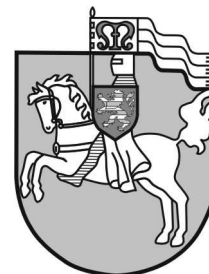


Universitätsstadt Marburg



| | | |
|--|--|------------|
| Beschlussvorlage | Vorlagen - Nr.: VO/0624/2008 Status: öffentlich Datum: 15.09.2008 | TOP |
| Stadtverordnetenversammlung Marburg | | |
| <u>Dezernat:</u> | II | |
| <u>Fachdienst:</u> | 61 - Stadtplanung | |
| <u>Sachbearbeiter/in:</u> | Reinhold Kulle | |
| <u>Beratende Gremien:</u> | Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg | |

Bebauung des Grundstückes Erlenring 13 mit einer Studentenwohnanlage

TISCHVORLAGE

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das als Anlage beigefügte juristische Kurzgutachten für den „Neubau von 3 Wohnappartementshäusern mit integriertem zweigeschossigen Parkdeck“ in Marburg, Erlenring 13, 15, 17 und 17a vom 11.07.2008 zur Kenntnis.

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das Schreiben des Regierungspräsidiums an die Lokale Agenda, AG Nachhaltige Stadtentwicklung, vom 12.09.2008 über die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/3, 1. und 2. Änderung, Marburg-Mitte (Erlenringspange) gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis.

Begründung:

Auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle sollen 3 Wohngebäude mit ca. 140 Appartements für Studierende errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7/3, 1. und 2. Änderung, der Stadt Marburg aus dem Jahr 2002.

Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück erfolgt so, dass im Bereich der attraktiven Wohnlage zur Lahn zwei viergeschossige und entlang der B 3a ein fünfgeschossiges Gebäude zur Ausführung kommen sollen. Letztgenanntes übernimmt mit seiner Positionierung auch eine emissionsschützende Funktion, da damit die Wohnnutzung und der Uferbereich der Lahn in diesem Abschnitt von dem Verkehrslärm der B 3a abgeschirmt werden soll. Die beiden sichelförmigen, in Richtung Norden aufeinander zulaufenden Bauflächen, erstrecken sich über die gesamte Länge des Baugrundstückes und überschreiten damit die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze. Die Fläche, die überbaut

wird, ist als nicht „überbaubare Fläche“ mit der Bindung „Erhalt des Grünbestandes“ festgesetzt.

Um das beantragte Vorhaben baurechtlich zulassen zu können, ist deshalb eine planungsrechtliche Befreiung von dieser Festsetzung erforderlich. Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde, und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit dem öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zur Prüfung dieser Voraussetzungen wurde von der Stadt Marburg eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragt.

Das vorliegende Gutachten behandelt insbesondere die Frage, inwieweit mit der notwendigen Befreiung die Grundzüge der Planung berührt werden (als kumulative Voraussetzung) und die Frage der städtebaulichen Vertretbarkeit (als alternative Voraussetzung). In seinem Fazit bestätigt das Gutachten die Auffassung des Magistrats, wonach die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen erteilt werden kann.

Diese Rechtsauffassung wird auch von dem Regierungspräsidenten in seinem Schreiben an die Lokale Agenda, AG Nachhaltige Stadtentwicklung, vom 12.09.2008 geteilt.

Ein in den Diskussionen zu diesem Bauvorhaben angesprochenes Gutachten, das der Lokalen Agenda vorliegen soll, ist dem Magistrat bisher nicht zugeleitet worden.

Über den vorliegenden Bauantrag ist nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB zu entscheiden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

Beteiligung an der Vorlage durch:

| | | | |
|-------------|--------------|--|--|
| FB 6 | FD 61 | | |
| | | | |

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme