Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung**
Verfasser/in	Burger, Karin
Vorlage Nr.	139/2026
Datum	20.08.2026

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	08.10.2026	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	22.10.2026	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Studierendenwohnheim an der Hangstraße"
- Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Abwägungstabelle vom 07.08.2026 einschließlich Anlagen zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Studierendenwohnheim an der Hangstraße" vom 15.01.2026,
2. 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

3. Satzungen der Stadt Lörrach für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Studierendenwohnheim an der Hangstraße“; Lörrach, den 22.10.2026
4. Übersichtsplan mit Geltungsbereich; fsp.stadtplanung, Freiburg; Stand 07.08.2026
5. Zeichnerischer Teil (M 1:500); fsp.stadtplanung, Freiburg; Stand 07.08.2026
6 Textlicher Teil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften; fsp.stadtplanung, Freiburg; Stand 07.08.2026
7. Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften; fsp.stadtplanung, Freiburg; Stand 07.08.2026
8. Umweltbeitrag; Trinationales Umweltzentrum TRUZ, Weil am Rhein; Stand 27.03.2025
9. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung; Trinationales Umweltzentrum TRUZ, Weil am Rhein; Stand 27.03.2025
10. Baufolgenabschätzung, Fachgutachten Bäume und baumfachliche Baubegleitung; Pfefferer Baumkultur GmbH, Müllheim i. M.; Stand 12.09.2024

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus den Beteiligungen entsprechend der Anlagen 1und 2 im Sinne der Gesamtabwägung zu.
3. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan vom 07.08.2026 und die Örtlichen Bauvorschriften vom 07.08.2026 jeweils mit Begründung vom 07.08.2026 (Anlagen 4-7) und den Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 8-10) jeweils als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO BW.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kostenübernahme aller externen Planungskosten durch das Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald (SWFR) ist 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. 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.

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 mit einer Fläche von ca. 4.071m² (siehe Anlage 3).

4. Planungsinhalte

Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wohnheim" festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende.

Geplant ist die Errichtung eines Einzelgebäudes, in welchem ca. 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 wurde als maximale Höhe über Normalnull (GH max. 323m ü. NN) festgelegt. Das Gebäude tritt an der Seite zur Hangstraße max. viergeschossig in Erscheinung mit einer Höhe von ca. 13,0 m über Straßenmitte (ca. 310m ü.NN). Das vorgesehene Flachdach ist extensiv zu begrünen und mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu bestücken.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan 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 8-10) zu entnehmen. Die Kosten für die Planung, Umsetzung und Pflege der Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu finanzieren.

Die Aussagen der Gutachten wurden in den Bebauungsplan und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Der Umweltbeitrag, die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung sowie das Fachgutachten Bäume (Anlagen 8-10) sind dem Bebauungsplan beigefügt.

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

6. Verfahren

Das Projekt erfüllt die Vorgaben des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Entsprechend wurde 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.

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung:
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 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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 der Öffentlichkeit wurden am 06.06.2025 jeweils ortsüblich in den örtlichen Tageszeitungen sowie auf der Website der Stadt Lörrach bekannt gemacht.
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.

Beteiligung (Offenlage):
Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 26.02.2026 in öffentlicher Sitzung der Vor-Abwägung zugestimmt und den Entwurf des Bebauungsplans vom 15.01.2026 und der Örtlichen Bauvorschriften vom 15.01.2026 jeweils mit Begründung vom 15.01.2026 einschließlich der Anlagen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt. Darüber hinaus wurde beschlossen, mit diesen Unterlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB durchzuführen (BV 002/2026).
Die Bekanntmachung über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 13.03.2026 jeweils ortsüblich in den örtlichen Tageszeitungen sowie auf der Website der Stadt Lörrach.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Zeitraum von Montag 16.03.2026 bis einschließlich Freitag 24.04.2026 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail / Schreiben vom 13.03.2026 beteiligt und über die Planung informiert.

Abwägung der Beteiligung:
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 acht Stellungnahmen eingereicht. Bezüglich der detaillierten Abwägungsvorschläge wird im Einzelnen auf die Ausführungen in der Abwägungstabelle verwiesen (Anlage 1).

Unterlagen zum Satzungsbeschluss
Es werden aufgrund der Beteiligung keine grundlegenden Änderungen der planerischen Gesamtkonzeption ausgelöst. Lediglich in drei Punkten werden Ergänzungen/ Änderungen vorgenommen. Im Kapitel 1.3 „Regionalplan (Regionalplan 3.0)“ wird in der Begründung der derzeitige Verfahrensstand, hier Satzungsbeschluss vom 21.07.2026, aktualisiert. In den Örtlichen Bauvorschriften wird unter Punkt 2.6 die Ausnahmen der Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO BW aufgenommen. Auch ein Bericht zur Barrierefreiheit wurde in der Begründung ergänzt. Diese Ergänzungen führen gemäß § 4a BauGB offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Daher ist keine weitere Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften kann vom Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen werden.

7. **Weiteres Vorgehen**

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates ist im Weiteren gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit dem Datum der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit Begründung werden ergänzend gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB auch in das Internet eingestellt.

Eine Baugenehmigung wird vom Studierendenwerk noch dieses Jahr angestrebt. Baubeginn ist gemäß Planung des SWFR im Frühjahr 2027, Bezug entsprechend zum Wintersemester 2028/2029.

In der Sitzung erfolgen weitere Erläuterungen.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner

Fachbereichsleitung