

Gemeinde Wölfersheim

**Begründung zum Bebauungsplan
„Logistikpark Wölfersheim A 45“**

Planstand: Juni 2020

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Ansichten.....	6
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	15
3	Inhalt und Festsetzungen	18
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
3.1.1	Gewerbegebiet.....	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.2.1	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	20
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	21
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	30
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	31
7	Immissionsschutz.....	33
7.1	Lärmimmissionen	33
7.2	Luftschadstoffe	37
8	Klimaschutz.....	38
9	Baugrund und Boden	39
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	40
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	40
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	40
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	40
10.2.2	Deckungsnachweis.....	41
10.2.3	Technische Anlagen	41
10.2.4	Schutz des Grundwassers.....	41
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	41
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	41
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	42
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	42
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	42
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	42
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	42
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	42
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	43
10.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	43

10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	43
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	43
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	43
10.4	Abwasserbeseitigung	43
10.4.1	Gesicherte Erschließung	43
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	43
10.5	Abflussregelung	46
10.5.1	Abflussregelung	46
10.5.2	Vorflutverhältnisse	46
10.5.3	Hochwasserschutz.....	46
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	47
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	47
10.5.6	Besonderheiten bei Gewerbegebieten	47
11	Altablagerungen und Altlasten.....	47
12	Bergbau	47
13	Denkmalschutz und Archäologie	49
14	Bodenordnung	49
15	Infrastruktur und sonstige Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren.....	49
18	Verfahrensstand.....	51

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Wölfersheim liegt 40 km nördlich von Frankfurt am Main in der Wetterau unweit der Städte Bad Nauheim und Friedberg (Hessen). Aufgrund der dynamischen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und den damit einhergehenden wachsenden Verkehrsströmen ist ein effizientes und leistungsfähiges System der Mobilität und Logistik erforderlich.

Die nahegelegenen REWE-Lagerstandorte Rosbach v.d.H. und Hungen sind mittlerweile an ihre Kapazitäts- und Produktivitätsgrenzen gekommen, eine Erweiterung oder Sanierung im erforderlichen Umfang ist nicht möglich, sodass in Wölfersheim ein modernes Lebensmitteldistributions- und Logistikzentrum mit einer Lagerfläche von ca. 100.000 Quadratmetern für alle Sortimentsbereiche auf einer Grundstücksfläche von ca. 255.000 Quadratmetern gebaut werden soll.

Planziel des Bebauungsplans ist dementsprechend die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das für das REWE-Logistikzentrum vorgesehene Gebiet befindet sich an der B 455 zwischen Wölfersheim und Berstadt. Nordwestlich des Gebietes verläuft die B 455, im Südwesten begrenzt die Kreisstraße K 181 nach Echzell die Fläche, südöstlich befindet sich die Gemarkungsgrenze zu Echzell. Das Gebiet ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, es besteht aus einem Mosaik intensiv genutzter Ackerflächen und Feldwege, einer Grünfläche (Sportanlage) und randlichen Gehölzbeständen entlang der im Nordwesten vorbeiführenden Bundesstraße und an der Autobahnanschlussstelle Wölfersheim. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Bundesstraße B 455
Süden	landwirtschaftlich genutzte Flächen (Gemarkung Echzell)
Westen	Kreisstraße (K181), landwirtschaftlich genutzte Flächen, Aussiedlerhof
Osten	landwirtschaftlich genutzte Flächen und Bundesautobahn A 45

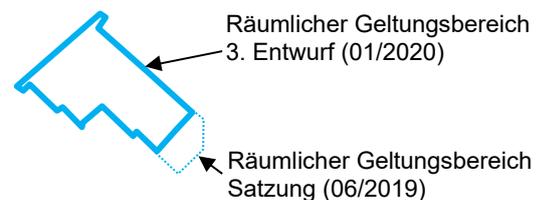


Abb. 1.: Luftbild
Quelle: google earth, eigene Darstellung

Der Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ wurde in der Sitzung am 27.06.2019 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim als Satzung beschlossen. Grundstücksverfügbarkeiten und in der Umlegung zu berücksichtigende Belange bedingen nunmehr, dass zum letztendlichen Vollzug des Bebauungsplans auf die bislang im Plan dargestellte Erweiterungsoption verzichtet wird und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend reduziert wird.

Dieser in seiner Größe reduzierte räumliche Geltungsbereich umfasst noch rd. 28 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 25,5 ha. Hinzu kommen die für die äußere Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen K 181 und B 455 mit insgesamt rd. 2,5 ha. In dieser räumlichen Ausdehnung (rd. 28 ha) durchläuft der Bebauungsplan nunmehr eine 3. Entwurfs offenlage, bevor er erneut als Satzung beschlossen werden kann.

In der Fassung zum Satzungsbeschluss (06/2019) betrug der Umgriff des Bebauungsplans rd. 32,5 ha. Hiervon sind auf das Gewerbegebiet rd. 30 ha entfallen. Die Straßenverkehrsflächen haben sich im vorliegenden 3. Entwurf nicht verändert.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen (RPS 2010) /Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Logistikpark Wölfersheim A 45“ geändert. Die Gemeinde Wölfersheim hatte einen entsprechenden Antrag der Änderung der Darstellungen des RegFNP beim Regionalverband Frankfurt RheinMain gestellt. Die Grundlage hierfür bildete eine regionalplanerische Zielabweichung.

Der abschließende Beschluss über die 2. Änderung des RegFNP für die Gemeinde Wölfersheim wurde am 10.04.2019 in der Verbandskammer gefasst. Die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Mit Bescheid vom 21.08.2019 wurde die Genehmigung erteilt (Az. III31.2-61 d 02/01-565-):

Aufgrund des § 6 Baugesetzbuch i.V.m. § 7 Abs. 7 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) wurde die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Gemeinde Wölfersheim, Ortsteile Berstadt und Wohnbach, Gebiet A: „Logistikpark Wölfersheim“, Gebiet B: „Industrie und Gewerbegebiet Wohnbach“ genehmigt. Die Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB bekannt zu machen. § 215 Abs. 2 BauGB ist zu beachten. Mit der Bekanntmachung wird diese Änderung wirksam.

Die Genehmigung wurde am 02.09.2019 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht.

Der jetzt im 3. Entwurf vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans nunmehr eine „Gewerbefläche, geplant“ ausweist.

1.3.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans gibt es keinen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ schafft somit erstmals Baurecht. Der Satzungsbeschluss vom 27.6.2019 wurde nicht bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat in ihrer Sitzung am 27.03.2017 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan gefasst (vgl. auch Ziffer 1.7).

1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

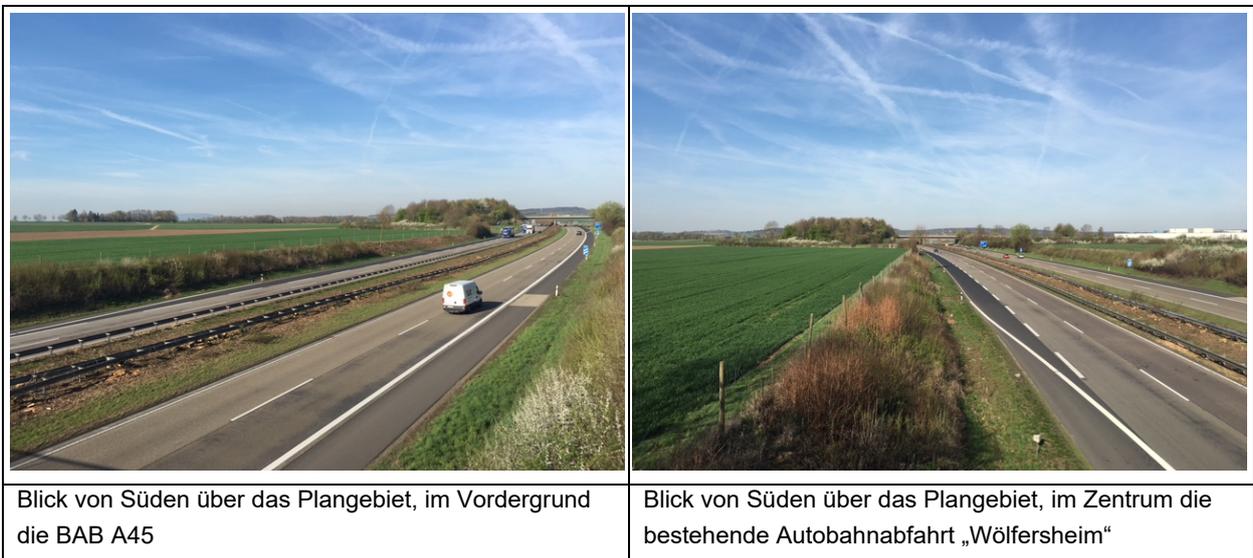
Das zu überplanende Gebiet wurde bis zu seiner Erschließung als Gewerbestandort intensiv ackerbau-lich genutzt und wird weder von Schutzgebieten nach bundesrechtlicher Regelung (LSG, NSG) noch von europäischen Schutzgebieten (FFH, VSG) berührt (Quelle: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>).

Das Gebiet liegt ca. 300 m nordwestlich des europäischen Vogelschutzgebietes 5519- 401 Wetterau, in erster Linie ausgewiesen für Vogelarten des Offenlandes. VSG 5519-401 ist darüber hinaus bedeutendstes hessisches Brutgebiet für Sumpfohreule, Uferschnepfe, Spießente und Rothalstaucher. Dies betrifft aber die Auen- und Stillgewässerbereiche, zu denen die Ackerlandschaft im Bereich des Plangebiets keine entsprechende funktionale Beziehung erkennen lässt.

Der Standard-Datenbogen für das VSG konstatiert eine bestehende Gefährdung und Beeinträchtigung der Avifauna des Schutzgebietes durch verstärkte stoffliche Belastung der Land- und Wasserlebensräume, bauliche Erschließungen durch Siedlungserweiterungen, Gewerbeansiedlung, Verkehrs- und Ener-gietrassen sowie damit einhergehende Störungen. Diese Angaben beziehen sich auf das Schutzgebiet in seiner Gesamtausdehnung und müssen bei Planungen kleinräumig geprüft werden.

Parallel zu dem Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ werden u.a. ein Umweltbericht, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung sowie eine Zusatzbewertung Landschaftsbild erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegen.

1.4 Ansichten



	
<p>Blick von Süden über das Plangebiet und die Zuwegung zur Modellfluganlage</p>	<p>Blick in Richtung Nordosten über das Plangebiet</p>
	
<p>Außenbereichsbebauung auf der anderen Seite der K 181, ehem. Silo und Vereinsheim einer Motorradgruppe (ungenehmigt) und weiter nördlich einer Putenzuchtanlage (genehmigt), daran anschließend ein zu Wohnzwecken genutzter ehemaliger Aussiedlerhof</p>	<p>Blick über das Plangebiet</p>

Eigene Fotos: 05/2017

1.5 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.5.1 Topografie

Bei dem Gelände handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche. Der Bereich fällt von Süden nach Norden von rd. 154 müNN auf rd. 150 müNN.

1.5.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich (Ackerbau/Getreide, Sonderkulturen/Rosen) sowie durch einen Modellflugplatz genutzt. Weitere Strukturen des Geländes sind die vorhandenen Wirtschaftswege (asphaltierte, bewachsene Feldwege) mit Ruderalstreifen entlang der Wege. Bauliche Anlagen oder Gebäude befinden sich keine innerhalb des Plangebietes.

1.5.3 Verkehrliche Einbindung

Die direkte Anbindung des neuen Logistikstandortes an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über die Kreisstraße 181. Im weiteren Verlauf wird die Bundesstraße 455 erreicht. Im Osten liegt die Autobahn BAB 45. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurden eine Verkehrsuntersuchung eingeholt sowie eine Straßenplanung durchgeführt und die Ergebnisse mit HessenMobil bzw. dem Wetteraukreis abgestimmt. Im Ergebnis ist die verkehrliche Anbindung gegenwärtig wie folgt geplant:

- Eine zusätzliche Fahrspur entlang der Kreisstraße 181 und der Bundesstraße B 455 bis zum Anschluss an die vorhandene Rechtsabbiegespur zur A 45,
- Ausbau des Knotenpunkts B 455 / Kreisstraße K 181 einschl. Lichtsignalanlage,
- LKW- Zu- und Abfahrt REWE / Kreisstraße 181,
- PKW-Zu- und Abfahrt REWE / Kreisstraße 181,
- Signalisierung der Auf- und Abfahrtsrampen im Zuge der BAB 45 AS „Wölfersheim“,
- Koordination der drei geplanten Signalanlagen

(vgl. hierzu auch die Ausführungen zu Ziffer 4.3).

Hessen Mobil und REWE stehen zwecks Abstimmung weiterer Details in gegenseitigem Kontakt.

1.5.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich bis auf die Wege in Privatbesitz. Ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 - 79 BauGB) wurde angeordnet und bereits eingeleitet. Für die vorliegende Planung liegen alle Zustimmungen der Eigentümer vor. Diese werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens umgesetzt, so dass kurz nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens auch die Grundstücksneuregelung abgeschlossen sein wird.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativenprüfung

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Ein Vorhaben wie das geplante Logistikzentrum kann allerdings per se nicht im Innenbereich verwirklicht werden.

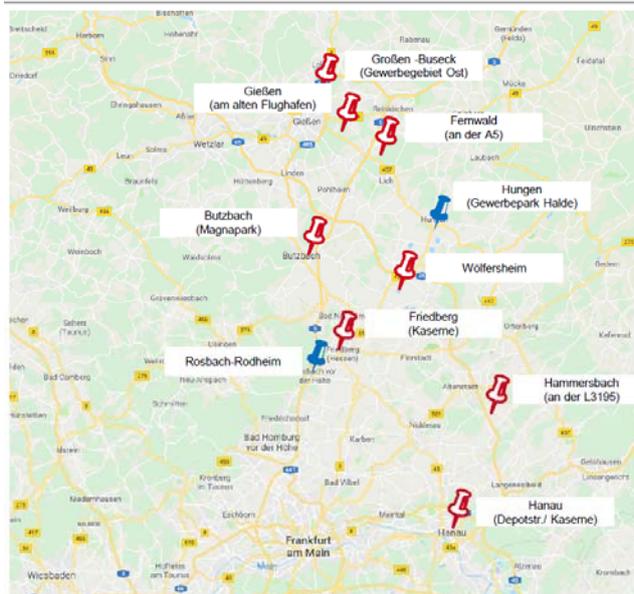
So begann die REWE Group bereits Anfang 2016 mit der Suche nach potentiellen Gewerbeflächen in einem Umkreis von ca. 50 bis 60 km rund um Frankfurt. Mit der Identifizierung geeigneter Grundstücke wurde die externe Firma Imtargis beauftragt, die neun Flächen, darunter vier Konversionsstandorte, individuell auf deren Eignung prüfte. Mehrere davon (z. B. Großen Buseck, Gewerbegebiet Ost, Fernwald, An der A5, Butzbach, Magnapark, Friedberg, Ray Barracks) schieden bereits im Vorfeld aufgrund mangelnder Grundstücksgröße aus.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten an den drei verbliebenen Standorten Hungen, Gießen, Wölfersheim wurden parallel intensiv geprüft, wobei der Standort in Wölfersheim nach Absage der Stadt Gießen als einziger alle Anforderungen –Lage: zentral im Liefergebiet, Mitarbeiterbindung: Nähe zum Altstandort, Grundstücksgröße: $\geq 300.000 \text{ m}^2$, ebenerdig, Erschließung: BAB-Anschluss, Parkplätze: > 600 PKW- und > 200 LKW-Stellplätze- nahezu vollständig erfüllte.

Innerhalb der Gemeinde Wölfersheim sind keine Flächen in der erforderlichen Größe und der erforderlichen Nähe zur Bundesautobahn (A 45) vorhanden. Alle anderen Flächen entlang der Autobahn sind, abgesehen von einer Vorbehaltsfläche, die allerdings von einem Aussiedlerhof in Anspruch genommen wird, ebenfalls als Vorrangfläche für Landwirtschaft dargestellt und im Falle einer Bebauung dementsprechend nicht mit einer geringeren Eingriffsintensität verbunden. Ein Alternativstandort in der näheren Umgebung mit ähnlich guter Verkehrsanbindung konnte nicht gefunden werden.

Zudem fand im Mai 2016 ein Abstimmungs- und Strategietreffen einer Gemeinschaftsinitiative der Kommunen Echzell, Nidda und Wölfersheim sowie der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH statt, bei dem sich unabhängig von REWE als Investor der hier zur Debatte stehende Standort als potentiell am besten für einen interkommunalen Gewerbepark im Nahbereich der A 45 geeignet herausstellte.

Warum ein Lager in Wölfersheim? Welche Ansiedlungsmöglichkeiten wurden geprüft?



Lage: zentral im Liefergebiet

Mitarbeiterbindung: Nähe zum Altstandort

Grundstücksgröße: $\geq 300.000 \text{ m}^2$, ebenerdig

Gebietsausweisung: GI, GE mit 24/7

Erschließung: BAB Anschluss

Parkplätze: >600 PKW und >200 LKW- Stellplätze

Quelle: REWE

Zu den bestehenden Standorten:

Der **Standort Rosbach** wird aktuell gemeinsam von Penny (Discount) und REWE (Vollsortiment) genutzt. Eine der drei Lagerhallen am Standort wird von REWE betrieben. Diese wurde 1984 errichtet und beinhaltet die Sortimente Obst und Gemüse (O+G), Frische wie Milch-/ Molkerei-Produkte und Fleisch. Expansionsflächen innerhalb des Standortes oder angrenzend an das Gelände sind nicht vorhanden, Straßen oder bebaute Grundstücke begrenzen den Standort. Penny benötigt auf Sicht

ebenfalls weitere Lagerfläche und möchte innerhalb des Standortes expandieren. Geplant ist daher - nach dem REWE Neubau in Wölfersheim- der Umbau und die zusätzliche Nutzung der alten REWE-Halle in Rosbach durch Penny.

Der **Standort Hungen** hat seine Anfänge im Jahr 1964. Das auf dem Gelände befindliche Lager wurde seitdem mehrfach durch Anbauten erweitert und beinhaltet aktuell das Trockensortiment (TS) und Tiefkühlprodukte (TK). Die Infrastruktur im Gebäude, auf dem Betriebshof sowie im Außenbereich (Zufahrten, Park- und Wartezonen) sind den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht mehr gewachsen. Die Geländeform und die Bodenbeschaffenheit sowie die Eingrenzungen durch Nachbarbebauung lassen eine entsprechend große Flächenerweiterung nicht zu. Die Bereiche der nationalen Partnerbuchhaltung und der nationalen Werbeabteilung verbleiben am Standort Hungen. Die frei werdenden Lagerflächen werden durch REWE intern anderweitig genutzt. Die genaue Verwendungsart der Logistikfläche ist noch nicht entschieden.

Die notwendige Grundstücksgröße, den Erhalt der Arbeitsplätze für die Belegschaft und die strategische Lage von Wölfersheim (direkt an der Autobahnauffahrt zur A 45, zwischen den Altstandorten Hungen und Rosbach) können andere Grundstücke im relevanten Suchgebiet in Summe in dieser Form nicht bieten.

Mit den geplanten Erweiterungsflächen ist das neue Logistikzentrum in Wölfersheim für eine Nutzungsdauer von mindestens 30 Jahren ausgelegt. Aus dem Zusammenschluss der beiden Lager am vorgesehenen Standort ergeben sich mehrere Vorteile:

- Alle Sortimente (Trocken- und Tiefkühlsortiment, Obst und Gemüse, Frischeprodukte (Milch- und Molkereiprodukte sowie Fleisch) werden an einem Standort vereint.
- Der Lkw-Querverkehr (Leergut- und Shuttle Touren) zwischen den Altstandorten entfällt.
- Sortimentskombinationen ermöglichen durch eine verbesserte Frachtraumausnutzung eine effizientere Tourenplanung.
- Durch bereichsübergreifende Kommissionierung verbessert sich darüber hinaus auch die Transporthilfsmittelauslastung.
- Ferner entstehen Synergien bei der Lagerbewirtschaftung bezüglich Personal, Technik, Infrastruktur, Bewachung etc.
- Auch wirtschaftlich ergeben sich sowohl für REWE als auch für die umliegenden Kommunen Vorteile aus dem Bau des Logistikzentrums. Insgesamt sollen 550 Arbeits- und 20 Ausbildungsplätze entstehen, womit die Arbeitsplätze in der Region erhalten blieben. Zudem werde die Zusammenarbeit mit regionalen Produzenten, lokalen Erzeugern und Landwirten weiter ausgebaut.

Das für das REWE-Logistikzentrum vorgesehene Gebiet befindet sich südöstlich der Bundesstraße B 455 zwischen Wölfersheim und Berstadt. Im Südwesten begrenzt die Kreisstraße K 181 nach Echzell die Fläche. Im Südosten grenzt sie an die Gemarkungsgrenze zu Echzell. Standortkriterium ist für den geplanten Bau eines Logistikzentrums mit rd. 10 ha Gebäudegröße und dem einem Logistikbetrieb entsprechenden Verkehrsaufkommen sowie Verladetätigkeit über 24 Std. am Tag primär eine möglichst kurze Anbindung an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur (BAB), um Belastungen auf die bestehende Siedlungsstruktur und der darin liegenden schutzwürdigen Nutzungen soweit wie möglich zu vermeiden. Es ist nicht erwünscht mit einer derart immissionsintensiven Nutzung an schutzwürdige Nutzungen heranzurücken.

Auf Grundlage der vorausgegangenen Abstimmungen und der vorliegenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist insofern festzustellen, dass alternative Standorte annähernd gleichwertiger Größe mit geringeren Umweltauswirkungen, auch im Hinblick auf die Ressource Boden und somit auch die Landwirtschaft, nicht zur Verfügung stehen. Angemerkt sei zudem, dass der geänderte RegFNP für den Bereich „Gewerbliche Baufläche – Planung“ darstellt. Der Bebauungsplan ist insofern gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.7 Verfahren und Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Logistikpark Wölfersheim A 45“ entsprechen den Ergebnissen des Zielabweichungsverfahrens. Diese wiederum bilden die Grundlage für die Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim. Gleichzeitig wird damit § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen demzufolge Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.12.2017 im Zeitraum von 18.12.2017 bis 19.01.2018 (einschließlich). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Parallelverfahren dazu beteiligt.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.12.2018 im Zeitraum vom 21.12.2018 bis zum 01.02.2019 (einschließlich) durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Am 18.12.2018 wurde zudem eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der Planung wurde der Entwurf in mehreren Teilbereichen überarbeitet / ergänzt; insbesondere sind das:

- Integration der Ergebnisse des Luftschadstoffgutachtens in das Planverfahren,
- Integration der Ergebnisse der fortgeschrittenen Planung der wasserwirtschaftlichen Belange in das Planverfahren,
- Integration der Konkretisierung der CEF-Maßnahme und der Art und Weise der vorgesehenen Kompensation (hier: vertragliche Regelung) in das Planverfahren,
- Integration der Zusatzbewertung Landschaftsbild in das Planverfahren,
- Bemaßung der Ausfahrten zur K 181, Integration von Sichtfeldern und entsprechender Festsetzungen zur Bepflanzung in diesen Bereichen, nachrichtliche Darstellung des befestigten Fahrbahnrandes,
- Anpassung einzelner bauordnungsrechtlicher Festsetzungen zu den Themen Werbeanlagen und Dachbegrünung.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht berührt. Die geänderten / ergänzten Planunterlagen (2. Entwurf) wurden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 29.03.2019 ortsüblich im Gemeindespiegel bekannt gemacht. Sie fand vom 08.04.2019 bis einschließlich 13.05.2019 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2019 beteiligt.

Das separat erstellte Gutachten zur Bewertung der Lichtimmissionen kommt aufgrund umfangreicher Modellberechnungen zu dem Ergebnis, dass das Logistikzentrum den „Lichtsmog“ zwischen Wölfersheim, Berstadt und Echzell aufgrund der Abstrahlung von Gebäuden, Umfahrung und Stellplatzflächen erhöhen wird, das Ausmaß aber nicht als belastend im Sinne einer erheblichen Beeinträchtigung einzuschätzen ist, da in der für die Ortsrandlagen beachtlichen Entfernung von 1 km die Beleuchtungsstärke deutlich unter den Richtwerten für Wohngebiete liegen wird.

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der erneuten Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und §§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen wesentlichen Anregungen und Hinweise können wie folgt zusammengefasst werden:

- Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz: Hinweis darauf, dass das Erfordernis zum Bau des Logistikzentrums allgemein und speziell an dieser Stelle nicht ausreichend dargelegt ist und Alternativstandorte nicht ausreichend geprüft wurden. Zudem sei die Zielabweichung der Regionalplanung planungsrechtlich nicht begründet. Kritisiert wird der immense Flächenverbrauch für dieses Vorhaben im Allgemeinen, insbesondere jedoch an diesem Standort, der sehr hohe Bodenzahlen, konkret bis zu 90 aufweist, und insofern dessen hohe Wertigkeit für Ackerland sowie als Wasser- und Kohlestoffspeicher. Die Vorhaben widerspräche § 26a der Hessischen Verfassung, hat einen enormen Ressourcenverbrauch, und eine unzureichend dargelegte Ver- und Entsorgungsplanung wobei die Belange des Grundwasserschutzes sowie der Abwasser- und Hochwasserbelastung im Mittelpunkt stehen. Zudem wird auf die Emissionen von Lärm, die befürchtete Lichtverschmutzung der Umgebung und den mangelnden Klimaschutz sowie die enorme Verkehrsbelastung hingewiesen. Die tierökologischen Untersuchungen werden ebenso in Frage gestellt, wie die Unerheblichkeit gegenüber dem nächstgelegenen Natura-2000 Gebiet, auch seien die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht ausreichend dargelegt. Ferner sei in der Begründung nicht ausgeführt, wie die Betriebe der betroffenen Landwirte gesichert werden sollen.
- Bündnis 90, Die Grünen greifen dem Grunde nach die vorgenannten Kritikpunkte auf und ergänzend diese um Kritik an den Beteiligungsverfahren, die nicht ausreichend transparent seien, dem Zugschnitt des Grundstücks, dass so nicht den Vorgaben der Zielabweichung entspreche und die Frage, ob denn die geplanten CEF-Maßnahmen auf Dauer sichergestellt seien.
- Gemeinde Echzell: Hinweis auf eine vermeintlich fehlerhafte Durchführung der Offenlage und die materiell-rechtliche Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans, da dieser sich ebenso wie die Gutachten primär auf das konkrete Logistikzentrum beziehe. Ferner sei gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen worden. Zudem wird nach wie vor die Anbindung über die K 181 in Frage gestellt, da dies voraussichtlich zu erheblichen Verkehrsproblemen führe, die nicht zuletzt Auswirkungen dahingehend haben, dass auch die Ortsdurchfahrt von Echzell überlastet wird und den Verkehr nicht mehr bewältigen kann. Es wird bestritten, dass die Vorschläge der Gemeinde Echzell zur Anbindung unmittelbar an die BAB 45 bzw. die B 455 ausreichend geprüft wurden. Nicht zuletzt werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mansch, die Gesundheit, das Landschaftsbild, Freizeit, Erholung und Tourismus sowohl die Landwirtschaft thematisiert.
- HessenMobil: Hingewiesen wird auf das Erfordernis der Erstellung richtlinienkonformer straßenbautechnischer Entwurfsunterlagen als Grundlage der Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Wetteraukreis bzw. der Straßenbaubehörde und der Gemeinde Wölfersheim. Dies bezieht sich u.a. auf eine zukünftige Radwegeplanung. Es ist zur Kenntnis zu nehmen, dass auf der L 3354 Winterdienst betrieben werde und es ist sicherzustellen, dass Blendwirkungen auf die klassifizierten Straßen ausgeschlossen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sei so zu erweitern, dass auch die südliche BAB-Rampe darin enthalten ist.

- IHK: Die IHK weist darauf hin, dass es für die Gemeinde Wölfersheim auch über die hier in Rede stehende Fläche hinausgehend wichtig ist, attraktive Gewerbeflächen bereitzustellen. Zudem sind die zum Bau des Logistikzentrums erforderlichen Verkehrsanpassungen frühzeitig umzusetzen, damit sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Logistikzentrums in Betrieb sind. Die Einbindung des Logistikzentrums in das ÖPNV-Netz wäre ebenfalls zu begrüßen.
- Kreisausschuss des Wetteraukreises:
 - Brandschutz: Die erforderliche Löschwassermenge muss durch geeignete Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Hydranten sind in angemessenem Abstand zu errichten und die Rettungswege für Feuerlöschfahrzeuge sind Richtlinienkonform auszubilden.
 - Naturschutz- und Landschaftspflege: Die Durchführung und Erfolgskontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist in Abstimmung mit UNB zu konkretisieren und dass die CEF-Maßnahme vor Beginn bei der UNB zu beantragen sei. Die Artenlisten im Umweltbericht und den Hinweisen im Bebauungsplan seien nicht kongruent.
 - Landwirtschaft: Hingewiesen wird darauf, dass wertvolle Ackerflächen in Anspruch genommen werden, der Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereichs soll weitergehend begründet werden, eine Abstimmung mit den von der Planung betroffenen Landwirten soll erfolgen, sodass Existenzgefährdungen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Die Kompensation soll möglichst nicht auf weiteren Ackerflächen erfolgen, das gilt auch für den Ersatzstandort des Modellflugplatzes. Der Ortswirtschaft ist frühzeitig in die Planung einzubeziehen, eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen und bei den geplanten Einfriedungen sind die Vorgaben des Nachbarrechts zu berücksichtigen.
 - Bauordnung: Es wird angeregt, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, die Endhöhe der anzupflanzenden Bäume sei zu bestimmen, Flachdachgebäude haben keine Traufe. Dies sei redaktionell zu ändern.
- OVAG, Wasserwerk Inheiden, OVAG NetzAG sowie OVAG Wasser: Hinweis auf vorhandene Versorgungsanlagen und das weitergehende Abstimmungserfordernis.
- Regionalbauernverband Wetterau Frankfurt Main: Hinweis auf den Verlust an hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche, Ermangelung einer Rechtsgrundlage zur Planung, fehlende Alternativenprüfung, Existenzbedrohung von betroffenen Landwirten, das bestehende Dränsystem soll auch während der Baumaßnahmen bzw. nach Errichtung zu jedem Zeitpunkt funktionsfähig bleiben. Die Landwirtschaft soll bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen involviert werden, bei der Entwässerungskonzeption muss eine dauerhafte Grabenpflege etabliert werden und sichergestellt sein, dass es zu keinen Hochwasserereignissen am Waschbach kommt. Der anfallende Erdaushub ist der örtlichen Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen, damit an anderer Stelle bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden können, diese können über den Ortsbauernverband koordiniert werden.
- Regierungspräsidium Darmstadt:
 - Raumordnung und Landesplanung: Bitte um weitere Ausführungen zur weiteren Vorgehensweise und zur Abstimmung mit dem Umweltbeirat sowie bitte um Dokumentation des Umgangs mit den betroffenen Landwirten.
 - Landwirtschaft/Feldflur: Hinweis auf die Betroffenheit der Landwirtschaft, der erforderlichen Begründung des Flächenzuschnitts, der Reduktion der im Plangebiet festgesetzten Grünflächen, Nachweis, dass keine betriebliche Existenzgefährdung vorliegt, keine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Kritik an der gewählten Kompensationsmaßnahme, dass diese nicht ausreichend produktionsintegriert sei.
 - Naturschutz: Anregungen zur Erhöhung des anzupflanzenden Sichtschutzwalls zum Schutz des Natura 2000-Gebiets.

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt: Hinweis auf den Wunsch weiterer Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz.

- Aus der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Hinweise insbesondere zu den Themen: Vernichtung wertvollen Bodens, Überschwemmungsgefährdung, Landschaftsbild, Verkehrszunahme, Immissionsschutz, Lichtverschmutzung, Klima, Wasserverbrauch, regionales Image sowie politischer Willkür und hessischer Verfassung vorgebracht. Überwiegend hat man sich der Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz angeschlossen.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden. Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründeten, wurde der Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim am 27.06.2019 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grundstücksverfügbarkeiten und in der Umlegung zu berücksichtigende Belange bedingen nunmehr, dass zum letztendlichen Vollzug des Bebauungsplans auf die bislang im Plan dargestellte Erweiterungsoption verzichtet wird und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend reduziert wird. Dieser in seiner Größe reduzierte räumliche Geltungsbereich umfasst nunmehr noch 28 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 25,5 ha. Hinzu kommen die für die äußere Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen K 181 und B 455 mit insgesamt rd. 2,5 ha. In dieser räumlichen Ausdehnung wird der Bebauungsplan nunmehr eine 3. Entwurfs offenlage durchlaufen, bevor er erneut als Satzung beschlossen wird.

Im wesentlichen Unterschied zu den vorhergehenden Beteiligungsverfahren muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass der Bebauungsplan nunmehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die grundsätzliche Standortfrage sowie das Infragestellen des Zielabweichungsentscheids sind insofern obsolet.

Der 3. Entwurf wurde in der Sitzung des Gemeindevorstands der Gemeinde Wölfersheim am 31.03.2020 zur Offenlage beschlossen. Der Bebauungsplan wurde in Teilbereichen überarbeitet / ergänzt; insbesondere sind das: Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs im Südosten, Verlagerung des Regenrückhaltebeckens und Konkretisierung der Lage der Lärmschutzwand sowie demzufolge auch des Parkdecks. Die Textlichen Festsetzungen sind inhaltlich unverändert zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan. Die Gutachten wurden soweit erforderlich angepasst.

Die geänderten / ergänzten Planunterlagen wurden vom 24.02.2020 bis einschließlich 15.03.2020 sowie 11.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020 fortgesetzt öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt. Aufgrund der Corona-Pandemie war das Rathaus der Gemeinde Wölfersheim ab dem 16.03.2020 nicht mehr barrierefrei während der Dienststunden zu betreten, so dass die Offenlage unterbrochen werden musste. Die entsprechende Bekanntmachung der Unterbrechung der Offenlage erfolgte ortsüblich am 20.03.2020. Nach Wiedereröffnung des Rathauses wurde die öffentliche Beteiligung fortgesetzt. Die Offenlage erfolgt vom 11.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020. Die Bekanntmachung der Fortführung der erneuten Offenlage erfolgte am 01.05.2020.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.07.2020 mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

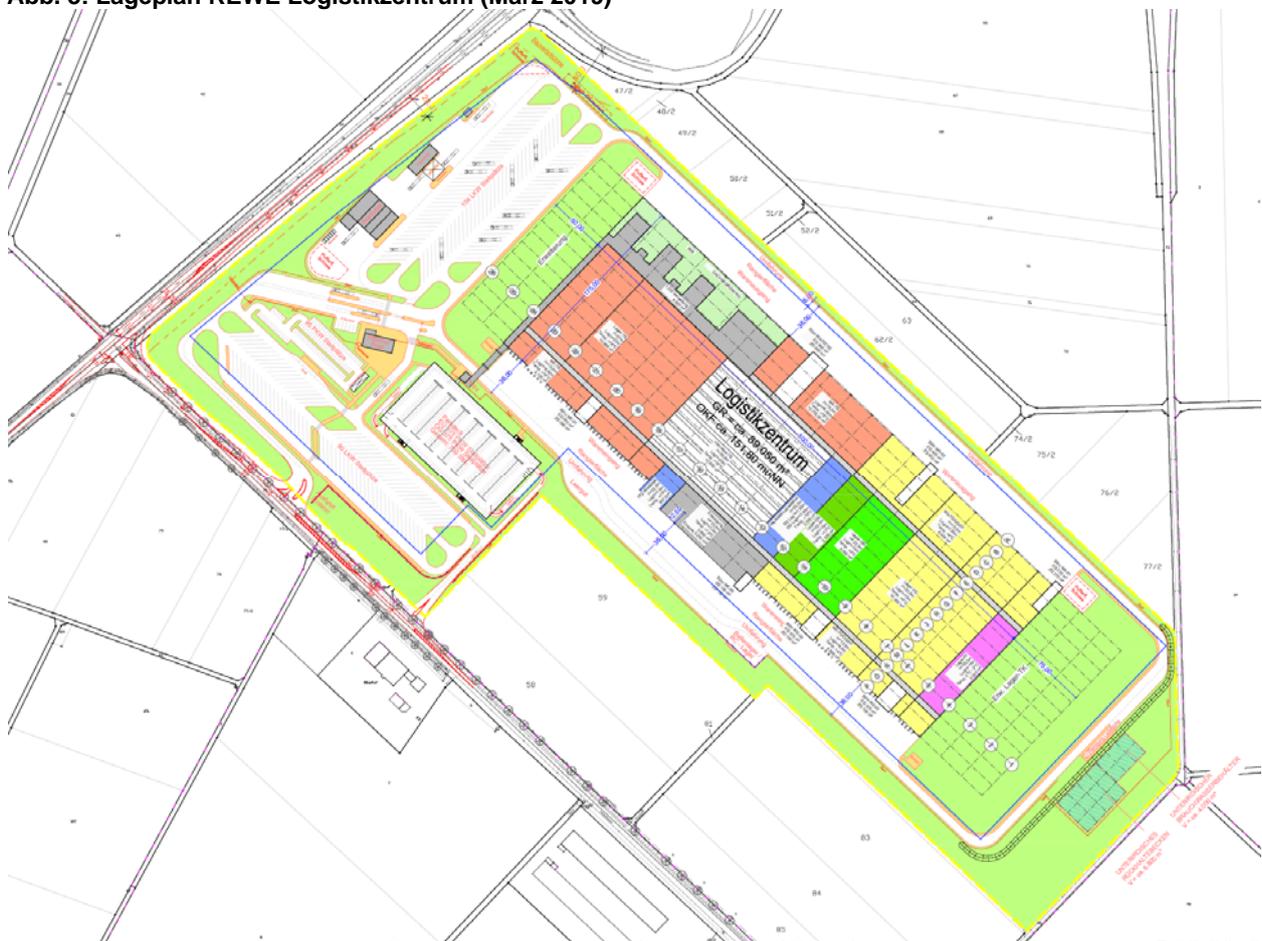
Der Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A45“ umfasst insgesamt einen räumlichen Geltungsbereich von rd. 28 ha (vormals 32,5 ha), um so das Planungsrecht für ein Gewerbegebiet für die Ansiedlung eines Logistikbetriebs schaffen zu können. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 25,5 ha. Hinzu kommen die für die äußere Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen K 181 und B 455 mit insgesamt rd. 2,5 ha.

Die nahegelegenen REWE-Lagerstandorte Rosbach v.d.H. und Hungen sind mittlerweile an ihre Kapazitäts- und Produktivitätsgrenzen gekommen, eine Erweiterung oder Sanierung im erforderlichen Umfang ist nicht möglich, sodass in Wölfersheim ein modernes Lebensmitteldistributions- und Logistikzentrum mit einer Lagerfläche von ca. 100.000 Quadratmetern für alle Sortimentsbereiche auf einer Grundstücksfläche von 300.000 Quadratmetern gebaut werden soll.

Neben der eigentlichen Gebäudefläche sind Parkflächen für Mitarbeiter u.a. auf einem Parkdeck sowie die absolut notwendigen Park- und Rangierflächen für den LKW-Verkehr in notwendiger Größe vorzuhalten. Für eine optimale Ausnutzung des Gebäudes ist die Andienung von beiden Längsseiten notwendig, was den erhöhten Bedarf an Verkehrsflächen begründet. Ebenso sind Vorgaben hinsichtlich der Eingrünung des Gebietes einzuhalten.

Das dafür vorgesehene Gebiet liegt verkehrsgünstig an der A45 (Anschlussstelle „Wölfersheim“) und der B 455/B 489. Der Standort eignet sich demnach optimal für regionale Distributionslogistik. Ein Alternativstandort in der näheren Umgebung mit ähnlich guter Verkehrsanbindung und besserem Einklang mit ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernissen (gemäß 5.1-1 (G) der in Aufstellung befindlichen dritten Änderung des LEP Hessen 2000 – Entwurf für die Beteiligung nach § 10 ROG) konnte nicht gefunden werden.

Abb. 3: Lageplan REWE Logistikzentrum (März 2019)



Quelle: Konzeptstudie REWE LOG, PGSJ Planungsgesellschaft mbH, 15.03.2019

Der **Zuschnitt des Grundstücks** wurde so gewählt, dass die Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Der südöstliche Teil umfasst mit ca. 23% des Gesamtgebietes Verfüllungen des früheren Braunkohleabbaus. Eine noch geringere Beeinträchtigung hätte nur ein Heranziehen der gesamten rechteckigen Fläche an die K 181 gebracht, wovon jedoch wegen der Abstände zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und zu der Geflügelzuchtanlage südwestlich der K 181 Abstand genommen wurde.

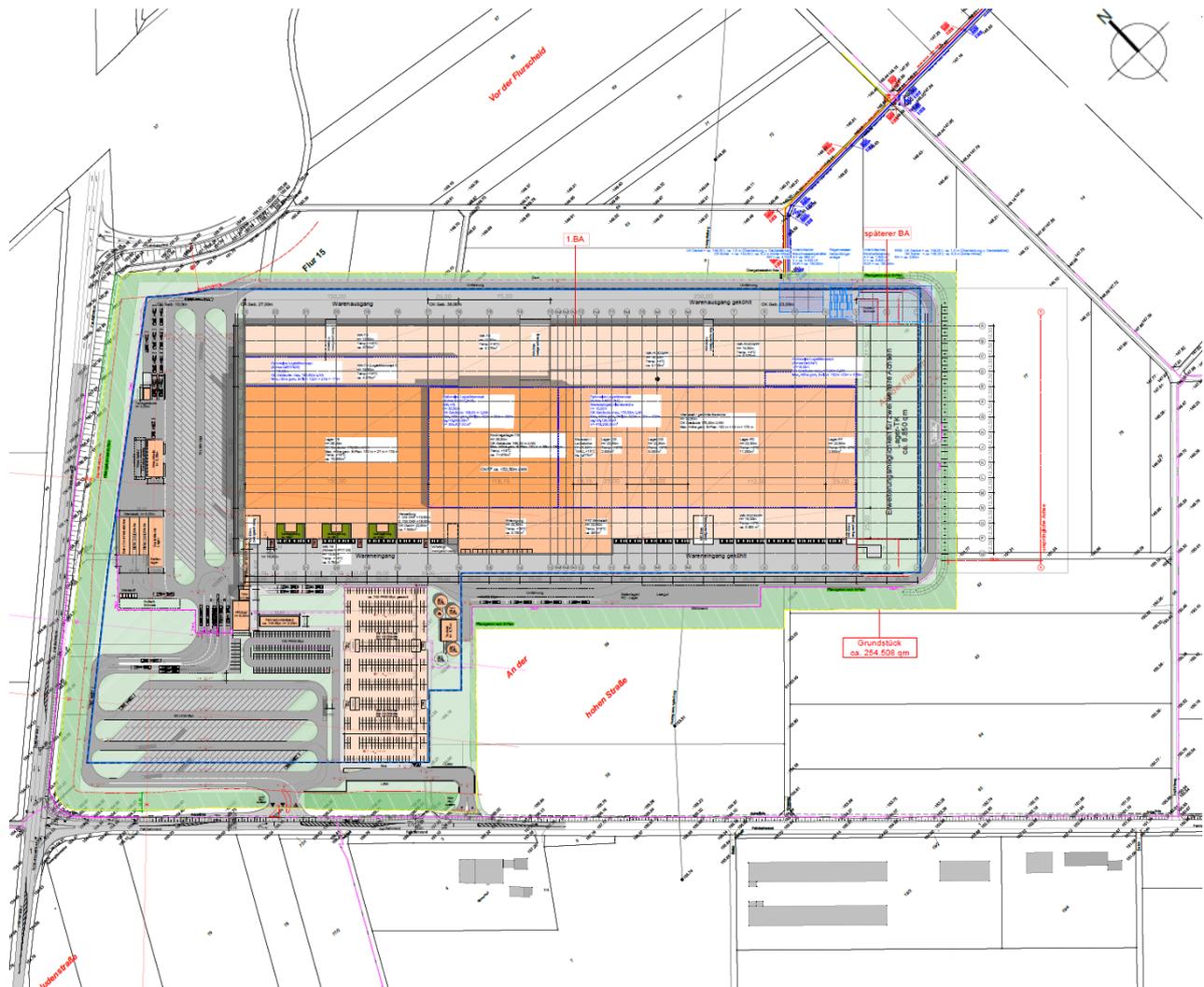
Der Belang des Wohnens auf einem Aussiedlerhof und damit dessen Lärmschutzanspruch ist ebenfalls ein gewichtiger Belang, die Landwirtschaft so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Jede andere Flächenabgrenzung südlich der Autobahnanschlussstelle Wölfersheim, auch eine quadratische o.ä., hätte zu mehr Beeinträchtigung der vorhandenen fruchtbaren Böden geführt. Darüber hinaus wurde der Flächenzuschnitt unter Beachtung der Nutzungsanforderungen, Erschließung, Flächenverfügbarkeit im Umlegungsverfahren, Lärmschutz und landwirtschaftliche Wegebeziehungen gewählt. Die Beeinträchtigung der Landwirtschaft wird durch Instrumente der Umlegung bei der Ersatzlandbeschaffung der betroffenen Landwirte minimiert. Eine abweichende Aufteilung führt zwangsläufig zu Widrigkeiten im Hinblick auf die geplante verkehrliche Abwicklung.

Im Zuge der Planung wurde ein Umweltbeirat gegründet, an dem neben Vertretern der Naturschutzbehörde auch der Fachbereich Landwirtschaft beim Wetteraukreis teilnimmt. Im Rahmen dieser Abstimmungen mit den Landwirten und dem Naturschutz wird überschüssiger Oberboden zur Aufwertung von schlechterwertigen Böden in die Gemarkungen Berstadt und Wohnbach verbracht. Die Verbringung des Bodens ist ein genehmigungspflichtiger Prozess und wird gutachterlich begleitet. Die zuständige Behörde ist in die Planung einbezogen. Es wird zudem eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen anerkannten Gutachter erfolgen.

Für die von der Berstädter Landwirtschaft vorgeschlagenen Flächen für die Bodenverbringung liegen alle Einverständniserklärungen der Eigentümer vor. Das Genehmigungsprozedere ist mit der zuständigen Behörde abgestimmt, so dass im Frühjahr die Genehmigung für die Bodenverbringung vorliegen dürfte.

Von der ursprünglichen Planung abweichend, wurden im Zuge der Erstellung der Bauvoranfrage im Konzept folgende Änderungen vorgenommen: Verkleinerung des Grundstücks, Verschiebung des Hauptgebäudes und Anpassung der Verkehrsflächen. Ebenso wurden das unterirdische Regenrückhaltebecken, der Brauchwassertank sowie die Behandlungsanlage unter den Warenanlieferungshof (WA-Hof) verschoben. Ferner erfolgte eine geringfügige Anpassung der Gebäudehöhen, die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) wird auf 152,5 m ü. NHN bezogen (keine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen) sowie der Kubatur für unterschiedliche Logistikkonzepte und der Lärmschutzwände. So wurden z.B. der Verwaltungstrakt, Neben- und Pfortnergebäude sowie wie die LKW-Zufahrt und die LKW-Parkplätze verschoben. Das PKW-Parkdeck wurde zusätzlich um 90 Grad gedreht (vgl. Plankarte auf der folgenden Seite).

Abb. 4: Lageplan REWE Logistikzentrum (Januar 2020)



Quelle: Vorentwurfsplanung, REWE Log GmbH, Phase 5 GmbH, Düsseldorf, 03.12.2019

Das Lager Wölfersheim soll im Sinne energie- und ressourcenschonender Konzepte neue Maßstäbe setzen. So werden Materialverwendung und Bauausführung nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) erfolgen und das Lager als sogenanntes „Green Building“ errichtet. Das System bewertet dabei keine Einzelmaßnahmen, sondern die Gesamtpurpose eines Gebäudes und berücksichtigt die Aspekte Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle, funktionale und technische Qualität sowie Prozess- und Standortqualität, die jeweils in weitere Kriterien unterteilt werden. Hier spielen Gesichtspunkte wie Ökobilanz, Barrierefreiheit, Schall- und Immissionsschutz, Biodiversität, Aufenthaltsqualität und Verkehrsanbindung eine Rolle. Die Bewertungsgrundlage basiert dementsprechend auf einer ganzheitlichen Betrachtung des gesamten Gebäudes. Vorteile einer solchen Auszeichnung sind insbesondere mehr Lebensqualität, weniger Nebenkosten, sichere Werte, Risikominimierung, höhere Planungseffizienz, weniger Aufwand, Relevanz von Bauprodukten und eine klare Orientierung.

Im Falle des Logistikzentrums Wölfersheim wird mindestens die Zertifizierung in Gold angestrebt. Das ohnehin mit „Grünstrom“ betriebene Lager wird im Bereich Gebäude- und Anlagentechnik auf neueste, effiziente und umweltfreundliche Konzepte setzen. Dazu zählen Solarstrom, Wärmerückgewinnung, LED-Beleuchtung, E-Anschlüsse, LKW-Laderaumkühlung etc. Die Gestaltung der Außenanlage soll in Zusammenarbeit mit Naturschutzverbänden entwickelt und entsprechend umweltfreundlich/umweltfördernd ausgeführt werden. Das neue Logistikzentrum in Wölfersheim ist damit für eine Nutzungsdauer von mindestens 30 Jahren ausgelegt.

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben mit gewerblichem Charakter bzw. Logistik. Vorgesehen ist die Ansiedlung des REWE-Logistikzentrums:

3.1.1 Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Die Zulässigkeit der genannten Nutzungen ergibt sich unmittelbar aus der Ausweisung des jeweiligen Gebietstyps. Da der bundeseinheitliche Katalog standortspezifische Besonderheiten jedoch nicht abbilden vermag, sind im Einzelfall nicht standortadäquate Nutzungen auszuschließen oder in andere Gewerbegebiete der jeweiligen Gemeinde zu verweisen.

In dem vorliegenden Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ werden folgende Modifizierungen vorgenommen:

- Innerhalb von Gewerbegebieten können ausnahmsweise **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen** zugelassen werden. Die Ausnahme wird nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, insbesondere, da der Schutzanspruch auf dieses Wohnen gerade bei Unternehmen, die auch im Mehrschichtbetrieb arbeiten, zu deutlichen Einschränkungen führen kann. Der Ausschluss der Wohnungen dient damit gerade auch dem Erreichen des Planziels, an diesem immissionsschutzrechtlich vergleichsweise unproblematischen Standort auch Unternehmen aus dem gewerblich-industriellen Bereich ein Angebot unterbreiten zu können.
- Für unzulässig erklärt werden ferner **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**. Diese Festsetzung betrifft das Gewerbegebiet und begründet sich u.a. aus der ortsfernen Lage des Planstandortes, während die genannten Anlagen vorwiegend in fußläufiger Entfernung oder doch räumlicher Nähe zu den jeweiligen Nachfragegruppen angeordnet werden sollen.
- Ausgeschlossen werden ferner **Vergnügungsstätten**¹, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken und Sex-Animierbetriebe sowie bordellartige Betriebe wie z.B. „Unternehmen, die es erlauben untereinander Verträge über sexuelle Dienstleistungen zu schließen“ zählen. Bordellartige Betriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauNVO₁₉₉₀ einzustufen sind, werden ebenfalls von dem Ausschluss erfasst. Das Bedürfnis (Groß-) Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen wegen ihres Störgrades in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben des Zweckverbandes, das im Regionalplan sowie im RegFNP zugestandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe zu sichern, wodurch der Ausschluss bereits hinreichend begründet ist.
- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind **reine Einzelhandelsbetriebe** auszuschließen. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist damit nur für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Es handelt sich hierbei um eines der Ziele der Raumordnung, niedergelegt unter Ziffer 3.4.3-3 (Z) des RPS, die für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht begründen.

Weitere städtebauliche Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzung liegen nicht vor.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

¹ Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind und orientiert sich mit $GRZ = 0,8$ an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO₁₉₉₀ für Gewerbegebiete. Ergänzend wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleiben, sofern sie mit mindestens 30 cm Erdüberdeckung angelegt und dauerhaft begrünt werden. Das gilt insbesondere für die Flächen des geplanten unterirdischen Regenrückhaltebeckens.

Die **Baumassenzahl** gibt an, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Sofern eine entsprechende Berechnung nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln und maßgeblich.

Die Baumassenzahl orientiert sich mit $BMZ = 10,0$ an den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die genannten Gebietstypen.

3.2.1 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Baumassenzahl keine Aussage über die tatsächlich zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen beinhaltet, bedarf es weitergehender Festsetzungen. Für den hier geplanten Gewerbebau wird die Gebäudeoberkante festgesetzt. Diese entspricht bei flachgeneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Flachdächern der Oberkante Attika. Die Festsetzung der für das Zentrallager erforderlichen Gebäudehöhen (Gebäudeoberkante ($OK_{\text{Geb.}}$)) wurde zum Bebauungsplan-Entwurf hin differenzierter. Festgesetzt wird von Norden nach Süden eine Höhenstaffelung von 10 m im Bereich der Bundes- und der Kreisstraße, 27 m im Zentrum, anschließend, auf einem deutlich kleineren Bereich als im Bebauungsplan-Vorentwurf, 36 m und dann 23 m im Süden. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe beträgt 152 m ü. NN. Die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausreichenden untergeordneten Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt, wird in der möglichen Ausbildung jedoch eingeschränkt:

Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 5,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 5 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten, die an der Außenwand angeordnet sind. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden bzw. insbesondere Nebengebäuden und Funktionsbereichen wie z.B. Pfortnerhaus, Schrankenanlagen, Waschanlage, Tankstelle, Werkstatt, Parkdeck und ggf. ÖPNV-Haltestelle nicht einzuschränken. Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Zwangspunkte wie z.B. erhaltenswerte Sichtachsen nachgewiesen sind, deren Sicherung eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundstücksflächen legitimieren könnte.

3.4 Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der äußeren Erschließung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) Straßenverkehrsflächen fest. Die Flächen beziehen Teile der K 181 und der B 455 ein. Die Baufreihaltzonen nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Hessisches Straßengesetz (HStrG) sowie die entsprechenden Bestimmungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Straßenplanung ist ebenso wie die Abstimmung mit der Straßenbaubehörde weitgehend abgeschlossen. Die Ergebnisse hatten bereits Eingang in den Bebauungsplan (Stand 28.6.2019) gefunden (vgl. Kapitel 4).

3.5 Ortsrandeingrünung

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die eine Ortsrandeingrünung und somit eine Einbindung des Gebietes gewährleisten sollen. Diese werden durch die Signatur von Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gesichert. Die Flächen haben eine Breite von 4 m, überwiegend aber bis zu 20 m. Festgesetzt werden hier truppweise Heckenpflanzungen, die durch Bäume überstellt werden. Weitergehende Aussagen hierzu werden im Umweltbericht getroffen.

Das Logistikzentrum befindet sich einschließlich der Rangierflächen und Umfahrung sowie der westlich geplanten LKW-Stellplätze, Tankstelle, Waschanlage, Werkstatt und Pfortnergebäude in einem eingefriedeten Bereich. Darüber hinaus soll die Einfriedung möglichst weit nach innen verlegt werden, sodass der Grünstreifen außerhalb der Einfriedung von Wildtieren als Rückzugsraum genutzt werden kann und der Zaun bei der Feldarbeit auf den direkt angrenzenden Feldern keine Behinderung darstellt. (vgl. auch Textliche Festsetzung Ziffer B 3.1)

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

4.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

Die direkte Anbindung des neuen Logistikstandortes an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über die Kreisstraße 181. Im weiteren Verlauf wird die Bundesstraße 455 erreicht. Im Osten liegt die Autobahn BAB 45 und weiter im Westen die BAB 5. Aufgrund der Streckenwiderstände in westlicher Richtung (Bereich Friedberg – Rosbach) bietet sich die A 45 auch für den Verkehr mit Fahrziel Süden an, da das Gambacher Kreuz und somit die A 5 bereits in einer Entfernung von 12 km liegt. Die Fahrstrecke zwischen der Autobahn BAB 45 und dem Logistikzentrum beträgt rd. 0,8 km.

Für die geplante Fläche ist laut Straßenbaubehörde ein Nachweis darüber erforderlich, dass die bestehenden Verknüpfungspunkte mit dem klassifizierten Straßennetz auch den zukünftigen Erfordernissen in baulicher, verkehrlicher und vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit gerecht werden. Der zu erbringende verkehrliche Nachweis (Verkehrsuntersuchung) muss für die beiden bestehenden Knotenpunkte der BAB 45 mit der B455 (AS Wölfersheim), den Knotenpunkt B455/K181 sowie den geplanten Gebiets-

anschluss im Vorfeld bzw. spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geführt und der Straßenbaubehörde frühzeitig zur Prüfung und Abstimmung vorgelegt werden.

Daraus resultierende erforderliche Maßnahmen an den Knotenpunkten werden planungsrechtlich abgesichert, straßenbautechnisch/lichtsignaltechnisch geplant und Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes müssen alle erschließungsbedingt erforderlichen Aus-/Umbauarbeiten baulich umgesetzt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein. Die Um-/Ausbaumaßnahmen werden auf Grundlage von Hessen Mobil geprüfter straßenbautechnischer Entwurfsunterlagen zwischen den jeweiligen Wegeeigentümern entsprechend vertraglich geregelt.

Um eine gegenseitige Behinderung zwischen LKW- und PKW-Verkehr durch Rangierfahrten und aufkommenden Kreuzungsverkehr zu entzerren und damit die Unfallgefahr zu minimieren, ist eine separate Zu- und Abfahrt des PKW- und LKW-Verkehrs auf die Kreisstraße erforderlich.

Alternativ wurde geprüft, ob ein Direktanschluss des Plangrundstücks an die B 455 möglich ist. Ein solcher Anschluss wurde aber von Hessen Mobil wegen der geforderten Anbaufreiheit und insbesondere auch wegen des zu geringen Abstands zwischen dem Knotenpunkt K 181 / B 455 zu dem Knotenpunkt der BAB Rampe Süd abgelehnt.

Die Ergebnisse der Planungen haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Hessen Mobil und REWE stehen zwecks Abstimmung weiterer Details in gegenseitigem Kontakt.

4.2 Straßenbauliche Beschreibung Bundes- und Kreisstraße

Nach den Richtlinien für integrierte Netzgestaltung (RIN) wird die K 181 in die Straßenkategorie LS IV (Nahbereichsstraße) eingeordnet. Die B 455 kann der Straßenkategorie LS II (Überregionalstraße) bzw. III (Regionalstraße) zugeordnet werden.

„Die **Kategoriengruppe LS (Landstraßen)** umfasst anbaufreie, einbahnige Straßen außerhalb bebauter Gebiete [...]. Die Verknüpfung mit Straßen der gleichen Kategoriengruppe erfolgt im Allgemeinen durch plangleiche oder planfreie Knoten. Die Straßen sind überwiegend für den allgemeinen Verkehr bestimmt, in besonderen Fällen können sie mit Zeichen 331 StVO als Kraftfahrstraßen ausgewiesen sein. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist in der Regel auf 100 km/h oder weniger beschränkt. Hinsichtlich der straßenrechtlichen Widmung kann es sich um Bundes-, Landes- bzw. Staats-, Kreis- oder Gemeindestraßen handeln. Die Straßen übernehmen im Wesentlichen Verbindungsfunktion und nur bei einzelnen unmittelbar an die Straße angrenzenden Gebäuden in geringem Maße auch Erschließungsfunktion [...].“ (Auszug RIN).

Die Kreisstraße besitzt eine Breite von rd. 6 m, die Längsneigung beträgt zwischen 0,7 und 2,0 %. Die Regelbreite der Bundesstraße beträgt 8 m, im Verknüpfungsbereich mit der K 181 sind zusätzliche Spuren für Linksabbieger vorhanden. Die Längsneigung der Bundesstraße verläuft zwischen 0,7 und 1,4 %. Die Verkehrsbelastungen der Bundesstraße im Jahr 2015 liegt bei 8.705 Fz/Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von rd. 7 % (613 Fz/Tag). Für die K 181 liegen keine Zählungen der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung vor. Auf Basis der in 2017 durchgeführten Verkehrszählung für die erforderliche Verkehrsuntersuchung (T+T Verkehrsmanagement, Dreieich) ist ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von rd. 2.400 Fz/Tag (10% Spitzenstundenanteil) abschätzbar.

4.3 Äußere Erschließung

Der „Logistikpark Wölfersheim A 45“ soll an die Kreisstraße K 181 angebunden werden und über die Bundesstraße B 455 eine nahegelegene Verbindung zum Autobahnanschluss Wölfersheim (BAB 45) besitzen.

Im Zuge der Verkehrsuntersuchung² wurden die Auswirkungen durch den geplanten Logistikstandort auf das vorhandene Straßennetz abgeschätzt und bewertet. Im Ergebnis können folgende Punkte festgehalten werden:

- Die neuen Anschlüsse im Zuge der K 181 sind aus Gründen der Leistungsfähigkeit unproblematisch.
- Die bestehende Einmündung B 455 / K 181 kann den zukünftig zu erwartenden Verkehr gegenüber dem Bestand (QSV D) nicht mehr leistungsfähig abwickeln (QSV F). Auch mit einem Ausbau des vorfahrtsrechtlich geregelten Knotenpunktes lassen sich die Defizite nicht beheben. Mit dem Bau einer Lichtsignalanlage kann die Kapazität auch ohne Anpassung der Knotenpunktsgometrie auf eine ausreichende Qualität erhöht werden (QSV D). Mit dem Anbau einer zusätzlichen Rechtseinbiegespur an der K 181 kann die Kapazität des Knotenpunktes deutlich erhöht und eine gute Verkehrsqualität erreicht werden (QSV B).
- Die beiden Einmündungen an der BAB45 AS Wölfersheim können bereits heute den Verkehr nicht mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abwickeln (westlicher Anschluss QSV F, östlicher Anschluss QSV E) und es treten am westlichen Anschluss regelmäßig Verkehrskonflikte auf. Mit den höheren Verkehrsbelastungen im Planfall verschlechtert sich diese Situation weiter.
- Bei einem Bau von Lichtsignalanlagen kann die Leistungsfähigkeit auch ohne Anpassung der Knotenpunktsgometrie deutlich erhöht werden. Für beide Anschlüsse ergibt sich dann eine gute Bewertung (QSV B).
- Die drei Lichtsignalanlagen im Zuge der B 455 können mit einer sehr guten Qualität koordiniert werden (QSV A).

Im Rahmen der äußeren Erschließung sind auf Basis der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und den Abstimmungen mit Hessen Mobil folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ausbau zweier Anschlüsse an der K 181 gem. RAL mit Linksabbiegespuren und Tropfen in den verkehrsrechtlich untergeordneten Zufahrten getrennt für den Lkw- und Pkw-Verkehr.
- Ausbau und Ausstattung des bestehenden Knotens B 455 / K 181 mit einer Lichtsignalanlage.
- Freie Führung des Rechtseinbiegers aus der K 181 in die B 455 mit Beschleunigungsstreifen bis zur bestehenden Rechtsabbiegespur (Rampe zur A 45 in Richtung Hanau) zur Reduzierung der Verflechtungsvorgänge.
- Verlängerung der bestehenden Linksabbiegespur an der B 455 zur K 181 zur Sicherstellung ausreichender Staulängen.
- Ausstattung der beiden A45-Anschlüsse im Zuge der Bundesstraßen mit Lichtsignalanlagen in Verbindung mit einer durchgängigen Koordination („Grüne Welle“).

In die Überlegungen einbezogen wurde auch die Möglichkeit des Ausbaus von Kreisverkehrsplätzen. Wegen der dichten Knotenpunktfolge ist dies nicht zustimmungsfähig und wird daher nicht weiter verfolgt.

² Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung eines Logistikstandortes an der K 181 bei Wölfersheim, T+T Verkehrsmanagement GmbH, 63303 Dreieich, Dezember 2017 und November 2018

Weitere Details der Straßenplanung werden mit Hessen Mobil im Zuge der weiteren Konkretisierung abgestimmt.

Es wird angestrebt, das Plangebiet auch mit dem Rad zu erreichen. Wünschenswert ist eine Erreichbarkeit aus Wölfersheim, Geisenheim und Berstadt zu gewährleisten.

Ggf. lässt sich dies unter Einbeziehung der vorhandenen Trasse des Wetterauer Seeplattenrundweges erreichen.

Die hierzu erforderlichen möglichen Anbindungen werden derzeit geprüft.

4.4 Innere Erschließung

Maßgeblich für das Vorhaben ist eine leistungsfähige Anbindung an die K 181. Diese erfolgt in der Planung (vgl. Abb. 4) über je eine separate Ein- und Ausfahrtsspur für LKWs und eine separate Ein- und Ausfahrtsspur für PKWs. Innerhalb des Grundstücks werden die Stellplätze – differenziert nach LKW- und PKW-Stellplätzen - im Norden und Westen des Grundstücks bzw. des geplanten Gebäudes angeordnet. Der Gebäuderiegel kann umfahren werden, der Wareneingang liegt im Westen des Gebäudes, der Warenausgang im Osten des Logistikzentrums.

Um eine gegenseitige Behinderung zwischen LKW- und PKW-Verkehr durch Rangierfahrten und aufkommenden Kreuzungsverkehr zu entzerren und damit die Unfallgefahr zu minimieren, ist eine separate Zu- und Abfahrt des PKW- und LKW-Verkehrs auf die Kreisstraße erforderlich.

4.5 Verkehrsgutachten

Der Logistikpark Wölfersheim A 45 soll an die K 181 angebunden werden und über die B 455 eine nahegelegene Verbindung zum Autobahnanschluss Wölfersheim (BAB 45) besitzen. Derzeit betreibt die REWE jeweils einen Lagerstandort in Hungen und Rosbach. Zwischen und zu diesen beiden Lagerstandorten findet heute bereits Verkehr auf der B 455 statt. Mit dem Bau des Standorts Wölfersheim werden diese Standorte (Lager) nicht mehr von REWE betrieben.

Die LKW-Verkehre im Bestand sind der Abbildung 5 und die LKW-Verkehre, die bei Realisierung des Standorts Wölfersheim zu erwarten sind, der Anlage 6 zu entnehmen. Die PKW-Verkehre im Bestand sind der Abbildung 7 und nach Realisierung des Standorts Wölfersheim der Abbildung 7 zu entnehmen.

Im Prognoseszenario werden die Ortsdurchfahrten insbesondere vom LKW-Verkehr langfristig entlastet. Durch das energie- und ressourcenschonende Konzept entfällt der Quer- und Leergutverkehr.

Laut Verkehrsuntersuchung (Stand: November 2018) der Firma T+T Verkehrsmanagement GmbH mit Sitz in Dreieich kann die bestehende Einmündung B 455/ K 181 den zukünftig zu erwartenden Verkehr nicht mehr leistungsfähig abwickeln (QSV F). Auch mit einem Ausbau des vorfahrtsrechtlich geregelten Knotenpunktes lassen sich die Defizite nicht beheben.

„Mit dem Bau einer Lichtsignalanlage kann die Kapazität auch ohne Anpassung der Knotenpunktsgometrie auf eine ausreichende Qualität erhöht werden (QSV D). Mit dem Anbau einer zusätzlichen Rechtseinbiegespur an der K 181 kann die Kapazität des Knotenpunktes deutlich erhöht und eine gute Verkehrsqualität erreicht werden (QSV B). Die beiden Einmündungen an der AS Wölfersheim können den aktuell bestehenden Verkehr nicht mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abwickeln (westlicher Anschluss QSV F, östlicher Anschluss QSV E) und es treten am westlichen Anschluss regelmäßig Verkehrskonflikte auf. Mit den höheren Verkehrsbelastungen im Planfall verschlechtert sich diese Situation weiter.

Bei einem Bau von Lichtsignalanlagen kann die Leistungsfähigkeit auch ohne Anpassung der Knotenpunktsgometrie deutlich erhöht werden. Für beide Anschlüsse ergibt sich dann eine gute Bewertung (QSV B).

Die drei möglichen Lichtsignalanlagen können mit einer sehr guten Qualität koordiniert werden und erreichen dann (QSV A).“

Die angesprochenen Untersuchungen und Überprüfungen sind bereits erfolgt. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde von T + T Verkehrsmanagement GmbH zudem eine Verkehrssimulation für den Streckenzug der B 455 mit den drei LSA-Knoten und eine weitere 24-Stunden-Zählung aller Knotenpunkte durchgeführt. Die Ergebnisse bestätigen die bereits getroffenen Annahmen und wurden mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen und der parallel zum Bebauungsplan erfolgenden Erschließungsplanung haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden seitens der Öffentlichkeit insbesondere die Verteilung der zukünftigen Verkehrsströme hinterfragt.

Nach Bekanntwerden des Bauantrags Amazon Echzell wurde die T+T Verkehrsmanagement GmbH zu einer ergänzenden Stellungnahme beauftragt. Im Mai 2020 stellte die T+T Verkehrsmanagement GmbH fest: *Für die Verkehrsbelastungen im Planfall Echzell wurde die Leistungsfähigkeit an der Anschlussstelle Wölfersheim mit den beiden im Planfall geplanten Lichtsignalanlagen überprüft. An beiden Einmündungen ergibt sich in der Morgen- und Abendspitzenstunde jeweils eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C). Die vorhandenen Aufstellflächen reichen aus³.*

Die Einzelverkehrsströme wie sie im Bestand vorhanden und im Endausbauzustand (Prognosehorizont 2025) zu erwarten sind, sind in den nachfolgenden Grafiken Abbildung 5 bis 8 dargestellt:

³ vgl. Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung eines Logistikstandortes an der K 181 bei Wölfersheim, Ergänzungen, T+T Verkehrsmanagement GmbH, Stand Mai 2020

Abb. 5: Verkehrsprognose für den BPlan Logistikpark Wölfersheim A 45: LKW-Verkehr Bestand, Wareneingang / Warenausgang aus den Verkehren zwischen Hungen und Rosbach v.d.H



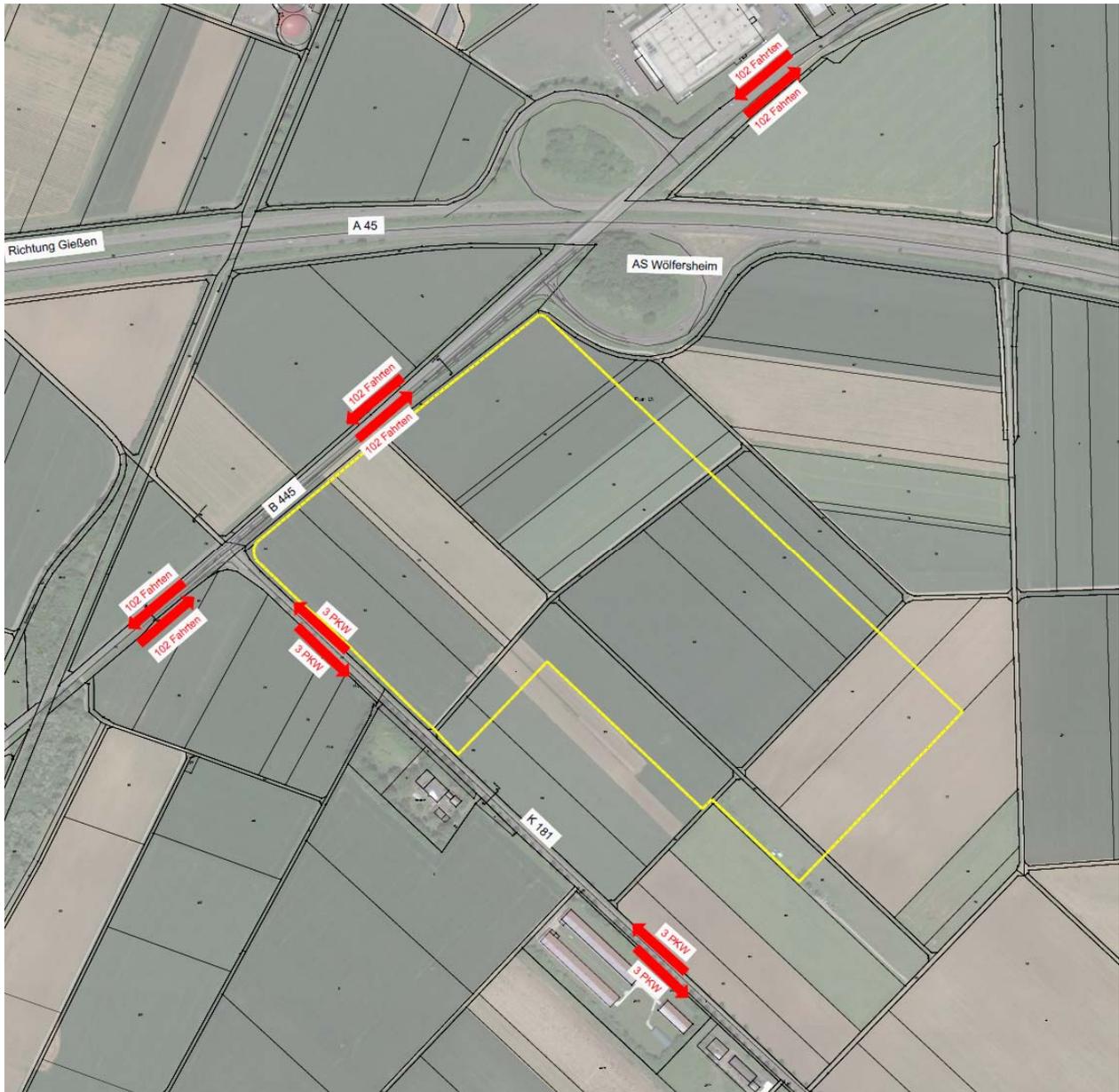
genordet, ohne Maßstab

Abb. 6: Verkehrsprognose für den BPlan Logistikpark Wölfersheim A 45: Prognose LKW-Verkehr 2025, Wareneingang / Warenausgang



genordet, ohne Maßstab

Abb. 7: Verkehrsprognose für den BPlan Logistikpark Wölfersheim A 45: PKW-Verkehr Bestand, Bestehend aus den Verkehren zwischen Hungen und Rosbach v.d.H



genordet, ohne Maßstab

Durch die geänderten Flächen des Grundstücks ergeben sich lt. Gutachter keine Veränderungen in der geplanten Nutzung durch REWE. Die zu erwartenden Verkehrsmengen und die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung ändern sich somit nicht.

4.6 Anbindung an den ÖPNV

Die Anbindung der Fläche bzw. des Logistikzentrums an das ÖPNV-Netz ist gewünscht. So ist auf dem Gelände eine Busschleife mit Haltepunkt vorgesehen. Zudem wird der PKW- und ÖPNV-Verkehr über eine separate Zu- und Abfahrt an die Kreisstraße angebunden. Abstimmungen mit der Verkehrsgesellschaft Oberhessen (VGO) und dem Straßenbaulastträger über die Einbindung in den Gesamtliniennetzplan und die Anlage eines Haltepunkts werden geführt.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO sind in den Bebauungsplan „Logistikzentrum Wölfersheim A 45“ Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden: Gegenstand sind Dach und Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen.

5.1 Dach- und Fassadengestaltung

Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 5,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 5 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten, die an der Außenwand angeordnet sind.

Zudem sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage.

Um eine aus stadt- und landschaftsgestalterischer Sicht verträgliche Integration der geplanten Großbaukörper in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, werden die Farbgebung bestimmt und zudem die Art und Umfang von grellen Farbgebungen im Bebauungsplan eingeschränkt

Bei Gebäuden, die über die Eingrünung (Endhöhe) ragen, soll durch entsprechende Farbgebung gewährleistet werden, dass die Kubatur sich optisch auflöst bzw. diese sich soweit möglich in das Landschaftsbild einfügt. Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der geplanten baulichen Anlagen beitragen (vgl. auch Textliche Festsetzungen B 1).

5.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegendes Element der Stadtmöblierung und der Stadtgestalt allerdings auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken.

Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft und die Nähe zu Autobahn und Bundes- sowie Kreisstraße begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen. Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) ist auf die tatsächliche Traufhöhe der Gebäude zu begrenzen. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 7 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht als selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

Innerhalb der Bauverbotszone der BAB A 45 (40m), der Bundesstraße 455 (20m) und der Kreisstraße 181 (20m) sind Werbeanlagen jeder Art ausgeschlossen. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und nur dann zulässig, wenn sie in Höhe, Größe der Werbefläche, Art der Werbung, Beleuchtung etc. keine negativen Auswirkungen, (wie z.B. Ablenkungen, Blendwirkungen etc.) auf den fließenden Verkehr nehmen. Aufschüttungen für Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

Die Beleuchtung muss so ausgerichtet werden, dass sie im Wesentlichen nur die Verkehrsfläche REWE in der für die Arbeitssicherheit nötigen Weise beeinflusst. Die Lichtpunkthöhen werden auf ca. 10 m begrenzt. Es wird ein insektenfreundliches LED-Leuchtmittel verwendet. Die Lichtfarbe wird unter 4.000 K ausgelegt. Blinkende und elektrisch laufende Werbung ebenso wie Werbung oberhalb der Attika können ausgeschlossen werden. Alle übrigen Regelungen erfolgen über einen gesonderten Werbeantrag (vgl. auch Textliche Festsetzungen B 2).

5.3 Einfriedungen

Für das Baugebiet gilt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlatten, Stabgitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz über Geländeoberkante zulässig sind, um einen vergleichsweise offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen.

Das Logistikzentrum befindet sich einschließlich der Rangierflächen und Umfahrung sowie der westlich geplanten LKW-Stellplätze, Tankstelle, Waschanlage, Werkstatt und Pfortnergebäude in einem eingefriedeten Bereich. Darüber hinaus soll der Zaun möglichst weit nach innen verlegt werden, sodass der Grünstreifen außerhalb der Einfriedung von Wildtieren als Rückzugsraum genutzt werden kann und der Zaun bei der Feldarbeit auf den direkt angrenzenden Feldern keine Behinderung darstellt (vgl. auch die Textlichen Festsetzungen B 3.1).

5.4 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Logistikpark Wölfersheim A 45“ wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird und der den gleichen Verfahrensschritten wie der Bebauungsplan und die zugehörige Begründung unter-

lag. Die Ergebnisse des Umweltberichts mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, die Zusatzbewertung Landschaftsbild sowie die im Rahmen der übergeordneten Verfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise werden in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend berücksichtigt.

Artenschutz und Kompensation

Es sind artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Bei flächenhafter Umsetzung ist für die Bodenbrüter Feldlerche und Rebhuhn von einem Bedarf an Ackerland im Umfang von etwa 3,5 ha auszugehen. Vorgesehen ist die Umnutzung eines großen Ackerschlags in Form der pestizidfreien, modernen Dreifelderwirtschaft des 19. Jhs. mit Sommerung, Winterung und Brachfeld. Das Vorhaben wird in den ersten Jahren durch ein Monitoring begleitet, um seine Wirksamkeit prüfen und ggf. die Maßnahmen anpassen zu können. Hierfür wird ein Teil eines großflächigen Ackerschlags auf dem Schwarzenberg entsprechend unterteilt und bewirtschaftet. Bei den ausgewählten Ausgleichsflächen handelt es sich um die Flurstücke 64 bis 69 in Flur 8 der Gemarkung Wölfersheim. Diese Kompensationsfläche umfasst eine Größe von rd. 5 ha, von denen etwa 4,5 ha für die Maßnahme wirksam sein werden.

So entstehen Habitate für die artenschutzrechtlich relevante Feldlerche und andere Bewohner des ackerbaulich genutzten Offenlandes, die aufgrund der zunehmenden Intensivierung in der Landwirtschaft fast durchweg starke Bestandsrückgänge zu verzeichnen haben. Anders als durch die Anlage von Blühstreifen oder sog. „Lerchenfenstern“ steht hierbei nicht die punktuelle Schaffung von Bruthabitaten, sondern die Entwicklung eines großflächigen Lebensraumes im Mittelpunkt, der neben den erforderlichen standörtlichen Bedingungen (nicht zu dichter Bewuchs, nur mäßige Stickstoffversorgung und Pestizidfreiheit) vor allem auch ein reiches Nahrungsangebot für Insekten bereitstellen soll, ohne die auch Lerchen und Rebhühner ihren Bestand nicht halten können.

Um dies zu erreichen, bedarf es vor allem der Entwicklung von schütterem Ackerwildkrautfluren innerhalb der Getreidefelder, was mit konventionellen Kultursorten aufgrund der hohen Kampfkraft heutiger Züchtungen kaum mehr möglich ist. Aus diesem Grund ist vorgesehen, traditionelle Sorten von Roggen und Hafer, aber auch Dinkel und Emmer anzubauen. Selten gewordene Ackerkräuter sollen gezielt zugesät werden. Um die Fruchtfolge zu gewährleisten und eine Vermarktung der Erträge zu ermöglichen, sieht die Fruchtfolge zudem den Anbau von Buchweizen und Lein vor. Luzerne oder Klee dienen als Gründüngung dieser „modifizierten“ Dreifelderwirtschaft.

Um den Rhythmus von Winter- und Sommerfrucht sowie Brache innerhalb des Flurstücks gewährleisten zu können, wird die Fläche in zwölf „Langstreifen“ unterteilt, wodurch sich vier „Gewanne“ à drei schmaler Schläge ergeben.

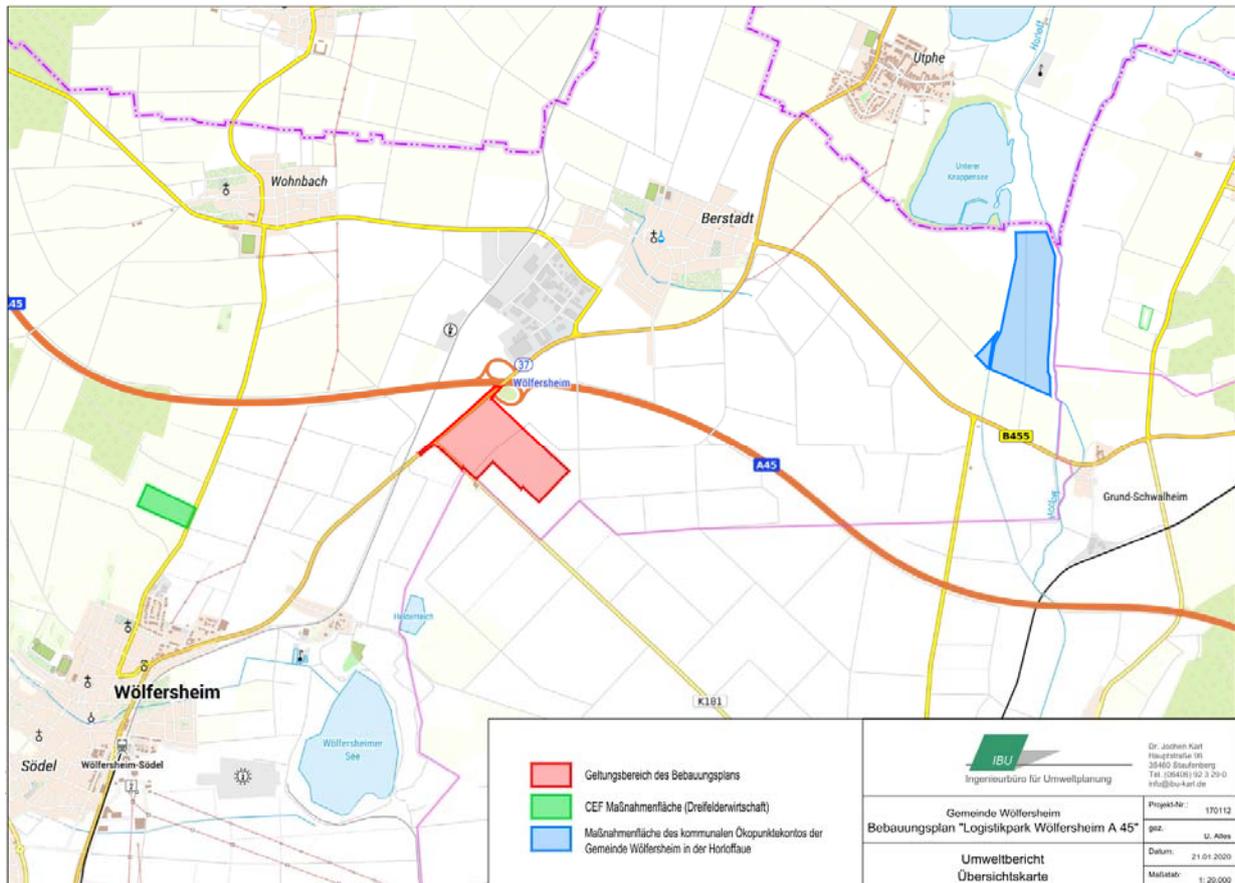
Die Dreifelderwirtschaft ist ein langfristig angelegtes Projekt, das weit über das naturschutzfachliche und rechtliche Erfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan hinausgeht. Für diesen ist die Neuschaffung von sieben Bruthabitaten für die Feldlerche Ziel und Verpflichtung. Die darüber hinaus gehenden Effekte können dem Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim gutgeschrieben werden. Wie hoch diese sein werden, hängt von der künftigen Entwicklung der Fläche ab.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich, Ersatz, Kompensation sowie CEF-Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet. In einem städtebaulichen Vertrag der Gemeinde Wölfersheim werden alle notwendigen artenschutzfachlichen Maßnahmen, Lage und Abgrenzung der zugehörigen Flächen, Bewirtschaftungs- und Monitoringkonzepte bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplans „Logistikpark Wölfersheim A 45“ bestimmt.

Wird im Rahmen des Monitorings ersichtlich, dass die Maßnahmen nicht die gewünschte Wirkung erzielen, kann durch eine zeitnahe Anpassung der Maßnahmen ihre Wirksamkeit sichergestellt werden.

Mit der Einrichtung der Flächen gemäß der Dreifelderwirtschaft wurde im Frühjahr 2019 begonnen.

Abb. 9: Übersichtskarte Umweltbericht



Zusatzbewertung Landschaftsbild

Da die Entwicklung des Logistikzentrums voraussichtlich zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen wird, wurde eine Zusatzbewertung Landschaftsbild vorgenommen. Hierzu wurde die Anlage 1, Ziff. 2.2.1 der Ausgleichsabgabenverordnung vom 09.02.1995, GVBl. I S. 120 (AAV) verwendet. Die Bewertungen und Berechnungen nach diesem Verfahren kommen zu einem Gesamtpunktwert von rd. 430.000 der zusätzlich für den Wert des Landschaftsbilds in der Bilanzierung anzusetzen ist.

7 Immissionsschutz

7.1 Lärmimmissionen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend

dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Logistikpark Wölfersheim A 45“ werden schalltechnische Untersuchungen eingeholt. Es wird geprüft, inwieweit schallschutztechnische Auflagen oder Regelungen für die Geräuscentwicklungen aus dem Logistikbetrieb auf umliegende schutzwürdige Nutzungen zu berücksichtigen sind. Das Logistikunternehmen wurde dabei als worst-case-Variante insbesondere für den Nachtbetrieb untersucht.

Die Ergebnisse der bisher durchgeführten überschlägigen schalltechnischen Betrachtungen zeigen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausweisung von GE-Flächen für spätere Betriebsansiedlungen von Logistikunternehmen insbesondere gegenüber der Nachtzeit Schallschutzmaßnahmen baulicher und betriebsorganisatorischer Art zu berücksichtigen sind. Unter „Freifeldbedingungen“ ist die Einhaltung der Richtwerte der Nachtzeit in Höhe des südlich gelegenen Aussiedlerhofs nicht zu erreichen.

Durch die Berechnung auf der Grundlage von Lärmemissionskontingenten kann die Umsetzbarkeit von Betriebsansiedlungen in den Gewerbegebietsflächen planerisch ermittelt werden. Die bei einer Standortentwicklung entstehenden Immissionskonflikte sind insofern erkennbar und ihre Lösbarkeit feststellbar.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Grundsätzlich ist den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) und weiteren Regelwerken Rechnung zu tragen.

Die schalltechnische Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge⁴ wird vom Gutachter wie folgt zusammengefasst:

Lärmimmissionen

(Detaillierte Ausführungen siehe „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ [Januar 2020] Erläuterungsbericht vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge [08/2018])

Verkehrslärm

Mit der geplanten Gewerbeansiedlung sind zusätzliche Kfz-Verkehre auf den andienenden öffentlichen Straßen verbunden. Die Verkehrsmengen (Kfz/24h, maßgebende stündliche Verkehrsstärke in Kfz/h etc.) sind im Erläuterungsbericht der schalltechnischen Untersuchung (SU) in den Tabellen A und B aufgelistet.

*Die maximal zu erwartenden Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich der K 181 bzw. dem Autobahnzubringer B 455 wurden mit **64 dB(A) tags** an der zum Verkehrsweg (K 181, B 455) nächstgelegenen Baugrenze, als äußere Abgrenzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster ermittelt. Im Verlauf der Kreisstraße (K 181) fallen die Verkehrslärmbelastungen geringer aus.*

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts wird nicht überschritten. Die Ermittlungen der zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen berücksichtigen den Umbau der Knotenpunkte B 455 / K 181 und der K 181 im Bereich der neuen Zufahrt zum REWE Logistikzentrum sowie die Verkehrsbelastung entsprechend dem Prognose-Planfall 2030 (Prognose mit Neuverkehr aus dem Plangebiet mit REWE).

Bei Betrachtung der Grundbelastungen (LME) im öffentlichen Verkehrsnetz kann festgestellt werden, dass die im Zusammenhang mit dem Vorhaben (REWE-Logistikzentrum) im Geltungsbereich des Be-

⁴ Schalltechnische Untersuchung, Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“, Bearbeitung. Dipl.-Ing. Andreas Timmermann, erstellt im Januar 2020.

bauungsplanes erzeugten Verkehrsmengen (Neuverkehr), den Emissionspegel in den betrachteten Straßenabschnitten im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2030 zwischen 0,2 dB(A) und 4,9 dB(A) tags erhöhen. Lediglich in Richtung BAB A 45 wird der Emissionspegel in der Nacht um 8,1 dB(A) erhöht. Im Einwirkungsbereich dieses Streckenabschnittes befindet sich keine zu schützende Wohnbebauung.

Die Erhöhung der zu erwartenden Lärmbelastung durch den vorhabenbezogenen Verkehr aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Logistikpark Wölfersheim A 45“ ist im gesamten Verlauf der Bundesstraße B 455 (Autobahnzubringer) als Bestandteil des weiterführenden Verkehrsnetzes mit Anbindung an die Anschlussstelle Wölfersheim im Verlauf der BAB A 45 und damit innerhalb des gesamten Untersuchungsraumes nachgewiesen.

Wird nunmehr die Bebauung im Einwirkungsbereich des öffentlichen Verkehrsnetzes hinsichtlich der Wirkung des vorhabenbezogenen Verkehrs (Neuverkehr) überprüft, kann den Ergebnislisten in entnommen werden, dass für den Römerhof keine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten ist. An diesem Wohnhaus im Außenbereich ergeben sich geringfügige Reduzierungen der Lärmbelastungen, was zum einen aus der Abrückung des entfernteren Fahrstreifens durch den Umbau der K 181 als auch der geringeren Höchstgeschwindigkeit resultiert. Selbst unter Beibehaltung der zul. Höchstgeschwindigkeit mit 100 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw würde sich eine maximale Erhöhung der Lärmbelastung mit weniger als 1 dB(A) und damit deutlich unter der Hörbarkeitsschwelle ergeben.

Für den Ortsteil Geisenheim sind Erhöhungen von weniger als 3 dB(A) zu erwarten, d.h. 1,1 dB(A) tags und 2,7 dB(A) nachts. Da die maßgeblichen Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für Wohngebiete nicht überschritten werden, ist diese Erhöhung der Lärmbelastung hinnehmbar.

Gewerbelärm

Zusatzbelastung

Die Bewegungshäufigkeit der Mitarbeiter-Parkplätze und die Bewegungshäufigkeiten der beiden Lkw-Stellplätze wurden im Rahmen des Erläuterungsberichts der SU berechnet. Wesentlich für die Immissionsprognose ist die Anzahl der Lkw auf dem Betriebsgelände im Zuge der Umfahrung und in den Bereichen Warenausgang, Wareneingang sowie Entsorgung. Aus der Anzahl der Lkw lassen sich alle weiteren für die Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung relevanten Lärmquellen und Ereignishäufigkeiten ableiten. Mit den detaillierten Nachweisen wurden für den Warenausgang (WA) bis zu 391 Lkw/24h und für den Wareneingang (WE) bis zu 360 Lkw/24h jeweils im Ziel- und Quellverkehr in Ansatz gebracht. Damit ergeben sich am REWE Logistikzentrum werktäglich 1.502 Lkw-Fahrten/24h. An der Südseite des Logistikzentrums erfolgt die Entladung der Lkw am Wareneingang. Der Warenausgang ist an der Nordseite des REWE Logistikzentrums angeordnet. Die Verladetore werden mit einer Torrandabdichtung und integrierter Überladebrücke ausgestattet. Bei der Warenanlieferung entstehen Be- bzw. Entladegeräusche meist im Bereich von Rampen.

Voreinschätzung REWE Logistikzentrum

Die zukünftig zu erwartende Lärmbelastung an der im Einwirkungsbereich des GE (geplantes REWE Logistikzentrum) vorhandenen Nutzungen (Außenbereich) unter Berücksichtigung der von dem Bauvorhaben (siehe Konzeptstudie) ausgehenden Emissionen wurde als maximal zu erwartende Lärmbelastung auf der Grundlage einer Immissionsprognose (IP) nach TA Lärm/08.98 wie folgt ermittelt:

48 dB(A) tags

49 dB(A) nachts

Römerhof (AU).

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist im südlichen Einwirkungsbereich des REWE Logistikzentrums durch den nächtlichen Warenumsschlag und den zugehörigen Lkw-Fahrten des Logistikzentrums im Beurteilungszeitraum Nacht gegeben.

Am Tage (06.00 - 22.00 Uhr) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an dem maßgeblichen Immissionsort deutlich unterschritten.

Um die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nacht einhalten zu können, ist die Anordnung eines aktiven Lärmschutzes auf dem Betriebsgelände im südlichen Bereich des REWE Logistikzentrums in der Ausführung als Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,0 m über dem Niveau der befestigten Betriebsflächen erforderlich.

Für eine ausreichende Prognosesicherheit wurde der Maximalbetrieb mit 360 Lkw/Tag im Wareneingang (WE) sowie 391 Lkw/Tag im Warenausgang (WA) jeweils im Ziel- und Quellverkehr den Berechnungen zugrunde gelegt, ebenso eine volle Auslastung der Ladefläche aller Lkw des Warenumschlags.

Kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) sollen zudem den oben genannten Richtwert nach Nummer 6.1 der TA Lärm/08.98 am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Ein Spitzenwert von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts für den Außenbereich gilt demnach noch als zumutbar.

Als Anhaltswert kann hier auf die notwendigen Mindestabstände von Stellplätzen, die in der Parkplatzlärmstudie 2007 dokumentiert sind, zurückgegriffen werden. Im Beurteilungszeitraum Nacht wird für den Pkw-Stellplatz ein Mindestabstand von 19 m und für den Lkw-Stellplatz, der hier repräsentativ für die Betriebszufahrt zugrunde gelegt werden kann, von 40 m vorgegeben.

Diese Mindestabstände zum Immissionsort werden eingehalten.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich, dass im Plangebiet sowohl die Umsetzung eines Gewerbegebietes als des konkret geplanten Lagers möglich ist. Die durch diese Nutzungen hervorgerufenen Lärmkonflikte sind daher lösbar. Die Sicherstellung des Schallschutzes ist jedoch von einer Reihe Detailplanungen abhängig, die sich erst aus den Genehmigungsplanungen ergeben. Daher wird von der planerischen Zurückhaltung Gebrauch gemacht und auf konkrete Festsetzungen zum Schallschutz, mit Ausnahme der Zulässigkeit einer Schallschutzwand verzichtet. Die konkreten Details des Schallschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und festzulegen.

maßgeblicher Außenlärmpegel

Da in den GE-Gebieten davon auszugehen ist, dass die Orientierungswerte durch den Verkehrslärm nicht überschritten werden, ist zur Festlegung des maßgeblichen Außenlärmpegels der Tag-Immissionsrichtwert heranzuziehen.

Im Regelfall wird beim Gewerbelärm als maßgeblicher Außenlärmpegel der nach der TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert eingesetzt, wobei zu dem Richtwert 3 dB(A) zu addieren sind (DIN 4109-2/01.18- 4.4.5.6). Damit wird vorausgesetzt, dass die Einhaltung des Orientierungswertes gewährleistet ist. Die zu erwartende Lärmbelastung durch den Gewerbelärm wird mit der Beurteilung dem maßgebenden schalltechnischen Orientierungswert der jeweiligen Gebietskategorie als maximaler Beurteilungspegel gleichgesetzt.

Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen her, so berechnet sich der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel, aus den einzelnen maßgeblichen Außen-

Lärmpegeln. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ tags ergibt sich dann nach den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 aus dem Maximalwert:

[Verkehrsgeräusche tags zzgl. 65 dB(A)] + 3 dB(A)

Der Maximalwert für das Plangebiet wurde mit 70 dB(A) als maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt. Für den Geltungsbereich wird flächendeckend ein maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 70 dB(A) festgesetzt.

Dies entspricht gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Januar 2018) dem Lärmpegelbereich IV. Für Büroräume und Ähnliches ist damit $R'w, ges = 35$ dB(A) einzuhalten.

Die schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

7.2 Luftschadstoffe

Laut Gutachten des Ingenieurbüros Lohmeyers (Karlsruhe)⁵ lässt sich aus den berechneten verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentrationen für den Planfall ableiten, dass mit entwickeltem Logistikzentrum und entsprechendem Kfz-Verkehr im Bebauungsplangebiet „Logistikpark Wölfersheim A 45“ und auf den zuführenden Straßen Zunahmen der Luftschadstoffkonzentrationen zu erwarten sind, die jedoch zu keinen wesentlichen Konflikten mit den Grenzwerten der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit führen. Demzufolge sind die Planungen aus lufthygienischer Sicht im Hinblick auf die geltenden Beurteilungswerte nicht abzulehnen.

Die höchsten Konzentrationen für den Prognosenullfall sind entlang der stark frequentierten Autobahn A 45 und der Anschlussstelle mit der B 455 bis $34 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet. Am Fahrbahnrand der B 455 sind zwischen der Anschlussstelle und der Kreisstraße K 181 NO_2 -Konzentrationen bis $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und südlich der K 181 sind an der B 455 NO_2 -Konzentrationen bis ca. $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ dargestellt. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit ist entscheidend, ob die ermittelten Immissionen zu Überschreitungen der Grenzwerte an für die Beurteilung relevanter Bebauung, z.B. Wohnbebauung, führen. Mit der berechneten NO_2 -Konzentration bis $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ an der Bebauung Römerhof wird der geltende Grenzwert für NO_2 -Jahresmittelwerte von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Prognosenullfall sehr deutlich nicht erreicht und nicht überschritten.

Im Planfall 2020 mit entwickeltem Logistikzentrum und entsprechendem Kfz-Verkehr sind im Bebauungsplangebiet „Logistikpark Wölfersheim A 45“ und auf den zuführenden Straßen Zunahmen der NO_2 -Immissionen prognostiziert. Am Fahrbahnrand der B 455 sind zwischen der Anschlussstelle und der Kreisstraße K 181 NO_2 -Konzentrationen bis $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und südlich der K 181 an der B 455 NO_2 -Konzentrationen bis ca. $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ dargestellt. Im westlichen Bereich der K 181 führt der zusätzliche Kfz-Verkehr zu erhöhten NO_2 -Konzentrationen, die bis $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Abschnitt mit LKW-Zufahrten und bis $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Abschnitt mit PKW-Zufahrten zum geplanten Parkhaus betragen. Auf dem Gelände des Logistikzentrums sind durch die Lieferfahrten NO_2 -Konzentrationen bis $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$ prognostiziert. Mit der berechneten NO_2 -Konzentration bis $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ an der Bebauung Römerhof wird der geltende Grenzwert für NO_2 -Jahresmittelwerte von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Planfall weiterhin sehr deutlich nicht erreicht und nicht überschritten.

⁵ Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“, Luftschadstoffgutachten. Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG Karlsruhe, erstellt im Februar 2019.

Auf dem Gelände des Logistikzentrums sind auch mit berücksichtigten Kfz-Fahrten NO₂-Konzentrationen unter 30 µg/m³ abgeleitet; damit werden dort NO₂-Konzentrationen von 40 µg/m³ im Jahresmittel deutlich nicht erreicht und nicht überschritten.

Zu derselben Einschätzung gelangt das Ingenieurbüro auch hinsichtlich der Belastung mit Feinstaub PM₁₀ und Feinstaub PM_{2.5}.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Das Lager Wölfersheim soll im Sinne energie- und ressourcenschonender Konzepte neue Maßstäbe setzen. Die Materialverwendung und die Bauausführung des Lagers werden nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) erfolgen und das Lager als sogenanntes „Green Building“ errichtet. Es wird mindestens die Zertifizierung in Gold angestrebt. Das ohnehin mit „Grünstrom“ betriebene Lager wird im Bereich Gebäude- und Anlagentechnik auf neueste, effiziente und umweltfreundliche Konzepte setzen. Dazu zählen Solarstrom, Wärmerückgewinnung, LED-Beleuchtung, E-Anschlüsse, LKW-Laderaumkühlung etc.

Die Gestaltung der Außenanlage soll in Zusammenarbeit mit Naturschutzverbänden entwickelt und entsprechend umweltfreundlich/umweltfördernd ausgeführt werden.

9 Baugrund und Boden

Aus mächtigen Lössablagerungen sind nach der letzten Eiszeit mittel- bis tiefgründige Parabraunerden entstanden, die in Teilen sogar als Tschernosem (Schwarzerde) anzusprechen sind. Die Böden besitzen eine entsprechend hohe Produktionsfunktion (sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes Wasserspeicher- bzw. Nitratrückhaltevermögen) mit Ertragsmesszahlen von 80 bis 90 im nordwestlichen Teil. Mit einer Ertragsmesszahl zwischen 40 und 65 deutlich geringer eingestuft werden die Böden im Südosten des Plangebiets, wo Teile des ehemaligen oberflächennahen Braunkohleabbaus bei Wölfersheim im Geltungsbereich liegen.

Die natürlich anstehenden Böden im Nordwesten des Plangebiets werden mit einer sehr hohen Wertigkeit für die Erfüllung von Bodenfunktionen und für den funktionalen Bodenschutz eingestuft. Die aus Verfüllungen des Tagebaus hervorgegangenen Böden im südöstlichen Teilbereich fallen mit einer geringen bis mittleren Bodenfunktion deutlich ab. Besondere Sensibilitäten (z.B. Erosionsneigung angeschnittener Horizonte, Grundwassergefährdung) sind für die Planung in beiden Bereichen nicht erkennbar.

Insgesamt ergibt sich auf etwa 2/3 der Fläche eine sehr hohe, im südöstlichen Teil eine mittlere Einstufung der Bodenfunktionen, wobei das Ertragspotential der Parabraunerden und Schwarzerden besonders wertgebend ist. Im schwach subatlantisch geprägten Klima Mittelhessens stellen Tschernoseme zudem einen seltenen Bodentyp dar. Die aufgrund der ebenen Topographie geringe bis sehr geringe Erosionsneigung der Böden prädestiniert den Standort auch im Bereich der Auffüllungen für den Ackerbau. Die zu erwartenden Eingriffswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind deshalb sehr hoch.

Laut geotechnischem Gutachten⁶ zum geplanten Logistikpark an der A45 liegen im Baufeldbereich grundsätzlich inhomogene Baugrundverhältnisse vor. Der natürliche Baugrund wird von feinkörnigen Böden in Form von Schluff und Ton eingenommen. Die natürlichen Bodenabfolgen werden von bereichsweise mächtigen Auffüllungen und an der GOK von Oberböden sowie Oberflächenversiegelungen überlagert.

Weiter wurden Oberböden/Grasnarben an der GOK der Aufschlüsse RKS 7 bis RKS 10 in Mächtigkeiten zwischen ca. 0,05 m und ca. 0,30 m festgestellt. Im Zuge der separaten Ackerflächenbeprobung wurden Mächtigkeiten der Ackerkrume zwischen ca. 0,40 m und ca. 0,60 m festgestellt. Die vorhandenen Oberböden/Ackerkrumen sind grundsätzlich vor Beginn von Tiefbauarbeiten abzuschleifen.

An den übrigen Aufschlüssen liegen an der GOK Oberflächenversiegelungen der vorhandenen Verkehrsflächen (B 455 und K 181) und landwirtschaftlichen Wirtschaftswege vor. An den Aufschlüssen SCH/RKS 1 bis 4 (B 455 und K 181) wurden Asphaltversiegelungen mit Mächtigkeiten zwischen ca. 17 cm und ca. 35 cm festgestellt. An den Aufschlüssen RKS 5 und 6 liegen Betondecken vor (Mächtigkeit jeweils ca. 10 cm).

Unterhalb der Oberflächenversiegelungen und Oberböden wurden an allen Aufschlüssen Auffüllungen angetroffen, welche an den Aufschlüssen bis in Tiefen von ca. 0,30 m (RKS 5 und 6) bis max. ca. 6,60 m (RKS 10) unter die Ansatzpunkte nachgewiesen werden konnten. Mit tiefer reichenden Auffüllungen muss grundsätzlich im Bereich von Trassen vorhandener Ver- / Entsorgungsleitungen gerechnet werden. Zudem wurden an den Aufschlüssen im vom Braunkohle-Bergbau überprägten Gebiet (RKS 9 und RKS 10) deutlich erhöhte Auffüllungsmächtigkeiten festgestellt. Neben feinkörnigen bindigen Auffüllungen (granulometrisch Schluff und Ton, mit erkundungszeitlich weich- bis steifplastischen Konsistenzen bis hin zu halbfester Zustandsform) wurden auch grob-/gemischtkörnige Auffüllungen in Form von Basaltschotter und Basaltsteinerde vorgefunden. Innerhalb der Auffüllungen wurden neben Natursteinstücken (Basalt, Sand und Kalkstein) auch diffus verteilt Beton-, Asphalt-, Schlacke-, Holzkohle- und Ziegelstücke erkannt.

⁶Geotechnische Grundlagenermittlung für Zufahrtbereiche zu geplanten Logistikpark an der A45 in Wölfersheim, Geo - Consult Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH, erstellt im November 2017.

Innerhalb der Auffüllungen der Aufschlüsse RKS 9 und 10 wurden zudem Oberbodenanteile festgestellt. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird zudem eine Baugrunduntersuchung erstellt. Der natürliche Baugrund wird von feinkörnigen Böden mit grauen, braunen und graubraunen Farbabstufungen eingenommen. Granulometrisch handelt es sich hierbei um Schluff und Ton, mit sandigen, kiesigen und bisweilen auch organischen Beimengungen in differierenden Massenanteilen. Diese Böden zeigen starke Schwankungen hinsichtlich ihrer Kornzusammensetzungen und ihrer Konsistenzen. Die Konsistenzen dieser Böden lagen erkundungszeitlich im steifplastischen Bereich bis hin zum halbfesten Zustandsbereich. Bereichsweise wurden auch Bodenzonen mit hohen Wassergehalten (nahezu mit Wassersättigung) festgestellt, die bei gleichzeitig erhöhtem Sandgehalt ein thixotropes Verhalten aufwiesen. Zudem wurden innerhalb dieser Ablagerungen lokal auch geringmächtige Sand- sowie Sand-Schluff-Gemische erkannt. Aus bodenmechanischer Sicht (DIN 18196) sind die feinkörnigen Böden zumeist den Bodengruppen TL / TM / TA / UL / UM / UA (untergeordnet SU / SU* / ST / ST*) zuzuordnen. Die anstehenden Böden sind somit zumeist ausgesprochen wasser- und frostempfindlich. Nach Phasen mit längeren Niederschlägen können geringere Konsistenzen und somit auch geringere Tragfestigkeiten, als im Zuge der Erkundungsarbeiten festgestellt, vorliegen. Feinkörnige Böden mit erhöhten Wassergehalten und höheren Feinsandgehalten reagieren darüber hinaus (wie bereits dargestellt), bei dynamischer Beanspruchung mit einem thixotropen Verhalten und damit mit einer weiteren Herabsetzung ihrer ohnehin z.T. geringen Tragfestigkeiten sowie unter Wassereinfluss zum Fließen, was im Zuge der Baumaßnahme zu beachten ist.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014).

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

10.2.1 Bedarfsermittlung

Die Firma REWE rechnet für ihr Logistikzentrum mit einem Frischwasserbedarf von im Mittel 3 m³/Stunde. Zudem ist ein separates Leitungsnetz Brauchwasser für Toilettenanlagen, Kühlung, Reinigung etc. geplant. Nach Prüfung der Brauchwassernutzung wird sich der Wasserverbrauch deshalb voraussichtlich halbieren, d.h. 1,5 m³/Stunde betragen. Der Wasserbedarf für die Sprinkleranlage umfasst rd. 1.000 – 1.500 m³, für den Grundschutz werden einmalig rd. 400m³ benötigt. Gegenwärtig laufen Gespräche mit der OVAG darüber, welche kontinuierliche Wassermenge über 24 Std. abgegeben werden kann. Darüber hinausgehende Mengen müssen entweder über einen Brunnen oder über sonstige Vorkehrungen primär auf dem Grundstück sichergestellt werden.

10.2.2 Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung des geplanten Gebietes erfolgt durch die Gemeinde Wölfersheim. Die OVAG stellt der Gemeinde Wölfersheim hierzu einen Übergabeschacht von der vorhandenen Fernwasserleitung im Bereich der Kreuzung B455 / K181 zur Verfügung. Die Wasserversorgung ist somit gesichert.

10.2.3 Technische Anlagen

Es ist anzunehmen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die OVAG betreibt ein Fernwassernetz, daher sind keine Anschlussvereinbarungen mit dem Investor direkt möglich, sondern der Anschluss ist über die Gemeinde Wölfersheim abzuwickeln. Das benötigte Wasser kann mit einem Druck von 3 bis 3,5 bar geliefert werden. Die angefragte mittlere Tagesleistung von 3m³/h kann bereitgestellt werden. Eine Spitzenabgabe ist nur bis 25m³/h möglich und muss vorher angemeldet werden. Die Bereitstellung der Jahresmenge ist unproblematisch.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung des Gewerbegebiets und damit das geplante Logistikzentrum das Grundwasser beeinträchtigt.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in den Schutzzonen I und II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 7. Februar 1929 (Hessisches Regierungsblatt 33) und in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (StAnz. 45/92 S. 2836 vom 9. November 1992). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu berücksichtigen.

Verboten sind demnach Bodeneingriffe von mehr als 100 m unter Gelände, das Absenken des Grundwassers über 5 m unter Gelände, die Entnahme von Grundwasser, wenn im Wasser mehr als 250 mg/kg gelöste freie Kohlensäure oder gasförmige Kohlensäure enthalten sind, die dauernde Entnahme von Mineralwasser sowie die Entnahme von Gas aus dem Untergrund und die unterirdische Gasspeicherung.

Eine Gefährdung der Heilquellen kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden, da weder in grundwasserführende Schichten eingegriffen wird, noch ein indirekter Eintrag von Schadstoffen über Oberflächengewässer zu befürchten ist.

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen einzuschränken. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung jedoch nur sehr eingeschränkt zu. Da der Untergrund eine gezielte Versickerung nicht zulässt, konzentrieren sich Maßnahmen zur Minimierung des Direktabflusses auf die Durchgrünung des Gebiets mit Baumpflanzungen auf vegetationsfähigen und dem Niederschlagswasser zugänglichen Pflanzgruben.

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Maßnahme, um der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen zu wirken, ist die Versickerung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen. Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Der versickerungstechnisch relevante Bereich für die Durchlässigkeit von Boden liegt zwischen $k = 1 \times 10^{-3}$ m/s und $k = 1 \times 10^{-6}$ m/s.

Für die hier anstehenden Böden ist von folgenden Werten auszugehen:

- feinkörnige natürliche Böden (Schluff / Ton): k_f ca. 1×10^{-8} - 1×10^{-11} m/s.

Am Projektstandort ist insofern, aufgrund der o.g. geringen Wasserdurchlässigkeiten der anstehenden Böden, das Versickern von Niederschlagswasser nicht möglich bzw. technisch nicht wirtschaftlich ausführbar (vgl. auch ATV A 138). Einer Versickerung stehen insofern wasserwirtschaftliche Belange entgegen.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Im Rahmen der Baugrunderkundung⁷ wurden erkundungszeitlich Wasserstände (Flurabstände) zwischen min. ca. 2,50 m (RKS 10) unter GOK bzw. max.ca. 4,12 m (RKS 7) unter der GOK eingemessen.

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden erkundungszeitlich Wasserstände (Flurabstände) zwischen min. ca. 2,50 m (RKS 10) unter GOK bzw. max.ca. 4,12 m (RKS 7) unter der GOK eingemessen.

Der Gemeinde Wölfersheim sind keine weiteren Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen kann ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und ggf. das Einbringen von Untergeschossen und Maßnahmen zur Gründung beschränken, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

⁷ Geotechnisches Gutachten zum Projekt, Geotechnische Grundlagenermittlung für Zufahrtbereiche zum geplanten Logistikpark an der A45 in Wölfersheim, Az: F 150517-1, Geo - Consult Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH, 63654 Büdingen, Stand: 28.11.2017

Im Zuge der Baumaßnahmen werden jedoch im Zeitraum von mehreren Jahren die Deckschichten entfernt werden, was im Zusammenhang mit der Bautätigkeit das Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser erhöht.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

10.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen.

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben. Ausgenommen hiervon sind die Straßenseitengräben entlang der K 181 und der B 455: Diese werden jedoch bei der Planung der Erschließung des Gebiets entsprechend berücksichtigt.

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Gewässer und Gewässerrandstreifen werden weder durch die Planung noch durch die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs berührt.

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

s.o.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen. Darüber hinaus wurde parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und –frachten sind zu ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlagen, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswassereinleitungen und -versickerungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind bzw. ist darzulegen, welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem bestimmten späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind (§ 60 WHG). Bezogen auf den Bebauungsplan „Logistikpark A 45“ bedeutet das:

Schmutzwasserableitung: Das anfallende **Schmutzwasser** aus dem geplanten Logistikzentrum hat gemäß den Angaben der Fa. Rewe eine geschätzte Tagesmenge von ca. 15 m³/h.

Dies entspricht einem durchschnittlichen Abfluss von ca. 4,2 l/s. Sollte das Abwasser der Ortsteile Wölfersheim und Södel in Zukunft auch nach Hungen/ Utphé geleitet werden, kann das gleiche Kanalnetz verwendet werden. Das anfallende Schmutzwasser aus den Ortsteilen Wölfersheim und Södel könnte dann mittels einer Druckleitung ab der Kläranlage zum geplanten Logistikpark gepumpt werden und von dort mit dem Schmutzwasser des Logistikzentrums im Freispiegelgefälle zum Pumpwerk Berstadt abfließen. Die Größenordnung des Schmutzwassers aus dem Ortsteil Wölfersheim wird mit ca. 30-40 l/s beziffert. Für die Ableitung wird ein Kanal mit einer maximalen Nennweite von DN 300 – DN 400 verlegt. Die Trassenführung erfolgt über zunächst die vorhandenen Wirtschaftswege und dann über das Flurstück Nr. 6, Flur 14 (Gemarkung Berstadt) zur BAB 45. Dort ist zur Querung der Autobahn eine Durchpressung geplant. Nach der Querung verläuft der Schmutzwasserkanal parallel zur BAB 45 bis zur Überführung des Wirtschaftswegs. Danach verläuft der Kanal im befestigten Wirtschaftsweg Richtung Berstadt, kreuzt den Waschbach und schließt unterhalb des Pumpwerkes Berstadt an den Sammler des Abwasserverbandes Hungen an. Der Kanal hat in seinem Verlauf Verlegetiefen zwischen 1,2m und 8,0m. Die durchschnittliche Verlegetiefe liegt bei ca. 3,10m.⁸

Regenwasserableitung: Das anfallende **Regenwasser** aus dem geplanten Logistikzentrum wird auf dem Gelände mittels eines unterirdischen Rückhaltebeckens zurückgehalten und zwischengespeichert. Hinter dem Rückhaltebecken wird eine Abwasserreinigungsanlage (Typ Sedipipe) montiert, damit sich grobe Verunreinigungen und Schwebstoffe absetzen können und nicht in den Regenwasserkanal bzw. den Waschbach eingeleitet werden. Für die auf dem Gelände vorgesehenen Bereiche Tankstelle und Waschplatz werden des Weiteren Leichtflüssigkeitsabscheider angeordnet.

Um Schäden am Gewässer zu vermeiden erfolgt keine Direkteinleitung des Regenwassers in den Waschbach. Mittels eines neu anzulegenden Grabens im Vorland des Waschbachs wird vielmehr eine Pufferung der Einleitmenge erzielt. Da der Graben nur temporär wasserführend sein wird, soll die Umsetzung möglichst mit flachen und landwirtschaftlich nutzbaren Böschungen erfolgen. Zwecks Vermeidung des Überlaufens erhält der Graben eine flankierende Verwallung im Einmündungsbereich. Im weiteren Verlauf soll der geplante Graben oberflächennah breitflächig in das Vorland des Waschbachs auslaufen.

Gemäß den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises ist die Einleitmenge auf einen Wert von 15 l/s*ha beschränkt. Für das Gesamtareal bedeutet dies eine Einleitmenge von maximal 450 l/s in den Regenwasserkanal, was dem natürlichen Abfluss aus dem unversiegelten Urgelände entspricht. Der geplante Regenwasserkanal hat eine Nennweite zwischen DN 800 – DN 900 und verläuft anfangs

⁸ Die Trassenführung der Schmutzwasserableitung, soweit sie außerhalb des Plangrundstücks liegt, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Für diese Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Wölfersheim und REWE abgeschlossen. Darin ist die Trasse exakt detailliert ausgewiesen.

parallel zum geplanten Schmutzwasserkanal. Die Querung der BAB 45 erfolgt ebenfalls mittels Durchpressung. Im Bereich hinter der Überführung des Wirtschaftsweges über die A 45 zweigt der Regenwasserkanal über die vorhandenen Wirtschaftsweg in Richtung Waschbach ab. Die Mündung in den Waschbach erfolgt im Bereich „Schafswiesen“ (Gemarkung Berstadt). Der Kanal hat in seinem Verlauf Verlegetiefen zwischen 2,2 m und 8,3 m. Die durchschnittliche Verlegetiefe liegt bei ca. 3,75m.

Die geplanten Abwasserkanäle werden auf nach den derzeit geltenden technischen Regelwerken entsprechend dimensioniert. Ein Entwässerungskonzept wurde vorab erstellt und auf generelle Durchführbarkeit überprüft. Die Erschließung ist gesichert. Sämtliche zu treffenden Maßnahmen und Bedingungen hinsichtlich der Einleitung von Regenwasser in den Waschbach wurden im Vorfeld der Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises abgestimmt.

Die wasserrechtliche Genehmigung des Kreises liegt inzwischen vor. Die durch die Verkleinerung des B-Plangebietes ausgelöste Neupositionierung der Regenrückhaltung bedingt noch einmal einen Änderungsantrag/Änderungsanzeige hinsichtlich der Lage des Regenwasser- und Schmutzwasserkanals in den öffentlichen Wegen.

Aus Sicht der Abwasserableitung (Äußere Erschließung) sind die Änderungen des Bebauungsplanes unkritisch. Die Einleitmenge des Regenwassers wird sich aufgrund der kleineren angeschlossenen Fläche entsprechend analog verringern, da sich die Wassermenge aus der angeschlossenen Fläche herleitet (15 l/s*ha). An der generellen Genehmigung der Einleitung ändert sich nichts. Die geänderte Lage der Regenrückhaltung und der Regenwasserbehandlungsanlage auf dem Grundstück ist ebenfalls unproblematisch.

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Regenwasserrückhaltung / Regenwasserbehandlung: Das über den Einleitewert von 450 l/s hinaus anfallende Regenwasser wird auf dem REWE-Gelände mittels eines unterirdischen Rückhaltebeckens aus Stahlbeton zurückgehalten und zwischengespeichert. Hinter dem Rückhaltebecken wird eine Reinigungsstufe (Sedipeanlage) angeordnet, damit grobe Verunreinigungen und Schwebstoffe sich absetzen können und nicht in den Regenwasserkanal bzw. den Waschbach eingeleitet werden. Des Weiteren werden auf dem Gelände Leichtflüssigkeitsabscheider im Bereich von Betriebstankstelle und Waschplatz angeordnet.

10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist nicht möglich, da in dem entsprechenden Bodengutachten KF-Werte von ca. 1×10^{-8} - 1×10^{-11} m/s attestiert werden. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Gelände gesammelt und mittels Transportkanälen zum östlichen Rand des Areals abgeleitet (vgl. Ausführungen in Kapitel 10.4.2.1 und 10.4.2.2)

10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Die Entwässerung des gesamten Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des anfallenden Abwassers erfolgt durch neu zu bauende Kanäle, welche größtenteils in öffentlichen Wegeparzellen liegen. Im Bereich der BAB 45 ist eine Querung notwendig. Das anfallende Schmutzwasser aus den Ortsteilen Wölfersheim und Södel kann mittels einer Druckleitung ab der Kläranlage zum geplanten Logistikpark gepumpt werden und von dort mit dem Schmutzwasser des Logistikzentrums im Freispiegelgefälle zum

Pumpwerk Berstadt abfließen (vgl. Ausführungen zu Ziffer 10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen)

Das anfallende Regenwasser aus dem geplanten Logistikzentrum wird auf dem Gelände gesammelt und mittels Transportkanälen zum östlichen Rand des Areals abgeleitet. Dort erfolgt eine gedrosselte Abgabe an den geplanten Regenwasserkanal (vgl. Ausführungen in Kapitel 10.4.2.1 und 10.4.2.2).

Einleitung in den Waschbach: Die Einleitung des anfallenden Regenwassers erfolgt im Bereich der „Schafswiesen“ (Gemarkung Berstadt) in den Waschbach. Die Einleitemenge ist gemäß den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde auf 15 l/s*ha (Gesamtmenge: 450 l/s bzw. nach der Reduktion des Grundstücks auf 25,5 ha: 382,5 l/s) begrenzt. Dies entspricht dem natürlichen Abfluss aus dem unversiegelten Urgelände. Des Weiteren erfolgt, wie oben bereits beschrieben, eine Vorreinigung des Regenwassers. Um Schäden am Gewässer zu vermeiden erfolgt keine Direkteinleitung des Regenwassers in den Waschbach. Mittels eines neu anzulegenden Grabens im Vorland des Waschbachs erfolgt eine Pufferung der Einleitemenge. Der Graben soll, da er nur temporär wasserführend sein wird möglichst mit flachen und landwirtschaftlich nutzbaren Böschungen hergestellt werden.

Um ein Überlaufen des Regenwassers in den Waschbach bereits im Einmündungsbereich zu vermeiden, erhält der Graben in diesem Bereich eine flankierende Verwallung. Im weiteren Verlauf soll der geplante Graben oberflächennah breitflächig in das Vorland des Waschbaches auslaufen.

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Der Baubeginn der Erschließungsarbeiten war im September 2019, die Bauzeit wird auf ca. 2 Jahre geschätzt. Eine belastbare Kostenaufstellung kann erst nach Konkretisierung der Planung erfolgen. Diese ist u.a. abhängig von der noch ausstehenden Vermessung und des Bodengutachtens sowie der Entscheidung über die Rückhaltemaßnahmen auf dem REWE-Gelände.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Abflussregelung

Niederschlagswasser wird nur in dem Umfang abgeführt, wie es auch ohne den Bau des Logistikzentrums der Fall gewesen wäre, d.h. es wird nur der Abfluss des natürlichen Geländes abgeführt. Über ein auf dem Grundstück zu bauendes Regenrückhaltebecken werden die Mengen reguliert. Vor der Einbringung in die öffentliche Leitung zum Waschbach wird das Wasser nach der Rückhaltung gereinigt. Darüber hinaus ist geplant, im Bereich der Einmündung des Waschbachs eine aufgewertete Wiesenfläche anzuordnen. Die Abflussregelung kann insofern als gesichert angesehen werden (vgl. auch Ausführungen zu Ziffer 10.4.2.4).

10.5.2 Vorflutverhältnisse

s.o.

10.5.3 Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, unterirdisches Regenrückhaltebecken, Reinigungsstufe, gedrosselte Einleitung, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Im Zuge der Planung wurde ein Umweltbeirat gegründet, an dem neben Vertretern der Naturschutzbehörde auch der Fachbereich Landwirtschaft beim Wetteraukreis teilnimmt. Im Rahmen dieser Abstimmungen mit den Landwirten und dem Naturschutz wird überschüssiger Oberboden zur Aufwertung von schlechterwertigen Böden in die Gemarkungen Berstadt und Wohnbach verbracht. Die Verbringung des Bodens ist ein genehmigungspflichtiger Prozess und wird gutachterlich begleitet. Die zuständige Behörde ist in die Planung einbezogen. Es wird zudem eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen anerkannten Gutachter erfolgen.

Für die von der Berstädter Landwirtschaft vorgeschlagenen Flächen für die Bodenverbringung liegen alle Einverständniserklärungen der Eigentümer vor. Das Genehmigungsverfahren ist mit der zuständigen Behörde abgestimmt, sodass im Frühjahr die Genehmigung für die Bodenverbringung vorliegen dürfte.

Die Gestaltung der Außenanlage soll in Zusammenarbeit mit Naturschutzverbänden entwickelt und entsprechend umweltfreundlich/umweltfördernd ausgeführt werden.

10.5.6 Besonderheiten bei Gewerbegebieten

Grundsätzlich sind die Abflüsse von Dach-, PKW- Parkierungs- und Straßenflächen nach den Vorgaben der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu behandeln. Aufgrund der Belastung der befahrenen Außenflächen (Reifenabrieb, Tropfverluste, Havariefall) ist eine Vorbehandlung des Regenwassers vor Einleitung in den Waschbach zwingend notwendig. Hinter dem Rückhaltebecken wird insofern eine Reinigungsstufe (Sedimentationsbecken) angeordnet, damit grobe Verunreinigungen und Schwebstoffe sich absetzen können und nicht in den Regenwasserkanal bzw. den Waschbach eingeleitet werden.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind der Gemeinde Wölfersheim nicht bekannt.

12 Bergbau

Beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wurde eine Anfrage zu bergbaulichen Verhältnissen gestellt. Mit Schreiben vom 02.05.2017 wird hierzu folgendes ausgeführt:

Der Bereich des von Ihnen benannten Grundstückes wurde auf bestehende und erloschene Bergbauberechtigungen sowie auf ehemalige bergbauliche Tätigkeiten überprüft. Dazu wurden die hier vorhandenen Unterlagen und Datenbestände herangezogen, welche jedoch (vor allem aufgrund von Kriegsfolgen) keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben; die Auskunft basiert daher auf einer unvollständigen Datengrundlage.

Der Suchraum wird von der Fläche einer erloschenen Konzession aus den 50er Jahren zur Prospektion von Uranlagerstätten überdeckt. In den Unterlagen hierzu wird nichts über einstige bergbauliche/

betriebliche Aktivitäten im Bereich der Gemeinde Wölfersheim berichtet. Die Grundfläche wird von einer erloschenen, einst auf Erdgas und Erdöl erteilten Erlaubnis überdeckt. Informationen zu betrieblichen Anlagen und Einrichtungen sowie zu bergbaulichen/betrieblichen Aktivitäten im Bereich des Flurstücks gehen aus meiner Recherche zu dieser Konzession im Bereich der Gemeinde Wölfersheim nicht hervor.

Der Bereich des oben genannten Grundstücks wird von der auf Braunkohle verliehenen, nach § 151 Bundesberggesetz (BBergG) aufrechterhalten Bergbauberechtigung B 05401 - „Ludwigshoffnung“ überdeckt. Innerhalb des Planbereiches und auch angrenzend ist oberflächennaher, untertägiger Bergbau umgegangen. Laut Aktenlage ist der letzte Eigentümer die Firma E.ON SE, E.ON-Platz 1, 40479 Düsseldorf. Das Plangebiet ist laut Rohstoffsicherungskarte des HLNUG als Gebiet oberflächennaher Lagerstätten (GoL) gekennzeichnet. Über den Uraltbergbau (dazu gehört Bergbau im Mittelalter, der Antike und dem Altertum) kann keine Aussage gemacht werden kann, hierüber liegen der Bergbehörde keine Unterlagen vor.

Der Bergbau auf Braunkohle im oberflächennahen Tiefbau wurde nach rd. 190 Jahren im Jahr 1991 in der Region endgültig eingestellt, eine Wiederaufnahme erscheint schon wegen der Art des Rohstoffs und der weitgehenden Ausbeutung ausgeschlossen. Unabhängig davon wird der Bergwerkseigentümer e.on am nachfolgenden Bauleitplanverfahren beteiligt.

Der Belang steht insofern der Ausweisung des beantragten Bereichs für Industrie- und Gewerbe nicht unmittelbar entgegen.

Ergänzend wurde anhand der vorhandenen Datengrundlagen zum Vorhaben mit Schreiben vom 13.06.2017 ergänzend Stellung genommen:

Rohstoffsicherung / Konzession: Gebiet I werde laut Regionalplan Südhessen / Regionalem Flächennutzungsplan 2010 von einem „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Braunkohle überdeckt. Diese Fläche steht einer anderweitigen zwischenzeitlichen Ausweisung oder Nutzung grundsätzlich nicht entgegen. Im Sinne der Rohstoffsicherung und des Lagerstättenschutzes wird jedoch auf § 48 Abs. 1 BBergG verwiesen, wonach dafür zu sorgen sei, dass ein künftiger Abbau des anstehenden Bodenschatzes so wenig wie möglich beeinträchtigt wird, auch wenn dieser unter anderem aufgrund der Energiewende eher unwahrscheinlich ist. Beide Antragsgebiete werden zudem von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotenzial aufgrund früherer bergbaulicher Tätigkeit: Im Bereich Wölfersheim und Umgebung ist in der Vergangenheit ober- und untertägig Bergbau auf Braunkohle betrieben worden. Den Unterlagen der Bergaufsicht zufolge sind der südliche Teil des Gebiets I sowie die südwestliche Ecke des Gebiets II davon betroffen. Insbesondere für das künftige Logistikzentrum sei daher eine ausführliche Baugrunduntersuchung angezeigt.

Grundsätzliche Einwände der Bergaufsicht gegen das Vorhaben bestehen jedoch nicht.

Die **Uniper Kraftwerke GmbH**, 34582 Borken haben mit Schreiben vom 10.01.2018 ausgeführt, dass sich das Plangebiet wie im Vorentwurf zum Bebauungsplan unter Punkt 1.3 im Bereich der Braunkohleberwerksfelder (Bergwerksberechtigungen) „Ludwigshoffnung“ und „Wölfersheim“ befindet. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde in Teilbereichen die zu beplanenden Grundstücke vom ehem. Braunkohletiefbaubetrieb Römerstraße (ca. 1934 bis 1962) unterfahren. Erfahrungsgemäß klingen die Setzungs- bewegungen im Deckgebirge innerhalb der ersten 10-15 Jahre nach Beendigung der letzten Gewinnung ab. Der Baugrund ist jedoch dauerhaft gestört und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass über lange Zeiträume hinweg weitere Bewegungen im Untergrund auftreten. Wie bereits unter Punkt 12 (Bergbau) [dieser Begründung] empfohlen, sind vor einer Bebauung entsprechende Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

13 Denkmalschutz und Archäologie

Nach archäologischer Bewertung (Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, 08 – 10/2017) werden durch die Bebauung der Fläche Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört.

Die naturschutzrechtliche Genehmigung von Bodeneingriffen für archäologische Grabungen wurde im November 2018 erteilt. Weitere Grabungen werden ebenfalls mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Gegen die vorgesehene Planung für den „Logistikpark Wölfersheim A 45“ werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau sowie des Landesamtes für Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die entsprechenden Grabungsarbeiten sind mittlerweile größtenteils abgeschlossen, sodass von einer Fertigstellung der Untersuchungen bis zum Baubeginn auszugehen ist.

14 Bodenordnung

Der Bebauungsplan lässt die Durchführung einer Baulandumlegung i.S. der §§ 45 ff. BauGB zu. Diese wurde bereits eingeleitet.

Im Rahmen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens gehen die Pachtverträge von den Eigentümern auf den neuen Grundstückseigentümer, die Gemeinde Wölfersheim, über. Im Rahmen dieses Umlegungsverfahrens werden die den Pächtern zustehenden Rechte entsprechend gewahrt.

Mit allen betroffenen Landwirten ist man in intensivem Kontakt. Die Ersatzflächenakquise der Gemeinde ist noch nicht abgeschlossen. Eine Abfrage bei den Bewirtschaftern hinsichtlich ihrer prozentualen Betroffenheit in Bezug auf Flächenverlust hat stattgefunden.

15 Infrastruktur und sonstige Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

Leitungsinfrastruktur und sonstige Infrastruktur:

- Telekom: Bisher liegt entlang der B 455 und entlang der Kreisstraße lediglich ein Kupferkabel. Ein Bauanschluss über die Kupferleitung ist möglich. Die Versorgung mit Glasfaser ist ab März 2020 möglich.
- Elektro: Derzeit kreuzt eine 20 kV-Leitung das Plangrundstück, eine weitere liegt in unmittelbarer Nähe. Die redundante Versorgung ist möglich, aus Richtung Wölfersheim sind 100 % möglich, aus entgegengesetzter Richtung 60 bis 80 %. Eine Kupplung beider Richtungen ist seitens des Versorgungsunternehmens OVAG nicht möglich.
- Gas: Anschlusspunkt der Versorgung in der benötigten Größenordnung ist voraussichtlich eine Station in Berstadt. Von dort wird die Trasse die B 455 und die Autobahn kreuzen, um dann ggf. in der neu zu verlegenden Kanaltrasse bis zum Plangrundstück zu führen. Möglich ist eine Versorgung mit Mitteldruck 60 mbar. Es besteht auch die Möglichkeit Gas für den Fuhrpark zu nutzen.
- Energie-Contracting: Die Versorgung kann sowohl durch die OVAG als auch von der Bio-Gasanlage (ebenfalls OVAG) nördlich der B 455 erfolgen.

- Trinkwasser: Die OVAG betreibt ein Fernwassernetz, daher sind keine Anschlussvereinbarungen mit dem Investor direkt möglich, sondern der Anschluss ist über die Gemeinde Wölfersheim abzuwickeln. Das benötigte Wasser kann mit einem Druck von 3 bis 3,5 bar geliefert werden. Die angefragte mittlere Tagesleistung von 3m³/h kann bereitgestellt werden. Eine Spitzenabgabe ist nur bis 25m³/h möglich und muss vorher angemeldet werden. Die Bereitstellung der Jahresmenge ist unproblematisch.

Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst (15.01.2018):

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagekräftige Luftbilder vor. Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein Kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

16 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- Altlasten und Abfallwirtschaft
- Baufreihaltezonen (§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG und § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich))
- die Lage im Heilquellenschutzgebiet
- die hier nicht mögliche Versickerung von Niederschlagswasser
- Artenschutzrechtliche Belange
- Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

17 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Anlage 1: Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (05.02.2020)
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU, Staufenberg (05.02.2020)
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, 48308 Senden, Stand: Januar 2020
- Anlage 4: Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung eines Logistikstandortes an der K 181 bei Wölfersheim, T+T Verkehrsmanagement GmbH, 63303 Dreieich, Stand: November 2018
- Anlage 5: Studie Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (20.07.2017)

- Anlage 6: Zusatzbewertung Landschaftsbild, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (05.02.2020)
- Anlage 7: Luftschadstoffgutachten, Logistikpark Wölfersheim, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 76229 Karlsruhe (Februar 2019)
- Anlage 8: Bodengutachten: Geotechnisches Gutachten zum Projekt, Geotechnische Grundlagenermittlung für Zufahrtsbereiche zum geplanten Logistikpark an der A45 in Wölfersheim, Az: F 150517-1, Geo - Consult Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH, 63654 Büdingen (28.11.2017)
- Anlage 9: Archäologisch-geophysikalische Prospektion in der Flur 15 "Auf der Kaulbahn", „Auf der Flurscheid“, "Im kleinen Feld" und "An der hohen Straße" in Wölfersheim-Berstadt, Wetteraukreis, PZP, Posselt & Zickgraf Prospektionen (07.11.2017)
- Anlage 10: Gutachten zur Bewertung der Lichtimmissionen, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (05.06.2019)
- Anlage 11: Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung eines Logistikstandortes an der K 181 bei Wölfersheim, Ergänzungen, T+T Verkehrsmanagement GmbH, 63303 Dreieich, Stand: Mai 2020
- Öffentliche Ver- und Entsorgungsplanung und Planung der äußeren Erschließung, Ing.- Büro Zick-Hessler, Wettenberg (Planungen haben in den Bebauungsplan Eingang gefunden, keine eigenständigen Dokumente)

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 23.03.2017, Bekanntmachung⁹: 31.03.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 18.12.2017 - 19.01.2018 (einschl.),
Bekanntmachung: 15.12.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 14.12.2017, Frist: 19.01.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 21.12.2018 – 01.02.2019 (einschl.),
Bekanntmachung: 14.12.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 13.12.2018, Frist: 01.02.2019

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 08.04.2019 – 13.05.2019 (einschl.),
Bekanntmachung: 29.03.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:
Anschreiben: 01.04.2019, Frist: 13.05.2019 (einschl.)

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 27.06.2019

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**: 24.02.2020 – 15.03.2020 (einschl.) sowie 11.05.2020 bis 05.06 (einschl.).

⁹ Die ortsüblichen Bekanntmachungen erfolgen im Gemeindespiegel.

Aufgrund der Corona-Pandemie war das Rathaus der Gemeinde Wölfersheim ab dem 16.03.2020 nicht mehr barrierefrei während der Dienststunden zu betreten, so dass die Offenlage unterbrochen werden musste. Die entsprechende Bekanntmachung der Unterbrechung der Offenlage erfolgte ortsüblich am 20.03.2020. Nach Wiedereröffnung des Rathauses wurde die öffentliche Beteiligung fortgesetzt. Die Offenlage erfolgt vom 11.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020. Die Bekanntmachung der Fortführung der erneuten Offenlage erfolgte am 01.05.2020.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB BauGB**: Anschreiben: 20.02.2020, Frist: 27.03.2020 (einschl.)

Geänderter Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 02.07.2020

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

