzenden Jagdgebieten dient.

Im Bebauungsplan werden zu den einzelnen Arten verschiedene Maßnahmen als Hinweise aufgenommen. Das vollständige Gutachten wird dem Bebauungsplan beigefügt.

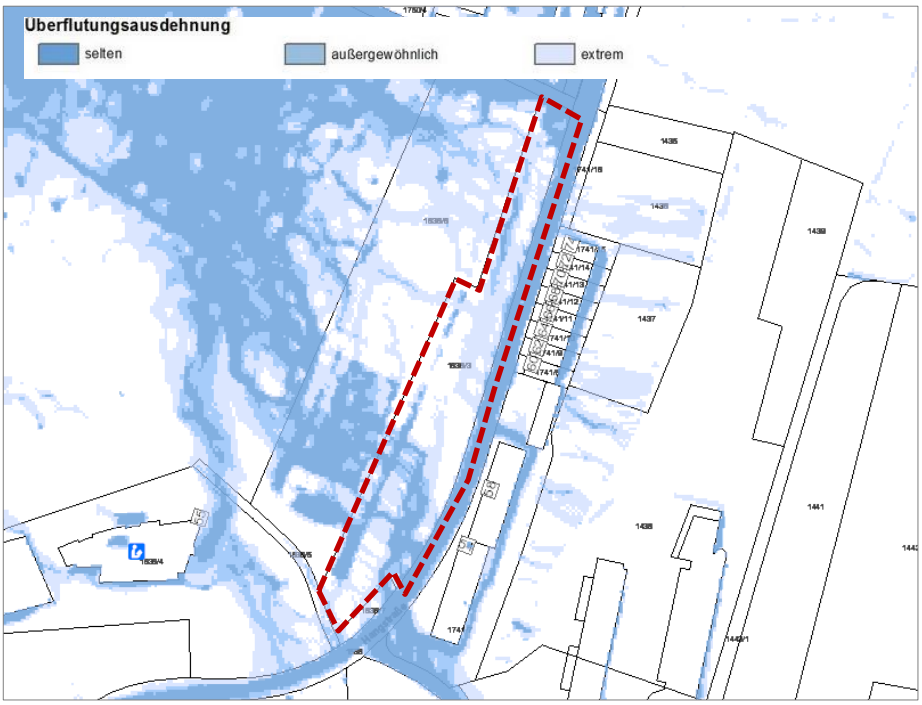
5.4 Starkregengefahr

Eine Hochwasser- bzw. Überflutungsgefahr wird normalerweise nur mit der Lage in direkter Nähe zu Oberflächengewässern in Verbindung gebracht. Klassische Hochwasserschäden werden hierbei durch die Ausuferung der Gewässer verursacht. Das aufgrund des Klimawandels immer stärker in den Fokus tretende Thema Starkregen kann hingegen als standortunabhängiges Phänomen bezeichnet werden, welches fast alle Kommunen betrifft und nach Angaben der Versicherungswirtschaft einen vergleichbaren Anteil der versicherten Überflutungsschäden verursacht wie Hochwasserschäden durch ausufernde Gewässer. Im Gegensatz zu Hochwassergefahren können alle Regionen gleichermaßen durch Starkregen betroffen sein. Gleichzeitig ist eine Warnung meist nur sehr kurzfristig möglich.

Für Lörrach wurden im Rahmen des Leuchtturmprojekts EroL (Erosionsereignisse durch Starkregen im MarkgräflerLand) erstmals Gefahrenkarten im Zusammenhang mit Starkregen erstellt (Starkregenereigniskarten). Dadurch können Flächen identifiziert werden, die durch ihre Lage (z.B. im unteren Bereich eines Hangs) als Risikogebiete bezeichnet werden können. Die Ergebnisse zeigen, dass viele Gebiete großflächig durch solche Ereignisse betroffen sein können. Es wird dabei unterschieden zwischen drei verschiedenen Starkregenereignissen: Seltene Abflussereignisse (statistisches Niederschlagsereignis von 1 Stunde, das ca. alle 10 - 50 Jahre eintritt mit einer Niederschlagsmenge von ca. 30 mm), außergewöhnliche Abflussereignisse (statistisches Niederschlagsereignis von 1 Stunde, das ca. alle 50 - 200 Jahre eintritt mit einer Niederschlagsmenge von ca. 60 mm) und extreme Abflussereignisse (statistisches Niederschlagsereignis mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von größer 200 Jahren mit Niederschlagsmengen von ca. 128 mm).

Auch das vorliegende Plangebiet kann durch die Regenereignisse betroffen sein. Die kombinierte Starkregengefahrenkarte, welche alle drei Ereignisse berücksichtigt, zeigt dass das Regenwasser aufgrund der Topografie von der Hangstraße teilweise über den Parkplatz weiter hangabwärts, also nach Nordwesten, fließt. Durch die hochbauliche Nutzung in einem Teilbereich wird Raum für Wasser verdrängt und damit der Abfluss des Regenwassers verändert. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen formuliert, die eine verbesserte Rückhaltung von Wasser im Plangebiet ermöglichen (Dachbegrünung, Baumpflanzungen). Die Dimensionierung der Regenwasserrückhaltungen ist außerdem so zu gestalten, dass auch Starkregenereignisse berücksichtigt werden.

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung können weitere Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregen ergriffen werden. Dies obliegt der Bauherrschaft. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die mögliche Gefahr hingewiesen.

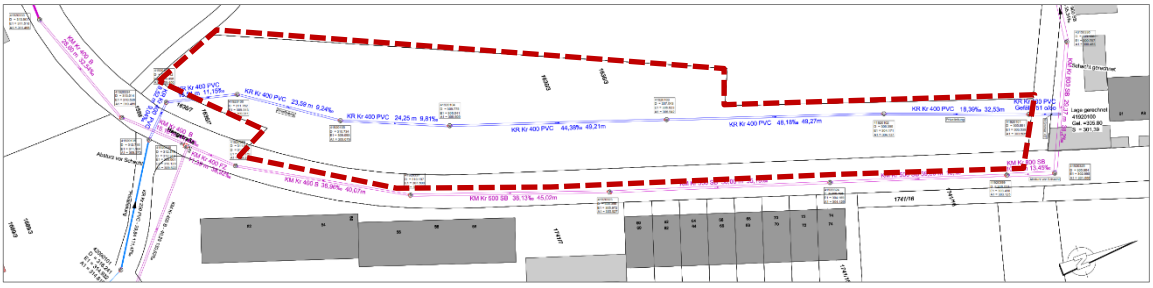


Starkregengefahrenkarten (SRGK) im Bereich des Bebauungsplangebiets (Quelle: Geoportal Landkreis Lörrach 2024)

6 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsbereichs der Stadt Lörrach und ist dementsprechend bereits gut erschlossen. Der Anschluss des Plangebiets an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz ist damit weitgehend sichergestellt.

Innerhalb des geplanten Sondergebiets verläuft aktuell noch ein privater Regenwasserkanal, der vor einer hochbaulichen Nutzung der Fläche verlegt werden muss.



Leitungsplan mit Regenwasserkanal (blau) und Mischwasserkanal (violett), Quelle: Eigenbetrieb Abwasser 2024

7 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

8 KOSTEN

Die Kosten der Planung werden durch das Studierendenwerk Freiburg (SWFR) getragen. Die Beauftragung erfolgt durch die Stadt. Die Leistungen werden durch eine Kostenübernahmeerklärung für die jeweilige Leistung mit dem SWFR geregelt.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet SO	ca. 4.070	m²

Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	714	m²
Geltungsbereich	**ca.**	**4.784**	**m²**

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de
Der Planverfasser