

Bauleitplanung der Stadt Bad Soden-Salmünster

Stt. Salmünster



Bebauungsplan „Hanauer Landstraße/Steinauer Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

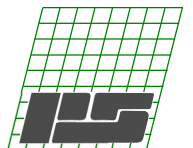
UMWELTFACHBEITRAG
zur Entwurfsfassung

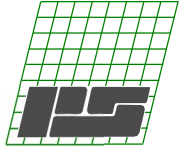
Stand 01/ 2026

Planstand:
Umweltfachbeitrag zum Entwurf, 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

A Beschreibung der Planung

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

B1 Gesetzliche Grundlagen

B2 Planungsvorgaben und Informationen

C Beschreibung der Umwelt

C1 Vegetation und Flora

C2 Fauna

C3 Landschaft

C4 Planumgebung

C5 Boden

C6 Wasser

C7 Weitere Gesichtspunkte

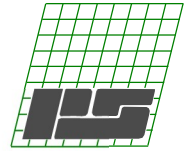
D Bewertung der Umweltsituation

E Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

F Alternativen

G Artenschutzprüfung

H Datengrundlagen



A Beschreibung der Planung

Standort der Planung

Gegenstand des Bebauungsplans der Innenentwicklung ist eine bereits weitgehend bebaute oder versiegelte Fläche in der nördlichen Ortslage Salmünster der Kernstadt Bad Soden-Salmünster. Das lang gestreckte Plangebiet grenzt ostseitig an die stark befahrene Hanauer Landstraße an. Einschließlich eines kurzen Abschnitts des einmündenden Roten Wegs umfasst es 0,63 ha. Vorgesehen ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf.

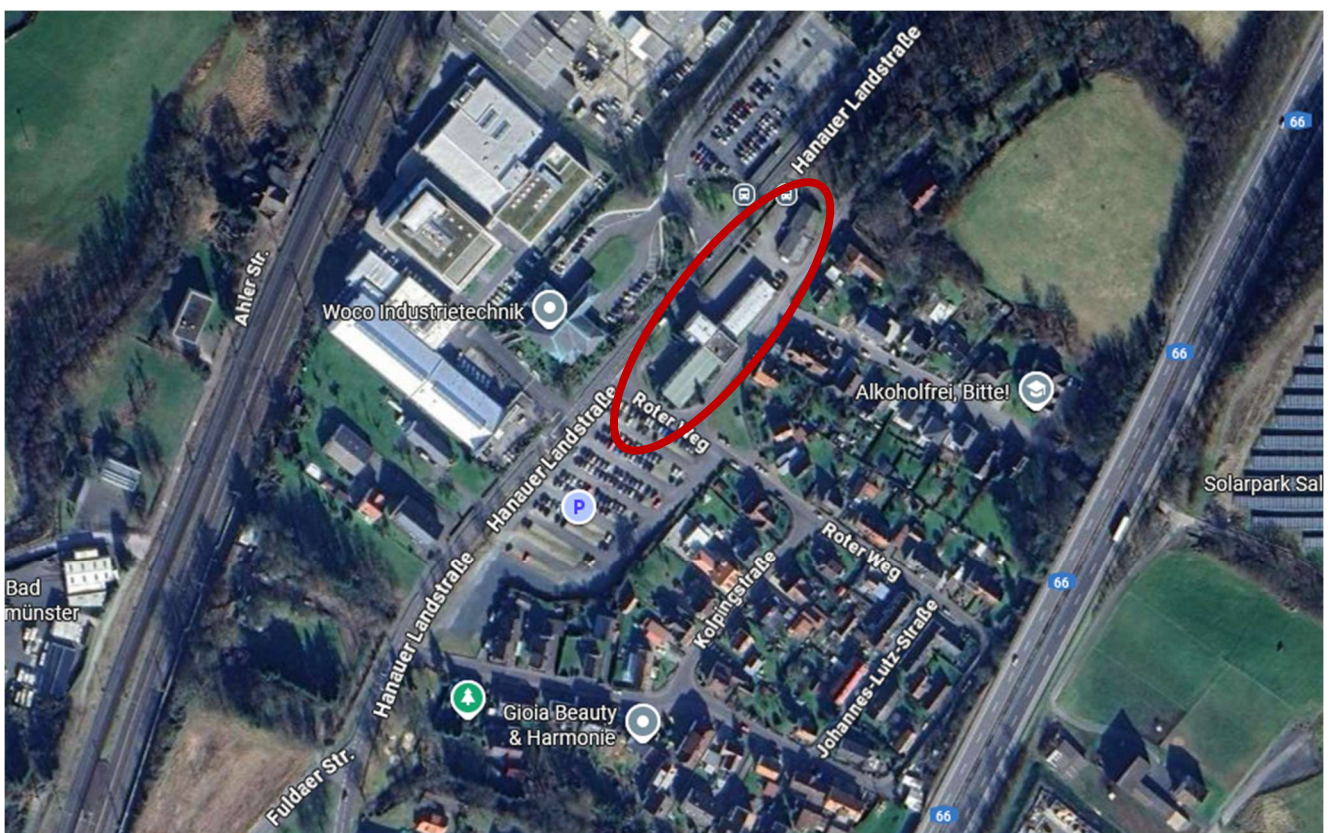


Abb. 1: Lage des Plangebiets zwischen Bahnlinie im Westen und BAB 66 im Osten.

Gegenwärtige Nutzung

Gut 2/3 der Planfläche (0,41 ha) entfallen auf ein derzeit ungenutztes Industriegrundstück, in dem bisher die Firma WOCO Industrietechnik GmbH ansässig war. Der durch die Straße Roter Weg getrennte Südteil dient gegenwärtig als Mitarbeiterparkplatz, welcher fast vollständig asphaltiert oder geschottert ist.

Nennenswerte Begrünungen gibt es nur im Bereich der nördlichen Teilfläche.

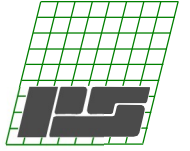


Abb. 2: Eingangsbereich vormaliges Verwaltungsgebäude Fa. Woco an der Hanauer Landstraße.

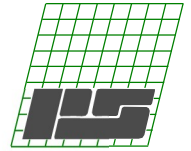


Abb. 3: Parkplatz im Norden des Firmengeländes.



Abb. 4: Mitarbeiterparkplatz der Firma Woco südlich vom Roten Weg.

Alle Fotos: © Planungsgruppe Prof. Seifert, März 2025.



Planungsziele

Auf der nördlichen Teilfläche (Flurstücke 71 und 84) ist, mit einer Fläche von ca. 0,41 ha, nach Niederlegung des bisherigen Gebäudebestandes die Errichtung eines Wohn- und Pflegeheimes geplant.

Vorgesehen ist ein lang gestrecktes Gebäude parallel zur Hanauer Landstraße mit beidseitig entlang eines Mittelganges angeordneten Wohnappartements für Menschen mit Behinderung.

Angeschlossen sind die für Pflege und Betreuung erforderlichen Räumlichkeiten sowie alle sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen. Um das Gebäude herum werden Grünflächen dargestellt, und am Nordende ca. 16 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher.

Die Maßzahlen betragen Grundflächenzahl 0,8 und maximal 3 Geschosse. Eine maximale Bauhöhe wird mit 175,5 m üNN festgelegt.

Die knapp 0,16 ha große Fläche südlich der Einmündung, welche selbst unverändert bleibt, ist als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Rettungswache des DRK vorgesehen.

Überplant wird ungefähr ein Drittel des derzeitigen Parkplatzes; der verbleibende Teil behält seine jetzige Nutzung bei.

Das teils 1-geschossig, teils 2-geschossig geplante Gebäude nimmt den größten Teil der Planfläche ein (Grundflächenzahl 0,8). Die randlichen Flächen sind für Park- und Stellplätze vorgesehen.

Definiert wird die Zweckbestimmung im Bebauungsplan wie folgt: „Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Errichtung einer Rettungswache mit Einstellplätzen für Notarzteinsatzfahrzeuge und Rettungswagen sowie aller Technik-, Büro-, Sozial- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.“

Lärmschutz

Da an der stark befahrenen Hanauer Landstraße und in Nachbarschaft zur Firma Woco Industrietechnik GmbH gelegen, und unter Bezug auf die BAB A 66 sowie die Bahnstrecke, werden gemäß einschlägigem Gutachten (TÜV Hessen, Frankfurt/M, März 2015) Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

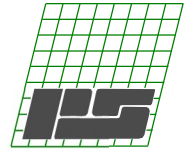
Der größte Flächenanteil wird gemäß Lärmgutachten der Lärmpegelklasse IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dBA zugeordnet, die der Hanauer Landstraße zugewandte Außenseite der Lärmpegelklasse V mit einem Außenlärmpegel von 75 dBA.

Die Nachweisführung bezüglich eines hinreichenden Schallschutzes erfolgt unter Zugrundlegung der DIN 4109-1:2018-01 im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. auf Bauantragsebene.

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

B1 Gesetzliche Grundlagen

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da ausschließlich bebaute Innerortslage überplant wird und besonders zu beachtende Naturschutzbelange nicht gegeben sind.



Eine ausführliche Umweltprüfung ist im Falle von § 13a nicht erforderlich.
Eine Kurzdarstellung der Umweltbelange als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung ist in diesem Falle ausreichend. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben besteht auch kein Kompensationsanfordernis, womit eine genaue Bestandserfassung und Eingriffsbilanzierung entbehrlich ist.

B2 Planungsvorgaben und Informationen

Flächennutzungsplan: Bisher Gewerbegebiet, zukünftig Fläche für Gemeinbedarf.

Regionalplan Südhessen (Entwurf 2025): Siedlungs- bzw. Industrie- und Gewerbefläche Bestand.

Naturschutzrechtliche Schutzflächen: Keine mit Ausnahme der Lage im Naturpark Hessischer Spessart (darin die gesamte Kernstadt einbezogen).

Gesetzlich geschützte Biotop: Keine.

Streng geschützte Tierarten: Kein Potenzial.

Rechtskräftige Kompensations- oder Ökokontoflächen: Keine (laut Natureg-Viewer).

Wasserrechtliche Belange: Kein ausgewiesenes Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Jedoch 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). Bedeutsam für Baumaßnahmen im Bereich der Schutzzone die die Maßgabe, dass Bohrungen, z.B. für Erdwärmesonden, 20 m Tiefe ohne weitere Auflagen nicht überschreiten dürfen.

C Beschreibung der Umwelt

C1 Vegetation

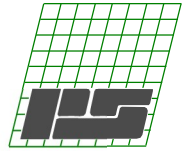
Das Plangebiet ist größtenteils überbaut oder versiegelt. Gärtnerisch geprägte Grünanlagen (Intensivrasen, Ziergehölze) bestehen im Südteil des Firmengrundstücks; an dessen Westrand 3 junge Stieleichen. Im Norden des Parkplatzes eine weitere junge Stieleiche.

Nennenswerte Spontanvegetation fehlt innerhalb des Geltungsbereiches.

Außerhalb der Plangrenze in der ostseitigen Randzone der Hanauer Landstraße gemähter Wiesenstreifen mit flachem trockenem Graben.

C2 Fauna

Die faunistische Wertigkeit ist als sehr gering einzustufen. Für streng geschützte oder überhaupt seltenere Tierarten besteht kein Potenzial. Auch Fledermausquartiere in den Gebäuden sind nicht zu erwarten.



C3 Landschaft

Naturraum: Kinzigtal als Untereinheit des nördlichen Sandsteinspessarts.

Relief: Lage am Südostrand des Kinzigtals, am Hangfuß oberhalb der Talau. Das Plangebiet steigt nach Südosten an.

Höhenlage: Ca. 160 m ü.NN, ca. 10 m oberhalb der Kinzigau.

Landschaftsbild: Durch Gewerbe und Verkehrsflächen geprägte Ortslage.

C5 Planumgebung

Schwerpunktmäßig durch Industrie und Gewerbe bestimmte Siedlungslage mit auffallend ausgedehnten Parkplatzflächen.

Südostwärts schließt sich in Richtung der A 66 ein Wohngebiet an.

Nordöstlich vom Plangebiet am Unterhang zwischen Hanauer Landstraße und Autobahn keine Bebauung, vielmehr Laub- und Mischwaldstücke und Wiesenflächen.

C6 Boden

Geologie: Der im Untergrund anstehende untere Buntsandstein wird im Plangebiet geringmächtig von Terrassenkiesen und -sanden überlagert (nach Norden auslaufend).

Boden: Nutzungsbedingt sind starke Veränderungen der ursprünglichen Bodenverhältnisse zu erwarten: Dies betrifft nicht nur die großflächige Versiegelung, sondern auch der Boden darunter dürfte z.T. verdichtet, angeschüttet oder umgelagert sein. In den BodenViewer-Karten 1:5.000 dementsprechend als Siedlungsfläche nicht erfasst. In den Karten 1:50.000 werden als Ausgangszustand „Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken“ benannt.

Altablagerungen /Altlasten: Zum Planstand 11/2025 keine Hinweise.

C7 Wasser

Wasserhaushalt: Durch die weitgehende Versiegelung ist der Wasserhaushalt anthropogen stark verändert (erhöhter Oberflächenabfluss, stark reduzierte Versickerung).

Oberflächengewässer: Innerhalb der Plangrenze und in deren Nähe keine.

Grundwasser: Als stark versiegeltes Gebiet ist mit anthropogen veränderten Grundwasserverhältnissen zu rechnen. Die oben benannten Terrassenkiese und -sande bilden einen Porengrundwasserleiter mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit.

Fließpfade: Den Hauptfließpfad im Bereich der Planung bildet bei Starkregen die Schlüchterner Straße im Südosten. Von dort durchquert der Fließpfad den Nordteil der geplanten Wohnanlage und führt über die Hanauer Landstraße auf das Gelände der Firma Woco. Dabei kommt es auf der Hanauer Landstraße offenbar zu einem gewissen Stau mit verlangsamtem Abfluss.

Ein weiterer Abfluss führt vom Roten Weg in den Südteil der geplanten Wohnanlage und vereinigt sich auf der Hanauer Landstraße mit dem Abfluss von der Schlüchterner Straße.

Stark gefährdet sind damit der Nord- und Südteil des Standortes für das Wohn- und Pflegeheim. Ggfs. sind bauliche Schutzmaßnahmen vorzunehmen und ein ungehinderter Abfluss bei Starkregenereignissen sichergestellt ist.

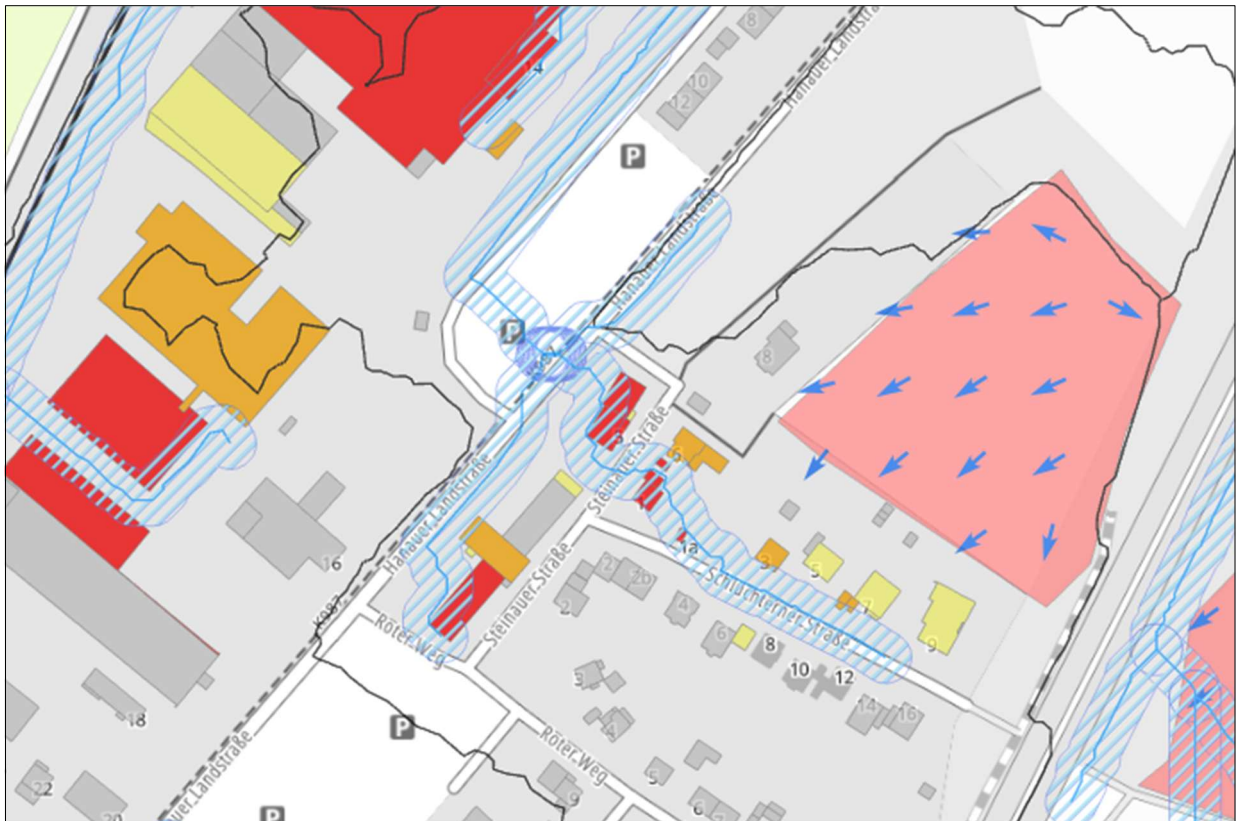


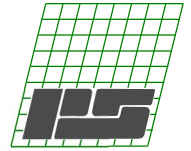
Abb. 5: Fließpfade im Umfeld des Plangebiets. Quelle: HLNUG.

C8 Weitere Gesichtspunkte

Örtliches Klima: Lokalklima bebauter Siedlungslagen auch aufgrund des vielfach hohen Versiegelungsgrades in der Planumgebung. Relevant ist damit vor allem eine verstärkte sommerliche Aufheizung.

Immissionen: Hauptlärm- und -schadstoffquelle ist die Hanauer Landstraße (siehe auch Pkt. A2), nachgeordnet die Firma Woco Industrietechnik GmbH auf der Westseite der Hanauer Landstraße. Deren Produktionsbetrieb läuft gemäß Lärmgutachten auch nachts und am Wochenende. Die jeweils ca. 250 entfernte A 66 und die DB-Hauptstrecke Hanau-Fulda treten demgegenüber weniger in Erscheinung.

Menschliche Nutzung: Wesentlich sind die Nutzungen Industrie / Gewerbe und Verkehr. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die örtliche Naherholung. Die Wohnbevölkerung weiter südöstlich ist nicht betroffen, da die Verkehrsanbindung ausschließlich über die Hanauer Landstraße und/oder die Steinauer Straße erfolgt.



Verkehr: Über die Hanauer Landstraße ist auch überörtliche eine leichte Erreichbarkeit gegeben. Die Entfernung zum Bahnhof Bad Soden-Salmünster beträgt ca. 700m. Die in unmittelbarer Nähe gelegene Bushaltestelle Schlüchterner Straße wird pro Richtung nur alle 2 Stunden angefahren.

Kultur- und Sachgüter: Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Archäologische Bodenfunde sind wie fast überall nicht auszuschließen, aber möglicherweise schon durch die früheren Baumaßnahmen beeinträchtigt.

D Bewertung der Umweltsituation

Vegetation/ Flora: Sehr geringwertig, keine entgegenstehenden Belange. Die 3 Stieleichen nahe der Hanauer Landstraße und die Stieleiche im Süden des Woco-Parkplatzes sollten allerdings nach Möglichkeit erhalten werden.

Fauna: Ebenfalls sehr geringwertig, kein besonders zu berücksichtigender Belang.

Boden: Aus der Planung lässt sich trotz Grundflächenzahl 0,8 keine weitere Verschlechterung ableiten, weil bereits im Istzustand größtenteils Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung.

Wasser: Bereits im Istzustand starker Eingriff in den Wasserhaushalt. Die bestehende Bodenversiegelung führt zu einem weitgehenden Wegfall der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung. Im Entwurf von 10/2025 sind keine Maßnahmen enthalten, die den Wasserhaushalt z.B. durch gezielte Versickerung des Niederschlagswassers verbessern würde; diese bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die im Plan festgesetzten wasserdurchlässigen Befestigungen von Parkplätzen etc. sind nicht sehr wirksam wegen geringem Flächenanteil und trotz einer gewissen Wasserdurchlässigkeit stark reduzierter Versickerungsleistung.

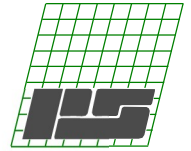
Landschaft: Mit der Überplanung keine wesentliche Veränderung des Istzustandes.

Örtliches Klima: Wie Landschaft. Dachbegrünung und andere Maßnahmen, welche die sommerliche Aufheizung mindern, sieht der Bebauungsplan-entwurf unter Verweis auf die Ebene der konkreten Vorhabenplanung nicht vor.

Lärmbelastung: Es ist davon auszugehen, dass trotz den nach dem Lärmgutachten erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen eine gewisse Beeinträchtigung der Wohnqualität im Bereich des Wohn- und Pflegeheimes verbleibt.

Die nicht abgeschirmten Außenbereiche bleiben ohnehin lärmbelastet, sodass z.B. der Hanauer Landstraße zugewandte Balkone etc. sowie Freiflächen nur eingeschränkt nutzbar sein dürften.

Die im südlichen Anschluss geplante Rettungswache tritt als Lärmquelle demgegenüber in den Hintergrund, umso mehr als in den Nachtstunden nur vereinzelte Einsatzfahrten erfolgen.



Gesamtbewertung

Aus dem Planentwurf lässt sich in den wesentlichen Punkten hinsichtlich dem Naturhaushalt weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung gegenüber dem Istzustand ableiten. Wegen des geringwertigen Ausgangszustandes und im Hinblick auf die Planungsziele ist dies im Grundsatz akzeptabel.

Als kritisch ist die mutmaßlich nicht vollständig zu vermeidende Lärmbelastung der Wohnbereiche hervorzuheben. Auch wenn die für Wohninnenräume zulässigen Grenzwerte eingehalten werden, so mindern sie doch durch die eingeschränkten Lüftungsmöglichkeiten und die Lärmbelastung im Außenbereich die Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Zu möglichen Standortalternativen für das Wohn- und Pflegeheim wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

E Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

Besondere Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der vorgelegten Planung nicht vorgesehen und wohl auch nicht möglich. Die 3 Stieleichen nahe der Hanauer Landstraße und die Stieleiche im Süden des Woco-Parkplatzes sollten nach Möglichkeit erhalten werden.

Als Minderungsmaßnahme zu werten ist zum Planstand 11/2025 einzig die vorgesehene Wasserdurchlässigkeit der befestigten Freiflächen wie z.B. Parkplätze. Beispielhaft werden geeignete Befestigungsarten genannt.

Weitere spätestens im Bauantrag zu prüfende Minderungsmaßnahmen sind konkrete Vorgaben zur Regenwasserversickerung bzw. zu dessen Brauchwassernutzung, die Darstellung von Baumpflanzungen und Vorgaben zur Dachbegrünung.

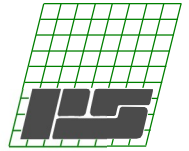
Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind gemäß Pkt. B1 nicht erforderlich.

F Alternativen

Für die Prüfung von Standortalternativen insbesondere für das Wohn- und Pflegeheim wird auf die Planbegründung verwiesen.

G Artenschutzprüfung

Für eine Artenschutzprüfung besteht ebenso wie für eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kein Erfordernis.



H Datengrundlagen

- ❖ Bebauungsplan-Entwurf, Fassung 11/2025 und 01/2026
- ❖ Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB.
- ❖ Berücksichtigung der in Kap. B3 genannten Planungsvorgaben.
- ❖ BodenViewer Hessen-Daten im Internet (Stand 11/2025).
- ❖ Geländeaufnahme am 21.03.2025.
- ❖ GeologieViewer Hessen-Daten im Internet (Stand 11/2025).
- ❖ Google-Maps-Luftbilder.
- ❖ GruSchu-Daten im Internet (Stand 11/2025).
- ❖ Kompensations-Verordnung (KV) in der Fassung vom 26.10.2018.
- ❖ Lärmgutachten: Gutachten Nr. T 7105 zum B-Plan für ein geplantes Zentrum für betreutes Wohnen und für eine DRK-Rettungswache südöstlich der Hanauer Landstraße in 63628 Bad Soden-Salmünster, Auftraggeber Woco Industrietechnik GmbH, Hanauer Landstraße 16, 63628 Bad Soden-Salmünster, ausgestellt am 07.03.2025, Bearbeitung Dipl.-Ing. Ralf Huber, TÜV Hessen GmbH.
- ❖ NATUREG-Daten im Internet (Stand 11/2025)

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

Dipl. Geogr. H. Richter