



Bebauungsplanentwurf und Begründung mit Gutachten inklusive Anlagen

4. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Südlich der Hasselstraße“
der Stadt Bad Soden am Taunus

Stand: Oktober 2025



Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO

Nahversorgung

1.4.2. Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgung"
(§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

B1

Bezeichnung überbaubarer Grundstücksflächen

Füllschema der Nutzungsschablone

0,6	1,2	GRZ	GFZ
II	a	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.4. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

140

Höhenlinien der bestehenden Geländeoberfläche in m ü. NN

ROB

planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Bad Soden am Taunus

4. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße"

Bearbeiter: Horn/Teschner

Plannr.: 2325_E

Datum: 12.08.2025

Maßstab: 1:1.000

Format: DIN A3

Entwurf

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“



Stadt Bad Soden am Taunus

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Soden
am Taunus
Stand: 12.08.2025

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung
Am Boden 25
35460 Staufenberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	6
1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	6
2	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Sonstiges Sondergebiet SO „Nahversorgung“	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	8
3.1	Bauweise	8
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	8
4	Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	8
5	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	8
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.1	Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke	8
6.2	Dachbegrünung	8
6.3	Fassadenbegrünung	8
6.4	Vermeidung von Lichtverschmutzung	9
6.5	Vogelschutz	9
6.6	Bauzeitenbeschränkung	9
6.7	Ökologische Baubegleitung	9
6.8	Installation von Fledermausquartieren	9
7	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
7.1	Erhalt von Bäumen	10
7.2	Anpflanzung von Bäumen	10
7.3	Sonstige Bepflanzungen	10
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
1	Dachausbildung	11
2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	11
3	Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten	11
4	Einfriedungen	11
D	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	13
1	Verwertung von Niederschlagswasser	13
E	Hinweise 14	
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten / -sorten	14
1.1	Vorschlagsliste 1	14
1.2	Vorschlagsliste 2	14
1.3	Vorschlagsliste 3	14
2	Sicherung von Bodendenkmälern	14

3	Kampfmittel	15
4	Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb	15
5	Verwertung von Niederschlagswasser	15
6	Trinkwasserschutzgebiet	15
7	Abwasserentsorgung	15
F	Begründung	16
1	Anlass und Aufgabenstellung	16
2	Lage und Abgrenzung	17
3	Übergeordnete Planungen	17
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	17
3.2	Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030	18
3.3	Mobilitätskonzept Bad Soden am Taunus	20
4	Verfahrensablauf	21
5	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB	22
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	22
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	25
7.1	Verkehrliche Situation	25
7.2	Städtebauliche Situation	27
7.3	Landschaftliche Situation	29
8	Vorhabenbeschreibung	30
9	Auswirkungsanalyse	31
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	33
10.1	Art der baulichen Nutzung	33
10.2	Maß der baulichen Nutzung	33
10.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	34
10.3.1	Bauweise	34
10.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	34
10.4	Stellplätze, Carport, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	34
10.5	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	34
10.6	Planung, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	35
10.6.1	Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke	35
10.6.2	Dachbegrünung	35
10.6.3	Fassadenbegrünung	35
10.6.4	Vermeidung von Lichtverschmutzung	35
10.6.5	Vogelschutz	36
10.6.6	Bauzeitenbeschränkung	36
10.6.7	Ökologische Baubegleitung	36
10.6.8	Installation von Fledermausquartieren	37
10.7	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
10.7.1	Erhalt von Bäumen	37
10.7.2	Anpflanzung von Bäumen	37
10.7.3	Sonstige Bepflanzungen	37
11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	38
11.1	Dachausbildung	38
11.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	38
11.3	Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten	38

11.4	Einfriedungen	39
12	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	39
12.1	Verwertung von Niederschlagswasser	39
13	Belange des Umweltschutzes	39
14	Tiere und Pflanzen mit artenschutzrechtlicher Bewertung.....	42
15	Klima und Luftqualität	45
16	Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz	45
17	Schutzgebiete- und -objekte	46
18	Ver- und Entsorgung	47
18.1	Trink- und Löschwasserversorgung	47
18.2	Abwasserentsorgung	47
18.3	Regenwassermanagement	48
19	Lärmschutz	48
20	Verkehr	49
G	Verzeichnisse	50
1	Abbildungsverzeichnis.....	50
2	Tabellenverzeichnis.....	51
3	Quellenverzeichnis	51
H	Anlagen	53
1	Verkehrliche Stellungnahme	53
2	Schallimmissionsprognose	59
3	Auswirkungsanalyse	92

A Rechtsgrundlagen

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

2 Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Nahversorgung“

(gem. § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird festgesetzt:

- Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von Verkaufsstätten für den Einzelhandel des Lebensmittelvollsortiments und des Getränkesortiments zulässig.

Die maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze beträgt für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B1 wie folgt:

- Lebensmittelvollsortiment: 2.000 m²

Die maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze beträgt für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B2 wie folgt:

- Getränkesortiment: 900 m²

Zulässig sind ferner die folgenden Nutzungen, die mit den Verkaufsstätten für den Einzelhandel in einem funktionalen Zusammenhang stehen:

- Lagerflächen
- Büro- und Verwaltungsflächen
- Flächen für gastronomische Einrichtungen
- Technik-, Service- und sonstige Nebenflächen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,50 m.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Der untere Bezugspunkt wird auf 138,80 m ü. NN festgesetzt.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundfläche um max. 2,00 m überschreiten.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

(gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist nur in **den dafür festgesetzten Flächen** zulässig.

Die Errichtung von Carports, Garagen und Tiefgaragen ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen für Stellplätze zulässig.

5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Es ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Stellplätze mit deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen oder in seitliche Grünflächen zu entwässern.

6.2 Dachbegrünung

Dachflächen von Neubauten sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Glasdächer, erforderliche Oberlichter, gebäudetechnische Anlagen oder Aufzugsüberfahrten.

6.3 Fassadenbegrünung

Fassaden, deren Anteil von Fenster- und Türöffnungen nicht mehr als 10 % der Fassadenfläche erreicht, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen der Vorschlagsliste E1.3 dauerhaft zu begrünen. Hierbei gilt eine Mindest-Pflanzdichte von einem Strauch pro 2,0 m Fassadenlänge. Die Bedingung wird erfüllt, wenn die jeweilige Pflanze aufgrund von Standort und technischen Voraussetzungen (z. B. Rankhilfe, Gitter) eine Zielhöhe von 4,0 m dauerhaft erreichen kann und gleichzeitig gewährleistet ist, dass für jede Pflanze ein Pflanzbeet von mind. 1 qm bei einer

Mindestbreite parallel zur Traufe von 50 cm zur Verfügung steht, das mit geeignetem Substrat gefüllt ist. Diese Voraussetzung ist bis in eine Tiefe von 80 cm unter GOK zu erfüllen.

6.4 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Im öffentlichen und privaten Raum dürfen im Außenbereich nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

6.5 Vogelschutz

Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden.

6.6 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

6.7 Ökologische Baubegleitung

Der Rückbau der Fassadenverkleidungen und anderer Anbauten von Bestandsgebäuden ist unter Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, also nur zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar, durchzuführen. Werden Spuren von Fledermäusen vorgefunden, die auf eine Quartiersnutzung hinweisen, greift die Festsetzung 6.8.

6.8 Installation von Fledermausquartieren

Werden Spuren von Fledermäusen im Rahmen von Rückbaumaßnahmen von Bestandsgebäuden vorgefunden, die auf eine Quartiersnutzung hinweisen, sind zur Kompensation künstliche Fledermausquartiere an Neubauten zu installieren. Für jedes potentielle Spaltenquartier von Fledermäusen sind zwei künstliche Sommerquartiere am neuen Gebäudebestand zu installieren.

7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die in den Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden in der Abteilung Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Bad Soden am Taunus, Verwaltungsgebäude Neuenhain, Hauptstraße 45, 65812 Bad Soden am Taunus, 2. Stock, während der allgemeinen

Dienststunden montags bis donnerstags 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

7.1 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) oder zulässiger Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen mit gebietseigenen bzw. klimarelevanten Gehölzen vorzunehmen.

7.2 Anpflanzung von Bäumen

Pro Zeichensymbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Laubbaum der Vorschlagsliste E1.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen und sind in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden.

7.3 Sonstige Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ergänzend zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen eine Strauchpflanzung unter Verwendung der Arten aus Vorschlagsliste E1.2 vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 2 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen und in Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Festsetzung ist erfüllt, sofern und solange die Pflanzung eine Mindesthöhe von 2,50 m über Grund dauerhaft erreicht und mindestens 2-reihig (versetzt) erfolgt.

Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

1 Dachausbildung

Bei Neubauten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. 50 % der Grünflächen sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste E1.2 zu bepflanzen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spitzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3 Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

Die Festsetzungen gelten auch für genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen im Sinne des Abschnitts I Nr. 10 der Anlage zu § 63 HBO.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung (Material und Farbwahl), Anbringung und Beleuchtung aufeinander abzustimmen, soweit sie gleichzeitig einsehbar sind.

An jeder Gebäudefassade, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, sind je Betrieb maximal drei Werbeanlagen zulässig. Die Überdeckung durch Werbeanlagen ist bis maximal 20 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Zusätzlich sind pro Betrieb maximal drei freistehende Werbeanlagen und maximal drei Fahnenmasten zulässig.

Werbeanlagen mit schnell wechselndem und / oder bewegtem Licht sowie mit unverdeckten Leuchtmitteln sind nicht zulässig.

4 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, sind als offene Einfriedungen auszuführen. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter

sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gemäß dem aktuellen Stand der Technik zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu nutzen, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Das Mindestvolumen der Zisternen gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus von mindestens 25 l/m² bzw. mind. 3 m³ bei reiner Gartenbewässerung und mindestens 50 l/m² bzw. mind. 7 m³ bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung ist einzuhalten. Die Zisternen sind als Retentionszisternen zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung derart zu konstruieren, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis die Zuschlagsmenge, also ein Drittel des Gesamtvolumens, über eine schwimmende Drossel zeitverzögert selbstständig in den öffentlichen Kanal entleert.

E Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten / -sorten

1.1 Vorschlagsliste 1

Bäume 1. Ordnung:		Mindest-Qualität:
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	H., 3 x v., m. B. 14-16 cm
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	

1.2 Vorschlagsliste 2

Sträucher:		Mindest-Qualität:
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Str., 2 x v., m. B., 100-150
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Carpinus betulus Clematis</i>	Hainbuche	
<i>Berberis vulgaris</i>	Gew. Berberitze	
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn	
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel	
<i>Berberis julianae</i>	Berberitze	
<i>Amelanchier div. spec</i>	Felsenbirne	

1.3 Vorschlagsliste 3

Kletterpflanzen:		Mindest-Qualität:
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	Topfballen 2 x v. 60-100 m
<i>Hedera helix</i>	Efeu	
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie	
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	
<i>Partenocissus spec.</i>	Wilder Wein	
<i>Vitis vinifera</i>	Wein	
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwind	
<i>Fallopia baldschuanica</i>	Schling-Knöterich	
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampf-mittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unver-züglich zu verständigen.

4 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (ins-besondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benach-barter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungs-geräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisen-bahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzu-nehmen.

5 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demje-nigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

6 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasser-schutzgebietes WSG Br. I-II Anlage an der Sulzbacher Strasse (WSG-ID: 436-002). In der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes soll der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigun-gen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Ver-unreinigungen gewährleistet werden. **Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.**

7 Abwasserentsorgung

Der öffentlichen Entwässerung des Plangebiets darf aus dem Sondergebiet jeweils nur ein Abfluss von 160 l/s zugeführt werden.

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1.1 „Südlich der Hasselstraße“ kommt es aufgrund des geplanten Abrisses des ansässigen Autohauses zu baulichen Veränderungen. Die durch den Abriss freiwerdende Fläche soll für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters (Rewe Markt) mit Bäckerei (Backhaus Lünig) genutzt werden. Geplant ist hierbei eine Ergänzung des bestehenden Marktes durch einen separaten Getränkemarkt. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

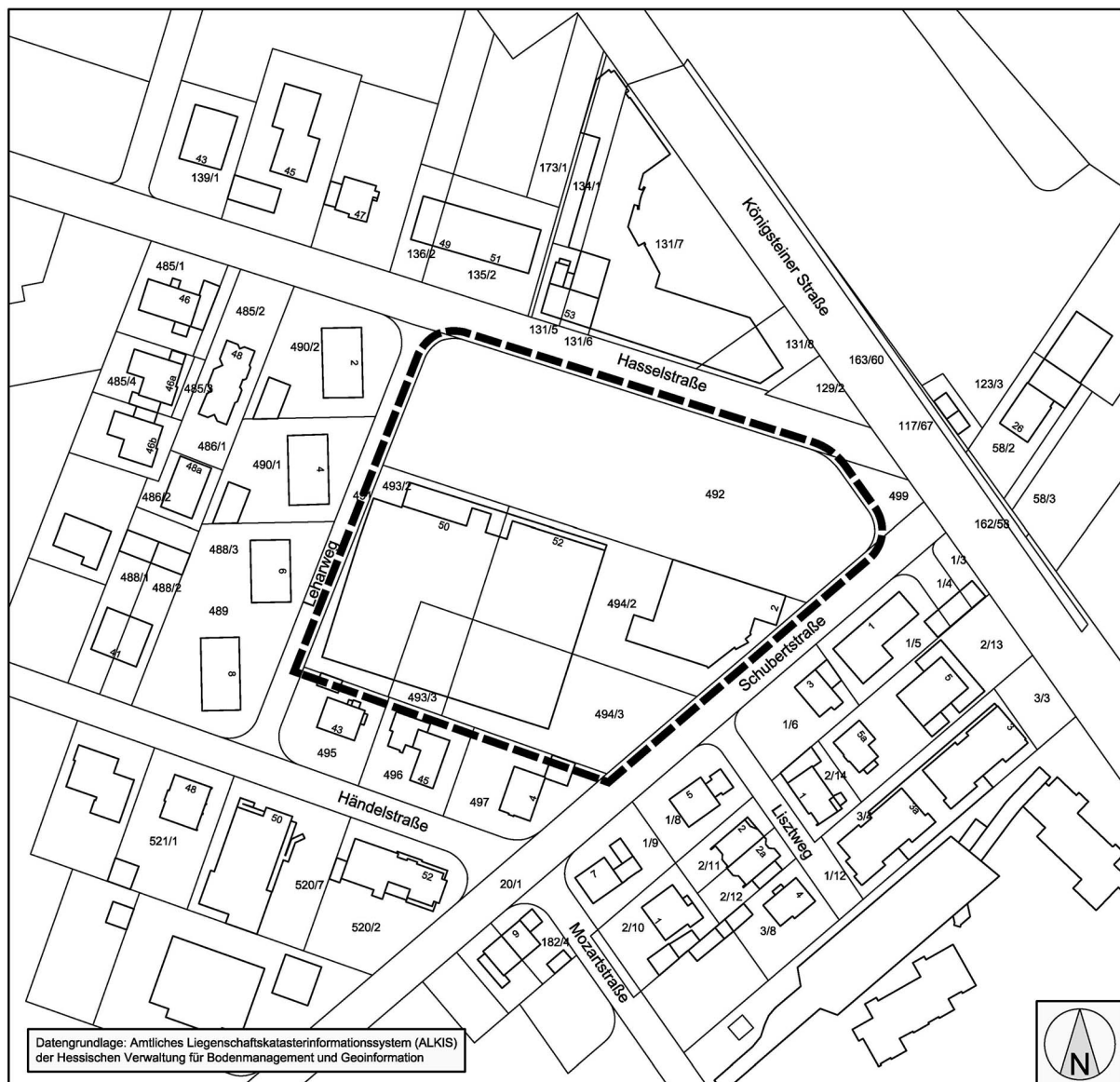


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße"

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ besitzt eine Größe von 10.772 m² (~ 1,07 ha) und liegt südlich der Kernstadt von Bad Soden am Taunus (siehe Abbildung 1). Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Flur 10 der Gemarkung Bad Soden am Taunus und umfasst die folgenden Flurstücke: 492, 493/2, 493/3, 494/2 und 494/3.

Das Plangebiet wird im Bestand durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe Markt) mit Bäckerei (Backhaus Lüning) sowie einen Autohändler genutzt. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Parkplatz der Supermarktkunden ausgewiesen. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Hasselstraße sowie die Königsteiner Straße, im Osten an die Schubertstraße und im Westen an den Leharweg. Südlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Bad Soden am Taunus als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist.

Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Vor allem im Verdichtungsraum weisen viele Mittelzentren – anders als im ländlichen und teilweise im Ordnungsraum – keinen klar abgrenzbaren übergemeindlichen Verflechtungsbereich, z.T. auch kein vollständiges mittelzentrales Infrastrukturangebot auf. Die mittelzentralen Funktionen werden hier vielfach in enger räumlicher Arbeitsteilung mit benachbarten Gemeinden wahrgenommen. Diese Mittelzentren sollen ihre zentralörtlichen Aufgaben in enger Kooperation mit anderen Mittelzentren erfüllen. Eine wichtige Funktion haben Mittelzentren im Verdichtungsraum auch als Standorte für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich.

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als bestehende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Diese Darstellung dient der Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche oder Discountern bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, gegebenenfalls ergänzt durch einen Getränkemarkt und weitere kleinere Geschäfte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in Nahversorgungszentren.

Die im Süden und Westen an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als bestehende Wohnbauflächen ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes befinden sich bestehende gemischte Bauflächen sowie bestehende gewerblichen Bauflächen. Nordöstlich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eine örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, welche mit einer überörtlichen Fahrradroute überlagert ist.

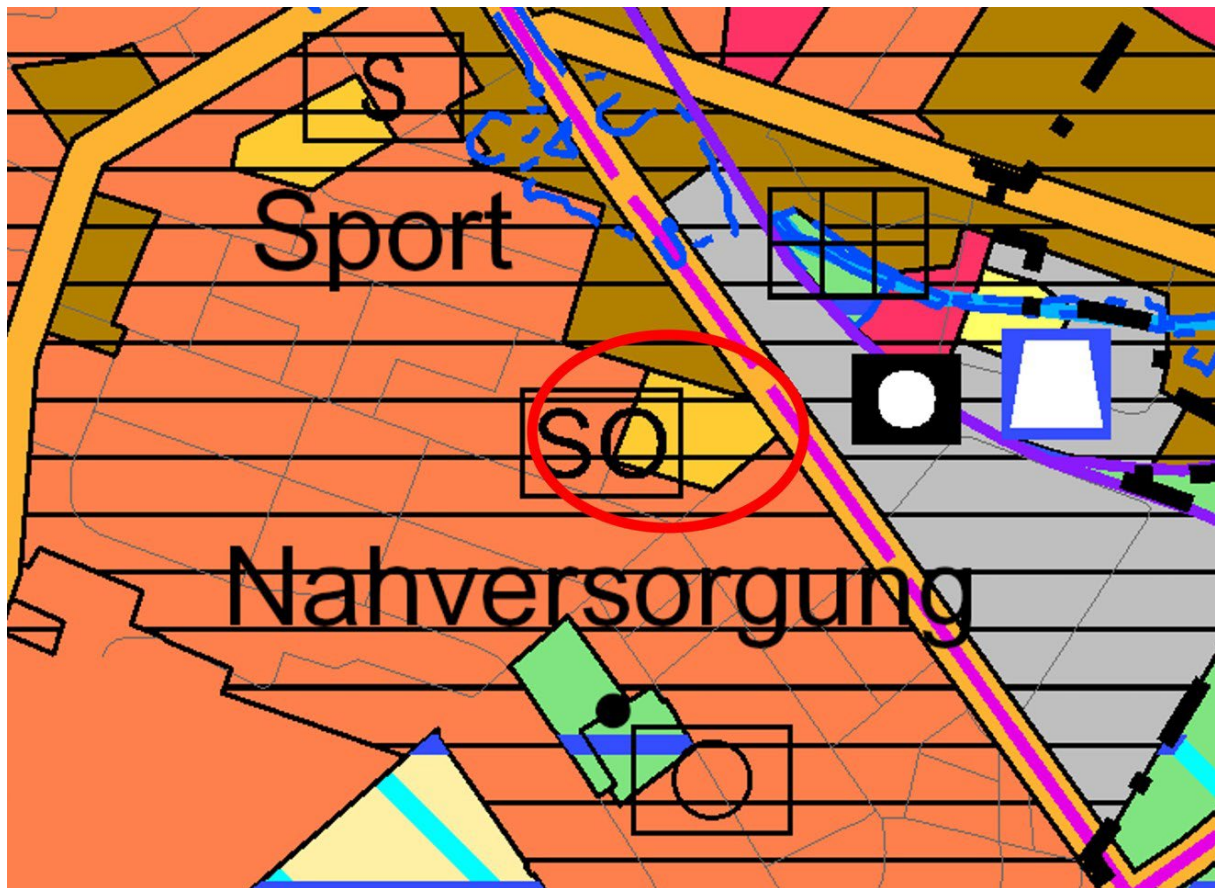


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

3.2 Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030

Das Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030 dient der Stadt als Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung. Dabei wird eine Vielzahl von Schlüsselprojekten und Maßnahmen vorgeschlagen. Die Schwerpunkte der Aufgaben zur Stadtentwicklung werden durch drei Leitziele definiert. Aus den Leitzielen lassen sich verschiedene Handlungsfelder ableiten, aus denen sich wiederum konkrete Schlüsselprojekte bilden:

1. „Bewahren und Entwickeln des Landschaftsraums“

„Eine Besonderheit Bad Sodens basiert auf der naturräumlichen Lage. Deshalb ist das „Bewahren und Entwickeln des Landschaftsraums“ eine wesentliche Maßnahme, um die Einbettung der Stadt in die ausgeprägte Streuobstlandschaft und Waldstruktur für kommende Generationen zu erhalten. Die Landschaftserfahrung ist für viele Bewohner ein Ausgleich zum intensiven Berufsleben und wird in der Freizeit zunehmend wichtiger, abseits von Stress und Hektik.“^a

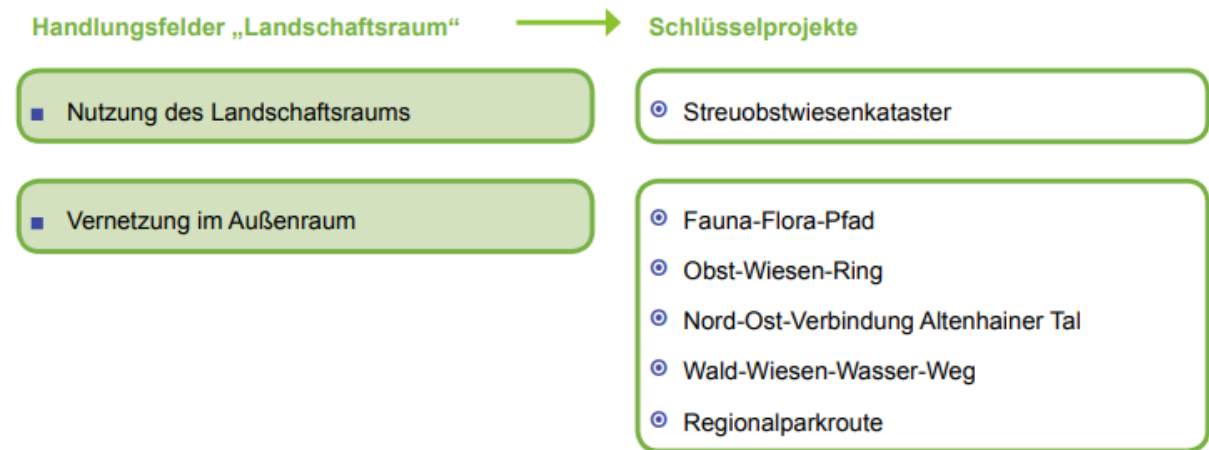


Abbildung 3: Handlungsfeld „Landschaftsraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030^b

2. „Nachhaltige Mobilität“

„Einen stadtverträglichen Verkehr und qualitativ hochwertige Stadträume miteinander in Einklang zu bringen ist Anspruch des Leitziels „Nachhaltige Mobilität“. Gegenseitige Rücksichtnahme fördert die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Die Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität sowie die Verminderung der Verkehrsemissionen wie Lärm, Feinstaub und CO₂ trägt zu einer familienfreundlichen und lebenswerten Stadt bei.“^c

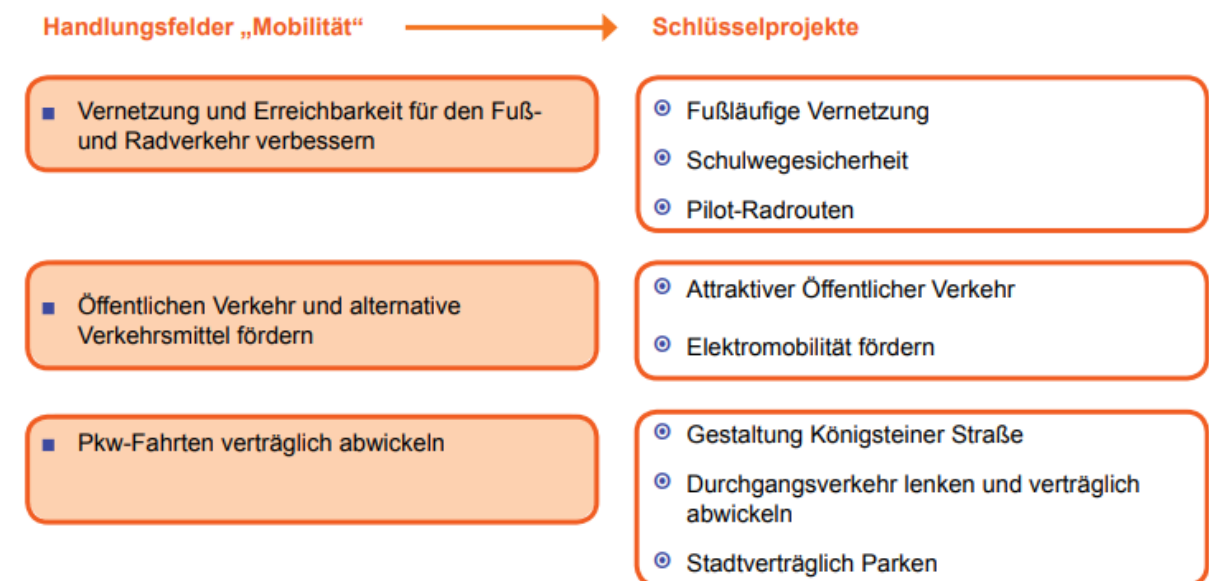


Abbildung 4: Handlungsfeld „Mobilität“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030^d

3. „Lebenswerter Stadtraum“

„Bad Soden am Taunus wird von seinen Bewohnern aufgrund der guten Lebensqualität geschätzt. Die Zufriedenheit der Bürger mit ihrem Lebensumfeld ist eine essentielle Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung. Ziel ist es daher, einen „Lebenswerten Stadtraum“ für Bad Soden am Taunus zu erhalten bzw. zu schaffen, die Stadt in einem verträglichen Maßstab weiterzuentwickeln und die ortstypischen Besonderheiten und den Kurcharakter zu

bewahren. Im Mittelpunkt stehen dabei die Themen Gesundheitsstandort, Lebendiger Wohnstandort, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Freizeit- und Kulturangebote sowie die Erlebbarkeit eines intergenerativen Lebensraums.“^e

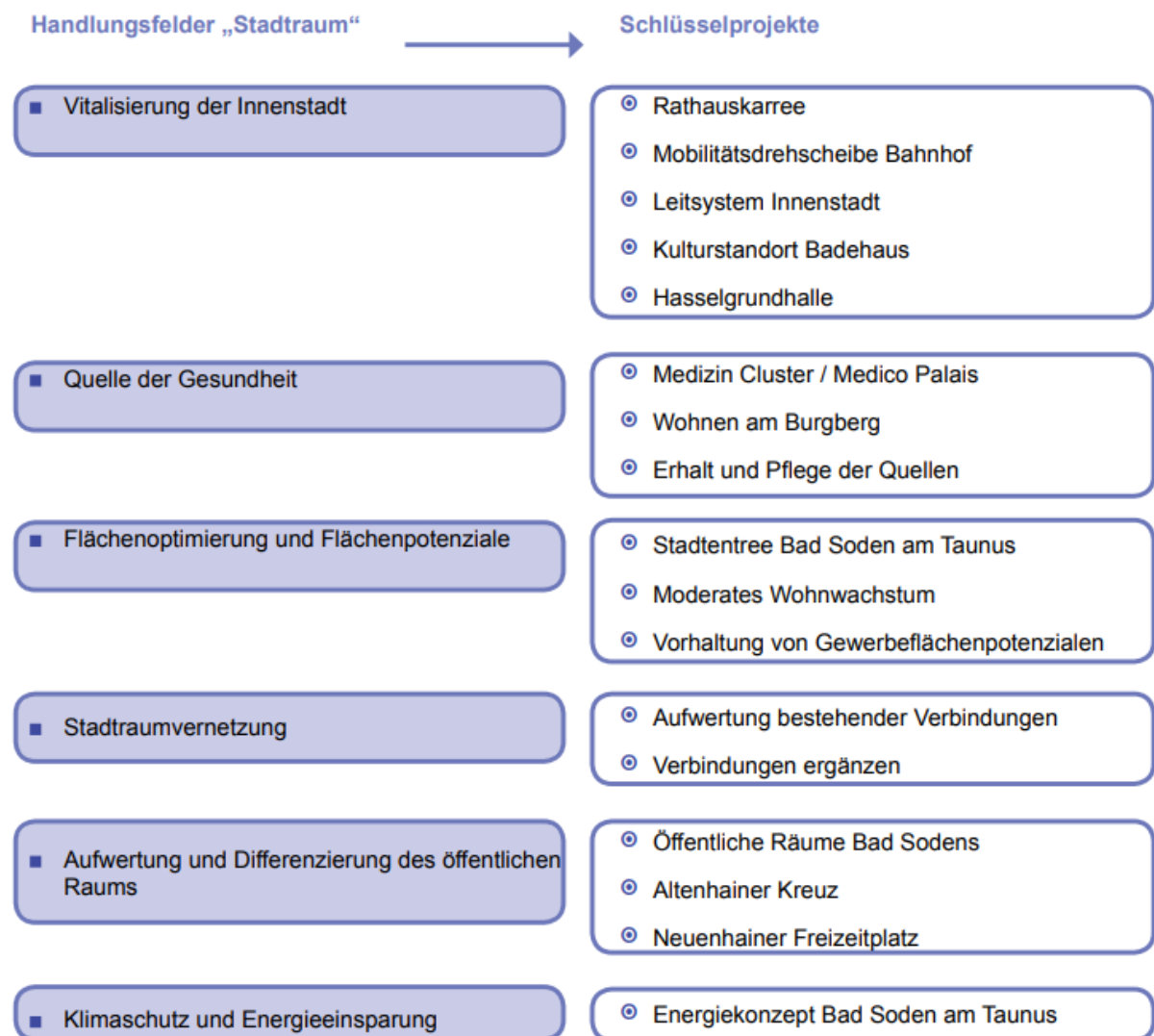


Abbildung 5: Handlungsfeld „Stadttraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030^f

3.3 Mobilitätskonzept Bad Soden am Taunus

Das 2021 verabschiedete Mobilitätskonzept der Stadt Bad Soden am Taunus baut auf dem Stadtentwicklungskonzept 2030 auf und beinhaltet 13 Handlungsfelder mit insgesamt 37 Maßnahmenbündeln. Spezielle Herausforderungen der Stadt bilden unter anderem die Königsteiner Straße, der ruhende Kfz-Verkehr insbesondere in der Innenstadt, die Qualität des öffentlichen Nahverkehrs, der Ausbau der Radinfrastruktur sowie die Fußwegeverbindungen. Darüber hinaus werden im Mobilitätskonzept auch Themen wie Sharing-Systeme und Mobilitätsmanagement behandelt.

Im Mobilitätskonzept werden fünf übergeordnete Ziele definiert, an deren Leitlinien sich das Verkehrssystem und die Mobilität in Bad Soden am Taunus entwickeln soll:

1. Verkehrsteilnehmende werden gleichbedeutend behandelt

2. Verkehrssystem ist ohne Barrieren
3. Verkehrssysteme sind direkt, attraktiv und verkehrssicher vernetzt
4. Neue Technologien werden genutzt und veränderte Verhaltensweisen unterstützt
5. Mobilitätssystem wird als Gemeinschaftsaufgabe weiterentwickelt

Auf diesen Zielen und den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme für das Konzept wurden in einem integrierten Ansatz 13 Handlungsfelder definiert, die die Handlungsschwerpunkte in Bad Soden am Taunus verdeutlichen (siehe Abbildung 6).⁹



Abbildung 6: Handlungsfelder des Mobilitätskonzepts der Stadt Bad Soden am Taunus^h

4 Verfahrensablauf

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 10.772 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ wurde am 05.07.2023 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 31.01.2025 bis 03.03.2025 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach den Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geändert. Daher erfolgt gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Durchführung der Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) vor, da im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung solche Gebiete nicht vorhanden sind. Bei den nächstgelegenen Schutzgebieten handelt es sich um zwei Fauna-Flora-Habitate (5816-306 „Wiese im Süßen Gründchen bei Neuenhain“ und 5817-303 „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach a.T.“), welche sich 2,5 km bzw. 3,0 km nördlich des Plangebietes befinden. Weitere umliegende Schutzgebiete sind das 2,0 km nord-westlich liegende Naturschutzgebiet „Unteres Altenhainer Tal bei Bad Soden“ sowie das 2,0 km südlich liegende Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt“. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Änderung des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung als auch die innerörtliche Lage des Vorhabens ausgeschlossen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 1 BauGB und dem Monitoring (§ 4c BauGB) abgesehen.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Für das Plangebiet stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ die planungsrechtliche Grundlage dar, die im Jahr 2010 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 7). Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind großflächiger Einzelhandel/Supermarkt (Vollsortimente für den täglichen Bedarf) mit max. 2.800 m² Geschossfläche und max. 2.000 m² Verkaufsfläche sowie ein Autohaus mit Servicebetrieb.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6, eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei, einer maximalen Traufhöhe von 9,00 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m definiert. Des Weiteren ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° zulässig.



Abbildung 7: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“

Für das Gebiet südlich und westlich des Plangebietes ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ rechtskräftig, die im Jahr 2009 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 8). Als Art der baulichen Nutzung werden überwiegend allgemeine Wohngebiete sowie einzelne Mischgebiete festgesetzt. Des Weiteren befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kindergarten“.

Südlich des Plangebietes wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt (siehe Abbildung 9). Die Fläche wird für kirchliche Zwecke sowie durch eine Kindertagesstätte genutzt.

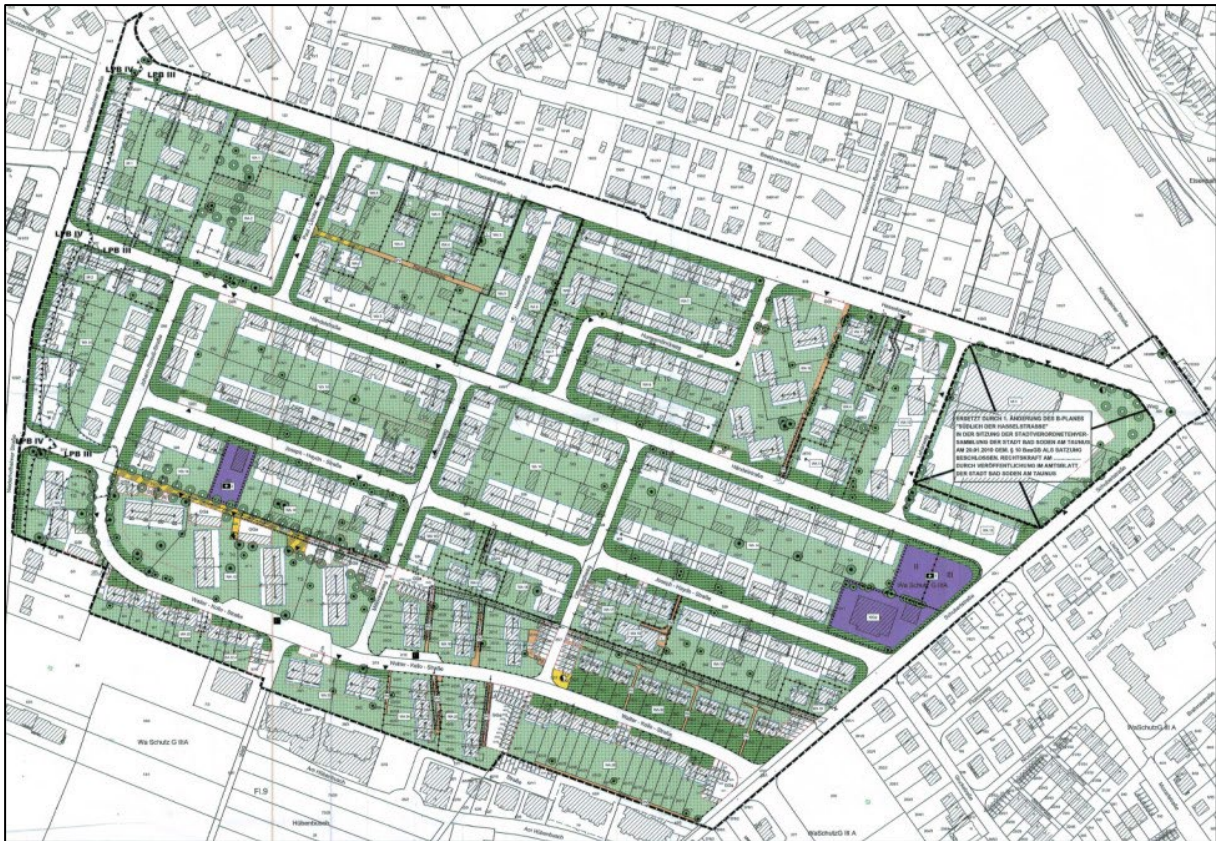


Abbildung 8: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“



Abbildung 9: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“

Für den Bereich nördlich des Plangebietes stellt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Königsteiner Strasse, Alleestrasse und Hasselstrasse“ die planungsrechtliche Grundlage dar, welcher im Jahr 1995 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 10). Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt. Des Weiteren befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Königsteiner Strasse, Alleestrasse und Hasselstrasse“ Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kindergarten“.

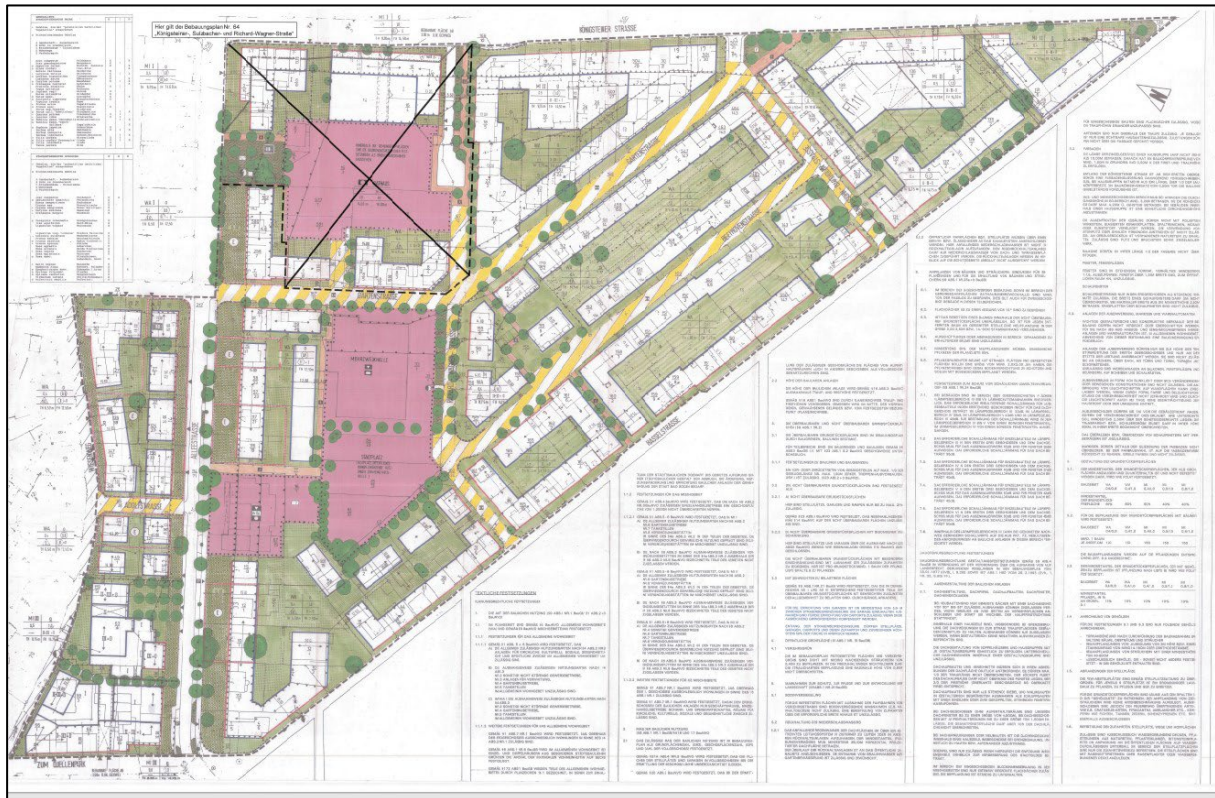


Abbildung 10: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Königsteiner Strasse, Alleestrasse und Hasselstrasse“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Hasselstraße, welche wenige Meter weiter in die Königsteiner Straße übergeht (siehe Abbildung 11). Die Königsteiner Straße ist die Hauptdurchgangsstraße von Bad Soden am Taunus und führt in einer Entfernung von ca. 4,5 km nördlich des Plangebietes zu der Bundesstraße B 519 und in einer Entfernung von ca. 2,0 km südlich des Plangebietes zur Bundesstraße B 8. Beide Bundesstraßen binden Bad Soden am Taunus an das weitere Umland an. Etwa 3,5 km südlich des Plangebietes befindet sich die Bundesautobahn A 66, die in Osten Richtung Frankfurt und im Westen Richtung Wiesbaden führt.



Abbildung 11: Hasselstraße (links) und Königsteiner Straße (rechts) Quelle: Planergruppe ROB GmbH

In einer Entfernung von ca. 1,0 km nördlich des Plangebietes liegt der S-Bahnhof Bad Soden, welcher von der S-Bahnlinie S3 (Bad Soden am Taunus – Darmstadt Hbf) angefahren wird (siehe Abbildung 12). In einer Entfernung von ca. 1,0 km nordöstlich des Plangebietes befindet sich zudem die S-Bahnhaltestelle Sulzbach (Taunus) Nord, welche ebenfalls von der S-Bahnlinie S3 angefahren wird.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in der Königsteiner Straße die Bushaltestelle Bad Soden (Taunus) Rosenthalstraße (siehe Abbildung 12), welche von den Buslinien 253 (Stadtmitte Königstein – Industriepark Höchst Tor Ost) und 811 (Stadtmitte Königstein – Friedrich-Ebert-Schule Schwalbach am Taunus) angefahren wird.



Abbildung 12: Bushaltestelle Bad Soden (Taunus) Rosenthalstraße Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Das Plangebiet ist im Bestand vollständig erschlossen. Die Zufahrt zu dem bestehenden Lebensmittelvollsortimenter erfolgt über die Hasselstraße (siehe Abbildung 13). Die das Plangebiet umgebenden Straßen verfügen über beidseitig gut ausgebaute Fußgängerwege (siehe Abbildung 14). Gesonderte Radwege sind nicht vorhanden.



Abbildung 13: Zufahrt zu dem bestehenden Lebensmittelvollsortimenter über die Hasselstraße
Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 14: Umliegende Straßen des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

7.2 Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der bebauten Ortslage von Bad Soden am Taunus. Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt (siehe Abbildung 15). Bei den Wohngebäuden angrenzend an das Plangebiet handelt

es sich überwiegend um zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie um ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser. Vereinzelt lassen sich kleinere Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen sowie Handwerksbetriebe in der näheren Umgebung des Plangebietes finden, wie zum Beispiel eine Tierarztpraxis, eine Rechtsanwaltskanzlei sowie eine Autowerkstatt. Zudem befinden sich eine Kindertagesstätte sowie kirchliche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Nordöstlich des Plangebietes schließt ein durch größere Gewerbegebäude geprägtes Gebiet an. Neben kleineren Gewerbeeinrichtungen ist das Gebiet hier insbesondere von einem großen Leerstand sowie einer Brachfläche geprägt, auf der derzeit eine neue Feuerwache mit ergänzender Büro- und Wohnnutzung realisiert wird (siehe Abbildung 16).



Abbildung 15: An das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 16: Leerstand Gewerbe (links) und Grundstück der neuen Feuerwache (rechts)
Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Das Plangebiet selbst wird derzeit von einem Lebensmittelvollsortimenter (Rewe Markt) mit Bäckerei (Backhaus Lünig) und großem Parkplatz sowie einem Autohändler genutzt (siehe Abbildung 17 und Abbildung 18).



Abbildung 17: Bestehender Lebensmittelvollsortimenter (links); Bäckerei mit Außensitzbereich (rechts) Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 18: Autohändler innerhalb des Plangebietes Quelle: Planergruppe ROB GmbH

7.3 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Bad Soden am Taunus und ist nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Im Bereich der Parkplatzflächen findet sich Begrünung in Form von Sträuchern und Bäumen auf kleinen Grünflächen vor, welche die bestehenden Stellplätze teilweise gliedern. Im Süden des Plangebietes ist eine begrünte Böschung vorhanden (siehe Abbildung 19). An der Westfassade des Lebensmittelvollsortimenters befindet sich Fassadenbegrünung (siehe Abbildung 20).



Abbildung 19: Böschungen an der Grundstücksgrenze *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 20: Fassadenbegrünung an der Westfassade des Lebensmittelvollsortimenters
Quelle: Planergruppe ROB GmbH

8 Vorhabenbeschreibung

Das Plangebiet wird derzeit von einem Lebensmittelvollsortimenter (Rewe Markt) mit Bäckerei (Backhaus Lünig) sowie von einem Autohändler genutzt. Das Gebäude des Autohändlers soll abgerissen werden. Die durch den Abriss freiwerdende Fläche soll für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei genutzt werden. Geplant ist hierbei eine Ergänzung des bestehenden Marktes durch einen separaten Getränkemarkt. Dafür soll das bestehende Gebäude des Marktes in östliche Richtung um einen **rund 33,3 m** breiten Anbau zzgl. Anlieferungsrampe und Leergutlager vergrößert werden (siehe Abbildung 21).

Der bestehende Rewe Markt verfügt über eine genehmigte Verkaufsfläche von 1.899 m² und eine Geschossfläche von 2.789 m² zzgl. einer Bäckerei mit einer Fläche von 58,45 m². **Durch die geplante Erweiterung soll eine zusätzliche Verkaufsfläche für Getränke von 900 m² sowie eine zusätzliche Geschossfläche von 1.256 m² geschaffen werden.**

Das Grundstück ist bereits verkehrstechnisch über die Hasselstraße erschlossen. Die bestehende Parkplatzanlage wird entsprechend des Bauvorhabens umstrukturiert, so dass nach dem geplanten Neubau des Getränkemarktes insgesamt **159** Stellplätze zur Verfügung stehen. Aufgrund der Umstrukturierung der bestehenden Parkplatzanlage müssen die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzten Bäume teilweise neu angeordnet werden.

Die Anlieferung des neuen Getränkemarktes erfolgt über die bestehende Einfahrt von der Hasselstraße. Die LKWs fahren über den Parkplatzbereich und rangieren rückwärts in den

vorgesehenen Anlieferungsbereich des Getränkemarktes, der sich auf der westlichen Seite der geplanten Gebäudeerweiterung befindet. Die Anlieferung des bestehenden Rewe Marktes bleibt unverändert und erfolgt weiterhin über die bestehende Anlieferungszone.



Abbildung 21: Geplantes Erweiterungsvorhaben (Stand: 15.05.2025)
Quelle: OPEL Projektbau GmbH, Heistenbach

9 Auswirkungsanalyse

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung und Erweiterung des Rewe Supermarktes in Bad Soden am Taunusⁱ erstellt. Diese kommt zum folgenden Ergebnis:

„Mit der Umstrukturierung und Erweiterung des Rewe Lebensmittelmarktes wird eine Aufwertung eines strukturprägenden Bestandsanbieters und somit eine langfristige Bestandssicherung in Bad Soden a. T. bewirkt. Umverteilungen innerhalb des Stadtgebietes sind aufgrund

der moderaten Höhe und der Leistungsfähigkeit der ansässigen Märkte nicht betriebsgefährdend (ca. 6 – 7 %). In Sulzbach (Taunus) liegt die Umverteilung aufgrund der Distanz zum Projektstandort und dem Vorhandensein von zwei Systemwettbewerbern bei ca. 11 – 12 %, welche zwar spürbar, aber nicht nachhaltig betriebsgefährdend sind. Auch in den Stadtteilen Altenhain und Neuenhain sind moderate Umverteilungen von ca. 6 – 7 % (ca. 0,2 – 0,3 Mio. €) zu erwarten, die aber nicht betriebsschädigend wirken. Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umsatzumverteilungswirkungen in Schwalbach am Taunus auf einem durchweg niedrigen Niveau, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Insgesamt sind keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Folge des Vorhabens zu erwarten.“¹

Zur Einhaltung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP Hessen 2021 und des Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP durch das Vorhaben sind folgende Punkte festzuhalten:

„Zentralitätsgebot: Die Stadt Bad Soden a. T. ist ein ausgewiesenes Mittelzentrum. Dort ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zulässig.

Kongruenzgebot: Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Bad Soden a. T. konzipiert. Es handelt sich dabei um eine Umstrukturierung und Erweiterung eines etablierten Rewe Supermarktes innerhalb der Kernstadt von Bad Soden a. T. Das Kernsortiment des Anbieters gilt gemäß LEP Hessen 2021 als innenstadtrelevantes Sortiment für die Grundversorgung. Das regelmäßige Einzugsgebiet umfasst primär das Stadtgebiet von Bad Soden a. T., außerdem die angrenzende Gemeinde Sulzbach (Taunus). Wie die Umsatzermittlung erwiesen hat, stammen insgesamt ca. 75 % der zu erwartenden Umsätze aus der Standortkommune Bad Soden a. T. (davon 61 % aus der Kernstadt und 14 % aus Altenhain und Neuenhain) und 15 % aus der Nachbargemeinde Sulzbach (Taunus); 10% entfallen davon auf Streuumsätze von außerhalb, weshalb das Planvorhaben keine wesentliche überörtliche Bedeutung einnimmt. Da das Erweiterungsvorhaben keine Betriebsaufgaben in Bad Soden a. T. oder in einer der Nachbarkommunen erwarten lässt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet durch das Vorhaben nicht gefährdet wird, sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar.

Integrationsgebot: Der Projektstandort an der Hasselstraße befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen ausgewiesenen Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“. Der Erweiterungsstandort grenzt unmittelbar an östlich, südlich und westlich gelegene Wohnquartiere, von denen aus der Planstandort fußläufig gut erreichbar ist. Auch aus dem Stadtzentrum von Bad Soden a. T. kann der zu erweiternde Rewe-Markt gut erreicht werden. Die ÖPNV-Anbindung des Planstandortes wird durch die Bushaltestelle Rosenthalstraße (Richtung Königstein und Frankfurt am Main) gewährleistet. Zusätzlich ergänzt der fußläufig erreichbare Bahnhof in Bad Soden a. T. die Erreichbarkeit des Planstandortes. Der langjährig etablierte Versorgungsstandort ist aus dem gesamten Stadtgebiet von Bad Soden a. T. und den Nachbargemeinden mit dem Pkw sehr gut erreichbar.

Beeinträchtungsverbot: Von der Umstrukturierung und Erweiterung des bereits langjährig ansässigen Lebensmittelmarktes werden in erster Linie Umsatzumverteilungen gegenüber des tegut-Marktes im zentralen Versorgungsbereich von Bad Soden a. T. und des Systemwettbewerbers Schluckspecht Getränkemarkt in Sulzbach (Taunus) ausgelöst. Diese sind als leistungsstark einzuschätzen; ihr Bestand wird somit nicht gefährdet. Hierzu trägt auch bei, dass die Erweiterung des Rewe Lebensmittelmarktes vor allem der Neuaufstellung des Getränkemarktes dient. Die Verkaufsflächengröße des neu etablierten Getränkemarktes übersteigt die Bestandsfläche der Getränkeabteilung um 690 m². Die Bestandsfläche von ca. 210 m² im aktuellen Markt wird durch das sonstige Lebensmittelsortiment eines Rewe Supermarktes belegt. Somit sind keine städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Lagen in Bad Soden

a. T. oder Sulzbach abzusehen. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen in Bad Soden a. T. bzw. Sulzbach (Taunus) werden nicht eintreten. Durch das Vorhaben werden weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Umfeld von Bad Soden a. T. beeinträchtigt, noch wird die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich negativ beeinflusst^{ak}

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Zugunsten der Ergänzung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei um einen separaten Getränkemarkt wird innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ ein Sonstiges Sondergebiet SO für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Nach den Vorgaben des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dient ein Sonstiges Sondergebiet SO „Nahversorgung“ der Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche oder Discountern bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, gegebenenfalls ergänzt durch einen Getränkemarkt und weitere kleinere Geschäfte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in Nahversorgungszentren. Das geplante Vorhaben der Ergänzung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei um einen separaten Getränkemarkt entspricht der genannten übergeordneten Vorgabe.

Um sowohl den Bestand (Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei) als auch den geplanten separaten Getränkemarkt planungsrechtlich zu sichern bzw. zu ermöglichen, wird unter Bezug auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche die maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt. Diese beträgt für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B1 (bestehender Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei) 2.000 m² und bezieht sich auf die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche von 1.899 m² mit einer geringfügigen Erweiterungsoption um 101 m². Die maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenzen beträgt für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B2 (geplanter separater Getränkemarkt) 900 m² und bezieht sich auf die geplante Verkaufsfläche.

Neben den Verkaufsflächen sind weitere Nutzungen in Zusammenhang mit den Einzelhandelsbetrieben zulässig (Lagerflächen, Büro- und Verwaltungsflächen, Flächen für gastronomische Einrichtungen sowie Technik-, Service- und sonstige Nebenflächen), die für deren Betrieb erforderlich sind und mit diesen in einem funktionalen Zusammenhang stehen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in dem Sonstigen Sondergebiet SO „Nahversorgung“ durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe und ist damit abschließend definiert. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an dem Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters, der geplanten Gebäudeerweiterung um einen separaten Getränkemarkt sowie der bestehenden Höhenentwicklung im Umfeld des Plangebietes.

Dementsprechend wird in dem Sonstigen Sondergebiet SO „Nahversorgung“ eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Zur weiteren Konkretisierung der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 9,50 m festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich dabei anhand der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Unter Berücksichtigung der bestehenden Geländehöhe und der Baugenehmigung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters wird der untere Bezugspunkt auf 138,80 m ü. NN festgesetzt. Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete

gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche um max. 2,00 m überschreiten.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe
Sonstiges Sondergebiet SO „Nahversorgung“	10.772 m ²	100 %	0,6	1,2	2	9,50 m

Tabelle 1: Flächenbilanz

10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

10.3.1 Bauweise

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO „Nahversorgung“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,00 m errichtet werden. Durch die festgesetzte abweichende Bauweise wird sowohl dem Bestandsgebäude als auch der geplanten Erweiterung für einen separaten Getränkemarkt Rechnung getragen.

10.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und damit eindeutig definiert.

10.4 Stellplätze, Carport, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Um eine geordnete Unterbringung der Stellplätze innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich zu steuern, ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen nur **in den dafür festgesetzten Flächen** zulässig. Die **festgesetzten Flächen beziehen** sich dabei auf die geplante Umstrukturierung der bestehenden Stellplatzanlage im Rahmen des Erweiterungsvorhabens.

Die Errichtung von Carports, Garagen und Tiefgaragen ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen und daher unzulässig. Die Überdachung der oberirdischen Stellplatzanlage soll im Sinne der Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das erforderliche Maß und in Zusammenhang mit der Festsetzung der Herstellung eines wasserdurchlässigen Belags im Bereich von oberirdischen Stellplätzen nicht erfolgen.

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in **den Flächen** für Stellplätze zulässig. Auf der Grundlage dieser Festsetzung wird dem Flächenbedarf für Nebenanlagen in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Zugleich wird die räumliche Anordnung von Nebenanlagen auf versiegelten oder teilversiegelten Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden planungsrechtlich gesteuert.

10.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Um die Leistungsfähigkeit des neuen Kreisverkehrs im Bereich des Knotenpunktes „Königsteiner Straße (L3266) / Schubertstraß/ Hasselstraße“ zu gewährleisten, wird auf Anregung von Hessen Mobil planzeichnerisch ein Bereich entlang der Schubertstraße und der Hasselstraße festgesetzt, in dem keine Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den Baugrundstücken

erfolgen dürfen. In dem festgesetzten Bereich sind im Bestand bereits keine Ein- und Ausfahrten vorhanden.

10.6 Planung, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.6.1 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel Verdunstungsfläche wie möglich zu schaffen, sollen alle Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt oder in seitliche Grünflächen entwässert werden.

10.6.2 Dachbegrünung

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers und zur Verbesserung des Bioklimas sollen Dachflächen von Neubauten zu mindestens 70 % extensiv begrünt werden. Dies gilt nicht für Glasdächer, erforderliche Oberlichter, gebäudetechnische Anlagen oder Aufzugsüberfahren. Hierdurch kann der Eingriff in den Bodenhaushalt innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Häufig wird argumentiert, dass eine Dachbegrünung erhebliche Mehrkosten im Hinblick auf den zusätzlichen konstruktiven Aufwand wegen der deutlich höheren Dachlasten verursacht und das deswegen kostengünstige Leichtdachkonstruktionen nicht mehr möglich seien. Tatsächlich haben die Hersteller von Dachbegrünungssubstraten seit geraumer Zeit hierauf reagiert und sogenannte Leichtsubstrate entwickelt, die als dränfähiges Vegetationssubstrat für extensive Dachbegrünungen bei sehr geringen Lastreserven (Leichtdachkonstruktionen) eingebaut werden können. Diese Substrate sind sehr leicht bei gleichzeitig hoher Wasserspeicherung und ermöglichen Dachbegrünungen auch, ohne dass die Kosten für die Dachkonstruktion übermäßig in die Höhe gehen.

10.6.3 Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebiets und zur allgemeinen Förderung der Biodiversität auch innerhalb von Siedlungslagen, ist eine Fassadenbegrünung umzusetzen.

10.6.4 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen dem Insektenschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes.

Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die

1. im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder
2. das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand

über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.

Der spezielle Artenschutz umfasst ein Tötungs- und Störungsverbot sowie einen Lebensstättenschutz. Lichtverschmutzung kann als mittelbare Beeinträchtigung eingeschätzt werden und damit unter die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände fallen. Gemäß Gesetzesbegründung zum § 35 HeNatG sind Lichtemissionen (Lichtverschmutzung) problematisch für alle nachtaktiven Tierarten. Nachtaktive Arten, die rund 60 Prozent der Insektenarten ausmachen, werden von Licht angezogen und zur leichten Beute für Insektenfresser. Viele dieser Insekten schwirren so lange um die Lichtquelle herum, bis sie sterben. Außerdem wird das Wanderverhalten und der Tag-/Nachtrhythmus gestört. Auch tagaktive Tierarten sind betroffen, wenn ihnen die Möglichkeit zur Nachtruhe genommen wird.

Gemäß § 35 Absatz 7 HeNatG können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder Teile davon die Begrenzung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht mittels Satzung regeln. Die getroffene Festsetzung basiert u.a. auf einer Empfehlung der IDUR (Informationsdienst Umweltrecht e.V.).

10.6.5 Vogelschutz

Vogelschlag an Glasflächen gehört zu den häufigsten Todesursachen bei Vogelarten. Eine besonders hohe Vogelanfluggefahr durch Zugvögel besteht an Gebäuden mit spiegelnden oder durchscheinenden Fassaden. In § 37 HeNatG sind Vorgaben hinsichtlich des Vogelschutzes definiert, welche die Basis für die getroffene Festsetzung bilden.

Fachliche Standards hierzu hat die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten im Jahr 2021 beschlossen (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) und die Umweltministerkonferenz hat diese Standards zur Kenntnis genommen. Glasfassaden, Unterstände an Haltestellen oder Gewächshausbauten bleiben möglich, wenn Glasoberflächen entsprechend strukturiert oder behandelt werden (z. B. Mattierung durch Anstrich oder Folien, Unterteilung von zusammenhängenden Glasflächen).

Für bestehende bauliche Anlagen gibt es nachträgliche Gestaltungsmöglichkeiten, die Vogelschlag möglichst vermeiden, aber dennoch den notwendigen Lichteinfall ermöglichen. Die Nachrüstung kommt insbesondere bei solchen Vorhaben in Betracht, die sehr große bauartbedingte vollständig transparente oder spiegelnde Glasoberflächen aufweisen. Eine einfache Möglichkeit einer wirksamen Maßnahme sind Streifen- oder Punktmuster, die horizontal oder vertikal auf eine Scheibe aufgebracht werden. An Wohngebäuden oder Bürofenstern können auch Jalousien auf der Außenseite oder andere Elemente (z. B. auch aus Holz), die primär einen Sonnen- und Sichtschutz bieten, angebracht werden.

10.6.6 Bauzeitenbeschränkung

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind alle notwendigen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit – also nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – auszuführen. Ausnahmen können im Einzelfall mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden und sind mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

10.6.7 Ökologische Baubegleitung

Da die am Autohaus und dem bestehenden Lebensmittelvollsortimenter vorhandenen Fassadenverkleidungen und Abschlussbleche als Sommerquartier für Fledermäuse der

Siedlungslagen (Zwerg- oder Breitflügelfledermaus) dienen können, sollten diese Verkleidungen und Anbauten im Zuge der Gebäudeniederlegung außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse (also nur von November bis Ende Februar) unter Anwesenheit einer fledermauskundigen Person händisch abmontiert werden. Eine Nutzung als Winterquartier kann aufgrund der fehlenden Isolierung ausgeschlossen werden. Werden Spuren von Fledermäusen vorgefunden, die auf eine Quartiersnutzung hinweisen, greift die Festsetzung B6.8. Künstliche Fledermausquartiere sind in diesem Fall zur Kompensation an den neuen Gebäuden zu installieren.

10.6.8 Installation von Fledermausquartieren

Werden Spuren von Fledermäusen im Zuge von Rückbaumaßnahmen vorgefunden, die auf eine Quartiersnutzung hinweisen, sind zum Schutz dieser Kompensationsmaßnahmen notwendig. In diesem Fall sind künstliche Fledermausquartiere an den neuen Gebäuden zu installieren. Für jedes potentielle Spaltenquartier von Fledermäusen sind dabei zwei künstliche Sommerquartiere am neuen Gebäudebestand zu installieren.

10.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.7.1 Erhalt von Bäumen

Im Bebauungsplan werden Einzelbäume plangraphisch zur Erhaltung festgesetzt. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) oder zulässiger Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Erhalt der bestehenden Grünstrukturen.

10.7.2 Anpflanzung von Bäumen

Der Baumbestand im Plangebiet ist durch die Neupflanzung von Bäumen zu **ergänzen**, um die Durchgrünung der südöstlichen Ortslage von Bad Soden am Taunus zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Ein möglichst großer Bestand großkroniger Laubbäume ist zum Erhalt eines günstigen Kleinklimas notwendig, da der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs sehr hoch ist. Aus diesem Grund ist pro Zeichensymbol in der Plankarte ein hochstämmiger Laubbaum der Vorschlagsliste E1.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.7.3 Sonstige Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ergänzend zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen eine Strauchpflanzung unter Verwendung der Arten aus Vorschlagsliste E1.2 vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 2 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen und in Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Festsetzung ist erfüllt, sofern und solange die Pflanzung eine Mindesthöhe von 2,50 m über Grund dauerhaft erreicht und mindestens 2-reihig (versetzt) erfolgt. Die Festsetzung dient der Eingrünung des Sondergebiets nach Süden in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung. Zudem dient die Hecke der Förderung von

typischen Tierarten der Siedlungslage (profitierende Artengruppen: Vögel, Insekten und jagende Fledermäuse).

Zur Verbesserung des Bioklimas und zur Erhöhung der Durchgrünung des Plangebietes sind Müllbehälter mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Dachausbildung

Zur Gewährleistung der Herstellung von Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass bei Neubauten nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig sind.

11.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas wird festgesetzt, dass 100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrts-, Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Dabei sind 50 % der Grünflächen mit Sträuchern der Vorschlagsliste E1.2 zu bepflanzen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckten Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

11.3 Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen gelten auch für genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen im Sinne des Abschnitts I Nr. 10 der Anlage zu § 63 HBO. Ziel ist es, durch die getroffenen Festsetzungen eine im Hinblick auf das Stadt- und Straßenbild geordnete Anordnung von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten und eine unregelmäßige Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden. Das Ziel dient neben dem Schutz des Stadt- und Straßenbildes den Einzelhandelsbetrieben selbst. Die Überfrachtung des Stadt- und Straßenbildes mit Werbeanlagen führt zu einer Verfehlung des eigentlichen Werbezwecks. Die einzelne Werbeanlage wird durch den Betrachter nicht mehr wahrgenommen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dadurch soll die Werbung im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen. Durch eine weitgehende Beschränkung der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung, soll des Weiteren die Gesamtanzahl an Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes begrenzt und damit eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen vermieden werden.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung (Material- und Farbwahl), Anbringung und Beleuchtung aufeinander abzustimmen, soweit sie gleichzeitig einsehbar sind. An jeder Gebäudefassade, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, sind je Betrieb maximal drei Werbeanlagen zulässig. Die Überdeckung durch Werbeanlagen ist bis maximal 20 % der jeweiligen Fassadefläche zulässig. Zusätzlich sind pro Betrieb maximal drei freistehende Werbeanlagen und maximal drei Fahnenmasten zulässig. Dadurch

soll die Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch eine gestalterische Überfrachtung mit Werbeanlagen vermieden werden.

Neben den Regelungen zu Art, Anzahl und Anbringungsort sowie Dimensionierung von Werbeanlagen werden Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Das Grundprinzip besteht darin, Werbeanlagen zurückhaltend zu gestalten, damit sie das Stadt- und Straßenbild nicht dominieren. Zudem soll die Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen vermieden werden sowie nachtaktive Tiere nicht über das Maß der betrieblichen Notwendigkeit hinaus beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund sind Werbeanlagen mit schnell wechselndem und / oder bewegtem Licht sowie mit unverdeckten Leuchtmitteln nicht zulässig.

11.4 Einfriedungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Grundstückseinfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, als offene Einfriedungen auszuführen. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

12 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

12.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und gemäß dem aktuellen Stand der Technik zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu nutzen ist, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die technischen Bedingungen und Anforderungen zu Planung, Bau, Betrieb und Wartung von Brauchwasseranlagen des Gesundheitsamtes des Main-Taunus-Kreises sind zu beachten. Das Mindestvolumen der Zisternen richtet sich nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Zisternen sind als Retentionszisternen zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung dabei derart zu konstruieren, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis die Zuschlagsmenge, also ein Drittel des Gesamtvolumens, über eine schwimmende Drossel zeitverzögert selbstständig in den öffentlichen Kanal entleert.

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Festsetzung ist die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus.

13 Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich innerhalb der Ortslage von Bad Soden am Taunus ist bereits jetzt nahezu vollständig versiegelt, dennoch werden im Folgenden die einzelnen Schutzgüter auf Basis des Baugesetzbuches (BauGB¹), des Naturschutzgesetzes (BNatSchG^m sowie HeNatGⁿ) und des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG^o sowie HAltBodSchG^p) abgearbeitet. Hierfür wird der aktuelle Bestand beschrieben und eine Prognose für die Umweltauswirkungen einschließlich Bewertung vorgenommen.

Boden

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988)⁹ zum Naturraum nordöstliches Main-Taunusvorland (235.1) und damit zur Haupteinheit Main-Taunusvorland (235) in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Rhein-Main-Tieflandes (23).

Der Bodenvierer Hessen legt für das Plangebiet selbst keine Daten vor, da es sich innerhalb von Siedlungsflächen befindet. Rund um Bad Soden am Taunus sind jedoch insbesondere hochwertige Parabraunerden zu finden, die ein hohes Ertrags- und Speicherpotenzial aufweisen.

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Diese Prämisse wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen, da durch die Nachnutzung von innerstädtischen Flächen eine Inanspruchnahme in der freien Kulturlandschaft unterbleibt.

Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiets „Br. I-II Anlagen an der Sulzbacher Straße“ (436-002, siehe Abbildung 22). Aufgrund der bestehenden Versiegelung sind durch die Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten. Für Eingriffe in den Boden und damit potentiell in Grundwasser führende Bereiche sind jedoch unbedingt die entsprechenden Schutzgebiets-Verordnungen zu berücksichtigen.

Nördlich des Plangebiets beginnt in rd. 100 m Entfernung das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Sulzbachs (siehe Abbildung 23). Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet ohnehin bereits fast vollständig versiegelt ist, ist nicht mit einer weiteren Verschlechterung der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu rechnen. Im Gegenteil, der Bebauungsplan setzt für Neubauten innerhalb des Geltungsbereichs eine extensive Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen fest, um den Oberflächenabfluss des Regenwassers in Zukunft zu verringern.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser kann dementsprechend ausgeschlossen werden.



Abbildung 22: Lage des Plangebiets (rot umkreist) im Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet „Br. I-II Anlagen an der Sulzbacher Straße“ Quelle: GruSchu Viewer Hessen, 05.02.2024

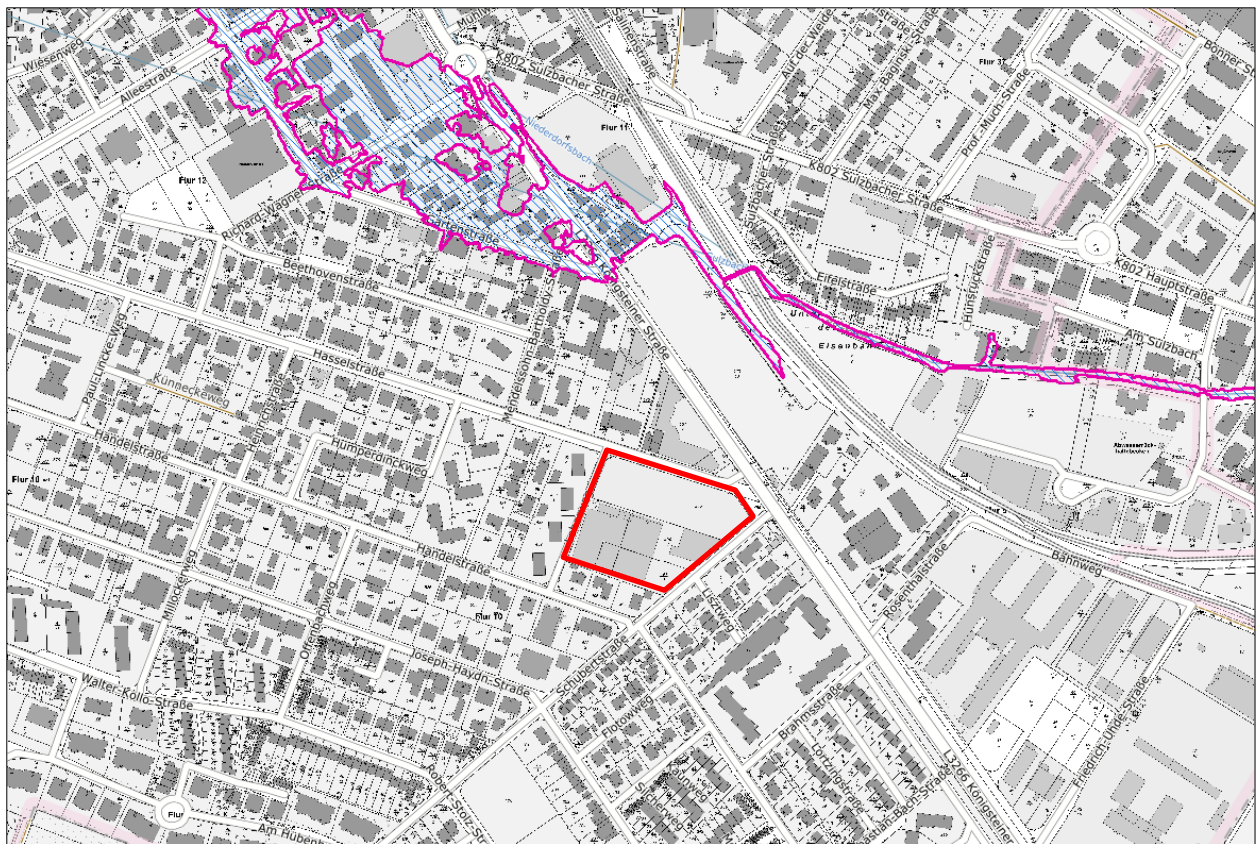


Abbildung 23: Lage des Plangebiets (rot umrahmt) zum gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet Sulzbach Quelle: Geoportal Hessen, 05.02.2024

14 Tiere und Pflanzen mit artenschutzrechtlicher Bewertung

Die folgenden Aussagen zur Tier- und Pflanzenwelt im Geltungsbereich beruhen auf einer Potentialanalyse, auf Grundlage einer Übersichtsbegehung mit Aufnahme von Habitatstrukturen. Da der Geltungsbereich den bestehenden Rewe-Markt, das bestehende Autohaus und deren größtenteils asphaltierten Parkplatzflächen umfasst, ist anzunehmen, dass das Artenspektrum sehr klein ist.

Die vorkommende Vegetation beschränkt sich auf Zwerg-Mispeln und Efeu als Bodendecker sowie einzelne Stech-Palmen- und Rosensträucher in den randlichen Pflanzstreifen und Ahorn-Bäume zur Begrünung des Parkplatzes.

Der Großteil der Bäume weist einen Brusthöhendurchmesser von bis zu 20 cm auf. Lediglich ein Baum (BHD ca. 30 cm) im Osten des Geltungsbereichs, unmittelbar nördlich des abzureißenden Autohauses und die drei Bäume (BHD ca. 25 cm) an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sind älter.

Baumhöhlen gibt es im gesamten Geltungsbereich keine. Geschützte Arten oder Pflanzengesellschaften sind nicht vorhanden. In einem der Bäume östlich des Autohauses wurde ein Freibrüter-Nest vorgefunden (siehe Abbildung 25).



Abbildung 24: Baum direkt nördlich des Autohauses Quelle: IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg



Abbildung 25: Baum mit Freibrüter-Nest an der nordöstlichen Ecke des Autohauses am Gehweg der Schubertstraße
 Quelle: IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg



Abbildung 26: Blick über den Parkplatz des Rewe-Marktes von Westen nach Osten; Gut erkennbar sind die randlich gepflanzten Stellplatz-Bäume mittleren Alters
 Quelle: IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg

Brutmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets bieten potentiell das Gebäude des Rewe-Markts, welches bestehen bleibt und das Gebäude des Autohändlers, welches nicht bestehen bleibt. Brutplätze von Gebäude bewohnenden Vogelarten wie Hausrotschwanz oder Haussperling wurden innerhalb des Geltungsbereichs jedoch nicht gefunden. Freibrüter finden im Plangebiet potenziell Brutplätze in den Stellplatzbäumen wie auch in den einzelnen Stechpalmen-Sträuchern und auch der randlich wachsenden Zwerg-Mispel. Ein Baum an der nördlichen Ecke des Autohauses beinhaltet ein Freibrüternest.

Da die meisten vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt sind und weitere drei Bäume entlang der Schubertstraße gepflanzt werden sollen, ist mit einer Beeinträchtigung der Gilde der Freibrüter nicht zu rechnen. Um die Bäume wirksam während der Bauphase zu schützen, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu befolgen (Vermeidungsmaßnahme **V 01**, siehe Tabelle 2). Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind alle notwendigen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten (auch der Zwerg-Mispeln und kleineren Sträucher) außerhalb der Brut- und Setzzeit (also nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) auszuführen (Vermeidungsmaßnahme **V 02**, siehe Tabelle 2).

Die am Autohaus und dem Markt vorhandenen Fassadenverkleidungen und Abschlussbleche können als Sommerquartier für Fledermäuse der Siedlungslagen (Zwerg- oder Breitflügelfledermaus) dienen. Eine Nutzung als Winterquartier kann aufgrund der fehlenden Isolierung jedoch ausgeschlossen werden.

Daher sollten diese Verkleidungen und Anbauten im Zuge der Gebäudeniederlegung außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse (also nur von November bis Ende Februar) unter Anwesenheit einer fledermauskundigen Person händisch abmontiert werden (Vermeidungsmaßnahme **V 03**, siehe Tabelle 2). Werden Spuren von Fledermäusen vorgefunden, die auf eine Quartiersnutzung hinweisen, sind zur Kompensation künstliche Fledermausquartiere an dem neuen Gebäude zu installieren (Kompensationsmaßnahme **K 01**, siehe Tabelle 3). Da aufgrund der zahlreichen Ausweichmöglichkeiten im weiteren Siedlungsgebiet davon ausgegangen werden kann, dass zwischen Abriss und Fertigstellung der neuen Gebäude eine kontinuierliche ökologische Funktionalität im Hinblick auf die flexiblen Fledermausarten der Siedlungslagen gegeben ist, sind keine CEF-Maßnahmen vorlaufend zum Eingriff notwendig.

Fazit

Die Änderungen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, bringen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Tieren, Pflanzen oder Pflanzengesellschaften mit sich. Unter Berücksichtigung der unten genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

V 01	Baumschutz Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.
V 02	Bauzeitenbeschränkung Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
V 03	Ökologische Baubegleitung Der Rückbau der Fassadenverkleidungen und anderer Anbauten des Autohauses ist unter Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, also nur zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar, durchzuführen.

	Werden Spuren von Fledermäusen vorgefunden, die auf eine Quartiersnutzung hinweisen, greift die Kompensationsmaßnahme K 01.
--	---

Tabelle 2: Vermeidungsmaßnahmen

K 01	Installation von Fledermausquartieren Werden Spuren von Fledermäusen vorgefunden, die auf eine Quartiersnutzung hinweisen, sind zur Kompensation künstliche Fledermausquartiere an dem neuen Gebäude zu installieren. Für jedes potentielle Spaltenquartier von Fledermäusen sind zwei künstliche Sommerquartiere am neuen Gebäudebestand zu installieren.
-------------	--

Tabelle 3: Kompensationsmaßnahmen

15 Klima und Luftqualität

Die Sicherstellung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse wird zukünftig an Bedeutung zunehmen, da die sommerliche Wärmebelastung infolge des globalen Klimawandels weiter ansteigen wird. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Sommertage (Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur $\geq 25\text{ °C}$ beträgt) und der heißen Tage (Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur $\geq 30\text{ °C}$ beträgt) ansteigen wird. Da zugleich die Anzahl der Tropennächte zunehmen wird, steigt auch die Wahrscheinlichkeit langanhaltender Hitzewellen.

Um Siedlungsräume langfristig tolerant gegenüber den prognostizierten Hitzeereignissen zu entwickeln, sind daher die klimaökologischen Auswirkungen von Planungen unbedingt zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen umzusetzen. So müssen günstige Belüftungseffekte, Freiflächen und Frischluftschneisen erhalten bzw. geschaffen werden. Straßenzüge und Freiflächen sollten begrünt werden (Verschattung) und Dach- und Fassadenbegrünungen sind zu fördern.

Ebenfalls zu fördern sind Stadtbäume und Hecken. Diese tragen zur Verschattung und zur erhöhten Verdunstungsleistung bei. Darüber hinaus produzieren sie Sauerstoff und filtern Fein- und Grobstäube. Die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern bietet einen wirksamen Windschutz, der auch in unbelaubtem Zustand noch deutlich spürbar ist. Im Umfeld von Hecken entsteht im Tagesverlauf ein ausgeglichener Temperatur- und Feuchtehaushalt. Neben der positiven Wirkung auf das Kleinklima bieten Hecken zudem zahlreiche Lebens- und Rückzugsräume für Vögel und Kleinsäuger.

Das Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage, daher ist es von besonderer Bedeutung, die vorhandenen großkronigen Laubbäume zu erhalten, damit diese sich weiter günstig auf das Lokalklima auswirken können. Neben der Festsetzung der vorhandenen Bäume zum Erhalt ist auch deren Schutz während der Bauphase dringend zu beachten, um die Qualität der Durchgrünung zu erhalten. Günstig für das Kleinklima ist auch die Festsetzung der Dachbegrünung für Neubauten zu werten. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit einer Verschlechterung der Luftqualität oder des Kleinklimas im Plangebiet oder dessen Umgebung zu rechnen.

16 Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz

Bad Soden am Taunus hat in den vergangenen Jahrzehnten eine sukzessive Ausdehnung seiner Siedlungsflächen erlebt. Die unten für das frühe 19. Jh. dargestellten Altortslagen von Soden und Sulzbach sind heute fast vollständig von Wohn- und Gewerbegebieten umgeben, die sich entlang der Königsteiner Straße bis hinauf zum Waldrand an der „Sophienruhe“ erstrecken. Längst sind die Stadtteile Soden und Neuenhain zusammengewachsen; zur Ortslage Sulzbach wird Bad Soden am Taunus nur von der L 3014 und der Bahnlinie getrennt.

Das Plangebiet, das heute innerhalb der geschlossenen Ortslage im Süden von Bad Soden am Taunus liegt, lag einst mitten in der offenen Feldflur. Sieht man von der damals schon schnurgeraden Chaussee (Königsteiner Straße) ab, finden sich kulturlandschaftliche Bezüge nur noch näherungsweise im Verlauf der heutigen Hasselstraße in Richtung der Niederhofheimer Straße, die sich vor 200 Jahren noch hohlwegartig den Hang hinaufwand.

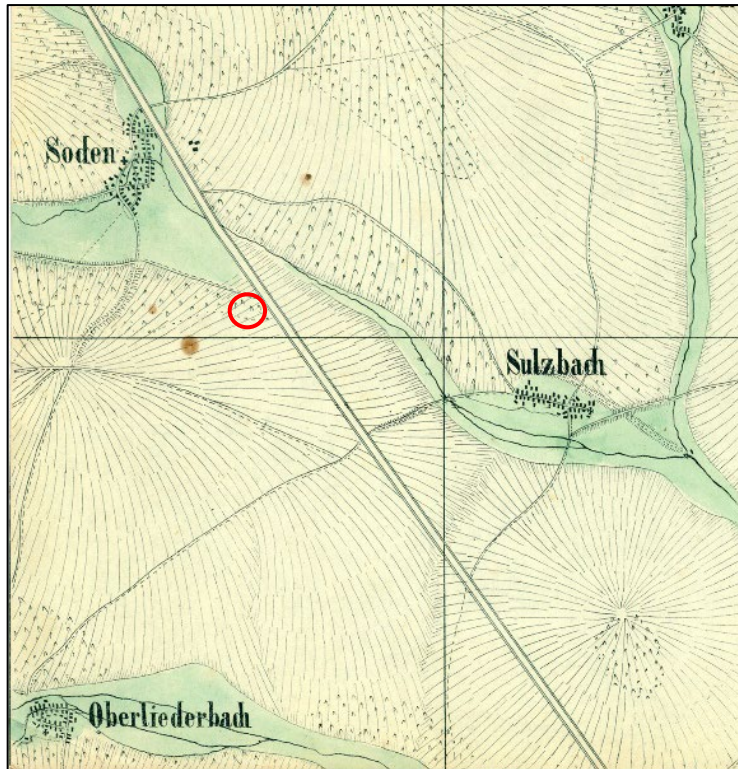


Abbildung 27: Ausschnitt aus der „Karte von dem Herzogthum Nassau“, Blatt 43 Oberursel (1819); Die ungefähre Lage des Plangebiets ist rot umkreist *Quelle: LAGIS Hessen.*

17 Schutzgebiete- und -objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten. Auch befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope oder Biotopkomplexe innerhalb des Plangebiets.

Südlich von Bad Soden am Taunus beginnt in rd. 1,8 km Entfernung jenseits der Bundesstraße B 8 das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ (Nr. 2412001).

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten kann aufgrund der Lage und dem Ziel der Bauleitplanänderung sicher ausgeschlossen werden.

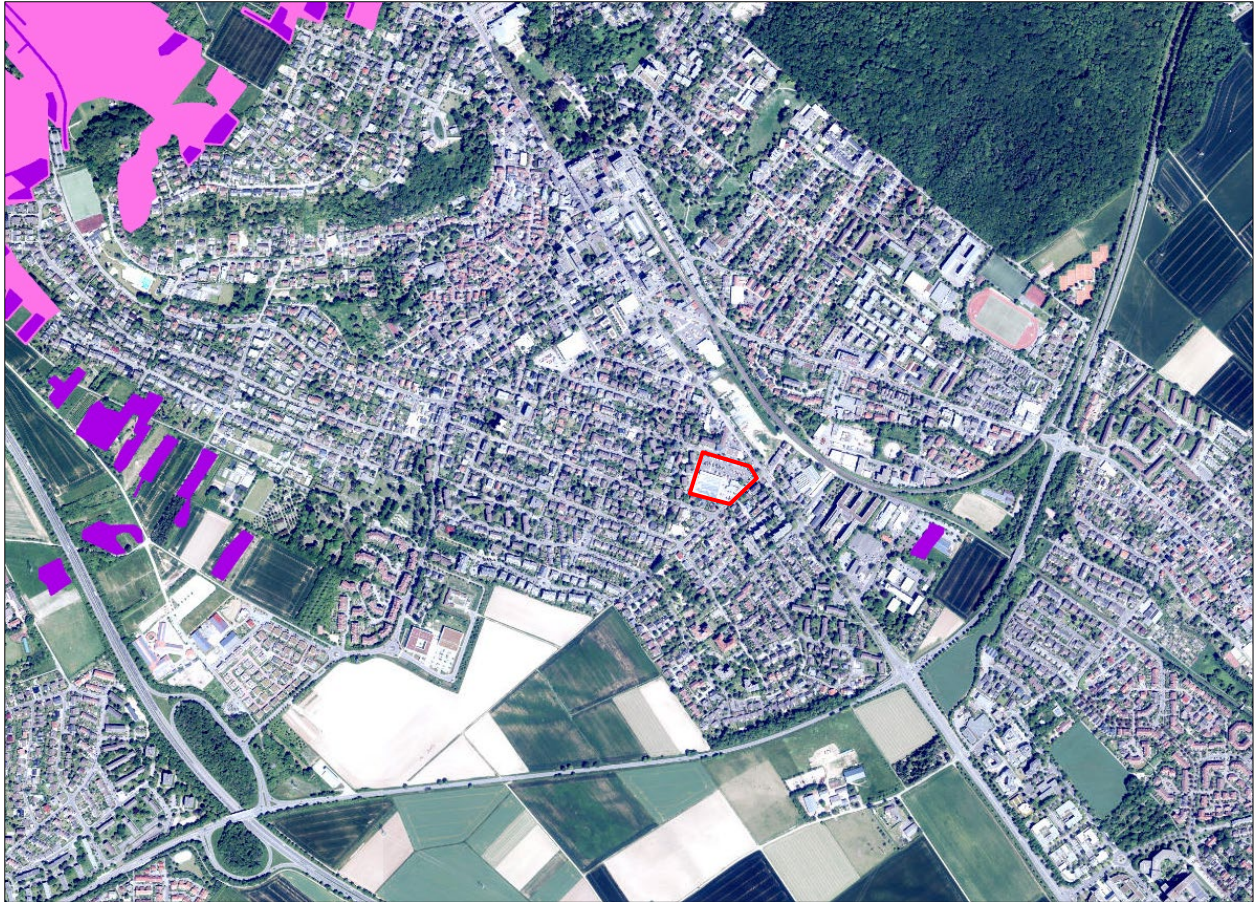


Abbildung 28: Lage des Plangebietes zu gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen so wie Schutzgebieten *Quelle: NatureViewer Hessen, Abfrage vom 05.02.2024*

18 Ver- und Entsorgung

Das vollständig bebaute Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Bad Soden am Taunus und ist im Bestand grundsätzlich erschlossen.

18.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Details werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Auf den Wasserversorgungsentwurf der Stadt Bad Soden am Taunus wird verwiesen, wonach die Wasserversorgung des Gebiets und deren Unschädlichkeit für die Gesamtversorgung der Stadt sichergestellt ist.

18.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz und die angrenzenden Straßen verkehrstechnisch sowie ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Zur Gebietserschließung gehören die Entwässerung im Mischsystem, die Wasserleitungen in den Straßen sowie die Erschließung mit Energieversorgung und Telekommunikation. Die Sicherung der Einrichtungen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen erfolgt durch Festlegungen von Leitungsrechten. Die Straßenentwässerung und die Überläufe der Zisternen werden an die Kanalisation angeschlossen. Der öffentlichen Entwässerung des Plangebiets darf aus dem Sonstigen Sondergebiet ein maximaler Abfluss von 160 l/s zugeführt werden.

Auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

18.3 Regenwassermanagement

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gemäß dem aktuellen Stand der Technik zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu nutzen, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die technischen Bedingungen und Anforderungen zu Planung, Bau, Betrieb und Wartung von Brauchwasseranlagen des Gesundheitsamtes des Main-Taunus-Kreises sind dabei zu beachten. Das Mindestvolumen der Zisternen gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus von mindestens 25 l/m² bzw. mind. 3 m³ bei reiner Gartenbewässerung und mindestens 50 l/m² bzw. mind. 7 m³ bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung einzuhalten. Die Zisternen sind als Retentionszisternen zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung derart zu konstruieren, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis die Zuschlagsmenge, also ein Drittel des Gesamtvolumens, über eine schwimmende Drossel zeitverzögert selbstständig in den öffentlichen Kanal entleert.

19 Lärmschutz

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ wurde durch die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, eine Schallimmissionsprognose erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Lärmimmissionsprognose für das geplante Vorhaben „Neubau eines Getränkemarktes“ im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ der Stadt Bad Soden am Taunus führt zum Ergebnis, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des bestehenden REWE-Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei und des geplanten REWE-Getränkemarktes mit dem in Kap. 4.2 aufgeführten regulären Betriebsaufkommen die Anforderungen der TA Lärm /1/ an den Schallimmissionsschutz eingehalten sind.

Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist **beim untersuchungsgegenständlichen städtebaulichen Entwurf** zu beachten:

- *Der Anlieferbereich des geplanten Getränkemarktes ist mit einer mindestens 3,5 m hohen und **4 m** langen Lärmschutzwand abzuschirmen (Schalldämm-Maß $R_w \geq 20$ dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption, s. Abb. 1 im Anhang).*
- *Das Schalldämm-Maß von Hallenwand und -dach des geplanten Getränkemarktes muss mindestens $R_w \geq 20$ dB betragen (z. B. Hoesch Isowand/Isodach).*
- ***Auf dem Betriebsgelände sind Verkehrsflächen und Wege im Freien, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, beim Einsatz von Standard-Einkaufswagen zu asphaltieren oder aus Pflaster mit Mikrofase auszuführen. Bei lärmarmen Einkaufswagen kann Standard-Pflaster verwendet werden.***

Anmerkung

Da zum einen der geplante Getränkemarkt und der bestehende Lebensmittelmarkt zum gleichen Unternehmen gehören und das Plangebiet vollständig belegen, zum anderen im Einwirkungsbereich des Plangebietes keine relevante Gewerbelärmvorbelastung i. S. der TA Lärm besteht, sind im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ keine schalltechnischen Festsetzungen mehr erforderlich: Gewerbelärmeinwirkungen aus dem Geltungsbereich der 4. Änderung sind bei der Errichtung oder der Änderungen von Betrieben und Anlagen stets summarisch zu betrachten und dürfen im Einwirkungsbereich die

Immissionsrichtwerte der TA Lärm vollständig ausschöpfen. Der hierzu erforderliche Nachweis gemäß TA Lärm ist auf die zum Zeitpunkt des Bau- bzw. Änderungsantrags herrschende Gesamtsituation abzustellen und erfasst alle relevante Geräuschquellen. Ggf. erforderliche Lärm-minderungsmaßnahmen sind auf die jeweils aktuellen Gegebenheiten abzustimmen. Dieses Prozedere gilt grundsätzlich und muss daher nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Betrieb eines Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes ist mit objektbezogenen Lärmschutzmaßnahmen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes grundsätzlich möglich.“

20 Verkehr

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ wurde durch das Ingenieurbüro Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt, eine verkehrliche Stellungnahme erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Eine vergleichende verkehrliche Betrachtung der Bestandssituation (Autohaus) mit der Planungssituation (Getränkemarkt) zeigt folgende Ergebnisse.

Die Erschließungssituation ändert sich durch die Planung nicht grundsätzlich, da der Markt auch künftig nahezu ausschließlich über die Hasselstraße angebunden ist. Eine verkehrliche Restbelastung verbleibt in der Schubertstraße, da 9 Senkrechtparkplätze für den Markt sowie 16 Stellplätze für das Autohaus hier angeordnet sind. Inwieweit die 9 Stellplätze nachhaltig von Kunden des Marktes genutzt werden, kann nicht abgeschätzt werden, da die Erreichbarkeit für Kunden mit Einkaufswagen nahezu nicht möglich ist. Die 16 Stellplätze für das Autohaus sollen vorwiegend zum Abstellen von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen dienen.

Insgesamt sinkt die Gesamtstellplatzanzahl des Gesamtareals durch den Wegfall des Autohauses von 180 auf nunmehr 159 Stellplätze. Durch die Umnutzung ist zu erwarten, dass insgesamt ca. 380 bis 400 Kfz-Fahrten pro Tag und Richtung mehr im Netz abgebildet werden. Im Sinne einer Extremwertbetrachtung (unter Vernachlässigung der Stellplätze in der Schubertstraße) werden täglich ca. 410 bis 470 Kfz-Fahrten mehr über die Hasselstraße abgewickelt werden. Mit Blick auf die Leistungsfähigkeit des neuen Kreisverkehrsplatzes "Königsteiner Straße / Hasselstraße / Schubertstraße" ist die nachmittägliche Spitzenstunde relevant, da hier der größte Verkehrsanteil des Marktes zu erwarten ist. Unter dem Ansatz, dass bis zu 20 % des Tagesverkehrs in dieser Stunde zu erwarten sind, werden ca. 90 Ziel- und ca. 90 - Quellverkehrsfahrten zusätzlich von der Hasselstraße den Kreisverkehr frequentieren. In einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2016 wurde von R+T Verkehrsplanung eine „Verkehrsuntersuchung B-Plan 50“ durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung war auch die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs mit dem Ergebnis, dass alle Zufahrten in der nachmittäglichen Spitzenzeit eine Qualitätsstufe A oder B aufweisen. Die Veränderung des Verkehrsaufkommens um 90 Fahrten pro Richtung (1,5 Fahrzeuge pro Minute und Richtung) hat keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die Gesamtleistungsfähigkeit des Knotenpunktes.

Aus verkehrlicher Sicht können die zu erwartenden Veränderungen im Hinblick auf den Verkehr durch den Entfall des Autohauses und dem Neubau des Getränkemarktes im Netz abgebildet werden.“^s

G Verzeichnisse

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße".....	16
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	18
Abbildung 3:	Handlungsfeld „Landschaftsraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030.....	19
Abbildung 4:	Handlungsfeld „Mobilität“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030.....	19
Abbildung 5:	Handlungsfeld „Stadttraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030.....	20
Abbildung 6:	Handlungsfelder des Mobilitätskonzepts der Stadt Bad Soden am Taunus.....	21
Abbildung 7:	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“.....	23
Abbildung 8:	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“.....	24
Abbildung 9:	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“.....	24
Abbildung 10:	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Königsteiner Strasse, Alleestrasse und Hasselstrasse".....	25
Abbildung 11:	Hasselstraße (links) und Königsteiner Straße (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	26
Abbildung 12:	Bushaltestelle Bad Soden (Taunus) Rosenthalstraße <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	26
Abbildung 13:	Zufahrt zu dem bestehenden Lebensmittelvollsortimenter über die Hasselstraße <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	27
Abbildung 14:	Umliegende Straßen des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	27
Abbildung 15:	An das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	28
Abbildung 16:	Leerstand Gewerbe (links) und Grundstück der neuen Feuerwache (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	28
Abbildung 17:	Bestehender Lebensmittelvollsortimenter (links); Bäckerei mit Außensitzbereich (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	29
Abbildung 18:	Autohändler innerhalb des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	29
Abbildung 19:	Böschungen an der Grundstücksgrenze <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	30
Abbildung 20:	Fassadenbegrünung an der Westfassade des Lebensmittelvollsortimenters <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	30
Abbildung 21:	Geplantes Erweiterungsvorhaben (Stand: 15.05.2025) <i>Quelle: OPEL Projektbau GmbH, Heistenbach</i>	31
Abbildung 22:	Lage des Plangebiets (rot umkreist) im Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet „Br. I-II Anlagen an der Sulzbacher Straße <i>Quelle: GruSchu Viewer Hessen, 05.02.2024</i>	41
Abbildung 23:	Lage des Plangebiets (rot umrahmt) zum gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet Sulzbach <i>Quelle: Geoportal Hessen, 05.02.2024</i>	41
Abbildung 24:	Baum direkt nördlich des Autohauses <i>Quelle: IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg</i>	42
Abbildung 25:	Baum mit Freibrüter-Nest an der nordöstlichen Ecke des Autohauses am Gehweg der Schubertstraße <i>Quelle: IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg</i>	43

Abbildung 26:	Blick über den Parkplatz des Rewe-Marktes von Westen nach Osten; Gut erkennbar sind die randlich gepflanzten Stellplatz-Bäume mittleren Alters <i>Quelle: IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg</i>	43
Abbildung 27:	Ausschnitt aus der „Karte von dem Herzogthum Nassau“, Blatt 43 Oberursel (1819); Die ungefähre Lage des Plangebiets ist rot umkreist <i>Quelle: LAGIS Hessen</i>	46
Abbildung 28:	Lage des Plangebietes zu gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen so wie Schutzgebieten <i>Quelle: NatureViewer Hessen, Abfrage vom 05.02.2024</i>	47

2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	34
Tabelle 2: Vermeidungsmaßnahmen	45
Tabelle 3: Kompensationsmaßnahmen.....	45

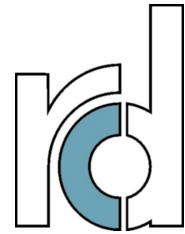
3 Quellenverzeichnis

- ^a Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 40
- ^b Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 40
- ^c Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 40
- ^d Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 42
- ^e Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 44
- ^f Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 44
- ^g PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe: Mobilitätskonzept Bad Soden am Taunus, Juli 2021
- ^h PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe: Mobilitätskonzept Bad Soden am Taunus, Juli 2021, Seite 65
- ⁱ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln: Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung und Erweiterung eines Rewe Supermarktes mit Getränkemarkt in Bad Soden am Taunus, 01.08.2025
- ^j GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln: Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung und Erweiterung eines Rewe Supermarktes mit Getränkemarkt in Bad Soden am Taunus, 01.08.2025, S. 30
- ^k GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln: Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung und Erweiterung eines Rewe Supermarktes mit Getränkemarkt in Bad Soden am Taunus, 01.08.2025, S. 31
- ^l Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- ^m Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022)
- ⁿ Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG) vom 25.05.2023, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

-
- ° Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch § 13 Abs. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 308)
 - ° Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)
 - ° Klausing, Otto: Die Naturräume Hessens, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Hessen, Heft Nr. 67, 1988
 - ° Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“, 4. Änderung, 31.07.2025, Seite 3
 - ° Durth Roos, Consulting GmbH, Darmstadt; Verkehrliche Stellungnahme B-Plan-Änderung „Südlich der Hasselstraße“, 18.07.2025, Seite 4 – 5

ANLAGE 1

Verkehrliche Stellungnahme



Verkehrliche Stellungnahme

B-Plan-Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" - 4. Änderung

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" umfasst eine gewerblich genutzte Fläche im südlichen Stadtbereich der Stadt Bad Soden. Die Fläche wird von drei Seiten mit Erschließungsstraßen umschlossen. Im Westen vom Leharweg, im Norden von der Hasselstraße und im Südosten von der Schubertstraße.

Darüber hinaus tangiert die verkehrswichtige Königsteiner Straße (L 3266) das Grundstück. Der B-Plan sieht zwei Anbindungspunkte vor, die in der Hasselstraße sowie der Schubertstraße verortet sind.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes wurde ein Rewemarkt mit Kunden-Stellplätzen sowie ein Autohaus für Gebrauchtfahrzeuge der Fa. Volpert & Bisinger realisiert. Der Verkaufsraum des Autohauses wird geschlossen und soll durch den Neubau eines Getränkemarktes ersetzt werden.

2. Gegenüberstellung Bestand - Planung

2.1 Erschließungskonfiguration

Bestandssituation

Derzeit ist der Markt über die Hasselstraße für den Kundenverkehr sowie für den Anlieferungs- und Entsorgungsverkehr erschlossen. Das Autohaus ist über die Schubertstraße verkehrlich angebunden.

Planung

Künftig soll die Anbindung des Marktes nahezu ausschließlich über die Hasselstraße erfolgen. Die Schubertstraße spielt bei der Erschließung eine untergeordnete Rolle. Über die Schubertstraße werden 9 Stellplätze des Marktes sowie 16 Stellplätze des Autohauses Volpert & Bisinger, die eingezäunt für angelieferte Neu- und Gebrauchtfahrzeuge sowie als Mitarbeiterparkplatz genutzt werden können, erschlossen.

2.2 Stellplatzsituation

Bestandssituation

Der bestehende Kundenparkplatz des Marktes weist eine Stellplatzzahl von insgesamt 136 Stellplätzen auf. Das Autohaus hat 35 Stellplätze auf dem Hof sowie 9 Stellplätze, die auf eigenem Grundstück senkrecht zur Schubertstraße angeordnet sind. Die Stellplätze werden zur Ausstellung von Verkaufsfahrzeugen, als Wartebereich für Werkstattaufträge sowie als Kundenparkplätze genutzt.

Planung

Die Planung sieht vor, dass 142 Stellplätze auf dem Kundenparkplatz des Marktes vorhanden sind. Dies wird durch eine Umorganisation auf dem Gelände erreicht. 9 Stellplätze hiervon sind auf dem Grundstück vorhanden und senkrecht zur Schubertstraße angeordnet. Darüber hinaus sind 16 eingezäunte Stellplätze für die Fa. Volpert & Bisinger vorhanden.

2.3 Verkehrserzeugung

Die Gegenüberstellung der Verkehrserzeugung beider Nutzungen erfolgt anhand technischer Regelwerke.

Bestandssituation

Auf der Fläche der künftigen Erweiterung des Marktes befindet sich derzeit ein Autohaus für Gebrauchtfahrzeuge. Die Verkaufsfläche des Autohauses beträgt 583 m². Gemäß dem technischen Regelwerk zur Abschätzung der Verkehrserzeugung der Bauleitplanung sowie einer Abschätzung des Verfassers ist davon auszugehen, dass die Beschäftigtenzahl zwischen 4 und 17 Personen am Standort beträgt. Das mittlere Kundenaufkommen beträgt zwischen 40 und 80 Personen am Tag.

Folgende Parameter werden aus Erfahrungswerten abgeschätzt:

- Anwesenheitsgrad:
 - Beschäftigte: 90 %
 - Kunde: 100 %
- Modal Split:
 - Beschäftigte: 100 % MIV (motorisierter Individualverkehr)
 - Kunde: 80 % MIV
- Besetzungsgrad:
 - Beschäftigte: 1
 - Kunde: 1,2

Das tägliche Verkehrsaufkommen kann demnach mit ca. 30 bis 68 Fahrten pro Richtung abgeschätzt werden.

Planung

Die Erweiterung des Getränkemarktes durch den Neubau umfasst eine Verkaufsfläche von 900 m². Gemäß dem technischen Regelwerk zur Abschätzung der Verkehrserzeugung der Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass die Beschäftigtenzahl ca. 15 Personen am Standort betragen wird. Das mittlere Kundenaufkommen beträgt zwischen 1.200 und 1.385 Personen am Tag.

Folgende Parameter werden aus Erfahrungswerten abgeschätzt:

- Anwesenheitsgrad:
 - Beschäftigte: 90 %
 - Kunde: 100 %
- Modal Split:
 - Beschäftigte: 50 % MIV
 - Kunde: 80 % MIV

- Besetzungsgrad:
 - Beschäftigte: 1
 - Kunde: 1,2
- Wegekettensfaktor (Wege, die im Zusammenhang mit einem Einkauf im Einkaufsmarkt stehen):
 - Beschäftigte: 0
 - Kunde: 0,5

Unter Ansatz der vorgenannten Parameter ist davon auszugehen, dass ca. 410 bis 470 Fahrten pro Richtung und Tag durch den Getränkemarkt zu erwarten sind.

3. Ergebnis

Eine vergleichende verkehrliche Betrachtung der Bestandssituation (Autohaus) mit der Planungssituation (Getränkemarkt) zeigt folgende Ergebnisse.

Die Erschließungssituation ändert sich durch die Planung nicht grundsätzlich, da der Markt auch künftig nahezu ausschließlich über die Hasselstraße angebunden ist. Eine verkehrliche Restbelastung verbleibt in der Schubertstraße, da 9 Senkrechtparkplätze für den Markt sowie 16 Stellplätze für das Autohaus hier angeordnet sind. Inwieweit die 9 Stellplätze nachhaltig von Kunden des Marktes genutzt werden, kann nicht abgeschätzt werden, da die Erreichbarkeit für Kunden mit Einkaufswagen nahezu nicht möglich ist. Die 16 Stellplätze für das Autohaus sollen vorwiegend zum Abstellen von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen dienen.

Insgesamt sinkt die Gesamtstellplatzanzahl des Gesamtareals durch den Wegfall des Autohauses von 180 auf nunmehr 159 Stellplätze. Durch die Umnutzung ist zu erwarten, dass insgesamt ca. 380 bis 400 Kfz-Fahrten pro Tag und Richtung mehr im Netz abgebildet werden. Im Sinne einer Extremwertbetrachtung (unter Vernachlässigung der Stellplätze in der Schubertstraße) werden täglich ca. 410 bis 470 Kfz-Fahrten mehr über die Hasselstraße abgewickelt werden. Mit Blick auf die Leistungsfähigkeit des neuen Kreisverkehrsplatzes "Königsteiner Straße / Hasselstraße / Schubertstraße" ist die nachmittägliche Spitzenstunde relevant, da hier der größte Verkehrsanteil des Marktes zu erwarten ist. Unter dem Ansatz, dass bis zu 20 % des Tagesverkehrs in dieser Stunde zu erwarten sind, werden ca. 90 Ziel- und ca. 90 -Quellverkehrsfahrten zusätzlich von der Hasselstraße den Kreisverkehr frequentieren. In einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2016 wurde von R+T Verkehrsplanung eine "Verkehrsuntersuchung B-Plan 50" durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung war auch die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs mit dem Ergebnis, dass alle Zufahrten in der nachmittäglichen

Spitzenzeit eine Qualitätsstufe A oder B aufweisen. Die Veränderung des Verkehrsaufkommens um 90 Fahrten pro Richtung (1,5 Fahrzeuge pro Minute und Richtung) hat keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die Gesamtleistungsfähigkeit des Knotenpunktes.

Aus verkehrlicher Sicht können die zu erwartenden Veränderungen im Hinblick auf den Verkehr durch den Entfall des Autohauses und dem Neubau des Getränkemarktes im Netz abgebildet werden.

Darmstadt, den 18.07.2025

gez. Dipl.-Ing. Thomas Weissenberger

ANLAGE 2

Schallimmissionsprognose



SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE

Bebauungsplan Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße", 4. Änderung

- Neubau eines Getränkemarktes -

Stadt Bad Soden am Taunus

AUFTRAGGEBER:

Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus
Hauptstraße 45
65812 Bad Soden am Taunus

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner

BERICHT NR.: 23-3152

31.07.2025

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH

Schalltechnisches Büro

64297 Darmstadt - Strohweg 45 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67
dr.gruschka.gmbh@t-online.de - www.dr-gruschka-schallschutz.de



INHALT

- 0 Zusammenfassung**
- 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung**
- 2 Grundlagen**
- 3 Anforderungen an den Immissionsschutz**
- 4 Vorgehensweise und Ausgangsdaten**
- 5 Ergebnisse**

Anhang



0 Zusammenfassung

Die Lärmimmissionsprognose für das geplante Vorhaben "Neubau eines Getränkemarktes" im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" der Stadt Bad Soden am Taunus führt zum Ergebnis, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des bestehenden REWE-Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei und des geplanten REWE-Getränkemarktes mit dem in **Kap. 4.2** aufgeführten regulären Betriebsaufkommen die Anforderungen der TA Lärm /1/ an den Schallimmissionsschutz eingehalten sind.

Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist beim untersuchungsgegenständlichen städtebaulichen Entwurf zu beachten:

- Der Anlieferbereich des geplanten Getränkemarktes ist mit einer mindestens 3,5 m hohen und 4 m langen Lärmschutzwand abzuschirmen (Schalldämm-Maß $R_w \geq 20$ dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption, s. **Abb. 1** im Anhang).
- Das Schalldämm-Maß von Hallenwand und -dach des geplanten Getränkemarktes muss mindestens $R_w \geq 20$ dB betragen (z. B. Hoesch Isowand/Isodach).
- Auf dem Betriebsgelände sind Verkehrsflächen und Wege im Freien, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, beim Einsatz von Standard-Einkaufswagen zu asphaltieren oder aus Pflaster mit Mikrofase auszuführen. Bei lärmarmen Einkaufswagen kann Standard-Pflaster verwendet werden.

Anmerkung

Da zum einen der geplante Getränkemarkt und der bestehende Lebensmittelmarkt zum gleichen Unternehmen gehören und das Plangebiet vollständig belegen, zum anderen im Einwirkungsbereich des Plangebietes keine relevante Gewerbelärmvorbelastung i. S. der TA Lärm /1/ besteht, sind im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" keine schalltechnischen Festsetzungen - insbesondere keine Geräuschkontingentierung - mehr erforderlich: Gewerbelärmeinwirkungen aus dem Geltungsbereich sind bei der Errichtung oder der Änderungen von Betrieben und Anlagen stets summarisch zu betrachten und dürfen im Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ vollständig ausschöpfen. Der hierzu erforderliche Nachweis gemäß TA Lärm /1/ ist auf die zum Zeitpunkt des Bau- bzw. Änderungsantrags herrschende Gesamtsituation abzustellen und erfasst alle relevante Geräuschquellen. Ggf. erforderliche Lärminderungsmaßnahmen sind auf die jeweils aktuellen Gegebenheiten abzustimmen. Dieses Prozedere gilt grundsätzlich und muss daher nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Betrieb eines Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes im Geltungsbereich ist mit objektbezogenen Lärmschutzmaßnahmen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes grundsätzlich möglich.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

In Bad Soden am Taunus soll innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" nach Abriss des ansässigen Autohauses der bestehende REWE-Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei um einen REWE-Getränkemarkt erweitert werden.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Hasselstraße sowie die Königsteiner Straße als Hauptdurchgangsstraße von Bad Soden, im Osten an die Schubertstraße, im Westen an den Leharweg, im Süden an Wohnbebauung.

Der bestehende REWE-Markt verfügt über eine genehmigte Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² zzgl. einer Bäckerei mit einer Fläche von ca. 59 m². Durch die geplante Erweiterung soll eine zusätzliche Verkaufsfläche für Getränke von ca. 900 m² geschaffen werden.

Die Erschließungssituation ändert sich durch die Planung nicht grundsätzlich, da der Markt auch künftig nahezu ausschließlich über die Hasselstraße angebunden ist. In der Schubertstraße sind lediglich einige wenige Senkrechtparkplätze für den Markt sowie südlich des geplanten Erweiterungsbaus ca. 16 eingezäunte Stellplätze für Neu-, Gebrauch- und Mitarbeiterfahrzeuge des in der Königsteiner Str. 7 ansässigen Autohauses der Volpert & Bisinger GmbH & Co. KG angeordnet. Insgesamt wird die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet durch den Wegfall des Autohauses um ca. 20 Stellplätze reduziert.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Als Art der baulichen Nutzung soll "Sonstiges Sondergebiet SO für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgung'" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Die Details der örtlichen Situation und der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognose sollen auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfs die Geräuscheinwirkungen durch den bestehenden Lebensmittelmarkt mit Bäckerei sowie durch den geplanten Getränkemarkt auf die Nachbarschaft prognostiziert und beurteilt werden. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden. Weiterhin soll geprüft werden, ob die schalltechnischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" in die aktuelle 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen werden müssen. Die 16 eingezäunten Stellplätze südlich des geplanten Getränkemarktes für Neu-, Gebrauch- und Mitarbeiterfahrzeuge der Volpert & Bisinger GmbH & Co. KG sind aufgrund der geringen Frequentierung und der Nutzung ausschließlich im Tagzeitraum aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unkritisch.



2 Grundlagen

- /1/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), vom 26. August 1998, GMBI. 1998 S. 503

- /2/ Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

- /3/ Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage, 2007, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg

- /4a/ "Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen" vom 16.05.1995, Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

- /4b/ "Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten", 2005, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden

- /5/ "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" (RLS-19), Ausgabe 2019 (VkBli. 2019, Heft 20, lfd. Nr. 139, S. 698), eingeführt mit "Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau Nr. 19/2020" des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur, Bonn

- /6/ DIN ISO 9613-2, "Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien", Ausgabe Oktober 1999.



3 Anforderungen an den Immissionsschutz

Die TA Lärm /1/ nennt zur Beurteilung von Gewerbelärm aus **Betriebsgrundstücken** und bei der **Ein- und Ausfahrt** folgende Immissionsrichtwerte:

Tab. 3.1: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /1/

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte / [dB(A)]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
reine Wohngebiete	50	35
allgemeine Wohngebiete	55	40
Kern-, Dorf- und Mischgebiete, Außenbereich	60	45
urbane Gebiete	63	45
Gewerbegebiete*	65	50
Industriegebiete	70	70

*: Der niedrigere Nachtrichtwert gilt nur für Wohnnutzung. Für gewerbliche Nutzungen (z. B. Büros) gilt nachts der Tagrichtwert von 65 dB(A).

Die Immissionsrichtwerte gelten außen (d. h. vor den Gebäuden) und sind mit den Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Betriebsgelände dürfen die Immissionsrichtwerte in **Tab. 3.1** um nicht mehr als tags 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) überschreiten ("**Spitzenpegelkriterium**").

Für die Teilzeiten, in denen in den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist je nach Auffälligkeit ein Zuschlag K_T anzusetzen (**Ton-/Informationshaltigkeitszuschlag**).

Für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch Impulse enthält, ist je nach Störwirkung ein Zuschlag K_I anzusetzen (**Impulsszuschlag**).

Für folgende Zeiten ist außer in Kern-, Dorf-, Misch-, urbanen und Gewerbegebieten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von $K_R = 6$ dB(A) zu berücksichtigen ("**Ruhezeitzuschlag**"):

an Werktagen	6 – 7 Uhr
	20 – 22 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	6 – 9 Uhr
	13 – 15 Uhr
	20 – 22 Uhr.



Der Ruhezeitzuschlag wird, falls erforderlich, bei den Schallausbreitungsrechnungen entsprechend den Tagesganglinien der berücksichtigten Schallquellen programmintern vergeben.

Der Beurteilungspegel L_r ist wie folgt zu berechnen:

$$L_r = 10 \cdot \log \left(\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^N T_j \cdot 10^{0,1(L_{AFeq,j} + K_{T,j} + K_{R,j})} \right) \text{ dB(A)} \quad (\text{Gl. 3.1})$$

mit:

T_r Beurteilungszeitraum (tags 16 h, nachts 1 h)

T_j Teilzeit j

N Zahl der Teilzeiten

$L_{AFeq,j}$ Mittelungspegel während der Teilzeit T_j

$K_{T/I}$ = Ton-/Informations-/Impulshaltigkeitszuschlag

K_R = Ruhezeitzuschlag.

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, sind nach TA Lärm /1/ der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen zu beurteilen.

Geräusche des anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf **öffentlichen Verkehrsflächen** in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück (außer in Gewerbe- und Industriegebieten) sollen gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm /1/ durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit:

- sie die Beurteilungspegel der bestehenden Verkehrsrgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöhen **und**
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV /2/) erstmals oder weitergehend überschreiten.



Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ lauten:

Tab. 3.2: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV /2/

Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte / [dB(A)]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime	57	47
reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kern-, Dorf-, Mischgebiete und urbane Gebiete	64	54
Kleingartengebiete	64	64
Gewerbegebiete	69	59



4 Vorgehensweise und Ausgangsdaten

Vom geplanten Vorhaben und seinem Einwirkungsbereich wird auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der Entwurfsplanung mit Höhenangaben ein digitales Schallquellen-, Hindernis- und Geländemodell erstellt (SoundPLAN, Vs. 9.1, s. **Abb. 1 und 2** im Anhang).

4.1 Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

Zur Sicherung der Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" der Stadt Bad Soden am Taunus schalltechnische Festsetzungen aufgenommen. Der geplante Getränkemarkt liegt in der als "Autohaus" bezeichneten Fläche im Osten des Geltungsbereiches. In Ziff. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wird ausgeführt:

6. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionspunkten innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden für die Emissionspegelbereiche immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

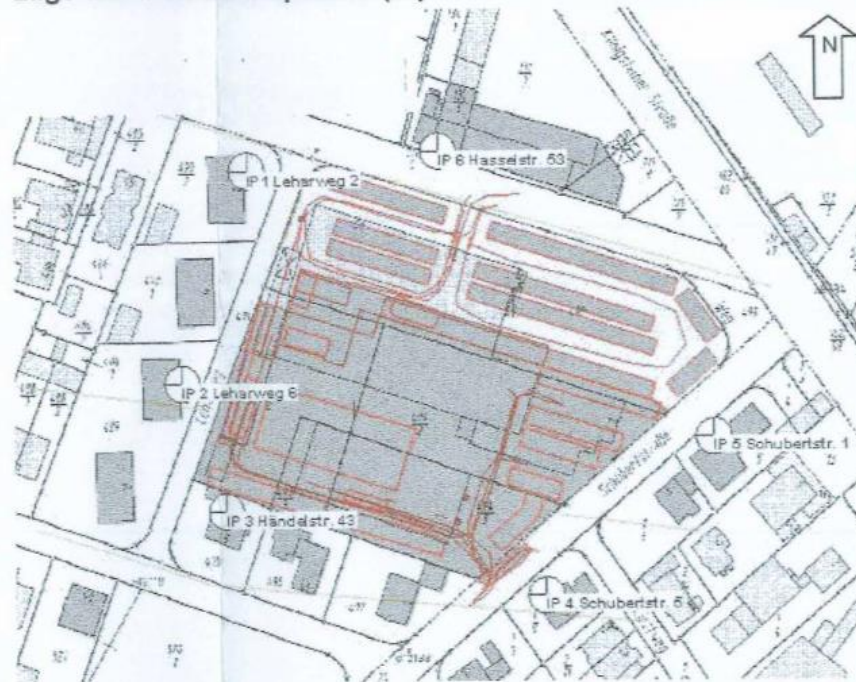
Die Anforderung ist erfüllt, wenn die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Beurteilungspegel an den dargestellten Immissionspunkten eingehalten werden.

Beurteilungspegel tagsüber durch den Verbrauchermarkt und durch das Autohaus mit Schallschutzmaßnahmen in dB(A)

Geräuschquelle	Immissionsort					
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6
tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)						
Tages-Richtwert nach TA Lärm	55	55	55	55	55	60
Zusatzbelastung						
- Verbrauchermarkt	52,6	51,2	43,1	35,9	50,0	52,6
- Autohaus	46,2	53,4	54,4	53,9	42,1	36,1
- Summe	54	54	55	54	51	53

Mit den beschriebenen Schallschutzmaßnahmen wird der Tages-Richtwert an IP 3 gerade ausgeschöpft, an den anderen Immissionsorten wird der Tages-Richtwert dagegen um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Lage der Immissionspunkte (IP)



- IP 1: Leharweg 2
- IP 2: Leharweg 6
- IP 3: Händelstraße 43
- IP 4: Schubertstraße 5
- IP 5: Schubertstraße 1
- IP 6: Hasselstraße 53

6.2 Schallschutzmaßnahmen

Es werden zur Einhaltung der maßgebenden Richtwerte nach TA Lärm folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

6.2.1 Verbrauchermarkt:

- 6.2.1.1 In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf der Markt nicht angedient werden.
- 6.2.1.2 Die Fahrgassen auf dem Parkplatz sind mit glattem Asphalt zu befestigen, um dass Klappern beim Schieben der Einkaufswagen auf ein Minimum zu begrenzen.
- 6.2.1.3 Der Verladebereich des Marktes ist komplett einzuhausen und mit einem Rolltor ($R'_w = 15 \text{ dB}$) zu versehen. Die Einhausung muss von innen schallabsorbierend verkleidet werden. Während des Betriebes der Kühlaggregate von LKW ist das Rolltor zu schließen.
- 6.2.1.4 Der Einkaufswagenstellplatz des Marktes ist bis auf eine Öffnung zum Rein- und Rausschieben der Einkaufswagen einzuhausen. Die Öffnung darf nicht unmittelbar zu den Wohngebäuden gerichtet sein. Zwischen Öffnung und Wohngebäude ist ggf. zur Pegelminderung ein Teil des Lebensmittelmarktes anzuordnen.



6.2.2 Autohaus:

- 6.2.2.1 Auch das Autohaus darf in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht angedient werden.
- 6.2.2.2 Die Tore der Werkstatt dürfen nur für die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge kurz geöffnet werden und sind in der übrigen Zeit geschlossen zu halten.
- 6.2.2.3 Dachluken oder sonstige Öffnungen im Bereich der Werkstatt (Fenster, Tore) sind während der Arbeiten stets geschlossen zu halten.
- 6.2.2.4 Die Tore der Waschhalle sowie der AU-Prüfhalle sind ebenfalls während des Waschvorganges bzw. Prüfungen geschlossen zu halten.
- 6.2.2.5 Zum Schutz der Nachbarn ist entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze auf der oberen Ebene mit dem Autohaus eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand (Absoluthöhe ca. 146 m über NN) zu errichten.
- 6.2.2.6 Die Tore und Dachluken in den Werkstattsräumen sollten im Hinblick auf ein Vorhaltemaß nach DIN 4109 von 5 dB ein bewertetes Schalldämm-Maß von R_w von mindestens 20 dB aufweisen, dieser Wert ist mit Prüfzeugnis nachzuweisen.
- 6.2.2.7 Die Wände und das Dach der Werkstatträume müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß R'_w von mindestens 35 dB aufweisen.
- 6.2.2.8 Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind bei einem Abstand des Gerätes von 25 m zum nächsten Immissionsort im WA in der Summe auf einen Schalleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen. Sie dürfen auch nicht einzeltonhaltig sein, um sicher zu stellen, dass der Nacht-Richtwert für WA durch die technischen Aggregate um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Bei einem anderen Abstand zum Aufpunkt muss der maximal zulässige Schalleistungspegel L_{WA} für die technischen Aggregate entsprechend geändert werden.
- 6.2.2.9 Tagsüber zwischen 06.00 und 22.00 Uhr dürfen die technischen Aggregate in einer höheren Leistungsstufe bei einem Abstand von 25 m zum nächsten Immissionsort im WA in der Summe einen um 8 dB(A) höheren Schalleistungspegel von 78 dB(A) nicht überschreiten.

Da zum einen der geplante Getränkemarkt und der bestehende Lebensmittelmarkt zum gleichen Unternehmen gehören und das Plangebiet vollständig belegen, zum anderen im Einwirkungsbereich des Plangebietes keine relevante Gewerbelärmvorbelastung i. S. der TA Lärm /1/ besteht, sind im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" keine schalltechnischen Festsetzungen - insbesondere keine Geräuschkontingentierung - mehr erforderlich: Gewerbelärmeinwirkungen aus dem Geltungsbereich sind bei der Errichtung oder der Änderungen von Betrieben und Anlagen stets summarisch zu betrachten und dürfen im Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ vollständig ausschöpfen. Der hierzu erforderliche Nachweis gemäß TA Lärm /1/ ist auf die zum Zeitpunkt des Bau- bzw. Änderungsantrags herrschende Gesamtsituation abzustellen und erfasst alle relevante Geräuschquellen. Ggf. erforderliche Lärminderungsmaßnahmen sind auf die jeweils aktuellen Gegebenheiten abzustimmen. Dieses Prozedere gilt grundsätzlich und muss daher nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Betrieb eines Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes im Geltungsbereich ist mit objektbezogenen Lärmschutzmaßnahmen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes grundsätzlich möglich.



4.2 Vorhabenbezogene Immissionsprognose

Zur Berücksichtigung der langfristig einwirkenden Gewerbe- und Anlagengeräusche ist gemäß TA Lärm /1/ in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 /6/ ein Langzeitmittlungspegel zu bestimmen. Der in diesem Zusammenhang zur Berechnung der meteorologischen Korrektur heranzuziehende Faktor C_0 ist gemäß Schreiben mit Aktenzeichen II 8.1-53e481 vom 24.03.1999 des hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit mit $C_0 = 2 \text{ dB(A)}$ anzusetzen. Für Quellen ohne Spektrum wird der Bodeneffekt nach dem alternativen Verfahren der DIN ISO 9613-2 /6/ berechnet.

An die nächstgelegenen Gebäude mit Wohnnutzung im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens werden Immissionspunkte in 5 m über Gelände gelegt (s. **Abb. 1** im Anhang). Die jeweilige Immissionsempfindlichkeit wurde aus der Tabelle in Ziff. 6.1 der in **Kap. 4.1** aufgeführten schalltechnischen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich der Haselstraße" übernommen. Sind an diesen maßgeblichen Immissionsorten die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten, so ist sichergestellt, dass aufgrund des Abstands, der Immissionsempfindlichkeit und/oder der Emissionssituation dies auch für die übrigen Wohnhäuser in der Nachbarschaft gilt.

Pkw-Parkierungsverkehr

Die Schallleistungspegel des Pkw-Parkierungsverkehrs auf dem Betriebsgelände werden in umseitiger **Tab. 4.1** gemäß Gl. 11a der "Parkplatzlärmstudie" /3/ berechnet. Das in dieser Studie beschriebene Verfahren führt im Vergleich zu Messungen i. d. R. zu Ergebnissen auf der sicheren Seite. Das Rechenverfahren berücksichtigt sowohl die Emissionen aus dem Parkplatzsuchverkehr auf den Fahrgassen als auch die Emissionen aus dem Ein- und Ausparken in den einzelnen Stellplätzen, also das Rangieren, An- und Abfahren und Türeenschlagen. Durch entsprechende Zuschläge werden weiterhin z. B. das Schieben von Einkaufswagen sowie die erhöhte Störwirkung durch impulshaltige Geräusche berücksichtigt.

Für Verbrauchermärkte mit einer Netto-Verkaufsfläche bis 5.000 m² ist nach Tab. 33 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ die Anzahl der Pkw-Bewegungen pro Bezugsgröße und Stunde mit $N = 0,1$ anzusetzen (für die Randzeiten 7 - 8 Uhr und 21 - 22 Uhr wird von 10 % dieses Wertes ausgegangen, d. h. $N = 0,01$). Als Bezugsgröße B dient nach Tab. 33 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ die Netto-Verkaufsfläche (hier ca. $B = (1.900 + 59 + 900) \text{ m}^2 = 2.859 \text{ m}^2$, s. **Kap. 1**). Gemäß Tab. 34 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ betragen für die asphaltierten Verkehrsflächen die Zuschläge für "Parkplätze an Einkaufszentren - Standard-Einkaufswagen auf Asphalt" $K_{PA} = 3 \text{ dB(A)}$ und $K_I = 4 \text{ dB(A)}$ (Stellplätze können gepflastert sein). Diese Werte gelten auch bei Standard-Einkaufswagen auf Pflaster mit Mikrofase oder bei lärmarmen Einkaufswagen auf Standard-Pflaster. Der Zuschlag K_{Stro} entfällt nach Kap. 8.2.1 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ bei Parkplätzen an Einkaufszentren mit asphaltierter oder mit Betonsteinen gepflasterter Oberfläche, da die Pegelerhöhung



durch klappernde Einkaufswagen pegelbestimmend ist und im Zuschlag K_{PA} für die Parkplatzart bereits berücksichtigt ist. Die Größe $f = 0,07$ entspricht nach Kap. 8.2.1 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ dem Wert für Verbrauchermärkte.

Tab. 4.1: Schallleistungspegel Pkw-Parkierungsverkehr

Einwirkzeit	Schallleistungspegel in dB(A)										
	L_{W0}	+	K_{PA}	+	K_I	+	K_D	+	K_{Stro}	+	$10 \times \log(B \times N) = L_{WA,1h}$
8 - 21 Uhr	63	+	3	+	4	+	5,7	+	0	+	$10 \times \log(2.859 \times 0,10) = \mathbf{100,3}$ dB(A)
7 - 8 Uhr u. 21 - 22 Uhr	63	+	3	+	4	+	5,7	+	0	+	$10 \times \log(2.859 \times 0,01) = \mathbf{90,3}$ dB(A)

Erläuterungen:

L_{W0}	= 63 dB(A) = Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung pro Stunde
K_{PA}	= Zuschlag für die Parkplatzart in dB(A)
K_I	= Zuschlag für Impulshaltigkeit in dB(A)
B	= Bezugsgröße = Netto-Verkaufsfläche
f	= Stellplätze pro Einheit der Bezugsgröße
K_D	= Zuschlag für Durchfahr- und Parkplatzsuchverkehr = $2,5 \times \log(f \times B - 9)$ dB(A) für $f \times B > 10$ Stellplätze = 0 für $f \times B \leq 10$ Stellplätze Pkw -Parkplatz: Verbrauchermarkt $f = 0,07$
K_{Stro}	= Zuschlag für Straßenoberfläche
N	= Bewegungshäufigkeit = Anzahl der Bewegungen pro Bezugsgröße und Stunde
L_{WA}	= Schallleistungspegel in dB(A)

Die Schallleistungspegel aus **Tab. 4.1** werden der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Schallquelle "**Pkw-Parkierungsverkehr**" zugeordnet (Emissionshöhe 0,5 m über Gelände, Einwirkzeit 7 - 22 Uhr).

Andienung

Nach Angaben von REWE ist von folgender Andienung montags bis samstags zwischen 6 - 22 Uhr auszugehen:

Bestehender Lebensmittelmarkt

- 10 Lkw bzw. Kleintransporter außerhalb der Ruhezeiten
- 2 Lkw innerhalb der Ruhezeiten

Geplanter Getränkemarkt

- 2 Lkw außerhalb der Ruhezeiten.

Gemäß Kap. 8.1.2 der "Lkw-Studie" /4b/ beträgt der auf eine Stunde und 1-m-Wegelement bezogene Schallleistungspegel beim Fahren eines Lkw auf Betriebsgeländen:

$$L_{WA',1h} = 63 \text{ dB(A)/m.}$$



Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird dieser Lkw-Schallleistungspegel auch für die Kleintransporter den in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Linienschallquellen "**Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt / Getränkemarkt**" für das oben angegebene Lieferfahrzeug-Aufkommen sowie dessen Tagesgang zugeordnet (Emissionshöhe 0,5 m über Gelände). Durch eine entsprechende Anordnung der Linienschallquellen sind das Rangieren sowie die Hin- und Rückfahrt der Lieferfahrzeuge auf dem Betriebsgelände sowie das Rangieren im Bereich der Verladerampen berücksichtigt (und damit der in Kap. 8.1.2 der "Lkw-Studie" /4b/ vorgeschlagene Rangierzuschlag).

Nach Angaben von REWE ist bei der Andienung von folgender Anzahl von **Lieferfahrzeugen mit Kühlaggregat** auszugehen:

Bestehender Lebensmittelmarkt

- 5 Lieferfahrzeuge mit Kühlaggregat außerhalb der Ruhezeiten
- 2 Lieferfahrzeuge mit Kühlaggregat innerhalb der Ruhezeiten

Geplanter Getränkemarkt

- 0 Lieferfahrzeuge mit Kühlaggregat.

Beim Betrieb eines Lkw-Kühlaggregates beträgt nach Tab. 19 der Parkplatzlärmstudie /3/ unter Beachtung der Einschaltzyklen von ca. 15 min/h der auf 1 h bezogene Schallleistungspegel:

$$L_{WA,1h} = 91 \text{ dB(A)}.$$

Da für den bestehenden Lebensmittelmarkt nach den in **Kap. 4.1** zitierten Festsetzungen zum Bebauungsplan gilt:

6.2.1.3 Der Verladebereich des Marktes ist komplett einzuhausen und mit einem Rolltor ($R'_w = 15 \text{ dB}$) zu versehen. Die Einhausung muss von innen schallabsorbierend verkleidet werden. Während des Betriebes der Kühlaggregate von LKW ist das Rolltor zu schließen.

wird im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite der um 15 dB(A) geminderte Kühlaggregat-Schallleistungspegel für das oben angegebene "Lieferfahrzeuge mit Kühlaggregat"-Aufkommen sowie dessen Tagesgang der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Punktschallquelle "**Lieferfahrzeug-Kühlaggregat Lebensmittelmarkt**" zugeordnet (Emissionshöhe 3 m über Gelände).

Lkw Be-/Entladen

Nach Kap. 5.3 der "Lkw-Studie" /4a/ beträgt der auf eine Stunde bezogene Beurteilungs-Schallleistungspegel (inkl. Impulzzuschlag) beim Be- bzw. Entladen eines Lkw an einer Außenrampe **$L_{WA,1h} = 95,8 \text{ dB(A)}$** (s. umseitige **Tab. 4.2**). Tatsächlich kann das Be-/Entladen auch händisch erfolgen oder es können deutlich weniger Verladeereignisse stattfinden und somit geringere Ge-



räuschemissionen entstehen. Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird dieser Schallleistungspegel für das oben angegebene Getränkemarkt-Lieferfahrzeug-Aufkommen sowie dessen Tagesgang der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Schallquelle "**Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt**" zugeordnet (Emissionshöhe 1,5 m über Gelände).

Da für den bestehenden Lebensmittelmarkt nach den in **Kap. 4.1** zitierten Festsetzungen zum Bebauungsplan gilt:

6.2.1.3 Der Verladebereich des Marktes ist komplett einzuhausen und mit einem Rolltor ($R'_w = 15$ dB) zu versehen. Die Einhausung muss von innen schallabsorbierend verkleidet werden. Während des Betriebes der Kühlaggregate von LKW ist das Rolltor zu schließen.

wird im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite der um 15 dB(A) geminderte Schallleistungspegel aus **Tab. 4.2** für das oben angegebene Lebensmittelmarkt-Lieferfahrzeug-Aufkommen sowie dessen Tagesgang der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Schallquelle "**Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt**" zugeordnet (Emissionshöhe 1,5 m über Gelände).

Tab. 4.2: Schallleistungspegel Ladevorgänge an Außenrampe pro Lkw

Vorgang	auf 1 h bezogener Schallleistungs- pegel $L_{WA,1h}$ [dB(A)]	Anzahl der Ereignisse n	Beurteilungs- Schallleistungs- pegel $L_{WA,r}$ [dB(A)]
1	2	3	4
Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladebordwand	78	40	94,0
Rollgeräusche, Wagenboden	75	40	91,0
energetische Summe:			95,8

Haustechnische Außenanlagen

Nach Angaben von REWE beträgt der ins Freie abgestrahlte immissionswirksame Gesamt-Schallleistungspegel der auf dem Dach der Verladerampe des bestehenden Lebensmittelmarktes aufgestellten haustechnischen Außenanlagen unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzkulissen:

$$L_{WA,ges} = 80 \text{ dB(A)}.$$

Der Schallleistungspegel wird der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Punktschallquelle "**Haustechnik**" zugeordnet (Emissionshöhe 2 m über Dach der Verladerampe, Einwirkzeit 24 h). Die Anlagengeräusche sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend weder ton- noch impulshaltig.

Nach Angaben der Opel Projektbau GmbH, 65582 Diez/Lahn, wird der geplante Getränkemarkt über die vorhandene Wärmepumpe des Lebensmittelmarkt versorgt, so dass es zu keinen zusätzlichen Geräuschemissionen haustechnischer Außenanlagen kommt.



Einkaufswagen-Sammelboxen

Gemäß Kap. 8.2 der "Lkw-Studie" /4b/ errechnet sich der auf eine Stunde bezogene Schallleistungspegel $L_{WA,r}$ (inkl. Impulzzuschlag) beim Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen in einer Sammelbox nach:

$$L_{WA,r} = L_{WA,1h} + 10 \cdot \log(n)$$

mit: $L_{WA,r}$ auf 1 Stunde bezogener Gesamt-Schallleistungspegel,
 $L_{WA,1h}$ zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für ein Ereignis pro Stunde,
bei Wagen mit Metallkorb ist $L_{WA,1h} = 72 \text{ dB(A)}$,
 n Anzahl der Ereignisse pro Stunde in der Beurteilungszeit T_r ,
i. S. einer Prognose auf der sicheren Seite wird davon ausgegangen,
dass die Anzahl der "Einkaufswagen-Stapelereignisse" der Anzahl der
Pkw-Bewegungen aus **Tab. 4.1** entspricht, d. h.:
8 - 21 Uhr $n = 2.859 \text{ m}^2 \cdot 0,1 \text{ Ereignisse}/(\text{m}^2 \cdot \text{h})$
7 - 8 Uhr u. 21 - 22 Uhr $n = 2.859 \text{ m}^2 \cdot 0,01 \text{ Ereignisse}/(\text{m}^2 \cdot \text{h})$

so dass von:

$$8 - 21 \text{ Uhr} \quad L_{WA,r} = 72 \text{ dB(A)} + 10 \cdot \log(2.859 \text{ m}^2 \cdot 0,1) \text{ dB(A)} = \mathbf{96,6 \text{ dB(A)}}$$

$$7 - 8 \text{ Uhr u. 21 - 22 Uhr} \quad L_{WA,r} = 72 \text{ dB(A)} + 10 \cdot \log(2.859 \text{ m}^2 \cdot 0,01) \text{ dB(A)} = \mathbf{86,6 \text{ dB(A)}}$$

Bei Gleichverteilung der "Stapelereignisse" auf die 3 zum Parkplatz hin offenen Einkaufswagen-Sammelboxen ist der Schallleistungspegel je Sammelbox gegenüber den o. g. Werten um $10 \cdot \log(1/3) \text{ dB(A)} = \mathbf{-4,8 \text{ dB(A)}}$ zu mindern. Diese reduzierten Schallleistungspegel werden mittels entsprechender Tagesganglinie den in **Abb. 1** Anhang gekennzeichneten Schallquellen "**Einkaufswagen-Sammelbox 1/2/3**" zugeordnet (Emissionshöhe 1 m über Gelände, Einwirkzeit 7 - 22 Uhr).

Maximalpegel

Gemäß TA Lärm /1/ sind möglicherweise auftretende kurzzeitige Pegelspitzen zusätzlich gesondert zu beurteilen ("Spitzenpegelkriterium"). Beim Rangieren, Bremsen und Fahren von Lkw auftretende Maximal-Schallleistungspegel am Ort der Schallquelle betragen gemäß Kap. 8.1.2 der "Lkw-Studie" /4b/ bis zu:

$$L_{WA,max} = \mathbf{108 \text{ dB(A)}}.$$

Vergleichbare Maximal-Schallleistungspegel können beim Be- und Entladen oder durch akustische Signale von Rückfahrwarnern auftreten. Dieser Maximal-Schallleistungspegel wird somit zur Überprüfung des Spitzenpegelkriteriums ebenfalls den in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Schallquellen "**Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt / Getränkemarkt**" und "**Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt / Getränkemarkt**" zugeordnet.



Beim Türeenschlagen oder bei der beschleunigten Abfahrt von den Pkw-Stellplätzen betragen gemäß Tab. 35 der Parkplatzlärmstudie /3/ die in einem Abstand von 7,5 m zum Emittenten auftretenden maximalen Schalldruckpegel bis zu 74 dB(A). Der hieraus abgeleitete Maximal-Schallleistungspegel am Ort der Schallquelle von:

$$L_{WA,max} = 74 + 20 \cdot \log(7,5m) + 8 \text{ dB(A)}$$

$$L_{WA,max} = \mathbf{99,5 \text{ dB(A)}}$$

wird zur Überprüfung des Spitzenpegelkriteriums ebenfalls der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Flächenschallquelle "**Pkw-Parkierungsverkehr**" zugeordnet.

Nach Kap. 8.2 der "Lkw-Studie" /4b/ beträgt beim Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen mit Metallkorb in der Sammelbox der Maximal-Schallleistungspegel am Ort der Schallquelle:

$$L_{WA,max} = \mathbf{106 \text{ dB(A)}}.$$

Dieser Maximal-Schallleistungspegel wird zur Überprüfung des Spitzenpegelkriteriums ebenfalls den in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Schallquellen "**Einkaufswagen-Sammelbox 1/2/3**" zugeordnet.

Bei der Berechnung des Spitzenpegels wird im Rechenmodell eine Punktquelle mit dem Maximalpegel entlang der Kontur der Schallquelle bewegt, so dass die Punktschallquelle zu irgendeinem Zeitpunkt eine bezüglich den Ausbreitungsbedingungen zu einem gegebenen Immissionsort "lauteste" Position einnimmt.



5 Ergebnisse

Die Lärmimmissionsprognose für das geplante Vorhaben "Neubau eines Getränkemarktes" im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" der Stadt Bad Soden am Taunus führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen.

Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist beim untersuchungsgegenständlichen städtebaulichen Entwurf zu beachten:

- Der Anlieferbereich des geplanten Getränkemarktes ist mit einer mindestens 3,5 m hohen und 4 m langen Lärmschutzwand abzuschirmen (Schalldämm-Maß $R_w \geq 20$ dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption, s. **Abb. 1** im Anhang).
- Das Schalldämm-Maß von Hallenwand und -dach des geplanten Getränkemarktes muss mindestens $R_w \geq 20$ dB betragen (z. B. Hoesch Isowand/Isodach).
- Auf dem Betriebsgelände sind Verkehrsflächen und Wege im Freien, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, beim Einsatz von Standard-Einkaufswagen zu asphaltieren oder aus Pflaster mit Mikrofase auszuführen. Bei lärmarmen Einkaufswagen kann Standard-Pflaster verwendet werden.

5.1 Beurteilungspegel

In **Anlage 1** im Anhang sind die (Teil-) Beurteilungspegel durch den Betrieb des geplanten Vorhabens beigefügt. Die Gesamtbeurteilungspegel sind in **Tab. 5.1** zusammengefasst und den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm /1/ gegenübergestellt. Die Lage der Immissionspunkte ist in **Abb. 1** im Anhang markiert.

Tab. 5.1: Beurteilungspegel

Immissionsort	Nutzung	zul. Immissionsrichtwerte/[dB(A)]		Beurteilungspegel/[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6
IP1 Leharweg 2	WA	55	40	52,4	34,3
IP2 Leharweg 4	WA	55	40	50,5	37,5
IP3 Schubertstraße 5	WA	55	40	41,2	20,4
IP4 Schubertstraße 3	WA	55	40	52,0	17,3
IP5 Schubertstraße 1	WA	55	40	54,6	16,9
IP6 Hasselstraße 53	MI	60	45	51,0	23,7

Gemäß **Tab. 5.1** sind im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ tags und nachts eingehalten. Die Nacht-Beurteilungspegel werden durch die haustechnischen Außenanlagen verursacht.



5.2 Maximalpegel

Kurzzeitige Maximalpegel, die an den maßgeblichen Immissionsorten z. B. beim Betätigen der Betriebsbremsen von Lkw, bei Verladearbeiten, beim Stapeln von Einkaufswagen, beim Türenschlagen oder der beschleunigten Abfahrt auftreten können, sind in **Anlage 2** im Anhang beigelegt. Die je Immissionsort höchsten Werte sind in **Tab. 5.2** zusammengefasst und den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm /1/ für kurzzeitige Geräuschspitzen gegenübergestellt. Die Lage der Immissionspunkte ist in **Abb. 1** im Anhang markiert.

Tab. 5.2: Kurzzeitige Maximalpegel

Immissionsort	Nutzung	zul. Immissionsrichtwerte/[dB(A)]		Maximalpegel/[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6
IP1 Leharweg 2	WA	85	60	76,0	-
IP2 Leharweg 4	WA	85	60	76,1	-
IP3 Schubertstraße 5	WA	85	60	60,3	-
IP4 Schubertstraße 3	WA	85	60	67,1	-
IP5 Schubertstraße 1	WA	85	60	69,7	-
IP6 Hasselstraße 53	MI	90	65	70,0	-

Gemäß **Tab. 5.2** sind im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die zulässigen Tag-Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten. Im Nachtzeitraum ist der Markt geschlossen.

Aus den Ergebnissen in **Kap. 5.1** und **5.2** kann abgeleitet werden, dass der Betrieb und die Andienung der Bäckereifiliale aufgrund der vergleichsweise geringeren Frequentierung aus Sicht des Schallimmissionsschutzes tagsüber auch an Sonn- und Feiertagen zulässig ist.

5.3 Anlagenbedingter Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm /1/ sind - außer in Gewerbe- und Industriegebieten - die Geräusche des anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück zu beurteilen.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche des bestehenden REWE-Marktes mit Bäckerei von heute ca. (1.900 + 59) m² durch den geplanten Getränkemarkt um ca. 900 m² (s. **Kap. 1**) verursacht durch eine mögliche Erhöhung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens eine Pegelerhöhung ΔL der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche auf den umliegenden Straßen um höchstens:

$$\Delta L = 10 \cdot \log \left(\frac{(1.900+59+900)\text{m}^2}{(1.900+59)\text{m}^2} \right) \text{dB(A)} = 1,6 \text{ dB(A)}.$$



Allerdings wird durch den Mitnahmeeffekt (Kunden des Lebensmittelmarktes kaufen auch im Getränkemarkt und fahren zum Getränkekauf den Markt nicht extra an) die tatsächliche Pegelerhöhung deutlich geringer ausfallen.

Hieraus folgt: Da die Pegelerhöhung des anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3 dB(A) beträgt, besteht gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm /1/ nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des anlagenbedingten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

5.4 Prognosegenauigkeit

Aufgrund der in **Kap. 4.2** erläuterten Emissionsansätze auf der vielfach sicheren Seite sowie aufgrund von Erfahrungen mit vergleichbaren Anlagen wird beim bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Vorhabens die Prognosegenauigkeit insgesamt mit (0 ... -2) dB(A) abgeschätzt.

5.5 Anmerkung

Da zum einen der geplante Getränkemarkt und der bestehende Lebensmittelmarkt zum gleichen Unternehmen gehören und das Plangebiet vollständig belegen, zum anderen im Einwirkungsbereich des Plangebietes keine relevante Gewerbelärmvorbelastung i. S. der TA Lärm /1/ besteht, sind im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" keine schalltechnischen Festsetzungen - insbesondere keine Geräuschkontingentierung - mehr erforderlich: Gewerbelärmeinwirkungen aus dem Geltungsbereich sind bei der Errichtung oder der Änderungen von Betrieben und Anlagen stets summarisch zu betrachten und dürfen im Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ vollständig ausschöpfen. Der hierzu erforderliche Nachweis gemäß TA Lärm /1/ ist auf die zum Zeitpunkt des Bau- bzw. Änderungsantrags herrschende Gesamtsituation abzustellen und erfasst alle relevante Geräuschquellen. Ggf. erforderliche Lärminderungsmaßnahmen sind auf die jeweils aktuellen Gegebenheiten abzustimmen. Dieses Prozedere gilt grundsätzlich und muss daher nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Betrieb eines Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes im Geltungsbereich ist mit objektbezogenen Lärmschutzmaßnahmen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes grundsätzlich möglich.



Dr. Frank Schaffner



ANHANG

Anlagen 1 bis 2

Abb. 1

Bad Soden BPlanÄ "Südlich der Hasselstraße"

Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Legende

Quelle		Quellname
Zeit- bereich		Name des Zeitbereichs
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Lw	dB(A)	Schalleistungspegel pro Anlage
I oder S	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
L'w	dB(A)	Schalleistungspegel pro m, m ²
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB(A)	Pegelerhöhung durch Reflexionen
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

Bad Soden BPlanÄ "Südlich der Hasselstraße"

Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Quelle	Zeit- bereich	Quellentyp	Lw dB(A)	I oder S m, m²	L'w dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)	
Immissionsort IP1 Leharweg 2 Nutzung WA LrT 52,4 dB(A) LrN 34,3 dB(A) LT,max 76,0 dB(A) LN,max dB(A)																	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LrT	Punkt	91,8		91,8	3	52,61	-45,4	-2,2	-7,8	-0,1	1,7	-0,8	0,0	1,0	41,1	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LrN	Punkt	91,8		91,8	3	52,61	-45,4	-2,2	-7,8	-0,1	1,7		0,0			
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LrT	Punkt	91,8		91,8	3	119,60	-52,5	-4,0	-9,6	-0,2	7,0	-0,8	-1,2	1,0	-80,7	
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LrN	Punkt	91,8		91,8	3	119,60	-52,5	-4,0	-9,6	-0,2	7,0		-1,2			
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LrT	Punkt	91,8		91,8	3	125,39	-53,0	-4,0	-4,9	-0,2		-0,8	-1,2	1,0		
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LrN	Punkt	91,8		91,8	3	125,39	-53,0	-4,0	-4,9	-0,2			-1,2			
Haustechnik	LrT	Punkt	80,0		80,0	3	69,54	-47,8	-1,4	-2,3	-0,1	3,0	0,0	0,0	1,9	36,2	
Haustechnik	LrN	Punkt	80,0		80,0	3	69,54	-47,8	-1,4	-2,3	-0,1	3,0	0,0	0,0	0,0	34,3	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	116,25	-52,3	-3,7	-19,4	-0,2	0,0	-9,0	-0,9	0,0	13,3	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	116,25	-52,3	-3,7	-19,4	-0,2	0,0		-0,9			
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LrT	Punkt	80,8		80,8	3	59,36	-46,5	-2,4	-12,5	-0,1	0,0	-1,2	0,0	1,8	22,8	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LrN	Punkt	80,8		80,8	3	59,36	-46,5	-2,4	-12,5	-0,1	0,0		0,0			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LrT	Linie	86,3	212,7	63,0	3	95,63	-50,6	-3,6	-0,1	-0,2	0,0	-9,0	-0,6	0,0	14,9	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LrN	Linie	86,3	212,7	63,0	3	95,63	-50,6	-3,6	-0,1	-0,2	0,0		-0,6			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LrT	Linie	87,7	296,9	63,0	3	31,13	-40,9	-0,4	-0,1	0,0	0,1	-1,2	0,0	1,8	48,8	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LrN	Linie	87,7	296,9	63,0	3	31,13	-40,9	-0,4	-0,1	0,0	0,1		0,0			
Lieferfahrzeug-Kühlaggregat Lebensmittelmarkt	LrT	Punkt	76,0		76,0	3	37,53	-42,5	0,0	0,0	-0,1	0,0	-3,6	0,0	2,7	35,5	
Lieferfahrzeug-Kühlaggregat Lebensmittelmarkt	LrN	Punkt	76,0		76,0	3	37,53	-42,5	0,0	0,0	-0,1	0,0		0,0			
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	100,3	4311,8	64,0	3	52,85	-45,5	-1,1	0,0	-0,1	0,3	-0,8	0,0	1,0	48,8	
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	100,3	4311,8	64,0	3	52,85	-45,5	-1,1	0,0	-0,1	0,3		0,0			
Immissionsort IP2 Leharweg 4 Nutzung WA LrT 50,5 dB(A) LrN 37,5 dB(A) LT,max 76,1 dB(A) LN,max dB(A)																	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LrT	Punkt	91,8		91,8	3	47,50	-44,5	-1,9	-14,8	-0,1	0,0	-0,8	0,0	1,0	33,6	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LrN	Punkt	91,8		91,8	3	47,50	-44,5	-1,9	-14,8	-0,1	0,0		0,0			
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LrT	Punkt	91,8		91,8	0							-0,8		1,0		
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LrN	Punkt	91,8		91,8	0											
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LrT	Punkt	91,8		91,8	0							-0,8		1,0		
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LrN	Punkt	91,8		91,8	0											
Haustechnik	LrT	Punkt	80,0		80,0	3	46,14	-44,3	0,0	-2,7	-0,1	1,7	0,0	0,0	1,9	39,5	
Haustechnik	LrN	Punkt	80,0		80,0	3	46,14	-44,3	0,0	-2,7	-0,1	1,7	0,0	0,0	0,0	37,5	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	112,30	-52,0	-3,7	-20,7	-0,2	0,0	-9,0	-0,8	0,0	12,4	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	112,30	-52,0	-3,7	-20,7	-0,2	0,0		-0,8			

Bad Soden BPlanÄ "Südlich der Hasselstraße" Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Quelle	Zeit- bereich	Quellentyp	Lw dB(A)	I oder S m,m²	L'w dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LrT	Punkt	80,8		80,8	3	36,76	-42,3	-0,4	-22,4	-0,1	0,0	-1,2	0,0	1,8	19,2	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LrN	Punkt	80,8		80,8	3	36,76	-42,3	-0,4	-22,4	-0,1	0,0		0,0			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LrT	Linie	86,3	212,7	63,0	3	99,99	-51,0	-3,7	-0,1	-0,2	0,0	-9,0	-1,1	0,0	-25,2	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LrN	Linie	86,3	212,7	63,0	3	99,99	-51,0	-3,7	-0,1	-0,2	0,0		-1,1			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LrT	Linie	87,7	296,9	63,0	3	32,23	-41,2	-0,4	-1,1	-0,1	0,2	-1,2	0,0	1,8	47,5	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LrN	Linie	87,7	296,9	63,0	3	32,23	-41,2	-0,4	-1,1	-0,1	0,2		0,0			
Lieferfahrzeug-Kühlaggregat Lebensmittelmarkt	LrT	Punkt	76,0		76,0	3	19,52	-36,8	0,0	-14,6	0,0	0,0	-3,6	0,0	2,7	26,3	
Lieferfahrzeug-Kühlaggregat Lebensmittelmarkt	LrN	Punkt	76,0		76,0	3	19,52	-36,8	0,0	-14,6	0,0	0,0		0,0			
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	100,3	4311,8	64,0	3	63,26	-47,0	-1,8	0,0	-0,1	0,0	-0,8	0,0	1,0	46,6	
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	100,3	4311,8	64,0	3	63,26	-47,0	-1,8	0,0	-0,1	0,0		0,0			
Immissionsort IP3 Schubertstraße 5 Nutzung WA LrT 41,2 dB(A) LrN 20,4 dB(A) LT,max 60,3 dB(A) LN,max dB(A)																	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LrT	Punkt	91,8		91,8	3	86,40	-49,7	-3,4	-32,8	-0,2	0,0	-0,8	-0,6	1,0	8,2	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LrN	Punkt	91,8		91,8	3	86,40	-49,7	-3,4	-32,8	-0,2	0,0		-0,6			
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LrT	Punkt	91,8		91,8	0							-0,8		1,0		
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LrN	Punkt	91,8		91,8	0											
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LrT	Punkt	91,8		91,8	3	62,42	-46,9	-3,1	-18,3	-0,1	0,0	-0,8	-0,4	1,0	-47,6	
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LrN	Punkt	91,8		91,8	3	62,42	-46,9	-3,1	-18,3	-0,1	0,0		-0,4			
Haustechnik	LrT	Punkt	80,0		80,0	3	101,82	-51,1	-2,6	-8,6	-0,2	0,0	0,0	0,0	1,9	22,3	
Haustechnik	LrN	Punkt	80,0		80,0	3	101,82	-51,1	-2,6	-8,6	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	20,4	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	37,98	-42,6	-0,5	-19,3	-0,1	0,0	-9,0	0,0	0,0	27,3	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	37,98	-42,6	-0,5	-19,3	-0,1	0,0		0,0			
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LrT	Punkt	80,8		80,8	3	102,65	-51,2	-3,5	-35,0	-0,2	0,0	-1,2	-0,7	1,8	-6,4	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LrN	Punkt	80,8		80,8	3	102,65	-51,2	-3,5	-35,0	-0,2	0,0		-0,7			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LrT	Linie	86,3	212,7	63,0	3	70,26	-47,9	-3,1	-3,0	-0,1	0,0	-9,0	-0,4	0,0	-18,8	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LrN	Linie	86,3	212,7	63,0	3	70,26	-47,9	-3,1	-3,0	-0,1	0,0		-0,4			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LrT	Linie	87,7	296,9	63,0	3	98,86	-50,9	-3,6	-14,3	-0,2	0,0	-1,2	-1,0	1,8	8,9	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LrN	Linie	87,7	296,9	63,0	3	98,86	-50,9	-3,6	-14,3	-0,2	0,0		-1,0			
Lieferfahrzeug-Kühlaggregat Lebensmittelmarkt	LrT	Punkt	76,0		76,0	3	109,09	-51,7	-3,4	-32,8	-0,2	0,0	-3,6	-0,5	2,7	-10,5	
Lieferfahrzeug-Kühlaggregat Lebensmittelmarkt	LrN	Punkt	76,0		76,0	3	109,09	-51,7	-3,4	-32,8	-0,2	0,0		-0,5			
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	100,3	4311,8	64,0	3	79,68	-49,0	-3,2	-3,6	-0,1	0,2	-0,8	-0,2	1,0	41,0	
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	100,3	4311,8	64,0	3	79,68	-49,0	-3,2	-3,6	-0,1	0,2		-0,2			
Immissionsort IP4 Schubertstraße 3 Nutzung WA LrT 52,0 dB(A) LrN 17,3 dB(A) LT,max 67,1 dB(A) LN,max dB(A)																	

Bad Soden BPlanÄ "Südlich der Hasselstraße" Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Quelle	Zeit- bereich	Quellentyp	Lw dB(A)	I oder S m, m²	L'w dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LrT	Punkt	91,8		91,8	3	91,70	-50,2	-3,5	-25,3	-0,2	0,0	-0,8	-0,7	1,0	15,1	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LrN	Punkt	91,8		91,8	3	91,70	-50,2	-3,5	-25,3	-0,2	0,0		-0,7			
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LrT	Punkt	91,8		91,8	0							-0,8		1,0	8,7	
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LrN	Punkt	91,8		91,8	0											
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LrT	Punkt	91,8		91,8	3	28,86	-40,2	-0,1	-19,5	-0,1	0,0	-0,8	0,0	1,0	6,2	
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LrN	Punkt	91,8		91,8	3	28,86	-40,2	-0,1	-19,5	-0,1	0,0		0,0			
Haustechnik	LrT	Punkt	80,0		80,0	3	124,68	-52,9	-3,1	-9,3	-0,2	0,0	0,0	-0,2	1,9	19,2	
Haustechnik	LrN	Punkt	80,0		80,0	3	124,68	-52,9	-3,1	-9,3	-0,2	0,0	0,0	-0,2	0,0	17,3	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	26,72	-39,5	0,0	-7,1	-0,1	1,1	-9,0	0,0	0,0	44,1	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	26,72	-39,5	0,0	-7,1	-0,1	1,1		0,0			
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LrT	Punkt	80,8		80,8	3	122,17	-52,7	-3,8	-32,7	-0,2	0,0	-1,2	-0,9	1,8	-6,1	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LrN	Punkt	80,8		80,8	3	122,17	-52,7	-3,8	-32,7	-0,2	0,0		-0,9			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LrT	Linie	86,3	212,7	63,0	3	42,41	-43,5	-1,1	-0,3	-0,1	0,0	-9,0	0,0	0,0	-17,3	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LrN	Linie	86,3	212,7	63,0	3	42,41	-43,5	-1,1	-0,3	-0,1	0,0		0,0			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LrT	Linie	87,7	296,9	63,0	3	92,32	-50,3	-3,4	-3,6	-0,1	0,0	-1,2	-1,1	1,8	10,5	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LrN	Linie	87,7	296,9	63,0	3	92,32	-50,3	-3,4	-3,6	-0,1	0,0		-1,1			
Lieferfahrzeug-Kühlaggregat Lebensmittelmarkt	LrT	Punkt	76,0		76,0	3	121,01	-52,6	-3,5	-27,6	-0,2	0,0	-3,6	-0,7	2,7	-6,6	
Lieferfahrzeug-Kühlaggregat Lebensmittelmarkt	LrN	Punkt	76,0		76,0	3	121,01	-52,6	-3,5	-27,6	-0,2	0,0		-0,7			
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	100,3	4311,8	64,0	3	49,47	-44,9	-1,1	-0,4	-0,1	0,1	-0,8	0,0	1,0	51,2	
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	100,3	4311,8	64,0	3	49,47	-44,9	-1,1	-0,4	-0,1	0,1		0,0			
Immissionsort IP5 Schubertstraße 1 Nutzung WA LrT 54,6 dB(A) LrN 16,9 dB(A) LT,max 69,7 dB(A) LN,max dB(A)																	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LrT	Punkt	91,8		91,8	3	101,00	-51,1	-3,6	-14,2	-0,2	0,0	-0,8	-0,8	1,0	25,1	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LrN	Punkt	91,8		91,8	3	101,00	-51,1	-3,6	-14,2	-0,2	0,0		-0,8			
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LrT	Punkt	91,8		91,8	3	44,21	-43,9	-2,1	-5,1	-0,1	0,0	-0,8	0,0	1,0	15,0	
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LrN	Punkt	91,8		91,8	3	44,21	-43,9	-2,1	-5,1	-0,1	0,0		0,0			
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LrT	Punkt	91,8		91,8	3	23,61	-38,5	0,0	-16,9	0,0	0,0	-0,8	0,0	1,0	-1,9	
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LrN	Punkt	91,8		91,8	3	23,61	-38,5	0,0	-16,9	0,0	0,0		0,0			
Haustechnik	LrT	Punkt	80,0		80,0	3	139,76	-53,9	-3,3	-8,2	-0,3	0,0	0,0	-0,4	1,9	18,8	
Haustechnik	LrN	Punkt	80,0		80,0	3	139,76	-53,9	-3,3	-8,2	-0,3	0,0	0,0	-0,4	0,0	16,9	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	40,62	-43,2	-0,9	0,0	-0,1	2,3	-9,0	0,0	0,0	47,9	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	40,62	-43,2	-0,9	0,0	-0,1	2,3		0,0			
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LrT	Punkt	80,8		80,8	3	136,02	-53,7	-3,9	-31,7	-0,3	0,0	-1,2	-1,0	1,8	-6,3	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LrN	Punkt	80,8		80,8	3	136,02	-53,7	-3,9	-31,7	-0,3	0,0		-1,0			

Bad Soden BPlanÄ "Südlich der Hasselstraße"

Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Quelle	Zeit- bereich	Quellentyp	Lw dB(A)	I oder S m,m²	L'w dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LrT	Linie	86,3	212,7	63,0	3	40,39	-43,1	-0,7	-0,5	-0,1	0,0	-9,0	0,0	0,0	-21,1	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LrN	Linie	86,3	212,7	63,0	3	40,39	-43,1	-0,7	-0,5	-0,1	0,0		0,0			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LrT	Linie	87,7	296,9	63,0	3	96,06	-50,6	-3,5	-0,2	-0,2	0,0	-1,2	-1,2	1,8	21,6	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LrN	Linie	87,7	296,9	63,0	3	96,06	-50,6	-3,5	-0,2	-0,2	0,0		-1,2			
Lieferfahrzeug-Kühlaggregat Lebensmittelmarkt	LrT	Punkt	76,0		76,0	3	131,77	-53,4	-3,6	-23,5	-0,3	0,0	-3,6	-0,8	2,7	-3,5	
Lieferfahrzeug-Kühlaggregat Lebensmittelmarkt	LrN	Punkt	76,0		76,0	3	131,77	-53,4	-3,6	-23,5	-0,3	0,0		-0,8			
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	100,3	4311,8	64,0	3	44,20	-43,9	-0,8	-0,2	-0,1	0,0	-0,8	0,0	1,0	53,6	
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	100,3	4311,8	64,0	3	44,20	-43,9	-0,8	-0,2	-0,1	0,0		0,0			
Immissionsort IP6 Hasselstraße 53 Nutzung MI LrT 51,0 dB(A) LrN 23,7 dB(A) LT,max 70,0 dB(A) LN,max dB(A)																	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LrT	Punkt	91,8		91,8	3	57,47	-46,2	-2,5	0,0	-0,1	19,9	-0,8	0,0	0,0	32,5	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LrN	Punkt	91,8		91,8	3	57,47	-46,2	-2,5	0,0	-0,1	19,9		0,0			
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LrT	Punkt	91,8		91,8	3	73,43	-48,3	-3,4	-10,5	-0,1	0,9	-0,8	-0,6	0,0	13,0	
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LrN	Punkt	91,8		91,8	3	73,43	-48,3	-3,4	-10,5	-0,1	0,9		-0,6			
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LrT	Punkt	91,8		91,8	0							-0,8		0,0		
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LrN	Punkt	91,8		91,8	0											
Haustechnik	LrT	Punkt	80,0		80,0	3	104,69	-51,4	-2,7	-5,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	23,7	
Haustechnik	LrN	Punkt	80,0		80,0	3	104,69	-51,4	-2,7	-5,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	23,7	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	93,18	-50,4	-3,4	-16,9	-0,2	2,5	-9,0	-0,6	0,0	20,8	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	93,18	-50,4	-3,4	-16,9	-0,2	2,5		-0,6			
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LrT	Punkt	80,8		80,8	3	94,46	-50,5	-3,4	-15,3	-0,2	0,0	-1,2	-0,6	0,0	12,5	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LrN	Punkt	80,8		80,8	3	94,46	-50,5	-3,4	-15,3	-0,2	0,0		-0,6			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LrT	Linie	86,3	212,7	63,0	3	54,93	-45,8	-1,8	0,0	-0,1	0,0	-9,0	0,0	0,0	27,7	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LrN	Linie	86,3	212,7	63,0	3	54,93	-45,8	-1,8	0,0	-0,1	0,0		0,0			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LrT	Linie	87,7	296,9	63,0	3	45,69	-44,2	-1,7	0,0	-0,1	0,4	-1,2	0,0	0,0	36,9	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LrN	Linie	87,7	296,9	63,0	3	45,69	-44,2	-1,7	0,0	-0,1	0,4		0,0			
Lieferfahrzeug-Kühlaggregat Lebensmittelmarkt	LrT	Punkt	76,0		76,0	3	73,22	-48,3	-2,5	0,0	-0,1	0,0	-3,6	0,0	0,0	24,5	
Lieferfahrzeug-Kühlaggregat Lebensmittelmarkt	LrN	Punkt	76,0		76,0	3	73,22	-48,3	-2,5	0,0	-0,1	0,0		0,0			
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	100,3	4311,8	64,0	3	42,31	-43,5	-1,0	0,0	-0,1	0,1	-0,8	0,0	0,0	50,8	
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	100,3	4311,8	64,0	3	42,31	-43,5	-1,0	0,0	-0,1	0,1		0,0			

Bad Soden BPlanÄ "Südlich der Hasselstraße"

Mittlere Ausbreitung Lmax - Prognose

Legende

Quelle		Quellname
Zeit- bereich		Name des Zeitbereichs
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel pro Anlage
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB(A)	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

Bad Soden BPlanÄ "Südlich der Hasselstraße"

Mittlere Ausbreitung Lmax - Prognose

Quelle	Zeit- bereich	Quellentyp	Lw dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Cmet dB	Lr dB(A)	
Immissionsort IP1 Leharweg 2 Nutzung WA LrT 52,4 dB(A) LrN 34,3 dB(A) LT,max 76,0 dB(A) LN,max dB(A)													
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LT,max	Punkt	106,0	3	52,6	-45,4	-2,2	-7,8	-0,1	1,7	0,0	55,2	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LN,max	Punkt	106,0	3	52,6	-45,4	-2,2	-7,8	-0,1	1,7	0,0		
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LT,max	Punkt	106,0	3	119,6	-52,5	-4,0	-9,6	-0,2	7,0	-1,2	-66,6	
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LN,max	Punkt	106,0	3	119,6	-52,5	-4,0	-9,6	-0,2	7,0	-1,2		
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LT,max	Punkt	106,0	3	125,4	-53,0	-4,0	-4,9	-0,2		-1,2	-96,0	
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LN,max	Punkt	106,0	3	125,4	-53,0	-4,0	-4,9	-0,2		-1,2		
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LT,max	Punkt	108,0	3	116,2	-52,3	-3,7	-19,4	-0,2	0,0	-0,9	34,5	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LN,max	Punkt	108,0	3	116,2	-52,3	-3,7	-19,4	-0,2	0,0	-0,9		
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LT,max	Punkt	108,0	3	59,4	-46,5	-2,4	-12,5	-0,1	0,0	0,0	49,5	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LN,max	Punkt	108,0	3	59,4	-46,5	-2,4	-12,5	-0,1	0,0	0,0		
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LT,max	Linie	108,0	3	79,0	-48,9	-3,4	0,0	-0,2	0,0	-0,6	57,9	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LN,max	Linie	108,0	3	79,0	-48,9	-3,4	0,0	-0,2	0,0	-0,6		
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LT,max	Linie	108,0	3	15,7	-34,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	76,0	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LN,max	Linie	108,0	3	15,7	-34,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	17,9	-36,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	66,4	
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	17,9	-36,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Immissionsort IP2 Leharweg 4 Nutzung WA LrT 50,5 dB(A) LrN 37,5 dB(A) LT,max 76,1 dB(A) LN,max dB(A)													
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LT,max	Punkt	106,0	3	47,5	-44,5	-1,9	-14,8	-0,1	0,0	0,0	47,7	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LN,max	Punkt	106,0	3	47,5	-44,5	-1,9	-14,8	-0,1	0,0	0,0		
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LT,max	Punkt	106,0	0									
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LN,max	Punkt	106,0	0									
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LT,max	Punkt	106,0	0									
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LN,max	Punkt	106,0	0									
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LT,max	Punkt	108,0	3	112,3	-52,0	-3,7	-20,7	-0,2	0,0	-0,8	33,6	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LN,max	Punkt	108,0	3	112,3	-52,0	-3,7	-20,7	-0,2	0,0	-0,8		
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LT,max	Punkt	108,0	3	36,8	-42,3	-0,4	-22,4	-0,1	0,0	0,0	45,9	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LN,max	Punkt	108,0	3	36,8	-42,3	-0,4	-22,4	-0,1	0,0	0,0		
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LT,max	Linie	108,0	0						0,0		19,6	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LN,max	Linie	108,0	0						0,0			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LT,max	Linie	108,0	0						0,0		76,1	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LN,max	Linie	108,0	0						0,0			

Bad Soden BPlanÄ "Südlich der Hasselstraße"

Mittlere Ausbreitung Lmax - Prognose

Quelle	Zeit- bereich	Quelltyp	Lw dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Cmet dB	Lr dB(A)	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	20,3	-37,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	65,3	
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	20,3	-37,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Immissionsort IP3 Schubertstraße 5 Nutzung WA LrT 41,2 dB(A) LrN 20,4 dB(A) LT,max 60,3 dB(A) LN,max dB(A)													
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LT,max	Punkt	106,0	3	86,4	-49,7	-3,4	-32,8	-0,2	0,0	-0,6	22,3	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LN,max	Punkt	106,0	3	86,4	-49,7	-3,4	-32,8	-0,2	0,0	-0,6		
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LT,max	Punkt	106,0	0									
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LN,max	Punkt	106,0	0									
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LT,max	Punkt	106,0	3	62,4	-46,9	-3,1	-18,3	-0,1	0,0	-0,4	-33,5	
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LN,max	Punkt	106,0	3	62,4	-46,9	-3,1	-18,3	-0,1	0,0	-0,4		
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LT,max	Punkt	108,0	3	38,0	-42,6	-0,5	-19,3	-0,1	0,0	0,0	48,5	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LN,max	Punkt	108,0	3	38,0	-42,6	-0,5	-19,3	-0,1	0,0	0,0		
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LT,max	Punkt	108,0	3	102,6	-51,2	-3,5	-35,0	-0,2	0,0	-0,7	20,3	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LN,max	Punkt	108,0	3	102,6	-51,2	-3,5	-35,0	-0,2	0,0	-0,7		
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LT,max	Linie	108,0	0						-1000,0		22,1	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LN,max	Linie	108,0	0						-1000,0			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LT,max	Linie	108,0	0						0,0		39,6	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LN,max	Linie	108,0	0						0,0			
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	38,8	-42,8	-1,6	0,0	-0,1	2,2	0,0	60,3	
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	38,8	-42,8	-1,6	0,0	-0,1	2,2	0,0		
Immissionsort IP4 Schubertstraße 3 Nutzung WA LrT 52,0 dB(A) LrN 17,3 dB(A) LT,max 67,1 dB(A) LN,max dB(A)													
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LT,max	Punkt	106,0	3	91,7	-50,2	-3,5	-25,3	-0,2	0,0	-0,7	29,2	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LN,max	Punkt	106,0	3	91,7	-50,2	-3,5	-25,3	-0,2	0,0	-0,7		
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LT,max	Punkt	106,0	0								22,8	
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LN,max	Punkt	106,0	0									
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LT,max	Punkt	106,0	3	28,9	-40,2	-0,1	-19,5	-0,1	0,0	0,0	20,3	
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LN,max	Punkt	106,0	3	28,9	-40,2	-0,1	-19,5	-0,1	0,0	0,0		
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LT,max	Punkt	108,0	3	26,7	-39,5	0,0	-7,1	-0,1	1,1	0,0	65,3	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LN,max	Punkt	108,0	3	26,7	-39,5	0,0	-7,1	-0,1	1,1	0,0		
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LT,max	Punkt	108,0	3	122,2	-52,7	-3,8	-32,7	-0,2	0,0	-0,9	20,6	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LN,max	Punkt	108,0	3	122,2	-52,7	-3,8	-32,7	-0,2	0,0	-0,9		
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LT,max	Linie	108,0	3	23,6	-38,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	31,7	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LN,max	Linie	108,0	3	23,6	-38,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Bad Soden BPlanÄ "Südlich der Hasselstraße"

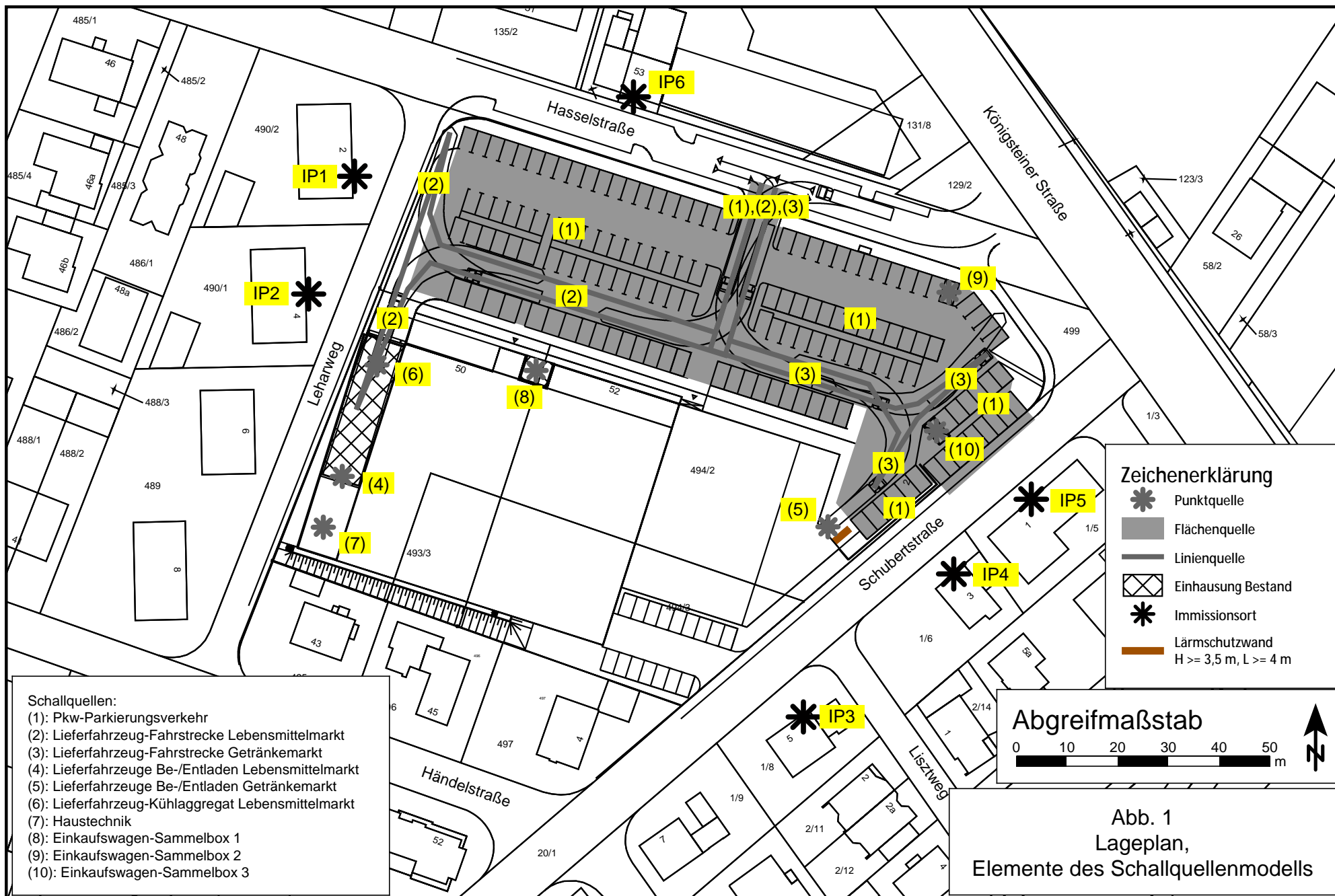
Mittlere Ausbreitung Lmax - Prognose

Quelle	Zeit- bereich	Quelltyp	Lw dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Cmet dB	Lr dB(A)	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LT,max	Linie	108,0	3	121,4	-52,7	-3,9	-9,6	-0,2	0,0	-1,1	43,5	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LN,max	Linie	108,0	3	121,4	-52,7	-3,9	-9,6	-0,2	0,0	-1,1		
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	16,4	-35,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	67,1	
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	16,4	-35,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Immissionsort IP5 Schubertstraße 1 Nutzung WA LrT 54,6 dB(A) LrN 16,9 dB(A) LT,max 69,7 dB(A) LN,max dB(A)													
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LT,max	Punkt	106,0	3	101,0	-51,1	-3,6	-14,2	-0,2	0,0	-0,8	39,1	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LN,max	Punkt	106,0	3	101,0	-51,1	-3,6	-14,2	-0,2	0,0	-0,8		
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LT,max	Punkt	106,0	3	44,2	-43,9	-2,1	-5,1	-0,1	0,0	0,0	29,1	
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LN,max	Punkt	106,0	3	44,2	-43,9	-2,1	-5,1	-0,1	0,0	0,0		
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LT,max	Punkt	106,0	3	23,6	-38,5	0,0	-16,9	0,0	0,0	0,0	12,1	
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LN,max	Punkt	106,0	3	23,6	-38,5	0,0	-16,9	0,0	0,0	0,0		
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LT,max	Punkt	108,0	3	40,6	-43,2	-0,9	0,0	-0,1	2,3	0,0	69,1	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LN,max	Punkt	108,0	3	40,6	-43,2	-0,9	0,0	-0,1	2,3	0,0		
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LT,max	Punkt	108,0	3	136,0	-53,7	-3,9	-31,7	-0,3	0,0	-1,0	20,4	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LN,max	Punkt	108,0	3	136,0	-53,7	-3,9	-31,7	-0,3	0,0	-1,0		
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LT,max	Linie	108,0	3	29,8	-40,5	-0,1	-3,1	-0,1	0,0	0,0	26,1	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LN,max	Linie	108,0	3	29,8	-40,5	-0,1	-3,1	-0,1	0,0	0,0		
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LT,max	Linie	108,0	3	128,6	-53,2	-4,0	0,0	-0,3	0,0	-1,2	52,4	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LN,max	Linie	108,0	3	128,6	-53,2	-4,0	0,0	-0,3	0,0	-1,2		
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	51,7	-45,3	-2,6	-9,2	-0,1	0,0	-0,1	69,7	
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	51,7	-45,3	-2,6	-9,2	-0,1	0,0	-0,1		
Immissionsort IP6 Hasselstraße 53 Nutzung MI LrT 51,0 dB(A) LrN 23,7 dB(A) LT,max 70,0 dB(A) LN,max dB(A)													
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LT,max	Punkt	106,0	3	57,5	-46,2	-2,5	0,0	-0,1	19,9	0,0	47,5	
Einkaufswagen-Sammelbox 1	LN,max	Punkt	106,0	3	57,5	-46,2	-2,5	0,0	-0,1	19,9	0,0		
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LT,max	Punkt	106,0	3	73,4	-48,3	-3,4	-10,5	-0,1	0,9	-0,6	28,0	
Einkaufswagen-Sammelbox 2	LN,max	Punkt	106,0	3	73,4	-48,3	-3,4	-10,5	-0,1	0,9	-0,6		
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LT,max	Punkt	106,0	0									
Einkaufswagen-Sammelbox 3	LN,max	Punkt	106,0	0									
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LT,max	Punkt	108,0	3	93,2	-50,4	-3,4	-16,9	-0,2	2,5	-0,6	42,0	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Getränkemarkt	LN,max	Punkt	108,0	3	93,2	-50,4	-3,4	-16,9	-0,2	2,5	-0,6		
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LT,max	Punkt	108,0	3	94,5	-50,5	-3,4	-15,3	-0,2	0,0	-0,6	41,0	
Lieferfahrzeuge Be-/Entladen Lebensmittelmarkt	LN,max	Punkt	108,0	3	94,5	-50,5	-3,4	-15,3	-0,2	0,0	-0,6		

Bad Soden BPlanÄ "Südlich der Hasselstraße"

Mittlere Ausbreitung Lmax - Prognose

Quelle	Zeit- bereich	Quelltyp	Lw dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Cmet dB	Lr dB(A)	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LT,max	Linie	108,0	0						0,0		70,0	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Getränkemarkt	LN,max	Linie	108,0	0						0,0			
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LT,max	Linie	108,0	0						0,0		70,0	
Lieferfahrzeug-Fahrstrecke Lebensmittelmarkt	LN,max	Linie	108,0	0						0,0			
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	0						0,0		67,1	
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	0						0,0			



ANLAGE 3

Auswirkungsanalyse



AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR UMSTRUKTURIERUNG UND ERWEITERUNG EINES REWE SUPER- MARKTES MIT GETRÄNKEMARKT IN BAD SODEN AM TAUNUS

AUFTRAGGEBER: Stadt Bad Soden am Taunus

PROJEKTLEITUNG: Monika Kollmar, Niederlassungsleiterin

PROJEKTBEARBEITUNG: Sascha Diemer, M. Sc. Stadt- und Regional-
forschung

Köln, den 01.08.2025

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei Personenbezeichnungen die männliche Schriftform verwendet. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Foto Deckblatt: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 0221 989438-0
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juni 2025 erteilte die Stadt Bad Soden a. T., der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH), Büro Köln, den Auftrag zur Anpassung der im Februar 2024 verfassten Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung und Erweiterung eines Rewe Supermarktes mit Getränkemarkt am Standort Hasselstraße 50 - 52 in Bad Soden a. T. Durch die Auslagerung der bisherigen Getränkeabteilung soll die Gesamtverkaufsfläche von derzeit 1.899 m² auf 2.900 m² vergrößert werden. Der neu ausgelagerte Getränkemarkt soll mit 900 m² auf dem benachbarten Grundstück realisiert werden, auf dem aktuell noch ein Autohaus steht. Die bisherige Bestandsfläche der Getränkeabteilung im aktuellen Rewe Supermarkt soll durch sonstiges Lebensmittelassortiment nachbelegt werden. Im Bebauungsplan ist für den Rewe-Supermarkt eine max. Verkaufsfläche von 2.000 m² zulässig; die Baugenehmigung umfasst eine Verkaufsfläche von 1.899 m². Somit sind derzeit 101 m² Verkaufsfläche, die lt. B-Plan zulässig wären, noch nicht ausgenutzt.

Mit der angestrebten Verkaufsfläche (VK) für den Rewe Supermarkt und den Rewe Getränkemarkt liegt das Gesamtvorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Hessischen Statistischen Landesamtes, Branchenkennzahlen des EHI und des Hahn-Verlages sowie Angaben der Stadt Bad Soden a. T. und des Auftraggebers zur Verfügung. Zudem wurden die bisherigen Wettbewerbsdaten, die für die ursprüngliche Auswirkungsanalyse aus 2024 vor Ort erhoben wurden, auf Basis einer Internetrecherche und unserer GMA-eigenen Datenbank zum Lebensmitteleinzelhandel überprüft.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für das anstehende Genehmigungsverfahren. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA dennoch keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 01.08.2025
KO/DRS

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Definition und ausgewählte Marktdaten	7
II. Standortbeschreibung	11
1. Makrostandort Bad Soden am Taunus	11
2. Mikrostandort Hasselstraße	13
III. Angebotssituation	16
1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes	16
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes	17
IV. Nachfragesituation	20
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Bevölkerungspotenziales	20
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	21
V. Auswirkungsanalyse	23
1. Methodischer Ansatz	23
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	23
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	24
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens	26
5. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	28
VI. Zusammenfassung	30
Verzeichnisse	32

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In Bad Soden a. T. ist die Erweiterung der Verkaufsfläche des langjährig bestehenden Rewe Supermarktes geplant. Nach Abriss eines benachbarten Autohauses soll ein Rewe-Getränkemarkt gebaut und in diesem Zuge die Gesamtverkaufsfläche des Rewe-Marktes inkl. bereits bestehender Bäckerei im Vorkassenbereich und inkl. des neuen Getränkemarktes von derzeit 1.899 m² auf 2.900 m² vergrößert werden. Im Anbau soll auf 900 m² der neue Getränkemarkt etabliert werden, dessen Bestandsfläche von ca. 210 m² im aktuellen Markt durch das sonstige Lebensmittelsortiment eines Rewe-Supermarktes nachbelegt würde. Zudem wird im Weiteren unterstellt, dass der Rewe-Supermarkt seine bereits heute genehmigte Verkaufsfläche von 2.000 m² künftig voll ausnutzen wird. Für das Vorhaben am Standort Hasselstraße 50 - 52 muss der Bebauungsplan geändert werden und im bereits bestehenden Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel die künftige Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m² festgesetzt werden.

Im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens sind die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 Bau NVO zu untersuchen sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsplan Hessen 2021¹, Regionalplan Südhessen 2010) zu prüfen.

Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darlegung des Rechts- und Planungsrahmens
- /// Darstellung des Planvorhabens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Bad Soden a. T. und des Mikrostandortes Hasselstraße 50 - 52
- /// Darstellung der Wettbewerbssituation in Bad Soden a. T. und den Nachbarkommunen
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes des Vorhabens und Ermittlung der dortigen projektrelevanten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- /// Berechnung der Umsatzerwartung des Vorhabens (anhand des Marktanteilkonzeptes)
- /// Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen
- /// Untersuchung der zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in Bad Soden a. T. und Nachbarkommunen
- /// Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplans (LEP) Hessen und des Regionalplans Südhessen 2010 / RegFNP
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Als großflächig gelten Einzelhandelsbetriebe nach herrschender Rechtsprechung ab einer Geschossfläche von 1.200 m² bzw. ab 800 m² Verkaufsfläche². Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO³ und

¹ In Kraft seit dem 04.09.2021

² Vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

³ Baunutzungsverordnung von 1990; zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach ihrer Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, in der Regel die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich. Die Beurteilung des vorliegenden großflächigen Einzelhandelsvorhabens unterliegt maßgeblich den folgenden Rechtsnormen:

- /// Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) von 2021⁴
- /// Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächenutzungsplan (RegFNP).

Neben den Instrumenten der BauNVO erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch landes- und regionalplanerische Maßgaben (vgl. LEP Hessen 2021, Abschnitt 6 Großflächiger Einzelhandel und Regionalplan Südhessen, Kap. 3.4.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben). Als wesentliche Prüfelemente der Landes- und Regionalplanung sind zusammenzufassen:

/// **Zentralitätsgebot:**

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind außer in Ober- und Mittelzentren auch in den zentralen Ortsteilen der Grundzentren zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben zur Grundversorgung handelt, das eine Verkaufsfläche von 2.000 m² nicht übersteigt und die übrigen regionalplanerischen Ziele und Grundsätze (v. a. Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots) erfüllt.

/// **Kongruenzgebot:**

Das großflächige Einzelhandelsvorhaben muss sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen, sodass es nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich der Standortkommune hinausreicht. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.

/// **Integrationsgebot:**

Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Ihre Standorte müssen in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen liegen. Außerdem hat bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben eine Anbindung an den ÖPNV zu erfolgen. Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung oder Erweiterung in den Vorranggebieten Siedlung, an städtebaulich integrierten Standorten oder an teilintegrierten Standorten ungeeignet sind (z. B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-Märkte, Kfz- oder Brennstoffhandel), sind innenstadtrelevante Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. höchstens 800 m² VK zu begrenzen. Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind sowohl die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.

/// **Beeinträchtigungsverbot:**

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit und Entwicklung von zentralen Orten und ihren städtebaulich integrierten Versorgungslagen (zentralen Versorgungsbereichen) bewirken. Agglomerationen von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsflächen

⁴ In Kraft seit dem 04.09.2021.

in der Summe die Großflächigkeit erreichen, sind raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln.

3. Definition und ausgewählte Marktdaten

Im Einzelhandel wird zwischen verschiedenen **Betriebstypen** unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.⁵ Ausgenommen sind Läger, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten (= „Nonfood“) zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden⁶.

Die Definitionen für **Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:⁷

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft, das überwiegend in Selbstbedienung auf einer Verkaufsfläche zwischen ca. 400 und 2.500 m² ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel⁸ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood-II-Artikeln⁹ aufweist (Nonfood-Umsatzanteil ca. 10 – 15 % am Gesamtumsatz). Supermärkte weisen eine hohe Frischekompetenz auf, die sich in vielen Märkten durch Bedientheken bei Fleisch- und Wurstwaren, zum Teil auch Käse-, Fisch- und Feinkost widerspiegelt.

⁵ vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

⁶ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 397.

⁷ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 394.

⁸ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁹ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft, das überwiegend in Selbstbedienung auf einer Verkaufsfläche zwischen ca. 2.500 und 5.000 m² ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt. Der klare Verkaufsflächenschwerpunkt liegt – wie auch bei den Supermärkten – im Lebensmittelassortiment; der Umsatzanteil der Nonfood-Artikel beträgt in der Regel rund 10 - 15 %.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das überwiegend in Selbstbedienung ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt. Während die Verkaufsflächenanteile bei Nonfood oft bei fast 50 % der Verkaufsfläche liegen, ist der Umsatzanteil gegenüber dem Food-Anteil deutlich geringer. Der Nonfood-Anteil am Umsatz liegt in der Regel zwischen 20 und 40 %.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen ca. 800 und 1.700 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel (Schnelldreher) konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot unterschiedlichster Sortimente aus dem Food- und Nonfood-Sortiment mit Schwerpunkt bei Nonfood-II-Artikeln führt. Es gibt i. d. R. keine Bedientheken; Backwaren werden regelmäßig über SB-Backstationen in Selbstbedienung angeboten.

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das – von einigen Ausnahmen abgesehen (z.B. Getränkeabholmärkte) – keinen oder nur einen geringen Selbstbedienungsanteil aufweist, auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft überwiegend in Selbstbedienung mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet. Bedientheken sind hier die Ausnahme.

Die **Betriebstypen unterscheiden** sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**, was v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich wird. Während ein Supermarkt in der Größenordnung von 1.500 – 2.000 m² Verkaufsfläche zwischen 15.000 – 20.000 Artikel offeriert, ist bei Lebensmitteldiscountern heutzutage von ca. 2.000 – 4.500 Artikeln im Stammsortiment auszugehen.

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken

und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionswaren“, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen. Auch die Lebensmitteldiscounter streben größere Verkaufsflächen an; die gängigen deutschlandweit expandierenden Anbieter Aldi, Lidl, Netto und Penny streben im Neubau stets die Großflächigkeit (> 800 m² Verkaufsfläche) an, wobei bei den Marktführern Aldi und Lidl je nach Standort Verkaufsflächen zwischen ca. 1.200 und 1.700 m² realisiert werden, und auch Netto, Norma und Penny mittlerweile Verkaufsflächen bis zu 1.200 m² umsetzen.

Dem Lebensmitteleinzelhandel kommt eine besondere Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So **optimieren** derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre **Standortnetze**. Hiermit verbunden ist häufig auch eine **Flächenausweitung** der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, an die interne Logistik sowie des demographischen Wandels die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

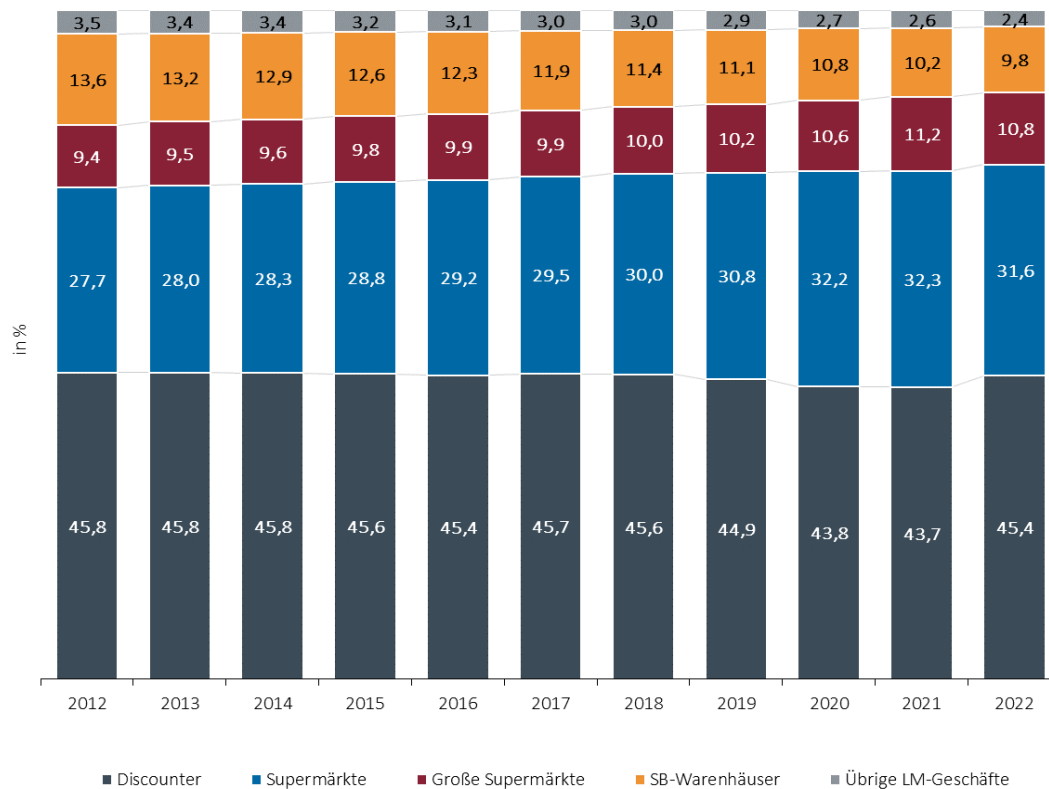
Ebenso hat der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren der Gesundheit und Körperpflege, also den typischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten, in den vergangenen Jahren eine Steigerung erfahren. 2022 wurde mit diesen Warenbereichen in Deutschland insgesamt ein Umsatz von 280,7 Mrd. € erzielt¹⁰. Den Anteil am Einzelhandelsumsatz insgesamt konnte der Lebensmitteleinzelhandel dabei in den vergangenen Jahren leicht steigern. Hierin kommt auch der zunehmende Wunsch der Kunden nach qualitätsvolleren Lebensmitteln zum Ausdruck.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die **Marktanteile** der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig. Es ist allerdings angesichts der hohen Inflation eine weitere Verlagerung von Marktanteilen zugunsten der Discounter zu beobachten. (vgl. Abbildung 1).¹¹

¹⁰ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 61.

¹¹ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 77.

Abbildung 1: Entwicklung der Umsatzanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI Retail Institute: EHI Handelsdaten aktuell 2023, GMA-Darstellung 2024

Gemessen am Gesamtumsatz im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter mit über 45 % noch immer den größten Marktanteil ein. Auf Supermärkte und Große Supermärkte entfallen ca. 42 %, auf SB-Warenhäuser immerhin ca. 11 %. Damit hat sich der Discounter vor dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Lebensmittelversorgung in Deutschland etabliert. Bei den Discountern schien der langanhaltende Wachstumstrend zuletzt gebrochen, seit 2012 hatte die Zahl der Discounter tendenziell abgenommen, während sich die Zahl der großen Supermärkte noch leicht erhöht hatte.¹²

¹² Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, S. 77

II. Standortbeschreibung

1. Makrostandort Bad Soden am Taunus

Die hessische **Stadt Bad Soden a. T.** liegt im Norden des Main-Taunus-Kreises. Laut LEP Hessen (2021) bildet Bad Soden a. T. ein polyzentrales Mittelzentrum im Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main. Die gegenwärtig ca. **23.100 Einwohner**¹³ zählende Stadt befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den angrenzenden Mittelzentren Schwalbach, Königstein und Kelkheim. Weitere Nachbarkommunen sind Liederbach am Taunus im Süden und Sulzbach (Taunus) im Südosten. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Metropole Frankfurt am Main, welche rd. 20 km südöstlich von Bad Soden a. T. liegt.

Das Stadtgebiet von Bad Soden a. T. gliedert sich in **drei Stadtteile**. Die Kernstadt von Bad Soden a. T. ist mit ca. 14.100 Einwohnern der einwohnerstärkste Stadtteil, gefolgt von Neuenhain (ca. 7.300 Einwohner) und Altenhain (rd. 1.700 Einwohner)¹⁴.

Im Zeitraum von 2018 – 2023 verzeichnete Bad Soden a. T. eine durchweg positive Bevölkerungsentwicklung (ca. + 2,3 %) ¹⁵. Die Entwicklung im Main-Taunus-Kreis war im selben Zeitraum noch positiver (ca. + 2,7 %) ¹⁶.

Als **Wirtschaftsstandort** bietet die Bad Soden a. T. im Juni 2022 Arbeitsplätze für rd. 4.641 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die wirtschaftliche Entwicklung verlief in den zurückliegenden Jahren negativ. Von 2017 bis 2022 sank die Zahl der Beschäftigten um ca. 14,3 %. Dabei weist die Stadt einen negativen Pendlersaldo von ca. 4.970 Pendlern auf, am 30.06.2024 standen ca. 3.408 Einpendler 8.378 Auspendlern gegenüber¹⁷.

Die Innenstadt von Bad Soden a. T. erstreckt sich entlang der Königsteiner Straße. Sie reicht von der Sulzbacher Straße bis zur Höhe des alten Kurparks. Außerdem umfasst der zentrale Versorgungsbereich den Adlerplatz sowie die weiteren Straßenzüge zwischen der Königsteiner Straße, Gartenstraße und der Straße Zum Quellpark. Die Innenstadt ist v. a. durch einen kleinteiligen **Einzelhandelsbesatz** (Floristik, Obstladen, Bäckerei, Metzgerei, usw.) geprägt. Darüber hinaus befinden sich hier zahlreiche Gastronomiebetriebe sowie ergänzende Dienstleistungsbetriebe. Die Filialen der Supermarktkette tegut und des Drogeriemarktes dm sind als Magnetbetriebe im ZVB hervorzuheben.

¹³ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2024.

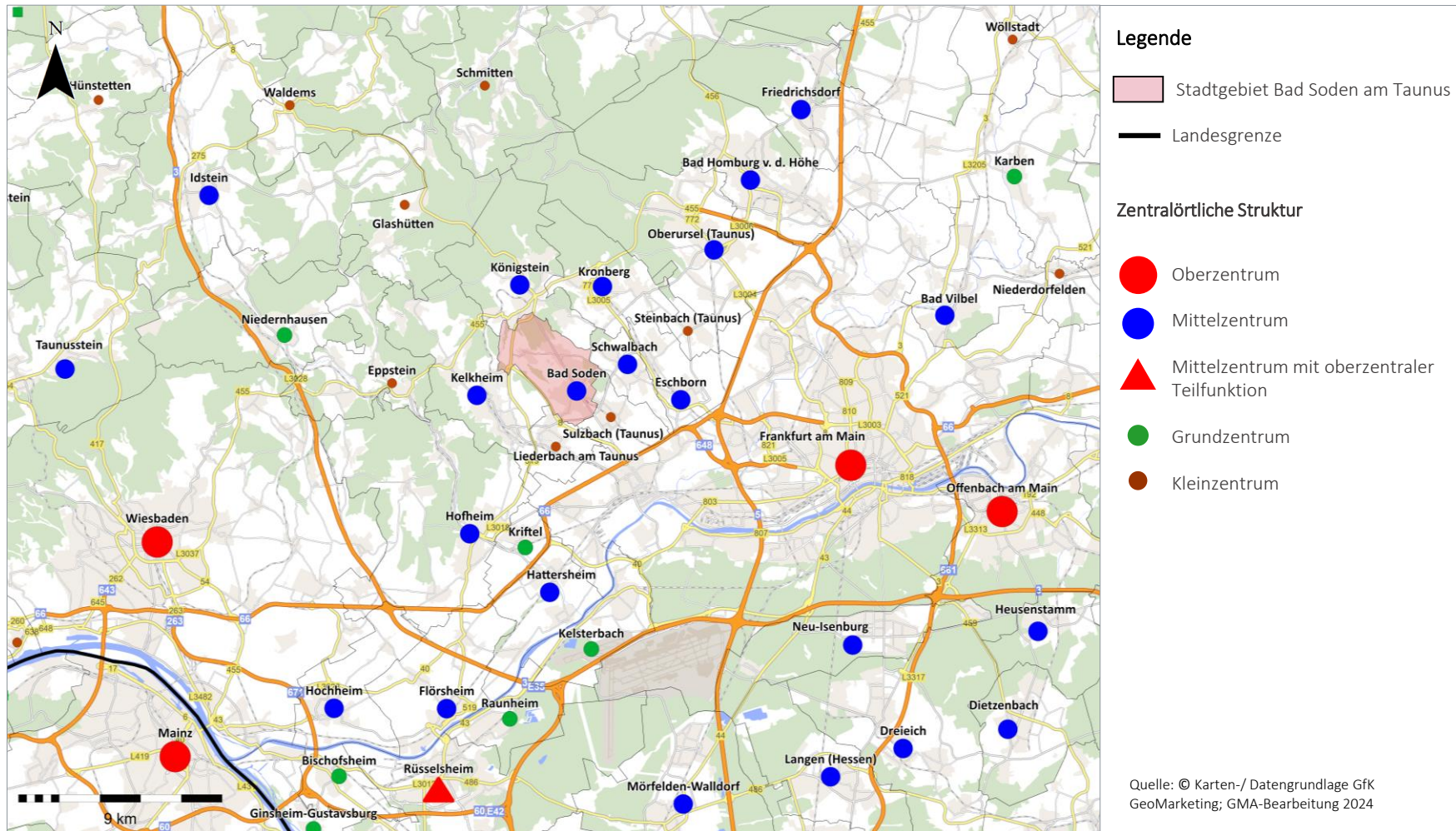
¹⁴ Quelle: panadress (Stand 2025) / Abgleich Gesamtbevölkerung, Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2024.

¹⁵ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 2024.

¹⁶ ebd.

¹⁷ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2017 sowie 30.06.2024.

Karte 1: Lage von Bad Soden am Taunus und zentralörtliche Struktur in der Region



Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Bad Soden a. T. wird im Wesentlichen durch die Bundesstraßen 8 und 519 sichergestellt. Für die innerstädtische Verkehrserschließung ist die Königsteiner Str. als Nord-Süd-Verbindung von wesentlicher Bedeutung. Die Anbindung der Nachbarkommunen läuft u. a. über die Landesstraßen 3226, 3014 und 3015. Bad Soden a. T. befindet sich im ÖPNV-Netz der Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft (MTV). Der Bahnhof Bad Soden a. T. nimmt im öffentlichen Verkehrssystem der Stadt eine Knotenfunktion ein. Von dort verkehren mehrere Buslinien, die die ÖPNV-Verbindung mit den verschiedenen Stadtteilen sowie den Nachbargemeinden sicherstellen. Außerdem wird vom Bahnhof eine Verbindung in die nahegelegene Metropole Frankfurt am Main, durch die regelmäßig abfahrenden S- und Regionalbahnen gewährleistet.

2. Mikrostandort Hasselstraße

Der **Standort** des anzusiedelnden Getränkemarktes liegt zwischen Leharweg, Hasselstraße und Schubertstraße im Stadtteil Bad Soden a. T. Das direkte Stadtortumfeld wird überwiegend durch Wohnbebauung, gewerbliche Nutzungen und Dienstleister geprägt (vgl. Karte 2). Im Norden schließt eine ebenerdige Parkplatzanlage an den Markt an. Unmittelbar östlich vom Rewe-Markt liegt derzeit ein Autohaus, welches zum Projektgebiet gehört und im Zuge des Neubaus des Rewe-Getränkemarktes abgerissen werden soll. Weiter östlich des Standortes befinden sich auf der östlichen Seite der Königsteiner Straße verschiedene gewerbliche Nutzungen, während an der westlichen Seite, südlich des Planstandortes, wiederum Wohnbebauung angrenzt. Nördlich des Rewe-Marktes verläuft die Hasselstraße, auf deren gegenüberliegenden Straßenseite sich ein weiteres Autohaus befindet. Im Westen, Osten und Süden ist der Planstandort von Wohnquartieren mit Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben. Das Zentrum von Bad Soden a. T. befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordwestlich des Projektstandortes.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Hasselstraße, die unmittelbar gegenüber des Projektstandortes in die Königsteiner Straße mündet. Letztere stellt die wichtigste innerörtliche Verkehrsachse dar und verbindet den Rewe-Markt mit dem Stadtzentrum. Zudem trifft sie ca. 600 m südöstlich auf die Landesstraßen 3014 und 3266, die die Kernstadt mit den umliegenden Gemeinden und Frankfurt am Main verbindet.

Die **Bushaltestelle** Rosenthalstraße der überörtlichen Linie 253 und 811 liegt ca. 120 m (Luftlinie) östlich des Rewe-Marktes und bindet den Standort an den ÖPNV an. Die Bushaltestelle wird regelmäßig in die Fahrtrichtung Königstein und Frankfurt am Main angefahren. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung von ca. 600 m (Luftlinie) liegt der Bahnhof Bad Soden a. T. im Nordosten des Standortes.

Der Standort ist aus den umliegenden Wohnquartieren fußläufig und mit dem Fahrrad über verkehrsberuhigte Straßen gut zu erreichen. Die Königsteiner Straße führt aus dem Stadtzentrum von Bad Soden a. T. zum Projektstandort und wird ebenfalls von Gehwegen begleitet. In einer fußläufigen Entfernung von rd. 10 Minuten können derzeit ca. 3.840 Einwohner ermittelt

werden, d.h. rund 29 % der Einwohner der Kernstadt Bad Soden a. T. können den Markt fußläufig erreichen¹⁸. Eine **Sichtbarkeit** des Marktgebäudes ist von der Königsteiner Straße aus in beiden Fahrtrichtungen gegeben.

Foto 1: Rewe in Bad Soden a. T.



Foto 2: Zufahrtssituation Rewe



GMA-Aufnahmen Dezember 2023

Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung des Planobjektes:

- /// städtebaulich integrierter Standort, der langjährig als wesentlicher Versorgungsstandort der Stadt eingeführt ist.
- /// über die Hasselstraße besteht ein direkter Anschluss an die Königsteiner Straße, die eine wichtige Verkehrsachse (Ein- bzw. Ausfallstraße) im Stadtgebiet darstellt und eine Verbindung zu den Landesstraßen 3014 und 3266 herstellt, damit sehr gute Pkw-Erreichbarkeit
- /// gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren sowie fußläufige Erreichbarkeit aus dem ca. 600 m nordwestlich gelegenen Stadtzentrum
- /// Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist ebenfalls sichergestellt (Bus und Bahn)
- /// Lage in einem ausgewiesenen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“

Zusammenfassend lässt sich hervorheben, dass das Standortumfeld weitgehend durch Wohnbebauung und nachrangig durch gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen geprägt ist. Der Standort ist aus den südöstlichen und südlichen bzw. westlichen Wohngebieten durch straßenbegleitende Fußwege gut erreichbar. Im Standortumfeld besteht außerdem Anschluss an den ÖPNV in Form einer Bushaltestelle sowie des Bahnhofs in Bad Soden a. T. Der Rewe-Markt befindet sich an einem langjährig etablierten Standort innerhalb der Einzelhandelsstruktur von Bad Soden a. T. Hier leistet er einen wichtigen Beitrag zur flächendeckenden Nahversorgung an einem Standort, der sowohl für einen Teil der Bevölkerung aus der Kernstadt von Bad Soden a. T. fußläufig als auch aus den weiteren Stadtteilen per Pkw gut erreichbar ist.

¹⁸ Ermittlung der Einwohnerzahlen auf Blockebene mit WIGeoGIS (GfK-Daten, Stand 2024), GMA-Berechnung 2025.

Karte 2: Mikrostandort Hasselstraße



III. Angebotssituation

Im Rahmen der ursprünglichen Analyse erfolgte im Dezember 2023 eine Erhebung des relevanten Einzelhandelsbestandes in Bad Soden a. T., Sulzbach und Schwalbach im Taunus; darüber hinaus wurden für die vorliegende Fassung die wesentlichen Wettbewerber aus dem Lebensmittelsegment auf Basis von GMA-Datenbanken und einer aktuellen Online-Recherche abgeglichen (vgl. Karte 3). Da der Angebotsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelsektor liegt, wurden in diesem Zusammenhang die wesentlichen Lebensmittelanbieter, d. h. vor allem Supermärkte, Discounter sowie Getränkemarkte berücksichtigt. Die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird neben dem zu erweiternden Rewe-Markt am Standort Haselstraße maßgeblich durch die unten aufgeführten Anbieter bestimmt. Zur Abgrenzung des Einzugsgebiets siehe Kapitel IV.

1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes

In der **Kernstadt von Bad Soden a. T. (Zone I)** sind als nächstgelegene Wettbewerber die Discounter Lidl und Aldi Süd zu nennen. Während Aldi Süd südöstlich des Projektstandortes in autokundenorientierter Gewerbegebietslage liegt, befindet sich der Lidl-Markt nördlich des Projektstandortes in einer integrierten Streulage knapp außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs mit einem sehr modernen Marktauftritt. Darüber hinaus ist rd. 100 m (Luftlinie) nordwestlich vom Lidl-Markt auf den tegut-Markt hinzuweisen, der den südlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs Bad Soden a. T. bildet.

In der Nachbargemeinde **Sulzbach (Taunus) (Zone II)** befinden sich mit einem kleinflächigen Rewe (Schwalbacher Straße) und einem Schluckspecht Getränkemarkt (Hauptstraße) zwei Systemwettbewerber zum Erweiterungsobjekt Rewe. Der Sulzbacher Rewe-Markt präsentiert sich mit einem veralteten Marktauftritt in einer vollintegrierten Lage und einer nicht ausreichenden Stellplatzanlage. Der Schluckspecht Getränkemarkt liegt am westlichen Ortseingang von Sulzbach (Taunus), in der Nähe des östlichen Ortsendes von Bad Soden a. T., und schließt direkt an Wohnbebauung an. Außerdem ist im Main-Taunus-Zentrum ein teo-Markt (Kleinstflächenkonzept von tegut) angesiedelt.

In den beiden Stadtteilen **Altenhain und Neuenhain (Zone III)** von Bad Soden a. T. befindet sich in Neuenhain in der Straße Am Schnittelberg ein kleinflächiger Rewe Supermarkt in einer wohngebietsintegrierten Lage am nördlichen Siedlungsrand. Außerdem ist in Neuenhain noch auf die beiden kleinflächigen Getränkemarkte Getränke Best (Haingrabenstraße) und Getränke Erler (Schwalbacher Straße) hinzuweisen. Getränke Best liegt in einer wohngebietsintegrierten Lage, in welcher neben dem kleinen Ladengeschäft zum Verkauf auch der Hofbereich sowie eine kleine Garage als Lager genutzt werden. Getränke Erler liegt ebenfalls in integrierter Lage und nutzt eine Scheune eines ehemaligen Bauernhofes als Verkaufsfläche. Im Stadtteil Altenhain sind keine weiteren Wettbewerber vorhanden.

Sowohl in Bad Soden a. T. als auch in Sulzbach (Taunus) sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Metzgereien) ansässig, die jedoch von der Erweiterung kaum betroffen sind, da im Erweiterungsobjekt Rewe bereits eine Bäckereifiliale im Vorkassenbereich ansässig ist und auch keine Veränderungen im Bereich der Bedientheke für Fleisch- und Wurstwaren vorgesehen ist. Daher bleiben im Folgenden diese kleinteiligen Anbieter im Rahmen der Umverteilungsberechnung unberücksichtigt.

Tabelle 1: Untersuchungsrelevanter Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebietes

Name Betrieb	Straße	VK in m²	Bemerkung
Kernstadt von Bad Soden a. T.			
Aldi Süd	Friedrich-Uhde-Straße	rd. 1.000	Gewerbegebietslage im südlichen Stadtgebiet
Lidl	Königsteiner Straße	rd. 1.250	zentrale Lage im Siedlungsbereich an der Königsteiner Straße
tegut	Königsteiner Straße	rd. 950	Zentraler Versorgungsbereich Bad Soden a. T. Innenstadt
Sulzbach (Taunus)			
Rewe	Schwalbacher Straße	rd. 550	Nahversorgungslage in einem Wohngebiet in der Schwalbacher Straße
Schluckspecht Getränkemarkt	Hauptstraße	rd. 650	autokundenorientierte Lage direkt anschließend an ein Wohngebiet
teo	Main-Taunus-Zentrum	rd.50	SB-Kleinstflächenkonzept im Main-Taunus-Zentrum
Altenhain und Neuenhain (Bad Soden a. T.)			
Rewe	Am Schnittelberg	rd. 700	vollintegrierte Lage Am Schnittelberg
Getränke Best	Haingrabenstraße	rd. 50	vollintegrierte Lage in der Haingrabenstraße
Getränke Erler	Schwalbacher Straße	rd. 100	vollintegrierte Lage in der Schwalbacher Straße

GMA-Zusammenstellung 2025

Insgesamt nehmen die in Tabelle 1 dargestellten Wettbewerber eine Verkaufsfläche von rund 5.300 m² ein, davon entfallen ca. 3.200 m² auf die Zone I (Kernstadt von Bad Soden a. T.), ca. 1.250 m² auf die Zone II (Sulzbach) und ca. 850 m² auf die Zone III (Altenhain / Neuenhain).

Die Umsatzleistung innerhalb des Einzugsgebietes (ohne Verlagerungs- / Erweiterungsvorhaben Rewe) beträgt insgesamt rd. **31,4 Mio. €** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (davon ca. 5,2 Mio. € in der Kernstadt von Bad Soden a. T., ca. 16,1 Mio. € in den sonstigen Lagen der Zone I, ca. 5,7 Mio. € in Sulzbach und ca. 4,3 Mio. € in den Stadtteilen Altenhain und Neuenhain von Bad Soden a. T.

2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

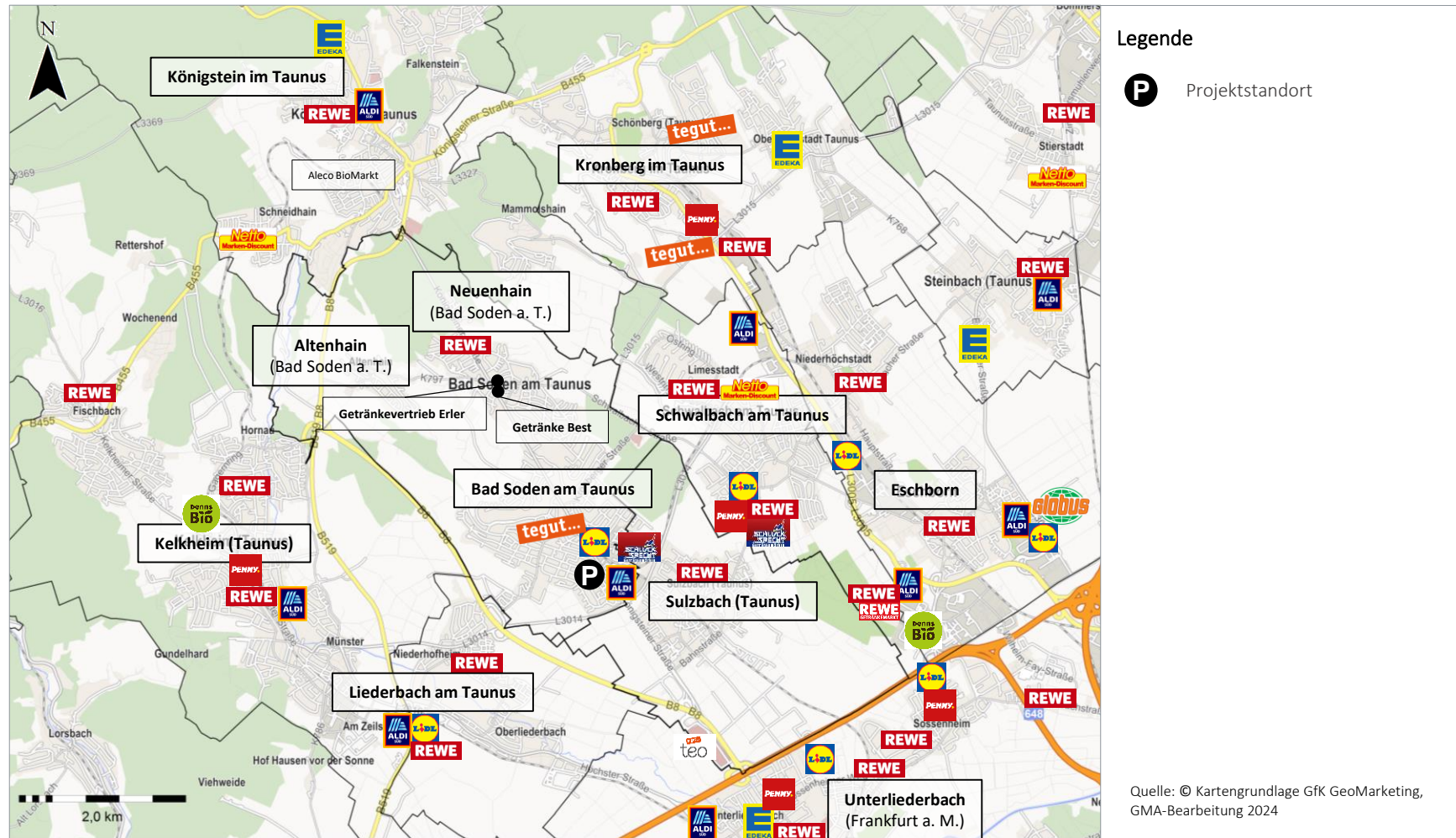
Außerhalb des Einzugsgebietes sind die räumlich nächstgelegenen Wettbewerber in der Nachbarkommune **Schwalbach am Taunus** zu berücksichtigen:

- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Schwalbach am Taunus liegen die beiden großflächigen Lebensmittelmärkte Rewe und Netto zentral am Marktplatz mit anschließender Wohnbebauung. Der Systemwettbewerber Rewe präsentiert sein Angebot auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.600 m², der Lebensmitteldiscounter Netto auf rd. 800 m².

- Im Norden des Stadtgebiets von Schwalbach am Taunus befindet sich Am Kronberger Hang eine großflächige Aldi Süd-Filiale (rd. 1.100 m²) in autokundenorientierter Gewerbegebietslage
- Zudem ist auf die Filialen der Systemwettbewerber Rewe und Schluckspecht sowie die Lebensmitteldiscounter Lidl und Penny hinzuweisen, die sich alle in einem Standortverbund in autokundenorientierter Ortsrandlage entlang der Sulzbacher Straße / Am Flachsacker befinden. Der Rewe Supermarkt in der Straße Am Flachsacker weist eine Verkaufsfläche von rd. 950 m² auf, während der Schluckspecht Getränkemarkt auf eine Verkaufsfläche von rd. 450 m² kommt. Der großflächige Lebensmitteldiscounter Lidl (rd. 1.200 m²) und der kleinflächige Penny-Markt (rd. 600 m²) liegen in der Sulzbacher Straße nördlich des Rewe-Marktes.
- Im südlichen Stadtgebiet von Schwalbach am Taunus liegt am autokundenorientierten Fachmarktzentrum Seerose in der Elly-Beinhorn-Straße im Grenzbereich zu Eschborn ein großflächiger Rewe-Markt (rd. 850 m²) mit einem angegliederten kleinflächigen Rewe-Getränkemarkt (rd. 450 m²). Aufgrund der Vielzahl an Betrieben am Standort ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorhanden.

Weitere Wettbewerber in den umliegenden Kommunen (u. a. Liederbach am Taunus, Kelkheim (Taunus), Königstein am Taunus) sind aufgrund der räumlichen Distanz zum Projektstandort und der vorherrschenden Wettbewerbssituation nicht weiter zu berücksichtigen. Insgesamt weisen jedoch alle Nachbarkommunen von Bad Soden a. T., mit Ausnahme von Sulzbach (Taunus), umfangreiche Angebote im Lebensmitteleinzelhandel auf, sodass sich die Ausstrahlung auch des erweiterten Rewe-Marktes auf Bad Soden a. T. selbst sowie Sulzbach (Taunus) bezieht.

Karte 3: Wesentliche Wettbewerber in Bad Soden und Umland



IV. Nachfragesituation

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Bevölkerungspotenziales

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den zu erweiternden Rewe Supermarkt ist Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden in der vorliegenden Untersuchung folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- /// Betriebstyp und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Attraktivität der sonstigen Nutzungen am Standort
- /// Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, vor allem nächst gelegene Systemwettbewerber (vgl. Kapitel III)
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich ein projektrelevantes Einzugsgebiet abgrenzen, welches die gesamte **Stadt Bad Soden a. T.** und die **Nachbargemeinde Sulzbach (Taunus)** umfasst.

Zone I:	Kernstadt von Bad Soden a. T.	ca. 14.100 Einwohner ¹⁹
Zone II:	Sulzbach (Taunus)	ca. 8.846 Einwohner ²⁰
Zone III:	Altenhain und Neuenhain (Bad Soden a. T.)	ca. 9.000 Einwohner
Einzugsgebiet gesamt:		rd. 31.946 Einwohner.

Insgesamt erstreckt sich das Einzugsgebiet auf die Stadt Bad Soden a. T. sowie die Nachbargemeinde Sulzbach (Taunus). Dabei erfolgt eine Differenzierung aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebiets von Bad Soden a. T. (Kernstadt Zone I; Altenhain und Neuenhain Zone III) und der Gemeinde Sulzbach (Taunus) (Zone II), da die Einkaufsorientierung auf den Planstandort Rewe in den beiden Kommunen voneinander abweicht (vgl. Kap. V, 2 zum Marktanteilkonzept).

Die Kernstadt von Bad Soden a. T. (Zone I) ist als Kerneinzugsgebiet zu beschreiben, in welcher sich der Planstandort und die Wettbewerber Aldi Süd, Lidl und tegut befinden und insbesondere der Versorgung der umliegenden Bevölkerung aus den Wohngebieten der Kernstadt bzw. des südlichen Teilgebiets von Bad Soden a. T. dienen (vgl. Karte 4). Aufgrund der räumlichen Nähe des Projektstandortes zum Sulzbacher Gemeindegebiet (Taunus) (Zone II) und dem dort vergleichsweise gering ausgeprägtem Wettbewerb (Rewe mit veraltetem Marktauftritt und geringer Verkaufsfläche sowie Schluckspecht als Hauptwettbewerber bei Getränkesortimenten), ist ebenso eine klare Einkaufsorientierung zum Planstandort zu erwarten. Die Stadtteile Altenhain und Neuenhain von Bad Soden a. T. bilden die Zone III, da hier mit einem Rewe

¹⁹ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2024 / panadress: Stand 2025.

²⁰ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2024.

Supermarkt ein Systemwettbewerber ansässig ist, der auf die Versorgung der beiden Stadtteile ausgerichtet ist. Die Bewohner dieser beiden nördlichen Stadtteile haben dazu eine größere räumliche Nähe zu den Anbietern tegut und Lidl als zum Planstandort; daher sind hier geringere Einkaufstendenzen zu erwarten als aus Sulzbach. Außerdem ist auf die beiden integrierten Getränkemärkte (Getränke Erler, Getränke Best) in Neuenhain hinzuweisen.

Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbssituation im Umfeld nicht abzuleiten. So begrenzen neben anderen Wettbewerbern jeweils zwei Rewe-Filialen in den Nachbarstädten Liederbach am Taunus (süd-)westlich des Projektstandortes das Einzugsgebiet. Hinzu kommen drei weitere Rewe-Filialen und ein Rewe Getränkemarkt in der östlich gelegenen Gemeinde Schwalbach am Taunus. Südlich des Sulzbacher Stadtgebiets ist u. a. auf weitere Rewe-Filialen in Unterliederbach (Frankfurt am Main) hinzuweisen. Dennoch ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Planstandortes, an der L 3014 in gewissem Umfang mit Umsätzen von Kunden außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen (z. B. durch Pendlerverflechtungen/-verkehre entlang der Königsteiner Straße). Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante²¹ Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit **ca. 6.864 €**. Davon entfallen **auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.930 €** und auf die sonstigen Nichtlebensmittel ca. 3.934 €.

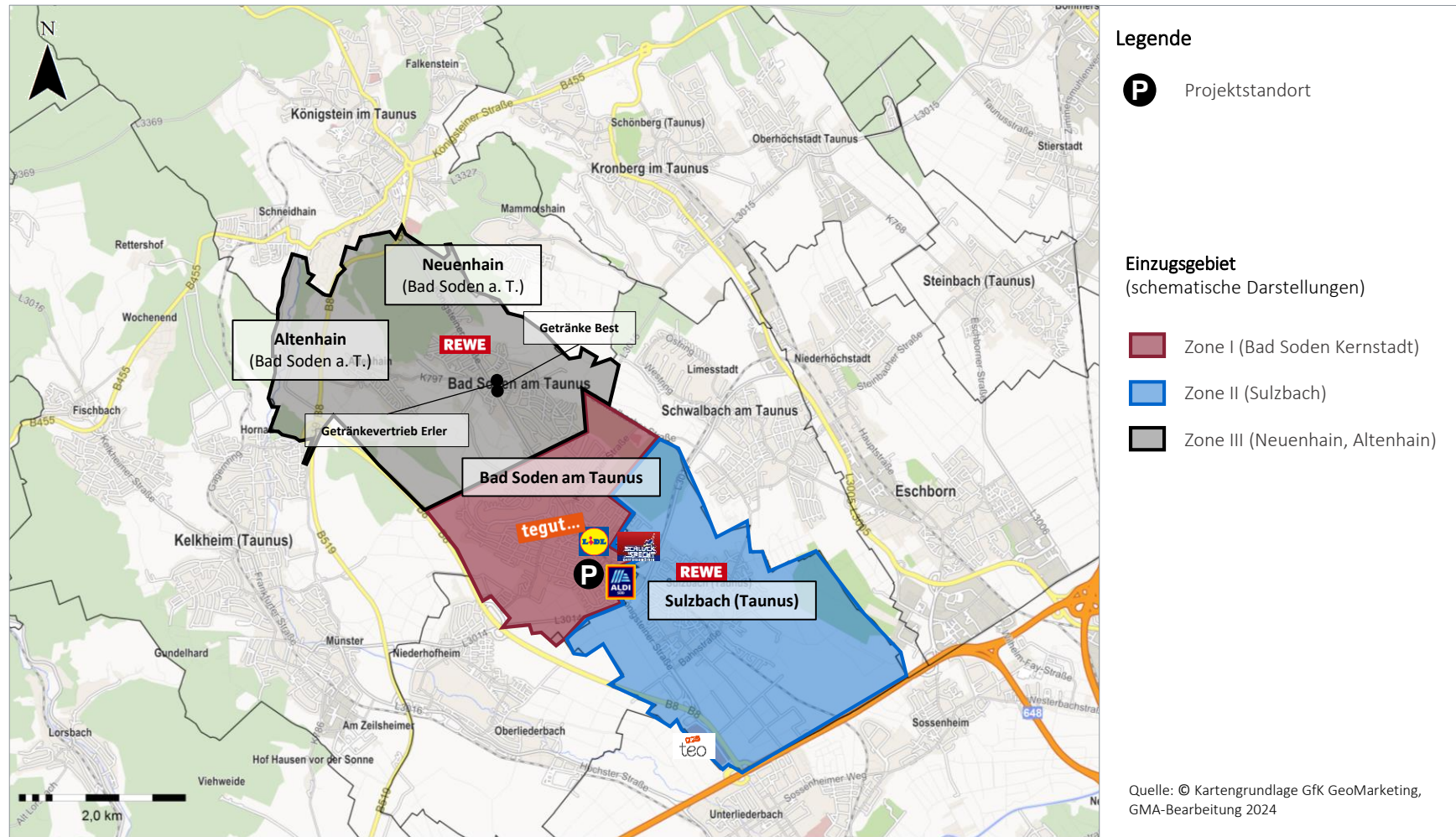
Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau²² zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau von Bad Soden a. T. mit 137,9 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0), das von Sulzbach (Taunus) liegt mit 118,5 ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Aufgrund dieses überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus im gesamten Einzugsgebiet ist das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelsegment entsprechend hoch.

Für das abgegrenzte Einzugsgebiet (Stadt Bad Soden a. T. und Stadt Sulzbach) beläuft sich das untersuchungsrelevante Kaufkraftpotenzial bei **Nahrungs- und Genussmitteln somit auf ca. 124,1 Mio. € p. a.**, davon ca. 57,0 Mio. € in der Kernstadt von Bad Soden a. T. (Zone I), ca. 30,7 Mio. € in Sulzbach (Taunus) (Zone II) und ca. 36,4 Mio. € in den Stadtteilen Altenhain und Neuenhain (Zone III) von Bad Soden a. T.

²¹ Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.).

²² Quelle: MB Research, Stand 2024.

Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens



V. Auswirkungsanalyse

1. Methodischer Ansatz

Die möglichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens im Untersuchungsraum werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Daraus lassen sich anschließend die zu erwartenden wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher für die einzelnen Sortimente bzw. Betriebstypen zufließt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 2 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Tabelle 2: Marktanteile und Umsatz des Vorhabens (Rewe und Rewe Getränkemarkt mit zusammen ca. 2.900 m² Verkaufsfläche)

	Kaufkraft Nahrungs- und Ge- nussmittel (in Mio. €)	Marktanteil (in %)	Umsatz			
			Nahrungs- und Ge- nussmittel (in Mio. €)	Randsorti- mente Nonfood (in Mio. €)	Gesamt (in Mio. €)	Gesamt (in %)
Kernstadt Bad Soden a. T.	57,0	16 – 17	9,5	1,6 – 1,7	11,1	61
Sulzbach (Taunus)	30,7	7 – 8	2,4	0,4	2,8	15
Altenhain und Neu- enhain	36,4	5 – 6	2,1	0,4	2,5	14
Einzugsgebiet	124,1	11,3	14,0	2,4 – 2,5	16,4	90
Streuumsätze			1,5	0,3	1,8	10
Umsatz gesamt			15,5	2,7 – 2,8	18,3	100

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Es ist davon auszugehen, dass das Erweiterungsvorhaben mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 2.900 m² **einen Umsatz von rd. 18,3 Mio. €** brutto erzielen wird. Davon entfallen ca. 15,5

Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel und ca. 2,7 – 2,8 Mio. € auf Nonfood-Artikel. Der Gesamtumsatz entspricht einer Flächenleistung von ca. 6.300 € je m² Verkaufsfläche. Damit liegt der Umsatz des Rewe Supermarktes deutlich über dem durchschnittlichen Umsatz einer Rewe-Filiale und auch die Flächenproduktivität liegt oberhalb des Rewe-Durchschnitts.²³

Dies ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen, vor allem auf die hohe Einwohnerzahl von rd. 31.950 Personen innerhalb des Einzugsgebiets und der gleichzeitig relativ geringen Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet, sodass sich die Kunden auf wenige Anbieter mit entsprechend hohen Flächenproduktivitäten verteilen. Das überdurchschnittlich hohe Kaufkraftniveau, insbesondere in Bad Soden a. T., sorgt zusätzlich für gesteigerte Umsätze und eine hohe Leistungsfähigkeit der wettbewerblichen Strukturen im Einzugsgebiet. Außerdem trägt die überdurchschnittliche Verkaufsfläche durch den geplanten Neubau des Getränkemarktes zu höheren Umsätzen bei, sodass insgesamt – in Bezug auf die dargestellten Werte – ein realitätsnaher worst-case-Ansatz abgebildet wird.

Ca. **61 % des Vorhabenumsatzes** werden voraussichtlich durch **Kunden** aus der Kernstadt von Bad Soden a. T. generiert und rd. 39 % des Vorhabenumsatzes dürften von außerhalb der Zone I kommen (rd. 15 % der Umsätze aus Sulzbach (Taunus), rd. 14 % aus Altenhain und Neuenhain und rd. 10 % durch Streuumsätze). Somit werden rund 75 % des zu erwartenden Umsatzes durch Kunden aus Bad Soden a. T. **Demnach dient der Rewe Supermarkt auch nach dessen Erweiterung vorrangig der städtischen Versorgung.**

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuansiedlung bzw. der Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- ▀ die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Erweiterungsvorhaben
- ▀ die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- ▀ die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- ▀ die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

²³

Quelle: Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2024/25 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Rewe aktuell bei ca. 4.670 € / m², die durchschnittliche Verkaufsflächengröße bei rd. 1.548 m². Daraus lässt sich ein durchschnittlicher Filialumsatz von rd. 7,2 Mio. € ableiten.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Projektstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung ist **nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz**, sodass dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Supermarktes / Getränkemarktes der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12.02.2009 ausgeführt, dass

„von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen [ist]. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“²⁴

Mit der Verkaufsflächenerweiterung des Planobjekts von ca. 1.899 m² auf ca. 2.900 m² und der damit verbundenen Umsatzerwartung von ca. 18,3 Mio. € werden **voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst:**

- Für den bestehenden Rewe-Markt wird ein Umsatz von ca. 14,8 Mio. € (davon rd. 12,6 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmittel und 2,2 Mio. € bei Nichtlebensmitteln) angenommen. Dieser Umsatz im Bestand bleibt damit ohne Auswirkungen auf den Wettbewerb.
- Somit gehen ca. 3,4 – 3,5 Mio. € in die **Umverteilung** gegenüber den bestehenden Wettbewerbern, davon ca. 2,9 – 3,0 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 0,5 Mio. € bei Nonfood-Sortimenten.
- Die **Umsatzumverteilungen** im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** gegenüber den Anbietern **im Einzugsgebiet** belaufen sich auf ca. 2,6 – 2,7 Mio. €.
- Die **Umsatzumverteilungswirkungen** bei **Nahrungs- und Genussmitteln** gegenüber den weiteren Anbietern **außerhalb des Einzugsgebietes** erreichen eine Höhe von rd. 0,3 Mio. €.

Tabelle 3 gibt eine Übersicht über die zu erwartenden Umsatzumverteilungen, welche die Erweiterung des Rewe-Marktes auslösen wird:

²⁴ vgl. Bundesverwaltungsgericht 4 B 3.09 vom 12.02.2009, RN 6.

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

	Standortlage	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	Umsatzleistung des bestehenden Marktes	12,6	-
	Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in Zone I (Kernstadt Bad Soden a. T.)	1,3	6 – 7
	Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in Zone II (Sulzbach)	0,6 – 0,7	11 – 12
	Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in Zone III (Altenhain und Neuenhain, Bad Soden a. T.)	0,2 – 0,3	6 – 7
	Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes	0,7	-
	Umsatz erweiterter Markt bei Nahrungs- und Genussmittel	15,5	-
Nicht-Lebensmittel	Umsatzleistung des bestehenden Marktes	2,2	-
	Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum	0,5	-
	Umsatz erweiterter Markt bei Nichtlebensmitteln	2,7	-
Summe gesamt		18,3	-

n.a. = nicht ausweisbar, unterhalb einer gutachterlich ausweisbaren Größenordnung / GMA-Berechnung 2025 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich).

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

Die durch das Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmittel** in Höhe von ca. 2,9 – 3,0 Mio. € sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

➤ **Gegenüber der Kernstadt von Bad Soden a. T.** (Zone I des Einzugsgebietes) sind Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von ca. 6 – 7 % bzw. rd. 1,3 Mio. € zu erwarten. Die Auswirkungen betreffen v. a. den nahegelegenen tegut-Markt, der im zentralen Versorgungsbe- reich von Bad Soden a. T. liegt, für welchen aufgrund seiner integrierten Lage und der hohen Grundfrequenz in der Innenstadt von Bad Soden a. T. durch die intensivierten Wett- bewerbswirkungen keine nachhaltige Betriebsschwächung zu erwarten ist. Auch nach der Erweiterung des Planvorhabens wird ein ausreichendes Nachfragepotenzial in der Kern- stadt zur Verfügung stehen. Auch die weiteren Anbieter Lidl und Aldi Süd, die trotz sorti- mentsbezogenen Überschneidungspotenzialen keine direkten Systemwettbewerber zum Rewe Supermarkt darstellen, dienen vor allem der Nahversorgung der örtlichen Bevölke- rung. Vor dem Hintergrund der Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen und der hohen Kaufkraft vor Ort ist keine spürbare Betriebsschädigung eines der Anbieter zu erwarten, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen sind.

➤ **Gegenüber der Gemeinde Sulzbach (Taunus)** (Zone II des Einzugsgebietes) sind Umsatzum- verteilungswirkungen von rd. 0,6 – 0,7 Mio. € bzw. ca. 11 – 12 % zu erwarten, die sich v. a. gegenüber dem Systemwettbewerber im Getränkebereich, Schluckspecht auswirken wer- den. Für den gut aufgestellten und modernen Schluckspecht Getränkemarkt werden die Wettbewerbswirkungen angesichts der perspektivisch größeren Getränkeabteilung durch den Neubau des Rewe-Getränkemarktes zwar intensiviert, eine nachhaltige Betriebs- schwächung ist trotz der hohen Größenordnung der Umsatzumverteilungen jedoch nicht zu erwarten. Aufgrund seiner vollintegrierten Lage im Wohngebiet in unmittelbarer Nähe

des Sulzbacher Stadtzentrums wird der Rewe-Markt dagegen nur nachrangig von den Umsatzumverteilungen tangiert, eine nachhaltige Betriebsbeeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. Für das Kleinstflächenkonzept „teo“ des Lebensmittelmarktes tegut im Main-Taunus-Zentrum sind aufgrund seiner gesonderten Lage im Einkaufszentrum und der Distanz zum Planvorhaben keine Auswirkungen zu erwarten. Wesentliche Betriebschwächungen der Anbieter in Bestand sind daher insgesamt nicht zu erwarten. Außerdem sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen.

/// **Gegenüber den Stadtteilen Altenhain und Neuenhain** (Zone III des Einzugsgebietes) von Bad Soden a. T. sind Umsatzumverteilungswirkungen von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. rd. 6 – 7 % zu erwarten, die sich v. a. gegenüber dem Systemwettbewerber Rewe auswirken werden. Für den in Wohnquartiere integrierten Markt, der bereits langjährig am Standort etabliert ist und zeitgleich nicht den nahegelegensten Systemwettbewerber zum Planstandort darstellen, sind langfristige Betriebsschädigungen, trotz der intensivierten Wettbewerbssituation, nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund und da der kleinflächige Rewe-Markt vor allem der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung dient, sind ebenfalls städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen.

/// **Außerhalb des Einzugsgebietes** sind im Untersuchungsraum Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 0,7 Mio. € zu erwarten, die sich v. a. gegenüber den drei Rewe-Märkten sowie den zwei Getränkemarkten (Schluckspecht und Rewe-Getränkemarkt) in **Schwalbach am Taunus** auswirken. Vor dem Hintergrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen und der hohen Anzahl an Wettbewerbern ist in Schwalbach am Taunus keine langfristige Betriebsschädigung der Anbieter vor Ort zu erwarten bzw. sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen.

/// In den **Nichtlebensmittelsortimenten** werden rd. 0,5 Mio. € umsatzverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen. Diese führen die Nichtlebensmittelsortimente sowohl als Hauptsortimente (u. a. Drogeriemärkte, Zoofachmärkte) als auch als Randsortimente (u. a. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Nonfood-Discounter u. v. m.). Diese Anbieter verteilen sich zudem auf mehrere Standortalen, sodass für einzelne Anbieter und Lagen städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Zusammenfassend sind somit aus der Umstrukturierung und Erweiterung des Rewe-Marktes am Standort Hasselstraße in Bad Soden a. T. keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen innerhalb des Einzugsgebiets bzw. im Umland festzustellen.

5. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Zur Einhaltung der hier einschlägigen **raumordnerischen Ziele und Grundsätze** des LEP Hessen 2021 und des Regionalplans Südhessen 2010 / RegFNP (vgl. hierzu Kapitel I., 2.) durch das Vorhaben sind folgende Punkte festzuhalten:

/// Zentralitätsgebot:

- Die Stadt Bad Soden a. T. ist ein ausgewiesenes Mittelzentrum. Dort ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zulässig.

/// Kongruenzgebot:

- Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Bad Soden a. T. konzipiert. Es handelt sich dabei um eine Umstrukturierung und Erweiterung eines etablierten Anbieters innerhalb des Stadtgebietes von Bad Soden a. T. Das Kernsortiment des Rewe Supermarktes gilt gemäß LEP Hessen 2021 als innenstadtrelevantes Sortiment für die Grundversorgung.
- Das regelmäßige Einzugsgebiet umfasst primär das Stadtgebiet von Bad Soden a. T., außerdem die angrenzende Gemeinde Sulzbach (Taunus). Wie die Umsatzermittlung erwiesen hat, stammen insgesamt ca. 75 % der zu erwartenden Umsätze aus der Standortkommune Bad Soden a. T. (davon 61 % aus der Kernstadt und 14 % aus Altenhain und Neuenhain) und 15 % aus der Nachbargemeinde Sulzbach (Taunus); 10 % entfallen auf Streuumsätze von außerhalb (vgl. Tabelle 2). Eine wesentliche überörtliche Bedeutung nimmt das Planvorhaben somit nicht ein.²⁵
- Da das Erweiterungsvorhaben Rewe keine Betriebsaufgaben in Bad Soden a. T. oder in einer der Nachbarkommunen erwarten lässt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet durch das Vorhaben nicht gefährdet wird, sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar.

/// Integrationsgebot:

- Der Projektstandort an der Hasselstraße befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen ausgewiesenen Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“. Der Erweiterungsstandort grenzt unmittelbar an östlich, südlich und westlich gelegene Wohngebiete (vgl. Karte 2). Aus den umliegenden Wohnquartieren ist der Planstandort fußläufig gut erreichbar. Auch aus dem Stadtzentrum von Bad Soden a. T. kann der zu erweiternde Rewe-Markt erreicht werden.
- Die Erreichbarkeit des Projektstandortes mit dem ÖPNV ist durch die Bushaltestelle Rosenthalstraße (Richtung Königstein und Frankfurt am Main) gegeben und entspricht bezüglich der Taktung den ortsüblichen Gegebenheiten. Auch der in fußläufiger Entfernung liegende Bahnhof von Bad Soden a. T. ergänzt die Erreichbarkeit des Planstandortes. Zudem handelt es sich um einen langjährig etablierten Versorgungsstandort, der auch aus allen Stadtteilen von Bad Soden a. T. und den Nachbargemeinden mit dem Pkw sehr gut erreichbar ist.

/// Beeinträchtungsverbot:

- Das Vorhaben umfasst die Erweiterung eines bereits langjährig ansässigen Lebensmittelmarktes. Von den durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen werden in erster Linie der tegut-Markt im zentralen Versorgungsbereich von Bad

²⁵ Die Zuordnung von Sulzbach (Taunus) zum Einzugsgebiet eines Nahversorgungsmarktes in integrierter Lage in Bad Soden hängt vor allem mit dem geringen Angebot in Sulzbach selbst zusammen.

Soden a. T. und der Systemwettbewerber Schluckspecht Getränkemarkt in Sulzbach (Taunus) betroffen sein. Diese sind als leistungsstark einzuschätzen; ihr Bestand wird somit nicht gefährdet. Hierzu trägt auch bei, dass die Erweiterung des Rewe Lebensmittelmarktes vor allem der Neuaufstellung des Getränkemarktes dient. Die Verkaufsflächengröße des neu etablierten Getränkemarktes übersteigt die Bestandsfläche der Getränkeabteilung um 690 m². Die Bestandsfläche von ca. 210 m² im aktuellen Markt wird durch das sonstige Lebensmittelsortiment eines Rewe-Supermarktes belegt. Es sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Lagen in Bad Soden a. T. oder Sulzbach absehbar. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen in Bad Soden a. T. bzw. Sulzbach (Taunus) werden nicht eintreten.

- Durch das Vorhaben werden die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Umfeld Bad Soden a. T. nicht beeinträchtigt. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht negativ beeinflusst.

Insgesamt erfüllt das Erweiterungsvorhaben die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Planung und Projektstandort	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung eines Rewe Supermarktes von ca. 1.899 m² auf ca. 2.900 m² Verkaufsfläche. Auf dem benachbarten Grundstück, derzeit von einem Autohaus genutzt, soll auf 900 m² der neue Getränkemarkt etabliert werden, dessen Bestandsfläche von ca. 210 m² im aktuellen Markt durch das allgemeine Sortiment eines Rewe Supermarktes nachbelegt würde. Etablierter Lebensmittelmarkt am Standort Hasselstraße in integrierter Wohngebietslage in der Kernstadt von Bad Soden a. T. Gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP ist der Standort als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> In der angestrebten Dimensionierung liegt ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben vor; entsprechend soll der Bebauungsplan geändert und im bereits bestehenden Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel die künftige Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m² festgesetzt werden. Es ist eine Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorzunehmen.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> Das Einzugsgebiet umfasst das Stadtgebiet von Bad Soden a. T. sowie die angrenzende Gemeinde Sulzbach (Taunus), differenziert in Zone I (Kernstadt von Bad Soden a. T.), Zone II (Sulzbach) und Zone III (Stadtteile Altenhain und Neuenhain von Bad Soden a. T.). Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet insgesamt: rd. 31.950 Einwohner. Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 124,1 Mio. €.
Wettbewerbs-situation	<ul style="list-style-type: none"> Hauptwettbewerber in der Kernstadt von Bad Soden a. T. (Zone I) ist ein tegut-Markt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad Soden a. T.; außerdem ist auf die Lebensmitteldiscounter Aldi Süd und Lidl. In der Nachbarkommune Sulzbach (Taunus) (Zone II) ist insbesondere auf die Systemwettbewerber Rewe und Schluckspecht Getränkemarkt hinzuweisen. In der Zone III (Altenhain und Neuenhain) sind zudem eine weitere Filiale von Rewe in Neuenhain sowie zwei kleinflächige, inhabergeführte Getränkemärkte mit Hofverkauf hinzuweisen.
Umsatzprognose	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtumsatzerwartung: ca. 18,3 Mio. € (davon ca. 15,5 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel, ca. 2,7 Mio. € Nonfood). Umverteilungswirksamer Zusatzumsatz: ca. 3,4 – 3,5 Mio. € (davon ca. 2,9 – 3,0 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel, ca. 0,5 Mio. € Nonfood).
Auswirkungsanalyse	
Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> Mit der Umstrukturierung und Erweiterung des Rewe Lebensmittelmarktes wird eine Aufwertung eines strukturprägenden Bestandsanbieters und somit eine langfristige Bestandssicherung in Bad Soden a. T. bewirkt. Umverteilungen innerhalb des Stadtgebietes sind aufgrund der moderaten Höhe und der Leistungsfähigkeit der ansässigen Märkte nicht betriebsgefährdend (ca. 6 – 7 %). In Sulzbach (Taunus) liegt die Umverteilung aufgrund der Distanz zum Projektstandort und dem Vorhandensein von zwei Systemwettbewerbern bei ca. 11 – 12 %, welche zwar spürbar, aber nicht nachhaltig betriebsgefährdend sind. Auch in den Stadtteilen Altenhain und Neuenhain sind moderate Umverteilungen von ca. 6 – 7 % (ca. 0,2 – 0,3 Mio. €) zu erwarten, die aber nicht betriebsschädigend wirken. Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umsatzumverteilungswirkungen in Schwalbach am Taunus auf einem durchweg niedrigen Niveau, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Insgesamt sind keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Folge des Vorhabens zu erwarten.

Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Landes- und regionalplanerische Ziele und Grundsätze

- /
Zentralitätsgebot: Die Stadt Bad Soden a. T. ist ein ausgewiesenes Mittelzentrum. Dort ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zulässig.
- /
Kongruenzgebot: Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Bad Soden a. T. konzipiert. Es handelt sich dabei um eine Umstrukturierung und Erweiterung eines etablierten Rewe Supermarktes innerhalb der Kernstadt von Bad Soden a. T. Das Kernsortiment des Anbieters gilt gemäß LEP Hessen 2021 als innenstadtrelevantes Sortiment für die Grundversorgung. Das regelmäßige Einzugsgebiet umfasst primär das Stadtgebiet von Bad Soden a. T., außerdem die angrenzende Gemeinde Sulzbach (Taunus). Wie die Umsatzermittlung erwiesen hat, stammen insgesamt ca. 75 % der zu erwartenden Umsätze aus der Standortkommune Bad Soden a. T. (davon 61 % aus der Kernstadt und 14 % aus Altenhain und Neuenhain) und 15 % aus der Nachbargemeinde Sulzbach (Taunus); 10% entfallen davon auf Streuumsätze von außerhalb, weshalb das Planvorhaben keine wesentliche überörtliche Bedeutung einnimmt. Da das Erweiterungsvorhaben keine Betriebsaufgaben in Bad Soden a. T. oder in einer der Nachbarkommunen erwarten lässt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet durch das Vorhaben nicht gefährdet wird, sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar.
- /
Integrationsgebot: Der Projektstandort an der Hasselstraße befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen ausgewiesenen Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“. Der Erweiterungsstandort grenzt unmittelbar an östlich, südlich und westlich gelegene Wohnquartiere (vgl. Karte 2), von denen aus der Planstandort fußläufig gut erreichbar ist. Auch aus dem Stadtzentrum von Bad Soden a. T. kann der zu erweiternde Rewe-Markt gut erreicht werden. Die ÖPNV-Anbindung des Planstandortes wird durch die Bushaltestelle Rosenthalstraße (Richtung Königstein und Frankfurt am Main) gewährleistet. Zusätzlich ergänzt der fußläufig erreichbare Bahnhof in Bad Soden a. T. die Erreichbarkeit des Planstandortes. Der langjährig etablierte Versorgungsstandort ist aus dem gesamten Stadtgebiet von Bad Soden a. T. und den Nachbargemeinden mit dem Pkw sehr gut erreichbar ist.
- /
Beeinträchtungsverbot: Von der Umstrukturierung und Erweiterung des bereits langjährig ansässigen Lebensmittelmarktes werden in erster Linie Umsatzumverteilungen gegenüber des tegut-Marktes im zentralen Versorgungsbereich von Bad Soden a. T. und des Systemwettbewerbers Schluckspecht Getränkemarkt in Sulzbach (Taunus) ausgelöst. Diese sind als leistungsstark einzuschätzen; ihr Bestand wird somit nicht gefährdet. Hierzu trägt auch bei, dass die Erweiterung des Rewe Lebensmittelmarktes vor allem der Neuaufstellung des Getränkemarktes dient. Die Verkaufsflächengröße des neu etablierten Getränkemarktes übersteigt die Bestandsfläche der Getränkeabteilung um 690 m². Die Bestandsfläche von ca. 210 m² im aktuellen Markt wird durch das sonstige Lebensmittelsortiment eines Rewe Supermarktes belegt. Somit sind keine städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Lagen in Bad Soden a. T. oder Sulzbach abzusehen. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen in Bad Soden a. T. bzw. Sulzbach (Taunus) werden nicht eintreten. Durch das Vorhaben werden weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Umfeld von Bad Soden a. T. beeinträchtigt, noch wird die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich negativ beeinflusst.

GMA-Bewertung 2024

Verzeichnisse

Seite

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Rewe in Bad Soden a. T.	14
Foto 2:	Zufahrtssituation Rewe	14

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Bad Soden am Taunus und zentralörtliche Struktur in der Region	12
Karte 2:	Mikrostandort Hasselstraße	15
Karte 3:	Wesentliche Wettbewerber in Bad Soden am Taunus und Umland	19
Karte 4:	Einzugsgebiet des Vorhabens	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Untersuchungsrelevanter Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebietes	17
Tabelle 2:	Marktanteile und Umsatz des Vorhabens (Rewe und Rewe Getränkemarkt mit zusammen ca. 2.900 m² Verkaufsfläche)	23
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	26