Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/5488/2017** Status: öffentlich Datum: 21.03.2017
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	II 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz Bernd Nützel

Beratungsfolge:

Gremium	**Zuständigkeit**	**Sitzung ist**
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Erörterung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Erörterung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Öffentliche Auslegung für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 18/13 "Landschulheim Steinmühle" in den Stadtteilen Cappel und Gisselberg

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 18/13 "Landschulheim Steinmühle" beschlossen.

2. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 18/13 wird entsprechend der Kennzeichnung im Übersichtsplan geändert.

Begründung:
Für diese Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 15. Juli 2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst.
Wie in dieser Beschlussvorlage erwähnt, soll auf den landwirtschaftlichen Flächen, die direkt östlich an den Gebäudebestand des Landschulheimes Steinmühle angrenzen, ein Neubau zur Schulerweiterung errichtet werden. Zusätzlich ist beabsichtigt, durch den Bau einer Buswendeschleife die Schulbuserschließung insgesamt zu optimieren. Gleichzeitig ist damit eine Neuordnung der Stellplatzanlage für das Landschulheim verbunden. Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplan-Änderung umfasst alle bestehenden und planerisch neu angedachten Flächen, da dies städtebaulich erforderlich ist.

Im Zeitraum vom 26. September bis einschließlich 28. Oktober 2016 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf stattgefunden.
Der Vorentwurf hatte für alle Flächen, die für die bauliche Entwicklung des Landschulheimes erforderlich sind, Gemeinbedarfsfläche – Schule dargestellt. Im Nordwesten und im Süden sind Flächen, die dafür nicht mehr zur Verfügung stehen können, entsprechend ihrer Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen worden. Die ebenfalls im

Süden dargestellte ehemalige Grünfläche – Sport, ist entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und Lage als Sondergebiet – Reiten ausgewiesen worden.

Der Ortsbeirat Cappel hat der Planung in seiner Sitzung am 26. Oktober 2016 zugestimmt.

Aus diesem frühzeitigen Beteiligungsschritt hat sich Folgendes ergeben:

- Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich der Lahn. Gem. § 78 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG ist dort die Neuausweisung von Baugebieten in Bauleitplänen untersagt. In § 78 Abs. 2 WHG sind die Ausnahmen davon benannt. Diese Problematik ist im Vorfeld (Dezember 2015) der Planaufstellung mit Vertretern des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. Umwelt und des Vorhabenträgers besprochen worden. Man ist übereingekommen, dass eine hydraulische Berechnung mit Retentionsraumermittlung für den Schulneubau die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss der Lahn darlegen soll. Auf Basis dieses Hochwasserabflussgutachtens ist dann die Ausnahme möglich. Der entsprechende Ausnahmeantrag gem. § 78 Abs. 2 WHG ist mit Schreiben vom 24.02.2017 (ergänzt mit Schreiben vom 20.03.2017) beim Regierungspräsidium gestellt worden. Es wird davon ausgegangen, dass der entsprechende Bescheid durch das Regierungspräsidium im Juni 2017 vor Beendigung der Offenlage vorliegt. Somit bestehen zum Satzungsbeschluss keine wasserrechtlichen Bedenken mehr gegen die Planung.
- Aus eben diesen wasserwirtschaftlichen Gründen ist die Plandarstellung noch mehr der tatsächlichen und geplanten Nutzung angepasst worden. Nicht baulich zu nutzende Bereiche im Norden werden als landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen dargestellt. Im Süden wird die Sonderbaufläche – Reiten weiter ausdifferenziert und teilweise zu einer Grünfläche – Reiten konkretisiert.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, den Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss (s. Übersichtsplan) im Süden anzupassen. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich annähernd 11 ha.

Da der Bebauungsplan parallel aufgestellt wird, kann auf den Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB in diesem Verfahren verwiesen werden.

Alles Weitere kann den beigefügten Planunterlagen entnommen werden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

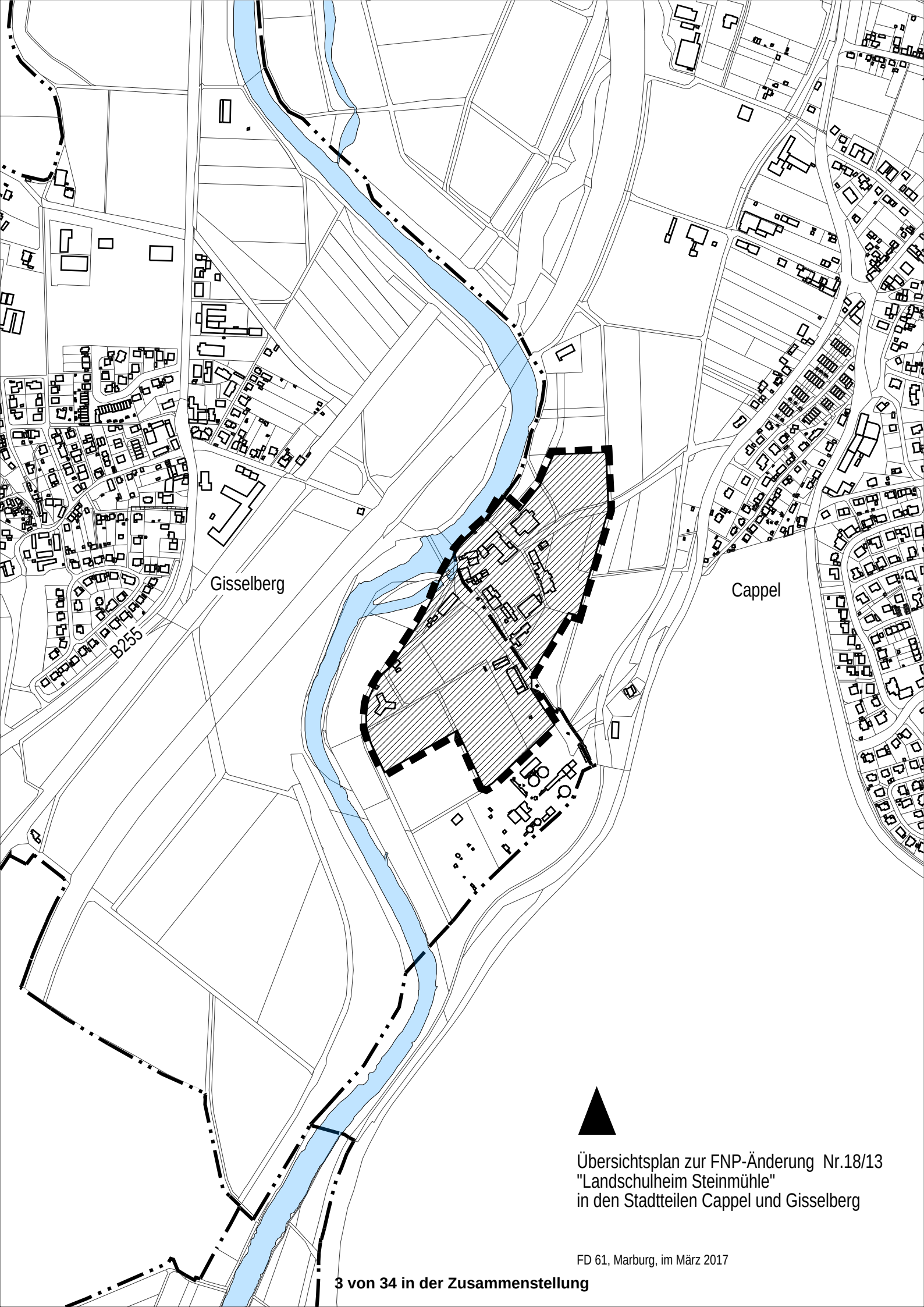
Anlagen

- Übersichtsplan
- Entwurf Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 18/13 "Landschulheim Steinmühle" mit Begründung

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	**FD 61**		

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



Übersichtsplan zur FNP-Änderung Nr.18/13
"Landschulheim Steinmühle"
in den Stadtteilen Cappel und Gisselberg

FD 61, Marburg, im März 2017

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NR. 18/13
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET STEINMÜHLE
IN DEN **STADTTEILEN CAPPEL UND GISSELBERG**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **15.07.2016** beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom **26.09.2016** bis **einschl. 28.10.2016** stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am _____ vollendet.

Oberbürgermeister

FESTSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist von der Stadtverordnetenversammlung am _____ beschlossen worden.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
Marburg, den _____

Oberbürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

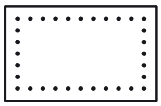
VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Die Erteilung der Genehmigung wurde am _____ öffentlich bekannt gegeben.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Oberbürgermeister

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Planzeichenerklärung

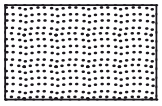
Flächen für den Gemeinbedarf,
Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

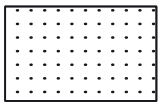
Grünflächen



Grünflächen

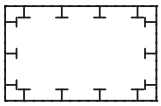
Reiten

Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Landwirtschaft

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Rechtsgrundlagen

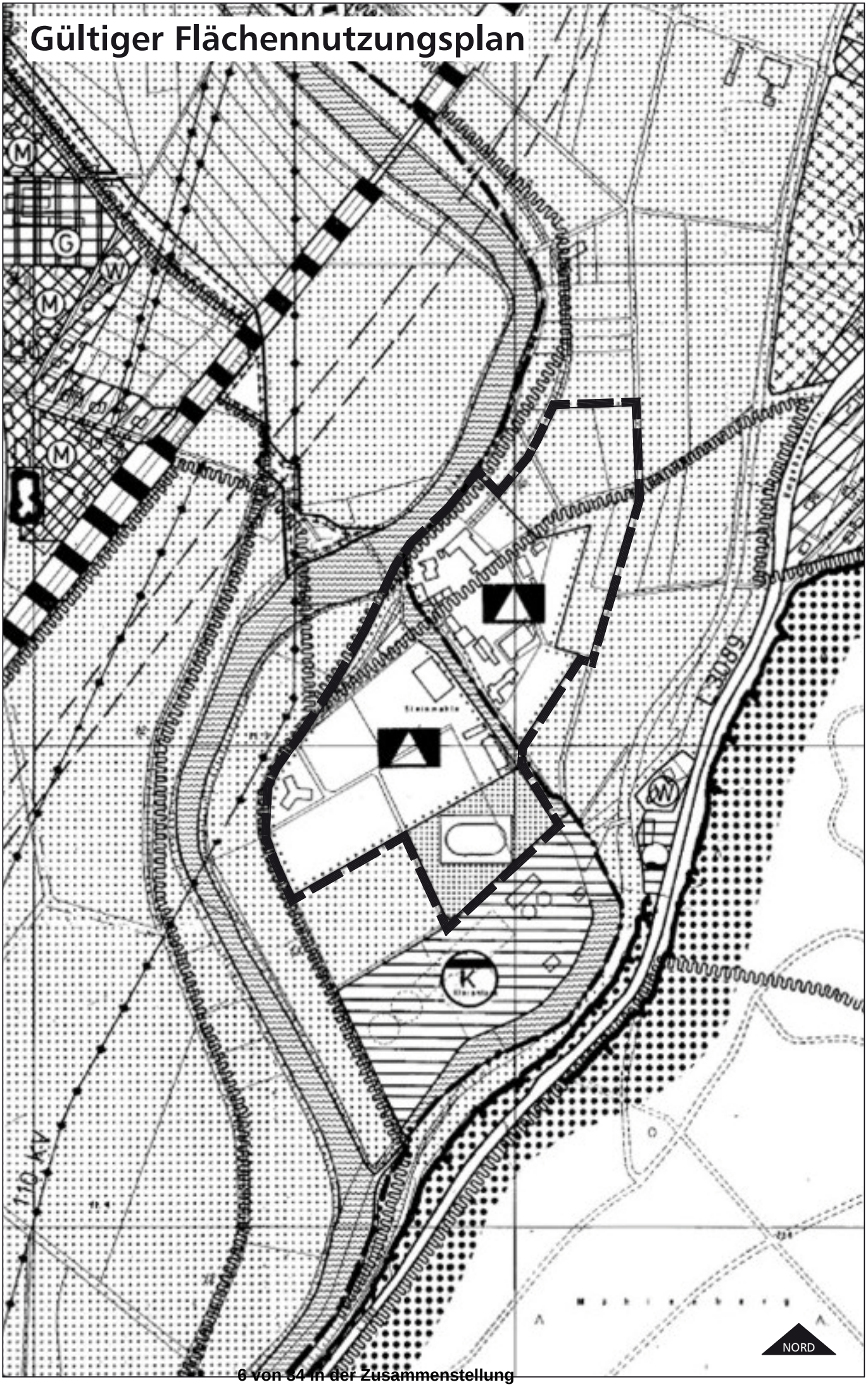
in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

Entwurf März 2017
M 1 : 5000

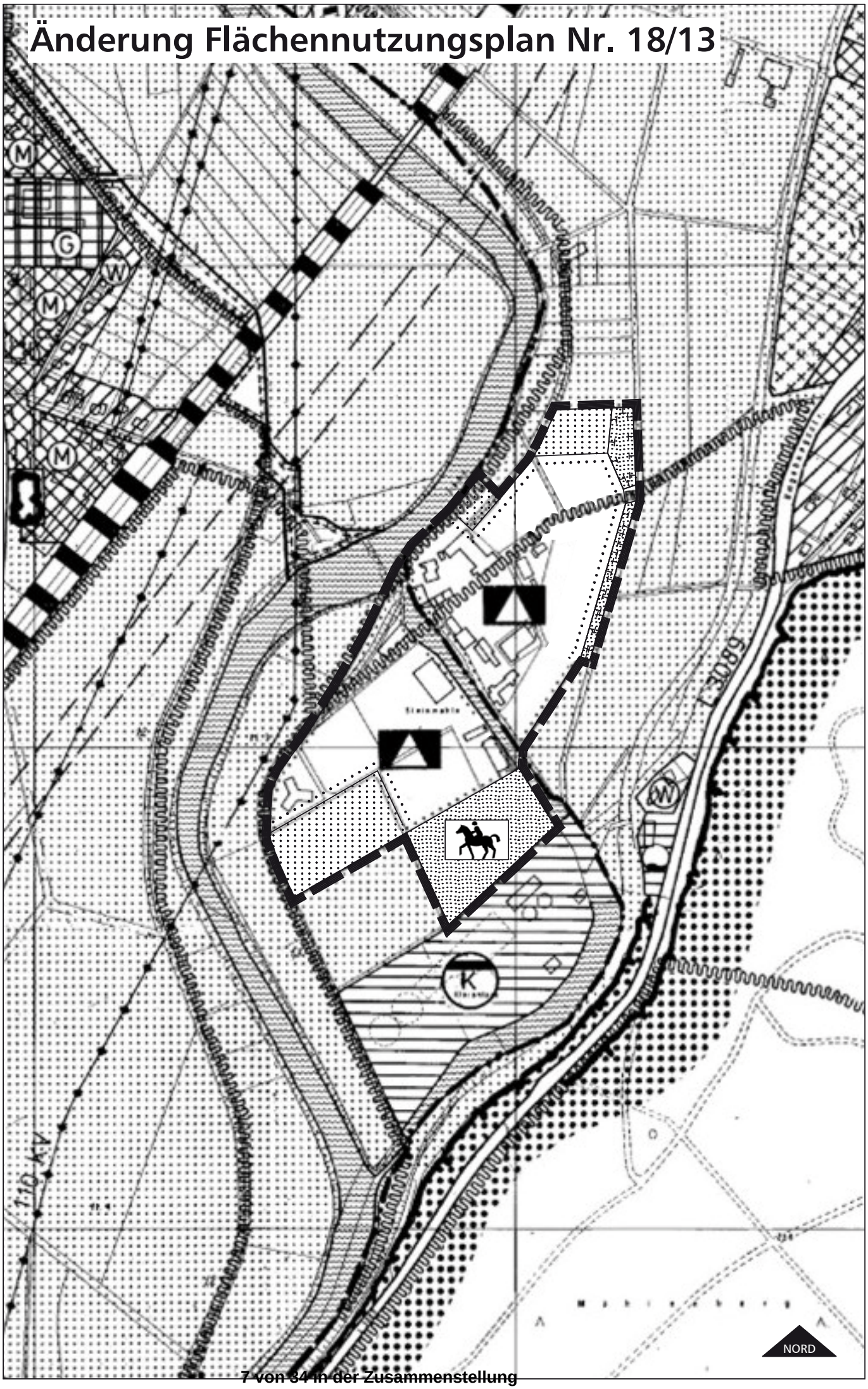
schöne aussichten
landschaftsarchitektur

Friedrich-Ebert-Straße 48
34117 Kassel
Fon: 0561.739 7977-0
Fax: 0561.739 7977-29
e-mail: kassel@schoeneaussichten.net

Gültiger Flächennutzungsplan



Änderung Flächennutzungsplan Nr. 18/13



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 18/13 „Landschulheim Steinmühle“ Stadtteile Cappel und Gisselberg

Begründung

Entwurf

schöne aussichten
landschaftsarchitektur

Universitätsstadt Marburg

Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 18/13 „Landschulheim Steinmühle“ Stadtteile Cappel und Gisselberg

Entwurf

Begründung

März 2017

Auftraggeber: **Schulverein Landschulheim Steinmühle e.V.**

schöne aussichten
landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing. Martin Blank
Dipl.-Ing. Günter Sandmann
Dipl.-Ing. Nikolai Soyka

Büro Kassel
Friedrich-Ebert-Straße 48
34117 Kassel

Fon 0561. 739 79 77-0
kassel@schoeneaussichten.net
www.schoeneaussichten.net

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Günter Sandmann
Dipl.-Ing. Erwin Lamm
Dipl.-Ing. Stefan Schlüter

Inhalt

1	**Allgemeines**		**3**
	1.1	Änderungsbeschluss	3
	1.2	Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
	1.3	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
	1.4	Lage des Änderungsbereichs	4
	1.5	Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse	5
	1.5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	5
	1.5.2	Wasserschutzgebiete	7
	1.5.3	Überschwemmungsgebiet	7
	1.5.4	Altablagerungen, Altstandorte	7
	1.6	Bestand	8
	1.6.1	Nutzungsstruktur	8
	1.6.2	Boden	9
2	**Begründung der Planung**		**11**
	2.1	Flächen für den Gemeinbedarf	11
	2.1.1	Erforderlichkeit der Schulerweiterung	11
	2.1.2	Begründung vor dem Wasserrecht	13
	2.2	Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
	2.3	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reiten	17
	2.4	Flächen für die Landwirtschaft	17
	2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
	2.6	Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	21
3	**Infrastruktur**		**22**
	3.1	Erschließung	22
	3.2	Öffentlicher Nahverkehr	22
	3.3	Ver- und Entsorgung	22
	3.4	Flächenbilanz	23

Abbildungen

1	Übersichtsplan mit Lage des Änderungsbereichs, ohne Maßstab	4
2	Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen, ohne Maßstab	5
3	Luftbild mit dem Änderungsbereich, ohne Maßstab	8
4	Bodenfunktionsbewertung, ohne Maßstab	10
5	Lageplan Retentionsfläche , ohne Maßstab	16
6	Untersuchte alternative Standorte, ohne Maßstab	19

Tabellen

1	Flächenbilanz	23

1 Allgemeines

1.1 Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg hat in ihrer Sitzung am 15.07.2016 den Änderungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 18/13 „Landschulheim Steinmühle“ in den Stadtteilen Cappel und Gisselberg gefasst.

1.2 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 18/13 in den Stadtteilen Cappel und Gisselberg und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18/26 „Erweiterung Landschulheim Steinmühle“ im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau zur Erweiterung des Landschulheims Steinmühle auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden. Die bereits im Flächennutzungsplan vorhandenen (und größtenteils genutzten) Gemeinbedarfsflächen werden mit den nach § 34 BauGB bebauten / befestigten Flächen sowie der Fläche für den geplanten Schulgebäude-Neubau zusammengefasst. Letztere werden von „Flächen für die Landwirtschaft" in „Flächen für den Gemeinbedarf“ umgewidmet.

Weiterhin sollen die voraussichtlich auch langfristig nicht für den Schulbetrieb benötigten Gemeinbedarfsflächen Schule im südlichen Änderungsbereich entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Grünland umgewidmet werden. Ferner soll die „Grünfläche Sportplatz“, für die ebenfalls kein Bedarf mehr besteht, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als „Grünfläche Reiten“ umgewidmet werden.

1.3 Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus der Planzeichnung und der Begründung. Der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht beigefügt.

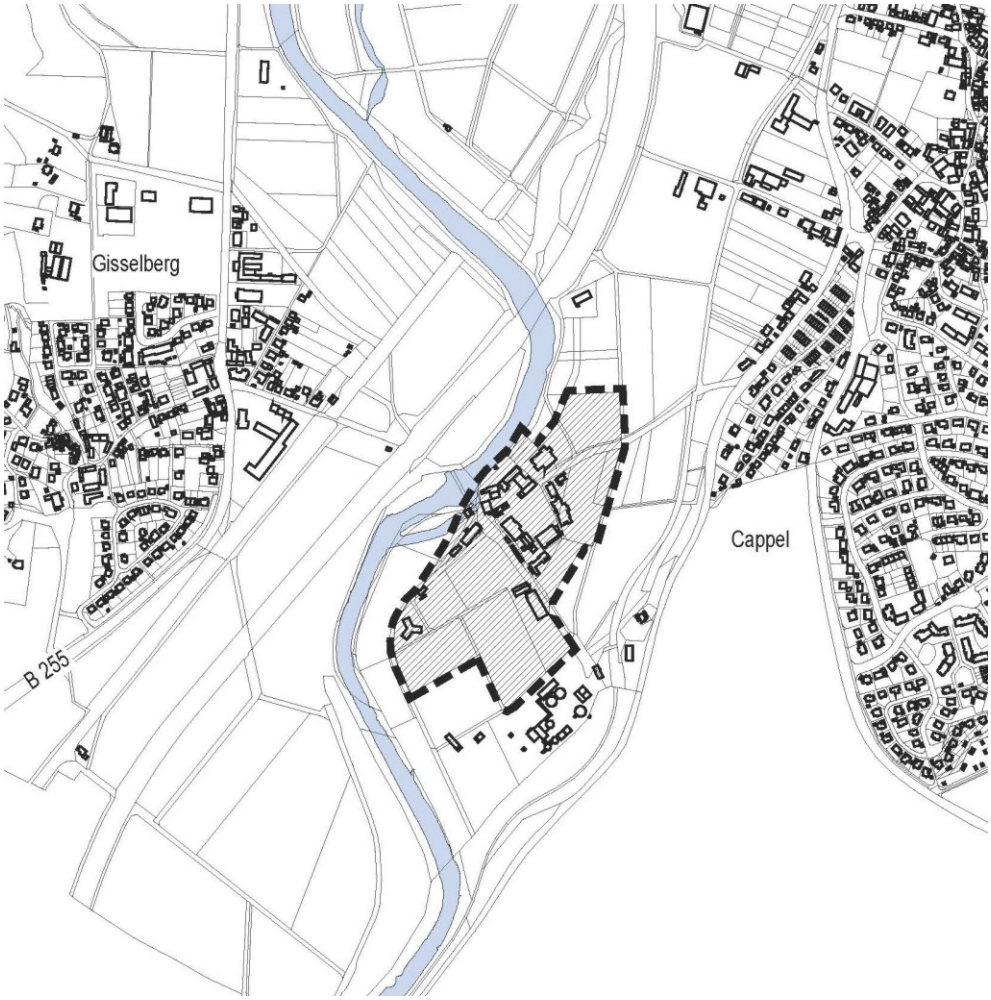
1.4 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich an dem südwestlichen Rand des südlich der Kernstadt gelegenen Stadtteils Cappel. Der Änderungsbereich ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, im Norden reichen Teilflächen des Änderungsbereichs bis an die Lahn.

Südlich des Änderungsbereichs befindet sich die Kläranlage. In den nordwestlichen Teilbereichen wird der Änderungsbereich durch den Hochwasserschutzdeich der Lahn begrenzt, westlich der Lahn verläuft die Bundesstraße 3 und die Trasse der Main-Weser-Bahn.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde der Änderungsbereich gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses um die Flächen der Reitschule erweitert, um den zu erhaltenden Bestand der Reitschule planungsrechtlich zu sichern.

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Änderungsbereichs, ohne Maßstab



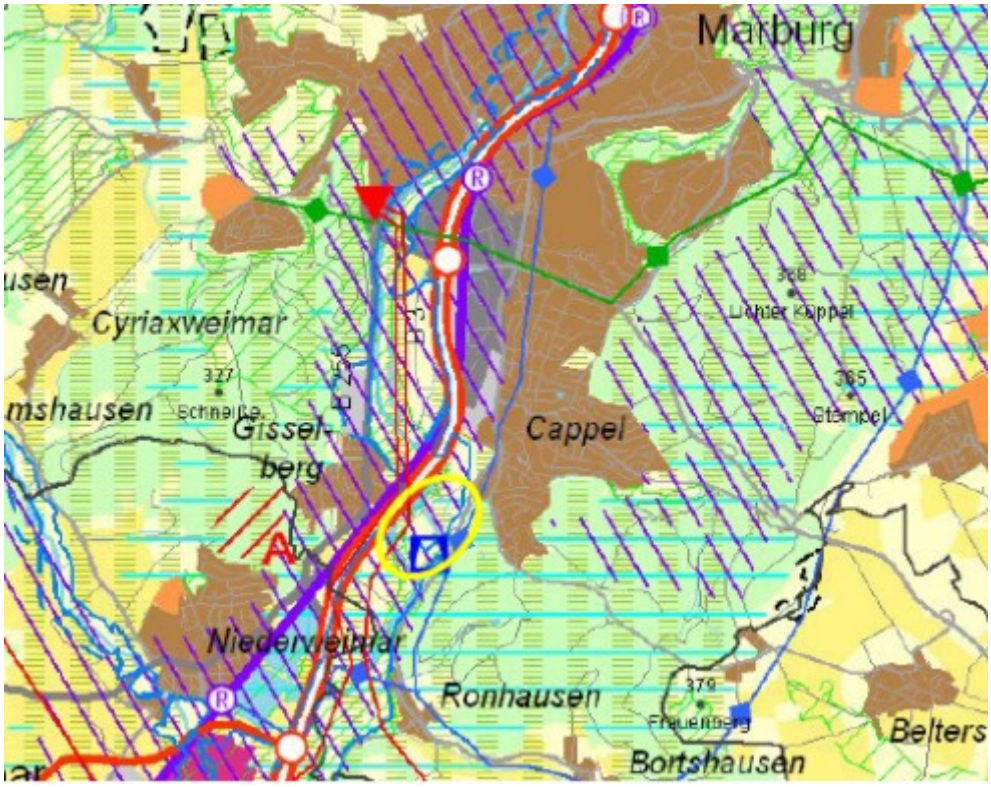
1.5 Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse

1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

In dem Regionalplan Mittelhessen sind die Flächen des Änderungsbereiches als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt.

Die bestehenden Schulgebäude und Freiflächen der Steinmühle sind in dem Regionalplan Mittelhessen nicht als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

■ **Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen, ohne Maßstab**



In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. Gemäß Ziel 6.3-3 des Regionalplanes ist eine geringfügige Flächeninanspruchnahme zum Zwecke der Eigenentwicklung und Freizeitnutzung im Anschluss an bebaute Ortslagen möglich. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die bereits im Flächennutzungsplan vorhandenen (und größtenteils genutzten) Gemeinbedarfsflächen mit den nach

§ 34 BauGB bebauten / befestigten Flächen sowie die Fläche für den geplanten Schulgebäude-Neubau zusammengefasst. Letztere werden von „Flächen für die Landwirtschaft" in „Flächen für den Gemeinbedarf“ umgewidmet. Da die Fläche für den geplanten Schulgebäude-Neubau eine geringe Größe von ca. 3.400 m² hat, der Eigenentwicklung des Landschulheims Steinmühle dient und im Anschluss an den bebauten Campus erfolgt, wird der Entwicklung des Landschulheims Steinmühle als ein Beitrag zur Verbesserung des Bildungswesens in der Abwägung Vorrang vor dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben. Zudem wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von dem Dez. 51.1 Landwirtschaft bei dem Regierungspräsidium Gießen und dem Fachbereich Ländlicher Raum beim Landkreis Marburg-Biedenkopf keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht. Der Grunderwerb erfolgte mit Zustimmung des für die Landwirtschaft zuständigen Fachbereichs Ländlicher Raum.

Innerhalb des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug" hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Der geplante Schulgebäude-Neubau wird im Anschluss an den bebauten Campus errichtet und führt zu keiner Zersiedlung oder einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten. Aufgrund der geringen Größe der Maßnahme werden weder die Freiraumerholung noch der Wasserhaushalt (vgl. 2.1.2 Begründung vor dem Wasserrecht) beeinträchtigt. Ebenso wenig ist eine ungünstige Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist im Vorranggebiet Regionaler Grünzug unzulässig. Der geplante Schulgebäude-Neubau dient nicht als Internatsgebäude und ist daher nur für einen vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem entlang der Lahn verlaufenden „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, das auch viele bebaute Flächen der Stadt Marburg umfasst. Aufgrund der geringen Größe der Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz" sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. Die Fläche für den geplanten Schulgebäude-Neubau nördlich des Steinmühlenwegs liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes. Der Vergrößerung der im Wasserschutzgebiet gelegenen Gemeinbedarfsfläche im östlichen Bereich steht eine umfangreichere Verkleinerung der Gemeinbedarfsfläche im südwestlichen Bereich gegenüber, so dass mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die Belange des Grundwasserschutzes nicht beeinträchtigt werden.

Die „Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz" sind von Bebauung, Versiegelung des Bodens und Aufschüttungen freizuhalten. Die Begründung zum Neubau des geplanten Schulgebäudes in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet sich unter Punkt 2.1.2. Die erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2)

Wasserhaushaltsgesetz wurde mit Schreiben vom 24.02.2017 bei der zuständigen Oberen Wasserbehörde beim RP Gießen beantragt.

1.5.2 Wasserschutzgebiete

Teilflächen des Änderungsbereiches liegen in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Flach- und den Tiefbrunnen Ronhausen der Stadtwerke Marburg, festgesetzt mit Anordnung des Regierungspräsidenten in Kassel vom 25.10.1967. Die maßgeblichen Verbote stehen den Planungen nicht entgegen.

Die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes verläuft entlang des Steinmühlenwegs. Die engeren Schutzzonen (I und II) liegen in den Waldgebieten der Lahnberge (Mühlenberg) östlich der B 3 alt.

1.5.3 Überschwemmungsgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn.

Nach § 78 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplanungen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Nach § 78 (2) WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die in § 78 (2) WHG aufgeführten neun Punkte kumulativ erfüllt werden (vgl. 2.1.2 Begründung vor dem Wasser).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Errichtung baulicher Anlagen in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet vorbereitet. Der Verlust an Retentionsraum wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18/26 „Erweiterung Landschulheim Steinmühle“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, ausgeglichen.

1.5.4 Altablagerungen, Altstandorte

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz noch Grundwasserschadensfälle (Gewässer-verunreinigungen im Sinne von § 57 des Hessischen Wassergesetzes) bekannt.

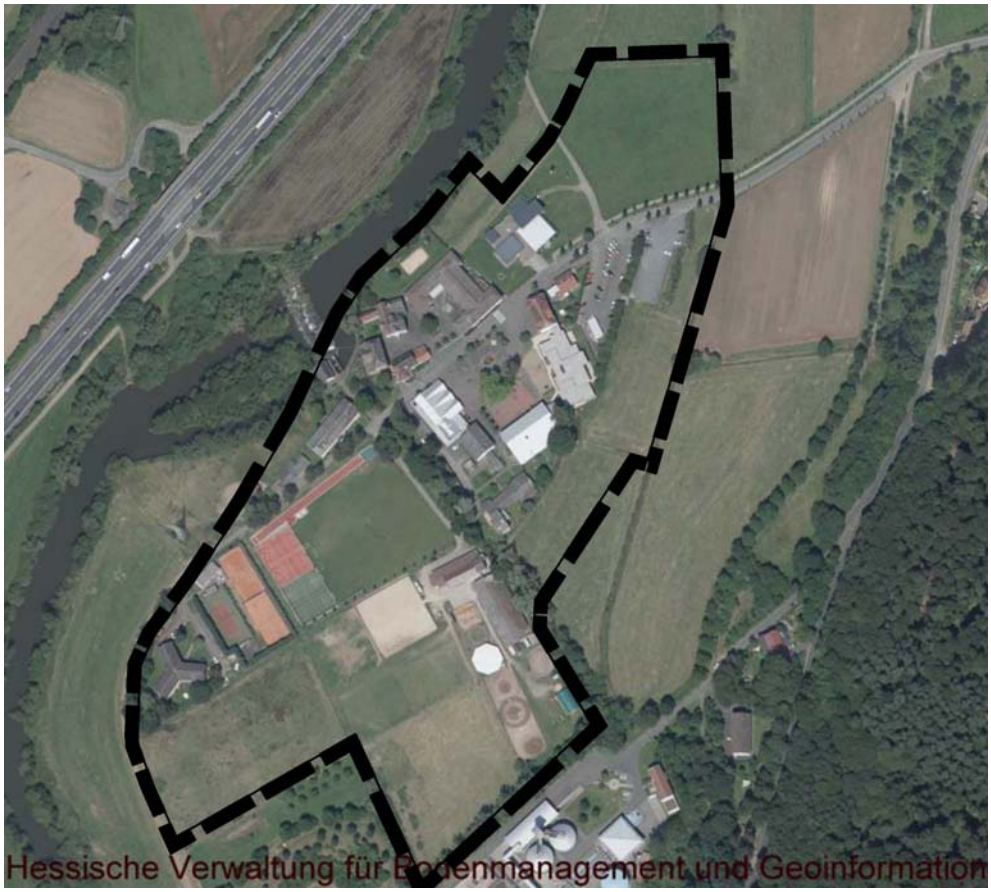
In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

1.6 Bestand

1.6.1 Nutzungsstruktur

Die überwiegenden Flächen des Änderungsbereichs werden von den Gebäuden, baulichen Anlagen und Freiflächen des Landschulheims Steinmühle und der Reitschule Steinmühle beansprucht.

Abbildung 3: Luftbild[1] mit dem Änderungsbereich, ohne Maßstab



1 Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

In den Randbereichen im Norden, Osten und Süden befinden sich Landwirtschaftsflächen, die als Wiesen oder Weiden genutzt werden. Im nordöstlichen Änderungsbereich sind zwei größere Parkplätze des Landschulheims, die von dem Steinmühlenweg erschlossen werden.

Die Schulgebäude sind nordöstlich des Mühlgrabens um den Schulhof gruppiert, auf dem sich auch die Bushaltestelle befindet. Südwestlich des Mühlgrabens befinden sich die Sportplätze der Schule und eine Tennisanlage mit zugehörigen Nebengebäuden sowie ein Wohngebäude des Internats. Südlich der Sportplätze grenzen die Gebäude und Freiflächen der Reitschule an.

1.6.2 Boden

Topographie

Der Änderungsbereich liegt in der Lahnaue auf ca. 175 m ü. NN und ist mit einem sehr geringen Gefälle Richtung Süden / Südwesten und Osten (Wassergraben) nahezu eben. In Teilbereichen befindet sich zur Lahn eine leichte (ca. 1 m hohe) Aufwallung als Hochwasserschutz.

Gesteine, Bodenaufbau

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1 : 25.000 liegt der Änderungsbereich in der Lahnaue im Verbreitungsbereich von Auenlehm, der Sande und Kiese (Terrassenschotter) der Lahn überdeckt und ggf. organische Lagen enthalten kann. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Rotliegends bzw. Grauwacken und Tonschiefer des Unterkarbons an.

Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung[2]

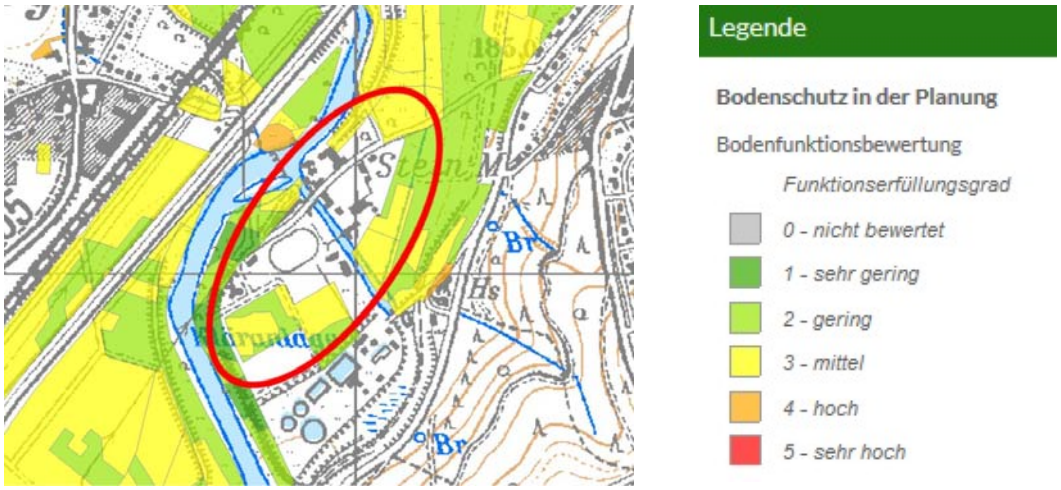
Die Böden des Änderungsbereichs haben folgende Eigenschaften:

- Das Ertragspotenzial ist mittel bis hoch (Ertragsmesszahlen 50 - 55).
- Die Wasserspeicherfähigkeit (Feldkapazität) ist mittel (260 – 390 mm) bis gering (130 – 260 mm).
- Das Nitratrückhaltevermögen der Böden ist ebenfalls unterschiedlich (sehr gering bis sehr hoch).
- Im Änderungsbereich sind keine besonderen Bodentypen im Hinblick auf die Biotopentwicklung vorhanden.

Die Gesamtbewertung der Bodeneigenschaften ist gemäß der folgenden Abbildung mittel bis gering.

2 HLNUG (2016): Bodenviewer Hessen – Bodenschätzungskarte

■ **Abbildung 4: Bodenfunktionsbewertung[3], ohne Maßstab**



3 HLNUG (2016): Bodenviewer Hessen – Bodenschutz in der Planung, Bodenfunktionsbewertung

2 Begründung der Planung

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 18/13 werden in dem nördlichen Änderungsbereich derzeit als Wiesen landwirtschaftlich genutzte Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau zur Erweiterung des Landschulheims Steinmühle geschaffen werden.

2.1.1 Erforderlichkeit der Schulerweiterung

Die Notwendigkeit einer baulichen Erweiterung der Schulgebäude ergibt sich aus schulischen und pädagogischen Gründen.

Aktuelle Situation des Landschulheims Steinmühle

Das Landschulheim Steinmühle ist eine Ersatzschule, die in privater Trägerschaft des Schulvereins Landschulheim Steinmühle e. V. steht. Sie ist eine von mehreren Ersatzschulen in der Stadt Marburg, wie beispielsweise die Waldorfschule, die Bettina-von-Arnim-Schule oder die Freie Schule. Die Ersatzschulen sind ein wichtiger Baustein in der Marburger Schullandschaft und erweitern das Angebot in der Stadt. Die Steinmühle wird derzeit von ca. 350 Schülern aus der Stadt Marburg besucht, zudem von ca. 220 Schülern aus dem Landkreis Marburg-Biedenkopf und ca. 40 Internatsschülern von außerhalb Mittelhessens.

Die Steinmühle hat sich in den letzten Jahren pädagogisch stark weiterentwickelt, die Schule hat einen guten Ruf und die Nachfrage nach Schulplätzen ist erheblich gestiegen und deutlich höher als die Aufnahmekapazität. Hatte die Schule im Jahr 2001 noch 445 Schüler in den neun Jahrgängen 5 bis 13, sind es aktuell 608 Schüler in den nur noch acht Jahrgängen 5 bis 12. Das größte Problem für die weitere Schulentwicklung besteht in der Raumnot, die ohne einen größeren Neubau existenzbedrohend wird.

Rückkehr von dem G8- zu dem G9-Schulsystem

Die von der Hessischen Landesregierung vor drei Jahren freigestellte und in Marburg vollständig umgesetzte Rückkehr von dem G8- zu dem G9-Schulsystem hat zur Folge, dass in dem Schuljahr 2019/20 wieder ein 13. Jahrgang an der Steinmühle unterrichtet wird. Die Schülerzahlen werden dann im Vergleich zu heute um ca. 80 Schüler auf ca. 680 in mindestens fünf weiteren parallelen Lerngruppen anwachsen. Ohne neue Unterrichtsräume können diese Schüler, die ja jetzt bereits in der Schule (derzeit in den Klassen 9) sind, nicht untergebracht werden Daher benö-

tigt die Schule bis zum Schuljahresbeginn 2018/19 neue Unterrichtsräume.

Schulentwicklung und Steinmühlen-Pädagogik erfordern moderne Raumkonzepte

Bereits heute haben nicht alle Kurse bzw. Klassen der Schule einen eigenen Klassenraum. Diese Situation kann nur für eine zeitlich befristete Übergangsphase hingenommen werden. Grundsätzlich haben sich die räumlichen Anforderungen an eine moderne Schule erheblich verändert. Die alte Formel: „Schulklasse gleich Klassenraum“ gilt schon lange nicht mehr. Die differenzierten Förder- und Herausforderungsangebote für kleine Schülergruppen und die ausgebauten Sprachenangebote (beides Qualitätsmerkmale der Steinmühle) haben an einigen Tagen der Woche zur Folge, dass z. B. für vier Klassen der Einführungsphase parallel bis zu neun Räume benötigt werden. In den Wahlunterrichtsangeboten für die einzelnen Jahrgangsstufen bestehen teilweise bis zu 10 parallele Angebote.

Steinmühle auf dem Weg zur Internationalisierung

Der seit Oktober 2015 für die Beschulung einer so genannten Deutsch-Intensiv-Klasse (Gymnasiale Beschulung unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge) notwendig gewordene neue Klassenraum konnte kurzfristig nur durch die Auslagerung der Lehrmittelbibliothek in einen zu kleinen ehemaligen Lagerraum geschaffen werden.

Auf Wunsch der Stadt Marburg und des Regionalverbandes Mittelhessen und zur Zukunftssicherung der Steinmühle ist derzeit die Einrichtung eines Internationalen Schulzweiges geplant. Selbst die Einrichtung nur einer einzigen weiteren internationalen Klasse, z. B. nach dem Vorbild des Felix-Klein-Gymnasiums in Göttingen, ist mit den derzeitigen räumlichen Möglichkeiten nicht realisierbar.

Sanierungsbedarf in den bestehenden Schulräumen

Das bestehende Hauptgebäude ist überaltert, die Klassenräume sind zu klein und die gesamte Raumsituation ist nicht mehr zeitgemäß. Die bestehenden Gebäude sind nur teilweise barrierefrei und sollen nach Fertigstellung eines Neubaus sukzessiv barrierefrei umgebaut werden, um die baulichen Voraussetzungen für die Inklusion zu verbessern.

Das 1969 errichtete Schulgebäude muss nach 47 Jahren intensiver Nutzung energetisch saniert und zeitgemäß umgebaut werden. Der aus Sicht der Schulleitung erforderliche grundlegende Umbau des Hauptgebäudes ist aufwändig, aber unvermeidbar. Handlungsbedarf besteht neben der energetischen Sanierung in der Größe und Ausstattung der Klassenräume, insbesondere im naturwissenschaftlichen Bereich. Die Räumlichkeiten sollen ihren Hörsaalcharakter verlieren, um mehr Schülerexperimente zu ermöglichen. Die Räume müssen daher umgebaut und erweitert werden, die Zusammenlegung von Räumen bewirkt eine Reduzierung der Anzahl der Unterrichtsräume.

Der Umbau und die Sanierung des Hauptgebäudes können jedoch erst nach der Fertigstellung des geplanten Neubaus abschnittsweise erfolgen,

da während der Umbauphase nicht alle Klassenräume im Hauptgebäude genutzt werden können. Eine grundlegende Sanierung während des laufenden Unterrichtsbetriebes ist aufgrund der damit einhergehenden Beeinträchtigungen nicht durchführbar, da aktuell alle Unterrichtsräume durchgehend benötigt werden.

Standort des geplanten Neubaus

Auf dem vorhandenen Schulgelände der Steinmühle ist eine räumliche Erweiterung durch einen Neubau oder die Aufstockung bestehender Gebäude nicht möglich. Daher hat der Schulverein das nördlich an das Schulgelände angrenzende Flurstück 281 erworben und möchte dort ein dreigeschossiges Mittelstufengebäude mit 12 Klassenräumen für die Klassen 7 bis 10 sowie weiteren Lern- und Aufenthaltsräumen auf einer Grundfläche von ca. 1.200 m² errichten lassen. Der geplante Standort des Gebäudes nördlich des im Jahr 2005 errichteten Forums der Steinmühle wird in das bestehende Areal der Steinmühle eingebunden.

Im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden alternative Standorte für den Neubau eines Schulgebäudes, die in dem gültigen Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsflächen“ mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt sind, untersucht (vgl. 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten). Dabei hat sich herausgestellt, dass der für den Neubau des Schulgebäudes geplante Standort auf der Wiese nordöstlich des Campus, für den mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes die Schaffung des Baurechts vorbereitet werden soll, am besten geeignet ist.

Der Schulverein Steinmühle als Arbeitgeber

Als Schule in freier Trägerschaft befindet sich die Steinmühle im Wettbewerb mit drei weiteren Gymnasien in der Stadt Marburg. Schule und Internat beschäftigen insgesamt mehr als 120 Mitarbeiter. Zur Zukunftssicherung der Schule und zum Erhalt der Arbeitsplätze ist der geplante Neubau erforderlich.

2.1.2 Begründung vor dem Wasserrecht

Das geplante Schulgebäude soll in dem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn errichtet werden. Nach § 78 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplanungen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Nach § 78 (2) WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die in § 78 (2) WHG aufgeführten neun Punkte kumulativ erfüllt werden.

1. Das geplante neue Schulgebäude muss aus Gründen des Unterrichtsablaufs in einem engen räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Schulgebäuden stehen. Da sich der gesamte Campus

in dem Überschwemmungsgebiet befindet, bestehen keine anderen Möglichkeiten und können keine anderen Möglichkeiten der Schulerweiterung des Landschulheims Steinmühle geschaffen werden.

2. Die neu ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf grenzt unmittelbar an die bestehenden Flächen für den Gemeinbedarf an. Das geplante neue Schulgebäude soll in direkter Nachbarschaft der bestehenden Gebäude errichtet werden.

3. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheitsschäden sind durch den Neubau des Schulgebäudes nicht zu erwarten. Da sich sämtliche Gebäude des Landschulheims Steinmühle in dem Überschwemmungsgebiet befinden, ist davon auszugehen, dass seitens der für den Katastrophenschutz zuständigen Behörden keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die entsprechenden Behörden werden im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplanes Nr. 18/26 beteiligt. Mögliche Sachschäden an dem neuen Gebäude sollen durch eine hochwasserangepasste Bauweise vermieden bzw. minimiert werden.

4. Gemäß den hydraulischen Berechnungen werden der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst. *„Die Berechnungsergebnisse zeigen im Vergleich zwischen dem Ist- und dem Sollzustand keine rechnerisch nachweisbaren Veränderungen der Wasserspiegellagen für das Bemessungshochwasser HQ100. Dies liegt vor allem darin begründet, dass der Bereich des geplanten Gebäudes zwar im Überschwemmungsgebiet liegt, aber die hier vorhandenen Fließgeschwindigkeiten aufgrund der Lage hinter der überströmten Verwallung minimal sind … . Somit stellt das geplante Gebäude kein Strömungshindernis dar und verursacht nahezu keine Veränderung der Wasserspiegellagen.“*[4]

5. Die Hochwasserrückhaltung wird durch den geplanten Neubau des Schulgebäudes nicht beeinträchtigt, der Verlust des verloren gehenden Rückhalteraums wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen. *„Der Verlust an Retentionsraum resultiert aus der „Verdrängung“ des Wasservolumens auf der Grundfläche des neuen Gebäudes. Dessen Bruttogrundrissfläche beträgt gemäß der aktuellen Planung 970 m² (Oesterle, 2016). Die mittlere Wassertiefe bei HQ100 beträgt dort 0,80 m. Der aus der Errichtung des Gebäudes resultierende und auszugleichende Retentionsraumverlust beträgt somit 776 m³. … Die mit der Umsetzung des Bauvorhabens einhergehende Inanspruchnahme von Hochwasserretentionsraum in einem Umfang von 776 m³ kann zeit- und ortsnah ausgeglichen werden. In dem Bebauungsplan Nr. 18/26 ist hierzu eine 1.876 m² große Fläche auf dem Flurstück 281, Flur 13 der Gemarkung Cappel mit der Zweck-*

4 WAGU GmbH Kassel: Bauvorhaben Erweiterung Landschulheim Steinmühle: 2-dimensionale hydraulische Berechnungen zum Nachweis der Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss der Lahn und das Retentionsvolumen bei HQ100. Ergänzter Bericht – Stand: März 2016, S. 6

bestimmung „Retentionsraum“ ausgewiesen.“[5]
„Die vorliegende Planung sieht vor, auf dem Areal Mulden und Senken unterschiedlicher Tiefen anzulegen. Dazu ist zunächst der Oberboden auf einer Fläche von rund 1.250 m² abzuschieben. Zur Profilierung des Geländes werden nachfolgend Auenlehm und ggf. anstehender Flusskies abgegraben und ebenso wie der Oberboden außerhalb des Überschwemmungsgebietes verwertet. Die Randbereiche sind anschließend gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Auf einem Teil der Fläche soll ein Stillwasserbiotop mit einer Wasserfläche von ca. 100 m² und einem Aushubvolumen von etwa 120 m³ angelegt werden. Das gesamte Abtragsvolumen ohne Berücksichtigung des Volumens des künftigen Stillwasserbiotopes beträgt circa 810 m³ … . Der mit dem Bauvorhaben einhergehende Verlust an Retentionsvolumen in Höhe von rund 780 m³ wird durch diese Maßnahme somit ausgeglichen.“[6]

6. Der bestehende Hochwasserschutz wird durch den geplanten Neubau des Schulgebäudes nicht beeinträchtigt. *„Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Bauvorhaben den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt. Der maximal mögliche Verlust an Retentionsvolumen beeinträchtigt mit rd. 930 m³ die Hochwassersituation bei HQ100 nur unwesentlich und kann zudem orts- und zeitnah ausgeglichen werden.“*[7]

7. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sind nicht zu erwarten. Der Verlust des verloren gehenden Rückhalteraums wird umfang-, funktions- und zeitgleich neben dem Bauvorhaben ausgeglichen. Das geplante Gebäude stellt kein Strömungshindernis dar und verursacht nahezu keine Veränderung der Wasserspiegellagen.

8. Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet, durch den ortsnahen Ausgleich des Retentionsraumes wird der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt. *„Im Rahmen der hydraulischen Berechnungen … hat sich bestätigt, dass der Bereich des geplanten Bauvorhabens beim HQ100 der Lahn überschwemmt wird. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser werden durch das Bauvorhaben jedoch nicht nachteilig verändert und der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.“*[8]

9. Das geplante neue Schulgebäude soll in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden, so dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde

5 WAGU GmbH Kassel: Bauvorhaben Erweiterung Landschulheim Steinmühle: Ausgleich des Retentionsraumverlustes und naturschutzrechtlicher Ausgleich. Februar 2017, S. 3

6 A.a.O., S. 5

7 WAGU GmbH Kassel: Bauvorhaben Erweiterung Landschulheim Steinmühle: 2-dimensionale hydraulische Berechnungen zum Nachweis der Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss der Lahn und das Retentionsvolumen bei HQ100. Ergänzter Bericht – Stand: März 2016, S. 7

8 A.a.O., S. 11

liegt, keine bzw. nur minimale bauliche Schäden an dem neuen Gebäude zu erwarten sind.

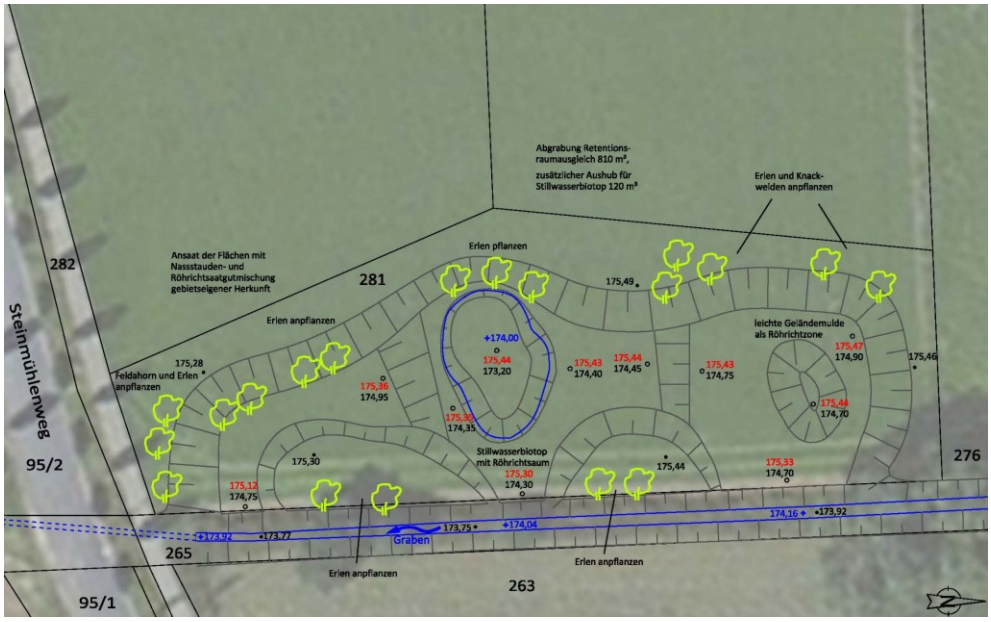
Die erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG muss vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanes erteilt sein. Ein entsprechender Antrag wurde mit Schreiben vom 24.02.2017 bei der zuständigen Oberen Wasserbehörde beim RP Gießen gestellt.

2.2 Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im nordöstlichen Änderungsbereich als Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche dient zum Ausgleich des verloren gehenden Retentionsraumes (vgl. 2.1.2 Begründung vor dem Wasser) und ist eine Maßnahme des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

In der folgenden Abbildung ist die aktuelle Planung zur Gestaltung der Retentionsfläche dargestellt.

■ **Abbildung 5: Lageplan Retentionsfläche [9], ohne Maßstab**



Südlich des Steinmühlenwegs wird entlang des Grabens ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen als Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der

9 WAGU GmbH Kassel, 12/2016

Gewässerrandstreifen dient der Eingrünung des Parkplatzes und ist eine Maßnahme des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

2.3 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reiten

Die mit der Flächennutzungsplan-Änderung neu ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reiten umfasst die südöstlichen Freianlagen der Reitschule Steinmühle, ein Ausbildungsbetrieb für Zucht und Haltung mit Pensions- und Zuchtbetrieb. Die Reitschule ist ein Bestandteil der Marburger Sportlandschaft und soll an diesem Standort erhalten werden. Daher werden die südöstlichen Freianlagen der Reitschule mit der Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reiten planungsrechtlich abgesichert. Die nordwestlichen Freianlagen mit den Gebäuden der Reitschule befinden sich auf der Fläche für den Gemeinbedarf und sind dort planungsrechtlich zulässig, da die Reitschule auch dem Schulbetrieb des Landschulheims Steinmühle dient. Von dem Landschulheim Steinmühle werden bei der Reitschule Stunden gebucht, der Reitunterricht ist in das pädagogische Konzept der Schule eingebunden.

Der südöstliche Bereich der Reitschule ist in dem gültigen Flächennutzungsplan als „Grünflächen Sportplatz“ ausgewiesen. Von dem Fachdienst Sport wird kein Bedarf für eine zukünftige sportliche Nutzung der dargestellten Sportfläche gesehen. Perspektivisch wird in Cappel eine für die Bevölkerung geöffnete Sportfläche am Köppel gesehen, die nach dem vorgesehenen Bau eines Kunstrasenplatzes entwickelt werden soll. Dort ist neben einer generellen Öffnung der Flächen denkbar, Angebote wie Fitnessgeräte, Beachvolleyballfeld usw. zu schaffen. Die zukünftige Nutzung einer weiteren Fläche an der Steinmühle wäre daher nicht sinnvoll. Somit wird der südöstliche Bereich der Reitschule nicht für eine öffentliche Sportanlage benötigt, die Darstellung in dem Flächennutzungsplan wird von „Grünflächen Sportplatz“ in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reiten geändert.

2.4 Flächen für die Landwirtschaft

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung werden zwei Flächen, die bisher als „Gemeinbedarfsfläche Schule“ ausgewiesen waren, als Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet. Beide Flächen werden als Grünland genutzt und für die Entwicklung des Landschulheims Steinmühle nicht benötigt.

Die kleinere Fläche im Nordwesten des Änderungsbereichs mit einer Größe von ca. 1.300 m² befindet sich direkt an der Lahn in deren Überschwemmungsgebiet. Der Hochwasserschutzdeich der Lahn bildet die

südöstliche Begrenzung der umzuwidmenden Fläche. Aufgrund ihrer Lage in dem Überschwemmungsgebiet soll diese Fläche auch langfristig von baulichen Anlagen freigehalten werden und wird daher aus Gründen des Hochwasser- und Retentionsschutzes mit der Flächennutzungsplan-Änderung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die größere umzuwidmende Fläche im Süden des Änderungsbereichs befindet sich in Bezug auf den Campus in einer abseitigen Lage und ist daher für die Entwicklung des Landschulheims Steinmühle ungeeignet, da keine räumliche Verknüpfung zu den anderen Schulgebäuden hergestellt werden könnte. Für den Schulbetrieb stellt sich diese Fläche aufgrund der Wegelängen vom Campus / der geplanten neuen Bushaltestelle von 200 bis 400 m zumindest problematisch dar, da für diese Wegelängen mehr Zeit vorgesehen werden müsste. Für mobilitätseingeschränkte Personen könnte sich die Wegelänge von der geplanten neuen Bushaltestelle als aufwändig erweisen. Zudem wurden die Flächen mittlerweile an den Abwasserverband Marburg verkauft.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

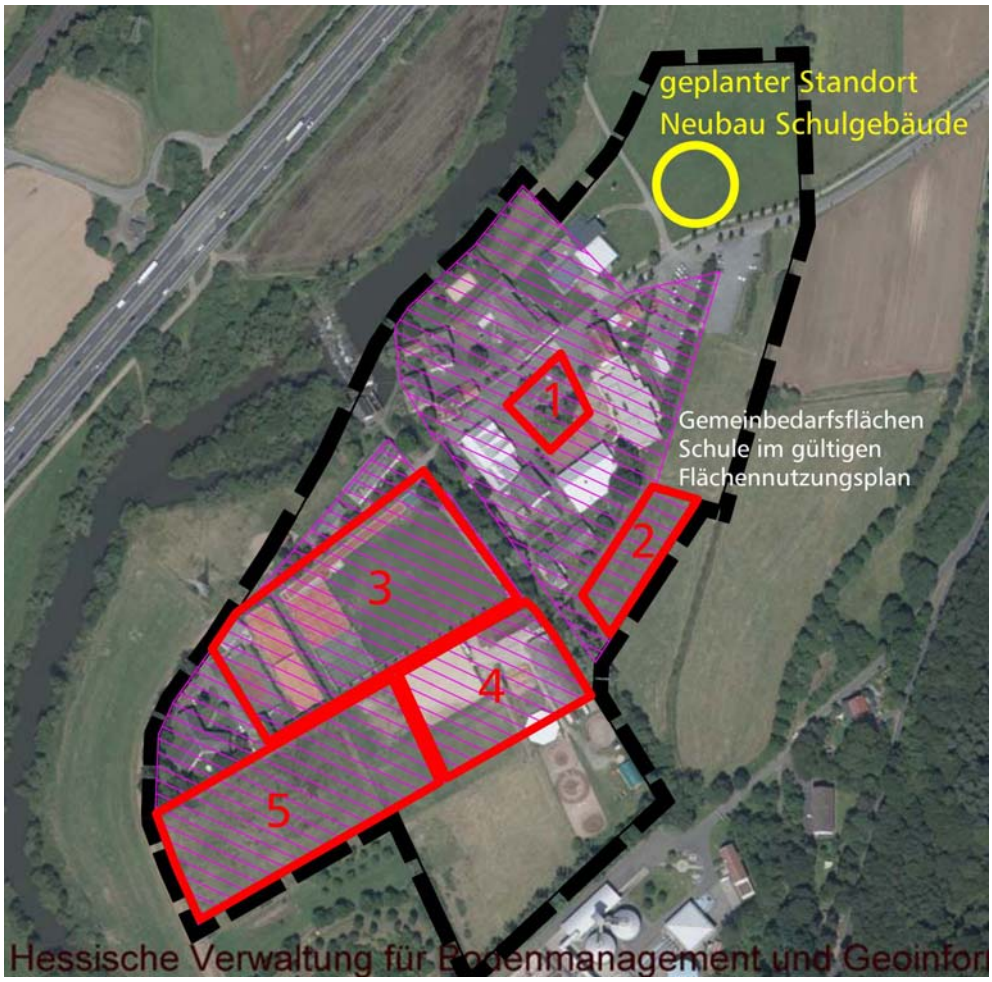
Im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden alternative Standorte für den Neubau eines Schulgebäudes untersucht. Dabei wurden nur Flächen untersucht, die in dem gültigen Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsflächen“ mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt sind. Folgende fünf Standorte wurden untersucht:

- Standort 1: Schulhof
- Standort 2: Wiese südöstlich der Schule
- Standort 3: Sportplätze
- Standort 4: Reitschule
- Standort 5: Weide südwestlich der Sportplätze

Ein Abbruch bestehender Schulgebäude zur Schaffung eines Bauplatzes für einen Neubau stellt keine sinnvolle Alternative dar, da im Umfeld der Steinmühle keine Bodenknappheit besteht und potentielle Bauflächen verfügbar sind. Ein Abbruch bestehender Schulgebäude kann auch nicht mit einem schlechten oder veralteten Bauzustand bestehender Gebäude, der eine Modernisierung ausschließen würde, gerechtfertigt werden.

Ein Abbruch bestehender Schulgebäude zur Schaffung eines Bauplatzes für einen Neubau wäre hingegen äußerst unwirtschaftlich, da zu den Kosten für den Neubau noch die Abrisskosten, die Kosten für den Ersatzbau und die Kosten für Schulräume in Containern während der Bauzeit kommen würden.

■ **Abbildung 6: Untersuchte alternative Standorte, ohne Maßstab**[10]



Standort 1: Schulhof

Der Schulhof bildet die zentrale Fläche auf dem Campus des Landschulheims Steinmühle. Der baumbestandene Schulhof ist mit Sportanlagen und -geräten, Spielgeräten Sitzgruppen usw. ausgestattet. Zudem befindet sich hier die Bushaltestelle mit Wendeschleife, die jedoch um ca. 120 m nach Nordosten vor den Campus verlegt werden soll.

Eine Überbauung des Schulhofes mit dem erforderlichen neuen Schulgebäude scheidet aus pädagogischen Gründen aus. Der Schulhof bietet den Schülern in den Pausen und sonstigen unterrichtsfreien Zeiten einen Ort der Kommunikation mit vielfältigen Möglichkeiten auch für körperliche Aktivitäten. Die zentrale Lage zwischen den Schulgebäuden ist dabei aus pädagogischer Sicht ideal. Mit der Verlegung der Buswendeschleife soll genau diese Funktion des Schulhofes gestärkt werden.

Im Fall einer Überbauung des Schulhofes mit einem neuen Schulgebäude müsste ein neuer Schulhof an einem anderen Standort hergestellt werden, was mit erheblichen zusätzlichen Kosten und langen Wegstrecken für die Schüler bis zum Erreichen des Schulhofes verbunden wäre.

10 Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Standort 2: Wiese südöstlich der Schule

Die Wiese südöstlich der Schule ist für eine bauliche Nutzung nicht erschlossen. Von dem Schulhof kann aufgrund der Lage der bestehenden Gebäude keine Zufahrt (für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge) hergestellt werden, so dass der Bau eines ca. 150 m langen Weges über den Parkplatz erforderlich wäre, was zusätzliche Kosten verursachen würde.

Die räumliche Einbindung eines neuen Schulgebäudes in den Campus würde sich an dem Standort 2 als schwierig darstellen, da das Gebäude sich in der zweiten Reihe befinden und weitgehend von den davor stehenden Gebäuden verdeckt würde. Auch pädagogisch bleibt er isoliert.

Standort 3: Sportplätze

An dem Standort 3 befinden sich mehrere Sportplätze und Sportanlagen, die für den Schulsport benötigt werden. Die Sportanlagen befinden sich in einem guten Zustand und wurden teilweise erst vor wenigen Jahren hergestellt. Die Konzentration der Sportplätze und Sportanlagen an einem Standort stellt sich aus pädagogischer Sicht und hinsichtlich ergänzender Infrastruktureinrichtungen als sinnvoll dar. Die Tennisplätze im westlichen Bereich der Sportanlagen werden durch die Tennis-Gemeinschaft Steinmühle e.V. betrieben.

Im Fall einer teilweisen Überbauung der Sportanlagen mit einem neuen Schulgebäude müsste an einem anderen Standort entsprechender Ersatz mit weiterem erheblichen zusätzlichen Flächenbedarf geschaffen werden, was mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden wäre. Das würde keine nachhaltige Entwicklung darstellen. Zudem würde der Unterricht in dem neuen Gebäude durch gleichzeitig stattfindenden Sportunterricht gestört werden.

Standort 4: Reitschule

An dem Standort 4 befindet sich die Reitschule Steinmühle, ein Ausbildungsbetrieb für Zucht und Haltung mit Pensions- und Zuchtbetrieb. Die Gebäude und Freianlagen der Reitschule befinden sich in einem guten Zustand. Bei der Reitschule werden auch von dem Landschulheim Steinmühle Stunden gebucht, Reitunterricht ist in das pädagogische Konzept der Schule eingebunden. Daher ist der Erhalt der Reitschule an diesem Standort für den Schulbetrieb wichtig.

Auch für die Marburger Sportlandschaft ist die Reitschule ein Bestandteil, der nicht aufgegeben werden soll. Somit soll dieser Bereich erhalten bleiben.

Standort 5: Weide südwestlich der Sportplätze

Die Weide südwestlich der Sportplätze befindet sich in Bezug auf den Campus in einer abseitigen Lage. Der Standort 5 ist daher für ein neues Schulgebäude ungeeignet, da keine räumliche Verknüpfung zu den anderen Schulgebäuden hergestellt werden könnte. Auch er wäre pädagogisch isoliert.

Auch für den Schulbetrieb ist der Standort 5 aufgrund der Wegelängen vom Campus / der geplanten neuen Bushaltestelle von 200 bis 400 m

sehr problematisch, da für diese Wegelängen mehr Zeit vorgesehen werden müsste. Folge wäre eine veränderte Organisationsstruktur mit kürzeren Pausen im Schultag, was pädagogisch völlig unsinnig wäre. Für mobilitätseingeschränkte Personen könnte sich die Wegelänge von der geplanten neuen Bushaltestelle als aufwändig erweisen.

Die westlichen Flächen sind mittlerweile an den Abwasserverband Marburg verkauft worden.

Standorte 3, 4 und 5

Allen drei Standorten ist die landschaftlich getrennte Lage vom Gebäudeensemble gemeinsam. Das wird vor Ort durch den Mühlgraben mit seinem dominanten Gehölzbestand sehr deutlich. Dieses grüne Band stellt auch landschaftlich (unabhängig von den o. g. pädagogischen und städtebaulichen Notwendigkeiten) sinnvoll die Grenze für eine Neubebauung dar.

Zusammenfassung

Die Untersuchung der alternativen Standorte hat ergeben, dass drei der fünf Standorte (Nr. 1, 3 und 4) von Freiflächennutzungen belegt sind, die für den Schulbetrieb unentbehrlich sind. Im Fall einer Überbauung müsste die entsprechende Freiflächennutzung an einem anderen Standort neu hergestellt werden, was mit erheblichen zusätzlichen Kosten und z. T. einem Flächenmehrbedarf verbunden wäre.

Die übrigen beiden untersuchten Standorte (Nr. 2 und 5) werden derzeit als Grünland genutzt und wären daher grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Aufgrund ihrer Lage eignen sich die Standorte 2 und 5 jedoch nicht für die Errichtung eines neuen Schulgebäudes.

Aufgrund dieser Untersuchungen stellt sich der für den Neubau des Schulgebäudes geplante Standort auf der Wiese nordöstlich des Campus, für den mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes die Schaffung des Baurechts vorbereitet werden soll, als am besten geeignet dar.

2.6 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen für bauliche Nutzungen ist gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB zu begründen.

Das Landschulheim Steinmühle befindet sich außerhalb des Siedlungsbereichs des Stadtteils Cappel und ist allseitig von landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Lahn umgeben. Auf dem Campus befinden sich keine Flächen oder Gebäude, die für eine Erweiterung des Landschulheims Steinmühle genutzt werden könnten (vgl. 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten). Bei der Inanspruchnahme bestehender Freiflächen wie dem Schulhof oder dem Sportplatz müssten diese an anderer Stelle neu

hergestellt werden, wofür ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht werden müssten.

Daher kann die erforderliche Erweiterung des Landschulheims Steinmühle nur auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

3 Infrastruktur

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt durch den Steinmühlenweg, der als öffentliche Verkehrsfläche bis auf den Campus des Landschulheims Steinmühle führt. Kurz vor dem Beginn des Campus, im Bereich der westlichen Begrenzung der Parkplätze ist der Steinmühlenweg als Verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert, zudem ist die Durchfahrt für den allgemeinen Verkehr verboten.

Im nordöstlichen Änderungsbereich befinden sich zwei größere Parkplätze, die von dem Steinmühlenweg erschlossen werden. Die Parkplätze dienen dem Stellplatzbedarf der Schule.

3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Änderungsbereich wird durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Die Bushaltestelle „Steinmühle Schule“, die sich auf dem Schulhof befindet, wird von der Linie E 2 Schulverkehr Hauptbahnhof - Südbahnhof – Cappel des RMV bedient. Die Buslinie E 2 fährt nur Montag bis Freitag, jedoch nicht an schulfreien Tagen.

Die nächste Bushaltestelle „Zuckerberg“, die vom regulären Linienbetrieb der Linie 2 bedient wird, befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m Wegelänge von der Bushaltestelle „Steinmühle Schule“.

3.3 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Ggf. erforderliche neue Leitungstrassen sollen vorrangig in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen verlegt werden. Sind Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern in der Nähe von Ver- und Entsorgungslei-

tungen geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz der Leitungen zu beachten.

3.4 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nr.	Flächennutzung	Fläche ha
1.	Flächen für den Gemeinbedarf	7,52 ha
2.	Grünflächen, Zweckbestimmung Reiten	1,24 ha
3.	Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,36 ha
4.	Flächen für die Landwirtschaft	1,40 ha
	Gesamt	10,52 ha