BAD SODEN
AM TAUNUS
DIE STADTVERORDNETENVORSTEHERIN

Bad Soden am Taunus, 07.06.2026

An die Mitglieder
der Stadtverordnetenversammlung
des Magistrats und
des Ausländerbeirats
der Stadt Bad Soden am Taunus

E I N L A D U N G

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am

Mittwoch, 10.06.2026, 20:00 Uhr
Verwaltungsgebäude Neuenhain, Bürgersaal,
Hauptstraße 45, 65812 Bad Soden am Taunus

lade ich Sie herzlich ein.

Tagesordnung:

1.	Mitteilungen des Stadtverordnetenvorstehers	
2.	Informationen des Magistrats	
2.1.	Prioritätenliste für die Bebauungspläne der Stadt Bad Soden am Taunus **- Information des Magistrats vom 26.03.2026 -**	**19/2026/1581**
3.	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.04.2026	**bereits zugestellt**
4.	Wahl, Einführung, Verpflichtung, Ernennung und Vereidigung der ehrenamtlichen Stadträte	
5.	Wahl der wirtschaftlich oder technisch besonders erfahrenen Person für die Betriebskommision der Stadtwerke Bad Soden am Taunus	
6.	Pachtvertrag mit Kaufoption für die Firma Prime Consilium eGbR in der Gemarkung Bad Soden, Flur 25, Flurstück 291/8 mit 265 qm	**20/2026/0022** **bereits zugestellt**
7.	Bebauungsplan Nr. 80 "Um die Spessartstraße" der Stadt Bad Soden am Taunus (zugleich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 45 "Auf der Weide" und Nr. 49.1 "An der Prof.-Much-Straße") Aufhebung der Aufstellung	**20/2026/0002** **bereits zugestellt**

BAD SODEN AM TAUNUS

8.	Bebauungsplan Nr. 3 A "Unterhalb der Fuchshohl" der Stadt Bad Soden am Taunus Satzungsbeschluss	**20/2026/0015** **bereits zugestellt**
9.	Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“, 4. Änderung, der Stadt Bad Soden am Taunus Satzungsbeschluss	**20/2026/0019** **bereits zugestellt**
10.	Entscheidung über das Bauvorhaben "Errichtung von vier Einfamilienhäusern" am Eberhard-Preis-Weg nach § 246e Baugesetzbuch ("Bauturbo")	**20/2026/0043** **bereits zugestellt**
11.	Neufassung der Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus	**19/2026/1508** **bereits zugestellt**
12.	Anträge	
12.1.	Regelung der Reihung der stellvertretenden Stadtverordnetenvorsteher - Antrag der BSB-Fraktion vom 16.05.2026 -	**20/2026/0055**
12.2.	Prüfung des möglichen Ausbaus schattiger Fahrradstellplätze - Antrag der GRÜNE-Fraktion vom 28.05.2026 -	**20/2026/0056**
12.3.	Den Haushalt als durchsuchbares PDF bereitstellen - Antrag der BSB-Fraktion vom 31.05.2026 -	**20/2026/0060**
12.4.	Alkoholfreien Jugendbereich beim Sommernachtsfest einrichten Streetwork und Jugendarbeit stärken - Antrag der SPD-Fraktion vom 01.06.2026 -	**20/2026/0061**
13.	Anfragen	
13.1.	Städtische Einflussmöglichkeiten bei Zugausfällen und ständigen Verspätungen der S 3 auf der Strecke Bad Soden-Frankfurt am Main-Bad Soden - Anfrage der BSB-Fraktion vom 14.01.2026 - Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.02.2026 **- Antwort des Magistrats vom 02.03.2026 -**	**19/2026/1518-2**
13.2.	Frei zugänglicher Fitness-Parcours für Bad Soden – Bewegung für alle Generationen - Anfrage der GRÜNE-Fraktion vom 28.05.2026 -	**20/2026/0057**
13.3.	Alttextilerfassung in Bad Soden am Taunus - Anfrage der GRÜNE-Fraktion vom 31.05.2026 -	**20/2026/0058**
13.4.	Verhandlungen über die weitere Leerung der „Gelben Tonne“ in Bad Soden - Anfrage der GRÜNE-Fraktion vom 31.05.2026 -	**20/2026/0059**

Mit freundlichen Grüßen

Dorothée Fink

Hessisches Ministerium des Innern, für Sicherheit und Heimatschutz

HESSEN

Hessisches Ministerium des Innern, für Sicherheit und Heimatschutz
Postfach 31 67 · D-65021 Wiesbaden

Magistrat der Stadt
Bad Soden am Taunus
Königsteiner Straße 73
65812 Bad Soden am Taunus

Geschäftszeichen: IV2-43a03.07.01-00001

Dst. Nr. 0005
Bearbeiter/in Herr Engelhart/Frau Landsiedel
Durchwahl (06 11) 32 132589/ (06 11) 353 1617
Telefax: (06 11) 353 1697
Email: alexander.engelhart@hmdf.hessen.de
claudia.landsiedel@innen.hessen.de

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht

Datum 26.05.2026

Betr.: Gewährung einer Zuweisung zum Ausgleich der mit der Einführung des Ergänzungsansatzes für Kinder einhergehenden Umverteilungseffekte im Kommunalen Finanzausgleich (KFA)

Im Zusammenhang mit der Einführung des Ergänzungsansatzes für Kinder im KFA bewillige ich der Stadt Bad Soden am Taunus für das Jahr 2026 eine Zuweisung aus dem Landesausgleichsstock in Höhe von

55.000,00 Euro.

Dieser Erlass ist vollständig der Stadtverordnetenversammlung bekannt zu geben (§ 50 Abs. 3 HGO).

Begründung:

Mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung des Hessischen Finanzausgleichsgesetzes sowie zur Änderung anderer Rechtsvorschriften wurde ein Ergänzungsansatz für Kinder eingeführt. Diesen erhalten kreisangehörige Gemeinden sowie kreisfreie Städte mit einer im Vergleich zum gewogenen Landesdurchschnitt ihrer jeweiligen kommunale Gruppe überdurchschnittlich hohen Anzahl an Untersechsjährigen.

Mit der Einführung dieses Ergänzungsansatzes gehen im KFA Umverteilungseffekte zu Lasten derjenigen Kommunen mit einer relativ unterdurchschnittlich hohen Anzahl an Kindern einher. Zu diesen Kommunen, die den Ergänzungsansatz für Kinder nicht erhalten, zählt im KFA 2026 auch Stadt Bad Soden am Taunus.

Aufgrund der maßvollen Ausgestaltung des Ergänzungsansatzes für Kinder, der die überdurchschnittliche Anzahl der Untersechsjährigen mit dem Faktor eins gewichtet, fällt die Umverteilungswirkung entsprechend moderat aus. Um diese Effekte in den Jahren 2026 und 2027 dennoch auszugleichen, ist eine Zuweisung aus dem Landesausgleichsstock vorgesehen, die im Rahmen einer Modellrechnung ermittelt wurde.

Gegenstand dieses Bescheides ist ausschließlich die Zuweisung für das Jahr 2026. Es ist beabsichtigt, die finanziellen Auswirkungen für das Jahr 2027 erneut anhand einer Modellrechnung zu ermitteln. Abhängig von dem Ergebnis der Berechnung kommt für die Stadt Bad Soden am Taunus ggf. eine weitere Zuweisung in Betracht, die zu gegebener Zeit gesondert beschieden wird.

Buchungshinweise

Die Zuweisung ist (in der Finanz- wie auch der Ergebnisrechnung) nach dem Produktbereichsplan unter dem Produktbereich 16 – Allgemeine Finanzwirtschaft bzw. dem finanzstatistischen Produkt **„611 – Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen“** abzubilden.

Für eine ertragswirksame Verwendung gilt folgende Buchung bzw. Darstellung für die Statistik:

Finanzrechnung: Die Einzahlung unter dem Hauptkonto der Finanzrechnung „816 – Einzahlungen aus Zuweisungen und Zuschüssen für laufende Zwecke und allgemeinen Umlagen“ bzw. dem finanzstatistischen Konto **„6121 – Bedarfszuweisungen vom Land“** zu buchen und zu melden.

Ergebnisrechnung: Für die Gegenbuchung der Einzahlung ist das Hauptkonto **„541 – Sonstige Zuweisungen und Zuschüsse“** zu verwenden.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen den vorgenannten Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht Frankfurt, Adalbertstraße 18, 60486 Frankfurt am Main erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr. Roman Poseck
Staatsminister

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 1. Mitteilungen der Stadtverordnetenvorsteherin

- **StVVin Fink** informiert:

  Glückwünsche an die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus, die seit der letzten Sitzung Geburtstag hatten.

- **Änderungen in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus**

  StVVin Fink verliest die Amtlichen Bekanntmachungen:

  Herr Dr. Dr. Stephan Hauk hat mit Schreiben vom 15.05.2026 sein Mandat als Stadtverordneter der Stadt Bad Soden am Taunus mit Wirkung zum 24.05.2026 niedergelegt und scheidet somit aus der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus aus.
  Gemäß § 34 (1) und (3) des Hessischen Kommunalwahlgesetzes (KWG), in der zur Zeit gültigen Fassung, stelle ich fest, dass als nächster Bewerber des Wahlvorschlags „Bad Sodener Bürger“ Herr Michael Hoffmann, Hauptstraße 96, 65812 Bad Soden am Taunus in die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus nachrückt.

  Herr Nick-Oliver Kromer hat mit Schreiben vom 02.06.2026 sein Mandat als Stadtverordneter der Stadt Bad Soden am Taunus mit sofortiger Wirkung niedergelegt und scheidet somit aus der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus aus.
  Gemäß § 34 (1) und (3) des Hessischen Kommunalwahlgesetzes (KWG), in der zur Zeit gültigen Fassung, stelle ich fest, dass als nächster Bewerber des Wahlvorschlags „Christlich Demokratische Union Deutschlands“ Herr Patrick-Lukas Mamok, Königsteiner Straße 98 a, 65812 Bad Soden am Taunus in die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus nachrückt.

- **Parlamentarischer Abend**

  Der Parlamentarische Abend wird im Rahmen eines Sommerfestes am 21.08.2026, um 18:00 Uhr in der Kulturscheune stattfinden.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 2. Informationen des Magistrats

Bgm Dr. Blasch teilt mit, dass das Hessische Ministerium des Innern, für Sicherheit und Heimatschutz der Stadt Bad Soden am Taunus einen Bescheid über die Gewährung einer Zuweisung zum Ausgleich der mit der Einführung des Ergänzungsansatzes für Kinder einhergehenden Umverteilungseffekte im Kommunalen Finanzausgleich (KFA) übersandt hat. Die Stadt Bad Soden am Taunus erhält im Haushaltsjahr 2026 einen Betrag von 55.000,00 €. Das Schreiben ist in der Niederschrift als Anlage begefügt.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

BAD SODEN
AM TAUNUS
DER MAGISTRAT

26.03.2026

Abteilung 61

Information Nummer: **19/2026/1581**

Beratungsfolge

Magistrat
Stadtverordnetenversammlung

Prioritätenliste für die Bebauungspläne der Stadt Bad Soden am Taunus

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat im Jahr 2000 eine „Prioritätenliste der zu bearbeitenden Bebauungspläne“ und im Jahr 2005 einen Rahmenplan zur „Einwohnerentwicklung, Aufstellung von Bebauungsplänen und Erschließung neuer Baugebiete“ beschlossen. Wesentlicher Bestandteil war die Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2020 unter Berücksichtigung der beschlossenen Einwohnerzielzahl von 21.500 Einwohnern. Zwischenzeitlich wurde 2013 das Stadtentwicklungskonzept „Bad Soden am Taunus 2030“ als Leitlinie beschlossen. Dieses geht davon aus, dass alle Baugebiete bis 2030 entwickelt sein müssen, um die Einwohnerzahl aufgrund des Eigenbedarfs (steigender Prokopfbedarf an Wohnraum) zu halten.

Von 2005 bis 2014 hat die Einwohnerzahl mit rund 21.500 nahezu stagniert und war seither kontinuierlich angestiegen. Die letzte Zahl des Statistischen Landesamtes liegt bei 23.152 (30.06.2025). Selbst bei einer Entwicklung aller Baugebiete bis zum Jahr 2040 kann man davon ausgehen, dass die Einwohnerzahl nicht unter 21.500 fällt. Nach wie vor besteht eine hohe Fluktuation in den Gebieten, die in den 1960/1970er Jahren entstanden sind (Zuzug von jungen Familien). Um auf die gestiegene Einwohnerzahl zu reagieren, wurden vermehrt Bebauungspläne aufgestellt, die eine Verdichtung durch Wohneinheitenbeschränkung eindämmen. Bereits ab 2015 wurden Neubaugebiete in der Priorität stetig weiter in die Zukunft verschoben. Eine Einwohnerentwicklungsprognose ist derzeit nicht notwendig; sie wird in die Prioritätenliste wieder eingepflegt, wenn die Einwohnerzahl erkennbar sinkt.

Die Prioritätenliste für die Bebauungspläne der Stadt Bad Soden am Taunus sowie eine Übersichtskarte wurden aktualisiert und sind als **Anlagen** beigefügt.

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Anlage/n
1 - Bebauungsplan Prioritätenliste 2026

2 - Bebauungsplan Übersichtskarte 2026

Nr.	Bebauungsplan	Rechtskraft
	Bad Soden	
1.1	Südlich der Hasselstraße	13.05.2009
1.2	Südlich der Hasselstraße	12.11.2009
1.3	Südlich der Hasselstraße	31.05.2014
2	Burgberg II	10.07.1975
3.1	Kelkheimer Str. zw. Amselweg u. Niederhofh.Str.	23.03.2013
3.2	Kelkheimer Straße Teil 2	15.07.1977
6	Untere Königsteiner Straße	04.08.1988
7.2	Königsteiner-, Allee- und Hasselstraße	04.05.2018
10a	Friedhofserweiterung Bad Soden	13.04.1995
11 A.1	An der Eichwaldstraße	10.11.1999
12	Dachberg Südhang	16.08.1979
15	Südlich der Sulzbacher Straße	12.11.1974
15a	Südlich der Sulzbacher Straße	24.06.1982
17	Hübenbusch II	24.06.1993
18a	Am Bahnhof	24.06.2004
18b	Am Bahnhof II	06.10.1983
18c.1	Am Gleiskopf	16.07.2009
19 A	Clausstraße	22.05.2023
20 I	Sanierung Innenstadt	21.10.1998
20 II	Sanierung Innenstadt	21.10.1998
20 III	Sanierung Innenstadt	21.10.1998
21	An den Holzwegen/Im Sauwald	02.12.2010
21.1	An den Holzwegen/Im Sauwald	16.09.2017
22	Sperberstraße - Falkenstraße	18.09.2021
24	Alter Kurpark	23.08.1975
25a	Kronberger Straße	30.06.1983
28	Dachbergstraße	18.09.2021
45	Auf der Weide	15.05.1997
47	Carlusbaum	30.04.1987
47.1	Carlusbaum	21.09.1990
49.1	An der Prof.-Much-Straße	21.08.2003
49.2	An der Prof.-Much-Straße	16.10.2015
50 II	Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße	18.09.2021
50 IV	Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse	17.07.2020
54 A	Eden	11.02.1998
54 B	Eden	12.04.2000
59	Königsteiner, Oranienstraße und kleiner Hetzel	21.11.2002
60	Westlich der Oranienstraße	21.11.2002
62	An der Paul-Reiss-Straße	22.10.2016
64	Königsteiner, Sulzbacher- und Rich.Wagner Str.	11.12.2002
65	Bismarckstraße/Neuer Kurpark	06.12.2014
69	Parkstraße - Schillerstraße	14.12.2013
71 A	Kleiner Hetzel	16.07.2009
71 B	Kleiner Hetzel	18.02.2010
72	Großer Hetzel	12.10.2013
73	Sinai I	06.01.2011
74	Kronberger Straße / Ecke Am Eichwald	30.06.2018
76	Burgberg	16.01.2025
78 W	Sinai II und III - West	01.08.2024
81	Zum Quellenpark	16.01.2025

Nr.	Bebauungsplan	Rechtskraft
	Neuenhain	
1a	Sophienruhe (Nr.16)	16.06.1972
1b	Südlich der Sophienruhe	11.07.2024
3	Unterhalb der Fuchshohl	17.12.1987
4.1	Westlich der Straße Am Haag	11.10.2014
5a	An der Sandwiese	09.09.1993
6	Im/Vor dem Weiber, Vor der Herrnbaustraße	11.04.1969
8	Untere Hauptstraße	07.07.2017
11	Am Schellberg nördl. der Straße 21	20.09.1965
12	Am Schellberg zw. der Straße 21+22	14.10.1965
14	Altkönigstr., Schwalbacher, Rother Weing.	22.06.1965
15	Am Honigbirnbaum	02.06.1973
15	Zwischen Kronberger und Schwalbacher Straße	24.05.1966
16	Auf der Schlicht	15.12.1967
16a	Auf der Schlicht	15.10.1992
34	Am Soderwaldsweg	02.12.1982
36 A	Unterer Schellberg	17.04.2008
46	In der Lotterbach	15.12.1983
61	Drei Linden	06.02.2002
63 A	Fuchshohl	01.06.2006
63 B	Fuchshohl, ehemals Studio Laux	28.08.2008
	Altenhain	
4	Ortszentrum	18.05.1971
6 I	Geierfeld I	08.12.1967
6 I.1	Geierfeld I	07.02.1976
6 II	Am Geierfeld II	06.09.1970
9	Kirchstraße, Sportanlage und Feuerwehr	11.11.1982
52	Am Mauerkopf	20.12.2000
53	Friedhof Altenhain	21.04.1988

Nr.	Bebauungsplan	Aufstellungs-beschluss	Sachstand	Geplante Rechtskraft
1.4	Südlich der Hasselstraße	05.07.2023	Öffentlichkeitsbeteiligung	2026
3A	Unterhalb der Fuchshohl	21.05.2025	Öffentlichkeitsbeteiligung	2026
26	Oberer Ortskern Neuenhain	04.10.2017	Öffentlichkeitsbeteiligung	2026
27	Kronthaler Straße	30.08.2017	Aufstellungsbeschluss	2028
50 I	Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße	11.10.2006	Öffentlichkeitsbeteiligung	2026
50 III	Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße	11.10.2006	Öffentlichkeitsbeteiligung	2026
70 A	Obere Parkstraße/Uhlandweg	11.12.2019	Vorentwurfsphase	2027
75	Adlerkarree	16.07.2025	Städtebauliches Konzept	2028
78 O	Sinai II und III - Ost	14.09.2016	Frühzeitige Beteiligung	2029
80	Um die Spessartstraße	03.02.2021	Vorentwurfsphase	2028

Bebauungspläne mit zurückgestellter Bearbeitung

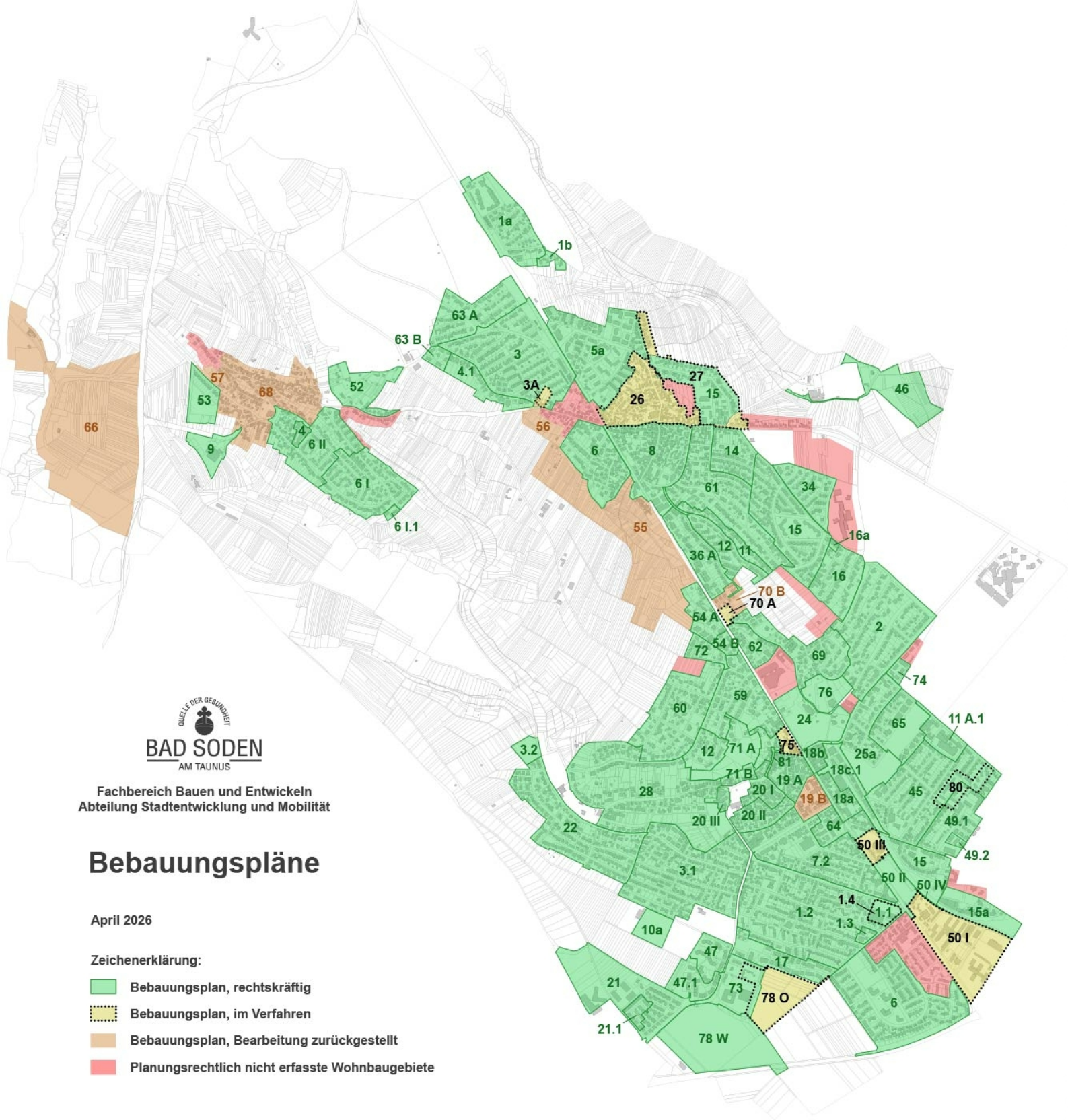
Nr.	Bebauungsplan	Aufstellungs-beschluss	Grund der Zurückstellung
15 A	Am Honigbirnbaum	07.02.2001	Zur Zeit kein Handlungsbedarf auf Grund von Anträgen
19 B	Ecke Königsteiner Straße und Alleestraße	28.06.2017	Zur Zeit kein Handlungsbedarf auf Grund von Anträgen
55	Niederdorfsbachtal	25.11.1992	Wasserrechtliche Belange
56	Im Lauer	01.10.2008	Keine Priorität auf Grund der Einwohnerentwicklung
57	Am Hohlweg	30.06.1993	Keine Einigung bei Eigentümerversammlung
66	Regionalparkroute Rote Mühle	28.11.2001	Abhängig von Grundstücksverhandlungen
68	Ortskern Altenhain	26.11.2003	Zur Zeit kein Handlungsbedarf auf Grund von Anträgen
70 B	Obere Parkstraße/Uhlandweg	11.12.2019	Keine Priorität auf Grund der Einwohnerentwicklung

Planungsrechtlich nicht erfasste, bebaute Gebiete

Gem.	Gebiet	
BS	Zwischen Königsteiner und Mozartstraße	Beurteilung von Bauanträgen nach § 34 Baugesetzbuch
BS	Kronberger Straße 5	
BS	Auf der Krautweide, nördlicher Teil	
BS	Kronberger Straße 28 - 32	
BS	Hotelzentrum Paul-Reiss-Straße	
NH	Schwalbacher Straße (bestehende bebaute Grundstücke)	
NH	Augustinum	
AH	Langstraße, nördlicher Teil	
AH	Neuenhainer Straße, südlicher Teil	

Planungsechtlich nicht erfasste, unbebaute Gebiete

Gem.	Gebiet	Geplante Aufstellung	Bemerkung	Geplante Rechtskraft
BS	Großer Hetzel	2035	Wohnbaufläche im RegFNP 2010	2038
BS	Verlängerung Kelkheimer Straße	2035	Wohnbaufläche im RegFNP 2010	2038
NH	Südlich der Drei-Linden-Straße	2035	Wohnbaufläche im RegFNP 2010	2038
NH	Altkönigblick I	2032	Wohnbaufläche im RegFNP 2010	2035
NH	Altkönigblick II	2033	Wohnbaufläche im RegFNP 2010	2036
NH	Altkönigblick III	2034	Wohnbaufläche im RegFNP 2010	2037



QUELLE DER GESUNDHEIT

BAD SODEN
AM TAUNUS

Fachbereich Bauen und Entwickeln
Abteilung Stadtentwicklung und Mobilität

Bebauungspläne

April 2026

Zeichenerklärung:

- Bebauungsplan, rechtskräftig
- Bebauungsplan, im Verfahren
- Bebauungsplan, Bearbeitung zurückgestellt
- Planungsrechtlich nicht erfasste Wohnbaugebiete

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 2.1. Prioritätenliste für die Bebauungspläne der Stadt Bad Soden am Taunus
19/2026/1581

Die Information des Magistrats vom 26.03.2026 wird zur Kenntnis genommen.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 3. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.04.2026

Die Niederschrift über die 01. Sitzung vom 29.04.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig bei einer Enthaltung der BSB (35 Jastimmen, 1 Enthaltung)**

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 4. Wahl, Einführung, Verpflichtung, Ernennung und Vereidigung der ehrenamtlichen Stadträte

Für die Wahl der ehrenamtlichen Stadträte sind ein Wahlvorschlag der CDU-Fraktion, ein Wahlvoschlag der GRÜNE-Fraktion, ein Wahlvorschlag der SPD-Fraktion, ein Wahlvorschlag der BSB-Fraktion sowie ein Wahlvorschlag der FDP-Fraktion eingegangen.

Die geheime Wahl über die vorliegenden Wahlvorschläge führt zu folgendem Ergebnis:

CDU	**-**	**17 Stimmen**
GRÜNE	**-**	**6 Stimmen**
SPD	**-**	**5 Stimmen**
BSB	**-**	**4 Stimmen**
FDP	**-**	**4 Stimmen**

Die 8 Sitze der ehrenamtlichen Stadträte verteilen sich nach dem Hare-Niemeyer-Verfahren wie folgt:

CDU	**-**	**4 Sitze**
GRÜNE	**-**	**1 Sitz**
SPD	**-**	**1 Sitz**
BSB		**1 Sitz**
FDP	**-**	**1 Sitz**

StVVin Fink teilt mit, dass somit folgende ehrenamtliche Stadträtinnen und Stadträte gewählt sind:

1. **Herr Dr. Felix Fischer**
2. **Herr Nick-Oliver Kromer**
3. **Frau Renate Richter**
4. **Herr Peter Dörr**
5. **Herr Raimund Konrad**
6. **Frau Doris Rexer**
7. **Herr Bernhard Köcher**
8. **Frau Katja Gauf**

Da **Herr Nick-Oliver Kromer** nicht anwesend ist, findet die Einführung, Verpflichtung, Ernennung und Vereidigung von Herrn Kromer in der nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26.08.2026 statt.

Die Stadtverordneten, die in den Magistrat gewählt wurden, geben eine Mandatsverzichtserklärung ab und legen somit ihr Mandat als Stadtverordnete nieder.

Bgm Dr. Blasch händigt den in den Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus Gewählten

die Ernennungsurkunde zu ehrenamtlichen Stadträten aus.

StVVin Fink vereidigt die gewählten Stadträte und nimmt die Einführung und Verpflichtung vor.

Bgm Dr. Blasch teilt mit, dass **Herr Dr. Felix Fischer** aufgrund der rechtlichen Vorgaben das Amt des Ersten Stadtrats inne hat.

In die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus rücken nach:

Frau Karin Kümmel-Herbst
Herr Marcus Michel
Herr Wolfram Gierer
Herr Bertram Bär

StVVin Fink begrüßt die Nachrücker.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 5. Wahl der wirtschaftlich oder technisch besonders erfahrenen Person für die Betriebskommision der Stadtwerke Bad Soden am Taunus

Für die Wahl der wirtschaftlich oder technisch besonders erfahrenen Person der Betriebskommission der Stadtwerke Bad Soden am Taunus ist ein Wahlvorschlag der CDU-Fraktion eingegangen.

StVVin Fink regt eine Abstimmung durch Handaufheben an.

Das Gremium ist damit einverstanden.

Die Wahl der wirtschaftlich oder technisch besonders erfahrenen Person der Betriebskommission der Stadtwerke Bad Soden am Taunus führt zu folgendem Ergebnis:

Herr Vladimir Grad : 36 Jastimmen

StVVin Fink stellt fest, dass **Herr Vladimir Grad** zur wirtschaftlich oder technisch besonders erfahrenen Person der Betriebskommission der Stadtwerke Bad Soden am Taunus gewählt ist.

Herr Vladimir Grad nimmt die Wahl an.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026 Im Auftrag _____

BAD SODEN AM TAUNUS

V O R L A G E Nr.: 20/2026/0022

Bad Soden am Taunus, 29.04.2026

Abteilung 23

Beratung und Beschluss:	Abstimmung			
	Anw.	Ja	Nein	Enth.
Magistrat				
Ausländerbeirat				
Haupt- und Finanzausschuss				
Stadtverordnetenversammlung				

Pachtvertrag mit Kaufoption für die Firma Prime Consilium eGbR in der Gemarkung Bad Soden, Flur 25, Flurstück 291/8 mit 265 qm

---

Sachverhalt:

Das Flurstück 291/8, Flur 25, in der Gemarkung Bad Soden liegt vor dem im Bau befindlichen Gebäudekomplex der Prime Consilium eGbR (Ecke Oranienstraße/Nassaustraße). Die Firma interessiert sich für den Kauf der Fläche, da sie diese als gemeinschaftliche Gartenfläche für die entstehenden Wohneinheiten nutzen möchte. Laut Bebauungsplan ist die Hälfe des Flurstückes als Grünfläche und die andere Hälfte als mögliche Parkplätze festgesetzt (**Anlage 1**).

Die Prime Consilium eGbR hatte einen Kauf der Fläche Anfang des Jahres angefragt. Seitens der Stadtverwaltung wurde eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft unter Gremienvorbehalt signalisiert, da für das Grundstück auch absehbar keine öffentliche Nutzung vorgesehen ist. Die festgesetzte Grünfläche verursacht aktuell Pflegekosten, die bei einer Veräußerung entfielen. Die Herstellung der Parkfläche ist auch perspektivisch nicht geplant, da der Nutzen des möglicherweise zu gewinnenden öffentlichen Parkraums (bei gleichzeitigem Wegfallen der Stellplätze im Straßenraum) in einem sehr ungünstigen Verhältnis zu den entstehenden Baukosten (bei bestehender Hanglage) steht.

Dem Kaufinteressenten wurde ein potenzieller Verkaufspreis von 371.000,00 € genannt. Dies entspricht bei einer Fläche von 265 qm dem Bodenrichtwert von 1.400,00 €/qm. Daraufhin erklärte der Geschäftsführer derPrime Consilium eGbR, dass ein Kauf zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der hohen Kosten für den Bau des Wohnraums nicht in Frage kommt, er die Fläche jedoch gerne pachten möchte. Einen Kauf der Fläche zu einem späteren Zeitpunkt schließt er nicht aus.

Aus den oben genannten Gründen besteht auch kurzfristig keine öffentliche Verwendungsabsicht für das Grundstück. Es wird daher vorgeschlagen, mit der Prime Consilium eGbR einen Pachtvertrag auf fünf Jahre zu schließen. Die Prime Consilium eGbR

erhält zudem für drei Jahre die Option auf Verlängerung der Pachtzeit um jeweils ein weiteres Jahr. Die Nutzung der Fläche wird im Pachtvertrag an den vorgelegten Freiflächenplan (Anlage 2) vertraglich gebunden. Darüber hinaus erhält die Prime Consilium eGbR die Option, das Grundstück vor Ablauf der Pachtzeit zu dem jeweils aktuellen Bodenrichtwert zu erwerben. Vertraglich wird eine Pacht in Höhe von 2 % des Bodenrichtwerts angesetzt; diese beläuft sich aktuell auf 7.420,00 € jährlich. Sollte sich der Bodenrichtwert während der Pachtzeit verändern, so verändert sich auch die Höhe der Pacht. Wenn die Firma das Grundstück kaufen möchte, verkauft die Stadt dieses zu dem dann aktuellen Bodenrichtwert abzüglich der bereits gezahlten Pacht.

Haushaltsmäßige Beurteilung:

Während der Pacht: Überplanmäßige Einnahmen im Produkt 010180, Sachkonto 5300000, Kostenstelle 2310602600 „Nebenerlöse aus Vermietung und Verpachtung“.

Bei Verkauf des Flurstücks: Überplanmäßige Einnahmen im Produkt 010180, Sachkonto 5910000, Erträge aus der Veräußerung von Grund-stücken, Gebäuden und Anlagen.

Der Buchwert des Grundstücks beträgt 1.325,00 €, sodass sich bei einer Veräußerung ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 369.675,00 € ergäbe (ggf. abzgl. der geleisteten Pachtzahlungen).

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus schlägt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus folgenden Beschluss vor:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt, für das 265 qm große Flurstück 291/8, Flur 25 in der Gemarkung Bad Soden mit der Prime Consilium eGbR einen Pachtvertrag zu den im Sachverhalt genannten Konditionen zu schließen. Die Prime Consilium eGbR erhält dabei für drei Jahre die Option auf Verlängerung der Pachtzeit um jeweils ein Jahr. Die Nutzung der Fläche wird im Pachtvertrag an den vorgelegten Freiflächenplan (Anlage 2) vertraglich gebunden.

Darüber hinaus erhält die Prime Consilium eGbR die Option, das Grundstück vor Ablauf der Pachtzeit zu dem jeweils aktuellen Bodenrichtwert zu erwerben, abzüglich der bereits gezahlten Pacht.

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Anlage/n
1 - Babauungsplan Flurstück

2 - Planung



VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG

- P — Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Fußweg
- WW — Wirtschaftsweg
- PRIVAT — Verkehrsfläche privat

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 12 ,14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12,14 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG :

- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen privat (§ 9 Abs. 1 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Baum zu erhalten


Nassaustraße
OKG = OK FFB EG
199.40
OKG = OK FFB UG H1
196.23
OKG = OK FFB UG H2
OKG = OK FFB UG
196.23
Treppe 12 Stg. 17,4 / 28,5 cm
OKG = OK FFB UG
195.7
OKG = OK FFB
EG H3 197.00
OKG = OK FFB UG H1
196.23
OKG =
194.33
Überdeckung Rampe
Haus 3
OKG = OK FFB UG
193.83
OKG = OK FFB EG
197.00
OKG = OK FFB UG
193.83
Zufahrt
Grundstück Stadt
190.47
Straßeneinlauf
190.71
Oranienstraße
Straßeneinlauf
193.83
1.55
21.00
1.55
12.16

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 6. Pachtvertrag mit Kaufoption für die Firma Prime Consilium eGbR in der Gemarkung Bad Soden, Flur 25, Flurstück 291/8 mit 265 qm
20/2026/0022

StV Helmut Witt teilt mit, dass der Haupt- und Finanzausschuss die Vorlage mit folgenden Änderungen beschlossen hat:

Änderungsvorschlag 1: Es soll keine Anrechnung der Pacht im Falle des Ziehens der Kaufoption geben.

Änderungsvorschlag 2: Der Pachtzins soll auf 2,5 Prozent festgelegt werden. Nach fünf Jahren soll der Zinssatz für jede vom Pächter initiierte Verlängerung des Vertrags um je 0,5 % p. a. steigen, somit liegt der Zinssatz im 8. Jahr bei 4 %.

Änderungsvorschlag 3: Es soll eine notarielle Zwangsvollstreckung geben, die auf den Pachtzins beschränkt bleibt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus stimmt über die Vorlage mit den aufgeführten Änderungen ab.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt, für das 265 qm große Flurstück 291/8, Flur 25 in der Gemarkung Bad Soden mit der Prime Consilium eGbR einen Pachtvertrag zu den im Sachverhalt genannten Konditionen zu schließen. Die Prime Consilium eGbR erhält dabei für drei Jahre die Option auf Verlängerung der Pachtzeit um jeweils ein Jahr. Die Nutzung der Fläche wird im Pachtvertrag an den vorgelegten Freiflächenplan (Anlage 2) vertraglich gebunden. Der Pachtzins soll auf 2,5 Prozent festgelegt werden. Nach fünf Jahren soll der Zinssatz für jede vom Pächter initiierte Verlängerung des Vertrags um je 0,5 % p. a. steigen, somit liegt der Zinssatz im 8. Jahr bei 4 %. Es soll eine notarielle Zwangsvollstreckung geben, die auf den Pachtzins beschränkt bleibt.

Darüber hinaus erhält die Prime Consilium eGbR die Option, das Grundstück vor Ablauf der Pachtzeit zu dem jeweils aktuellen Bodenrichtwert zu erwerben. Es soll keine Anrechnung der Pacht im Falle des Ziehens der Kaufoption geben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (36 Jastimmen)

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

BAD SODEN AM TAUNUS

V O R L A G E Nr.: 20/2026/0002

Bad Soden am Taunus, 14.04.2026

Abteilung 61

Beratung und Beschluss:	Abstimmung			
	Anw.	Ja	Nein	Enth.
Magistrat				
Ausländerbeirat				
Ausschuss für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr				
Stadtverordnetenversammlung				

Bebauungsplan Nr. 80 "Um die Spessartstraße" der Stadt Bad Soden am Taunus (zugleich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 45 "Auf der Weide" und Nr. 49.1 "An der Prof.-Much-Straße")

Aufhebung der Aufstellung

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 09.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Um die Spessartstraße“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, bestehenden Geschosswohnungsbau in Teilbereichen gebietsverträglich erweitern zu können. Ein behutsamer Übergang zu angrenzenden Einfamilienhausstrukturen soll dabei besonders berücksichtigt werden. Mit diesem Ziel wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes am 12.03.2021 bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Bereich der Max-Baginski-Straße und der Spessartstraße, umfasst bestehende Mehrfamilienhausstrukturen aus den 1950/60er Jahren und ist in der **Anlage** dargestellt.

Erste Analysen hatten aufgezeigt, dass eine Erhöhung der Vollgeschosse dazu führen kann, dass ein behutsamer Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhausstrukturen nicht so einfach möglich ist; zumal dann in einigen Teilbereichen die Südseiten und damit die Gärten der umliegenden Einfamilienhäuser betroffen wären. Deshalb wären nur in etwa der Hälfte der Gebäude Aufstockungen möglich. Dies vor allem auch nur dann, wenn die bestehenden, nicht ausgebauten Dachgeschosse eher klassisch mit Kniestock, steilerem Dach und Dachgauben ausgebaut werden würden. Weiterhin sollten dann zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten geschaffen werden, die eine Reduzierung der wichtigen Grünflächen in diesem Bereich zur Folge hätten und eine nachteilige Auswirkung auf die städtebauliche

Situation mit sich brächte. Ein Verzicht auf zusätzliche Stellplätze, die bei Dachgeschossausbauten nach der Novelle der Hessischen Bauordnung aus dem vergangenen Jahr grundsätzlich möglich wäre, würde wiederum die heute bereits extrem angespannte Situation des ruhenden Verkehrs in diesem Quartier verschärfen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Besitz der Sodener Baugenossenschaft eG., welche zwischenzeitlich angedeutet hatte, dass in den nächsten Jahren keine Veränderungen in die beschriebene Richtung vorgesehen sind und ein klassischer Ausbau mit Kniestock und Dachgauben nicht gewünscht ist. Weiterhin ist seit Ende 2025 der sogenannte „Bauturbo“ eine Rechtsgrundlage geworden, der es den Kommunen ermöglicht, bei Dachgeschossausbauten Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erteilen, wenn sie städtebaulich vertretbar sind. Allerdings wird dies in Bad Soden am Taunus ohnehin schon seit Jahrzehnten vor allem bei älteren Bebauungsplänen praktiziert. Je nachdem, wie restriktiv in den unterschiedlichen Jahrzehnten der Städtebau in der Dachlandschaft festgesetzt wurde, hat der Magistrat der Stadt Bad Soden sukzessive Befreiungen erteilt, um eine einheitliche Vorgehensweise und deren Auswirkungen auf die Dachlandschaft für das gesamte Stadtgebiet zu gewährleisten. In gewissem Maße wären Dachgeschossausbauten also auch ohne einen neuen Bebauungsplan umsetzbar.

Da die beschriebene Analyse ergeben hat, dass ein behutsamer Übergang zu den Einfamilienhausstrukturen durch großvolumige Erweiterungen nicht sinnvoll ist, wird vorgeschlagen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 80 „Um die Spessartstraße“ aufzuheben. Eine beschlossene Aufhebung würde entsprechend bekanntgemacht.

Haushaltsmäßige Beurteilung:

Durch die Aufhebung des Aufstellungsverfahrens entfallen Planungskosten.

Beschlussvorschlag:

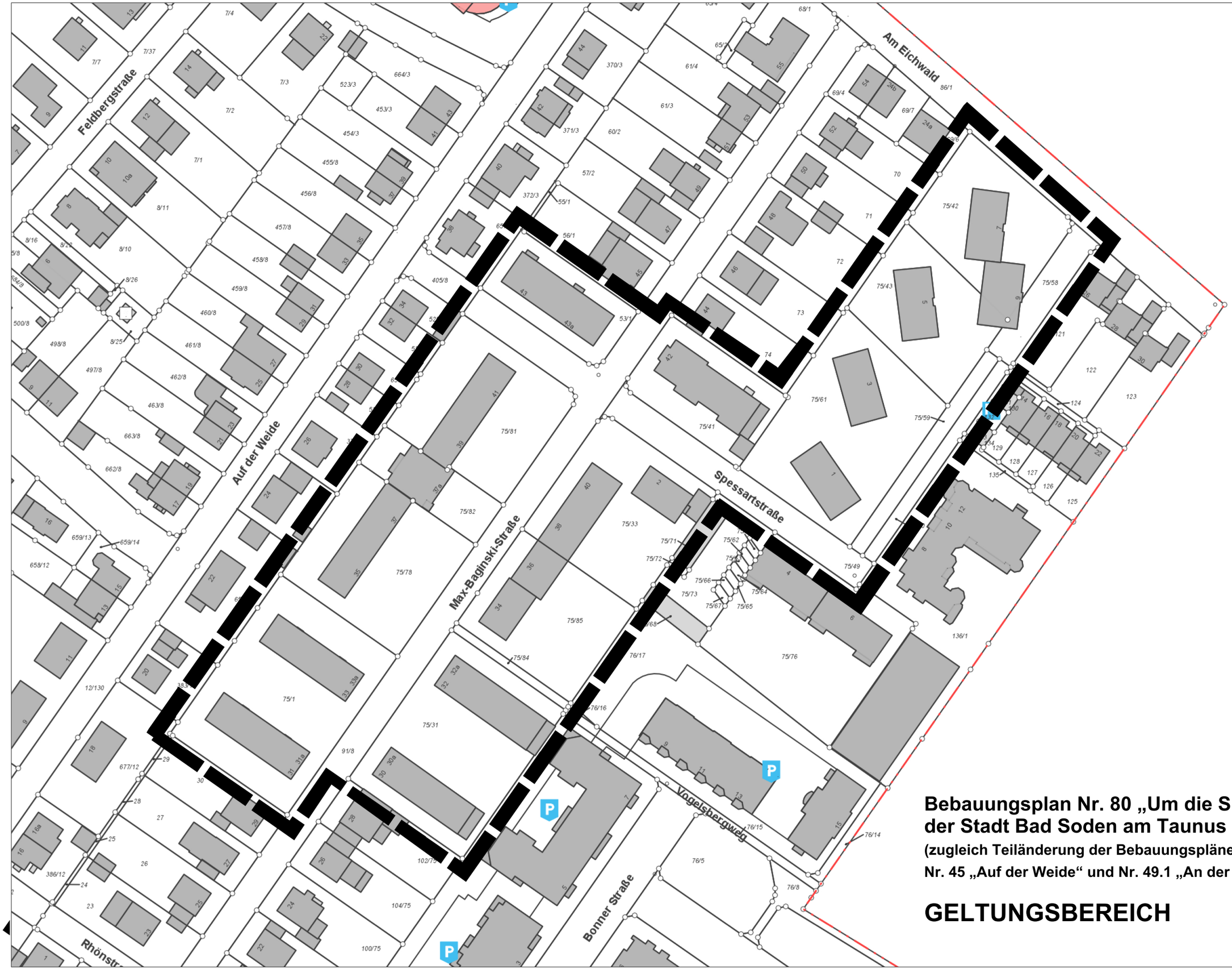
Der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus schlägt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus folgenden Beschluss vor:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt die Aufhebung der Aufstellung für den Bebauungsplan Nr. 80 "Um die Spessartstraße" der Stadt Bad Soden am Taunus (zugleich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 45 "Auf der Weide" und Nr. 49.1 "An der Prof.-Much-Straße").

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Anlage/n
1 - Geltungsbereich_BP80

ANLAGE
18/2020/2093



Bebauungsplan Nr. 80 „Um die Spessartstraße“ der Stadt Bad Soden am Taunus
(zugleich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 45 „Auf der Weide“ und Nr. 49.1 „An der Prof.-Much-Straße“)

GELTUNGSBEREICH

M. 1:1.000

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 7. Bebauungsplan Nr. 80 "Um die Spessartstraße" der Stadt Bad Soden am Taunus (zugleich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 45 "Auf der Weide" und Nr. 49.1 "An der Prof.-Much-Straße")

Aufhebung der Aufstellung

20/2026/0002

StVe Kretschmer schlägt vor, die Vorlage im Ausschuss für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr nochmals zu beraten und zu der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr einen Vertreter der Sodener Baugenossenschaft eG einzuladen.

Abstimmungsergebnis: **mit den Stimmen der GRÜNE und SPD gegen die Stimmen der CDU, BSB und FDP (11 Jastimmen, 24 Neinstimmen)**

StV Krause ist bei der Beratung und Abstimmung wegen Widerstreit der Interessen nicht anwesend.

Anschließend stimmt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus über die Vorlage ab.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt die Aufhebung der Aufstellung für den Bebauungsplan Nr. 80 "Um die Spessartstraße" der Stadt Bad Soden am Taunus (zugleich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 45 "Auf der Weide" und Nr. 49.1 "An der Prof.-Much-Straße").

Abstimmungsergebnis: **mit den Stimmen der CDU, BSB und FDP gegen die Stimmen der GRÜNE und SPD (24 Jastimmen, 11 Neinstimmen)**

StV Krause ist bei der Beratung und Abstimmung wegen Widerstreit der Interessen nicht anwesend.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

V O R L A G E Nr.: 20/2026/0015

Bad Soden am Taunus, 24.04.2026

Abteilung 61

Beratung und Beschluss:	Abstimmung			
	Anw.	Ja	Nein	Enth.
Magistrat				
Ausländerbeirat				
Ausschuss für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr				
Stadtverordnetenversammlung				

Bebauungsplan Nr. 3 A "Unterhalb der Fuchshohl" der Stadt Bad Soden am Taunus

Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 21.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 A "Unterhalb der Fuchshohl" sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, da dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Hierbei wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“ aus den 1980er Jahren aufgreifend soll eine behutsame Nachverdichtung der Liegenschaften Altenhainer Straße 32, 34 und Am Haag 2 in zweiter Baureihe ermöglicht werden. Eine wichtige Zielsetzung neben dem Einfügen in die Kleinteiligkeit der Umgebungsbebauung ist der Erhalt der nördlichen Gartenflächen, mitunter als räumlicher Abstand zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Aufgrund der geringen Größe und den unwesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Stattdessen wurde die Möglichkeit zur Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplans gegeben. Anschließend fand die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2026 bis einschließlich 09.03.2026 statt. Sieben Behörden und sonstige Träger haben Anregungen vorgebracht, seitens der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen eingereicht. Die Abwägung der Stellungnahmen sind als **Anlage 1** beigefügt.

Aus der Abwägung der Beteiligung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen. Es wurden lediglich die nachrichtlichen Hinweise ergänzt und die Rechtsgrundlagen bzw. die Dokumentation des Verfahrensablaufs aktualisiert, was zur besseren Übersicht gelb markiert ist.

Der Bebauungsplan kann daher einschließlich der Begründung gemäß den **Anlagen 2 und 3** als Satzung beschlossen werden.

Haushaltsmäßige Beurteilung:

Die Eigentümer von einem der betroffenen Grundstücke haben sich in Abstimmung mit den weiteren Eigentümern verpflichtet, die Planungskosten für das Verfahren zu übernehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus schlägt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus folgenden Beschluss vor:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt für den Bebauungsplan Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“, Stadtteil Neuenhain,

1. die Zustimmung zu der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB gemäß **Anlage 1** und

2. den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß den **Anlagen 2 und 3** nach § 10 BauGB als Satzung.

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Anlage/n
1 - BP3A_Beschlussvorschlag zur Abwägung

2 - BP3A_Planzeichnung mit Legende

3 - BP3A_Textliche Festsetzungen und Begründung

Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 3A „Unterhalb der Fuchshohl“ der Stadt Bad Soden am Taunus

Stand: 22.04.2026

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 3A „Unterhalb der Fuchshohl“ der Stadt Bad Soden am Taunus

An der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2026 bis einschließlich 09.03.2026 wurden 52 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.02.2026 bis einschließlich 09.03.2026 statt.

22 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 7 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen eingereicht.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend im Wortlaut und vollumfänglich wiedergegeben.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
1.	**Abwasserverband Main-Taunus (03.03.2026)**			
1.1	Der Abwasserverband Main-Taunus nimmt zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans der Stadt Bad Soden am Taunus wie folgt Stellung: 1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereiches sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.	**Zu 1.1: kein Abwägungserfordernis**		
1.2	2. Das im Bestand bereits zum Teil bebaute und erschlossene Plangebiet mit einer Gesamtflächengröße von rund 0,37 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2014 im Auftrag des Abwasserverbandes aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) entsprechend der bisherigen Nutzung bzw. Bebauung berücksichtigt.	**Zu 1.2: kein Abwägungserfordernis**		
1.3	3. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung von 2014 im Mischsystem. Die Ableitung des im gesamten Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers erfolgt über die städtische Ortskanalisation (Mischwasserkanäle) und Regenentlastungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus bis zur Regenentlastungsanlage „Regenüberlaufbecken (RÜB) Bad Soden“ des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserbeseitigung erfolgt dann über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus zur Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Frankfurt-Unterliederbach und von dort über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.	**Zu 1.3: kein Abwägungserfordernis**		
1.4	4. Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2014 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus im Ist-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) und alle Regenentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus im Ist-Zustand (2012) und optimierten Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der (optimierten) Prognose abwasserabgabefrei.	**Zu 1.4: kein Abwägungserfordernis**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
1.5	5. Das Plangebiet muss hinsichtlich der Entwässerung der zukünftig bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung entsprechend berücksichtigt werden. Die nächste SMUSI-Aktualisierung erfolgt voraussichtlich wieder in ca. 1 Jahr für den neuen IST-bzw. Prognose-Zustand (ca. 2035), u. a. auch auf Grundlage bzw. nach Vorliegen des aktualisierten Regionalen Flächennutzungsplans.	**Beschlussvorschlag zu 1.5:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Eine Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Der Hinweis wird an die städtischen Abteilungen bzw. zuständigen Fachstellen weitergeleitet.*		
1.6	6. Hinsichtlich der Abwasserbehandlung und verfügbaren freien Kapazitäten der betroffenen Abwasserreinigungsanlage (ARA) Frankfurt-Sindlingen hat sich die Kommune frühzeitig mit der zuständigen Stadtentwässerung Frankfurt am Main (SEF) als Betreiber der Anlage ins Benehmen zu setzen, sofern sich durch einen Bebauungsplan eine wesentliche Veränderung bzw. Erhöhung der zukünftig zu behandelnden Abwassermengen ergibt.	**Beschlussvorschlag zu 1.5:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Der Hinweis wird an die städtischen Abteilungen bzw. zuständigen Fachstellen weitergeleitet.*		
1.7	7. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z. B.: • Herstellung von Stellplätzen mit deren Zufahrten und sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belag • Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern • Sammeln und Rückhaltung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser und/oder zur Gartenbewässerung werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.	**zu 1.7: kein Abwägungserfordernis**		
1.8	8. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich: 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen	**Beschlussvorschlag zu 1.8:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde folgende wasserwirtschaftliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.	*Verbindung mit § 37 Abs. 4 HWG in den Bebauungsplan aufgenommen:* *„1 Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser* *Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder zur Brauchwassernutzung zu sammeln, 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 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 jeweils um 50 % zu erhöhen.* *Die Zisternen sind (als Retentionszisternen zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung) derart zu konstruieren, sodass sich unmittelbar nach einem Regenereignis die Zuschlagsmenge, also ein Drittel des Gesamtvolumens, über eine schwimmende Drossel zeitverzögert selbstständig in den öffentlichen Kanal entleert. Jede Zisterne ist mit einer Entnahmemöglichkeit einschließlich Außenzapfstelle herzustellen.“* *Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*		
1.9	9. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.	**Zu 1.9: kein Abwägungserfordernis**		
4.	**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn (25.02.2026)**			
4.1	Entsprechenden [sic] den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht: für [sic] den Bereich der städtischen und ländlichen Bodenordnung und den Bereich des Liegenschaftskatasters werden keine Bedenken oder Hinweise in Bezug auf das o. g. Vorhaben vorgebracht.	**Stellungnahme ohne Anregung**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren oder einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch betroffen.			
8.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (29.01.2026)**			
8.1	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
11.	**Deutscher Wetterdienst (30.01.2026)**			
11.1	Der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
17.	**Stadt Königstein im Taunus (23.02.2026)**			
17.1	Zu der vorliegenden Planung dürfen wir Ihnen mitteilen, dass die Belange der Stadt Königstein im Taunus durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Es werden keine Bedenken und Anregungen zur Planung vorgebracht.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
20.	**Gemeinde Sulzbach (Taunus) (03.02.2026)**			
20.1	Wir haben von dem Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplans Kenntnis genommen. Anregungen werden keine vorgetragen.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
21.	**Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main (06.03.2026)**			
21.1	Wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
23.	**Hessen Mobil (02.02.2026)**			
23.1	In Bezug auf Ihre Mail vom 29.01.2026 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB wie folgt Stellung: I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Bad Soden am Taunus bestehen Seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.	**Zu 23.1: kein Abwägungserfordernis**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
23.2	II. Hinweise: Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch künftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).	**Beschlussvorschlag zu 23.2:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich eine kleinräumige Ergänzung eines bestehenden Wohngebiets mit einer begrenzten Anzahl an Wohneinheiten ermöglicht. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist daher als gering einzustufen und führt zu keiner Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Die Erschließung erfolgt über das bestehende öffentliche Straßennetz, welches hierfür ausreichend dimensioniert ist.* *Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger klassifizierter Straßen, insbesondere hinsichtlich möglicher Immissionsschutzmaßnahmen, werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.*		
25.	**Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum (09.03.2026)**			
25.1	Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. **1. Anlass und Ziel der Planung** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Bebauung in zweiter Reihe zu schaffen, die den wachsenden Bedarf an Wohnraum deckt. Hierbei soll gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) die Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung favorisiert werden. **2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken** Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 3.509 m2 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und ist zugleich eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“. Die Vorgabe der Grundfläche unter 20.000 m² ist gegeben. Nach dem gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. **3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken** Entwicklungen im Innenbereich werden aus unserer Sicht begrüßt. Es finden keine Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich statt. Öffentliche Belange der **Landwirtschaft** werden **nicht berührt**.	**Stellungnahme ohne Anregung**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
26.	**IHK Frankfurt am Main (06.03.2026)**			
26.1	Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Zu dem o.g. Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
31.	**Hessen Archäologie (05.03.2026)**			
31.1	Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise in der textlichen Fassung unter Punkt „E.2 Sicherung von Bodendenkmälern“ zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt. Allerdings ist im vorliegenden Falle nicht die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises, sondern des Main-Taunus-Kreises zuständig. *Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.*	**Beschlussvorschlag zu 31.1:** Der Anregung wird gefolgt. ***Begründung:*** *Der Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern wird entsprechend korrigiert.*		**X**
33.	**Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (04.03.2026)**			
33.1	Gegen das o. g. Verfahren bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken. Bauliche Planungen des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen sind mir derzeit nicht bekannt.	**Zu 33.1: kein Abwägungserfordernis**		
33.2	Hinsichtlich der Belange des Bundes bitte ich Sie, soweit noch nicht geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) am Verfahren zu beteiligen.	**Beschlussvorschlag zu 31.2** Der Anregung wird gefolgt. ***Begründung:*** *Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben.*		
34.	**Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen (29.01.2026)**			
34.1	Unter den Bedingungen, dass 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und	**Beschlussvorschlag zu 34.1:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden, haben wir keinen Widerspruch einzulegen. Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert. Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen. Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.	***Begründung:*** *Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten. Es fallen auch später keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe an.*		
35.	**Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises (02.03.2026)**			
35.1	Seitens des Main-Taunus-Kreises wird um Beachtung folgender Hinweise und Anregungen gebeten: **Naturschutz:** Auf Seite 45 des Entwurfes wird im Kapitel 12.2.1 „Bestandsbewertung" erwähnt, dass sich auf den Flächen ein Kleinstteich von geringer ökologischer Bedeutung befindet. Ein Amphibienvorkommen kann, aufgrund der geringen Größe, hier jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da alle Amphibien zu den „besonders geschützten Arten“ nach dem Bundesnaturschutzgesetz gehören, gelten die Verbotstatbestände des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Lebensstätten). Im Falle einer geplanten Entfernung des Teiches wäre deshalb in der zeitlich davor liegenden Aktivitätsphase der Tiere (Frühjahr/Sommer) zu prüfen, ob sich Amphibien in dem Kleinstgewässer oder anderen potentiellen Landlebensräumen befinden. Wäre dies der Falls so ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises abzustimmen.	**Beschlussvorschlag zu 35.1:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Es befindet sich lediglich ein kleines Kunststoffbecken in einem der Gärten. Dieses ist allerdings als dauerhafter Amphibienlebensraum vollständig ungeeignet. Vielmehr weist das Becken eher eine Fallenwirkung auf, da keine Ausstiegsmöglichkeiten für die Tiere vorhanden sind und der steile Kunststoffrand ein Herausklettern unmöglich macht.* *Zudem erfolgt die Baufeldvorbereitung in einer Zeit, in der das Becken grundsätzlich keinen Lebensraum für die Tiergruppe bietet. Daher kommt es an dieser Stelle nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
35.2	**Klimaschutz:** Es wird angeregt im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB die Belange der Elektromobilität zu berücksichtigen, bzw. eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete Planung anzustreben.	**Beschlussvorschlag zu 35.2:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Die Belange des Klimaschutzes sowie einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten Planung sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf bereits grundsätzlich berücksichtigt. Mit der Planung wird eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt; in der Begründung wird ausdrücklich auf das Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" sowie auf eine behutsame Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge abgestellt. Damit wird zusätzlicher Wohnraum an einem bereits erschlossenen Standort geschaffen und eine flächenintensivere Siedlungsentwicklung im Außenbereich vermieden.* *Zudem weist das Plangebiet bereits eine Einbindung in bestehende Mobilitätsstrukturen auf. Die Bushaltestelle „Neuenhain Altenhainer Straße" befindet sich in etwa 200 m Entfernung; der S-Bahnhof Bad Soden am Taunus liegt in ca. 2,3 km Entfernung. Entlang der Altenhainer Straße verläuft außerdem eine überörtliche Fahrradroute; die angrenzenden Straßen verfügen über Fußwege.* *Spezielle planungsrechtliche Festsetzungen zur Elektromobilität sind auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht zwingend erforderlich. Der Entwurf enthält bereits Regelungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen und schafft damit grundsätzlich einen Rahmen, innerhalb dessen Ladeinfrastruktur im Zuge der späteren Objektplanung umgesetzt werden kann. Vor dem Hintergrund des kleinteiligen Wohngebiets, der geringen Plangebietsgröße und der bereits vorhandenen Erschließung ist eine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan städtebaulich nicht erforderlich.*		
35.3	Gemäß von § 1 Abs. 7 BauGB sowie den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird empfohlen, moderne bedarfsgerechte Heizsysteme mit einer anteiligen Einbindung erneuerbarer Energien einzusetzen. Dazu wird empfohlen, im Bebauungsplan z.B. entsprechende Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 abs. 1 Nr. 12 BauGB festzusetzen.	**Beschlussvorschlag zu 35.3:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Die konkrete Ausgestaltung der Heizungs- und Energieversorgung stellt eine Frage der technischen Gebäudeplanung dar und*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
		ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung. *Eine Festsetzung von Flächen für Anlagen zur Energieerzeugung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da keine zentrale Energieerzeugungsanlage oder besondere städtebauliche Steuerung vorgesehen sind. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darunter fallen auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.*		
35.4	Darüber hinaus wird angeregt, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens neben Photovoltaikanlagen auch auf die Möglichkeit Batteriespeicher zu verwenden, hinzuweisen. Somit kann der Energiebedarf auch in Zeiten geringer Energieerzeugung treibhausgasneutral gedeckt/ unterstützt werden.	**Beschlussvorschlag zu 35.4:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3A „Unterhalb der Fuchshohl“ erfolgt keine Solarmindestfestsetzung. Die städtebauliche Erforderlichkeit wird bei dem bestehenden Wohngebiet, dass lediglich nachverdichtet werden soll, nicht gesehen.* *Bei Batteriespeichern handelt es sich um Anlagen der technischen Gebäudeausstattung und der späteren Objektplanung, nicht um zwingend bodenrechtlich zu steuernde Inhalte des Bebauungsplans.* *Die getroffenen Festsetzungen stehen der Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einem Batteriespeicher grundsätzlich nicht entgegen.*		
37.	**NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (09.03.2026)**			
37.1	Auf Ihre Anfrage Bebauungsplan Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Neuenhain (zugleich Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“) Bebauungsplanentwurf, frühzeitige Unterrichtung und Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 2 (BauGB) vom 29.01.2026 nehmen wir wie folgt Stellung. Es gibt keine Einwände zu dem o.g. Bebauungsplan. Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb	**Beschlussvorschlag zu 37.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.			
37.2	Derzeit sind die Liegenschaften „Am Haag 2“ und „Altenhainer Straße 32“ mit Hausanschlüssen an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Werden diese Hausanschlüsse nicht mehr benötigt, sind diese kostenpflichtig zu trennen. Eventuelle Trennungen oder Umlegungen sind bei unserem Vertrieb oder über unser Netzportal zu beantragen. Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link: https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html	**Beschlussvorschlag zu 37.2:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
37.3	Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.	**Beschlussvorschlag zu 37.3:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Richtlinien über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*		
37.4	Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.	**Beschlussvorschlag zu 37.4:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
37.5	Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link https://www.nrmnetzdienste.de/de/service/netzauskunft an. Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.	**Beschlussvorschlag zu 37.5:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
39.	**Polizeipräsidium Westhessen, Regionaler Verkehrsdienst (06.02.2026)**			
39.1	Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus stimmt aus verkehrlicher Sicht dem Bebauungsplan Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ in Bad Soden a.Ts. zu.	**Zu 39.1: kein Abwägungserfordernis**		
39.2	Empfohlen wird, bei Bauvorhaben die städtebauliche Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Westhessen unter der nachfolgenden Erreichbarkeit mit einzubeziehen: **Polizeipräsidium Westhessen** **Stabsbereich E4 - Prävention** **Städtebauliche Kriminalprävention** **Konrad-Adenauer-Ring 51** **65187 Wiesbaden** **Tel: 0611/345-1613** **Fax: 0611/345-1609** **E-Mail: beratungsstelle.ppwh@polizei.hessen.de**	**Beschlussvorschlag zu 39.2** Der Anregung wird gefolgt. ***Begründung:*** *Das Polizeipräsidium Westhessen Stabsbereich E4 – Prävention Städtebauliche Kriminalprävention wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben.*		
40.	**Polizei Hessen, Städtebauliche Kriminalprävention (29.01.2026)**			
40.1	Das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen und Tatorten sowie Verkehrsräumen mit Gefährdungspotenzial frühzeitig zu vermeiden. Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus. Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 A wie folgt Stellung: **Folgende Punkte sind zu beachten** **Soziale Kontrolle:** Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege zu den einzelnen Grundstücken gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die Nutzerinnen und Nutzer zu definieren. Das kann durch entsprechende Bodengestaltung erfolgen. Die Planung überschaubarer Grundstücksflächen fördert die Sozialkontrolle sowie das Verantwortungsbewusstsein der Bewohnerinnen und Bewohner für ihr Viertel.	**Beschlussvorschlag zu 40.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
40.2	**Einfriedungen** Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und Nachbargrundstücken aus Holz, Draht- oder Stahlmatten sowie lebenden Hecken mit einer max. Höhe von 1,50 m fördern die Übersichtlichkeit im Planungsgebiet und schaffen freie Sichtachsen vom öffentlichen Verkehrsraum zu den Grundstücksflächen. Personen bzw. Täter sind somit einer größeren Entdeckungsgefahr durch Nutzerinnen und Nutzer der Wege und sowie der Bewohnerinnen und Bewohner ausgesetzt und finden somit im Planungsbereich „erschwerte Tatbedingungen“ vor.	**Beschlussvorschlag zu 40.2:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Im Bebauungsplan ist bereits die folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung enthalten:* *„3 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.* *Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,50 m betragen.“*		
40.3	**Beleuchtung** Die Gehwege sollten in der Bedarfszeit gut ausgeleuchtet sein. Beleuchtungskörper sollten so aufgestellt werden, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Dabei sollte das Licht auch unter einem möglichen Blätterdach der avisierten Begrünung den Gehweg ausleuchten. Für ein Nutzer- Natur- und Energie orientiertes Beleuchtungskonzept sollte auf eine intelligente Beleuchtungssteuerung mit entsprechenden Beleuchtungskörpern geachtet werden. Die Beleuchtung der Gehwege und Parkplätze sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4m erkennbar ist.	**Beschlussvorschlag zu 40.3:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.4	**Bepflanzungen/ Grünflächen** An sämtlichen Bäumen sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante Hecken nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsende Pflanzen sind zu empfehlen. Somit wären freie Sichtachsen gegeben und das subjektive Sicherheitsgefühl der Anwohnerinnen und Anwohner gesteigert. Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren	**Beschlussvorschlag zu 40.4:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf eine entsprechende Pflege und einen regelmäßigen Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.			
40.5	**Gestaltung der geplanten Wohnhäuser** Besonders Nutzerinnen und Nutzer von Einfamilienhäusern haben ein hohes Interesse an Eigengestaltung und Eigenverantwortlichkeit. Dennoch sollten bei der Planung folgende Empfehlungen in Betracht gezogen werden: Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 eine sehr gute Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufstiegshilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter). Aufgrund dessen wird der Einbau solcher Türen und Fenster beim Neubau empfohlen, zumal dies kostengünstiger und mit weniger Aufwand verbunden ist als ein Nachrüsten. Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohnerinnen und Bewohner wohl fühlen. Durch die zulässige Höhe von 1,5 m der Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum und den Nachbargrundstücken ist die Möglichkeit der sozialen Kontrolle gegeben. An Bäumen sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege zu den Quartieren gut überschaubar und transparent sein. Einem potentiellen Täter wird dadurch die Tatgelegenheit erschwert und das Entdeckungsrisiko wird erhöht. Die städtebauliche Kriminalprävention empfiehlt bei der Gebäudeaußen- sowie der Grundstücksgestaltung folgende Punkte zu beachten: <u>Eingangsbereiche</u> - Übersichtliche Gestaltung der Zugänge mit entsprechender Beleuchtung - Gegensprechanlage mit Videoübertragung <u>Keller</u> - Einbruchhemmende Kellerfenster oder Sicherungen, z. B. durch Eisenstäbe oder Gitter - Kellerabgangstüren mit geprüften, einbruchhemmenden Türschlössern	**Beschlussvorschlag zu 40.5:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	- Beleuchtungseinrichtungen mit Bewegungsmelder im Außenbereich außerhalb der Handreichweite <u>Balkone, Terrassen und Fassaden</u> - Blattwerk von Hecken und Sträuchern in der Nähe des Hauses nicht höher als 150cm, von Bäumen nicht tiefer als 200 cm - Rankgerüste nur an solchen Fassaden, die keine Fenster oder Balkone besitzen - Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten - Ausreichende Beleuchtung kombiniert mit Bewegungsmeldern außerhalb des Handreichweite - Hausfassaden mit graffitiresistenten Materialen versehen - Verwendung von geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Fenster- und Türelementen mind.RC2 DIN 1627 an leicht zugänglichen Gebäudeteilen Hinsichtlich der jeweiligen Bauvorhaben im Baugebiet wird empfohlen, eine gesonderte polizeiliche Stellungnahme pro Bauvorhaben einzuholen.			
40.6	**Bauliche Ausnahmen im Planungsbereich** Auch bei diesen Gebäuden sollten die Eingangsbereiche, Zugänge zu den Kellerbereichen und Verbindungskorridoren hell und gut einsehbar gestaltet sein, analog den Empfehlungen Gestaltung der geplanten Wohnhhäuser [sic]. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen, Fenstern und Rollläden im Erdgeschoss und Kellerbereich die Verwendung von geprüften einbruchshemmenden Elementen nach der Din 1627-30, mindestens RC 3 in Betracht gezogen werden. Diese halten einer erhöhten Beanspruchung stand. Allgemein wird für Objekte dieser Art die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich aus Vandalismus resistenten Materialien sowie der Einsatz einer zertifizierten Überfall- und Einbruchsmeldeanlage mit DIN Normierung VdS Klasse B nach den Normenreihen DIN EN 50130, 50131, 50136 und der DIN VDE 0833 Teile 1 und 3 empfohlen. Die Überfall- und Einbruchsmeldeanlage sollte auf eine 24/7 besetzte Alarmempfangszentrale aufgeschaltet sein.	**Beschlussvorschlag zu 40.6:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Bei der Planung von Videoschutzanlagen sollte diese der DIN EN 50132 entsprechen. (VdS 2364-Richtlinie für Videoüberwachungsanlagen, VdS 2366 Planung und Einbau)			
40.7	**Kostenlose Beratung** Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Polizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen. Die Beratung umfasst geprüfte einbruchhemmende Türen, Fenster, Überfall- und Einbruchmeldeanlagen, Wertgelasse, Schließanlagen und andere Aspekte der Einbruchprävention. Für den Maintaunuskreis ist Polizeihauptkommissar Jürgen Seewald, Polizeidirektion Maintaunuskreis, 06192-2079-231, zuständig. Die, im Anhang befindliche, Broschüre „Sicher Wohnen“ kann im Bedarfsfall gerne an die verantwortlichen Bauträger weitergegeben werden.	**Beschlussvorschlag zu 40.7:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
41.	**Regionalverband FrankfurtRheinMain (05.03.2026)**			
41.1	Im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes sollen im Ortsteil Neuenhain die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung durch Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ geschaffen werden. Es ist innerörtlich die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.	**Zu 41.1: Kein Abwägungserfordernis**		
41.2	Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.	**Zu 41.2: Der formalen Anforderung wird gefolgt, kein Abwägungserfordernis**		
42.	**Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) (27.02.2026)**			
42.1	Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben. Die Haltestelle „Altenhainer Straße“, die zur Erschließung und Anbindung des Plangebietes dient, ist noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz	**Beschlussvorschlag zu 42.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der Ausbau und die Gestaltung von Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, zumal sich die genannte Bushaltestelle nicht innerhalb des*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten. Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link: https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrsundmobilitaetsplanung Bitte über den Menüpunkt ‚Maßnahmenplan Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr‘ die Datei öffnen. Da im vorliegenden Fall die Bushaltestelle nicht direkt im Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt, aber der Anbindung dieses Gebietes dient, bitten wir Sie die Stellungnahme unsererseits und die Hinweise zum barrierefreien Ausbau auch an die zuständige Stelle in der Kommune weiterzugeben. Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung	*Plangebietes befindet. Der Hinweis wird an die städtischen Abteilungen bzw. zuständigen Fachstellen weitergeleitet.*		
43.	**Regierungspräsidium Darmstadt (04.03.2026)**			
43.1	Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. **A. Beabsichtigte Planung** Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt eine rückwärtige Entwicklung für neue Wohngebäude im Innenbereich planungsrechtlich vorzubereiten. Im ursprünglichen Bebauungsplan, der 1987 rechtskräftig wurde, war die Fläche ausgenommen, da dies den damaligen städtebaulichen Vorstellungen entsprach. Um den heutigen Anforderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nachzukommen, soll hier der unbeplante Innenbereich für eine geordnete Nachverdichtung einer Bebauung zugeführt werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,37 ha.	**Zu 43.1: kein Abwägungserfordernis**		
43.2	**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr** **Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung** Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung: Durch die Planung wird eine Innenverdichtung ermöglicht, was regionalplanerisch begrüßt wird.	**Zu 43.2: kein Abwägungserfordernis**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
43.3	**B. Stellungnahme** **II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden** **1. IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz** Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt, wie in den textlichen Festsetzungen erwähnt, innerhalb der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden (WSG-ID 436-035). Es sind keine Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung betroffen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Es bestehen keine Bedenken.	**Zu 43.3: kein Abwägungserfordernis**		
43.4	**2. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer** Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einen geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten Retentionsraum. Es bestehen keine Bedenken.	**Zu 43.4: kein Abwägungserfordernis**		
43.5	**a. Nachsorgender Bodenschutz** Eine Überprüfung des hessischen Fachinformationssystems (FIS AG) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Für den Standort liegen derzeit keine Erkenntnisse über Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens vor. **b. Vorsorgender Bodenschutz:** Es handelt sich um eine kleinräumige Maßnahme der Innenentwicklung. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ergeben sich daher keine Anmerkungen oder Bedenken.	**Zu 43.5: kein Abwägungserfordernis**		
43.6	**3. Dezernat IV/Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz** Es handelt sich hier um die Schaffung der Möglichkeit der Nachverdichtung (hier letztlich eine Neubebauung des Planbereichs). Um den Anforderungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz („Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“) Genüge zu tun, ist die Möglichkeit der schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers, bestenfalls ohne Anschluss an das Mischwasserkanalsystem, seitens der Kommune abzuprüfen (evtl. Hindernisse wie Verbote in Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete überprüfen, Versickerungsgutachten anfertigen usw.) und ggf. zumindest für den Neubaubereich vorzugeben. (Hinweis:	**Beschlussvorschlag zu 43.6:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung*** *Die Anforderungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur ortsnahen Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser werden grundsätzlich beachtet. Die konkrete Prüfung der Versickerungsfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Bauplanung und -ausführung.* *Unabhängig davon werden die Belange der Niederschlagswasserbewirtschaftung bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. So*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Erlaubnispflicht besteht dennoch). Da es sich bei dieser rechtlichen Regelung um eine Sollvorschrift handelt, darf nur in begründeten Ausnahmefällen darauf verzichtet werden. Ob die erforderliche Voruntersuchung hier erfolgt ist und was das Ergebnis ist, wurde mir bislang nicht dargelegt. Der Platz für die erforderlichen Versickerungsanlagen ist gerade in beengten Bereichen wie hier entsprechend vorzudimensionieren und einzuplanen (am besten bereits einzuzeichnen). Die Vermeidung des Zuwachses oder noch besser die Reduktion von Abflussspitzen im Mischwasserkanalsystem wirken sich auf das Abschlageverhalten der Mischwasserentlastungsanlagen aus und ist daher zudem im eigenen Interesse der Kommunen. Denn damit können vermutlich finanziell wesentlich aufwändigere Baumaßnahmen (Dämpfungsbecken, Retentionsbodenfilter, Vergrößerung Stauraum im Mischsystem, o.ä.) verringert oder ggf. vermieden werden. Solche Maßnahmen können z.B. im Zusammenhang mit den Erfordernissen an die Erlaubniserteilung bzw. deren Anpassung bei Änderungen des Einzugsgebiets (Mischwassersystem) aus emissionsseitiger Sicht und immissionsseitiger (Gewässer) Sicht erforderlich werden.	*sind Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, der Stellplätze und befestigten Flächen sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (z. B. durch Zisternen) getroffen worden. Ziel ist es, den Oberflächenabfluss zu reduzieren und eine möglichst ortsnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zu unterstützen.* *Eine weitergehende Festsetzung konkreter Versickerungsanlagen ist auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich, da deren Ausgestaltung im Zuge der Ausführungsplanung abschließend zu klären ist.*		
43.7	**4. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft** Es bestehen keine Bedenken.	**Zu 43.7: kein Abwägungserfordernis**		
43.8	**5. Dezernat IV/Wi 43.1 – Immissionsschutz** Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	**Zu 43.8: kein Abwägungserfordernis**		
43.9	**6. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht** Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.	**Zu 43.9: kein Abwägungserfordernis**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.			
43.10	**III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz** **Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)** Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)	**Zu 43.10: kein Abwägungserfordernis**		
43.11	**C. Hinweise** Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de .	**Beschlussvorschlag zu 43.11:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben und hat eine entsprechende Stellungnahme abgegeben.*		
43.12	Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.	**Zu 43.12: kein Abwägungserfordernis**		
44.	**Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (20.02.2026)**			
44.1	Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, 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.	**Beschlussvorschlag zu 44.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Ein entsprechender Hinweis wird im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.*		**X**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.			
50.	**Vodafon Hessen GmbH & Co. KG (16.02.2026)**			
50.1	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.01.2026. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone WestGmbH angefordert werden.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
53.	**Bürger 1 (02.02.2026)**			
53.1	Unsere Position haben wir ihnen letzten August schon mitgeteilt. Wir fassen diese wie folgt noch mal schriftlich zusammen: • Wir begrüßen generell, dass eine rückwärtige Bebauung ermöglicht wird.	**Zu 53.1: kein Abwägungserfordernis**		
53.2	• Bzgl. einer Bebauung unseres Grundstücks bedarf es wegen einer nötigen Grenzbebauung einer Abstimmung mit unseren Nachbarn [redacted].	**Beschlussvorschlag zu 53.2:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung*		
53.3	• Aktuell besteht weder bei unserer Eigentümergemeinschaft, noch bei unseren Nachbarn [redacted] eine Bauabsicht, mittelfristig wird das aber sicher der Fall sein.	**Zu 53.3: kein Abwägungserfordernis**		
53.4	• Gegen das geplante Bauvorhaben von [redacted] haben wir nichts einzuwenden, wir haben unsere Einverständniserklärung an [redacted] sogar schriftlich	**Zu 53.4: kein Abwägungserfordernis**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	gegeben, erwarten aber im Gegenzug auch, dass einem Bauvorhaben unsererseits zu späterer Zeit ebenfalls zugestimmt wird. Wir wollen das Bauvorhaben [redacted] weder verhindern noch verzögern.			
53.5	• So wie der Bebauungsplanentwurf aber aktuell ausgeführt wurde, findet er nicht unsere Zustimmung, weshalb wir erstmal formell Einspruch gegen diese Art des Bebauungsplans erheben. • Die Baufenster sind zu klein und liegen zu weit vorne. Wir hätten gerne, dass die Häuser auf unserem Grundstück und das unserer Nachbarn [redacted] auf die gleiche Höhe geplant werden, wie das von [redacted], wegen der Einheitlichkeit und weil die Grundstücksflächen dahinter nur eingeschränkt nutzbar sind. • Wenn sie dem Vorhaben ein ‚öffentliches Interesse bescheinigen, muss auch eine optimale Nutzung der verfügbaren Grundstücksfläche ermöglicht werden um genügend zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.	**Beschlussvorschlag zu 53.5:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen findet sowohl die Bestandsbebauung als auch eine behutsame Nachverdichtung in der zweiten Baureihe Berücksichtigung. Wichtig ist dabei, dass sich die zweite Baureihe in die Kleinteiligkeit der Umgebungsbebauung einfügt. Zudem besteht eine wichtige Zielsetzung in der Erhaltung der nördlichen Gartenflächen mit bestehenden Baum- und Strauchstrukturen, die zugleich einen räumlichen Abstand zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung darstellen. Der Abstand zwischen der ersten Baureihe (überbaubare Grundstücksflächen B1 und B3) sowie der zweiten Baureihe (überbaubare Grundstücksflächen B2 und B4) wurde so gewählt, dass auch eine Grundstücksteilung zwischen der ersten und der zweiten Baureihe sowie die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze räumlich zugeordnet zu dem jeweiligen Wohngebäude möglich sind. Zudem wurde auf die Ermöglichung eines sozialadäquaten Abstandes zwischen der ersten und der zweiten Baureihe geachtet, bei dem die Gewährleistung einer ausreichenden Privatsphäre der jeweiligen Bewohner eine wichtige Rolle spielt.* *Eine Verschiebung oder Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten einzelner Grundstücke würde die angestrebte städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets beeinträchtigen.* *Das Ziel, genügend zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wird durch den Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich jedoch bewusst um eine behutsame Nachverdichtung, die sich an der bestehenden Struktur orientiert. Eine darüberhinausgehende bauliche Ausnutzung der Grundstücke – etwa durch größere überbaubare Grundstücksflächen oder zusätzliche Wohneinheiten – würde diesem Ansatz widersprechen und zu einer städtebaulich nicht mehr verträglichen Verdichtung führen.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
53.6	• Die Festlegung, dass der hintere Bereich ‚besonders schützenswert' sei, ist willkürlich und unzutreffend. Die ganzen Grundstücke werden als normale Obst- und Gemüsegärten genutzt, bei uns stehen dort Obstbäume, es gibt keinen Baum, der aufgrund seines Baumstammumfanges nicht gefällt werden dürfte. Auf dem Nachbargrundstück [redacted] leben nur einige Hühner und Tauben, die dort gezüchtet werden. Es besteht kein Grund das zu schützen.	**Beschlussvorschlag zu 53.6:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Wie unter Beschlussvorschlag zu 53.5 bereits ausgeführt, besteht eine wichtige Zielsetzung des Bebauungsplans in der Erhaltung der nördlichen Gartenflächen mit bestehenden Baum- und Strauchstrukturen. Neben dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Förderung der Biodiversität, dem Artenschutz sowie der Eingriffsminimierung in das örtliche Kleinklima, dienen die zur Erhaltung festgesetzten nördlichen Gartenflächen der Schaffung eines räumlichen und damit sozialadäquaten Abstands zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung. Sie haben damit auch eine wichtige städtebauliche Funktion im Sinne der verträglichen und behutsamen Nachverdichtung des Plangebietes.*		
53.7	• Damit sich das Vorhaben wirtschaftlich rechnet, ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen nötig, so wie bei den bestehenden Gebäuden auf den Grundstücken vorne auch, mit 2 getrennten Wohneinheiten und Tiefgarage darunter mit Aufzug, sodass hier ein barrierefreies Wohnen möglich ist, was zunehmend Bedeutung erlangt.	**Beschlussvorschlag zu 53.7:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe sowie zur Zahl der Vollgeschosse erfolgen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur sowie der angestrebten städtebaulichen Ordnung. Ziel ist es, eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, die sich in das vorhandene Umfeld einfügt.* *Dementsprechend soll sich die Neubebauung in zweiter Reihe in die bestehende Umgebungsbebauung städtebaulich integrieren und diese nicht dominieren. Für die zweite Baureihe werden daher bewusst ein Vollgeschoss sowie entsprechende Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um eine verträgliche Einfügung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu gewährleisten.* *Die Bebauung in zweiter Reihe unterscheidet sich städtebaulich von der straßenseitigen Bebauung und erfordert daher eine zurückhaltendere Ausgestaltung hinsichtlich Gebäudevolumen und Nutzungsintensität. Eine weitergehende bauliche Ausnutzung – wie beispielsweise durch ein zusätzliches Vollgeschoss oder eine intensivere Bebauung mit Tiefgarage – würde zu einer*		

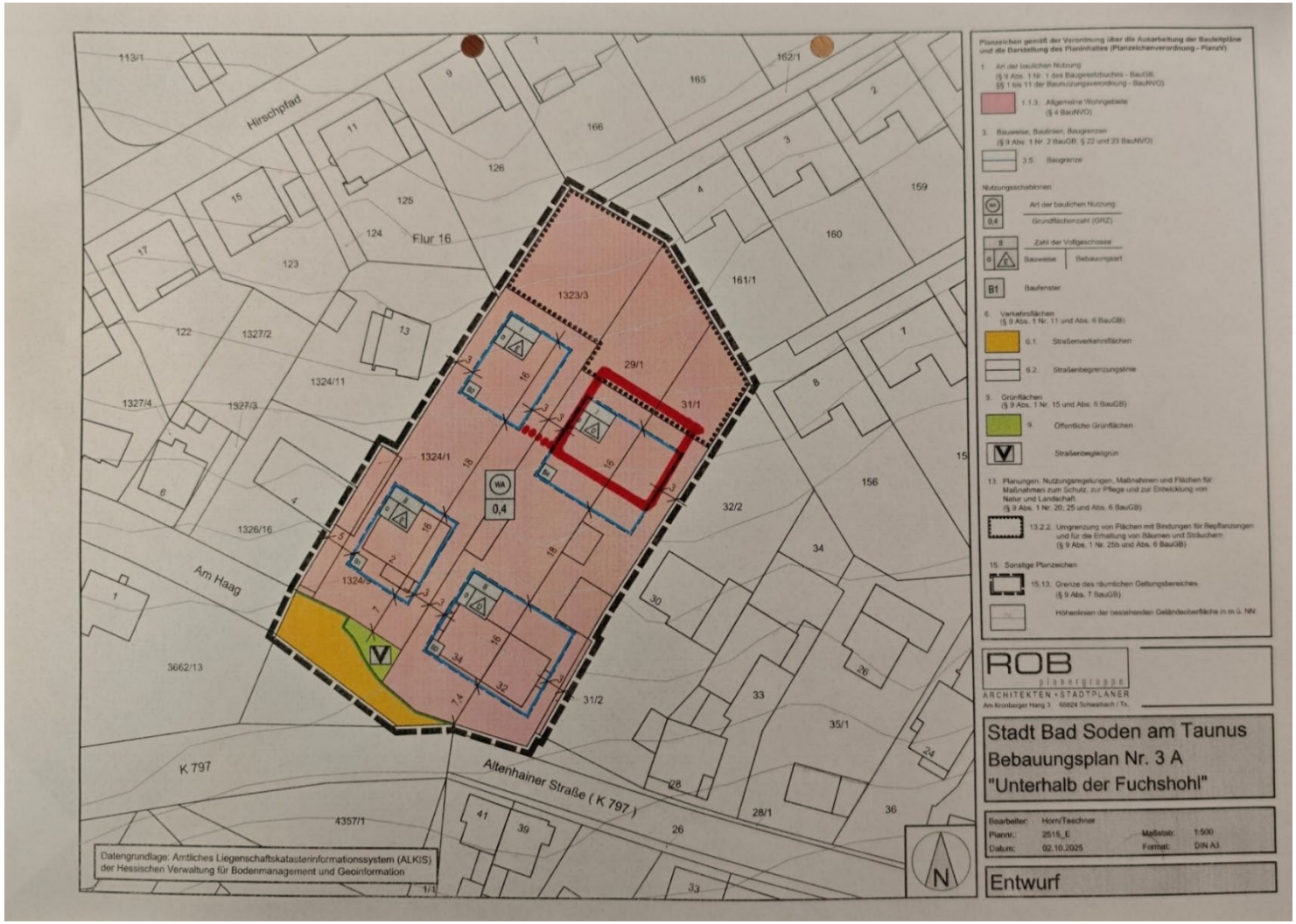
Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
		städtebaulich nicht mehr verträglichen Verdichtung im rückwärtigen Bereich führen. *Die wirtschaftliche Umsetzbarkeit sowie die konkrete Ausgestaltung der Gebäude, etwa in Bezug auf Barrierefreiheit, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern im Rahmen der konkreten Bauplanung und -ausführung zu klären.* *Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine angemessene und gleichzeitig verträgliche Nachverdichtung ermöglicht.*		
53.8	Zudem muss das Dach darüber ohne Gaube und Dachfenster genehmigt werden mit einer Dachneigung von 30-35 Grad, damit eine optimale Nutzung der Sonnenenergie durch eine PV-Anlage möglich wird.	**Beschlussvorschlag zu 53.8:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Für die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen B2 und B4 werden Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 25 Grad festgesetzt. Für die zweite Baureihe werden dementsprechend neben dem Satteldach auch das Pultdach und das Flachdach als Dachformen zugelassen. Insbesondere das Flachdach ist im Bereich der nördlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung als stadtbildprägende Dachform bereits vorhanden. Das Pultdach und das Flachdach als Dachform entsprechen einer zeitgemäßen Bauform, die zugleich im Bereich der zweiten Baureihe als städtebaulich verträglich zu bewerten ist. Bei einer Dachneigung von maximal 10 Grad ist zudem eine Dachbegrünung möglich, was den Regenwasserabfluss innerhalb des Plangebietes reduziert und einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Bioklimas leistet.* *Eine verbindliche Vorgabe von ausschließlich Satteldächern als Dachform mit einer Dachneigung von 30–35° sowie der Ausschluss von Gauben und Dachfenstern würde die gestalterischen Möglichkeiten im Hinblick auf die Realisierung der Nachverdichtung unverhältnismäßig einschränken und lässt sich städtebaulich nicht begründen. Insbesondere Gauben und Dachfenster ermöglichen die Nutzung der Dach- bzw. Staffelgeschosse zu Wohnzwecken und sind demnach im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als sinnvoll zu beurteilen. Sie entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet einer behutsamen Nachverdichtung.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
		Die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist auch bei geringeren Dachneigungen sowie auf Flach- und Pultdächern grundsätzlich möglich. Eine optimale Ausrichtung kann zudem unabhängig von der Dachform durch entsprechende Aufständerungen erreicht werden. Die Voraussetzungen für die Nutzung solarer Energie sind somit auch mit den festgesetzten Dachformen und -neigungen gegeben.		
53.9	• Die Bauortbezeichnung ‚Unterhalb der Fuchshohl' ist unzutreffend und irreführend. Die Grundstücke Am Haag werden ganz anders eingestuft, sind reines Wohngebiet, haben z.B.: auch einen ganz anderen Bodenrichtwert, als die Grundstücke in der Altenhainerstrasse mit allgemeinem Wohngebiet, was eine andere Nutzung und auch eine andere Bebauung möglich macht. Es wäre also logischer die Bebauungspläne zu trennen. Jetzt den Bebauungsplan ‚Am Haag' zu beschließen, damit [redacted] dort baldmöglichst bauen kann und in einem späteren Schritt einen Bebauungsplan ‚Altenhainerstrasse' anzugehen, wenn bei [redacted] und/oder bei unserer Familie der Wunsch auf ein Bauvorhaben gereift ist. In dem Fall könnte auch die Liegenschaft Altenhainerstrasse 30 von [redacted] mit einbezogen werden, von der wir wissen, dass dort mittelfristig der Wunch [sic] besteht das Grundstück neu zu bebauen.	**Beschlussvorschlag zu 53.9:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Für die betroffenen Grundstücke ist im Bestand ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und kein Reines Wohngebiet (WR) planungsrechtlich festgesetzt. Es ist zwar zutreffend, dass ein Teil der Straße „Am Haag" als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen ist, dieses beginnt jedoch erst sehr viel weiter nordwestlich des Plangebietes. Die hier betrachteten Grundstücke sind städtebaulich hiervon getrennt zu betrachten und dem größeren Zusammenhang eines Allgemeinen Wohngebiets zuzuordnen.* *Die Abgrenzung des Bebauungsplans basiert auf der städtebaulichen Entwicklungsgeschichte des Gebiets. Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl" wurde durch den damaligen Regierungspräsidenten in Darmstadt die Genehmigung nur unter Herausnahme der rückwärtigen Grundstücksbereiche (Bebauung in zweiter Reihe) erteilt. Begründet wurde dies seinerzeit mit der zu geringen Distanz zwischen der Bebauung in erster und zweiter Reihe sowie der daraus resultierenden Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse.* *Vor dem Hintergrund veränderter Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung und des gestiegenen Bedarfs an Wohnraum, wird die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung heute neu bewertet. Die rückwärtige Bebauung wird nun unter bestimmten Bedingungen als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl" soll daher für den gesamten Bereich, einschließlich der bisher ausgesparten rückwärtigen Grundstücksflächen, eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
		Eine Beschränkung des Bebauungsplans ausschließlich auf Teilbereiche, wie beispielsweise das Grundstück „Am Haag 2“, würde dem Ziel einer geordneten und zusammenhängenden städtebaulichen Entwicklung nicht gerecht werden. Zudem würde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans dadurch unverhältnismäßig klein ausfallen. *Die Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke ermöglicht eine einheitliche planerische Betrachtung und schafft klare Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des gesamten Bereichs. Die Voraussetzungen für eine Bebauung in zweiter Reihe werden dabei für alle betroffenen Grundstücke gleichermaßen geregelt.*		
53.10	• Da von uns keinerlei Anträge gestellt wurden, unsererseits momentan keine Bauabsicht besteht und unsere Vorstellungen nicht berücksichtigt wurden, versteht es sich von selbst, dass wir uns auch an keinerlei Kosten beteiligen.	**Beschlussvorschlag zu 53.10:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Die Kostentragung für die Aufstellung des Bebauungsplans wurden vor Einleitung des Verfahrens vertraglich geregelt. Für die Einwender entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Verpflichtung zur Kostenbeteiligung.* *Die fehlende eigene Bauabsicht einzelner Eigentümer steht der Einbeziehung ihrer Grundstücke in den Bebauungsplan nicht entgegen, da die Bauleitplanung eine städtebauliche Gesamtbetrachtung des Gebiets verfolgt.*		
54.	**Bürger 2 (02.03.2026)**			
54.1	Wir hätten gerne, dass das Baufenster für das Gebäude in unserem Garten weiter nach hinten verschoben wird auf die gleiche Höhe wie das auf dem Grundstück [redacted]. So wie es jetzt ist, ist das Haus direkt hinter unserer Garage. Das missfällt uns. In dem beiliegenden Entwurf habe ich unseren Vorschlag rot eingezeichnet. Mit den Eigentümern unseres Nachbargrundstück [redacted] haben wir gesprochen. Die sind damit einverstanden und sehen die Sache genauso.	**Beschlussvorschlag zu 54.1:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen findet sowohl die Bestandsbebauung als auch eine behutsame Nachverdichtung in der zweiten Baureihe Berücksichtigung. Wichtig ist dabei, dass sich die zweite Baureihe in die Kleinteiligkeit der Umgebungsbebauung einfügt. Zudem besteht eine wichtige Zielsetzung in der Erhaltung der nördlichen Gartenflächen mit bestehenden Baum- und Strauchstrukturen, die zugleich einen räumlichen Abstand zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
		darstellen. Der Abstand zwischen der ersten Baureihe (überbaubare Grundstücksflächen B1 und B3) sowie der zweiten Baureihe (überbaubare Grundstücksflächen B2 und B4) wurde so gewählt, dass auch eine Grundstücksteilung zwischen der ersten und der zweiten Baureihe sowie die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze räumlich zugeordnet zu dem jeweiligen Wohngebäude möglich sind. Zudem wurde auf die Ermöglichung eines sozialadäquaten Abstandes zwischen der ersten und der zweiten Baureihe geachtet, bei dem die Gewährleistung einer ausreichenden Privatsphäre der jeweiligen Bewohner eine wichtige Rolle spielt. *Eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten einzelner Grundstücke würde die angestrebte städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets beeinträchtigen.* *Das Ziel, genügend zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wird durch den Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich jedoch bewusst um eine behutsame Nachverdichtung, die sich an der bestehenden Struktur orientiert. Eine darüberhinausgehende bauliche Ausnutzung der Grundstücke – etwa durch größere überbaubare Grundstücksflächen oder zusätzliche Wohneinheiten – würde diesem Ansatz widersprechen und zu einer städtebaulich nicht mehr verträglichen Verdichtung führen.*		
54.2	Für den Erhalt von besonderen Bäumen im hinteren Bereich gibt es keinen Anlass, es gibt dort schlichtweg keine, weder bei uns noch auf den beiden Nachbargrundstück	**Beschlussvorschlag zu 54.2:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Wie unter Beschlussvorschlag zu 54.1 bereits ausgeführt, besteht eine wichtige Zielsetzung des Bebauungsplans in der Erhaltung der nördlichen Gartenflächen mit bestehenden Baum- und Strauchstrukturen. Neben dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Förderung der Biodiversität, dem Artenschutz sowie der Eingriffsminimierung in das örtliche Kleinklima, dienen die zur Erhaltung festgesetzten nördlichen Gartenflächen der Schaffung eines räumlichen und damit sozialadäquaten Abstands zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung. Sie haben damit auch eine wichtige städtebauliche Funktion im Sinne der verträglichen und behutsamen Nachverdichtung des Plangebietes.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
54.3	Wir haben außerdem mit unseren direkten Nachbarn gesprochen und wir sind uns einig, dass eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen erfolgen sollte, was zwei separate, annährend gleich große Wohneinheiten ermöglicht. Ganz wichtig heutzutage wäre auch ein Dach mit einer 35 Grand [sic] Neigung, was gerade in Winter eine optimale Nutzung der Sonnenenergie gewährleistet.	**Beschlussvorschlag zu 53.7:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Für die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen B2 und B4 werden Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 25 Grad festgesetzt. Für die zweite Baureihe werden dementsprechend neben dem Satteldach auch das Pultdach und das Flachdach als Dachformen zugelassen. Insbesondere das Flachdach ist im Bereich der nördlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung als stadtbildprägende Dachform bereits vorhanden. Das Pultdach und das Flachdach als Dachform entsprechen einer zeitgemäßen Bauform, die zugleich im Bereich der zweiten Baureihe als städtebaulich verträglich zu bewerten ist. Bei einer Dachneigung von maximal 10 Grad ist zudem eine Dachbegrünung möglich, was den Regenwasserabfluss innerhalb des Plangebietes reduziert und einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Bioklimas leistet.* *Eine verbindliche Vorgabe von ausschließlich Satteldächern als Dachform mit einer Dachneigung von 35° würde die gestalterischen Möglichkeiten im Hinblick auf die Realisierung der Nachverdichtung unverhältnismäßig einschränken und lässt sich städtebaulich nicht begründen.* *Die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist auch bei geringeren Dachneigungen sowie auf Flach- und Pultdächern grundsätzlich möglich. Eine optimale Ausrichtung kann zudem unabhängig von der Dachform durch entsprechende Aufständerungen erreicht werden. Die Voraussetzungen für die Nutzung solarer Energie sind somit auch mit den festgesetzten Dachformen und -neigungen gegeben.*		

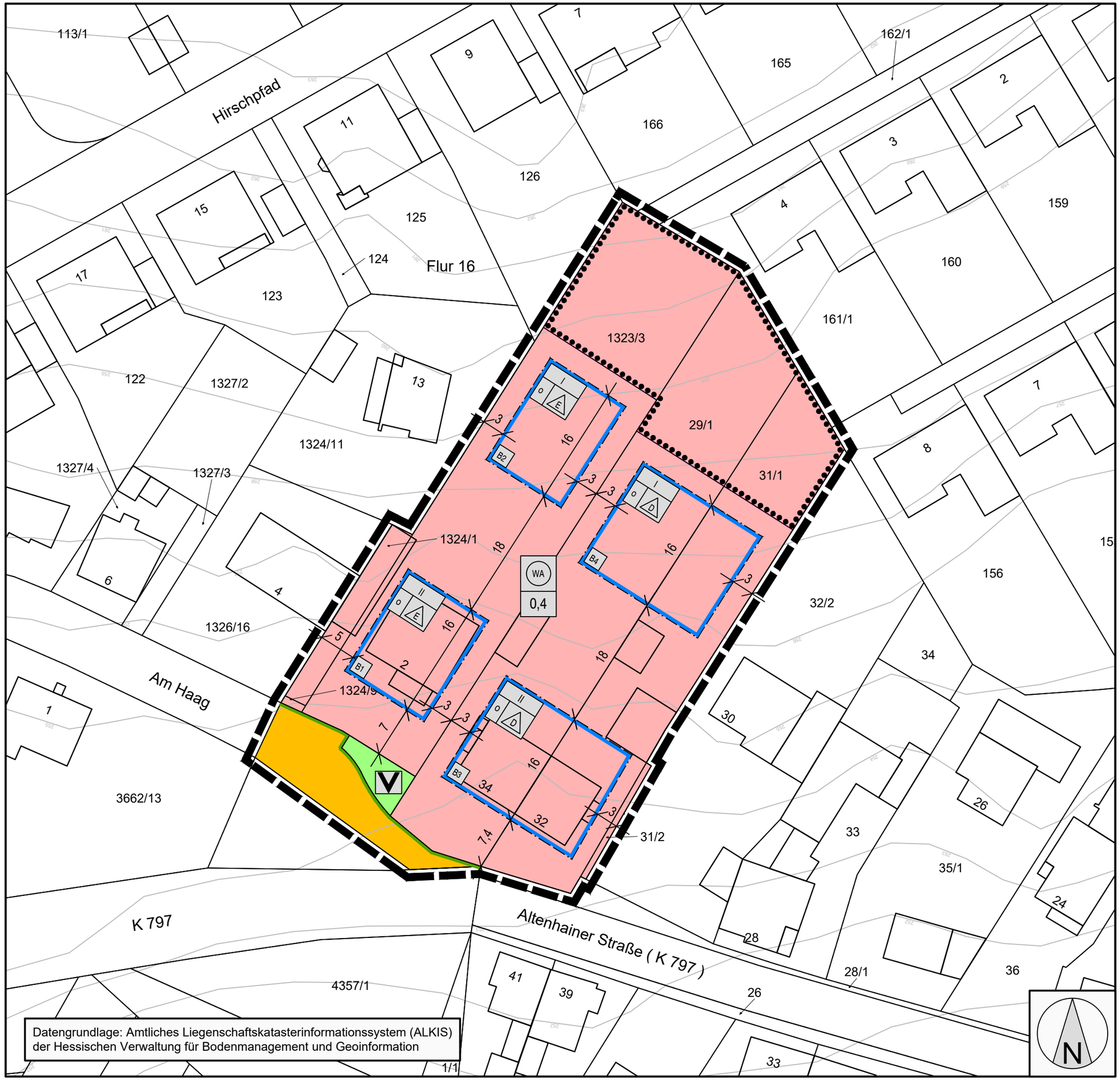
Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Anlage:  			

Beteiligung gem. 06.02.2026 bis 09.03.2026
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Stadt: Bad Soden am Taunus Bebauungsplan Nr. 3A
„Unterhalb der Fuchshohl“

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
1.	Abwasserverband Main-Taunus	03.03.26	X		
2.	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, Kreisverband Main-Taunus e.V.				
3.	Bundesagentur für Arbeit				
4.	Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	25.02.26		X	
5.	BUND Landesverband Hessen e.V.				
6.	BUND Ortsverband Main Taunus				
7.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	29.01.26		X	
9.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.				
10.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien				
11.	Deutscher Wetterdienst	30.01.26		X	
12.	Drei-Linden-Schule Neuenhain				
13.	Evangelisch-methodistische Kirche Neuenhain				
14.	Evangelisches Pfarramt Bad Soden				
15.	Fraport AG				
16.	Stadt Kelkheim (Taunus)				
17.	Stadt Königstein im Taunus	23.02.26		X	
18.	Gemeinde Liederbach am Taunus				
19.	Stadt Schwalbach am Taunus				
20.	Gemeinde Sulzbach (Taunus)	03.02.26		X	
21.	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	06.03.26		X	
22.	Hessen-Forst, Forstamt Königstein				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
23.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	02.02.26		X	
24.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.				
25.	Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum	09.03.26		X	
26.	Industrie- und Handelskammer, Geschäftsstelle Hochtaunus/Main-Taunus	06.03.26		X	
27.	Katholische Kirche Bistum Limburg				
28.	Katholisches Pfarrei Heilig Geist am Taunus				
29.	Kreishandwerkerschaft Main- und Hochtaunus				
30.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege				
31.	hessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen	05.03.26	X		
32.	Landesjagdverband Hessen e.V.				
33.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	04.03.26		X	
34.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen	29.01.26		X	
35.	Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises	05.03.26	X		
36.	NABU Bad Soden am Taunus				
37.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	09.03.26	X		
38.	Otfried-Preußler-Schule Bad Soden am Taunus				
39.	Polizeipräsidium Westhessen, Regionaler Verkehrsdienst	06.02.26		X	
40.	Polizei Hessen, Städtebauliche Kriminalprävention	29.01.26	X		
41.	Regionalverband FrankfurtRheinMain	05.03.26		X	
42.	Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV)	27.02.26	X		
43.	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung	04.03.26		X	

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
44.	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst	20.02.26	**X**		
45.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Landesverband Hessen e.V.				
46.	Syna GmbH				
47.	Deutsche Telekom Technik GmbH				
48.	Theodor-Heuss-Schule Bad Soden am Taunus				
49.	Verband Hessischer Fischer e.V.				
50.	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG	16.02.26		**X**	
51.	Wanderverband Hessen e.V.				
52.	Zweckverband Naturpark Taunus				
53.	**Bürger 1** 65812 Bad Soden	02.02.26	**X**		
54.	**Bürger 2** 65812 Bad Soden	02.03.26	**X**		



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

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)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse / Bauweise / Bebauungsart

B1 Baufenster

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

Straßenbegleitgrün

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)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

260 Höhenlinien der bestehenden Geländeoberfläche in m ü. NN

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Bad Soden am Taunus
Bebauungsplan Nr. 3 A
"Unterhalb der Fuchshohl"

Bearbeiter:	Horn/Teschner		
Plannr.:	2515_E	Maßstab:	1:500
Datum:	22.04.2026	Format:	DIN A3

Satzung

Stadt Bad Soden am Taunus

Bebauungsplan Nr. 3 A
„Unterhalb der Fuchshohl“



Satzung, 22.04.2026

Stadt Bad Soden am Taunus

Bebauungsplan Nr. 3A
„Unterhalb der Fuchshohl“

Satzung

Aufgestellt im Auftrag der Stadt
Bad Soden am Taunus
Stand: 22.04.2026

Verfasser:

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

VO PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT

Planungsbüro Olivia Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

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 Allgemeines Wohngebiet WA 7

2 Maß der baulichen Nutzung 7
2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 7

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 8
3.1 Allgemeines Wohngebiet WA 8

4 Anzahl der Wohneinheiten 8
4.1 Allgemeines Wohngebiet WA 8

5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen 8
5.1 Allgemeines Wohngebiet WA 8

6 Verkehrsflächen 9
6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 9

7 Grünflächen 9
7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ 9

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9
8.1 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke 9
8.2 Dachbegrünung 9
8.3 Vermeidung von Lichtverschmutzung 9
8.4 Vogelschutz 9
8.5 Bauzeitenbeschränkung 9
8.6 Gehölzschutz 10
8.7 Haselmauskästen 10

9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 10
9.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 10

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 11

1 Dachausbildung 11
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 11

2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen 11

3 Einfriedungen 11

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen 12

1 Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser 12

E Hinweise 13

1 Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 13

2 Sicherung von Bodendenkmälern 13

3 Kampfmittel 14
4 Verwertung von Niederschlagswasser 14
5 Heilquellenschutzgebiet 14
6 Sicherung der Erschließung im Falle einer Grundstücksteilung 14

F Begründung 15
1 Anlass und Aufgabenstellung 15
2 Lage und Abgrenzung 15
3 Übergeordnete Planungen 16
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 16
3.2 Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030 17
3.3 Einwohnerzielzahl 20
3.4 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 26
8 Planungsrechtliche Festsetzungen 30
8.1 Art der baulichen Nutzung 30
8.2 Maß der baulichen Nutzung 30
8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 31
8.4 Anzahl der Wohneinheiten 32
8.5 Stellplätze, Carport, Garagen und Nebenanlagen 32
8.6 Verkehrsflächen 33
8.7 Grünflächen 33
8.8 Planung, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 33
8.8.1 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke 33
8.8.2 Dachbegrünung 33
8.8.3 Vermeidung von Lichtverschmutzung 33
8.8.4 Vogelschutz 34
8.8.5 Bauzeitenbeschränkung 34
8.8.6 Gehölzschutz 35
8.8.7 Haselmauskästen 35
8.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 35
8.9.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 35
9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 35
9.1 Dachausbildung 35
9.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen 36
9.3 Einfriedungen 36
10 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen 36
10.1 Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser 36
11 Artenschutzrechtliche Belange 37
12 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 38
12.1 Boden 39
12.2 Fauna & Flora 39

12.2.1 Bestandsbewertung 45
12.2.2 Eingriffsbeschreibung/-bewertung 45
12.3 Wasser 47
12.4 Klima 47
12.5 Schutzgebiete 47
13 Ver- und Entsorgung 48
13.1 Trink- und Löschwasserversorgung 48
13.2 Abwasserentsorgung 49
13.3 Regenwassermanagement 49
G Verzeichnisse 50
1 Abbildungsverzeichnis 50
2 Tabellenverzeichnis 51
3 Quellenverzeichnis 51

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

2 Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
B1	II
B2	I
B3	II
B4	I

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Maximal zulässige Traufhöhe	Maximal zulässige Firsthöhe	Unterer Bezugspunkt
B1	7,0 m	12,0 m	255,5 m ü. NN
B2	5,0 m	9,0 m	258,5 m ü. NN
B3	7,0 m	12,0 m	254,0 m ü. NN
B4	5,0 m	9,0 m	257,0 m ü. NN

Die Traufhöhe bezeichnet dabei den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe stellt den höchsten Punkt der Dachkonstruktion dar. Trauf- und Firsthöhe beziehen sich auf den jeweils festgesetzten unteren Bezugspunkt.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser wie folgt zulässig:

Überbaubare Grundstücksfläche	Art der Bebauung
B1	Einzelhäuser
B2	Einzelhäuser
B3	Doppelhäuser
B4	Doppelhäuser

4 Anzahl der Wohneinheiten

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
B1	3 WE
B2	2 WE
B3	3 WE
B4	2 WE

5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Hier sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig. Nebenanlagen sind zulässig.

6 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß Planeintrag festgesetzt.

7 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Stellplätze mit deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

8.2 Dachbegrünung

Dachflächen von Neubauten mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Glasdächer, erforderliche Oberlichter, gebäudetechnische Anlagen oder Aufzugsüberfahrten.

8.3 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), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

8.4 Vogelschutz

Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas).

8.5 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.

8.6 Gehölzschutz

Einzelbäume im unmittelbaren Rand des Baubereiches, die nicht entfallen, sind mit geeigneten Schutzmaßnahmen (Stammschutz, ggf. Wurzelschutz) während der Bauzeit zu versehen.

8.7 Haselmauskästen

Zur Schaffung weiterer Lebensraumstrukturen für die Art, sind in den nördlichen Gehölzbereichen an geeigneten Stellen insgesamt 4 Haselmauskästen anzubringen. So sind entsprechend den geplanten Eingriffen im nördlichen Bereich des Flurstücks 1323/3 zwei Kästen und im nördlichen Bereich der Flurstücke 29/1 und 31/1 jeweils ein Kasten aufzuhängen. Die Kästen sind im Zuge des Eingriffes in das jeweilige Flurstück (Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen B2 bzw. B4) aufzuhängen.

9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (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.

9.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb der in der Planzeichnung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA festgesetzten Fläche befindlichen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen mit gebietseigenen bzw. klimarelevanten Gehölzen vorzunehmen. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports und Garagen ist innerhalb der festgesetzten Fläche nicht zulässig.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1 Dachausbildung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Dachausbildung wird wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Dachform	Dachneigung
B1	Satteldach	25° - 45°
B2	Satteldach, Pultdach, Flachdach	max. 25°
B3	Satteldach	25° - 45°
B4	Satteldach, Pultdach, Flachdach	max. 25°

2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. 30 % der Grünflächen sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste E1 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 Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3 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.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,50 m betragen.

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

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

1 Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder zur Brauchwassernutzung zu sammeln, 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 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 jeweils um 50 % zu erhöhen.

Die Zisternen sind (als Retentionszisternen zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung) derart zu konstruieren, sodass sich unmittelbar nach einem Regenereignis die Zuschlagsmenge, also ein Drittel des Gesamtvolumens, über eine schwimmende Drossel zeitverzögert selbstständig in den öffentlichen Kanal entleert. Jede Zisterne ist mit einer Entnahmemöglichkeit einschließlich Außenzapfstelle herzustellen.

E Hinweise

1 Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Rotbuche	Fagus silvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor
Hochstämmige Obstbäume (lokale Sorten)	
Sauerdorn	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Besenginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula excelsior
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

2 Sicherung von Bodendenkmälern

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

3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, 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 kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen 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.

5 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden WSG-ID 436-035. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

6 Sicherung der Erschließung im Falle einer Grundstücksteilung

Im Falle einer Grundstücksteilung ist sicherzustellen, dass die Erschließung der Grundstücke hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung gewährleistet ist. Diese ist vor einem Verkauf dinglich zu sichern, beispielsweise durch eine Eintragung im Grundbuch oder eine Baulast.

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ wird die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Altenhainer Straße 32, 34 sowie Am Haag 2 geschaffen. Der betreffende Bereich war im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1987 von der Genehmigung ausgenommen worden, da die seinerzeit vorgesehene Anordnung der Baufelder aus städtebaulicher Sicht als nicht hinreichend verträglich beurteilt wurde.

Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungs- und Stadtentwicklung sowie dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, wird die städtebauliche Entwicklung des bislang unbeplanten Bereichs erneut aufgegriffen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges. Die planungsrechtliche Steuerung ist erforderlich, um eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen und zugleich städtebauliche, funktionale und gestalterische Anforderungen zu berücksichtigen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ besitzt eine Größe von 3.739 m² (0,37 ha) und liegt im Stadtteil Neuenhain der Stadt Bad Soden am Taunus (siehe Abbildung 1). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 29/1, 31/1 und 31/2 in der Flur 15, die Flurstücke 1323/3, 1324/1 und 1324/9 in der Flur 16 sowie das Flurstück 4357/6 (tw.) in der Flur 37 der Gemarkung Neuenhain.

Das Plangebiet liegt nördlich der Altenhainer Straße (K 797) und der Straße Am Haag und umfasst die Grundstücke Altenhainer Straße 32 und 34 sowie Am Haag 2 sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen der beiden genannten Straßen und bestehendes Straßenbegleitgrün.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/RheinMain, 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 Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 2). Im Norden, Osten und Westen grenzt das Plangebiet ebenfalls an Wohnbauflächen, Bestand an. Südlich des Plangebietes weist der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 eine gemischte Baufläche, Bestand aus. Weiter südlich befindet sich zudem ein Vorranggebiet für Regionalen Grünzug überlagert mit einer ökologisch bedeutsamen Flächennutzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Südlich am Plangebiet vorbeilaufend befindet sich des Weiteren eine überörtliche Fahrradroute, Bestand.

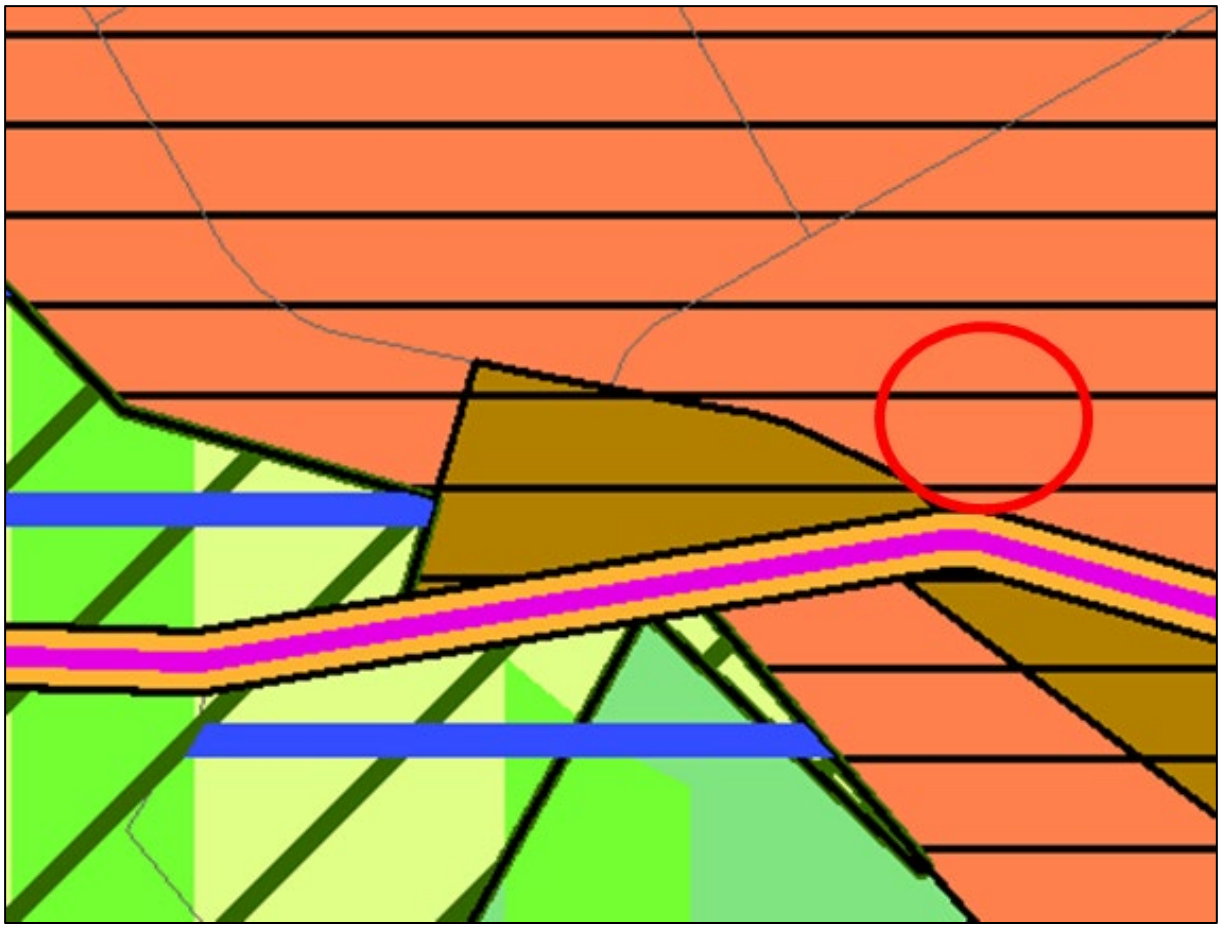


Abbildung 2: **Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010**

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]

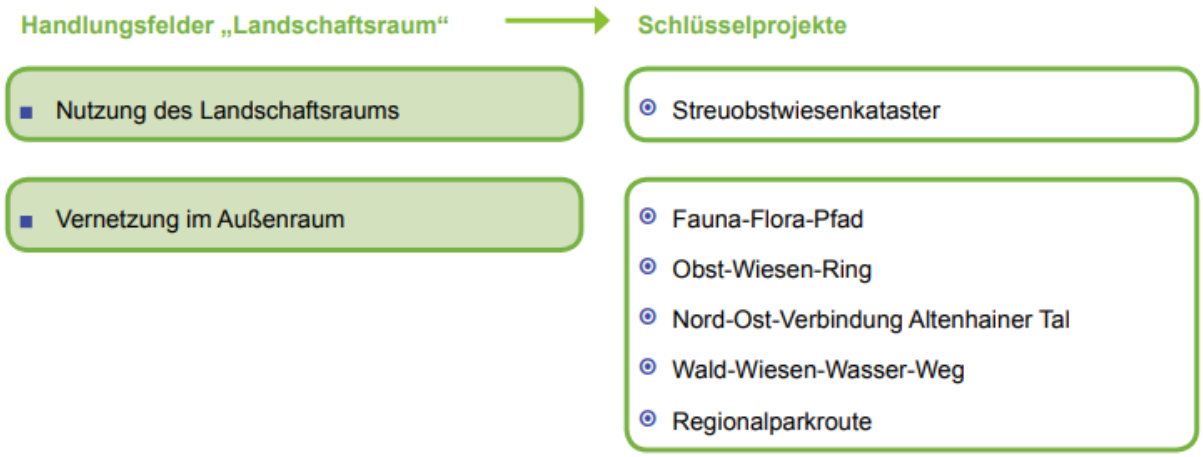


Abbildung 3: **Handlungsfeld „Landschaftsraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030[b]**

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 CO^2 trägt zu einer familienfreundlichen und lebenswerten Stadt bei.“[c]

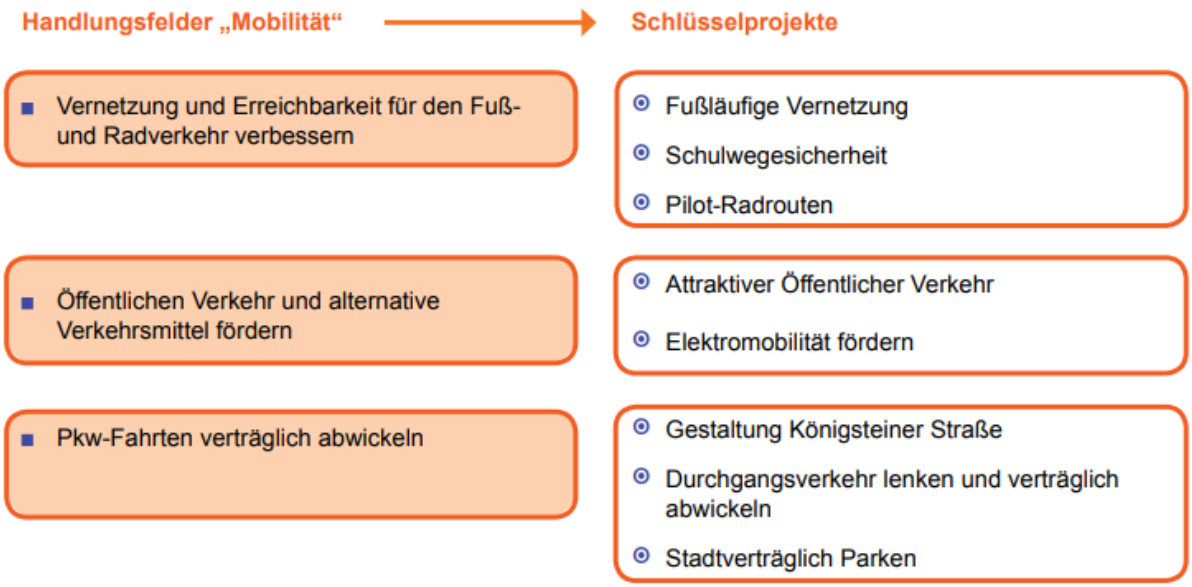


Abbildung 4: Handlungsfeld „Mobilität“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030[d]

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]

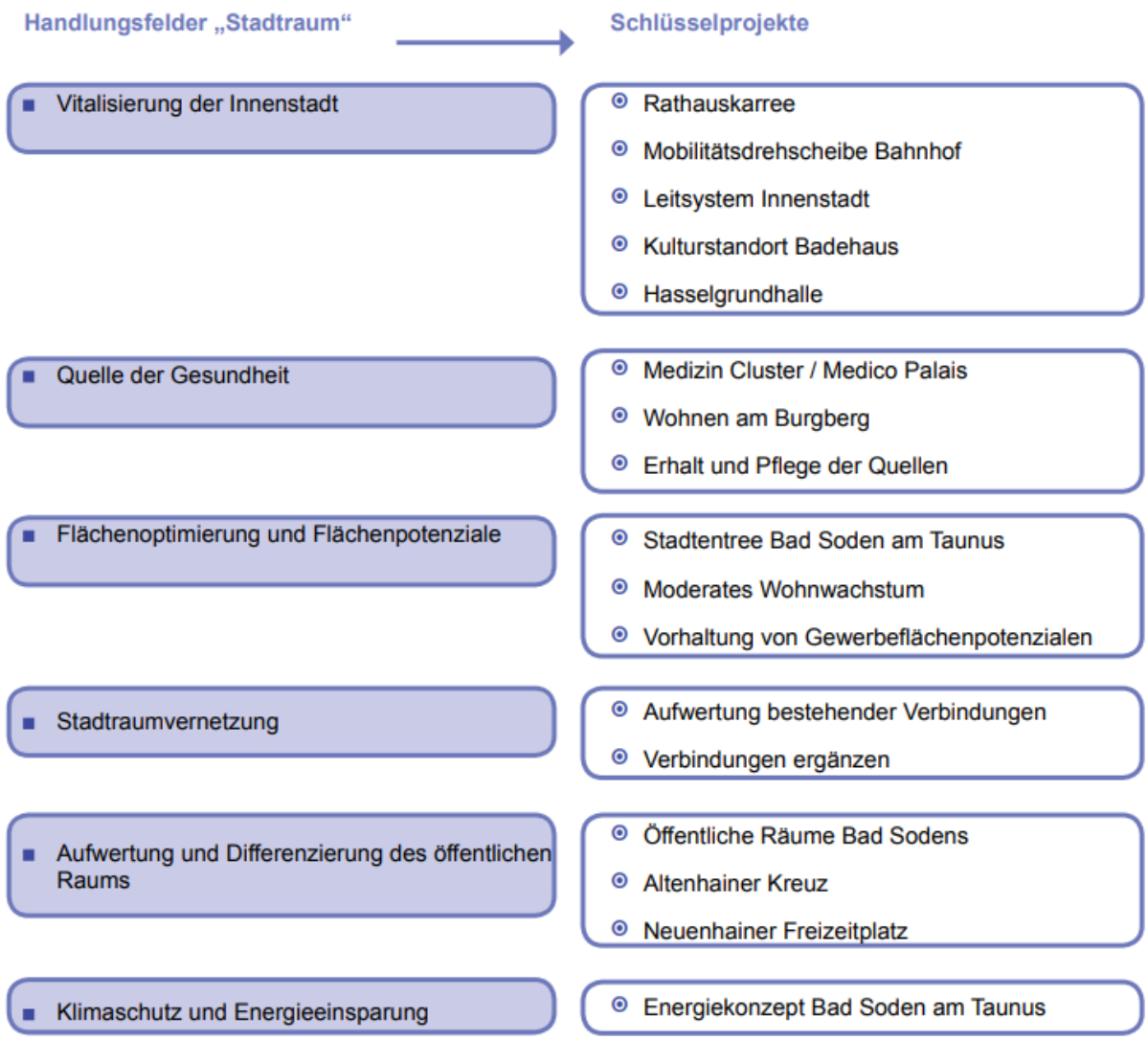


Abbildung 5: Handlungsfeld „Stadtraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030[f]

3.3 Einwohnerzielzahl

Einhergehend mit dem demographischen Wandel steigt der Wohnflächenbedarf pro Kopf, was sich direkt auf die Wohnraumnachfrage auswirkt. Nach dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bad Soden am Taunus kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der demographischen Prozesse die Wohnfläche weiter um etwa 0,25 m² pro Person und Jahr steigt. Um einer unbegrenzten Siedlungsausweitung entgegenzuwirken, hat die Stadt eine verbindliche Einwohnerzielzahl definiert. Künftige städtebauliche Entwicklungen sollen daher vorrangig durch behutsame Nachverdichtung und maßvolle Innenentwicklung erfolgen, um dem steigenden Pro-Kopf-Flächenbedarf Rechnung zu tragen, ohne die Gesamtbevölkerung unbegrenzt wachsen zu lassen.

3.4 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).[g]



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

4 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ 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 3.509 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ wurde am 21.05.2025 gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.01.2026 bis einschließlich 05.02.2026 statt. 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 06.02.2026 bis einschließlich 09.03.2026 statt.

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

Bei dem Bebauungsplan Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ 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 dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um ein Fauna-Flora-Habitat (5816-306 „Wiese im Süßen Gründchen bei Neuenhain“), welches sich etwa 700 m nördlich des Plangebietes befindet. Ein weiteres umliegendes Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet „Unteres Altenhainer Tal bei Bad Soden“, welches sich 500 m südlich des Plangebietes befindet. 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 Absatz 1 BauGB und dem Monitoring (§ 4c BauGB) abgesehen.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Für einen Teilbereich des Plangebietes stellt der Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“ die planungsrechtliche Grundlage dar, der im Jahr 1986 als Satzung beschlossen wurde. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Altenhainer Straße 32 und 34 sowie Am Haag 2 wurden damals von der Genehmigung ausgenommen. Hierbei handelt es sich daher um unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB beurteilt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“ setzt als Art der baulichen Nutzung im Bereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 sowie einer Zahl der Vollgeschosse von zwei definiert. Für den rückwertigen Teilbereich, der nicht genehmigt wurde, waren eine GRZ von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,5 und eine Zahl der Vollgeschosse von eins vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht die offene Bauweise vor. Für das westliche Grundstück innerhalb des Plangebietes werden sowohl im vorderen als auch im hinteren Grundstücksbereich Einzelhäuser festgesetzt. Für die beiden östlichen Grundstücke werden dagegen sowohl in den vorderen als auch in den hinteren Grundstücksbereichen Doppelhäuser festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes des Weiteren eine Dachneigung von 25 – 45 Grad im vorderen Grundstücksbereich und eine maximale Dachneigung von 25 Grad im hinteren, nicht genehmigten Teil des Plangebietes fest.

Als der Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“ seine Rechtskraft erlangen sollte, genehmigte der damalige Regierungspräsident in Darmstadt den Bebauungsplan nur mit der Herausnahme einiger Flurstücke in zweiter Reihe. Bei diesen Flurstücken handelt es sich um den rückwärtigen Grundstücksbereich des nun neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“. Begründet wurde die räumliche Einschränkung der Genehmigung damit, dass die geringe Distanz zwischen der Bebauung in erster und in zweiter Reihe keine gesunden Wohnverhältnisse wahren und die Bevölkerung nachhaltig beeinträchtigt werden würde, da Freiflächen verloren gingen. Inzwischen haben sich die Anforderungen an nachhaltige Stadtplanung verändert und es werden erneut Möglichkeiten einer Nachverdichtung geprüft, um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Eine rückwärtige Bebauung an dieser Stelle ist grundsätzlich als städtebaulich verträglich zu bewerten. Hierfür soll daher mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

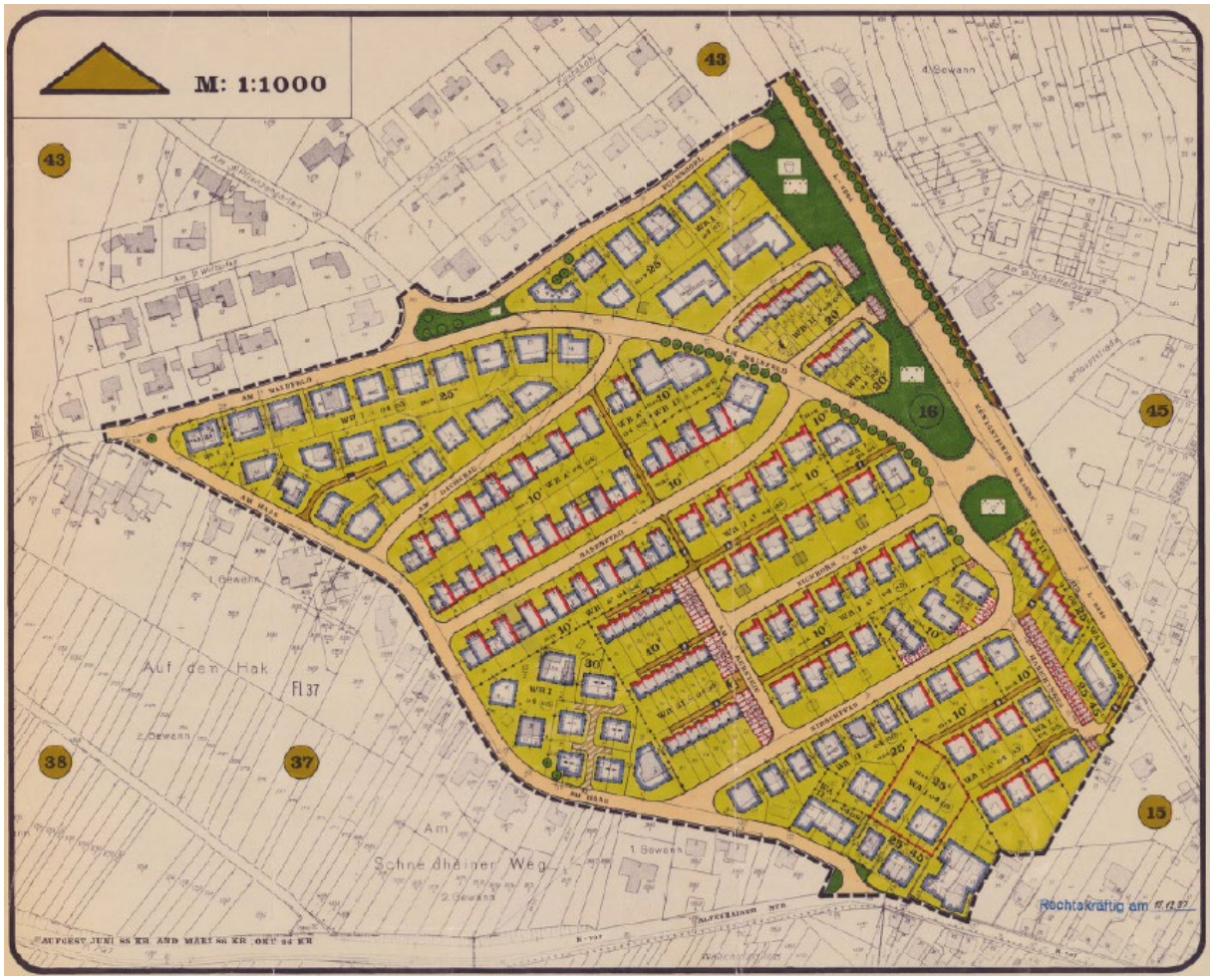


Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“

Südwestlich des Plangebietes ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Westlich der Straße am Haag“ rechtskräftig, welcher am 26.09.2014 als Satzung beschlossen wurde. Der Bebauungsplan setzt im westlichen Bereich des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet und am östlichen Rand des Geltungsbereichs ein Mischgebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,35, einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,8 im Mischgebiet und einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von eins und einer maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m im Allgemeinen Wohngebiet sowie zwei Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von baulichen Anlagen von 10,0 m im Mischgebiet definiert.

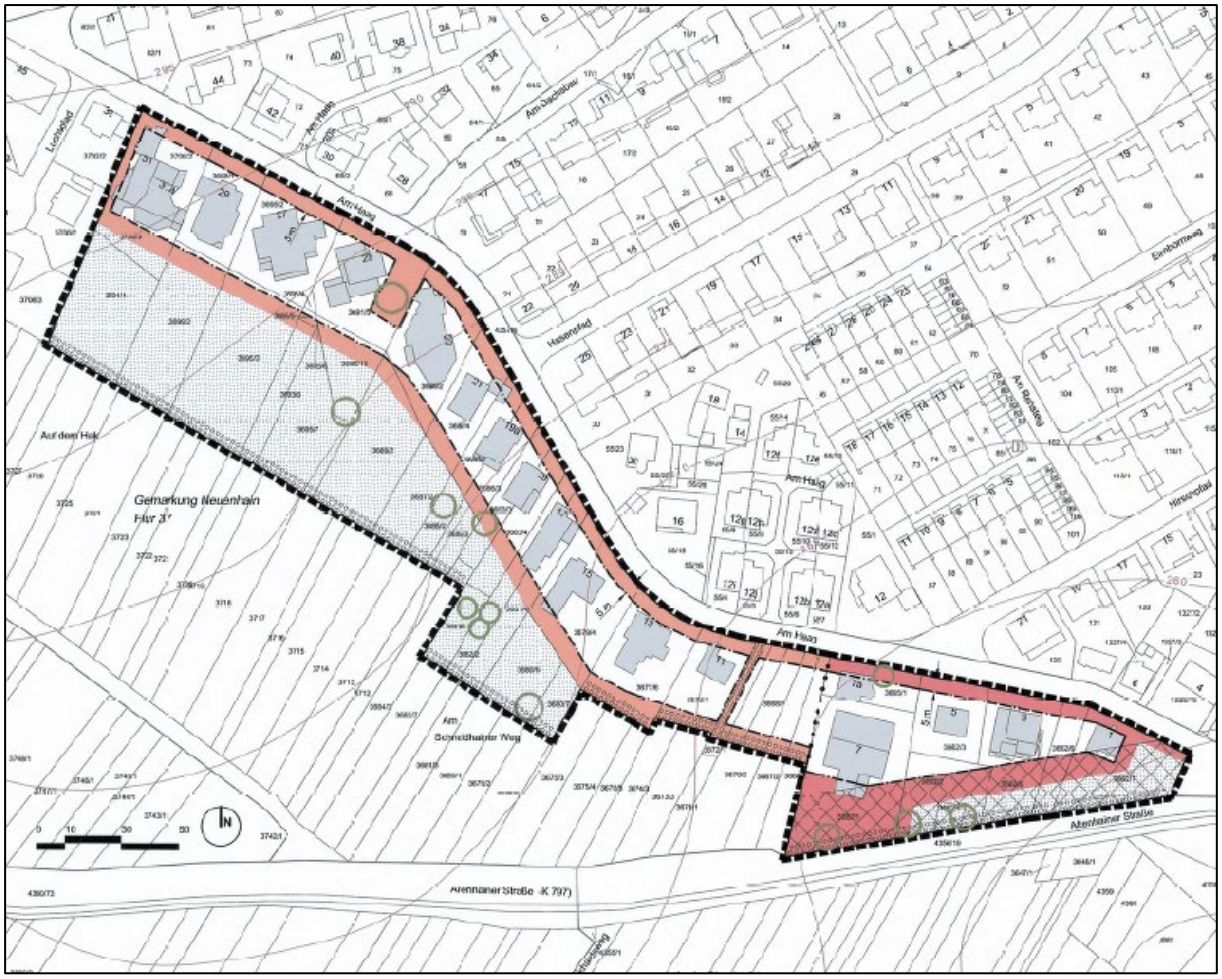


Abbildung 9: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Westlich der Straße am Haag“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Straße Am Haag und die Altenhainer Straße (K 797) an, welche in Richtung Westen in den Bad Sodener Stadtteil Altenhain und in Richtung Osten zur Königsteiner Straße führt (siehe Abbildung 10 und Abbildung 11). Die Königsteiner Straße ist die Hauptdurchgangsstraße von Bad Soden am Taunus und führt etwa 1,8 Km nördlich des Plangebietes zu den Bundesstraßen B 519 und B 8. Beide Bundesstraßen binden Bad Soden am Taunus an das weitere Umland an. Etwa 6 Km südlich des Plangebietes befindet sich die Bundesautobahn A 66, die in Osten Richtung Frankfurt und in Westen Richtung Wiesbaden führt.

Etwa 200 m südöstlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle Bad Soden (Taunus) – Neuenhain Altenhainer Straße, die von den Buslinien 803 (Sulzbach (Taunus) MTZ/Busbahnhof – Königstein (Taunus) Stadtmitte), 806 (Bad Soden (Taunus) Paulinenschlößchen – Kelkheim (Taunus) – Münster Eichendorff-Schule) und 811 (Schwalbach (Taunus) Friedrich-Ebert-Schule – Bad Soden (Taunus) – Altenhain Kirche) angefahren wird. In einer Entfernung von ca. 2,3 Km südöstlich des Plangebietes liegt der S-Bahnhof Bad Soden am Taunus, welcher von der S-Bahnlinie S3 (Bad Soden am Taunus – Darmstadt Hbf) angefahren wird.

Das östliche Grundstück des Plangebietes wird über die Altenhainer Straße erschlossen (siehe Abbildung 10). Die Straße verfügt beidseitig über schmal ausgebaute Fußgängerwege. Hier verläuft zudem die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

dargestellte überörtliche Fahrradroute. Das westliche Grundstück des Plangebiets wird über die Straße Am Haag erschlossen, welche ebenfalls beidseitig über zwei sehr schmal ausgebaute Fußgängerwege verfügt (siehe Abbildung 11).

Im Vorgartenbereich des Bestandsgebäudes Am Haag 2 befinden sich mehrere Stellplätze sowie die Zufahrt zu einer westlich des Gebäudes liegenden Garage (siehe Abbildung 13). Vor dem Doppelhaus der Altenhaier Straße 32/34 befinden sich ebenfalls mehrere Stellplätze sowie je eine Garage rechts und links des Gebäudes (siehe Abbildung 14).



Abbildung 10: **Südlich verlaufende Altenhainer Straße** *Quelle: Planergruppe ROB*



Abbildung 11: **Übergang Altenhainer Straße – Am Haag (links), Straße „Am Haag“ (rechts)**
Quelle: Planergruppe ROB

7.2 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Neuenhain der Stadt Bad Soden am Taunus. Das Gebiet ist in ein gewachsenes Wohnquartier eingebunden und wird im unmittelbaren Umfeld durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich überwiegend um ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Die umliegenden Gebäude verfügen über Satteldächer und Flachdächer, deren Dachgeschosse meist zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Die Grundstücke sind überwiegend mit privaten Gärten ausgestattet, ergänzt durch bauliche Nebenanlagen (siehe Abbildung 12).



Abbildung 12: Das Plangebiet umgebende Wohnbebauung *Quelle: Planergruppe ROB*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wohngebäude mit Satteldach in den vorderen Grundstücksbereichen. Bei dem östlichen Gebäude (Altenhainer Straße 32/34) handelt es sich um ein Doppelhaus, das westliche Gebäude ist ein Einzelhaus (Am Haag 2) (siehe Abbildung 13 und Abbildung 14). Die Gebäude weisen zwei Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen auf. Jedes Gebäude verfügt über jeweils drei Wohneinheiten. In den rückwärtigen Gartenflächen befinden sich teilweise Nebenanlagen zur Gartennutzung und Tierhaltung (siehe Abbildung 15).

Gewerbliche Einrichtungen sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Innerhalb eines Radius von ca. 500 m befinden sich zwei Kindertagesstätten. Die nächsten Schulen sind in einer Entfernung von etwa 1 Km erreichbar.

In südlicher Richtung schließt unmittelbar an das Wohngebiet eine offene Landschaft mit Wiesen- und Ackerflächen an (siehe Abbildung 16).



Abbildung 13: Vorder- und Rückansicht des Wohngebäudes Am Haag 2 *Quelle: Planergruppe ROB*



Abbildung 14: Doppelhaus Altenhainer Straße 32/34 *Quelle: Planergruppe ROB*



Abbildung 15: **Gartenbereich Altenhainer Straße 34 (links) und Am Haag 2 (rechts)**
Quelle: Planergruppe ROB



Abbildung 16: **Wiesen- und Ackerflächen südlich des Plangebiets** *Quelle: Planergruppe ROB*

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Den aktuellen sowie zukünftigen Nutzung entsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen daher grundsätzlich dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her und der damit verbundenen Lärmentwicklung nicht dem bestehenden und zukünftig gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche bauliche Dichte, insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung in der zweiten Baureihe, innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich gesteuert werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung abschließend bestimmt.

Die zulässige GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Dadurch wird die verträgliche bauliche Dichte des Plangebietes, insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung in der zweiten Baureihe, zielgerichtet gesteuert. Die Neubebauung in zweiter Reihe soll sich in die bestehende Umgebungsbebauung städtebaulich integrieren und diese nicht dominieren. Sollte eine Grundstücksteilung im Rahmen der Realisierung der Nachverdichtung in der zweiten Baureihe erfolgen, ist die Einhaltung GRZ von 0,4 für jedes Grundstück separat nachzuweisen.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Plangebietes wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
B1	II
B2	I
B3	II
B4	I

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude werden neben der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse zudem die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Maximal zulässige Traufhöhe	Maximal zulässige Firsthöhe	Unterer Bezugspunkt
B1	7,0 m	12,0 m	255,5 m ü. NN
B2	5,0 m	9,0 m	258,5 m ü. NN
B3	7,0 m	12,0 m	254,0 m ü. NN

B4	5,0 m	9,0 m	257,0 m ü. NN

Die Traufhöhe bezeichnet dabei den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe stellt den höchsten Punkt der Dachkonstruktion dar. Trauf- und Firsthöhe beziehen sich auf den jeweils festgesetzten unteren Bezugspunkt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen für die überbaubaren Grundstücksflächen B1 und B3 in der ersten Baureihe orientieren sich an der Bestandsbebauung. Bei den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen findet ein möglicher weiterer Dachgeschossausbau mit Errichtung eines Drempels Berücksichtigung. Die Möglichkeit eines weiteren Dachgeschossausbaus entspricht den Grundsätzen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wird im Hinblick auf die bestehende stadträumliche Situation als verträglich beurteilt.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen B2 und B4, die den planungsrechtlichen Rahmen für eine Bebauung / Nachverdichtung in zweiter Reihe schaffen, wird bewusst eine eingeschossige Bebauung mit einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt, um eine behutsame Nachverdichtung zu gewährleisten, die sich zurücknimmt und die bestehende stadträumliche Situation nicht dominiert. Dies ist auch im Hinblick auf die bestehende Topographie innerhalb des Plangebietes wichtig. Vom südlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes bis zum nördlichen Rand steigt das Gelände um rund 5,00 bis 6,00 m an. Die festgesetzten First- und Traufhöhen berücksichtigen die Errichtung von einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss sowie die Errichtung eines Kellergeschosses, das aufgrund der beschriebenen Topographie im Süden der überbaubaren Grundstücksflächen B2 und B4 aus dem Gelände herausragen kann. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die festgesetzte Firsthöhe dem oberen Abschluss der Attika.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Plangebietes soll der Charakter der bestehenden Bebauungsstrukturen der umliegenden Wohnbebauung aufgenommen und im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung weiterentwickelt werden.

Art	**Fläche**	**Anteil**	**GRZ**	**Zahl der Vollgeschosse**
Allgemeines Wohngebiet	3.509 m²	93,9 %	0,4	1-2
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“	42 m²	1,1 %		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	188 m²	5,0 %	-	-
Gesamt	**3.739 m²**	**100 %**		

Tabelle 1: Flächenbilanz

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und damit eindeutig definiert. Bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen findet sowohl die Bestandsbebauung als auch eine behutsame Nachverdichtung in der zweiten Baureihe Berücksichtigung. Wichtig ist dabei, dass sich die zweite Baureihe in die Kleinteiligkeit der Umgebungsbebauung einfügt. Zudem besteht eine wichtige Zielsetzung in der Erhaltung der

nördlichen Gartenflächen mit bestehenden Baum- und Strauchstrukturen, die zugleich einen räumlichen Abstand zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung darstellen. Der Abstand zwischen der ersten Baureihe (überbaubare Grundstücksflächen B1 und B3) sowie der zweiten Baureihe (überbaubare Grundstücksflächen B2 und B4) wurde so gewählt, dass auch eine Grundstücksteilung zwischen der ersten und der zweiten Baureihe sowie die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze räumlich zugeordnet zu dem jeweiligen Wohngebäude möglich sind. Zudem wurde auf die Ermöglichung eines sozialadäquaten Abstandes zwischen der ersten und der zweiten Baureihe geachtet, bei dem die Gewährleistung einer ausreichenden Privatsphäre der jeweiligen Bewohner eine wichtige Rolle spielt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der aktuellen Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Weiterhin wird die Bebauungsart unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung in der ersten Baureihe und einer möglichen Nachverdichtung in der zweiteren Baureihe wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Art der Bebauung
B1	Einzelhäuser
B2	Einzelhäuser
B3	Doppelhäuser
B4	Doppelhäuser

8.4 Anzahl der Wohneinheiten

Um eine verträgliche städtebauliche Dichte des Plangebietes zu gewährleisten, erfolgt innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf drei pro Wohngebäude in der ersten Baureihe (überbaubare Grundstücksflächen B1 und B3) und auf zwei pro Wohngebäude in der zweiten Baureihe (überbaubare Grundstücksflächen B2 und B4). Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf drei pro Wohngebäude im Bereich der ersten Baureihe entspricht dabei dem genehmigten Bestand. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei pro Wohngebäude im Bereich der zweiten Baureihe berücksichtigt die Zielsetzung einer behutsamen Nachverdichtung in Zusammenhang mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Die übergeordnete Zielsetzung besteht auch hier in der Erhaltung und behutsamen Weiterentwicklung des Charakters des bestehenden Wohngebietes mit einer kleinteiligen Bebauung.

8.5 Stellplätze, Carport, Garagen und Nebenanlagen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Hier sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig. Nebenanlagen wie z.B. Gartenhütten sind zulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird der bereits genannten Zielsetzung Rechnung getragen, die nördlichen Gartenflächen mit bestehenden Baum- und Strauchstrukturen zu erhalten, die zugleich einen räumlichen Abstand zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung darstellen. Zugleich wird jedoch die flexible Unterbringung der Stellplätze auf den Baugrundstücken ermöglich, was eine wichtige Rolle im Hinblick auf den Stellplatznachweis für die zukünftige zweite Baureihe spielt.

8.6 Verkehrsflächen

Die Straße „Am Haag“ wird entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß Planeintrag festgesetzt.

8.7 Grünflächen

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ gemäß Planeintrag festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

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

8.8.1 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.

8.8.2 Dachbegrünung

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers und zur Verbesserung des Bioklimas sollen Dachflächen von Neubauten mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad 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.

8.8.3 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen dem Insektenschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetzes 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.).

8.8.4 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.

8.8.5 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.

8.8.6 Gehölzschutz

Zur Vermeidung von Schäden an erhaltenswerte Einzelbäume im unmittelbaren Rand des Baubereiches, sind geeignete Schutzmaßnahmen (Stammschutz, ggf. Wurzelschutz) während der Bauzeit zu vorzusehen.

8.8.7 Haselmauskästen

Ein Vorkommen von Haselmäusen ist im Bereich der vorhandenen Gehölze potenziell möglich. Um eine Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden Haselmäusen zu vermeiden, sind in den nördlichen Gehölzbereichen an geeigneten Stellen insgesamt 4 Haselmauskästen anzubringen. So sind entsprechend den geplanten Eingriffen im nördlichen Bereich des Flurstücks 1323/3 zwei Kästen und im nördlichen Bereich der Flurstücke 29/1 und 31/1 jeweils ein Kasten aufzuhängen. Die Kästen sind im Zuge des Eingriffes in das jeweilige Flurstück (Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen B2 bzw. B4) aufzuhängen.

8.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.9.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Eingriffsminimierung in das örtliche Kleinklima wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche zu erhalten, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen ist. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports und Garagen ist innerhalb der festgesetzten Fläche nicht zulässig. Durch die getroffene Festsetzung wird der bereits genannten Zielsetzung Rechnung getragen, die nördlichen Gartenflächen mit bestehenden Baum- und Strauchstrukturen zu erhalten, die zugleich einen räumlichen Abstand zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung darstellen.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Dachausbildung

Die zulässige Dachausbildung wird wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Dachform	Dachneigung
B1	Satteldach	25° - 45°
B2	Satteldach, Pultdach, Flachdach	max. 25°
B3	Satteldach	25° - 45°
B4	Satteldach, Pultdach, Flachdach	max. 25°

Die Festsetzungen zur Dachausbildung für die überbaubaren Grundstücksflächen B1 und B3 orientieren sich an der Bestandsbebauung und dienen dem Erhalt des Stadtbildes im Bereich der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin ausgerichteten ersten Baureihe. Für die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen B2 und B4 werden Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 25 Grad festgesetzt. Für die zweite Baureihe werden dementsprechend neben dem Satteldach auch das Pultdach und das Flachdach als

Dachformen zugelassen. Insbesondere das Flachdach ist im Bereich der nördlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung als stadtbildprägende Dachform bereits vorhanden. Das Pultdach und das Flachdach als Dachform entsprechen einer zeitgemäßen Bauform, die zugleich im Bereich der zweiten Baureihe als städtebaulich verträglich zu bewerten ist. Bei einer Dachneigung von maximal 10 Grad ist zudem eine Dachbegrünung möglich, was den Regenwasserabfluss innerhalb des Plangebietes reduziert und einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Bioklimas leistet.

9.2 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 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.

9.3 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. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,50 m betragen.

10 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

10.1 Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder zur Brauchwassernutzung zu sammeln 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. Jede Zisterne ist mit einer Entnahmemöglichkeit einschließlich Außenzapfstelle herzustellen.

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

11 Artenschutzrechtliche Belange

Die Angaben zum Artenschutz basieren auf einer Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotopstrukturen. Hierzu wurde der Planbereich Anfang Juli 2025 einer Sicht- wie auch Verhörkontrolle unterzogen.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Gruppe der Vögel und Säugetiere (Fledermäuse, Haselmaus) ist potenziell möglich.

Die vorhandenen Gehölze, wie auch die vorhandenen Gebäude im Eingriffsbereich weisen keine Höhlen- oder aber geeignete Spaltenquartiere auf. Ein Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen ist daher an dieser Stelle auszuschließen. Da ein Vorkommen von Fledermausarten grundsätzlich in den angrenzenden Siedlungsbereichen möglich ist, sind dennoch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Ein Brutvorkommen von Vögeln mit Nestern ohne Folgenutzung (jährlich neu gebaute Nester) ist in den Gehölzbereichen des Eingriffsbereiches möglich. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind zu ergreifen. Die Begehung im Juli 2025 ergab keinen Nachweis aktueller Bruttätigkeiten im Bereich der vorhandenen Gehölze und Gebäude im Eingriffsbereich.

Ein Vorkommen von Haselmäusen ist im Bereich der vorhandenen Gehölze potenziell möglich, wobei die vorhandenen Zier- und Nadelgehölze keine Habitateignung aufweisen. Um eine Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden Haselmäusen zu vermeiden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Folgende Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen sind festzusetzen, um den grundsätzlichen Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszuschließen.

Maßnahme		Betroffene Tiergruppe
Bauzeitenregelung	Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte aus zwingenden Gründen dies nicht möglich sein, sind die Bereiche unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf (Brut-)besatz hin zu überprüfen.	Vögel Fledermäuse
Haselmauskästen	Zur Schaffung weiterer Lebensraumstrukturen für die Art, sind in den nördlichen Gehölzbereichen an geeigneten Stellen insgesamt 4 Haselmauskästen anzubringen. So sind entsprechend den geplanten Eingriffen im nördlichen Bereich der Parzelle 1323/3 zwei Kästen und auf den Parzelle 29/1 und 31/1 jeweils ein Kasten aufzuhängen. Die Kästen sind im Zuge des jeweiligen Eingriffes aufzuhängen.	Haselmaus
Vogelschutz	Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden. Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle großflächig	Vögel

	spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden	
Gehölzschutz	Einzelbäume im unmittelbaren Rand des Baubereiches, die nicht entfallen, sind mit geeigneten Schutzmaßnahmen (Stammschutz, ggf. Wurzelschutz) währen der Bauzeit zu versehen. Die im nördlichen Geltungsbereich vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Die Fläche ist während der Bauzeit als Tabufläche kenntlich zu machen.	Vögel
Umweltverträgliche Beleuchtung	Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1700 Kelvin) zulässig	Insekten Fledermäuse

Tabelle 2: Vermeidungs- / Ausgleichmaßnahmen

Nicht zuletzt durch die Umsetzung der o.g. Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen kommt es im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.

Eine erhebliche Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, über den jetzigen Status quo hinaus, ist durch die Planung, aufgrund der innerstädtischen Lage nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung der o.g. Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen kommt es bei der vorliegenden Planung nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.

12 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung. Daher erfolgt im Anschluss eine Kurzansprache der maßgeblichen Schutzgüter.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung innerhalb bereits besiedelter Bereiche aus ökologischer Sicht sinnvoll und zu begrüßen. So werden im vorliegenden Planfall Veränderungen in rückwärtigen Grundstücksflächen, die bis dato als Gartenflächen genutzt werden, einer Nachverdichtung unterzogen. Die Planung befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges.



Abbildung 17: Luftbild mit Lage des Plangebietes *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

12.1 Boden

Da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt, ist die Fläche im Bodenviewer Hessen (HLNUG) als „Weißfläche“ dargestellt. Die Böden sind im Eingriffsbereich bereits im Zuge einer gärtnerischen, wie auch Freizeitnutzung verändert und anthropogen überformt. Natürliche Bodenformationen finden sich nur sehr begrenzt innerhalb des Eingriffsbereiches.

12.2 Fauna & Flora

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Bestandserhebung (Flora/ Fauna) einer einmaligen Begehung Anfang Juli 2025 unterzogen.

Die Ergebnisse der Biotopkartierung sind in nachfolgender Abbildung dargestellt. Da die Abgrenzungen in der Örtlichkeit nicht genau eingemessen werden konnten, wurde in der Bestandskarte eine weitestgehend, der Örtlichkeit und den vorliegenden Luftbildern, entsprechende Darstellung der Biotoptypen gewählt.

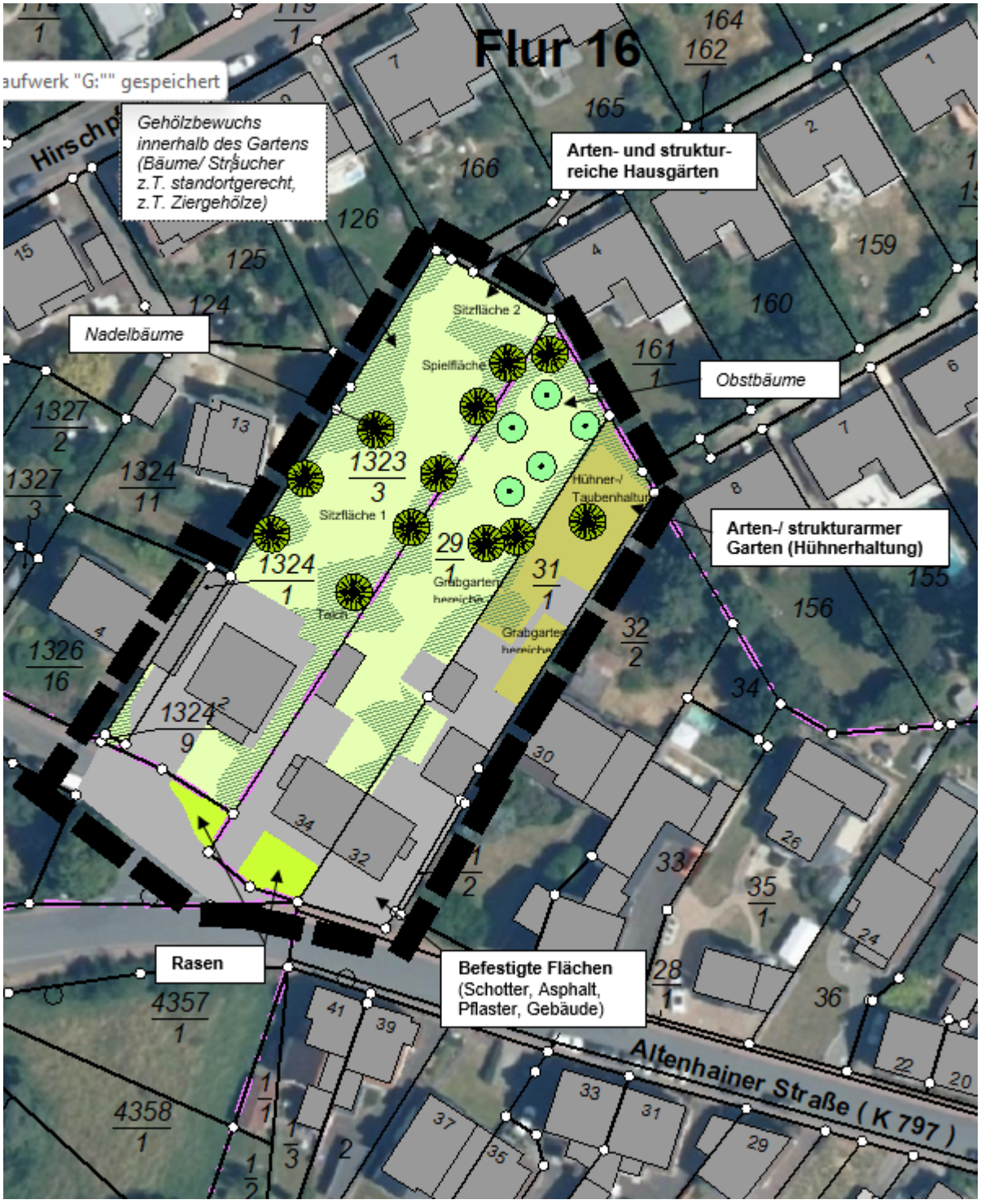


Abbildung 18: **Biotoptypen und Lage des Plangebietes** *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

Im Bereich der neu überplanten und unmittelbar angrenzenden Flächen, sind folgende Biotoptypen anzutreffen:

- Rasenflächen
- Befestigte Flächen (Wohngebäude, Pflasterflächen)

- Strukturreiche Gärten mit einem hohen Anteil an Gehölzbewuchs (Bäume/ Sträucher z.T. heimisch, z.T. standortfremd, z.T. Obstbäume)

- Strukturarmer Garten (weniger Gehölzbewuchs und Dominanz an Hühnerhaltung und Nutzgarten)

Die vorhandenen Rasenflächen sind als Zierrasenflächen/ öffentliche Grünflächen zu bezeichnen. Sie werden regelmäßig gemäht und weisen ausschließlich weit verbreitete Arten des europäischen Einheitsrasen und der Trittflurgesellschaft auf.

Bei den vorhandenen Wohnhäusern handelt es sich um bereits bestehende Mehrfamilien-/ Einfamilienhäuser incl. ihrer Nebenanlagen (Garagen, Stellplatzflächen, Schuppen etc.). Zuwegungen sind meist in gepflasterte Weise hergestellt.



Abbildung 19: **Rasenfläche mit angrenzendem Wohnhaus (links) und gepflasterte Stellplatzfläche (rechts)** *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*



Abbildung 20: **Gepflasterte Zuwegung zum Gartenbereich** *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

Als strukturreiche Hausgärten sind große Flächen im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude einzustufen. Sie weisen eine Gemengelage aus Rasenflächen, randlich stehender Gehölze unterschiedlicher Art, Grabgartenbereiche und Zierbeet- und Freizeitflächen auf.



Abbildung 21: **Garten des Flurstücks 1323/3** *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

Im Bereich der Gehölzflächen finden sich einige standortgerechte Strauch- und Baumarten, wie aber auch verschiedene Nadelgehölze und Ziersträucher. Folgende Arten konnten auf der Fläche nachgewiesen werden:

Berberitze	*Berberis spec.*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Runzelblättriger Schneeball	*Viburnum rhytidophyllum*
Hasel	*Corylus avellana*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Rhododendron	*Rhododendron spec.*
Rosen	*Rosa spec.*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Forsythie	*Forsythia spec.*
Kirschlorbeer	*Prunus laurocerasus*
Spiere	*Spirea spec.*
Thuja	*Thuja spec.*
Fichte	*Picia abies*
Kiefer	*Abies alba*
Ceder	*Ceder spec.*

Blaufichte *Picea pungens*

Hinzu kommen noch im mittleren Garten im nördlichen Viertel der Grundstücksfläche einige Obstbäume. Eingestreut sind v.a. im mittleren und östlichen Grundstück auch kleinere Bereiche von Grabgarten- und Zierbeetflächen.



Abbildung 22: **Obstbaumbereich im nördlichen Viertel des Flurstücks 29/1 (links) und Zier- und Grabgartenbereiche (rechts)** *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

Freizeitbereiche in Form von Spielgeräten (Trampolin, Rutsche) und Sitzgelegenheiten befinden sich im westlichen Garten.



Abbildung 23: **Spielfläche im mittleren Bereich des Flurstücks 1323/3 (links) und Sitzgelegenheit im nördlichen Bereich des Flurstücks 1323/3 (rechts)** *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

Im Bereich des Flurstücks 1323/3 befindet sich ebenfalls ein kleiner, in Form eines Kunststoffbassin hergestellten, Kleinstteich. Er ist eingezäunt und weist eine geschlossene Wasserlinsenschicht auf. Immer wieder eingestreut in die gesamten Gartenflächen ist eine Vielzahl an Nadelgehölzen, wie hier zwischen den Flurstücken 1323/3 und 29/1.



Abbildung 24: **Gepflasterte Zuwegung zum Gartenbereich (links) und Vielzahl an Nadelgehölzen in den Gartenflächen (rechts)** *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

Das östliche Flurstück des Geltungsbereiches (Flurstück 31/1) ist aufgrund des hohen Anteils an Hütten, Ställen und Nebengebäuden als strukturartenarmer Garten einzustufen. Hier findet eine Hühner- und Taubenhaltung statt. Die Bodenflächen sind dementsprechend gestört und ein Bewuchs in weiten Teilen fehlend. Die Fläche konnte nicht begangen werden, daher basieren die Aussagen auf getätigten Fernglasbeobachtungen und Aussagen Dritter.



Abbildung 25: **Blick auf vorhandenen Vogel-/ Hühnervolieren/-ställe**
Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

12.2.1 Bestandsbewertung

Die im Eingriffsbereich vorhandenen anthropogen überformten Biotopstrukturen (Siedlungsgärten und Wohnflächen) weisen eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit auf. Eine mittlere Wertigkeit weisen die vorhandenen Gehölze auf, wobei die Vielzahl an Zier- und Nadelgehölzen als wertmindernd zu bezeichnen ist. Da die Flächen bereits intensiv als Gartenflächen genutzt werden (Freizeitnutzung, Grabgartennutzung, Tierhaltung) und vollständig von einer bestehenden Wohnbebauung umgeben sind, kommt es bereits jetzt zu Störeinflüssen auf den Flächen. Die Wiesenflächen werden einer mehr oder weniger regelmäßigen Mahd unterzogen und weisen ausschließlich allgemein häufige und weit verbreitete Pflanzenarten auf. Nicht zuletzt aufgrund seiner unüberwindbaren steilen Randbereiche und seiner geringen Tiefe, ist der vorhandene Kleinstteich von geringer ökologischer Bedeutung.

Von höherer Bedeutung sind die standortgerechten Gehölze, wie auch die eingestreuten Obstbäume auf der Fläche.

12.2.2 Eingriffsbeschreibung/-bewertung

Eine Nachverdichtung innerhalb bereits besiedelter Bereiche ist aus ökologischer Sicht zu begrüßen. Bei den unmittelbar an die bestehenden Gebäude anschließenden Flächen innerhalb der Baugrenzen handelt es sich um vorhandene strukturarme wie auch strukturreiche Gartenbereiche mit einem relativ hohen Gehölzbestand.

Die nachfolgende Grafik zeigt die geplante Bebauung, sowie die Flächen auf denen die vorhandenen Gehölze erhalten werden.

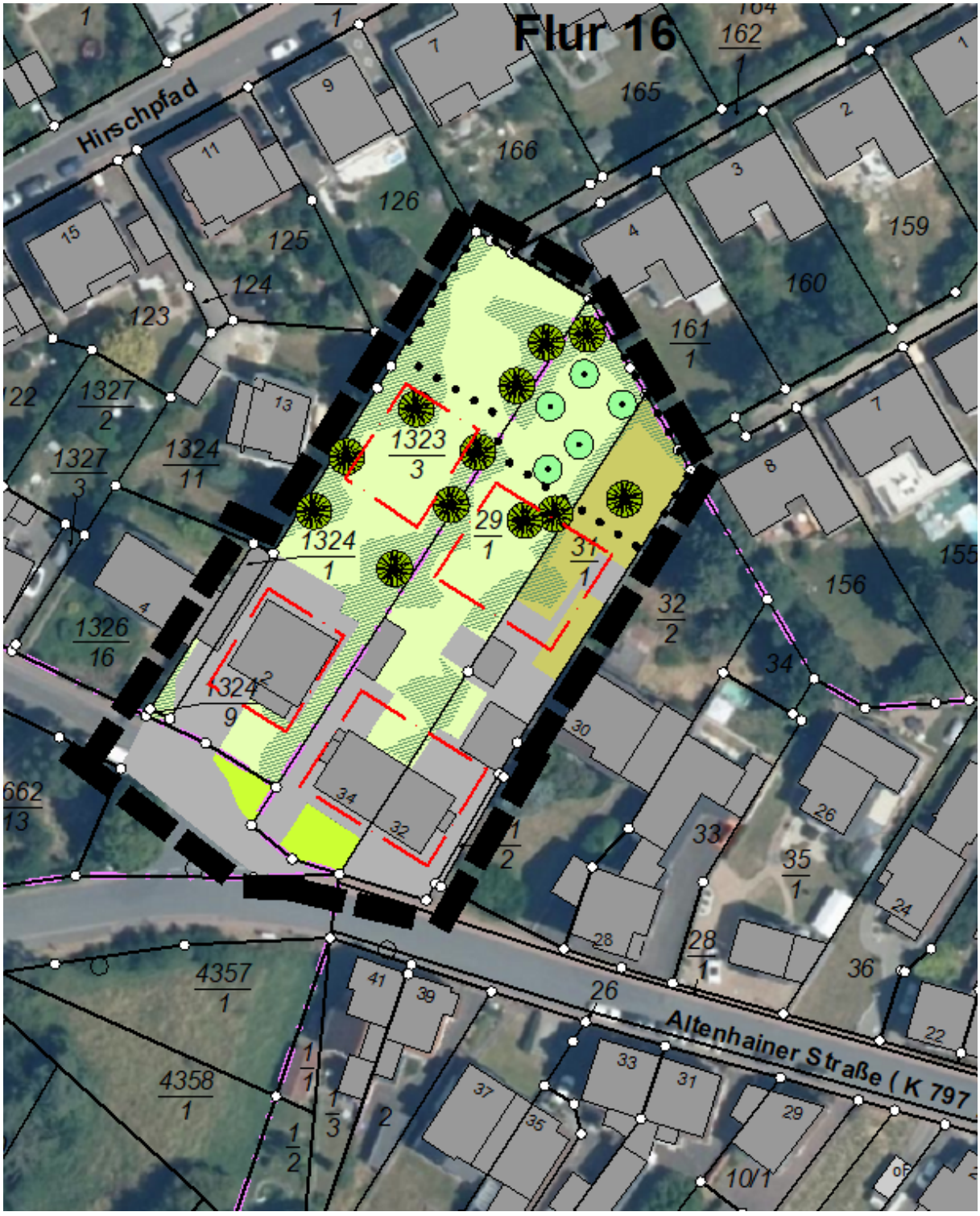


Abbildung 26: **Geplante Baugrenzen (rot) und Fläche zum Erhalt von Gehölzen (schwarze Kreislinie)**
Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Durch die Nachverdichtung kommt es somit zu einem Verlust von vorhandenen strukturarmen- wie auch strukturreichen Gartenflächen.

Die Gehölze im nördlichen Planbereich werden zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Vorbelastung des Plangebietes ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als gering zu bewerten.

Geeignete Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Kapitel Artenschutz zu entnehmen.

12.3 Wasser

Es finden sich weder natürliche Still- noch Fließgewässer im Plangebiet. In den einsehbaren Gartenbereichen konnte lediglich ein künstlicher Kleinstteich als Kunststoffbassin aufgenommen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone IIIB des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden (436-035).

12.4 Klima

Klimatisch kommt dem Plangebiet bzw. dem Eingriffsbereich eine geringe Klimafunktion zu. Die vorhandenen Großbäume wirken klimaausgleichend. Allerdings wird dieser Aspekt durch die Vielzahl der vorhandenen Nadelbäume auf der Fläche minimiert. Weite Teile der Gehölzbestände können erhalten werden.

12.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH Gebiet „Wiesen im Süden bei Gründchen bei Neuenhain“ (5816-306) liegt in nördlicher Richtung in einem Abstand von >700 m. Das Naturschutzgebiet „Unteres Altenhainer Tal bei Bad Soden“ liegt südlich in einem Abstand von 500 m. Beide Schutzgebiete werden von der Planung, allein aufgrund der Entfernung, wie aber auch aufgrund der trennenden vorhandenen Bebauung sowie vorhandenen Gehölzbeständen, nicht beeinträchtigt.



Abbildung 27: **Lage des vorhandenen FFH Gebietes (grün) „Wiesen im Süden bei Gründchen bei Neuenhain“ (5816-306) und NSG (rot) „Unteres Altenhainer Tal bei Bad Soden“**
Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG geschützten Biotope im Planbereich.

13 Ver- und Entsorgung

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

13.1 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.

13.2 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.

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

13.3 Regenwassermanagement

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder zur Brauchwassernutzung zu sammeln, 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 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 jeweils um 50 % zu erhöhen.

Die Zisternen sind (als Retentionszisternen zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung) derart zu konstruieren, sodass sich unmittelbar nach einem Regenereignis die Zuschlagsmenge, also ein Drittel des Gesamtvolumens, über eine schwimmende Drossel zeitverzögert selbstständig in den öffentlichen Kanal entleert. Jede Zisterne ist mit einer Entnahmemöglichkeit einschließlich Außenzapfstelle herzustellen.

G Verzeichnisse

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ 16
Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 17
Abbildung 3: Handlungsfeld „Landschaftsraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030 18
Abbildung 4: Handlungsfeld „Mobilität“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030 19
Abbildung 5: Handlungsfeld „Stadtraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030 20
Abbildung 6: Handlungsfelder des Mobilitätskonzepts der Stadt Bad Soden am Taunus 21
Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“ 23
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“ 24
Abbildung 9: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Westlich der Straße am Haag“ 25
Abbildung 10: Südlich verlaufende Altenhainer Straße *Quelle: Planergruppe ROB* 26
Abbildung 11: Übergang Altenhainer Straße – Am Haag (links), Straße „Am Haag“ (rechts) *Quelle: Planergruppe ROB* 26
Abbildung 12: Das Plangebiet umgebende Wohnbebauung *Quelle: Planergruppe ROB* 27
Abbildung 13: Vorder- und Rückansicht des Wohngebäudes Am Haag 2 *Quelle: Planergruppe ROB* 28
Abbildung 14: Doppelhaus Altenhainer Straße 32/34 *Quelle: Planergruppe ROB* 28
Abbildung 15: Gartenbereich Altenhainer Straße 34 (links) und Am Haag 2 (rechts) *Quelle: Planergruppe ROB* 29
Abbildung 16: Wiesen- und Ackerflächen südlich des Plangebiets *Quelle: Planergruppe ROB* 29
Abbildung 17: Luftbild mit Lage des Plangebietes *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt* 39
Abbildung 18: Biotoptypen und Lage des Plangebietes *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt* 40
Abbildung 19: Rasenfläche mit angrenzendem Wohnhaus (links) und gepflasterte Stellplatzfläche (rechts) *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt* 41
Abbildung 20: Gepflasterte Zuwegung zum Gartenbereich *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt* 41
Abbildung 21: Garten des Flurstücks 1323/3 *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt* 42
Abbildung 22: Obstbaumbereich im nördlichen Viertel des Flurstücks 29/1 (links) und Zier- und Grabgartenbereiche (rechts) *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt* 43
Abbildung 23: Spielfläche im mittleren Bereich des Flurstücks 1323/3 (links) und Sitzgelegenheit im nördlichen Bereich des Flurstücks 1323/3 (rechts) *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt* 43
Abbildung 24: Gepflasterte Zuwegung zum Gartenbereich (links) und Vielzahl an Nadelgehölzen in den Gartenflächen (rechts) *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt* 44
Abbildung 25: Blick auf vorhandenen Vogel-/ Hühnervolieren/-ställe *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt* 44
Abbildung 26: Geplante Baugrenzen (rot) und Fläche zum Erhalt von Gehölzen (schwarze Kreislinie) *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt* 46

Abbildung 27: Lage des vorhandenen FFH Gebietes (grün) „Wiesen im Süden bei Gründchen bei Neuenhain“ (5816-306) und NSG (rot) „Unteres Altenhainer Tal bei Bad Soden“ *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*.....48

2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....31
Tabelle 2: Vermeidungs- / Ausgleichmaßnahmen.....38

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

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 8. Bebauungsplan Nr. 3 A "Unterhalb der Fuchshohl" der Stadt Bad Soden am Taunus

Satzungsbeschluss

20/2026/0015

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt für den Bebauungsplan Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“, Stadtteil Neuenhain,

1. die Zustimmung zu der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB gemäß **Anlage 1** und

1. den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß den **Anlagen 2 und 3** nach § 10 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (36 Jastimmen)

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

V O R L A G E Nr.: 20/2026/0019

Bad Soden am Taunus, 27.04.2026

Abteilung 61

Beratung und Beschluss:	Abstimmung			
	Anw.	Ja	Nein	Enth.
Magistrat				
Ausländerbeirat				
Ausschuss für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr				
Stadtverordnetenversammlung				

Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“, 4. Änderung, der Stadt Bad Soden am Taunus

Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 05.07.2023 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von rund 11.000 m² weniger als 20.000 m² beträgt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist es, ein Sondergebiet „Nahversorgung" auszuweisen, um den bestehenden Lebensmittelmarkt durch einen Getränkemarkt und somit die wohnungsnahe Versorgung ergänzen zu können.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 18.12.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die anschließende frühzeitige Unterrichtung nach § 13 a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 23.01.2025 bis 30.01.2025 statt. Die entsprechende Beteiligung (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 31.01.2025 bis 03.03.2025 statt.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung hat der Eigentümer den Wunsch geäußert, dass der geplante Getränkemarkt eine Verkaufsfläche von 900 m² statt ursprünglich 600 m² haben soll, so dass er separat vom Lebensmittelmarkt betrieben werden kann. Daher wurden die Gutachten (Verkehr, Schallemissionsprognose und Auswirkungsanalyse) überarbeitet und

der Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 10.12.2025 die Abwägung aus der öffentlichen Auslegung, den überarbeiteten Entwurf und die erneute Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.02.2026 bis 09.03.2026 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.01.2026 bis 02.03.2026 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht. 23 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet; davon haben elf Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Die Abwägung der Stellungnahmen ist als **Anlage 1** beigefügt.

Aus der Abwägung der Beteiligung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen. Es wurden lediglich die nachrichtlichen Hinweise und die Vorhabensbeschreibung in der Begründung ergänzt sowie die Rechtsgrundlagen bzw. die Dokumentation des Verfahrensablaufs aktualisiert. Die Anpassungen gegenüber dem Entwurf sind zur besseren Übersicht gelb markiert.

Der Bebauungsplan kann daher einschließlich der Begründung gemäß den **Anlagen 2 und 3** als Satzung beschlossen werden.

Haushaltsmäßige Beurteilung:

Sämtliche Verfahrenskosten werden mittels Kostenübernahmeerklärung vom Eigentümer getragen.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus schlägt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus folgenden Beschluss vor:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt für den Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“, 4. Änderung, der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden,

1. die Zustimmung zu der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 gemäß **Anlage 1** und

2. den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß den **Anlagen 2 und 3** nach § 10 BauGB als Satzung.

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Anlage/n

1 - BP1.4_Beschlussvorschlag zur Abwägung

2 - BP1.4_Planzeichnung mit Legende

3 - BP1.4_Textliche Festsetzungen und Begründung

Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ der Stadt Bad Soden am Taunus

Stand: 23.04.2026

Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ der Stadt Bad Soden am Taunus

An der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2026 bis einschließlich 02.03.2026 wurden 52 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.02.2026 bis einschließlich 09.03.2026 statt.

23 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 11 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend im Wortlaut und vollumfänglich wiedergegeben.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
1.	**Abwasserverband Main-Taunus (27.02.2026)**			
1.1	Der Abwasserverband Main-Taunus hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.02.2025 zum ersten Entwurf der 4. Änderung des oben genannten Bebauungsplans der Stadt Bad Soden am Taunus bereits eine Stellungnahme abgegeben. Hinsichtlich der Abwasserbehandlung und verfügbaren freien Kapazitäten der betroffenen Abwasserreinigungsanlage (ARA) Frankfurt-Sindlingen hat sich die Kommune frühzeitig mit der zuständigen Stadtentwässerung Frankfurt am Main (SEF) als Betreiber der Anlage ins Benehmen zu setzen, sofern sich durch einen Bebauungsplan eine wesentliche Veränderung bzw. Erhöhung der zukünftig zu behandelnden Abwassermengen ergibt.	**Beschlussvorschlag zu 1.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
1.2	Ansonsten ergeben sich zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahme, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, aufgrund des nochmals geänderten und nun im Rahmen der erneuten Beteiligung vorliegenden Bebauungsplanentwurfs keine Änderungen oder Ergänzungen.	**Zu 1.2: Siehe Beschlussvorschlag zu 1.3 – 1.11**		
	Stellungnahme vom 27.02.2025			
1.3	Der Abwasserverband Main-Taunus nimmt zum Entwurf der 4. Änderung des oben genannten Bebauungsplans der Stadt Bad Soden am Taunus wie folgt Stellung: 1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereiches sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.	**Zu 1.3: kein Abwägungserfordernis**		
1.4	2. Das im Bestand bereits vollständig bebaute und erschlossene Plangebiet mit einer Gesamtflächengröße von rund 1,07 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2014 im Auftrag des Abwasserverbandes aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) entsprechend der bisherigen Nutzung bzw. Bebauung berücksichtigt.	**Zu 1.4: kein Abwägungserfordernis**		
1.5	3. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung von 2014 im Mischsystem. Die Ableitung des im gesamten Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers erfolgt über die städtische Ortskanalisation (Mischwasserkanäle) und Regenentlastungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus bis zur Regenentlastungsanlage	**Zu 1.5: kein Abwägungserfordernis**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	„Regenüberlaufbecken (RÜB) Bad Soden" des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserbeseitigung erfolgt dann über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus zur Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Frankfurt-Unterliederbach und von dort über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.			
1.6	4. Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2014 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus im Ist-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) und alle Regenentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus im Ist-Zustand (2012) und optimierten Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der (optimierten) Prognose abwasserabgabefrei.	**Zu 1.6: kein Abwägungserfordernis**		
1.7	5. Das Plangebiet muss hinsichtlich der Entwässerung der zukünftig bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung entsprechend berücksichtigt werden. Die nächste SMUSI-Aktualisierung erfolgt voraussichtlich erst wieder in ca. 1-2 Jahren für den neuen IST- bzw. Prognose-Zustand (ca. 2035) nach Vorliegen des aktualisierten Regionalen Flächennutzungsplans.	**Beschlussvorschlag zu 1.7:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Eine Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Der Hinweis wird an die städtischen Abteilungen bzw. zuständigen Fachstellen weitergeleitet.*		
1.8	6. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z.B.: - Herstellung von befestigten Flächen der Baugrundstücke, Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen - Extensive Begrünung von Dachflächen - Sammeln und Rückhaltung des auf den (unbegrünten) Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser und/oder zur Gartenbewässerung werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.	**Zu 1.8: kein Abwägungserfordernis**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
1.9	7. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich: - 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und - 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.	**Beschlussvorschlag zu 1.9:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde folgende wasserwirtschaftliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 37 Abs. 4 HWG in den Bebauungsplan aufgenommen:* *„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.“* *Die explizite Nutzung des gesammelten Niederschlagswasser ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*		
1.10	8. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die Belange des Abwasserverbandes Main-Taunus werden hinsichtlich der ihm obliegenden Gewässerunterhaltung durch die Planung nicht berührt.	**Zu 1.10: kein Abwägungserfordernis**		
1.11	9. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches wurde vom Land Hessen neu festgesetzt und der entsprechende Verordnungstext im Oktober 2021 im Staatsanzeiger veröffentlicht. Laut dem aktuell rechtskräftig neu festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches liegt das Plangebiet aber in rund 100 m Entfernung zum gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100).	**Zu 1.11: kein Abwägungserfordernis**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
4.	**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn (25.02.2026)**			
4.1	Entsprechenden [sic] den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht: Für den Bereich der städtischen und ländlichen Bodenordnung und den Bereich des Liegenschaftskatasters werden keine Bedenken oder Hinweise in Bezug auf das o. g. Vorhaben vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren oder einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch betroffen.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
8.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (29.01.2026)**			
8.1	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
10.	**Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (09.02.2026)**			
10.1	Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren: Durch die o.g. Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	**Beschlussvorschlag zu 10.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Im Textteil des Bebauungsplans ist bereits der folgende Hinweis enthalten:* *„Beeinflussung durch den elektrifizierten Bahnbetrieb* *Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.“*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
11.	**Deutscher Wetterdienst (30.01.2026)**			
11.1	Der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
17.	**Stadt Königstein (23.02.2026)**			
17.1	Zu der vorliegenden Planung dürfen wir Ihnen mitteilen, dass die Belange der Stadt Königstein im Taunus durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Es werden keine Bedenken und Anregungen zur Planung vorgebracht.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
20.	**Gemeinde Suzlbach (Taunus) (03.02.2026)**			
20.1	Wir haben von dem Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplans Kenntnis genommen. Anregungen werden keine vorgetragen.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
21.	**Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main (27.02.2026)**			
21.1	Wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
23.	**Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement (24.02.2026)**			
23.1	In Bezug auf Ihre Mail vom 29.01.2026 nimmt Hessen Mobil im Rahmend er Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB wie folgt Stellung. Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, die im Zuge einer geplanten teilweisen Nutzungsänderung, innerhalb des Geltungsbereiches des vorhandenen Bebauungsplanes, erforderlich werden. Auf den bisher schon gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich, die mit einem Lebensmittelmarkt sowie einem Autohaus bebaut sind, soll nach Abriss des Autohauses ein Getränkemarkt und eine Bäckerei als Erweiterung an den bestehenden Lebensmittelmarkt angebaut werden. Die in der Stellungnahme vom 28.02.2025 geforderten Maßgaben in der „Königsteiner Straße (L3266) / Schubertstraße/ Hasselstraße“ mit entsprechender Signatur gemäß PlanZV ein Bereich ohne „Ein- und Ausfahrt“ zu schaffen wurde umgesetzt. Dieser Bereich ohne „Ein- und Ausfahrt“ wurde mit entsprechender Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen. Es entsteht somit keine	**Zu 23.1: kein Abwägungserfordernis**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Änderung an klassifizierten Straßen. Der Kreisverkehr an der L3266 wurde bereits vorher baulich umgesetzt und in Betrieb genommen.			
23.2	Ich weise daraufhin, dass Kosten die für die Anpassungen oder Erweiterungen jeglicher Art, die im Knotenpunkt der „Schubertstraße“ und der „Hasselstraße“ mit der „Königsteiner Straße (L3066)“ erforderlich werden, und die aus der Änderung des oben genannten Bebauungsplanes resultieren durch den Verursacher zu tragen sind.	**Beschlussvorschlag zu 23.2:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
23.3	II. Hinweise: Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden.	**Beschlussvorschlag zu 23.3:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Im Rahmen der Erarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ wurde durch das Büro Durth Roos Consulting GmbH eine verkehrliche Stellungnahme erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:* *„Aus verkehrlicher Sicht können die zu erwartenden Veränderungen im Hinblick auf den Verkehr durch den Entfall des Autohauses und den Neubau des Getränkemarktes im Netz abgebildet werden.“* *Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden demnach nicht negativ durch den Bebauungsplan beeinflusst. In der Begründung des Bebauungsplans sind die Inhalte der verkehrlichen Stellungnahme bereits enthalten. Die verkehrliche Stellungnahme war Gegenstand der Unterlagen der erBeteiligungsverfahren gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.*		
23.4	Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch künftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).	**Beschlussvorschlag zu 23.4:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
25.	**Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum (19.02.2026)**			
25.1	Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten.	**Stellungnahme ohne Anregung**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Hasselstraße“ ist die Planrechtschaffung für die Erweiterung des bereits ansässigen Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 10.772 m2, daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird der Vorhabenbereich als Sonderbaufläche „Nahversorgung“ dargestellt. Ausgewiesen werden soll ein Sondergebiet „Nahversorgung“. Auf Anregung des Vorhabensträgers wurden nach dem durchgeführten Beteiligungsverfahren Änderungen im Bebauungsplanentwurf vorgenommen, sodass eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung notwendig ist. Die Änderungen haben keinen Einfluss auf die von uns zu vertretende Belange. Innenentwicklungen werden aus unserer Sicht begrüßt. Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt.			
31.	**hessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen (05.03.2026)**			
31.1	Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise in der textlichen Fassung unter Punkt „E.2 Sicherung von Bodendenkmälern“ zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt. Allerdings ist im vorliegenden Falle nicht die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetterau-Kreises, sondern die entsprechende Behörde des Main-Taunus-Kreises zuständig. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.	**Beschlussvorschlag zu 31.1:** Der Anregung wird gefolgt. ***Begründung:*** *Der Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern wird entsprechend korrigiert.*		**X**
33.	**Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (25.02.2026)**			
33.1	Gegen das o. g. Verfahren bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken. Bauliche Planungen des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen sind mir derzeit nicht bekannt. Hinsichtlich der Belange des Bundes bitte ich Sie, soweit noch nicht geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) am Verfahren zu beteiligen.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
34.	**Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen (29.01.2026)**			

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
34.1	In obiger Angelegenheit haben wir am 24. Februar 2025 unsere Stellungnahme abgegeben, wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der Einsichtnahme keinen Gebrauch machen. Fotokopie der genannten Schreiben ist anliegend zu Ihrer gefl. Kenntnisnahme nochmals beigefügt.	**Zu 34.1: Kein Abwägungserfordernis**		
	Stellungnahme vom 24.02.2025			
34.2	Unter den Bedingungen, dass 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden, haben wir keinen Widerspruch einzulegen. Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert. Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen. Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.	**Beschlussvorschlag zu 34.2:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten. Es fallen auch später keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe an.*		
35.	**Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises (25.02.2026)**			
35.1	Seitens des Main-Taunus-Kreises bitten wir um Beachtung folgender Anregungen: **Klimaschutz:** Es wird angeregt, im Rahmen des weiteren B-Plan-Verfahrens, neben Photovoltaikanlagen auch Batteriespeicher vorzusehen. Somit kann der Energiebedarf auch in Zeiten geringer Energieerzeugung treibhausgasneutral gedeckt werden.	**Beschlussvorschlag zu 35.1:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ erfolgt keine Solarmindestfestsetzung. Die städtebauliche Erforderlichkeit wird bei dem fast vollständig bebauten Plangebiet nicht gesehen, da die Dachfläche des Gebäudes des bestehenden*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
		Lebensmittelvollsortimenters bereits zu einem großen Anteil mit Photovoltaikmodulen belegt ist. Die Speicherung von Energie ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.		
35.2	Gemäß von S1 Abs. 7 BauGB sowie den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird empfohlen, ein modernes bedarfsgerechtes Heizsystem mit einer anteiligen Einbindung erneuerbarer Energien einzusetzen. Dazu wird empfohlen, im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung nach §9 abs. 1 Nr. 12 BauGB festzusetzen.	**Beschlussvorschlag zu 35.2:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Die konkrete Ausgestaltung der Heizungs- und Energieversorgung stellt eine Frage der technischen Gebäudeplanung dar und ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.* *Eine Festsetzung von Flächen für Anlagen zur Energieerzeugung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da keine zentrale Energieerzeugungsanlage oder besondere städtebauliche Steuerung vorgesehen ist. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen für Stellplätze zulässig. Darunter fallen auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.*		
37.	**NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (25.02.2026)**			
37.1	Auf Ihre Anfrage Bauleitplanung der Stadt Bad Soden am Taunus 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB vom 30.01.2025 nehmen wir wie folgt Stellung. Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.	**Beschlussvorschlag zu 37.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Bei dem betreffenden Hausanschluss handelt es sich um den Anschluss des Autohauses, welches abgerissen werden soll. Die planungsrechtliche Absicherung privater Hausanschlüsse sowie von Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.* *Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*		
37.2	**Gas Nieder-/Mitteldruck:** Es bestehen keine Einwände bezüglich des o.g. B-Planes Derzeit ist die Liegenschaft Schubertstraße 2 mit einem Hausanschuss an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.	**Zu 37.2: Siehe Beschlussvorschlag 37.1**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Wird dieser Anschluss nicht mehr benötigt, ist dieser kostenpflichtig zu trennen. Eventuelle Trennungen oder Umlegungen sind über unser Netzportal (https://netzportal.nrmnetzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html) zu beantragen.			
37.3	Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW125 ist einzuhalten. Ggf. ist ein Wurzelschutz einzubauen.	**Beschlussvorschlag zu 37.3:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Richtlinien über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*		
37.4	Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link: https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html	**Beschlussvorschlag zu 37.4:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
37.5	Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.	**Beschlussvorschlag zu 37.5:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Richtlinien für die Planung von Grünflächen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*		
37.6	Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft an.	**Beschlussvorschlag zu 37.6:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
39.	**Polizeipräsidium Westhessen, Regionaler Verkehrsdienst (03.02.2026)**			
39.1	Nach Einsicht in die verkehrliche Stellungnahme bezüglich des B-Plan-Nr 1 „Südlich der Hasselstraße“ – 4. Änderung bestehen seitens des Regionalen	**Stellungnahme ohne Anregung**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Verkehrsdienstes der Polizeidirektion Main-Taunus aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.			
40.	**Polizei Hessen, Städtebauliche Kriminalprävention (29.01.2026)**			
40.1	Das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen, Örtlichkeiten, die Tatmöglichkeiten generieren, sowie Verkehrsräumen mit Gefährdungspotenzial frühzeitig zu vermeiden. Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten und Gemeinden begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus. Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:	**Zu 40.1: Kein Abwägungserfordernis**		
40.2	**Folgende Punkte sind besonders zu beachten:** Straftäter nutzen Deckungsmöglichkeiten und arbeiten im Gewerbebereich bzw.in Gebäuden, die unbewohnt sind, mit mehr Gewaltbereitschaft gegen Gebäudeteile. Entstehender Lärm beim Angriff spielt nur dann eine Rolle, wenn dieser von Nachbarn wahrgenommen werden kann. Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltung erhöhen ein Entdeckungsrisiko, wenn freie Sichtachsen zum öffentlichen Verkehrsraum und/ oder zu den umliegenden Gebäuden sind.	**Beschlussvorschlag zu 40.2:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.3	**Fahrzeugparkflächen** Stellflächen für PKW/ LKW im Planungsgebiet sollten einsehbar, übersichtlich und beleuchtet sein. Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege zu den einzelnen Gebäuden gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die Nutzer zu definieren. Das kann durch entsprechende Bodengestaltung erfolgen. Die Parkplätze sollten als potentieller „Angstraum“ offen mit freien Sichtachsen gut einsehbar gestaltet, hell ausgeleuchtet und dunkle, schlecht einsehbare Bereiche vermieden werden.	**Beschlussvorschlag zu 40.3:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.4	**Bepflanzung** An sämtlichen Bäumen im Planungsbereich sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante Hecken nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsende Pflanzen sind zu empfehlen. Somit wären freie Sichtachsen gegeben und das subjektive Sicherheitsgefühl der Angestellten und Kunden	**Beschlussvorschlag zu 40.4:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	gerade in den frühen Abendstunden gesteigert. Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.			
40.5	**Beleuchtung** Die Beleuchtung im Planungsbereich sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4 m erkennbar ist. Dies gilt insbesondere für die geplanten Parkplätze und Gehwege zu und zwischen den geplanten Gebäuden. Dabei sind die Beleuchtungskörper so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Das Licht sollte auch unter eventuell vorhandenem Blätterdach den Gehweg und Parkplatz ausleuchten. Um einer unnötigen Irritation der örtlichen Flora und Fauna entgegen zu wirken und auch aus energetischen Gründen, könnte eine sog. „intelligente Beleuchtung“ eingesetzt werden, d.h. Leuchtkörper, die grundsätzlich gedimmt leuchten und nur bei sich näherndem Personen- und / oder Fahrzeugverkehr heller werden.	**Beschlussvorschlag zu 40.5:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.6	**Getränkemarkt** Seit einigen Jahren kommt es regelmäßig zu Einbruchsdiebstählen durch unterschiedliche Tatbegehungen zum Nachteil von Lebensmittel-bzw. Getränkemärkten. Insbesondere sogenannte Blitzeinbrüche, die eine Tatausführung von nur wenigen Minuten kennzeichnet, stellen sowohl die Polizei als auch die Märkte vor große Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund kommt der nachhaltigen Sicherung des geplanten Getränkemarktes eine besondere Bedeutung zu. Nachfolgende Empfehlungen zur mechanischen Sicherung aller Öffnungen der Objekte (Fenster, Türen und Dachluken) sind geeignet, einen soliden Grundschutz herzustellen und können durch eine Einbruchmeldeanlage sinnvoll ergänzt werden.	**Beschlussvorschlag zu 40.6:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.7	**Empfehlungen** Die nachfolgenden sicherungstechnischen Empfehlungen orientieren sich am neusten Stand der Technik und beziehen sich ausschließlich auf geprüfte und zertifizierte Elemente.	**Beschlussvorschlag zu 40.7:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:***		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Sicherungsmaßnahmen sind für jedes Objekt individuell aufeinander abzustimmen und nur in ihrer Gesamtheit im Sinne der Sicherheit sinnvoll und wirksam. Ein schlüssiges Sicherungskonzept beinhaltet, abgestimmt auf die jeweilige Lage und Nutzung, eine Berücksichtigung der jeweiligen baulichen Voraussetzungen und geografischen Gegebenheiten.	*Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.8	**Ein- und Ausgänge** Es wird empfohlen, die Hauptzugangstüren des Marktes grundsätzlich mit geprüften und zertifizierten, einbruchhemmenden, elektrischen Glasschiebetüren nach DIN EN 1627-30 in der Widerstandsklasse RC 2 und einer Verglasung nach DIN EN 356 in der Widerstandsstarke P 5 A auszuführen. Nebentüren sollten ebenfalls als geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Türen nach DIN EN 1627-1630, mindestens in der Widerstandsklasse RC 2, ausgeführt sein. Auf Verglasungen sollte verzichtet werden. Falls durch den Nutzer Verglasungen gewünscht werden, so sollten diese nach DIN EN 356 mindestens der Widerstandsklasse P 5 A entsprechen.	**Beschlussvorschlag zu 40.8:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.9	**Hinweis zu Fluchttüren** Bei geprüften einbruchhemmenden Neuelementen nach DIN EN 1627 mit einer Panikfunktion muss eine Zulassung als Fluchttür bereits in der Prüfung der Einbruchhemmung berücksichtigt worden sein. Darüber hinaus muss bei diesen Elementen auch die Angriffsseite, insbesondere in Bezug auf die hierdurch außenliegenden Bänder, als Einsatzkriterium mit einbezogen werden. Bei Türen mit Panikfunktion ist eine spezielle, geprüfte und zertifizierte Panikverglasung, grundsätzlich mit Polycarbonateinlage, notwendig.	**Beschlussvorschlag zu 40.9:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.10	**Fenster** Im sogenannten Handbereich (bis drei Meter über Erdniveau) bzw. mit einer davor befindlichen oder unmittelbar angrenzenden Standfläche (auch in hoher gelegenen Geschossen) sollten Fenster als geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Elemente nach DIN EN 1627- 1630 in der Widerstandsklasse RC 2 ausgeführt werden und eine Verglasung nach DIN EN 356 in der Widerstandsklasse P 5 A aufweisen. Außerdem sollte an den Fensterflügeln jeweils ein abschließbarer Fenstergriff angebracht sein, welcher mindestens über 200 Nm Drehmoment gegen Überdrehen verfügt oder beim Überdrehen abschert und weiterhin das Fenstergetriebe blockiert.	**Beschlussvorschlag zu 40.10:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
40.11	**Dachluken** Unterhalb der Dachluken sollten geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Gitter in der Widerstandklasse RC 2 gem. DIN EN 1627-30 verbaut werden.	**Beschlussvorschlag zu 40.11:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.12	**Einblickschutz** Fenster von sicherheitsrelevanten Räumen, z. B. Marktleiterbüro mit Tresor oder Aufenthaltsräume für Personal, in die ein Einblick von außen möglich ist, sollten mit einem Einblickschutz versehen werden. Dieser Einblickschutz sollte so ausgeführt sein, dass bei konsequenter Nutzung zu allen Zeiten (Tag/Nacht) ein Einsehen in die Räumlichkeiten nicht möglich ist. Dies kann durch Anbringen von Jalousien oderspezielle Folierung der Fensterscheiben erfolgen.	**Beschlussvorschlag zu 40.12:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.13	**Tresor** Für die sichere Aufbewahrung der Tageseinnahmen wird ein Tresor nach der DIN 1143-1 mit einer entsprechenden Verankerung im festen, dafür geeigneten Mauerwerk empfohlen. Die erforderliche Sicherheitsklasse ist mit dem jeweiligen Versicherer abzusprechen.	**Beschlussvorschlag zu 40.13:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.14	**Wände und Öffnungen** Wände sollten überprüft werden, ob sie mindestens den Anforderungen nach DIN EN 1627-30, zugeordnet der Widerstandsklasse der Fensterelemente bzw. der Türelemente, entsprechen. Glatte Fassaden erschweren außerdem den Einstieg auf die Dachfläche. Regenwasserfallrohre sind unter Putz zu verlegen, zu verblenden oder mittels Fallrohrsicherung gegen eine Benutzung als Aufstiegshilfe zu sichern.	**Beschlussvorschlag zu 40.14:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.15	**Einbruchmeldeanlage (EMA)** Zusätzlich wird empfohlen, im Markt eine Einbruchmeldeanlage mit Anschluss an eine Sicherheitszentrale einzubauen. Die einzubauende Anlage sollte mindestens der Klasse B nach dem bundeseinheitlichen Pflichtenkatalog für Errichterunternehmen von Überfall- und Einbruchmeldeanlagen der Polizei entsprechen. Die verwendeten Bewegungsmelder sollten hierbei jedoch der Klasse C entsprechen, da diese über eine erhöhte Auslöseempfindlichkeit verfügen. Hierbei ist	**Beschlussvorschlag zu 40.15:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	darauf zu achten, dass die Erfassungsbereiche der Bewegungsmelder nicht durch aufgestellte Regale reduziert werden. Es ist zu empfehlen, für die Einbruchmeldeanlage mehrere voneinander unabhängige Sicherungsbereiche vorzusehen. Die Aufteilung der Sicherungsbereiche sollte auf Grundlage der Nutzerbedürfnisse erfolgen. Die Einbruchmeldeanlage sollte nach dem Überwachungsprinzip der fallen- und schwerpunktmäßigen Überwachung aufgebaut werden. Die Türen und Fenster können hierfür schon vom Hersteller bei der Fertigung mit den entsprechenden Komponenten der Einbruchmeldeanlage, u. a. Öffnungs-, Verschluss- und Durchbruchüberwachung, ausgestattet werden. Bei der Ausschreibung der Überfall- und Einbruchmeldeanlage sollten folgende Punkte berücksichtigt und in den baulichen Vorgaben festgehalten werden: • Die Projektierung und Installation der Einbruchmeldeanlage sollte nur durch ein qualifiziertes Errichterunternehmen, welches auf dem Adressennachweis von Errichterunternehmen für Überfall- und Einbruchmeldeanlagen des Hessischen Landeskriminalamtes geführt wird, erfolgen. • Bei der Planung und Ausführung der Überfall- und Einbruchmeldeanlage nach den DIN VDE-Vorschriften, insbesondere nach DIN VDE 0833, Teil 1 und Teil 3, sollte die neueste Fassung beachtet werden. • Sämtliche Bauteile sollten eine Prüfnummer eines nach DIN EN ISO/IEC 17065 akkreditierten Prüfinstitutes (z. B. VdS Schadenverhütung GmbH, Köln) besitzen. • Es sollten eine Vereinbarung getroffen werden, dass dem Betreiber nach Abschluss der Installationsmaßnahmen detaillierte Verlege-, Verdrahtungs-, Anschluss- und Verteilerplane zu übergeben sind. Nur hierdurch wird eine ordnungsgemäße und zeitsparende Ausführung von Wartungen gewährleistet. • Eine ausführliche Einweisung des Betreibers durch den Errichter und Übergabe des Betriebsbuches sowie einer ausführlichen Bedienungsanleitung sind obligatorisch. • Nach Fertigstellung der Überfall- und Einbruchmeldeanlage sollte ein 6-wöchiger Probelauf vereinbart werden. • Die Anlage kann nur dann als abgenommen und übergeben angesehen werden, wenn alle Unterlagen überreicht worden und während des Probelaufes keine Fehlfunktionen und Falschalarme aufgetreten sind, die auf Projektierungsmangel oder Installationsfehler zurückgeführt werden können.			

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Weitere Informationen können der, im Anhang beigefügten, Infobroschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ entnommen werden.			
40.16	**Beleuchtung** Um eine wirkungsvolle Objektüberwachung bei Dunkelheit zu gewährleisten, ist eine Außenbeleuchtung zu installieren. Hierfür ist grundsätzlich eine schlagschattenfreie Beleuchtung mit einer Lichtdichte der am Grundstück vorbeiführenden Straße empfehlenswert. Im Alarmfall sollte die Beleuchtung auf den doppelten Lichtwert (ggf. durch zusätzliche Beleuchtungskörper) geschaltet werden können (Alarmbeleuchtung). Die Beleuchtungskörper sollten außerhalb des Handbereichs sabotagesicher angebracht werden. Die Stromversorgung sollte sabotagesicher erfolgen.	**Beschlussvorschlag zu 40.16:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.17	**Piktogramme** Getroffene Sicherheitsmaßnahmen wie die EMA sollten offen gegenüber Tätern kommuniziert werden, um diese abzuschrecken. Dies kann mit Hilfe von sichtbar positionierten Piktogrammen erfolgen. Piktogramme sind einzelne Symbole bzw. Icons, die Informationen durch einfache grafische Darstellungen vermitteln. Diese sollten gut sichtbar an den Eingängen angebracht werden.	**Beschlussvorschlag zu 40.17:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
40.18	**Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht** Weitere Empfehlungen betreffen die Einbruchprävention und können gerne den zuständigen Architekten und Bauherren weitergegeben werden. Der Einbau von Sicherungstechnik ist preiswerter, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Als Grundempfehlung für die Einbruchprävention gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufsteighilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter) nach der DIN 1627-30. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen im Gewerbebereich nach der DIN 1627-30 mind. RC3 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Allgemein wird für diese Objekte die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich so wie der Einsatz einer zertifizierten Überfall- und Einbruchmeldeanlagen DIN Normierung VdS Klasse B Anlage nach den	**Beschlussvorschlag zu 40.18:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Normenreihen DIN EN 50130, 50131, 50136 und der DIN VDE 0833 Teile 1 und 3 empfohlen. Die Überfall- und Einbruchmeldeanlage sollte auf eine 24/7 besetzte Alarmempfangszentrale aufgeschaltet sein. Bei Planung einer Videoschutzanlage sollte diese der DIN EN 50132 entsprechen. (VdS 2364-Richtlinie für Videoschutzanlagen, VdS 2366 Planung und Einbau)			
40.19	**Kostenlose Beratung** Durch die Polizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen, 0611-3451616, kann eine entsprechende Beratung vor Ort erfolgen. Dieses Angebot kann gerne an die Architekten und Bauherren weitergeleitet werden. Die Beratung umfasst geprüfte einbruchhemmende Türen, Fenster, Überfall- und Einbruchmeldeanlagen, Wertgelasse, Schließanlagen, weitere Aspekte der Einbruchprävention sowie präventive Empfehlungen bei der Gestaltung von Grün- und Begegnungsflächen und wird auf das jeweilige Bauvorhaben im Planungsbereich zugeschnitten.	**Beschlussvorschlag zu 40.19:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		
41.	**Regionalverband FrankfurtRheinMain (27.02.2026)**			
41.1	Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als Sonderbaufläche, Bestand mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Er befindet sich in einer integrierten Lage innerhalb eines polyzentralen Mittelzentrums im Regionalverband FrankfurtRheinMain. Mit der maximal festgesetzten Verkaufsfläche von 2.000 m² für die Verkaufsstätte des Lebensmittelvollsortiments und 900 m² für den neu geplanten Getränkemarkt entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des RPS/RegFNP 2010 hinsichtlich der Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Z3.4.3-2). Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass für den geplanten Getränkemarkt im aktuellen Bebauungsplanentwurf eine sehr große maximale Verkaufsfläche von 900 m² zugelassen wird. Eine Begründung für diese deutliche Erhöhung um 300 m² gegenüber dem letzten Entwurfsstand wird nicht gegeben. Dennoch ist Bebauungsplanentwurf aus den Inhalten des RPS/RegFNP 2010 entwickelt. Es bestehen keine grundsätzlichen formalen Bedenken zu der vorgelegten Planung.	**Beschlussvorschlag zu 41.1:** Der Anregung wird teilweise gefolgt. ***Begründung:*** *Die Hinweise zur fehlenden Begründung der Verkaufsflächenerweiterung des Getränkemarktes werden aufgegriffen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche von 600 m² auf 900 m² im Zusammenhang mit der geplanten Modernisierung und funktionalen Neuordnung des Gesamtstandortes steht. Ziel ist es, den Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern und an heutige Anforderungen an Betriebsgrößen, Warenpräsentation und Kundenkomfort anzupassen.* *Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Angebotssituation bei Getränkemärkten in Bad Soden am Taunus nur schwach ausgeprägt ist. Bislang verfügt der bestehende Rewe-Markt lediglich über eine Getränkeabteilung von rund 210 m² Verkaufsfläche. Ein eigenständiger Getränkemarkt mit 900 m² Verkaufsfläche an einem integrierten Standort ist vor diesem Hintergrund nachvollziehbar und städtebaulich*		X

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
		vertretbar. Der im Einzugsgebiet bislang vorhandene klassische Getränkemarkt ist daher als überdurchschnittlich leistungsfähig einzuschätzen.		
42.	**Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) (25.02.2026)**			
42.1	Vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir weiterhin keine Einwände oder Anregungen vorzubringen haben. Für die Umsetzung der Planung wünschen wir viel Erfolg.	**Stellungnahme ohne Anregung**		
43.	**Regierungspräsidium Darmstadt (13.02.2026)**			
43.1	nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanung. **A. Beabsichtigte Planung** Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ beabsichtigt die Stadt Bad Soden am Taunus die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters (Rewe Markt) mit Bäckerei (Backhaus Lüning). Durch den Abriss eines ansässigen Autohauses werde eine Fläche innerhalb des Plangebiets frei. Auf eben dieser ist die Ergänzung des bestehenden Marktes durch einen separaten Getränkemarkt geplant. Der Rewe Markt verfügt über eine genehmigte Verkaufsfläche von 1.899 m² zuzüglich einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von rund 58 m². Durch die geplante Erweiterung soll eine zusätzliche Verkaufsfläche für Getränke in einem Umfang von nun 900 m² geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,1 ha und liegt südlich der Kernstadt von Bad Soden am Taunus.	**Zu 43.1: Kein Abwägungserfordernis**		
43.2	**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr** **1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung** Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel mit der besonderen Zweckbestimmung „Nahversorgung“.	**Beschlussvorschlag zu 43.2:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Die Ausführungen zur grundsätzlichen Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung (Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot sowie Beeinträchtigungsverbot) werden zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der vorliegenden Auswirkungsanalyse wird davon ausgegangen, dass die raumordnerischen Anforderungen erfüllt werden.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Durch das Vorhaben – die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs – werden die in Kapitel 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010 formulierten Ziele zum Einzelhandel berührt. Bei der Stadt Bad Soden am Taunus handelt es sich um ein, im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 in der Fassung der 4. Änderung, festgelegtes polyzentrale Mittelzentrum im Regionalverband FrankfurtRheinMain. Das in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 formulierte Zentralitätsgebot wird somit gewahrt. Ebenso werden die Anforderungen des Integrationsgebotes (Ziel 3.4.3-2 Abs. 4 RPS/RegFNP 2010) erfüllt. Nach der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 01. August 2025 wird auch das Kongruenzgebot gemäß Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 RPS/RegFNP 2010 eingehalten. Demnach stammen rund 75 % der zu erwartenden Umsätze aus der Standortkommune Bad Soden am Taunus (davon 61 % aus der Kernstadt sowie 14 % aus Altenhain und Neuenhain) und etwa 15 % aus der Gemeinde Sulzbach (Taunus). Rund 10 % würden auf Streuumsätze von außerhalb entfallen. Auch das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 RPS/RegFNP 2010 wird laut Auswirkungsanalyse eingehalten. Für die Kernstadt von Bad Soden am Taunus (Zone I des Einzugsgebietes) sowie die Stadtteile Altenhain und Neuenhain (Zone III) werden Umsatzumverteilungswirkungen von ca. 6–7 % prognostiziert, für die Gemeinde Sulzbach (Taunus) (Zone II) von ca. 11–12 %. Nach den gutachterlichen Aussagen wären von den Umsatzumverteilungen in erster Linie der tegut-Markt im zentralen Versorgungsbereich von Bad Soden am Taunus sowie der Systemwettbewerber Schluckspecht Getränkemarkt in Sulzbach (Taunus) betroffen. Diese seien als leistungsstark einzuschätzen; ihr Bestand werde somit nicht gefährdet. Es seien auch keine städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Lagen in Bad Soden am Taunus oder Sulzbach absehbar. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen in Bad Soden a. T. bzw. Sulzbach (Taunus) würden laut Auswirkungsanalyse nicht eintreten. Eine abschließende raumordnerische Bewertung ist auf dieser Grundlage derzeit nicht möglich. In Sulzbach soll am Ortseingang, kommend von Frankfurt-Höchst, ein neues Quartier geschaffen werden, das unter anderem einen Lebensmittelmarkt (Nahversorgung) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² vorsieht. Der zugehörige Bebauungsplan Nr. 80 „Am Rosenweg / Ehem. Autokino“ befindet sich in Aufstellung. Dieser geplante Einzelhandelsstandort wurde in der vorliegenden Auswirkungsanalyse bislang nicht berücksichtigt. Die Auswirkungsanalyse betrachtet in	*Der Hinweis auf den in Aufstellung befindlichen Lebensmittelmarkt in Sulzbach (Taunus) wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um ein Vorhaben im Planungsstadium handelt, dessen konkrete Realisierung sowie tatsächliche Auswirkungen derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden können. Die vorliegende Auswirkungsanalyse basiert auf dem zum Zeitpunkt der Erstellung belastbaren Bestand sowie konkret absehbaren Entwicklungen.* *Unabhängig davon ist aufgrund der prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen sowie der insgesamt stabilen Versorgungsstrukturen nicht davon auszugehen, dass sich durch ein mögliches weiteres Vorhaben eine grundlegend abweichende Bewertung im Hinblick auf das Kongruenzgebot oder das Beeinträchtigungsverbot ergibt.* *Ein weitergehender Anpassungsbedarf der Planung ergibt sich daher nicht.*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Sulzbach derzeit lediglich zwei Systemwettbewerber, den kleinflächigen Rewe (Schwalbacher Straße) und den Schluckspecht Getränkemarkt (Hauptstraße). Um das Kongruenzgebot (Ziel 3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2) und das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 3.4.3-2 Abs. 5) abschließend bewerten zu können wird daher angeregt, den in Aufstellung befindlichen Lebensmittelmarkt in Sulzbach (Taunus) in die Auswirkungsanalyse einzubeziehen.			
43.3	Darüber hinaus bestehen Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Verkaufsfläche des Getränkemarktes von 900 m². Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine nachvollziehbaren Ausführungen zur Erhöhung der Verkaufsfläche des Getränkemarktes von bislang 600 m² auf nunmehr 900 m² gegenüber dem letzten Entwurfsstand. Vor dem Hintergrund der damit verbundenen raumordnerisch relevanten Auswirkungen ist hierfür eine ausführliche und schlüssige Begründung erforderlich. In der Auswirkungsanalyse vom 15. Februar 2024 wurden bei einer Verkaufsfläche von 600 m² Umsatzumverteilungswirkungen von ca. 8–9 % prognostiziert. In der Analyse vom 01. August 2025 werden bei einer Verkaufsfläche von 900 m² Umsatzumverteilungen von nunmehr ca. 11–12 % erwartet. Dies entspricht einer Steigerung um rund 3 Prozentpunkte, die bislang nicht begründet wurde (siehe oben). Der gutachterlichen Einschätzung, dass für den gut aufgestellten und modernen Schluckspecht Getränkemarkt durch den Neubau des Rewe-Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 900 m² zwar eine Intensivierung der Wettbewerbswirkungen eintrete, jedoch trotz der erheblichen Umsatzumverteilungen (11–12 %) keine nachhaltige Betriebsschwächung zu erwarten sei, kann ohne Weiteres nicht gefolgt werden. Der Vorhabenstandort weist aufgrund der Agglomerationswirkungen eine deutlich höhere Anziehungskraft auf als der Standort des Schluckspecht Getränkemarktes. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 900 m² wird diese Anziehungskraft zusätzlich verstärkt. Es ist davon auszugehen, dass Kundinnen und Kunden, die bereits heute überwiegend mit dem PKW einkaufen, künftig verstärkt den REWE-Getränkemarkt in Kombination mit dem Lebensmittelmarkt aufsuchen werden, da sie dort von der Agglomeration profitieren. Denn auch bei dem Standort des Schluckspecht Getränkemarktes handelt es sich um eine „autokundenorientierte“ Lage.	**Beschlussvorschlag zu 43.3:** Der Anregung wird teilweise gefolgt. ***Begründung:*** *Die Hinweise zur fehlenden Begründung der Verkaufsflächenerweiterung des Getränkemarktes werden aufgegriffen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche von 600 m² auf 900 m² im Zusammenhang mit der geplanten Modernisierung und funktionalen Neuordnung des Gesamtstandortes steht. Ziel ist es, den Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern und an heutige Anforderungen an Betriebsgrößen, Warenpräsentation und Kundenkomfort anzupassen.* *Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Angebotssituation bei Getränkemärkten in Bad Soden am Taunus nur schwach ausgeprägt ist. Bislang verfügt der bestehende Rewe-Markt lediglich über eine Getränkeabteilung von rund 210 m² Verkaufsfläche. Ein eigenständiger Getränkemarkt mit 900 m² Verkaufsfläche an einem integrierten Standort ist vor diesem Hintergrund nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Der im Einzugsgebiet bislang vorhandene klassische Getränkemarkt ist daher als überdurchschnittlich leistungsfähig einzuschätzen.* *Die in der aktualisierten Auswirkungsanalyse prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen von ca. 11–12 % liegen weiterhin in einem Bereich, der nach gutachterlicher Einschätzung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Funktionsfähigkeit bestehender Betriebe erwarten lässt. Die Erhöhung gegenüber der vorherigen Betrachtung ist nachvollziehbar und steht im direkten Zusammenhang mit der vergrößerten Verkaufsfläche.* *Die angesprochenen Agglomerationswirkungen am Standort wurden im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung berücksichtigt. Zwar ist eine Intensivierung des Wettbewerbs zu erwarten, jedoch handelt es sich hierbei um marktübliche Wettbewerbswirkungen, die im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung leistungsfähiger Nahversorgungsstandorte grundsätzlich hinzunehmen sind. Eine nachhaltige Gefährdung*		**X**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
		bestehender Betriebe oder eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist nicht zu erwarten. *Ein Anpassungsbedarf der Planung hinsichtlich der Verkaufsfläche ergibt sich daher nicht.*		
43.4	**II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden** Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit: **1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser** Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt, wie in der textlichen erwähnt, innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. I-II Anlage an der Sulzbacher Straße (WSG-ID: 436-002). Es sind keine Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung zu betroffen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.	**Beschlussvorschlag zu 43.4:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Ein Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. I-II Anlage an der Sulzbacher Straße (WSG-ID: 436-002) und der Beachtung der Schutzgebietsverordnung ist bereits im Bebauungsplan enthalten.*		
43.5	**2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz** Aus Sicht des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich keine Anmerkungen, Ergänzungen, Hinweise oder Nebenbestimmungen und keine Bedenken.	**Zu 43.5: Kein Abwägungserfordernis**		
43.6	**3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer** Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einen geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten Retentionsraum.	**Zu 43.6: Kein Abwägungserfordernis**		
43.7	**4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz** Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung: Allein um spätere aufwendigere Maßnahmen bezüglich der Mischwassereinleitungen (z.B. Dämpfungsbecken, Retentionsbodenfilter) an anderer Stelle zu vermeiden bzw. den Umfang zu reduzieren wird dringend empfohlen, im Rahmen des Bebauungsplans auch zu regeln, dass spätestens im Zuge der baulichen Veränderung auch der (hier in einem hohen Maße auch zukünftig vorhandenen) Parkplätze oder der Kanalverläufe ausreichend wirksame Rückhaltevolumina (z.B. Regenrückhaltebecken, Stauraumkanäle) gebaut werden müssen. Der Drosselabfluss und das Volumen sind für diesen Effekt derart festzulegen, dass eine Reduktion der Schmutzfrachten und kritischer hydraulische	**Beschlussvorschlag zu 43.7:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *In Kapitel 18.3 Regenwassermanagement der Begründung zum Bebauungsplan ist Folgendes ausgeführt:* *„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,*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Gewässerbelastung (aus ökologischer Sicht) aufgrund einer Verbesserung des Abschlage-verhaltens der betroffenen Mischwasserentlastungen erfolgt. Allein um dem § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzt Genüge zu tun ist eine Prüfung der Möglichkeiten, das Dachwasser schadlos zu versickern (Ermittlung Begebenheiten durch Bodengutachten; Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, da Lage im Wasserschutzgebiet) zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll. Ob hier eine Prüfung bereits durchgeführt wurde um eine entsprechende Vorgabe für den Fall der Neubebauung und Neugestaltungen des Areals machen zu können, ist mir nicht bekannt. Falls die Zisternensatzung die auf der Seite 3 der Begründung aufgeführten Regelungen enthält, ist sie hier hinsichtlich der Vermeidung von Abflussspitzen im Mischwasserkanal (und damit der Verringerung der Abschlagemengen in das Gewässer) evtl. wirkungslos. Es werden Rückhaltezisternen für die Verwendung des gespeicherten Wassers erwähnt. Ein Drittel des Volumens ist demnach als Retentionszisterne zu nutzen. Diese Art von Zisternen bedeuten eine kontinuierliche aber gedrosselt Abgabe an den Kanal. Ohne Vorgaben der erforderlichen Drosselabflussspende bleibt es für den Anwender unkonkret, was zu tun ist. Bei einem Verbrauchermarkt mit Parkplätzen und ohne Garten ist zu erwarten, dass der Speicheranteil immer voll ist. Umso wichtiger sind die beiden vorgenannten Maßnahmen. Hintergrund ist hier das Ziel der Reduktion des Zuflusses zum Mischwasserkanal mit Blick auf das Mischwasserentlastungsverhalten. Die Gründachregelung ist ein sinnvoller Baustein hierfür, betrifft jedoch nur eine Teilfläche des zu entwässernden Areals. Der in der Begründung erwähnte maximal zulässige Zufluss zum Mischwasserkanal ergab sich möglicherweise aufgrund der technischen Kanalkapazitäten (Einstau- und Überstauhäufigkeiten - Objektschutz) und ist dahingehend evtl. nicht ausreichend. Meine Anmerkungen hingegen ergeben sich aufgrund der Voraussetzungen für eine gesicherte Abwasserentsorgung mit Blick auf die Mischwassereinleitungen. Ggf. erforderliche Änderungsbescheide bestehender Erlaubnisse aufgrund von Zuwachs des Einzugsgebiets o.ä. dürfen gemäß § 57 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz von den Wasserbehörden nur erteilt werden, wenn der Stand der Technik eingehalten ist (Nachweis über eine Schmutzfrachtsimulationsberechung) und die Einleitung mit den Eigenschaften des Gewässers vereinbar ist (immissionsseitige Beurteilung).	*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 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."* *In Verbindung mit der wasserwirtschaftlichen Festsetzung zur Verwertung von Niederschlagswasser wird den Belangen an den geordneten Umgang mit dem innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers in ausreichendem Maße Rechnung getragen, insbesondere da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist. Das bestehende Gebäude des Lebensmittelvollsortimenters erhält lediglich einen Anbau. Eine vollständige Neuentwicklung des Plangebietes inklusive Stellplatzanlage erfolgt nicht.* *Darüber hinaus ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine wesentliche zusätzliche Versiegelung erfolgt und sich die abflusswirksame Fläche im Plangebiet nur geringfügig verändert. Eine erhebliche Verschärfung der bestehenden Entwässerungssituation ist daher nicht zu erwarten.* *Vor diesem Hintergrund sind weitergehende Maßnahmen, wie die verpflichtende Festsetzung zusätzlicher Rückhalteanlagen (z. B. Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanäle), auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und würden dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht entsprechen.* *Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie ggf. weitergehende Anforderungen werden im Rahmen der nachgelagerten Entwässerungsplanung und des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung des Standes der Technik festgelegt.*		
43.8	Hinweis: Der unmittelbar unterhalb der Mischwasserentlastungen aus Ihrem Stadtgebiet befindliche Oberflächengewässerkörper (unterer Sulzbach) befindet sich ökologisch in einem unbefriedigenden Zustand gemäß dem Wasserrahmenrichtlinienviewer.	**Beschlussvorschlag zu 43.8:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:***		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
		Der ökologische Zustand des unteren Sulzbachs ist nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.		
43.9	**5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft** Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	**Zu 43.9: Kein Abwägungserfordernis**		
43.10	**6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Immissionsschutz** Der vorgelegte Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Das schalltechnische Gutachten (Nr.: 23-3152, vom 25.08.2024) der Dr.Gruschka GmbH wurde auf Plausibilität geprüft. Die in Kapitel 5, Ergebnisse aufgeführten Schallschutzmaßnahmen um die schädlichen Umwelteinwirkungen so gering wie möglich zu gestalten müssen in einem anschließenden Baugenehmigungsverfahren als Auflage in den Genehmigungsbescheid aufgenommen werden.	**Beschlussvorschlag zu 43.10:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern des Baugenehmigungsverfahrens.*		
43.11	Der Punkt 6.4 Vermeidung von Lichtverschmutzung sollte entsprechend „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“, Beschluss der LAI vom 13.09.2012 bezüglich Lichtquellenauswahl (vollständig geschlossene, staubdichte Leuchten) weiter spezifiziert werden.	**Beschlussvorschlag zu 43.11:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Die Hinweise zur weiteren Spezifizierung der Anforderungen zur Vermeidung von Lichtimmissionen werden zur Kenntnis genommen.* *Der Bebauungsplan enthält bereits unter Ziffer 6.4 eine konkrete und verbindliche Festsetzung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung. Hierzu zählen unter anderem Vorgaben zur Verwendung vollständig abgeschirmter Leuchten (ULR 0 %), zur Begrenzung der Abstrahlung auf den Nutzbereich, zur Wahl niedriger Lichtpunkthöhen sowie zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit reduziertem UV- und Blaulichtanteil. Darüber hinaus werden bestimmte störende Beleuchtungsarten ausdrücklich ausgeschlossen.* *Die genannte Festsetzung gewährleistet einen angemessenen Schutz vor schädlichen Lichtimmissionen. Eine weitergehende Ergänzung oder zusätzliche Spezifizierung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.*		
43.12	Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.	**Zu 43.12: Kein Abwägungserfordernis**		
43.13	**7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**	**Zu 43.13: Kein Abwägungserfordernis**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.			
43.14	**III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz** **1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)** Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).	**Zu 43.14: Kein Abwägungserfordernis**		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
43.15	**C. Hinweise** Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de.	**Beschlussvorschlag zu 43.15:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ handelt es sich nicht um einen genehmigungsbedürftigen Bebauungsplan.*		
43.16	Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hes-sen.de . Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.	**Beschlussvorschlag zu 43.16:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben und hat eine entsprechende Stellungnahme abgegeben.*		
44.	**Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (13.02.2026)**			
44.1	Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche 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 kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. **Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.**	**Beschlussvorschlag zu 44.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Im Textteil des Bebauungsplans ist bereits folgender Hinweis enthalten:* *„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 kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.“*		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
46.	**Syna GmbH (27.02.2026)**			
46.1	Den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes haben wir zur Kenntnis genommen und nehmen wie folgt Stellung: Die Stromversorgung des Supermarkts wird über zwei Hausanschlusskabel des Typen NAYY-J 4x150mm2 durch eine synaeigene Transformatorstation sichergestellt. Wir weisen darauf hin, dass diese Transformatorstation bereits ausgelastet ist. Eine Leistungserhöhung für den bestehenden Supermarkt ist aus dieser Station nicht möglich.	**Beschlussvorschlag zu 46.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung*		
46.2	Die benötigte Anschlussleistung für den neu endstehenden Getränkemarkt ist frühzeitig anzumelden. Ab einer Anschlussleistung von über 200kVA ist eine kundeneigene Trafostation vorzusehen. Die hierfür benötigten Flächen sind bereitzustellen und mit uns abzusprechen.	**Beschlussvorschlag zu 46.2:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung*		
46.3	In Hinblick auf die geplante Erweiterung des Supermarktes ist das künftige Stromversorgungskonzept mit unserer Fachabteilung abzustimmen. Es ist zu erwarten, dass ein Mittelspannungsanschluss für die Versorgung der Erweiterung notwendig wird. Konkrete Aussagen hierzu können wir erst treffen, wenn uns belastbare Leistungsangaben vorliegen. Hierbei ist auch der Ausbau von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität am Standort zu berücksichtigen.	**Beschlussvorschlag zu 46.3:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung*		
46.4	Bei Baumpflanzungen im Bereich unserer vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen. Hier weisen wir auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegtiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im voraus mit uns abzustimmen.	**Beschlussvorschlag zu 46.4:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *In den Textteil des Bebauungsplans wird ein Hinweis zu Baumpflanzungen im Bereich vorhandener oder geplanter Versorgungsleitungen aufgenommen.*		**X**
46.5	Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten	**Beschlussvorschlag zu 46.5:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abzuholen. Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten Bedenken beachtet sowie unsere vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.	***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung*		
50.	**Vodafon Hessen GmbH & Co. KG (02.02.2026)**			
50.1	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.01.2026. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	**Beschlussvorschlag zu 50.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern der konkreten Bauplanung und -ausführung.*		

Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

TÖB-Beteiligung 29.01. bis 09.03.2026
Öffentlichkeitsbeteiligung 06.02. bis 09.03.2026

Stadt: Bad Soden am Taunus

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

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
1.	Abwasserverband Main-Taunus	27.02.26	**X**		
2.	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, Kreisverband Main-Taunus e.V.				
3.	Bundesagentur für Arbeit				
4.	Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	25.02.26		**X**	
5.	BUND Landesverband Hessen e.V.				
6.	BUND Ortsverband Main Taunus				
7.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	29.01.26		**X**	
9.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.				
10.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	09.02.26		**X**	
11.	Deutscher Wetterdienst	30.01.26		**X**	
12.	Drei-Linden-Schule Neuenhain				
13.	Evangelisch-methodistische Kirche Neuenhain				
14.	Evangelisches Pfarramt Bad Soden				
15.	Fraport AG				
16.	Stadt Kelkheim (Taunus)				
17.	Stadt Königstein im Taunus	23.02.26		**X**	
18.	Gemeinde Liederbach am Taunus				
19.	Stadt Schwalbach am Taunus				
20.	Gemeinde Sulzbach (Taunus)	03.02.26		**X**	
21.	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	27.02.26		**X**	
22.	Hessen-Forst, Forstamt Königstein				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
23.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	24.02.26	X		
24.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.				
25.	Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum	19.02.26		X	
26.	Industrie- und Handelskammer, Geschäftsstelle Hochtaunus/Main-Taunus				
27.	Katholische Kirche Bistum Limburg				
28.	Katholisches Pfarrei Heilig Geist am Taunus				
29.	Kreishandwerkerschaft Main- und Hochtaunus				
30.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege				
31.	hessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen	05.03.26	X		
32.	Landesjagdverband Hessen e.V.				
33.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	25.02.26		X	
34.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen	29.01.26	X		
35.	Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises	25.02.26	X		
36.	NABU Bad Soden am Taunus				
37.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	25.02.26	X		
38.	Otfried-Preußler-Schule Bad Soden am Taunus				
39.	Polizeipräsidium Westhessen, Regionaler Verkehrsdienst	03.02.26		X	
40.	Polizei Hessen, Städtebauliche Kriminalprävention	29.01.26	X		
41.	Regionalverband FrankfurtRheinMain	27.02.26	X		
42.	Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV)	25.02.26		X	
43.	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung	02.03.26	X		

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
44.	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst	13.02.23	**X**		
45.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Landesverband Hessen e.V.				
46.	Syna GmbH	27.02.26	**X**		
47.	Deutsche Telekom Technik GmbH				
48.	Theodor-Heuss-Schule Bad Soden am Taunus				
49.	Verband Hessischer Fischer e.V.				
50.	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG	02.02.26		**X**	
51.	Wanderverband Hessen e.V.				
52.	Zweckverband Naturpark Taunus				



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)

3.5. 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.

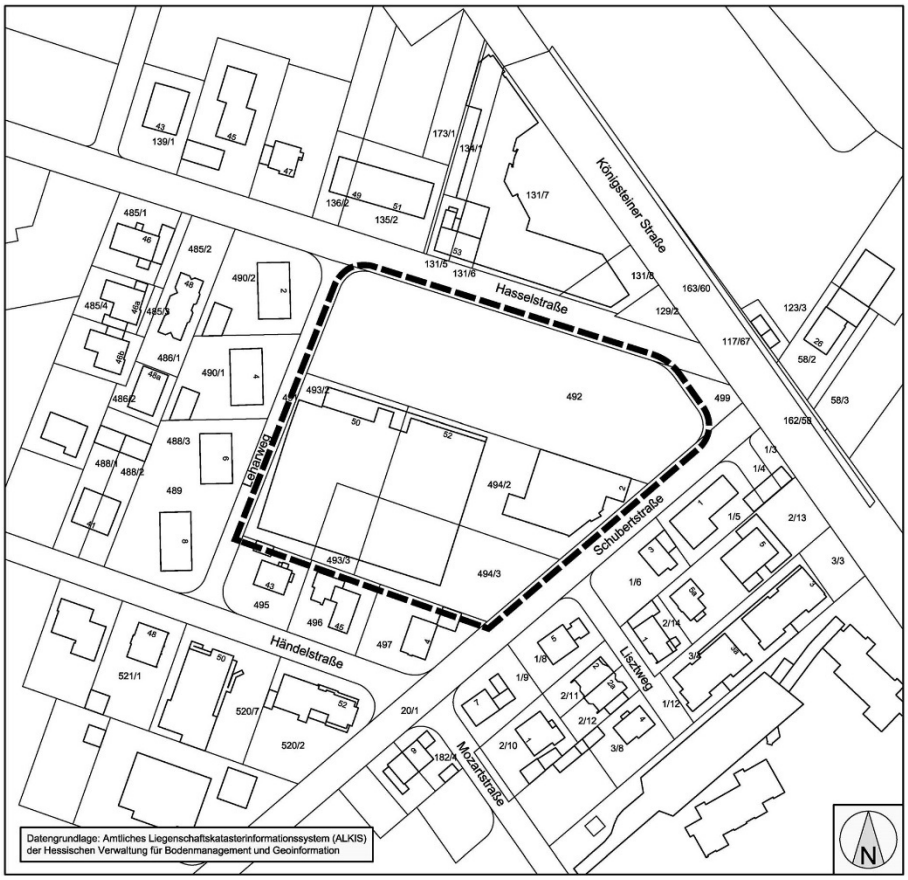
Stadt Bad Soden am Taunus
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße"

Bearbeiter:	Horn/Teschner		
Plannr.:	2325_E	Maßstab:	1:1.000
Datum:	23.04.2026	Format:	DIN A3

Satzung

Stadt Bad Soden am Taunus

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



Satzung, 23.04.2026

Stadt Bad Soden am Taunus

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

Satzung

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Soden am Taunus
Stand: 23.04.2026

Verfasser:

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung

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 Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen 14

3 Sicherung von Bodendenkmälern 15
4 Kampfmittel 15
5 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb 15
6 Verwertung von Niederschlagswasser 15
7 Trinkwasserschutzgebiet 15
8 Abwasserentsorgung 16

F Begründung 17
1 Anlass und Aufgabenstellung 17
2 Lage und Abgrenzung 18
3 Übergeordnete Planungen 18
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 18
3.2 Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030 19
3.3 Mobilitätskonzept Bad Soden am Taunus 21
4 Verfahrensablauf 22
5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB 23
6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen 23
7 Bestandsdarstellung und Bewertung 26
7.1 Verkehrliche Situation 26
7.2 Städtebauliche Situation 28
7.3 Landschaftliche Situation 30
8 Vorhabenbeschreibung 31
9 Auswirkungsanalyse 33
10 Planungsrechtliche Festsetzungen 35
10.1 Art der baulichen Nutzung 35
10.2 Maß der baulichen Nutzung 35
10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 36
10.3.1 Bauweise 36
10.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 36
10.4 Stellplätze, Carport, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen 36
10.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten 36
10.6 Planung, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 37
10.6.1 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke 37
10.6.2 Dachbegrünung 37
10.6.3 Fassadenbegrünung 37
10.6.4 Vermeidung von Lichtverschmutzung 37
10.6.5 Vogelschutz 38
10.6.6 Bauzeitenbeschränkung 38
10.6.7 Ökologische Baubegleitung 38
10.6.8 Installation von Fledermausquartieren 39
10.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 39
10.7.1 Erhalt von Bäumen 39
10.7.2 Anpflanzung von Bäumen 39
10.7.3 Sonstige Bepflanzungen 39
11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 40
11.1 Dachausbildung 40
11.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen 40

11.3 Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten 40
11.4 Einfriedungen 41
12 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen 41
12.1 Verwertung von Niederschlagswasser 41
13 Belange des Umweltschutzes 41
14 Tiere und Pflanzen mit artenschutzrechtlicher Bewertung 43
15 Klima und Luftqualität....46
16 Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz 47
17 Schutzgebiete- und -objekte....48
18 Ver- und Entsorgung....49
18.1 Trink- und Löschwasserversorgung 49
18.2 Abwasserentsorgung....49
18.3 Regenwassermanagement....50
19 Lärmschutz 50
20 Verkehr 51
G Verzeichnisse....52
1 Abbildungsverzeichnis 52
2 Tabellenverzeichnis 53
3 Quellenverzeichnis....53
H Anlagen
1 Verkehrliche Stellungnahme ……..……55
2 Schallimmissionsprognose ……61
3 Auswirkungsprognose ……94

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

2 Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)

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), freistrahlende 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 Spritzwasserschutz 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:**
Acer platanoides	Spitzahorn	H., 3 x v., m. B. 14-16 cm
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Malus sylvestris	Wildapfel	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	

1.2 Vorschlagsliste 2

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

1.3 Vorschlagsliste 3

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

2 Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen im Bereich von vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen. Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter sind zu beachten. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre

einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegtiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

3 Sicherung von Bodendenkmälern

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

4 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 kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

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

6 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen 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.

7 Trinkwasserschutzgebiet

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

8 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 Lüning) 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.

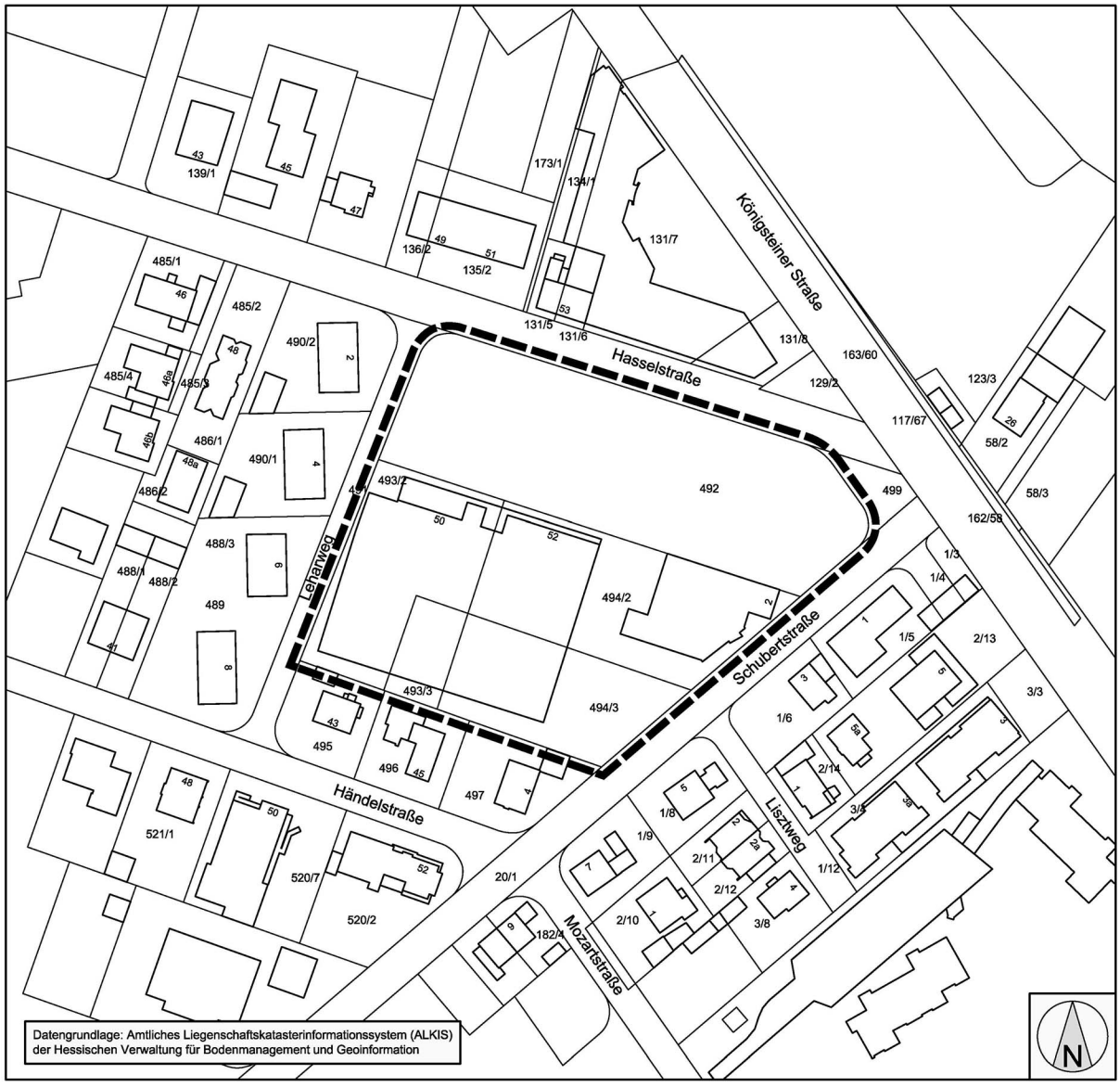


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße"

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.

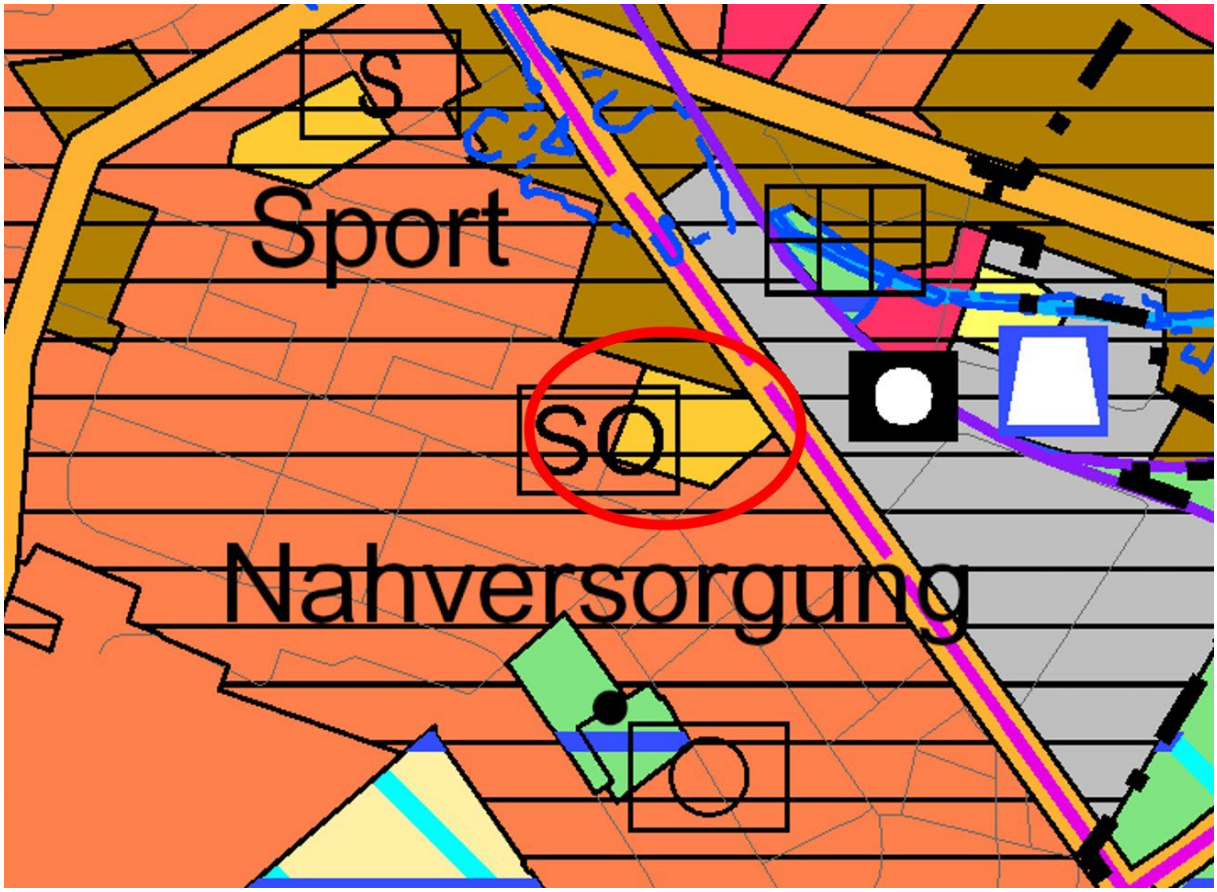


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

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]

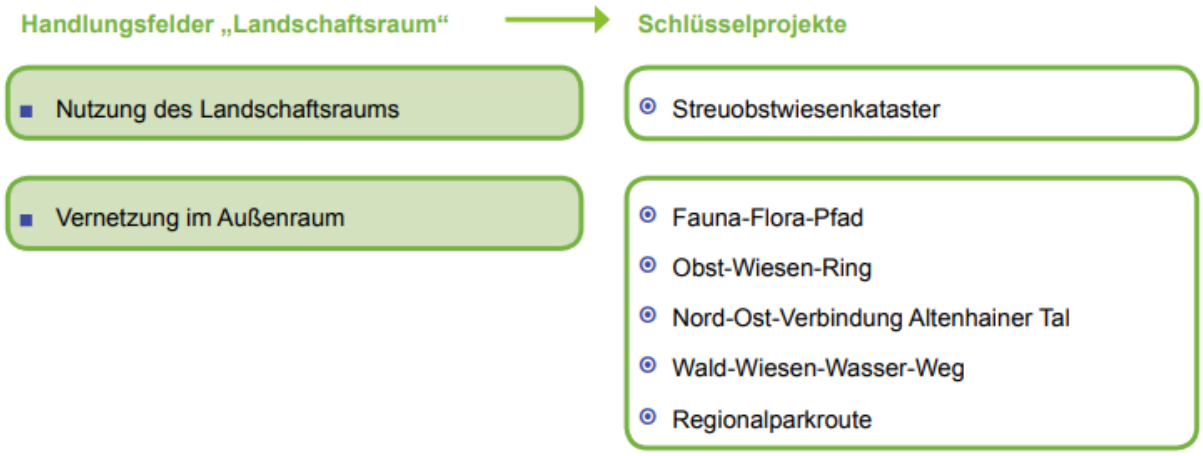


Abbildung 3: Handlungsfeld „Landschaftsraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030 [b]

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 CO^2 trägt zu einer familienfreundlichen und lebenswerten Stadt bei.“ [c]

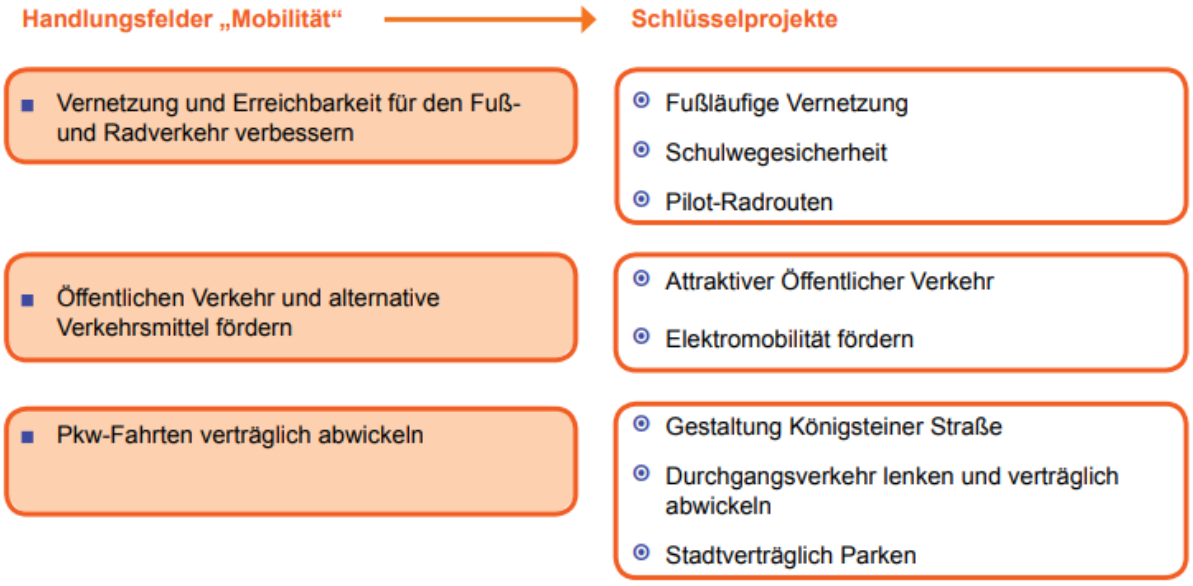


Abbildung 4: Handlungsfeld „Mobilität“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030 [d]

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]

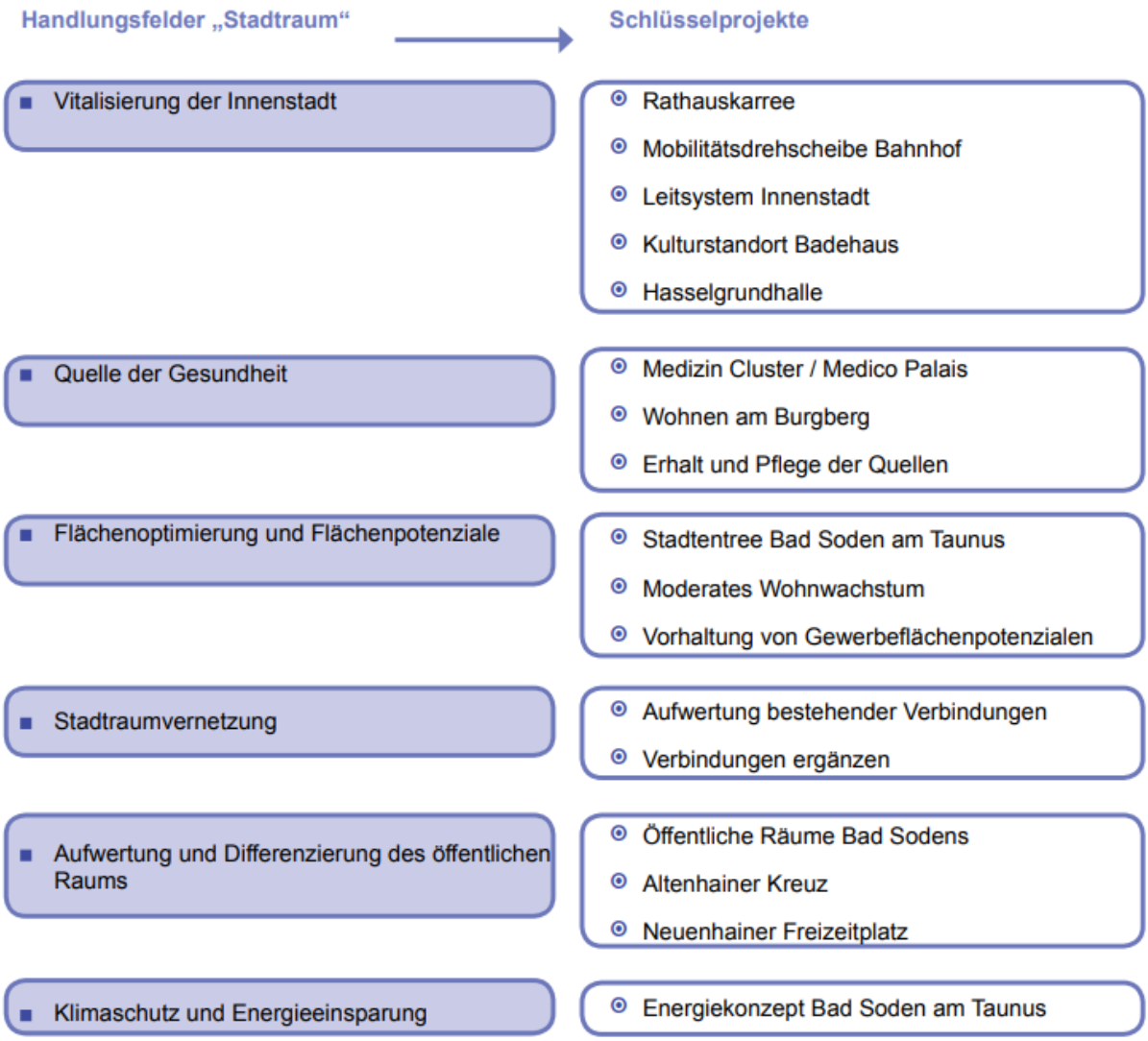


Abbildung 5: Handlungsfeld „Stadtraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030[f]

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).[g]



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 frühzeitige Unterrichtung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.01.2025 bis einschließlich 30.01.2025 statt. 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 einschließlich 03.03.2025 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach den Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geändert. Daher erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Durchführung der Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.02.2026 bis einschließlich 09.03.2026 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.01.2026 bis einschließlich 02.03.2026 statt.

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 ² 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.

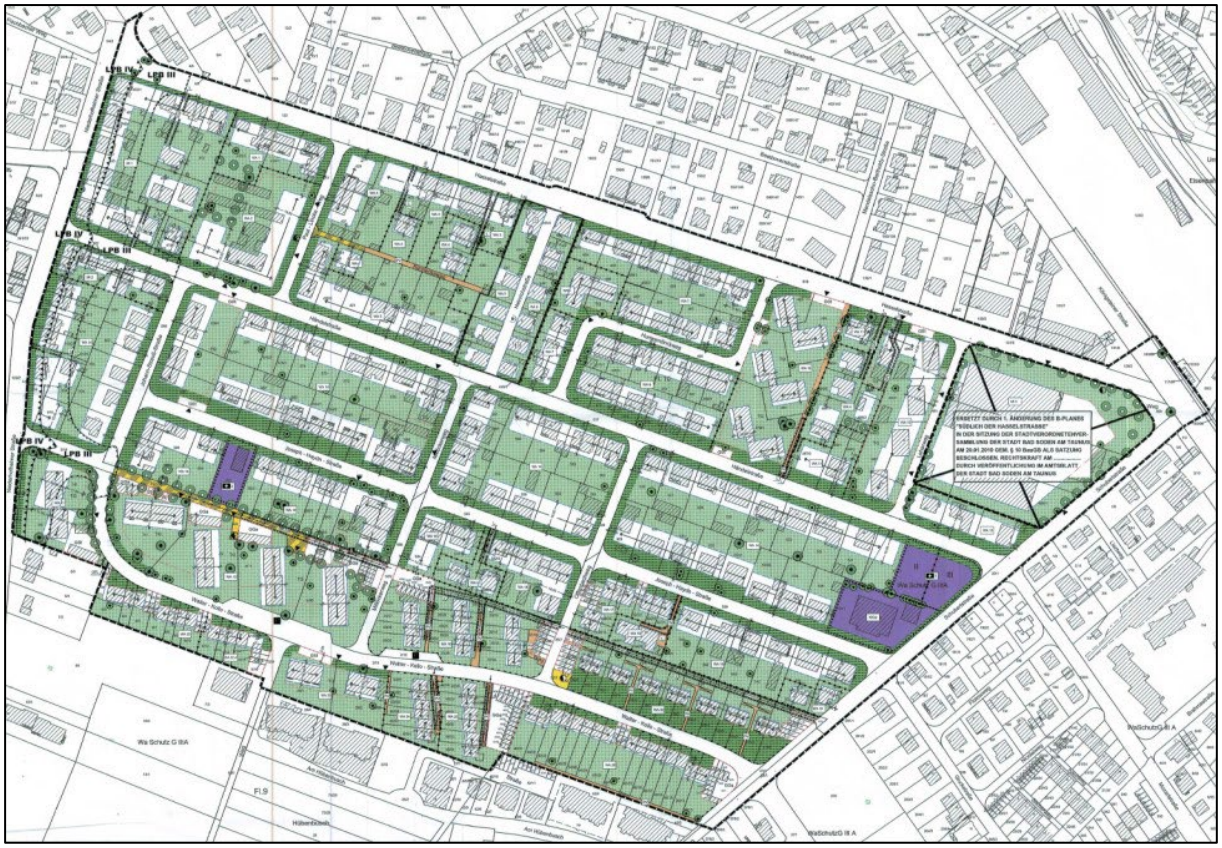


Abbildung 8: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“

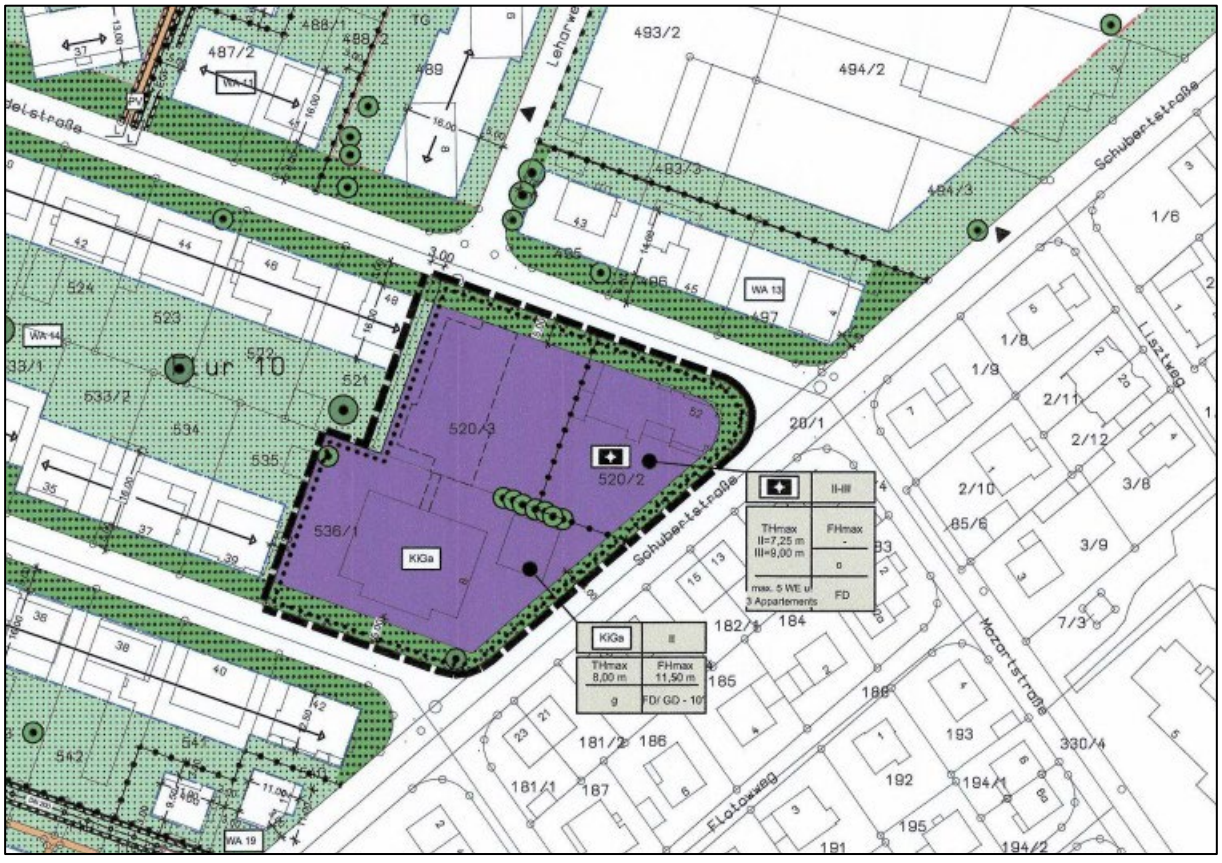


Abbildung 9: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“

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“.

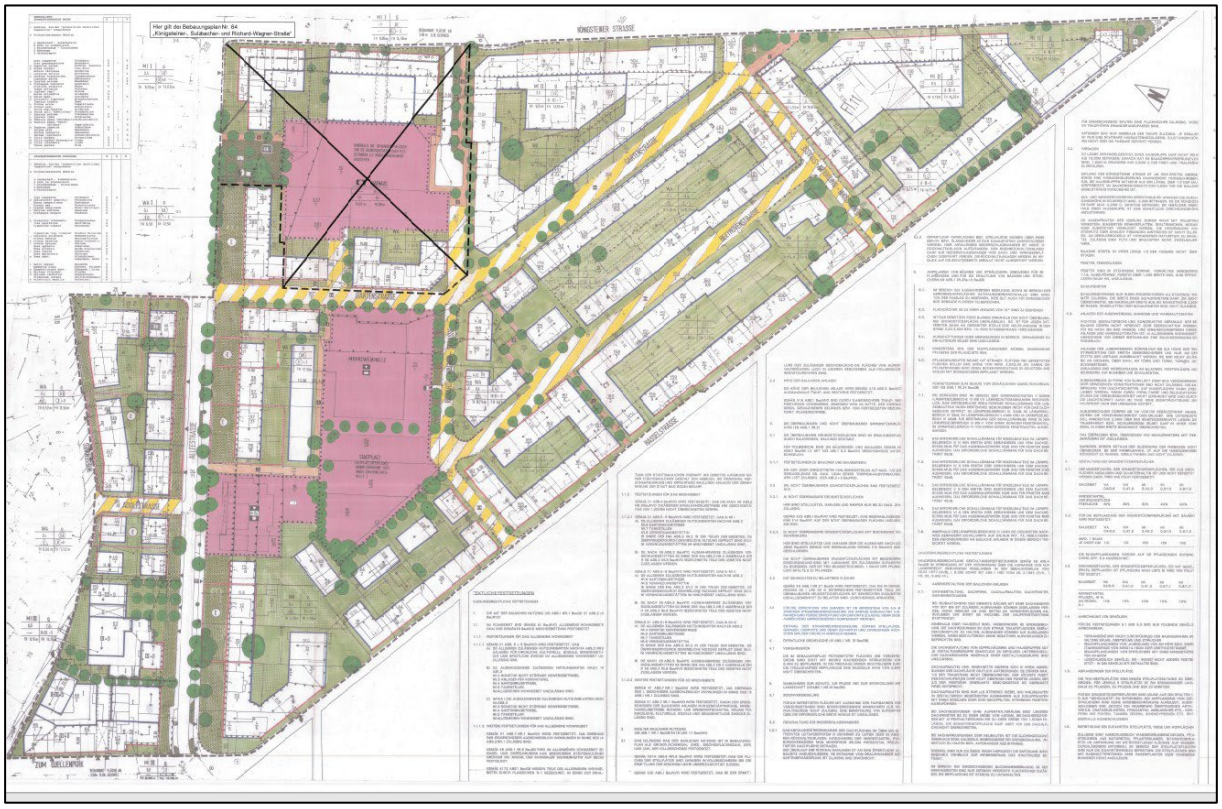


Abbildung 10: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Königsteiner Strasse, Alleestrasse und Hasselstrasse"

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 einen 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 Lüning) 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 Lüning) 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.

Die geplante Verkaufsfläche des separaten Getränkemarktes von 900 m² steht im Zusammenhang mit der funktionalen Neuordnung und Modernisierung des Gesamtstandortes. Durch die Auslagerung der bislang im Rewe-Markt integrierten Getränkeabteilung in einen eigenständigen Getränkemarkt wird die bisherige Getränkeverkaufsfläche des Bestandsmarktes deutlich erweitert. Die freiwerdenden Flächen im bestehenden Lebensmittelvollsortimenter können künftig für das sonstige Lebensmittelsortiment genutzt werden. Ziel der Erweiterung ist es, den Standort insgesamt zukunftsfähig aufzustellen, die Warenpräsentation und Kundenführung zu verbessern sowie den Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern. Die gewählte Verkaufsfläche trägt damit den heutigen Anforderungen an Betriebsgrößen und Kundenkomfort

Rechnung. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Angebotssituation bei Getränkemärkten in Bad Soden am Taunus nur schwach ausgeprägt ist. Bislang verfügt der bestehende Rewe-Markt lediglich über eine Getränkeabteilung von rund 210 m² Verkaufsfläche. Ein eigenständiger Getränkemarkt mit 900 m² Verkaufsfläche an einem integrierten Standort ist vor diesem Hintergrund nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar.

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 Getränkemarkts 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 Taunus [i] 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.“ [j]

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.*

***Beeinträchtigungsverbot:** 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“* [k]

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 m²	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 Schuberstraße 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 Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetztes.

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 ungeregelte 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 Bewerbung 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 Fassadenfläche 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 (BauGB[l]), des Naturschutzgesetzes (BNatSchG[m] sowie HeNatG[n]) und des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG[o] sowie HAltBodSchG[p]) abgearbeitet. Hierfür wird der aktuelle Bestand beschrieben und eine Prognose für die Umweltauswirkungen einschließlich Bewertung vorgenommen.

<u>Boden</u>

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

Der Bodenviewer 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*

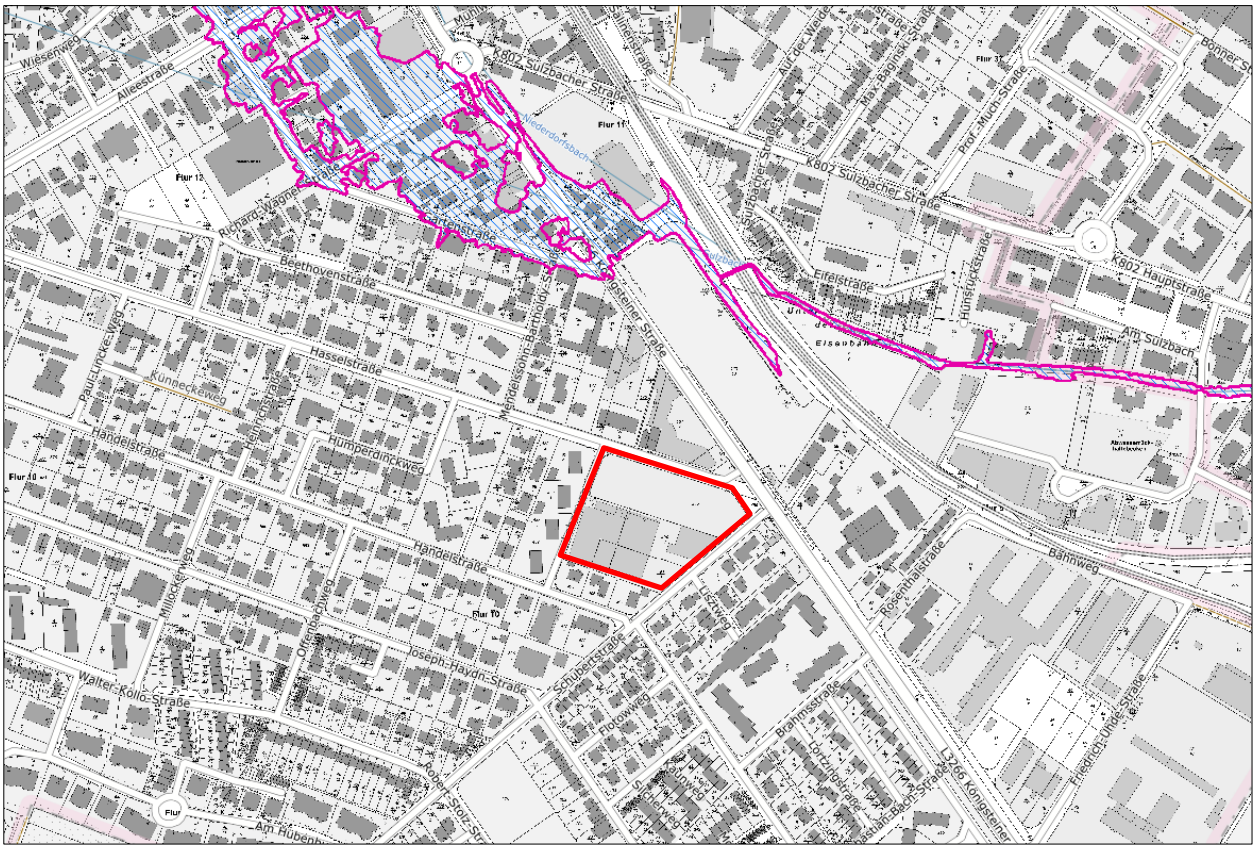


Abbildung 23: **Lage des Plangebiets (rot umrahmt) zum gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet Sulzbach** *Quelle: Geoportal Hessen, 05.02.2024*

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 ≥ 25 °C beträgt) und der heißen Tage (Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur ≥ 30 °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.

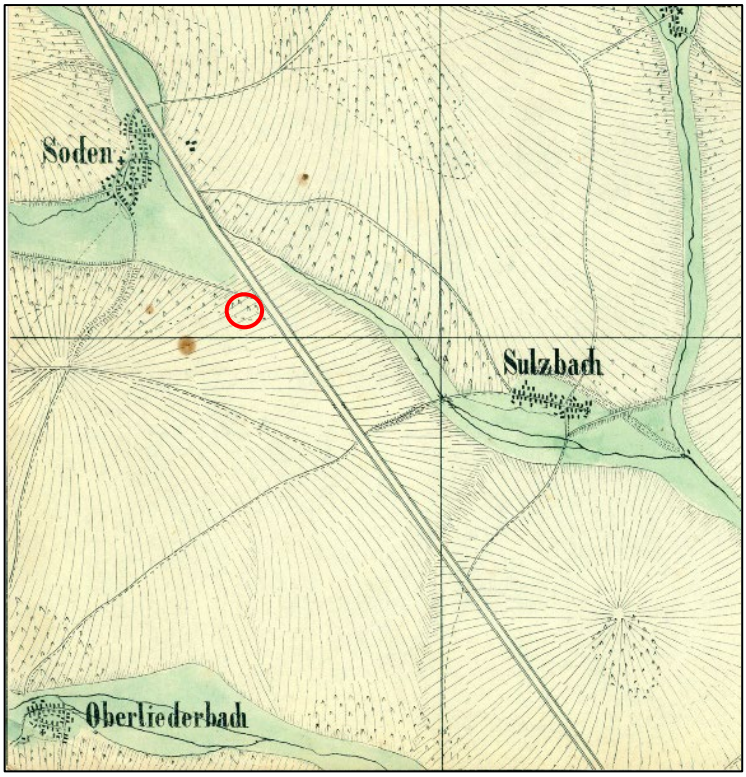


Abbildung 27: Ausschnitt aus der „Karte von dem Herzogthum Nassau“, Blatt 43 Oberursel (1819); Die ungefähre Lage des Plangebiets ist rot umkreist *Quelle: LAGIS Hessen.*

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.

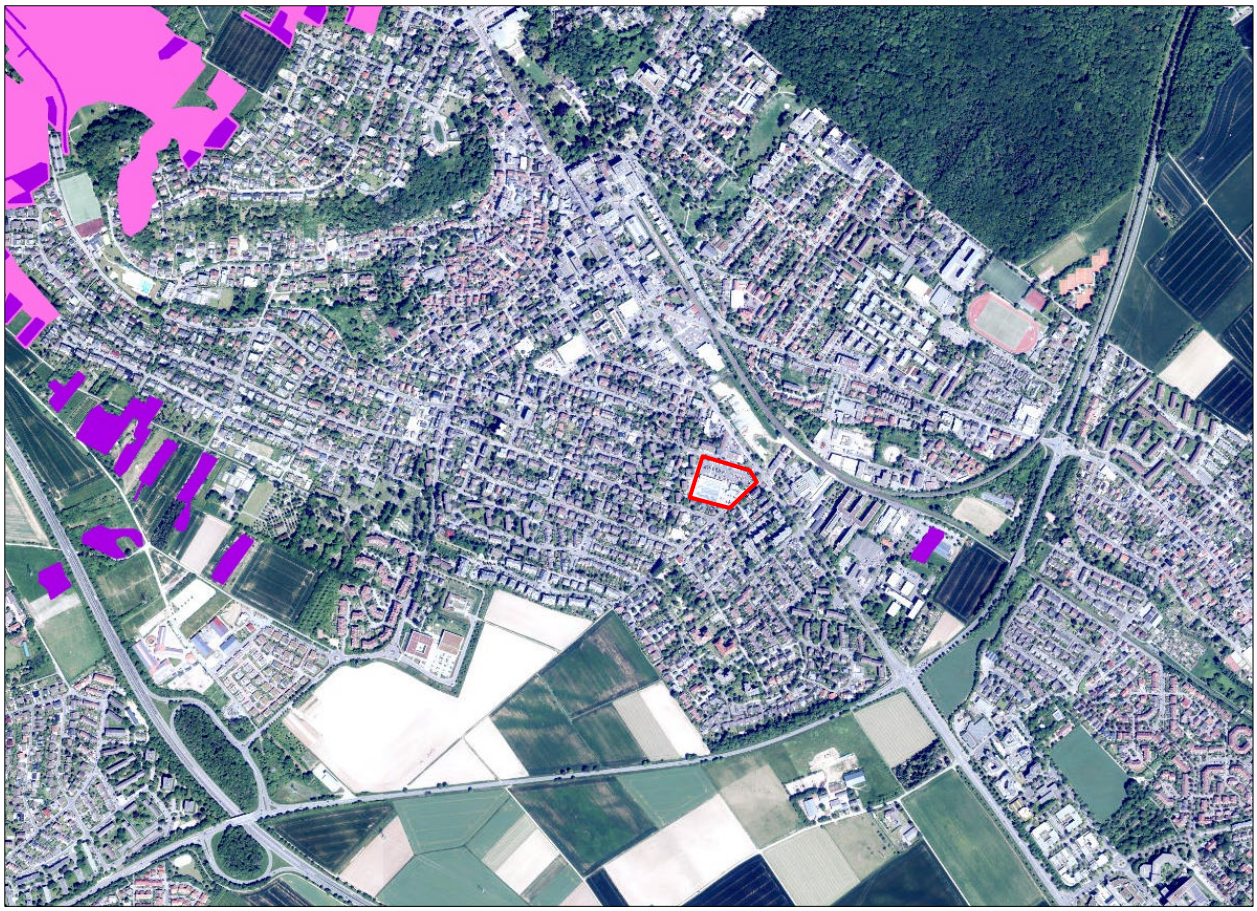


Abbildung 28: **Lage des Plangebietes zu gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen so wie Schutzgebieten** *Quelle: NaturegViewer Hessen, Abfrage vom 05.02.2024*

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 Rw ≥ 20 dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption, s. Abb. 1 im Anhang).*

- *Das Schalldämm-Maß von Hallenwand und -dach des geplanten Getränkemarktes muss mindestens Rw ≥ 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 Lärmminderungsmaßnahmen 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.“[r]

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" 17
Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 19
Abbildung 3: Handlungsfeld „Landschaftsraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030 20
Abbildung 4: Handlungsfeld „Mobilität“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030 20
Abbildung 5: Handlungsfeld „Stadtraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030 21
Abbildung 6: Handlungsfelder des Mobilitätskonzepts der Stadt Bad Soden am Taunus 22
Abbildung 7: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ 24
Abbildung 8: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ 25
Abbildung 9: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ 25
Abbildung 10: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Königsteiner Strasse, Alleestrasse und Hasselstrasse" 26
Abbildung 11: Hasselstraße (links) und Königsteiner Straße (rechts) *Quelle: Planergruppe ROB GmbH* 27
Abbildung 12: Bushaltestelle Bad Soden (Taunus) Rosenthalstraße *Quelle: Planergruppe ROB GmbH* 27
Abbildung 13: Zufahrt zu dem bestehenden Lebensmittelvollsortimenter über die Hasselstraße *Quelle: Planergruppe ROB GmbH* 28
Abbildung 14: Umliegende Straßen des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH* 28
Abbildung 15: An das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung *Quelle: Planergruppe ROB GmbH* 29
Abbildung 16: Leerstand Gewerbe (links) und Grundstück der neuen Feuerwache (rechts) *Quelle: Planergruppe ROB GmbH* 29
Abbildung 17: Bestehender Lebensmittelvollsortimenter (links); Bäckerei mit Außensitzbereich (rechts) *Quelle: Planergruppe ROB GmbH* 30
Abbildung 18: Autohändler innerhalb des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH* 30
Abbildung 19: Böschungen an der Grundstücksgrenze *Quelle: Planergruppe ROB GmbH* 31
Abbildung 20: Fassadenbegrünung an der Westfassade des Lebensmittelvollsortimenters *Quelle: Planergruppe ROB GmbH* 31
Abbildung 21: Geplantes Erweiterungsvorhaben (Stand: 15.05.2025) *Quelle: OPEL Projektbau GmbH, Heistenbach* 33
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* 42
Abbildung 23: Lage des Plangebiets (rot umrahmt) zum gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsge- biet Sulzbach *Quelle: Geoportal Hessen, 05.02.2024* 43
Abbildung 24: Baum direkt nördlich des Autohauses *Quelle: IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg* 44
Abbildung 25: Baum mit Freibrüter-Nest an der nordöstlichen Ecke des Autohauses am Gehweg der Schubertstraße *Quelle: IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg* 44

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* 45
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.* 48
Abbildung 28: Lage des Plangebietes zu gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen so wie Schutzgebieten *Quelle: NaturegViewer Hessen, Abfrage vom 05.02.2024* 49

2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 36
Tabelle 2: Vermeidungsmaßnahmen 46
Tabelle 3: Kompensationsmaßnahmen 46

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)

[o] 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)

[p] 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)

[q] Klausing, Otto: Die Naturräume Hessens, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Hessen, Heft Nr. 67, 1988

[r] Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“, 4. Änderung, 31.07.2025, Seite 3

[s] Durth Roos, Consulting GmbH, Darmstadt; Verkehrliche Stellungnahme B-Plan-Änderung „Südlich der Hasselstraße“, 18.07.2025, Seite 4 – 5

ANLAGE 1
Verkehrliche Stellungnahme

Durth Roos
Consulting GmbH

Verkehrsplanung
Straßenentwurf
Straßenbautechnik
Straßenbetrieb
Projektmanagement
Softwareentwicklung

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.

Hauptsitz: Julius-Reiber-Straße 15 - 64293 Darmstadt - Tel. 06151 / 1791-0 - E-mail darmstadt@durth-roos.de
Niederlassung Bonn: Siegfriedstraße 28 - 53179 Bonn - Tel. 0228 / 3917910-0 - E-mail bonn@durth-roos.de
Niederlassung Karlsruhe: Reinhold-Frank-Straße 1 - 76133 Karlsruhe - Tel. 0721 / 38473-0 - E-mail karlsruhe@durth-roos.de
Niederlassung Berlin: Barbarossastraße 39 - 10779 Berlin - Tel. 030 / 23593616 - E-mail berlin@durth-roos.de

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 141 Stellplätze auf dem Kundenparkplatz des Marktes vorhanden sind. Dies wird durch eine Umorganisation auf dem Gelände erreicht. Zusätzlich sind 9 Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden, die senkrecht zur Schubertstraße angeordnet sind. Somit stehen dem Markt künftig 150 Stellplätze zur Verfügung. 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
- Wegekettenfaktor (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 166 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

I N H A L T

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 Lärmminderungsmaßnahmen 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-, Gebraucht- 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-, Gebraucht- 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, GMBl. 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 (VkBl. 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 (**Impulszuschlag**).

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:

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

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 Verkehrsgeräusche 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 Schallleistungspegel

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 UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 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 Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

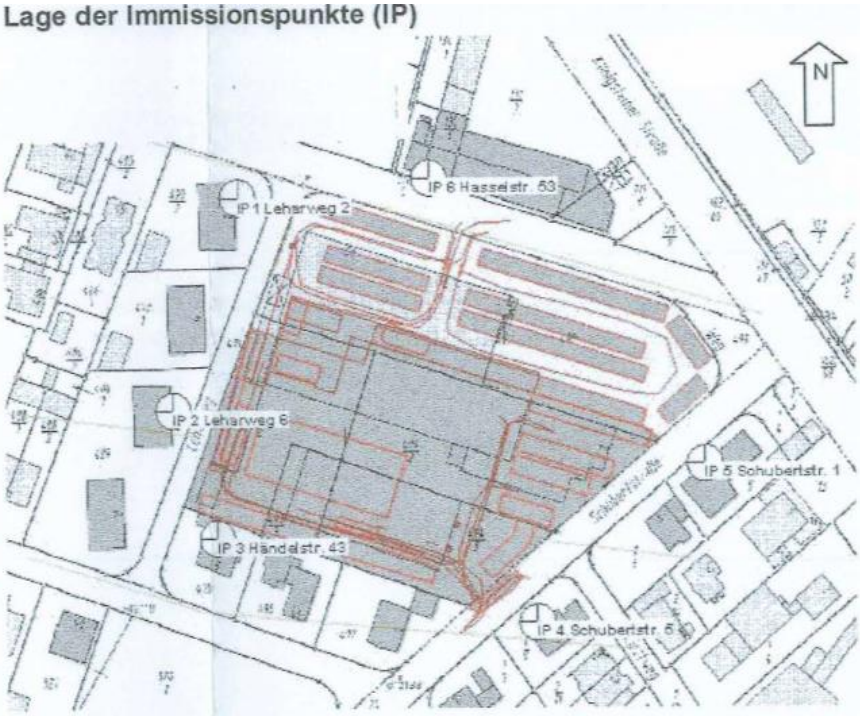
Die Anforderung ist erfüllt, wenn die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Beurteilungspegel an den dargestellten Immissionspunkten eingehalten werden.

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 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 Werkstatträumen 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 Schallleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen" bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen" von

L_{WA} = 70 dB(A)

zu begrenzen. Sie dürfen auch nicht einzeltonhaltig sein, um sicher zu stellen, dass der Nacht-Richtwerte für WA durch die technischen Aggregate um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Bei einem anderen Abstand zum Aufpunkt muss der maximal zulässige Schallleistungspegel 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 Schallleistungspegel 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 Lärmminderungsmaßnahmen 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 Langzeitmittelungspegel 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 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 Hasselstraße" 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 Türenschlagen. 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) m² = 2.859 m², 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 dB(A) und K_I = 4 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 x log(	B	x	N	) =	$L_{WA,1h}$		
8 - 21 Uhr	63	+	3	+	4	+	5,7	+	0	+ 10 x log(	2.859	x	0,10	) =	**100,3**	dB(A)	
7 - 8 Uhr u. 21 - 22 Uhr	63	+	3	+	4	+	5,7	+	0	+ 10 x log(	2.859	x	0,01	) =	**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 x log(f x B - 9) dB(A) für f x B > 10 Stellplätze
	= 0 für f x 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 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. Impulszuschlag) beim Be- bzw. Entladen eines Lkw an einer Außenrampe $L_{WA,1h}$ **= 95,8 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_{WAr}/[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 Lärmminderungstechnik 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_{WAr} (inkl. Impulszuschlag) beim Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen in einer Sammelbox nach:

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

mit: L_{WAr} 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 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 m² * 0,1 Ereignisse/(m²*h)

7 - 8 Uhr u. 21 - 22 Uhr n = 2.859 m² * 0,01 Ereignisse/(m²*h)

so dass von:

8 - 21 Uhr **L_{WAr} =** 72 dB(A) + 10·log(2.859 m² * 0,1) dB(A) = **96,6 dB(A)**

7 - 8 Uhr u. 21 - 22 Uhr **L_{WAr} =** 72 dB(A) + 10·log(2.859 m² * 0,01) dB(A) = **86,6 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*log(1/3) dB(A) = **-4,8 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:

$L_{WA,max}$ = 108 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 Türenschlagen 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*log(7,5m) + 8 dB(A)

$L_{WA,max}$ = 99,5 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:

$L_{WA,max}$ = 106 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 beigefügt. 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:

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

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 Lärmminderungsmaßnahmen 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
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel pro Anlage
l oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
L'w	dB(A)	Schallleistungspegel pro m, m²
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	Quelltyp	Lw	l oder S	L'w	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	dLw	Cmet	ZR	Lr
			dB(A)	m,m²	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	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	Quelltyp	Lw	l oder S	L'w	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	dLw	Cmet	ZR	Lr
			dB(A)	m,m²	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	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	Quelltyp	Lw	l oder S	L'w	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	dLw	Cmet	ZR	Lr
			dB(A)	m,m²	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	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	Quelltyp	Lw dB(A)	l 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	Quelltyp	Lw	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Lr
			dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	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			

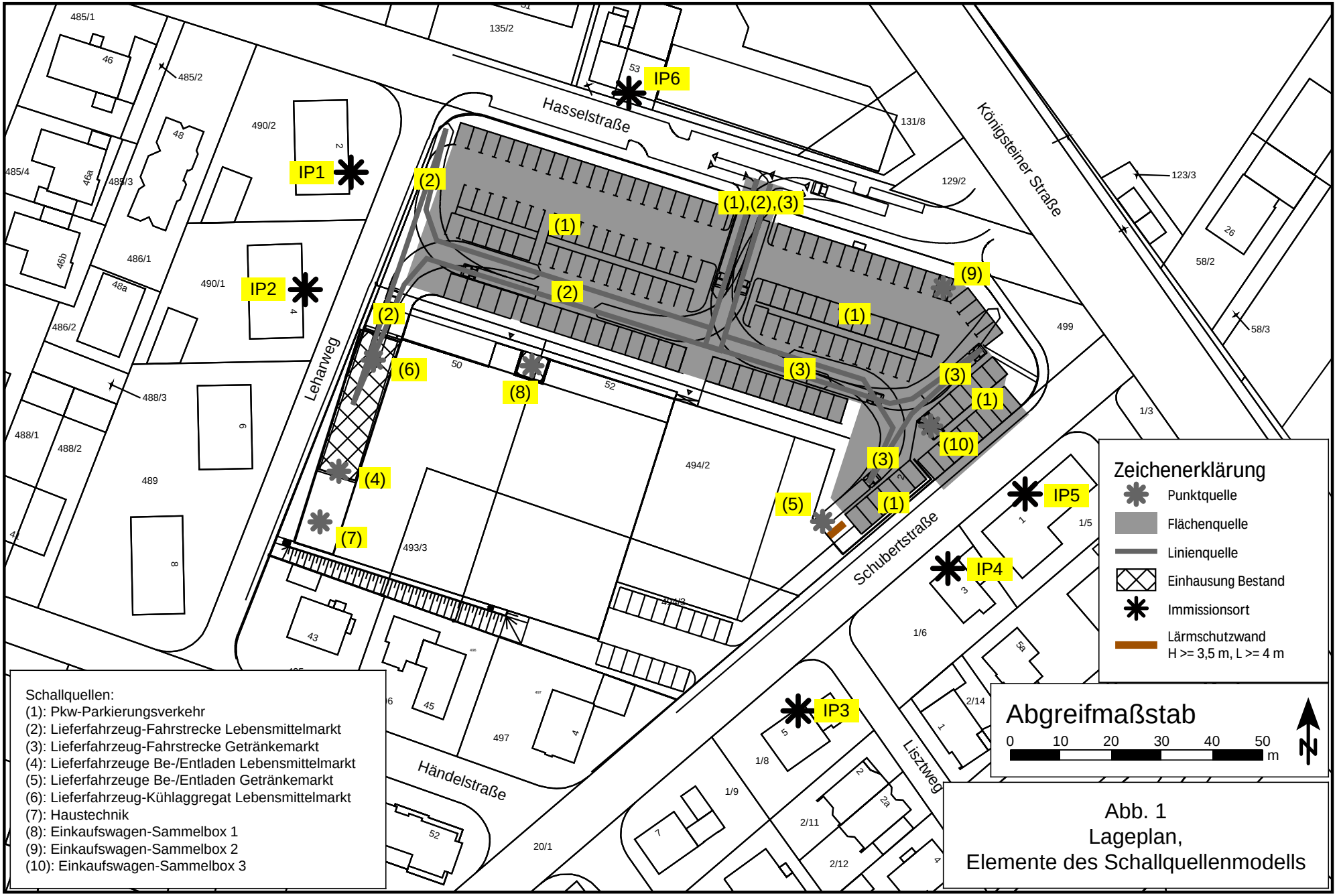


Abb. 1
Lageplan,
Elemente des Schallquellenmodells

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

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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 m^2 auf 2.900 m^2 vergrößert werden. Der neu ausgelagerte Getränkemarkt soll mit 900 m^2 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 Lebensmittelsortiment 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 2021[1], 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 Verkaufsfläche[2]. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO[3] und

1 In Kraft seit dem 04.09.2021

2 Vgl. BVerwG 4 C3.05 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 2021[4]
- 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.) unterschieden[6].

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-Artikel[8] führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood-II-Artikeln[9] 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 Lebensmittelsortiment; 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.

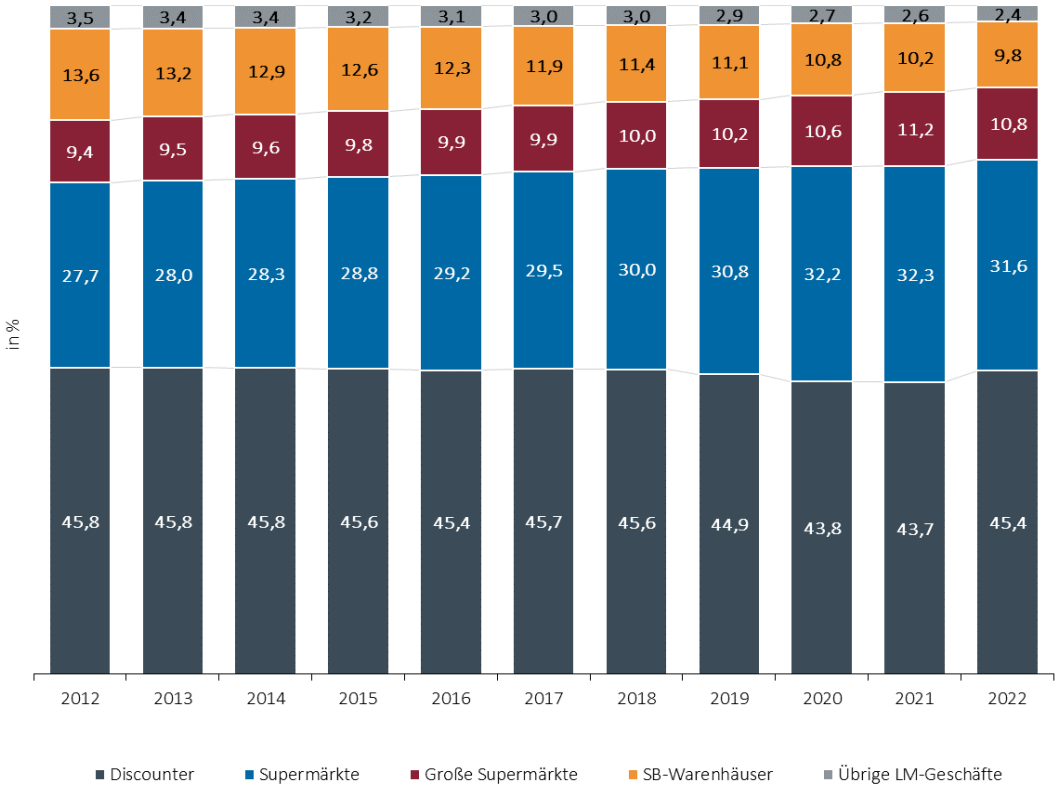
Ebenso hat der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren der Gesundheit und Körperpflege, also den typischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten, in den vergangenen Jahren eine Steigerung erfahren. 2022 wurde mit diesen Warenbereichen in Deutschland insgesamt ein Umsatz von 280,7 Mrd. € erzielt[10]. 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 gegenüber[17].

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.

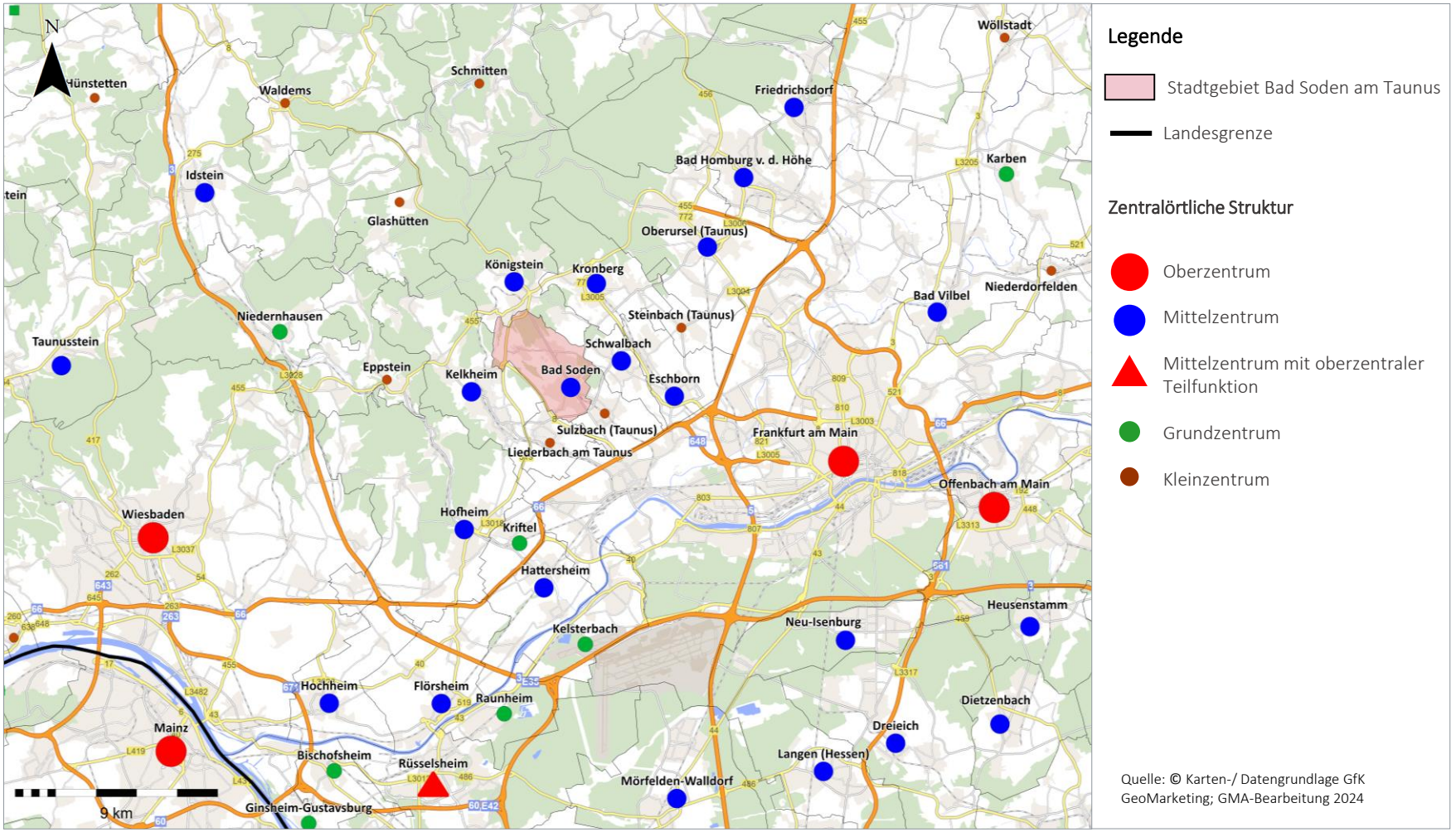
14 Quelle: panadress (Stand 2025) / Abgleich Gesamtbevölkerung, Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2024.

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



Quelle: © Karten-/ Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

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 derzeitig 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 erreichen[18]. 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

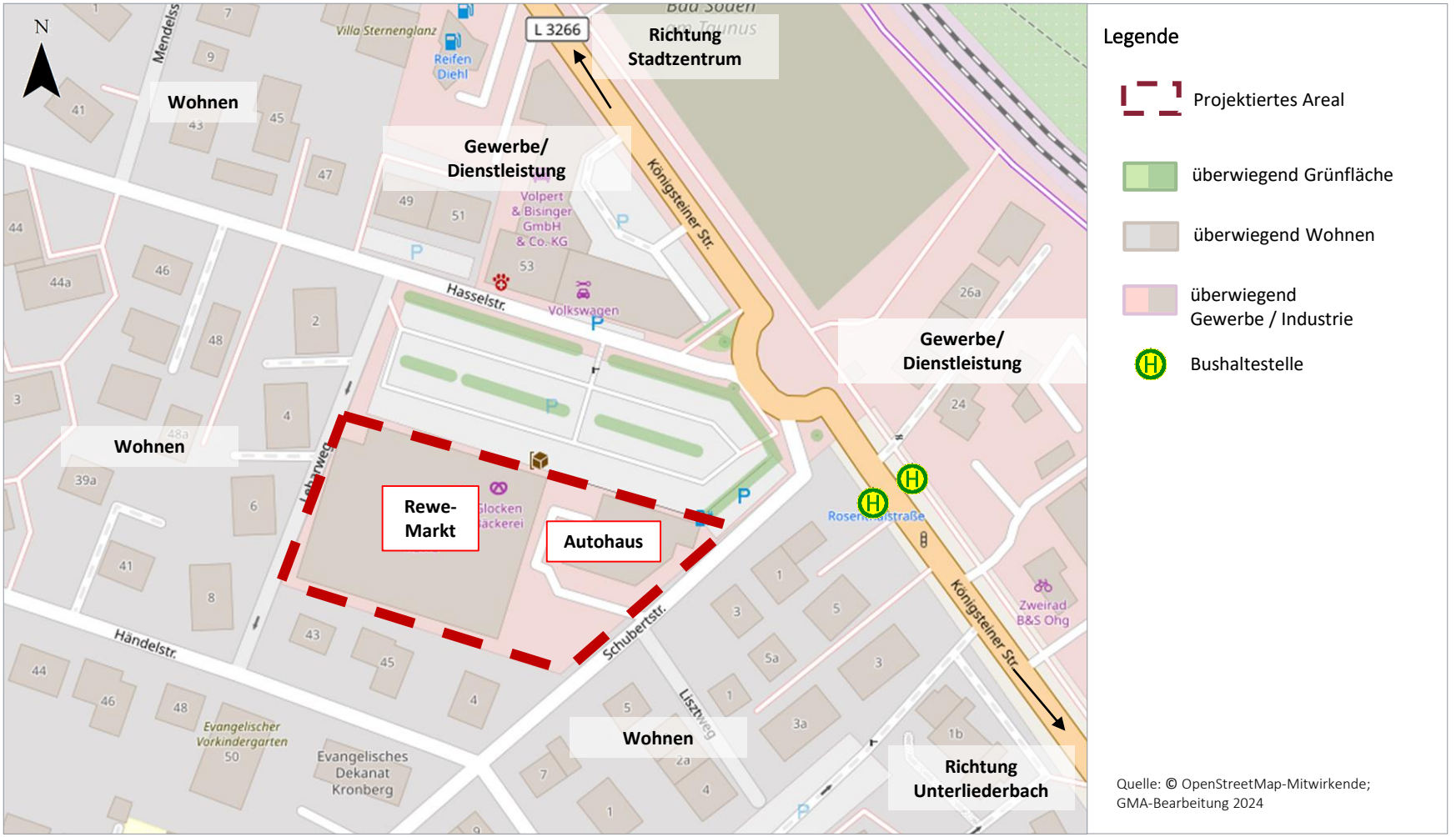
Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung des Planobjektes:

- 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 Getränkemärkte berücksichtigt. Die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird neben dem zu erweiternden Rewe-Markt am Standort Hasselstraße 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 Getränkemärkte 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

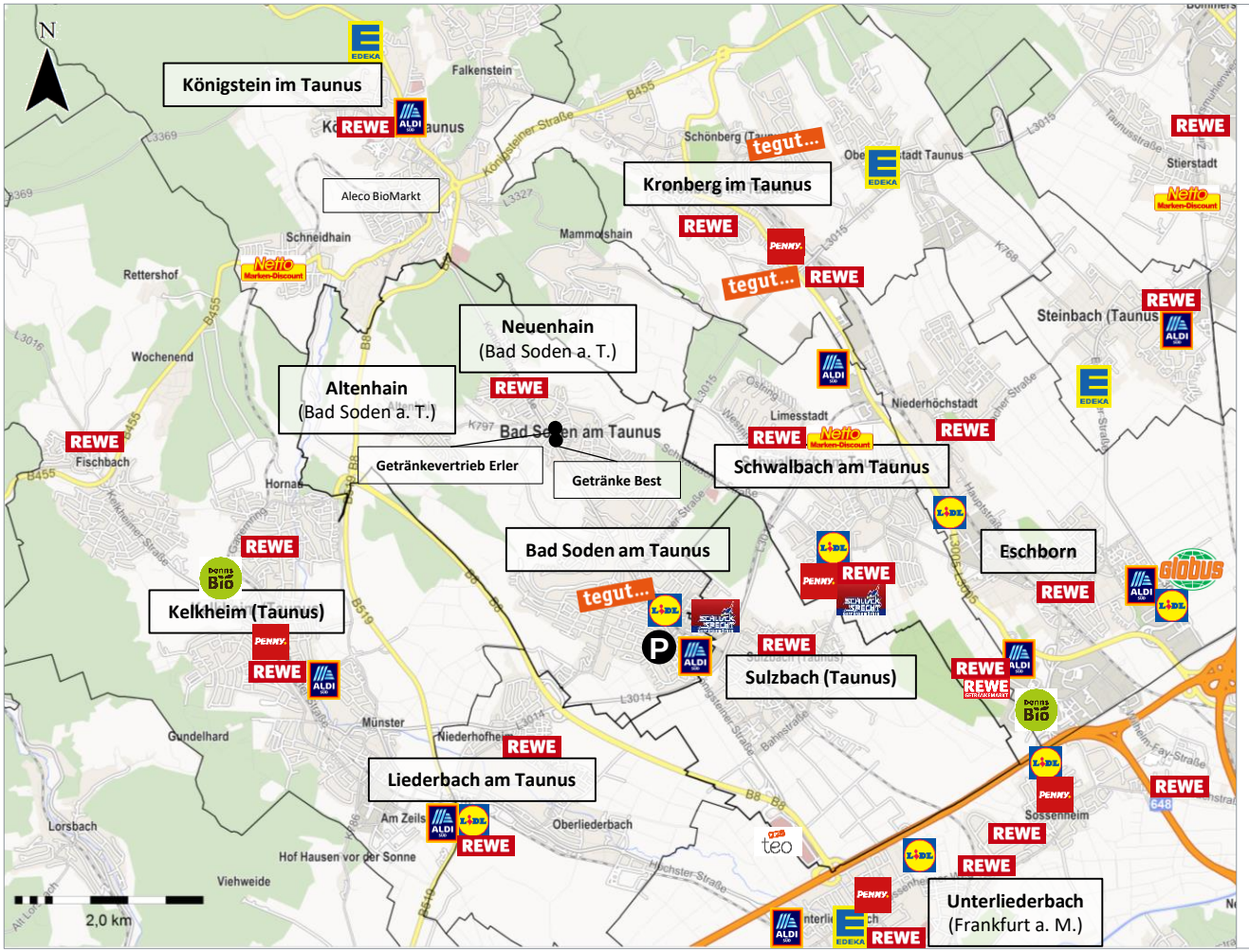
Außerhalb des Einzugsgebietes sind die räumlich nächstgelegenen Wettbewerber in der Nachbarkommune **Schwalbach am Taunus** zu berücksichtigen:

- 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



Legende

P Projektstandort

Quelle: © Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2024

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 ladeneinzelhandelsrelevante[21] 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 €.

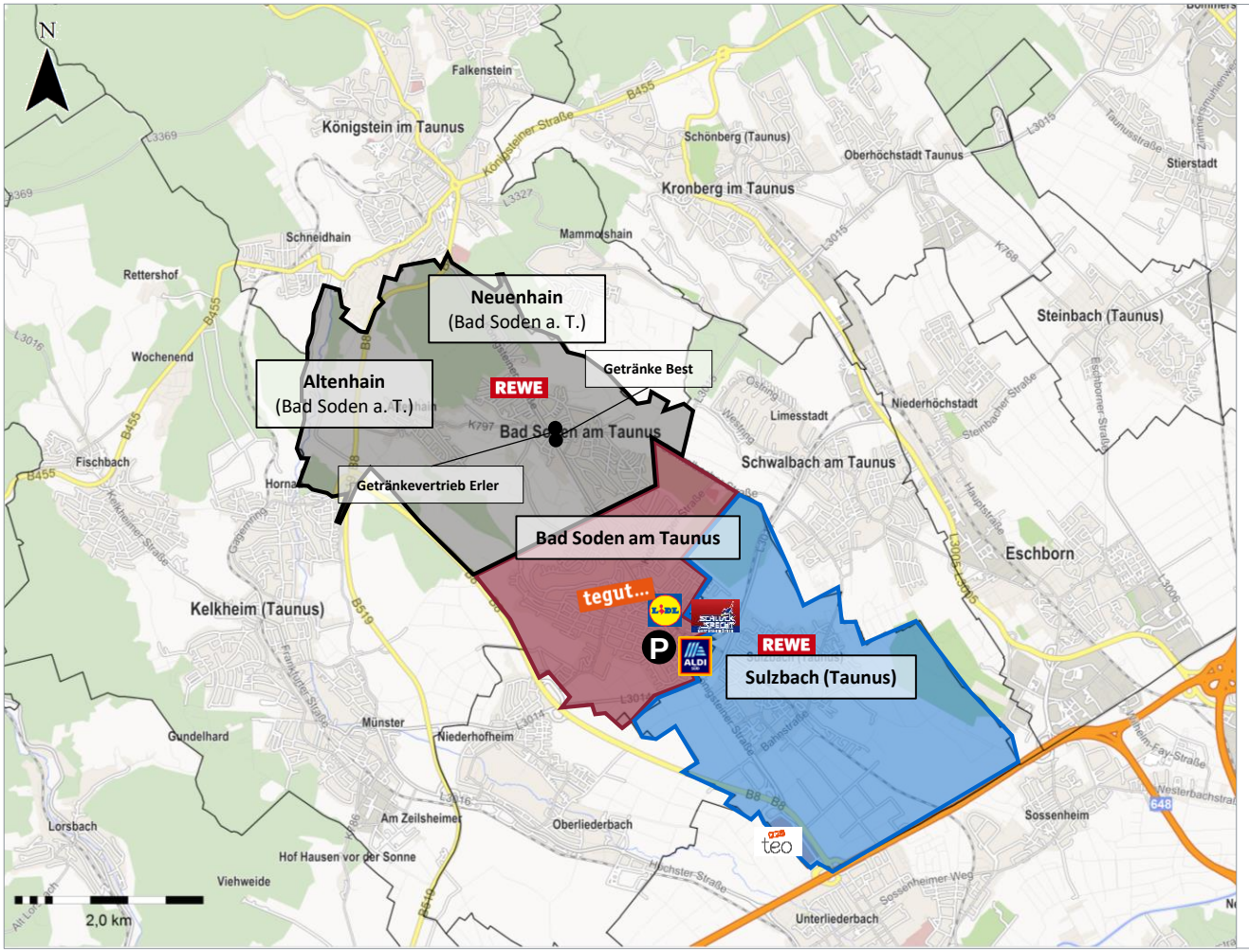
Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[22] zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau von Bad Soden a. T. mit 137,9 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0), das von Sulzbach (Taunus) liegt mit 118,5 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



Legende

P Projektstandort

Einzugsgebiet
(schematische Darstellungen)

- Zone I (Bad Soden Kernstadt)
- Zone II (Sulzbach)
- Zone III (Neuenhain, Altenhain)

Quelle: © Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2024

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 Genussmittel (in Mio. €)	Marktanteil (in %)	Umsatz			
			Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Randsortimente 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 Neuenhain	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 Versorgungsbereich 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 Wettbewerbswirkungen keine nachhaltige Betriebsschwächung zu erwarten ist. Auch nach der Erweiterung des Planvorhabens wird ein ausreichendes Nachfragepotenzial in der Kernstadt zur Verfügung stehen. Auch die weiteren Anbieter Lidl und Aldi Süd, die trotz sortimentsbezogenen Überschneidungspotenzialen keine direkten Systemwettbewerber zum Rewe Supermarkt darstellen, dienen vor allem der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung. 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 Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 0,6 – 0,7 Mio. € bzw. ca. 11 – 12 % zu erwarten, die sich v. a. gegenüber dem Systemwettbewerber im Getränkebereich, Schluckspecht auswirken werden. 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 Betriebsschwächung 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 Betriebsschwächungen 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 Getränkemärkten (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 Standortlagen, 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.

Beeinträchtigungsverbot:

- 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 m^2. Die Bestandsfläche von ca. 210 m^2 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	▰ 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	▰ 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	▰ 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. €.
Wettbewerbssituation	▰ 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	▰ 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	▰ 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. **Beeinträchtigungsverbot:** 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

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 9. Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“, 4. Änderung, der Stadt Bad Soden am Taunus

Satzungsbeschluss

20/2026/0019

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt für den Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“, 4. Änderung, der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden,

1. die Zustimmung zu der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 gemäß **Anlage 1** und

2. den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß den **Anlagen 2 und 3** nach § 10 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig bei Enthaltung der GRÜNE (30 Jastimmen, 6 Enthaltungen)**

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

BAD SODEN AM TAUNUS

V O R L A G E Nr.: 20/2026/0043

Bad Soden am Taunus, 20.05.2026

Abteilung 61

Beratung und Beschluss:	Abstimmung			
	Anw.	Ja	Nein	Enth.
Magistrat				
Ausschuss für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr				
Stadtverordnetenversammlung				

Entscheidung über das Bauvorhaben "Errichtung von vier Einfamilienhäusern" am Eberhard-Preis-Weg nach § 246e Baugesetzbuch ("Bauturbo")

Sachverhalt:

Für die Flurstücke 175/113 und 176/113 (Flur 15 in der Gemarkung Bad Soden) im Bereich am Eberhard-Preis-Weg wurde über die Bauaufsichtsbehörde des Main-Taunus-Kreises eine Bauvoranfrage (Az. 0554 VV 01287.26-1100) für eine Wohnbebauung mit vier freistehenden Einfamilienhäusern eingereicht. Ein Auszug der Antragsunterlagen ist als **Anlage** beigefügt.

Das Vorhaben wurde im Rahmen des neuen § 246e Baugesetzbuch (BauGB) eingereicht. Nach diesem sogenannten „Bauturbo“ kann von den Vorschriften des BauGB sowie von Bebauungsplänen abgewichen werden, wenn die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude dient. Da das Verfahren die Aufstellung eines Bebauungsplans ersetzt, muss die Gemeindevertretung (Stadtverordnetenversammlung) innerhalb von 3 Monaten über die Bauvoranfrage entscheiden.

Dem Vorhaben stehen nach § 1 Abs. 6 BauGB folgende Öffentliche Belange entgegen:

- die Ziele der Raumordnung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege,
- die Belange der Land- und Forstwirtschaft und
- die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts „Bad Soden am Taunus 2030“.

Weiterhin liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 BauGB vor, da das Vorhaben

- den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (ökologisch und klimatisch bedeutsame Fläche, Vorranggebiet Natur und Landschaft),
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen sowie für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung erfordert,

- Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Bodenschutzes beeinträchtigt sowie das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet und
- die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Unabhängig von dem nun zur Entscheidung vorliegenden Einzelfall, wird derzeit ein Grundsatzbeschluss vorbereitet, mit dem die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus den Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus befähigen kann, künftig über nach § 246e eingereichte Bauvorhaben zu entscheiden, um im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen 3-monatigen Entscheidungsfrist handlungsfähig zu bleiben. Es wird angestrebt, genaue Kriterien für die Anwendung des § 246e im Grundsatzbeschluss festzulegen.

Haushaltsmäßige Beurteilung:

Keine

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus schlägt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus folgenden Beschluss vor:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt, die Zustimmung der Gemeinde nach § 246e BauGB zur Bauvoranfrage „Errichtung von vier Einfamilienhäusern“ am Eberhard-Preis-Weg (Az. 0554 VV 01287.26-1100) zu versagen.

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Anlage/n
1 - Auszug Unterlagen

Feldchen

Standort 1

Standort 2

PZ 5, ca. 246 qm

PZ 1, ca. 730 qm

PZ 2, ca. 720 qm

PZ 3, ca. 720 qm

PZ 4, ca. 710 qm

4.00

10.00

2.00

7.00

13.50

4.13

4.00

Gesamte Grundstücksfläche ca. 3130 qm

Rotkehlchenweg

Eberhard-Preis-Weg

HsNr. 20

HsNr. 19

HsNr. 16

HsNr. 14

Carlusbaum

87/2

88/1

121/90

120/90

148/89

147/89

118/5

176/113

175/113

174/112

173/112

172/112

145/88

144/88

143/88

88/2

108/1

290

289

288

287

286

285

284

264

265

266

267

268

22

23

21

18

17

15

13

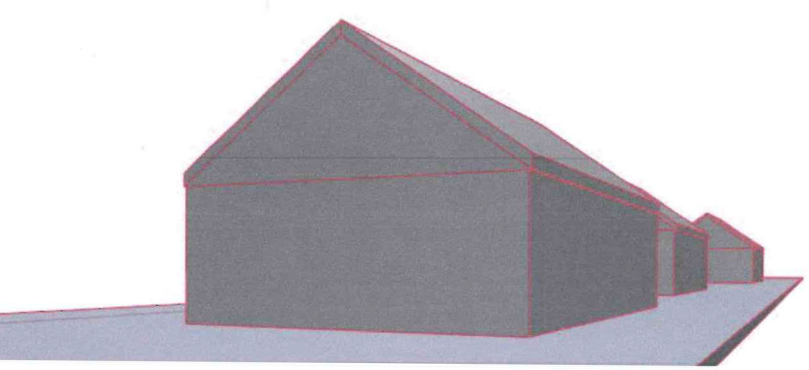
1

oF

oF

oF

oF





Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 10. Entscheidung über das Bauvorhaben "Errichtung von vier Einfamilienhäusern" am Eberhard-Preis-Weg nach § 246e Baugesetzbuch ("Bauturbo")
20/2026/0043

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt, die Zustimmung der Gemeinde nach § 246e BauGB zur Bauvoranfrage „Errichtung von vier Einfamilienhäusern“ am Eberhard-Preis-Weg (Az. 0554 VV 01287.26-1100) zu versagen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (36 Jastimmen)

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

V O R L A G E Nr.: 19/2026/1508

Bad Soden am Taunus, 07.01.2026

Sachgebiet Feuerwehr

Beratung und Beschluss:	Abstimmung			
	Anw.	Ja	Nein	Enth.
Magistrat				
Ausländerbeirat				
Magistrat				
Ausländerbeirat				
Haupt- und Finanzausschuss				
Haupt- und Finanzausschuss				
Stadtverordnetenversammlung				

Neufassung der Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus

Sachverhalt:

Die Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus (Feuerwehrgebührensatzung) vom 15.03.2012 muss überarbeitet und den neuen rechtlichen Grundlagen des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) angepasst werden. Außerdem soll mit dieser Neufassung den aktuellen Anforderungen der Rechtsprechung Rechnung getragen werden. Schließlich sind angesichts der in den vergangenen Jahren erheblich gestiegenen Kosten in vielen Bereichen die derzeit erhobenen Gebühren nicht mehr als aktuell angesehen und sollten daher angepasst werden.

Bei der Überarbeitung der Satzung wurde auf ein Muster zurückgegriffen, welches vom Hessischen Städtetag, dem Hessischen Städte- und Gemeindebund und dem Landesfeuerwehrverband Hessen unter Einbindung der für den Brandschutz zuständigen Fachabteilung des Hessischen Ministeriums des Innern, für Sicherheit und Heimatschutz erstellt wurde.

Die wesentlichen Änderungen im Vergleich zur alten Satzung werden nachfolgend beschrieben:

- Neu aufgenommen wurden unter § 2 Abs. 2 die Punkte 3a) und b). Hier wird deutlicher auf Falschalarme durch Brandmeldeanlagen und Sicherheitsunternehmen Bezug genommen.

- Neu aufgenommen wurden unter § 2 Abs. 2 die Punkte 4 bis 6, welche die Leistungserbringung für den Rettungsdienst und die (Falsch-)Alarmierung durch Fahrzeug-eCall- und TPS-(Third Party Service) Systeme einschließt.
- Neu aufgenommen wurde unter § 2 der Absatz 5. Dieser beschreibt, dass die Geltendmachung von Ansprüchen auf zivilrechtlicher Basis unberührt bleibt.
- Neu aufgenommen wurde unter § 3 der Absatz 4. Hier wird die Berechnung für den Brandsicherheitsdienst präzise geklärt und Ausnahmen für gemeinnützige eingetragene Vereine und Körperschaften mit Sitz in Bad Soden am Taunus geregelt.
- Neu aufgenommen wurde unter § 6 der Absatz 3. Geregelt wird hier die Gebührenschuld durch Antrag und Beauftragung sowie durch Beendigung einer gebührenpflichtigen Amtshandlung.
- Neu aufgenommen wurde in § 9 die Gebührenregelung aufgrund von allgemeinen Schadenslagen bei Naturereignissen. Hier wird festgeschrieben, dass der Magistrat die allgemeine Schadenslage im Sinn von § 61 Abs. 5 S. 3 HBKG feststellen kann. In diesen Fällen kann von einer Gebührenerhebung abgesehen werden.

Die Höhe der Gebühren wird in § 4 festgesetzt. Bei den Personalgebühren in Absatz 1 wird vorgeschlagen, den Gebührensatz je angefangene 15 Minuten von bislang 6 € auf nun 20,50 € festzusetzen und damit den in der aktuellen Verwaltungskostensatzung anzugleichen (für Beschäftigte der Entgeltgruppen 4 bis 8). Die Fahrzeuggebühren in Absatz 2 sollen angemessen erhöht werden, um die in den vergangenen 14 Jahren erfolgten Kostensteigerungen anteilig aufzufangen.

Insgesamt wird durch die neue Gebührensatzung in möglichst großem Umfang Rechtssicherheit geschaffen. Durch die angepassten Gebühren soll sich eine wesentliche Veränderung der Einnahmesituation einstellen.

Die aktuell gültige Fassung der Feuerwehrgebührensatzung aus dem Jahr 2012 sowie die vorgeschlagene Neufassung sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Haushaltsmäßige Beurteilung:

Die Gebührenerhöhung der Feuerwehrgebührensatzung wird unter dem Produktkonto 021500.5110000 Brandschutz und technische Hilfeleistungen, öffentlich-rechtliche Benutzungsgebühren verbucht werden. Das Volumen der Gebührenerhöhung wird auf rund 15.000 € beziffert.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus schlägt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus folgenden Beschluss vor:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt die im Entwurf beigefügte Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Satzung tritt zum 01.07.2026 in Kraft.

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Anlage/n

1 - Feuerwehr Gebührensatzung 2012

2 - Entwurf FwGebührensatzung 13.01.2026

3 - Entwurf FwGebührensatzung 20.05.2026

Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus

Aufgrund der §§ 5, 51 Nr. 6 und 93 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786) jeweils in Verbindung mit den §§ 15 Abs. 7, 17 Abs. 3, 61 des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG), in der Fassung vom 03.12.2010 (GVBl. I S. 502) sowie der §§ 1 bis 5 a, 9 und 10 des Hessischen Gesetzes über Kommunale Abgaben (KAG) vom 17.03.1970 (GVBl. I S. 225) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.01.2005 (GVBl. I S. 54) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus in ihrer Sitzung vom 25.04.2012 folgende

Feuerwehrgebührensatzung

beschlossen:

§ 1
Gebührentatbestand

Die der Feuerwehr der Stadt Bad Soden am Taunus bei Erfüllung ihrer Aufgaben entstandenen Kosten und Auslagen sind nach Maßgabe dieser Gebührensatzung zu erstatten, soweit der Einsatz nicht gemäß § 61 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 6 HBKG kostenfrei ist. Die Pflicht zur Erstattung von Kosten und Auslagen besteht auch dann, wenn die angeforderten Mannschaften, Fahrzeuge und Geräte wegen zwischenzeitlicher Beseitigung der Gefahr oder des Schadens oder aus sonstigen Gründen nicht mehr benötigt werden.

§ 2
Gebührenpflichtige

1. Gebührenschuldner bei Maßnahmen zur Brandbekämpfung sind,

   a. die Brandstifterin oder der Brandstifter, die oder der nicht selbst Geschädigte oder Geschädigter ist,
   b. die geschädigte Person, sofern sie den Einsatz der Feuerwehr vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat,
   c. die Fahrzeughalterin oder der Fahrzeughalter oder die Fahrzeugführerin oder der Fahrzeugführer, wenn der Brand beim Betrieb von Kraft-, Schienen-, Luft- oder Wasserfahrzeugen entstanden ist; § 7 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (HSOG) in der Fassung vom 14. Januar 2005 (GVBl. I S. 14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2009 (GVBl. I S. 635), gilt entsprechend,
   d. die Betreiberin oder der Betreiber, wenn der Einsatz der Feuerwehr bei einer Anlage mit besonderem Gefahrenpotential erforderlich geworden ist,
   e. die Betreiberin oder der Betreiber von Gewerbe- oder Industriebetrieben für aufgewendete Sonderlöschmittel bei Bränden in den Gewerbe- und Industrie-betrieben,

f. die Person, die wider besseres Wissen oder in grob fahrlässiger Unkenntnis der Tatsachen die Feuerwehr alarmiert,
g. die Eigentümerin oder Eigentümer oder die Besitzerinnen oder Besitzer einer Brandmeldeanlage, wenn diese Anlage einen Fehlalarm auslöst,
h. die Person, die den Einsatz der Feuerwehr durch nicht angezeigtes, aber nach § 3 Abs. 5 Satz 1 der Verordnung über die Beseitigung von pflanzlichen Abfällen außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen vom 17. März 1975 (GVBl. I S. 48) anzeigepflichtiges Verbrennen von Abfällen verursacht hat.

2. Gebührenschuldner sind bei allen übrigen Leistungen, insbesondere in Fällen der Allgemeinen Hilfe,

a. die Person, deren Verhalten die Leistung erforderlich gemacht hat; § 6 Abs. 2 und 3 HSOG gilt entsprechend,
b. die Person, die die tatsächliche Gewalt über eine Sache oder ein Tier ausübt, deren oder dessen Zustand die Leistung erforderlich gemacht hat, oder die Eigentümerin oder der Eigentümer einer solchen Sache oder eines solchen Tieres; § 7 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung gilt entsprechend,
c. die Person, auf deren Verlangen oder in deren Interesse die Leistung erbracht wurde,
d. in Fällen des § 61 Abs. 4 HBKG der Rechtsträger der anderen Behörde,
e. die Person, die die Feuerwehr missbräuchlich – ohne hinreichenden Grund vorsätzlich oder grob fahrlässig – angefordert hat.

3. Gebührenschuldner bei Brandsicherheitsdiensten sind die Ausrichter von Veranstaltungen, bei denen bei Ausbruch eines Brandes eine größere Anzahl von Menschen gefährdet wäre (z. B. Versammlungen, Ausstellungen, Theateraufführungen, Zirkusveranstaltungen, Messen, Märkte und vergleichbare Veranstaltungen).

4. Mehrere Gebührenpflichtige haften als Gesamtschuldner.

§ 3
Grundlagen der Gebührenbemessung

1. Für Leistungen der Feuerwehr, die nach dieser Satzung erbracht werden, werden Gebühren nach § 4 erhoben. Die Höhe der Gebühr errechnet sich nach der aufgewendeten Zeit und dem eingesetzten Material, nach Art und Anzahl des eingesetzten Personals, der Fahrzeuge und Geräte sowie der zu prüfenden Geräte und Einrichtungen.

2. Bei der Festsetzung der Gebühr werden für Personen sowie für Fahrzeuge und Geräte die Gebühren je angefangene 15 Minuten berechnet.

3. Für die Berechnung der Gebühr wird die Zeit von Beginn bis zur Beendigung des Einsatzes zugrunde gelegt. Der Einsatz beginnt im Regelfall mit der Alarmierung der Feuerwehr durch die Leitstelle, spätestens mit dem Ausrücken, und ist mit Wiederherstellung der Einsatzfähigkeit beendet. Sind die eingesetzten Mannschaften, Fahrzeuge oder Geräte zum Zeitpunkt der Alarmierung bereits zu einem anderen Einsatz ausgerückt oder kehren diese nach dem jeweiligen Einsatz nicht unmittelbar zurück (aufeinander folgende Einsätze), so beginnt der jeweilige Einsatz mit Verlassen des vorherigen Einsatzortes und ist beendet, sobald sie den jeweiligen Einsatzort verlassen bzw. die Einsatzfähigkeit wiederhergestellt ist.

4. Die Anzahl und Auswahl des einzusetzenden und des davon bei der Gebührenberechnung zu berücksichtigenden Personals sowie der Fahrzeuge und Geräte liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Feuerwehr.

§ 4
Gebühren

(1) Personalgebühren (Angaben je angefangene 15 Minuten)

a.	Brand und allgemeine Hilfeleistungseinsätze je Einsatzkraft	6,00 €
b.	Brandsicherheitsdienst je Einsatzkraft	6,00 €

(2) Fahrzeuggebühren (Angaben je angefangene 15 Minuten)

a.	Transportfahrzeuge (PKW, Transporter, Klein-LKW etc)	
	Fahrzeuge kleiner 3,5 t	10,00 €
	Fahrzeuge kleiner 7,5 t	15,00 €
	Fahrzeuge größer 7,5 t	20,00 €
b.	Löschfahrzeuge, Rüst- und Gerätewagen	
	Fahrzeuge kleiner 7,5 t	30,00 €
	Fahrzeuge kleiner 12,0 t	35,00 €
	Fahrzeuge größer 12,0 t	40,00 €
c.	Hubrettungsfahrzeuge	
	Drehleiter, Hubarbeitsbühne u.ä.	60,00 €

§ 5
Auslagen

1. Auslagen werden in der tatsächlich erstandenen Höhe zuzüglich eines Verwaltungskostenaufschlages in Höhe von 10 Prozent geltend gemacht. Dies gilt insbesondere für Lieferungen und Leistungen für Dritte, Fremdpersonal und -gerät, Ölbindemittel, Säurebindemittel, Schaummittel und die Entsorgung.

2. Dauert ein Einsatz ohne Unterbrechung mehr als vier Stunden, so sind die Auslagen für die Verpflegung der eingesetzten Feuerwehrangehörigen zu erstatten.

§ 6
Entstehung der Gebührenschuld

1. Die Verpflichtung zur Erstattung von Gebühren entsteht im Regelfall mit der Alarmierung der Feuerwehr durch die Leitstelle, spätestens mit dem Ausrücken.

2. Die Verpflichtung zur Erstattung von Auslagen entsteht mit der Aufwendung des zu erstattenden Betrages.

§ 7
Fälligkeit der Gebührenschuld

Die zu zahlenden Gebühren und Auslagen werden durch Gebührenbescheid festgesetzt. Die Gebührenschuld wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig, sofern in diesem keine andere Fälligkeit angegeben ist.

§ 8
Härtefälle

Wenn dies mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gebührenschuldners oder sonst aus Billigkeitsgründen geboten erscheint, kann die Gebührenschuld gestundet, niedergeschlagen oder erlassen werden, oder es kann von der Geltendmachung der Gebühren ganz oder teilweise abgesehen werden. Die Stundung soll in der Regel nur auf Antrag gewährt werden.

§ 9
Sicherheitsleistungen

Die Hilfeleistung der Feuerwehr im Rahmen des § 6 Abs. 3 HBKG, eine Überlassung von Geräten oder die Gestellung von Brandsicherheitsdiensten kann von einer vorherigen angemessenen Sicherheitsleistung des Gebührenschuldners bis zur Höhe der voraussichtlich entstehenden Gebühren und Auslagen abhängig gemacht werden.
.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.05.2012 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus vom 06.04.2000 außer Kraft.

Bad Soden am Taunus,

Der Magistrat der Stadt
Bad Soden am Taunus

Norbert Altenkamp
Bürgermeister

Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus

Aufgrund der §§ 5, 51 Nr. 6 und 93 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24), jeweils in Verbindung mit den §§ 17 Abs. 3, 61 des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014 (GVBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2025 (GVBl. 2025 Nr. 110) sowie der §§ 1 bis 5a, 9 und 10 des Hessischen Gesetzes über Kommunale Abgaben (KAG) in der Fassung vom 24. März 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus in ihrer Sitzung vom ……..folgende Feuerwehrgebührensatzung beschlossen:

§ 1
Gebührentatbestand

Die der Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus bei Erfüllung ihrer Aufgaben entstandenen Gebühren und Auslagen sind nach Maßgabe dieser Gebührensatzung in Verbindung mit dem jeweils gültigen Gebührenverzeichnis zu erstatten, soweit nicht nach § 61 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 6 HBKG Gebührenfreiheit besteht. Die Pflicht zur Erstattung von Gebühren und Auslagen besteht auch dann, wenn die angeforderten Mannschaften, Fahrzeuge und Geräte wegen zwischenzeitlicher Beseitigung der Gefahr oder des Schadens oder aus sonstigen Gründen nicht mehr benötigt werden.

§ 2
Gebührenschuldner

(1) Gebührenschuldner bei Maßnahmen zur Brandbekämpfung sind,

1. die Brandstifterin oder der Brandstifter, die oder der nicht selbst Geschädigte oder Geschädigter ist,

2. die geschädigte Person, sofern sie den Einsatz der Feuerwehr vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat,

3. die Fahrzeughalterin oder der Fahrzeughalter oder die Fahrzeugführerin oder der Fahrzeugführer, wenn der Brand beim Betrieb von Kraft-, Schienen-, Luft- oder Wasserfahrzeugen entstanden ist; § 7 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (HSOG) gilt entsprechend,

4. die Betreiberin oder der Betreiber, wenn der Einsatz der Feuerwehr bei einer Anlage mit besonderem Gefahrenpotential erforderlich geworden ist,

5. die Betreiberin oder der Betreiber von Gewerbe- oder Industriebetrieben für aufgewendete Sonderlöschmittel bei Bränden in den Gewerbe- und Industriebetrieben,

6. die Person, die wider besseres Wissen oder in grob fahrlässiger Unkenntnis der Tatsachen die Feuerwehr alarmiert,

7. die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die Besitzerin oder der Besitzer einer Brandmeldeanlage, wenn diese Anlage einen Falschalarm auslöst,

8. die Person, die den Einsatz der Feuerwehr durch nicht angezeigtes, aber nach § 3 Abs. 5 Satz 1 der Verordnung über die Beseitigung von pflanzlichen Abfällen außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen vom 17. März 1975 (GVBl. I S. 48) anzeigepflichtiges Verbrennen von Abfällen verursacht hat.

(2) Gebührenschuldner sind bei allen übrigen Leistungen, insbesondere in Fällen der Allgemeinen Hilfe,

1. die Person, deren Verhalten die Leistung erforderlich gemacht hat; § 6 Abs. 2 und 3 HSOG gilt entsprechend,

2. die Person, die die tatsächliche Gewalt über eine Sache oder ein Tier ausübt, deren oder dessen Zustand die Leistung erforderlich gemacht hat oder die Eigentümerin oder der Eigentümer einer solchen Sache oder eines solchen Tieres; § 7 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung gilt entsprechend,

3. die Person, auf deren Verlangen oder in deren Interesse die Leistung erbracht wurde, insbesondere bei Falschalarmen durch
a) Kommunikationsmittel mit automatischer Ansage oder Anzeige, die keine Brandmeldeanlagen sind,
b) Meldung von Sicherheitsunternehmen oder anderen Personen, die im Auftrag der Eigentümerin, des Eigentümers, der Besitzerin oder des Besitzers tätig werden,

4. der Leistungserbringer im Rettungsdienst oder beim Krankentransport, wenn dieser sich zur Erfüllung seines Rettungsdienst- oder Krankentransportauftrags der Unterstützung der Feuerwehr bedient,

5. die Fahrzeughalterin oder der Fahrzeughalter, wenn die Fehlfunktion des auf dem 112-Notruf basierenden bordeigenen eCall-Systems in Kraftfahrzeugen deren Betrieb zugeordnet werden kann,

6. die Betreiberin oder der Betreiber eines TPS-eCall-Systems, wenn technisch bedingte Falschalarme oder böswillige Alarme im Rahmen eines TPS-eCall Notrufes durch Dritte übermittelt werden.

7. in Fällen des § 61 Abs. 4 HBKG der Rechtsträger der anderen Behörde,

8. die Person, die die Feuerwehr missbräuchlich – ohne hinreichenden Grund vorsätzlich oder grob fahrlässig – angefordert hat.

(3) Gebührenschuldner bei Brandsicherheitsdiensten sind die Ausrichter von Veranstaltungen, bei denen bei Ausbruch eines Brandes eine größere Anzahl von Menschen gefährdet wäre (z. B. Versammlungen, Ausstellungen, Theateraufführungen, Zirkusveranstaltungen, Messen, Märkte und vergleichbare Veranstaltungen).

(4) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

(5) Die Geltendmachung von Ansprüchen auf zivilrechtlicher Basis bleibt davon unberührt.

§ 3
Grundlagen der Gebührenbemessung

(1) Für Leistungen der Feuerwehr, die nach dieser Satzung erbracht werden, werden Gebühren nach § 4 erhoben. Die Höhe der Gebühr errechnet sich nach der aufgewendeten Zeit und dem eingesetzten Material, nach Art und Anzahl des eingesetzten Personals, der Fahrzeuge und Geräte sowie der zu prüfenden Geräte und Einrichtungen.

(2) Bei der Festsetzung der Gebühr werden für Personen sowie für Fahrzeuge und Geräte die Gebühren je angefangene 15 Minuten berechnet.

(3) Für die Berechnung der Gebühr wird die Zeit von Beginn bis zur Beendigung des Einsatzes zugrunde gelegt. Der Einsatz beginnt im Regelfall mit der Alarmierung der Feuerwehr durch die Leitstelle, spätestens mit dem Ausrücken. Er ist mit Rückkehr zur Feuerwache zuzüglich der ggf. für die Wiederherstellung der Einsatzfähigkeit notwendigen Zeit beendet. Sind die eingesetzten Mannschaften, Fahrzeuge oder Geräte zum Zeitpunkt der Alarmierung bereits zu einem anderen Einsatz ausgerückt oder kehren diese nach dem jeweiligen Einsatz nicht unmittelbar zurück (aufeinander folgende Einsätze), so beginnt der jeweilige Einsatz mit Verlassen des vorherigen Einsatzortes und ist beendet, sobald sie den jeweiligen Einsatzort verlassen bzw. die Einsatzfähigkeit wiederhergestellt ist.

(4) Für die Berechnung der Gebühr für den Brandsicherheitsdienst (§ 2 Abs. 3) wird der Zeitraum ab den Dienstantritt bis zum abschließenden Kontrollgang zugrunde gelegt. Für die An- und Abfahrt wird eine Pauschale gemäß des Gebührenverzeichnisses erhoben.

(5) Die Anzahl und Auswahl des einzusetzenden und des davon bei der Gebührenberechnung zu berücksichtigenden Personals sowie der Fahrzeuge und Geräte liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Feuerwehr.

§ 4
Gebühren

(1) Personalgebühren (Angaben je angefangene 15 Minuten)

a) Brand und allgemeine Hilfeleistungseinsätze je Einsatzkraft	20,50 €
b) Brandsicherheitsdienst je Einsatzkraft	20,50 €

(2) Fahrzeuggebühren (Angaben je angefangene 15 Minuten)

a) Transportfahrzeuge (PKW, Transporter, Klein-LKW etc.)	
Fahrzeuge kleiner 3,5 t	15,00 €
Fahrzeuge kleiner 7,5 t	22,50 €
Fahrzeuge größer 7,5 t	30,00 €
b) Löschfahrzeuge, Rüst- und Gerätewagen	
Fahrzeuge kleiner 7,5 t	45,00 €
Fahrzeuge kleiner 12,0 t	52,50 €
Fahrzeuge größer 12,0 t	60,00 €
c) Hubrettungsfahrzeuge	
Drehleiter, Hubarbeitsbühne u.ä.	90,00 €

§ 5
Auslagen

(1) Auslagen werden in der tatsächlich erstandenen Höhe zuzüglich eines Verwaltungskostenaufschlages in Höhe von 10 Prozent geltend gemacht. Dies gilt insbesondere für Lieferungen und Leistungen von Dritten, Fremdpersonal und -gerät, Ölbindemittel, Säurebindemittel, Schaummittel und die Entsorgung.

(2) Dauert ein Einsatz ohne Unterbrechung mehr als vier Stunden, so sind die Auslagen für die Verpflegung der eingesetzten Feuerwehrangehörigen zu erstatten.

§ 6
Entstehung der Gebührenschuld

(1) Die Verpflichtung zur Erstattung von Gebühren entsteht im Regelfall mit der Alarmierung der Feuerwehr durch die Leitstelle, spätestens mit dem Ausrücken.

(2) Die Verpflichtung zur Erstattung von Auslagen entsteht mit der Aufwendung des zu erstattenden Betrages.

(3) In anderen Fällen entsteht die Gebührenschuld, soweit ein Antrag oder eine Beauftragung notwendig ist, mit dessen Eingang bei der Stadt, im Übrigen mit der Beendigung der gebührenpflichtigen Amtshandlung.

§ 7
Fälligkeit der Gebührenschuld

Die zu zahlenden Gebühren und Auslagen werden durch Gebührenbescheid festgesetzt. Die Gebührenschuld wird ein Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig, sofern in diesem keine andere Fälligkeit angegeben ist.

§ 8
Härtefälle

Wenn dies mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gebührenschuldners oder sonst aus Billigkeitsgründen geboten erscheint, kann die Gebührenschuld gestundet, niedergeschlagen oder erlassen werden, oder es kann von der Geltendmachung der Gebühren ganz oder teilweise abgesehen werden. Die Stundung soll in der Regel nur auf Antrag gewährt werden.

§ 9
Allgemeine Schadenslagen aufgrund von Naturereignissen

Kommt es aufgrund eines Naturereignisses, insbesondere durch Überschwemmung, Hochwasser, Starkregen, Hagel- oder Sturmschäden, zu einer Schadenslage im gesamten Stadtgebiet oder in einem Stadtteil, kann der Magistrat das Vorliegen einer allgemeinen Schadenslage im Sinne des § 61 Abs. 5 S. 3 HBKG feststellen. Wurde eine allgemeine Schadenslage festgestellt, so kann der Magistrat bei Einsätzen, die ausschließlich auf diese allgemeine Schadenslage zurückzuführen sind, von der Erhebung von Gebühren absehen.

§ 10
Sicherheitsleistungen

Die Hilfeleistung der Feuerwehr im Rahmen des § 6 Abs. 3 HBKG, eine Überlassung von Geräten oder die Gestellung von Brandsicherheitsdiensten kann von einer vorherigen angemessenen Sicherheitsleistung des Gebührenschuldners bis zur Höhe der voraussichtlich entstehenden Gebühren und Auslagen abhängig gemacht werden.

§ 11
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.04.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus vom 01.05.2012 außer Kraft.

Bad Soden am Taunus, ……..
Der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus

Aufgrund der §§ 5, 51 Nr. 6 und 93 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24), jeweils in Verbindung mit den §§ 17 Abs. 3, 61 des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014 (GVBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2025 (GVBl. 2025 Nr. 110) sowie der §§ 1 bis 5a, 9 und 10 des Hessischen Gesetzes über Kommunale Abgaben (KAG) in der Fassung vom 24. März 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus in ihrer Sitzung vom ……..folgende Feuerwehrgebührensatzung beschlossen:

§ 1
Gebührentatbestand

Die der Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus bei Erfüllung ihrer Aufgaben entstandenen Gebühren und Auslagen sind nach Maßgabe dieser Gebührensatzung zu erstatten, soweit nicht nach § 61 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 6 HBKG Gebührenfreiheit besteht. Die Pflicht zur Erstattung von Gebühren und Auslagen besteht auch dann, wenn die angeforderten Mannschaften, Fahrzeuge und Geräte wegen zwischenzeitlicher Beseitigung der Gefahr oder des Schadens oder aus sonstigen Gründen nicht mehr benötigt werden.

§ 2
Gebührenschuldner

(1) Gebührenschuldner bei Maßnahmen zur Brandbekämpfung sind,

1. die Brandstifterin oder der Brandstifter, die oder der nicht selbst Geschädigte oder Geschädigter ist,

2. die geschädigte Person, sofern sie den Einsatz der Feuerwehr vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat,

3. die Fahrzeughalterin oder der Fahrzeughalter oder die Fahrzeugführerin oder der Fahrzeugführer, wenn der Brand beim Betrieb von Kraft-, Schienen-, Luft- oder Wasserfahrzeugen entstanden ist; § 7 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (HSOG) gilt entsprechend,

4. die Betreiberin oder der Betreiber, wenn der Einsatz der Feuerwehr bei einer Anlage mit besonderem Gefahrenpotential erforderlich geworden ist,

5. die Betreiberin oder der Betreiber von Gewerbe- oder Industriebetrieben für aufgewendete Sonderlöschmittel bei Bränden in den Gewerbe- und Industriebetrieben,

6. die Person, die wider besseres Wissen oder in grob fahrlässiger Unkenntnis der Tatsachen die Feuerwehr alarmiert,

7. die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die Besitzerin oder der Besitzer einer Brandmeldeanlage, wenn diese Anlage einen Falschalarm auslöst,

8. die Person, die den Einsatz der Feuerwehr durch nicht angezeigtes, aber nach § 3 Abs. 5 Satz 1 der Verordnung über die Beseitigung von pflanzlichen Abfällen außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen vom 17. März 1975 (GVBl. I S. 48) anzeigepflichtiges Verbrennen von Abfällen verursacht hat.

(2) Gebührenschuldner sind bei allen übrigen Leistungen, insbesondere in Fällen der Allgemeinen Hilfe,

1. die Person, deren Verhalten die Leistung erforderlich gemacht hat; § 6 Abs. 2 und 3 HSOG gilt entsprechend,

2. die Person, die die tatsächliche Gewalt über eine Sache oder ein Tier ausübt, deren oder dessen Zustand die Leistung erforderlich gemacht hat oder die Eigentümerin oder der Eigentümer einer solchen Sache oder eines solchen Tieres; § 7 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung gilt entsprechend,

3. die Person, auf deren Verlangen oder in deren Interesse die Leistung erbracht wurde, insbesondere bei Falschalarmen durch
a) Kommunikationsmittel mit automatischer Ansage oder Anzeige, die keine Brandmeldeanlagen sind,
b) Meldung von Sicherheitsunternehmen oder anderen Personen, die im Auftrag der Eigentümerin, des Eigentümers, der Besitzerin oder des Besitzers tätig werden,

4. der Leistungserbringer im Rettungsdienst oder beim Krankentransport, wenn dieser sich zur Erfüllung seines Rettungsdienst- oder Krankentransportauftrags der Unterstützung der Feuerwehr bedient,

5. die Fahrzeughalterin oder der Fahrzeughalter, wenn die Fehlfunktion des auf dem 112-Notruf basierenden bordeigenen eCall-Systems in Kraftfahrzeugen deren Betrieb zugeordnet werden kann,

6. die Betreiberin oder der Betreiber eines TPS-eCall-Systems, wenn technisch bedingte Falschalarme oder böswillige Alarme im Rahmen eines TPS-eCall Notrufes durch Dritte übermittelt werden.

7. in Fällen des § 61 Abs. 4 HBKG der Rechtsträger der anderen Behörde,

8. die Person, die die Feuerwehr missbräuchlich – ohne hinreichenden Grund vorsätzlich oder grob fahrlässig – angefordert hat.

(3) Gebührenschuldner bei Brandsicherheitsdiensten sind die Ausrichter von Veranstaltungen, bei denen bei Ausbruch eines Brandes eine größere Anzahl von Menschen gefährdet wäre (z. B. Versammlungen, Ausstellungen, Theateraufführungen, Zirkusveranstaltungen, Messen, Märkte und vergleichbare Veranstaltungen).

(4) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

(5) Die Geltendmachung von Ansprüchen auf zivilrechtlicher Basis bleibt davon unberührt.

§ 3
Grundlagen der Gebührenbemessung

(1) Für Leistungen der Feuerwehr, die nach dieser Satzung erbracht werden, werden Gebühren nach § 4 erhoben. Die Höhe der Gebühr errechnet sich nach der aufgewendeten Zeit und dem eingesetzten Material, nach Art und Anzahl des eingesetzten Personals, der Fahrzeuge und Geräte sowie der zu prüfenden Geräte und Einrichtungen.

(2) Bei der Festsetzung der Gebühr werden für Personen sowie für Fahrzeuge und Geräte die Gebühren je angefangene 15 Minuten berechnet.

(3) Für die Berechnung der Gebühr wird die Zeit von Beginn bis zur Beendigung des Einsatzes zugrunde gelegt. Der Einsatz beginnt im Regelfall mit der Alarmierung der Feuerwehr durch die Leitstelle, spätestens mit dem Ausrücken. Er ist mit Rückkehr zur Feuerwache zuzüglich der ggf. für die Wiederherstellung der Einsatzfähigkeit notwendigen Zeit beendet. Sind die eingesetzten Mannschaften, Fahrzeuge oder Geräte zum Zeitpunkt der Alarmierung bereits zu einem anderen Einsatz ausgerückt oder kehren diese nach dem jeweiligen Einsatz nicht unmittelbar zurück (aufeinander folgende Einsätze), so beginnt der jeweilige Einsatz mit Verlassen des vorherigen Einsatzortes und ist beendet, sobald sie den jeweiligen Einsatzort verlassen bzw. die Einsatzfähigkeit wiederhergestellt ist.

(4) Für die Berechnung der Gebühr für den Brandsicherheitsdienst (§ 2 Abs. 3) wird der Zeitraum ab dem Dienstantritt bis zum abschließenden Kontrollgang zugrunde gelegt. Gemeinnützige eingetragene Vereine und Körperschaften mit Sitz in Bad Soden am Taunus sind von einer Gebühr für den Brandsicherheitsdienst befreit.

(5) Die Anzahl und Auswahl des einzusetzenden und des davon bei der Gebührenberechnung zu berücksichtigenden Personals sowie der Fahrzeuge und Geräte liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Feuerwehr.

§ 4
Gebühren

(1) Personalgebühren (Angaben je angefangene 15 Minuten)

a) Brand und allgemeine Hilfeleistungseinsätze je Einsatzkraft	20,50 €
b) Brandsicherheitsdienst je Einsatzkraft	20,50 €

(2) Fahrzeuggebühren (Angaben je angefangene 15 Minuten)

a) Transportfahrzeuge (PKW, Transporter, Klein-LKW etc.)	
Fahrzeuge kleiner 3,5 t	15,00 €
Fahrzeuge kleiner 7,5 t	22,50 €
Fahrzeuge größer 7,5 t	30,00 €
b) Löschfahrzeuge, Rüst- und Gerätewagen	
Fahrzeuge kleiner 7,5 t	45,00 €
Fahrzeuge kleiner 12,0 t	52,50 €
Fahrzeuge größer 12,0 t	60,00 €
c) Hubrettungsfahrzeuge	
Drehleiter, Hubarbeitsbühne u.ä.	90,00 €

§ 5
Auslagen

(1) Auslagen werden in der tatsächlich erstandenen Höhe zuzüglich eines Verwaltungskostenaufschlages in Höhe von 10 Prozent geltend gemacht. Dies gilt insbesondere für Lieferungen und Leistungen von Dritten, Fremdpersonal und -gerät, Ölbindemittel, Säurebindemittel, Schaummittel und die Entsorgung.

(2) Dauert ein Einsatz ohne Unterbrechung mehr als vier Stunden, so sind die Auslagen für die Verpflegung der eingesetzten Feuerwehrangehörigen zu erstatten.

§ 6
Entstehung der Gebührenschuld

(1) Die Verpflichtung zur Erstattung von Gebühren entsteht im Regelfall mit der Alarmierung der Feuerwehr durch die Leitstelle, spätestens mit dem Ausrücken.

(2) Die Verpflichtung zur Erstattung von Auslagen entsteht mit der Aufwendung des zu erstattenden Betrages.

(3) In anderen Fällen entsteht die Gebührenschuld, soweit ein Antrag oder eine Beauftragung notwendig ist, mit dessen Eingang bei der Stadt, im Übrigen mit der Beendigung der gebührenpflichtigen Amtshandlung.

§ 7
Fälligkeit der Gebührenschuld

Die zu zahlenden Gebühren und Auslagen werden durch Gebührenbescheid festgesetzt. Die Gebührenschuld wird ein Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig, sofern in diesem keine andere Fälligkeit angegeben ist.

§ 8
Härtefälle

Wenn dies mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gebührenschuldners oder sonst aus Billigkeitsgründen geboten erscheint, kann die Gebührenschuld gestundet, niedergeschlagen oder erlassen werden, oder es kann von der Geltendmachung der Gebühren ganz oder teilweise abgesehen werden. Die Stundung soll in der Regel nur auf Antrag gewährt werden.

§ 9
Allgemeine Schadenslagen aufgrund von Naturereignissen

Kommt es aufgrund eines Naturereignisses, insbesondere durch Überschwemmung, Hochwasser, Starkregen, Hagel- oder Sturmschäden, zu einer Schadenslage im gesamten Stadtgebiet oder in einem Stadtteil, kann der Magistrat das Vorliegen einer allgemeinen Schadenslage im Sinne des § 61 Abs. 5 S. 3 HBKG feststellen. Wurde eine allgemeine Schadenslage festgestellt, so kann der Magistrat bei Einsätzen, die ausschließlich auf diese allgemeine Schadenslage zurückzuführen sind, von der Erhebung von Gebühren absehen.

§ 10
Sicherheitsleistungen

Die Hilfeleistung der Feuerwehr im Rahmen des § 6 Abs. 3 HBKG, eine Überlassung von Geräten oder die Gestellung von Brandsicherheitsdiensten kann von einer vorherigen angemessenen Sicherheitsleistung des Gebührenschuldners bis zur Höhe der voraussichtlich entstehenden Gebühren und Auslagen abhängig gemacht werden.

§ 11
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.07.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus vom 01.05.2012 außer Kraft.

Bad Soden am Taunus, ……..
Der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 11. Neufassung der Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus
19/2026/1508

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt die im Entwurf beigefügte Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Satzung tritt zum 01.07.2026 in Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (36 Jastimmen)

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 12. Anträge

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____





Christian Gutbier, Am Carlusbaum 24, 65812 Bad Soden, Fraktionsvorsitzender

Frau Stadtverordnetenvorsteher
Dorothee Fink
Rathaus
65812 Bad Soden

16.05.2026

Antrag zur Regelung der Reihung der stellvertretenden Stadtverordnetenvorsteher/in

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin,

die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Reihungen der Stellvertretenden Stadtverordnetenvorsteher soll wie folgt erfolgen:

1. Christian Gutbier
2. Sven Hahnel
3. Isabell Reuter
4. Martin Krapf
5. Stefan Dietrich

Begründung:

Die Reihenfolge der stellvertretenden Stadtverordnetenvorsteher/in dient der eindeutigen und transparenten Regelung der Vertretung der Stadtverordnetenvorsteherin im Falle ihrer Abwesenheit. Durch die festgelegte Reihung wird sichergestellt, dass die Wahrnehmung der Aufgaben und die Leitung der Sitzungen jederzeit geordnet und ohne Auslegungsfragen erfolgen können.

Die vorgeschlagene Reihenfolge berücksichtigt das Wahlergebnis und schafft Klarheit über die Vertretungsverhältnisse für die laufende Wahlperiode. Dadurch wird ein reibungsloser Ablauf der parlamentarischen Arbeit gewährleistet.

BSB-Fraktion

Christian Gutbier
Fraktionsvorsitzende

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 12.1. Regelung der Reihung der stellvertretenden Stadtverordnetenvorsteher
- Antrag der BSB-Fraktion vom 16.05.2026 -
20/2026/0055

StVe Hartmann begründet den Antrag der BSB-Fraktion vom 16.05.2026.

Nach Diskussion stimmt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus über den Antrag der BSB-Fraktion ab.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt:

Die Reihungen der Stellvertretenden Stadtverordnetenvorsteher soll wie folgt erfolgen:

1. Christian Gutbier
2. Sven Hahnel
3. Isabell Reuter
4. Martin Krapf
5. Stefan Dietrich

Abstimmungsergebnis: **mit den Stimmen der CDU, BSB und FDP gegen die Stimmen der GRÜNE und SPD (25 Jastimmen, 11 Neinstimmen)**

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Gartenstraße 1a · 65812 Bad Soden

An
Frau Stadtverordnetenvorsteherin Dorothée Fink

Stadtverordnetenfraktion

Judith Kordon
Fraktionsvorsitzende
j.kordon@gruene-bad-soden.de

Harald Fischer

Fraktionsvorsitzender
h.fischer@gruene-bad-soden.de

Bad Soden, 28. Mai 2026

Antrag: Prüfung des möglichen Ausbaus schattiger Fahrradstellplätze

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin Fink,

die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen, an welchen öffentlichen Einrichtungen — insbesondere am Freibad, an Sportanlagen sowie am Bahnhof — überdachte beziehungsweise schattige Stellplätze für Fahrräder, eBikes und eScooter geschaffen werden können.

Über das Ergebnis ist im zuständigen Ausschuss zu berichten.

Begründung:
Die Nutzung von eBikes und eScootern bei Kurzstrecken ist für viele Bürger:innen sowie Besucher:innen Bad Sodens längst Normalität geworden. Gleichzeitig nehmen Hitzetage und längere Hitzeperioden auch in Hessen zu. Dieser Trend wird sich in näherer Zukunft nur verstärken.

Gerade bei direkter Sonneneinstrahlung können sich eBikes und eScooter stark aufheizen. Dies betrifft insbesondere die verbauten Lithium-Akkus deren Leistungsfähigkeit und Lebensdauer durch hohe Temperaturen (ab 25 Grad) langfristig beeinträchtigt werden kann. In Extremfällen können die Akkus auch aufgrund von extremer Überhitzung ausgasen, ausdehnen und explodieren.

Hersteller und Fachverbände wie der ADFC (Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club) warnen daher, diese Fahrzeuge möglichst nicht dauerhaft in der prallen Sonne, sondern an schattigen beziehungsweise überdachten Plätzen abzustellen.

Derzeit fehlen solche Stellplätze in Bad Soden oder sind nicht in ausreichender Zahl vorhanden. Besonders wichtig sind dabei zentrale Orte wie das FreiBadSoden, der Bahnhof und die Hasselgrundhalle. Am Freibad besteht an heißen Tagen ein besonderer Bedarf, da die Anlage gerade bei hohen Temperaturen stark besucht wird. Derzeit befinden sich am Haupteingang keine Fahrradständer im Schatten. Eine zusätzliche Beschattung des Eingangsbereichs könnte zudem die Besucher:innen in der Warteschlange vor starker Sonneneinstrahlung schützen.

Ziel der Prüfung ist es, die klimafreundliche Anreise zu fördern, Fahrzeuge und Akkus vor starker Sonneneinstrahlung zu schützen sowie die Attraktivität nachhaltiger Mobilität und Aufenthaltsqualität in Bad Soden zu erhöhen.

Mit freundlichen Grüßen





Judith Kordon Harald Fischer

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 12.2. Prüfung des möglichen Ausbaus schattiger Fahrradstellplätze
- Antrag der GRÜNE-Fraktion vom 28.05.2026 -
20/2026/0056

StVe Kretschmer begründet den Antrag der GRÜNE-Fraktion vom 28.05.2026.

StVe Mamok stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung und bittet um kurze Sitzungsunterbrechung.

Die Sitzung wird von 21:30 Uhr bis 21:37 Uhr unterbrochen.

Nach Diskussion stellt **StVe Mamok** folgenden Änderungsantrag:

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen, ob und zu welchen Kosten am FreiBadSoden eine Beschattung für Abstellplätze von Fahrrädern, eBikes, eScootern geschaffen werden kann.

Die GRÜNE-Fraktion ist damit einverstanden.

Anschließend stimmt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus über den geänderten Antrag der GRÜNE-Fraktion ab.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt:

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen, ob und zu welchen Kosten am FreiBadSoden eine Beschattung für Abstellplätze von Fahrrädern, eBikes, eScootern geschaffen werden kann.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (36 Jastimmen)

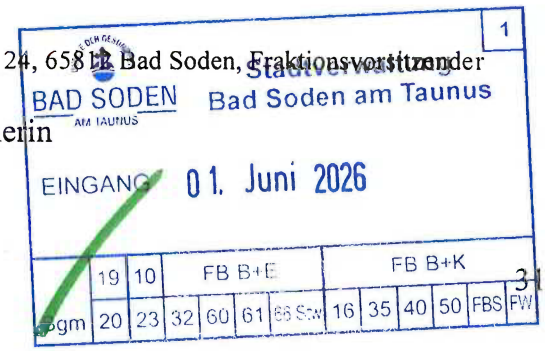
Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

Christian Gutbier, Am Carlusbaum 24, 65812 Bad Soden, Fraktionsvorsitzender

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Dorothee Fink
Rathaus
65812 Bad Soden



31.05.2026

Antrag: Den Haushalt als durchsuchbares PDF bereitstellen

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin,

wir bitten, nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung aufzunehmen:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, den Haushaltsplan der Stadt Bad Soden ab dem Haushaltsjahr 2027 als durchsuchbares PDF öffentlich zur Verfügung zu stellen.

Begründung:

Ein durchsuchbares PDF ermöglicht es der Stadtverordnetenversammlung, ihre Kontroll- und Mitwirkungsrechte effizienter wahrzunehmen. Darüber hinaus erleichtert es den Bürgerinnen und Bürgern den Zugang zu den für sie relevanten Bestandteilen des Haushalts und verbessert so die Transparenz der Haushaltsplanung.

Mit freundlichen Grüßen

BSB-Fraktion

Christian Gutbier
Fraktionsvorsitzende

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 12.3. Den Haushalt als durchsuchbares PDF bereitstellen
- Antrag der BSB-Fraktion vom 31.05.2026 -
20/2026/0060

StV Gutbier begründet den Antrag der BSB-Fraktion vom 31.05.2026.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus stimmt über den Antrag der BSB-Fraktion ab.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt:

Der Magistrat wird beauftragt, den Haushaltsplan der Stadt Bad Soden ab dem Haushaltsjahr 2027 als durchsuchbares PDF öffentlich zur Verfügung zu stellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (36 Jastimmen)

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Stadtverordnetenfraktion Bad Soden am Taunus

Dr. Martina Helmerich
Fraktionsvorsitzende
Telefon: 06196/527683
martina.helmerich@spd-bad-soden.de

Frau
Stadtverordnetenvorsteherin
Dorothée Fink
Rathaus
65812 Bad Soden am Taunus

1. Juni 2026

Antrag der SPD-Fraktion:
Alkoholfreien Jugendbereich beim Sommernachtsfest einrichten
Streetwork und Jugendarbeit stärken

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin,

wir bitten Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung zu nehmen:

Der Magistrat wird beauftragt, beim diesjährigen Sommernachtsfest 2026, in enger Zusammenarbeit mit dem kommunalen Streetworker, einen klar abgegrenzten, alkoholfreien Bereich einzurichten, der jungen Menschen als Aufenthalts-, Begegnungs- und Rückzugsraum dient.

Dieser Jugendbereich soll dauerhaft in die Planung des Sommernachtsfestes integriert und von der Stadt finanziell sowie organisatorisch unterstützt werden. Die Einrichtungen der offenen Jugendarbeit sind frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

Begründung:

Das Sommernachtsfest ist eine zentrale Veranstaltung der Stadt Bad Soden am Taunus, die Menschen aller Altersgruppen anspricht und zusammenbringt. Gleichzeitig zeigen die Erfahrungen der vergangenen Jahre, dass junge Menschen zunehmend Alkohol konsumieren, ohne dass geeignete alkoholfreie Alternativen oder Schutzräume vorhanden sind. Ein fester Anlaufpunkt für Jugendliche, begleitet durch den Streetworker, würde hier präventiv wirken und gleichzeitig die gesellschaftliche Teilhabe junger Menschen stärken.

Diese Einschätzung wird durch den aktuellen Jahresbericht des Streetworkers der Stadt Bad Soden am Taunus untermauert. Darin heißt es zum Sommernachtsfest: „Das Aufsuchen auf dem Sommernachtsfest war bis zu einer gewissen Uhrzeit noch möglich und sinnvoll. Jedoch war das Aufkommen von Menschen irgendwann so enorm, dass es schlichtweg nicht mehr übersichtlich war. Falls die Zusammenarbeit mit JJ zum nächsten Fest gefestigt ist, würde es sich eher anbieten, einen eigenen Standort für Jugendliche aufzubauen.“ (Tätigkeitsbericht 2025 des Streetworkers, S. 13; JJ steht für Jugendberatung und Jugendhilfe e.V. in Hofheim).

Der vorliegende Antrag greift diese fachliche Empfehlung des Streetworkers unmittelbar auf. Aufsuchende Jugendarbeit im Gedränge eines stark besuchten Festes stößt rasch an ihre Grenzen. Ein fester, klar gekennzeichneter Jugendbereich auf dem Sommernachtsfest ist daher keine optionale Ergänzung, sondern eine strukturelle Notwendigkeit. Er schafft die Voraussetzung dafür, dass der Streetworker und die Einrichtungen der offenen Jugendarbeit ihre präventive Arbeit wirksam entfalten können.

Helmerich

Dr. Martina Helmerich
SPD-Fraktionsvorsitzende

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 12.4. Alkoholfreien Jugendbereich beim Sommernachtsfest einrichten Streetwork und Jugendarbeit stärken

- Antrag der SPD-Fraktion vom 01.06.2026 -

20/2026/0061

StVe Dr. Helmerich begründet den Antrag der SPD-Fraktion vom 01.06.2026.

Nach Diskussion stellt **StVe Reuter** folgenden Änderungsantrag:

Der Magistrat wird beauftragt, über das diesjährige Jugendangebot auf dem Sommernachtsfest in der Sitzung des Ausschusses für Jugend, Kultur, Sport und Soziales im Herbst zu berichten und die daraus gezogenen Schlüsse vorzustellen.

Die SPD-Fraktion ist damit einverstanden.

Anschließend stimmt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus über den geänderten Antrag der SPD-Fraktion ab.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt:

Der Magistrat wird beauftragt, über das diesjährige Jugendangebot auf dem Sommernachtsfest in der Sitzung des Ausschusses für Jugend, Kultur, Sport und Soziales im Herbst zu berichten und die daraus gezogenen Schlüsse vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (36 Jastimmen)

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 13. Anfragen

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

BAD SODEN
AM TAUNUS
DER MAGISTRAT

02.03.2026

Abteilung 61

An die
Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Bad Soden am Taunus

Beantwortung Nr.: 19/2026/1518-2

Städtische Einflussmöglichkeiten bei Zugausfällen und ständigen Verspätungen der S 3 auf der Strecke Bad Soden-Frankfurt am Main-Bad Soden
- Anfrage der BSB-Fraktion vom 14.01.2026 -
Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.02.2026

Frage:

1. Welche Möglichkeiten der Einflussnahme hat die Stadt Bad Soden über den Main-Taunus-Kreis, die beschriebenen Probleme [Ausfälle und Verspätungen] in den Griff zu bekommen? Explizit möge der RMV der Stadt gegenüber darlegen, warum die Linie S3 offensichtlich mehr als andere S-Bahnen betroffen ist und welche Maßnahmen ergriffen werden, um die Pünktlichkeit zu erhöhen.
2. Gibt es vertragliche Regelungen mit dem RMV bezüglich des Leistungsumfanges, u.a. auch zur Pünktlichkeit und Vermeidung von verspätungsbedingten Zugausfällen des S-Bahn-Verkehrs?
3. Wäre es möglich, dass der Main-Taunus-Kreis seine finanziellen Beiträge gegenüber dem RMV auf Grund dessen fortlaufender Minderleistung entsprechend kürzt, um endlich Verbesserungen für die Bürgerinnen und Bürger in Bad Soden zu erzielen?

Antwort:

Die Fragen 1. bis 3. werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die S-Bahnlinien im Rhein-Main-Gebiet werden durch die Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV) bestellt und finanziert. Die Stadt Bad Soden am Taunus ist kein Gesellschafter des RMV. Es exisiteren auch keine vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Bad Soden am Taunus und dem RMV bezüglich des Leistungsumfangs der S-Bahnlinie 3. Die Stadt Bad Soden am Taunus leistet zudem keine finanziellen Beiträge an den RMV. Die durch den RMV bestellten Regionalbahnlinien in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main werden - neben den Einnahmen aus den Ticketverkäufen - weit überwiegend durch die Regionalisierungsmittel des Bundes finanziert.

Dem gegenüber ist die Stadt Bad Soden am Taunus neben dem Main-Taunus-Kreis und den übrigen elf Städten und Gemeinden im MTK Gesellschafterin der Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbh (MTV). Die MTV ist als Lokale Nahverkehrsorganisation (LNO) des MTK zuständig für die meisten Busverkehre im Kreis (800er-Buslinien), nicht jedoch für den Schienenpersonennahverkehr. Die Zahlungen, die die Stadt Bad Soden am Taunus an die MTV leistet, werden im Wesentlichen hierfür verwendet.

Vor diesem Hintergrund bestehen für die Stadt Bad Soden am Taunus keine direkten Einflussmöglichkeiten auf den Betrieb der S-Bahnlinie 3. Die Stadt Bad Soden am Taunus ist weder Bestellerin, noch Betreiberin der S3, es bestehen auch keine unmittelbaren vertraglichen Beziehungen. Deshalb beschränken sich die Einflussmöglichkeiten darauf, gegenüber dem RMV bzw. der DB Regio AG als Betreiberin der S3 auf die nicht zufriedenstellende Situation hinzuweisen und Verbesserungen anzumahnen. Dies geschieht regelmäßig und mit Nachdruck, sowohl schriftlich als auch im direkten Gespräch z.B. mit der RMV-Geschäftsführung.

Da auch die anderen Städte und Gemeinden im MTK über die andauernden Beeinträchtigungen im Schienenpersonennahverkehr verärgert sind, hat zum Beispiel der Aufsichtsrat der MTV entschieden, sich mit einem Schreiben zur Thematik „Anhaltende Beeinträchtigungen im Angebot des Schienenverkehrs“ an die Deutsche Bahn AG zu wenden. Das Schreiben vom 5. Februar 2026 wurde zwischenzeitlich beantwortet. Beide Schreiben sind als Anlagen 1 und 2 beigefügt.

Zur Beantwortung der Anfrage wurden zudem RMV und MTV angeschrieben. Die Antworten sind im Folgenden wiedergegeben.

Antwort der Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH (MTV):

Leider können wir zum Thema Qualität auf der S-Bahn-Linie keine zufriedenstellende Antwort geben. Die frustrierende Qualität der S-Bahn-Linie S3 ist leider gut bekannt. Der Main-Taunus-Kreis als Gesellschafter und die MTV als Nahverkehrsorganisation des MTK bemängeln permanent die schlechte Pünktlichkeit und die immer wieder auftretenden Zugausfälle. Auch der RMV erachtet die Qualität im Regionalverkehr als Zumutung. Wichtigste Störungsursache dabei ist das durch den RMV so bezeichnete „Jahrzehnt des Bauens“.

Der RMV als Vertragspartner der Betreiberin DB Regio kann zwar im Rahmen von vertraglichen Malusregelungen Ausgleichszahlungen an DB Regio kürzen und tut dies auch, aber Voraussetzung ist, dass die Leistungsmängel durch den Auftragnehmer verursacht und durch diesen behoben werden können. Dies ist jedoch angesichts einer Vielzahl an Störfaktoren nur sehr eingeschränkt der Fall: eine mangelhafte Infrastrukturverfügbarkeit, eingleisige Abschnitte, Stellwerksunterbesetzungen bei DB InfraGo, eine wachsende Zahl an Baumaßnahmen, ein hohes Niveau des Personalmangels, Fahrzeugprobleme, Unpünktlichkeit des Fernverkehrs mit Folgeverspätungen im Regionalverkehr.

Abgesehen davon, dass Mittelkürzungen hier keine Abhilfe bringen würden, kann der Kreis als Gesellschafter auch deswegen nicht kürzen, weil er für die Verkehrsleistung keine Zahlungen mehr zu leisten hat. Der Kreis zahlt lediglich noch eine Umlage zum Ausgleich der RMV-Regiekosten.

Antwort des Rhein-Main-Verkehrsverbundes GmbH (RMV):

Zweifellos sind jede Verspätung und jeder Fahrtausfall ärgerlich. Entsprechend analysiert unser hauseigenes Qualitätsmanagement laufend, wie oft und warum es zu Fahrplanabweichungen kommt. Wenngleich dies für die Fahrgäste sicher erlebte Unannehmlichkeiten mindert, möchten wir anmerken, dass die S3 sowohl bei der Pünktlichkeit als auch dem Anteil stattgefundener Fahrten (Zuverlässigkeitsquote) in den vergangenen Wochen wie auch im Vorjahr, wenngleich je nach Wert auch nur leicht, über dem Durchschnitt aller S-Bahnen liegt. 44 Prozent aller Verspätungen in diesem Jahr gehen auf Zugfolge zurück, also letztlich einer Netzüberlastung.

Auch wenn derzeit Bauarbeiten mit dazu beitragen, dass es zu Verspätungen kommt, ist die Sanierung und der Ausbau des Schienennetzes ein zentrales Element für eine höhere Verlässlichkeit in Zukunft. Verbessert hat sich beispielsweise in den vergangenen Monaten die Besetzung der Stellwerke durch DB InfraGO.

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Anlage/n
1 - Schreiben der MTV and die DB vom 05.02.2026 (öffentlich)

2 - Antwort der DB and die MTV vom 26.02.2026 (öffentlich)

Wir bringen
Sie ans Ziel

MTV mbH Postfach 14 80 65704 Hofheim am Taunus

Deutsche Bahn AG
Konzernbevollmächtigter
für die Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland
Herrn Ismael Ertug
Weilburger Str. 22
60326 Frankfurt am Main

Durchwahl: 06192-95109 10
Datum: 05.02.2026

Anhaltende Beeinträchtigungen im Angebot des Schienenverkehrs

Sehr geehrter Herr Ertug,

der aktuelle Zustand von Schieneninfrastruktur und Verkehrsangebot hat ein Maß erreicht, das für die Menschen in unserer Region und weit darüber hinaus nicht mehr tragbar ist. Tägliche Einschränkungen, Verspätungen und Ausfälle belasten nicht nur die Fahrgäste, sondern gefährden auch die Leistungsfähigkeit und Attraktivität einer ganzen Region, die auf eine starke und verlässliche Bahn angewiesen ist.

Die Aufsichtsratsmitglieder der MTV Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH (MTV) bringen ihre Besorgnis über die anhaltenden Qualitätsprobleme im Bahnverkehr in Hessen, speziell im Rhein-Main-Raum, zum Ausdruck. Dem schließt sich die Geschäftsführung der MTV an. In den letzten Monaten beobachten wir eine deutliche Verschlechterung der Qualität, die die tägliche Mobilität in unserer Region erheblich beeinträchtigt und die Anschlüsse zu anderen Städten und Gemeinden massiv einschränkt.

Wiederholte Ausfälle, gekürzte Fahrpläne und Anschlussprobleme lassen den öffentlichen Nahverkehr zunehmend unzuverlässig erscheinen. Umfangreiche Stellwerksarbeiten, Großbaustellen und Instandhaltungsmaßnahmen führen regelmäßig zu Teilausfällen, aus

Seite 2 ▶

MTV Main-Taunus-
Verkehrsgesellschaft mbH

Sitz
Am Untertor 6
65719 Hofheim a. Ts.

Post
Postfach 14 80
65704 Hofheim a. Ts.

Geschäftsführung
Roland Schmidt

Aufsichtsratsvorsitz
Kreisbeigeordneter
Johannes Baron

Kommunikation
Service-Telefon:
06192 -200 26 21
Fax-Nummer:
06192 -200 26 31
office@mtv-web.de
www.mtv-web.de

ÖPNV-Anschluss
Zug und Bus Haltestelle:
Bahnhof Hofheim Taunus

Taunus-Sparkasse
BIC HELADEF1TSK
IBAN DE36 5125 0000
0000 0166 59

Gläubiger-ID
DE18MTV00000220126

Ust.-Ident-Nr.
DE 11 3866761

Eingetragen beim
Amtsgericht Frankfurt
HRB 27 507

gefallenen Zügen und erheblichen Verspätungen. Die Vielzahl betroffener Strecken zeigt, dass die Probleme systemisch sind und den reibungslosen Ablauf des öffentlichen Nahverkehrs nachhaltig stören.

Die Situation verdeutlicht zudem, dass insbesondere die Betriebs- sowie Kundenkommunikation unzureichend ist und in den Stellwerken nicht ausreichend Personal zur Verfügung steht. Ein Vertreter von DB InfraGO berichtete bereits in 2025 im Verkehrsausschuss des Kreistages des Main-Taunus-Kreises über die mangelhafte Qualität und unzureichende Personalsituation auf Seiten der DB AG. Störungen werden häufig weder zeitnah noch transparent vermittelt, was bei Fahrgästen, Städten und Gemeinden zu Frust und Kritik führt. Zahlreiche Nutzerinnen und Nutzer sowie kommunale Gremien haben bereits Beschwerden geäußert und berichten über die zunehmende Unzufriedenheit mit der Zuverlässigkeit des öffentlichen Nahverkehrs.

Die wiederkehrenden Ausfälle und Verspätungen vermitteln den Eindruck, dass trotz der bekannten Herausforderungen bisher nur unzureichende Maßnahmen ergriffen wurden, um den Betrieb dauerhaft stabil und verlässlich zu gestalten.

Wir hoffen, dass diese Rückmeldung Ihnen ein realistisches Bild der Lage vermittelt und die Dringlichkeit der Thematik aus Sicht der betroffenen Kommunen und des Kreises verdeutlicht.

Mit freundlichen Grüßen

05/02

Johannes Baron
Kreisbeigeordneter
Main-Taunus-Kreis
AR-Vorsitzender der MTV

Roland Schmidt
Geschäftsführer
MTV Main-Taunus- Verkehrsgesellschaft mbH

Ismail Ertug
Konzernbevollmächtigter
für das Land Hessen

Deutsche Bahn AG • Weilburger Straße 22 • 60326 Frankfurt am Main

Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft
Herrn Johannes Baron
Herr Roland Schmidt
Am Untertor 6
65719 Hofheim am Taunus

ausschließlich per E-Mail an:
r.schmidt@mtv-web.de

26. Februar 2026

Anhaltende Beeinträchtigungen im Angebot des Schienenverkehrs –
Ihr Schreiben vom 5. Februar 2026

Sehr geehrter Herr Kreisbeigeordneter Baron,
sehr geehrter Herr Schmidt,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 5. Februar 2026 hinsichtlich der Beeinträchtigungen im Angebot des Schienenverkehrs im Bahnverkehr in Hessen, speziell im Rhein-Main-Gebiet.

Die aktuelle Situation entspricht nicht unserem Qualitätsanspruch. Ein weiterhin hohes Bauvolumen sowie der insgesamt an vielen Stellen noch ungenügende Infrastrukturzustand führen leider immer wieder zu Kapazitätseinschränkungen.

Trotz erhöhter Investitionsmittel führen bestehender Instandhaltungsbedarf, Großprojekte sowie genehmigungs- und ressourcenbedingte Rahmenbedingungen weiterhin zu baubedingten Einschränkungen. Durch die konsequente Umsetzung der genannten Maßnahmen wird eine schrittweise Verbesserung der Betriebssituation erwartet; eine erste Entlastung wird im Laufe des Jahres 2026 angestrebt.

Um die Baumenge möglichst kundenfreundlich umzusetzen, bündeln wir Baumaßnahmen, wo immer sinnvoll möglich. Diesbezüglich hat die DB ein neues Baustellenmanagement eingeführt. Das bedeutet: fest getaktete Zeitfenster im Fahrplan, in denen die DB Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte umsetzt. Die Kernidee dabei lautet: Fahren und Bauen wird anders organisiert, wird effizienter, es wird künftig mehr in der gleichen Zeit gebaut – damit weniger Kundinnen und Kunden von Baustellen betroffen sind und stabile, verlässliche Fahrpläne erstellt werden können.

Im Rhein-Main-Gebiet führen insbesondere begrenzte Überleitmöglichkeiten und fehlende Signalisierung im sog. Gegengleis zu zusätzlichen Kapazitätsengpässen. Im Rahmen der Korridorsanierung der Rechten Rheinstrecke (Troisdorf-Wiesbaden) in der zweiten Jahreshälfte 2026 sollen diese sog. Layoutstandards umgesetzt werden.

...

Deutsche Bahn AG
Konzernbevollmächtigter
für das Land Hessen
Weilburger Straße 22
60326 Frankfurt am Main

Tel.: 069 265-24700
Fax: 069 265-24709
Ismail.Ertug@deutschebahn.com
www.deutschebahn.com

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Von einer hessenweiten Streckenertüchtigung sind wir aber noch weit entfernt. Daher folgen in Hessen weitere Korridorsanierungen, u.a. in den Korridoren Fulda–Hanau, Frankfurt–Heidelberg, Bebra–Erfurt, Bebra–Fulda und Kassel–Friedberg.

Aber auch außerhalb der zuvor genannten Korridorsanierungen arbeiten wir sukzessive an Verbesserungen der Schieneninfrastruktur.

Mit dem Programm „Kleine und Mittlere Maßnahmen (KMM)“ erhöhen wir die Kapazität auf hochbelasteten Strecken, stärken die betriebliche Stabilität im Störungsfall und ermöglichen eine schnellere Rückkehr zum Regelbetrieb. KMM sind Maßnahmen, die schnell die Engpasssituation und die Störungsresilienz des Netzes verbessern und Wirkung für alle Verkehrsarten (SPNV, SPFV, SGV) im Bestandsnetz entfalten. Mit dem bundesweiten KMM-Programm erhöhen wir die Kapazität im Bau- und Störungsfall.

Ungeachtet der zuvor beschriebenen Bautätigkeiten bestehen leider weiterhin personelle Engpässe im Betriebsdienst infolge altersbedingter Abgänge und längerfristiger Ausfälle. Für das Netz Frankfurt wurden bspw. zuletzt rund 80 Vollzeitkräfte neu ausgebildet beziehungsweise nachqualifiziert. Dennoch sind gegenwärtig temporäre Streckensperrungen oder Einschränkungen im Betriebsprogramm nicht komplett auszuschließen. Zur nachhaltigen Stabilisierung wurden insbesondere folgende Maßnahmen eingeleitet:

- bundesweite interne Unterstützung durch Zugverkehrssteuerer,
- Intensivierung der externen Personalgewinnung,
- Optimierung von Ausbildung und Nachwuchsförderung,
- Modernisierung personalintensiver Stellwerkstechnik,
- regelmäßige Abstimmung mit Aufgabenträgern und Eisenbahnverkehrsunternehmen.

Die Fahrgastkommunikation erfolgt grundsätzlich durch die Eisenbahnverkehrsunternehmen, die über Störungen entsprechend informiert werden.

Sehr geehrter Herr Baron, sehr geehrter Herr Schmidt, zusammenfassend können wir sagen, dass unsere Kundinnen und Kunden durch zahlreiche Baustellen aktuell sehr belastet sind. Wir können daher Ihren Unmut und die Bitte nach mehr Stabilität beim Fahren und Bauen verstehen. Unser Ziel ist es, für den Fahrgast das bestmögliche Ergebnis zu erreichen. Die DB InfraGO arbeitet intensiv daran, ihre Prozesse beim Baustellenmanagement und der Kommunikation mit ihren Geschäftspartnern zu optimieren.

Für den weiteren Austausch und Ihre Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 13.1. Städtische Einflussmöglichkeiten bei Zugausfällen und ständigen Verspätungen der S 3 auf der Strecke Bad Soden-Frankfurt am Main-Bad Soden
- Anfrage der BSB-Fraktion vom 14.01.2026 -
Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.02.2026
19/2026/1518-2

Die Antwort des Magistrats vom 02.03.2026 wird zur Kenntnis genommen.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

Antragsteller/in:

Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Helmut Witt
Königsteiner Straße 73
65812 Bad Soden am Taunus

01.06.2026

Anfrage-Nummer: 20/2026/0057

Frei zugänglicher Fitness-Parcours für Bad Soden – Bewegung für alle Generationen

- Anfrage der GRÜNE-Fraktion vom 28.05.2026 -

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

wir bitten Sie, folgende Anfrage auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu setzen:

Anlage/n
1 - Anfrage- Frei zugänglicher Fitness-Parcours für Bad Soden – Bewegung für alle Generationen (öffentlich)

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Gartenstraße 1a · 65812 Bad Soden

An
Frau Stadtverordnetenvorsteherin Dorothée Fink

Stadtverordnetenfraktion

Judith Kordon
Fraktionsvorsitzende
j.kordon@gruene-bad-soden.de

Harald Fischer

Fraktionsvorsitzender
h.fischer@gruene-bad-soden.de

Bad Soden, 28. Mai 2026

Anfrage: Frei zugänglicher Fitness-Parcours für Bad Soden – Bewegung für alle Generationen

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin Fink,

Wir fragen den Magistrat:

- ob in Bad Soden in einer geeigneten öffentlichen Fläche ein frei zugänglicher Outdoor-Fitness-Parcours eingerichtet werden kann,
- welche Standorte geeignet sind,
- welche Kosten für Anschaffung, Installation und Wartung entstehen würden,
- und welche Förderprogramme, Sponsoring- oder Kooperationsmöglichkeiten genutzt werden können.

Mit freundlichen Grüßen





Judith Kordon Harald Fischer

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 13.2. Frei zugänglicher Fitness-Parcours für Bad Soden – Bewegung für alle Generationen

- Anfrage der GRÜNE-Fraktion vom 28.05.2026 -
20/2026/0057

Die Anfrage wird schriftlich beantwortet.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026

Im Auftrag _____

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Gartenstraße 1a · 65812 Bad Soden

An
Frau Stadtverordnetenvorsteherin Dorothée Fink

Stadtverordnetenfraktion

Judith Kordon
Fraktionsvorsitzende
j.kordon@gruene-bad-soden.de

Harald Fischer

Fraktionsvorsitzender
h.fischer@gruene-bad-soden.de

Bad Soden, 31. Mai 2026

Anfrage: Alttextilerfassung in Bad Soden am Taunus

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin Fink,

wir fragen den Magistrat:

- Wie ist die getrennte Erfassung von Alttextilien in Bad Soden derzeit organisiert, welche Sammelsysteme werden genutzt und zu welchen Kosten für die Stadt?
- Welche Mengen an Alttextilien wurden in 2025 erfasst und welche Auswirkungen hat der steigende Anteil minderwertiger Textilien und die sinkenden Erlöse für wiederverwendbare Kleidung auf die Sammlung und Verwertung?
- Wie hoch ist die Anzahl und Auslastung der Alttextilsammelbehälter im Stadtgebiet und welche Erkenntnisse liegen zu regelmäßig überfüllten Sammelstandorten vor?
- Wie wird die Einführung einer qualitätsgetrennten Erfassung von Alttextilien an den Wertstoffhöfen beurteilt, also eine getrennte Annahme von wiederverwendbarer Kleidung für lokale soziale Projekte sowie stofflich zu recycelnden Textilien?
- Welche Auswirkungen könnte eine solche qualitätsorientierte Erfassung auf die Wirtschaftlichkeit der Sammlung und Verwertung von Alttextilien haben?

Mit freundlichen Grüßen

Judith Kordon Harald Fischer

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 13.3. Alttextilerfassung in Bad Soden am Taunus
- Anfrage der GRÜNE-Fraktion vom 31.05.2026 -
20/2026/0058

Die Anfrage wird schriftlich beantwortet.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026 Im Auftrag _____

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Gartenstraße 1a · 65812 Bad Soden

An
Frau Stadtverordnetenvorsteherin Dorothée Fink

Stadtverordnetenfraktion

Judith Kordon
Fraktionsvorsitzende
j.kordon@gruene-bad-soden.de

Harald Fischer

Fraktionsvorsitzender
h.fischer@gruene-bad-soden.de

Bad Soden, 31. Mai 2026

Anfrage: Verhandlungen über die weitere Leerung der „Gelben Tonne“ in Bad Soden

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin Fink,

wir fragen den Magistrat:

- Welche konkrete Hürde hat das beauftragte Entsorgungsunternehmen genannt, die Kulanzregelung zur Abholung auch der „Gelben Tonnen“ neben den Gelben Säcken auslaufen zu lassen?
- Hat das Entsorgungsunternehmen Bedingungen genannt oder ein Angebot unterbreitet, zu dem eine Leerung der Gelben Tonnen weiter möglich gewesen wäre?
- Wurde mit dem Entsorgungsunternehmen über einen möglichen Zusatzvertrag gesprochen, der über die Vorgaben der Dualen Systeme hinausgeht und die weitere Leerung der Gelben Tonnen möglich machen würde?

Mit freundlichen Grüßen

Judith Kordon Harald Fischer

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die 02. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom 10.06.2026

Beschluss:

TOP 13.4. Verhandlungen über die weitere Leerung der „Gelben Tonne“ in Bad Soden
- Anfrage der GRÜNE-Fraktion vom 31.05.2026 -
20/2026/0059

Die Anfrage wird schriftlich beantwortet.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Soden am Taunus, 20.08.2026 Im Auftrag _____