

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim

Bebauungsplan "Logistikpark Wölfersheim A 45"

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bekanntmachung über die Fortführung der erneuten Offenlage

Der Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ wurde in der Sitzung am 28.06.2019 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim als Satzung beschlossen. Ziel des Bebauungsplans war die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Logistikzentrums zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Logistikpark Wölfersheim A 45“ liegt an der B 455 zwischen Wölfersheim und Berstadt. Nordwestlich des Gebiets verläuft die B 455, im Südwesten begrenzt die Kreisstraße K 181 nach Echzell die Fläche, südöstlich befindet sich die Gemarkungsgrenze zu Echzell.

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. Der räumliche Geltungsbereich umfasst nunmehr noch rd. 28 ha.

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 nunmehr für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Gewerbefläche, geplant“ ausweist.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage 1).

Die erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat zunächst in der Zeit vom 24.02.2020 bis 13.03.2020 stattgefunden. Aufgrund der Corona-Pandemie war das Rathaus der Gemeinde Wölfersheim seit dem 16.03.2020 nicht mehr barrierefrei während der Dienststunden zu betreten, so dass die Offenlage unterbrochen werden musste. Dies wurde am 20.3.2020 im Gemeindespiegel bekannt gemacht. Das Rathaus wird ab dem 04.05.2020 wieder geöffnet. Die erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird insofern fortgesetzt.

Der 3. Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht liegt nun fortgesetzt von

Montag, dem 11.05.2020 bis einschl. Freitag, dem 05.06.2020

im Bürgerbüro der Gemeinde Wölfersheim, Hauptstraße 60, 61200 Wölfersheim aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Die Einsichtnahme ist für jedermann zu den üblichen Dienstzeiten möglich. Da die Räume der Verwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Risikos der weiteren schnellen Ausbreitung des sog. Corona-Virus nur nach Klingeln am Eingang des Rathauses betreten werden können und danach die Personenabstände nach § 1 Abs. 2 der Dritten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus unter mehr als zwei Personen, die nicht zu den Angehörigen des eigenen Hausstandes zählen, einzuhalten sind, kann es zu Wartezeiten bei der Einsichtnahme kommen .

Über den Inhalt wird auf Verlangen telefonisch unter Rufnummer 06036973711 oder über Email an thomas.groesser@woelfersheim.de Auskunft gegeben. Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Zudem wird angeboten, die Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zu verschicken.

Gerne können Anregungen auch an folgende E-Mail-Adresse

beteiligungsverfahren.logistikpark@woelfersheim.de gesendet werden. Anregungen, die bereits

aufgrund der Offenlage zwischen dem 24.02.2020 und 13.03.2020 abgegeben, wurden, müssen nicht erneut eingereicht werden, sie finden Berücksichtigung.

Die Dienststunden sind:

Montag bis Freitag	08.00 - 12.30 Uhr
Montag und Dienstag	14.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	14.00 - 18.00 Uhr

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. Sie können auf der Homepage der Gemeinde Wölfersheim unter www.wolfersheim.de sowie unter dem Link <https://bauleitplanung/hessen.de/> eingesehen und heruntergeladen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans mit zugehöriger Begründung einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag (Stand Januar 2020) werden folgende umweltrelevante Informationen öffentlich ausgelegt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (02/2020): Für das Plangebiet erfolgte in den Jahren 2017 und 2018 eine systematische Erfassung der Vogelwelt. Außerdem wurde das Plangebiet in beiden Jahren auf Vorkommen des Feldhamsters hin überprüft. Im Ergebnis sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die im Gebiet lebenden Bodenbrüter Feldlerche und Rebhuhn vorzusehen, die in Form einer großflächigen „Dreifelderwirtschaft“ im gleichen Naturraum umgesetzt werden sollen.
- Schalltechnische Untersuchung (02/2020): Die Aufgabe besteht darin, die von den vorhandenen Verkehrswegen (u. a. BAB A 45, B 455) ausgehenden Verkehrslärmemissionen zu ermitteln und die zu erwartende Lärmbelastung an den im Geltungsbereich festgesetzten Baufenstern flächenhaft über Rasterlärmkarten (RLK) zu berechnen. Die weitere Aufgabe besteht darin, die von dem Bauvorhaben Neubau REWE-Logistikzentrum Wölfersheim einschl. aller Nebeneinrichtungen (z. B. Warenumschlag, Parkplatz) verursachten Geräuschemissionen nach TA Lärm/08.98 zu berechnen und zu beurteilen. Für eine mögliche Ansiedlung im Rahmen der Bauleitplanung wurde auf Grundlage einer Konzeptstudie ein Worst-Case-Szenario zugrunde gelegt.
- Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung eines Logistikstandorts an der K 181 bei Wölfersheim, (11/2018): Die Gemeinde Wölfersheim beabsichtigt die Ausweisung des Gewerbegebietes „Logistikpark Wölfersheim A 45“. Das neue Gebiet soll dabei an die K 181 angebunden werden und über die B 455 eine Verbindung zum nahegelegenen Autobahnanschluss Wölfersheim (BAB 45) besitzen. Auf rund 30 Hektar beabsichtigt die REWE LOG GmbH einen neuen Logistik- Standort zu errichten, der die beiden bestehenden Standorte Rosbach vor der Höhe und Hungen ersetzen soll. Um die verkehrlichen Auswirkungen abschätzen zu können, ist zunächst eine Verkehrszählung an den Einmündungen B 455/ K 181 und den beiden Rampen an der Anschlussstelle Wölfersheim (B 455/ BAB 45) durchzuführen. Für den Planfall mit dem Prognosehorizont 2035 sind die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen zu ermitteln und zeitlich und räumlich auf das angrenzende Straßennetz umzulegen. Dabei ist auch der Wegfall der beiden bestehenden Logistik-Standorte zu berücksichtigen. Für die bestehenden und die im Planfall zu erwartenden Verkehrsbelastungen ist anschließend die Leistungsfähigkeit an den drei untersuchten Einmündungen entlang der B 455 zu überprüfen und zu vergleichen. Bei Leistungsfähigkeitsdefiziten sind Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses zu benennen und deren Wirkung überschlägig zu ermitteln. Gegebenenfalls

sind Grünbänder zu konstruieren. Zudem sind Aussagen zur Gestaltung der neuen Einmündung K 181/ Logistikpark zu treffen.

- Studie Natura 2000-Vorprüfung (07/2017): Aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet können erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht von vorne herein ausgeschlossen werden. Somit bedingt das Vorhaben der Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung. Ziel dieser Prüfung ist die Klärung der Frage, ob das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Diese sind nachfolgend herauszuarbeiten und auf ihre Relevanz hin zu begutachten. Alle anderen Schutzgüter sowie das Artenschutzrecht werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt, absehbare Eingriffe und ihre Erheblichkeit werden im Umweltbericht bzw. dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt.
- Zusatzbewertung Landschaftsbild (02/2020): Da die Entwicklung des Logistikzentrums voraussichtlich zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen wird, wurde eine Zusatzbewertung Landschaftsbild vorgenommen. Die Bewertungen und Berechnungen nach diesem Verfahren kommen zu einem Defizit, das zusätzlich für den Wert des Landschaftsbildes in der Bilanzierung anzusetzen ist.
- Luftschadstoffgutachten (02/2019): Aussagen zu den Auswirkungen auf die Luftschadstoffe mit Beurteilungen nach der 39. BImSchV. Das beinhaltet die Betrachtung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe, für die in der 39. BImSchV Grenzwerte genannt sind, und die die jeweiligen Grenzwerte am deutlichsten ausschöpfen, was insbesondere auf Stickstoffdioxid (NO₂) und eingeschränkt auf Feinstaub (PM₁₀, PM_{2.5}) zutrifft.
- Bodengutachten: Geotechnisches Gutachten, Geotechnische Grundlagenermittlung für Zufahrten zum geplanten Logistikpark an der A 45 (11/2017): Die im Rahmen der verkehrstechnischen Erschließung vorgesehenen Bereiche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Weitere Flächen liegen in einem vom Braunkohle-Bergbau überprägten Gebiet. Die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen werden in dem hier vorliegenden Gutachten, zusammen mit geotechnischen Ausführungsgrundsätzen hinsichtlich der geplanten Straßenbaumaßnahme dargestellt. Zudem war eine grundsätzliche Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit am Projektstandort vorzunehmen.
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion (11/2017): Ziel der Untersuchung war die Detektion oberflächlich nicht sichtbarer archäologischer Strukturen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes. Die Ergebnisse der Magnetometerprospektion auf einer Fläche von über 30 Hektar sollen als Basis für eine bodendenkmalpflegerische Beurteilung des Untersuchungsareals dienen, um das archäologische Potential der Fläche abschätzen zu können. Von den Ergebnissen der archäologisch-geophysikalischen Prospektion ausgehend, ist - zumindest für die nördliche Fläche - damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) zerstört werden und die Planungen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgut haben. Gespräche über das weitere Vorgehen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden sind bereits erfolgt.
- Gutachten zur Bewertung der Lichtimmissionen (06/2019): Die Frage der Veränderung der Lichtemissionen für die umliegenden Siedlungsbereiche soll ermittelt und bewertet werden. Gegenstand des Gutachtens ist mithin die Frage der „Lichtverschmutzung“ für die Menschen, ausdrücklich nicht die Auswirkungen auf die Tierwelt, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt werden und in Teilen anderen Parametern als den hier zu beachtenden unterliegen, vor allem dem UV-Anteil und der Lichtfarbe der nächtlichen Abstrahlung.

Neben den öffentlich ausgelegten, sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Aus der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Hinweise insbesondere zu den Themen: Vernichtung wertvollen Bodens,

Überschwemmungsgefährdung, Landschaftsbild, Verkehrszunahme, Immissionsschutz, Lichtverschmutzung, Klima, Wasserverbrauch sowie regionales Image vorgebracht. Diese Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.06.2019 einer Abwägung zugeführt und mehrheitlich durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Stellungnahmen mit Abwägungsergebnis sind Gegenstand der Offenlage.

Gemäß § 4b BauGB wurde ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Wölfersheim, den 13.05.2020

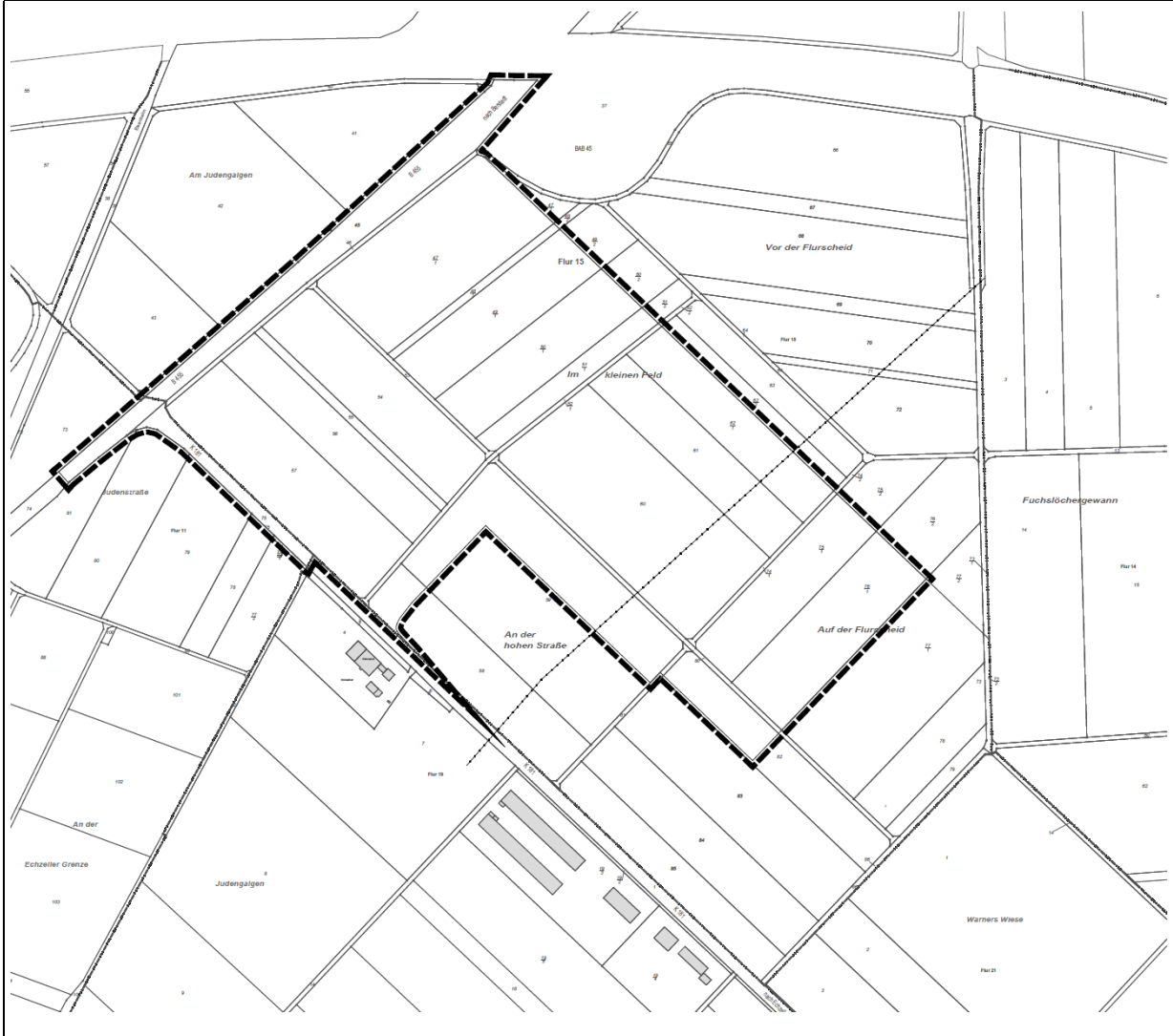
Der Gemeindevorstand

gez.

Eike See, Bürgermeister

ANLAGE 1

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“
hier: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plan ist ohne Maßstab)



ohne Maßstab