

Bauleitplanung der Stadt Bad Soden-Salmünster

Stt. Salmünster



Bebauungsplan „Hanauer Landstraße/Steinauer Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

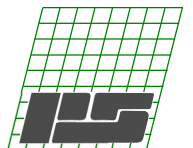
Begründung
zur Entwurfsfassung

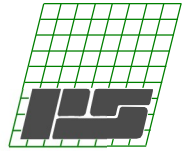
Stand 01/ 2026

Planstand:
Begr. zur Entwurfsfassung, Nov. 2025/ Jan. 2026
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt

1 Veranlassung, Zielsetzung

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

3 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

3.1 Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan

3.2 Standortwahl/ -alternativen

3.3 Schutzgebiete

3.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

3.5 Verkehrliche Anbindung, Erschließung

4 Verfahren

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhen

5.3 Bauweise, überbaubare Fläche (Baugrenze)

5.4 Verkehrsflächen

5.5 Eingriffsminimierende Festsetzungen

5.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

5.7 Festsetzung zum passiven Lärmimmissionsschutz

6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

6.1 Umweltbelange, Biotop- und Artenschutz

6.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Fließpfade

6.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz

6.4 Immissionsschutz

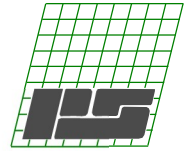
6.5 Erneuerbare Energien

6.6 Archäologie, Bodendenkmäler

7 Bodenordnung, Sicherung der Planung

8 Flächenbilanz

Anlagen: Umweltfachbeitrag



1 Veranlassung, Zielsetzung

Teilflächen des bisherigen Betriebsgeländes der Firma Woco Industrietechnik GmbH stehen aktuell für eine Nachnutzung und bauliche Veränderung und Verdichtung zur Verfügung.

Der Teilbereich mit den aufstehenden Gebäuden zwischen der Hanauer Landstraße und der Steinauer Straße (Flurstücke 71 und 84) als Teil des gesamten Betriebsgeländes der Fa. Woco wird bereits seit einiger Zeit nicht mehr genutzt; die Gebäude stehen leer.

Der südlich angrenzende großflächige Mitarbeiterparkplatz (Flurstück 123) ist aktuell nicht mehr ausgelastet.

Das Behindertenwerk Main-Kinzig-Kreis (BWMK), mit seinem Verwaltungssitz in Gelnhausen, betreibt als gemeinnützige Gesellschaft z.Zt. zahlreiche Werkstätten und Wohnstätten sowie sonstige Einrichtungen und Angebote für Menschen mit Beeinträchtigungen im Main-Kinzig-Kreis und darüber hinaus. Zur Verringerung des entsprechenden Fehlbedarfs werden weitere Standorte für insbesondere die Errichtung und Bereitstellung von Wohnappartements für Menschen mit Beeinträchtigungen mit den zugeordneten Räumlichkeiten für Pflege und Betreuung gesucht.

Gemäß den anhängigen Gesprächen und Vorabstimmungen, kann und soll in Nachnutzung des vorgenannten Bereiches zwischen der Hanauer Landstraße und der Steinauer Straße ein Gebäudekomplex für eine ebensolche Nutzung unter der Funktionsbezeichnung „betreutes Wohnen“ entstehen.

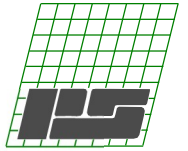
Im südlichen Anschluss, getrennt durch die verkehrliche Verbindung zwischen Hanauer Landstraße und Steinauer Straße (Roter Weg), soll ein Teil der derzeitigen Parkplatzfläche für die Neuerrichtung einer zentralen Rettungswache des DRK mit (nach aktuellem Planungsstand) 4 Fahrzeugboxen für RTW u. Notarztfahrzeuge sowie den notwendigen Funktions- und Sozialräumen für die technische Ausstattung und die Mitarbeiter bzw. den Bereitschaftsdienst.

Die planerische Vorbereitung, die Vorhabenplanung sowie die vollständige spätere Realisierung erfolgt durch den ortsansässigen Bauträger KIZ GmbH Bad Soden-Salmünster.

Eine Verfügbarkeit der in Rede stehenden Teilflächen ist vorvertraglich geregelt.

Voraussetzung für zunächst die Baurechtschaffung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Soden-Salmünster in ihrer Sitzung am 31.03.2025 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hanauer Landstraße/Steinauer Straße“ beschlossen.



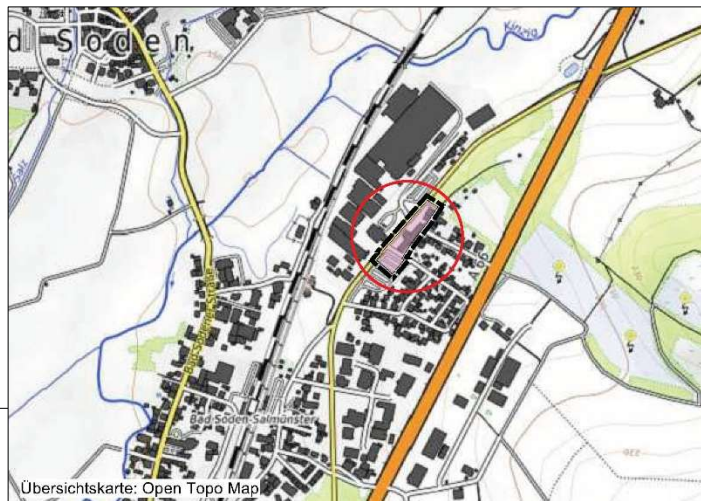
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

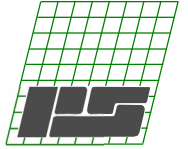
Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteiles Salmünster zwischen der Hanauer Landstraße und der Steinauer Straße.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von knapp 0,63 ha die Flurstücke 71 und 84 sowie 85 und 123 jeweils teilweise in der Flur 6 der Gemarkung Salmünster.

Übersicht:

Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(ohne Maßstab)



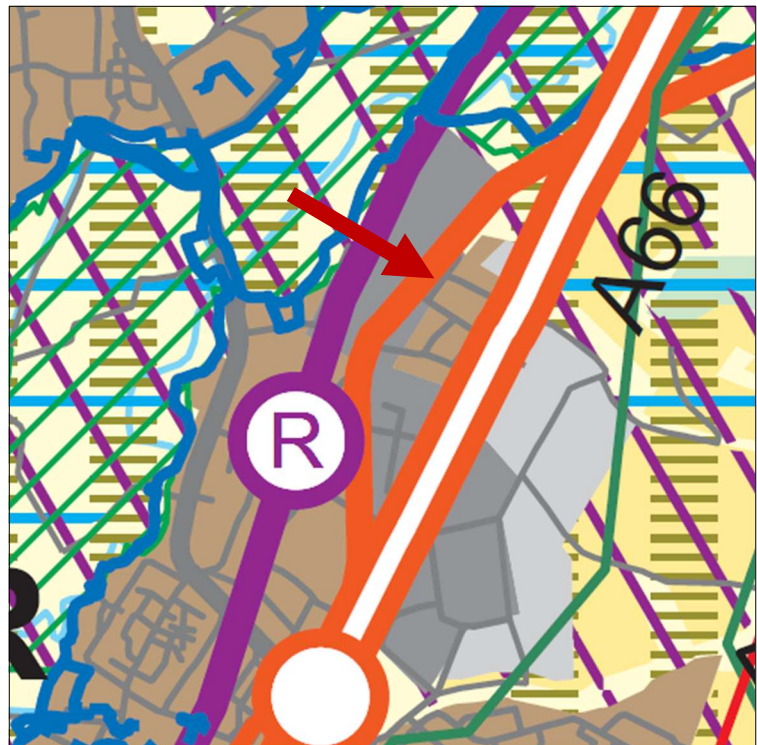


3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

3.1 Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010). Das Plangebiet liegt weitestgehend innerhalb des im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiet Siedlung“.



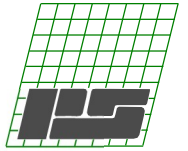
Auszug:

**Regionalplan Südhessen
2010
(ohne Maßstab)**

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst im Sinne des § 1 (4) BauGB.

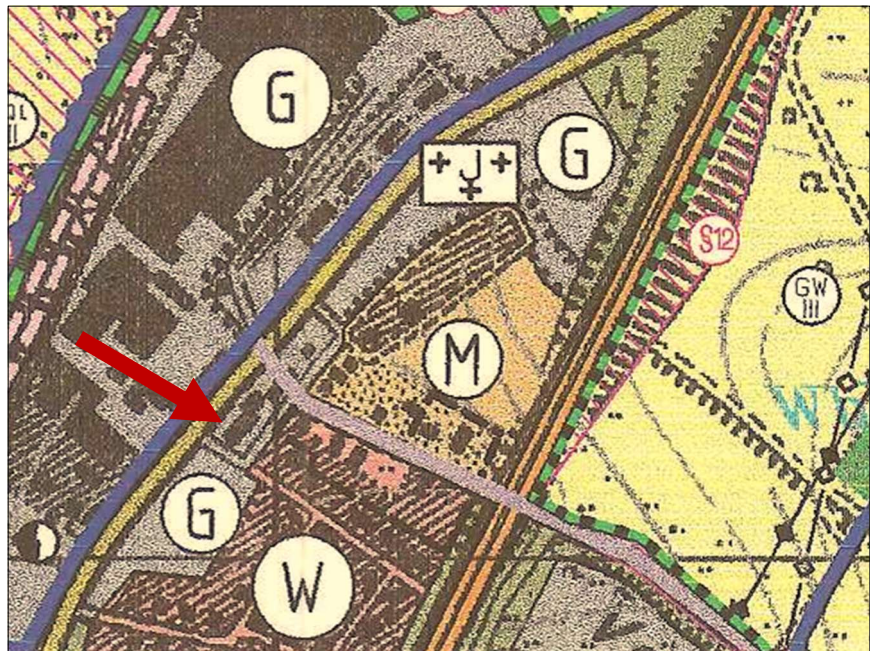
Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster aus dem Jahr 2006 das Plangebiet als Gewerbebaufläche darstellte, erfolgt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hanauer Landstraße/ Steinauer Straße“ eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt / entwickelbar gem. § 8 (2) BauGB.



Auszug:

Flächennutzungsplan, 2006
(ohne Maßstab)



3.2 Standortwahl/ -alternativen

Wie angeführt, werden die aufstehenden Gebäude und die Betriebsfläche seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Die Flächen steht somit, ebenso wie ein Teil des südlich angrenzenden großflächigen Mitarbeiterparkplatzes (Flurstück 123), der aktuell auch lediglich noch zum Teil genutzt wird, für eine sinnvolle Nachnutzung zu Verfügung.

Durch eine vorvertragliche Regelung ist eine dahingehenden Flächenverfügbarkeit gesichert.

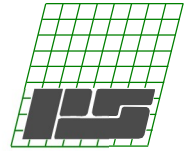
Die Planung ist insofern, im Sinne eine Flächenkonversion, deutlich standortgebunden und steht in exakter Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Maßgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Innenentwicklung (s.u.).

3.3 Schutzgebiete

Natura-2000-Flächen, Naturschutzgebiet oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzflächen sind nicht berührt.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgelegten Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

Das Plangebiet liegt insgesamt in der quantitativen Schutzzone D des großflächigen Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID 435-138).



Nordöstlich grenzt das Wasserschutzgebiet zum TB Wüfelbach (WSG-ID 435-010) mit der Schutzzone III an.

3.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-4) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das in Rede stehende Gebiet wurde über viele Jahrzehnte als Gewerbe- bzw. Verwaltungsstandort (Firma Woco) sowie als Betriebsparkplatz genutzt und steht nunmehr für eine sinnvolle Nachnutzung und bauliche Verdichtung zur Verfügung.

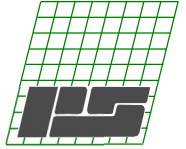
Mit der Konversion / Wiedernutzbarmachung der vormaligen Betriebsflächen und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hanauer Landstraße / Steinauer Straße“ wird den einschlägigen Bestimmungen zur Innenentwicklung und zum Bodenschutz in idealer Weise Rechnung getragen. Eine Inanspruchnahme beispielsweise von Landwirtschaftsflächen erfolgte nicht.

Damit, sowie mit der vollständig vorhandenen Erschließung und der städtebaulichen Integrierung sind die Maßgaben zur Innenentwicklung und die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen des Bebauungsplanes umfassend beachtet.

3.5 Verkehrliche Anbindung, Erschließung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die Lage direkt an der Hanauer Landstraße bzw. zwischen Hanauer Landstraße und Steinauer Straße. Die verkehrliche Erschließung ist somit umfassend gegeben.

In Bezug auf die Hanauer Landstraße (= Kreisstraße K 987) lag das Plangebiet bisher noch



außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze, so dass formal die Bestimmungen des § 23 des Hess. Straßengesetzes (HStrG) beachtlich waren.

Nach Vorabstimmung mit dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement in Gelnhausen und der Beantragung einer Verlegung der OD-Grenze wurde durch den Magistrat der Stadt Bad Soden-Salmünster die Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze u.a. im hier in Rede stehenden Bereich beschlossen. Mit Schreiben vom 22.10.2025 wurde Hessen Mobil die Erklärung zur Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze im Stadtteil Salmünster mitgeteilt.

Der Abschnitt des „Roter Weg“ zwischen den beiden festgesetzten Gemeinbedarfsflächen im Norden und Süden (ohne dass Veränderungen an der Verkehrsfläche vorgesehen sind) übernimmt eine wichtige Funktion bezüglich der Anbindung der künftigen Rettungswache.

Auch die Erschließungsanlagen im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung sind Bestand.

4 Verfahren

Zielsetzung und Inhalt des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist die Bereitstellung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für die zielgerichtete Nachnutzung der schon seit langer Zeit bebauten bzw. genutzten Flächen.

Der Bebauungsplan dient damit innerhalb des Siedlungsverbandes von Salmünster einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB; die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13a und 13 BauGB:

Die nach dem der Bebauungsplan-Änderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m².

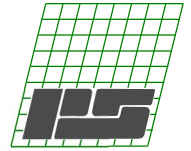
Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Somit liegen die Anwendungsvoraussetzungen bezüglich der Bestimmungen des § 13a BauGB vor.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) und § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

In ihrer Sitzung am 31.03.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster nach § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.



Während die Beschlussfassung sich zunächst auf die beiden Flurstücke 71 und 80 unmittelbar zwischen Hanauer Landstraße und Steinauer Straße beschränkte, hat sich im Folgenden ein vergrößerter Flächenbedarf herausgestellt, so dass gemäß der aktuellen Konzeption die DRK-Rettungswache auf einer nördlichen Teilfläche des derzeitigen Betriebsparkplatzes (Flurstücks 123) zur Errichtung gelangen soll.

In ihrer Sitzung am 15.12.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 in Verbindung mit §§ 3 (2) und 4 (2) beschlossen.

Nachdem am 07./ 08.01. das notwendige Raumkonzept für das Wohn- und Pflegeheim des Behinderten-Werkes Main-Kinzig GmbH mit dem BMWK abermals und nunmehr abschließend abgestimmt wurde, ergibt sich die Notwendigkeit die überbaubare Fläche in Richtung Osten geringfügig zu erweitern. Mit einer Verschiebung der östliche Baugrenze um rd. 1,3 m in Richtung Osten soll die Grundlage bereitgestellt werden, um die konzipierte Grundrissgestaltung (Raumkonzept einschließlich Treppenhaus) vollständig gemäß dem Bebauungsplan realisieren zu können.

Entsprechendes hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster in ihrer Sitzung am 02.02.2026 beschlossen.

Auf Grundlage dieser Entwurfsfassung (01/ 2026) erfolgt die Durchführung des Beteiligungsverfahrens.

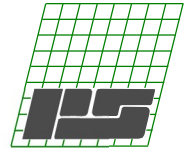
Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wird diese in Form einer Veröffentlichung im Internet sowie einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Stadtverwaltung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Zeitgleich erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei kann und soll sich der Bebauungsplan gemäß den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB auf ein zur Erreichung der vorstehend formulierten Zielsetzungen unbedingt notwendiges, lediglich rahmensetzendes Maß an Festsetzungen beschränken.

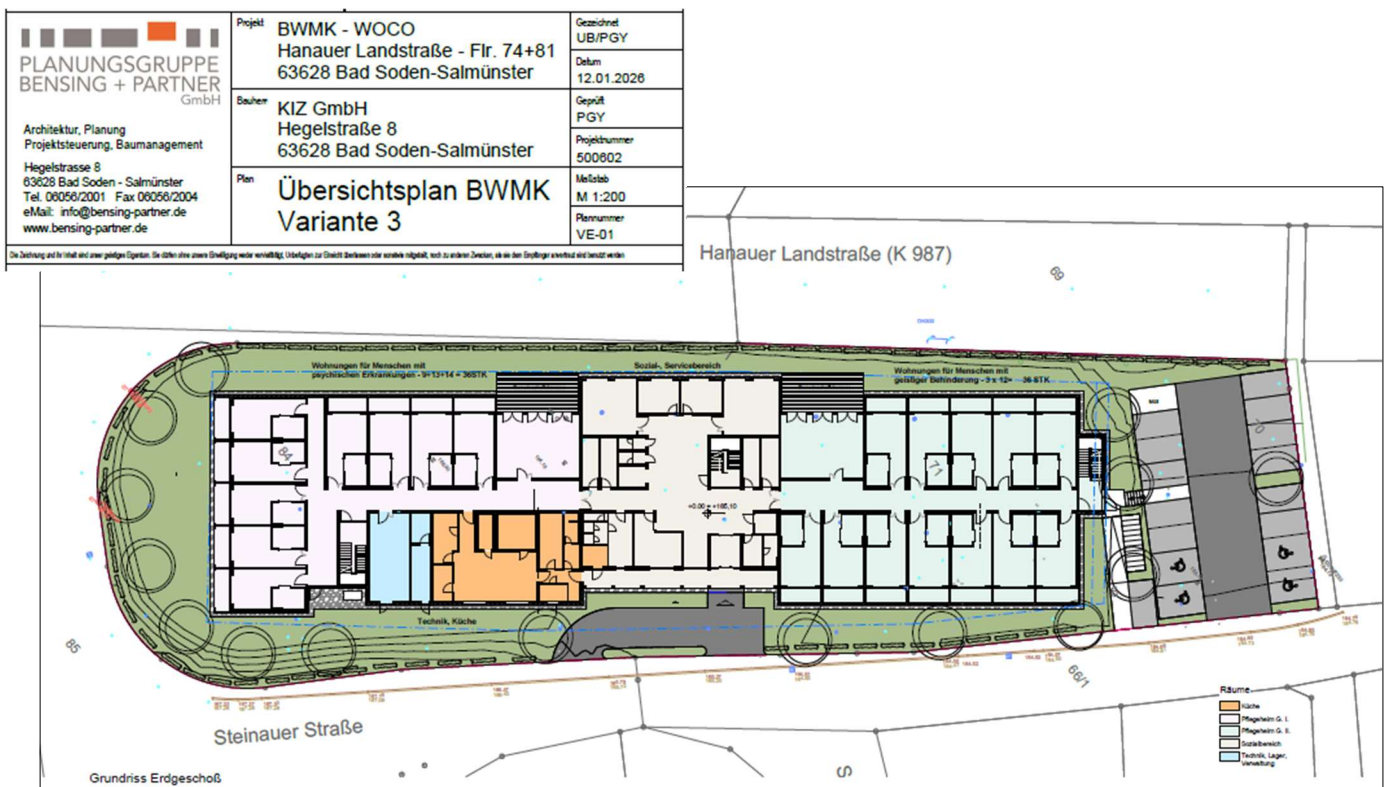


5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Verringerung des Fehlbedarfes an Wohnangeboten mit einem abgestuften Wohn- und Hilfesystem für Menschen psychischen Erkrankungen oder geistigen Beeinträchtigungen soll am in Rede stehenden Standort ein Wohn- und Pflegeheim in der späteren Trägerschaft des Behindertenwerkes Main-Kinzig-Kreis (BWMK) entstehen.

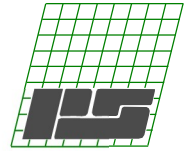
Dies auch als teilweiser Ersatz bzw. als Ergänzung des entsprechenden Angebotes am Standort des ehemaligen Krankenhauses Salmünster (Wohn- und Pflegeheim „Brücke“).

Dieser Aspekt, d.h. die fußläufige Erreichbarkeit der „Brücke“ und des Bahnhofes Bad Soden-Salmünster sowie die direkt am Grundstück vorhandene Bushaltestelle stellen, natürlich neben der grundsätzlichen Flächenverfügbarkeit, sehr wichtige Standortfaktoren dar.



Aufgrund der besonderen sozialen Funktion der Einrichtung und gemäß der diesbezüglichen Zielsetzung erfolgt für den zukünftigen Standort der zur Errichtung vorgesehenen Wohn- und Pflegeheimes die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) 5 BauGB.

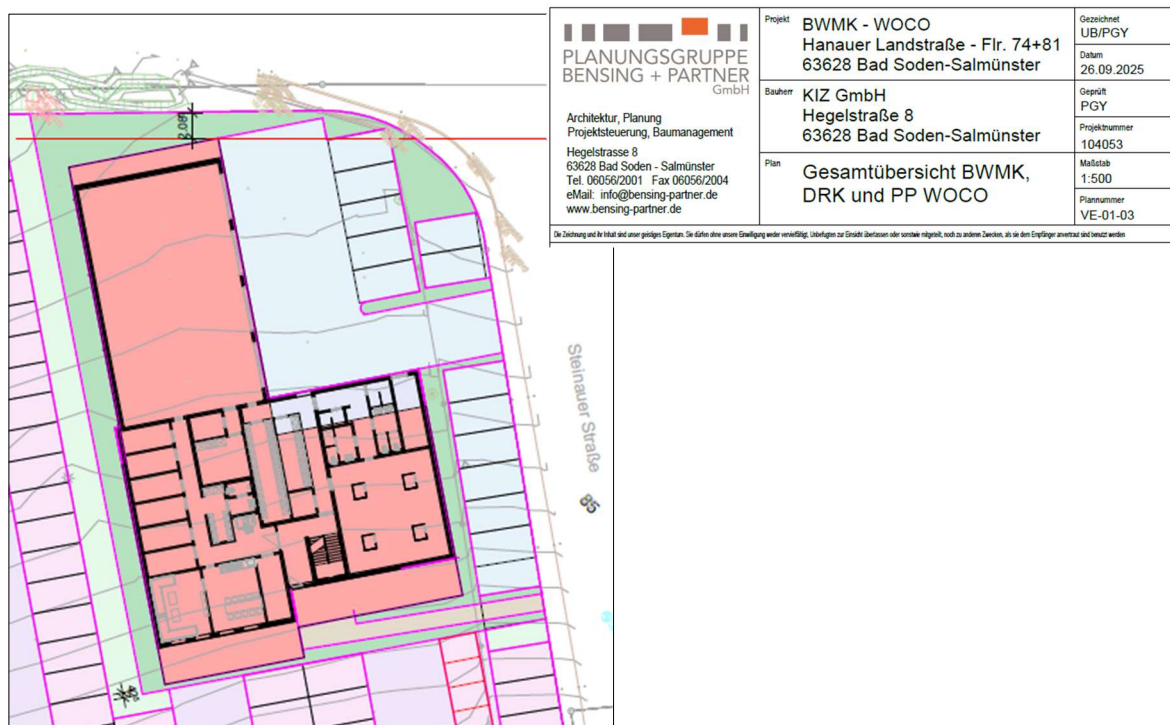
Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumeist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig; eine exakte Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch nicht erreichen.



Dies ist nur durch eine Festsetzung nach Nr. 5 möglich, wobei gezielt die bei einer entsprechenden Standortfestlegung möglichen allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht und im kommunalen Abwägungsprozess besonders gewichtet werden können (s.o.). Zudem sind an diesem Standort keine anderen als die hier angeführte Nutzung vorgesehen.

Ähnliches gilt für die geplante Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes, die derzeit gleichsam am Krankenhausstandort an der Bad Sodener Straße unterbracht und im Hinblick auf die Kfz-Stellplätze sowie die räumliche Ausstattung für Notarzt und Rettungssanitäter als unzeitgemäß und kaum mehr funktional zu beurteilen ist.

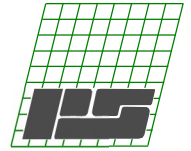
Mit der insofern notwendigen und hier beabsichtigten Neuerrichtung der Rettungswache unter Berücksichtigung einer sehr guten Verkehrsanbindung zur Wahrung der Rettungshilfsfrist sowie der regionalen Lage zwischen den Stützpunkten in Gelnhausen und in Schlüchtern ergibt sich eine erhebliche Verbesserung hinsichtlich der Notfallversorgung in Bad Soden-Salmünster und darüber hinaus.



Vor dem Hintergrund der besonderen gemeinwohlorientierten Nutzung und um eine Grundlage für exakt diese Nutzung am in Rede stehenden Standort zu schaffen, erfolgt auch hier die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) 5 BauGB.

Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Darlegung der Nutzung oder des Bedarfsträgers an. Unverzichtbar (auch im Hinblick auf die Rechtsfolgen z.B. nach §§ 39 ff) ist jedoch die Festsetzung einer exakten Zweckbestimmung.

Damit wird der notwendige Rahmen für den dann später zu realisierenden Zweck geschaffen:



Mit der hier festgesetzten Zweckbestimmung *Wohn- und Pflegeheim BWMK*, die um die konkretisierende Festsetzung ergänzt wird, wonach auch alle mit diesem Nutzungszweck in Verbindung stehenden baulichen Anlagen und Nutzung (z.B. Park- und Stellplätze) zulässig sind, wird das grundsätzliche Nutzungskonzept und die besondere soziale Funktion der Einrichtung im Bereich der beiden Flurstücke 71 und 84 dokumentiert und umgesetzt.

Zugleich belässt die Festsetzung Spielräume für Nutzungsmöglichkeiten innerhalb diesem Gesamtrahmen, was gerade im Hinblick auf die besondere Nutzung von Bedeutung sein kann.

Für den Standort der künftigen Rettungswache wird ergänzend die Zweckbestimmung Rettungswache (DRK) festgesetzt: Zulässig sind hier, neben den natürlich den Einstellplätzen für

Notarzteinsatzfahrzeuge und Rettungswagen, alle Technik-, Büro-, Sozial- und Sanitärräume sowie alle sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung,

Nach § 16 (3) BauNVO sind im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzulegen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Aufgrund des sehr beschränkten Flächenpotenzials für die angedachten Nutzungen und, da Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundfläche regelmäßig mitzurechnen sind, wird die Grundflächenzahl, orientiert an dem durch § 17 BauNVO definierten Orientierungswert als Obergrenze mit $GRZ = 0,8$ festgesetzt.

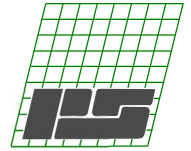
Auf die (vorsorglich) festgesetzte Überschreitungsregelung nach §§ 16 (2) und 19 (4) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist hinzuweisen.

Aufgrund der in Ausarbeitung befindlichen, sehr konkreten Vorhabenplanung sowie den städtebaulich relevanten Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der absoluten Höhe der künftigen Gebäude ist die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) nicht sinnvoll und verzichtbar.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen bestimmt.

Nach § 2(4) HBO sind Vollgeschosse ...

Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens



einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Aufgrund des engen Flächenzuschnittes wird im Bereich des späteren Wohn- und Pflegeheimes gemäß der aktuellen Planung mit Z = III festgesetzt sowie im Bereich der geplanten Rettungswache mit Z = I (Fahrzeughalle) und Z = II im Bereich der notwendigen Technik-, Verwaltungs- und Sozialräume. Da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist es erforderlich durch die ergänzende Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OKmax.) die mögliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu reglementieren.

Die OKmax. wird durchgehend mit OKmax. = 175,5 m über NHN festgesetzt.

Damit verbleibt die Höhe des künftigen Wohn- und Pflegeheimes (während die Grundstücksfläche von Südwest nach Nordost um 2 - 3 m fällt) ungefähr im „Höhen-Maßstab“ des derzeit aufstehenden Gebäudekomplexes.

Bezugspunkt ist die Höhe über NHN; zur Nachvollziehbarkeit sind einige eingemessene Höhenpunkte im Bebauungsplan dargestellt.

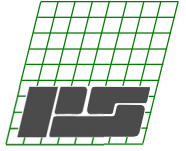
Auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 der Hess. Bauordnung (HBO) wird ergänzend festgelegt, dass die festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen durch technische und nutzungsbedingte Anlagen (wie z.B. Wärmetauscher, Empfangs-/ Antennenanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Fahrstuhlschächte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) überschritten werden dürfen.

5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diese ergibt sich abschließend durch die festgelegten überbaubaren Flächen sowie die ergänzend zu beachtenden Bestimmungen der HBO.

Zur standörtlichen Fixierung und Begrenzung der Ausdehnung der geplanten baulichen Anlagen auf der nördlichen Teilfläche für das Wohn- und Pflegeheim sowie der Rettungswache im südlichen Teilbereich erfolgt die Festsetzung einer überbaubaren Fläche durch eine jeweils geschlossene Baugrenze.

Angesichts der vorgesehenen intensiven baulichen Verdichtung aufgrund der notwendigen Schaffung von umfangreichen Wohn- und Nutzflächen (und nicht zuletzt auch des besonderen Gemeinwohlinteresses), muss zunächst eine großzügige Festsetzung der Baugrenze erfolgen, um einen notwendigen Spielraum für die Vorhabenplanung und eines gewisse Baufreiheit zu gewährleisten:



Im nördlichen Teilbereich wahrt die Baugrenze zur Hanauer Landstraße und der Steinauer Straße im Minimum jeweils einen Abstand von 3 m. Dies um gerade angesichts des beschränkten Flächenangebots und der begrenzten Breite der Grundstücksfläche zwischen den beiden Straßen die Realisierung eines notwendigen vergleichsweise großen Umfanges an Wohn- und Nutzfläche zu gewährleisten. Im Nordosten und Südwesten verbleiben jedoch Teilflächen außerhalb der Baugrenze, die mit einer Nutzung als Grün- und Parkplatzflächen die Abflussmöglichkeiten von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen beibehalten und nicht weiter erschweren (vgl. Pkt. 5.2).

Im südlichen Teilbereich, wo die DRK-Rettungswache zur Errichtung vorgesehen ist, erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Fläche exakt gemäß der Vorhaben- und Nutzungskonzeption.

Dabei verläuft die Baugrenze im Süden entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, um die Notwendigkeit einer späterhin zumindest teilweisen Grenzbebauung zu dokumentieren; die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (z.B. Grenzabstand) sind zudem zu beachten.

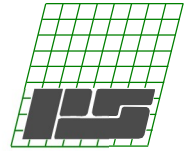
Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Garagen, KFZ-Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO sowie Regenwasserzisternen und Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser innerhalb **und** außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

5.4 Verkehrsflächen

Wie angeführt sind die beiden Teilflächen für das Wohn- und Pflegeheim sowie für die Rettungswache durch die Verkehrsflächen der Hanauer Landstraße und die Steinauer Straße verkehrlich erschlossen.

Der Straßenabschnitt des Roten Weges zwischen den beiden Gemeinbedarfsflächen wird in den Bebauungsplan miteinbezogen (Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche), um die leistungsfähige Anbindung an die Hanauer Landstraße (insbesondere auch vor dem Hintergrund der geplanten Rettungswache) zu dokumentieren.

Mit der erfolgenden Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze erhält der entsprechend Abschnitt der Hanauer Landstraße die Qualität und Funktion einer kommunalen Erschließungsstraße; weitere Festsetzungen unter Bezug auf den § 23 des Hessische Straßengesetzes (HStrG) sind nicht erforderlich.



5.5 Eingriffsminimierende Festsetzungen

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser sind gemäß Festsetzung befestigte, nicht überdachte Flächen sowie PKW- Park- und Stellplätze (mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten) wasserdurchlässig auszuführen – soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Als wasserdurchlässige Befestigungen gelten z.B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflaster mit einem Fugenanteil von mind.10 %, Schotterflächen, Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

Aus Gründen der Sicherheit und der Funktionserfüllung (z.B. Auflast) kann von der Vorgabe abgesehen werden

Auf die diesbezüglichen, eigenverbindlichen Bestimmungen des Wasserrechts (§ 55 WHG und § 37 HWG) wird im Bebauungsplan zudem ergänzend hingewiesen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen, zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und anderen Arten werden detaillierte Vorgaben zur Zulässigkeit der Freiflächenbeleuchtung formuliert. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 41a BNatSchG) wird zudem hingewiesen.

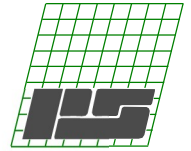
Weitere Maßnahmen können im Zuge der konkreten Vorhabenplanung angedacht werden.

5.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Aufgrund der Situation, dass bezüglich des Wohn- und Pflegeheimes für einen besonderen Personenkreis mit den notwendigen Räumlichkeiten für Pflege und Betreuung sowie auch bezüglich der geplanten Rettungswache eine umfassende, zeitgemäße Funktionserfüllung im Vordergrund stehen soll und muss und dass mit der gegebenen Standortsituation keine spezifischen stadtgestalterischen Anforderungen bestehen, ist eine Erforderlichkeit für baugestalterische Festsetzungen (auf der Grundlage der Hess. Bauordnung) nicht ersichtlich.

5.7 Festsetzungen zum passiven Lärmimmissionsschutz

Das Plangebiet liegt, durch die Hanauer Straße getrennt, südlich des Werksgeländes der Fima Woco Industrietechnik GmbH. In einem Abstand von ca. 200 m verläuft südöstlich des Plangebietes die



BAB A 66 sowie ebenfalls ca. 200 m nordwestlich der Bahnstrecke Hanau-Fulda.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. 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 und von schweren Unfällen bzw. demgemäß hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Festsetzung von zwei Gemeinbedarfsflächen kann im Kontext mit den im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Verkehrsanlagen dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG im Grundsatz entsprochen werden.

Gemäß der Planungsprämisse des § 1 (6) Nr. 1 BauGB, wonach bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...] zu berücksichtigen sind sowie gemäß den einschlägigen fachrechtlichen Bestimmungen, wurde bereits im Frühjahr 2025 ein Schalltechnisches Gutachten erstellt¹.

Im Rahmen dessen war/ ist die vorhanden Geräuschbelastung an dem geplanten Wohn- und Pflegeheim und an der Rettungswache durch die Firma Woco sowie durch den Straßen- und Schienenverkehr zu ermitteln.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Richtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (was im Hinblick auf das Wohn- und Pflegeheim als zutreffend zu beurteilen ist) bezüglich der auftretenden Geräusche durch die Firma Woco eingehalten und unterschritten werden.

Bezüglich des Verkehrs werden im Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Beiblatt1) tagsüber sowie auch während der Nachtzeit jedoch überschritten; auch die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden überschritten.

Es werden daher im Bebauungsplan (gemäß dem vorgenannten schalltechnischen Gutachten) passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt:

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ enthält Regelungen zur Ableitung der mindestens zu berücksichtigenden baulichen Schallschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

¹ TÜV Hessen GmbH, Frankfurt am Main, 07.03.2025: „Gutachten zum B-Plan für ein betreutes Wohnen und für eine DRK-Rettungswache südöstlich der Hanauer Landstraße in 63628 Bad Soden-Salmünster“

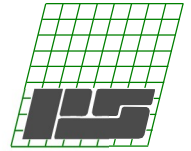
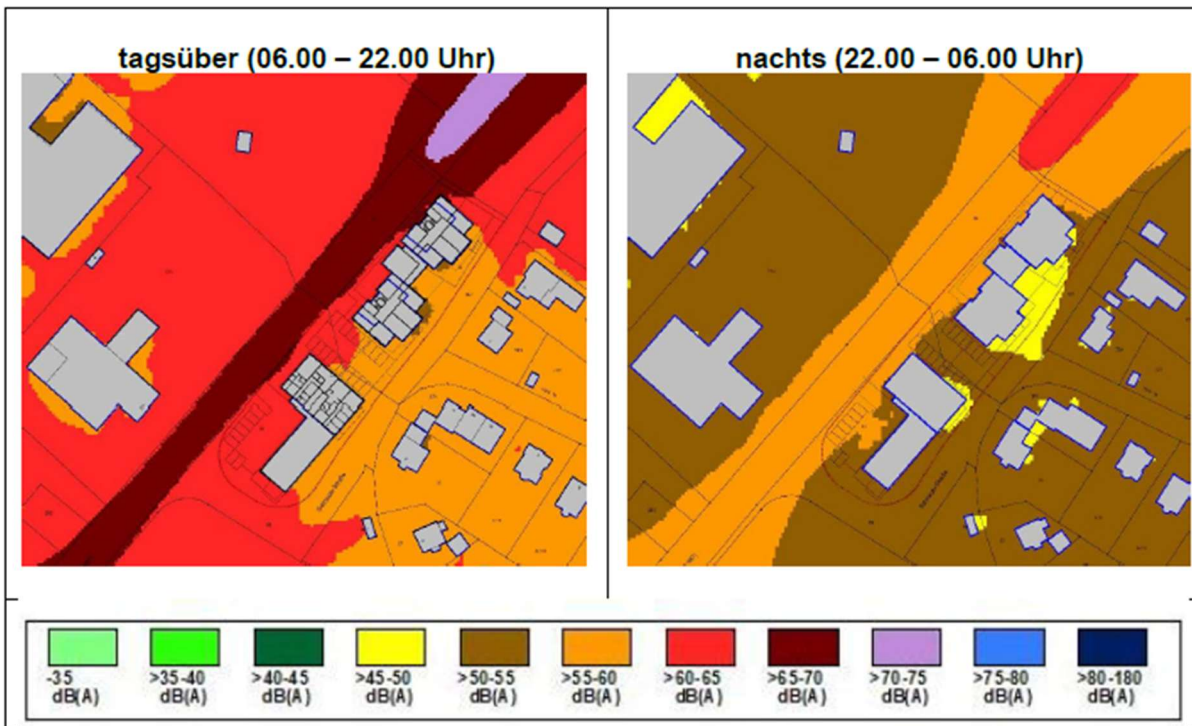


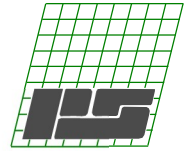
Abb. 5: Geräuschbelastung durch Verkehr tagsüber und nachts (Immissionshöhe 6 m)



Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude kann sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung eine andere Geräuschbelastung an dem Standort des geplanten Neubaus ergeben, als in dem vorliegenden Bebauungsplan angegeben wird. Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren ist dann die vorhandene Geräuschbelastung für die verschiedenen Fassadenseiten des geplanten Gebäudes zugrunde zu legen.

Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Auf das benannte, den Planunterlagen beigefügte Schalltechnische Gutachten wird explizit hingewiesen.



6. Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

6.1 Umweltbelange, Biotop- und Artenschutz

Umweltprüfung

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die, wie im vorliegenden Fall, vorrangig oder ausschließlich bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben. Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Wie angeführt handelt es sich um eine seit langen Jahren Bestandsituation bezüglich der Bebauung und der intensiven Nutzung der Grundstücksflächen im unmittelbaren Siedlungsbereich von Salmünster.

Formal ergibt sich die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung durch die Bestimmung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 bzw. des § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB. Demnach sind die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Nach den Prämissen und Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Demgemäß erfolgte die Erstellung eines Umweltfachbeitrages, der sich mit den betroffenen Schutzgütern und den zu erwartenden Umweltauswirkungen auseinandersetzt.

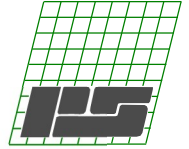
Auf die Ausführungen im beigefügten Umweltfachbeitrag wird hingewiesen.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die in Rede stehende Fläche ist überwiegend überbaut und versiegelt. Besonders wertgebende Habitatstrukturen sind nicht vorhanden.

Vegetationsstrukturen sind in Form von Intensivrasen, Ziergehölzen und einigen jungen Stieleichen vorhanden (im Zuge der konkreten Vorhabenplanung kann/ soll geprüft werden, ob ein Erhalt der Eichen möglich ist).



Vor diesem Hintergrund, aufgrund der Lagesituation der Grundstücksflächen und aufgrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung, ergibt sich mit der Überplanung des hier in Rede stehenden Teilbereiches keine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes. Insofern, sowie auch unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ergibt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Kompensationserfordernis.

Biotop- und Artenschutz

Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 25 HeNatG (2023) geschützten Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden.

Ein Lebensraumpotenzial für besonderes geschützte Arten ist angesichts der Biotopausstattung sowie insbesondere auch aufgrund der langjährigen intensiven Nutzung der Grundstücksflächen als auch im näheren Umfeld nicht gegeben.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung zwingend notwendig ist und die Bestimmungen bei allen Maßnahmen der Planrealisierung vom Vorhabenträger und Bauherrn zu beachten sind. So sind die Räumung von Baufeldern und die Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von europäischen Vogelarten, d.h. vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.

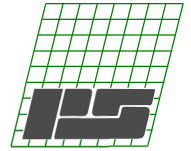
Für den Fall, dass eine Gebäudeniederlegung und Baufeldräumung während der Vegetationsperiode erfolgt/ erfolgen muss, ist zuvor zu prüfen, ob ein Brutvorkommen oder geschützte Arten betroffen sind.

6.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz

Unter Orientierung an der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom HMfUKLuV 2023 werden die wasserwirtschaftlichen Belange und die Belange des Grundwasserschutzes gemäß dem aktuellen Planungsstand wie folgt angeführt:

Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet, Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen sind nicht betroffen.



Das Plangebiet liegt, wie große Teile des Stadtgebiets, im Heilquellenschutzgebiet Bad Soden-Salmünster gelegen, und zwar in der quantitativen Schutzzone D (StAnz, 1951/26, S.362 – WSG-ID435-138). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Wasserversorgung / Abwasserableitung

Die vorhandenen Gebäude im Bereich der Flurstücke 71 und 84 sind, ausgehend von der kommunalen Straßenflächen der Hanauer Landstraße und der Steinauer Straße mit Wasser, Strom und Gas sowie einem jeweils vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanal umfassend erschlossen. Eine Anbindung neuer baulicher Anlage an die anliegenden Leitungsnetze ist möglich.

Mit der vorgesehenen Errichtung insbesondere des Wohn- und Pflegeheimes entsteht ein zusätzlicher Trink- und Löschwasserbedarf, der aus dem örtlichen Leitungsnetz gedeckt werden kann.

Die abschließende Bedarfsermittlung bezüglich der Trinkwasserversorgung des künftigen Wohn- und Pflegeheimes ist Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

Der erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz sowie die notwendigen Druckverhältnisse sind durch den Wasserhochbehälter am „Rauer Berg“ (in gut 1 km Entfernung) durch dessen Lage und Fassungsvermögen sichergestellt.

Der nächstliegende Unterflurhydrant liegt im Bereich des Zusammentreffens von Steinauer Straße und Roter Weg; weitere Hydranten sind in räumlicher Nähe vorhanden.

Ähnliches gilt auch für die Schmutzwasserableitung und -entsorgung:

Die Schmutzwasserableitung erfolgt unter Anbindung an die bestehende Kanalleitung (Schmutzwasser) im Bereich der Steinauer Straße und Abführung zur kommunalen Kläranlage Salmünster.

Die in Rede stehenden Grundstücksflächen sind Bestandteil der SMUSI-Berechnung.

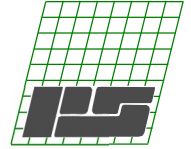
Aus Richtung der Schlüchterner Straße unterquert ein Regenwasserkanal (DN 750) das Flurstück 71 und verläuft Richtung Westen über das Betriebsgelände der Firma Woco bis zur Kinzig.

Eine Anbindung der hier in Rede stehenden Vorhaben zur Niederschlagswasserabführung wird angesichts der Dimensionierung als grundsätzlich möglich beurteilt.

Durch bauliche Maßnahmen im Bereich der Grundstücksfläche selbst, kann eine Reduzierung und Drosselung der Abflussmengen erreicht werden.

Zugleich kommt der Kanalleitung eine besondere Bedeutung auch zur Ableitung von Niederschlagswasser aus den östlich angrenzenden Bereichen bei Starkregenereignissen zu (s.u.).

Der Fragestellung einer hinreichenden Leistungsfähigkeit der Sammelleitung sowie einer potenziellen Überbauung oder auch Verlegung der Kanalleitung wird im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung nachgegangen.



Bodenversiegelung, Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Realisierung der Bebauungsplaninhalte einhergehende Versiegelung und damit gewisse eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate von Bedeutung. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche bedeutet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, die Speicher-, Filter und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt.

Angesichts der bestehenden baulichen Anlagen sowie der vorhandenen Flächenversiegelungen und der damit bestehend anthropogenen Überprägung der Flächen werden die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf das Schutzgut Grundwasser voraussichtlich marginal sein.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (vgl. Pkt. 4.5.) sowie auch den eigenverbindlichen und somit im Zuge der Vorhabenplanung zu beachtenden Bestimmungen des Wasserrechtes sind Maßgaben formuliert, um eine Bodenversiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken und eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung soweit als möglich zu verhindern.

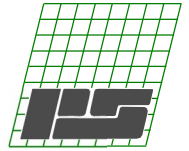
Starkregen-Hinweiskarte / Fließpfadkarte(n)

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen hohen Starkregenindex für das Plangebiet auf. Der Vulnerabilitäts-Index zeigt keinen erhöhten Wert für die Vulnerabilität an.

Gemäß den Fließpfadkarten der HLNUG wird das Plangebiet, während der Standort der künftigen Rettungswache unbeeinträchtigt bleibt, im nordöstlichen Teil (Flst. 71) sowie im Südwesten des Flsts. 84 vom Fließpfad mit einem 20 m breiten Puffer durchzogen.

Die Fließpfadkarte der Stadt Bad Soden-Salmünster zeigt im Hinblick auf extreme Starkregenereignisse eine ähnliches Überflutungsszenario (Überflutungsausdehnung) und Fließgeschwindigkeiten von im Maximum 2 m/s.

Nach Angabe der Stadtwerke Bad Soden-Salmünster wurden bereits im Jahr 2007 östlich, oberhalb der BAB A 66 am Vockenrothsweg (der die östliche Verlängerung der Schlüchterner Straße darstellt) drei kaskadenartig angelegte Rückhaltebecken errichtet. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass Niederschlagswasser hier zurückgehalten und zum überwiegenden Teil in den Bereichen östlich der Autobahn verbleibt, und dass auftreffende Wassermengen bei entsprechenden Regenereignissen im Bereich Schlüchterner Straße/ Steinauer Straße deutlich geringer ausfallen werden.



Starkregen-viewer, Fließpfadkarte (HLNUG), 11/2025

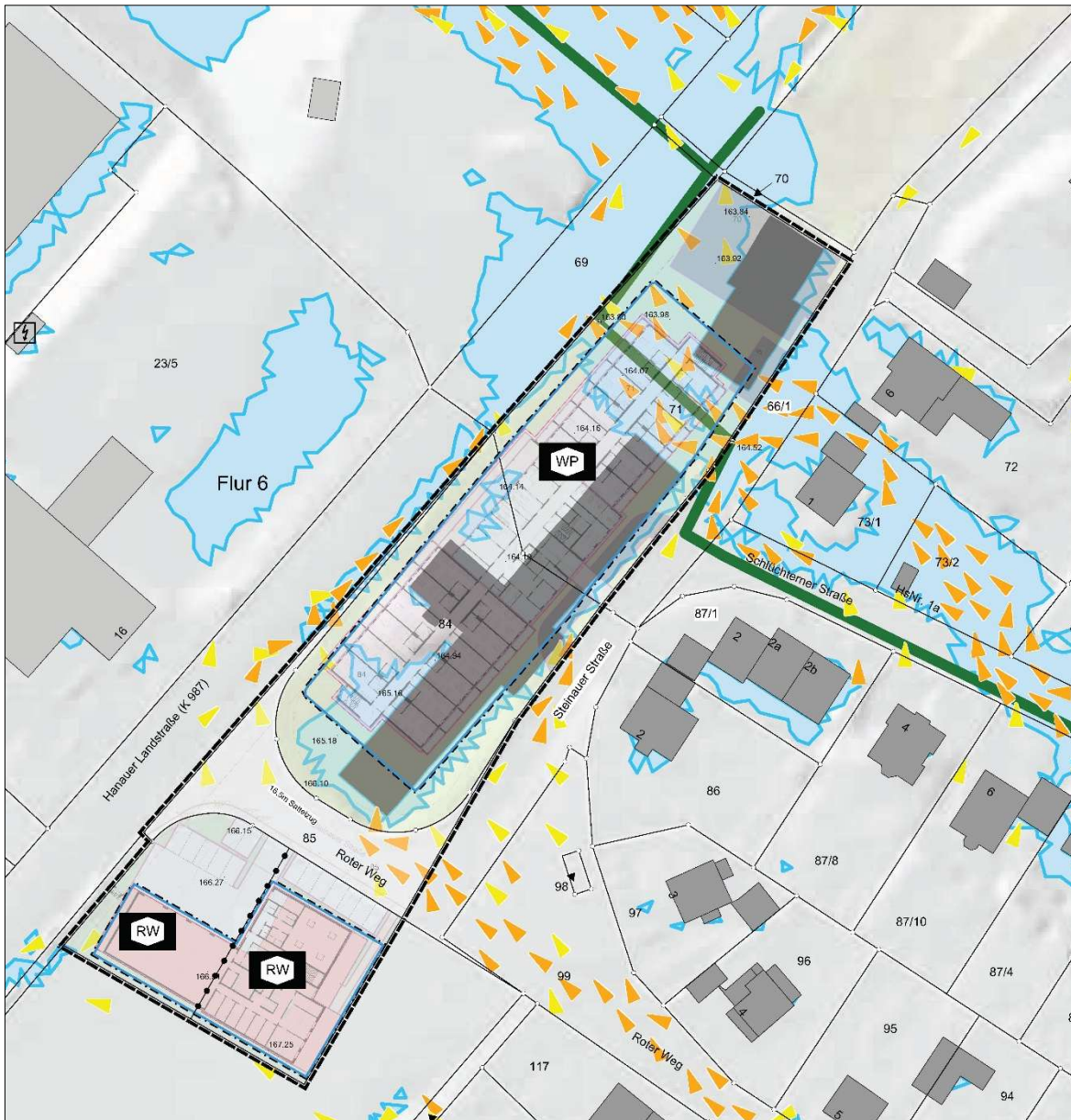
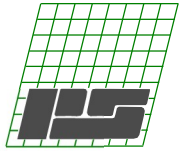
Auf den vergleichsweise großzügig dimensionierten Regenwasserkanal, der das Flurstück 71 von Ost nach West unterquert (grüne Linie in nachstehender Abbildung) und auch Niederschlagswasser aus den östlich angrenzenden Bereichen aufnimmt und abführt, wurde oben eingegangen.

Im Zuge der Erschließungs- und Vorhabenplanung ist die Leistungsfähigkeit des Regenwassersammlers auch bei Starkregenereignissen einschließlich der entsprechenden Einlaufbauwerke zu prüfen. Im Zusammenhang damit ist auch der Frage nachzugehen, ob eine Verlegung nach außerhalb einer späteren Überbauung (und evtl. Ertüchtigung) sinnvoll oder notwendig ist.

Im Zuge der Vorhaben- und Freiflächenplanung ist - in Abstimmung mit der Stadt Bad Soden-Salmünster - sicherzustellen, dass eine unmittelbare Führung von Niederschlagswasser zu den Einlaufstellen erfolgt und/ oder eine schadlose Überflutung von Grundstücksfreiflächen (z.B. Park- und Stellplätze im Nordosten) gewährleistet werden kann.

Am späteren Gebäude des Wohn- und Pflegeheims sind ggf. bauliche Maßnahmen zum Schutz der Bausubstanz vor Überschwemmungsereignissen vorzunehmen.

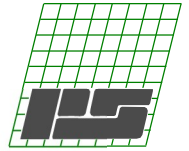
Insgesamt ist zu gewährleisten, dass in Bezug auf ein extremes Starkregenereignis keine Verschlechterung der Situation bezüglich der Abflussmöglichkeiten (auch im Hinblick auf angrenzende Grundstücksanlieger) kommt.



Starkregengefahrenkarte / Fließpfadkarte Stadt Bad Soden-Salmünster

6.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten

Wie angeführt sind im Plangebiet aufgrund den seit Langem ausgeübten Nutzungen keine natürlichen Bodenoberflächen und Böden (mehr) vorhanden. Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt. Gleichwohl ist den Aspekten des vorsorgenden Bodenschutzes grundsätzlich Rechnung zu tragen. Die Bestimmungen des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens sind umfassend zu beachten!



Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist (in Ermangelung von Festsetzungsmöglichkeiten) auf verschiedene, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren (sofern erforderlich) sowie insbesondere bei der Bauausführung, d.h. der Herstellung von Geländemodellierungen) unbedingt zu berücksichtigen sind:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedernutzung von abzutragendem Oberboden (sofern als „Mutterboden“ zu beurteilen)
- fachgerechter Umgang mit Unterboden- und Untergrundaushub und Verwertung des Bodenaushubs, möglichst Vermeidung einer abfallrechtlich durchaus zulässigen Entsorgung.
- Festlegung von Art und Qualität eventueller Verfüllmaterialien.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (bodentypbedingt hier erhöhte Verdichtungs- und Verschlammungsgefahr bei nasser Witterung).
- Deshalb Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (hier besonders zutreffend), insbesondere bei nasser Witterung.
- Vermeidung von Bodenkontamination im Zuge der Bauarbeiten.
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor einem eventuellen partiellen Auftrag des Oberbodens.
- Wiederherstellung einer gut durchwurzelbaren Bodenschicht wo möglich.
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nur auf den für die Überbauung vorgesehenen Flächen.

Darüber hinaus ist ausdrücklich auf die DIN-Normen mit Bodenschutzrelevanz hinzuweisen:

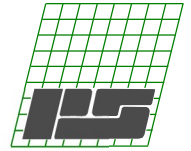
Altablagerungen, Altlasten, Altstandorte oder altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet und dessen Umgebung zum gegenwärtigen Sach- und Planungstand nicht bekannt.

Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von den eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

6.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan sind u.a. auch die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen.

Auf die Erforderlichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der nördlichen Teilfläche, wo eine dauerhafte Wohnnutzung ein besonderes Schutzbedürfnis bedingt, wurde unter Pkt. 5.7 eingegangen.



Im Hinblick den Einsatzbetrieb der vorgesehenen DRK-Rettungswache gilt:

Feuer- und Rettungswachen gelten als Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Die im Einsatzfall durch Fahrzeugbewegungen, Alarmsignal etc. verursachten Geräuschimmissionen sind nach Punkt 7.1. der TA Lärm als Notfallsituationen von einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bzw. Reglementierung ausgenommen.

Es gilt das Gebot, die Geräuschbelastungen für die Anwohnerschaft so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Zudem ist der Einsatz von Sondersignalen auch an strenge gesetzliche Vorgaben gebunden (§ 38 Straßenverkehrsordnung).

Auf der anderen Seite sind Lärmbelästigungen im Einsatzfall durch die Anwohnerschaft hinzunehmen.

6.5 Erneuerbare Energien

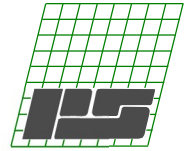
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Nach § 10 (2) des GEG sind die Eigentümer neu zu errichtender Gebäude verpflichtet den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Vor dem Hintergrund dessen, sowie der Situation, dass es sich vorliegend um ein jeweils gemeinwohlbezogenes Bauvorhaben handelt, im Zuge dessen zahlreiche einschlägigen Bestimmungen und Normen zu beachten sind, werden keine weitergehenden Vorgaben im Bebauungsplan festgesetzt.

Es ist insofern davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung alle sinnvoll möglichen Maßnahmen (z.B. Ausstattung des Gebäudes mit Fotovoltaikanlagen, Wärmepumpe zur Bereitstellung der Wärmeversorgung) vorgenommen werden.



6.6 Archäologie / Bodendenkmäler

Ogleich vor dem Hintergrund bisherigen Nutzung sehr unwahrscheinlich, wird im Bebauungsplan auf die Möglichkeit des Auffindens von Bodendenkmälern hingewiesen:

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Archäologischen Denkmalpflege beim Wetteraukreis, unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG).

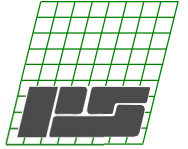
7 Bodenordnung, Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff BauGB sind weder angedacht noch erforderlich. Angesicht der Situation, das die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorvertraglich gesichert sind, ist eine Realisierbarkeit der Bebauungsplaninhalte gewährleistet.

8 Flächenbilanz

	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT [m ²]
Gemeinbedarf BWMK	2.556,35	1.569,93	4.126,28
Gemeinbedarf RW	921,87	589,61	1.511,48
Straßenverkehrsfläche		666,94	666,94
GESAMT			6.304,70

(digitale Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes
in der Fassung des Entwurfes (01/ 2026), M = 1:1.000)



Bad Soden-Salmünster im Nov. 2025 / Jan. 2026

aufgestellt:

(im Auftrag)

aufgestellt:

Stadt Bad Soden-Salmünster

Anlagen:

- Umweltfachbeitrag
- Lärmimmissionsgutachten