

BEGRÜNDUNG [gem. § 9 Abs. 8 BauGB]

Zum Bebauungsplanes Nr. 13.1
„An der Trift“ (Änderung)

Stadt-
Bad Wildungen



Bad Wildungen
NATÜRLICH GUT

-02.04.2026 -

TEIL B – Begründung



Planungsbüro Bioline
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
1.1	Planungsanlass und Planerfordernisse	1
1.2	Verfahrensart – Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	1
1.3	Innenentwicklung, Flächensparsamkeit, Umweltbelange	2
1.4	Ziel der Planung	3
1.5	Zweck der Planung	4
1.6	Ausgangssituation	5
1.6.1	Räumliche Lage	5
1.6.2	Realnutzung	6
1.6.3	Planerische Ausgangslage	7
1.6.4	Rechtliche Ausgangslage	11
1.7	Erläuterung der Planung	13
1.7.1	Städtebauliches Konzept	13
1.7.2	Verkehrliche Erschließung und Stellplätze	15
1.8	Ver- und Entsorgung	16
1.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
2	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	18
2.1	Art der baulichen Nutzung	18
2.1.1	Zweckbestimmung und Verkaufsflächenobergrenze	18
2.1.2	Herleitung der Verkaufsflächenquote	18
2.1.3	Sortimentsbeschränkung für Drogeriewaren	19
2.1.4	Aperiodische Randsortimente	19
2.2	Maß der baulichen Nutzung	20
2.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche	20
2.2.2	Höhe baulicher Anlagen	21
2.3	Bauweise	21
2.4	Führung von Versorgungsleitungen	22
2.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	23
3	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	23
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Vorschriften über Werbeanlagen ..	23
3.2	Begründung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	24
4	Städtebauliche Eingriffsregelung	25
4.1	Ausgangslage und Art des Eingriffs	25

4.2	Bewertung der Eingriffsintensität.....	26
4.3	Vermeidung, Minderung und Ausgleich.....	27
4.4	Ergebnis der städtebaulichen Eingriffsregelung	27
5	Umweltbelange	28
5.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG und Begründung der Anwendung des § 13a BauGB	28
5.2	Begründung der Anwendung des § 13a BauGB.....	29
5.3	Umweltbelange (schutzgutbezogene Zusammenfassung)	30
5.4	Artenschutz und Gebietsschutz.....	31
6	Fachgutachten und spezifische Auswirkungen	33
6.1	Leistungsfähigkeit des Straßennetzes	33
6.2	Lärmschutz und schalltechnische Beurteilung	33
6.3	Heilquellenschutz, Wasserwirtschaft und Entwässerung.....	34
7	Sonstige Belange	34
7.1	Klimaschutzklausel.....	34
7.2	Umwidmungssperrklausel	34
7.3	Bodenschutzklausel	35
7.4	Flächenbilanz	35
8	Zusammenfassende städtebauliche Bewertung	35
9	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	36
9.1	Soziale Auswirkungen.....	36
9.2	Stadtplanerische Auswirkungen	38
9.3	Infrastrukturelle Auswirkungen.....	38
9.3.1	Technische Infrastruktur.....	38
9.3.2	Soziale Infrastruktur	38
9.3.3	Verkehrliche Infrastruktur	38
9.4	Umweltrelevante Auswirkungen.....	39
10	Quellen	40
10.1	Bundesgesetze und Bundesverordnungen.....	40
10.2	Landesgesetze und Landesverordnungen (Hessen)	40
10.3	Raumordnerische und landesplanerische Vorgaben	41
10.4	Arbeitshilfen und technische Regelwerke.....	41
10.5	Fachgutachten.....	41
10.6	Sonstige Quellen	42

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:Übersichtsplan zur Verortung des räumlichen Geltungsbereiches	5
Abbildung 2: Verortung des Plangebietes im Luftbild	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009	8
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wildungen	9
Abbildung 5: Planzeichnerische Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan 12	

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	35
-------------------------------	----

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und Planerfordernisse

Anlass der Bauleitplanung ist die städtebaulich gebotene Neuordnung und Fortentwicklung eines bereits als Sondergebiet festgesetzten, im Siedlungszusammenhang der Stadt Bad Wildungen liegenden Bereichs „An der Trift“, der bislang durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Giflitzer Straße“ (Rechtswirksamkeit: 22.07.1977) geregelt wird. Die vorhandene planerische Grundlage weist im Hinblick auf Flächennutzungsstruktur, bauliche Anordnung und Erschließung Defizite auf; insbesondere umfasst der westliche Teilbereich eine seit längerem brachliegende, ehemals gewerblich genutzte Fläche mit weitgehend versiegelten Außenbereichen, die städtebaulich als Defizitstandort einzustufen ist. Diese Situation entspricht den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt – insbesondere einer flächensparenden Innenentwicklung, einer qualitätsvollen Ausgestaltung gewerblich geprägter Standorte und einer geordneten Integration von Einzelhandelsnutzungen in das Stadtgefüge – nicht mehr vollumfänglich.

Das Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich daraus, dass die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und funktionale Präzisierung des Standortes nur durch eine Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben rechtssicher gesteuert werden kann. Der Bebauungsplan wird als angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt und schafft einen verlässlichen Rechtsrahmen für eine zeitgemäße Ausnutzung des bereits als Sondergebiet festgesetzten Areals. Durch die gezielte Nachverdichtung und Neuordnung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs wird eine effizientere Nutzung der bereits in Anspruch genommenen Flächen ermöglicht, während zusätzliche Eingriffe in bisher unbebaute Außenbereichsflächen vermieden werden; damit wird zugleich dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Zulässigkeit und Ausgestaltung künftig möglicher Nutzungen, insbesondere großflächigen Einzelhandels, unter städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Gesichtspunkten vorausschauend zu steuern und zugleich die Einbindung des Standorts in die Versorgungsstruktur der Stadt zu sichern. Ohne die planungsrechtliche Neujustierung bliebe eine städtebaulich nicht mehr hinreichend steuerbare Situation bestehen, die den aktuellen Entwicklungszielen der Stadt nicht entspricht. Die Planung dient damit der Wahrnehmung der gemeindlichen Planungshoheit zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und geht über eine bloße Optimierung der bestehenden Nutzungssituation hinaus.

1.2 Verfahrensart – Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Bad Wildungen und umfasst ausschließlich Flächen, die bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Giflitzer Straße“ (Rechtswirksamkeit: 22.07.1977) als Sondergebiet festgesetzt sind; eine Erweiterung in bislang planungs-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

rechtlich unvorbelastete Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Die Planung dient damit der Erneuerung, Fortentwicklung und Neuordnung eines bestehenden, gewerblich geprägten Sondergebiets im Sinne der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Ziele der Innenentwicklung.

Die im Änderungsbereich zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt maximal 12.775 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung im räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang, die bei der Schwellenwertbetrachtung zu kumulieren wären, sind nicht vorhanden. Der Bebauungsplan löst nach der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.6 und 18.8 UVPG keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, da aufgrund der Lage im Bestand, der hohen Vorprägung, der begrenzten zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und der fehlenden besonderen Empfindlichkeiten des Standorts voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Natura-2000-Gebiete und gesetzlich geschützte Biotope werden nicht berührt, Störfallbetriebe im Sinne des § 50 BImSchG sind im Einwirkungsbereich nicht vorhanden; Ausschlussstatbestände nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB liegen damit nicht vor.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ermöglicht die Durchführung des Planverfahrens ohne förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB; Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ungeachtet dieser verfahrensrechtlichen Erleichterungen werden alle abwägungserheblichen Umweltbelange – insbesondere Boden, Wasser, Klima/Luft, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Lärm und Verkehr – durch die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, die städtebauliche Eingriffsregelung sowie die herangezogenen Fachgutachten (Verkehrsuntersuchung, schalltechnische Immissionsprognose, Verträglichkeitsanalyse) sachgerecht ermittelt, bewertet und in der Begründung verbal-argumentativ dokumentiert. Damit sind die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Einstufung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt.

1.3 Innenentwicklung, Flächensparsamkeit, Umweltbelange

Mit der Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 13 „Giflitzer Straße“ wird eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt. Die planerische Neuordnung konzentriert sich auf ein bereits als Sondergebiet festgesetztes, im Siedlungsbereich gelegenes und überwiegend versiegeltes Areal, das durch bestehende gewerbliche Nutzungen, Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie ein seit längerem brachliegendes Gewerbegebäude geprägt ist. Die bislang unbebaute, etwa 950 m² große Sondergebietsfläche mit derzeit landwirtschaftlicher Nutzung ist bereits bauleitplanerisch dem Sondergebiet zugeordnet und wird in eine zusammenhängende, funktional geordnete Betriebsfläche integriert, um eine flächeneffiziente Anordnung der baulichen Anlagen, Stellplätze und Erschließungsflächen zu ermöglichen. Eine erstmalige Inanspruchnahme bislang planungsrechtlich unvorbelasteter Außenbereichsflächen ist mit der Planung nicht verbunden; zusätzliche Flächenneuanspruchnahmen außerhalb des bestehenden Siedlungs- und Sondergebietsrahmens werden vermieden.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG und § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gelangt unter Berücksichtigung der Merkmale des Vorhabens, der Standortverhältnisse und der möglichen Auswirkungen zu dem Ergebnis, dass von der vorgesehenen Neuordnung und Verdichtung innerhalb des bestehenden Sondergebiets voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ausgehen. Maßgeblich sind der hohe Versiegelungsgrad und die gewerbliche Vorprägung des Plangebiets, das Fehlen empfindlicher oder besonders schutzwürdiger Biotope sowie die Tatsache, dass Natura-2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope und sonstige Schutzgebiete nicht betroffen sind. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung zeigt, dass angesichts der bestehenden Nutzungs- und Störungssituation überwiegend ubiquitäre, störungstolerante Arten zu erwarten sind und planungsrelevante Arten nur in eng begrenztem Umfang potenziell vorkommen; verbleibende Konflikte können durch standardisierte Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen (z.B. Einhaltung der Rodungsfenster, Fledermauskontrollen vor Abbruch) vermieden werden.

Lärm- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen werden durch eine schalltechnische Immissionsprognose sowie durch eine verkehrstechnische Untersuchung fachgutachterlich bewertet. Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass bei Umsetzung der vorgesehenen städtebaulichen und technischen Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und weder tags noch nachts unzumutbare zusätzliche Belastungen entstehen. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Neuordnung des Einzelhandelsstandortes an der Einmündung „An der Trift / Giflitzer Straße (K 40)“ unter Berücksichtigung eines Prognosehorizonts bis 2040 leistungsfähig abgewickelt werden kann und eine gute Verkehrsqualität ohne Ertüchtigungsbedarf der Knotenpunkte gewährleistet bleibt. Insgesamt rechtfertigen die Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls und der Fachgutachten den Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne dass Umweltbelange aus der planerischen Abwägung ausgeblendet würden.

1.4 Ziel der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch den Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) eine geordnete städtebauliche Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Giflitzer Straße“, der im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Sondergebiet Einkauf (SE 3)“ dargestellt ist, zu sichern. Die Planung verfolgt das Ziel, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“ auszuweisen und damit die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet Bad Wildungen und seinem Verflechtungsbereich dauerhaft zu sichern. Hierzu soll planungsrechtlich die Zulässigkeit eines großflächigen Verbrauchermarkts mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.060 m² festgelegt werden, inklusive einer untergeordneten Bäckereifiliale mit Café- bzw. Verzehrfunction von maximal 60 m² Verkaufsfläche. Die Dimensionierung der zulässigen Verkaufsfläche orientiert sich an der zentralörtlichen Funktion Bad Wildungens als Mittelzentrum, an den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen und des Regionalplans Nordhessen sowie an den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse, die eine zentren- und raumordnungsverträgliche Ausgestaltung bestätigt.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

Ein weiteres Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und funktionale Integration der bislang heterogenen Nutzungs- und Flächenstrukturen im Plangebiet. Die bestehende Konstellation aus in Betrieb befindlicher Einzelhandelsnutzung, brachliegendem gewerblichen Altbestand und einer unbebauten, gleichwohl bereits als Sondergebietsfläche ausgewiesenen Ackerfläche soll in ein einheitliches, funktionsgerecht gegliedertes Sondergebiet überführt werden. Durch die Zusammenführung der Teilflächen und die Schaffung eines zusammenhängenden Baufeldes werden die Voraussetzungen für eine flächeneffiziente Anordnung der baulichen Anlagen, Stellplatzflächen und Anlieferzonen geschaffen, städtebauliche Missstände abgebaut und die Einbindung des Standorts in das bestehende Siedlungs- und Versorgungsgefüge gestärkt.

1.5 Zweck der Planung

Zweck der Planung ist die bauleitplanerische Steuerung und Sicherung der zulässigen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) gelegenen Grundstücksflächen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Durch die Teileränderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Giflitzer Straße“ werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die städtebauliche Ordnung des Standorts neu gefasst und als sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine rechtssichere Zulässigkeit eines großflächigen Nahversorgungsstandorts, die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und die geordnete innere Organisation des Gebiets bestimmt.

Der Zweck der Planung umfasst zum einen die Festlegung einer an der zentralörtlichen Funktion Bad Wildungens, den Zielen der Raumordnung und den Aussagen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts orientierten Größenordnung und Ausgestaltung des zulässigen großflächigen Einzelhandels. Die planungsrechtliche Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 2.060 m² für den Verbrauchermarkt dienen der Sicherung einer zentren- und raumordnungsverträglichen Nahversorgungsfunktion und der Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbeiriche. Zum anderen bezweckt die Planung die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Wiedernutzbarmachung brachliegender, gewerblich vorgeprägter Flächen durch ihre Einbindung in eine zusammenhängende, funktional geordnete Betriebsfläche innerhalb des bestehenden Sondergebiets.

Schließlich dient der Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) der Umsetzung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB, indem die städtebauliche Entwicklung konsequent auf bereits versiegelte und planerisch vorgeprägte Flächen im Innenbereich konzentriert und zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird. Zugleich werden durch die Einbindung der Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, der verkehrlichen Untersuchung und der schalltechnischen Immissionsprognose die Voraussetzungen geschaffen, um im nachfolgenden Vollzug eine mit den Belangen von Umwelt, Gesundheitsschutz, Verkehrssicherheit und Nachbarschaftsverträglichkeit vereinbare Nutzung des Sondergebiets zu gewährleisten.

1.6 Ausgangssituation

1.6.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Bad Wildungen im Stadtteil Altwildungen. Bad Wildungen und Altwildungen grenzen unmittelbar aneinander und sind durch die bauliche Entwicklung faktisch zu einem zusammenhängenden Siedlungsraum verschmolzen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Giflitzer Straße in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 485 und ist damit an eine überörtlich bedeutsame Verkehrsachse angebunden.

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen durch gewerblich und wohnbaulich genutzte Flächen (Dorfgebiet) sowie öffentliche Verkehrsflächen eingefasst. Südlich und östlich grenzen Verkehrsflächen und bestehende Einzelhandels- bzw. Gewerbenutzungen an, wohingegen in Richtung Osten weitere gewerbliche Nutzungen anschließen, die den Standort in die bestehende Siedlungsstruktur einbinden. Die Lage innerhalb des bebauten Stadtbereichs und die Anbindung an das vorhandene Erschließungsnetz kennzeichnen den Standort als innerstädtisch integrierte Lage, die städtebaulich für eine Nahversorgungsfunktion geeignet ist.

Topographisch weist das Plangebiet eine weitgehend ebene Geländesituation mit nur geringfügigen Höhendifferenzen auf. Diese Verhältnisse ermöglichen eine wirtschaftliche Erschließung und eine flächeneffiziente Anordnung der baulichen Anlagen und Stellplatzflächen mit begrenzten Geländemodellierungen. Die Lage im bestehenden Siedlungsgefüge und die gute verkehrliche Erreichbarkeit bilden eine geeignete Grundlage für die Entwicklung eines standortangepassten Einzelhandelsstandorts der Nahversorgung.

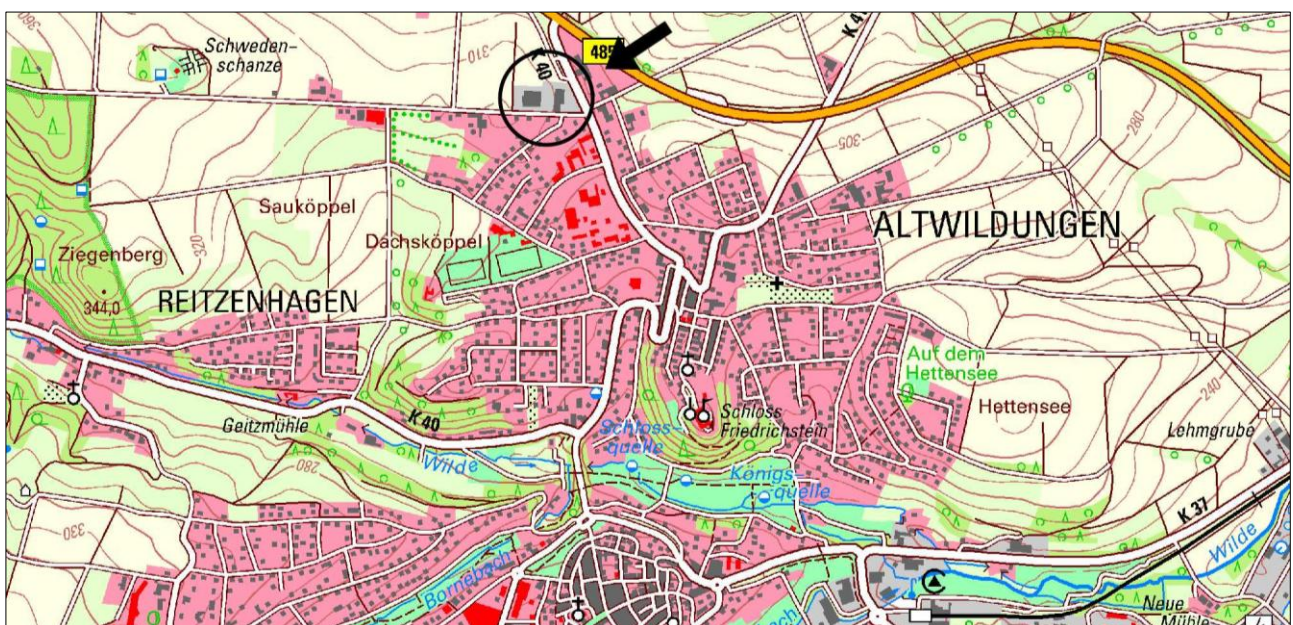


Abbildung 1:Übersichtsplan zur Verortung des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

1.6.2 Realnutzung

Die aktuelle Realnutzung des Plangebiets ist durch eine Kombination aus bestehender Einzelhandelsnutzung, brachliegenden gewerblichen Nutzungen, weitgehend versiegelten Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie kleineren Grün- und Gehölzstrukturen geprägt. Im östlichen Teilbereich befindet sich ein in Betrieb befindlicher Lebensmittelversorger mit zugehörigen Stellplatzflächen, Anlieferzonen und Nebenanlagen; der überwiegende Teil dieses Bereichs ist durch Gebäude- und Verkehrsflächen versiegelt, während Gehölzbestände entlang der Grundstücksgrenzen strukturierende und abschirmende Funktionen gegenüber den angrenzenden Nutzungen übernehmen.

Der westliche Teil des Plangebiets wird von einem ehemals gewerblich genutzten Lagergebäude bestimmt, das seit längerem nicht mehr seinem ursprünglichen Zweck zugeführt wird und nur noch temporär beziehungsweise eingeschränkt genutzt wird. Das Gebäude weist einen baulich überholten Zustand auf, die umgebenden Flächen sind weitgehend versiegelt und werden nur in Teilbereichen betrieblich in Anspruch genommen, sodass dieser Abschnitt städtebaulich als Defizitfläche einzustufen ist. Zwischen dem östlichen und dem westlichen Teilbereich verläuft ein Gehölzstreifen, der die funktionale Trennung der Nutzungen markiert und zugleich eine begrenzte ökologische Funktion im Sinne von Gliederung und Abschirmung übernimmt.



Abbildung 2: Verortung des Plangebietes im Luftbild

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich darüber hinaus eine bislang unbebaute, Fläche, die derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt wird, planungsrechtlich jedoch bereits als Sondergebietsfläche im Bebauungsplan Nr. 13 „Giflitzer Straße“ festgesetzt

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

ist. Diese Fläche stellt einen kleinflächigen Rest innerhalb des ansonsten gewerblich und handelsbezogen geprägten Areals dar und weist keine eigenständige städtebauliche Prägung auf. Insgesamt ist die Realnutzung von einer inneren Heterogenität aus funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen, brachgefallenen gewerblichen Nutzungen, versiegelten Flächen und einzelnen Grünstrukturen gekennzeichnet, die eine städtebauliche Neuordnung und Integration des Standorts sachlich erforderlich erscheinen lässt.

1.6.3 Planerische Ausgangslage

Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 in der Fassung der vierten Änderung vom 7. Juli 2021 enthält in den Ziel- und Grundsatzziffern 6-1 bis 6-7 Vorgaben zur raumordnerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Für die Bauleitplanung maßgeblich sind insbesondere das Zentralitäts- und Kongruenzgebot (Zuordnung großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu den zentralörtlichen Funktionen und ihren Verflechtungsbereichen), das Integrationsgebot (städtebaulich integrierte Lage der Vorhaben) sowie das Beeinträchtigungsverbot (Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung vor mehr als nur unwesentlichen Beeinträchtigungen).

Die Stadt Bad Wildungen ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt damit Versorgungsaufgaben für das eigene Stadtgebiet sowie für Teile des Umlands. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind in dieser zentralörtlichen Kategorie grundsätzlich zulässig, sofern sie sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche gewahrt bleibt. Der Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) mit Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 2.060 m² für einen Verbrauchermarkt sowie einer untergeordneten Bäckereifiliale mit Caféfunktion bewegt sich innerhalb der für die Grundversorgung vorgesehenen Größenordnung und dient überwiegend der Sicherung der Nahversorgung im Bad Wildungen zugewiesenen Verflechtungsbereich.

Das der Planung zugrunde liegende Einzugsgebiet, wie es in der Verträglichkeitsanalyse definiert ist, umfasst Siedlungsbereiche der Stadt Bad Wildungen sowie Teile der Gemeinde Edertal und verbleibt damit vollständig innerhalb des Mittelbereichs Bad Wildungen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die prospektiven Umsatzumverteilungswirkungen – auch unter Berücksichtigung der planungsrechtlich bereits stattgefundenen Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsstandortes an der „Itzelstraße“ – nicht in städtebaulich relevante Funktionsstörungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung umschlagen. Die Planung entspricht damit den Anforderungen des Landesentwicklungsplans an Zentralität und Kongruenz, an eine integrierte Standortwahl sowie an den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2009 konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 räumlich und inhaltlich, insbesondere im Kapitel 3.1.3 „Großflächige Einzelhandelsvorhaben“. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) liegt innerhalb eines im Regionalplan als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ dargestellten Bereichs und damit in einem Standort, der für siedlungsge-

bundene Nutzungen einschließlich Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel grundsätzlich vorgesehen ist.

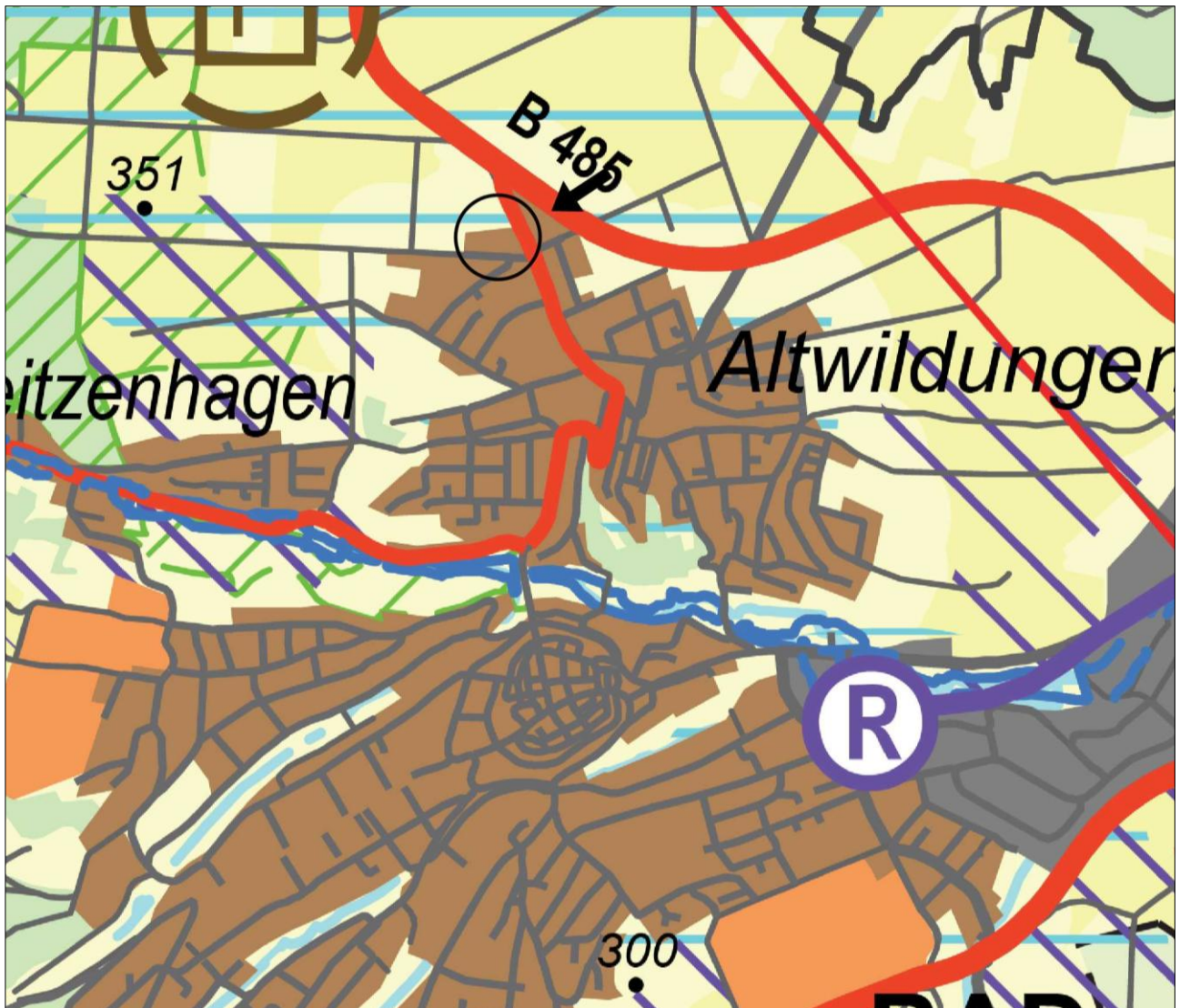


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

Ziel 4 des Regionalplans bestimmt, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in Vorranggebieten Siedlung und an städtebaulich integrierten Standorten festgesetzt werden dürfen; der bestehende Einzelhandelsstandort an der „Giflitzer Straße“ ist in die Siedlungsstruktur des Stadtteils Altwildungen eingebunden, wohnungsnah erschlossen und über ÖPNV-Haltestellen (z.B. Haltestelle Holzfachschule) sowie das örtliche Wegenetz erreichbar und wird in der Verträglichkeitsanalyse als integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft. Die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebiets – großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“ innerhalb des ausgewiesenen Vorranggebiets Siedlung ist damit mit Ziel 4 des Regionalplans vereinbar.

Nach Ziel 1 und Ziel 2 des Regionalplans müssen sich großflächige Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Größe und ihres Einzugsbereichs in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Die Verträglichkeitsanalyse weist für die geplante Verkaufsfläche von 2.060 m² eine verträgliche Einbindung in das zentralörtliche Gefüge nach

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

und ordnet den Standort funktional als Nahversorgungsstandort mit überwiegender Orientierung auf das Mittelzentrum Bad Wildungen und dessen Verflechtungsbereich ein. Hinsichtlich Ziel 3 (Schutz zentraler Versorgungsbereiche) sieht die Planung eine Begrenzung innenstadtrelevanter Randsortimente auf maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche mit einer Obergrenze von 120 m² je Sortiment vor; die Verträglichkeitsanalyse bestätigt, dass bei dieser Sortimentseingrenzung und der Fokussierung auf Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren keine mehr als unwesentlichen Beeinträchtigungen der Innenstadt Bad Wildungen oder anderer zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Insgesamt ist die Planung damit an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wildungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wildungen stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „SE 3 – Sondergebiet Einkauf“ dar. Diese Darstellung reflektiert die bestehende und angestrebte Nutzungsstruktur als Einzelhandelsstandort und dokumentiert die konzeptionelle Absicht der Stadt, an der „Giflitzer Straße“ einen Versorgungsstandort zu sichern und weiterzuentwickeln.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) wird die Darstellung des Flächennutzungsplans durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“ gemäß § 11 BauNVO konkretisiert. Die vorgesehene Art der Nutzung entspricht der vorbereitenden Bauleitplanung; die planungsrechtliche Ausgestaltung der zulässigen Verkaufsfläche von 2.060 m² und der ergänzenden Bäckerei-Filiale bleibt innerhalb des durch die Sonderbaufläche vorgegebenen Nutzungsrahmens. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gewahrt.

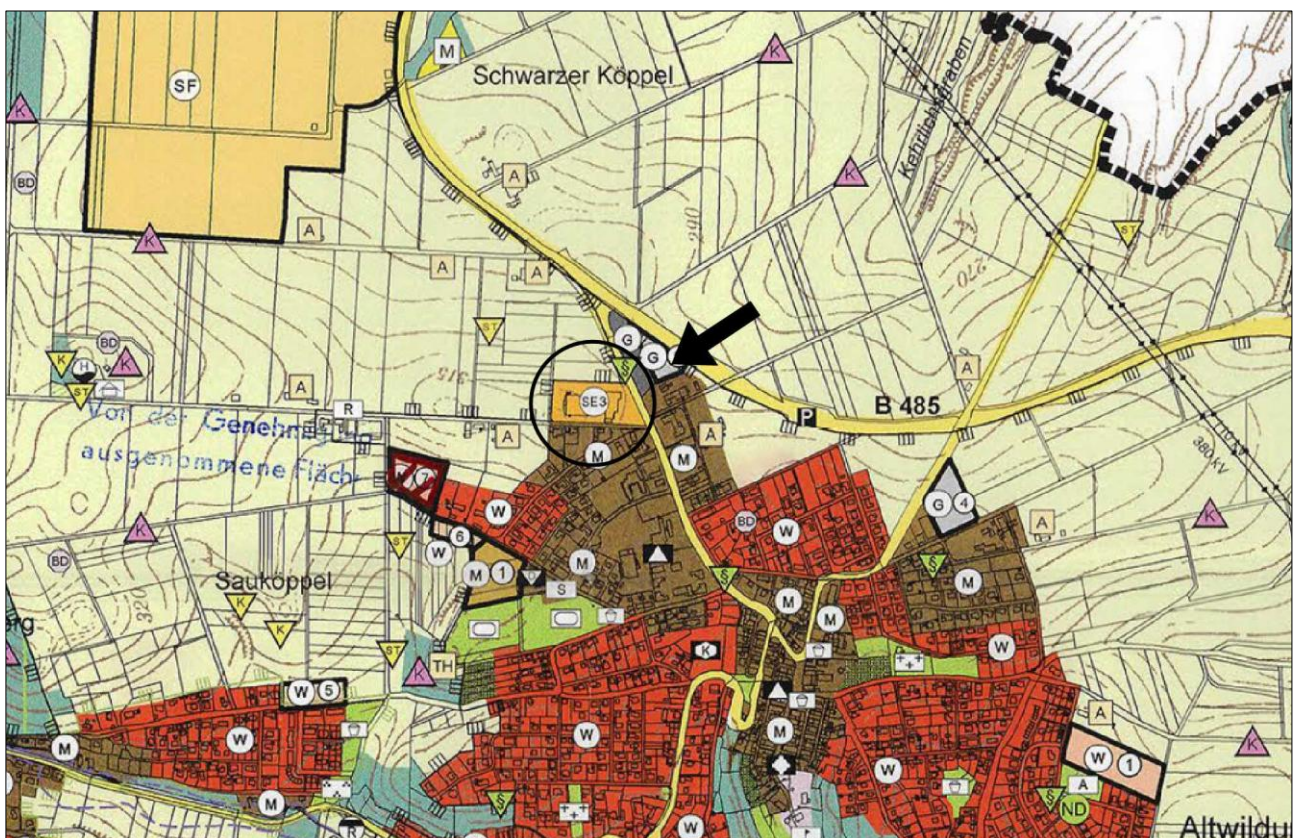


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wildungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Wildungen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Wildungen (Fassung 2021) bildet die fachliche Grundlage für die kommunale Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und definiert zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nebenzentrum Reinhardshausen) sowie ergänzende Standortbereiche. Der bestehende Marktstandort an der „Giflitzer Straße“ wird darin als integrierter Nahversorgungsstandort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingestuft, der für die wohnortnahe Versorgung insbesondere des Stadtteils Altwildungen eine wichtige Rolle spielt und in seiner Funktion zu sichern ist.

Das Konzept konstatiert für alle vollsortimentierten Lebensmittelbetriebe im Stadtgebiet – einschließlich des Standorts in Altwildungen – einen Modernisierungs- und Flächenanpassungsbedarf, da die vorhandenen Verkaufsflächen unterhalb der heute üblichen Anforderungen liegen. Für den Standort Altwildungen wird ausdrücklich empfohlen, die Versorgungsfunktion durch eine angemessene Weiterentwicklung der Verkaufsfläche zu sichern. Die in der Verträglichkeitsanalyse untersuchte und nun planungsrechtlich auf 2.060 m² begrenzte Verkaufsfläche trägt dieser konzeptionellen Bewertung Rechnung und dient der zukunftsfähigen Sicherung der Nahversorgungsfunktion, ohne die Innenstadtlagen oder andere zentrale Versorgungsbereiche unzumutbar zu beeinträchtigen.

Die verträglichkeitsbezogene Bewertung zeigt, dass die durch die Entwicklungsabsichten ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und in den untersuchten sonstigen Lagen unterhalb der als abwägungsrelevant angesehenen Schwellen liegen und nicht in Funktionsstörungen der Innenstadt oder der wohnortnahen Versorgung umschlagen. Damit ist die Planung mit den Leitlinien und Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel; sie setzt insbesondere das Ziel einer flächendeckenden, leistungsfähigen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in integrierten Lagen um.

Darstellungen in umweltschützenden Plänen

Bei der Änderung des Bebauungsplans sind die Darstellungen und Zielsetzungen umweltschützender Fachplanungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Landschaftsprogramm Hessen

Das Landschaftsprogramm Hessen ist in den Landesentwicklungsplan Hessen 2020 integriert und verfolgt u. a. die Ziele des Freiraumschutzes, einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und der Reduzierung der Siedlungsflächeninanspruchnahme. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen, da sie auf die Wiedernutzbarmachung überwiegend versiegelter, gewerblich vorgeprägter Flächen abstellt und keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch nimmt.

Landschaftsplan der Stadt Bad Wildungen

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Wildungen weist für die betroffenen Flächen keine besonderen Entwicklungs- oder Schutzziele aus; Maßnahmenempfehlungen, die der vorgesehenen Nutzung entgegenstehen, sind nicht dokumentiert. Die allgemeine Zielsetzung der Freiraumsicherung, Biotopvernetzung und Erhaltung des Landschaftsbildes wird durch die beschränkte Innenentwicklung innerhalb eines bestehenden Sondergebiets und die vorgesehene Begrünung von Stellplatz- und Außenflächen nicht wesentlich berührt.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone III und der quantitativen Schutzzone C2 des Heilquellenschutzgebiets der staatlich anerkannten Heilquelle des Staatsbades Bad Wildungen. Die Heilquellenschutzverordnung begrenzt insbesondere wassergefährdende Nutzungen, unregelmäßige Abwasserbeseitigungen und tiefgreifende Eingriffe in den Untergrund. Die geplante Entwicklung beschränkt sich auf die Neuordnung und Verdichtung eines bestehenden, kanalisierten Einzelhandelsstandorts; zusätzliche tiefgreifende Eingriffe in den Untergrund oder eine dauerhafte Grundwasserentnahme sind nicht vorgesehen, das anfallende Abwasser wird über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet. Unter Beachtung der Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung und der wasserrechtlichen Anforderungen (Wasserhaushaltsgesetz, Hessisches Wassergesetz) sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

Weitere umweltschützende Fachplanungen (z. B. integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Bad Wildungen) werden durch die Planung insoweit unterstützt, als durch die Innenentwicklung auf versiegelten Flächen, die Möglichkeit zur Nutzung von Dachflächen für Solarenergie sowie Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Stellplätze Beiträge zur flächensparenden Siedlungsentwicklung, zur Minderung von Treibhausgasemissionen und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden können.

1.6.4 Rechtliche Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) wird als Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13 „Giflitzer Straße“ der Stadt Bad Wildungen aufgestellt, der am 22.07.1977 rechtswirksam geworden ist. Der Geltungsbereich der Teiländerung deckt sich mit dem im Ursprungsplan festgesetzten Sondergebiet; die bislang unbebaute Ackerfläche ist bereits als Sondergebietsfläche des Bebauungsplans Nr. 13 „Giflitzer Straße“ festgesetzt und wird in die städtebauliche Neuordnung einbezogen. Der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) wurde am 02.02.2026 gefasst.

Planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans sind die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht eine Pflicht zur Bauleitplanung, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; diese Voraussetzung ist im Hinblick auf die notwendige Neuordnung des bestehenden Einzelhandelsstandorts und die Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Mittelzentrum Bad Wildungen erfüllt. Die Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; die tatbestandlichen Voraussetzungen sind durch die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG nachvollziehbar dokumentiert.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 13 „Giflitzer Straße“ setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Selbstabholerlager“ sowie eine Tankstelle fest. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist unter dieser Festsetzung nicht gegeben; eine Erweiterung und funktionale Neuordnung des bestehenden Nahversorgungsstandorts kann auf dieser Grundlage bauplanungsrechtlich nicht sachgerecht gesteuert werden. Mit der Teiländerung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Rah-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

men des § 11 BauNVO neu geordnet und als „sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ ausgestaltet sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

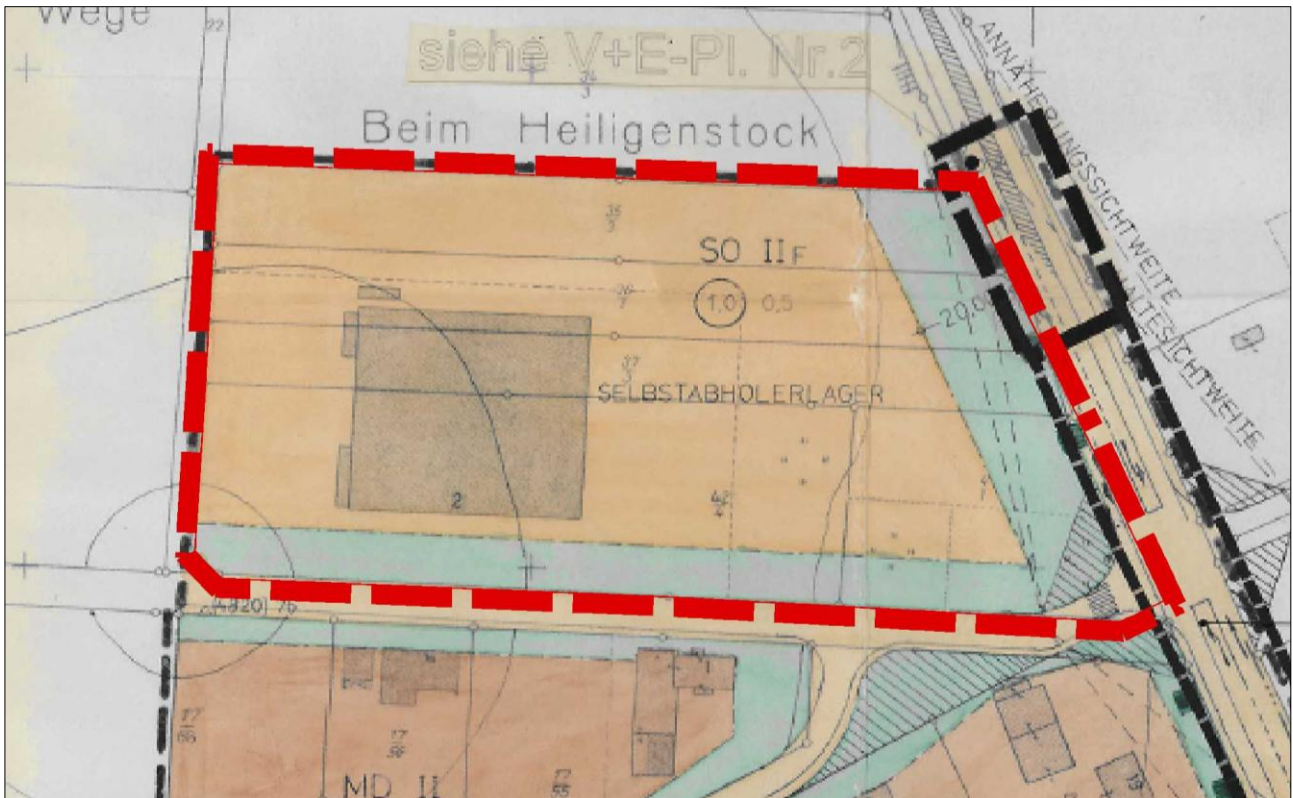


Abbildung 5: Planzeichnerische Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wildungen zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan weist die verfahrensgegenständlichen Flächen bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „SE 3 – Sondergebiet Einkauf“ aus, sodass die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“ den vorbereitenden Darstellungen entspricht. Zugleich ist der Bebauungsplan nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen; die Einstufung Bad Wildungen als Mittelzentrum im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 sowie die Darstellung des Standorts im Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ bilden hierfür den maßgeblichen Rahmen. Die raumordnerische Verträglichkeit des Standorts und der vorgesehenen Verkaufsflächendimension ist in der Verträglichkeitsanalyse geprüft und als vereinbar mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben bewertet worden.

Hinsichtlich der Umweltbelange ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024, einschlägig. Für großflächige Einzelhandelsvorhaben sieht Anlage 1 Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8 UVPG im Rahmen bauleitplanerischer Verfahren eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vor; die für den Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) durchgeführte Vorprüfung dokumentiert, dass das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst und voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

verursacht. Hierauf baut die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets der staatlich anerkannten Heilquelle des Staatsbades Bad Wildungen; maßgeblich sind die Bestimmungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung sowie die ergänzenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die geplante Neuordnung beschränkt sich auf die Verdichtung und Umstrukturierung eines bestehenden, an das öffentliche Kanalnetz angeschlossenen Einzelhandelsstandorts innerhalb der qualitativen Schutzzone III und der quantitativen Schutzzone C2; wassergefährdende Nutzungen oder tiefgreifende Eingriffe in den Untergrund, die mit den Schutzbestimmungen unvereinbar wären, sind nicht Gegenstand der Planung. Die konkrete Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen wird im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Immissionsschutzrechtlich sind die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der hierzu erlassenen technischen Regelwerke, insbesondere der TA Lärm, zu berücksichtigen. Die schalltechnische Immissionsprognose weist nach, dass bei geeigneter Anordnung der baulichen Anlagen, Stellplätze und Anlieferungsbereiche sowie gegebenenfalls ergänzenden Abschirmmaßnahmen die einschlägigen Richtwerte für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden können. Störfallbetriebe im Sinne des § 50 BImSchG sind im Einwirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden; besondere Vorkehrungen zur Vermeidung schwerer Unfälle sind daher bauleitplanerisch nicht veranlasst.

Die kommunale Steuerung des großflächigen Einzelhandels erfolgt auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bad Wildungen, das als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die Abwägung einzustellen ist. Die verträglichkeitsbezogene Bewertung des Vorhabens orientiert sich an den Konzeptvorgaben zu zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungsstandorten und Sortimentssteuerung und bestätigt die Vereinbarkeit der geplanten Verkaufsflächen-dimension von 2.060 m² mit der zentralörtlichen Funktion der Stadt und der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche.

1.7 Erläuterung der Planung

1.7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) zielt auf die Neuordnung und funktionale Zusammenführung der bislang heterogenen Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Giflitzer Straße“ zu einem einheitlich gefassten, flächeneffizienten Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“. Leitgedanke ist die Bündelung der derzeit räumlich und funktional getrennten Einzelhandels- und Gewerbeflächen in einer zusammenhängenden Betriebsfläche, die die Nahversorgungsfunktion des Standorts dauerhaft sichert, städtebauliche Missstände beseitigt und die Grundsätze der Innenentwicklung und Flächensparsamkeit umsetzt.

Kern des Konzepts ist die räumliche Konzentration des großflächigen Verbrauchermarkts mit maximal 2.060 m² Verkaufsfläche im westlichen, bislang durch ein brachliegendes Großhandelsgebäude geprägten Teilbereich des Sondergebiets. Das funkti-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

onal überholte Bestandsgebäude wird hierfür zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt, der den heutigen Anforderungen an einen leistungsfähigen Nahversorgungsstandort entspricht. Die Anordnung des Hauptgebäudes orientiert sich an der bestehenden Erschließung über die Straße „An der Trift“ und die „Giflitzer Straße“; Stellplatzflächen und Anlieferbereiche werden vorrangig im östlichen Teilbereich so positioniert, dass kurze Wege, eine klare Orientierung für den Kundenverkehr und weitgehend konfliktarme Verkehrsabläufe gewährleistet werden.

Die geplante Bäckerei-Filiale wird als untergeordnete, in das Sondergebiet integrierte Nutzung im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Verbrauchermarkt vorgesehen, vorzugsweise im Eingangs- bzw. Vorkassenbereich. Diese Einbindung stärkt die Funktion des Standorts als Nahversorgungszentrum und verbessert die fußläufige Erreichbarkeit des Angebots für die Bewohnerschaft des Stadtteils Altwildungen und des näheren Umfelds. Gleichzeitig bleibt die Bäckerei-Nutzung hinsichtlich Flächenumfang und Prägung deutlich dem Verbrauchermarkt untergeordnet, sodass keine eigenständige großflächige Einzelhandelseinrichtung entsteht.

Die bislang unbebaute, etwa 950 m² große, bereits als Sondergebietsfläche festgesetzte Ackerfläche wird in das städtebauliche Konzept einbezogen, um eine zusammenhängende, betrieblich sinnvoll nutzbare Grundstücksfläche zu schaffen. Entlang der Gebietsgrenzen werden vorhandene Gehölzstrukturen – soweit möglich – gesichert und, wo erforderlich, durch Neupflanzungen ergänzt, um eine verträgliche Abschirmung gegenüber angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen zu erreichen und das Ortsbild zu gliedern.

Den Anforderungen des Immissionsschutzes trägt das städtebauliche Konzept dadurch Rechnung, dass lärmintensive Nutzungen – insbesondere Anlieferzonen und Stellplätze – vorrangig in von sensiblen Nutzungen abgerückten Bereichen, insbesondere in nördlicher Richtung, angeordnet oder durch Baukörper bzw. spezielle Abschirmmaßnahmen geschützt werden. Die innere Erschließung ist so ausgerichtet, dass Be- und Entladevorgänge sowie der Kundenverkehr auf die bestehenden Anschlusspunkte an die „Giflitzer Straße“ und die Straße „An der Trift“ konzentriert werden und zusätzliche Belastungen im nachgeordneten Straßennetz minimiert bleiben.

Das städtebauliche Konzept verfolgt somit folgende Kernziele:

- › Neuordnung eines bestehenden, funktional überholten Einzelhandels- und Gewerbestandorts zu einem integrierten Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“.
- › Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung bei gleichzeitiger Einhaltung der raumordnerischen Steuerungsziele für großflächigen Einzelhandel.
- › Wiedernutzbarmachung brachliegender und gewerblich vorgeprägter Flächen sowie Einbeziehung einer bereits festgesetzten, bislang unbebauten Sondergebietsfläche im Sinne der Innenentwicklung und Flächensparsamkeit.
- › Schaffung klarer städtebaulicher Strukturen durch eine geordnete Anordnung von Baukörpern, Stellplatzflächen, Erschließung und Grünstrukturen unter Berücksichtigung von Immissionsschutz- und Erschließungsanforderungen.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

Im Ergebnis entsteht ein kompakt strukturierter, integrierter Nahversorgungsstandort, der sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, die städtebauliche Qualität des Bereichs „An der Trift / Giflitzer Straße“ stärkt und die maßgeblichen Vorgaben des Bauplanungs- und Raumordnungsrechts erfüllt.

1.7.2 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin vorrangig über die Straße „An der Trift“ mit Anschluss an die Giflitzer Straße (K 40) und darüber mittelbar an die Bundesstraße B 485. Die bestehende Haupteerschließung des Einzelhandelsstandorts bleibt in ihrer Grundstruktur erhalten, sodass eine geordnete Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs gewährleistet ist. Zusätzliche neue Anschlusspunkte an das höherrangige Straßennetz sind nicht vorgesehen; Zu- und Abfahrten werden auf die vorhandenen Anbindungen konzentriert, um die Verkehrsbelastungen räumlich zu bündeln und das angrenzende Erschließungsnetz nicht übermäßig zu beanspruchen.

Der Kundenverkehr wird über die bestehenden und neu geordneten Zufahrten von der Straße „An der Trift“ auf die innerhalb des Sondergebiets angeordneten Stellplatzflächen geführt. Die Stellplatzanordnung orientiert sich an kurzen, übersichtlichen Wegebeziehungen zwischen den Parkbereichen und den Eingängen des Verbrauchermarkts sowie der integrierten Bäckerei-Filiale und unterstützt damit eine sichere und komfortable Erreichbarkeit der Nutzungen.

Der Lieferverkehr wird in dafür vorgesehenen Anlieferzonen gebündelt, die im nördlichen bzw. seitlichen Bereich der Gebäude angeordnet und gegenüber angrenzenden Wohnnutzungen abgerückt sind. Die Erreichbarkeit der Andienungsflächen erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen, ohne neue Durchfahrtsbeziehungen durch Wohngebiete zu schaffen. Die schalltechnische Immissionsprognose zeigt, dass bei dieser Anordnung und gegebenenfalls ergänzenden Abschirmmaßnahmen (z. B. durch Gebäudeanordnung oder bauliche Schirme) die einschlägigen Richtwerte für den Lieferverkehr eingehalten werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestelle „Holzfachschule“ in einer fußläufigen Entfernung von rund 300–350 m gewährleistet; von dort bestehen Verbindungen mit mehreren Buslinien in das übrige Stadtgebiet und in das Umland, sodass der Standort auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen gut erreichbar ist. Für den Rad- und Fußverkehr ist das Plangebiet über das bestehende innerörtliche Wegenetz erschlossen; die Planung zielt darauf ab, die fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten zu sichern und durch eine qualifizierte Ausbildung von Geh- und Radwegebeziehungen zu stärken, die Fußwegeanbindung wird somit hergestellt.

Die verkehrliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der Neuordnung und der vorgesehenen Verkaufsflächendimension verbundenen zusätzlichen Verkehrsströme im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden können, ohne unzumutbare Leistungsdefizite oder Sicherheitsrisiken zu verursachen. Der maßgebliche Knotenpunkt „An der Trift / Giflitzer Straße (K 40)“ erreicht auch im Prognosehorizont 2040 eine gute Verkehrsqualität (Stufe B nach HBS 2015); Anpassungsbedarfe beschränken sich auf betriebliche Detailregelungen (z. B. Fahrbeziehungen im Zufahrtsbereich, Markierungen, Sichtfelder), die im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

werden können. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets gewährleistet eine dem Nutzungszweck entsprechende, sichere und leistungsfähige Anbindung des Standorts an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz unter Wahrung der Belange der Nachbarschaft und der Verkehrssicherheit.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird auf Basis der bestehenden technischen Infrastruktur sichergestellt und im Zuge der Neuordnung des Sondergebiets an die künftige bauliche Struktur angepasst, ohne den grundsätzlichen Systemzuschnitt zu verändern. Das Areal ist bereits an das öffentliche Strom-, Gas- und Trinkwassernetz der Stadt Bad Wildungen angeschlossen; die Dimensionierung der Netze ist für die vorgesehene Nutzung ausreichend, Anpassungen betreffen im Wesentlichen die Lage und Ausführung der Hausanschlüsse und werden in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen vorgenommen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz, an das die Grundstücke im Plangebiet angeschlossen sind; das interne Leitungssystem wird an die neue Anordnung von Gebäuden und Verkehrsflächen angepasst, das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin vollständig in die kommunale Kläranlage abgeleitet. Die Kapazität des bestehenden Netzes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand ausreichend, um die mit der Neuordnung verbundene Nutzungsintensität aufzunehmen; weitergehende Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Schmutzwasserinfrastruktur sind nicht erforderlich.

Für das auf befestigten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gilt, dass es vorrangig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu bewirtschaften ist. Hierfür sind Maßnahmen der Rückhaltung, Nutzung, Verdunstung oder ortsnahen Ableitung in geeignete Anlagen vorzusehen, um die Abflussspitzen zu mindern und die öffentliche Kanalisation zu entlasten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das städtische Netz ist auf das technisch und rechtlich unvermeidbare Maß zu begrenzen und, soweit eine Einleitung erforderlich ist, durch geeignete Einrichtungen zu drosseln; Auslegung, Bemessung, Bau und Betrieb der hierfür erforderlichen Anlagen haben nach den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen und technischen Regelwerken zu erfolgen.

Die Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen aus dem Betrieb des Verbrauchermarkts und der Bäckerei-Filiale erfolgt über die zuständigen kommunalen oder beauftragten Entsorgungsunternehmen auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsrechts; auf dem Grundstück sind hierfür geordnete, funktional angebundene Standorte für Sammelbehälter vorzusehen.

Die Wärmeversorgung kann über leitungsgebundene Energieträger oder gebäudetechnische Anlagen (z. B. effiziente Heizungs- und Klimatechnik, ggf. in Kombination mit Photovoltaik) erfolgen; konkrete Festsetzungen zur Wahl des Systems trifft der Bebauungsplan nicht, die Einhaltung der energie- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren sicherzustellen.

1.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) wurden alternative Planungsmöglichkeiten ermittelt, beschrieben und in die Abwägung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

eingestellt. Betrachtet wurden insbesondere der Verzicht auf eine Planänderung (Planungsalternative „Null“), die Beibehaltung bzw. Modifikation der bisherigen Sondergebietsfestsetzung ohne Ausweisung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“, die Verlagerung bzw. Neuentwicklung der Nahversorgungsfunktion an anderen Standorten im Stadtgebiet sowie Varianten der Verkaufsflächendimension.

Die Planungsalternative „Null“ – Beibehaltung des Bebauungsplans Nr. 13 „Giflitzer Straße“ ohne Teiländerung – scheidet aus, weil unter den bestehenden Festsetzungen (Sondergebiet „Selbstabholerlager“ mit Tankstelle) weder die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Einzelhandelsnutzung noch eine städtebaulich erforderliche Neuordnung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts möglich ist. Ein Verzicht auf die Planänderung würde dazu führen, dass der vorhandene Versorgungsstandort langfristig auf einer rechtlich nicht gesicherten Grundlage betrieben wird, städtebauliche Defizite (brachliegende Gewerbeflächen, funktional überholte Strukturen) verfestigt werden und die wohnortnahe Versorgung im nördlichen Stadtbereich nicht bedarfsgerecht stabilisiert werden kann.

Die Alternative, die bestehende Sondergebietsfestsetzung beizubehalten und eine Weiterentwicklung lediglich über immissions- oder bauordnungsrechtliche Auflagen zu steuern, ist aus rechtlichen und städtebaulichen Gründen ebenfalls nicht tragfähig. Ohne klare Festsetzung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO könnten weder die zulässige Verkaufsflächendimension noch die sortimentsbezogene Steuerung und Zentrenverträglichkeit rechtssicher geregelt werden; die notwendige Differenzierung zwischen zulässigen und unzulässigen Einzelhandelsnutzungen sowie die Begrenzung innenstadtrelevanter Randsortimente wären bauplanungsrechtlich nicht hinreichend bestimmbar, sodass ein erhöhtes Risiko städtebaulich unerwünschter Entwicklungen und normenkontrollrechtlicher Angriffe bestünde.

Die Verlagerung der Nahversorgungsfunktion an andere Standorte im Stadtgebiet – etwa in bestehende oder geplante Versorgungsstandorte in der Innenstadt oder an der „Itzelstraße“ – wurde als Standort- und Konzeptalternative geprüft, aber aus versorgungsfachlichen und städtebaulichen Gründen verworfen. Die verträglichkeits- und einzelhandelsfachliche Untersuchung weist nach, dass der Standort „An der Trift“ eine zentrale Funktion für die wohnortnahe Versorgung insbesondere des Stadtteils Altwildungen und des nördlichen Stadtbereichs übernimmt und zur flächendeckenden Versorgung im Verflechtungsbereich beiträgt; eine Verlagerung würde für die betroffenen Wohnbereiche längere Wege, eine Schwächung der integrierten Nahversorgung und zusätzliche Verkehrsverlagerungen verursachen, ohne städtebauliche oder raumordnerische Vorteile zu begründen. Zudem würden die vorhandenen brachliegenden und funktional überholten Flächen im Plangebiet ungenutzt verbleiben und die städtebauliche Situation weiter verschlechtern.

Schließlich wurden Varianten der Verkaufsflächendimension geprüft. Die Verträglichkeitsanalyse gelangt zu dem Ergebnis, dass eine Verkaufsfläche von 2.060 m² die Funktionsfähigkeit des Standorts als vollwertigen Nahversorgungsstandort sichert und zugleich die zentren- und raumordnungsrechtliche Verträglichkeit gewährleistet. Die gewählte Konzeption stellt sich damit als abwägungsgerecht und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen an die Prüfung zumutbarer Planungsalternativen als vorzugswürdig dar.

2 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO dient der städtebaulich zweckmäßigen Ordnung und Steuerung des bestehenden Einzelhandelsstandorts im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung). Der bislang geltende Bebauungsplan Nr. 13 „Giflitzer Straße“ weist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Selbstabholerlager“ sowie eine Tankstelle aus und eröffnet damit keine planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die vorhandene Nutzung als Lebensmittelnahversorger und die beabsichtigte Neuordnung des Standorts machen eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung erforderlich, um die tatsächliche städtebauliche Entwicklung rechtlich zu ordnen und die Nahversorgungsfunktion des Standorts bauplanungsrechtlich abzusichern.

2.1.1 Zweckbestimmung und Verkaufsflächenobergrenze

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ wird der Standort eindeutig dem großflächigen Einzelhandel zugeordnet und auf einen Verbrauchermarkt mit überwiegendem Sortiment der Grundversorgung – insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzende Drogeriewaren – ausgerichtet. Die zulässige Verkaufsfläche auf dem Grundstück beträgt maximal 2.000 m² für den Verbrauchermarkt sowie ergänzend 60 m² für eine untergeordnete Bäckereifiliale mit Café- bzw. Verzehrfunction, mithin insgesamt 2.060 m².

Die Dimensionierung der zulässigen Verkaufsfläche orientiert sich an der zentralörtlichen Funktion Bad Wildungens als Mittelzentrum, den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2020, des Regionalplans Nordhessen 2009 sowie den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse, die eine zentren- und raumordnungsverträgliche Ausgestaltung bestätigt. Ein Verbrauchermarkt mit 2.060 m² Verkaufsfläche sichert die Funktion des Standorts als vollwertigen Nahversorgungsstandort; eine deutlich geringere Verkaufsfläche würde die Versorgungsfunktion unterlaufen, während eine größere Fläche das Risiko einer raumordnerisch nicht mehr vertretbaren Dominanz und erhöhter Belastungen zentraler Versorgungsbereiche erhöhen würde.

2.1.2 Herleitung der Verkaufsflächenquote

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses beträgt die Baugrundstücksfläche (Baugebietsfläche) 14.194 m². Bezogen auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 2.060 m² ergibt sich eine Verkaufsflächenquote von 0,14513 m² VKF je m² Baugrundstücksfläche ($2.060 \div 14.194 = 0,14513$). Diese Verhältniszahl ist auf die Festsetzung der Kernsortimentsfläche anwendbar und dient der Bestimmung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Falle von Grundstücksveränderungen; sie ersetzt jedoch nicht die absolute Obergrenze von 2.060 m² für den Verbrauchermarkt. Die in Ziffer 1.1.6.1 der Festsetzung aus der Quote errechnete Fläche von max. 2.060 m² gilt dabei als absolute Gesamtgrenze für alle nahversorgungsrelevanten Sortimente einschließlich der Bäckerei und ist nicht kumulierbar mit den Flächen nach Ziffer 1.1.6.2. Die in Ziffer 1.1.6.2 ausgewiesene Fläche für Drogerieartikel von max. 140 m² ist Teil der Gesamt-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

verkaufsfläche von 2.060 m² – d. h. von den zulässigen 2.060 m² des Verbrauchermarkts dürfen maximal 140 m² für Drogerieartikel verwendet werden. Es handelt sich nicht um eine zusätzlich zu den 2.060 m² zulässige Fläche.

2.1.3 Sortimentbeschränkung für Drogeriewaren

Von der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarkts (2.060 m²) dürfen maximal 140 m² für Drogerieartikel verwendet werden. Diese Begrenzung dient der Sortimentsfokussierung auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente und verhindert, dass durch eine umfangreiche Drogeriesparte eine eigenständige, innenstadtrelevante Magnetwirkung entsteht. Der Schwellenwert von 140 m² entspricht dabei einem Anteil von sieben Prozent der Verbrauchermarktfläche und bleibt damit deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle für Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Die Verträglichkeitsanalyse bestätigt, dass bei dieser Sortimentseingrenzung keine mehr als unwesentlichen Beeinträchtigungen der Innenstadt Bad Wildungens oder anderer zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Eine weitergehende Ausdehnung des Drogerie-Angebots über 140 m² hinaus wäre mit dem Ziel einer auf Nahversorgung ausgerichteten Sortimentsstruktur nicht vereinbar und würde das Risiko erheblicher Kaufkraftabflüsse aus dem innenstadtrelevanten Drogeriesegment erhöhen.

2.1.4 Aperiodische Randsortimente

Die zulässige Verkaufsfläche für aperiodische Randsortimente beträgt insgesamt maximal 140 m² (je Sortiment maximal 120 m² VKF). Diese Begrenzung beruht auf dem Ziel des Regionalplans Nordhessen 2009 (Ziel 3), innenstadtrelevante Randsortimente auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche zu schützen. Aperiodische Randsortimente sind solche Sortimentsgruppen, die nicht dem üblichen, wiederkehrenden Einkaufsbedarf des täglichen oder wöchentlichen Bedarfs entsprechen (z. B. Textilien, Elektrowaren, Haushaltsgeräte, Schreibwaren). Derartige Sortimente sind typischerweise innenstadtrelevant und können bei ungesteuerter Ausdehnung im Umfeld von Nahversorgungsstandorten zu Kaufkraftabzügen aus dem Innenstadthandel führen.

Die absolute Grenze von 140 m² für alle aperiodischen Randsortimente stellt sicher, dass das Sondergebiet seinen Charakter als Nahversorgungsstandort behält und nicht zu einem Ausstatter für dauerhaften Bedarf wird. Zugleich ist jede Randsortimentsgruppe auf maximal 120 m² beschränkt, um zu verhindern, dass eine einzelne Sortimentsgruppe eine eigenständige Sogwirkung entfaltet. Aperiodische Randsortimente müssen dem Kernsortiment sachlich zugeordnet (z. B. Haushaltswaren als Ergänzung zum Lebensmittelangebot) und räumlich deutlich untergeordnet sein. Eine eigenständige Verkaufsflächengestaltung oder abteilungsartige Gliederung für Randsortimente ist nicht zulässig. Die Sortimentsbegrenzung bewegt sich damit innerhalb des durch die Rechtsprechung anerkannten Gestaltungsrahmens für Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das sonstige Sondergebiet wird die Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO auf 0,5 festgesetzt. Dies bedeutet, dass durch die Hauptanlage (Verbrauchermarkt mit Bäckereifiliale) auf dem 14.194 m² großen Baugrundstück eine maximale Grundfläche von 7.097 m² überbaut werden darf. Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ist städtebaulich begründet durch den Charakter des Vorhabens als eingeschossiger großflächiger Einzelhandel, der typischerweise einen kompakten, flächeneffizienten Baukörper errichtet. Eine GRZ von 0,5 entspricht dem für Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels üblichen Maß und sichert, dass ein für Verbrauchermärkte dieser Größenordnung (2.060 m² Verkaufsfläche) erforderlicher Baukörper von ca. 2.500–3.500 m² Grundrissfläche (unter Berücksichtigung von Lager-, Kühl-, Sozial- und Technikflächen) planungsrechtlich möglich ist. Gleichzeitig verbleibt ausreichend Fläche für die nach § 14 BauNVO notwendigen Nebenanlagen, insbesondere die erheblichen Stellplatzflächen eines großflächigen Einzelhandelsstandorts.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitgerechnet. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Der Bebauungsplan trifft gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Bestimmung und setzt die maximal zulässige Gesamtgrundflächenzahl auf 0,9 fest. Diese Überschreitung über den gesetzlichen Regelwert von 0,8 hinaus ist durch den erheblichen Stellplatzbedarf eines großflächigen Einzelhandelsstandorts sachlich begründet. Für einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit 2.060 m² Verkaufsfläche ist von einem Bedarf von ca. 180 Stellplätzen auszugehen. Bei einem Flächenbedarf von ca. 25–28 m² je Stellplatz einschließlich Fahrgassen und Zu- sowie Abfahrtsbereichen ergibt sich allein für Stellplätze und Fahrgassen ein Flächenbedarf von ca. 5.000 m². Hinzu kommen Anlieferbereiche, Zufahrten und Erschließungsflächen. Die Summe dieser Nebenanlagenflächen führt in Verbindung mit dem Hauptbaukörper zu einer Gesamtgrundflächenzahl, die den gesetzlichen Regelwert von 0,8 überschreiten kann. Da die Planung auf die Schaffung eines vollwertigen, leistungsfähigen Nahversorgungsstandorts auf einem bereits im Sondergebiet liegenden, weitgehend versiegelten Grundstück abzielt, ist eine Begrenzung der Gesamtgrundflächenzahl auf 0,8 nicht ausreichend, um den Stellplatzbedarf vollständig auf dem Grundstück nachzuweisen und eine bedarfsgerechte Erreichbarkeit mit dem Pkw sicherzustellen. Eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 erlaubt hingegen die vollständige Deckung des Stellplatzbedarfs auf dem Plangrundstück, ohne dass zusätzliche Flächen außerhalb des Sondergebiets in Anspruch genommen werden müssten. Dies entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und der Flächensparsamkeit gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Die Festsetzung einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 ist mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und dem Charakter als Maßnahme der Innenentwicklung vereinbar; die maximal zulässige Grundfläche von 12.775 m² (14.194 m² × 0,9) bleibt deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Die weitgehende Versiegelung des Grundstücks wird durch die Baumpflanzungen in

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

Stellplatzbereichen sowie die Sicherung und Ergänzung von Gehölzstrukturen an den Grundstücksgrenzen im Rahmen des städtebaulich Vertretbaren kompensiert. Die gewählte Ausnutzung trägt damit dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung, weil der hohe Flächenbedarf des großflächigen Einzelhandels vollständig innerhalb eines bereits vorgeprägten Sondergebiets gedeckt und eine zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen vermieden wird.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) dienen der Einordnung der geplanten Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Umfeld sowie der Begrenzung möglicher Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen. Ausgehend von der bestehenden, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gewerbe- und Einzelhandelsbebauung im Umfeld des Plangebiets wird die maximal zulässige Gebäudehöhe so bemessen, dass ein großflächiger Verbrauchermarkt mit den erforderlichen Raumhöhen, technischen Installationen und Dachaufbauten zulässig ist, ohne das vorhandene Maß der baulichen Nutzung wesentlich zu überschreiten.

Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an einem eingeschossigen bis höchstens zweigeschossigen Baukörper mit den für großflächige Einzelhandelsbetriebe typischen lichten Höhen und Dachaufbauten (z. B. haustechnische Anlagen, Lüftungsaufbauten), bleibt jedoch so begrenzt, dass die Baukörperhöhe im Verhältnis zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebäuden maßstäblich bleibt. Hierdurch wird sichergestellt, dass weder unzumutbare Verschattungen noch eine städtebaulich prägende Überhöhung des Standorts eintreten und das Orts- und Straßenbild entlang der „Giflitzer Straße“ und der Straße „An der Trift“ gewahrt bleibt.

Immissionsschutz- und nachbarschaftsbezogene Belange werden dadurch berücksichtigt, dass höhere Bauteile – insbesondere technische Aufbauten – innerhalb des Dachbereichs integriert und in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Die Begrenzung der Gebäudehöhe unterstützt in Verbindung mit der Anordnung der Baukörper die Reduzierung von Sicht- und Lärmbelastungen für die angrenzenden Wohnnutzungen.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen trägt damit dazu bei, die geplante Nutzung als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“ städtebaulich verträglich in das bestehende Gefüge einzubinden, das geplante Maß der baulichen Nutzung funktional zu ermöglichen und zugleich die Belange der Nachbarschaft, des Ortsbildes und des Immissionsschutzes in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

2.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Einfügung der großflächigen Einzelhandelsnutzung in das bestehende Siedlungsgefüge sowie der Gewährleistung funktionsgerechter Betriebsabläufe innerhalb des Sondergebiets. Die Baukörper werden in abweichender Bauweise zugelassen; hierdurch wird eine flexible Anordnung des Hauptgebäudes des Verbrauchermarkts und etwaiger ergänzender baulicher Anlagen ermöglicht, ohne geschlossene Baublöcke zu bilden. Die abweichende Bauweise trägt der funktionalen Ausrichtung des Standorts

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

als Einzelhandelsstandort mit Stellplatz- und Anlieferflächen Rechnung und unterstützt eine klare Trennung von Baukörpern, Verkehrsflächen und Grünstrukturen.

Die konkrete Ausgestaltung der Bauweise orientiert sich an den vorhandenen gewerblich geprägten Strukturen im Bereich Giflitzer Straße / An der Trift und ermöglicht eine bauliche Verdichtung im Inneren des Sondergebiets, ohne die städtebauliche Körnung der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete zu überformen. Durch die Kombination aus definierter überbaubarer Grundstücksfläche und abweichender Bauweise wird sichergestellt, dass der Hauptbaukörper des Verbrauchermarkts kompakt und funktional günstig angeordnet werden kann, gleichzeitig aber ausreichende Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu sensiblen Nachbarnutzungen eingehalten werden. Dies dient sowohl der Wahrung des Orts- und Straßenbildes als auch der Sicherstellung angemessener Belichtung, Belüftung und Einblicke für die umliegende Bebauung.

Die gewählte Bauweise erlaubt zudem, die baulichen Anlagen so anzuordnen, dass immissionsschutzrechtliche Anforderungen besser eingehalten werden können. Insbesondere kann der Baukörper als räumliche Abschirmung gegenüber angrenzenden Wohnnutzungen fungieren, indem Stellplätze und Anlieferzonen im wind- und lärmartigen Sinn im Schatten der Gebäude angeordnet werden. Die abweichende Bauweise eröffnet hierfür den notwendigen Gestaltungsspielraum und ermöglicht eine betriebs- und nachbarschaftsverträgliche Anordnung der Gebäude unter Beachtung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung.

2.4 Führung von Versorgungsleitungen

Die Festsetzung zur unterirdischen Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB. Nach dieser Vorschrift kann im Bebauungsplan die Art und Weise der Führung von Versorgungsleitungen bestimmt werden, wobei die Stadt zwischen oberirdischer und unterirdischer Führung wählen kann. Diese Regelungsbefugnis dient der städtebaulichen Ordnung, der Verkehrssicherheit sowie dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes und gewährleistet eine planvolle Steuerung der technischen Infrastrukturführung im räumlichen Geltungsbereich.

Die unterirdische Führung sämtlicher Versorgungsleitungen wird festgesetzt, um sowohl die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch die Störanfälligkeit zu minimieren. Oberirdisch geführte Freileitungen beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Siedlungsraums durch die Masten, Leitungsführungen und erforderlichen Schneisen in der Vegetation. Zudem sind oberirdische Leitungen durch Witterungseinflüsse wie Sturm, Schneefall oder Eisansatz anfälliger für Störungen und Beschädigungen, die zu Versorgungsunterbrechungen führen können. Die unterirdische Führung vermeidet diese Beeinträchtigungen und trägt zu einer gestalterisch ansprechenden und technisch zuverlässigen Infrastrukturversorgung bei.

Die gewählte Form der Verlegung fördert somit eine städtebaulich geordnete, technisch sichere und landschaftsverträgliche Infrastrukturführung innerhalb des Sondergebiets und steht im Einklang mit den Zielvorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB zum Schutz des Landschaftsbildes und der natürlichen Lebensgrundlagen. Die Festsetzung entspricht dem allgemeinen Stand der Technik und entspricht den gesetzlichen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung.

2.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur vorrangigen Grundstücksbewirtschaftung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB dient dem Schutz des Wasserhaushalts, der Entlastung der öffentlichen Kanalisation und der Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet. Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone III und der quantitativen Schutzzone C2 des Heilquellenschutzgebiets der staatlich anerkannten Heilquelle des Staatsbades Bad Wildungen; hier sind insbesondere wassergefährdende Nutzungen, unregelmäßige Abwasserbeseitigungen und tiefgreifende Eingriffe in den Untergrund zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund ist eine flächendeckende Ableitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation fachlich nicht angezeigt; vielmehr soll durch Rückhaltung, Nutzung oder ortsnahe Ableitung in geeignete Anlagen der natürliche Wasserkreislauf soweit wie möglich auf den Grundstücken erhalten und das Einleiten in das Kanalnetz auf das technisch und rechtlich unvermeidbare Maß beschränkt werden.

Die Festsetzung konkretisiert die ohnehin geltenden wasserrechtlichen Anforderungen (Wasserhaushaltsgesetz, Hessisches Wassergesetz, Heilquellenschutzgebietsverordnung), indem sie für die Bauleitplanung verbindlich festlegt, dass Auslegung, Bemessung, Bau und Betrieb der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung nach den einschlägigen technischen Regelwerken zu erfolgen haben. Sie trägt zugleich dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, da durch dezentrale Rückhaltesysteme eine zusätzliche Inanspruchnahme externer Flächen für Regenrückhalteanlagen vermieden und die Flächeninanspruchnahme für Entwässerungsinfrastruktur begrenzt werden kann. Im Rahmen der städtebaulichen Eingriffsregelung wird die Festsetzung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme bewertet, welche die durch die zusätzliche Versiegelung entstehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser mindert und zur abwägungsgerechten Begrenzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens beiträgt.

3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Vorschriften über Werbeanlagen

Die textlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu Werbeanlagen dienen der Einordnung des großflächigen Einzelhandelsstandorts in das bestehende Orts- und Straßenbild sowie dem Schutz angrenzender Wohnnutzungen vor unzumutbaren optischen und lichttechnischen Beeinträchtigungen. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO.

Die Beschränkung auf Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis 15° trägt dem typischen Erscheinungsbild moderner Lebensmittelmärkte Rechnung und ermöglicht zugleich die funktionale Nutzung der Dachflächen für technische Anlagen wie Lüftungs- und Kälteaggregate oder Photovoltaik. Steile Dachformen würden die Einordnung des Baukörpers in das gewerblich geprägte Umfeld entlang der „Giflitzer Straße“ und der Straße „An der Trift“ erschweren und die Integration technischer Anlagen auf dem Dach behindern. Die in den Festsetzungen vorgesehenen Ausnahmen für Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Einhausungen von Technik,

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

Dachfenster und Unterstellplätze sind erforderlich, um betriebs- und sicherheitsbedingte Bauteile funktional und gestalterisch verträglich anordnen zu können.

Die Regelungen zu Werbeanlagen verfolgen das Ziel, die für einen Nahversorgungsstandort notwendige Sichtbarkeit sicherzustellen, ohne das Straßen- und Ortsbild durch überdimensionierte oder übermäßig helle Werbeträger zu überprägen. Zulässig sind daher im Wesentlichen Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die sich in Maßstab, Gestaltung und Beleuchtungsintensität dem Baukörper unterordnen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder in den Himmel gerichteten Licht (z. B. Lauflichtanlagen, wechselnde LED-Installationen, Skybeamer) oder Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung fungieren. Solche Anlagen erzeugen eine übersteigerte Aufmerksamkeitswirkung, können Verkehrsteilnehmer ablenken und führen insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lichtimmissionen in die angrenzenden Wohnbereiche. Sie widersprechen damit dem Ziel einer maßvollen, an der Funktion des Standorts orientierten Außendarstellung.

Freistehende Werbeanlagen wie Pylone oder Fahnenmasten sind nur innerhalb des Sondergebiets und unter Beachtung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zulässig. Sie müssen sich in Höhe und Dimension dem Hauptgebäude unterordnen und so positioniert werden, dass Sichtdreiecke und die Wahrnehmbarkeit von Verkehrseinrichtungen (Knotenpunkt „Giflitzer Straße“ / „An der Trift“) nicht beeinträchtigt werden. Soweit solche Anlagen in Bereichen mit straßenrechtlichen Anbauverboten an der Giflitzer Straße vorgesehen sind, bedarf ihre Umsetzung zusätzlich der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde; hierauf weisen die Hinweise zum Bebauungsplan ausdrücklich hin. Damit wird gewährleistet, dass sowohl bauplanungsrechtliche als auch straßenrechtliche Anforderungen an Verkehrssicherheit und Ortsbildschutz eingehalten werden.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist auf das zur Kennzeichnung des Marktes erforderliche Maß zu begrenzen. Sie ist so auszugestalten, dass Blendwirkungen auf den Straßenraum und auf gegenüberliegende Wohngebäude vermieden werden. Insbesondere sind stark gerichtete oder nach oben abstrahlende Lichtquellen unzulässig.

3.2 Begründung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen zur Begrünung baulicher Anlagen und zur Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (u.a. auch der Böschungen) dienen der städtebaulich und ökologisch verträglichen Einbindung des Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“ in das Siedlungsgefüge sowie der Aufwertung der versiegelten Flächen im Plangebiet. Ziel ist es, die mit der Nutzung als großflächiger Einzelhandelsstandort verbundenen Versiegelungs- und Immissionswirkungen durch struktur- und klimaaktive Grünstrukturen abzumildern und die Aufenthaltsqualität im Bereich der Stellplätze und Freiflächen zu verbessern.

Die Verpflichtung, Stellplätze durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen, dient der optischen Abgrenzung größerer Stellplatzbereiche, der Minderung von Blick- und Blendwirkungen sowie der Reduzierung des Versiegelungseindrucks. Stellplatzanlagen stellen im Bereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe regelmäßig einen erheblichen Anteil der befestigten Flächen dar; durch deren strukturbildende

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

Begrünung werden harte Kanten aufgelöst, das Ortsbild aufgewertet und die Einbindung in angrenzende Wohn- und Gewerbenutzungen erleichtert.

Die aus der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Wildungen übernommene Festsetzung, ab jeweils sechs Stellplätzen einen geeigneten Laubbaum mit einer abgegrenzten, unbefestigten Baumscheibe von 5 m² zu pflanzen, dessen Bestand zu sichern und dauerhaft zu unterhalten, verfolgt mehrere städtebauliche und umweltbezogene Ziele. Zum einen wird eine regelmäßige, flächenbezogen angemessene Begrünung größerer Stellplatzfelder sichergestellt; zum anderen tragen die Bäume durch Verschattung, Verdunstung und Staubbindung zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Minderung der Aufheizung versiegelter Flächen bei. Die Lage der Bäume kann hierbei individuell gestaltet werden und ist nicht an die räumliche Lage der sechs Stellplätze geknüpft. Die Abgrenzung der Baumscheiben durch Bordsteine schützt die Bäume vor mechanischen Beschädigungen und gewährleistet die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Pflanzstandorte.

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen werden standortgerechte, einheimische Laubgehölze oder Obstbäume verlangt, die dauerhaft zu erhalten sind. Diese Festsetzung trägt den Zielen des Natur- und Artenschutzes Rechnung, da einheimische Gehölze typischerweise besser an die lokalen Standortbedingungen angepasst sind und eine höhere ökologische Wertigkeit für die heimische Tier- und Pflanzenwelt aufweisen. Die Pflicht zur dauerhaften Erhaltung verhindert, dass die Wirkung der Bepflanzungen durch spätere Entfernung ohne Ersatz abgeschwächt wird.

Die Vorgabe eines Mindeststammumfangs von 14/16 cm in 1,0 m Höhe über dem Erdboden stellt sicher, dass die zu pflanzenden Bäume bereits bei Pflanzung eine gewisse Entwicklungsstufe erreicht haben und kurzfristig stadtbildprägend sowie klimatisch wirksam werden können. Kleinpflanzen oder Jungpflanzen ohne ausreichenden Stammumfang würden die städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen erst nach längerer Zeit erfüllen und wären zudem anfälliger gegenüber mechanischen Belastungen im Stellplatzbereich.

4 Städtebauliche Eingriffsregelung

Die Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) auf Grundlage der §§ 1, 1a und 9 BauGB, wonach Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die städtebauliche Planung vorbereitet oder ermöglicht werden, zu ermitteln, zu bewerten und – soweit erforderlich – zu vermeiden, zu minimieren oder im Wege des Ausgleichs zu kompensieren sind. Aufgrund der Durchführung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt zwar die Verpflichtung zur Aufstellung eines förmlichen Umweltberichts, die relevanten Umweltauswirkungen sind jedoch gleichwohl im Rahmen einer verbal-argumentativen Bewertung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

4.1 Ausgangslage und Art des Eingriffs

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Giflitzer Straße“ als Sondergebiet festgesetzt und wird überwiegend gewerblich genutzt; der größte Teil der Fläche ist durch Gebäude, Stellplätze und Verkehrsflächen versiegelt oder anthropogen überformt. Die aktuelle Realnutzung umfasst einen in Betrieb befindlichen Lebens-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

mitteleinzelhandelsstandort im östlichen Teilbereich, ein brachliegendes, ehemals gewerblich genutztes Gebäude mit versiegelten Außenflächen im westlichen Teilbereich sowie einen ca. 950 m² großen, aktuell landwirtschaftlich genutzten Ackerstreifen, der planerisch bereits dem Sondergebiet zugeordnet ist.

Die mit der Teiländerung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich im Wesentlichen auf:

- › die bauliche Neuordnung und Verdichtung innerhalb der bereits versiegelten bzw. gewerblich vorgeprägten Flächen,
- › die Inanspruchnahme des bislang unbebauten, gleichwohl als Sondergebietsfläche festgesetzten Ackerstreifens,
- › und die damit einhergehenden Veränderungen der Flächennutzungsstruktur (Rückbau des brachliegenden Bestandsgebäudes, Neuordnung von Stellplätzen, Anpassung von Grün- und Gehölzstrukturen).

Eine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen ist mit der Planung nicht verbunden; die Entwicklung vollzieht sich vollständig innerhalb eines bestehenden Sondergebiets im bebauten Stadtgebiet.

4.2 Bewertung der Eingriffsintensität

Für das Schutzgut Boden ist maßgeblich, dass der überwiegende Teil der Flächen bereits versiegelt oder durch frühere gewerbliche Nutzung in seiner natürlichen Bodenfunktion erheblich beeinträchtigt ist. Die zusätzliche bauliche Inanspruchnahme des schmalen Ackerstreifens führt zwar zu einem weiteren Verlust landwirtschaftlich genutzter Bodenfläche, bleibt jedoch flächenmäßig begrenzt und erfolgt innerhalb eines bereits als Sondergebiet ausgewiesenen, innerstädtisch gelegenen Bereichs; im Kontext der vorhandenen Vorprägung ist der zusätzliche Eingriff daher als gering einzustufen. Insgesamt begründet die Planung vor diesem Hintergrund keinen erheblichen neuen Eingriff in ungestörte Böden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Natur und Landschaft beschränken sich die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Wesentlichen auf lineare Baum- und Strauchreihen entlang der Grundstücksgrenzen sowie einzelne Bäume im Bereich der Stellplätze; wertvolle Biotopstrukturen oder besonders geschützte Biotope werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in Anspruch genommen. Die ökologische Ausstattung des Plangebiets ist aufgrund der gewerblichen Prägung und des hohen Versiegelungsgrades als gering bis mittel einzustufen; durch die Festsetzungen zur Begrünung der Stellplatzflächen, zur Bepflanzung von Böschungen und zur Verwendung einheimischer Gehölze werden zusätzliche, qualitativ verbesserte Grünstrukturen geschaffen, die die Eingriffsintensität mindern und die Strukturvielfalt erhöhen.

Für das Schutzgut Wasser ist bedeutsam, dass das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet liegt, die Planung jedoch keine zusätzlichen Wasserentnahmen oder tiefgreifenden Eingriffe in bislang unberührte Bereiche des Untergrunds vorsieht. Die festgesetzte vorrangige Bewirtschaftung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken reduziert hydraulische Spitzenbelastungen, entlastet die Kanalisation und trägt zum Schutz der Gewässer und des Grundwassers bei; die mit der zusätzlichen Versiegelung verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden damit weitgehend kompensiert bzw. nicht verschlechtert.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

Bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft sind die zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Einzelhandelsstandort und des hohen Versiegelungsgrades begrenzt. Die zusätzliche Versiegelung des Ackerstreifens wird durch Festsetzungen zur Baumpflanzung, zur Begrünung der Stellplätze und zur Sicherung sowie Ergänzung von Gehölzstrukturen teilweise ausgeglichen; die neu anzulegenden Bäume leisten Beiträge zur Verschattung, Verdunstung und Luftfilterung, sodass nur von einer geringfügigen Verschärfung der lokalen Klimasituation auszugehen ist, die durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen abgemildert wird.

Für das Landschaftsbild ist festzustellen, dass das Plangebiet bereits heute durch gewerbliche Baukörper und Stellplatzflächen geprägt wird und im Stadtbild als gewerblicher Versorgungsstandort wahrgenommen wird. Durch die Neuordnung der baulichen Anlagen, den Rückbau des brachliegenden Bestandsgebäudes, die gestalterische Fassung der Baukörper sowie die Begrünung und Durchgrünung der Stellplätze wird eher eine Aufwertung des Orts- und Straßenbildes im Vergleich zum derzeitigen Zustand erreicht, sodass die landschaftsbildbezogene Eingriffsintensität insgesamt als gering einzustufen ist.

4.3 Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Im Sinne der Eingriffsregelung werden zunächst Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt:

- Verzicht auf eine Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen; Konzentration der Entwicklung auf ein bestehendes Sondergebiet im Innenbereich.
- Wiedernutzbarmachung brachliegender, versiegelter Gewerbeflächen und Rückbau eines städtebaulich defizitären Bestandsgebäudes.
- Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung mit vorrangiger ortsnaher Bewirtschaftung.
- Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze und Freiflächen (Bäume je Stellplatzkontingent, Bepflanzung von Böschungen zur Ortsrandeingrünung, Verwendung einheimischer Gehölze).

Aufgrund des hohen Vorprägungsgrades, der primären Wiedernutzbarmachung versiegelter Flächen und der beschränkten Inanspruchnahme des Ackerstreifens wird der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft als gering bis moderat eingeschätzt. Die getroffenen Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen führen dazu, dass kein eigenständiger, darüber hinausgehender Ausgleich im Sinne umfangreicher externer Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich ist; die Eingriffsregelung kann im Rahmen des Plangebiets bzw. im unmittelbaren Umfeld durch die vorgesehenen Begrünungs- und Wasserbewirtschaftungsmaßnahmen erfüllt werden.

4.4 Ergebnis der städtebaulichen Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gilt die besondere Rechtsfolge des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB: Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine förmliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Ermittlung externer Ausgleichsflä-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

chen und -maßnahmen ist daher nicht erforderlich; ebenso entfallen Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Ungeachtet dieser verfahrensrechtlichen Erleichterungen ist die Stadt Bad Wildungen verpflichtet, die zu erwartenden Umweltauswirkungen sachgerecht zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Diese Verpflichtung wird durch die vorliegende Planung erfüllt, indem die bestehende Vorprägung des Plangebiets, die zusätzlichen baulichen Inanspruchnahmen (insbesondere der ca. 950 m² großen Ackerfläche innerhalb des bereits festgesetzten Sondergebiets) sowie die damit verbundenen Gehölzverluste fachlich bewertet und durch planerische Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bestand eines seit 1977 festgesetzten Sondergebiets und ist überwiegend versiegelt bzw. gewerblich geprägt; die Planung dient vorrangig der Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen und der Neuordnung einer bestehenden Einzelhandelsnutzung. Die zusätzliche Inanspruchnahme des Ackerstreifens stellt im Verhältnis zur Gesamtfläche eine geringe, aus funktionalen Gründen sachlich gebotene Ergänzung dar, die erforderlich ist, um eine zusammenhängende, betriebsfunktionale Betriebsfläche zu schaffen. Geschützte Biotope oder Natura-2000-Gebiete werden nicht direkt betroffen; angesichts der räumlichen Distanz und fehlender räumlich-funktionaler Wirkungszusammenhänge sind erhebliche Beeinträchtigungen der westlich gelegenen Schutzgebiete („Bilstein bei Bad Wildungen“, „Kellerwald“) nicht zu erwarten.

Die unvermeidbare Entfernung vorhandener Gehölzstrukturen im Plangebiet wird durch festgesetzte Neupflanzungen und Begrünungsmaßnahmen (u. a. Bäume je Stellplatzkontingent, Bepflanzung von Böschungen, Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze) soweit kompensiert, dass eine städtebaulich und naturschutzfachlich vertretbare Eingriffsminimierung erreicht wird. Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft als zulässig angesehen werden; weitergehende externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Planung entspricht damit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB an den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie an die Vermeidung und Minderung von Eingriffen und ist naturschutzfachlich abwägungsgerecht begründet.

5 Umweltbelange

5.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG und Begründung der Anwendung des § 13a BauGB

Für den Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.6 und 18.8 UVPG durchgeführt. Gegenstand der Prüfung war die Frage, ob die mit der Teiländerung verbundene Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsstandorts der Nahversorgung eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) auslöst und ob die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

Die Vorprüfung beruht auf den in Anlage 3 UVPG vorgegebenen Kriterien zu den Merkmalen des Vorhabens, zum Standort sowie zu Art, Umfang und Bedeutung möglicher Umweltauswirkungen. Es wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan die Neuordnung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts innerhalb eines bereits rechtskräftig festgesetzten Sondergebiets im Innenbereich betrifft, dessen Flächen überwiegend versiegelt oder gewerblich vorgeprägt sind. Die zusätzliche Inanspruchnahme eines Ackerstreifens erfolgt innerhalb des bestehenden Sondergebiets und erweitert die Siedlungsfläche nicht in bislang unbebaute Außenbereichsbereiche; die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt mit maximal 12.775 m² deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde geprüft, ob das Vorhaben dem Tatbestand eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Anlage 1 UVPG – insbesondere Nr. 18.6 (großflächiger Einzelhandel) in Verbindung mit Nr. 18.8 – zuzuordnen ist. Dabei ergab sich, dass zwar eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist, das Vorhaben jedoch aufgrund seiner Lage im Bestand, des hohen Vorprägungsgrades, der begrenzten zusätzlichen Versiegelung und der fehlenden besonderen Empfindlichkeiten des Standorts (keine unmittelbare Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten oder sonstigen Schutzgebieten, keine Störfallbetriebe, keine außergewöhnlichen Emissionen) voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG verursacht. Die Vorprüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass eine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

Auf dieser Grundlage sind die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan betrifft eine Maßnahme der Innenentwicklung, die zulässige Grundfläche bleibt unter 20.000 m², eine UVP-Pflicht besteht nicht, erhebliche Umweltauswirkungen außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten und es liegen keine Anhaltspunkte für Konflikte mit § 50 BImSchG (Störfallbetriebe) oder für Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB vor.

5.2 Begründung der Anwendung des § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt und werden nachfolgend begründet.

Der Bebauungsplan betrifft eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Bad Wildungen im Bereich der Giflitzer Straße / An der Trift und ist bereits seit 1977 durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Giflitzer Straße“ als Sondergebiet planungsrechtlich überplant. Die Flächen sind überwiegend versiegelt und gewerblich vorgeprägt; die Planung dient der Wiedernutzbarmachung brachliegender und funktional überholter Gewerbeflächen sowie der städtebaulichen Neuordnung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts, ohne neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt maximal 12.790 m² und liegt damit deutlich unter der Schwelle von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

1 BauGB. Weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, die in einem räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung stehen und bei der Flächenschwellenprüfung zu kumulieren wären, sind nicht bekannt. Die Voraussetzungen der Fallgruppe des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m²) sind daher erfüllt.

Im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG wurde geprüft, ob der Bebauungsplan eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Die Vorprüfung kommt unter Anwendung der Kriterien der Anlage 3 UVPG zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben aufgrund seiner Lage im Bestand, des hohen Vorprägungsgrades, der begrenzten zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und der fehlenden besonderen ökologischen Empfindlichkeiten des Standorts voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG verursacht und daher keiner förmlichen UVP zu unterziehen ist. Damit liegt kein Ausschlussstatbestand nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB vor.

Weitergehende Ausschlussstatbestände des § 13a BauGB sind nicht gegeben. Natura-2000-Gebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung weder direkt in Anspruch genommen noch sind aufgrund der Entfernung und der fehlenden funktionalen Verknüpfungen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Störfallbetriebe im Sinne des § 50 BImSchG befinden sich nicht im Einwirkungsbereich des Plangebiets; besondere Regelungen zur Vermeidung oder Begrenzung erheblicher Auswirkungen von Störfällen sind daher nicht veranlasst.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB führt dazu, dass eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB entfallen können und die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Gleichwohl sind die umweltbezogenen Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB sachgerecht zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen; diese Anforderung wird durch die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, die städtebauliche Eingriffsregelung sowie die herangezogenen Fachgutachten (Verkehr, Lärm, Wasser, Artenschutz) erfüllt.

5.3 Umweltbelange (schutzgutbezogene Zusammenfassung)

Die umweltbezogenen Belange wurden schutzgutbezogen ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt, auch wenn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine förmliche Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich sind.

Für das Schutzgut Boden ist maßgeblich, dass der überwiegende Teil des Plangebiets bereits versiegelt oder durch frühere gewerbliche Nutzungen erheblich vorgeprägt ist; der zusätzliche Eingriff beschränkt sich im Wesentlichen auf die Inanspruchnahme des ca. 950 m² großen Ackerstreifens innerhalb des bereits festgesetzten Sondergebiets. Durch die Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen und die Begrenzung der Grundflächenzahl wird der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB gewahrt.

Beim Schutzgut Wasser ist die Lage des Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet zu berücksichtigen; die Nutzung bleibt auf bauliche Anlagen und versiegelte Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbe- und Sondergebiets beschränkt, ohne zusätzli-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

che wassergefährdende Nutzungen oder tiefgreifende Eingriffe in den Untergrund zu begründen. Die festgesetzte Niederschlagswasserbewirtschaftung dient dem Schutz des Wasserhaushalts und der Entlastung der öffentlichen Entwässerungsinfrastruktur unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorgaben.

Für Klima und Luft sind die zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der innerstädtischen Lage, des hohen Versiegelungsgrades und der Wiedernutzbarmachung bestehender Flächen begrenzt; der geringe zusätzliche Versiegelungsanteil wird durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen auf Stellplätzen, Bepflanzung von Böschungen, Erhalt und Ergänzung von Gehölzen) teilweise kompensiert. Die neuen Gehölzstrukturen tragen zur Verschattung, Verdunstung und Luftfilterung bei und mindern die Aufheizung der Stellplatzflächen.

Das Schutzgut Arten und biologische Vielfalt ist im Plangebiet aufgrund der gewerblichen Prägung, der hohen Versiegelung und der linearen Gehölzstrukturen nur gering entwickelt; besonders schutzwürdige Biotoptypen oder nach § 30 BNatSchG / § 13 HeNatG geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die Entfernung einzelner Gehölzstrukturen ist aus funktionalen Gründen erforderlich, wird jedoch durch festgesetzte Neupflanzungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen und Obstbäumen innerhalb des Plangebiets kompensiert, sodass die Eingriffsintensität begrenzt bleibt.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist festzustellen, dass das Plangebiet bereits heute als gewerblicher bzw. handelsbezogener Standort wahrgenommen wird; durch Rückbau des brachliegenden Bestandsgebäudes, Neuordnung der Baukörper und Stellplätze sowie die gestalterischen und begrünungsbezogenen Festsetzungen ist von einer städtebaulichen Aufwertung im Vergleich zum Bestand auszugehen. Die Begrenzung von Werbeanlagen, die Gestaltung des Ortsrandes durch die Eingründung und die Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen tragen zusätzlich dazu bei, das Orts- und Straßenbild geordnet zu halten.

Die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Nachbarschaft werden durch die verkehrs- und immissionsschutzfachlichen Untersuchungen erfasst; diese zeigen, dass bei geeigneter Anordnung der Stellplätze und Anlieferbereiche sowie ggf. Abschirmmaßnahmen die einschlägigen Richtwerte eingehalten und unzumutbare Mehrbelastungen vermieden werden können. Die verkehrliche Erschließung über das bestehende Netz stellt unter Beachtung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung eine leistungsfähige und sichere Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sicher.

5.4 Artenschutz und Gebietsschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls fachlich bewertet. Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzung, hohe Versiegelung, Stellplätze und lineare Gehölzstrukturen geprägt; die strukturelle Vielfalt ist gering, naturnahe oder besonders schutzwürdige Biotoptypen sind nicht vorhanden. Aufgrund dieser Vorprägung ist von einem eingeschränkten Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten auszugehen; konkrete Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten von besonderer Bedeutung liegen nicht vor.

Für **Reptilien und Amphibien** ist aufgrund der ausgeprägten Versiegelung, der intensiven gewerblichen Nutzung und des Fehlens naturnaher Strukturen wie Kleingewässer, Feuchtbiotope, extensiver Ruderalflächen oder strukturreicher Saumbiotope von einer geringen Habitatqualität auszugehen. Geeignete Reproduktions- oder Winterlebens-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

räume fehlen; die Wahrscheinlichkeit, dass planungsrelevante Populationen streng oder besonders geschützter Arten dauerhaft auf den versiegelten und stark frequentierten Flächen vorkommen, wird fachlich als gering eingeschätzt

Für **Insekten** bestehen Nutzungsoptionen insbesondere an den linearen Gehölzstrukturen und in kleineren Grünbereichen innerhalb des Plangebiets; diese Strukturen weisen jedoch aufgrund ihrer Einbindung in ein stark versiegeltes Umfeld nur eine begrenzte ökologische Wertigkeit auf. Durch die vorgesehenen Neupflanzungen und die Begrünung von Stellplätzen und Böschungen werden zusätzliche blüh- und strukturreiche Bereiche geschaffen, die die Habitatqualität für allgemeine Insektengruppen im Vergleich zum Bestand nicht verschlechtern.

Im Hinblick auf **Säugetiere** ist davon auszugehen, dass das Plangebiet vorwiegend von ubiquitären, an Siedlungsräume angepassten Arten (z. B. Igel, kleinere Nager) als Durchzugs- oder Randlebensraum genutzt wird. Für Fledermäuse ist zu berücksichtigen, dass sich potenzielle Quartiere (z. B. Spalten- oder Hohlraumquartiere) innerhalb des bestehenden Gebäudebestands befinden können; im Zuge des bauordnungsrechtlich geregelten Rückbaus bestehender Gebäude ist daher eine artenschutzrechtlich sensible Vorgehensweise sicherzustellen, insbesondere durch eine fachgutachterliche Kontrolle der Gebäude auf Fledermausquartiere vor Abbruch und gegebenenfalls die Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen. Haselmäuse können sich grundsätzlich innerhalb der vorhandenen Gehölzstrukturen aufhalten; diese Gehölzbereiche verfügen jedoch über keinen unmittelbaren Anschluss an übergeordnete, großräumig vernetzte Strukturen und sind durch die umgebende gewerbliche Nutzung und Verkehrsflächen erheblichen Störquellen ausgesetzt, so dass die Eignung als dauerhaftes Habitat für diese Art als eingeschränkt einzustufen ist. Eine unüberwindbare Konfliktsituation mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

Für **Brutvögel** bieten die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen sowie der zentrale Gehölzstreifen grundsätzlich Nist- und Aufenthaltsmöglichkeiten für häufige, an Siedlungsräume angepasste Arten. Durch die erforderliche Entfernung dieser Gehölze können potenzielle Brutplätze entfallen; dem wird durch die festgesetzten Neupflanzungen einheimischer Gehölze und Bäume innerhalb des Plangebiets begegnet. Etwaige artenschutzrechtliche Anforderungen (z. B. Vermeidung von Fällungen in der Hauptbrutzeit, ggf. Kontrolle auf belegte Nester vor Eingriffen) können im nachfolgenden Vollzug geregelt werden; eine unüberwindbare Konfliktsituation mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erwartet.

Die für die Neuordnung des Standorts erforderliche Entfernung einzelner Gehölzstrukturen (Randbäume, Baumreihen, zentraler Gehölzstreifen) ist aus funktionalen Gründen unvermeidbar, wird jedoch durch festgesetzte Neupflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen und Obstbäumen innerhalb des Plangebiets kompensiert. Etwaige artenschutzrechtliche Detailanforderungen (z. B. bauzeitliche Schonfristen, ggf. Habitatprüfungen für Gebäudebrüter oder Fledermäuse) können im Zuge der weiteren Konkretisierung und des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden; nach derzeitiger Einschätzung ist eine unüberwindbare Konfliktsituation mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht erkennbar.

Hinsichtlich des Gebietsschutzes werden durch die Planung weder Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete) noch sonstige Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Bilstein bei Bad Wildungen“, das Europäische Vogelschutzgebiet „Kellerwald“ sowie das Naturschutzgebiet „Bilstein bei Bad Wildungen“ liegen in einer Entfernung von etwa 1.150 m westlich des Plangebiets; aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen, der dazwischenliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen und fehlender räumlich-funktionaler Wirkpfade sind erhebliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete auszuschließen. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist daher nicht veranlasst.

6 Fachgutachten und spezifische Auswirkungen

6.1 Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden durch eine Verkehrsuntersuchung gutachterlich bewertet. Gegenstand der Untersuchung war das durch die Neuordnung des Einzelhandelsstandorts ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen, dessen Verteilung auf das Straßennetz sowie die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte im Umfeld.

Die Untersuchung zeigt, dass das mit der zulässigen Verkaufsflächendimension verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden kann, ohne unzumutbare Leistungsdefizite oder Sicherheitsrisiken zu verursachen. Die maßgeblichen Knotenpunkte an der „Giflitzer Straße“ und im Anschlussbereich zur B 485 behalten eine ausreichende Leistungsfähigkeit; gegebenenfalls erforderliche Anpassungen beschränken sich auf betriebliche und verkehrstechnische Detailmaßnahmen (z. B. Optimierung von Zufahrtsgeometrien, Markierungen, Sichtdreiecken), die im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt werden können.

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets über die Straße „An der Trift“ und die „Giflitzer Straße“ bleibt im Grundsatz unverändert und wird durch die innere Neuordnung der Stellplätze und Fahrgassen funktional verbessert. Die verkehrliche Untersuchung bestätigt, dass sich die Planungsabsicht mit den Belangen der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes vereinbaren lässt; unzumutbare Mehrbelastungen der angrenzenden Wohngebiete sind nicht zu erwarten.

6.2 Lärmschutz und schalltechnische Beurteilung

Die zu erwartenden Lärmauswirkungen aus dem Betrieb des geplanten großflächigen Einzelhandelsstandorts wurden im Rahmen einer schalltechnischen Immissionsprognose untersucht. Betrachtet wurden insbesondere die Geräuschimmissionen aus Kundenverkehren (Kfz-Bewegungen auf Stellplätzen und Zufahrten), Lieferverkehren (Anlieferzonen) sowie aus technischen Anlagen (z. B. Lüftungs- und Kälteanlagen).

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass bei der vorgesehenen Anordnung der Stellplätze und Anlieferbereiche sowie unter Berücksichtigung der baulichen Abschirmwirkung der Gebäude die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nachbargebäuden eingehalten werden können. Ggf. erforderliche ergänzende Maßnahmen (z. B. zeitliche Beschränkung bestimmter lärmintensiver Betriebsabläufe, bauliche Abschirmungen, lärmoptimierte Ausgestaltung von Anliefer-

bereichen) können durch entsprechende Festsetzungen oder Nebenbestimmungen im Bebauungsplan bzw. im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden.

Im Ergebnis ist aus schalltechnischer Sicht davon auszugehen, dass die geplante Neuordnung des Standorts bei Beachtung der im Gutachten empfohlenen Maßnahmen keine unzumutbaren zusätzlichen Lärmbelastungen für die angrenzenden Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen verursacht und die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gewahrt bleiben.

6.3 Heilquellenschutz, Wasserwirtschaft und Entwässerung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets der staatlich anerkannten Heilquelle des Staatsbades Bad Wildungen; es ist insbesondere den Zonen III bzw. C2 zugeordnet, die auf den Schutz des Heilwasserdargebots und der Wasserqualität ausgerichtet sind. Die Planung beschränkt sich auf die Neuordnung und Verdichtung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts innerhalb eines bereits festgesetzten Sondergebiets und begründet keine wassergefährdenden Nutzungen oder tiefgreifenden Eingriffe in den Untergrund, die mit den Schutzbestimmungen unvereinbar wären.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt weiterhin über das bestehende öffentliche Kanalnetz, die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird – wie festgesetzt – durch vorrangige grundstücksbezogene Bewirtschaftung unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorgaben realisiert. Die Lage im Heilquellenschutzgebiet wird bei der Detailplanung der Entwässerungsanlagen berücksichtigt; konkrete Anforderungen aus Wasserhaushaltsgesetz, Hessischem Wassergesetz und Heilquellenschutzgebietsverordnung sind im nachfolgenden Vollzug sicherzustellen.

Auf Basis der vorliegenden fachlichen Einschätzungen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Heilquelle oder des Grundwasserhaushalts zu erwarten sind; die wasserwirtschaftlichen Belange sind in der Bauleitplanung berücksichtigt und können im weiteren Verfahren vertieft geregelt werden.

7 Sonstige Belange

7.1 Klimaschutzklausel

Die Belange des Klimaschutzes und der Energieeffizienz werden durch die vorliegende Planung mittelbar berücksichtigt. Durch die Konzentration der Entwicklung auf ein bestehendes Sondergebiet im Innenbereich und die Wiedernutzbarmachung brachliegender gewerblicher Flächen werden zusätzliche Inanspruchnahmen von Außenbereichsflächen vermieden und die Siedlungsentwicklung auf bereits erschlossene Standorte gelenkt. Die Bauleitplanung lässt die Nutzung energieeffizienter Gebäudetechnik und ggf. erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik auf Dachflächen) zu, trifft hierzu jedoch keine festsetzungsbedürftigen Detailvorgaben.

7.2 Umwidmungssperrklausel

Die Belange der Landwirtschaft sind vor allem durch die Inanspruchnahme der ca. 950 m² großen, bislang landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche berührt, die planerisch bereits als Sondergebietsfläche festgesetzt ist. Angesichts der geringen Flächen-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

größe, der bestehenden bauleitplanerischen Vorprägung und der Lage im unmittelbaren Anschluss an gewerbliche Nutzungen ist der Eingriff in die landwirtschaftliche Bodennutzung als gering einzustufen; die Inanspruchnahme ist städtebaulich sachlich geboten, um eine zusammenhängende, funktionsgerechte Betriebsfläche zu schaffen.

7.3 Bodenschutzklausel

Bodenschutzrechtliche Belange werden durch die Innenentwicklung, die Begrenzung der Grundflächenzahl und die Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen berücksichtigt. Die zusätzliche Versiegelung beschränkt sich im Wesentlichen auf die bereits festgesetzten Sondergebietsflächen; eine weitergehende Zerschneidung oder Verinselung landwirtschaftlicher Nutzflächen ist damit nicht verbunden.

Belange des Denkmalschutzes und der Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht betroffen; denkmalgeschützte Objekte oder sonstige kulturhistorisch bedeutsame Anlagen werden nicht in Anspruch genommen. Etwasige Funde oder Hinweise auf bislang unbekannte Kulturdenkmale können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den einschlägigen fachgesetzlichen Regelungen behandelt werden.

Weitere sonstige Belange (z. B. Belange der Verteidigung und Zivilschutzes, des Fernmeldewesens oder der Rohstoffsicherung) sind im Plangebiet nicht berührt oder weisen keine planungsrelevante Konfliktlage auf. Insgesamt steht die Berücksichtigung der sonstigen Belange der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Standorts nicht entgegen.

7.4 Flächenbilanz

	Vorher Fläche in m ²	Nachher Fläche in m ²
Sondergebietsfläche „Großflächiger Einzelhandel“	0	14.194
Sondergebietsfläche „Selbstabholerlager und Tankstelle“	14.211	0
Verkehrsfläche, öffentlich	97	114
Summe	14.308	14.308

Tabelle 1: Flächenbilanz

8 Zusammenfassende städtebauliche Bewertung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ermittelt, bewertet und gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen. Maßgebliche öffentliche Belange sind die Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Mittelzentrum Bad Wildungen, die Wiedernutzbarmachung brachliegender und gewerblich vorgeprägter Flächen, die geordnete städtebauliche Neuordnung des bestehenden Einzelhandelsstandorts sowie die Beachtung der Ziele der Raumordnung und des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Dem gegenüber stehen insbesondere Belange des Immissionsschutzes und der Verkehrssicherheit, des Heilquellenschutzes,

des Boden- und Naturschutzes sowie die Belange der angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen.

Die Abwägung gelangt zu dem Ergebnis, dass die städtebauliche Notwendigkeit der Neuordnung und Sicherung des integrierten Nahversorgungsstandorts bei gleichzeitiger Einhaltung einer auf 2.060 m² begrenzten Verkaufsfläche, der Sortimentsfokussierung auf die Grundversorgung und der innerstädtischen Lage im bestehenden Sondergebiet die mit der Planung verbundenen Eingriffe und Belastungen überwiegt. Durch die Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen, die begrenzte zusätzliche Inanspruchnahme des bereits festgesetzten Ackerstreifens, die festgesetzten Begrünungs- und Wasserbewirtschaftungsmaßnahmen sowie die verkehrs- und immissionsschutzfachlich abgesicherten Festlegungen werden die umwelt- und nachbarschaftsbezogenen Beeinträchtigungen auf ein städtebaulich vertretbares Maß reduziert.

Private Belange der Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten innerhalb des Plangebiets werden durch die Schaffung klarer, rechtssicherer Nutzungsmöglichkeiten und die Verbesserung der betrieblichen Rahmenbedingungen überwiegend positiv berührt. Belange der Nachbarschaft – insbesondere hinsichtlich Lärm, Verkehr, Gestaltung und Lichtimmissionen – sind durch die Anordnung der Baukörper, die Ausgestaltung der Stellplätze und Anlieferbereiche, die Begrenzung von Werbeanlagen sowie die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungsansätze abgesichert.

Unter Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Belange ist die gewählte Planungslösung geeignet und erforderlich, die städtebaulichen Ziele der Stadt Bad Wildungen für den Standort „An der Trift“ umzusetzen; sie erweist sich im Ergebnis als angemessen und abwägungsgerecht.

9 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Die Planung stärkt die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Altwildungen und im nördlichen Stadtbereich von Bad Wildungen, indem der bestehende Nahversorgungsstandort im Sondergebiet planungsrechtlich gesichert und an aktuelle Anforderungen angepasst wird. Durch die zulässige Verkaufsfläche und die Integration einer Bäckerei-Filiale mit Caféfunktion wird die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die ansässige Bevölkerung verbessert und in fußläufiger bzw. radläufiger Entfernung gesichert. Dies wirkt sich insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen (ältere Menschen, Haushalte ohne Pkw) positiv aus, da Wege in weiter entfernte Standorte reduziert werden und eine selbständige Alltagsversorgung am Wohnort erleichtert wird.

Die Planung trägt zur Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet bei, ohne die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit unzumutbar zu beeinträchtigen. Die Verträglichkeitsanalyse zeigt, dass die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen im Segment der Nahversorgung die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährden; damit werden negative soziale Auswirkungen in Form von Verödungstendenzen oder Verlust an Versorgungsqualität in den Zentren vermieden. Insgesamt sind die sozialen Auswirkungen der Planung als überwiegend positiv zu bewerten.

9.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Stadtplanerisch führt der Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung) zu einer Neuordnung und funktionalen Integration der bislang heterogenen Nutzungsstrukturen im Plangebiet. Die Wiedernutzbarmachung des brachliegenden Gewerbegebäudes, die Einbeziehung der bislang unbebauten, bereits festgesetzten Sondergebietsfläche und die Zusammenführung der Einzelhandelsfunktionen zu einer integrierten Betriebsanlage tragen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände bei und verbessern die städtebauliche Qualität des Standorts.

Durch die Ausweisung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO wird die bestehende Versorgungsfunktion stadtverträglich gesichert und die Einfügung in das zentrale Versorgungssystem gemäß Landes- und Regionalplanung gewährleistet. Die Planung unterstützt die Ziele der Innenentwicklung, indem die Entwicklung auf ein bestehendes, im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestelltes Areal konzentriert und zusätzliche Außenbereichsinanspruchnahmen vermieden werden. Die stadtplanerischen Auswirkungen sind daher als positiv einzustufen; sie stärken die Funktionsfähigkeit des Siedlungsgefüges und tragen zu einer geordneten Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bei.

9.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

9.3.1 Technische Infrastruktur

Die technische Ver- und Entsorgung kann auf Basis der bestehenden Netze für Strom, Gas, Trinkwasser und Abwasser sichergestellt werden. Anpassungen betreffen im Wesentlichen die interne Leitungsführung und die Dimensionierung einzelner Anschlüsse; ein Ausbau der übergeordneten technischen Infrastruktur ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

9.3.2 Soziale Infrastruktur

Auf die soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge) sind keine erheblichen Mehrbelastungen zu erwarten. Die Planung betrifft in erster Linie die Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts und führt nicht zu relevanten zusätzlichen Einwohnerpotenzialen; soziale Einrichtungen werden vielmehr durch eine verbesserte Nahversorgung indirekt stabilisiert.

9.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass das mit der Neuordnung verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen im bestehenden Straßennetz aufgenommen werden kann, ohne unzumutbare Leistungsdefizite hervorzurufen. Die Giflitzer Straße und die Anbindung an die B 485 bleiben leistungsfähig; lediglich betriebliche Detailanpassungen (z. B. an Ein- und Ausfahrten, Markierungen) können sinnvoll sein. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (Bushaltestelle „Holzfachschule“) sowie die fuß- und radläufige Erreichbarkeit werden durch die Planung nicht verschlechtert, sondern durch eine verbes-

serte interne Erschließungsorganisation unterstützt. Die verkehrlichen Auswirkungen sind insgesamt als verträglich eingestuft.

9.4 Umweltsrelevante Auswirkungen

Die umweltsrelevanten Auswirkungen wurden im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG sowie der städtebaulichen Eingriffsregelung bewertet. Aufgrund der Lage im Bestand, der überwiegend versiegelten Flächen und der begrenzten zusätzlichen Inanspruchnahme der bereits festgesetzten Sondergebietsfläche sind die zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gering bis moderat. Die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Flächen, die Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze, zur Bepflanzung von Böschungen und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung tragen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei.

Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete werden nicht direkt in Anspruch genommen; aufgrund der Distanz und fehlender Wirkpfade sind erhebliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete nicht zu erwarten. Die schalltechnische Immissionsprognose und die Verkehrsuntersuchung zeigen, dass unter Beachtung der im Gutachten empfohlenen Maßnahmen keine unzumutbaren zusätzlichen Lärm- oder Verkehrsimmissionen für benachbarte Nutzungen entstehen. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten; die umweltsrelevanten Auswirkungen werden durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen städtebaulich vertretbar begrenzt.

10 Quellen

10.1 Bundesgesetze und Bundesverordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).

10.2 Landesgesetze und Landesverordnungen (Hessen)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 2024 (GVBl. Nr. 57).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473).

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

10.3 Raumordnerische und landesplanerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan Hessen 2020, Fassung der vierten Änderung vom 7. Juli 2021, insbesondere Ziel- und Grundsatzziffern 6-1 bis 6-7 (Steuerung des großflächigen Einzelhandels).

Landschaftsprogramm Hessen, integriert in den Landesentwicklungsplan Hessen 2020.

Regionalplan Nordhessen 2009, insbesondere Kapitel 3.1.3 „Großflächige Einzelhandelsvorhaben“, Ziel 1 bis Ziel 4.

Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wildungen, Darstellung des Plangebiets als Sonderbaufläche „SE 3 – Sondergebiet Einkauf“.

Landschaftsplan der Stadt Bad Wildungen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Wildungen, Fassung 2021.

Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Bad Wildungen.

10.4 Arbeitshilfen und technische Regelwerke

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (2015): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015). Köln.

10.5 Fachgutachten

Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarkts am Standort „An der Trift“, Stadt Bad Wildungen.

Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung), Stadt Bad Wildungen, mit Prognosehorizont 2040.

Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung), Stadt Bad Wildungen (Beurteilung nach TA Lärm).

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.6 und 18.8 UVPG für den Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung), Stadt Bad Wildungen.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

10.6 Sonstige Quellen

Verordnung zum Schutz der Heilquellen des Staatsbades Bad Wildungen (Heilquellenschutzgebietsverordnung), insbesondere qualitative Schutzzone III und quantitative Schutzzone C2.

Bebauungsplan Nr. 13 „Giflitzer Straße“ der Stadt Bad Wildungen, Rechtswirksamkeit: 22.07.1977, mit Festsetzung eines Sondergebiets „Selbstabholerlager“ mit Tankstelle.

VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

zur Ausweisung eines Sondergebiets im Rahmen der Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

Stadt-
Bad Wildungen



Bad Wildungen
NATÜRLICH GUT

- 04.03.2026 -

TEIL C – Verträglichkeitsprüfung



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Straße An der Trift in Bad Wildungen als Standort für einen Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsanalyse zu einem Einzelhandelsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH
Hamburg, 04.03.2026



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Straße An der Trift in Bad Wildungen als Standort für einen Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsanalyse zu einem Einzelhandelsvorhaben

Projektnummer: 25DLP3831

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH

Standortentwicklung und Expansion

Edekastr. 4

35418 Großen-Buseck

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	9
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	9
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	12
4.1	Methodische Vorbemerkungen	12
4.2	Wettbewerb im Raum	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	16
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	17
5.1	Einzelhandelsstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets	17
5.2	Planvorhaben	21
5.3	Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	22
5.4	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägenden Lagen	23
5.4.1	ZVB Innenstadt Bad Wildungen	24
5.4.2	NZ Reinhardshausen	27

5.4.3	Ergänzungsstandort Itzelstraße (außerhalb des Einzugsgebiets)	30
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	33
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	33
6.2	Wirkungsprognose	38
6.2.1	Vorbemerkungen	38
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel	39
7	Bewertung des Vorhabens	42
7.1	Zu den Bewertungskriterien	42
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	44
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	45
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	49
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept	50
8	Fazit	53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick auf die derzeitige Immobilie des EDEKA-Markts	4
Abbildung 3: Blick auf das Vorhabengrundstück (ehemals Großmarkt SB UNION)	4
Abbildung 4: Blick entlang der Giflitzer Straße in Richtung Norden	5
Abbildung 5: Blick entlang der Giflitzer Straße in Richtung Süden	5
Abbildung 6: Lage im Raum	9
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum (2024)	13
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet (2025)	19
Abbildung 10: TEGUT-Verbrauchermarkt, Am Kornhaus 2 in Edertal (Zone 2),	20
Abbildung 11: EDEKA-Supermarkt, Brunnenallee 4 in Bad Wildungen (Zone 3)	20
Abbildung 12: NETTO-Lebensmitteldiscounter, Breiter Hagen 6 in Bad Wildungen (Zone 3)	20
Abbildung 13: Derzeitiger Standort des Herkules E-Center-Verbrauchermarkts an der Odershäuser Straße in Bad Wildungen direkt außerhalb des Einzugsgebiets	22
Abbildung 14: Räumliche Abgrenzung der Innenstadt Bad Wildungen (eigene, aktualisierte Darstellung auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts)	24
Abbildung 15: Kleinteiliger Geschäftsbesatz in der Innenstadt von Bad Wildungen	26
Abbildung 16: Blick in Richtung Altstadt in der Innenstadt von Bad Wildungen	26
Abbildung 17: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Reinhardshausen (eigene, aktualisierte Darstellung auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts)	27
Abbildung 18: Blick auf den EDEKA-Markt im Nebenzentrum Reinhardshausen	29
Abbildung 19: Blick entlang der kleinteiligen Geschäftsstraße im Nebenzentrum Reinhardshausen	29
Abbildung 20: Räumliche Abgrenzung des Ergänzungsstandorts Itzelstraße (eigene, aktualisierte Darstellung auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts)	30

Abbildung 21: Blick auf den LIDL-Lebensmitteldiscounter an der Itzelstraße (direkt außerhalb des Einzugsgebiets)	32
Abbildung 22: Blick auf den ALDI-Lebensmitteldiscounter an der Itzelstraße (direkt außerhalb des Einzugsgebiets)	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des EDEKA-Verbrauchermarkts	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	11
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	18
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	22
Tabelle 7: Marktanteile des EDEKA-Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	34
Tabelle 8: Umsatzstruktur des EDEKA-Vorhabens	35
Tabelle 9: Umsatzstruktur des EDEKA-Vorhabens (Status quo)	35
Tabelle 10: Umsatzzuwachs des EDEKA-Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	36
Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des EDEKA-Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	36
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel	40

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort An der Trift in Bad Wildungen ist die Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) von ca. 830 qm auf ca. 2.060 qm Verkaufsfläche auf ein direkt angrenzendes Grundstück geplant. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt damit rd. +1.230 qm.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen Bebauungsplan mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Nordhessen (LEP, Regionalplan) und das Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Wildungen zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab war damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben bei der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes Untersuchungskonzept zugrunde gelegt:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten; Darstellung der Eigenart der näheren Umgebung;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet des Vorhabens (Verkaufsfläche, Umsätze, Flächenproduktivitäten);
- Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer

Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen (innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets);

- **Vorhabenprognose** bezüglich der erzielbaren Marktanteile im Einzugsgebiet, zur Umsatzherkunft und zum Umsatz bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen; darüber hinaus wurden auch die Effekte zulasten der Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets abgeschätzt;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens** gemäß den Anforderungen von §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen; neben der raumordnerischen Prüfung steht damit v.a. die Frage im Fokus, ob die prospektiven Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung umschlagen können;
- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts**;
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, wurden eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchgeführt:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der Angebotssituation für Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet des Vorhabens und der Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets;
- Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben; Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2027 als frühestmögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

Hinweis: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine mit der Regionalplanung Anfang 2026 abgestimmte Planung. Dr. Lademann & Partner wurden gebeten, die daraus resultierenden Änderungen im Gutachten punktuell anzupassen. Eine vollständige Aktualisierung des Gutachtens war hingegen nicht Gegenstand der Beauftragung.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Straße An der Trift in der Stadt Bad Wildungen und somit im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Altwildungen.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts wird über die Giflitzer Straße (K 40) gewährleistet. Diese mündet in Richtung Norden in die B 485, wodurch insbesondere die nördlich an Bad Wildungen angrenzende Gemeinde Edertal an den Standort angebunden wird. In Richtung Süden führt die Giflitzer Straße durch den Stadtteil

Altwildungen und weiter in Richtung Altstadt von Bad Wildungen. Über die K 40 ist der Vorhabenstandort zudem für die Bewohner der räumlich abgesetzten Stadtteile Reinhardshausen und Albertshausen angebunden. **Dem Vorhabenstandort ist somit eine gute Erreichbarkeit mit dem MIV sowohl örtlich als auch überörtlich zu attestieren.** Die **Zu- und Abfahrt** auf das Areal erfolgt heute als auch nach Vorhabenrealisierung über die Straße An der Trift in Verbindung mit der Giflitzer Straße.



Abbildung 2: Blick auf die derzeitige Immobilie des EDEKA-Markts

Die **Erreichbarkeit mit dem ÖPNV** wird im Wesentlichen über die Bushaltestelle „Holzfachschule“ in rd. 350 m Entfernung gewährleistet. Hier verkehren die Linien 515 und 510 in ortsüblicher Taktung. **Fußläufig sowie per Fahrrad** ist das Vorhabenareal für die Bewohner aus dem Stadtteil Altwildungen prinzipiell gut zu erreichen, wenngleich die vorherrschende Topografie die Erreichbarkeit erschwert.



Abbildung 3: Blick auf das Vorhabengrundstück (ehemals Großmarkt SB UNION)

Das **Vorhabengrundstück** für den geplanten Ersatzneubau des EDEKA-Verbrauchermarkts ist derzeit durch die leerstehende Immobilie des ehemaligen Großmarkts SB UNION geprägt. Diese soll im Zuge der Vorhabenrealisierung genauso wie die direkt angrenzende derzeitige Immobilie des EDEKA-Verbrauchermarkts abgetragen werden.

Das **Standortumfeld** ist geprägt durch Wohnnutzungen des Stadtteils Altwildungen in Richtung Süden, gewerbliche Einrichtungen (Tankstelle, Spielhalle, Bistro, Fahrzeugvermietung/-Verkauf) auf der gegenüberliegenden Seite der Giflitzer Straße sowie landwirtschaftlich genutzten Freiflächen in Richtung Nordwesten.



Abbildung 4: Blick entlang der Giflitzer Straße in Richtung Norden



Abbildung 5: Blick entlang der Giflitzer Straße in Richtung Süden

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Neuordnung und Per Saldo-Erweiterung des Einzelhandelsstandorts im Bad Wildunger Stadtteil Altwildungen**. Vorgesehen ist künftig nunmehr ausschließlich ein Ersatzneubau des EDEKA-Verbrauchermarkts auf dem Areal des ehemaligen Großmarkts SB UNION.

Die Verkaufsfläche des EDEKA-Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) soll in diesem Zuge von aktuell rd. 830 qm auf zukünftig rd. 2.060 qm ausgebaut werden, wobei eine überproportionale Zunahme der Getränkeabteilung geplant ist (etwa 400 qm VKF). **Insgesamt umfasst das Vorhaben nach Realisierung somit rd. 2.060 qm Verkaufsfläche¹.**

Der Sortimentsschwerpunkt des Gesamtvorhabens liegt auch nach der Umstrukturierung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente² wird für den EDEKA-Verbrauchermarkt bei ca. 8-9 %³ (etwa 140 qm VKF) liegen.

Damit zeigt die **Veränderung der Verkaufsflächenstruktur** des EDEKA-Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei in der Vorkassenzone) folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Gesamtvorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Realisierung
periodischer Bedarf	760	1.160	1.920
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>690</i>	<i>1.090</i>	<i>1.780</i>
aperiodischer Bedarf	70	70	140
Gesamt	830	1.230	2.060

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers. *inkl. Bäckereiverkauf

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des EDEKA-Verbrauchermarkts

Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit alle Lebensmittelanbieter deutschlandweit ihr Ladennetz. Die Modernisierungen sind i.d.R. mit Verkaufsflächenerweiterungen

¹ Die Bäckerei wurde ausschließlich mit ihrem einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächenanteil in Ansatz gebracht. Die zugehörigen Sitzbereiche im Innen- und Außenbereich sind der Gastronomie zuzuordnen und wurden entsprechend nicht in die Verkaufsfläche von zukünftig 60 qm einbezogen.

² Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

³ Sollte der Anteil aperiodischer Randsortimente tatsächlich etwas höher ausfallen, bildet die Untersuchung einen Worst Case im Hinblick auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ab.

verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Vollsortimentern, aber zunehmend auch bei den Discountern die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher insbesondere von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.⁴
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Aufgrund des Sortimentsausbaus der Lebensmitteldiscounter sind die Super- und Verbrauchermärkte einem immer stärkeren Konkurrenz- und Anpassungsdruck ausgesetzt. Um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben, ist der Flächenbedarf der modernen Verbrauchermärkte zuletzt deutlich angestiegen.

⁴ Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

Auch wenn bei einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende EDEKA-Markt (inkl. Bäckerei) seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Nahversorgungsstandorts ergibt.⁵ Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

An der Straße An der Trift im Bad Wildunger Stadtteil Altwildungen ist die Umstrukturierung des EDEKA-Standorts unter Einbezug des angrenzenden, ehemals von SB Union genutzten Areals geplant. Im Zuge des Vorhabens soll der Verbrauchermarkt (inkl. Bäckereiverkauf) von derzeit rd. 830 qm VKF auf zukünftig rd. 2.060 qm VKF erweitert und auf die angrenzende Fläche verlagert werden. Davon entfallen rd. 1.780 qm auf Nahrungs- und Genussmittel. Der Sortimentsschwerpunkt liegt weiterhin eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (> 90 %). Der Vorhabenstandort weist eine gute Erreichbarkeit auf und übernimmt v.a. für den Stadtteil Altwildungen eine zentrale Nahversorgungsfunktion.

⁵ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Stadt Bad Wildungen** liegt im Norden des Bundeslands Hessen und ist dem Landkreis Waldeck-Frankenberg zugehörig. Die Stadt Bad Wildungen gliedert sich in insgesamt 14 Stadtteile.

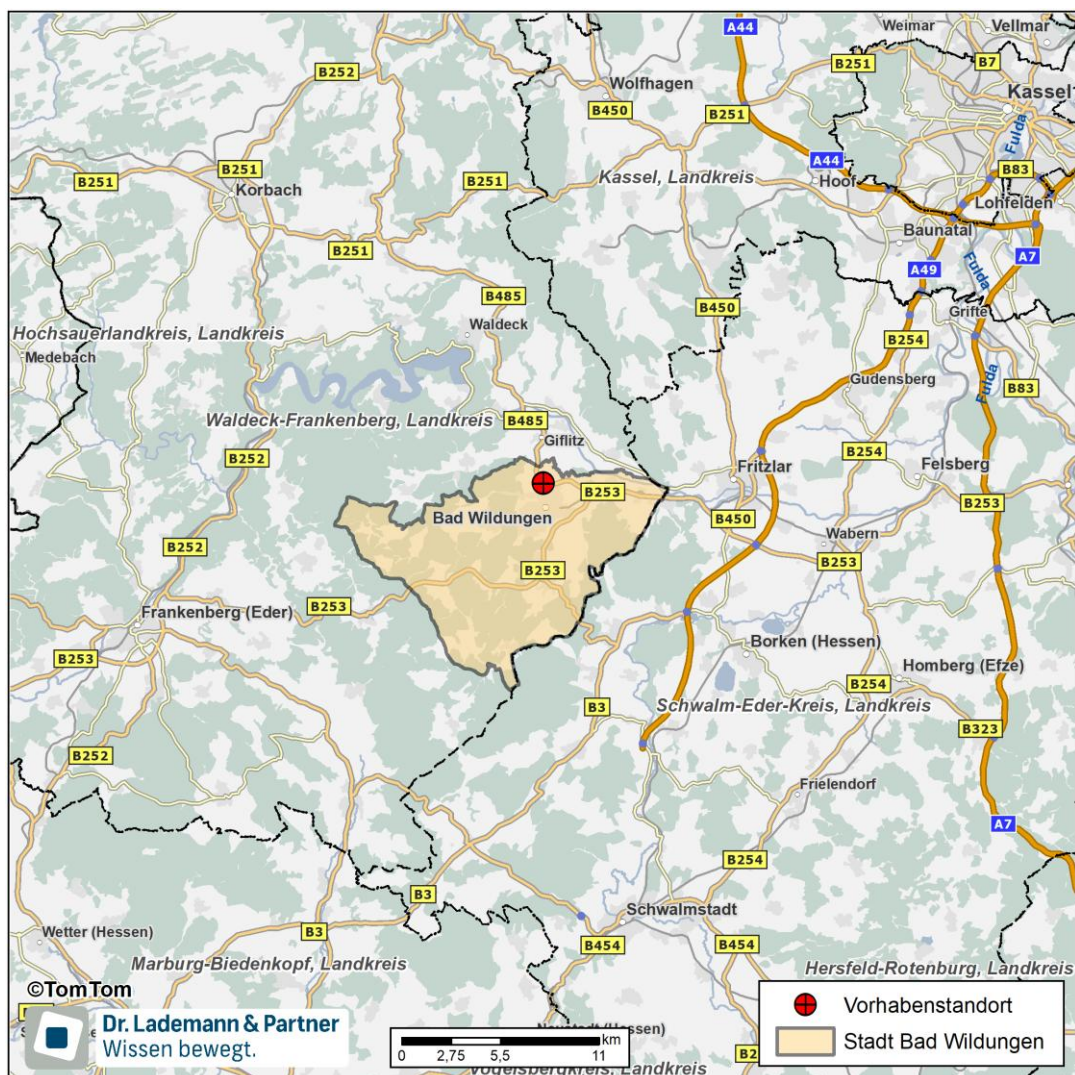


Abbildung 6: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Stadt Bad Wildungen kann insgesamt als gut bewertet werden: Hier kreuzen die Bundesstraße 485 in Richtung der Städte Bad Zwesten bzw. Korbach sowie die Bundesstraße 253 in Richtung der Städte Frankenberg (Eder) bzw. Melsungen. In Frittlar schließt die B 253 an das regionale sowie überregionale Straßennetz über die Bundesautobahn A 49 in Richtung Kassel an. Darüber hinaus

verfügt die Stadt über einen eigenen Bahnhof. Hier verkehrt eine Regionalbahn im Zweistundentakt nach Kassel, wo eine Anbindung an den überregionalen Bahnverkehr gegeben ist. Durch mehrere Buslinien wird die Stadt selbst erschlossen.

Der **Tourismus** hat in der Stadt Bad Wildungen eine wichtige Bedeutung und spiegelt sich in den weiterhin steigenden Touristenzahlen wider. Durch die naturräumliche Lage in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Kellerwald-Edersee und insbesondere der Funktion als Heilbäderzentrum (20 Rehakliniken, rd. 100 Pensionen und 3 größere Hotels), ist die Stadt Bad Wildungen von erheblichem touristischem Interesse. So sind in der Regel immer 3.500 bis 4.000 Gäste im Ort. Darüber hinaus verfügt Bad Wildungen über einen deutlich positiven Pendlersaldo aufgrund der vielfältigen Arbeitsplätze im Gesundheitswesen⁶. Dies induziert signifikante Potenziale auch für den örtlichen Einzelhandel.

Von Seiten der Raumordnung wird die Stadt Bad Wildungen als **Mittelzentrum** ausgewiesen und übernimmt somit auch Versorgungsfunktionen für die benachbarten Gemeinden Edertal und Haina (Kloster). Dabei steht die Stadt im interkommunalen Wettbewerb mit den Mittelzentren Fritzlar (rd. 14 km), Borken (Hessen) (rd. 17 km), Frankenberg (Eder) (rd. 30 km) und Korbach (rd. 36 km). Darüber ist das Oberzentrum Kassel (rd. 43 km) anzuführen. Im näheren Umfeld sind zudem u.a. die Grundzentren Edertal, Bad Zwesten, Haina (Kloster) und Frankenau zu nennen.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Bad Wildungen verlief seit 2019 mit einem jährlichen Wachstum von 0,2 % positiv und liegt somit über dem Trend des Bundeslandes Hessen (+0,0 % p.a.) sowie des Landkreises Waldeck-Frankenberg (-0,2 % p.a.). Auch die umliegenden Kommunen weisen im Betrachtungszeitraum eine negative Bevölkerungsentwicklung auf.

Insgesamt lebten in Bad Wildungen Anfang 2024

gut 17.300 Einwohner.

⁶ Vgl. Einzelhandelskonzept - Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Wildungen 2021.

Einwohnerentwicklung in Bad Wildungen im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2019	2024	+/- 19/24		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Bad Wildungen	17.137	17.302	165	1,0	0,2
Edertal	6.242	6.223	-19	-0,3	-0,1
Borken (Hessen)	12.649	12.307	-342	-2,7	-0,5
Haina (Kloster)	3.455	3.271	-184	-5,3	-1,1
Bad Zwesten	3.914	3.910	-4	-0,1	0,0
Fritzlar	14.744	14.451	-293	-2,0	-0,4
Landkreis Waldeck-Frankenberg	156.953	155.135	-1.818	-1,2	-0,2
Hessen	6.265.809	6.267.546	1.737	0,0	0,0

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Bad Wildungen kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁷, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden. Im Jahr 2027 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Bad Wildungen daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von **etwa 17.550 Einwohnern**.

Bad Wildungen verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁸ von 91,0. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Waldeck-Frankenberg (93,3) sowie zum Landesdurchschnitt (101,3) unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der perspektivisch positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Bad Wildungen. Das Kaufkraftniveau ist differenziert zu betrachten. Auch wenn die Kaufkraft im räumlichen Vergleich unterdurchschnittlich ist, ist davon auszugehen, dass die Kaufkraft vor Ort aufgrund der touristischen Potenziale und des positiven Pendlersaldos deutlich höher liegt. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt. Bad Wildungen ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet sowie für die benachbarten Gemeinden Edertal und Haina (Kloster).

⁷ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2024. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁸ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2024. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Bad Wildungen übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von EDEKA zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Angebotsstrukturen⁹ im Lebensmitteleinzelhandel ab ca. 400 qm Verkaufsfläche dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vorrangig mit den umliegenden Verbrauchermärkten, SB-Warenhäusern, Supermärkten und auch Lebensmitteldiscountern. Von besonderer Bedeutung für die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets ist dabei vor allem die Lage von umliegenden Verbrauchermärkten mit ähnlicher Angebotsstruktur (Vollsortiment), die in einer ähnlichen Größenordnung wie das Planvorhaben (oder größer) agieren.

Wie dieser nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, befinden sich innerhalb der Stadt Bad Wildungen mit den Lebensmitteldiscountern LIDL, ALDI und NETTO sowie den drei EDEKA-Märkten insgesamt sechs strukturprägende Lebensmittelbetriebe (>400 qm Verkaufsfläche). Alle strukturprägenden Lebensmittelbetriebe befinden sich im Kernstadtgebiet von Bad Wildungen.

Im weiteren Umland sind nur wenige strukturprägende Lebensmittelbetriebe angesiedelt, somit entfällt dort der Schwerpunkt der übrigen Nahversorgung auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Lediglich in der nördlich gelegenen Gemeinde Edertal findet sich ein TEGUT-Verbrauchermarkt und im südöstlich gelegenen Bad

⁹ Es handelt sich um Sekundärdaten, die Dr. Lademann & Partner fortlaufend für den gesamten deutschen Lebensmitteleinzelhandel beziehen und nur für die Erstauseinandersetzung mit der Ausgangslage dienen. Zwischenzeitlich sind im Einzelfall Standorteröffnungen oder Schließungen möglich, die jedoch keinerlei Relevanz für das hier untersuchte Vorhaben haben (hier: EDEKA Döls in Bottendorf wurde aufgegeben. In Frankenu wird ein neuer EDEKA-Markt mit 1.200qm VKF eröffnen).

Zwischen ein TEGUT-Supermarkt und ein REWE-Verbrauchermarkt. Erst in den benachbarten Mittelzentren Fritzlar (östlich) und Frankenberg (Eder) (westlich) verdichten sich die Angebotsstrukturen wieder und es findet sich eine Vielzahl an Lebensmittelbetrieben, darunter auch einige Vollsortimenter.

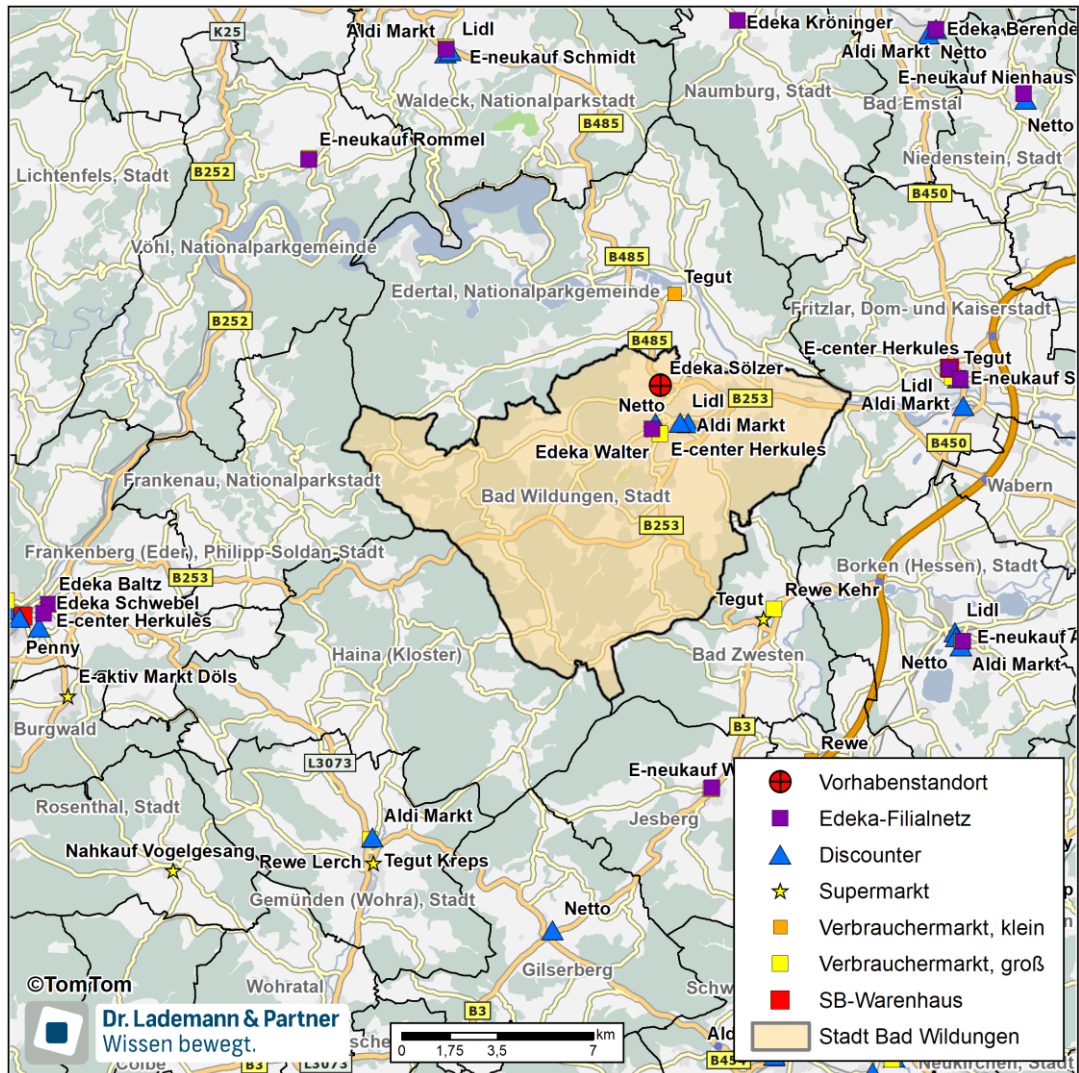


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum (2024)

Insgesamt ist somit von einer **moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum** auszugehen, die sich **begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt**. Gleichwohl zum Teil dann schon wieder größere Entfernungen zurückzulegen sind.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über den nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Bad Wildungen sowie Teile der angrenzenden Flächengemeinde Eder-tal.

Die Gutachter gehen dabei nicht davon aus, dass es durch die Umstrukturierung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

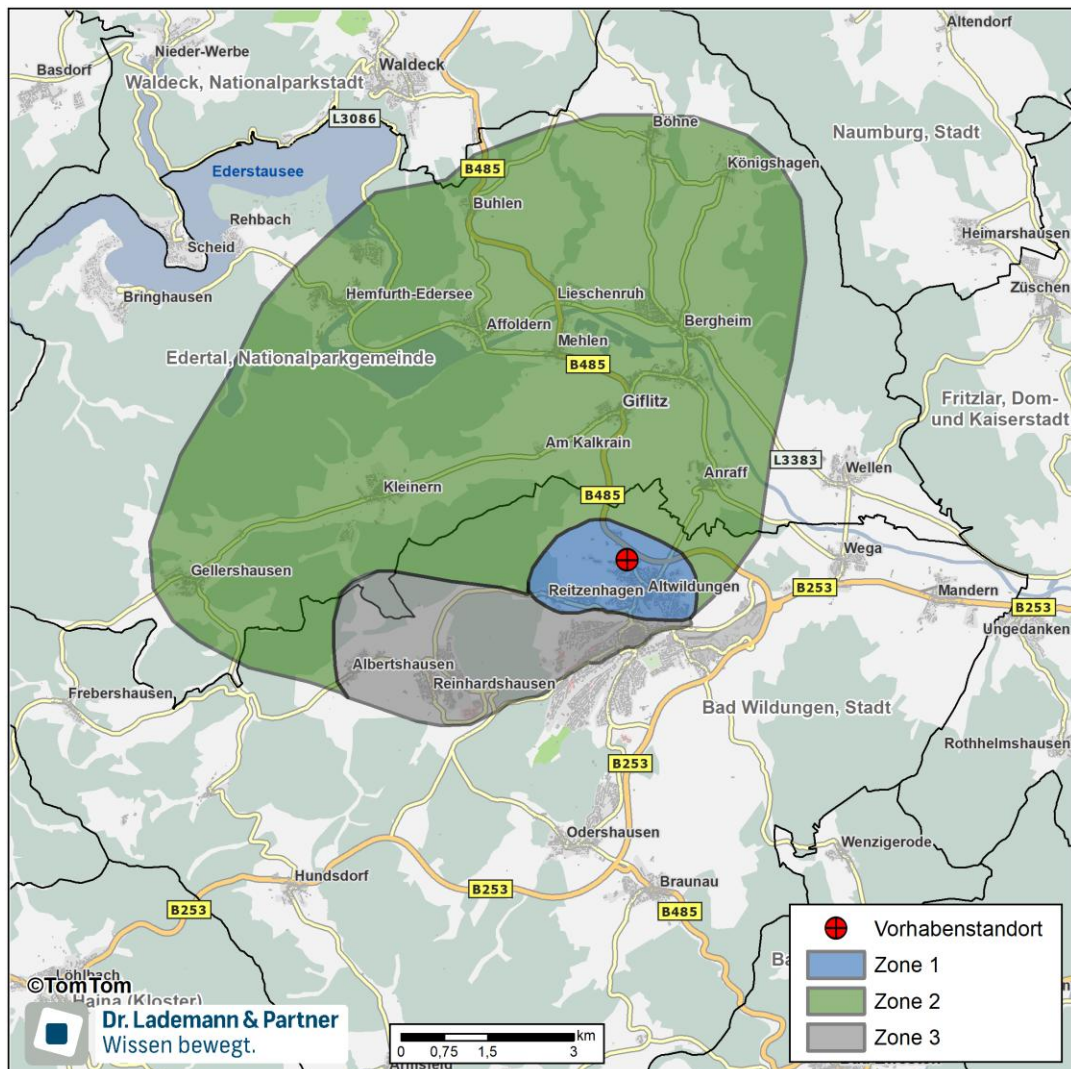


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Die **Zone 1 (= Nahbereich)** umfasst dabei die beiden Bad Wildunger Stadtteile Altwildungen und Reitzenhagen. Demgegenüber ist die **Zone 2** in Richtung Norden auf Teile der angrenzenden Gemeinde Edertal ausgerichtet (Ortsteile Affoldern, Anraff, Bergheim, Böhne, Buhlen, Gellershausen, Giflitz, Hemfurth-Edersee, Kleinern, Königshagen und Mehlen (mit Lieschensruh)). Die **Zone 3** wiederum umfasst einen Teil der Kernstadt von Bad Wildungen (Altstadtkern sowie Siedlungsbereiche nördlich der Richard-Kirchener-Straße) sowie die Stadtteile Albertshausen und Reinhardshausen (Anbindung an den Vorhabenstandort über die K 40). Für die Zone 3 muss allerdings konstatiert werden, dass die Einkaufsorientierung aufgrund der Nähe zum EDEKA-Herkules-Markt (Typ Verbrauchermarkt) und zu den Discountern an der Itzelstraße deutlich geringer ausfällt als in der Zone 1.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 12.170 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem stabilen **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 12.170 Einwohnern.¹⁰

Einzugsgebiet des Umstrukturierungsvorhabens in Bad Wildungen

Bereich	2024	2027
Zone 1	3.064	3.110
Zone 2	5.242	5.140
Zone 3	3.865	3.920
Einzugsgebiet	12.171	12.170

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

¹⁰ Während in der Stadt Bad Wildungen die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung positiv ist (+0,5 % p.a.), verzeichnet die Gemeinde Edertal eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung (-0,6 % p.a.).

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹¹ im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹² beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 83,4 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2027 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsveränderung von einem **stabilen Nachfragepotenzial auszugehen von**

rd. 78,7 Mio. € (+/- 0,0 Mio. €).

Davon entfallen rd. 43,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf bzw. rd. 37,2 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2027 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Periodischer Bedarf	11,0	18,6	13,8	43,4
davon Nahrungs- und Genussmittel	9,4	15,9	11,9	37,2
davon sonstiger periodischer Bedarf	1,6	2,7	2,0	6,2
Aperiodischer Bedarf*	8,9	15,1	11,3	35,3
Gesamt	19,9	33,7	25,1	78,7

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell etwa 12.170 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit rd. 79 Mio. € betragen. Davon entfallen rd. 37 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel.

¹¹ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2024.

¹² Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2024.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

5.1 Einzelhandelsstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im März 2025 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestands im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenndaten, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel** (ohne Randsortimente) vorgehalten von

rd. 4.880 qm

Der Schwerpunkt liegt mit etwa 2.100 qm VKF im ZVB Innenstadt Bad Wildungen (Zone 3), wo ein EDEKA-Supermarkt und ein NETTO-Discounter ansässig sind. Auf das NZ Reinhardshausen entfallen lediglich rd. 290 qm VKF. Die übrigen Verkaufsflächen verteilen sich auf Zone 1 und Zone 2, wo jeweils ein strukturprägender Lebensmittelmarkt >400 qm VKF vorzufinden ist.

Die **Verkaufsflächendichte** im Segment Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 400 qm/1.000 Einwohner innerhalb des Einzugsgebiets und bewegt sich somit unterhalb des Bundesschnitts.¹³

¹³ Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 480 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (inkl. Kioske, Tankstellenshops, Bäcker, Fleischer, Getränkemärkte) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets

Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Streu- bzw. sonstige Lage	930	5,5
Zone 1	930	5,5
Streu- bzw. sonstige Lage	1.560	7,7
Zone 2	1.560	7,7
ZVB Innenstadt Bad Wildungen	2.100	9,3
NZ Reinhardshausen	290	1,7
Zone 3	2.390	11,0
Einzugsgebiet gesamt	4.880	24,2

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 24,2 Mio. € (ohne Randsortimente).

Auch umsatzseitig entfällt der Schwerpunkt im Segment Nahrungs- und Genussmittel auf die Angebote innerhalb des ZVB Innenstadt Bad Wildungen.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁴** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche.

Neben dem zu erweiternden EDEKA-Markt im Stadtteil Altwildungen sind noch folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb des Einzugsgebiets angesiedelt:

- TEGUT-Verbrauchermarkt, Am Kornhaus 2 in Edertal (sonstige Lage in der Zone 2),
- EDEKA-Supermarkt, Brunnenallee 4 in Bad Wildungen (ZVB Innenstadt Bad Wildungen in der Zone 3),
- NETTO-Lebensmitteldiscounter, Breiter Hagen 6 in Bad Wildungen (ZVB Innenstadt Bad Wildungen in der Zone 3).

¹⁴ Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

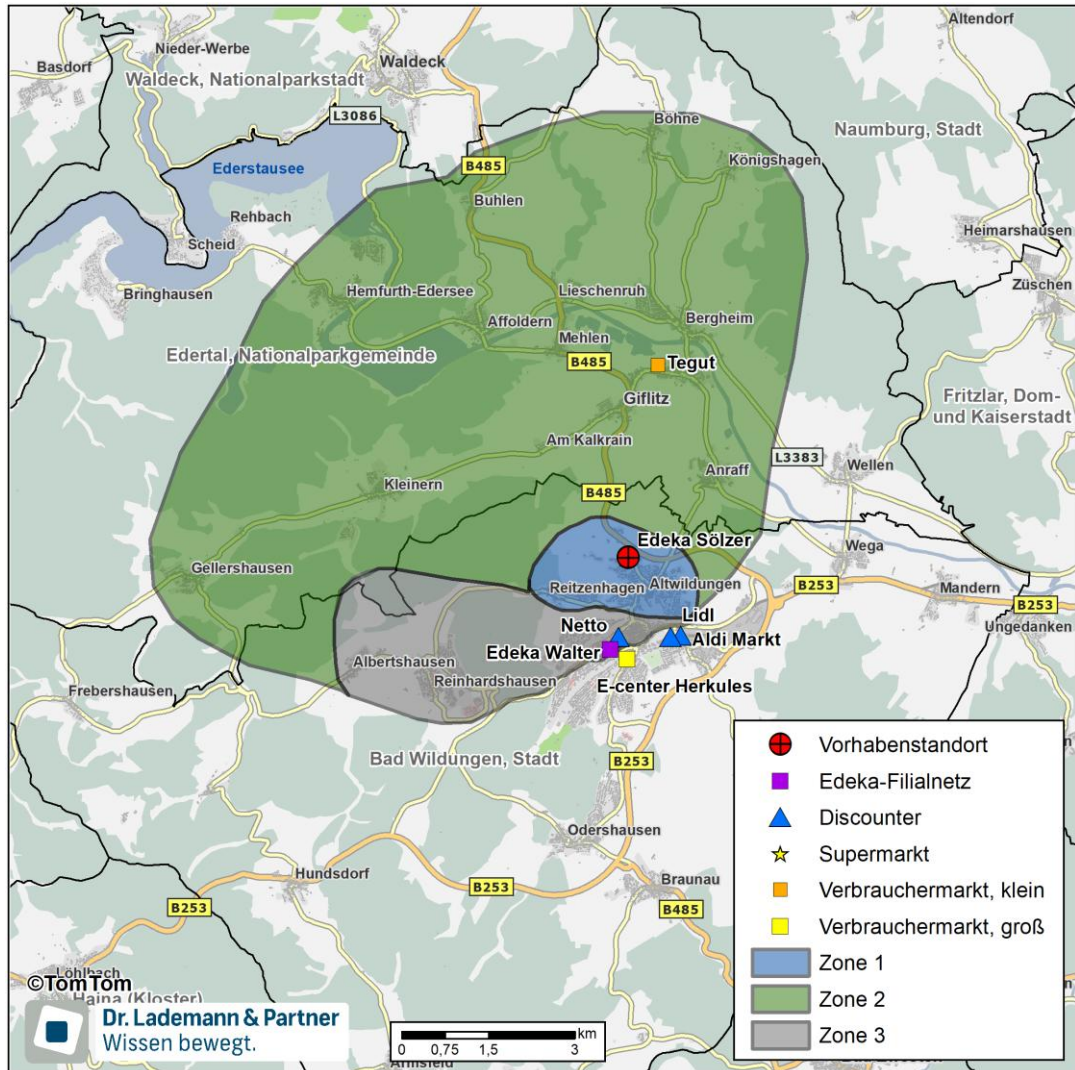


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet (2025)

Mit Blick auf die **räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe** kann festgehalten werden, dass innerhalb der Zone 1 bzw. den beiden Stadtteilen Altwildungen und Reitzenhagen der EDEKA-Verbrauchermarkt (= Vorhaben) den einzigen Lebensmittelmarkt stellt und einen maßgeblichen Teil zur Nahversorgung leistet. In der Zone 2 bzw. der weitläufigen Gemeinde Edertal sichert einzig ein TEGUT-Verbrauchermarkt im Ortsteil Bergheim-Giflitz die Versorgung. Ferner sind noch innerhalb der Innenstadt von Bad Wildungen (Zone 3) mit einem EDEKA-Supermarkt und einem NETTO-Lebensmitteldiscounter zwei strukturprägende Lebensmittelbetriebe verortet. Kleinere Lebensmittelbetriebe (< 400 qm Verkaufsfläche) wie der EDEKA-Markt im Stadtteil Reinhardshausen (Stadt Bad Wildungen) in der Zone 3 sowie der

FRISCHEMARKT in Ortsteil Hemfurth (Gemeinde Edertal) in der Zone 2 leisten zudem ergänzende Versorgungsfunktion für den jeweiligen Nahbereich.



Abbildung 10: TEGUT-Verbrauchermarkt, Am Kornhaus 2 in Edertal (Zone 2),



Abbildung 11: EDEKA-Supermarkt, Brunnenallee 4 in Bad Wildungen (Zone 3)



Abbildung 12: NETTO-Lebensmitteldiscounter, Breiter Hagen 6 in Bad Wildungen (Zone 3)

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **Einzelhandelszentralität im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 65 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Die Kaufkraftabflüsse resultieren dabei aus der geringen Angebotsdichte innerhalb des Einzugsgebiets und den sogstarken Wettbewerbsstandorten an der Itzelstraße (ALDI und LIDL) und der Odershäuser Straße (EDEKA) in Bad Wildungen direkt außerhalb des Einzugsgebiets.¹⁵ Perspektivisch ist zudem die Verlagerung des EDEKA-Verbrauchermarkts von der Odershäuser Straße an den Standort Itzelstraße vorgesehen (vgl. hierzu Kapitel 5.2).

Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.900 qm im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 24 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine geringe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse an Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets hin – insbesondere an die sogstarken Wettbewerbsstandorte an der Itzelstraße (ALDI und LIDL) und der Odershäuser Straße (EDEKA) in Bad Wildungen.

5.2 Planvorhaben

Direkt **außerhalb des Untersuchungsraums** ist die **Verlagerung und Erweiterung des Herkules E-Center-Verbrauchermarkts** (Vollsortimenter) an den Standort einer Industriebrache (Alte Molkerei) geplant, die im Einzelhandelskonzept 2021 als Potenzialfläche des Ergänzungsstandorts Itzelstraße ausgewiesen ist. Die Verkaufsfläche wird von derzeit rd. 1.940 qm auf künftig etwa 4.090 qm VKF ansteigen. Mit der Realisierung des Vorhabens wird der Ergänzungsstandort Itzelstraße, an dem bereits ALDI, LIDL und ein dm-Drogeriemarkt vertreten sind, weiter gestärkt. Der bisherige Standort an der Odershäuser Straße soll im Zuge dessen aufgegeben und für Wohnbebauung umgewidmet werden.

Die Marktwirksamkeit des Herkules E-Center-Vorhabens ist für das Jahr 2026 zu erwarten. Auch wenn der Standort nicht im unmittelbaren Einzugsgebiet des EDEKA-Vorhabens im Stadtteil Altwildungen liegt, ist er in der nachfolgenden Wirkungsprognose (2027) anteilig zu berücksichtigen.

¹⁵ Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods/Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von rd. 5 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2024).



Abbildung 13: Derzeitiger Standort des Herkules E-Center-Verbrauchermarkts an der Odershäuser Straße in Bad Wildungen direkt außerhalb des Einzugsgebiets

5.3 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Angesichts der geringen Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets kann davon ausgegangen werden, dass derzeit signifikante Kaufkraftabflüsse an außerhalb des Einzugsgebiets gelegene Einzelhandelsstandorte bestehen. Daher sollen auch die prägenden Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets in den Untersuchungsraum einbezogen und hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur kurz dargestellt werden.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segement Nahrungs- und Genussmittel an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Nahrungs- und Genussmittel	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ergänzungsstandort Itzelstraße	4	2.590	19,9
Solitäre Lage an der Odershäuser Straße	2	1.516	8,3

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Wie die Tabelle zeigt, sind als prägende Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets vor allem der Ergänzungsstandort an der Itzelstraße sowie der derzeit noch solitär gelegene EDEKA-Verbrauchermarkt an der Odershäuser Straße (vgl. hierzu Planvorhaben in Kapitel 5.2) anzuführen.

Im Prognosejahr dieses Gutachtens (2027) sind die infolge der für 2026 vorgesehenen Verlagerung und Erweiterung des Herkules E-Center-Markts entstehenden Umsatzverschiebungen in die Betrachtung einzubeziehen.

5.4 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägenden Lagen

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägenden Lagebereichen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets analysiert.

Dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Wildungen aus dem Jahr 2021 zufolge befinden sich mit dem Hauptzentrum Innenstadt und dem Nebenzentrum Reinhardshausen zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebiets (beide in der Zone 3). Alle weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet sind in Streulagen verortet. Als ein weiterer agglomerierter Standortbereich wurde der Ergänzungsstandort Itzelstraße direkt außerhalb des Einzugsgebiets¹⁶ in die Untersuchung mit einbezogen.

¹⁶ Da nicht auszuschließen ist, dass die untersuchten Lagen außerhalb des Einzugsgebiets durch die Rückholung aktuellen Nachfragezuflüsse und die Umlenkung von Streuumsätzen von dem Vorhaben betroffen sein können, wurden auch diese Betriebe in die Untersuchung mit einbezogen. Damit ist sichergestellt, dass die Wirkungen vollständig raumwirksam abgebildet sind.

5.4.1 ZVB Innenstadt Bad Wildungen

Die **Innenstadt von Bad Wildungen** erstreckt sich von Süd-Westen in Richtung Nord-Osten entlang der Brunnenallee, der Brunnenstraße und einiger angrenzenden Bereiche (u.a. Fürstengalerie). Damit sind sowohl der Kurbereich als auch die Altstadt Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Die Innenstadt weist eine Mischung aus kleinteiligen Fachgeschäften, Kaufhäusern und fachmarktorientierten Betrieben auf.

Als wichtigste **nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe** sind ein NETTO-Lebensmitteldiscounter, ein EDEKA-Supermarkt und ein MÜLLER-Drogeriemarkt zu nennen.

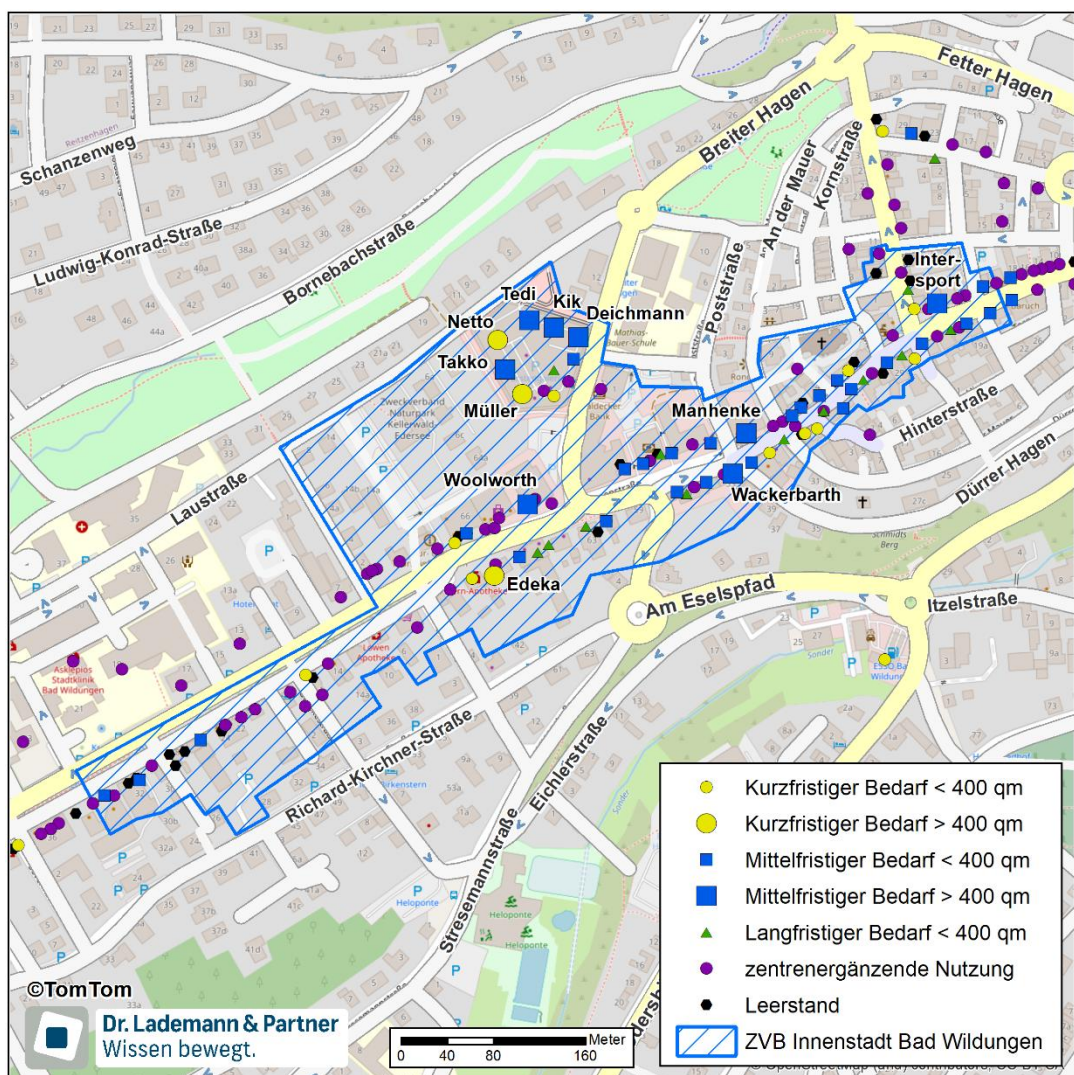


Abbildung 14: Räumliche Abgrenzung der Innenstadt Bad Wildungen (eigene, aktualisierte Darstellung auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts)

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Die topographisch bewegte Innenstadt von Bad Wildungen erstreckt sich entlang der Brunnenallee, der Brunnenstraße und Breiter Hagen. Abgegrenzt wird sie dabei im Süd-Westen von der Asklepios Stadtklinik. Im Nord-Osten endet die Innenstadt kurz hinter dem Rathaus/ Teichstr.

Versorgungsfunktion

Hauptzentrum

Städtebau/Umfeld

Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauungen (Ein- und Mehrfamilienhäuser) geprägt. In der Altstadt sind die Stadtkirche und das Rathaus gelegen, während im Kurbereich diverse Rehakliniken und touristische Übernachtungsmöglichkeiten zu finden sind.

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Es besteht eine attraktive Mischung aus filialisierten Fachmärkten und inhabergeführten Fachgeschäften. Dabei sind fast alle Betriebe in der Fürstengalerie oder Brunnenallee/-straße zu finden. Das lineare Zentrum weist eine große Ausdehnung aus (im Kurbereich nur einseitig belegt). Das Angebot ist hauptsächlich im preisaktiven bis mittleren Preissegment verortet.

Branchen-Mix

Alle Bedarfsbereiche sind in der Innenstadt abgedeckt, wobei der Schwerpunkt deutlich im mittelfristigen Bedarf liegt.

Magnetbetriebe

Periodischer Bedarf: EDEKA, NETTO, MÜLLER
Aperiodischer Bedarf: Modehaus MANHENKE, DEICHMANN, TAKKO FASHION, ABC-SCHUHCENTER, INTERSPORT.

Ergänzende Nutzungen

Vielzahl an Dienstleistern, Ärzten und gastronomischen Betrieben; starke Ausrichtung auf Kurgäste

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Das Zentrum befindet sich in dem größten und bevölkerungsreichsten Stadtteil von Bad Wildungen und ist zentral gelegen. Die Bauweise ist größtenteils dreigeschossig mit der Ladenzeile im EG. In der Altstadt gibt es hauptsächlich Fachwerkhäuser. Der Großteil der Einkaufsstraße ist mit dem MIV zugänglich, dennoch bestehen ausgedehnte Flanierbereiche. Die meisten Gebäude befinden sich in einem guten Zustand.

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Das Zentrum ist über mehrere Zufahrten mit der B485/B253 verbunden, über welche wiederum die A49 erreichbar ist. Die Altstadt ist über eine Fußgängerzone mit dem Scharnier an die touristische Einkaufsstraße entlang der Brunnenallee angebunden. In rd. 10 Minuten ist der Bahnhof fußläufig zu erreichen. Stadtbusse fahren im 30-Minuten-Takt und haben eine Haltestelle an dem zentral gelegenen Brunnenplatz.

Fußläufige Erreichbarkeit

Eine fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist gegeben.

Stellplatzangebot

In der Innenstadt gibt es ein umfassendes kostenpflichtiges Angebot, u.a. straßenbegleitende Parkplätze, ein Parkhaus und weitere Sammelstellplätze.

Aufenthaltsqualitäten

Die Brunnenallee weist auf ganzer Länge eine Begrünung sowie eine Vielzahl an Sitzgelegenheiten vor. Die Altstadt besitzt hohe städtebauliche Qualitäten und lädt zum Verweilen ein. Insgesamt kann von einer hohen Aufenthaltsqualität gesprochen werden.

Leerstandssituation

Erhöhte Leerstandssituation in der Altstadt resp. direkt außerhalb des Zentrums.

Potenzialflächen und Planvorhaben

Potenzialflächen bestehen in Leerständen und im Bereich der Brunnenallee.



Abbildung 15: Kleinteiliger Geschäftsbesitz in der Innenstadt von Bad Wildungen



Abbildung 16: Blick in Richtung Altstadt in der Innenstadt von Bad Wildungen

Die Innenstadt von Bad Wildungen ist insgesamt stabil und leistungsfähig aufgestellt. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs ist gewährleistet. Insgesamt wird auf einer Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2.100 qm ein Umsatz von rd. 9,3 Mio. € generiert (ohne Randsortimente).

5.4.2 NZ Reinhardshausen

Das **Nebenzentrum Reinhardshausen** befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Reinhardshausen und erstreckt sich in Ost-West-Richtung von der Günther-Hartenstein-Straße entlang der Hauptstraße bis zur Ahornallee. Der zentrale Versorgungsbereich wird von einer kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt mit vor allem inhabergeführten Betrieben, welche von einer Vielzahl an Dienstleistern und Gastronomien ergänzt werden.

Als wichtigster **nahversorgungsrelevanter Magnetbetrieb** ist ein EDEKA-Supermarkt zu nennen.

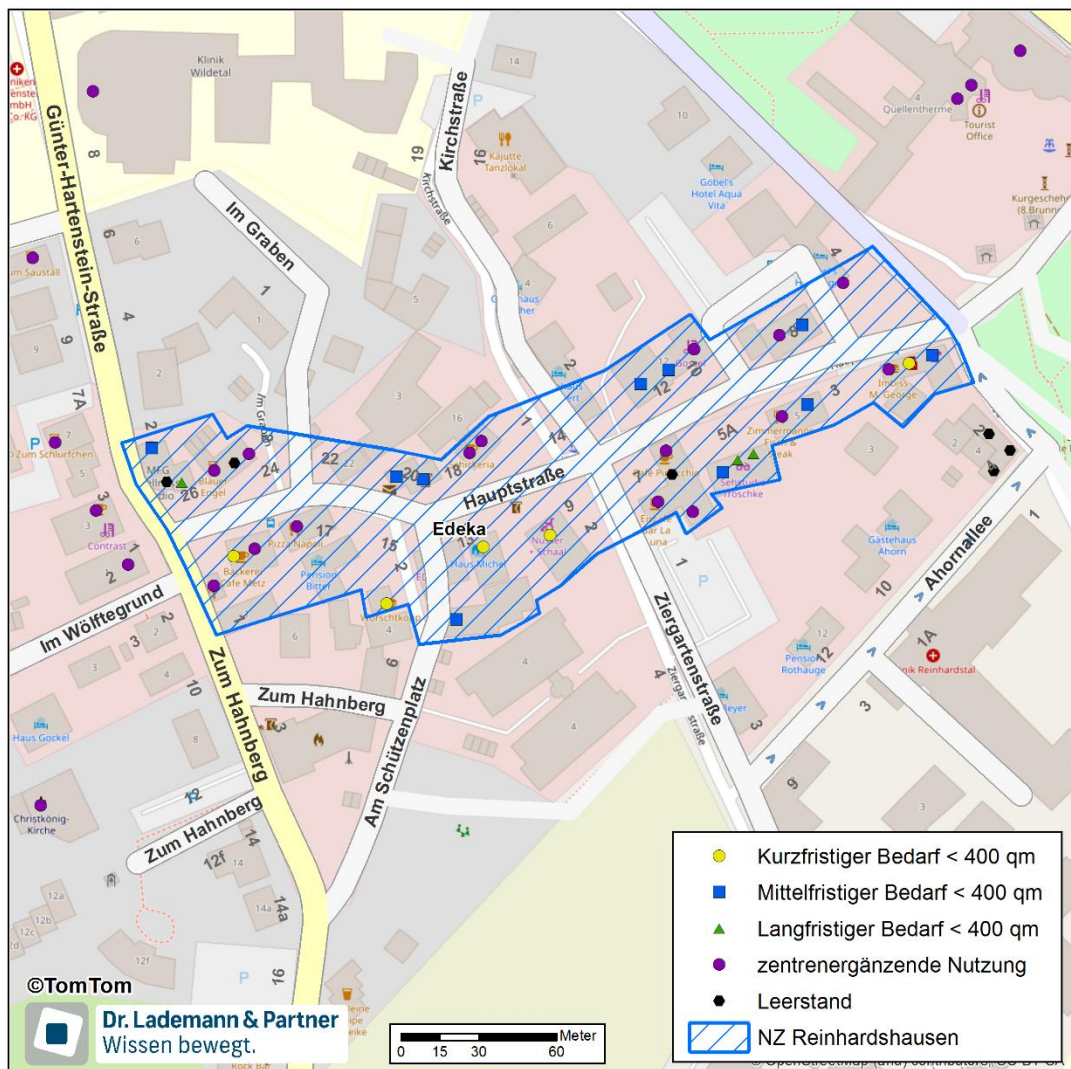


Abbildung 17: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Reinhardshausen (eigene, aktualisierte Darstellung auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts)

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Das Zentrum erstreckt sich von der Günter-Hartenstein-Straße entlang der Hauptstraße bis zur Ahornallee.

Versorgungsfunktion

Nebenzentrum

Städtebau/Umfeld

Im Umfeld befinden sich Wohnnutzungen, mehrere Gesundheitszentren und Kliniken, das Quellen-Therme-Bad und der Kurpark Reinhardshausen.

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Der Einzelhandel wird durch überwiegend kleinstrukturierte, inhabergeführte Betriebe geprägt. Der EDEKA-Markt weist ein nicht mehr zeitgemäßes Verkaufsflächenkonzept und Erscheinungsbild auf.

Branchen-Mix

Der Schwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarf (v.a. Bekleidung).

Magnetbetriebe

In der Mitte des Zentrums befindet sich ein EDEKA mit einer VKF von unter 400 qm. Qualifizierte Nahversorgung ist nicht gegeben.

Ergänzende Nutzungen

Eine Vielzahl an gastronomischen Betrieben und Dienstleistern (v.a. Gesundheit) sind im Zentrum verortet und runden das Profil der Flaniermeile für Gesundheitstouristen ab.

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Das Zentrum befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Reinhardshausen und ist von einer kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstruktur in aufgelockerter Bauweise geprägt. Dabei ist teilweise ein Modernisierungsbedarf zu erkennen.

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Es besteht eine gute Anbindung mit dem MIV über die Quellenstraße, welche den Stadtteil mit dem Stadtkern und anderen Stadtteilen verbindet. Auch die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist über eine Bushaltestelle innerhalb und außerhalb des Zentrums gegeben (Stadtbusssystem, 30 Min.-Takt)

Fußläufige Erreichbarkeit

Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist gegeben.

Stellplatzangebot

Mehrere straßenbegleitende Parkplätze als auch Sammelparkplätze sorgen für ein ausreichendes Stellplatzangebot.

Aufenthaltsqualitäten

Durch die vorhandene Begrünung, die verkehrsberuhigte Straße und die hohe Zahl an Außen-gastronomie kann von einer erhöhten Aufenthaltsqualität gesprochen werden.

Leerstandssituation

Vereinzelte Leerstände sind vorhanden, davon ein größerer am Eingang der Hauptstraße.

Potenzialflächen und Planvorhaben

Potenzialflächen bestehen in den Leerständen sowie direkt außerhalb der Zentrenabgrenzung.



Abbildung 18: Blick auf den EDEKA-Markt im Nebenzentrum Reinhardshausen



Abbildung 19: Blick entlang der kleinteiligen Geschäftsstraße im Nebenzentrum Reinhardshausen

Das Nebenzentrum Reinhardshausen ist einzelhandelsseitig nur bedingt leistungsfähig aufgestellt. Der EDEKA-Markt stellt keinen modernen und/oder leistungsfähigen Nahversorgungsbetrieb dar. Dennoch erfüllt es gewisse Versorgungsfunktionen für die Einwohner, Gäste und Berufstätige in seinem unmittelbaren Umfeld. Insgesamt wird auf einer Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 290 qm ein Umsatz von rd. 1,7 Mio. € generiert (ohne Randsortimente).

5.4.3 Ergänzungsstandort Itzelstraße (außerhalb des Einzugsgebiets)

Die Abgrenzung des **Ergänzungsstandorts Itzelstraße** umfasst die Einzelhandelsagglomeration an der Itzelstraße mit dem LIDL-Lebensmitteldiscounter, dem DM-Drogeriemarkt und dem Getränkemarkt, das Gelände der Alten Molkerei als Potenzialfläche sowie den in unmittelbarer Nähe befindlichen ALDI-Lebensmitteldiscounter am Bahnhof Bad Wildungen.

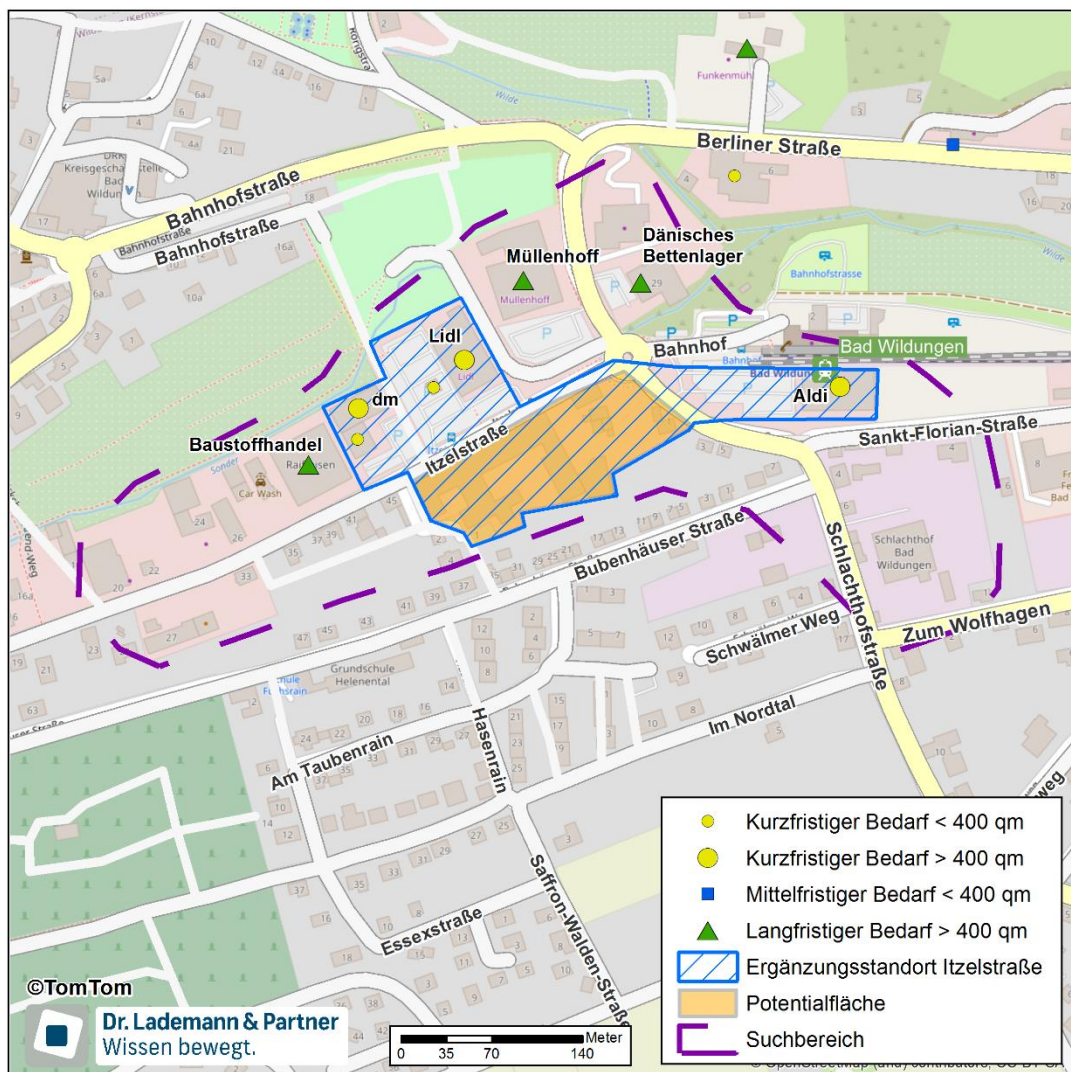


Abbildung 20: Räumliche Abgrenzung des Ergänzungsstandorts Itzelstraße (eigene, aktualisierte Darstellung auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts)

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Der Standort liegt an der Itzelstraße bzw. am Bahnhof rd. 1 km von der Innenstadt entfernt.

Versorgungsfunktion

Ergänzungsstandort

Städtebau/Umfeld

Im Umfeld des Standorts befinden sich neben Kleingärten und Wohnnutzungen auch Gewerbebetriebe und großflächiger Einzelhandel mit Angeboten im langfristigen Bedarf sowie der Bahnhof Bad Wildungen.

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Der Standort ist hauptsächlich durch großflächige Nahversorgungsbetriebe geprägt.

Branchen-Mix

Es werden nahezu ausschließlich Sortimente des kurzfristigen Bedarfs vorgehalten.

Magnetbetriebe

LIDL, ALDI, DM

Ergänzende Nutzungen

Es befinden sich keine ergänzenden Nutzungen am Standort.

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Es handelt sich aktuell um einen zweiteiligen Standort, bestehend aus der Einzelhandelsagglomeration an der Itzelstraße (LIDL, dm) und dem weiter östlich gelegenen ALDI-Markt am Bahnhof. Beide Teile weisen dabei eine funktionale Bauart auf.

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Über die Itzelstraße und die Bahnhofsstraße ist eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem MIV gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Itzelstraße am Standort sowie über den Bahnhof Bad Wildungen direkt außerhalb.

Fußläufige Erreichbarkeit

Es ist die fußläufige Erreichbarkeit aus dem kleinen südlich gelegenen Wohngebiet gegeben. Die Altstadt und das nördliche Baugebiet in Altwildungen liegen rd. 600–700 m entfernt und sind über ein Fußwegenetz an den Ergänzungsstandort angebunden.

Stellplatzangebot

Auf den Sammelparkplätzen der Nahversorgungsbetriebe ist ein ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden.

Aufenthaltsqualitäten

Durch die funktionale Gestaltung des Standorts ist keine besondere Aufenthaltsqualität vorhanden.

Leerstandssituation

Es konnten keine Leerstände verzeichnet werden.

Potenzialflächen und Planvorhaben

Das Gelände der Alten Molkerei stellt eine große Potenzialfläche dar, welche für die Verlagerung des E-CENTER Herkules genutzt werden soll.



Abbildung 21: Blick auf den LIDL-Lebensmitteldiscounter an der Itzelstraße (direkt außerhalb des Einzugsgebiets)



Abbildung 22: Blick auf den ALDI-Lebensmitteldiscounter an der Itzelstraße (direkt außerhalb des Einzugsgebiets)

Der Ergänzungsstandort Itzelstraße direkt außerhalb des Einzugsgebiets kann als stabil und voll funktionsfähig bezeichnet werden. Er steht mit seinen nahversorgungs- und angrenzenden nicht-zentrenrelevanten Großflächen in funktionaler Arbeitsteilung zur Innenstadt. Insgesamt wird auf einer Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2.590 qm ein Umsatz von rd. 19,9 Mio. € generiert (ohne Randsortimente). Perspektivisch wird der Standort durch die Verlagerung und Erweiterung des E-CENTER Herkules von der Odershäuser Straße noch weiter gestärkt.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Einzelhandelsvorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Gesamtvorhaben mit 2.060 qm VKF ist davon auszugehen, dass es im Prognosejahr 2027 insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 11 % erreichen wird. Der prospektiv **höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im Segment Nahrungs- und Genussmittel** erzielt. Aufgrund der räumlichen Nähe sowie der Wettbewerbsstruktur liegt der Marktanteil in der Zone 1 bei rd. 32 %. Wenngleich die Entfernung in der Zone 2 zum Teil deutlich zunimmt, so kann der EDEKA im Lichte der Wettbewerbsstruktur (lediglich ein TEGUT-Markt ist hier ansässig) sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit dennoch eine erhöhte Ausrichtung der Kundenströme auf sich lenken und einen Marktanteil von rd. 20 % erzielen. Demgegenüber nimmt der Marktanteil in der Zone 3 deutlich ab (rd. 10 %). Wenngleich am Altstandort Odershäuser Straße durch die Schließung des Herkules Markts sich kleinräumig die Versorgungslage verschlechtern wird, übt im Prognosejahr 2027 der sodann sehr leistungsfähig aufgestellte Ergänzungsstandort an der Itzelstraße maßgebliche Wettbewerbsrelevanz auf.

Marktanteile des Gesamtvorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	11,0	18,6	13,8	43,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,2	3,4	1,3	8,0
Marktanteile	29%	18%	10%	18%
davon Nahrungs- und Genussmittel				
Marktpotenzial (Mio. €)	9,4	15,9	11,9	37,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,0	3,2	1,2	7,4
Marktanteile	32%	20%	10%	20%
davon sonstiger periodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	1,6	2,7	2,0	6,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,1	0,6
Marktanteile	14%	9%	5%	9%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	8,9	15,1	11,3	35,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,1	0,5
Marktanteile	2,2%	1,4%	0,7%	1,4%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	19,9	33,7	25,1	78,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,4	3,6	1,4	8,5
Marktanteile	17%	11%	6%	11%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des EDEKA-Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁷ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 9,4 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 8,3 Mio. € der Schwerpunkt auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel entfällt.

Die Flächenleistung fällt vergleichsweise niedrig aus und ist vor dem Hintergrund der zunehmenden Wettbewerbsintensität durch die für 2026 geplante Verlagerung des Herkules E Center-Markts sowie der überproportionalen Flächenerweiterung der Getränkeabteilung zu betrachten.

¹⁷ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen/ Besucher, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität**	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	1.920	4.600	8,9
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>1.780</i>	<i>4.600</i>	<i>8,3</i>
<i>EDEKA-Verbrauchermarkt*</i>	<i>1.380</i>	<i>5.400</i>	<i>7,5</i>
<i>EDEKA-Getränkeabteilung</i>	<i>400</i>	<i>2.000</i>	<i>0,8</i>
<i>davon sonstiger periodischer Bedarf</i>	<i>140</i>	<i>4.400</i>	<i>0,6</i>
<i>EDEKA-Verbrauchermarkt</i>	<i>140</i>	<i>4.400</i>	<i>0,6</i>
Aperiodischer Bedarf	140	3.800	0,5
EDEKA-Verbrauchermarkt	140	3.800	0,5
Gesamt	2.060	4.600	9,4
EDEKA-Verbrauchermarkt*	1.660	5.200	8,6
EDEKA-Getränkeabteilung	400	2.000	0,8

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *inkl. Bäckerei. **in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des EDEKA-Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Verlagerung und Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Verbrauchermarkt (inkl. Bäckerverkauf) hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des EDEKA-Verbrauchermarkts* (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität**	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	750	5.700	4,3
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>690</i>	<i>5.800</i>	<i>4,0</i>
<i>davon sonstiger periodischer Bedarf</i>	<i>60</i>	<i>4.800</i>	<i>0,3</i>
Aperiodischer Bedarf	70	4.000	0,3
Gesamt	820	5.600	4,6

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *inkl. Bäckerei. **in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 9: Umsatzstruktur des EDEKA-Vorhabens (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs¹⁸** (inkl. Streuumsätzen) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 4,8 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 4,3 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel.

¹⁸ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Somit sinkt die Warendichte je Quadratmeter und in Folge auch die Raumleistung (Umsatz je Quadratmeter). Die mit der Modernisierung des Markts verbundene Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungswirkung wurde gleichwohl berücksichtigt.

Umsatzzuwachs des Gesamtvorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.170	4,6
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>1.090</i>	<i>4,3</i>
<i>davon sonstiger periodischer Bedarf</i>	<i>80</i>	<i>0,3</i>
aperiodischer Bedarf	70	0,3
Gesamt	1.240	4,8

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Umsatzzuwachs des EDEKA-Vorhabens durch Vorhabenrealisierung

Daraus ergeben sich folgende Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet im Falle der Vorhabenrealisierung:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	11,0	18,6	13,8	43,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,7	1,6	0,8	4,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	16%	9%	6%	9%
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>				
Marktpotenzial (Mio. €)	9,4	15,9	11,9	37,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,6	1,5	0,7	3,8
Marktanteile	17%	10%	6%	10%
<i>davon sonstiger periodischer Bedarf</i>				
Marktpotenzial (Mio. €)	1,6	2,7	2,0	6,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,12	0,12	0,05	0,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	8%	4%	3%	4,7%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	8,9	15,1	11,3	35,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,09	0,0	0,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,1%	0,6%	0,4%	0,6%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	19,9	33,7	25,1	78,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,8	1,7	0,8	4,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	9%	5%	3%	6%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des EDEKA-Vorhabens durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist zukünftig von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 20 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 8,3 Mio. €. Der durch die Erweiterung und Modernisierung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf insgesamt rd. 4,3 Mio. € (inkl. Streuumsatz). Der zukünftig am Standort erzielte Gesamtumsatz beläuft sich auf rd. 9,4 Mio. € (+4,8 Mio. € gegenüber Status quo).

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2027 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2027) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Der **aktuell vom EDEKA-Markt (inkl. Bäckerei) generierte Umsatz ist vom Bestandsumsatz abzuziehen**, da der **Markt nicht „gegen sich selbst“ wirken kann**.
- Aus der perspektivisch stabilen Entwicklung des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet lassen sich keine signifikanten wirkungsverschärfenden oder wirkungsmildernden Effekte ableiten. Mit Blick auf die einzelnen Zonen zeigt sich allerdings, dass die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) in den Zonen 1 und 3 (Bad Wildungen) von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren bzw. die Betriebe in der Zone 2 (Gemeinde Edertal) von einer Marktschrumpfung infolge der Bevölkerungsabnahme betroffen sein werden. Diese Effekte sind zwar nicht vorhabeninduziert, erhöhen bzw. reduzieren allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd für die Zonen 1 und 3 sowie wirkungsverschärfend für die Zone 2** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt ferner zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige**

Nachfrageabflüsse auf sich um. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind. Für das betreffende Einzugsgebiet ist aktuell von signifikanten Kaufkraftabflüssen auszugehen. Die Verbraucher kaufen somit gegenwärtig in beträchtlichem Maße an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. Da mit der Vorhabenrealisierung ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückgeholt werden kann, führt das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Abflüssen profitieren. **Überschlägig wurden daher auch die Auswirkungen gegen diese Standorte (direkt außerhalb des Einzugsgebiets) berechnet.**

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil bzw. dessen Zuwachs** abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von etwa 4 %-Punkten bei den sonstigen periodischen Sortimenten (insbesondere das Segment Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel) sowie weniger als 1 %-Punkt bei den aperiodischen Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen vorhabenrelevanten Betriebe im Segment Nahrungs- und Genussmittel einen Umsatz von insgesamt rd. 24,2 Mio. €. Aufgrund der insgesamt stabilen Einwohnerentwicklung wird sich dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit kaum verändern. Da der zu erweiternde EDEKA-Markt nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der aktuelle Umsatz von EDEKA (inkl. Bäckerei) in Höhe von rd. 4,0 Mio. € vom Bestandsumsatzvolumen abziehen. Zusätzlich wurde berücksichtigt, dass die bestehenden Betriebe durch das im Jahr 2026 an den Markt gehende Herkules E-CENTER-Projekt gewisse Umsatzrückgänge erleiden (anteilig rd. -1,4 Mio. €).

Somit beläuft sich der Gesamtumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2027 auf rd. 18,9 Mio. € (ohne Randsortimente).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3,8 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,4 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 2,6 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,3 Mio. €. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets in Höhe von knapp 18,9 Mio. € (ohne EDEKA-Vorhaben) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 7 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der Distanzen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als in der Zone 2 sowie der Zone 3. Mit Blick auf den ZVB Innenstadt Bad Wildungen zeigt sich, dass dieser mit rd. 7 % von dem Vorhaben tangiert ist. Gegenüber den im zentrale Versorgungsbereich NZ Reinhardshausen ansässigen Betrieben sind die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge so gering (<0,1 Mio. €), dass die Umverteilungsquoten nicht mehr nachgewiesen werden können.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Bad Wildungen - Umsatzzuwachs (2027)

Nahrungs- und Genussmittel	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	ZVB Innenstadt Bad Wildungen	NZ Reinhardshausen	Zone 3 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	5,52	7,70	9,26	1,72	10,97	24,19
abzgl./zzgl. Umsatzrückgang/anstieg durch Marktschrumpfung/wachstum	0,01	-0,10	0,13	0,01	0,14	0,04
abzgl. Bestandsumsatz des EDEKA-Markts	-4,00	-	-	-	-	-4,00
abzgl. Umsatzrückgang Edeka Herkules Itzelstraße (anteilig)	-0,19	-0,23	-0,85	-0,09	-0,94	-1,36
Umsatz vor Ort (2027)	1,34	7,37	8,53	1,64	10,17	18,87
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	1,60	1,51	0,64	0,07	0,71	3,83
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen (Umlenkung heutiger Abflüsse)	-1,50	-0,97	-0,07	-0,01	-0,08	-2,55
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,10	0,54	0,57	0,06	0,63	1,28
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2027)	7,4%	7,4%	6,7%	k. A.	6,2%	6,8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Um die Auswirkungen auf umliegende Standorte außerhalb des Einzugsgebiets bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner im Rahmen einer überschlägigen Worst-Case-Betrachtung den Umsatzanteil des Vorhabens, der derzeit Einzelhandelsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und künftig in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rund 2,6 Mio. €), sowie die Streuumsätze (rund 0,4 Mio. €) vollständig gegen die nächstgelegenen Standorte außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet.

Im Prognosejahr 2027 wird der Herkules E-Center-Markt bereits am neuen Standort Itzelstraße marktaktiv sein. Unter Berücksichtigung der Umsatzrückgänge zulasten der dort bereits ansässigen Betriebe wird der Markt dennoch zu einer Umsatzerhöhung am Ergänzungsstandort Itzelstraße führen. Die durch das hier geprüfte Vorhaben induzierten Umsatzumverteilungswirkungen wird sich bei rd. 7 % bewegen. Zum selben Zeitpunkt wird der Standort Odershäuser Straße seine ursprüngliche Versorgungsfunktion vollständig verloren haben.

Zulasten sonstiger nicht erfasster Standortlagen liegen die Wirkungen noch deutlich darunter.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umstrukturierung und Erweiterung des EDEKA-Markts An der Trift im Stadtteil Altwildungen erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 7 %. Die höchste Betroffenheit ergibt sich – unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wirkungen des Herkules E-Center-Markts – für die Streulagen in Edertal (rd. -7 %, rd. -0,5 Mio. €).

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in der Straße An der Trift in Bad Wildungen mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.060 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Hessen¹⁹ und der Regionalplanung für Nordhessen²⁰ zu berücksichtigen.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 qm auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen (LEP 2020 6-1 (Z) – **Zentralitätsgebot**).

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden (LEP 2020 6-2 (G) – **Kongruenzgebot**).

- Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.

Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm, zu begrenzen.

¹⁹ Vgl. Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP).

²⁰ Vgl. Regionalplan Nordhessen 2009.

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen (LEP 2020 6-3 (Z) – [Integrationsgebot](#)).

Im Regionalplan Nordhessen 2009 heißt es ergänzend zum Integrationsgebot, dass „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig [sind]. Sofern sie nicht in die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche integriert werden können, müssen sie eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen“.

Ferner wird im Regionalplan Nordhessen hinzugefügt: „Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadtbereiche oder Stadt- und Ortsteilzentren sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen bzw. so zu begrenzen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf o.g. Geschäftszentren und Versorgungskerne zu erwarten sind.“

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen (LEP 2020 6-4 (Z) – [Beeinträchtungsverbot](#)).

Dies gilt nach dem Regionalplan auch für die nicht mehr als unwesentliche Beeinträchtigung des wohnungsnahen Angebots mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel).

- Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll eine Anbindung an den ÖPNV erfolgen (LEP 2020 6-7 (G)).

Zudem ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine [Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2021](#) hin zu prüfen.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht. Das Zentralitätsgebot stellt auf die Lage in einem zentralen Ortsteil ab.

Der Vorhabenstandort liegt im siedlungsstrukturell zusammenhängenden Bereich zwischen Altwildungen und der Kernstadt Bad Wildungen und ist damit **funktional dem zentralen Siedlungsbereich** zuzuordnen. Eine eigenständige, vom zentralen Ortsteil abgesetzte Standortlage liegt nicht vor. Ein Zielkonflikt mit dem Zentralitätsgebot ist vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

Bad Wildungen ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2020 und dem Regionalplan Nordhessen als Mittelzentrum ausgewiesen. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Mindestens 90 % seines Umsatzes wird das Vorhaben mit Einwohnern des Verflechtungsbereichs des Mittelzentrums generieren. Die restlichen 10 % des Umsatzes sind räumlich nicht eindeutig zuordnbare Streuumsätze. Diese werden durch Pendler, Durchreisende, Touristen/ Gäste und Einwohner aus den angrenzenden Ortschaften außerhalb des Einzugsgebiets etc. erwirtschaftet. Aufgrund der hohen Anzahl an Berufspendlern und Gästen des Gesundheitstourismus wird ein großer Teil der Streukunden aus Arbeitnehmern der umliegenden Gemeinden und Gästen bestehen.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die Siedlungsbereiche von Bad Wildungen, insbesondere den nördlichen Kernstadtbereich. Umsatzanteile aus dem Umland, insbesondere aus Teilbereichen der Gemeinde Edertal, ergeben sich aus bereits bestehenden Verflechtungen. Eine Beeinträchtigung der eigenständigen Nahversorgungsfunktion der Gemeinde Edertal als Grundzentrum ist vor dem Hintergrund der moderaten Höhe der Marktanteile sowie unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot nicht abzuleiten.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot gerecht. Das weiterhin klar auf die Nahversorgung fokussierte Vorhaben fügt sich demnach hinsichtlich Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Gefüge ein.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. **Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.**

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-

Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Die in Rede stehende **Vorhabenverkaufsfläche (2.000 qm VKF für Edeka, 60 qm für Bäckereiverkauf)** wurde ausgehend von einer größeren Dimensionierung **mit dem RP Kassel vorabgestimmt**. Auf Grundlage der abweichenden Eingangsdaten weist Vorhaben eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt 7 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den 10 %-Abwägungsschwellenwert unterschreiten. Da das Vorhaben eine interkommunale Bedeutung besitzt kann eine vorhabeninduzierte Schwächung oder gar Schließung der Betriebe im Untersuchungsraum nicht per se ausgeschlossen werden, weshalb im Folgenden eine detaillierte Bewertung bzw. städtebauliche Einordnung der Auswirkungen erfolgt:

Mit Blick auf die prozentuale Umsatzumverteilung sind die Betriebe in den **sonstigen Lagen der Zone 1** am stärksten von dem Vorhaben betroffen. Hier sind neben zwei Tankstellen-Shops noch ein kleiner Getränkeshop (GETRÄNKE STEINMETZ) ansässig. Sowohl die beiden Tankstellen-Shop als auch der Getränkeshop befinden sich jeweils in solitärer Lage und leisten lediglich einen ergänzenden Beitrag zur (qualitativen) Nahversorgung innerhalb des Stadtteils Altwildungen. **Ein Wegbrechen der Angebote sowie eine Schwächung der Nahversorgung kann für diese drei Betriebe kann trotz einer Umsatzumverteilung von 7 % in jedem Fall ausgeschlossen** (-0,1 Mio. €). So sind die beiden Tankstellen in ihrer Handelsstruktur primär auf den Verkauf von (PKW)-Treibstoff sowie ergänzende Serviceleistungen rund um den PKW ausgerichtet. Der Verkauf von Lebensmitteln macht dabei nur einen kleinen Teil des Gesamtumsatzes und nimmt lediglich eine ergänzende Funktion (Mitnahme-Effekte) ein, welche im Zuge der Vorhabenrealisierung nicht aufgegeben wird. Für den Getränkeshop gilt es zudem zu berücksichtigen, dass dieser bereits heute von einem etablierten Kundestamm profitiert. Diese Kunden werden auch zukünftig auf die serviceorientierten Angebote des Getränkeshops ausgerichtet sein (Lieferservice). Zudem dürfte der Betrieb einen wesentlichen Umsatzanteil aus der Belieferung der Gastronomie erzielen.

Die Betriebe in den **sonstigen Lagen der Zone 2** sind mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 7 % durch das Umstrukturierungsvorhaben betroffen. Als einziger strukturprägender Lebensmittelbetrieb leistet hier ein TEGUT-Verbrauchermarkt eine wichtige Versorgungsaufgabe für die einzelnen Ortsteile der Flächengemeinde Edertal. Aufgrund der verkehrlichen Erschließung des Vorhabenstandorts über die B 485 für einen Großteil der Bewohner von Edertal sowie der nach Vorhabenrealisierung attraktiven Performance des EDEKA-Markts in Altwildungen wird der TEGUT spürbare Umsatzeffekte aufweisen. Dennoch schließen die Gutachter eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe des TEGUT-Verbrauchermarkts aus. Hintergrund ist, dass der TEGUT-Markt mit rd. 1.100 qm eine – für die Gemeindegröße – angemessene Verkaufsfläche verfügt und einen zeitgemäßen Marktauftritt aufweist. Darüber hinaus profitiert der Markt als einziger strukturprägender Lebensmittelbetrieb von einer starken

Marktstellung innerhalb von Edertal. Hinzu kommt, dass der TEGUT-Markt neben den Bewohnern der Gemeinde Edertal auch von Touristen/ Besucher des Nationalparks Kellerwald-Edersee als Einkaufsstandort mit genutzt wird. Diese werden aufgrund der räumlichen Nähe auch zukünftig die Einkäufe an diesem Standort tätigen.

Ferner bestehen in den sonstigen Lagen der Zone 2 noch kleinteilige Lebensmittelbetriebe (sog. Dorfläden) und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Metzgereien). Diese sind in ihrer Angebotsstruktur stark spezialisiert und auf die lokale Bevölkerung des jeweiligen ausgerichtet. Wenngleich der Wochen- bzw. Kofferraum-Einkauf bereits heute als auch zukünftig an anderen Standorten (u.a. dem Vorhabenstandort) getätigt wird, so werden die Betriebe weiterhin von ihrer etablierten Nachfrageplattform als Ergänzung genutzt. **Vor diesem Hintergrund gehen die Gutachter trotz der rechnerisch erhöhten Umsatzrückgänge gegenüber den Betrieben in der Zone 2 nicht davon aus, dass deren Fortbestand durch das Umstrukturierungsvorhaben in Altwildungen gefährdet sind.**

Maßgeblich für die fehlende Beeinträchtigung der Gemeinde Edertal ist zudem, dass ein erheblicher Teil der durch das Vorhaben generierten Umsätze auf die Umlenkung bereits bestehender Kaufkraftabflüsse zurückzuführen (u.a. in Richtung Itzelstraße) ist, die dem Einzelhandelsstandort Edertal schon heute nicht zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund, dass das Gesamtvorhaben selbst lediglich rd. 20 % der Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel in einem Teilbereich der Gemeinde Edertal bindet und somit weiterhin etwa 80 % des Nachfragevolumens anderen Angebotsstandorten zufließen, sowie angesichts einer Zentralität von unter 50 % im Teilbereich Edertals verbleibt auch künftig ein ausreichendes Nachfragepotenzial, um insbesondere die Tragfähigkeit des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels in Edertal zu erhalten. Die prozentualen Umsatzrückgänge lassen keine strukturelle Beeinträchtigung der Nahversorgung und ihrer Entwicklungsperspektiven erkennen.

Der **ZVB Innenstadt Bad Wildungen** verzeichnet eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 7 %, welche unterhalb des kritischen Schwellenwerts liegt. Die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe sind leistungsfähig aufgestellt und anders als das Vorhaben profiliert, so dass sich die Besuchsanlässe unterscheiden. So ist der NETTO-Lebensmitteldiscounter in der Fürstengalerie modern aufgestellt und verfügt über eine für Lebensmitteldiscounter vergleichsweise große Verkaufsfläche. Wenngleich der EDEKA-Frischdienst demgegenüber in seiner Verkaufsflächengröße deutlich kleiner ist, so kann dieser mit einem qualitativ hochwertigen Angebot in der Kundenansprache überzeugen. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass sich die Innenstadt von Bad Wildungen durch einen breiten Nutzungsmix auszeichnet und dementsprechend eine Vielzahl an Besuchsanlässen bietet und von Kopplungseffekten profitiert. **Eine Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs kann somit in jedem Fall ausgeschlossen werden.**

Gegenüber den Betrieben im ebenfalls in der Zone 3 verortete Handelsschwerpunkt **NZ Reinhardshausen** sind die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen so gering, dass diese unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsgrenze (< 0,1 Mio. €) liegen²¹ und sich im Bereich der üblichen konjunkturellen Schwankungen bewegen. **Eine vorhabeninduzierte Schließung der ansonsten marktfähigen Betriebe kann im Zuge des Vorhabens im NZ Reinhardshausen kann daher in jedem Fall ausgeschlossen werden.**

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der Rückholung bisheriger Kaufkraftabflüsse generieren wird, wurden überschlägig die Auswirkungen auf die **Nahversorgungslagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** ermittelt. Für die untersuchten Einzelhandelslagen ergeben sich Umsatzumverteilungsquoten von rd. 7 %. Bei der Bewertung gilt es zu berücksichtigen, dass der Ergänzungsstandort Itzelstraße mit den beiden modern aufgestellten Lebensmitteldiscountern ALDI und LIDL sowie einem dm-Drogeriefachmarkt im Prognosejahr 2027 durch E-CENTER Herkules gestärkt wurde. Diese Umsatzverluste holt sich das Umstrukturierungsvorhaben im Stadtteil Altwildungen (= EDEKA-Vorhaben) durch die Erweiterung wieder zurück und stellt sich seinerseits ebenfalls modern und zukunftsfähig auf. **Eine wirtschaftliche Schiefelage der untersuchten Lagebereiche außerhalb des Einzugsgebiets bzw. eine Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen kann daher vollständig ausgeschlossen werden.** Selbst für den unwahrscheinlichen Fall, dass einer der strukturprägenden Lebensmitteldiscounter schließen sollte, wäre die Grundversorgung perspektivisch immer noch durch zwei weitere Lebensmittelbetriebe gesichert. **Die Funktionsfähigkeit des sodann neuaufgestellten Ergänzungsstandorts ist somit nicht beeinträchtigt.**

Insgesamt können somit ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung angesichts der Höhe der Auswirkungen innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist auszuschließen. Vielmehr wird der etablierte EDEKA-Verbrauchermarkt (inkl. Bäckerei) im Stadtteil Altwildungen modern und zukunftsfähig aufgestellt sowie die Nahversorgung für die dort lebenden Bewohner deutlich verbessert (einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt im Stadtteil).

Im Bereich der **ergänzenden Randsortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ können angesichts des Marktanteilszuwachs von unter 5 %-Punkten im Bereich des sonstigen periodischen Bedarfs als auch im Bereich der aperiodischen Randsortimente von weniger als einem

²¹ Die Rechtsprechung bestätigt, dass geringfügige umsatzumverteilungsrelevante Vorhabenumsätze keine nennenswerten städtebaulichen oder raumordnerischen Wirkungen induzieren können, weshalb diese auch nicht näher untersuchungsrelevant sind. Vgl. u.a. Urteil 10 A 167/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.

1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden. Zudem sein angemerkt, dass sowohl bei den sonstigen periodischen Randsortimenten als auch bei den aperiodischen Randsortimenten die Nachweisbarkeitsgrenze²² von > 0,1 Mio. € je Standortlage nicht erreicht wird.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann sowohl innerhalb als auch direkt außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Gesamtvorhaben damit gerecht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Hessen ist die Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nur in den Regionalplänen festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten zulässig (LEP 2020, Z 6-3). Hierbei sind Ausnahmen möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte).

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung und die Ordnung und im Hinblick auf die Verkehrsvermeidung städtebaulich zu integrieren. Sofern sie nicht in bestehende zentrale Versorgungsbereiche integriert werden können, sind Vorhaben an Standorte in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegender Wohnanteilen zu lenken.

Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Altwildungen von Bad Wildungen und schmiegt sich an die sich in Richtung Süden erstreckende Wohnbebauung an und ist selbst Teil des Siedlungsgebiets. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle ‚Holzfachschule‘ in rd. 350 m südlich des Vorhabenstandorts. Die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Anfahrt mit dem Rad sind für die Bewohner aus dem Stadtteil Altwildungen gegeben. Insgesamt ist die Erreichbarkeit im modal split als gut einzustufen.

²² Die Rechtsprechung bestätigt, dass geringfügige umsatzumverteilungsrelevante Vorhabenumsätze keine nennenswerten städtebaulichen oder raumordnerischen Wirkungen induzieren können, weshalb diese auch nicht näher untersuchungsrelevant sind. Vgl. u.a. Urteil 10 A 167/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.

Der bereits heute bestehende EDEKA-Verbrauchermarkt wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft, welcher für die wohnortnahe Grundversorgung – insbesondere im Stadtteil Altwildungen – in Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige Rolle spielt. Der Markt ist demnach in seiner Funktionsfähigkeit abzusichern.

Nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel auf die im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung (RPN 2009, 3) zu lenken, die in der kartographischen Darstellung des Regionalplans Nordhessens flächenscharf dargestellt sind. Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist für die Fläche des Vorhabenstandorts ein **Vorranggebiet Siedlung Bestand** aus. Folglich erfüllt das Vorhabenareal die landesplanerischen (LEP 2020, Z 6-3) als auch der regionalplanerischen Vorgaben (RPN 2009, 3) und **entspricht somit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.**

Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen sowie dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Wildungen von 2021 wurde der **Vorhabenstandort bzw. der EDEKA-Verbrauchermarkt als integrierter Nahversorgungsstandort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** eingestuft. Dieser **spielt für die wohnortnahe Grundversorgung in Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige Rolle und ist demnach in seiner Funktionsfähigkeit abzusichern.**

Ferner wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept u.a. die folgenden **Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung (strategische Orientierungsprinzipien)** festgelegt:

- Die **zentralörtliche Position der Stadt Bad Wildungen sollte vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion sowohl für die eigene Bevölkerung als auch für das Umland gestärkt werden.**
- Die Einzelhandelsentwicklung sollte dabei neben der allgemeinen quantitativen Verbesserung künftig in erster Linie an einer **qualitativen Verbesserung** orientiert werden. Die Bemühungen zielen dabei insbesondere darauf ab, v.a. die Innenstadt und sekundär das Nebenzentrum resp. den **Ergänzungsstandort profiladäquat zu stärken** und Erosionstendenzen zu stoppen bzw. umzukehren.

- Eines der zentralen städtebaulichen Ziele ist die **flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs**.
- Im Bereich des **vollsortimentierten Angebots weisen alle Betriebe einen Modernisierungsbedarf** auf und besitzen überwiegend zu klein dimensionierten Verkaufsflächen. Speziell für den **EDEKA-Markt in Altwildungen** wird festgehalten: „Der Edeka-Verbrauchermarkt in Altwildungen liegt mit seiner Verkaufsfläche ebenfalls im unteren Bereich heutiger Größenanforderungen, wobei dieser wichtige Versorgungsfunktion für den äußersten Norden übernimmt, die gesichert werden sollte.“

Die Umstrukturierung des EDEKA-Standorts An der Trift dient dazu, den Markt modern und leistungsfähig aufzustellen sowie einen ausgewiesenen integrierten Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern. Diese Bestrebungen entsprechen den festgelegten Leitlinien und Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bad Wildungen.

Das Gesamtvorhaben ist mit den Entwicklungsprinzipien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Bad Wildungen aus 2021 kompatibel.

Fazit

8 Fazit

An der Straße An der Trift im Bad Wildunger Stadtteil Altwildungen ist die Neuordnung und Erweiterung des EDEKA-Verbrauchermarkts unter Einbezug des angrenzenden, ehemals von SB Union genutzten Areals geplant. Im Zuge des Vorhabens wird der **Verbrauchermarkt (inkl. Bäckereiverkauf) von derzeit rd. 830 qm VKF auf künftig rd. 2.060 qm VKF erweitert**. Der bisherige Altstandort entfällt. Von der zukünftigen Verkaufsfläche entfallen rd. 1.920 qm auf den periodischen Bedarf, davon **rd. 1.780 qm auf Nahrungs- und Genussmittel (+1.090 qm)**. Innerhalb dieser Fläche entfallen mindestens 400 qm auf die integrierte Getränkeabteilung sowie 60 qm auf den Bäckereiverkauf. Der Sortimentsschwerpunkt liegt damit weiterhin eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Bauleitplanung erforderlich. Prüfungsmaßstab war demnach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP Hessen.

Zusammenfassend lässt sich in der **Bewertung des Vorhabens** Folgendes festhalten:

Der **Vorhabenstandort** des bereits heute etablierten EDEKA-Markts ist sowohl fußläufig aus den angrenzenden Wohngebieten als auch über den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV sehr gut erreichbar und befindet sich integrierter Lage innerhalb des Stadtteils Altwildungen.

Für das Vorhaben ist von einer **moderaten Wettbewerbsintensität im Raum** auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt – auch wenn zum Teil dann schon wieder größere Entfernungen zurückzulegen sind. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über den nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Bad Wildungen sowie Teile der angrenzenden Flächengemeinde Edertal.

Das **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** des Vorhabens beträgt im Jahr 2027 etwa 12.170 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit rd. 78,7 Mio. € betragen. Davon entfallen rd. 43,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf bzw. rd. 37,2 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel.

Auf einer **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von insgesamt rd. 4.900 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden derzeit rd. 24 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine moderate Angebotsdichte und deutliche Kaufkraftabflüsse an Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets hin.

Für das Vorhaben ist unter Berücksichtigung des veränderten Flächenkonzepts und dem steigenden Wettbewerb durch Neuaufstellung des Herkules E Center von einem **prospektiven Marktanteil** innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 20 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 8,3 Mio. €. **Der durch die Erweiterung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf insgesamt rd. 4,3 Mio. €.** Der zukünftig am Standort maximal erzielbare Gesamtumsatz beläuft sich auf rd. 9,4 Mio. € (+4,8 Mio. €).

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Erweiterung des EDEKA-Markts im Stadtteil Altwildungen erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel und unter Berücksichtigung des Herkules E-Center-Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 7 %. Die höchste überörtliche Betroffenheit ergibt sich dabei für Edertal, insbesondere für den dort ansässigen Tegut-Markt. Gleichwohl ist vor dem Hintergrund, dass das Gesamtvorhaben nur ein Fünftel der sortimentspezifischen Kaufkraft in diesem Teilbereich bindet, sowie des Umstands, dass ein erheblicher Teil der Vorhabenumsätze auf Umlenkungen bereits heute nicht gebundener Kaufkraft zurückzuführen ist, nicht von einer strukturellen Gefährdung des Standorts auszugehen. Die Tragfähigkeit des Tegut-Markts sowie die Nahversorgung im Edertal bleiben damit auch künftig gesichert.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche aber auch der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum kann gleichwohl ausgeschlossen werden. **Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtungsverbot und steht auch mit den weiteren Kriterien aus dem LEP (Integrationsgebot, Zentralitäts- und Kongruenzgebot) im Einklang.**

Gemäß dem **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Bad Wildungen 2021** wurde der etablierte EDEKA-Markt in Altwildungen als integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft, welcher für die wohnortnahe Grundversorgung in Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige Rolle spielt. Das Vorhaben ist somit konzeptionell richtig verortet. Mit der Erweiterung wird zudem die Funktionsfähigkeit des EDEKA-Markts zukunftsfähig abgesichert. **Das Gesamtvorhaben ist daher mit den Entwicklungsprinzipien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Bad Wildungen aus 2021 kompatibel.**

Die Neuaufstellung des EDEKA-Markts im Stadtteil Altwildungen ist mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm (davon mind. 400 qm VKF für Getränke) zzgl. 60 qm Bäckereiverkauf unter Berücksichtigung des **§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB** in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.

Hamburg, 04. März 2026

Sandra Emmerling

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

im Rahmen zur Ausweisung eines Sondergebiets im Rahmen der
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

Stadt-
Bad Wildungen



Bad Wildungen
NATÜRLICH GUT

- 09.03.2026 -

TEIL D – Schalltechnische Untersuchung

Immissionsberechnung Nr. 7009

Inhalt : **Immissionsprognose für den Betrieb eines Edeka- -
Lebensmittelmarktes An der Trift 2-2a in
34537 Bad Wildungen**

Auftraggeber : **EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH
Edekastr. 4
35418 Großen-Buseck**

Anmerkung : Diese Prognose besteht aus 34 Seiten.
Eine auszugsweise Zitierung ist mit uns abzustimmen.

Schalltechnisches Büro A. Pfeifer
A. Pfeifer


A. Pfeifer, Dipl.-Ing.
Schalltechnisches Büro
Birkenweg 6 · 35630 Ehringshausen
Tel. 06449/9231-0 · Fax 06449/6662

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Aufgabenstellung	3
2.	Grundlagen	3
2.1	Rechts- und Beurteilungsgrundlagen	3
2.2	Verwendete Unterlagen	4
2.3	Lagebeschreibung	4
3.	Immissionsorte und Immissionsrichtwerte	4
3.1	Immissionsorte	4
3.2	Immissionsrichtwerte TA Lärm	5
4.	Schallausbreitungsrechnung	7
4.1	Berechnungsverfahren	7
4.1.1	Auszug aus TA Lärm, DIN ISO 9613-2	7
4.1.2	Meteorologische Korrektur	8
4.1.3	Beurteilungspegel	9
4.2	Emissionsansätze	10
4.2.1	Betriebsbeschreibung	10
4.2.2	Lkw und Transporter	10
4.2.3	Anlieferung Bäckerei	11
4.2.4	Be- und Entladevorgänge	12
4.2.5	Stationäre Schallquellen des Marktes	14
4.2.6	Parkplatz	14
4.2.7	Einkaufswagensammelbox	16
4.3	Papierpresse	17
4.4	Containerwechsel Papierpresse und Müllcontainer	17
4.5	Außenbewirtung Bäcker	18
4.6	Beurteilungspegel	18
4.7	Kurzzeitige Geräuschspitzen	21
4.8	Vorbelastung	22
4.9	Anlagenbezogender Verkehr auf öffentlichen Straßen	23
4.9.1	Vorgehen	23
4.9.2	Berechnung	23
4.9.3	Emissionsansatz	26
4.9.4	Ergebnis	27
5.	Bewertung	27
6.	Aussagesicherheit	28
7.	Anhang	28
7.1	Pläne	28
7.2	Berechnungsdaten	32

1. Aufgabenstellung

Es ist die Errichtung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in 34537 Bad Wildungen An der Trift 2-2a geplant.

Hierfür ist eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. Die Prognose muss der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm –TA Lärm) und den dort benannten Berechnungs- und Bewertungsverfahren genügen.

Grundlage für die durchzuführende Schallausbreitungsrechnung sind Angaben zu der geplanten Nutzung sowie Emissionsansätze für den Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände und die gebäudetechnischen Anlagen.

2. Grundlagen

2.1 Rechts- und Beurteilungsgrundlagen

- | | | |
|-----|--|--|
| [1] | BImSchG | Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 15.3.1974 in der aktuellen Fassung (Bundesimmissionsschutzgesetz) |
| [2] | TA Lärm | Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.8.1998, geändert am 01.06.2017 |
| [3] | Lastkraftwagen
(Fahrt,
Einzelereignisse) | Studie des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3.
Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten von 2005 |
| [4] | Lastkraftwagen
(Verladegeräusche) | Studie der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Forschungsbericht über die Geräuschemissionen von Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen vom Mai 1995 |

- | | | |
|-----|--|---|
| [5] | Parkplätze | Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage von 2007 |
| [6] | DIN ISO 9613-2 | Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Ausgabe Oktober 1999 |
| [7] | Containerbewegungen, Brecheranlage, Radlader, usw. | Studie des hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschimmissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen von 2002 |

2.2 Verwendete Unterlagen

- Grundriss Entwurfsplanung - „03_EDEKA Markt_An der Trift - BLP_FFP_2026-01-22.pdf“ JSP Architekten Ingenieure
- Bebauungsplan An der Trift.pdf, Begründung An der Trift.pdf
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Zum Anraffer Grund“
- Bebauungsplan Nr. 47 „Nördlicher Ortseingang Altwildungen“

2.3 Lagebeschreibung

Das Marktgebäude soll auf dem Grundstück Flur 6, Flurstück 4/4 errichtet werden.

Südöstlich und nordöstlich grenzen Gewerbebetriebe an. Südlich und östlich befinden sich Wohnhäuser.

3. Immissionsorte und Immissionsrichtwerte

3.1 Immissionsorte

Für die Beurteilung der Lärmimmission des Marktes wurden folgende Immissionsorte in je 5 m Höhe ausgewählt:

- | | | |
|---|-----------------|--------------------------------|
| - | Immissionsort 1 | Wohnhaus Zum Anraffer Grund 1a |
| - | Immissionsort 2 | Wohnhaus An der Trift 1 |
| - | Immissionsort 3 | Wohnhaus An der Trift 5 |

- Immissionsort 4 Wohnhaus An der Trift 7

Die Lage der Immissionsorte ist im Übersichtsplan im Anhang ersichtlich.

Der Immissionsorte 1 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im FNP ist der das Gebiet des Immissionsortes als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Einstufung wurde vom Planungsamt der Stadt Bad Wildungen bestätigt. Die Einstufung entspricht auch der vorliegenden Nutzung des Gebietes.

Die Immissionsorte 2-4 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Nr. 13 „Giflitzer Straße“ innerhalb eines Dorfgebietes.

3.2 Immissionsrichtwerte TA Lärm

Für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gelten gemäß TA Lärm (Pkt. 6.1) für den Beurteilungspegel je nach Gebietseinstufung folgende Immissionsrichtwerte:

- a) Industriegebiete (vgl. § 9 BauNVO):

$$L = 70 \text{ dB(A)}$$

- b) Gewerbegebiete (vgl. § 8 BauNVO):

tags $L = 65 \text{ dB(A)}$

nachts $L = 50 \text{ dB(A)}$

- c) Urbane Gebiete (vgl. §§ 6a BauNVO):

tags $L = 63 \text{ dB(A)}$

nachts $L = 45 \text{ dB(A)}$

- d) Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete (vgl. §§ 5,6 und 7 BauNVO):

tags $L = 60 \text{ dB(A)}$

nachts $L = 45 \text{ dB(A)}$

- e) Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (vgl. § 4 und § 2 BauNVO):

tags $L = 55 \text{ dB(A)}$

nachts $L = 40 \text{ dB(A)}$

- f) Reine Wohngebiete (vgl. § 3 BauNVO):

tags $L = 50 \text{ dB(A)}$

nachts $L = 35 \text{ dB(A)}$

g) Kurgelbiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten:

tags $L = 45 \text{ dB(A)}$

nachts $L = 35 \text{ dB(A)}$

Nach TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die o. g. Immissionsrichtwerte nach Pkt. 6.1 der TA Lärm nicht überschreitet.

Die Einwirkung der zu beurteilenden Geräusche wird anhand eines Beurteilungspegels L_r (Rating Level) bewertet. Dieser Beurteilungspegel wird unter Berücksichtigung der Einwirkungsdauer, der Tageszeit des Auftretens und besonderer Geräuschmerkmale (Töne, Impulse) gebildet. Das Einwirken von in der Pegelhöhe schwankenden Geräuschen auf den Menschen wird dem Einwirken eines konstanten Geräusches dieses Pegels L_r während des gesamten Bezugszeitraumes gleichgesetzt.

Gemäß der TA Lärm sind die Richtwerte für den Beurteilungspegel auf einen Zeitraum von 16 Stunden während des Tages und auf die ungünstigste Stunde der Nacht zu beziehen. Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, von 22 Uhr bis 6 Uhr.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert am Tage um nicht mehr als $\Delta L = 30 \text{ dB}$ und zur Nachtzeit um nicht mehr als $\Delta L = 20 \text{ dB}$ überschreiten.

Während der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit an Werktagen (6 Uhr bis 7 Uhr und 20 Uhr bis 22 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen (6 Uhr bis 9 Uhr, 13 Uhr bis 15 Uhr und 20 Uhr bis 22 Uhr) ist die erhöhte Störwirkung (für Gebiete nach Buchstaben e) bis g) durch einen Zuschlag von $K_R = 6 \text{ dB}$ zum Immissionspegel zu berücksichtigen.

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Betriebsgeländes durch das dem Betrieb zuzuordnende Verkehrsaufkommen sind bei der Beurteilung gesondert von den anderen Anlagengeräuschen zu betrachten. Hierbei ist das Berechnungsverfahren der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) anzuwenden.

Es ist gemäß TA Lärm zu prüfen, ob in einem Abstand vom Betriebsgrundstück von bis zu 500 m in Gebieten nach Buchstaben d) bis g) (s. o.):

- die der Anlage hinzuzurechnenden Geräuschanteile den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens $\Delta L = 3 \text{ dB}$ erhöhen,

- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Werden diese Kriterien erfüllt, sind nach TA Lärm die Geräusche durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu mindern.

Gemäß 16. BImSchV gelten außerhalb von Gebäuden für den Beurteilungspegel je nach Gebietseinstufung folgende Immissionsgrenzwerte:

- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten:
 - tags $L = 64 \text{ dB(A)}$
 - nachts $L = 54 \text{ dB(A)}$
- in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten:
 - tags $L = 59 \text{ dB(A)}$
 - nachts $L = 49 \text{ dB(A)}$
- an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen:
 - tags $L = 57 \text{ dB(A)}$
 - nachts $L = 47 \text{ dB(A)}$

4. Schallausbreitungsrechnung

4.1 Berechnungsverfahren

4.1.1 Auszug aus TA Lärm, DIN ISO 9613-2

Die Durchführung der Schallausbreitungsrechnung erfolgt auf der Grundlage der in der TA Lärm angegebenen Normen und Richtlinien.

Die Schallausbreitungsrechnung ermittelt den Immissionspegel in Abhängigkeit von der Frequenz in Oktavbandbreite. Dabei wird vom Schallleistungspegel eines Aggregates bzw. dem Schalldruckpegel und den Schalldämm-Maßen der Außenbauteile eines Raumes ausgegangen. Berücksichtigt werden alle die Schallausbreitung beeinflussenden Parameter, wie unter anderem Luftabsorption, Bodeneffekte, Abschirmung durch Hindernisse, Reflexionen und verschiedene weitere Effekte. Es wird dabei grundsätzlich eine leichte Mitwindsituation angenommen.

Die Beziehung stellt sich wie folgt dar:

$$L_T = L_W + D_C - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{fol} - A_{site} - A_{hous} - C_{met}$$

Hierin bedeuten:

L_T	Immissionspegel in dB(A)
L_W	Schalleistungspegel in dB(A)
D_C	Richtwirkungskorrektur in dB
A_{div}	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung in dB
A_{atm}	Dämpfung aufgrund von Luftabsorption in dB
A_{gr}	Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes in dB
A_{bar}	Dämpfung aufgrund von Abschirmung in dB
A_{fol}	Dämpfung durch Bewuchsflächen in dB
A_{site}	Dämpfung durch Industrieflächen in dB
A_{hous}	Dämpfung durch Bebauungsflächen in dB
C_{met}	Meteorologische Korrektur in dB

Für jede Teilgeräuschquelle wird der Immissionspegelanteil separat berechnet. Die Berechnung des Gesamtschalldruckpegels der unterschiedlichen Emittenten an den Immissionsorten erfolgt durch energetische Addition deren Immissionspegelanteile.

4.1.2 Meteorologische Korrektur

Die Immissionspegel werden grundsätzlich für Mitwindverhältnisse, d. h. Wind von den Geräuschquellen zu den Immissionsorten, berechnet.

Zur Berücksichtigung der langfristig einwirkenden Geräusche ist gemäß TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 ein Langzeitmittelungspegel L_{AT} zu bestimmen. Es wird vom gemessenen Mittelungspegel die meteorologische Korrektur (C_{met}) subtrahiert.

Diese Korrektur berücksichtigt eine Vielzahl von Witterungsbedingungen, die sowohl günstig wie auch ungünstig für die Schallausbreitung sein können.

Die Beziehung stellt sich wie folgt dar:

$$C_{met} = C_0 \left(1 - 10 \left(h_s + h_r \right) / d_p \right) \quad \text{wenn } d_p > 10 \left(h_s + h_r \right)$$

$$C_{met} = 0 \quad \text{wenn } d_p \leq 10 \left(h_s + h_r \right)$$

Hierin bedeuten:

C_{met}	Meteorologische Korrektur in dB
h_s	Höhe der Geräuschquelle in Metern
h_r	Höhe des Immissionsortes in Metern
d_p	Abstand zwischen Quelle und Immissionsort projiziert auf die horizontale Bodenebene in Metern
C_0	Faktor in dB, der von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Temperaturgradienten abhängt

Die Auswirkungen der Witterungsbedingungen auf die Schallausbreitung sind klein für kurze Abstände d_p sowie für längere Abstände bei großen Höhen von Quelle und Immissionsort.

Gemäß Vorgabe des hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (Schreiben vom 24.03.1999) soll i. d. R. bei der meteorologischen Korrektur (C_{met}) aus Vereinfachungsgründen grundsätzlich der Faktor $C_0 = 2$ dB verwendet werden. Die so errechnete Korrektur geht von einer etwa gleichen Häufigkeit aller Windrichtungen aus; auch bei anderen Windverteilungen liegt der Fehler in der Regel innerhalb von $\Delta L = \pm 1$ dB.

4.1.3 Beurteilungspegel

Die Ermittlung der Beurteilungspegel wird nach folgenden Gleichungen durchgeführt:

$$L_r = 10 \lg \left[\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^N T_j 10^{0,1(L_{Aeq,j} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})} \right] \text{dB(A)}$$

$$\text{tags:} \quad T_r = \sum_{j=1}^N T_j \quad \text{hier: 16 h}$$

$$\text{nachts:} \quad T_r = \sum_{j=1}^N T_j \quad \text{hier: 1 h (lauteste Nachtstunde)}$$

Hierin bedeuten:

T_j	Teilzeit j
T_r	Beurteilungszeiträume tags bzw. nachts
N	Anzahl der Teilzeiten
$L_{Aeq,j}$	Mittelungspegel während der Teilzeit j in dB(A)
$K_{T,j}$	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit in dB

$K_{I,j}$ Zuschlag für Impulshaltigkeit in dB

$K_{R,j}$ Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit in dB

4.2 Emissionsansätze

4.2.1 Betriebsbeschreibung

Der Markt ist an Werktagen von 06:00 bis 22:00 Uhr geöffnet.

Die Zufahrt zum Marktgelände erfolgt von Süden von der Straße An der Trift aus.

Der Anlieferungsbereich des Marktes liegt auf der Nordseite.

4.2.2 Lkw und Transporter

Der Bericht [3] gibt Beurteilungsschallleistungspegel für Lkw-Bewegungen pro 1 m Wegstrecke und 1 Stunde Einwirkzeit an. Die Ermittlung des Beurteilungsschallleistungspegels der Fahrstrecken wird nach folgender Gleichung durchgeführt:

$$L_{W_r} = L_{W,1h} + 10 \lg(n) + 10 \lg\left(\frac{l}{1m}\right) - 10 \lg\left(\frac{T_r}{1h}\right)$$

Hierin bedeuten:

L_{W_r} Beurteilungsschallleistungspegel der Fahrstrecke, Einwirkzeit 1 Stunde [dB(A)]

$L_{W,1h}$ Schallleistungspegel für eine Fahrt pro Stunde (= 63 dB(A))

n Anzahl der Fahrten

l Länge des Streckenabschnittes (hier: = 1 m)

T_r Beurteilungszeit (hier: = 1 h)

Zur Berechnung des Immissionsanteils für den Lkw-Verkehr auf dem jeweiligen Gelände wird auch ein Stück Wegstrecke auf der öffentlichen Straße bei der Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Gelände hinzugerechnet (vgl. LAI).

Für die Lkw wird im Bereich der Anlieferung ein Rangierzuschlag in Höhe von $\Delta L = 5$ dB angesetzt; hiermit wird auch das ggf. bei Lkw vorhandene akustische Sicherheitssignal berücksichtigt.

Es wird gemäß Angaben des Auftraggebers von maximal 5 anliefernden Lkw ausgegangen, ein Lkw nachts und 4 am Tag. Weiter werden 2 Lkw berücksichtigt, die die Abrollcontainer (Papierpresse und Müllcontainer) abholen.

Die Anlieferungen für den Bäcker erfolgen mittels Transporter. Es wird von täglich einem Transporter in der Zeit vor 06:00 sowie einer Lieferung tagsüber ausgegangen. Die Kategorie der 3,5 t- Transporter (Sprinter o. ä.) ist $\Delta L = 5$ dB lauter als übliche Pkw. Es ergibt sich dann ein Wert von $L_{W,1h,1m} = 53$ dB(A) pro Meter Fahrtstrecke. Zur Sicherheit wird hier ein Wert von $L_{Wr,1h,1m} = 55$ dB(A) als Schalleistungspegel pro Stunde und Meter Wegstrecke in der Berechnung berücksichtigt.

Zusätzlich werden für Lkw und Transporter weitere Einzelereignisse (Motorstart, Entlüftung der Betriebsbremse, Zuschlagen der Türen) zum Ansatz gebracht. Die Einwirkzeit wurde für jedes Einzelereignis mit 5 s entsprechend dem Takt-Maximal-Pegel-Verfahren den Berechnungen zugrunde gelegt.

Tab. 1 : Einzelereignisse Lkw/Transporter.

	Motorstart	Bremsen-entlüften ^{*)}	Türen-schlagen
Einwirkzeit pro Vorgang (Sekunden)	5	5	5
Schalleistungspegel L_{WA} dB(A)	100	108	100
Anzahl Vorgänge pro Fahrzeug	1	1	2/4 ^{**)}

^{*)} Nur Lkw ^{**)} Transporter

Ein Leerlaufbetrieb der Fahrzeugmotoren ist nicht erforderlich, entspricht nicht dem bestimmungsgemäßen Betrieb gemäß TA Lärm und ist darüber hinaus gemäß § 30 StVO untersagt. Daher wird Laufenlassen des Motors in der Berechnung nicht berücksichtigt.

4.2.3 Anlieferung Bäckerei

Die Anlieferung geschieht wie folgt: Der Fahrer öffnet die hintere Klappe (Hebebühne). Dies geschieht automatisch und nahezu geräuschlos.

Es werden Gebinde (Rollgitterboxen) vom Transporter zum Eingang verfahren. Die Verfahrstrecke der Gebinde wird ohne Unebenheiten ausgeführt.

Anschließend werden die leeren Gebinde wieder in den Transporter befördert.

Die Hebebühne verursacht nur beim Hochfahren ein Geräusch mit geringer Pegelhöhe, das Absenken ist nahezu geräuschlos, ebenso das automatische Schließen der Klappe.

Die Vorgänge

- Öffnen der Heckklappe (automatisch)
- Entsichern der Rollgitterboxen
- Verfahren der Rollgitterboxen auf die Hebebühne
- Senken der Hebebühne (automatisch)
- Verfahren der Gebinde zum Eingang

und umgekehrt

- Verfahren der Rollgitterboxen zur Hebebühne
- Hochfahren zur Hebebühne (automatisch)
- Verfahren der Rollgitterboxen in den Transporter
- Sichern der Rollgitterboxen
- Schließen der Klappe (automatisch)

dauerte etwa 10 Minuten.

Für das manuelle Entladen der Transporter wird auf der Grundlage eigener Messungen ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 75 \text{ dB(A)}$ zzgl. Impulszuschlag von $K_T = 3 \text{ dB}$ angesetzt. Es wird von einer Einwirkzeit von jeweils 10 Minuten pro Fahrzeug ausgegangen.

4.2.4 Be- und Entladevorgänge

Bei der Be- und Entladung werden die Schallereignisse gemäß der Vorgaben der Technischen Untersuchung von Lkw-Geräuschen (Ausgabe 1995) mit folgenden Emissionsansätzen berechnet:

Die Rampe wird als Innenrampe ausgeführt. Das bedeutet, dass der Raum zwischen Lkw und dem Innenraum der Anlieferung abgedichtet wird (Iso-Haus). Weiter ist die Überladebrücke so auszuführen, dass keine oder nur eine geringe Schallabstrahlung nach unten in den Freibereich stattfindet. Das kann z.B. so geschehen, dass die Überladebrücke bauseits angeordnet wird und aus einer

Sandwichkonstruktion Blech-Gummi-Blech besteht, so dass diese stark bedämpft ist.

Bei der Be- und Entladung werden die Schallereignisse "Rollgeräusche von Palettenhubwagen über Überladebrücke an einer Innenrampe" und "Rollgeräusche von Palettenhubwagen über Wagenboden" gemäß der Vorgaben der Technischen Untersuchung von Lkw-Geräuschen (Ausgabe 1995) mit folgenden Emissionsansätzen berechnet:

Entladung mit Palettenhubwagen, Überladebrücke an Innenrampe

- leer auf Lkw $L_{W,1h} = 76,5 \text{ dB(A)}$
- voll von Lkw $L_{W,1h} = 72,1 \text{ dB(A)}$

Der energetische Mittelwert dieser Vorgänge beträgt $L_{W,1h} = 75 \text{ dB(A)}$.

Rollgeräusch von Palettenhubwagen auf geriffeltem Wagenboden

- voll $L_{W,1h} = 68,0 \text{ dB(A)}$
- leer $L_{W,1h} = 78,0 \text{ dB(A)}$

Der energetische Mittelwert dieser Vorgänge beträgt $L_{W,1h} = 75 \text{ dB(A)}$.

Entladung Rollcontainer, Überladebrücke an Innenrampe

- voll von Lkw $L_{W,1h} = 62,7 \text{ dB(A)}$
- leer auf Lkw $L_{W,1h} = 63,8 \text{ dB(A)}$

Der energetische Mittelwert dieser Vorgänge beträgt $L_{W,1h} = 63,3 \text{ dB(A)}$.

Es wird für alle Gebinde der ungünstige Fall betrachtet: Palettenhubwagen.

Die Beurteilungsschalleistungspegel ergeben sich wie folgt:

$$L_{Wr} = L_{W,1h} + 10 \lg(n) - 10 \lg\left(\frac{T_r}{1h}\right)$$

Hierin bedeuten:

L_{Wr} Beurteilungsschalleistungspegel, Einwirkzeit 1 Stunde dB(A)

$L_{W,1h}$ Schalleistungspegel pro Stunde und Vorgang

n Anzahl der Ereignisse

T_r Beurteilungszeit (hier: = 1 h)

Für die Berechnung wird von 30 Paletten/Rollcontainern je Lkw ausgegangen.

4.2.5 Stationäre Schallquellen des Marktes

Für den Verflüssiger des Marktes wird von einem Schallleistungspegel von $L_{WA} = 76$ dB(A) zzgl. eines Tonzuschlages von $K_T = 3$ dB ausgegangen.

Für die 3 Wärmepumpen wird je von einem Schallleistungspegel Schallleistungspegel von $L_{WA} = 81$ dB(A) zzgl. eines Tonzuschlages von $K_T = 3$ dB ausgegangen.

Weiter kommen 3 Klimasplitgeräte zu Einsatz mit einen Schallleistungspegel von je $L_{WA} = 81$ dB(A).

Das Klimasplitgerät, welches südlich am Eingangsbereich aufgestellt wird, muss nachts auf einen Schallleistungspegel von $L_{WA} = 75$ dB(A) reduziert werden.

4.2.6 Parkplatz

Die Ermittlung des Beurteilungsschallleistungspegels eines Parkvorganges auf den Stellplätzen je Stunde wird gemäß der Parkplatzlärmstudie nach folgender Gleichung durchgeführt:

$$L_{Wr} = L_{Wo} + K_{PA} + K_I + K_D + KS_{irO} + 10 \lg(BN)$$

Hierin bedeuten:

L_{Wr}	Beurteilungsschallleistungspegel, Einwirkzeit 1 Stunde dB(A)
L_{Wo}	Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung pro Stunde (= 63 dB(A))
K_{PA}	Zuschlag für die Parkplatzart dB (3 dB für Einkaufswagen auf Asphalt)
K_I	Zuschlag für Impulshaltigkeit dB (hier: 4 dB)
K_D	Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs dB
KS_{irO}	Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen dB (hier: 0 dB für Asphalt)
B	Bezugsgröße (Netto-Verkaufsfläche)
N	Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße)

Der o. g. Beurteilungsschallleistungspegel beinhaltet Zuschläge für Impuls-, Ton- und Informationshaltigkeit sowie die Einwirkzeit der Vorgänge. Damit hängt die Berechnung der Beurteilungsschallleistungspegel hierfür nur noch von der Anzahl der Vorgänge und ggf. eines Ruhezeitzuschlages ab.

Die Anzahl der Parkierungsbewegungen auf dem Parkplatz des Marktes wird gemäß der Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie (Abschnitt „Einkaufsmarkt, kleiner

Verbrauchermarkt“) auf der Grundlage der Nettoverkaufsfläche von 2.650 m² zzgl. Bäckerei 60 m² berechnet.

Parkplatzart	Einheit B ₀ der Bezugsgröße B	N = Bewegungen/(B ₀ ·h) 53) 54)		
		Tag 6 - 22 Uhr	Nacht 22 - 6 Uhr	ungünstigste Nachtstunde
P+R-Platz				
P+R-Platz 55), stadtnah, gebührenfrei *)	1 Stellplatz	0,30	0,06	0,16
P+R-Platz 55), stadtfrem, gebührenfrei **)	1 Stellplatz	0,30	0,10	0,50
*) Abstand des Bahnhofs zur Stadtmitte unter 20 km; **) Abstand des Bahnhofs zur Stadtmitte über 20 km				
Tank- und Rastanlage				
Bereich Tanken (keine Bezugsgröße: Angaben in Bewegungen je Stunde)				
Pkw	-	40	15	30
Lkw	-	10	6	15
Bereich Rasten				
Pkw	1 Stellplatz	3,50	0,70	1,40
Lkw	1 Stellplatz	1,50	0,50	1,20
Wohnanlage				
Tiefgarage	1 Stellplatz	0,15	0,02	0,09
Parkplatz (oberirdisch)	1 Stellplatz	0,40	0,05	0,15
Diskotheek 56)				
Diskotheek	1 m ² Netto-Gastraumfläche	0,02	0,30	0,60
Einkaufsmarkt 56)				
Kleiner Verbrauchermarkt (Netto-Verkaufsfläche bis 5000 m ²)	1 m ² Netto-Verkaufsfläche	0,10	-	-
Großer Verbrauchermarkt bzw. Warenhaus (Netto-Verkaufsfläche über 5000 m ²)	1 m ² Netto-Verkaufsfläche	0,07	-	-
Discounter 57) und Getränkemarkt	1 m ² Netto-Verkaufsfläche	0,17	-	-
Elektrofachmarkt	1 m ² Netto-Verkaufsfläche	0,07	-	-
Bau- und Möbelmarkt	1 m ² Netto-Verkaufsfläche	0,04	-	-
Speisegaststätte 56)				
Gaststätte in Großstadt	1 m ² Netto-Gastraumfläche	0,07	0,02	0,09
Gaststätte im ländlichen Bereich	1 m ² Netto-Gastraumfläche	0,12	0,03	0,12
Ausflugsgaststätte	1 m ² Netto-Gastraumfläche	0,10	0,01	0,09
Schnellgaststätte (mit Selbstbedienung)	1 m ² Netto-Gastraumfläche	0,40	0,15	0,60
Autoschalter an Schnellgaststätte (keine Bezugsgröße, sondern Angabe in Bewegungen je Stunde)				
Drive-In	-	40	6	36
Hotel 58)				
Hotel mit weniger als 100 Betten	1 Bett	0,11	0,02	0,09
Hotel mit mehr als 100 Betten	1 Bett	0,07	0,01	0,06
Parkplatz oder Parkhaus in der Innenstadt, allgemein zugänglich				
Parkplatz, gebührenpflichtig 59)	1 Stellplatz	1	0,03	0,16
Parkhaus, gebührenpflichtig	1 Stellplatz	0,50	0,01	0,04

Abb. 1 : Auszug aus der Parkplatzlärmstudie.

Bei einer Öffnungszeit von 16 Stunden innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr errechnen sich bei einer Nettoverkaufsfläche von 2710 m² und 0,1 Bewegungen je Quadratmeter Fläche 4336 Pkw-Bewegungen am Tag.

Die Fahrtstrecke der Pkw auf dem Gelände wird mit einem Schalleistungspegel von $L_{W,1h} = 48 \text{ dB(A)}$ je m Strecke berücksichtigt.

4.2.7 Einkaufswagen-sammelbox

Die Ermittlung des Beurteilungsschalleistungspegels für die Einkaufswagen-sammelboxen wird nach folgender Gleichung durchgeführt:

$$L_{Wr} = L_{W,1h} + 10 \lg(n) - 10 \lg\left(\frac{T_r}{1h}\right)$$

Hierin bedeuten:

L_{Wr} Beurteilungsschalleistungspegel, Einwirkzeit 1 Stunde [dB(A)]

$L_{W,1h}$ Schalleistungspegel für ein Ereignis pro Stunde (= 72 dB(A))

n Anzahl der Ereignisse

T_r Beurteilungszeit (hier: = 16 h)

Es wird davon ausgegangen, dass alle Kunden des Marktes einen Einkaufswagen nutzen. Gemäß oben berechneten Pkw-Bewegungen ergeben sich 4.240 Vorgänge tags. Gemäß der o.g. Studie wurde der Schalleistungspegel $L_{WAT,1h} = 72 \text{ dB(A)}$ für Metallkorb gewählt.

8.2 Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen

Bei der Prognose von Geräuschimmissionen von Einkaufswagen-Sammelboxen auf Betriebsgrundstücken von Verbrauchermärkten ist es u. E. sinnvoll von einem vereinfachten Emissionsansatz auszugehen, da bei der Planung eines Verbrauchermarktes meist nur der Standort für die Sammelboxen bekannt ist.

Der auf die Beurteilungszeit bezogene Schalleistungspegel $L_{WA,r}$ für die Einkaufswagen-Sammelbox errechnet sich nach:

$$L_{WA,r} = L_{WA,1h} + 10 \cdot \lg(n) - 10 \cdot \lg(T_r/1h)$$

mit $L_{WA,r}$ auf die Beurteilungszeit bezogener Schalleistungspegel

$L_{WA,1h}$ zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Ereignis pro Stunde

n Anzahl der Ereignisse in der Beurteilungszeit T_r

T_r Beurteilungszeit in h

Im Rahmen einer Prognose kann von folgenden Schalleistungspegeln $L_{WAT,1h}$ ausgegangen werden.

Tab. 8: Schalleistung-Mittelungspegel

Wagenart	$L_{WAT,1h}$ in dB
Metallkorb	72
Kunststoffkorb	66

Bei Immissionsprognosen nach TA Lärm ist bei Geräuschen, die subjektiv als impulsartig eingestuft werden, ein Impulszuschlag zu berücksichtigen. Die Impulshaltigkeit der Geräusche wurde im Emissionsansatz durch die Wahl des Taktmaximalpegelverfahrens berücksichtigt. Ein weiterer Zuschlag für die Impulshaltigkeit entfällt damit. Da die Impulshaltigkeit von Geräuschen mit wachsender Entfernung zwischen Quelle und Aufpunkt abnimmt, stellt dieser Ansatz eine Maximalwertannahme dar.

Für Einzelereignisse können im Rahmen von Geräuschimmissionsprognosen folgende Schalleistungs-Maximalpegel $L_{WA,max}$ eingesetzt werden:

Tab. 9: Schalleistung-Maximalpegel

Wagenart	$L_{WA,max}$ in dB
Metallkorb	106
Kunststoffkorb	99

Die Geräusche, die beim Bewegen der Einkaufswagen auf dem Parkplatz auftreten, sind bereits in der Parkplatzlärmstudie [13] durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt.

Abb. 2 : Auszug aus der Parkplatzlärmstudie.

Es sind 4 Sammelboxen vorgesehen. Es erfolgt eine entsprechende Aufteilung.

4.3 Papierpresse

Im Anlieferungsbereich steht eine Papierpresse. Der Container wird maximal einmal pro Tag gewechselt.

Der Schalleistungspegel der Papierpresse des Marktes wird mit $L_{WA} = 95 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt: 15 Minuten Einwirkzeit pro Tag zwischen 7 und 20 Uhr.
Tonzuschlag $K_T = 3 \text{ dB}$.

4.4 Containerwechsel Papierpresse und Müllcontainer

Gemäß der o.g. werden für die Wechsel eines Absetzcontainers auf dem Taktmaximalpegelverfahren beruhende Schalleistungsdaten verwendet.

Hiernach wird bei Abrollcontainern von einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 108 \text{ dB(A)}$ zzgl. eines Zuschlages von $K_I = 6 \text{ dB}$ pro Containerwechsel ausgegangen, bei einer Einwirkzeit von 2 Minuten je Wechsel.

4.5 Außenbewirtung Bäcker

Neben dem Eingang des Gebäudes ist eine Bereich mit 8 Sitzplätzen geplant. Die Öffnungszeit ist 6-18 Uhr. Nachfolgend werden die durch menschliche Stimmen hier verursachten Geräusche betrachtet.

In der Schriftenreihe „Sportanlagen und Sportgeräte“ des Bundesinstitutes für Sportwissenschaften, Berichte B2/94, sind Emissionsansätze für verschiedene, durch menschliche Stimmen verursachten Geräusche angegeben, u. a. auch Emissionsansätze für Biergärten. Für Biergärten mit bis zu 300 Plätzen wird darin ein Schalleistungspegel von $L_W = 65 \text{ dB(A)}$ pro Person genannt. Dieser Ansatz entspricht auch dem in der VDI-Richtlinie 3770 genannten Ansatz für „Normales Sprechen“.

Da mindestens eine Person Zuhörer ist, wenn eine andere spricht, ist bei einer gegebenen Anzahl von Personen auf der Terrasse davon auszugehen, dass die Hälfte der Personen gleichzeitig spricht.

Gemäß der VDI-Richtlinie berechnet sich der Schalleistungspegel wie folgt:

$$L_{WA} = L_{WAo} + \Delta L_I + 10 \lg(n) \text{ dB(A)}$$

$$\Delta L_I = 9,5 \text{ dB} - 4,5 \lg(n) \text{ dB} \quad [\geq 0 \text{ dB}]$$

Hierin bedeuten:

L_{WA} Schalleistungspegel

L_{WAo} Schalleistungspegel einer sprechenden Person (= 65 dB(A))

ΔL_I Zuschlag für Impulshaltigkeit

n Anzahl der gleichzeitig sprechenden Personen

Für die Berechnung wird von 8 Personen ausgegangen, die sich während der Öffnungszeiten des Backshops auf der Terrasse aufhalten. Für 4 sprechende Personen ergibt sich ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 77,8 \text{ dB(A)}$.

4.6 Beurteilungspegel

In den folgenden Tabellen sind die Ergebnisse dargestellt.

Tab. 2 : Beurteilungspegel tags.

Quelle / Bezeichnung	Teilbeurteilungspegel tags L_{rT} dB(A)			
	Io 1	Io 2	Io 3	Io 4
Transporter Motorstart	-9,6	-0,4	1,0	-20,6
Transporter Türenschiag	-6,1	5,8	7,3	-13,2
Lkw Motorstart	10,3	0,3	-5,0	-2,0
Lkw Türenschiag	13,9	3,1	-2,4	0,7
Lkw-Fahrt tags	26,4	39,7	37,1	28,7
Transporter-Fahrten	8,3	19,4	19,9	10,8
Pkw-Fahrten tags	42,5	48,4	45,1	37,8
Lkw-Fahrt tags Rangierbereich	26,5	29,3	25,8	14,7
Außenbewirtung Bäcker	17,0	29,8	30,6	9,0
Papierpresse	23,7	11,7	6,6	10,9
Palettenhubwagen Wagenboden tags	32,1	16,8	13,4	17,2
Pkw-Parkplatz tags	31,9	38,0	34,3	26,4
Abrollcontainerwechsel Papierpresse	30,1	18,2	13,7	17,4
Manuelle Ladetätigkeiten	0,4	10,9	10,3	-9,7
Verflüssiger	0,1	5,9	5,2	20,2
Abrollcontainerwechsel Müllcontainer	30,6	21,2	14,3	17,2
Einkaufswagensammelbox 1	15,2	25,5	25,8	16,9
Einkaufswagensammelbox 2	16,3	27,4	29,3	17,9
Einkaufswagensammelbox 3	18,0	26,9	28,4	17,9
Einkaufswagensammelbox 4	28,5	27,2	20,9	11,9
Ladetätigkeiten Innenrampe tags	31,8	16,6	13,3	17,1
Wärmepumpe 1 Seite	6,7	13,4	13,7	28,4
Wärmepumpe 2 Seite	6,4	13,5	13,9	28,7
Wärmepumpe 3 Seite	6,2	13,6	14,0	28,8
Klimasplit 1	22,8	18,5	13,8	15,0
Klimasplit 2	23,0	18,9	14,0	15,0
Klimasplit 3	24,6	36,8	34,5	21,7
Summe	44	50	47	40
Immissionsrichtwerte	60	60	60	60

Es werden 2 Fälle für die Nachstunde berechnet:

1. Nach 22:00 Uhr zur Berücksichtigung des Nachlaufs
2. vor 6 Uhr zur Berücksichtigung der Anlieferung Markt und Bäckerei.

Tab. 3 : Beurteilungspegel nachts, vor 06:00 Uhr.

Quelle / Bezeichnung	Teilbeurteilungspegel nachts L_{rN} dB(A)			
	Io 1	Io 2	Io 3	Io 4
Transporter Motorstart	2,4	11,6	13,1	-8,6
Transporter Türenschiag	5,9	17,9	19,3	-1,1
Lkw Motorstart nachts	14,6	4,6	-0,7	2,3
Lkw Türenschiag nachts	18,1	7,4	1,8	5
Lkw Entlüftung Betriebsbremse nachts	24,6	30,8	24,0	8,5
Lkw-Fahrt nachts	30,7	44,0	41,3	33,0
Transporter-Fahrten	20,3	31,5	31,9	22,8
Lkw-Fahrt nachts Rangierbereich	30,8	33,5	30,1	19,0
Palettenhubwagen Wagenboden nachts	37,2	21,9	18,4	22,2
Manuelle Ladetätigkeiten	12,5	23,0	22,3	2,3
Vorbelastung Gewerbe nördlich Tankstelle	41,3	34,9	33,0	30,2
Ladetätigkeiten Innenrampe nachts	36,9	21,7	18,4	22,1
Wärmepumpe 1 Seite	6,7	13,4	13,7	28,4
Wärmepumpe 2 Seite	6,4	13,5	13,9	28,7
Wärmepumpe 3 Seite	6,2	13,6	14,0	28,8
Klimasplit 1	22,8	18,5	13,8	15,0
Klimasplit 2	23,0	18,9	14,0	15,0
Klimasplit 3	18,6	30,8	28,5	15,7
Summe	44	45	43	38
Immissionsrichtwerte	45	45	45	45

Tab. 4 : Beurteilungspegel nachts, nach 22:00 Uhr.

Quelle / Bezeichnung	Teilbeurteilungspegel nachts L_{rN} dB(A)			
	Io 1	Io 2	Io 3	Io 4
Transporter Motorstart	5,9	17,9	19,3	-1,1
Transporter Türenschiag	14,6	4,6	-0,7	2,3
Lkw Motorstart nachts	18,1	7,4	1,8	5
Transporter-Fahrten	20,3	31,5	31,9	22,8
Pkw-Fahrten nachts	31,2	37,1	33,7	26,5
Pkw-Parkplatz nachts	32,7	38,8	35,1	27,2
Manuelle Ladetätigkeiten	12,5	23,0	22,3	2,3
Einkaufswagensammelbox 1 nachts	15,9	26,2	26,5	17,6
Einkaufswagensammelbox 2 nachts	17,0	28,2	30,0	18,6
Einkaufswagensammelbox 3 nachts	18,7	27,6	29,1	18,6
Einkaufswagensammelbox 4 nachts	29,3	27,9	21,6	12,6
Vorbelastung Gewerbe nördlich Tankstelle	41,3	34,9	33,0	30,2
Ladetätigkeiten Innenrampe nachts	36,9	21,7	18,4	22,1
Wärmepumpe 1 Seite	6,7	13,4	13,7	28,4
Wärmepumpe 2 Seite	6,4	13,5	13,9	28,7
Wärmepumpe 3 Seite	6,2	13,6	14,0	28,8
Klimasplit 1	22,8	18,5	13,8	15,0
Klimasplit 2	23,0	18,9	14,0	15,0
Klimasplit 3	18,6	30,8	28,5	15,7
Summe	44	43	41	37
Immissionsrichtwerte	45	45	45	45

4.7 Kurzzeitige Geräuschspitzen

Kurzzeitige Geräuschspitzen im Sinne der TA Lärm sind durch Einzelereignisse hervorgerufene Maximalwerte des Schalldruckpegels, die im bestimmungsgemäßen Betriebsablauf auftreten.

Die höchsten Immissionspegel sind tags bei der Entlüftung der Betriebsbremse eines Lkw, beim Zuschlagen von Pkw-Türen zu erwarten. Dabei werden folgende Schalleistungspegel angesetzt:

Entlüftung Lkw-Bremse	$L_{Wmax} = 108 \text{ dB(A)}$
Maximalpegel Abrollcontainer	$L_{Wmax} = 123 \text{ dB(A)}$

Tab. 5 : Maximalpegel.

Quelle / Bezeichnung	Maximalpegel L_{AFmax} dB(A)			
	Io 1	Io 2	Io 3	Io 4
Betriebsbremse Lkw	53,3	62,5	63,6	40,6
Abrollcontainer *	66,7	62,8	51,4	52,9
Immissionsrichtwert für Maximalpegel tags	90	90	90	90
Immissionsrichtwert für Maximalpegel nachts	65	65	65	65

*) Nur tags

4.8 Vorbelastung

Die Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen setzt in der Regel eine Prognose der Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlage und – sofern im Einwirkungsbereich der Anlage andere Anlagengeräusche auftreten – die Bestimmung der Vorbelastung sowie der Gesamtbelastung nach Pkt. A.1.2 des Anhangs der TA Lärm voraus. Die Bestimmung der Vorbelastung kann entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der Anlage die o. g. Immissionsrichtwerte nach Pkt. 6.1 der TA Lärm um mindestens $\Delta L = 6 \text{ dB}$ unterschreiten.

Dies ist im vorliegenden Fall tags gegeben.

Nachts liegt ausschließlich eine Vorbelastung aus den Gewerbegebieten nördlich (Nr. 2 „Zum Anraffer Grund“ und Nr. 47 „Nördlicher Ortseingang Altwildungen“) vor. Hier befindet sich eine Tankstelle.

Die Emission der beiden Gewerbegebiete nachts ist durch das Wohnhaus An der Trift 7 (Immissionsort 4) begrenzt, für welches die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gelten. Es wird der Immissionsort 1a betrachtet, der an der

Nordfassade liegt. Hier darf nachts von den Gewerbegebieten maximal ein Beurteilungspegel von $L_r = 45 \text{ dB(A)}$ verursacht werden.

Dieser Wert wird genau dann erreicht, wenn für die Gewerbegebiete eine Flächenquelle als Ersatzquelle mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L_{WA}'' = 53 \text{ dB(A)/m}^2$ angesetzt wird.

Diese Quelle wurde in der Berechnung (oben) nachts berücksichtigt.

Alle anderen Gewerbebetriebe im unbeplanten Bereich südlich sind ausschließlich tags aktiv.

4.9 Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen

4.9.1 Vorgehen

Das Kriterium gemäß TA Lärm für eine weitere Betrachtung der Verkehrsgeräusche außerhalb des Marktgeländes, wonach die Geräusche des dem Markt hinzuzurechnenden Verkehrs auf öffentlichen Straßen den von den Geräuschen des übrigen Verkehrs verursachten Beurteilungspegel rechnerisch um mindestens $\Delta L = 3 \text{ dB}$ erhöhen müssen, ist im vorliegenden Fall aufgrund des geringen Verkehrs ohne Marktbezug auf der Straße „An der Trift“ erfüllt. Daher ist eine weitere Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen gemäß TA Lärm erforderlich.

4.9.2 Berechnung

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der RLS-19. Der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs wird berechnet nach:

Der Beurteilungspegel L_r berechnet sich als energetische Summe über die Schalleinträge aller Fahrstreifen-teilstücke i und aller Parkplatzeinflächen j (jeweils einschließlich etwaiger Spiegelschallquellen – siehe Abschnitt 3.6):

$$L_r = 10 \cdot \lg[10^{0,1 \cdot L_r'} + 10^{0,1 \cdot L_r''}] \quad (1)$$

mit

L_r' = Beurteilungspegel für die Schalleinträge aller Fahrstreifen in dB

L_r'' = Beurteilungspegel für die Schalleinträge aller Parkplatzeinflächen in dB.

Der Beurteilungspegel L_r' für die Schalleinträge aller Fahrstreifen berechnet sich aus:

$$L_r' = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1 \cdot \{L_{w',i} + 10 \cdot \lg[l_i] - D_{A,i} - D_{RV1,i} - D_{RV2,i}\}} \quad (2)$$

mit

$L_{w',i}$ = längenbezogener Schalleistungspegel des Fahrstreifen-teilstücks i nach dem Abschnitt 3.3.2 in dB

l_i = Länge des Fahrstreifen-teilstücks in m

$D_{A,i}$ = Dämpfung bei der Schallausbreitung vom Fahrstreifen-teilstück i zum Immissionsort nach dem Abschnitt 3.5.1 in dB

$D_{RV1,i}$ = anzusetzender Reflexionsverlust bei der ersten Reflexion für das Fahrstreifen-teilstück i nach dem Abschnitt 3.6 in dB (nur bei Spiegelschallquellen)

$D_{RV2,i}$ = anzusetzender Reflexionsverlust bei der zweiten Reflexion für das Fahrstreifen-teilstück i nach dem Abschnitt 3.6 in dB (nur bei Spiegelschallquellen).

3.3.3 Schalleistungspegel eines Fahrzeuges

Der Schalleistungspegel für Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 oder Lkw2) ist:

$$L_{W,FzG}(v_{FzG}) = L_{W0,FzG}(v_{FzG}) + D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG}) + D_{LN,FzG}(g,v_{FzG}) + D_{K,KT}(x) + D_{refl}(h_{Beb},w) \quad (5)$$

mit

- $L_{W0,FzG}(v_{FzG})$ = Grundwert für den Schalleistungspegel eines Fahrzeuges der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit v_{FzG} nach dem Abschnitt 3.3.4 in dB
- $D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG})$ = Korrektur für den Straßendeckschichttyp SDT, die Fahrzeuggruppe FzG und die Geschwindigkeit v_{FzG} nach dem Abschnitt 3.3.5 in dB
- $D_{LN,FzG}(g,v_{FzG})$ = Korrektur für die Längsneigung g der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit v_{FzG} nach dem Abschnitt 3.3.6 in dB
- $D_{K,KT}(x)$ = Korrektur für den Knotenpunkttyp KT in Abhängigkeit von der Entfernung zum Knotenpunkt x nach dem Abschnitt 3.3.7 in dB
- $D_{refl}(w,h_{Beb})$ = Zuschlag für die Mehrfachreflexion bei einer Bebauungshöhe h_{Beb} und den Abstand der reflektierenden Flächen w nach dem Abschnitt 3.3.8 in dB

Abb. 3 : Auszug aus RLS-19.

Die Beurteilungszeiträume sind:

Tageszeit 6 Uhr bis 22 Uhr (16 Stunden)

Nachtzeit 22 Uhr bis 6 Uhr (8 Stunden)

Zwischenergebnisse und Pegeldifferenzen der Beurteilungspegel sind auf eine Nachkommastelle zu runden, Gesamtergebnisse auf volle dB(A) aufzurunden.

4.9.3 Emissionsansatz

Für die Giflitzer Straße liegen keine Verkehrszahlen vor. Daher wurde wie folgt verfahren

Die Zählraten der Straße wurden der Verkehrsmengenkarte Hessen für das Jahr 2021 entnommen.

Die Giflitzer Straße endet im Norden an der B485. Die Verkehrszahlen der B485 nördlich der Einmündung der Giflitzer Straße wird mit DTV: 3354 Kfz/d angegeben. Südlich der Einmündung beträgt der DTV-Wert 6975 Kfz/d. Es wird davon ausgegangen, dass die Differenz gerade der Verkehrs auf der Giflitzer Straße ist. Zur Sicherheit wird ein Zuschlag von 30 % berücksichtigt und mit einem Zuwachs von 0,5 % pro Jahr für das Jahr 2036 hochgerechnet.

Der Schwerlastanteil wird gemäß den Anteilen der Tabelle 2 aus der RLS-19 den Parametern p_1 und p_2 (Schwerlastanteile ohne und mit Anhänger) zugeordnet und in der Tabelle weiter unten dargestellt.

Für die Straße An der Trift wird der Marktverkehr berücksichtigt, da der übrige Anwohner-Verkehr vernachlässigbar ist.

Für die beiden Straßen wird von einer Höchstgeschwindigkeit von $v_{\max} = 50$ km/h ausgegangen.

Tabelle 2: Standardwerte für die stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h und den Anteil von Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1, p_1 und Lkw2, p_2 in %

Straßenart	tags (06.00 – 22.00 Uhr)			nachts (22.00 – 06.00 Uhr)		
	M [Kfz/h]	p_1 [%]	p_2 [%]	M [Kfz/h]	p_1 [%]	p_2 [%]
Bundesautobahnen und Kraftfahrstraßen	$0,0555 \cdot \text{DTV}$	3	11	$0,0140 \cdot \text{DTV}$	10	25
Bundesstraßen	$0,0575 \cdot \text{DTV}$	3	7	$0,0100 \cdot \text{DTV}$	7	13
Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen	$0,0575 \cdot \text{DTV}$	3	5	$0,0100 \cdot \text{DTV}$	5	6
Gemeindestraßen	$0,0575 \cdot \text{DTV}$	3	4	$0,0100 \cdot \text{DTV}$	3	4

Abb. 4 : Tabelle 2 aus der RLS-19.

Tab. 6 : Ansätze für die Straßen tags.

Bezeichnung	Prognose für 2035 DTV ^{*)}	Schwerlast-anteil %	Schwerlast-anteil %	
			p1	p2
Giflitzer Straße	5.073	6,1	2,6	3,5
An der Trift	272	0,3	0	0,3

^{*)} Ansatz: 0,5% Zunahme jährlich

4.9.4 Ergebnis

Quelle / Bezeichnung	Beurteilungspegel L _r tags dB(A)			
	Io 1	Io 2	Io 3	Io 4
An der Trift	46,9	61,3	49,6	43,5
Giflitzer Straße *	56,3	46,3	41,8	39,6
Beurteilungspegel tags	57	62	51	45
Immissionsgrenzwert 16.BImSchV tags	64	64	64	64

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

5. Bewertung

Die berechneten Beurteilungspegel zeigen tags und nachts die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten.

Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tageszeit um maximal $\Delta L = 30$ dB(A) und zur Nachtzeit um maximal $\Delta L = 20$ dB überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten.

Sofern eine Außenrampe vorgesehen wird muss der Anlieferungsbereich eingehaust werden oder es muss auf die Nachtanlieferung verzichtet werden.

6. Aussagesicherheit

Die vorliegende Prognose verwendet Maximalansätze als Abschätzung zur sicheren Seite hin (u.a. hohe Anzahl Lkw und Transporter, hohe Kundenzahl). Die Emissionsansätze für den Parkierungsverkehr wurden Richtlinien entnommen, die als hinreichend validiert gelten. Die Genauigkeit der Berechnungsergebnisse wird weiter bestimmt durch die verwendeten Ausbreitungsalgorithmen. Bei der Ausbreitungsrechnung wird nach DIN ISO 9613-2 für Abstände von $100\text{ m} < d < 1000\text{ m}$ und mittleren Höhen von $5\text{ m} < h < 30\text{ m}$ eine Genauigkeit von $\pm 3\text{ dB}$ erreicht und für Abstände bis $100\text{ m} \pm 1\text{ dB}$ (d : Abstand Quelle – Immissionsort; h : mittlere Höhe von Quelle und Immissionsort). Die Angaben basieren auf Situationen ohne Reflexionen und Abschirmung.

Die Prognosesicherheit der Abweichungen beträgt hier geschätzt aufgrund der Sicherheiten bei den Emissionsansätzen $\Delta L \leq -2\text{ dB}$.

7. Anhang

7.1 Pläne

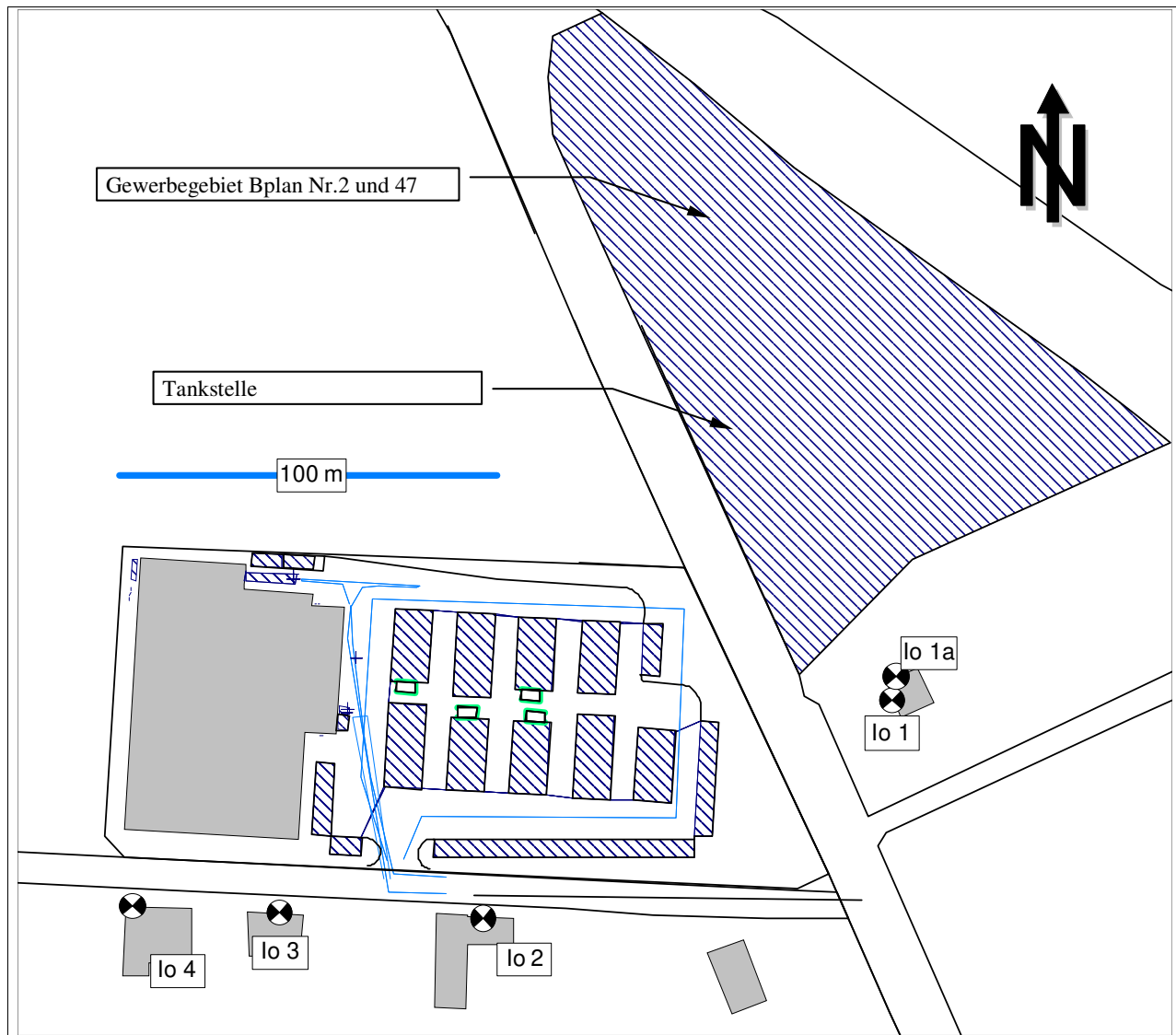


Abb. 5 : Lageplan.

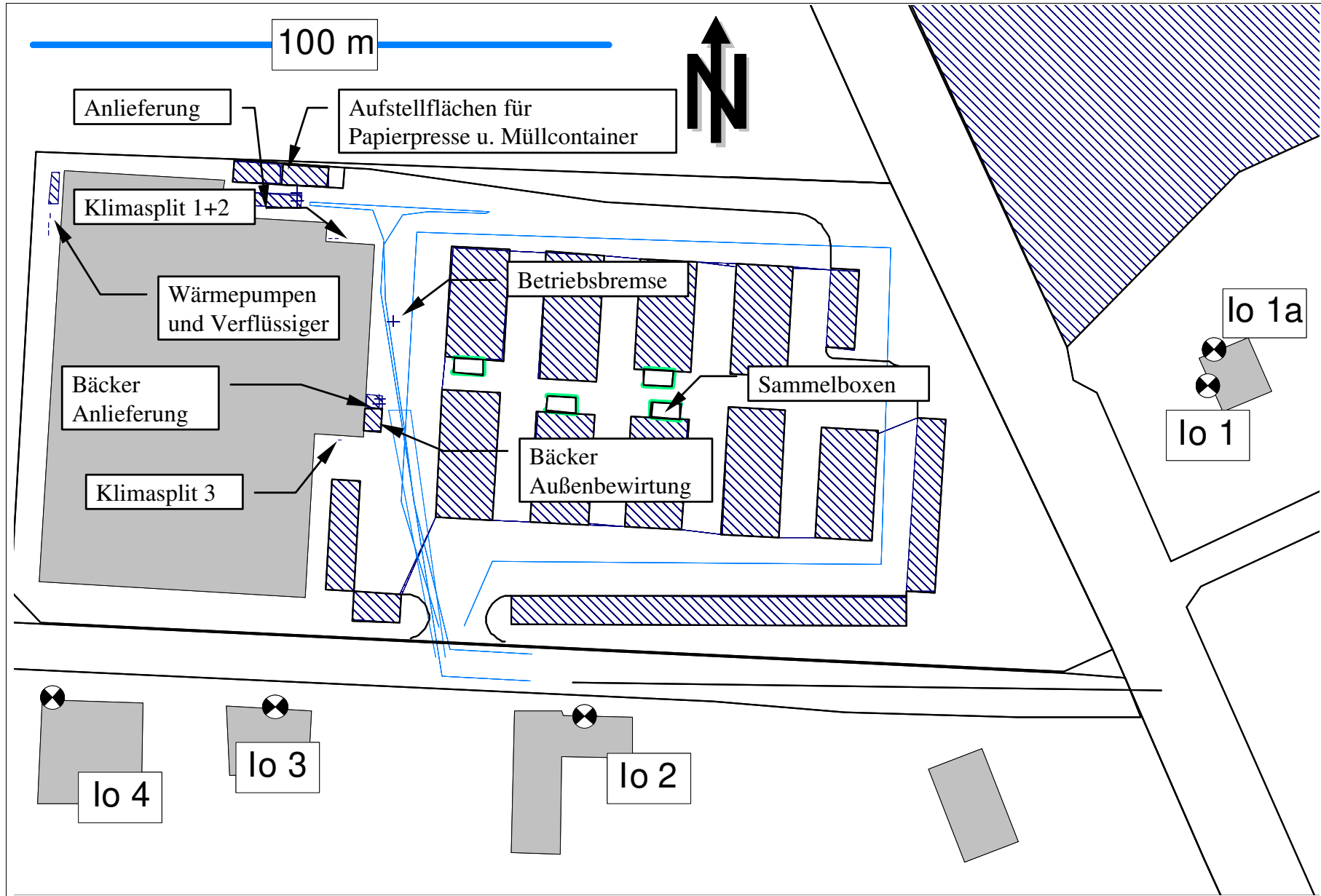


Abb. 6 : Lageplan mit Kennzeichnung der Quellen und Immissionsorte.

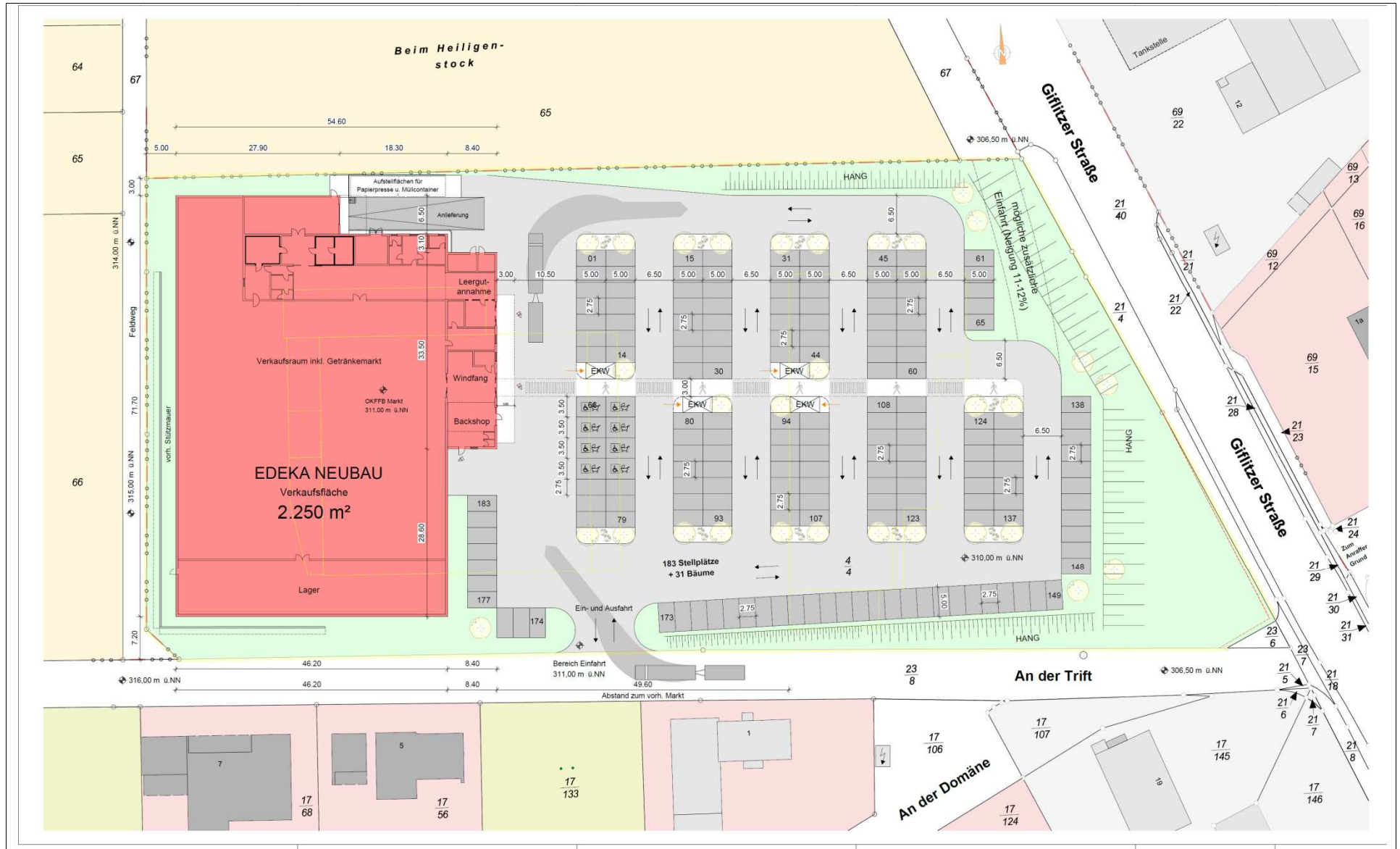


Abb. 7 : Entwurfsplanung Jan. 2026.

7.2 Berechnungsdaten

Im folgenden werden die Eingangsdaten der Schallausbreitungsrechnung dargestellt.

Punktquellen

Bezeichnung	Schallleistung Lw			Lw / Li			Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Höhe			Koordinaten		
	Tag (dBA)	Abend (dBA)	Nacht (dBA)	Typ	Wert	norm. dB(A)		Tag (min)	Ruhe (min)	Nacht (min)				(dB)	(Hz)	(m)		X (m)	Y (m)
Transporter Motorstart	59,4	59,4	59,4	Lw	Lwr15a	100,0	$-10 \cdot \log_{10}(1 \cdot 0,083/960)$	0,00	60,00	60,00	0,0		(keine)	0,50	r	822,81	545,04	0,50	
Transporter TÜrens Schlag	65,4	65,4	65,4	Lw	Lw64a	100,0	$-10 \cdot \log_{10}(2 \cdot 2 \cdot 0,083/960)$	0,00	60,00	60,00	0,0		(keine)	1,00	r	822,65	544,40	1,00	
Lkw Motorstart nachts	71,4	71,4	71,4	Lw	ES3	100,0	$-10 \cdot \log_{10}(1 \cdot 0,083/60)$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)	1,00	r	808,43	579,63	1,00	
Lkw Motorstart	67,1	67,1	67,1	Lw	ES3	100,0	$-10 \cdot \log_{10}(6 \cdot 0,083/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)	1,00	r	808,43	579,63	1,00	
Lkw TÜrens Schlag nachts	74,4	74,4	74,4	Lw	Lw64a	100,0	$-10 \cdot \log_{10}(1 \cdot 2 \cdot 0,083/60)$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)	1,00	r	808,37	581,02	1,00	
Lkw TÜrens Schlag	70,2	70,2	70,2	Lw	Lw64a	100,0	$-10 \cdot \log_{10}(6 \cdot 2 \cdot 0,083/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)	1,00	r	808,37	581,02	1,00	
Lkw Entlüftung Betriebsbremse	108,0	108,0	108,0	Lw	Lw54a	108,0					0,0		(keine)	0,50	r	826,98	535,63	0,50	
Lkw Entlüftung Betriebsbremse nachts	79,4	79,4	79,4	Lw	Lw54a	108,0	$-10 \cdot \log_{10}(1 \cdot 0,083/60)$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)	0,50	r	825,15	558,69	0,50	
Lkw Entlüftung Betriebsbremse tags	75,1	75,1	75,1	Lw	Lw54a	108,0	$-10 \cdot \log_{10}(6 \cdot 0,083/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)	0,50	r	825,15	558,69	0,50	
Maximalpegel Abrollcontainer	123,0	123,0	123,0	Lw	Lw28a	123,0					0,0		(keine)	0,50	r	815,03	583,85	0,50	

Linienquellen

Bezeichnung	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw'			Lw / Li			Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.
	Tag (dBA)	Abend (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Abend (dBA)	Nacht (dBA)	Typ	Wert dB(A)	norm. dB(A)		Tag (min)	Ruhe (min)	Nacht (min)			
Lkw-Fahrt tags	81,2	81,2	81,2	58,7	58,7	58,7	Lw'	ES3	63,0	$-10 \cdot \log_{10}(6 \cdot 60/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Lkw-Fahrt nachts	85,5	85,5	85,5	63,0	63,0	63,0	Lw'	ES3	63,0	$-10 \cdot \log_{10}(1 \cdot 60/60)$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)
Transporter-Fahrten	74,6	74,6	74,6	55,0	55,0	55,0	Lw'	Lwr15a	55,0	$-10 \cdot \log_{10}(1 \cdot 60/60)$	0,00	60,00	60,00	0,0		(keine)
Pkw-Fahrten tags	93,9	93,9	93,9	69,3	69,3	69,3	Lw'	ES2	48,0	$-10 \cdot \log_{10}(4336 \cdot 0,5 \cdot 60/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Pkw-Fahrten nachts	82,6	82,6	82,6	58,0	58,0	58,0	Lw'	ES2	48,0	$-10 \cdot \log_{10}(20 \cdot 0,5 \cdot 60/60)$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)
Lkw-Fahrt nachts Rangierbereich	86,4	86,4	86,4	68,0	68,0	68,0	Lw'	ES3	63,0	$-10 \cdot \log_{10}(1 \cdot 60/60) - 5$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)
Lkw-Fahrt tags Rangierbereich	82,2	82,2	82,2	63,7	63,7	63,7	Lw'	ES3	63,0	$-10 \cdot \log_{10}(6 \cdot 60/960) - 5$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)

Horizontale Flächenquellen

Bezeichnung	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw"			Lw / Li			Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.
	Tag (dBA)	Abend (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Abend (dBA)	Nacht (dBA)	Typ	Wert	norm. dB(A)		Tag (min)	Ruhe (min)	Nacht (min)			
Außenbewirtung Bäcker	77,8	77,8	77,8	67,2	67,2	67,2	Lw	Lw11a	77,8		660,00	60,00	0,00	0,0		(keine)
Papierpresse	80,8	80,8	80,8	66,4	66,4	66,4	Lw	Lw82a	95,0	$-10*\log_{10}(15/780)-3$	780,00	0,00	0,00	0,0		(keine)
Palettenhubwagen Wagenboden tags	87,7	87,7	87,7	72,9	72,9	72,9	Lw	Lwr21a	75,0	$-10*\log_{10}(5*2*30*60/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Palettenhubwagen Wagenboden nachts	92,8	92,8	92,8	77,9	77,9	77,9	Lw	Lwr21a	75,0	$-10*\log_{10}(1*2*30*60/60)$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)
Pkw-Parkplatz nachts	83,0	83,0	83,0	49,0	49,0	49,0	Lw	Lwr9a	63,0	$-10*\log_{10}(20*60/60)-4-3$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)
Pkw-Parkplatz tags	82,2	82,2	82,2	48,2	48,2	48,2	Lw	Lwr9a	63,0	$-10*\log_{10}(265*60/960)-4-3$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Abrollcontainerwechsel Papierpresse	87,2	87,2	87,2	72,5	72,5	72,5	Lw	Lw28a	114,0	$-10*\log_{10}(1*2/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Manuelle Ladetätigkeiten	78,0	78,0	78,0	70,5	70,5	70,5	Lw	ES24	75,0	-3	0,00	10,00	10,00	0,0		(keine)
Verflüssiger	79,0	79,0	79,0	69,7	69,7	69,7	Lw	Lwr9a	76,0	-3	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Abrollcontainerwechsel Müllcontainer	87,2	87,2	87,2	72,5	72,5	72,5	Lw	Lw28a	114,0	$-10*\log_{10}(1*2/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Einkaufswagensammelbox 1	78,2	78,2	78,2	67,1	67,1	67,1	Lw	Lwr19a	72,0	$-10*\log_{10}(265/4*60/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Einkaufswagensammelbox 1 nachts	79,0	79,0	79,0	67,9	67,9	67,9	Lw	Lwr19a	72,0	$-10*\log_{10}(20/4*60/60)$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)
Einkaufswagensammelbox 2	78,2	78,2	78,2	67,1	67,1	67,1	Lw	Lwr19a	72,0	$-10*\log_{10}(265/4*60/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Einkaufswagensammelbox 2 nachts	79,0	79,0	79,0	67,9	67,9	67,9	Lw	Lwr19a	72,0	$-10*\log_{10}(20/4*60/60)$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)
Einkaufswagensammelbox 3	78,2	78,2	78,2	67,1	67,1	67,1	Lw	Lwr19a	72,0	$-10*\log_{10}(265/4*60/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Einkaufswagensammelbox 3 nachts	79,0	79,0	79,0	67,9	67,9	67,9	Lw	Lwr19a	72,0	$-10*\log_{10}(20/4*60/60)$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)
Einkaufswagensammelbox 4	78,2	78,2	78,2	67,1	67,1	67,1	Lw	Lwr19a	72,0	$-10*\log_{10}(265/4*60/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Einkaufswagensammelbox 4 nachts	79,0	79,0	79,0	67,9	67,9	67,9	Lw	Lwr19a	72,0	$-10*\log_{10}(20/4*60/60)$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)
Einkaufswagensammelbox 5	76,5	76,5	76,5	65,5	65,5	65,5	Lw	Lwr19a	72,0	$-10*\log_{10}(271/6*60/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Einkaufswagensammelbox 5 nachts	78,2	78,2	78,2	67,1	67,1	67,1	Lw	Lwr19a	72,0	$-10*\log_{10}(25/6*60/60)$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)
Einkaufswagensammelbox 6	76,5	76,5	76,5	65,5	65,5	65,5	Lw	Lwr19a	72,0	$-10*\log_{10}(271/6*60/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Einkaufswagensammelbox 6 nachts	78,2	78,2	78,2	67,1	67,1	67,1	Lw	Lwr19a	72,0	$-10*\log_{10}(25/6*60/60)$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)
Vorbelastung Gewerbe nördlich Tankstelle	100,7	100,7	93,7	60,0	60,0	53,0	Lw"	60			0,00	0,00	60,00	0,0	500	(keine)

Vertikale Flächenquellen

Bezeichnung	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw"			Lw / Li			Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.
	Tag (dBA)	Abend (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Abend (dBA)	Nacht (dBA)	Typ	Wert	norm. dB(A)		Tag (min)	Ruhe (min)	Nacht (min)			
Kühlung Lkw	94,0	94,0	94,0	93,0	93,0	93,0	Lw	Lw42a	100,0	$-10*\log_{10}(1*15/60)$	0,00	60,00	0,00	0,0		(keine)
Ladetätigkeiten Innenrampe tags	87,7	87,7	87,7	78,4	78,4	78,4	Lw	Lwr13a	75,0	$-10*\log_{10}(5*2*30*60/960)$	780,00	180,00	0,00	0,0		(keine)
Ladetätigkeiten Innenrampe nachts	92,8	92,8	92,8	83,5	83,5	83,5	Lw	Lwr13a	75,0	$-10*\log_{10}(1*2*30*60/60)$	0,00	0,00	60,00	0,0		(keine)
Wärmepumpe 1 Seite	84,0	84,0	84,0	84,7	84,7	84,7	Lw	wp	81,0	-3	780,00	180,00	60,00	0,0		(keine)
Wärmepumpe 2 Seite	84,0	84,0	84,0	84,7	84,7	84,7	Lw	wp	81,0	-3	780,00	180,00	60,00	0,0		(keine)
Wärmepumpe 3 Seite	84,0	84,0	84,0	84,7	84,7	84,7	Lw	wp	81,0	-3	780,00	180,00	60,00	0,0		(keine)
Klimasplit 1	84,0	84,0	84,0	86,4	86,4	86,4	Lw	wp	81,0	-3	780,00	180,00	60,00	0,0		(keine)
Klimasplit 2	84,0	84,0	84,0	86,4	86,4	86,4	Lw	wp	81,0	-3	780,00	180,00	60,00	0,0		(keine)
Klimasplit 3	84,0	84,0	78,0	83,8	83,8	77,8	Lw	wp	81,0	-3	780,00	180,00	60,00	0,0		(keine)

Schallpegel

Bezeichnung	ID	Typ	Terzspektrum (dB)										Quelle		
			Bew.	31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000		A	lin
Containerwechsel Abrollcontainer	Lw28a	Lw	A		-17,4	-17,9	-13,2	-7,2	-4,5	-6,6	-9,6		-0,2	9,8	HLUG 2002
Einkaufswagensammelbox	Lwr19a	Lw	A		-23,8	-16,8	-11,8	-4,8	-4,8	-7,8	-12,8		-0,1	6,3	
Entlüftung Betriebsbremse	Lw54a	Lw	A		-59,2	-43,1	-29,6	-16,2	-8,0	-2,8	-6,0		-0,2	-0,9	
Kühlaggregate Lkw Diesel	Lw42a	Lw	A		-24,1	-10,9	-9,9	-6,5	-4,7	-8,1	-10,6		-0,0	8,2	
Ladetätigkeiten Palettenhubwagen	Lwr13a	Lw	A		-26,0	-19,9	-13,4	-9,0	-4,8	-4,6	-8,8		-0,0	4,4	
Lkw-Bewegung	ES3	Lw	A		-19,0	-11,0	-6,0	-5,0	-7,0	-11,0	-12,0		0,0	10,5	
Manuelle Ladetätigkeiten	ES24	Lw	A		-23,0	-14,0	-16,0	-7,0	-3,0	-6,0	-10,0		0,5	7,1	
Papierpresse	Lw82a	Lw	A		-30,2	-18,1	-9,6	-5,2	-5,0	-7,8	-11,0		-0,0	4,7	
Parkplatz 1 Bewegung pro Stunde	Lwr9a	Lw	A		-23,5	-12,1	-15,2	-9,1	-4,9	-5,8	-8,0		-0,2	7,4	
Pkw-Bewegung	ES2	Lw	A		-41,0	-22,0	-13,0	-3,0	-5,0	-11,0	-13,0		0,0	3,3	
Rollgeräusche Palettenhubwagen Riffelblech	Lwr21a	Lw	A		-24,3	-17,6	-15,1	-10,0	-6,5	-2,9	-9,9		-0,0	5,3	
Terrasse	Lw11a	Lw	A		-46,2	-29,1	-17,6	-6,2	-3,0	-6,8	-17,0		-0,0	1,3	
Transporter-Bewegung	Lwr15a	Lw	A		-30,1	-19,0	-12,5	-8,1	-2,9	-6,7	-13,9		-0,0	3,7	
Türens Schlag	Lw64a	Lw	A		-20,0	-13,0	-8,6	-5,5	-4,5	-8,8	-17,0		-0,1	9,2	
Wärmepumpe	wp	Lw	A		-14,1	-6,8	-5,1	-7,8	-9,2	-10,1	-12,5		-0,0	14,4	

VERKEHRLICHE UNTERSUCHUNG

im Rahmen zur Ausweisung eines Sondergebiets im Rahmen der
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

Stadt-
Bad Wildungen



Bad Wildungen
NATÜRLICH GUT

- 16.02.2026 -

TEIL E – Verkehrliche Untersuchung

**Verkehrsuntersuchung
Einzelhandelsnutzung An der Trift
in der Stadt Bad Wildungen**

Im Auftrag der
Edeka Handelsgesellschaft Hessenring mbH

erstellt von
 **Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias**

Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover
Tel: 0511/ 78 52 92 - 2, Fax: 0511/ 78 52 92 - 3
E-Mail: post@zacharias-verkehrsplanungen.de
www.zacharias-verkehrsplanungen.de

Februar 2026
(Stand 16.02.2026)

Bearbeitung:

**Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias
Dipl.-Geogr. Maik Dettmar**

Inhaltsverzeichnis

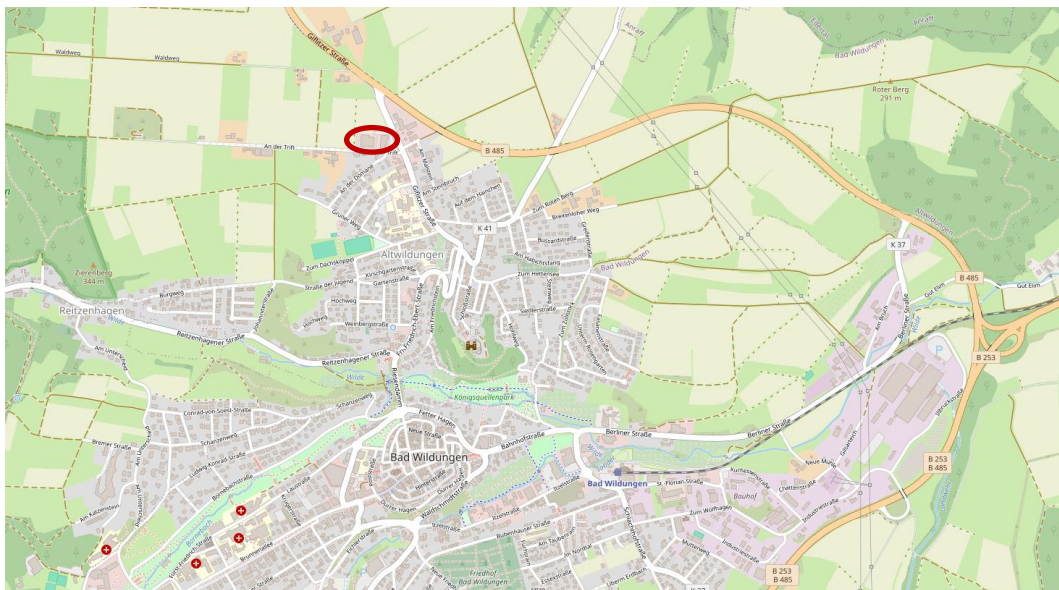
1 Aufgabenstellung	4
2 Vorhandene Situation	6
3 Verkehrsprognose 2040	
3.1 Allgemeine Prognose.....	8
3.2 Spezielle Prognose	10
4 Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität	12

1. Aufgabenstellung

(1) In der Stadt Bad Wildungen ist der Ersatzneubau des bestehenden EDEKA-Marktes an der Straße An der Trift geplant. Die Erschließung erfolgt über die Straße An der Trift an die Giflitzer Straße (K40).

(2) Auf der Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte wird das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für die Einzelhandelsnutzung abgeschätzt (Verkehrsmengen, Lkw-Anteil, Herkunfts-/ Zielrichtungen, tageszeitliche Verteilung).

(3) Für die relevanten Knotenpunkte (Einsmündung An der Trift/ Giflitzer Straße) wird die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) ermittelt.



Übersicht

Quellen u.a.:

- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAS106), FGSV Köln, 2006
- Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, FGSV Köln, 2006
- Programm ver_bau, Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, bbw Software, Stand 2025
- Verflechtungsprognose 2030. BVU – ITB – IVV – Planco, Juni 2014
- Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen Ausgabe 2015, FGSV Köln

Definitionen:

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden folgende Fahrzeugklassen erfasst:

- Personenkraftwagen
- Motorräder
- Lieferwagen bis 3,5 t
- Lastkraftwagen ohne Anhänger/ Busse
- Lastkraftwagen mit Anhänger/ Sattelzüge

Bezüglich des Lkw-/ Schwerverkehrsaufkommens werden je nach Fragestellungen folgende Klassen gebildet:

- Schwerverkehr: Bezeichnet die für die Leistungsfähigkeitsberechnungen relevanten Lastkraftwagen, Lastzüge und Busse (ohne Lieferwagen), also alle Fahrzeuge > 3,5 t.
- Lkw1: Bezeichnet für lärmtechnische Betrachtungen gemäß RLS 19 den Anteil der Lastkraftwagen ohne Anhänger und Busse
- Lkw2: Bezeichnet für lärmtechnische Betrachtungen gemäß RLS 19 den Anteil der Lastkraftwagen mit Anhängern und Lastzügen.

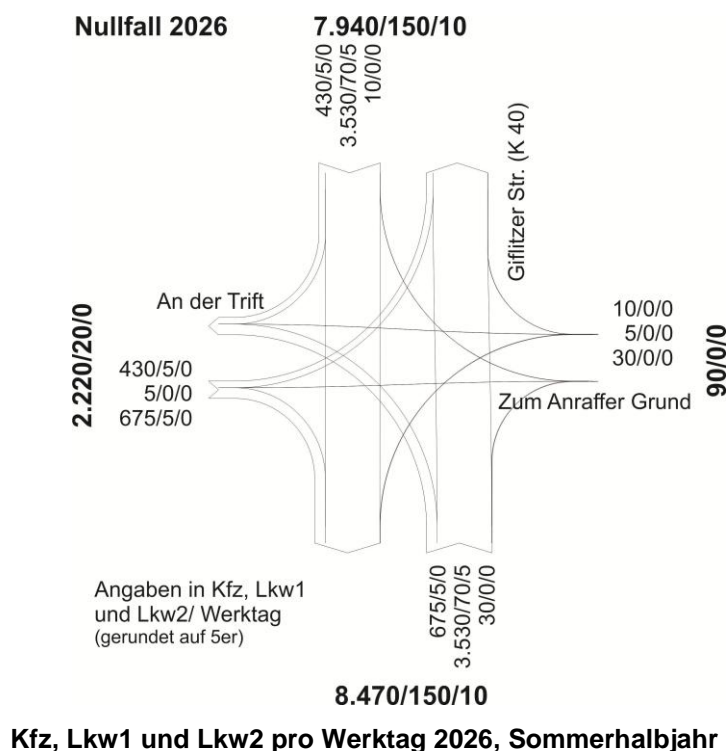
2. Vorhandene Situation

(4) In der Stadt Bad Wildungen ist ein Edeka-Markt an der Gifflitzer Straße (K 40) angesiedelt. Dieser soll zukünftig durch einen Neubau ersetzt werden.

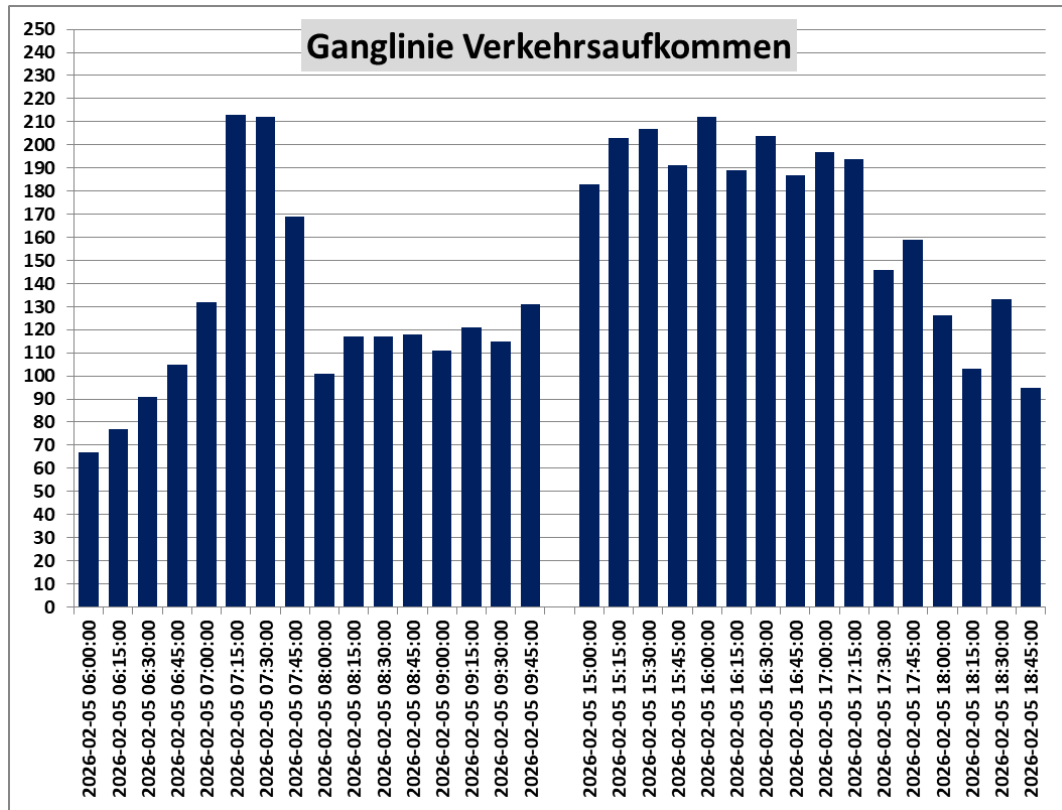
(5) Zur Ermittlung aktueller Verkehrswerte sind am 05. Februar 2026 in der Zeit von 6.00 bis 10.00 und 15.00 bis 19.00 Uhr die Fahrzeuge an der Einmündung der Straße An der Trift/ Gifflitzer Straße (K 40) mittels Videotechnik nach Fahrzeugart und Fahrtrichtung getrennt erfasst worden. Zur Sicherheit wurde aufgrund der Witterungsbedingungen am 05.02.2026 am Donnerstag, dem 12.02.2026 nochmals eine manuelle Stichprobenzählung durchgeführt, um die Zählwerte zu überprüfen. Die Abweichungen liegen innerhalb der üblichen Schwankungsbreite (am 12.02.26 sogar unter den Werten des 05.02.26), die Zählung von 05.02.2026 konnte damit bestätigt werden.

(6) Da die Zählung Anfang Februar stattfand und zum Zählzeitraum winterliches Wetter herrschte (Straßen und Wege waren aber befahr- und begehbar), sollen die aktuellen Verkehrswerte auf das Sommerhalbjahr hochgerechnet werden. Hierzu gibt das HBS 2001 (Ausgabe 2009) in Tabelle 2-6 Hinweise. In der zweiten Hälfte des Januars treten etwa 0,965 % des Jahresmittels auf. Der Maximalwert tritt in der ersten Hälfte des Monats Mai mit 1,052 % des Jahresmittelwertes auf. Dies entspricht etwa 9,0 % mehr Verkehr im Mai als im Januar. Vereinfacht werden die Zählwerte des 05.02.2026 um pauschal 10 % erhöht, um die im Sommerhalbjahr höheren Verkehrswerte zu berücksichtigen.

(7) Die Ergebnisse wurden in Modellrechnungen übertragen und sind in der Abbildung unten als Nullfall 2026 dargestellt.



(8) Die Spitzenstunden eines Normalwerttages ergeben sich zwischen 07.00 und 08.00 vormittags mit 8,5 % der Tagesbelastung und zwischen 15.15 und 16.15 Uhr mit 9,6 % der Tagesbelastung.



Kfz/ 15 Minuten, Einmündung An der Trift/ Giflitzer Straße (K 40)

3. Prognose 2040

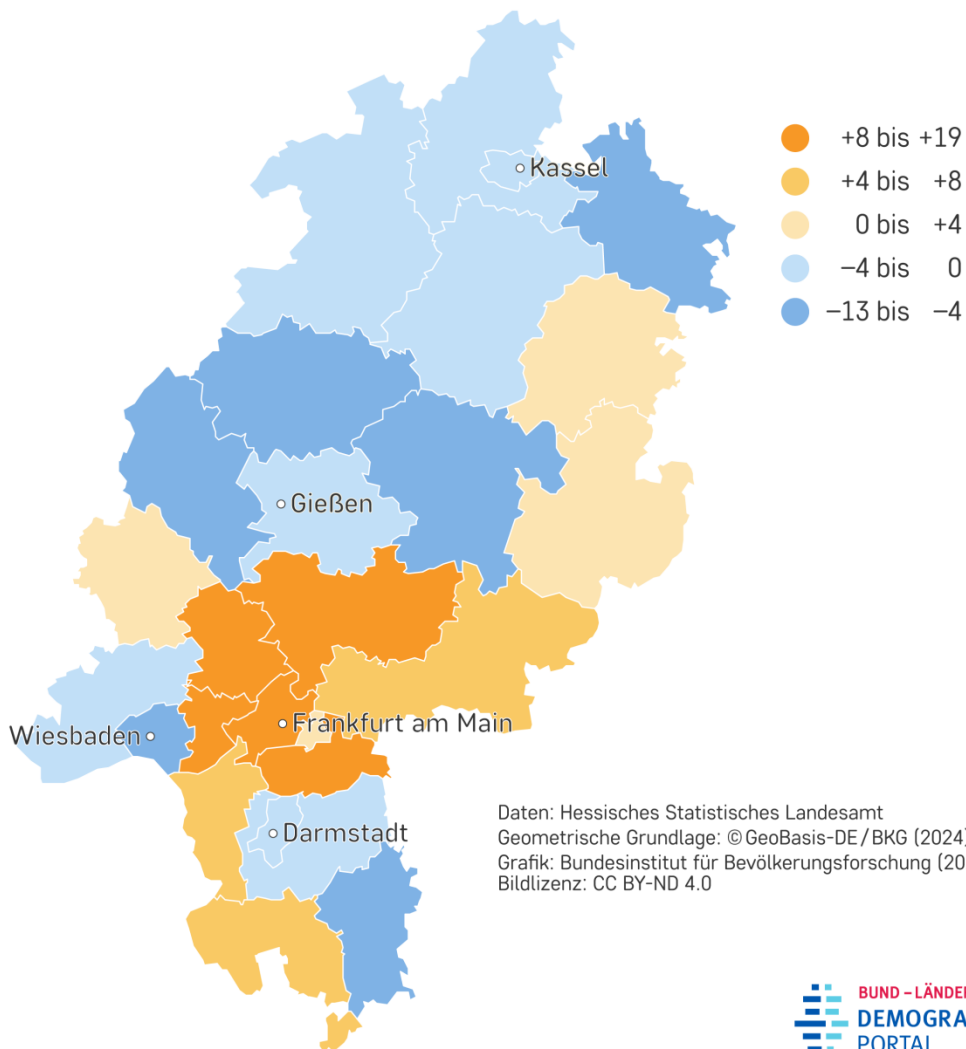
3.1 Allgemeine Verkehrsprognose 2040

(9) Das Hessische Landesamt für Statistik hat für die Stadt Bad Wildungen für den Zeitraum von 2018 bis 2025 einen Bevölkerungsanstieg um 2 % dokumentiert. Derzeit leben in Bad Wildungen 17.387 Menschen.

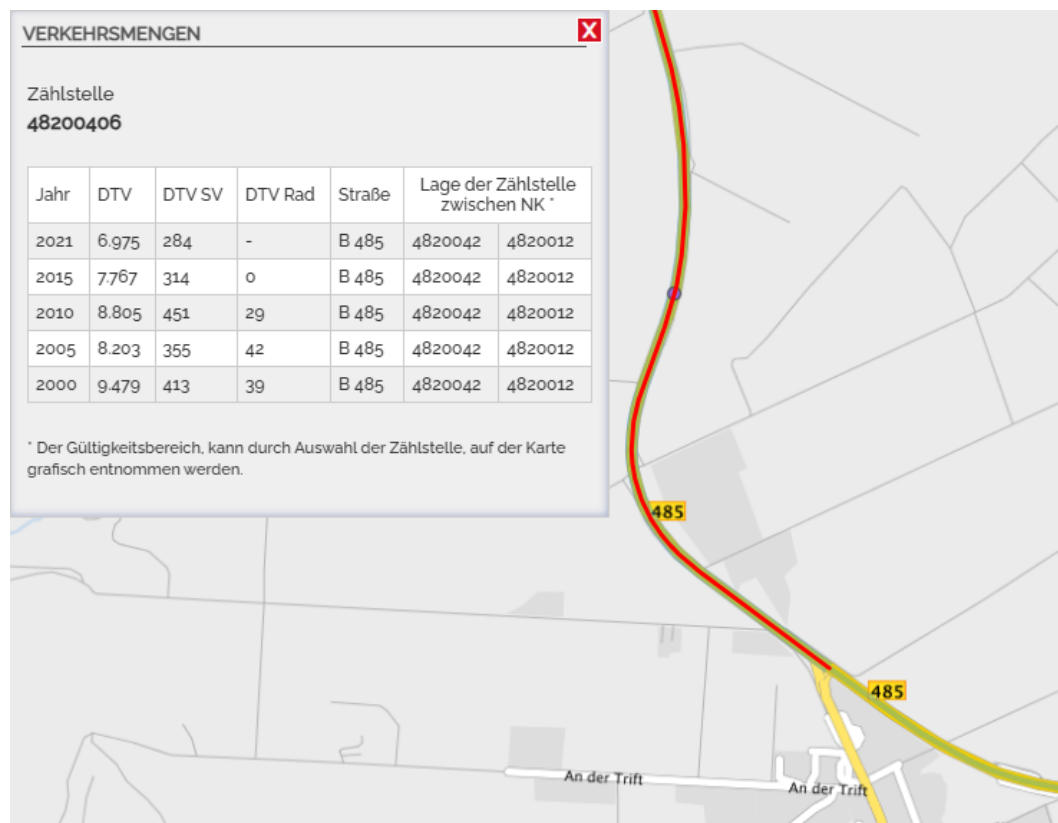
(10) Für den Landkreis Frankenberg Waldeck geht das Hessische Statistische Landesamt für den Zeitraum von 2021 bis 2050 von einem Rückgang der Bevölkerung von einem Prozent aus.

Bevölkerungsentwicklung in Hessen

Veränderung der Bevölkerungszahl (in Prozent), 2021–2050



(11) Für den Untersuchungsraum liegen keine Verkehrsprognosedaten vor. Die Auswertung vorliegender Daten der allgemeinen Straßenverkehrszählung (svz) und erfolgter Zwischenzählungen bzw. Hochrechnungen im Umfeld weisen eher auf sinkende Verkehrswerte hin. Eine exakte Prognose ist auf der Grundlage dieser Daten aber nicht möglich, da u.a. für die K 40 keine Daten vorliegen.



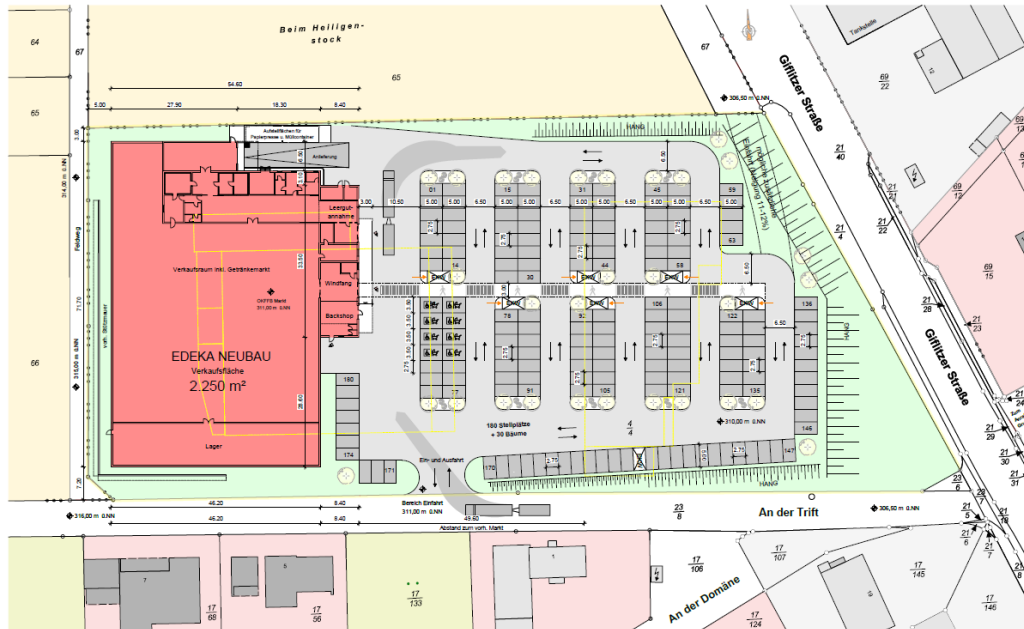
Auszug „Interaktive Verkehrsmengenkarte Hessen“

(12) Die zukünftige Entwicklung des Verkehrsaufkommens hängt u.a. von allgemeinen Mobilitätsentwicklungen, wirtschaftlichen Entwicklungen, der Bevölkerungszahl und der demographischen Struktur sowie den umliegenden Flächennutzungen und dem Straßennetz ab.

(13) Zur Sicherheit wird von einem Anstieg der Verkehrsmengen durch allgemeine Entwicklungen im Umfeld bis zum Prognosehorizont 2040 von + 5 % ausgegangen. Damit sind mögliche allgemeine Entwicklungen (z.B. des Verkehrsverhaltens oder des Pkw-Besitzes), aber auch Änderungen der Flächennutzung im Umfeld (z.B. neue Baugebiete) pauschaliert enthalten.

3.2 Spezielle Verkehrsprognose 2040

(14) An der Trift in Bad Wildungen soll ein bestehender Edeka-Markt und das westlich angrenzende Gebäude abgerissen werden. An deren Stelle soll der Neubau des Edeka-Marktes mit größerer Verkaufsfläche entstehen.



Quelle: Edeka Handelsgesellschaft Hessenring mbH/ jsp architekten

(15) Der neue Edeka-Markt soll zukünftig über eine Verkaufsfläche (VKF) von 2.250 m² verfügen und einen Backshop beinhalten. Der bestehende Edeka-Markt verfügt z.Z. über eine VKF von 830 m² und beinhaltet bereits derzeit einen Backshop.

(16) Da die Kfz-Kundenfahrten für den alten Markt bereits in der aktuellen Verkehrszählung enthalten sind, wird nur der Neuverkehr durch den Flächenzuwachs ermittelt.

(17) Hier wird vereinfacht, davon ausgegangen, dass der Verkehrszuwachs linear zum Verkaufsflächenzuwachs verläuft. Tatsächlich dient der Neubau vor allem/ auch der Kundenbindung durch moderne Gestaltung, breite Gänge etc. Der Verkehrszuwachs wird deswegen in der Praxis geringer ausfallen, die Abschätzung erhält dadurch zusätzliche Sicherheiten.

(18) Die zukünftigen Verkehrsmengen lassen sich aus den geplanten Nutzungen mit Hilfe von Erfahrungs- und Kennwerten und Literaturquellen ableiten (u.a. Programm Ver_Bau):

Edeka-Markt Neubau Erweiterung um 1.420 m² Verkaufsfläche

Nutz-ung	VKF [qm]	Spezifisches Personenaufkommen	Personenaufkommen	Weg/ Pers.	Kfz-Anteil	Bes.-grad	Zufahrten pro Tag (gerundet)
Edeka	1.420	0,8 Kunden/ qm 1 Besch./ 40qm 0,55 Lkw/ 100qm	1.135 Kunden 35 Besch. 8 Lkw	1,0 1,5 1,0	70% 70% 100%	1,3 1,1 1,0	610 Kfz 35Kfz 15 Kfz
Summe							660 Kfz

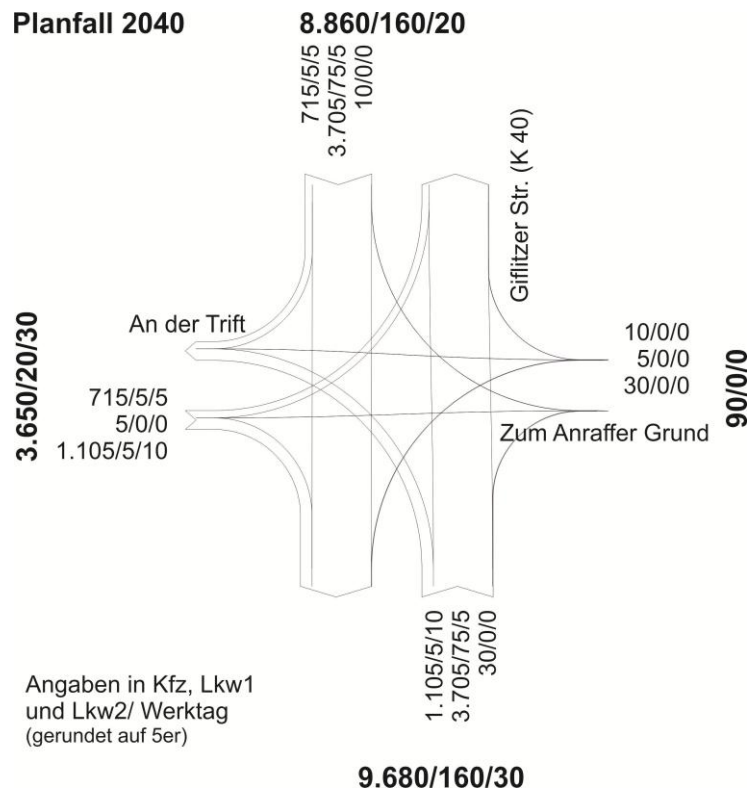
(19) Es ergeben sich damit Neuverkehre von rund 660 Kfz-Zufahrten und 660 Kfz-Abfahrten/ Werktag mit Bezug zum Edeka-Markt (1.320 Kfz-Fahrten insgesamt).

(20) Konkurrenz- und Verbundeffekte sind an diesem Standort nicht zu erwarten, jedoch Mitnahmeeffekte. D.h. ein Teil der prognostizierten Verkehre mit Bezug zum Edeka-Markt befährt ohnehin die Gifflitzer Straße biegt nur zum Einkauf bei Edeka ab und danach wieder in die Gifflitzer Straße ein. Zur Sicherheit wird aber davon ausgegangen, dass alle neu ermittelten Zusatzverkehre von und zum Edeka-Markt Neuverkehre sind. Die nachfolgenden Berechnungen der Leistungsfähigkeit liegen auf der sicheren Seite.

(21) Die Fahrten mit Bezug zum neuen Edeka-Markt verteilen sich wie die vorhandenen Fahrten:

- 60 % von und nach Süden
- 40 % von und nach Norden

(22) Es ergibt sich der Planfall 2040.



4. Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität

(23) Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten sind die Spitzenstunden maßgeblich. Diese liegen morgens zwischen 07.00 und 08.00 Uhr und nachmittags zwischen 15.15 und 16.15 Uhr. Die Belastungen ergeben sich mit 8,5 und 9,6 % der 24-stündigen Werktagsbelastung.

(24) Die Berechnung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erfolgt mit pauschal 10 % der Tagesverkehrsmengen. Damit wird den Anforderungen des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) zur Berücksichtigung der sogenannten 50. Stunde, d.h. der 50. höchstbelasteten Stunden eines Jahres, entsprochen. Damit sind auch die im Sommerhalbjahr üblichen zusätzlichen Verkehrsmengen im Freizeit und Ausflugsverkehr berücksichtigt.

(25) Die Verkehrsqualität wird gemäß „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) in den Stufen A bis F angegeben. Die Stufe A bedeutet dabei einen freien Verkehrsfluss, die Stufe F eine Überlastung der Verkehrsanlage. Im Allgemeinen wird eine Verkehrsqualität der Stufe D aus ausreichend angesehen.

Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes (QSV)

Knotenpunkte ohne LSA:

Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.

Stufe B: Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

Stufe C: Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.

Stufe D: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom gebildet hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

Stufe E: Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch (d.h. ständig zunehmende Staulänge) führen. Die Kapazität wird erreicht.

Stufe F: Die Anzahl der Verkehrsteilnehmer, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über eine Stunde größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Staus mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

Quelle: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)

(26) Im heutigen Ausbauzustand mit den Prognoseverkehrsmengen 2040 ergibt sich an der Einmündung eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Die vorhandenen Linksabbiegestreifen sind ausreichend dimensioniert. Bauliche Maßnahmen zur Ertüchtigung der Kreuzung sind damit nicht erforderlich.

HBS 2015, Kapitel S5: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage											
Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Fz]	[Fz]	
1		1	5,5	2,8	375	839		4,3	1	1	A
2		377				1800					A
3		75				1600					A
Misch-H		452				1764	2 + 3	2,8	2	2	A
4		75	6,5	3,2	896	282		17,6	2	2	B
5		1	6,7	3,3	896	265		13,6	1	1	B
6		113	5,9	3,0	409	728		5,9	1	1	A
Misch-N		188				610	4 + 5 + 6	8,7	2	3	A
9		3				1600					A
8		377				1800					A
7		113	5,5	2,8	445	775		5,5	1	1	A
Misch-H		380				1798	8 + 9	2,6	1	2	A
10		3	6,5	3,2	1006	206		17,7	1	1	B
11		1	6,7	3,3	931	253		14,3	1	1	B
12		1	5,9	3,0	374	760		4,7	1	1	A
Misch-N											

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **B**

Lage des Knotenpunktes : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Wartezeit : Akcelik/Troutbeck (wie HBS 2015)

HBS 2015 S5

- 1 Giflitzer Str. N links
- 2 Giflitzer Str. N gerade
- 3 Giflitzer Str. N rechts
- 4 An der Trift links
- 5 An der Trift gerade
- 6 An der Trift rechts
- 7 Giflitzer Str. S links
- 8 Giflitzer Str. S gerade
- 9 Giflitzer Str. S rechts
- 10 Zum Anraffer Grund links
- 11 Zum Anraffer Grund gerade
- 12 Zum Anraffer Grund rechts

Spalte	Einheit	Bedeutung / Kommentar
1	-	Nr. des Verkehrsstroms
-	-	Pfeilsymbol für die Fahrtrichtung des Stroms grün: Hauptströme 2 und 3 sowie 8 und 9 rot: Nebenströme
q-vorh	Pkw-E/h	vorhandene Verkehrsstärke des Stroms alle Ströme nach Umrechnung in Pkw-E Abweichend davon wird für Hauptströme im Programm mit der Einheit Fz/h gerechnet. (siehe folgende Spalte „q-Haupt“)
tg	s	Grenzzeitlücke (durch HBS 2015, Tab. S5-5 oder L5-6 vorgegeben)
tf	s	Folgezeitlücke (durch HBS 2015, Tab. S5-5 oder L5-7 vorgegeben)
q-Haupt	Fz/h	Summe der Verkehrsstärken der bevorrechtigten Ströme (errechnet nach HBS 2015 Tab. S5-4 oder L5-5)
q-max	PKW-E/h	Ergebnis der Berechnung; Kapazität für den jeweiligen Strom in Pkw-E/h.
Mischstrom		Im Falle von mehreren Strömen auf einem Fahrstreifen: Aufzählung der betroffenen Ströme. Wenn ein Strom mit „(k)“ bezeichnet ist, heißt das: Der Mischstrom entsteht dadurch, dass dieser Strom einen zu kurzen Fahrstreifen hat (95%-Staulänge > Fahrstreifenlänge in Pkw-E = Länge des Fahrstreifens) Für Landstraßen: statt 95% gilt 90%.
W	s	Mittlere Wartezeit
N-95	Pkw-E	95 % - Percentilwert des Rückstaus
N-99	Pkw-E	99 % - Percentilwert des Rückstaus
QSV	-	Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den Verkehrsstrom oder den Mischstrom /Level of Service

Tabella 7: Beschreibung der Ergebnisse für die KNOBEL-Tabella

(27) Eine weitere Zufahrt von Norden ist nicht erforderlich, da der prognostizierte Verkehr im bestehenden Knotenpunkt gut abgewickelt werden kann.

(28) Für die beiden Knoten auf der Straße An der Trift (Einmündung des neuen Edeka-Marktes/ An der Trift und An der Trift/ An der Domäne) sind bei den zu erwartenden Verkehrsmengen ebenfalls keinerlei Probleme zu erwarten.

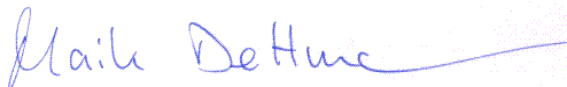
(29) Fußgänger und Radfahrer werden nahezu vollständig aus südlicher Richtung kommen, da dort der Siedlungsbereich ist. Damit können alle Verkehrsteilnehmer die Zuwegung über die Straße An der Trift zum Edeka-Markt ohne Umwege nutzen.

(30) Eine Anbindung des Grundstücks für Fußgänger nach Norden zum bestehenden Geh- und Radweg entlang der K40 und weiter zur B 485 wäre mittels einer Treppe möglich. Jedoch sind von hier so gut wie keine Fußgänger zum Edeka-Markt zu erwarten, die Einrichtung einer Wegebeziehung für den Fußverkehr ist hier nicht erforderlich. Der Radverkehr würde eine solche Treppe ohnehin meiden und statt dessen den etwas längeren Weg über die Straße An der Trift nutzen, bei dem das Fahrrad aber nicht über eine Treppe geschoben werden müsste.

Hannover, Februar 2026



Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias



i.A. Dipl.-Geogr. Maik Dettmar

ALLGEMEINE VORPÜRUNG [gem. § 7 UVPG]

des Einzelfalls im Rahmen der Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

Stadt-
Bad Wildungen



Bad Wildungen
NATÜRLICH GUT

-02.04.2026 -

TEIL F – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls



Planungsbüro Bioline
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
1.1	Planungsanlass und Planerfordernisse	1
1.2	Ziel der Planung	1
2	Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG).....	2
3	Anwendbarkeitsprüfung Vorprüfung des Einzelfalls	3
4	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	4
4.1	Merkmale des Vorhabens	4
4.2	Standort des Vorhabens.....	13
4.3	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	16
5	Zusammenfassung	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Keine

TABELLENVERZEICHNIS

Keine

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und Planerfordernisse

Die Stadt Bad Wildungen verfügt an der „Giflitzer Straße“ im Stadtteil Altwildungen über einen etablierten Lebensmitteleinzelhandelsstandort, der eine zentrale Funktion für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet und im Verflechtungsbereich wahrnimmt. Der bestehende Marktstandort weist jedoch erhebliche funktionale und kapazitative Defizite auf; die vorhandene Verkaufsfläche ist für den nachgewiesenen Versorgungsbedarf im Einzugsgebiet unterdimensioniert, so dass ein Teil der Nachfrage auf weiter entfernte Standorte ausweicht und die Versorgungs- und Wettbewerbsfunktion des Standorts geschwächt wird.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich zudem ein seit mehreren Jahren brachliegendes, ehemals gewerblich genutztes Großhandelsgebäude mit weitgehend versiegelten Außenflächen, das aufgrund seines baulichen Zustands und seiner eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten einen städtebaulichen Missstand darstellt. Vor diesem Hintergrund besteht das städtebauliche Erfordernis, den Standort planungsrechtlich neu zu ordnen, die Nahversorgungsfunktion dauerhaft zu sichern und die brachliegende Gewerbefläche einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 13 „Giflitzer Straße“ setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Selbstabholerlager“ sowie eine Tankstelle fest und bietet damit keine geeignete planungsrechtliche Grundlage für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 BauNVO. Die erforderliche Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts kann auf dieser Grundlage weder rechtssicher genehmigt noch hinsichtlich Verkaufsflächendimension und Sortimentsstruktur gesteuert werden. Aus § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich daher ein Planerfordernis zur Änderung des Bebauungsplans, um die geordnete städtebauliche Entwicklung, die Sicherung der Nahversorgung und die Beseitigung städtebaulicher Missstände am Standort „An der Trift“ zu gewährleisten.

Die Teiländerung zum Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ verfolgt vor diesem Hintergrund das Ziel, ein „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“ festzusetzen, die zulässige Verkaufsfläche auf 2.060 m² zu begrenzen, die Sortimentsausrichtung auf die Grundversorgung zu fokussieren und die Nutzung in Einklang mit dem Flächennutzungsplan, den Zielen der Raumordnung sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Wildungen zu bringen.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts an der „Giflitzer Straße“ als integrierten Nahversorgungsstandort für den Stadtteil Altwildungen, das nördliche Stadtgebiet von Bad Wildungen und den zugeordneten Verflechtungsbereich. Hierzu soll durch die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebiets – großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“ die Zulässigkeit eines Verbrauchermarkts mit maximal 2.060 m² Verkaufsfläche und überwiegendem Sortiment der Grundversorgung (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzende Drogeriewaren) geschaffen und zugleich sortimentsbezogen gesteuert werden.

Die Planung verfolgt darüber hinaus das Ziel, die brachliegende, funktional überholte Gewerbestruktur im westlichen Teil des Plangebiets zu beseitigen und durch eine integrierte, städtebaulich geordnete Betriebsanlage zu ersetzen, die zeitgemäße Anforderungen an Betriebsabläufe, Kundenführung und Erreichbarkeit erfüllt. Durch die innenentwicklungsorientierte Neuordnung innerhalb des bestehenden Sondergebiets sollen städtebauliche Missstände behoben, die Flächeneffizienz erhöht und zusätzliche Außenbereichsinanspruchnahmen vermieden werden.

Schließlich zielt die Planung darauf ab, die Entwicklung des Standorts mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans (Darstellung als Sonderbaufläche „SE 3 – Sondergebiet Einkauf“), den Zielen der Raumordnung (Mittelzentrum Bad Wildungen, Vorranggebiet Siedlung – Bestand) sowie den Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bad Wildungen in Einklang zu bringen und die zentren- und raumordnungsrechtliche Verträglichkeit der Nahversorgungsfunktion dauerhaft sicherzustellen.

2 Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG)

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit der Entwicklungsabsichten der Stadt Bad Wildungen erfolgt auf Grundlage der europarechtlichen Vorgaben der Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten in der durch die Richtlinie 2014/52/EU vom 16. April 2014 geänderten Fassung. Diese Richtlinie wurde in Deutschland durch das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in nationales Recht umgesetzt.

Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist die Teiländerung eines Bebauungsplans für die bauliche Neuordnung zweier bereits im Bestand vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Bad Wildungen. Für derartige Vorhaben sieht die Anlage 1 zum UVPG für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels in Verbindung mit bauleitplanerischen Verfahren (Nr. 18.6, Nr. 18.8 UVPG) die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls vor. Diese Vorprüfung dient der Feststellung, ob für das konkrete Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die Vorprüfung richtet sich nach den in Anlage 3 zum UVPG festgelegten Kriterien. Dabei sind die Merkmale des Vorhabens, die Empfindlichkeit des betroffenen Standorts sowie die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt einer überschlägigen Bewertung zu unterziehen. Zu den relevanten Prüffaktoren zählen insbesondere die Größe und Nutzungsart des Vorhabens, die Inanspruchnahme von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sowie potenzielle Emissionen. Aufgrund der geografischen Lage des Plangebiets und der vorgesehenen Nutzung sind grenzüberschreitende Umweltauswirkungen auf andere EU-Mitgliedstaaten im Sinne von § 8 UVPG nicht zu erwarten; dieser Aspekt bedarf daher keiner vertieften Betrachtung.

Die Stadt Bad Wildungen beabsichtigt, das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.

November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), durchzuführen. Im Rahmen dieses Verfahrens hat die Kommune überschlägig einzuschätzen, ob die Aufstellung des Bebauungsplans erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Hierbei sind ausschließlich solche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, die gemäß § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB abwägungserheblich sind. Als Bewertungsgrundlage dienen die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen des Gebiets. Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB jedoch ausgeschlossen, sofern durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

3 Anwendbarkeitsprüfung | Vorprüfung des Einzelfalls

Zur Überprüfung der verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a des BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ wird nachfolgend eine systematische Analyse der relevanten Umweltbelange anhand einer tabellarischen Darstellung vorgenommen, um festzustellen, ob die gesetzlich normierten Anforderungen im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit erfüllt sind.

1 Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches	Ja
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollständig Flächen von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen	Ja
Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinien in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an (...Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche)	Ja
Der Bebauungsplan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt	Ja

2 Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?

Fallgruppe 1: Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter	Ja
Fallgruppe 2: Die zulässige Grundfläche beträgt mehr als 20.000 Quadratmeter und weniger als 70.000 Quadratmeter	-

3 Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) findet ausschließliche Anwendung auf solche Vorhaben, für welche keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht. Dies stellt ein zwingendes Ausschlusskriterium dar, das eine vorherige Klärung erforderlich macht. Im vorliegenden Fall ist nach Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.1 und 18.6.2, zu überprüfen, ob das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ein UVP-pflichtiges Vorhaben betrifft. Ziffern 18.6.1 und 18.6.2 erfassen den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche ab 1.200 Quadratmetern. Für derartige Vorhaben ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, ob die konkrete Planung die Merkmale eines UVP-pflichtigen Vorhabens erfüllt.	Ja
18.8: Bau eines Vorhabens der in den Nr. 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.	A

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“

A = Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ löst eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls aus. Auf Grundlage dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Grundsätzlich ist als notwendige Voraussetzung für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a des BauGB eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, um die fehlende Erheblichkeit der Umweltauswirkungen dokumentiert festzustellen.

4 Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten?

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Flora-Fauna-Habitate (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Ja

5 Sind nach überschlägiger Prüfung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten?

Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen wird. Ja

4 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

4.1 Merkmale des Vorhabens

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sind die Merkmale des Vorhabens sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt nach Maßgabe der in Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) festgelegten Kriterien einer überschlägigen Beschreibung zu unterziehen. Bei dieser Darstellung werden ausschließlich solche Vorhabensmerkmale und Umweltwirkungen berücksichtigt und dokumentiert, die für die nachfolgende fachliche Einschätzung erforderlich sind, ob das geplante Vorhaben voraussichtlich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne von Anlage 3 UVPG haben kann.

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Erheblichkeit
1.1	Anlage 3 UVPG Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 14.211 Quadratmetern und erstreckt sich durchgehend über das Flurstück 4/4 in der Gemarkung Altwildungen, Flur 6. Diese Flächengröße bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung des Einzelhandelsstandorts und bestimmt den Rahmen für die zulässige bauliche Nutzung sowie die erforderlichen Nebennutzungen wie Parkplatz- und Erschließungsflächen. Das geplante Vorhaben sieht die Neuordnung des bestehenden Einzelhandelsstandorts vor. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 2.060 Quadratmeter festgesetzt, was einer Steigerung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit von 830 Quadratmetern um 1.230 Quadratmeter entspricht. Diese Erhöhung ist durch den Rückbau einer genutzten Gewerbeimmobilie und die hieraus	Nein

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“

resultierende Möglichkeit zur Neuordnung begründet und führt zu einer Konsolidierung zweier Betriebsstätten zu einem zusammenhängenden Betrieb.

Die bauliche Höhe wird gegenüber der eingeschossigen Bauweise mit einer Gebäudehöhe von bis zu 12,5 Metern um 2 Meter erhöht, was weitestgehend der bestehenden Baustruktur entspricht und eine Kontinuität des Stadtbildes sichert. Die Gebäudeausgestaltung orientiert sich an den modernen Anforderungen der Einzelhandelsbetriebsweise und gewährleistet eine effiziente Raumnutzung sowie optimierte Betriebsabläufe.

Von der Gesamtfläche von 14.211 Quadratmetern entfallen die überwiegende Mehrheit auf befestigte Grundstücksflächen für Stellplätze, Lieferzonen und Umfahungsflächen. Die Bebauungsfläche beschränkt sich auf den eigentlichen Gebäudebereich des Einzelhandelsmarktes mit zugehörigen Nebengebäuden. Ein linearer Gehölzbestand zwischen den bestehenden Gebäudestrukturen wird entnommen. Der begrünte Grundstücksanteil wird in einem dem Bestand „entsprechenden Umfang erhalten beziehungsweise neu entwickelt

Das Vorhaben ist mit dem Rückbau der bisherigen Bestandsgebäude verbunden. Hierbei werden die beiden separaten Gebäudekomplexe – der betriebene Verbrauchermarkt und der leerstehende Großmarkt – in ihren Fundamentstrukturen zurückgebaut, um Platz für die Neuordnung und Zusammenführung zu einer integrierten Betriebsstätte zu schaffen.

Die Abrissarbeiten unterliegen den Anforderungen der Abbruchgenehmigung der Hessischen Bauordnung und müssen nach den einschlägigen technischen Regelwerken durchgeführt werden. Der Abbruch umfasst die Demontage von Gebäudestrukturen, die Rückgewinnung verwertbarer Materialien sowie die fachgerechte Entsorgung oder Verwertung von Abbruchrückständen.

Die Abrissarbeiten führen zu temporären baubedingten Auswirkungen (Lärm, Staub, Verkehr), die sich zeitlich auf die Bauausführungsphase beschränken und räumlich auf das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung begrenzt sind. Erhebliche und dauerhaften Umweltauswirkungen durch die Abrissarbeiten sind nicht zu erwarten. Die Einhaltung der einschlägigen immissionschutzrechtlichen Vorgaben und der technischen Regeln zur Abbruchausführung gewährleistet, dass die Beeinträchtigungen auf ein zumutbares Maß begrenzt werden.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“

- | | | | |
|-----|---|---|------|
| 1.2 | Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten | <p>Landesplanerische und regionalplanerische Einbindung</p> <p>Die Entwicklungsabsichten werden auf ihre Vereinbarkeit mit dem Regionalplan Nordhessen 2009 und dem Landesentwicklungsplan Hessen geprüft. Die gutachterliche Bewertung stellt fest, dass die Entwicklungsabsichten mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans grundsätzlich vereinbar ist. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sonderbaufläche „SE – Sondergebiet Einkauf“ dar und entspricht damit der bestehenden Nutzung und der Versorgungszielsetzung der Stadt. Der Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ konkretisiert diese Darstellung durch Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit erfüllt.</p> <p>Bestehendes Planungsrecht</p> <p>Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Giflitzer Straße“ überplant, der am 22. Juli 1977 in Kraft getreten ist. Der geltende Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Selbstabholerlager“ fest und lässt daneben lediglich eine Tankstelle zu. Die Grundflächenzahl ist auf 0,5, die Geschossflächenzahl auf 1,0 festgesetzt; als Dachform ist ausschließlich ein Flachdach zulässig. Nicht überbaubare Bereiche sind insbesondere mit einem Abstand von 20,0 Metern zur Giflitzer Straße und 10,0 Metern zur Straße „An der Trift“ festgesetzt. Die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans ermöglichen nach derzeitiger Rechtslage keine Zulässigkeit für einen großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Eine Erweiterung oder räumliche Neuordnung des bestehenden Einzelhandelsstandorts ist unter den geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zulässig. Die Teiländerung des Bebauungsplans ist daher erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die beabsichtigte Erweiterung und Neustrukturierung des Einzelhandelsstandorts gemäß § 30 BauGB herzustellen.</p> <p>Zusammenwirken mit anderen Vorhaben</p> <p>Aufgrund der Lage im Stadtgebiet ist grundsätzlich von einem Zusammenwirken mit anderen Vorhaben auszugehen. Es sind jedoch keine erheblichen Kumulationswirkungen durch die Erweiterung des bestehenden Marktes erkennbar.</p> | Nein |
| 1.3 | Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, | <p>Inanspruchnahme von Fläche und Boden</p> <p>Die geplante Entwicklung des Einzelhandelsstandorts führt zu einer Neuordnung und partiellen Verdichtung der Flächennutzung innerhalb des bereits als Gewerbe- und Handelsfläche genutzten Plan-</p> | Nein |

Pflanzen und biologische Vielfalt

gebiets. Eine Neuinanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen ist minimal und beschränkt sich auf einen ca. 950 m² großen, bereits als Sondergebietsfläche festgesetzten Ackerstreifen. Die überwiegende Fläche des Plangebiets ist bereits versiegelt oder baulich geprägt. Die Geländeenivellierung zur Vereinheitlichung der beiden bestehenden Betriebsflächen auf eine einheitliche Ebene führt zu keiner wesentlichen Zunahme der Versiegelung. Der Bodenaufbau des Plangebiets ist durch die Vornutzungen bereits anthropogen überformt und weist keine besonderen Funktionen oder Empfindlichkeiten auf. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Bodenfunktion oder das Bodengefüge sind nicht zu prognostizieren.

Wasserwirtschaft und Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner gewerblichen Prägung und der bestehenden Versiegelung keine besonderen Bedeutungen für den Wasserhaushalt oder die Grundwasserneubildung auf. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die geplante Entwicklung erfordert eine sachgerechte Regelung der Oberflächenentwässerung, die im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren nach Maßgabe der Hessischen Wassergesetze und der einschlägigen technischen Regelwerke festzulegen ist. Eine Verschärfung der Hochwassersituation oder eine nachteilige Beeinflussung von Gewässern ist aufgrund der Standortlage nicht zu besorgen. Belastungen der Grundwassergüte durch die geplante Nutzung sind nicht zu erwarten, sofern die einschlägigen Anforderungen des Wasserschutzrechts eingehalten werden.

Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird durch eine gewerbliche Nutzung und großflächige Bebauung geprägt. Der Versiegelungsgrad ist erheblich; Grünstrukturen beschränken sich auf einen linearen Gehölzbestand zwischen den bestehenden Gebäuden. Die angrenzenden Flächen sind durch intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Diese Standortcharakteristik führt zu einer stark eingeschränkten strukturellen faunistischen und floristischen Vielfalt. Durch regelmäßige Störungen infolge des Betriebs – insbesondere Lärm- und Lichtemissionen durch Kundenverkehr, Lieferverkehr und technische Anlagen – ist mit chronischen Störungseffekten zu rechnen.

Flora und Vegetationsstrukturen

Das Plangebiet weist aufgrund seiner gewerblichen Nutzung und Versiegelung eine stark reduzierte Vegetationsausstattung auf. Eine differenzierte Vegetationsgesellschaft oder hochwertige

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“

Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Das lineare Gehölzbestand stellt die einzige nennenswerte Vegetationsstruktur dar; es handelt sich dabei um sekundäre, nicht geschützte Begleitvegetation. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen. Die Flora des Gebiets wird von ubiquitären, störungstoleranten Arten geprägt. Eine Beeinträchtigung von Lebensraumtypen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

Faunistische Lebensraumpotentiale - Vögel

Das Plangebiet stellt für Vogelgemeinschaften lediglich einen eingeschränkten Lebensraum dar. Die hohe Störungsintensität durch Verkehr, Lärm und künstliche Lichtemissionen führt zu einem selektiven Ausschluss störungsempfindlicher Arten. Nach der gegenwärtigen und zu erwartenden künftigen Standortausprägung sind ausschließlich störungstolerante Ubiquitisten (beispielsweise Amsel, Kohlmeise, Ringeltaube, Elster) zu erwarten, die eine hohe Adaptationsfähigkeit gegenüber anthropogenen Störreizen aufweisen. Planungsrelevante Vogelarten im Sinne des Landes Hessen sind aufgrund der mangelnden Habitatstruktur und der kontinuierlichen Störungen nicht zu prognostizieren. Bei der notwendigen Entnahme des linearen Gehölzbestands sind die gesetzlichen Rodungsfenster nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Verbotszeitraum 1. März bis 30. September) einzuhalten, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv zu vermeiden.

Faunistische Lebensraumpotentiale - Fledermäuse

Die bestehenden Gebäudestrukturen stellen grundsätzlich ein Potential als Winterquartier und/oder auch Wochenstube für Fledermäuse dar. Vor Beginn möglicher Abbrucharbeiten ist daher eine Untersuchung erforderlich, um Konflikte zu identifizieren. Sollten Winterquartiere nachgewiesen werden, sind diese vor Abbruchbeginn durch Verschließungsmaßnahmen zu sichern und vor einer Neubesiedlung zu schützen. Der Verlust an Quartieren ist zu ersetzen. Im Falle eines aktuellen Besatzes ist eine fachgerechte Umsiedlung des Quartiers erforderlich und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das bloße Vorkommen von Fledermäusen stellt kein generelles Hindernis für die Aufstellung des Bebauungsplans dar; durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden.

Faunistische Lebensraumpotentiale - Amphibien

Amphibienlebensräume erfordern zwei eng benachbarte Biotoptypen: ein aquatisches Laichge-

wässer sowie ein terrestrisches Landhabitat mit ausreichender Strukturvielfalt. Im Plangebiet fehlen beide Voraussetzungen vollständig. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden; auch keine temporären Gewässerstrukturen wie Tümpel, Gräben oder Staugewässer, die als Laichhabitate dienen könnten. Das terrestrische Umfeld ist durch intensive Nutzung, hohen Versiegelungsgrad und geringe Strukturvielfalt gekennzeichnet und bietet keine geeigneten Landhabitate (Verstecke, Nahrungsräume, Überwinterungshabitate). Vor diesem Hintergrund ist das Vorkommen von Amphibien mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Faunistische Lebensraumpotentiale - Reptilien

Reptilienhabitate erfordern strukturreiche, häufig sonnenexponierte Lebensraumtypen mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten und Nahrungsangebot. Typische Habitate umfassen strukturierte Hänge, Heiden, extensive Wiesen, Steinbrüche, Ruderalflächen oder Felsbereiche. Im Plangebiet fehlen diese Strukturen vollständig. Es sind keine offenen, sonnenexponierten Bereiche mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten vorhanden; auch Stein- oder Holzhaufen, Ruderalflächen oder andere Sonderstandorte, die potenzielle Reptilienhabitate darstellen könnten, sind nicht vorhanden. Die intensive gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung führt zu einer Habitat-Ausschlusszone für Reptilien. Das Vorkommen planungsrelevanter Reptilienarten ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Faunistische Lebensraumpotentiale - Tagfalter

Tagfalter besiedeln terrestrische Lebensräume, wobei extensiv genutzte Wiesen und blütenreiche Säume wichtige Habitate darstellen. Diese Strukturen bieten Nektarquellen für adulte Falter sowie Wirtspflanzen für die Raupenentwicklung. Das Plangebiet weist eine hohe Versiegelungsintensität, Artenarmut und Strukturarmut auf. Das Blütenangebot ist extrem begrenzt; potenzielle Wirtspflanzen (beispielsweise Großer Wiesenknopf für die Anhangsarten-Falter nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) fehlen vollständig. Hinweise auf Vorkommen europaweit geschützter Schmetterlingsarten liegen nicht vor. Für Tagfalter und andere Lepidopteren stellt das Plangebiet kein geeignetes Habitat dar.

Faunistische Lebensraumpotentiale - Weitere Insekten

Insekten stellen die artenreichste Tierklasse dar. Ihre Vielfalt im Agrarland ist jedoch durch intensive Bewirtschaftung, Pestizidanwendung und Flächenverlust stark reduziert. Die gewerblich genutzten

Versiegelungsflächen sowie die angrenzenden intensiv bewirtschafteten Ackerflächen bieten nur einen sehr begrenzten Lebensraum für Insekten. Rückzugsräume und Verbindungskorridore sind kaum vorhanden. Das Plangebiet trägt daher nicht nennenswert zur Erhaltung der Insektenfauna bei.

Faunistische Lebensraumpotentiale - Säugetiere
Für Säugetiere ist ein eingeschränktes Artenspektrum zu erwarten. Das Vorkommen geschützter Arten wie des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*, Anhang IV FFH-RL) ist für das Gebiet nicht bekannt und ist aufgrund der Standortausprägung nicht zu prognostizieren. Fledermäuse wurden bereits separat bewertet. Weitere planungsrelevante Säugetiere (z. B. Feldhamster, Haselmaus) sind aufgrund der Standortstrukturen nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit zu erwarten; Fledermäuse werden separat betrachtet.

Schutzgebiete und übergeordnete Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt außerhalb aller Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder nach Hessischem Landesrecht. Insbesondere sind keine Natura-2000-Gebiete gemäß der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) oder der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie) betroffen. Eine Beeinträchtigung naturschutzfachlich bedeutsamer Flächen oder Funktionen ist nicht erkennbar. Das Plangebiet liegt nicht in oder in unmittelbarer Nähe zu gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG.

Artenschutzrechtliche Bewertung und Fazit

Die Lebensraumpotentialanalyse zeigt, dass das Plangebiet aufgrund seiner intensiven gewerblichen Nutzung, des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen Störungsbelastung kein Habitat für planungsrelevante Arten darstellt. Ubiquitäre, störungstolerante Arten stellen die einzige zu erwartende Faunengemeinde dar. Mit Ausnahme möglicher Fledermausvorkommen in Gebäudestrukturen – die durch Vermeidungsmaßnahmen gelöst werden können – sind artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu prognostizieren. Die geplante Neuordnung und Erweiterung des Einzelhandelsstandorts führen nicht zu einer nennenswerten Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt oder zu erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten. Bei Einhaltung der Rodungsfenster nach § 39 BNatSchG und einer Fledermaus-Kontrolle vor Abbruchbeginn können verbleibende Verbotstatbestände vollständig vermieden werden. Die geplante Entwicklung steht damit im Einklang mit den

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“

Anforderungen des besonderen Artenschutzes und der naturschutzfachlichen Gesamtbewertung.

- | | | | |
|-----|---|---|------|
| 1.4 | Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes | Der Betrieb des erweiterten Einzelhandelsbetriebs führt zu anfallenden Abfällen, die branchenüblich und charakteristisch für die Einzelhandelstätigkeit sind. Die Abfallwirtschaft und Abfallentsorgung erfolgt durch das für die Stadt Bad Wildungen zuständige kommunale Entsorgungsunternehmen nach Maßgabe der geltenden abfallrechtlichen Vorschriften, insbesondere des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV). Im Zusammenhang mit der beabsichtigten baulichen Neuordnung des Standorts werden Abbrucharbeiten für die bestehenden Gebäude erforderlich. Die dabei anfallenden Abbruchrückstände – wie Bauschutt, Mauerwerk, Beton und sonstige mineralische Baustoffe – werden nach Maßgabe einer entsprechenden Abbruchgenehmigung fachgerecht und ordnungsgemäß entsorgt oder einer Verwertung zugeführt. Für möglicherweise mit Schadstoffen behaftete Materialien ist eine gesonderte schadstoffgerechte Behandlung nach Maßgabe der einschlägigen Gefahrstoffverordnungen erforderlich. Das geltende Abfallrecht und die technischen Regeln für die Abbruchausführung sind dabei verbindlich einzuhalten. | Nein |
| 1.5 | Umweltverschmutzung und Belästigungen | <p>Mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ist anzunehmen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Verkehrsleistungsfähigkeit entstehen. Mögliche Umweltbeeinträchtigungen ergeben sich primär durch Lärm- und Luftschadstoffemissionen aus dem motorisierten Individualverkehr und dem gewerblichen Lieferverkehr. Da diese Verkehrsquellen bereits in der gegenwärtigen Bestandssituation vorhanden sind, handelt es sich um eine Steigerung im Rahmen der bestehenden Belastungssituation. Verkehrsbedingte Belästigungen sind daher als nicht erheblich einzustufen. Die Erschließung erfolgt unverändert über bestehende Grundstückszufahrten.</p> <p>Der Betrieb notwendiger technischer Anlagen (Klimaanlagen, Kälteanlagen, Müllpressen, Lieferverkehr auf Parkplatzflächen) kann Schallemissionen verursachen. Die Emissionsquellen (Kunden- und Lieferverkehr, technische Anlagen) entsprechen der Art nach der Bestandssituation; es ist von einer maßvollen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Die schalltechnische Prognose zeigt, dass bei Anordnung der Stellplätze und Anlieferbereiche gemäß Planung die Richtwerte eingehalten werden können.</p> <p>Die anfallenden Niederschlagswässer unterliegen den Vorgaben der Hessischen Wassergesetze und</p> | Nein |

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“

		<p>der technischen Regelwerke der Wasserwirtschaft. Vorrangiges Ziel ist die Versickerung vor Ort, um die natürliche Grundwasserneubildung zu sichern und Kanalabflussmengen zu minimieren. Sofern gutachterliche Untersuchungen Versickerung nicht oder nur teilweise ermöglichen, wird das Niederschlagswasser nach Rückhaltung kontrolliert abgeleitet. Dies gewährleistet, dass verunreinigtes Niederschlagswasser nicht unmittelbar in die Grundwasserschichten eindringt, sondern einer Vorbehandlung zugeführt wird. Die genaue Ausgestaltung wird im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren nach wasserrechtlichen Bestimmungen festgelegt.</p> <p>Während der Bauphase – insbesondere bei Abbrucharbeiten, Geländeneivellierung und Betriebsflächen-Neuordnung – sind temporäre Belästigungen durch Baulärm, Staubemissionen und Verkehrsbewegungen zu erwarten. Diese baubedingten Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauausführungsdauer begrenzt und räumlich auf das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld beschränkt. Unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (TA Lärm, AVV Baulärm), üblicher Arbeitszeiten und Einsatz lärmarmer Baumaschinen können diese Beeinträchtigungen auf ein zumutbares Maß reduziert werden. Baubedingte Belästigungen sind daher als nicht erheblich einzustufen. Sonstige Formen der Umweltverschmutzung – Erschütterungen, elektromagnetische Strahlung, Lichtemissionen oder Geruchsemissionen – sind mit der geplanten Entwicklung nicht verbunden. Besondere Gefahrenquellen oder Betriebsrisiken sind nicht erkennbar.</p>	
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere auf:	Nicht betroffen.	Nein
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,	Nicht betroffen.	Nein
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemesse-	Nicht betroffen.	Nein

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“

	nen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionschutzgesetzes		
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Nicht betroffen.	Nein

4.2 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung, das durch die geplanten Maßnahmen möglicherweise in Mitleidenschaft gezogen wird, ist unter Berücksichtigung spezifischer Nutzungs- und Schutzkriterien einer differenzierten Beurteilung zu unterziehen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob und in welchem Umfang kumulative Auswirkungen des geplanten Vorhabens mit anderen bestehenden oder geplanten Vorhaben in ihrem räumlichen und funktionalen Wirkungszusammenhang entstehen können, die zusammengenommen zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Erheblichkeit
2.1	Anlage 3 UVPG bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Die geplanten Entwicklungsmaßnahmen beschränken sich vollständig auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Plangebiet wird in seiner gegenwärtigen Ausprägung durch zwei Einzelhandelsbetriebe geprägt – einen betriebenen Verbrauchermarkt und einen derzeit leerstehenden Großmarkt. Lediglich ein untergeordneter Teilbereich des Plangebiets würde durch die geplante Neuordnung einer gewerblichen Nutzung neu zugeführt (planungsrechtlich ist der Teilbereich bereits als Sondergebiet ausgewiesen). Vor dem Hintergrund des Flächenumfanges und der bereits bestehenden Standortprägung durch den Einzelhandel stellt diese Umnutzung keine erhebliche Flächeninanspruchnahme dar. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten. Eine ausreichende Kapazität an Stellplatzflächen ist am Standort vorhanden. Im Zuge des Planvollzugs wird mindestens eine der beiden bestehenden Zufahrten unverändert erhalten bleiben, während die Stellplatzanlagen neu geordnet und optimiert werden. Eine wesentliche Veränderung der Verkehrserschließung ist damit nicht verbunden. Die beiden auf unterschiedlichen Niveaus gelegenen Betriebsflächen sollen durch eine Geländeneivellierung auf eine einheitliche Ebene gebracht werden, um eine funktionale Integration und optimierte Betriebsabläufe zu ermöglichen.	Nein

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“

		<p>Das Plangebiet besitzt weder Bedeutung als Fläche für Freizeit und Erholung noch als Fläche für land-, forst- oder fischereiwirtschaftliche Nutzungen. Eine Beeinträchtigung dieser Funktionen ist daher ausgeschlossen. Die geplante Neuordnung des Standortes steht somit im Einklang mit den bestehenden und beabsichtigten Nutzungsstrukturen des Umfeldes, das durch gewerbliche Nutzungen, Verkehrsflächen und angrenzende Wohnnutzungen geprägt ist.</p>	
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<p>Das Plangebiet ist in seiner gegenwärtigen Ausprägung bereits im erheblichen Umfang durch Bebauung und Befestigung geprägt. Die bestehenden Gebäudekomplexe und die Parkplatz- und Erschließungsflächen führen zu einer umfangreichen Versiegelung des Grundstücks.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Neuordnung des bestehenden Standortes verfolgt, die mit einem Rückbau von Bestandsgebäuden verbunden ist. Dies führt zu einer räumlichen Neuordnung und Verdichtung der Betriebsstrukturen, ohne dass eine nennenswerte Erhöhung der Gesamtversiegelung oder eine wesentliche Steigerung des Flächenverbrauchs einhergeht. Gemessen an dem bereits durch den geltenden Bebauungsplan zulässigen Eingriffsumfang ist mit der vorliegenden Planung keine erheblich höhere Belastung der Schutzgüter verbunden. Die Entwicklungsabsicht bleibt vielmehr im Rahmen der bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzungsintensität und führt nicht zu qualitativ neuen oder quantitativ erheblich verstärkten Umweltauswirkungen.</p>	Nein
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	<p>Neue Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind nicht absehbar bzw. erkennbar.</p>	Nein
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	<p>Nicht betroffen.</p>	Nein
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Ziffer 2.3.1 erfasst.	<p>Nicht betroffen.</p>	Nein
2.3.3	Nationalparke gemäß §24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Ziffer 2.3.1 erfasst.	<p>Nicht betroffen.</p>	Nein

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“

2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG.	Nicht betroffen.	Nein
2.3.5	Naturdenkmäler nach §28 des BNatSchG	Nicht betroffen.	Nein
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach §29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.	Nein
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des BNatSchG	Nicht betroffen.	Nein
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	<p>Die betrachteten Flächen liegen innerhalb der qualitativen Schutzzone III sowie der quantitativen Schutzzone C2 des Heilquellenschutzgebiets der staatlich anerkannten Heilquelle des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen. Maßgeblich ist die Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 1. August 1977. Die Verordnung dient dem Schutz der Heilquelle vor qualitativen und quantitativen Beeinträchtigungen, insbesondere vor chemischen oder radioaktiven Kontaminationen sowie übermäßigen Grundwasserentnahmen.</p> <p>In der qualitativen Schutzzone III sind insbesondere folgende Handlungen und Nutzungen verboten: alle Tätigkeiten, die zu einer Gefährdung der Heilquelle führen können, einschließlich der Einbringung wassergefährdender oder radioaktiver Stoffe in den Untergrund, die Neuerrichtung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung sowie das Lagern wassergefährdender Stoffe, das Ablagern beziehungsweise das Verbringen von Stoffen mit auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteilen, die Errichtung neuer Siedlungen, Heil- oder Krankenanstalten sowie gewerblicher Anlagen ohne Kanalisationsanschluss sowie die Entleerung von Fäkalienfahrzeugen und Neuerrichtung von Flugplätzen, militärischen Anlagen oder Übungsplätzen.</p> <p>Die Entwicklungsabsichten betreffen die Erweiterung und Neustrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts auf bereits versiegelten und gewerblich vorgenutzten Flächen. Die geplante Nutzung erfordert keine zusätzlichen umfangreichen Eingriffe in den Untergrund, die über die bestehende Versiegelung hinausgehen. Das anfallende Abwasser wird über das vorhandene öffentliche Kanalnetz abgeleitet, sodass keine Gefährdung der Heilquelle durch Abwasserversickerung entsteht. Eine dauerhafte Grundwasserentnahme ist nicht vorgesehen. Die Anforderungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung werden</p>	Nein

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“

		bei der Ausführung des Bebauungsplans beachtet und in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt im Rahmen der geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen (Versickerung/Retention/gedrosselte Ableitung) so, dass keine zusätzlichen Risiken für die Heilquelle begründet werden. Eine Beeinträchtigung der Schutzfunktion ist nicht zu erwarten.	
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.	Nein
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Bad Wildungen ist als Mittelzentrum ein zentraler Ort; gleichwohl werden aufgrund der begrenzten Flächenerweiterung und der Lage im bestehenden Sondergebiet keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen auf die Bevölkerung erwartet.	Nein
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht betroffen.	Nein

4.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die potenziellen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die nach § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB zu berücksichtigenden Schutzgüter sind anhand der in den Nr. 1 und 2 der Anlage 3 UVPG aufgeführten Merkmale und Kriterien einer fachlichen Bewertung zu unterziehen. Bei dieser Prüfung sind insbesondere nachfolgende Gesichtspunkte maßgeblich zu berücksichtigen:

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Erheblichkeit
3.1	Anlage 3 UVPG der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswir-	Im Zusammenhang mit dem Vollzug des Bebauungsplanes und der hierfür erforderlichen Baufeldfreimachung ist davon auszugehen, dass es während der Bauphase zu vorübergehenden Beeinträchtigungen des Umfeldes kommt. Hierzu zählen insbesondere Emissionen in Form von Staub, Lärm, Abgasen sowie gegebenenfalls Geruchsmissionen infolge des Einsatzes von Bau-	Nein

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“

	kungen voraussichtlich betroffen sind	<p>maschinen, Baustellenverkehr und sonstigen bauausführenden Tätigkeiten. Diese Auswirkungen sind typischerweise zeitlich auf die Dauer der Bauausführung beschränkt und damit als vorübergehende, baubedingte Immissionen einzuordnen. Baustellen, Baulagerplätze und der Einsatz von Baumaschinen stellen in der Regel nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne von § 3 Abs. 5 BImSchG dar. Gleichwohl unterliegen sie den allgemeinen Anforderungen des § 22 Abs. 1 BImSchG. Danach sind Anlagen so zu betreiben, dass</p> <ul style="list-style-type: none">• schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden, und• unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen nach dem Stand der Technik auf ein Mindestmaß beschränkt werden. <p>Der Betreiber der Baustelle hat daher durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen (z.B. Einsatz lärmarmer Maschinen, Einhaltung der in der Allgemeinheit anerkannten Regelwerke wie der TA Lärm oder der AVV Baulärm, Abschirmmaßnahmen, Begrenzung des Baustellenverkehrs, Einhaltung üblicher Tagesarbeitszeiten) sicherzustellen, dass die Immissionsbelastung für die Nachbarschaft auf das zumutbare Maß reduziert wird.</p> <p>Beeinträchtigungen, die trotz Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, technischer Regeln und behördlicher Auflagen unvermeidbar bleiben und sich im Rahmen der zulässigen Grenz- und Richtwerte bewegen, sind von den Betroffenen grundsätzlich als sozialadäquate, baubedingte Belastungen hinzunehmen.</p>	
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Von den Entwicklungsabsichten sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten. Etwaige Auswirkungen beschränken sich räumlich auf das unmittelbare Plangebiet und die angrenzenden Gebiete. Eine Beeinträchtigung von Gebieten außerhalb des direkt betroffenen Standortumfeldes ist nicht zu erkennen.	Nein
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	Eine besondere Schwere oder Komplexität ist nicht gegeben.	Nein
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Die mit dem Bau und Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes verbundenen Auswirkungen entsprechen im Wesentlichen den bereits für die bestehende Nutzung charakteristischen Belastungen. Eine über das bereits vorbelastete Umfeld hinausgehende, erhebliche Intensivierung oder Ausdehnung auf neue Bereiche ist nicht zu erwarten. So bleibt die Aussage im Einklang mit der Verkehrsuntersuchung. Darüber hinausgehende erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die geplante Entwicklung nicht hervorgerufen.	Nein

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „An der Trift“

- | | | | |
|-----|---|---|------|
| 3.5 | dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen | <p>Die mit den geplanten Entwicklungsabsichten verbundenen Auswirkungen werden zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplans eintreten, da parallel zur Bauleitplanung bereits entsprechende Baugenehmigungsverfahren vorbereitet werden. Die dauerhaften Auswirkungen beschränken sich materiell auf die zulässige Art der baulichen Nutzung sowie die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen und können lediglich durch eine Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere durch Modifizierung der Nutzungsart oder des bebaubaren Bereichs, rückgängig gemacht werden.</p> <p>Die während der Bauphase auftretenden Auswirkungen sind dagegen sowohl zeitlich als auch räumlich auf die Dauer und das Areal der Bauausführung beschränkt. Die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes sowie die damit verbundene Ausweitung des Warensortiments führen zu einem gegenüber dem gegenwärtigen Zustand erhöhten Aufkommen des Ein- und Ausgangsverkehrs. Eine Erheblichkeit dieser Verkehrszunahme im Sinne der Umweltverträglichkeitsprüfung ist jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Standortprägung durch Einzelhandel nicht zu erwarten.</p> | Nein |
| 3.6 | dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben | <p>Ein Zusammenwirken mit anderen Vorhaben ist im Sinne kumulierender erheblicher Umweltauswirkungen nicht erkennbar; die planbedingten Zusatzbelastungen bleiben im Rahmen der bestehenden Standortprägung</p> | Nein |
| 3.7 | der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern | <p>Artenschutz</p> <p>Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange ist eine Betroffenheit von besonderer Bedeutung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der innerörtlichen Lage des Plangebiets nicht zu erwarten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der innerörtlichen Lage des Plangebiets nicht zu prognostizieren. Sollten gleichwohl im Zuge einer konkretisierenden Planung oder der Bauausführung artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden – etwa zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen oder sonstigen planungsrelevanten Arten – können diese verlässlich und rechtsverbindlich im Rahmen der Bauleitplanung oder des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geregelt und festgesetzt werden. Eine Unvereinbarkeit der Entwicklungsabsichten mit den Anforderungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist unter Berücksichtigung dieser Möglichkeiten nicht zu erkennen.</p> <p>Lärmschutz</p> <p>Die geplante Neuordnung und Erweiterung des Einzelhandelsstandorts führt zur Schaffung zu-</p> | Nein |

sätzlicher Verkaufs- und Lagerflächen. Bei den bestehenden Grundstückszufahrten wird mindestens eine Zufahrt unverändert in ihrer gegenwärtigen Form erhalten bleiben. Die erforderlichen Stellplatzflächen werden unter Beibehaltung der aktuellen Stellplatzsituation neu angeordnet.

Die schalltechnische Immissionsprognose zeigt, dass bei der vorgesehenen Anordnung der Stellplätze und Anlieferbereiche und ggf. ergänzenden Maßnahmen die Richtwerte eingehalten werden können; eine erhebliche Steigerung der Lärmbelastung ist nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine schalltechnische Immissionsprognose erarbeitet, die die zu erwartenden Lärmbelastungen durch den Betrieb des erweiterten Einzelhandelsbetriebs prognostiziert und bewertet. Sollten auf Grundlage dieser Prognose Maßnahmen zur Lärminderung erforderlich sein, können diese verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies umfasst insbesondere die bauliche und organisatorische Gestaltung von Be- und Entladebereichen, die durch ihre freie räumliche Positionierung und bauliche Ausgestaltung (beispielsweise durch Abschirmmaßnahmen oder Verlegung in lärmgedämmte Hallen) schalltechnische Konflikte wirksam vermeiden können. Durch die Kombination dieser Maßnahmen können potenzielle Lärmauswirkungen auf ein verträgliches Minimum begrenzt werden.

Sollten gleichwohl im Zuge der konkretisierenden Detailplanung oder der Bauausführung zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, können diese verlässlich und rechtsverbindlich im Rahmen der Bauleitplanung oder des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geregelt und festgesetzt werden. Eine Unvereinbarkeit der Entwicklungsabsichten mit den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld und an den Lärmschutz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist unter Berücksichtigung dieser Möglichkeiten nicht zu erkennen.

Verkaufsfläche und Verträglichkeit mit der Raumordnung

Erhebliche nachteilige Auswirkungen bezüglich der städtebaulichen Verträglichkeit und der raumordnerischen Zulässigkeit können durch Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche sowie durch verbindliche Regelungen zum zulässigen Sortiment – insbesondere durch Ausschluss oder Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente – im Bebauungsplan wirksam vermieden werden. Dadurch wird gewährleistet, dass die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes den Anforderungen der Raumordnung und der Landesentwicklungsplanung entspricht sowie den Vorgaben des städ-

tebaulichen Einzelhandelserlasses Beachtung geschenkt wird. Die Festsetzung dieser Rahmenbedingungen ermöglicht es, die geplante Entwicklung in Einklang mit den städtebaulichen und raumordnerischen Zielen zu bringen.

5 Zusammenfassung

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ verbundenen Entwicklungsabsichten voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Anlage 3 UVPG auslösen. Das Vorhaben betrifft eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb eines seit 1977 festgesetzten Sondergebiets, dessen Flächen überwiegend versiegelt oder gewerblich vorgeprägt sind; die zusätzliche Inanspruchnahme beschränkt sich auf einen bereits als Sondergebietsfläche dargestellten, kleinflächigen Ackerstreifen, so dass keine qualitativ neuen oder quantitativ erheblichen Eingriffe in unvorbelastete Schutzgüter begründet werden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde unter Anwendung der Kriterien der Anlage 3 UVPG geprüft, ob Art, Umfang, Standortbedingungen und mögliche kumulative Wirkungen des Vorhabens erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen. Die Betrachtung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biologische Vielfalt, Landschaftsbild sowie Mensch/Gesundheit und der speziellen Schutzregime (Natura-2000-Gebiete, Heilquellenschutzgebiet, sonstige Schutzgebiete) ergab, dass aufgrund der innerstädtischen Lage, der hohen Vorprägung, der begrenzten zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u. a. Begrünung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, artenschutzrechtliche Vorkehrungen, Lärmschutz) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete werden nicht direkt betroffen; angesichts der Entfernung und fehlender wirksamer Wirkpfade sind erhebliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete auszuschließen.

Auf dieser Grundlage steht fest, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.1 „An der Trift“ keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt: Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m², ohne UVP-Pflicht und ohne Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen außerhalb des Plangebiets oder für Konflikte mit Natura-2000-Gebieten und § 50 BImSchG. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die umweltbezogenen Belange sind gleichwohl nach § 1 Abs. 7 BauGB sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt worden.