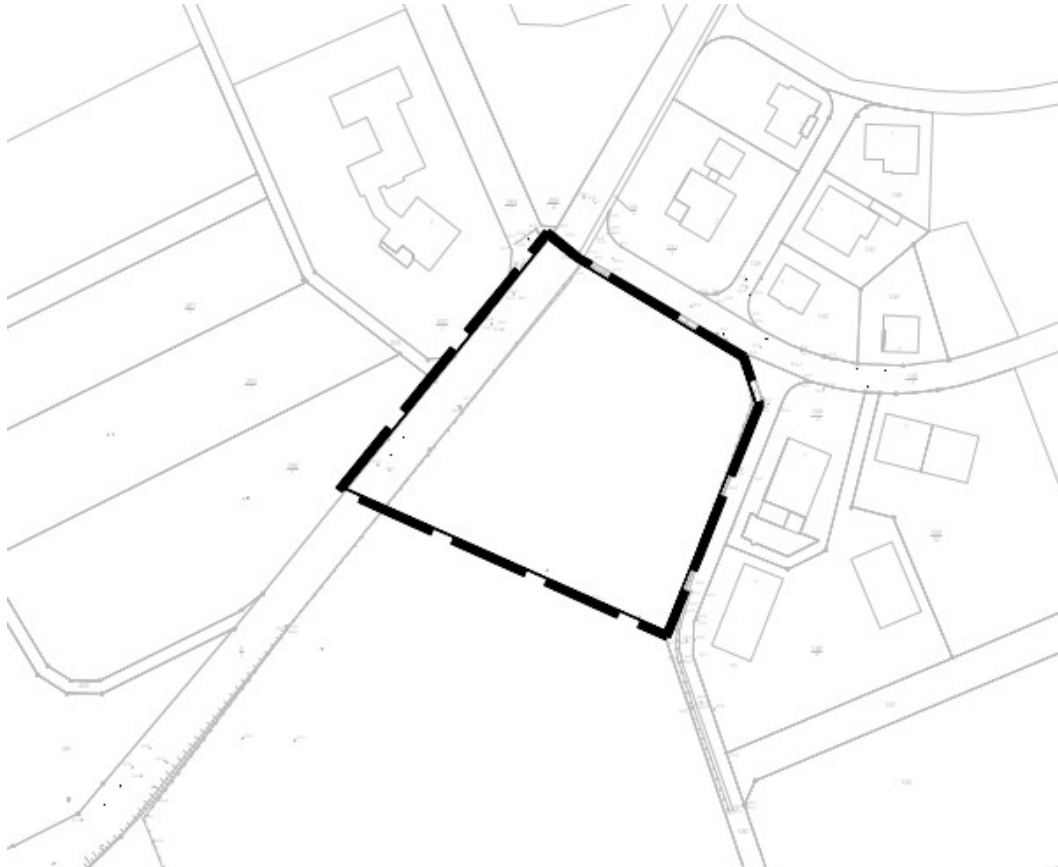




GEMEINDE HEIDENROD

OT LAUFENSELDEN

Verbrauchermarkt Schönauer Straße



BEGRÜNDUNG



Projekt-Nr.: 33.17
Stand: 17.11.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	3
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
2.1 REGIONALPLAN SÜDHESSEN RPS 2010	4
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1997.....	6
3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	7
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	7
3.2 GRÖÖE +TOPOGRAFIE	8
3.3 AKTUELLE FLÄCHENNUTZUNG.....	8
3.4 BESCHREIBUNG DER UMGEBUNG.....	8
3.5 STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
3.6 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG.....	10
3.7 GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG / GEPLANTE BEBAUUNG	10

2. PLANUNTERLAGEN

- 5.1 BEBAUUNGSPLAN
- 5.2 LANDSCHAFTSPLAN
- 5.3 BESTANDSPLAN

2.1 GELTUNGSBEREICH

M. 1 : 2.500

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Übergeordnetes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „**Verbrauchermarkt Schönauer Straße**“ der Gemeinde Heidenrod ist es, die lokale Versorgungslage von Laufenselden zu verbessern.

Mit dem Bebauungsplan „**Verbrauchermarkt Schönauer Straße**“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Dazu wird ein ca. 0,6 Hektar großes Grundstück, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, einer neuen Nutzung zugeführt.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung des Gebiets als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO vor und schafft damit die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgers, der die lokale Versorgung der Bevölkerung verbessern soll. Neben den städtebaulichen Aspekten, wie der Gestaltung der geplanten Bebauung und der Verkehrserschließung, werden auch die topografischen Gegebenheiten sowie die örtlichen Besonderheiten detailliert betrachtet. Ziel ist es, den Markt so in das Umfeld zu integrieren, dass eine sowohl funktionale als auch ästhetische Harmonie entsteht. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei der Berücksichtigung landschaftlicher Elemente, der Anpassung an die bestehende Bebauung und der Einbindung von Grünflächen, um ein ansprechendes Gesamtbild zu schaffen. So wird nicht nur die Nahversorgung verbessert, sondern auch die Lebensqualität im unmittelbaren Umfeld nachhaltig gestärkt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes von der Gemeindevertretung Heidenrod am 30.07.2025 beschlossen.

Der Bebauungsplan wird vor der öffentlichen Auslegung um einen integrierten Landschaftsplan sowie einen Umweltbericht ergänzt. Bestandteil des Plans sind dann auch verbindliche Festsetzungen zu Maßnahmen wie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, der Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume sowie weiteren Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur nachhaltigen Entwicklung der Landschaft. Ziel dieser Festsetzungen ist es, ökologische Belange frühzeitig in die städtebauliche Planung einzubinden und sowohl die Umweltqualität zu sichern als auch den Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht zu werden.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 REGIONALPLAN SÜDHESSEN RPS 2010



Abbildung: Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010, Ausschnitt Laufenselden, ohne Maßstab; Geltungsbereich Lila markiert

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS. Der OT LAUFENSELDEN hat im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 die Funktion eines Klein-zentrums erhalten.

Vom OT LAUFENSELDEN ist über die L3031 oder L3455 und anschließend über die B 260 eine gute Erreichbarkeit der Mittelzentren BAD SCHWALBACH und TAUNUSSTEIN sowie des Oberzentrums WIESBADEN gewährleistet.

Die Gemeinde Heidenrod zählt zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderung ist im RPS 2010 zum größten Teil als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt.

In einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ hat die Erhaltung von landwirtschaftlich genutzten Flächen Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Mit einer Größe von gerade einmal 0,6 ha liegt das Planungsgebiet allerdings deutlich unter der Darstellungsgrenze von 3 ha und kann daher als unbedeutend angesehen werden.

Nach Ziel 3.4.3-2 RPS ist eine Ausweisung von einer Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter in begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung zulässig. Ein solcher Ausnahmefall liegt aufgrund der fehlenden Lebensmittelversorgung in Laufenselden vor. Bei einer Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounter, unter der maximalen festgelegten Verkaufsfläche von 1.200 m² kann daher eine Raumverträglichkeit angenommen werden.

Gemäß dem Ziel 3.5.1-2 Satz 2 des sich derzeit in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplan Südhessen ist zur Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Grundversorgung) die Planung großflächiger Lebensmittel-, Getränke-, und Drogeriemärkte im zentrale Ortsteil Laufenselden zulässig. Gemäß RPS neu ist das Vorhabengrundstück wie bisher dem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ zugewiesen, sodass das Integrationsgebot der Regionalplanung nicht gewahrt wird.

Aufgrund der Lage des Standortes außerhalb des Vorranggebietes Siedlung muss auf der Ebene der Regionalplanung dabei die Ausnahmeregelung von Ziel 3.5.1-3 Satz 2 RPS-neu in Anspruch genommen werden. Diese besagt, dass ausnahmsweise die Planung großflächigen Einzelhandels auch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten, sog. Teilintegrierten Standorten, die direkt an den integrierten Siedlungszusammenhang angrenzen, sofern sie für Fußgänger leicht und ohne Umwege erreichbar sind.

Daher kann die Änderung des Flächennutzungsplans „Verbrauchermarkt Schönauer Straße“ als an die Ziele des Regionalplans Südhessen angepasst angesehen werden und es wird kein Zielabweichungsverfahren benötigt.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1997

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.

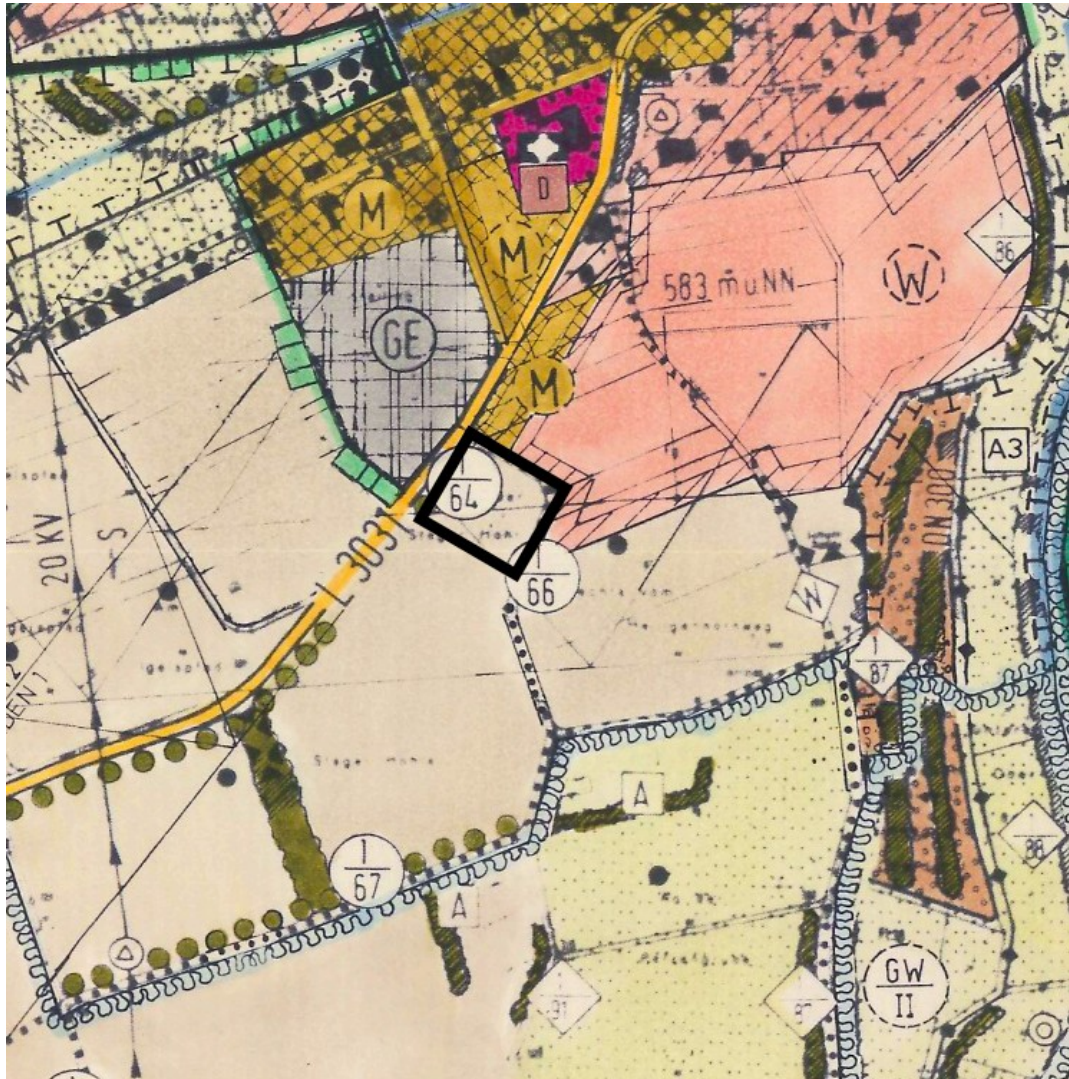


Abbildung: Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT LAUFENSELDEN (ohne Maßstab), Plangebiet schwarz markiert

Direkt angrenzend an das Planungsgebiet sind ein Wohngebiet im Osten, ein Mischnutzungsgebiet im Norden und ein Gewerbegebiet im Nordwesten. Wobei, angrenzend an der östlichen Grundstücksgrenze, bereits Gewerbeflächen vorzufinden sind, wie ein Metallbauer oder ein KFZ-Betrieb.

Im nord-westlichen Gewerbegebiet dagegen, finden sich vereinzelt Wohngebäude wieder.

Da sich der Geltungsbereich, nach dem Flächennutzungsplan, auf einer landwirtschaftlichen Fläche befindet, entspricht der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der wirksame Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wird nach § 10 (2) BauGB herbeigeführt.

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VERBRAUCHERMARKT SCHÖNAUER STRASSE umfasst in der **Gemarkung Laufenselden Flur 44** teilweise folgende Grundstücke:

Flurstück 12 und 9/1.

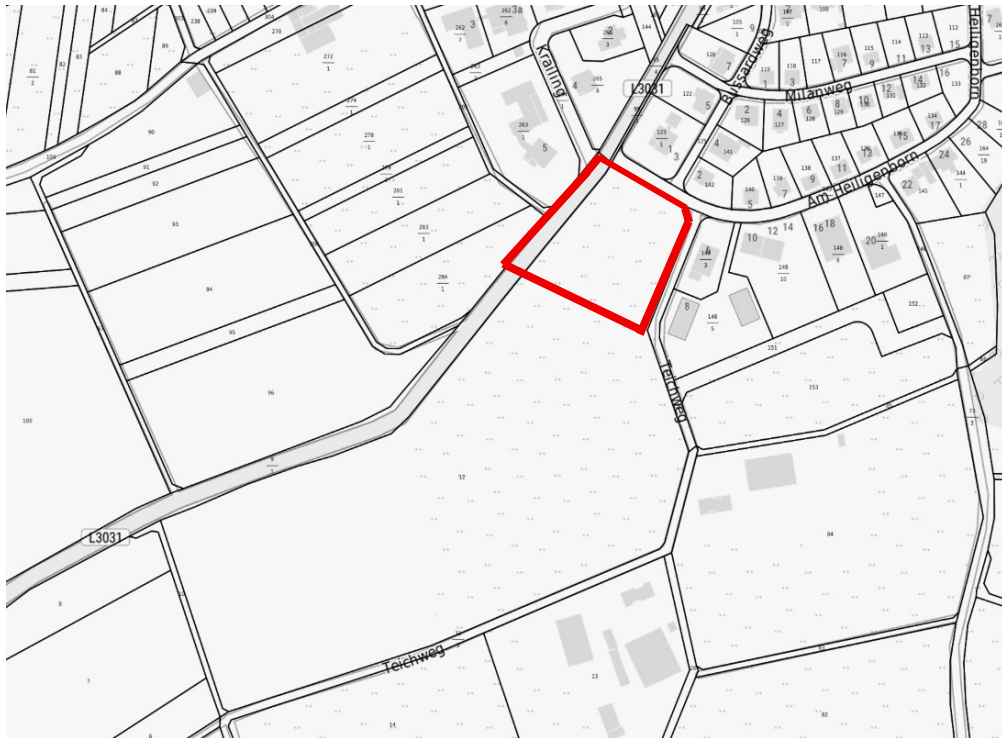


Abbildung: Auszug aus Liegenschaftskataster (Quelle: Geoportal Hessen)

3.2 GRÖÖE +TOPOGRAFIE

Die Planfläche umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,7 Hektar und weist einen leichten Anstieg von ca. 390 m ÜNN im Norden bis zu ca. 398 m ÜNN im Süden auf.

3.3 AKTUELLE FLÄCHENNUTZUNG

Das geplante Baugebiet wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung dieser Fläche dient aktuell primär der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse und stellt somit eine anthropogen geprägte, jedoch funktional intakte Ackerfläche dar.

3.4 BESCHREIBUNG DER UMGEBUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Laufenselden in der Gemeinde Heidenrod. Nördlich grenzt ein Wohngebiet an, welches durch die Straße Am Heiligenborn vom Plangebiet getrennt wird. Unmittelbar westlich des Gebietes verläuft die Landesstraße L3031 zwischen der der Ortslage Laufenselden und dem Egenrother Stock. Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich einzelne gewerblich genutzte Flächen. Diese werden durch einen schmalen Feldweg vom Baugebiet getrennt. Im Süden des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung: Luftbild (Quelle: Google Earth)

3.5 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Zur Ermöglichung einer Bewertung der städtebaulichen Situation wird im Folgenden die jetzige Versorgungsstruktur analysiert.



Abbildung: Bäckereien und Cafés in Laufenselden

In Laufenselden befinden sich insgesamt zwei Bäckereien und ein Café (siehe Abbildung).

Derzeit gibt es keinen Lebensmitteleinzelhandel. Um die Daseinsversorgung, insbesondere die Lebensmittelversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen zu können ist ein solcher aber notwendig. Die Lebensmittelversorgung wurde in der Vergangenheit durch den Sparmarkt Bender sichergestellt. Laufenselden hatte zudem insgesamt drei Metzgereien. Sowohl der Sparmarkt als auch die Metzgereien mussten jedoch ihren Betrieb aufgeben.

Der nächstgelegene größere Supermarkt REWE befindet sich im Ortsteil Kemel. Die kürzeste Distanz mit dem PkW beträgt ca. 7,3 km und dauert ca. 8 Minuten. Mit dem ÖPNV beträgt die Fahrzeit 13 - 16 Minuten, wobei die Busse alle Stunde bzw. alle zwei Stunden fahren. Die nächstgelegene Filiale der Supermarktkette Lidl befindet sich in Katzenelnbogen. Diese ist mit dem PkW ca. 9,2 km und 11 Minuten entfernt. Mit dem ÖPNV beträgt die Fahrzeit ca. 27 Minuten. Ein weiterer REWE befindet sich im Ortsteil Kettenbach, welcher mit dem PkW ca. 12 km weit entfernt ist. Die Fahrzeit beträgt hier ca. 15 Minuten. Mit dem ÖPNV beträgt die kürzeste Fahrzeit ca. 1 Stunde und 10 Minuten. Unweit des REWEs befindet sich ebenfalls ein Lidl. (Quelle: *Google Maps*)

Die Bushaltestelle „*Raiffeisenstraße*“ ist rund 450 m entfernt und kann in fünf Minuten zu Fuß erreicht werden (siehe auch *Kapitel 3.7.1 Erschließung*).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Versorgungsstruktur von Laufenselden durch die Eröffnung eines Supermarktes am Ortsrand deutlich verbessert werden kann.

3.6 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die Errichtung eines Verbrauchermarktes am Ortsrand von Laufenselden soll die Versorgungslage des Ortsteils und die Lebensqualität der Einwohner erhöhen.

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Landesstraße L3031, die bereits eine der örtlichen Hauptverkehrsstraßen darstellt.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung wird die Arrondierung der bestehenden Bebauung angestrebt. Das Vorhaben soll die Entwicklung der städtischen Struktur fördern, indem es eine nahtlose Integration in das bestehende Umfeld ermöglicht. Ziel ist es, die Flächenpotenziale des Plangebiets zu nutzen und eine Verbindung zwischen den verschiedenen Bereichen herzustellen. Dabei werden die planerischen Anforderungen an Nutzung und Ausgestaltung berücksichtigt, um das Gebiet in die umliegende Umgebung einzufügen.

3.7 GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG / GEPLANTE BEBAUUNG

Im Rahmen der geplanten Bebauung wird die derzeit landwirtschaftliche Fläche umgewidmet und zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes genutzt. Dies wird die aktuell dominierende Flächennutzung grundlegend ändern. Der Eingriff schließt sowohl die Errichtung des Marktes selbst als auch die Gestaltung von Zufahrtswegen, Parkplatzanlagen und Grünflächen mit ein. Entsprechend ist mit einer Veränderung der landwirtschaftlichen und ökologischen Charakteristik der Fläche zu rechnen.

Der Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen Maßnahmen des Naturschutzes für die Begrünung des Plangebietes und die Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und den Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dadurch soll eine Bebauung entstehen, die sich harmonisch in das Ortsbild sowie in das Umfeld einfügt.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt ein Städtebauliches Konzept (Stand 15.10.2025) vor:

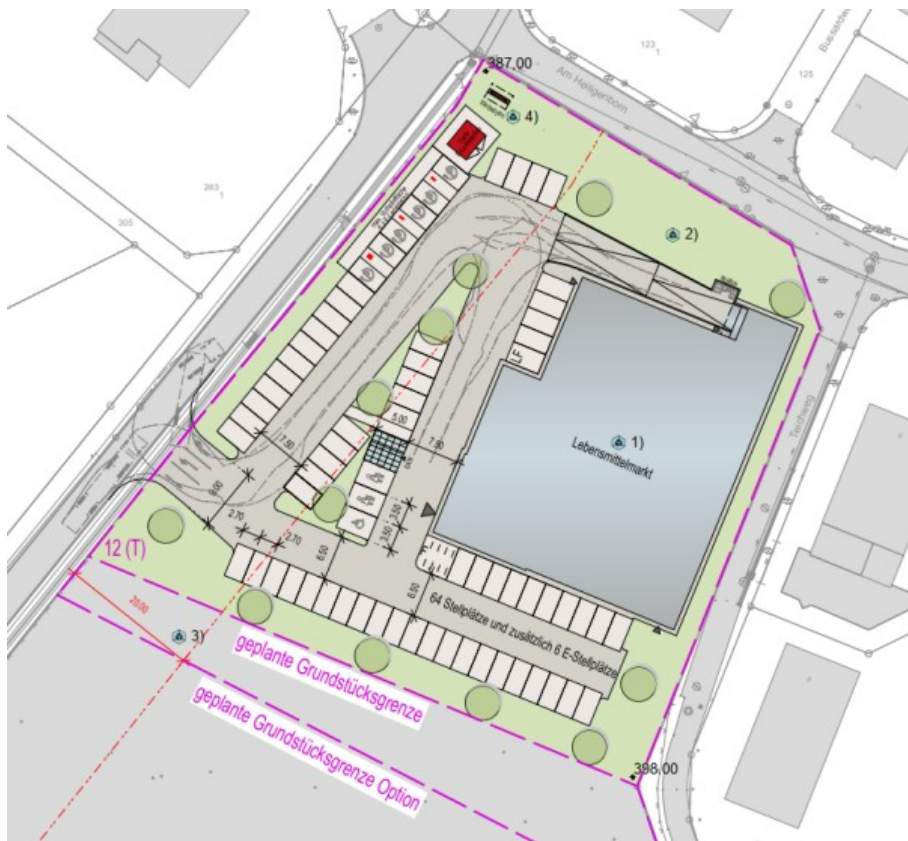


Abbildung: Auszug aus "Projektkonzept Heidenrod-Laufenselden" (Stand 15.10.2025)

Der beispielhafte Lageplan zeigt die geplante Bebauung eines Verbrauchermarktes. Das Gebäude ist im östlichen Teil des Grundstücks positioniert, während im westlichen Bereich ein großer Parkplatz mit 64 regulären Stellplätzen und 6 E-Stellplätzen vorgesehen ist. Die Zufahrt erfolgt über eine Anbindung zur L3031 im Westen, die direkt zum Parkplatz führt. Das Grundstück ist von Grünflächen umgeben, die die Bebauung optisch einbetten. Ein separater Bereich für die Anlieferung ist neben dem Gebäude im nördlichen Bereich eingeplant.

ERSCHLIEßUNG

3.7.1 Verkehr

Das Gebiet ist durch die Landesstraße L3031, welche im Westen an dem Geltungsbereich angrenzt an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Diese Straße führt in nördlicher Richtung durch Georgenborn hindurch und nach Süden zur B260.

Durch den Anschluss zur B260 lässt sich das Oberzentrum Landeshauptstadt Wiesbaden erreichen. Dort besteht auch Anschluss an das Autobahnnetz. Das Mittelzentrum Bad Schwalbach ist in ca. 14 Minuten mit dem PkW erreichbar.

Für den ruhenden Verkehr sind ein Parkplatz mit etwa 84 Stellplätzen sowie Lademöglichkeiten für E-Autos geplant.

Lokal wird mit einem geringfügigen Anstieg der Streckenbelastung der L3031 im Umfeld des Planungsbereiches zu rechnen sein. Die zukünftigen Quell- und Zielverkehre werden jedoch ohne Rückstauung und erhöhte Wartezeiten abgewickelt werden können, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird auch weiterhin gewährleistet sein. Zudem ist damit zu rechnen, dass zumindest ein Teil der Anwohner zukünftig im Einkaufsverkehr auf den Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV) ausweicht und somit die Nachhaltigkeit gesteigert wird.

3.7.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung ist grundsätzlich durch die direkte Nähe an bereit erschlossene Gebiete gewährleistet.

Die konkreten Konzepte zur Ver- und Entsorgung wird im Laufe des Verfahrens ausgearbeitet.

Abfall

Es werden ausreichend Flächen für die Abfallentsorgung in der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der Offenlage werden die Planunterlagen um weitere Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Vorschriften und den Umweltbericht ergänzt.

Wiesbaden, den 10.11.2025
Planungsbüro HENDEL+PARTNER

BEG-3317_251110