



Verkehrliche Stellungnahme

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

1. Vorbemerkungen

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

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

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

2. Gegenüberstellung Bestand - Planung

2.1 Erschließungskonfiguration

Bestands situation

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

Planung

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

2.2 Stellplatzsituation

Bestandssituation

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

Planung

Die Planung sieht vor, dass 141 Stellplätze auf dem Kundenparkplatz des Marktes vorhanden sind. Dies wird durch eine Umorganisation auf dem Gelände erreicht. Zusätzlich sind 9 Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden, die senkrecht zur Schubertstraße angeordnet sind. Somit stehen dem Markt künftig 150 Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus sind 16 eingezäunte Stellplätze für die Fa. Volpert & Bisinger vorhanden.

2.3 Verkehrserzeugung

Die Gegenüberstellung der Verkehrserzeugung beider Nutzungen erfolgt anhand technischer Regelwerke.

Bestandssituation

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

Folgende Parameter werden aus Erfahrungswerten abgeschätzt:

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

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

Planung

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

Folgende Parameter werden aus Erfahrungswerten abgeschätzt:

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

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

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

3. Ergebnis

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

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

Insgesamt sinkt die Gesamtstellplatzanzahl des Gesamtareals durch den Wegfall des Autohauses von 180 auf nunmehr 166 Stellplätze. Durch die Umnutzung ist zu erwarten, dass insgesamt ca. 380 bis 400 Kfz-Fahrten pro Tag und Richtung mehr im Netz abgebildet werden. Im Sinne einer Extremwertbetrachtung (unter Vernachlässigung der Stellplätze in der Schubertstraße) werden täglich ca. 410 bis 470 Kfz-Fahrten mehr über die Hasselstraße abgewickelt werden. Mit Blick auf die Leistungsfähigkeit des neuen Kreisverkehrsplatzes "Königsteiner Straße / Hasselstraße / Schubertstraße" ist die nachmittägliche Spitzenstunde relevant, da hier der größte Verkehrsanteil des Marktes zu erwarten ist. Unter dem Ansatz, dass bis zu 20 % des Tagesverkehrs in dieser Stunde zu erwarten sind, werden ca. 90 Ziel- und ca. 90 -Quellverkehrsfahrten zusätzlich von der Hasselstraße den Kreisverkehr frequentieren. In einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2016 wurde von R+T Verkehrsplanung eine "Verkehrsuntersuchung B-Plan 50" durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung war auch die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs mit dem Ergebnis, dass alle Zufahrten in der nachmittäglichen

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

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

Darmstadt, den 18.07.2025

gez. Dipl.-Ing. Thomas Weissenberger