Stadt Steinbach (Taunus)

Begründung
zum Bebauungsplan
„Schule am Wald“ – Teilbereich I + II

Planstand: Oktober 2026

Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Inhalt

1 Vorbemerkungen 5
1.1 Veranlassung und Planziel 7
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 8
1.3 Übergeordnete Planungen 11
1.3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) 11
1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung / Verfahren 12
1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete 15
1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen 15
1.4.1 Topografie 15
1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur 15
1.4.3 Verkehrliche Einbindung 15
1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse 16
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz 16
2 Städtebauliche und planerische Konzeption 17
3 Inhalt und Festsetzungen 18
3.1 Art der baulichen Nutzung 18
3.1.1 Sonstiges Sondergebiet "Schule" 18
3.2 Maß der baulichen Nutzung 19
3.2.1 Grundfläche / Grundflächenzahl 19
3.2.2 Geschossflächenzahl 19
3.2.3 Zahl der Vollgeschosse 19
3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung 20
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 20
3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 20
3.5 Verkehrsflächen 20
3.6 Grünflächen 21
3.6.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" 21
3.6.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Waldsaum" 21
3.6.3 Private Grünflächen ohne Zweckbestimmung 21
3.7 Leitungsrechte 21
4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 22
4.1 Dachgestaltung und Dachbegrünung 22
4.2 Einfriedungen 22
4.3 Grünordnerische Festsetzungen, Klimaschutz und Klimaanpassung 22
5 Berücksichtigung umweltschützender Belange 23
6 Verkehr 24
7 Immissionsschutz 25

8 Klimaschutz ... 26
9 Baugrund und Boden ... 27
10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 28
10.1 Hochwasserschutz ... 28
10.1.1 Überschwemmungsgebiete ... 28
10.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ... 28
10.2 Wasserversorgung ... 28
10.3 Grundwasserschutz ... 29
10.3.1 Lage im Wasserschutzgebiet ... 29
10.3.2 Schutz des Grundwassers ... 29
10.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung ... 29
10.3.4 Niederschlagswasser ... 29
10.4 Oberirdische Gewässer ... 30
10.4.1 Oberirdische Gewässer ... 30
10.4.2 Gewässerrandstreifen ... 30
10.5 Abwasserbeseitigung ... 30
10.5.1 Gesicherte Erschließung ... 30
10.5.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung ... 30
10.5.3 Starkregenvorsorge ... 30
10.6 Bodenversiegelung ... 32
11 Altablagerungen und Altlasten ... 33
12 Kampfmittel ... 33
13 Denkmalschutz ... 33
14 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren und sonstige Infrastruktur ... 34
15 Bodenordnung ... 35
16 Kosten ... 35
17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ... 35
18 Flächenwidmungen im Bebauungsplan ... 36
19 Verzeichnis der Gutachten ... 36
20 Anlagen zum Bebauungsplan ... 36
21 Verfahrensstand ... 37

Impressum

Auftraggeber:
Stadt Steinbach (Taunus)

Auftragnehmer bis 2009:
Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner, Darmstadt

Auftragnehmer ab 2016:
PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Alte Wurstfabrik
Heinrich-Neeb-Straße 32
35423 Lich

1 Vorbemerkungen

Bereits im Jahr 2008 (Sitzung vom 16.12.2008) fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schule am Wald“. Ziel der Planung war die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Hallenbadstandortes und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines privaten Schulcampus.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befanden sich im nördlichen Teil des Plangebiets die Gebäude und Freianlagen des ehemaligen Hallenbades der Stadt Steinbach (Taunus). Das Hallenbad war 1972 errichtet und bis 1993 betrieben worden. Nach der Schließung verfielen die Gebäude infolge des langjährigen Leerstands, von Witterungseinflüssen und Vandalismus zunehmend und wurden schließlich vollständig zurückgebaut. Im südöstlichen Teil des Plangebiets befanden sich die dem ehemaligen Hallenbad zugeordneten Stellplatzanlagen sowie Freiflächen.

Mit dem Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Standort als privaten Schulcampus neu zu entwickeln. Vorgesehen war die Errichtung eines bilingualen Bildungscampus mit Kindertagesstätte, Grundschule und Gymnasium einschließlich der hierfür erforderlichen Sport-, Frei- und Gemeinschaftseinrichtungen. Perspektivisch waren weitere Ergänzungen des Campus vorgesehen. Der Schulstandort richtet sich insbesondere an Schülerinnen und Schüler aus der Stadt Frankfurt am Main sowie den Städten und Gemeinden des Vordertaunus und ist aufgrund seiner Lage verkehrlich gut erreichbar.

Im weiteren Verlauf wurde das Bauleitplanverfahren fortgeführt und an die zwischenzeitlich eingetretene Sach- und Rechtslage angepasst. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Erweiterungsgebäude der Phorms-Schule beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) in ihrer Sitzung am 15.02.2016, den sich noch im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Schule am Wald“ fortzuführen. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde der Bebauungsplan aufgrund der seinerzeit unterschiedlichen naturschutzfachlichen und insbesondere artenschutzrechtlichen Anforderungen in die Teilbereiche I und II gegliedert. Zunächst sollte ausschließlich Teilbereich I zum Abschluss gebracht werden, während Teilbereich II nach Vorliegen der erforderlichen artenschutzrechtlichen Grundlagen in einem eigenständigen Verfahren fortgeführt werden sollte.

Zwischenzeitlich wurde der Phorms Taunus Campus entsprechend den ursprünglichen Planungszielen weitgehend realisiert und hat sich als Bildungs- und Betreuungsstandort etabliert. Der Campus umfasst heute eine Kindertagesstätte, eine Grundschule mit Eingangsstufe sowie ein Gymnasium bis zur gymnasialen Oberstufe. Die zugehörigen Frei- und Aufenthaltsbereiche, Stellplatzanlagen sowie die erforderliche Erschließung wurden ebenfalls hergestellt. Die ursprünglich vorgesehene Hotelnutzung wird nicht weiterverfolgt; die hierfür vorgesehenen Flächen werden in die weitere Entwicklung des Campus einbezogen.

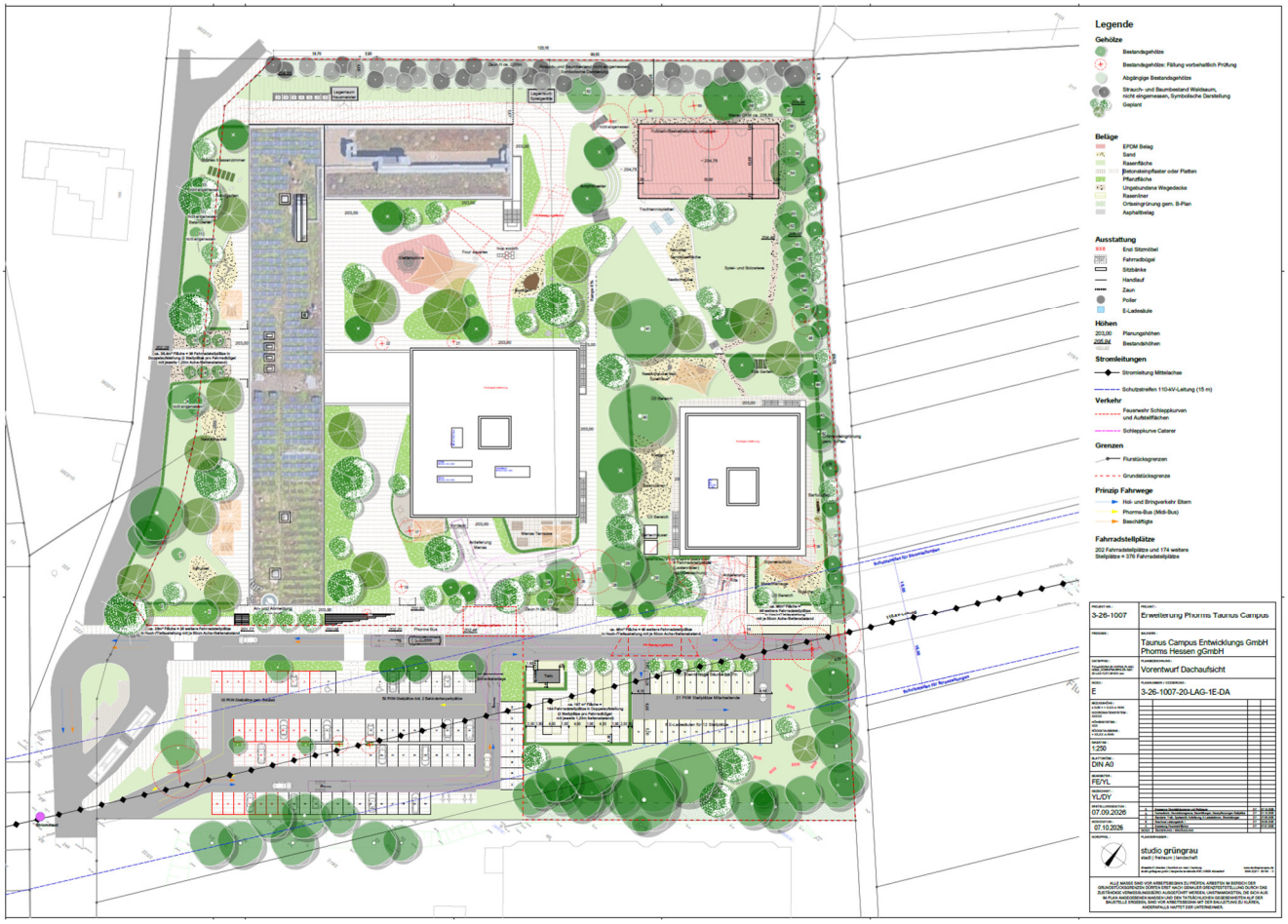
Die Nachfrage nach den angebotenen Bildungs- und Betreuungsplätzen ist in den vergangenen Jahren gestiegen. Die vorhandenen räumlichen Kapazitäten sind weitgehend ausgeschöpft. Zur langfristigen Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Bildungsstandortes sollen daher die räumlichen und funktionalen Kapazitäten erweitert werden. Das hierfür entwickelte städtebauliche Konzept sieht insbesondere einen separaten Neubau für die Kindertagesstätte, die Neuordnung und Umnutzung freiwerdender Flächen im bestehenden Schulgebäude sowie die Schaffung zusätzlicher Schulflächen durch einen Erweiterungsbau vor. Zugleich sollen die Frei-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die Sportanlagen und die verkehrliche und technische Infrastruktur des Campus neu geordnet und weiterentwickelt werden.

Zur Deckung des kurzfristigen Raumbedarfs wurde darüber hinaus die Errichtung eines befristeten Interims-Schulgebäudes in Modulbauweise bauaufsichtlich genehmigt. Die temporäre Nutzung soll bis zur

Realisierung der dauerhaften Erweiterungsmaßnahmen erfolgen. Anschließend ist das Interimsgebäude zurückzubauen und die betreffende Fläche entsprechend der langfristigen Konzeption als Sportanlage herzustellen. Der Bebauungsplan greift diese zeitlich begrenzte Nutzung durch eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB auf.

Vor diesem Hintergrund werden die bislang getrennt betrachteten Teilbereiche I und II wieder zu einem einheitlichen Plangebiet zusammengeführt und das Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan „Schule am Wald – Teil I + II“ fortgeführt. Der Bebauungsplan schafft als Angebotsbebauungsplan den planungsrechtlichen Rahmen für die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des gesamten Bildungsstandortes. Hierzu wird insbesondere ein Sonstiges Sondergebiet „Schule“ festgesetzt, innerhalb dessen die für den Betrieb einer Schule, einer Kindertagesstätte und eines Internats erforderlichen Gebäude, baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig sind. Ergänzend werden die erforderlichen Frei- und Sportanlagen, Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie die grünordnerischen Rahmenbedingungen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Campusplanung bildet dabei eine wesentliche Grundlage für die städtebauliche Konzeption und die Dimensionierung der Festsetzungen, ohne die zulässige Entwicklung auf dieses konkrete Vorhaben zu beschränken.

Abb. 1: Bebauungskonzept 2026



Das Planziel langfristig eine introvertierte Einheit zu bilden, die von außen eingegrünt ist, ist jedoch nach wie vor umsetzbar.

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Phorms Taunus Campus hat sich seit Beginn des Bauleitplanverfahrens zu einem etablierten Bildungs- und Betreuungsstandort entwickelt. Die im Rahmen der bisherigen Planung vorgesehenen Schulgebäude wurden weitgehend realisiert und der Schulbetrieb kontinuierlich ausgebaut. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Bildungs- und Betreuungsplätzen sind die vorhandenen räumlichen Kapazitäten inzwischen weitgehend ausgeschöpft.

Der private Schulträger Phorms Hessen gGmbH beabsichtigt daher, den Campus bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Das hierfür erarbeitete städtebauliche Konzept sieht insbesondere einen separaten Neubau für die Kindertagesstätte, die Neuordnung und Umnutzung freiwerdender Flächen im bestehenden Schulgebäude sowie zusätzliche Schulflächen durch einen Erweiterungsbau vor. Zugleich sollen die Frei-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, die Sportanlagen sowie die verkehrliche und technische Infrastruktur des Campus neu geordnet und weiterentwickelt werden. Die ursprünglich vorgesehene Hotelnutzung wird nicht weiterverfolgt; die betreffenden Flächen werden in die weitere Entwicklung des Campus einbezogen.

Zur Deckung des kurzfristigen Raumbedarfs wurde darüber hinaus ein befristetes Interims-Schulgebäude in Modulbauweise bauaufsichtlich genehmigt. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese temporäre Nutzung durch eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Erweiterung des Schulcampus, spätestens jedoch zum festgesetzten Zeitpunkt, ist das Interimsgebäude zurückzubauen und die betreffende Fläche entsprechend ihrer dauerhaften Zweckbestimmung als Sportanlage herzustellen und zu nutzen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.2016 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Phorms-Schule fortgeführt. Aufgrund der weiteren Entwicklung des Campus und des inzwischen bestehenden zusätzlichen Flächenbedarfs wird die Planung nunmehr inhaltlich weiterentwickelt und auf den gesamten Bildungsstandort ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund werden die bislang getrennt betrachteten Teilbereiche I und II zusammengeführt und das Verfahren als Bebauungsplan „Schule am Wald – Teil I + II“ fortgeführt.

Planziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „Schule“ gemäß § 11 BauNVO zur planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Phorms Taunus Campus.

Innerhalb des Sondergebiets sind die für den Betrieb einer Schule, einer Kindertagesstätte und eines Internats erforderlichen Gebäude, baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig. Hierzu zählen insbesondere Unterrichts- und Verwaltungsgebäude, Sportanlagen, Schulhöfe sowie die dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Frei- und Sportanlagen, der Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie der Grünflächen. Mit den Festsetzungen wird ein städtebaulicher Rahmen geschaffen, der sowohl die bestehenden Nutzungen sichert als auch eine langfristige und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Bildungsstandortes ermöglicht. Die vorliegende Campusplanung bildet hierfür eine wesentliche städtebauliche Grundlage, ohne die zulässige Entwicklung auf deren konkrete bauliche Ausgestaltung zu beschränken.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schule am Wald – Teil I + II“ umfasst den bestehenden Phorms Taunus Campus einschließlich der angrenzenden, in die weitere Campusentwicklung einbezogenen Stellplatz-, Grün- und Freiflächen. Das Plangebiet umfasst den Standort des ehemaligen Hallenbades und liegt am nördlichen Rand des durch Sport-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen geprägten Siedlungsbereichs der Stadt Steinbach (Taunus).

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordosten durch einen Wirtschaftsweg und die daran anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Nordwesten durch die angrenzenden Waldflächen,
- im Südosten durch die mit Tennishallen bebauten Grundstücke und
- im Südwesten durch die Waldstraße sowie die angrenzenden, teilweise bewaldeten Flächen des Tennisvereins.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Steinbach, Flur 7, die Flurstücke 218/1 teilweise, 222/5, 222/6 und 222/7 und besitzt eine Gesamtgröße von rd. 2,9 ha. Diese Abgrenzung entspricht hinsichtlich der genannten Flurstücke und der Flächengröße dem bisherigen Planungsstand.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich

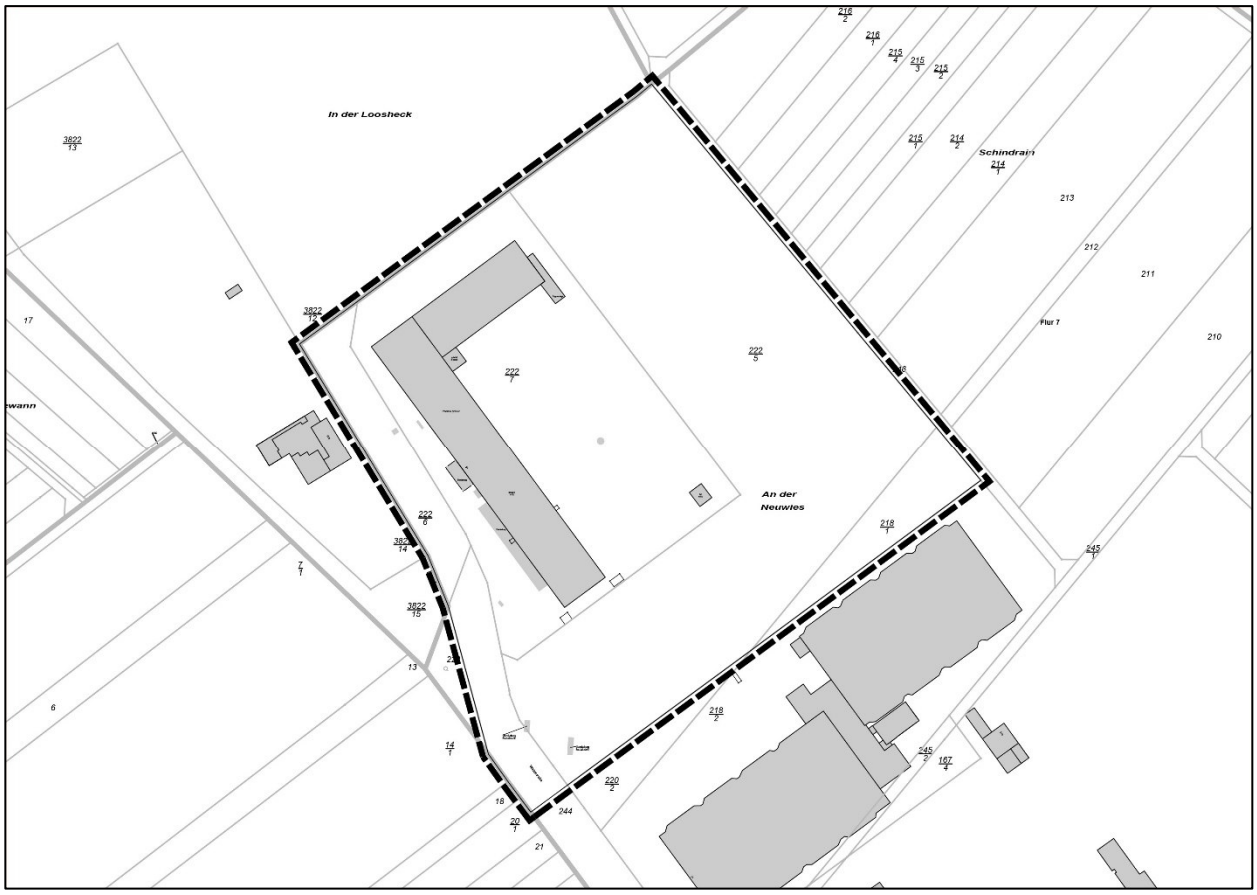
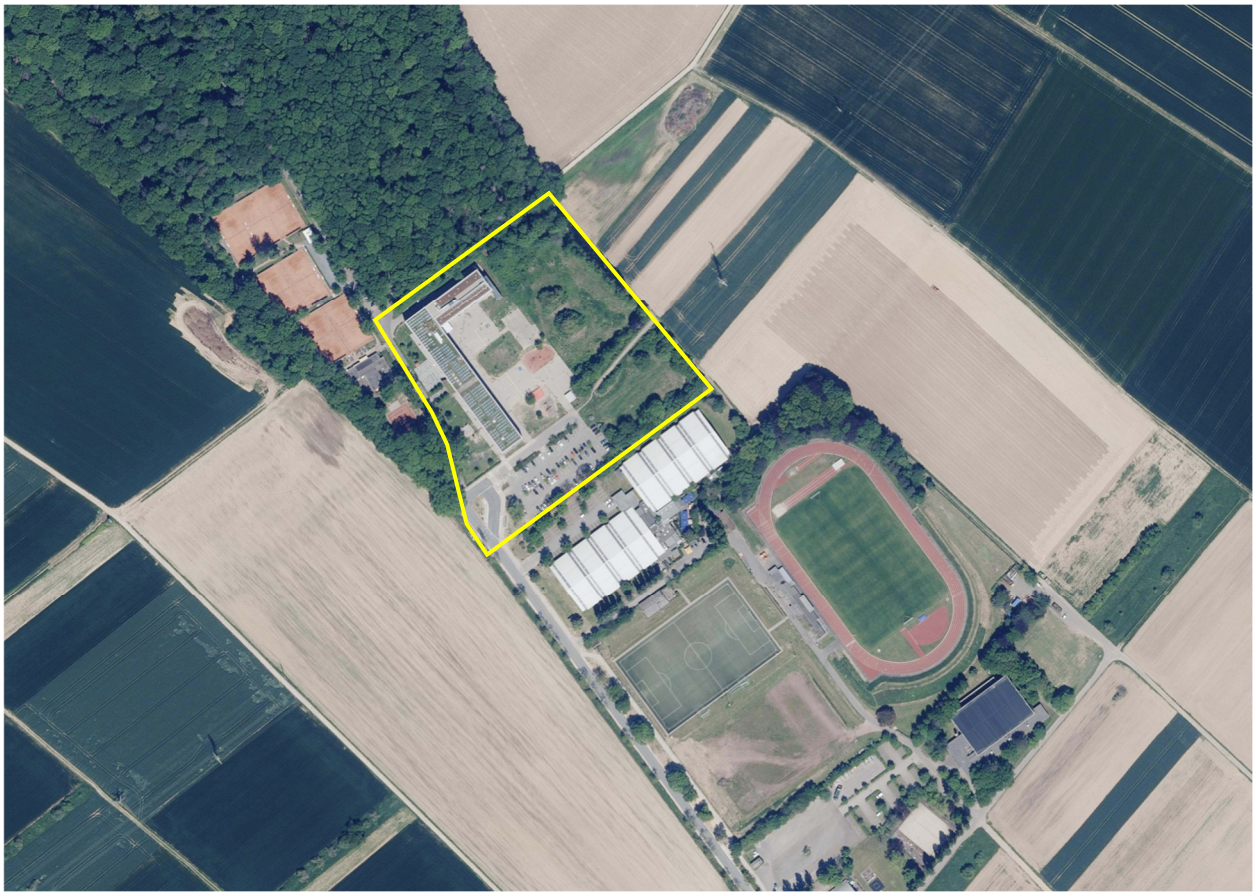
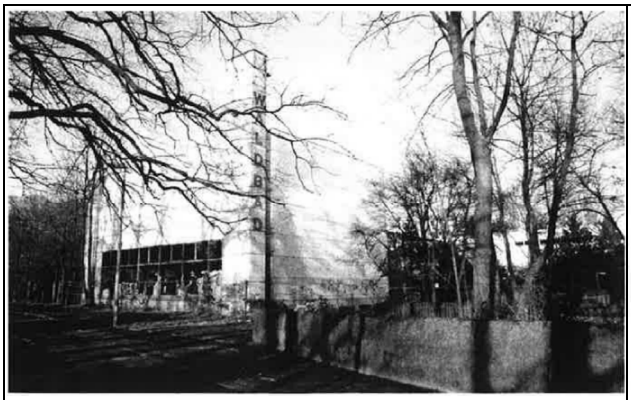


Abb. 3: Luftbild



Geltungsbereich Quelle: Geoportal Hessen mit eigener Darstellung, 05.04.2023

Abb. 4: Ansichten:

	
Blick von der Waldstraße auf das „Waldbad“ (…..)[1]	Blick über die Liegewiese und das Schwimmbad. Blickrichtung „Süd“ (……)

[1] Fotos: Eichler + Schauss, Architektur und Stadtplanung 64283 Darmstadt, aus der Begründung zum Bebauungsplan „Schule am Wald“ (Entwurf) vom 06.02.2009



Schule



Eingangsbereich - Schule



Waldstraße und bestehende Schule



Buswendeschleife und Haltestelle „Sportpark“

Eigene Fotos: Juni 2026

	
Waldstraße und Rad- und Gehweg	Grundstück geplante Kindertagesstätte
	
Wirtschaftsweg parallel zum KiTa Grundstück	Grundstück geplante Kindertagesstätte

Eigene Fotos: Juni 2026

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (2010) stellt das Plangebiet bereits überwiegend als *Sondergebiet „Bildung“ (geplant)* dar. Die vorgesehene Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „Schule“ gemäß § 11 BauNVO zur Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Bildungsstandortes entspricht damit den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 und ist aus diesen entwickelt.

Der Geltungsbereich wird darüber hinaus von einer Hochspannungsfreileitung gequert. Die bestehenden Leitungstrassen einschließlich der zugehörigen Schutzstreifen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan übernommen.

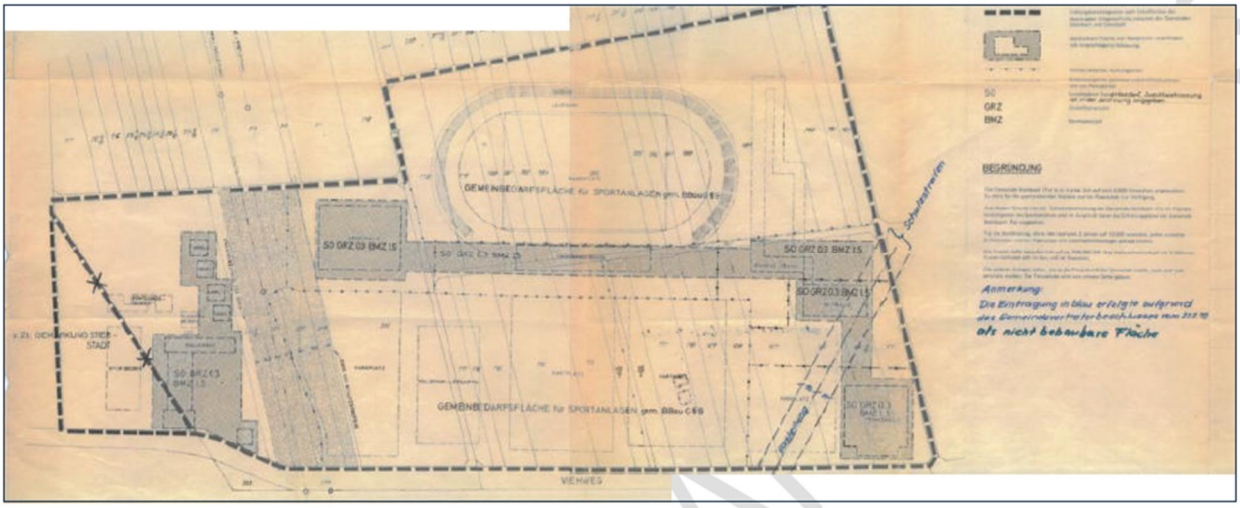
Die Planung entspricht somit grundsätzlich den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung / Verfahren

Für den Bereich des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Sportzentrum“ aus dem Jahr 1971, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des damaligen Sport- und Freizeitzentrums mit Hallenbad und den südlich angrenzenden Sportanlagen geschaffen hat. Der Standort wurde auf dieser Grundlage über Jahrzehnte baulich und infrastrukturell entwickelt und ist heute durch Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen geprägt.

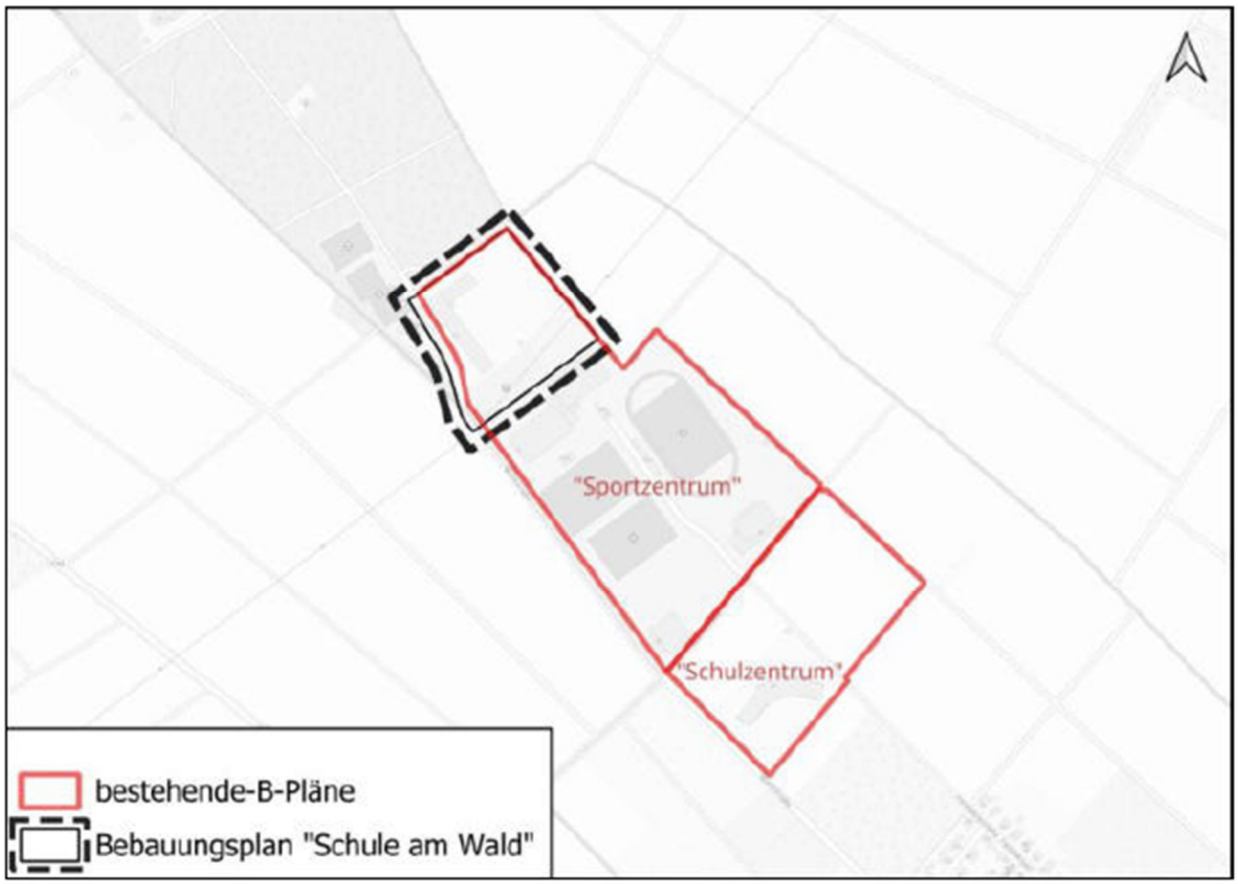
Im Zuge der weiteren Entwicklung des Standorts wurden einzelne Bauvorhaben verwirklicht, die von den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen. Gleichwohl dokumentiert der Bebauungsplan „Sportzentrum“ die seit Jahrzehnten bestehende städtebauliche Grundkonzeption des Standorts als Bereich für Sport-, Freizeit- und Gemeinbedarfseinrichtungen und bildet damit einen wesentlichen planungsrechtlichen Ausgangspunkt für dessen weitere Entwicklung.

Abbildung 5: Bebauungsplan „Sportzentrum“ aus dem Jahr 1971 (Quelle: Stadt Steinbach (Taunus)).



Dies wird auch durch die zwischenzeitlich erfolgte bauaufsichtliche Genehmigung des befristeten Interims-Schulgebäudes unterstrichen. Im Genehmigungsverfahren wurde der Bebauungsplan „Sportzentrum“ (1971) als planungsrechtliche Grundlage herangezogen und u.a. für die hiervon abweichende Schulnutzung eine Befreiung erteilt. Die temporäre Erweiterung der schulischen Nutzung knüpft damit an die bereits bestehende bauliche und infrastrukturelle Prägung des Standorts an.

Abbildung 6: Lage des Plangebiets (Bebauungsplan „Schule am Wald“) mit dem bestehenden Bebauungsplan „Sportzentrum“ (1971) (Quelle: Stadt Steinbach (Taunus)).



Bereits im Jahr 2009 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schule am Wald“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB eingeleitet und im Jahr 2016 mit einem zweiten Entwurf fortgeführt. An dieser verfahrensrechtlichen Einordnung wird auch bei der nunmehrigen Fortführung und Zusammenführung der bisherigen Teilbereiche I und II festgehalten.

Abbildung 7: Bebauungsplan „Schule am Wald“ – 2009 und 2026 (Quelle: Stadt Steinbach (Taunus)).

	
Bebauungsplan „Schule am Wald“ Entwurf (2009)	Plankarte Bebauungsplan „Schule am Wald“ – Teilbereich I, 2. Entwurf (2016)



Plankarte Bebauungsplan „Schule am Wald“ – Teilbereich I + II, 2. Entwurf (2026)

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind weiterhin erfüllt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und geordneten Fortentwicklung eines bereits erschlossenen und baulich geprägten Standorts innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Mit der Planung wird kein neuer Siedlungsansatz im Außenbereich begründet, sondern ein bereits bestehender Bildungsstandort auf Grundlage der bisherigen städtebaulichen Entwicklung neu geordnet und bedarfsgerecht weiterentwickelt. Der Standort wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Steinbach (Taunus) von 2006 bei der Beschreibung des Stadtgrundrisses als „Sport- und Bildungsstadt“ bezeichnet, neben der „Wohnstadt“ der Ortslage und der „Arbeitsstadt“ im Bereich der Gewerbegebiete.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB unterschreitet den maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m². Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann nach Maßgabe des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen sind die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan enthält hierzu Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen sowie zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Plangebiets. Hierzu zählen insbesondere Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen, zur Gestaltung und Begrünung der Freiflächen sowie zum Artenschutz.

Die aktuellen Festsetzungen enthalten hierzu unter anderem Vorgaben zur Freiflächenbegrünung, Fassadenbegrünung und Gehölzpflanzung sowie eigenständige artenschutzrechtliche Hinweise und Vermeidungsmaßnahmen.

1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet weist insgesamt eine weitgehend ebene Topografie auf. Lediglich im Bereich des bestehenden Schulhofes bestehen geringfügige Geländemodellierungen, die im Zuge der Herstellung der Freianlagen vorgenommen wurden.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet wird heute durch den Phorms Taunus Campus geprägt. Die Gebäude und Freianlagen des ehemaligen Hallenbades der Stadt Steinbach (Taunus) wurden zwischenzeitlich vollständig zurückgebaut und durch den bestehenden Schulcampus ersetzt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich heute die Gebäude der Phorms-Schule mit den zugehörigen Schulhof- und Freianlagen sowie Stellplatzflächen. Im südöstlichen Bereich schließen der bestehende Parkplatz mit rund 100 Stellplätzen sowie Grünflächen an. Diese dienen sowohl dem Schulbetrieb als auch den benachbarten Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die Erschließung des Campus erfolgt über die Waldstraße. Entlang der Waldstraße befinden sich die Zugänge zum Schulgelände sowie die dem Schulbetrieb dienenden Haltestellenbereiche. Die Waldstraße endet nördlich des Campus mit einer Wendeanlage und wird im weiteren Verlauf als Wirtschafts- bzw. Waldweg fortgeführt.

Der südöstliche Teil des Plangebiets wird von einer 110-kV- sowie einer 20-kV-Freileitung gequert. Darüber hinaus verläuft eine Gasfernleitung durch das Plangebiet. Die hieraus resultierenden Schutzstreifen und Nutzungsbeschränkungen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Insgesamt ist das Plangebiet Bestandteil eines seit vielen Jahren durch Bildungs-, Sport- und Freizeitnutzungen geprägten Standortbereichs. Der Phorms Taunus Campus bildet heute einen wesentlichen Bestandteil dieser Nutzungsstruktur.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das Stadtgebiet von Steinbach (Taunus) erfolgt über die Kronberger Straße (K 768), den Neuwiesenweg und die Waldstraße. Die Waldstraße bildet die Haupterschließungsstraße für den gesamten Sport-, Freizeit- und Bildungsstandort zwischen den Tennisanlagen im Norden und der Bildungsstätte der IG BAU im Süden. Über die Waldstraße werden neben dem Phorms Taunus Campus insbesondere die angrenzenden Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie die Bildungsstätte erschlossen.

Der Schulcampus wird sowohl durch den motorisierten Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr und den vom Schulträger Phorms Hessen gGmbH organisierten Schülerverkehr erschlossen. Im Bereich der Waldstraße bestehen Haltestellen für den Busverkehr. Die nördlich des

Campus gelegene Wendeanlage ermöglicht das Wenden der eingesetzten Busse (vgl. Foto). Die aktuelle Campusplanung berücksichtigt darüber hinaus Flächen für den Bring- und Holverkehr (Kiss & Ride), die Anlieferung sowie Fahrradabstellanlagen.

Der ruhende Verkehr wird im Wesentlichen über die bestehende Stellplatzanlage im südöstlichen Teil des Plangebiets abgewickelt. Die erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Nachweise den einzelnen Nutzungen zuzuordnen.

Der unmittelbar nordöstlich des Plangebiets verlaufende Wirtschaftsweg wird nicht zur verkehrlichen Erschließung des Schulcampus herangezogen und bleibt in seiner bestehenden Funktion erhalten. Die südöstlich des Schulgeländes bestehende Wegeverbindung zwischen dem Wirtschaftsweg und der Waldstraße bleibt ebenfalls erhalten.

Weitergehende Aussagen unter Ziffer 6 Verkehrsuntersuchung.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen sind im Eigentum der *Taunus Campus Entwicklungs GmbH* und der Stadt Steinbach (Taunus). Die Flächen sind insofern verfügbar. Zudem ist die *Taunus Campus Entwicklungs GmbH, Gustav-Meyer-Allee 25, 13355 Berlin* der Initiator für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Die vorliegende Planung entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Ziel der Planung ist nicht die Entwicklung eines neuen Siedlungsstandortes, sondern die planungsrechtliche Sicherung und Fortentwicklung eines bereits seit Jahrzehnten baulich und infrastrukturell geprägten sowie erschlossenen Bildungs-, Sport- und Freizeitstandortes.

Das Plangebiet wurde ursprünglich durch das Hallenbad der Stadt Steinbach (Taunus) mit den zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen genutzt. Nach Aufgabe des Hallenbadbetriebs wurde der Standort im Rahmen des Bebauungsplans „Schule am Wald“ einer neuen Nutzung als Bildungseinrichtung zugeführt.

Die nunmehr vorgesehene Planung knüpft an diese Entwicklung an und dient der weiteren baulichen Entwicklung des bestehenden Schulcampus einschließlich der Errichtung einer Kindertagesstätte, der Neuordnung der Freianlagen sowie der Weiterentwicklung der Sportanlagen.

Mit der Planung wird kein neuer, bislang unerschlossener Siedlungsstandort im Außenbereich entwickelt. Vielmehr werden die vorhandenen baulichen und infrastrukturellen Strukturen aufgegriffen und innerhalb des bestehenden Standortes weiterentwickelt. Die Planung entspricht damit dem Grundsatz, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu vollziehen.

Dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird darüber hinaus durch die Konzentration der baulichen Entwicklung auf den bestehenden Standort Rechnung getragen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird auf das für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Campus erforderliche Maß begrenzt. Ergänzend tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung, zur wasserdurchlässigen Befestigung geeigneter Flächen sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen zur Minimierung der mit der baulichen Entwicklung verbundenen Auswirkungen auf den Boden bei.

Die Grundzüge der seit 2009 verfolgten städtebaulichen Konzeption werden hierbei beibehalten. Der Bebauungsplan führt die bereits eingeleitete Entwicklung des Standorts konsequent fort und passt die Festsetzungen an die zwischenzeitlich eingetretene städtebauliche Entwicklung sowie die aktuellen Anforderungen an den Schulcampus an.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption[2]

Die städtebauliche Konzeption verfolgt das Ziel, den bestehenden Phorms Taunus Campus entsprechend dem gestiegenen Flächenbedarf weiterzuentwickeln und die unterschiedlichen Bildungs- und Betreuungsangebote funktional und räumlich neu zu ordnen. Der Campus umfasst Einrichtungen der Kindertagesbetreuung sowie schulische Nutzungen von der Grundschule bis zur gymnasialen Oberstufe. Die vorhandenen Kapazitäten sind weitgehend ausgeschöpft, sodass eine Erweiterung der baulichen und freiräumlichen Angebote erforderlich wird.

Das aktuelle Konzept sieht hierzu insbesondere die Errichtung einer eigenständigen Kindertagesstätte sowie die Erweiterung der bestehenden Schule vor. Der geplante Schulneubau wird räumlich und funktional an das bestehende Schulgebäude angebunden. Durch die Verlagerung der Kindertagesstätte in einen eigenständigen Neubau können zugleich bislang hierfür genutzte Bereiche innerhalb des Bestandsgebäudes neu geordnet und für schulische Zwecke genutzt werden. Ergänzend werden die Frei-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die Sportanlagen des Campus neu strukturiert.

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand ist für die Kindertagesstätte ein zweigeschossiger, nicht unterkellerter Baukörper vorgesehen. Auch der Schulneubau ist zweigeschossig geplant und wird über einen eingeschossigen Verbindungsbereich an das bestehende Schulgebäude angebunden; für den Schulneubau ist derzeit eine Teilunterkellerung vorgesehen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Konzeption ist die funktionale Zuordnung angemessener Außenbereiche zu den unterschiedlichen Nutzungen. Der Kindertagesstätte werden eigenständige Spiel- und Freiflächen zugeordnet. Für die schulischen Nutzungen werden die vorhandenen und neuen Schulhof-, Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereiche zu einem zusammenhängenden Freiraumkonzept weiterentwickelt. Die bestehenden Sportmöglichkeiten im Umfeld des Campus werden weiterhin in die Nutzung einbezogen.

Auch die verkehrlichen und technischen Infrastrukturen werden im Zuge der Campusentwicklung neu geordnet. Hierzu gehören insbesondere die Stellplatzflächen, der Bring- und Holverkehr, die Anlieferung, Fahrradabstellanlagen und die erforderlichen Wegebeziehungen innerhalb des Campus. Die äußere Erschließung erfolgt weiterhin über die Waldstraße. Die verkehrlichen Auswirkungen der Campuserweiterung wurden gesondert gutachterlich untersucht; auf die Ausführungen in Kapitel 6 wird verwiesen.

Während der baulichen Entwicklung des Campus dient das genehmigte Interims-Schulgebäude der vorübergehenden Bereitstellung zusätzlicher Unterrichtsflächen. Nach Abschluss der dauerhaften baulichen Erweiterung ist die Interimsanlage zurückzubauen und die betreffende Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als Sportanlage zu nutzen.

Der Bebauungsplan bildet die dargestellte Campusentwicklung durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „Schule“ ab. Dabei handelt es sich weiterhin um einen Angebotsbebauungsplan. Die vorliegende Hochbau- und Freiflächenplanung dient als Grundlage für die Prüfung der grundsätzlichen Umsetzbarkeit und Dimensionierung der Festsetzungen, ohne die konkrete Stellung und Ausgestaltung der einzelnen Gebäude und Freianlagen verbindlich festzuschreiben. Hierdurch verbleibt der erforderliche Spielraum für die weitere Objekt- und Freianlagenplanung.

[2] Auszug aus der Baubeschreibung Phorms Taunus Campus, September 2026

Abb. 8: Visualisierung aus Richtung Süden (Stand: Januar 2026)



Entwurfsverfasser: Goldbeck und Bodamer Faber Architekten

3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird im Teilbereich I ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für Sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet "Schule"

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Schule" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung trägt der besonderen Zweckbestimmung des Standorts als privater Bildungs- und Betreuungsstandort Rechnung. Die vorgesehene Nutzung unterscheidet sich aufgrund ihrer funktionalen Ausrichtung sowie der Kombination aus schulischen Einrichtungen, Kindertagesstätte, Internat, Sport- und Freizeitanlagen sowie den hierfür erforderlichen Nebenanlagen wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.

Zulässig sind ausschließlich die für den Betrieb einer Schule, einer Kindertagesstätte und eines Internats erforderlichen Gebäude, baulichen Anlagen und Einrichtungen. Hierzu zählen insbesondere Unterrichts- und Verwaltungsgebäude, Sportanlagen, Schulhöfe sowie die dem jeweiligen Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen.

Mit der Festsetzung wird der bestehende Phorms Taunus Campus planungsrechtlich gesichert und zugleich der Rahmen für dessen bedarfsgerechte Weiterentwicklung geschaffen. Hierzu gehören insbesondere zusätzliche Schulflächen und -gebäude, die Errichtung einer eigenständigen Kindertagesstätte, die Neuordnung und Ergänzung der Frei-, Spiel- und Sportflächen sowie die hierfür erforderlichen Stellplatz-, Erschließungs- und Nebenanlagen. Die Festsetzung ist dabei bewusst nutzungsbezogen gefasst und ermöglicht innerhalb des durch den Bebauungsplan vorgegebenen städtebaulichen Rahmens eine flexible Weiterentwicklung des Campus.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich einerseits am bestehenden Gebäudebestand und den bereits realisierten Bauabschnitten, andererseits an den Anforderungen der vorgesehenen weiteren Campusentwicklung.

3.2.1 Grundfläche / Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ = 0,6 festgesetzt. Hierdurch wird eine dem Nutzungszweck entsprechende bauliche Ausnutzung ermöglicht und gleichzeitig ausreichend Raum für Schulhöfe, Spiel- und Freiflächen, Sportanlagen sowie die Durchgrünung des Plangebiets gesichert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt sowohl den vorhandenen Gebäudebestand als auch die für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Campus erforderlichen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Die bauliche Dichte wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudeoberkante hinreichend bestimmt. Einer zusätzlichen Steuerung durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl bedarf es daher nicht.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sonstigen Sondergebiet „Schule“ auf maximal III Vollgeschosse begrenzt. Maßgeblich für die Bestimmung der Vollgeschosse sind die jeweils geltenden Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung berücksichtigt sowohl den vorhandenen Gebäudebestand als auch die vorgesehene Campusentwicklung. Sie ermöglicht die erforderlichen Erweiterungen und begrenzt zugleich die vertikale Entwicklung der Bebauung im Hinblick auf die bestehende Campusstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur eindeutigen Begrenzung der Höhenentwicklung werden maximale Gebäudeoberkanten in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudeoberkante wird konkret mit **218 m über Normalhöhennull (m ü. NHN)** festgesetzt.

Die Festsetzung gewährleistet einerseits ausreichende Spielräume für die funktionalen Anforderungen eines modernen Schulcampus und berücksichtigt andererseits die Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild.

Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudeoberkante entsprechend den textlichen Festsetzungen in untergeordnetem Umfang überschreiten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand sowie an der vorgesehenen Weiterentwicklung des Schulcampus und schaffen ausreichende Spielräume für die geplanten Erweiterungsmaßnahmen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise oder von Baulinien wurde verzichtet, da hierfür kein städtebaulicher Bedarf besteht.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen berücksichtigen die besonderen Anforderungen eines modernen Bildungsstandortes. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus können untergeordnete Nebenanlagen, insbesondere Fahrradabstellanlagen, Trafostationen, Gerätehäuser, Einhausungen für Abfallbehälter sowie Spiel- und Freizeiteinrichtungen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit andere Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Für den geplanten Sportplatz wird ergänzend eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung **„Sportplatz“** festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die dem Nutzungszweck entsprechenden baulichen Anlagen zulässig. Um zugleich einen angemessenen Anteil unversiegelter bzw. freiraumwirksamer Flächen zu erhalten, dürfen höchstens 50 % der festgesetzten Fläche versiegelt werden.

3.5 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Verkehrsflächen und solche mit unterschiedlichen, besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Phorms Taunus Campus erfolgt über die Waldstraße. Der innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Abschnitt der Waldstraße wird entsprechend seiner Erschließungsfunktion als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Waldstraße dient neben der Erschließung des Schulcampus auch der Anbindung der angrenzenden Sport-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen. Die vorhandenen bzw. vorgesehenen Anlagen für den Fußverkehr werden in die Verkehrsflächenfestsetzungen einbezogen.

Zur fußläufigen Verbindung zwischen der Waldstraße und den nordöstlich an das Plangebiet anschließenden Wegen sowie zur inneren Erschließung des Campus wird die bestehende Wegeverbindung planungsrechtlich gesichert. Sie gewährleistet zugleich eine vom Kfz-Verkehr weitgehend unabhängige Fußwegeverbindung durch das Plangebiet.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird die vorhandene Stellplatzanlage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Sie dient insbesondere der Aufnahme des durch den Schul- und Betreuungsstandort verursachten ruhenden Verkehrs und wird im Zuge der weiteren Campusentwicklung entsprechend den funktionalen Anforderungen neu geordnet. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatznachweis ist im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu führen.

Die weiteren verkehrlichen Belange, insbesondere die Auswirkungen der geplanten Campuserweiterung auf das umliegende Straßennetz und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Kronberger Straße / Neuwiesenweg, werden auf Grundlage der hierzu erstellten Verkehrsuntersuchung in Kapitel 6 behandelt.

3.6 Grünflächen

3.6.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung"

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Sie dient der landschaftlichen Einbindung des Schulcampus sowie der Gestaltung eines qualitätsvollen Übergangs zur freien Landschaft.

Die Ortsrandeingrünung wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Pflanzfestsetzungen konkretisiert. Vorgesehen ist insbesondere die Anpflanzung standortgerechter Laubbäume. Ergänzende Vegetationsstrukturen können im Rahmen der Freianlagenplanung entwickelt werden.

3.6.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Waldsaum"

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaum“ festgesetzt. Sie dient der Sicherung eines ausreichenden Übergangs zwischen der baulichen Nutzung des Schulcampus und dem angrenzenden Waldbestand sowie der Erhaltung und Entwicklung der dort vorhandenen Vegetationsstrukturen.

Die Breite der Grünfläche wurde gegenüber den bisherigen Planständen an die zwischenzeitlich konkretisierte Freianlagenplanung angepasst. Die Fläche gewährleistet einen angemessenen Abstand zum Waldrand und trägt gleichzeitig den funktionalen Anforderungen des Schulcampus Rechnung.

Die konkrete Gestaltung des Waldsaums sowie gegebenenfalls ergänzende Pflanzmaßnahmen werden im Rahmen der Freianlagenplanung entwickelt und über die Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

3.6.3 Private Grünflächen ohne Zweckbestimmung

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Durchgrünung des Schulcampus sowie der gestalterischen und ökologischen Aufwertung der Freiräume. Sie übernehmen zugleich Funktionen als Frei-, Aufenthalts- und Übergangsbereiche innerhalb des Campus.

Zur Sicherung eines dauerhaft hohen Grünanteils werden Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen sowie zur Begrünung der Freiflächen getroffen. Die konkrete Gestaltung der Außenanlagen einschließlich der Lage von Baumstandorten, Aufenthaltsbereichen und Freiflächen erfolgt auf Grundlage der Freianlagenplanung.

3.7 Leitungsrechte

Das Plangebiet wird von bestehenden Anlagen der Stromversorgung gequert. Hierzu gehören eine 110-kV-Freileitung einschließlich ihres Schutzstreifens sowie eine 20-kV-Leitung, für die eine unterirdische Verlegung vorgesehen ist. Die für die Sicherung der Versorgungsanlagen erforderlichen Flächen werden im

Bebauungsplan dargestellt. Die aktuelle Planzeichnung stellt die 110-kV-Leitung sowie die zur unterirdischen Verlegung vorgesehene 20-kV-Leitung entsprechend dar.

Innerhalb des Schutzstreifens sind die sich aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Freileitung ergebenden Anforderungen bei baulichen Maßnahmen und Bepflanzungen zu beachten.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets. Sie sollen ein einheitliches Erscheinungsbild des Schulcampus sichern und gleichzeitig den Anforderungen an Klimaschutz, Regenwasserrückhaltung und Freiraumqualität Rechnung tragen.

Die Festsetzungen betreffen insbesondere die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Einfriedungen.

4.1 Dachgestaltung und Dachbegrünung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich an der bestehenden und vorgesehenen Bebauung des Schulcampus. Zulässig sind Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 20°. Hierdurch wird eine zurückhaltende und einheitliche Dachlandschaft unterstützt.

Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt insbesondere zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung der sommerlichen Aufheizung der Dachflächen bei. Gleichzeitig können begrünte Dachflächen zusätzliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere bereitstellen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auch auf begrünten Dachflächen zulässig. Die Festsetzungen ermöglichen damit eine Kombination von Dachbegrünung und regenerativer Energiegewinnung, sofern die dauerhafte Funktion der Dachbegrünung erhalten bleibt.

4.2 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen einer gestalterisch angemessenen Einbindung des Schulcampus in sein Umfeld und berücksichtigen zugleich die ökologische Durchlässigkeit der Grundstücksfreiflächen.

Zulässig sind Hecken sowie Zäune in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern bis zu einer Höhe von 2,00 m. Zäune sind in Holz oder Metall auszuführen und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m herzustellen. Hierdurch soll insbesondere die Durchlässigkeit für Kleintiere erhalten werden. Mauern als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig. Im Bereich der Eingänge kann aus funktionalen Gründen auf eine Hinterpflanzung der Einfriedungen verzichtet werden.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen, Klimaschutz und Klimaanpassung

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen der Einbindung des Schulcampus in das Landschaftsbild, der Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen sowie der Umsetzung der Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung.

Zur Verringerung der Auswirkungen der baulichen Entwicklung auf Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke, zur Anpflanzung und zum Erhalt standortgerechter Bäume sowie zur Gestaltung der Grünflächen. Die konkrete Ausgestaltung der Freianlagen erfolgt auf Grundlage der Freiflächenplanung; deren wesentliche Ergebnisse werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind befestigte, nicht überdachte Flächen sowie Stellplätze – soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen – in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen möglichst erhalten, der Oberflächenabfluss reduziert und die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen geleistet.

Zur Verbesserung des Lokalklimas werden darüber hinaus extensive Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünungen festgesetzt. Diese tragen zur Verdunstungskühlung, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas bei und leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Förderung der biologischen Vielfalt. Die Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine klimagerechte und ressourcenschonende Entwicklung des Schulcampus.

Ergänzend enthalten die Festsetzungen Vorgaben zur Anpflanzung standortgerechter Bäume und Gehölze sowie zum Erhalt vorhandener Vegetationsbestände. Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Einbindung des Campus in das Landschaftsbild, der Verschattung versiegelter Flächen und Aufenthaltsbereiche sowie der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten werden zudem Anforderungen an die Außenbeleuchtung aufgenommen. Durch den Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel sowie eine auf das notwendige Maß beschränkte Beleuchtung werden Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen minimiert und gleichzeitig unnötige Lichtemissionen vermieden.

In ihrer Gesamtheit leisten die grünordnerischen Festsetzungen einen wesentlichen Beitrag zur klimaangepassten Entwicklung des Plangebiets und tragen den Belangen des Natur-, Boden- und Klimaschutzes im Sinne der §§ 1 und 1a BauGB Rechnung.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Ungeachtet dessen wurden die umweltrelevanten Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens umfassend ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt. Grundlage hierfür bilden insbesondere die vorliegenden Fachgutachten sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung wurden insbesondere folgende Fachgutachten erstellt bzw. fortgeschrieben:

- Umweltfachbeitrag,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Freianlagenplanung einschließlich Begrünungskonzept,
- Entwässerungskonzept sowie

weitere fachgutachterliche Untersuchungen, z.B. Verkehrsuntersuchung, soweit diese für einzelne Umweltbelange erforderlich waren.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in die Planung eingeflossen und finden ihren Niederschlag insbesondere in den Festsetzungen zur Begrünung des Plangebiets, zur Erhaltung und Anpflanzung von

Gehölzen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Regenwasserbewirtschaftung, zum Bodenschutz sowie in den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Da der Bebauungsplan der Fortentwicklung eines bereits seit vielen Jahren baulich genutzten und vollständig erschlossenen Bildungsstandortes dient, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

6 Verkehr

Im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Phorms Taunus Campus wurde im September 2026 durch SCHLOTHAUER & WAUER eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Anlass ist die mit der Campusentwicklung erwartete Zunahme um insgesamt rd. 230 Schülerinnen und Schüler sowie Mitarbeitende. Untersucht wurden insbesondere die bestehenden Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt Kronberger Straße / Neuwiesenweg, die Rückstausituation im Neuwiesenweg, das durch die Erweiterung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Knotenpunktes.

Hierzu wurden die Verkehrsströme am 05.05.2026 in den Zeiträumen von 6:30 bis 9:30 Uhr sowie von 14:30 bis 18:30 Uhr erhoben und die Rückstausituation mittels Videoaufnahmen erfasst.

Die Erhebungen zeigen bereits im Bestand zeitlich begrenzte Rückstausituationen im Neuwiesenweg. Am Vormittag wurde ein maximaler Rückstau von rd. 200 m gegen 8:26 Uhr festgestellt. Am Nachmittag baut sich der Rückstau ab etwa 15:41 Uhr auf und erreicht kurzfristig eine Länge von rd. 500 m. Nach etwa zehn Minuten nimmt der Rückstau wieder deutlich ab.

Für die Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens geht die Untersuchung davon aus, dass durch die Erweiterung rd. 25 % mehr Verkehr den Schulstandort anfährt. Dabei wird angenommen, dass sich die zusätzlichen Schülerinnen und Schüler sowie Mitarbeitenden entsprechend der im Bestand erfassten Verkehrsmittelwahl verteilen. Aufgrund des schulbedingten Hol- und Bringverkehrs wird die Mehrbelastung in den maßgeblichen Spitzenstunden sowohl für die ein- als auch für die ausfahrenden Fahrzeuge berücksichtigt.

Auf Grundlage der ermittelten und prognostizierten Verkehrsbelastungen wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Kronberger Straße / Neuwiesenweg nach dem HBS 2015 untersucht. Die Berechnungen zeigen, dass die bestehende vorfahrtgeregelte Einmündung insbesondere bei den zeitlich konzentrierten Verkehrsbelastungen an ihre Leistungsfähigkeitsgrenzen stößt. Bereits für den Bestand wird bei der Bemessungsverkehrsstärke am Vormittag für den Mischstrom aus dem Neuwiesenweg die Qualitätsstufe F ermittelt. Auch unter Berücksichtigung der durch die Campuserweiterung zusätzlich zu erwartenden Verkehre ergeben sich für die bestehende Knotenpunktform entsprechend ungünstige Verkehrsqualitäten; für die Prognose am Nachmittag wird beispielsweise die Qualitätsstufe E erreicht.

Vor diesem Hintergrund wurden in der Verkehrsuntersuchung alternative Möglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung untersucht. Hierzu zählen sowohl die Einrichtung einer Lichtsignalanlage als auch die Umgestaltung des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr. Für beide Varianten wurde die Leistungsfähigkeit nach dem HBS 2015 ermittelt. Die Berechnungen zeigen, dass mit beiden Knotenpunktformen eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung auch unter Berücksichtigung der prognostizierten zusätzlichen Verkehre erreicht werden kann.

Für eine Lichtsignalanlage wird bei den prognostizierten Bemessungsverkehrsstärken sowohl am Vormittag als auch am Nachmittag die Qualitätsstufe D erreicht. Das Gutachten zeigt darüber hinaus die

Möglichkeit einer verkehrsabhängig gesteuerten, sogenannten „schlafenden“ Lichtsignalanlage auf, die insbesondere während der schulbedingten Verkehrsspitzen aktiviert und außerhalb dieser Zeiten weiterhin einen vorfahrtgeregelten Betrieb des Knotenpunktes ermöglicht. Gegenüber einem Kreisverkehr weist diese Lösung einen geringeren Flächenbedarf auf und lässt sich mit vergleichsweise geringeren baulichen Eingriffen in die bestehende Knotenpunktgeometrie integrieren. Zugleich können gesicherte Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden.

Für einen Kreisverkehr werden bei den prognostizierten Bemessungsverkehrsstärken am Vormittag die Qualitätsstufe A und am Nachmittag die Qualitätsstufe B erreicht. Diese Variante ermöglicht damit ebenfalls eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung, erfordert jedoch einen größeren Flächenbedarf und umfangreichere bauliche Maßnahmen.

Aus Sicht der Stadt Steinbach (Taunus) wird gegenwärtig die Einrichtung einer Lichtsignalanlage als vorzugswürdige Maßnahme zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung angesehen. Die konkrete Ausgestaltung sowie die Abstimmung mit den zuständigen Straßenbaulastträgern und Fachbehörden bleiben der weiteren Verkehrsplanung vorbehalten.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt damit, dass geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Kronberger Straße / Neuwiesenweg zur Verfügung stehen und die durch die Campuserweiterung zusätzlich entstehenden Verkehre bei entsprechender Anpassung des Knotenpunktes leistungsfähig abgewickelt werden können. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und sind im Rahmen der weiteren Verkehrsplanung zu konkretisieren.

Die Verkehrsuntersuchung wird als Fachgutachten Bestandteil der Planunterlagen und gemeinsam mit dem Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt. Die Untersuchung und ihre Ergebnisse können damit im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingesehen und in die weitere Abwägung einbezogen werden.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Nordwestlich des Sondergebiets "Schule" befindet sich die Tennisanlage des "Tennisclub Steinbach", südlich die Parkplätze der privaten Tennishallen. Da von beiden Einrichtungen Schallemissionen ausgehen, wurde gutachterlich geprüft, ob die hieraus im Plangebiet resultierenden Immissionen die geplante Nutzung als Schule beeinträchtigen könnten und deshalb eventuell Vorkehrungen für zusätzlichen Schallschutz erforderlich werden. Die gutachterliche, schalltechnische Berechnung und Stellungnahme Nr. L 6499 des TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 18.12.2008 (vgl. Anlage) gelangt zu folgendem Ergebnis:

> *Nach den vorliegenden Berechnungsergebnissen kann auch in einer oberen Abschätzung davon ausgegangen werden, dass der Sportbetrieb auf den benachbarten Tennisanlagen **nicht** zu einer Geräuschbelastung führt, die den Schulbetrieb negativ beeinflussen könnte.*

Die Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV, die für den Zeitraum außerhalb der Ruhezeiten zwischen 8:00 und 20:00 Uhr an Werktagen gelten, werden selbst dann noch um 4 dB(A) unterschritten, wenn die Schutzbedürftigkeit der Schule analog derjenigen für ein Allgemeines Wohngebiet beurteilt wird.

Die Notwendigkeit für besondere Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen den Sportlärm können daher aus den vorliegenden Ergebnissen nicht abgeleitet werden.

Diese gutachterliche Einschätzung hat sich in der Praxis bestätigt. Seit der Inbetriebnahme des Phorms Taunus Campus besteht das unmittelbare Nebeneinander von Schule und Sportanlagen inzwischen seit rd. 17 Jahren, ohne dass immissionsschutzrechtlich relevante Nutzungskonflikte bekannt geworden sind. Die bestehende Situation belegt, dass die schulische Nutzung und die benachbarten Sporteinrichtungen miteinander verträglich sind.

Zur zusätzlichen Absicherung der gegenseitigen Nutzungsinteressen wurde zwischen der Phorms Education SE und dem Tennisclub Steinbach eine privatrechtliche Vereinbarung über die gegenseitige Duldung der standorttypischen Nutzungen geschlossen. Auch vor diesem Hintergrund sind weitergehende immissionsschutzrechtliche Maßnahmen nicht erforderlich.

8 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB sind Bauleitpläne so aufzustellen, dass sie den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan leistet hierzu einen Beitrag, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Bildungsstandortes geschaffen werden. Durch die Nutzung eines vollständig erschlossenen und baulich vorgeprägten Standorts wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen vermieden und damit dem Grundsatz der Innenentwicklung entsprochen.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus verschiedene Festsetzungen, die den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken und die Anpassungsfähigkeit des Plangebiets an veränderte klimatische Rahmenbedingungen verbessern sowie Festsetzungen zur Dachgestaltung und Materialwahl, die eine klimaangepasste und blendungsarme Ausführung der Gebäude unterstützen. Hierzu zählen insbesondere:

- die Begrünung von Dachflächen,
- die Fassadenbegrünung geeigneter Gebäude,
- die Anpflanzung und der Erhalt standortgerechter Bäume und Gehölze,
- die Sicherung zusammenhängender Grün- und Freiflächen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für geeignete befestigte Flächen,
- Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie
- Festsetzungen zur Begrenzung unnötiger Lichtemissionen.

Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Minderung sommerlicher Wärmebelastungen, zur Förderung der Verdunstung und Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung der biologischen Vielfalt bei.

Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

Der Bebauungsplan unterstützt die Nutzung erneuerbarer Energien durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung, welche die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausdrücklich ermöglichen. Gleichzeitig werden Dachbegrünungen mit Photovoltaikanlagen kombiniert, wodurch sowohl ökologische als auch energetische Zielsetzungen berücksichtigt werden.

Im Übrigen gelten für die Errichtung und den Betrieb der Gebäude die jeweils einschlägigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie die weiteren bundes- und landesrechtlichen Vorschriften zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zur Energieversorgung sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

9 Baugrund und Boden

Für den bestehenden Schulstandort wurde bereits im Jahr 2009 eine geotechnische Untersuchung[3] durchgeführt. Im Hinblick auf die nun vorgesehene Erweiterung des Phorms Taunus Campus wurde ergänzend eine aktuelle **Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung** durch die TAUW GmbH erstellt (Stand Juli 2026). Gegenstand der Untersuchung sind insbesondere der geplante Neubau der Kindertagesstätte sowie die Erweiterung des Schulgebäudes einschließlich des Verbindungsbaus zum Bestand. Für den Schulneubau ist nach dem derzeitigen Planungsstand eine Teilunterkellerung vorgesehen.

Zur Erkundung der Baugrund- und Wasserverhältnisse wurden insgesamt 17 Kleinbohrungen bis in Tiefen von 2,0 bis maximal 6,0 m unter Gelände sowie vier schwere Rammsondierungen bis in Tiefen von 6,0 bis maximal 8,0 m unter Gelände durchgeführt. Im Bereich des geplanten Schulanbaus wurden oberflächennah überwiegend Mutterboden- und Auffüllungshorizonte angetroffen. Unterhalb dieser Schichten stehen überwiegend sandige Schluffe und schluffige Sande sowie lokal Kies- und Tonlagen an. Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte folgen unterhalb der Oberboden- und Auffüllungsschichten überwiegend tonige Schluffe bzw. schluffige Sande sowie örtlich Ton.

Die sandigen Auffüllungen weisen überwiegend eine lockere bis sehr lockere Lagerung auf. Der gewachsene sandige Untergrund wurde mehrheitlich locker angetroffen; die anstehenden Schluffe weisen im Wesentlichen eine steife Konsistenz auf. Die gewachsenen Schluffe und schluffigen Sande werden unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Maßnahmen grundsätzlich als ausreichend tragfähig für die geplante Neubebauung eingestuft.

Für den Schulneubau und den Verbindungsbau sind nicht ausreichend tragfähige Auffüllungen sowie die in der Gründungsebene anstehenden Schluffe und schluffigen Sande entsprechend den gutachterlichen Vorgaben gegen geeignetes Bodenersatzmaterial auszutauschen. Für den Neubau der Kindertagesstätte wird aufgrund des zu erwartenden uneinheitlichen Setzungsverhaltens eine Gründung auf einer elastisch gebetteten Stahlbetonplatte empfohlen. Auch für den Schulneubau werden entsprechende Möglichkeiten einer Flachgründung aufgezeigt. Die abschließende Bemessung und Ausführung der Gründung ist im Rahmen der weiteren Objekt- und Tragwerksplanung auf Grundlage der geotechnischen Vorgaben festzulegen.

Die anstehenden schluffigen Böden sind wasser- und frostempfindlich. Für die Bauausführung sind daher insbesondere die gutachterlichen Anforderungen an die Herrichtung und Trockenhaltung der Baugruben

[3] GeoIngenieure, Fürchtenicht + Lehmann GmbH, 65205 Wiesbaden, 1. Bericht, 24.04.2009, Az.: P2009.1147

sowie an die Herstellung der Verkehrs- und Freiflächen zu berücksichtigen. Aufgrund möglicher Schicht- und Stauwasserbildungen ist während der Bauausführung eine offene Wasserhaltung vorzuhalten. Das Gutachten weist zudem darauf hin, dass niederschlagsbedingt temporäre Stauwasseranstiege bis nahe an die Geländeoberkante auftreten können.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung erfolgte auch eine orientierende abfallrechtliche Untersuchung der anstehenden Böden. Dabei wurde die untersuchte Auffüllung aufgrund erhöhter Blei- und Zinkgehalte der Materialklasse BM-F3, der untersuchte Oberboden aufgrund des Parameters PAK der Materialklasse BM-0* und der gewachsene Schluff der Materialklasse BM-0 zugeordnet. Die Untersuchung dient nach Aussage des Gutachters lediglich einer orientierenden Einstufung und ersetzt keine repräsentative Deklarationsuntersuchung des im Zuge der Baumaßnahmen tatsächlich anfallenden Aushubmaterials. Die erforderlichen Untersuchungen und die sich daraus ergebenden Anforderungen an Verwertung oder Entsorgung sind im Zuge der Bauausführung zu beachten.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurden ein Versickerungsversuch durchgeführt und ergänzend Durchlässigkeitsbeiwerte der oberflächennah anstehenden Böden ermittelt. Die Ergebnisse zeigen räumlich unterschiedliche Durchlässigkeiten des Untergrundes. In den Baugrundaufschlüssen wurde kein Grundwasser angetroffen; der höchste zu erwartende Grundwasserstand ist nach Aussage des Gutachtens jedoch nicht bekannt. Die hieraus resultierenden Anforderungen an die Niederschlagswasserbewirtschaftung und den Grundwasserschutz werden in Kapitel 10 behandelt.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sowie unter Berücksichtigung der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung* (HMUKLV/HLNUG, Oktober 2023)

10.1 Hochwasserschutz

10.1.1 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG.

10.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der räumliche Geltungsbereich liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

10.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden öffentlichen Versorgungsanlagen und ist grundsätzlich gesichert. Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

Im Zuge der geplanten Erweiterung des Campus ist der zusätzliche Trink- und Löschwasserbedarf im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Gebäudeplanung zu ermitteln und mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

10.3 Grundwasserschutz

10.3.1 Lage im Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebiets (WSG-ID 412-005) für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Auf die Lage innerhalb des vorgesehenen Wasserschutzgebiets wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die sich aus einer künftigen Festsetzung ergebenden Schutzbestimmungen sind bei der weiteren Planung und Umsetzung zu beachten.

10.3.2 Schutz des Grundwassers

Die Belange des Grundwasserschutzes sind bei der weiteren Planung und Umsetzung der Campusentwicklung zu berücksichtigen. Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“.

Im Rahmen der aktuellen Baugrunduntersuchung (TAUW, Juli 2026) wurde in keiner der ausgeführten Bohrungen Grundwasser angetroffen. Ein amtlicher höchster zu erwartender Grundwasserstand lag dem Gutachter jedoch nicht vor. Es wird daher empfohlen, das maßgebende Grundwasserniveau bzw. den höchsten zu erwartenden Grundwasserstand im weiteren Planungsverlauf bei der zuständigen Behörde abzufragen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Aufgrund der teilweise gering durchlässigen schluffigen Böden kann abhängig vom Niederschlagsgeschehen Schicht- bzw. Stauwasser auftreten. Das Baugrundgutachten weist darauf hin, dass temporäre Stauwasseranstiege bis nahe an die Geländeoberkante möglich sind. Dies ist insbesondere bei der Gebäude- und Entwässerungsplanung sowie bei der Ausbildung unterirdischer Bauteile zu berücksichtigen.

10.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Weiterentwicklung des bestehenden Schulcampus werden zusätzliche Flächen versiegelt. Da es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und überwiegend bebauten Standort handelt, beschränkt sich die Neuversiegelung auf das für die geplante Entwicklung erforderliche Maß.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, wasserdurchlässigen Befestigung geeigneter Stellplätze und Wegeflächen sowie zur Begrünung der Freiflächen. Diese Maßnahmen tragen zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bei.

10.3.4 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder unmittelbar bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften sowie wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Ergänzend wird auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser hingewiesen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde im Rahmen der aktuellen Baugrunduntersuchung ein Versickerungsversuch durchgeführt. Ergänzend wurden die Durchlässigkeiten der oberflächennah anstehenden Schluffe und schluffigen Sande untersucht. Die Ergebnisse zeigen räumlich unterschiedliche Durchlässigkeiten. Der Doppelringversuch ergab unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors nach DWA-A 138-1 einen Durchlässigkeitsbeiwert von $5{,}5 \times 10^{-6}$ m/s; die aus den Sieblinien abgeleiteten korrigierten Werte liegen zwischen $1{,}6 \times 10^{-9}$ und $5{,}2 \times 10^{-7}$ m/s.

Die Möglichkeiten einer Versickerung sind daher standortbezogen und unter Berücksichtigung des vorgesehenen Wasserschutzgebiets zu beurteilen. Die konkrete Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung festgelegt.

10.4 Oberirdische Gewässer

10.4.1 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

10.4.2 Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen werden von der Planung nicht berührt.

10.5 Abwasserbeseitigung

10.5.1 Gesicherte Erschließung

Der bestehende Schulcampus ist an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet. Im Zuge der geplanten Campuserweiterung ist die zusätzlich anfallende Schmutzwassermenge im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die Entwässerung des Plangebiets wird im Zuge der weiteren Fachplanung an die geplante Campusentwicklung angepasst. Die konkrete Ausgestaltung der Grundstücksentwässerung und der erforderlichen Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Objekt- und Erschließungsplanung.

10.5.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung auf die vorgesehene Campusentwicklung abzustimmen. Dabei sind insbesondere die Ergebnisse der aktuellen Baugrunduntersuchung, die Anforderungen des Grundwasserschutzes sowie die hydraulischen Möglichkeiten der vorhandenen Entwässerungsanlagen zu berücksichtigen.

Ziel ist es, den Niederschlagswasserabfluss bereits innerhalb des Plangebiets möglichst zu reduzieren und zu verzögern. Hierzu tragen insbesondere die festgesetzte Dachbegrünung, die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen sowie die begrünten Frei- und Grundstücksflächen bei. Ergänzend sind im Rahmen der Entwässerungsplanung Möglichkeiten zur Rückhaltung, Nutzung und – soweit die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen – Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen.

Soweit eine vollständige Bewirtschaftung innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist, ist die erforderliche Ableitung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Entwässerungssystems mit dem zuständigen Entsorgungsträger abzustimmen.

10.5.3 Starkregenvorsorge

Im Rahmen der Entwässerungsplanung werden auch die Anforderungen an eine klimaangepasste Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge berücksichtigt. Hierbei werden insbesondere Möglichkeiten der Rückhaltung, Versickerung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser untersucht.

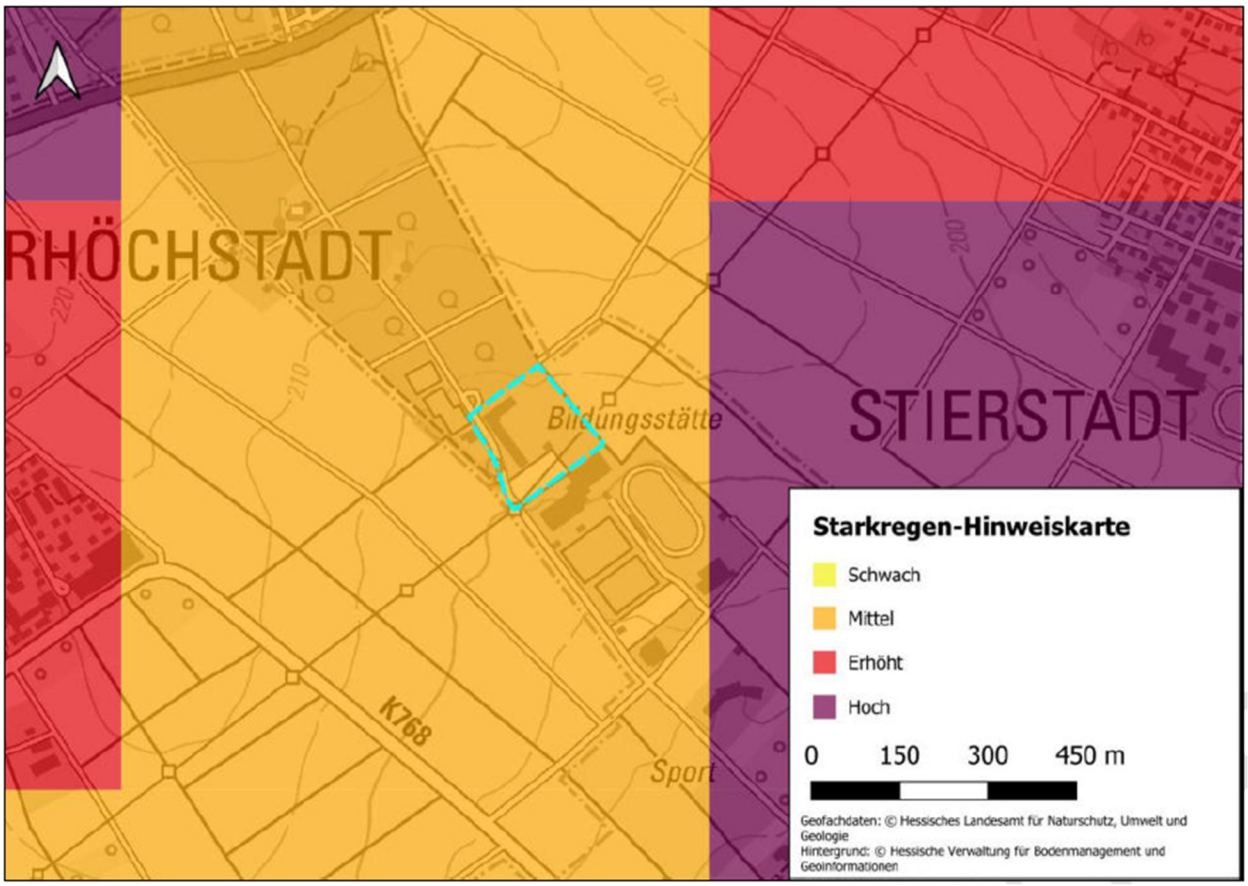
Als Starkregen werden sehr hohe Niederschläge bezeichnet, die in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt auftreten. Es ist davon auszugehen, dass es vor dem Hintergrund des voranschreitenden

Klimawandels in Zukunft vermehrt zu solchen Extremwetterereignissen kommen wird. Infolge solcher Ereignisse kann es auch abseits von Fließgewässern zu Überflutungen und Schäden kommen.

Die Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit mittleren Starkregenhinweis-Index.

Die kommunale Fließpfadkarte zeigt (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. Die Fließpfadkarte zeigt, dass sich derzeit in Randbereichen des Eingriffsbereich potentiellen Fließpfade befinden. Die Fließpfadkarte zeigt zudem, dass bei Starkregen mit vermehrtem Abfluss in Richtung Süden zu rechnen ist. Topografiebedingt ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser in südliche Richtung abfließt.

Abb. 9: Starkregenhinweis-Index im Plangebiet (blau) und seiner Umgebung (Quelle: Starkregenviewer Hessen, Abfrage durch IBU vom 25.06.2026)

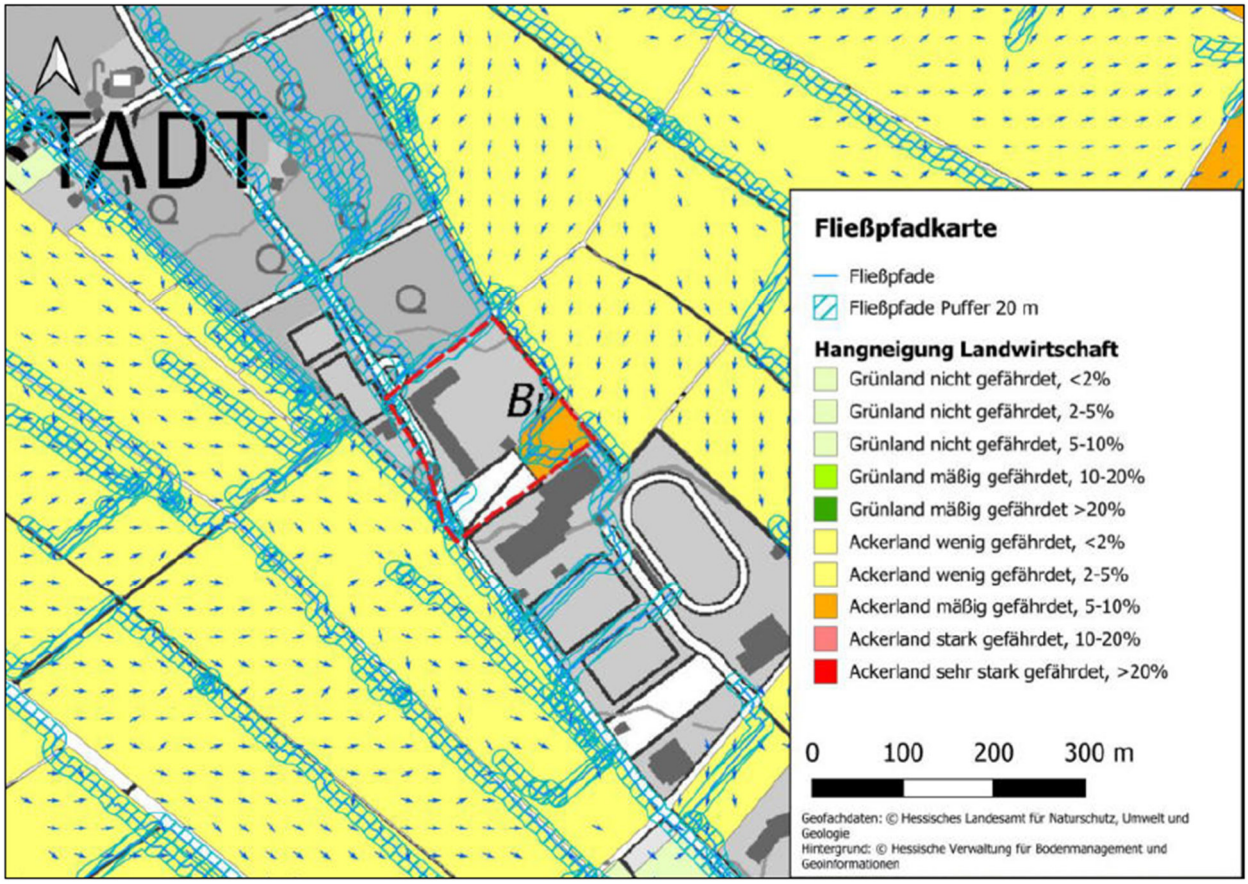


Eine Starkregengefahrenanalyse für den Phorms Taunus Campus[4] zeigt eine insgesamt sehr geringe, jedoch nicht vollständig auszuschließende Überflutungsgefährdung. Die modellierten Wasserstände liegen je nach Szenario zwischen 0,07 m und 0,23 m und bleiben damit selbst im 100-jährlichen Ereignis unterhalb des kritischen Schwellenwerts von 30 cm, ab dem eine kritische Erreichbarkeit vorliegt („Kritische Erreichbarkeit (ab 30 cm): nein“). Der entlang der Nordseite vorhandene Wall hält „anströmende Außengebietsabflüsse größtenteils bereits vor Erreichen der Bebauung zurück“ und trägt maßgeblich zur Reduzierung der Gefährdung bei.

[4] Zick-Hessler Ingenieure, Wettenberg, Phorms Taunus Campus Risikoanalyse

Trotz der insgesamt geringen Überflutungswahrscheinlichkeit besteht über die nördliche Zufahrt ein potenzieller Zuflusspfad, der im Ereignisfall zu einem Wassereintrag in bodentiefe Türen führen kann.

Abb. 10: Ausschnitt aus der Fließpfadkarte im Plangebiet (rot) und seinem Umfeld. (Quelle: Starkregenviewer Hessen, Abfrage durch IBU vom 24.06.2026).



10.6 Bodenversiegelung

Mit jeder baulichen Inanspruchnahme von Flächen gehen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen einher. Insbesondere werden die Speicher-, Filter- und Pufferfunktionen des Bodens sowie die Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelungen eingeschränkt. Gleichzeitig können Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen.

Der Bebauungsplan verfolgt daher das Ziel, die Neuversiegelung auf das für die Weiterentwicklung des bestehenden Schulcampus erforderliche Maß zu begrenzen. Da es sich um einen bereits seit vielen Jahren baulich genutzten und vollständig erschlossenen Standort handelt, erfolgt die Planung überwiegend innerhalb bereits anthropogen überprägter Flächen. Eine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen ist mit der Planung nicht verbunden.

Zur Minderung der Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung geeigneter Stellplätze, Wege- und Hofflächen, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Diese Maßnahmen fördern die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser, verbessern das Kleinklima und tragen zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen bei.

Die aktuelle Baugrunduntersuchung bestätigt eine deutliche anthropogene Überprägung insbesondere in den für die bauliche Erweiterung vorgesehenen Bereichen. Im Bereich des geplanten Schulanbaus

wurden oberflächennah Mutterboden- und Auffüllungshorizonte bis teilweise mehrere Meter Tiefe angetroffen; auch im Bereich der geplanten Kindertagesstätte bestehen Oberboden- und Auffüllungsschichten. Unterhalb dieser Schichten stehen überwiegend Schluffe und schluffige Sande sowie örtlich Ton- und Kieslagen an.

Darüber hinaus sind die Anforderungen der Hessischen Bauordnung sowie die einschlägigen wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften bei der Ausführung der baulichen Anlagen zu beachten.

Auf die weitergehenden Ausführungen zu den Baugrund- und Bodenverhältnissen in Kapitel 9 wird verwiesen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Das Waldschwimmbad wurde 1993 auch aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes stillgelegt, da beim Bau des Schwimmbads seinerzeit gesundheitsgefährdende Baumaterialien wie PCS, Asbest u.a., verwendet wurden. In einem Gutachten wurden Art, Umfang und Lage dieser Baustoffe ermittelt. Bei dem Abbruch des Schwimmbads als Voraussetzung für eine Neubebauung wurden die schädlichen Materialien vorschriftsgemäß ausgebaut und entsorgt.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, vom 04.12.2025 bestehen für die Flurstücke 222/5 und 218/1, Flur 7, keine Einträge in der Altflächendatei des Landes Hessen (ALTIS). Der Behörde liegen auch keine Erkenntnisse über Belastungen dieser Grundstücke vor.

Im Rahmen der aktuellen Baugrunduntersuchung wurden orientierende abfallrechtliche Untersuchungen der anstehenden Böden und Auffüllungen durchgeführt. Die Ergebnisse sowie die hieraus resultierenden Anforderungen an den Umgang mit anfallendem Aushubmaterial werden in Kapitel 9 „Baugrund und Boden“ erläutert. Die erforderlichen weitergehenden Untersuchungen und gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen zur Verwertung oder Entsorgung sind im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen.

12 Kampfmittel

Im Rahmen einer Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung für das Stadtgebiet Steinbach (Taunus) hat die PeTerra GmbH (2020) im Bereich der heutigen Waldsiedlung ein ehemaliges Munitionslager nachgewiesen. Das Plangebiet liegt nach der vorliegenden Einordnung innerhalb eines Kampfmittelverdachtsbereichs. Für entsprechend der Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR) als Kategorie 2 eingestufte Flächen empfiehlt das Gutachten, vor Eingriffen in den Untergrund weitergehende kampfmitteltechnische Erkundungsmaßnahmen durchzuführen. Art und Umfang der erforderlichen Untersuchungen sind im Vorfeld der Baumaßnahmen fachlich abzustimmen.

13 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

14 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren und sonstige Infrastruktur

Beteiligungsverfahren 2016

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Jahr 2016 wurden insbesondere Fragen zur planungsrechtlichen Einordnung des Plangebiets, zu den Belangen von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes, zur Gestaltung der grünordnerischen Festsetzungen und zu möglichen Kampfmittelbelastungen vorgetragen.

Seitens des Hochtaunuskreises wurde seinerzeit insbesondere die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor dem Hintergrund des bestehenden Bebauungsplans „Sportgelände“ und der planungsrechtlichen Vorgeschichte des Standorts kritisch hinterfragt. Landwirtschaftliche Belange waren nicht betroffen; die Nutzung der bereits baulich vorgeprägten Fläche wurde ausdrücklich begrüßt. Hinsichtlich des angrenzenden Waldes wurde auf die Ausbildung eines ausreichend dimensionierten Waldsaums sowie auf mögliche Gefahren durch Baum- und Astwurf hingewiesen. Darüber hinaus wurden verschiedene Anregungen zur Konkretisierung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zur Grünordnung vorgebracht.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden insbesondere Ergänzungen des damaligen Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sowie eine nachvollziehbarere Dokumentation der artenschutzrechtlichen Untersuchungsmethoden gefordert. Für die nachgewiesenen Fledermausarten wurde eine weitere Prüfung des Quartierangebots und gegebenenfalls die Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiere angeregt. Die aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung abgeleiteten Vermeidungs- und gegebenenfalls erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollten in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Zuge der Fortführung des Verfahrens 2026 auf Grundlage aktueller Erhebungen und einer erneuten artenschutzrechtlichen Prüfung überprüft.

Das Regierungspräsidium Darmstadt stellte 2016 fest, dass der damalige Teilbereich I im RPS/RegFNP 2010 innerhalb einer dargestellten Sonderbaufläche „Bildung“ lag und die Planung insoweit als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden konnte. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete waren nach der damaligen Stellungnahme nicht betroffen. Aus Sicht der Bergbehörde standen der Planung ebenfalls keine Belange entgegen.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen stellte nach Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder fest, dass das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen liegt. Für Flächen mit bodeneingreifenden Maßnahmen wurde daher vor Beginn von Abbruch-, Bau- und Baugrunduntersuchungsarbeiten eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel gefordert.

Die im Beteiligungsverfahren 2016 vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden bei der Fortführung und Überarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Soweit sich zwischenzeitlich die tatsächlichen oder fachlichen Grundlagen geändert haben, erfolgt die Bewertung auf Grundlage der aktuellen Planung und der im Jahr 2026 erstellten bzw. fortgeschriebenen Fachuntersuchungen.

Leitungen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Schule am Wald wird im südlichen Teil mit einer 20-kV- und einer 110 kV- Freileitung überspannt. Die Hochspannungs-Freileitungen werden von der Süwag Netz AG betrieben. Die 20 kV- Leitung überspannt das geplante Sondergebiet Schule im südöstlichen Bereich vollständig, die 110-kV – Leitung nur zu Teil.

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Stellungnahme zu elektromagnetischen Feldern eingeholt.[5] Im Ergebnis hält der TÜV es für ausreichend, eine Empfehlung auszusprechen, dass ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird, dass der zukünftige Bauherr eine Nachweispflicht hinsichtlich der Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV, insbesondere der magnetischen Felder in seinem Gebäude hat.

Der Anregung wird entsprochen.

15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden.

16 Kosten

Der Stadt Steinbach (Taunus) entstehen aus der Umsetzung der Baumaßnahme voraussichtlich keine Kosten.

17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Belange des Denkmalschutzes und die Anzeigepflicht bei der Entdeckung von Bau- oder Bodendenkmälern gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG),
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser,
- die Lage des Plangebiets innerhalb der Zone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebiets (WSG-ID 412-005) für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co. KG und die hieraus resultierenden Anforderungen an den Grundwasserschutz,
- die Belange des Artenschutzes, insbesondere die Vorgaben zur zeitlichen Beschränkung von Gehölzbeseitigungen und Arbeiten an Gebäuden, zur Kontrolle potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten, zur Vermeidung von Vogelschlag sowie zur insekten- und artenschutzgerechten Außenbeleuchtung,
- die Ergebnisse der Baugrund- und Bodenuntersuchung und die hieraus resultierenden Anforderungen an die Gründung, den Umgang mit Schicht- und Stauwasser sowie mit anfallendem Bodenmaterial,
- den Umgang mit möglichen schädlichen Bodenveränderungen und belastetem Bodenmaterial; insbesondere wird auf die im Rahmen der Baugrunduntersuchung festgestellten Auffüllungen und die erforderliche Untersuchung und ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaterials hingewiesen,
- die mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets; die hierzu laufende Überprüfung und die sich aus deren Ergebnis gegebenenfalls ergebenden Anforderungen sind bei der weiteren Planung und Bauausführung zu berücksichtigen,
- die das Plangebiet querende 110-kV-Hochspannungsleitung einschließlich der zugehörigen Schutzbereiche sowie die innerhalb dieser Bereiche zu beachtenden Anforderungen des Leitungsträgers,
- die Anforderungen der 26. BImSchV im Bereich der Hochspannungsleitung; insbesondere ist im Rahmen der jeweiligen Bauausführung die Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder nachzuweisen.

[5] Stellungnahme Elektromagnetische Felder, BPlan „Schule am Wald“, TÜV Süd, Stand: 04.05.2009

18 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schule am Wald“ Teil I + II umfasst insgesamt rd. 2,87 ha. Hiervon entfallen auf das Sondergebiet rd. 1,86 ha, die Verkehrsflächen rd. 0,31, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,38 ha, das Verkehrsbegleitgrün rd. 0,1 ha, die Grünfläche privat rd. 0,16 ha sowie die Grünfläche (g) offener Wassergraben rd. 0,06 ha.

19 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung „Schule am Wald“ der Stadt Steinbach (Taunus), Untersuchung der Sportlärmimmissionen im Einwirkungsbereich eines möglichen Schulstandortes an der Waldstraße, TÜV Süd, Nr. L 6499 vom 18.12.2008
- Stellungnahme Elektromagnetische Felder, BPlan „Schule am Wald“, TÜV Süd, Stand: 04.05.2009
- Baugrunduntersuchung für den geplanten Neubau der Phorms-Schule in Steinbach (Taunus), GeoIngenieure Fürchtenicht + Lehmann GmbH, 1. Bericht vom 24.04.2009, Az. P2009.1147,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Schule am Wald“, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Juli 2016,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Schule am Wald“, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Juli 2016,
- Umweltfachbeitrag zum Bebauungsplan „Schule am Wald“, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Oktober 2026,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Biologische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG, Bebauungsplan „Schule am Wald“, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, 10.09.2026,
- Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung für die Erweiterung des Phorms Taunus Campus, TAUW GmbH, 2026,
- Baumgutachten, Arbeitsstelle für Baumstatik Sachverständigenbüro Thomas Sinn, Niddatal, Stand 07.08.2026
- Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Phorms Taunus Campus, SCHLOTHAUER & WAUER, 02.09.2026.

20 Anlagen zum Bebauungsplan

- Umweltfachbeitrag zum Bebauungsplan „Schule am Wald“, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Oktober 2026,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Biologische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG, Bebauungsplan „Schule am Wald“, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, 10.09.2026,
- Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung für die Erweiterung des Phorms Taunus Campus, TAUW GmbH, 2026,
- Baumgutachten, Arbeitsstelle für Baumstatik Sachverständigenbüro Thomas Sinn, Niddatal, Stand 07.08.2026
- Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Phorms Taunus Campus, SCHLOTHAUER & WAUER, 02.09.2026.

21 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** 16.12.2008, Bekanntmachung: 21.02.2009[6]

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** 02.03.2009 – 02.04.2009, Bekanntmachung: 21.02.2009

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB:** 11.08.2016 - 19.09.2016, Bekanntmachung:03.08.2016

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Zweite Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** __.__.2026 – __.__.2026, Bekanntmachung: __.__.2026

Zweite Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** __.__.____

/Anlagen (siehe Kapitel 20 Anlagen)

aufgestellt:

aufgestellt:

PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Wurstfabrik
Heinrich-Neeb-Straße 32
35423 Lich

[6] Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt in der *Taunus Zeitung*.