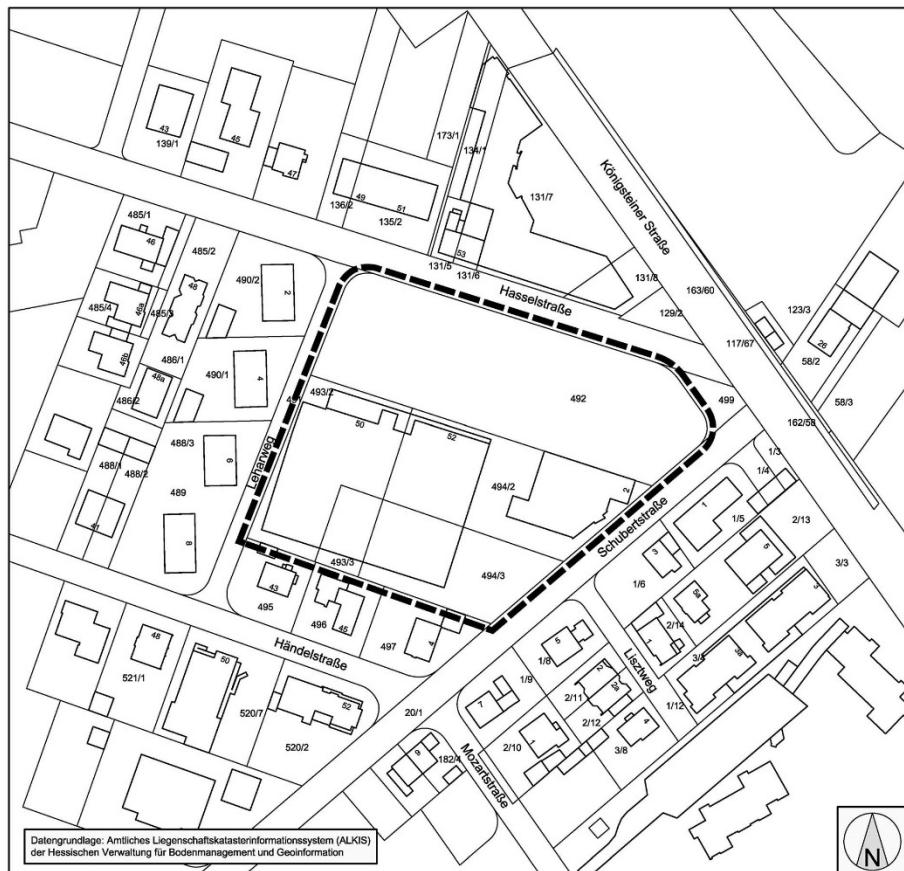


Stadt Bad Soden am Taunus

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



Entwurf, 12.08.2025

Stadt Bad Soden am Taunus

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

Entwurf

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

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

 **IBU**
Ingenieurbüro für Umweltplanung

IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung
Am Boden 25
35460 Staufenberg

Inhalt

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

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

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

A Rechtsgrundlagen

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

2 Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Nahversorgung“

(gem. § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird festgesetzt:

- Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

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

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

- Lebensmittelvollsortiment: 2.000 m²

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

- Getränkesortiment: 900 m²

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

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

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,50 m.

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

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

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 (1) Nr. 2. BauGB)

3.1 Bauweise

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

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

(gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

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

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

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

5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

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

(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

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

6.2 Dachbegrünung

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

6.3 Fassadenbegrünung

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

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

6.4 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Im öffentlichen und privaten Raum dürfen im Außenbereich nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Es sind niedrige Lichtpunktthöhen 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), freistrahrende 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 anzeigenfreie 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 verzögert selbstständig in den öffentlichen Kanal entleert.

E Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten / -sorten

1.1 Vorschlagsliste 1

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

1.2 Vorschlagsliste 2

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

1.3 Vorschlagsliste 3

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

2 Sicherung von Bodendenkmälern

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

3 Kampfmittel

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

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4 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.

5 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.

6 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.

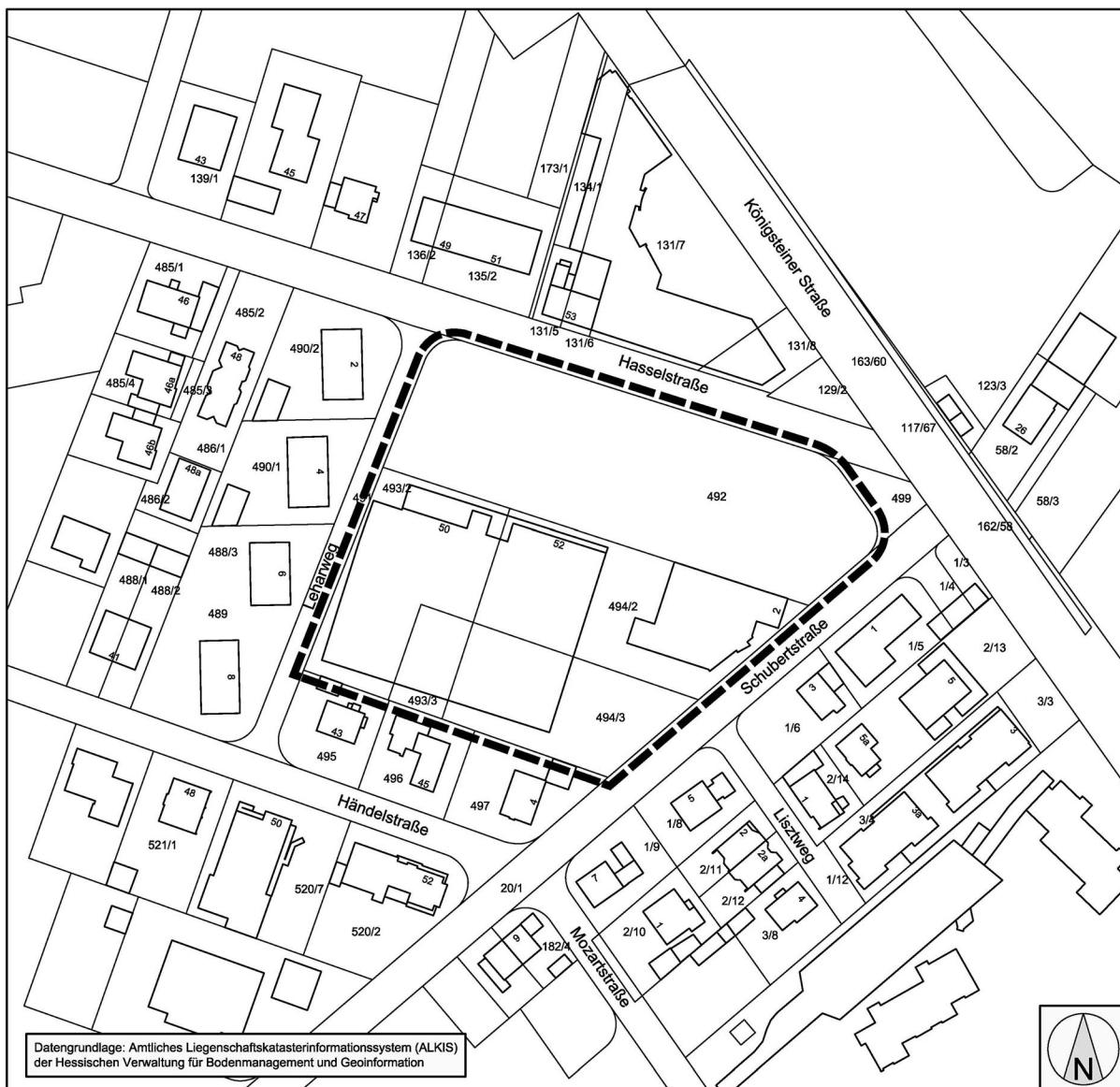
7 Abwasserentsorgung

Der öffentlichen Entwässerung des Plangebietes 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.



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 Lebensmittelvollsortimenten (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 Lebensmittelvollsortimenten bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche oder Discountern bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, gegebenenfalls ergänzt durch einen Getränkemarkt und weitere kleinere Geschäfte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in Nahversorgungszentren.

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

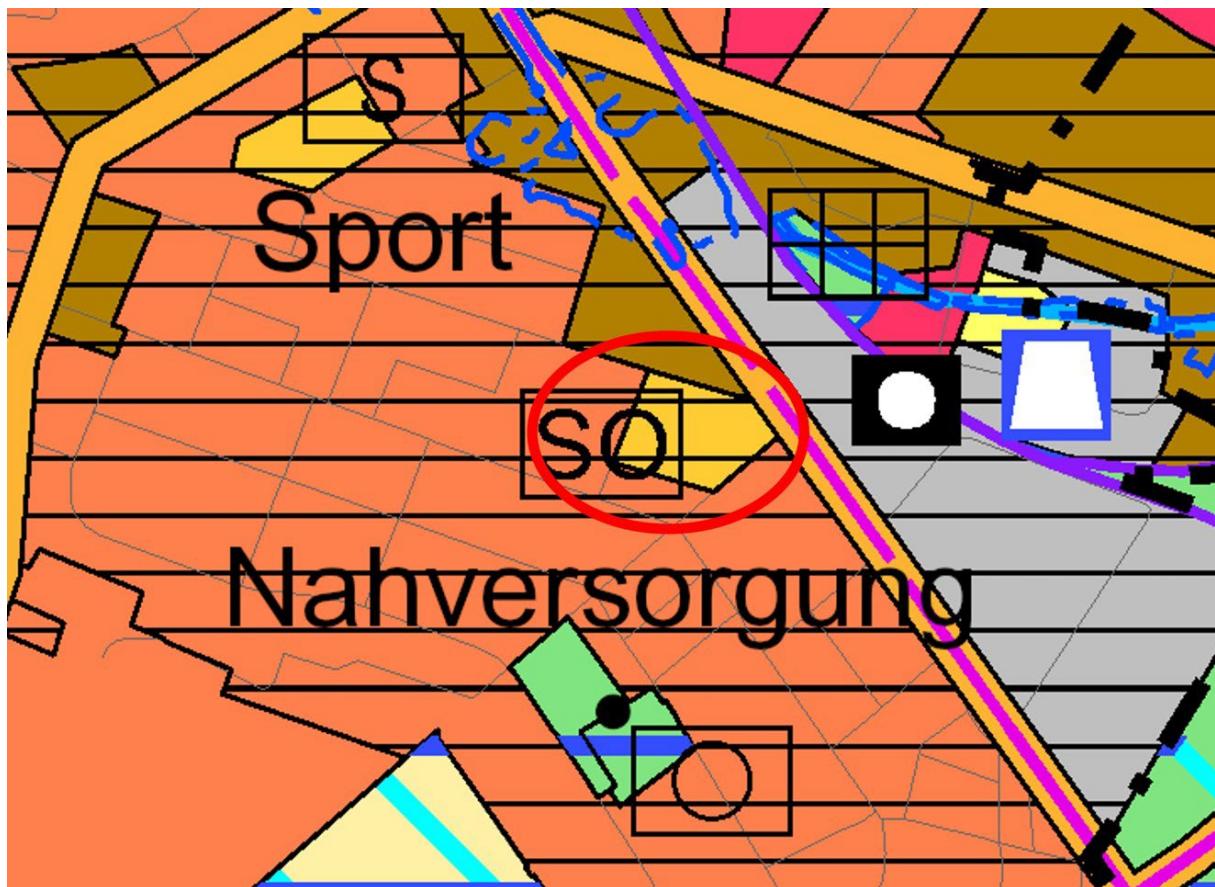


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

3.2 Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030

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

1. „Bewahren und Entwickeln des Landschaftsraums“

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

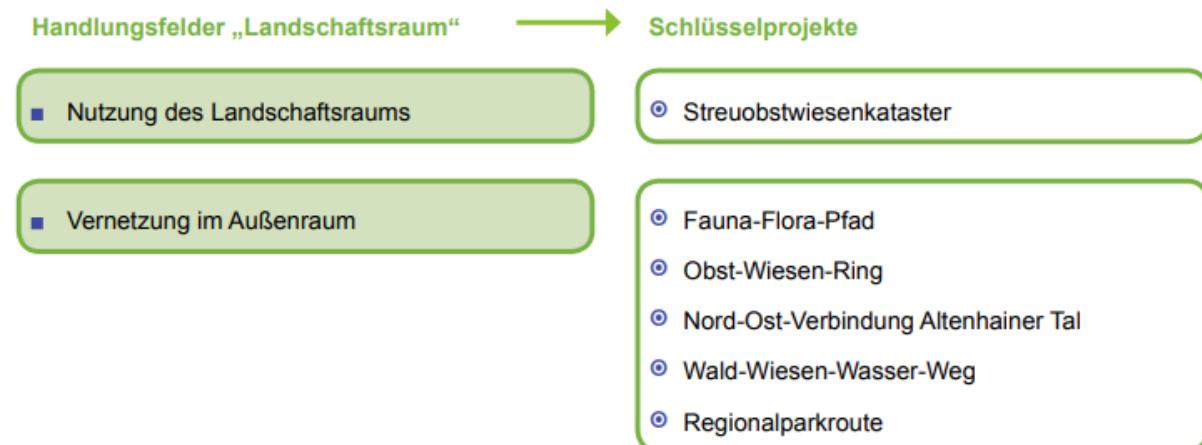


Abbildung 3: **Handlungsfeld „Landschaftsraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030^b**

2. „Nachhaltige Mobilität“

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



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

3. „Lebenswerter Stadtraum“

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

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

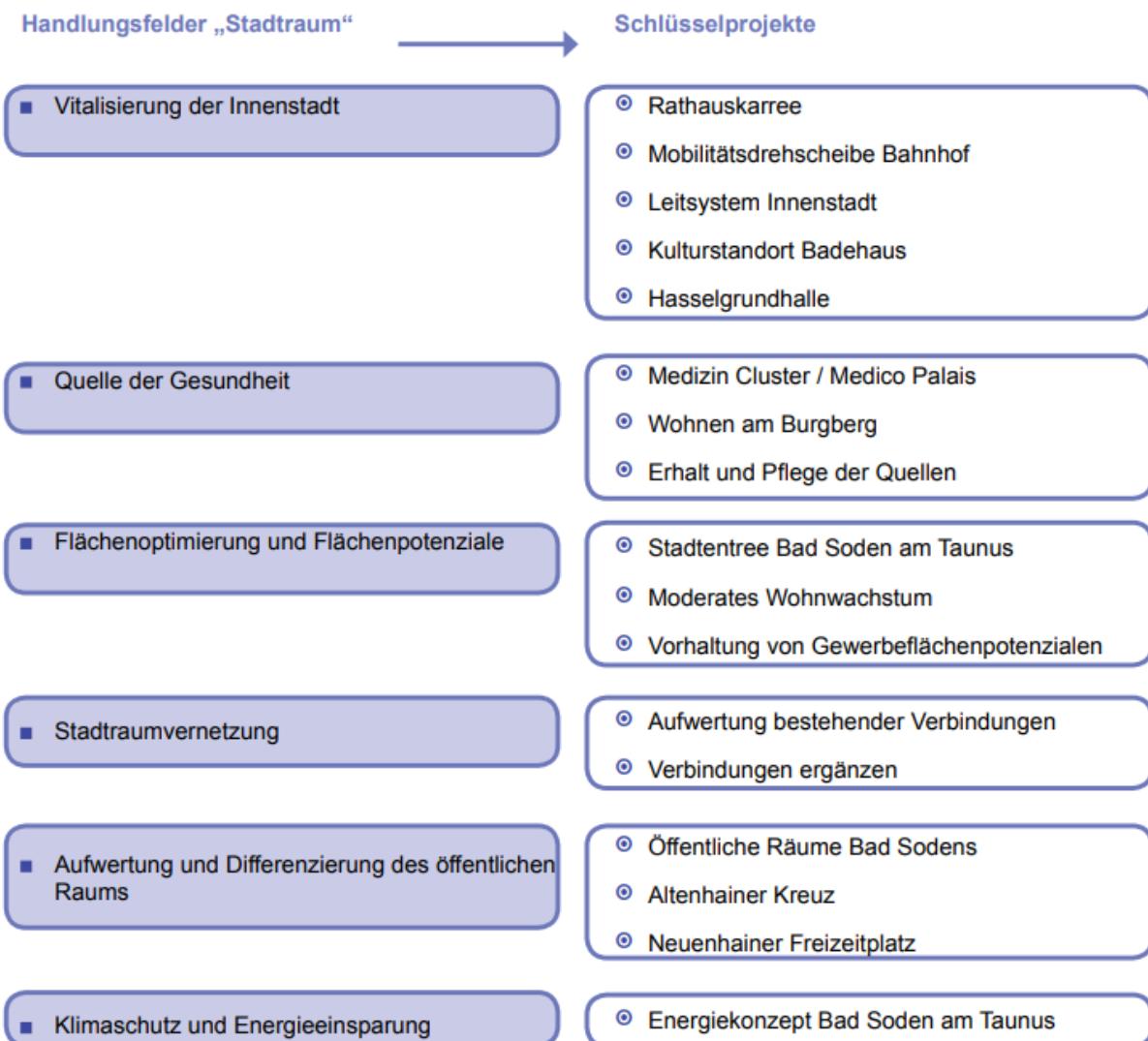


Abbildung 5: Handlungsfeld „Stadtraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030^f

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

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

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

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

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Für das Plangebiet stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ die planungsrechtliche Grundlage dar, die im Jahr 2010 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 7). Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind großflächiger Einzelhandel/Supermarkt (Vollsortimente für den täglichen Bedarf) mit max. 2.800 m² Geschoßfläche und max. 2.000² 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.

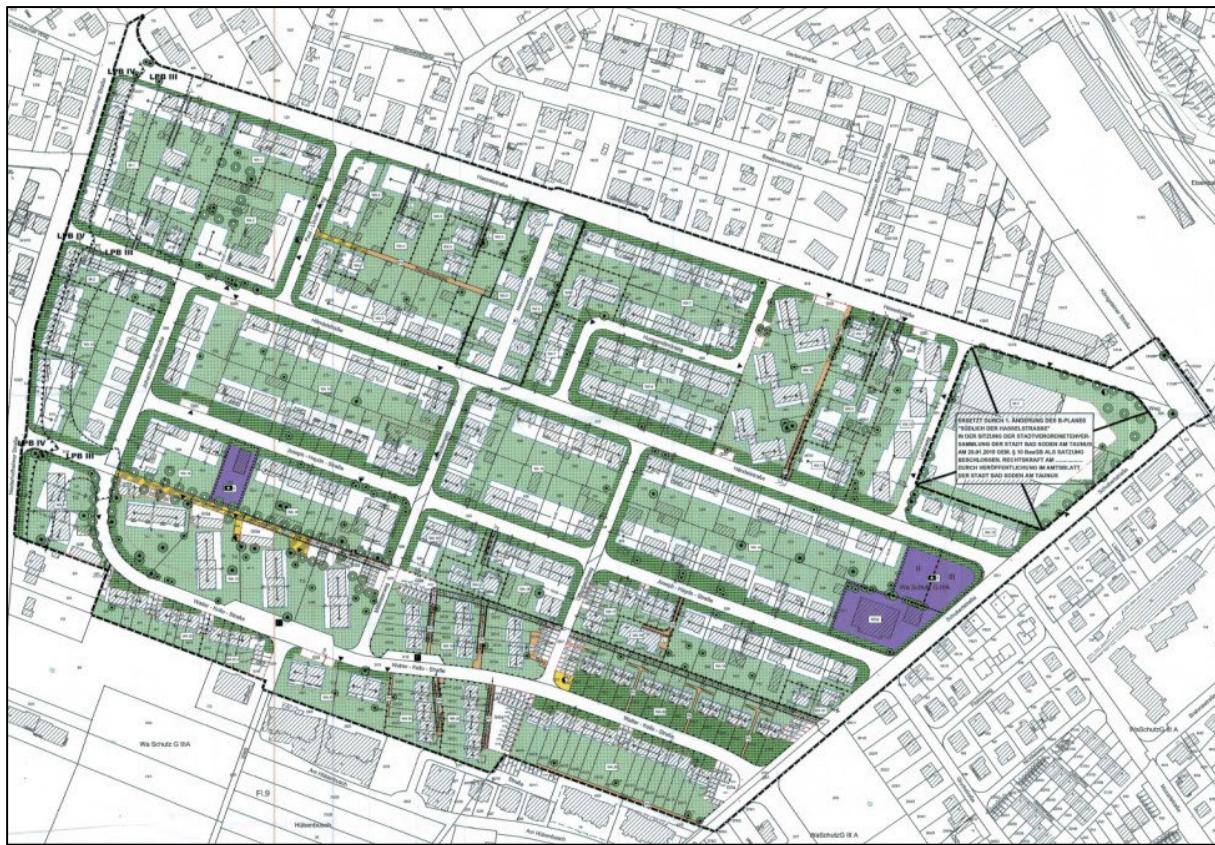


Abbildung 8: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“



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“.

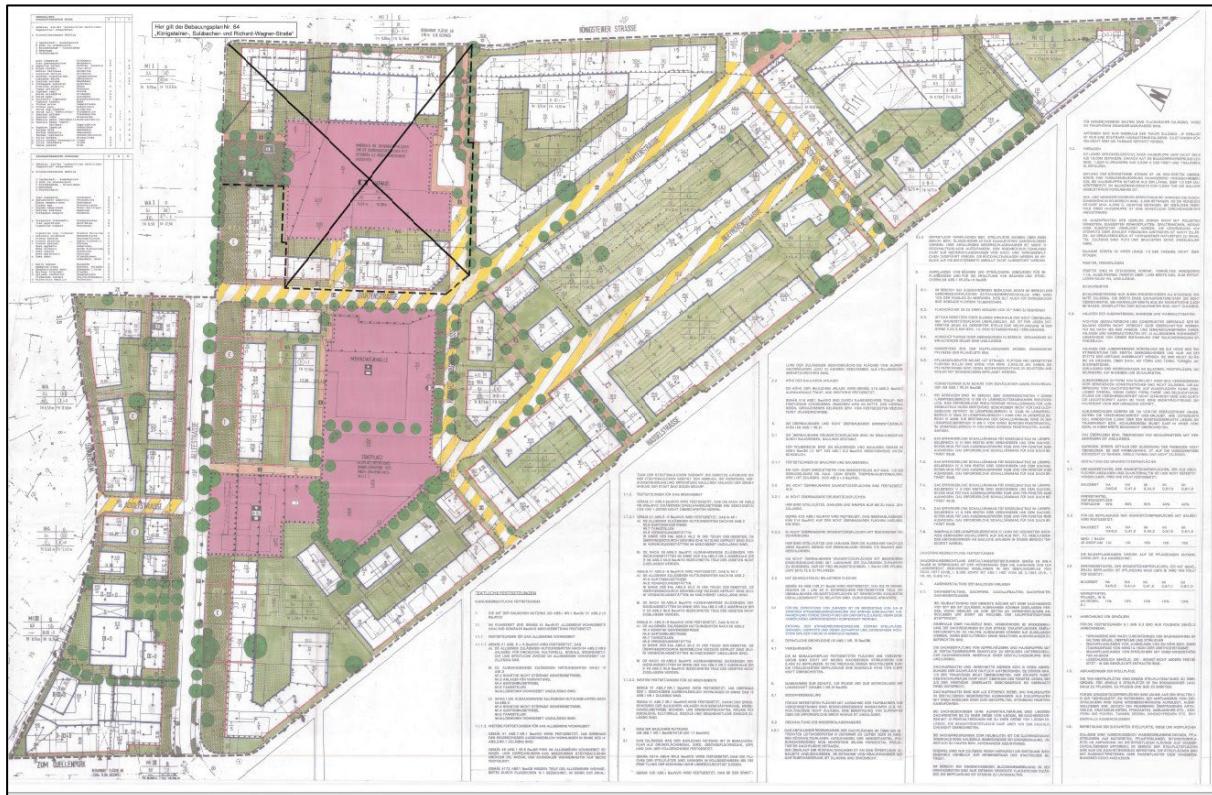




Abbildung 11: Hasselstraße (links) und Königsteiner Straße (rechts) Quelle: Planergruppe ROB GmbH

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 ausgebauten Fußgängerwege (siehe Abbildung 14). Gesonderte Radwege sind nicht vorhanden.



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



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

7.2 Städtebauliche Situation

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

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

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



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



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

Das Plangebiet selbst wird derzeit von einem Lebensmittelvollsortimenter (Rewe Markt) mit Bäckerei (Backhaus 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.

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.“¹

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

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

Kongruenzgebot: Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Bad Soden a. T. konzipiert. Es handelt sich dabei um eine Umstrukturierung und Erweiterung eines etablierten Rewe Supermarktes innerhalb der Kernstadt von Bad Soden a. T. Das Kernsortiment des Anbieters gilt gemäß LEP Hessen 2021 als innenstadtrelevantes Sortiment für die Grundversorgung. Das regelmäßige Einzugsgebiet umfasst primär das Stadtgebiet von Bad Soden a. T., außerdem die angrenzende Gemeinde Sulzbach (Taunus). Wie die Umsatzermittlung erwiesen hat, stammen insgesamt ca. 75 % der zu erwartenden Umsätze aus der Standortgemeinde 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“

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 Discounter 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 Verkaufsflächenobergrenze beträgt für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B2 (geplanter separater Getränkemarkt) **900 m²** und bezieht sich auf die geplante Verkaufsfläche.

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

10.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Tabelle 1: Flächenbilanz

10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

10.3.1 Bauweise

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

10.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

10.4 Stellplätze, Carport, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

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

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

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

10.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

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

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

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

10.6.1 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

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

10.6.2 Dachbegrünung

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

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

10.6.3 Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebietes 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 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 Lebensstättenenschutz. 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 Laubbbaum 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 HeNatGⁿ) und des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG^o sowie HAltBodSchG^p) abgearbeitet. Hierfür wird der aktuelle Bestand beschrieben und eine Prognose für die Umweltauswirkungen einschließlich Bewertung vorgenommen.

Boden

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

Der 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 Prämissen 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 Schutzwertes 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

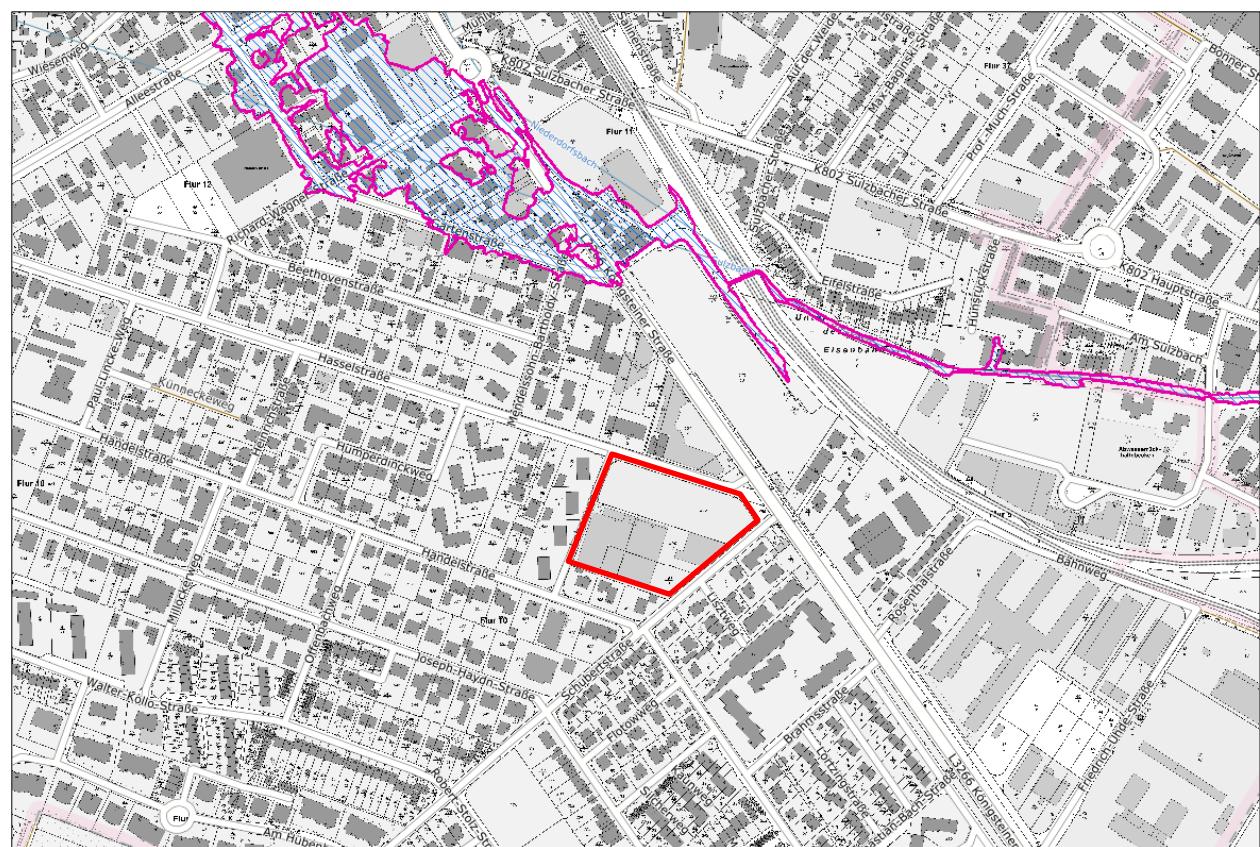


Abbildung 23: Lage des Plangebiets (rot umrahmt) zum gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet Sulzbach Quelle: Geoportal Hessen, 05.02.2024

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 Arten-Spektrum 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 abzureißen 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 Frei-brüter-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 Rückschnitts- 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 ausgängen werden kann, dass zwischen Abriss und Fertigstellung der neuen Gebäude eine kontinuierliche ökologische Funktionalität im Hinblick auf die flexiblen Fledermausarten der Siedlungslagen gegeben ist, sind keine CEF-Maßnahmen vorlaufend zum Eingriff notwendig.

Fazit

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

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

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

Tabelle 2: **Vermeidungsmaßnahmen**

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

Tabelle 3: **Kompensationsmaßnahmen**

15 Klima und Luftqualität

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

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

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

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

16 Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz

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

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

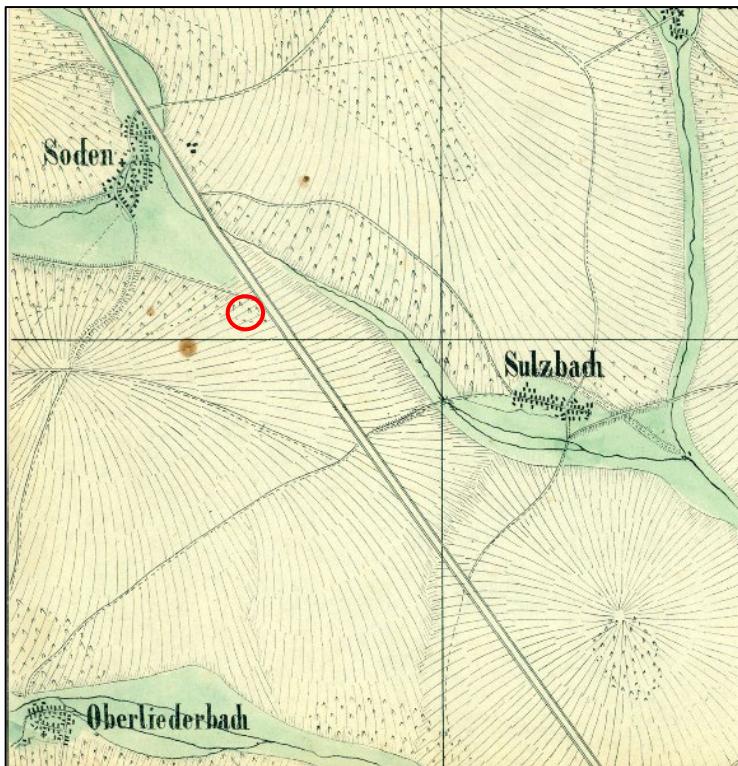


Abbildung 27: Ausschnitt aus der „Karte von dem Herzogthum Nassau“, Blatt 43 Oberursel (1819); Die ungefähre Lage des Plangebiets ist rot umkreist Quelle: LAGIS Hessen.

17 Schutzgebiete- und -objekte

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

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

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



Abbildung 28: Lage des Plangebietes zu gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen sowie 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 Plangebietes 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 Lärmmissionsprognose 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 $Rw \geq 20$ dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption, s. Abb. 1 im Anhang).*
- *Das Schalldämm-Maß von Hallenwand und -dach des geplanten Getränkemarktes muss mindestens $Rw \geq 20$ dB betragen (z. B. Hoesch Isowand/Isodach).*
- *Auf dem Betriebsgelände sind Verkehrsflächen und Wege im Freien, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, beim Einsatz von Standard-Einkaufswagen zu asphaltieren oder aus Pflaster mit Mikrofase auszuführen. Bei lärmarmen Einkaufswagen kann Standard-Pflaster verwendet werden.*

Anmerkung

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

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

20 Verkehr

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

„Eine vergleichende verkehrliche Betrachtung der Bestands situation (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 Spitzensstunde 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 Spitzenszeit 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.“

G Verzeichnisse

1 Abbildungsverzeichnis

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

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

2 Tabellenverzeichnis

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

3 Quellenverzeichnis

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

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