

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

**Entscheidung über die Zulassung einer
Ausnahme von der Veränderungssperre
gemäß § 14 Absatz 2 BauGB betreffend die
Umnutzung von Wohnungen am
Holbeinring in eine Studentenwohnheim-
Anlage
- Antrag des Studentenwerks Heidelberg**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	05.07.2011	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss erteilt für die Umnutzung der bestehenden Wohnungen am Holbeinring in eine Studentenwohnheimanlage auf dem Grundstück Flst.Nr. 21209 das gemeindliche Einvernehmen von der Ausnahme der Veränderungssperre.

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU7	+	Partnerschaft mit der Universität ausbauen. Begründung: Die Realisierung der Studentenwohnheim-Anlage wird dazu beitragen. Ziel/e:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- und Außenentwicklung
SL6	+	Flächen effektiv nutzen Begründung: Die vorhandene Bebauung erfährt eine sinnvolle Nutzungsänderung. Insoweit werden Neubauten entbehrlich bzw. wären in dieser Größenordnung an anderer Stelle wohl kaum zu realisieren. Ziel/e:
WO2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen Begründung: Das stark nachgefragte studentische Wohnen mit bezahlbaren Mieten steht unter der Regie des Studentenwerks. Eine Entlastung des angespannten Marktes wird bewirkt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Das Studentenwerk Heidelberg hat mit Schreiben vom (24.06.2011) den Antrag gestellt, bestehende Wohnungen am Holbeinring in eine Studentenwohnheimanlage umzunutzen; gleichzeitig wurde eine Ausnahme gemäß § 14 Absatz 2 BauGB von der Veränderungssperre beantragt.

Auf dem Areal befinden sich acht Gebäude mit 192 Wohnungen. Das Studentenwerk Heidelberg hat mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen Mietvertrag über die bestehenden Wohnungen über 10 Jahre geschlossen. Statt für Familien sollen die Wohnungen Studenten zur Verfügung stehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sickingenstraße“ aus dem Jahr 1969, der ein reines Wohngebiet festsetzt. Am 02.07.2009 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rohrbach – Am Holbeinring“ gefasst, der auch dieses Areal umfasst. Gleichzeitig wurde die Satzung über die Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 BauGB für den Bereich beschlossen. Die Veränderungssperre wurde per Beschluss des Gemeinderates vom 26.05.2011 – um ein Jahr – bis Juli 2012 verlängert.

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Gemäß §§ 14, 29 BauGB fällt unter den Vorhabenbegriff auch eine bodenrechtlich relevante Nutzungsänderung. Die Umnutzung von Wohnungen für Familien in ein Studentenwohnheim stellt eine Nutzungsänderung von bodenrechtlicher Relevanz dar.

Bei einem Studentenwohnheim handelt es sich um eine Gemeinschaftsunterkunft im Sinne von § 38 Absatz 2 Nr. 13 LBO und damit um einen Sonderbau, an den weitergehende Anforderungen als an ein normales Bauvorhaben gestellt werden können. Gemeinschaftsunterkünfte sind bauliche Anlage, bei denen die Unterkunftsräume oder deren Nebenräume (Küche, Bad) von mehreren Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden. Dies ist vorliegend der Fall. Aufgrund erhöhter Brandschutzanforderungen sowie möglicher Lärmimmissionen handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung.

Nach § 14 Absatz 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Öffentliche Belange können nur diejenigen planungsrechtlichen Gründe sein, die den Erlass der Veränderungssperre legitimiert haben, also die Sicherung der Planung. Maßstab ist zunächst die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wenigstens in einem Mindestmaß konkretisierte Planung. Ob öffentliche Belange überwiegen, ist mittels einer Abwägung der mit der Sicherung verfolgten Ziele einerseits und den berührten privaten und sonstigen öffentlichen Belangen festzustellen.

Begründet wurde der Aufstellungsbeschluss mit der Sicherung kommunaler Interessen und der Herbeiführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund der Lage der Liegenschaft inmitten eines Wohngebiets bzw. zu Wohnnutzung umzuwandelnder Gewerbeflächen, bietet sich für dieses Gelände ebenfalls die Ausweisung eines Wohngebiets an.

Dieser Sicherungszweck würde der Zulassung des Vorhabens nur entgegenstehen, wenn zu befürchten wäre, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.

Nach Auffassung der Verwaltung wird durch die beabsichtigte Nutzungsänderung von Wohngebäuden in eine Studentenwohnheimanlage die Durchführung der zu sichernden Planung weder unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert. Größere bauliche Veränderungen werden an den bestehenden Gebäuden nicht durchgeführt. Es kommt lediglich zu einer Änderung des Nutzungszwecks, auch studentisches Wohnen fällt städtebaulich unter Wohnen.

Nach Ansicht der Verwaltung stehen überwiegende öffentliche Belange der Nutzungsänderung nicht entgegen. Daher steht es im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Bauausschuss die Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen. In der Universitätsstadt Heidelberg besteht Bedarf an Studentenunterkünften; im Jahr 2012 werden zwei Abiturjahrgänge an die Universitäten drängen, so dass ab 2012 eine erhöhte Nachfrage nach studentischem Wohnen zu erwarten ist. Aus diesen Gründen schlägt die Verwaltung vor, der Ausnahme von der Veränderungssperre zuzustimmen.

gezeichnet

Bernd Stadel