

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/7167/2019</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 05.12.2019

Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Nützel, Bernd

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Vorberatung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg  
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18/27 Steinmühle - Schule und Internat im Stadtteil Cappel**

Beschlussvorschlag:

Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18/27 "Steinmühle - Schule und Internat" der Universitätsstadt Marburg, Stadtteil Cappel, gefasst.

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18/26 "Erweiterung Landschulheim Steinmühle" der Universitätsstadt Marburg, der im Juni 2018 rechtskräftig geworden ist, ist die über den mit dieser Bauleitplanung ermöglichten Neubau hinaus der Erweiterungsbedarf der Schule und des Internats schon dargelegt worden. Entsprechend diesem Erweiterungsbedarf ist parallel der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg für das ganze Steinmühlen-Areal angepasst worden.

Grundsätzlich ist dieser weitere bauliche Entwicklungsbedarf städtebaulich und planungsrechtlich zu begleiten. Die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes ist folge dessen planungsrechtlich notwendig und hat somit das gesamte, noch im Außenbereich liegende Areal der Steinmühle zu umfassen. Diese Voraussetzung war auch schon Vertragsgegenstand des 1. Nachtrags zum städtebauliche Vertrag v. 14.09.2017, der am 10.05.2019 zwischen dem Träger der Schule, dem Träger des Internats und Grundstückseigentümer sowie dem Magistrat geschlossen worden ist.

Die Erweiterungsnotwendigkeiten - Neustrukturierungen im Bestandsareal und zusätzlich im Außenbereich (Turnhalle) - werden wie folgt begründet:

- Bestandssicherung der denkmalgeschützten Gebäude.
- Erweiterung des schulischen Angebots u. a. durch Einrichtung einer bilingualen Grundschule.

- Bedarfsanpassung des Internatsplatzangebotes sowie von Personalwohnungen und Lagerkapazitäten durch Gebäudesanierung und Neubau.
- Bau einer Sporthalle zur Deckung des Bedarfs im Bereich des allgemeinen Sportunterrichts sowie möglicherweise Schaffung von barrierefreien Sportangeboten.

Die städtebauliche Machbarkeit der Verdichtung des Steinmühlen-Areals für schulische und internatsmäßige Nutzungen ist in der städtebaulichen Anlage (s. Anlagen) zum Antragsschreiben dargelegt. Sie stellt somit die Grundlage für die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes dar. Im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg ist „Fläche für Gemeinbedarf – Schule“ dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Vor diesem Hintergrund hat der Schulverein mit Schreiben vom 07.11.2019 den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die geplanten Erweiterungen gestellt.

Der Magistrat der Universitätsstadt hat über diesen Antrag entschieden.

Die Anforderungen auf Grund der im BauGB geforderten Umweltprüfung werden im Umweltbericht, in dem die Ergebnisse einer diesbezüglichen umfänglichen Prüfung ausgewertet werden, beurteilt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 (4) BauGB ein erforderlicher Bestandteil dieser Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang sei dazu auf die Anlage 1 im BauGB hingewiesen. Dort wird unter anderen in Pkt. 2 b) gg) ausgeführt, dass bei der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auch Angaben zu den Auswirkungen auf das Klima (z. B. zu Treibhausgasen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels gehören.

In Folge des Klimanotstands-Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg vom 28.06.2019 wird es u. a. notwendig sein eine Fassaden- und Dachbegrünung festzusetzen. Ausnahmen davon sind nur für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen möglich.

Entsprechende Vorgespräche zwischen dem Fachdienst Stadtplanung und den Vorhabenträgern haben stattgefunden. Sie haben auch zur Erstellung der städtebaulichen Anlage (s. Anlagen) geführt.

Bestandteil dieser Bauleitplanung wird ein städtebaulicher Vertrag sein, der den Vorhabenträger zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet. Dazu erklärt sich der Vorhabenträger im Antragsschreiben bereit.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:  
Keine.

Anlagen:  
Antragsschreiben  
Städtebauliche Anlage  
Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 18/27 "Steinmühle - Steinmühle und Internat"

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FBL 6</b>	<b>FD 61</b>
K	B

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



DER MAGISTRAT  
der Universitätsstadt Marburg  
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt

Eing.: 12. Nov. 2019

--	--	--	--

Steinmühle Marburg e.V. • Steinmühlenweg 21 • 35043 Marburg

**Magistrat der Universitätsstadt Marburg**  
Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz  
Reinhold Kulle und Bernd Nützel  
Barfüßerstraße 11

35037 Marburg

Marburg, den 7. November 2019

61

Der Magistrat  
der Universitätsstadt Marburg

Eing.: 11. Nov. 2019

\_\_\_\_\_ Anlagen

01	02	03
----	----	----

**Steinmühle Marburg e.V.**  
Dirk Konnertz  
Geschäftsführer

Steinmühlenweg 21  
35043 Marburg

dirk.konnertz@steinmuehle.net  
Tel: +49 6421 408-29  
Fax: +49 6421 408-43

Magistrat der  
Universitätsstadt Marburg

12. Nov. 2019

Fachdienst Stadtplanung  
Eingang

Sehr geehrter Herr Kulle, sehr geehrter Herr Nützel,

wir nehmen hiermit Bezug auf unseren ersten Antrag vom 1. November 2018, in dem wir bereits die Notwendigkeit eines B-Plans dargelegt haben. Nun ist unsere Planung soweit konkretisiert, dass wir die städtebauliche Anlage zum Antrag beilegen können.

Durch zwingend erforderliche Baumaßnahmen, wie die Aufstockung des Lerncentrums für Klassenräume der Bilingualen Grundschule, der Bau einer zusätzlichen neuen Sporthalle zur Abdeckung des Sportunterrichts an der Steinmühle sowie die Schaffung weiteren Wohnraums für das Internat beantragen wir nun die Aufstellung des B-Plans Nr. 18/27.

Zusätzlich bestätigen wir Ihnen, dass wir mögliche anfallende Kosten des zu fassenden städtebaulichen Vertrags übernehmen werden.

Herzlichen Dank und viele Grüße

**Dirk Konnertz**  
Geschäftsführer  
Steinmühle Marburg e.V.

**Georg Ritter**  
Geschäftsführer  
Landschulheim Steinmühle GmbH & Co. KG

Schulbüro:  
Tel: +49 6421 408-20  
Fax: +49 6421 408-42  
schule@steinmuehle.de

**Steinmühle**  
Gymnasium – Bilinguale Grundschule  
in Trägerschaft von  
Steinmühle Marburg e.V.  
Vorsitzender: Egon Vaupel  
Geschäftsführer: Dirk Konnertz

**Bankverbindung:**  
Sparkasse Marburg-Biedenkopf  
IBAN: DE28 5335 0000 0014 0357 53  
BIC: HELADEF1MAR

**„Steinmühle – Schule und  
Internat“**  
Antrag zum Bebauungsplan  
Nr. 18/27

- Städtebauliche Anlage  
02.12.2019





# „Steinmühle – Schule und Internat“ Antrag zum Bebauungsplan Nr. 18/27

- Städtebauliche Anlage

02.12. 2019

Auftraggeber: **Schulverein Landschulheim Steinmühle e.V. sowie  
die Landschulheim Steinmühle GmbH & Co.KG**

schöne aussichten landschaftsarchitektur  
Blank | Sandmann | Soyka PartGmbH

Büro Kassel  
Friedrich-Ebert-Straße 48  
34117 Kassel

Fon 0561. 598 612 - 00  
kassel@schoeneaussichten.net  
www.schoeneaussichten.net

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Günter Sandmann





# Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Zielsetzungen</b>	<b>2</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Lage des Plangebietes	4
<b>2</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Historische Entwicklung des Schul- und Internat Standortes	5
2.2	Bauliche Entwicklung	9
2.3	Städtebaulicher Kontext	10
<b>Abbildungen</b>		
1	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 18/27	3
2	Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 18/27	4
3	Historische Entwicklung des Schul- und Internatsstandortes	7
4	Gebäudeabbildung	9

# 1 Allgemeines

## 1.1 Zielsetzungen

Für den „Erhalt des Gebäudebestands und die Durchführung von Neu-  
bau- und Erweiterungsmaßnahmen bei dem Landschulheim Steinmühle“  
ist ein Bebauungsplan erforderlich. Damit sollen die planungsrechtlichen  
Voraussetzungen zur Sicherung des Bestandes sowie für weitere Neu-  
baumaßnahmen zur Erweiterung des Landschulheims Steinmühle ge-  
schaffen werden.

### **Begründung:**

Die Steinmühle Marburg e.V. (Träger der Schule) sowie die Landschul-  
heim Steinmühle GmbH & Co.KG (Träger des Internats und Grundstü-  
ckeigentümerin) beabsichtigen, folgende baulichen und strukturellen  
Maßnahmen im Geltungsbereich durchzuführen:

1. Bestandssicherung der denkmalgeschützten Gebäude.
2. Erweiterung des schulischen Angebots durch Einrichtung einer bi-  
lingualen Grundschule, die im Lernzentrum eingerichtet werden  
soll. Die benötigten Nutzflächen sollen durch Aufstockung des  
zurzeit eingeschossigen Gebäudes um weitere zwei Geschosse  
erfolgen.
3. Bedarfsanpassung des Internatsplatzangebotes sowie von Perso-  
nalwohnungen und Lagerkapazitäten durch Gebäudesanierung  
und Neubau.
4. Bau einer Sporthalle zur Deckung des Bedarfs im Bereich des all-  
gemeinen Sportunterrichts sowie möglicherweise Schaffung von  
barrierefreien Sportangeboten.

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke der Flur 13 der Gemarkung Cappel:

284, 285, 286, 287, 18/1, 19, 20/2, 20/3 20/4, 20/6,

21/1, 21/2, 22/1, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6,

23/6, 23/7, 23/8, 23/9, 23/10, 23/13,23/14, 25 teilweise,

219/2, 220, 221, 230/1, 230/2,225 teilweise, 229 teilweise,231, 284.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7,9 ha.

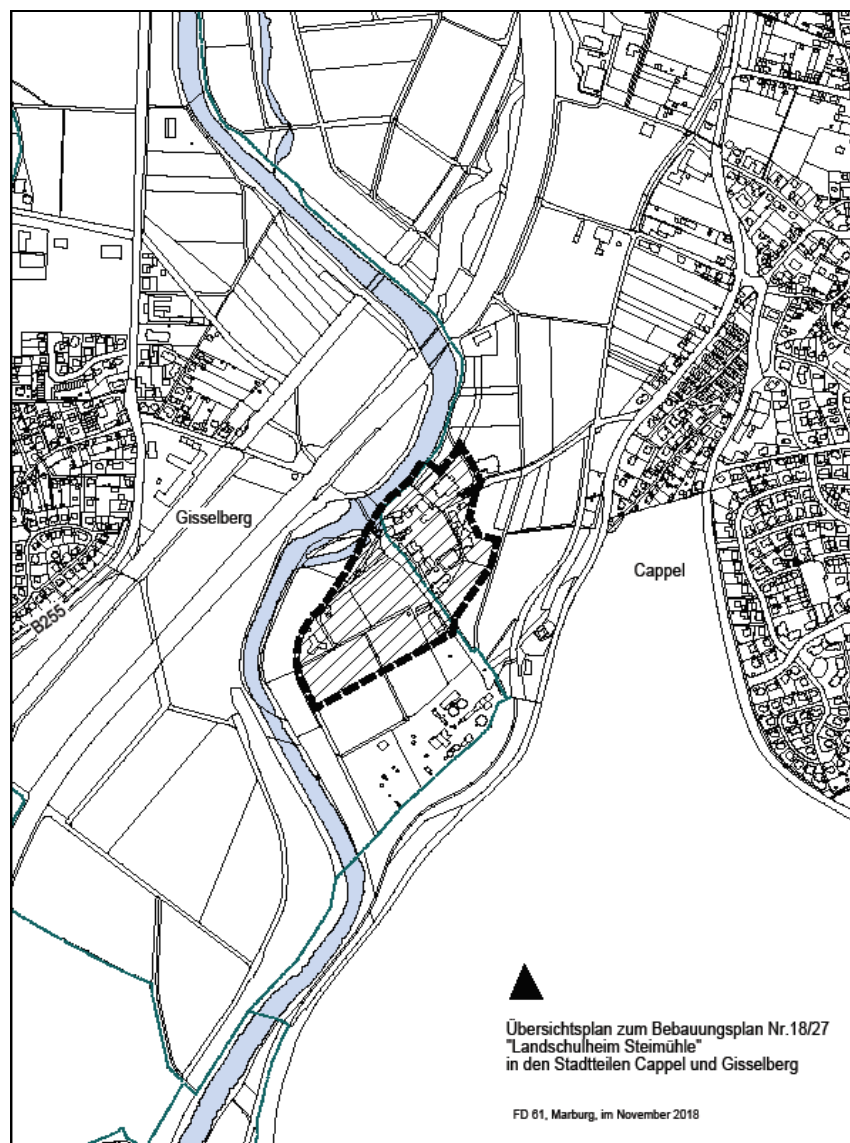


■ **Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 18/27**

## 1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an dem südwestlichen Rand des südlich der Kernstadt gelegenen Stadtteils Cappel. Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, westlich grenzen die bestehenden Schulgebäude und Freiflächen des Landschulheims Steinmühle an.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 50 m die Kläranlage. Nordwestlich wird das Plangebiet durch den Hochwasserschutzdeich der Lahn begrenzt. Westlich der Lahn verläuft die Bundesstraße 3 und die Trasse der Main-Weser-Bahn.



■ Abbildung 2: Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 18/27

## 2 Planung

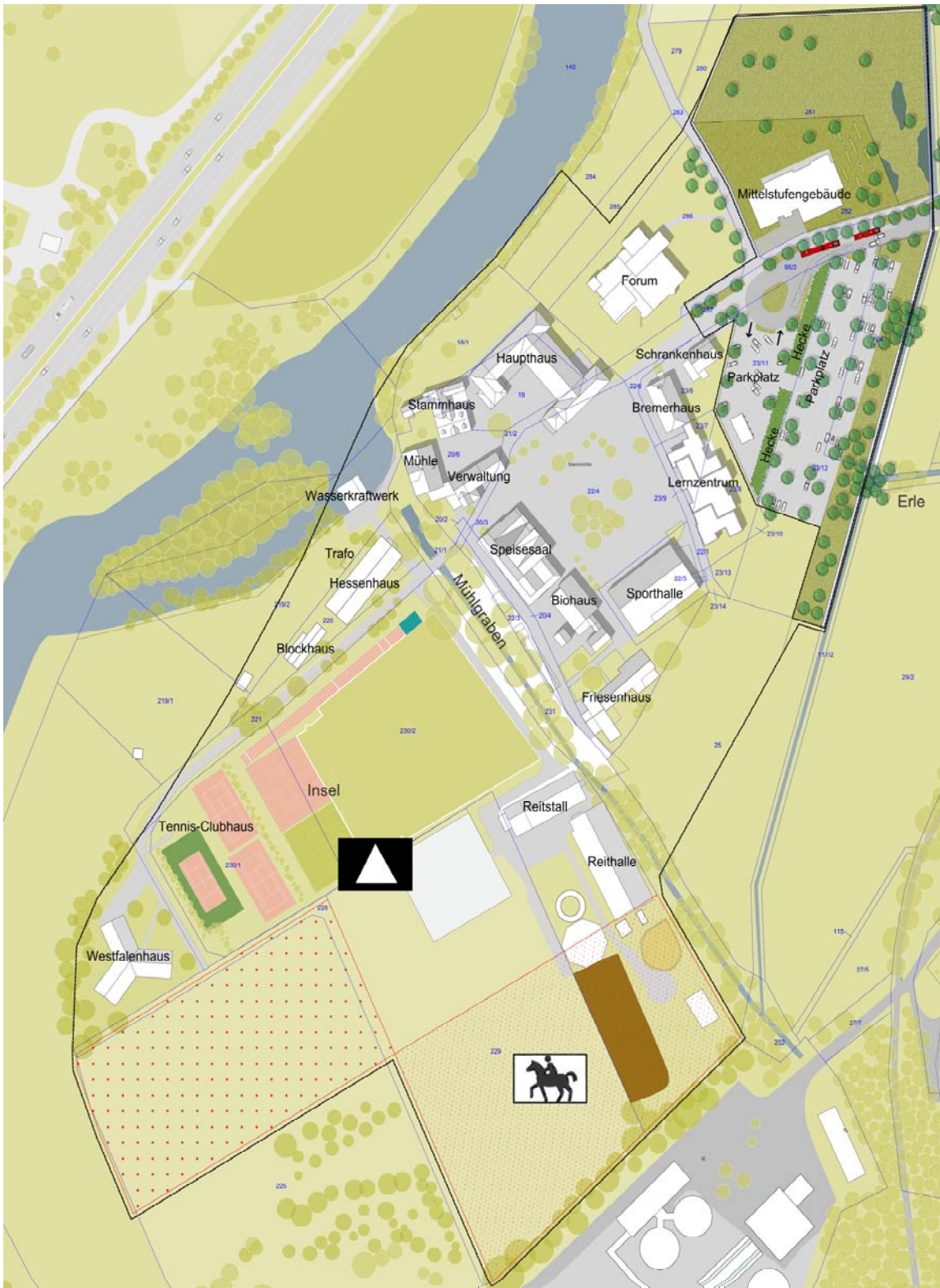
### 2.1 Historische Entwicklung des Schul- und Internat Standortes

An dem Standort des Landschulheims Steinmühle befindet sich seit dem Jahre 1949 ein Internat mit Gymnasium, welches in den folgenden Jahrzehnten sukzessive bis auf den heutigen Stand ausgebaut wurde. In der folgenden Abbildung und der folgenden Aufzählung wird die historische Entwicklung des Schul- und Internatsstandortes beschrieben.

Die bisherige bauordnungsrechtliche Genehmigungspraxis erfolgte auf der Grundlage der Darstellungen in dem Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf nach § 34 BauGB.

1949	Gründung des Landschulheims Steinmühle als Internat mit (offenem) Gymnasium in den historischen Gebäuden der Steinmühle (Stammhaus, Mühle, Verwaltung).
1954	Errichtung <b>Bremerhaus</b> (EG: Schulräume, 1. und 2. OG Internatsräume)
31. Januar 1957	Verleihung der Eigenschaft einer erkannten Privatschule durch das Hessische Ministerium für Erziehung und Volksbildung. Der Unterricht fand in erster Linie in der so genannten Baracke statt, die am Standort des jetzigen Hauptgebäudes errichtet wurde und 1967 abbrannte.
1957	Errichtung <b>Biohaus</b> (EG: Schulräume Biologie, 1. OG Internatsräume)
1958/59	Errichtung <b>Sporthalle</b>
1960	Errichtung des <b>Speisesaals</b> , Erweiterung 1966 Errichtung Reitstall (1967/1978), plus Reithalle, 2 Reitplätzen und Voltigieranlage.
1. Februar 1962	Eintrag des Schulvereins Landschulheim Steinmühle, staatlich anerkanntes Gymnasium e.V. in das Vereinsregister des Amtsgerichts Marburg
1963/64	<b>Physikgebäude</b> (Schulräume plus Verwaltung Schule)
1964/65	Bau des Torhauses
1965	Errichtung <b>Friesenhaus</b>

1966	Errichtung <b>Hessenhaus</b> (EG: Schulräume, 1. OG Internatsräume)
1968/69	Errichtung <b>Hauptgebäude</b> (Schulräume) Errichtung Bootshaus
1971/72	Errichtung <b>Westfalenhaus</b>
1977	Bau des Tennishauses und anlegen des Hartplatzes
1980	<b>Blockhaus</b> (Schulräume plus Treff Internatsrat) Umbau Speisesaal zur Mensa mit Internatsteestube und Leiterzimmer.
1982	Errichtung WKW (Wasserkraftwerk) mit Trafostation
1999	<b>Anbau Hauptgebäude</b> (Schulräume plus Cafeteria Schule)
2006	Errichtung <b>Forum</b> im Zuge der Einführung der Ganztagschule (Veranstaltungssaal plus Musikräume)
2010	Errichtung <b>Lernzentrum 5/6</b> (Schulräume für die Klassen 5 und 6)
2018	Neubau des dreigeschossigen <b>Mittelstufengebäudes</b> mit 12 Klassenräumen für die Klassen 7 bis 10 sowie weiteren Lern- und Aufenthaltsräumen auf einer Grundfläche von ca. 1.200 m. Der Standort des Gebäudes nördlich des im Jahr 2005 errichteten Forums der Steinmühle ist in das bestehende Areal der Steinmühle eingebunden.
2018	Erneuerung 2. Reitplatz
2018	Sanierung Stammhaus (Internatsgebäude)
2018	Neuanlage einer Stellplatzanlage für 134 PKW südlich des Steinmühlenwegs.
2019	Verlegung der Bushaltestelle und Bau einer Buswendeschleife zur Verlagerung des Busverkehrs außerhalb der Campusflächen.
2019	Sanierung, Modernisierung und Erweiterung Hauptgebäude
2019	Sanierung und Modernisierung Bremerhaus und Verwaltung



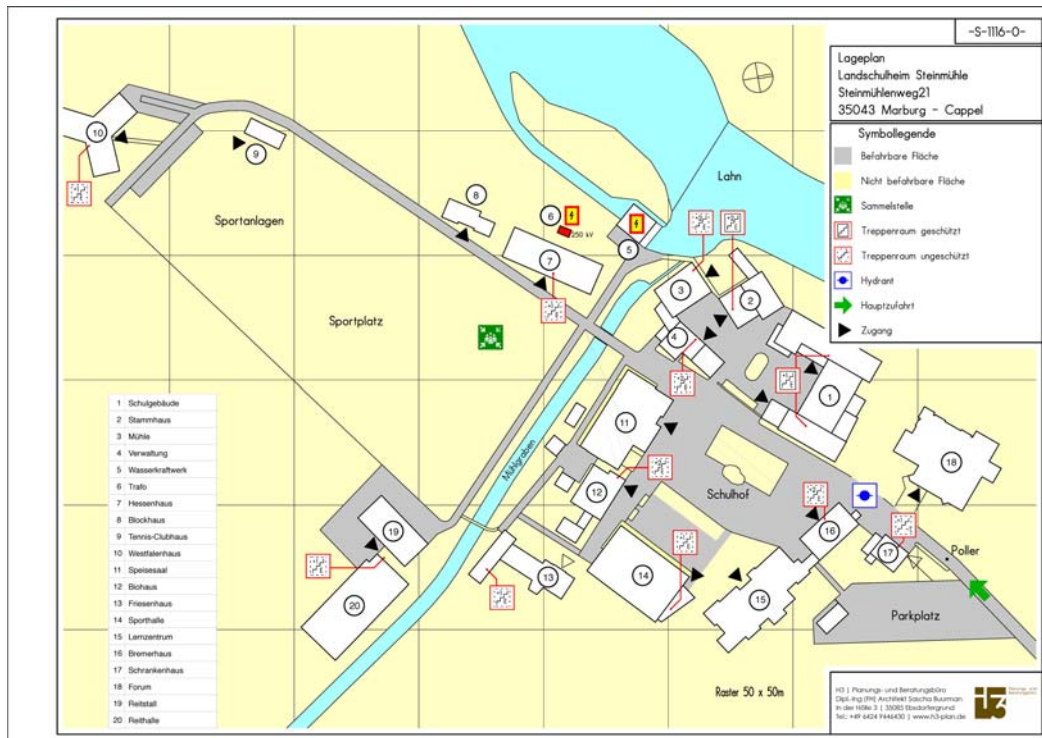
■ Abbildung 3: Historische Entwicklung des Schul- und Internatsstandortes



## Gebäude Bestand

- Nr. 1 Hauptgebäude, Geschoße: 1+ D, Nutzung: Schule, Anbauten Physik 1963/64, 1999 und 2018, Hauptgebäude wird zurzeit saniert.
- Nr. 2 Stammhaus; Geschoße: 3+ D, Nutzung: Internat
- Nr. 3 Mühle, Geschoße: 3+ D, Nutzung: Internat
- Nr. 4 Verwaltung, Geschoße: 3+ D; Nutzung Verwaltung
- Nr. 5 Wasserkraftwerk, Nutzung: technische Anlage
- Nr. 6 Trafo, Nutzung: technische Anlage
- Nr. 7 Hessenhaus, Geschoße: 2+ D, Nutzung: EG Schulnutzung, OG Internat – Sanierungsbedarf
- Nr. 8 Blockhaus: Nutzung Schule und Internat
- Nr. 9 Tennis-Clubhaus
- Nr. 10 Westfalenhaus, Geschoße: 2+ D, Nutzung: Internat
- Nr. 11 Speisesaal, Geschoße: 1, Nutzung: Gastronomie
- Nr. 12 Biohaus, Geschoße: 2+ D, Nutzung: EG Schule, OG Internat
- Nr. 13 Friesenhaus, Geschoße: 2+ D, Nutzung: Internat
- Nr. 14 Sporthalle, Geschoße: 1+ D, Nutzung: Schule
- Nr. 15 Lernzentrum Bestand Geschoße: 1 Nutzung: Schule, Genehmigt Geschoße: 3, Aufstockung soll 2019 erfolgen
- Nr. 16 Bremerhaus, Geschoße: 2+ D, Nutzung: EG Schule, OG Internat
- Nr. 17 Schrankenhaus, Geschoße: 1+ D, Nutzung: Wohnen
- Nr. 18 Forum, Geschoße: 2, Nutzung: Schule
- Nr. 19 Reitstall
- Nr. 20 Reithalle
- Nr. 21 Mittelstufengebäude, Geschoße: 3, Nutzung: Schule





■ **Abbildung 4: Gebäudeabbildung**

## 2.2 Bauliche Entwicklung

Die zukünftigen baulichen Entwicklungen stellen sich wie folgt dar und sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geregelt werden.

- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestands Nr. 2 Stammhaus, Nr. 3 Mühle, Nr. 4 Verwaltung
- Geplante Gebäudeerweiterung bzw. geplante Gebäudeaufstokkungen, Nr. 15 Lernzentrum im Sommer 2020, Bauzeit ca. 1 Jahr, zur Nutzung für die neuingerichtete internationale Grundschule
- Neubau für 12 Internatsplätze inkl. Küche, Büro, Personalräume usw., ca. 600 - 800m<sup>2</sup> Nutzfläche, mehrgeschossig.
- Ausbau Dachgeschoss Bremerhaus zu Wohnzwecken für Personal Realisierung 2019/2020
- Sporthalle Grundfläche 36x18m, Nebenräume, Foyer usw. ca. 200m<sup>2</sup>, Planung und Bauzeit 2019 – 2020
- Einrichten eines „Mobile Home Campus“ für ca. 9 – 10 Wohnplätze in 4x Wohncontainern (incl. Personalwohnung), 1x Wohnküche, 1 x Sanitär, Grundfläche je Container 12x4m. Darin sollen die Jugendwohngruppe die z.Zt. im Bremerhaus untergebracht

sind umziehen. Der Nutzungszeitraum soll auf ca. 5- 10 Jahre zeitlich begrenzt werden. Seit Oktober 2015 unterstützt die Schule die Stadt Marburg, indem sie z.Z. 9 unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen einen Schul- und Wohnort bietet. Die Betreuung wird durch eine von der Schule gegründete Jugendhilfeeinrichtung unter der Aufsicht des Jugendamtes Marburg gewährleistet.

Möglicherweise könnten statt der Wohn- und Versorgungscontainer auch eine Holzmodulbauweise für die benötigten Nutzungen verwendet werden als Fliegende Bauten für einen Zeitraum von 10 Jahren.

- Modernisierung WKW 2020/2021, Planfeststellungsverfahren kurz vor Abschluss
- Errichtung eines Gebäudes für Personalwohnungen plus Lagerräumen, Umsetzung in voraussichtlich 5-10 Jahren.

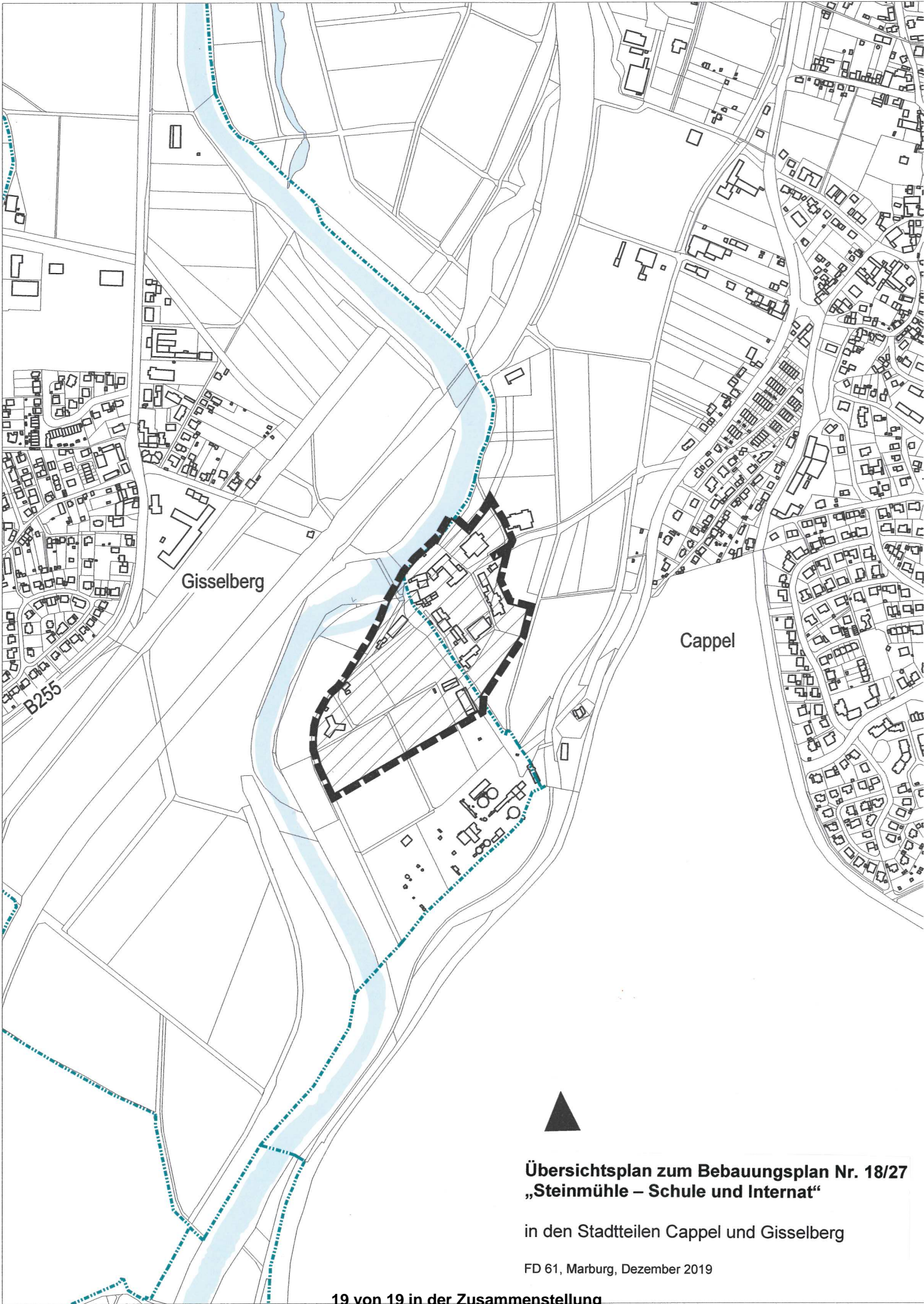
## 2.3 Städtebaulicher Kontext

Die beabsichtigten Entwicklungsmaßnahmen sind auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf geplant, wobei die Festsetzungstiefe in dem Flächennutzungsplan im Vergleich zu einem Bebauungsplan gering ist. Um die geplanten Baumaßnahmen in einem geordneten Verfahren durchführen zu können, soll für das gesamte Gelände des Landschulheims Steinmühle ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die geplanten baulichen Maßnahmen fügen sich in angepasster Form in das vorhandene Landschaftsbild ein, sind städtebaulich sinnvoll und für die wirtschaftliche Entwicklung des Schulstandortes Steinmühle notwendig.

Bei der Höhenentwicklung werden Bestand und Planung eine städtebaulich verträgliche Gebäudestruktur entstehen lassen. Durch die geringe Flächenausdehnung können notwendigen Funktionen für den Schul- und Internatsbetrieb sichergestellt werden. Die wasserrechtlichen Auflagen zum Bauen im Überschwemmungsbereich könnten gemäß Voranfrage beim RP-Gießen erfüllt werden.

Bei den naturschutzrechtlichen Belangen bestehen ausreichend Potentiale zur Durchführung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen bzw. im unmittelbaren Umkreis der Steinmühle.



Gisselberg

Cappel

B255



**Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 18/27  
„Steinmühle – Schule und Internat“**

in den Stadtteilen Cappel und Gisselberg

FD 61, Marburg, Dezember 2019