

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Frist: 21.12.2018 - einschließlich 01.02.2019

Teil II

Nr. 16 bis 36

Ergänzende Einwendungen:

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

Wir leben als ob wir 4 Planeten Erde hätten.
Um das zu ändern sehe ich folgende Dinge:

1. - Zentralisierung vermeiden - sie erzeugt immer mehr Verkehr und davon haben wir schon viel zu viel.
2. - Abhängigkeit vom Ausland verringern indem wir unsere Nahrung selber anbauen und keine Flächen mehr versiegeln und unsere Landwirtschaft stärken!
3. - Lokale Produkte immer bevorzugen; dann brauchen wir keine LKW quer durch Europa und keine Logistikzentren.
4. - Mehr Hofläden, dann bekommen die Landwirte direkt das Geld und nicht zwischenhändler
5. - die alten Dorfkern und Dorfsstrukturen stärken, dann werden die Wege kürzer.
6. Alle von genannten Gründe plus meine Ergänzungen machen deutlich, dass es absoluter Unsinn ist ein neues Logistikzentrum auf die besten Böden der Welt an zu legen.

17.1.2019 [REDACTED]

16. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellaungnahme).

Zu 1. - 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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 Gemeinde Wölfersheim hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit befasst.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Gemeinde Wölfersheim eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Verkehrssimulation, Bodengutachten, eine archäologisch-geophysikalische Prospektion, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse ein Gutachten zur Luftthygiene und eine Zusatzbewertung Landschaftsbild eingeholt. sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials eine gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Lichtimmissionen erarbeitet.

Die Gemeinde ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wölfersheim und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.

Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet und waren ebenfalls Gegenstand der im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens erfolgten Abwägung. Zudem werden sie von der Gemeinde Wölfersheim bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde Wölfersheim wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können. Als Trägerin der Planungshoheit ist die Gemeinde Wölfersheim darüber hinaus bemüht, mit entsprechenden städtebaulichen oder anderen Maßnahmen gegebenenfalls verbleibende nachteilige Effekte auszugleichen bzw. diesen entgegenzusteuern.

Ergänzende Einwendungen:

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

1. **Naturschutz:** Der untere Knappensee ist Rastplatz und dient zur Futtermaufnahme für tausende Zugvögel im Herbst. Durch die permanente Beleuchtung wird er nicht mehr angefliegen, da die Tiere in ihrer Orientierung beeinträchtigt werden.
2. **Verkehr:** Die LKW's von REWE dürfen keine BAB benutzen, da sie Maut kostet. Als Folge wird die B 455 noch mehr belastet.
3. **Arbeitsplätze:** REWE arbeitet zum großen Teil mit Leiharbeiterfirmen. Nur wenige Menschen aus Wölfersheim werden dort einen Arbeitsplatz finden.
4. **Landschaft:** Das geplante REWE-Logistikzentrum kann sich nicht in die Landschaft einfügen, da die topographischen Voraussetzungen fehlen.
5. **SEHR SCHADE:**
 - Das Bürger nicht ausreichend und richtig informiert worden sind.
 - Das es immer nur um Geld geht.→

17. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Zunahme an Störungen im Offenland bei Wölfersheim hat bereits dazu geführt, dass die Landschaft im Umfeld der A 45 erheblich an Reiz und Erholungseignung verloren hat. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die „Lichtverschmutzung“ zu beachten, denn der Offenlandbereich zwischen Wölfersheim und Echzell wird bereits heute durch den Straßenverkehr erheblich mit nächtlicher Beleuchtung belastet. Gleichzeitig ist die Sensibilität einer intensiv genutzten Agrarlandschaft dieser Eingriffswirkung gegenüber deutlich geringer als beispielsweise in einer naturnahen Flussaue oder in Waldnähe.

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Seit 2005 erhebt der Bund eine Lkw-Maut auf Autobahnen. Seit Einführung der Lkw-Maut auf allen Bundesstraßen seit 2018 werden von der Logistikbranche im Hinblick auf Fahrzeiten und Zielorientierung wieder vermehrt Autobahnen genutzt.

Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

REWE versichert, dass alle Logistik-Mitarbeiter aus Rosbach und Hungen übernommen werden. Für die Standorte Hungen und Rosbach v.d.H. liegen Nachnutzungskonzepte vor. Größtenteils werden Arbeitsplätze von den beiden Standorten nach Wölfersheim verlagert, doch hiermit werden Ausbildungsplätze in der Region gehalten. Es ist anzunehmen, dass es insgesamt zu einem Anstieg der Beschäftigtenzahlen kommt.

Zu 4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Lage des Gebiets ergibt sich aus den besonderen Anforderungen an einen großflächigen Logistikbetrieb vor allem hinsichtlich Topographie, Flächenbedarf, Immissionsschutz und Verkehrsanbindung. Der Umweltbericht setzt sich ausführlich mit den Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild auseinander und kommt zu schlüssigen Aussagen, die das Vorhaben sehr wohl als erheblichen Eingriff klassifizieren. Die Annahme der Verträglichkeit wird durch die geringe Sensibilität im Nahbereich des Plangebiets begründet.

[Zu Ziffer 5. vgl. folgende Seite]

An die Gemeinde Wölfersheim
z.Hd. Hr. Thomas Größer
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

einige Pläne
01. FEB. 2019

6.) → Die ursprüngliche Planung in Gießen auf dem Gelände der Amerikaner wurde verworfen,
(Verriegelte Fläche schon vorhanden)

da man wohl Angst vor evtl. Altlasten im Boden hatte.

Zu 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) dient einer frühen Information über die „allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen. Als Vorstufe zur Offenlegung eines konkreten Planentwurfs geht es um die Unterrichtung über das generelle Plankonzept, damit die Gemeinde schon in einem frühen Planungsstadium (auch) auf private Betroffenheiten aufmerksam gemacht werden kann, die Einfluss auf weitere Ausarbeitungen des Entwurfs haben können. Darüber hinaus ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. In welcher Form die Gemeinde die Öffentlichkeit unterrichtet ist ihr freigestellt, solange die interessierten Personen Aufschluss über die Planungsziele erhalten und sich substantiell dazu äußern können. So hat die Gemeinde Wölfersheim sich für eine Bürgerinformationsveranstaltung i.S. eines „Marktplatzkonzepts“ entschieden, im Verlauf dessen an einzelnen Themenwänden im Dialog mit der Bürgerschaft gesprochen wurde. Im Anschluss erfolgte die formale Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die wesentlichen Planbestandteile sind kongruent. Einzig hat REWE noch einige Informationen – wie z.B. die Visualisierung des geplanten Gebäudes - dargeboten, die zwar interessant jedoch nicht Gegenstand des formalen Bauleitplanverfahrens sind.

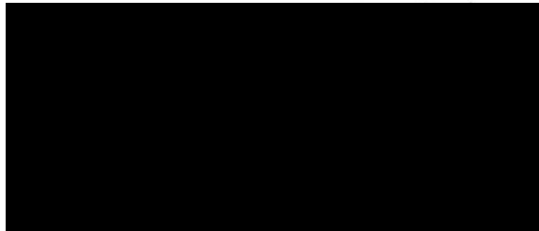
Zu 6.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten an den drei, nach erfolgter Alternativensuche, verbliebenen Standorten Hungen, Gießen, Wölfersheim wurden parallel intensiv geprüft, wobei der Standort in Wölfersheim nach Absage der Stadt Gießen als einziger alle Anforderungen nahezu vollständig erfüllte.

An die Gemeinde Wölfersheim
z.Hd. Hr. Thomas Größer
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Eingang Plan/ES
01. FEB. 2019

1. normales Regenauftreten in Herbst und
Frühjahr nicht bewältigt können.



18. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung werden im Bereich der Überbauung künftig nicht mehr möglich sein. Das anfallende Regenwasser wird zwischengespeichert und mit gedrosseltem Abfluss über ein mehrere Hundert Meter langes Grabensystem und eine zusätzlichen Rückhaltenmulde dem Einzugsgebiet wieder zugeleitet. Hierbei ist auch von einer zumindest teilweisen Versickerung auszugehen, sodass der Gebietswasserhaushalt nicht nachhaltig verändert wird. Der Untergrund ist wegen des Lösslehms nur schlecht durchsickerbar und so tiefgründig, dass eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird regelkonform ermittelt und der zulässige Drosselabfluss eingehalten, sodass keine Schäden am Gewässersystem zu erwarten sind.

Ergänzende Einwendungen:

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

1.

- Wie erfolgt die Anbindung des Logistikparks an die Eisenbahn?
zur Strassenentlastung

19. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

Der Grundsatz, wonach neue Logistikzentren eine intermodale Verkehrsanbindung haben sollen, ist hier überwindbar, das Filialnetz eines Lebensmittelvollversorgers nie auf dem Wasser, über die Schiene oder aus der Luft angedient werden können. Ein solches Filialnetz wird immer über Straßen angedient.

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

Ergänzende Einwendungen:

Sehr geehrter Herr Größer,

zur 2. Offenlage der Bauleitplanung und dem Bauvorhaben Logistikpark Wölfersheim möchte ich Ihnen hiermit meine Bedenken mitteilen.

1. Der sehr gute Ackerboden auf dem geplanten Gelände sollte meiner Meinung nach nicht für kurzfristige Interessen von Firmen (Gewinnoptimierung) und Gemeinden (wenn Logistikpark, dann niedrigere Grundsteuern – als heute? oder ohne Logistikpark?) geopfert werden. Wenn dieser fruchtbarste Ackerboden versiegelt ist steht er nie wieder zur ortsnahen Erzeugung von Lebensmitteln zur Verfügung und wird nie wieder Regenwasser speichern können. Dieses hat Auswirkungen auf das Klima und die Bildung des Grundwassers. Bitte bedenken Sie, dass unser Trinkwasser auch aus dem Grundwasser entnommen wird. Das ist einer der Gründe warum ich diesen Standort nicht geeignet für einen Logistikpark halte. Ich möchte keine Änderung des Bebauungsplans sowie Ansiedlung von Gewerbe auf dieser Fläche.
2. Die erhöhte Verkehrs- und Umweltbelastung durch den entstehenden zusätzlichen Kraftverkehr von ca. 2500 Fahrzeugen je Tag sehe ich als sehr problematisch. Ich kann mir nicht vorstellen, dass alle LKW die Autobahn nutzen werden. Und die 570(?) Mitarbeiter müssen auch den Arbeitsplatz erreichen. Die bestehenden Straßen sind schon heute oft überlastet und ich fürchte eine deutliche Erhöhung der Verkehrsdichte.
3. Zur Beleuchtung des Logistikzentrums bin ich ebenfalls besorgt. Das bestehende REWE-Gebäude in Rosbach und das umliegende Gewerbegebiet beleuchten in der Dunkelheit weit die Landschaft und es sieht sehr nach Großstadt aus. Für meine Heimatgemeinde Berstadt wünsche ich mir das nicht.
4. Als Anwohner einer landwirtschaftlich geprägten Gegend, die mit der „Naherholungsperle Wölfersheimer See“ wirbt möchte ich die schöne offene Landschaft der Wetterau erhalten. Durch das sehr große Gebäude und einer geplanten Fläche des Logistikparks von 30 ha wird die Wetterau sich meiner Meinung nach sehr verändern, es entsteht eine Landmarke. Die Sicht auf die Höhen des Vogelsbergs ist dann auch für Naherholungsgäste verbaut.

20. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Beanspruchung wertvoller Böden durch das Vorhaben ist unstrittig, bei Planungen in der fruchtbaren Wetterau aber letztlich unvermeidbar, will man die für den Naturschutz wertvollen Mager- und Feuchtstandorte sowie die Überschwemmungsgebiete von Bebauung freihalten. Ein völliger Verzicht auf Baumaßnahmen und somit auch auf gewerbliche Großvorhaben würde die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Kommunen in der Region aber nachhaltig in Frage stellen und kann nicht Ziel der Raumplanung sein.

Der Umweltbericht setzt sich ausführlich und gemäß den Vorschriften des BauGB mit den Folgen des Eingriffs auseinander. Das Bodenschutzgesetz formuliert Ziele und Vorkehrungen für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, steht dem Vorhaben aber nicht entgegen.

Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung werden im Bereich der Überbauung künftig nicht mehr möglich sein. Das anfallende Regenwasser wird zwischengespeichert und mit gedrosseltem Abfluss über ein mehrere Hundert Meter langes Grabensystem und eine zusätzlichen Rückhalte mulde dem Einzugsgebiet wieder zugeleitet. Hierbei ist auch von einer zumindest teilweisen Versickerung auszugehen, sodass der Gebietswasserhaushalt nicht nachhaltig verändert wird. Der Untergrund ist wegen des Lösslehms nur schlecht durchsickerbar und so tiefgründig, dass eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird regelkonform ermittelt und der zulässige Drosselabfluss eingehalten, sodass keine Schäden am Gewässersystem zu erwarten sind.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Thema Verkehr liegt ein Verkehrsgutachten vor (T+T Verkehrsmanagement Dreieich), demzufolge die erforderlichen Baumaßnahmen im öffentlichen Straßennetz eine ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleisten. Ergänzend wurde für die parallel zum Bauleitplanverfahren laufende Abstimmung mit HessenMobil eine Simulation der Verkehrsströme und eine 24-h-Zählung erstellt, die das o.g. Ergebnis stützt.

Von Seiten der Verkehrsbehörde Hessen Mobil und dem Wetteraukreis wurden zu dem Aufstellungsverfahren keine Hinweise gegeben, die der Planung entgegenstehen. Hessen Mobil macht jedoch deutlich, dass mit Inbetriebnahme der baulichen Anlagen alle erschließungsbedingten Aus-/Umbaumaßnahmen baulich umgesetzt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein müssen. Diese Auflagen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) dargelegt.

[Zu Ziffer 3 bis 5. vgl. folgende Seite]

Gemeinde Wölfersheim "Logistikpark Wölfersheim A 45" – Abw. § 3(2) BauGB

5. Zur Standortfindung der Firma REWE für ein Logistikzentrum habe ich die Information, dass bisher nicht alle möglichen Orte auf Eignung geprüft wurden. Vielmehr wurde das Areal vom Bürgermeister als Bauplatz angeboten. Zu diesem Zeitpunkt handelte es sich nicht um ein Gewerbegebiet der Gemeinde und es gab keine Information der Öffentlichkeit zum Bau eines Logistikparks auf landwirtschaftlicher Fläche.

6. Erst im Frühjahr letzten Jahres wurde ich durch die Presse auf die Bauplanung aufmerksam und eventuell hätte ich mich früher informieren müssen um nicht von dieser geplanten Änderung einer Vorrangfläche für Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet überrascht zu werden. Hoffentlich ist es noch nicht zu spät für den Schutz des Bodens am geplanten Standort.

Hiermit bitte ich Sie um Beachtung meiner Bedenken zu diesem wirklich sehr großen Bauwerk inmitten einer großartigen Landschaft. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Eingang Plan[unlesbar]
01. FEB. 2019

Ergänzend sei hier angemerkt, dass die Verkehre aus dem Plangebiet hauptsächlich in/aus Richtung Autobahn (A45) und in/aus Richtung Wölfersheim abgewickelt werden. Auf der K181 bzw. in der Ortslage Echzell sind daher Mehrbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr des Logistikzentrums nicht zu erwarten.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Zunahme an Störungen im Offenland bei Wölfersheim hat bereits dazu geführt, dass die Landschaft im Umfeld der A 45 erheblich an Reiz und Erholungseignung verloren hat. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die „Lichtverschmutzung“ zu beachten, denn der Offenlandbereich zwischen Wölfersheim und Echzell wird bereits heute durch den Straßenverkehr erheblich mit nächtlicher Beleuchtung belastet. Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen, die die Lichtabstrahlung begrenzen werden.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Lage des Gebiets ergibt sich aus den besonderen Anforderungen an einen großflächigen Logistikbetrieb vor allem hinsichtlich Topographie, Flächenbedarf, Immissionsschutz und Verkehrsanbindung. Der Umweltbericht sowie die zum 2. Entwurf in das Planverfahren aufgenommene Zusatzbewertung Landschaftsbild setzt sich ausführlich mit den Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild auseinander und kommt zu schlüssigen Aussagen, die das Vorhaben sehr wohl als erheblichen Eingriff klassifizieren. Die Annahme der Verträglichkeit wird durch die geringe Sensibilität im Nahbereich des Plangebiets begründet.

Zu 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die grundlegenden Belange zur Standortwahl wurden bereits in der Stellungnahme des BUND gewürdigt, der sich die Stellungnehmerin anschließt. Es wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Neben den betriebswirtschaftlichen Aspekten war auch, aufgrund der zu erwartenden Verkehrsströme, die unmittelbare Nähe zur Autobahn von großer Bedeutung.

Zu 6.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß BauGB wurde durchgeführt, zusätzlich wurde im Dezember 2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung abgehalten. Sämtliche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens relevanten Unterlagen wurden offengelegt.

Ergänzende Einwendungen:

1.

Licht:

Durch den Tag- und insbesondere Nachtbetrieb ist mit einer erheblichen Lichtverschmutzung zu rechnen.

Dieses gefährdet die lokale Tier- und Pflanzenwelt (letzteres bedingt nicht nachweisbar), und natürlich auch die näheren Anwohner.

Weiterhin führt die Lichtverschmutzung der weiteren Tierwelt (und ggfls. auch Anwohnern) erheblichen Schaden zu (z.B. Orientierung, Überflug).

Gibt es dazu unabhängige Gutachten?

2.

Ausgleich:

Welche weiteren Ausgleichsmaßnahmen zu den bisher genannten (rudimentären) sind geplant?

Wird irgendwo eine Renaturierung im gleichen Ausmaß erfolgen und zumindest dort dann der Tier- und Pflanzenwelt (und auch dortigen Anwohnern) eine Verbesserung der Umstände gewährt?

21. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Zunahme an Störungen im Offenland bei Wölfersheim hat bereits dazu geführt, dass die Landschaft im Umfeld der A 45 erheblich an Reiz und Erholungseignung verloren hat.

Dies ist insbesondere im Hinblick auf die „Lichtverschmutzung“ zu beachten, denn der Offenlandbereich zwischen Wölfersheim und Echzell wird bereits heute durch den Straßenverkehr erheblich mit nächtlicher Beleuchtung belastet.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Gemeinde Wölfersheim eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Verkehrssimulation, Bodengutachten, eine archäologisch-geophysikalische Prospektion, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials ein Gutachten zur Lufthygiene sowie eine Zusatzbewertung Landschaftsbild eingeholt.

Mit dem Ziel einer weitgehenden Vermeidung der „Lichtverschmutzung“ ist im Übrigen ein Gutachten in Bearbeitung, das die Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Tier einordnen und optimieren soll.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht enthält eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird rechtskonform durch Abbuchung von Ökopunkten aus dem kommunalen Ökokonto erbracht. Maßgeblich sind hier im Übrigen die Bestimmungen des BauGB, das den Ausgleich auch in anderer Form als durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausdrücklich zulässt.

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

Ergänzende Einwendungen:

Die Bebauungsplanunterlagen zum „Logistikpark Wölfersheim A 45“ sind in sich nicht schlüssig dargestellt.

1. Der Sachverhalt zur Gebäudegröße ist nicht eindeutig beschrieben. In den verschiedenen Gutachten wird die Länge des Gebäudekomplexes z.B. im Umweltbericht mit 625 m und im Schallschutzgutachten dagegen nur mit 500 m Länge angegeben. Die Betrachtungen und sich daraus ableitenden Beurteilungen, mit dazugehörigen Berechnungen, sind auf die jeweilige dort angegebene Gebäudelänge ausgelegt.
2. In der schriftlichen Begründung zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ ist im Plan der Konzeptstudie REWE LOG ebenfalls die Gebäudelänge mit 500 m vermaßt und farbig angelegt. Die zukünftigen Gebäudeanbauten, wie der Tiefkühlbereich, sind mit 50 m und 75 m Länge zwar im Raster des Gesamtgebäudes eingezeichnet, jedoch als Grünflächen dargestellt. Und als Erweiterungsflächen beschriftet.

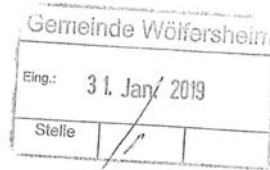
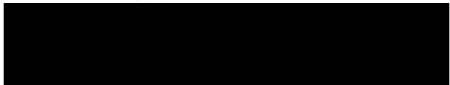
Beschrieben wird der Gesamtgebäudekomplex als modernes Lebensmitteldistributions- und Logistikzentrum mit einer Lagerfläche von 100.000 Quadratmetern. Es ist nicht eindeutig wie sich die Flächen zusammensetzen und Letzt endlich wie groß der Gebäudekomplex zukünftig sein wird.

Daraus resultierend ist der Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ auf die zukünftige Bebauung nicht umfänglich betrachtet und die Beurteilungen in den Einzelgutachten nicht plausibel. Im Gegenteil, die Unterlagen weisen inhaltlich erhebliche Mängel auf.

Weitere Gründe gegen den Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“:

Nicht alle Flurstücke sind im Besitz der Gemeinde. Zwei Besitzer werden ihrer Flurstücke nicht verkaufen. Dies ist der Gemeinde Wölfersheim seit längerem bekannt. Durch ein Umlegungsverfahren sollen sie nun ihre Flurstücke abgeben.

3. Nach Artikel 14, Grundgesetz, Absatz 3 ist: „Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. > Ein erhebliches öffentliches Interesse ist hier nicht gegeben, da die Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet ist.“
4. Die Versorgung der Bevölkerung ist nachzuweisen: Wo ist das Defizit, das ein Logistikzentrum gebraut wird? Wo klemmt die Versorgung, welcher Bürger muss Hungern?> Das ist statistisch zu Belegen. Findet in den Offenlegungs-Unterlagen jedoch keinerlei statt.



22. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan zudem die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets. Der Bebauungsplan trifft insofern abschließende und eindeutige Festsetzungen zur möglichen Gebäudekubatur, diese wurde u.a. im Umweltbericht zu Grunde gelegt und ist bei der nachfolgenden Bauantragstellung nachzuweisen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

s.o.

Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Ziele des Bodenschutzes und der Ernährungssicherheit sind als öffentliche Belange bei der Beurteilung des Vorhabens einzustellen, sind aber gegenüber den privaten nicht vorrangig. Das BauGB schreibt eine gerechte Abwägung aller maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange vor. Im Übrigen sind Arbeitsplätze und kommunale Steuereinnahmen öffentliche Belange von hohem Rang.

Es wird versichert, dass auch im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entschärft wird.

Mögliche gutachterlich nachgewiesene Existenzgefährdungen werden durch Ersatz- und Tauschlandangebote abgewendet.

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. Weitergehende Abstimmungen betreffen die Gemeinde Wölfersheim und die betroffenen Landwirte. Die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird hiervon nicht berührt, die Ergebnisse der Gespräche werden insofern auch nicht in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Vorliegend ist der Bedarf für ein großflächiges Logistikzentrum als nachgewiesen zu betrachten. Gegenüber mehreren in der Fläche verteilten kleineren Einheiten ist zudem von einer Optimierung vor allem des Verkehrsflächenanteils auszugehen, sodass das Vorhaben – unter der erfüllbaren Voraussetzung, dass die bisherigen, in Wölfersheim zu konzentrierenden Standorte einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt werden – vertretbar ist.

Gemeinde Wölfersheim “Logistikpark Wölfersheim A 45“– Abw. § 3(2) BauGB

Ergänzende Einwendungen:

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

1. Es ist für mich nicht begründbar warum auch die Gemeinde Wölfersheim diesen zerstörerischen Weg die bezüglich 30ha Boden zu vernichten einlässt
2. Warum muss die Gemeinde Wölfersheim mit Schwämmen und so die Schöpfung mit Füßen treten?
3. Ein Boden ist was heiliges, ein Organismus. In einer Hand voll Erde befinden sich mehr Lebewesen wie Menschen auf der Erde
4. Statt zu sehen was rund herum u. global passiert (umweltschonende Konzepte Rodung ganzer Landstriche, 90% der Insekten sind in den letzten paar Jahrzehnten ausgefallen u. somit Vögel etc., Klimaveränderung, Boden, Pflanzen, Wasser werden mit Pestiziden versetzt, Weltmeere mit Plastik verschmutzt.
5. Hinschauen, selber nachdenken und Systemänderung einleiten... das wäre die logische Konsequenz. Wölfersheim könnte für unsere Ökoregion ein Vorbild sein und Bürgermeisters Eide See mal als Modell gefeiert werden, wenn es einen nachhaltigen Weg für seine Gemeinde ein schlägt z.B. Anstatt das sich in ca. 50 Jahren die Gemeinde sich über die Baumaße „Logistikzentrum“ die Paare häufen muss (REWE ist bis dahin evtl. schon nicht mehr) und sich über all die Leute ärgert, die das ganze eingeleitet hatten. Was ist das nur für eine kurzfristige Politik die sich nur die Taschen schnell füllen will und sich keinen Kopf um die Umweltkonsequenzen machen macht? Und die unsere Bäume, Enten u. Urentel zu verlieren haben →

23. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1 bis 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Gemeinde Wölfersheim eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Verkehrssimulation, Bodengutachten, eine archäologisch-geophysikalische Prospektion, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse ein Gutachten zur Lufthygiene und eine Zusatzbewertung Landschaftsbild eingeholt. sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials eine gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Lichtimmissionen erarbeitet.

Die Gemeinde ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wölfersheim und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.

Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet und waren ebenfalls Gegenstand der im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens erfolgten Abwägung. Zudem werden sie von der Gemeinde Wölfersheim bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde Wölfersheim wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

Als Trägerin der Planungshoheit ist die Gemeinde Wölfersheim darüber hinaus bemüht, mit entsprechenden städtebaulichen oder anderen Maßnahmen gegebenenfalls verbleibende nachteilige Effekte auszugleichen bzw. diesen entgegenzusteuern.

An die Gemeinde Wölfersheim
z.Hd. Hr. Thomas Größer
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Eingang Plan ES

01. FEB. 2019

6. Die Weltbevölkerung ist noch zwei vier am steigen,
trotzdem wird fruchtbarer Boden (der nur mal 5%
des Erdmantels ausmacht, der andere ist Iteci, Tundra, Wäster etc.)
um wiederhergestellt zerstört (in Deutschland südl. 80-90 ha)
Global ~~30 Mio. ha~~ ^{30 Mio. ha} Wald gerodet u.a. für Sojabaubau,
Palmöl, Weidelandern, obwohl bekannt ist welche fatalen
Auswirkungen das für das ganze Weltklima hat.
7. Man muss nicht Klimamodelle sein u. studiert haben um
sich auszurechnen was das führt wenn es
weiter gemacht wird.
8. Es reicht ein gesunder Menschenverstand und ein
eigenständiges logisches Denken,
dass es so nicht weitergeht und das System
dringend geändert werden muss

11. **Wirtschaftliche Entwicklung:** Nach den Einlassungen des Bürgermeisters See hat die Gemeinde Wölfersheim zur Realisierung dieses Projektes Gewerbeflächen in der Größe von ca. 12 ha zurück gegeben. Diese Maßnahme widerspricht grundlegend der Intention des früheren Bürgermeisters Arnold zur Diversifikation der Gewerbestruktur. Diese beruhte auf der Erfahrung, die die Gemeinde nach der Schließung des Kraftwerks der Preussag machen musste. Durch den jetzt geplanten Bau des Logistikzentrums begibt sich die Gemeinde wieder in eine einseitige Abhängigkeit zu einem großen Gewerbesteuerzahler. Ob die geplanten Einnahmen aus der Gewerbesteuer mittel- und langfristig so fließen werden, ist aber keinesfalls gesichert. Falls die REWE AG in einigen Jahren entscheiden sollte, ihren Logistikbereich auszuliefern und zu verkaufen, ist das eine unternehmerische Entscheidung, auf die die Gemeinde keinen Einfluss hat. Falls dieser Erwerber steuerlich für die Gemeinde keine positive Auswirkung hat, wurden dafür Gewerbeflächen, die den ansässigen Klein- und Mittelbetrieben zur Verfügung gestanden hätten, vergeudet. Als Eigentümer einer Bestandsimmobilie in der Gemarkung Berstadt stellt sich darüber hinaus noch die Frage der weiteren Wertentwicklung der Grundstückspreise. Aufgrund der Dimension des geplanten Logistikzentrums besteht die Möglichkeit, dass Berstadt in der allgemeinen Wahrnehmung nur noch als der Appendix hinter dem Industriegebiet gesehen wird. Durch diese Sichtweise und die in den oben genannten Punkten aufgeführten Beeinträchtigungen für die nähere Region, ist es fraglich, ob Berstadt an der positiven Entwicklung der Grundstückswerte teilhaben wird, oder sogar mit Wertverlusten zu rechnen hat. Die vorgenannten Punkte stellen durch ihre Auswirkungen einschneidende Eingriffe sowohl in die gemeindlichen, als auch privaten Belange dar und müssen einer genauen Prüfung unterzogen werden.

24.

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Lage des Gebiets in einem von der A 45 vorbelasteten Landschaftsraum ergibt sich aus den besonderen Anforderungen an einen großflächigen Logistikbetrieb vor allem hinsichtlich Topographie, Flächenbedarf, Immissionsschutz und Verkehrsanbindung. Das Erfordernis zur Rückgabe der Fläche resultiert aus dem durchgeführten Zielabweichungsverfahren. Bezüglich der Immobilienwerte ist anzumerken, dass es nach höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 09.02.1995, 4 NB 17.94) keinen Rechtsanspruch darauf gibt, dass sich die Umgebung nicht verändert. Vielmehr müssen Eigentümer und Eigentümerinnen damit rechnen, dass sich durch rechtmäßige Planungen oder Einzelbaumaßnahmen im Umfeld Veränderungen ergeben können. Das Eigentumsgrundrecht des Art. 14 GG gewährleistet nicht die optimale wirtschaftliche Nutzbarkeit, sondern die wirtschaftliche Verfügbarkeit des Eigentums.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Gemeinde Wölfersheim eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Verkehrssimulation, Bodengutachten, eine archäologisch-geophysikalische Prospektion, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse ein Gutachten zur Lufthygiene und eine Zusatzbewertung Landschaftsbild eingeholt. sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials eine gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Lichtimmissionen erarbeitet.

Aus Sicht der Gemeinde Wölfersheim wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können. Die Gemeinde ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wölfersheim und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.

Die Gewerbestruktur der Gemeinde Wölfersheim wird durch das Projekt nicht beeinflusst werden. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich wie folgt seit 1990 entwickelt:

Gemeinde Wölfersheim	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	
1990	1.309	100,00%
1995	1.180	90,15%
2000	1.121	85,64%
2005	1.287	98,32%
2008	1.833	140,03%
2014	2.147	181,95%

Durch Neuansiedlungen und gezielten Erweiterungen von gewerblich und industriell ausgerichteten Unternehmen hat sich die Gewerbestruktur im Industrie- und Gewerbegebiet Berstadt und im Gewerbepark Wölfersheim bestens entwickelt. Die unternehmerischen Strukturen sind gut durchmischt. Je Unternehmen bewegen sich die Beschäftigungszahlen zwischen 10 und 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Ergänzende Einwendungen:

1. Warum wurden im bisherigen Genehmigungsverfahren von dieser Tragweite keine Alternativen untersucht?
2. Warum kann man bei einem Projekt dieser Größenordnung nicht auf industrielle und gewerbliche Brachflächen zurückgreifen?
3. Wurde denn ernsthaft einmal geprüft, ob das Gelände der ehemaligen Kaserne Friedberg/H genutzt werden kann?
4. Angesichts der massiven Zunahme neu versiegelter Bodenflächen in der Region der Wetterau, ist es nicht nachvollziehbar, dass die politischen Entscheidungsträger einen Neubau auf Ackerboden, der gerade in der heutigen Zeit kostbarer denn je ist, nicht verhindern können und wollen.
5. Immer mehr Bauernhöfe bieten ihre landwirtschaftlichen Produkte zum direkten Verkauf an. Die Förderung regional erzeugter Lebensmittel wird doch auch von der kommunalen Politik unterstützt. Oder sind das nur Lippenbekenntnisse? Versiegelt man aber den fruchtbaren Boden in dieser Größenordnung, ist damit eine weitere Möglichkeit vertan, dass landwirtschaftliche Betriebe ihre Produkte verkaufen können.
6. Der neuerliche Flächenverbrauch der Bundesstraße B 3 A um die Ortschaften Ober- und Niederwöllstadt führt einem beängstigend vor Augen, wohin die fortschreitende Versiegelung kostbarer Landschaftsfläche führen wird. Auch vor diesem Hintergrund kann die Vernichtung weiterer wertvoller Böden in der Wetterau keinesfalls für gutgeheißen werden.
7. Was wird mit der versiegelten Fläche passieren, wenn sich REWE im Zuge einer neuen Unternehmenspolitik nach einiger Zeit entscheidet, das Logistikzentrum zu schließen oder wo anders hin zu verlagern? Nichts! Dann wird die Wetterau mit einer weiteren gewerblichen Brachfläche gebrandmarkt sein.
8. Auch die Abweisung der Bund-Klage, wie im Kreisanzeiger vom 24.01.2019 zu lesen ist, darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass durch eine juristische Debatte der Blick für das Ganze verstellt wird. Denn es geht um Flächenverbrauch, der letztlich nachhaltig und unwiderruflich die Umwelt schädigt und unsere nachfolgenden Generationen diese Umweltschäden zu tragen haben. Sollte dieses Projekt genehmigt werden, ist die Tür für weiteren Flächenverbrauch in der Wetterau geöffnet.

Strang Plan/ES
01. FEB. 2019

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1 bis 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bereits Anfang 2016 begann die REWE Group 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 Imtagis beauftragt, die neun Flächen 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: $> = 300.000 \text{ m}^2$, ebenerdig, Erschließung: BAB-Anschluss, Parkplätze: $> 600 \text{ PKW-}$ und $> 200 \text{ LKW-Stellplätze-}$ nahezu vollständig erfüllte.

Ferner sei auf ein Abstimmungs- und Strategietreffen einer Gemeinschaftsinitiative der Kommunen Echzell, Nidda und Wölfersheim sowie der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH im Mai 2016 hingewiesen, bei dem sich unabhängig von REWE als Investor der Standort Wölfersheim als potentiell am besten für einen interkommunalen Gewerbepark im Nahbereich der A 45 geeignet herausstellte.

Zu 4 bis 8.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Beanspruchung wertvoller Böden durch das Vorhaben ist unstrittig, bei Planungen in der fruchtbaren Wetterau aber letztlich unvermeidbar, will man die für den Naturschutz wertvollen Mager- und Feuchtstandorte sowie die Überschwemmungsgebiete von Bebauung freihalten. Ein völliger Verzicht auf Baumaßnahmen und somit auch auf gewerbliche Großvorhaben würde die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Kommunen in der Region aber nachhaltig in Frage stellen und kann nicht Ziel der Raumplanung sein.

Betont sei, dass erhebliche Teile des Plangebiets Verfüllungen des früheren Braunkohleabbaus betreffen, die pedologisch eindeutig geringwertiger sind als rezente Parabraunerden oder Tschernoseme, weshalb eine für die Wetterau letztlich durchschnittliche spezifische Eingriffserheblichkeit gegeben ist.

Der Umweltbericht setzt sich ausführlich und gemäß den Vorschriften des BauGB mit den Folgen des Eingriffs auseinander. Das Bodenschutzgesetz formuliert Ziele und Vorkehrungen für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, steht dem Vorhaben aber nicht entgegen.

Ergänzende Einwendungen:

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

1. Meine Einwendung richtet sich auch gegen die Art und Weise, wie mit den Eigentümern der Äcker umgegangen wird. Es wurde gedroht, wer nicht verkauft, wird enteignet. Wie kann das sein? Der Bürgermeister will die Landwirte zwingen, an die Gemeinde zu verkaufen, obwohl kein öffentliches Interesse besteht. Ist das demokratisch? Nein. Mit Bürgernähe hat das wenig zu tun. Es scheint, als ob dem Konzern mehr Nähe zuteil wird.
 2. Die Bewohner des Römerhof's werden nicht entschädigt, obwohl sie Leittragende sind.
 3. Die Lebensqualität wird sich erheblich verschlechtern. Luftverschmutzung und Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen direkt vor der Haustür. Unzumutbar für Menschen, die wegen des Landfriedens dort ansässig geworden sind.
- Fazit für mich, allein der REWE Konzern hat Vorteile von diesem Projekt. Ich wehre mich dagegen, das REWE dieses Land bekommen soll. Bestes Ackerland muss den Landwirten bleiben!

26. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es wird versichert, dass auch im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entschärft wird.

Mögliche gutachterlich nachgewiesene Existenzgefährdungen werden durch Ersatz- und Tauschlandangebote abgewendet. 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. Weitergehende Abstimmungen betreffen die Gemeinde Wölfersheim und die betroffenen Landwirte. Die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird hiervon nicht berührt, die Ergebnisse der Gespräche werden insofern auch nicht in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Ziele des Bodenschutzes und der Ernährungssicherheit sind als öffentliche Belange bei der Beurteilung des Vorhabens einzustellen, sind aber gegenüber den privaten nicht vorrangig. Das BauGB schreibt eine gerechte Abwägung aller maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange vor. Im Übrigen sind Arbeitsplätze und kommunale Steuereinnahmen öffentliche Belange von hohem Rang. Vorliegend ist der Bedarf für ein großflächiges Logistikzentrum als nachgewiesen zu betrachten. Gegenüber mehreren in der Fläche verteilten kleineren Einheiten ist zudem von einer Optimierung vor allem des Verkehrsflächenanteils auszugehen, sodass das Vorhaben – unter der erfüllbaren Voraussetzung, dass die bisherigen, in Wölfersheim zu konzentrierenden Standorte einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt werden – vertretbar ist.

Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Gemeinde Wölfersheim eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Verkehrssimulation, Bodengutachten, eine archäologisch-geophysikalische Prospektion, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials ein Gutachten zur Lufthygiene und zur Auswirkung von Lichtemissionen sowie eine Zusatzbewertung Landschaftsbild eingeholt. Die Gemeinde ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wölfersheim und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.

Ergänzende Einwendungen:

Seite 3 zur Stellungnahme von

1. Wir Menschen und die Tiere und die Pflanzen, Bäume ect. leben von der Erde.

Es wird soviel gebaut, das man irgendwann nicht mehr atmen kann und zu uns nach Wölfersheim gehört so ein "Monster" nicht hin.

Wir machen so nur den Planeten Erde kaputt, damit dann die Erde braucht uns nicht, aber wir brauchen die Erde,

○ Nur das um zu leben.

Wir schließen uns dem 10 Punkten an.

Bitte lasst den Boden so wie er ist, Ackerland

27.

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Gemeinde Wölfersheim eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Verkehrssimulation, Bodengutachten, eine archäologisch-geophysikalische Prospektion, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials ein Gutachten zur Lufthygiene und zur Auswirkung von Lichtemissionen sowie eine Zusatzbewertung Landschaftsbild eingeholt.

Die Gemeinde ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wölfersheim und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.

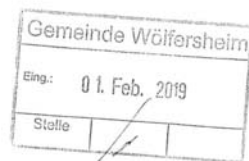
Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet und waren ebenfalls Gegenstand der im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens erfolgten Abwägung. Zudem werden sie von der Gemeinde Wölfersheim bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde Wölfersheim wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

An die Gemeinde Wölfersheim
Hr. Thomas Gößer

Hauptstraße 60

61200 Wölfersheim



Stellungnahme und Einwendung zum Bebauungsplan – „Logistikpark Wölfersheim A45“

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Ich lehne den vorgelegten Bebauungsplan aus folgenden Gründen ab:

1. **Bodenschutz:** Boden ist eine der wichtigsten Umweltressourcen. Das Vorhaben des REWE Logistikzentrums soll 30 ha ertragreichen Boden versiegeln und in seinen Funktionen zerstören. Davon betroffen ist das Leben im Boden, das Grundlage ist für die Landwirtschaft. Dies ist ein Verstoß gegen das Bundesbodenschutzgesetz. Das Vorhaben widerspricht dem landespolitischen Ziel der Minderung des Flächenverbrauchs und der Kompensation durch Entsiegelung.
2. **Grundwasser:** Mit der Versiegelung für das Logistikzentrum werden die Grundwasserbildung und der Grundwasserhaushalt lokal und regional erheblich verändert und geschädigt. Die Minderung der Grundwasserbildung hat Auswirkungen auf den regionalen Wasserhaushalt und schädigt den Boden, seine Struktur, seine Lebewesen. Dies ist ein Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz (§47 WHG).
3. **Abwasser:** Die Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen ist nicht gesichert. Die geplante Rückhaltung ist mindestens 5 mal zu klein. Abflüsse über den Waschbach in die Horloff können zu Überschwemmungen und Zerstörungen in den Gewässern und anliegenden Äckern führen. Dies ist ein Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz, die Wasserrahmenrichtlinie und den Hochwasserschutz.
4. **Lokalklima:** Durch die Überbauung und Wärmeabsorption durch das REWE Logistikzentrum wird das Lokalklima durch Wegfall des Kaltluftentstehungsgebiets,

28. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Beanspruchung wertvoller Böden durch das Vorhaben ist unstrittig, bei Planungen in der fruchtbaren Wetterau aber letztlich unvermeidbar, will man die für den Naturschutz wertvollen Mager- und Feuchtstandorte sowie die Überschwemmungsgebiete von Bebauung freihalten. Ein völliger Verzicht auf Baumaßnahmen und somit auch auf gewerbliche Großvorhaben würde die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Kommunen in der Region aber nachhaltig in Frage stellen und kann nicht Ziel der Raumplanung sein.

Betont sei, dass erhebliche Teile des Plangebiets Verfüllungen des früheren Braunkohleabbaus betreffen, die pedologisch eindeutig geringwertiger sind als rezente Parabraunerden oder Tschernoseme, weshalb eine für die Wetterau letztlich durchschnittliche spezifische Eingriffserheblichkeit gegeben ist.

Der Umweltbericht setzt sich ausführlich und gemäß den Vorschriften des BauGB mit den Folgen des Eingriffs auseinander. Das Bodenschutzgesetz formuliert Ziele und Vorkehrungen für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, steht dem Vorhaben aber nicht entgegen.

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es ist richtig, dass Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung im Bereich der Überbauung künftig nicht mehr möglich sein werden. Das anfallende Regenwasser wird aber zwischengespeichert und mit gedrosseltem Abfluss über ein mehrere Hundert Meter langes Grabensystem und eine zusätzlichen Rückhaltemulde dem Einzugsgebiet wieder zugeleitet. Hierbei ist auch von einer zumindest teilweisen Versickerung auszugehen, so dass der Gebietswasserhaushalt nicht nachhaltig verändert wird. Das Abpumpen von Grundwasser ist nicht vorgesehen. Für den Havariefall werden Tankstellen regelmäßig mit Rückhaltewannen ausgestattet. Der Untergrund ist wegen des Lösslehms im Übrigen nur schlecht durchsickerbar und so tiefgründig, dass eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird regelkonform ermittelt, der zulässige Drosselabfluss eingehalten, sodass keine Schäden am Gewässersystem zu erwarten sind. Die Annahme einer zu geringen Dimensionierung wird von der Stellungnahme im Übrigen nicht begründet. Hinsichtlich der geplanten Ableitung des Niederschlagswassers in den Waschbach ist nicht von Verstößen gegen das Wasserhaushaltsgesetz, die Wasserrahmenrichtlinie oder den Hochwasserschutz auszugehen, da die festgesetzten Maßnahmen mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt und von dieser genehmigt werden.

[Zu Ziffer 4-7. vgl. folgende Seite]

Gemeinde Wölfersheim "Logistikpark Wölfersheim A 45" – Abw. § 3(2) BauGB

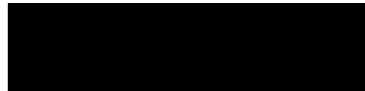
insbesondere in Richtung Echzell, deutlich verschlechtert. Regenwasser kann nicht mehr verdunsten.

5. **Naturschutz:** Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche hat eine wichtige Funktion für die Offenlandarten, als Rast-, Nist-, Brutfläche und Nahrungsraum. Betroffen sind v. a. die gefährdeten Arten, wie Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn, Grauammer, Wiesenschafstelze, Rotmilan, Mäusebussard, Weißstorch, Kranich, Feldhase sowie Fledermäuse. Erhebliche Beeinträchtigungen des Natura2000-Gebietes 5519-401 sind zu befürchten. Das Vorhaben verstößt gegen Naturschutzvorschriften. (BNatSchG, EU-FFH-Richtlinie).
6. **Landschaft:** Das Logistikzentrum von REWE ist mit 660 m Länge, 175 m Breite und 25 bis 35 m Höhe ein Bauwerk von immenser Größe, wie es in der Wetterau bisher nicht vorkommt. Es ruft eine hohe Landschaftszerstörung und grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes der Wetterau hervor. Durch den 24h-Betrieb ist eine erhebliche Lichtverschmutzung zu Lasten von Mensch und Natur (Insekten) zu befürchten.
7. **Verkehr:** Die Zu- und Abfahrten von täglich 1500 LKW und 2000 PKW rufen über die gesonderte Verbindung der K 181 zur B 455 und BAB 45 erhebliche Probleme der Verkehrsführung, der Lärm- und Schadstoffbelastung hervor.
8. **Raumordnung:** Das Vorhaben widerspricht insgesamt den Grundsätzen der Regionalplanung. Standortoptionen wurden im vorangegangenen Abweichungsverfahren nicht ausreichend geprüft. Das Vorhaben ist auch nicht geeignet, die gleichen Entwicklungschancen für alle Landesteile zu fördern, sondern forciert die Konzentration von Arbeit, Wohnen und Verkehr auf das Rhein-Main-Gebiet.
9. **Gesamtwertung:** Die negativen Umweltwirkungen des „Logistikpark Wölfersheim A45“ führt zu erheblichen Umweltbelastungen und wird das Landschaftsbild unausgleichbar schädigen. Dies muss zur Ablehnung im Bauleitverfahren führen.

Datum:

30.01.2019

Unterschrift:



Zu 4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Lage des Logistikzentrums inmitten der Ackerflur weitab der Ortslagen lässt eine Veränderung der kleinklimatischen Bedingungen für die Anwohner insbesondere auch der Ortslage von Echzell nicht erwarten. Die Verdunstung des Niederschlagswassers wird über die Dachflächen bei der Mehrzahl der Regenereignisse auch künftig möglich sein. Eine Beschleunigung des Abflusses aus dem Gebiet ist allein nach stärkeren Regenereignissen zu erwarten und dies auch nur bis zum zulässigen Drosselabfluss. Bei diesen Wetterlagen bedarf es aber keiner Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

Zu 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Vogelschutzgebiet Wetterau wurden bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens durch eine Verträglichkeitsstudie ausgeschlossen, die sich ausgiebig auch mit der Frage von Randeffekten durch das Vorhaben auseinandersetzt. Die im Gebiet selbst betroffenen Arten wurden in zwei Vegetationsperioden ermittelt; für sie werden geeignete Kompensationsmaßnahmen geplant und umgesetzt, die im Umweltbericht und im artenschutzrechtliche Fachbeitrag ausführlich hergeleitet und erläutert werden. Die Bestimmungen des BNatSchG oder der FFH-Richtlinie werden nicht verletzt.

Zu 6.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Lage des Gebiets ergibt sich aus den besonderen Anforderungen an einen großflächigen Logistikbetrieb vor allem hinsichtlich Topographie, Flächenbedarf, Immissionsschutz und Verkehrsanbindung. Der Umweltbericht setzt sich ausführlich mit den Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild auseinander und kommt zu schlüssigen Aussagen, die das Vorhaben sehr wohl als erheblichen Eingriff klassifizieren. Die Annahme der Verträglichkeit wird durch die geringe Sensibilität im Nahbereich des Plangebiets begründet. Gerade die Zunahme an Störungen im Offenland bei Wölfersheim hat bereits dazu geführt, dass die Landschaft im Umfeld der A 45 erheblich an Reiz und Erholungseignung verloren hat.

Zu 7.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zum Thema Verkehr liegt ein Verkehrsgutachten vor (T+T Verkehrsmanagement Dreieich), demzufolge die erforderlichen Baumaßnahmen im Straßennetz eine ausreichende Verkehrsqualität gewährleisten. Ergänzend wurde für die parallel zum Bauleitplanverfahren laufende Abstimmung mit HessenMobil eine Simulation der Verkehrsströme sowie eine 24-h-Zählung erstellt, die das o.g. Ergebnis stützen.

Es sei darauf hingewiesen, dass der bisherige Pendelverkehr zwischen den REWE-Lagern in Hungen und Rosbach entfällt. Ebenso ist mit einer Reduzierung des LKW-Verkehrs zu rechnen.

[Zu Ziffer 8 u.9. vgl. folgende Seite]

Zu 8.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Vorhaben entspricht den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen, da diese der grundsätzlichen Möglichkeit der Zielabweichung unterliegen. Aus der relativen Ortsgebundenheit des Vorhabens und dem Mangel an geeigneten Alternativstandorten ergibt sich der gewählte Standort als einzig realisierbarer für das geplante Projekt.

Bereits Anfang 2016 begann die REWE Group mit der Suche nach potentiellen Gewerbeflächen mit einer Größe von mehr als 15 ha in einem Umkreis von ca. 50 bis 60 km rund um Frankfurt. Im Kontext der geplanten Verlagerung des Fleischwerks Brandenburg wurde die externe Firma Imtargis mit der Identifizierung geeigneter Grundstücke beauftragt. Da sich die Standortanforderungen des neuen Logistikzentrums und des Fleischwerks grundsätzlich ähneln, wurde auch bei der Flächensuche für das Logistikzentrum auf die vorliegende Studie der Firma Imtargis zurückgegriffen. Allerdings übersteigt die für das Logistikzentrum benötigte Fläche (ca. 30 ha) die des Fleischwerks (ca. 15 – 20 ha), weshalb mehrere der neun individuell geprüften Flächen (z. B. Großen Buseck, Gewerbegebiet Ost, Fernwald, An der A5, Butzbach, Magnapark) bereits im Vorfeld ausschieden. 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. Detaillierte Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 1.6 Innenentwicklung (S. 12 + 13) der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf.

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

Zu 9.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Unter Verweis auf die Ausführungen zu 1-8 ist festzustellen, dass die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden. Das Vorhaben ist zulässig.

Ergänzende Einwendungen:

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

Ergänzung zu Pkt. 7:

1.

Schon heute fahren fast täglich etwa
600 LKWs von Korbach nach Kassel.

Es sind Fahrzeuge von Rewe, aber auch
andere, wie der Subunternehmer Mayer-Logistik
aus Köppern.

Dabei wurde bewusst die B45 als Verbindungs-
strecke gewählt, da man die Mautgebühren
der A5 und A45 sparen wollte und sollte!!!
Trotz der neuen Baulösung in Wölfersheim hat
sich daran nichts geändert.

Hierbei handelt es sich um eine „interne“ Fahrten.
Deshalb kann ich mir nur zu gut vorstellen,
wenn dann externe Fahrzeuge (Zu- bzw. Anlieferer)
die Autobahnen meiden werden!

Die Ortsdurchfahrt von Wölfersheim wird erhebliche
Belastungen erfahren! Das dann noch um
die Uhr!

29. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zum Thema Verkehr liegt ein Verkehrsgutachten vor (T+T Verkehrsmanagement Dreieich), demzufolge die erforderlichen Baumaßnahmen im öffentlichen Straßennetz eine ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleisten. Ergänzend wurde für die parallel zum Bauleitplanverfahren laufende Abstimmung mit HessenMobil eine Simulation der Verkehrsströme und eine 24-h-Zählung erstellt, die das o.g. Ergebnis stützt.

Von Seiten der Verkehrsbehörde Hessen Mobil und dem Wetteraukreis wurden zu dem Aufstellungsverfahren keine Hinweise gegeben, die der Planung entgegenstehen. Hessen Mobil macht jedoch deutlich, dass mit Inbetriebnahme der baulichen Anlagen alle erschließungsbedingten Aus-/Umbaumaßnahmen baulich umgesetzt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein müssen. Diese Auflagen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) dargelegt.

Ergänzend sei hier angemerkt, dass die Verkehre aus dem Plangebiet hauptsächlich in/aus Richtung Autobahn (A45) und in/aus Richtung Wölfersheim abgewickelt werden. Auf der K181 bzw. in der Ortslage sind daher Mehrbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr des Logistikzentrums nicht zu erwarten.

Elisabeth Schade

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 21. Januar 2019 20:11
An: thomas.groesser@woelfersheim.de; eschade@plan-es.com
Betreff: Einwendung gegen Rewe-Logistikzentrum - FILT
Anlagen: [REDACTED]

Sehr geehrter Herr Größer,

gebildete und weitblickende Menschen haben massive Einwände gegen den angedachten Bau des Rewe-Logistikzentrums.

1. Der rein materiell motivierte gigantische Bau - mit allen damit verbundenen Einflüssen auf Natur und Lebensqualität - ginge nicht allein zu Lasten der Bewohner von Wölfersheim und der anliegenden Gemeinden - sie würden unser aller Umwelt nachhaltig und irreversibel schädigen.
2. Der REWE-Logistikleiter betonte im Rahmen der Berstädter Informationsveranstaltung, dass ein nach modernstem ergonomischem Standard ausgerüstetes Lager entstehen werde, selbstverständlich unter weitestmöglichem Einsatz von Robotic. Er bestätigte auch, dass es sich dabei zwangsläufig um ein entsprechend hohes Lager handeln würde.
3. Dass der Bau weithin sichtbar sein werde - das neue Wahrzeichen von Wölfersheim, so wie einst die Preußen Elektra - betonte ja auch Ihr Bürgermeister zu Beginn der Veranstaltung. Ein für mein Empfinden höchst bedenklicher Vergleich.

Sie finden meine entsprechende Einwendungserklärung in der Anlage. Bitte bestätigen Sie mir deren zeitgerechten Eingang.

Herzlichen Dank vorab und mit freundlichen Grüßen



30. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Wölfersheim hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit befasst.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Gemeinde Wölfersheim eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Verkehrssimulation, Bodengutachten, eine archäologisch-geophysikalische Prospektion, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse ein Gutachten zur Luftthygiene und eine Zusatzbewertung Landschaftsbild eingeholt sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials eine gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Lichtimmissionen erarbeitet.

Die Gemeinde ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wölfersheim und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.

Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet und waren ebenfalls Gegenstand der im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens erfolgten Abwägung. Zudem werden sie von der Gemeinde Wölfersheim bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde Wölfersheim wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

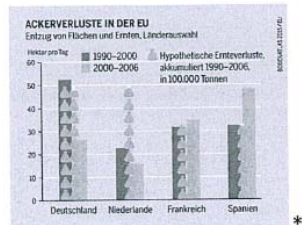
Als Trägerin der Planungshoheit ist die Gemeinde Wölfersheim darüber hinaus bemüht, mit entsprechenden städtebaulichen oder anderen Maßnahmen gegebenenfalls verbleibende nachteilige Effekte auszugleichen bzw. diesen entgegenzusteuern.

Ergänzende Einwendungen:

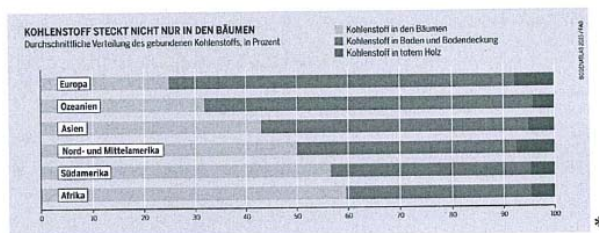
2. Die bewusste Vernichtung fruchtbar Ackerlandes ist keine regionale Angelegenheit.

Lediglich 10% der Erdoberfläche sind überhaupt bewirtschaftbar - weniger als die Hälfte davon bringt gute Erträge und ist von vergleichbar hoher Bodenqualität wie die Wetterau.

Die großflächige Bebauung und darüberhinaus maßgebliche Beeinträchtigung von umliegendem Ackerland und Natur ist damit unverantwortlich.



Darüberhinaus hat natürlicher Boden durch seinen Kohlenstoffgehalt unmittelbaren Einfluß auf die Erderwärmung und dient somit dem Schutz vor Naturkatastrophen und daraus resultierenden Ernteverlusten.



*Quelle der Grafiken: BODENATLAS 2015, Heinrich-Böll-Stiftung, Institute for Advanced Sustainability Studies, Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland und Le Monde diplomatique.

Der REWE-Logistikleiter betonte im Rahmen der in Berstadt durchgeführten Informationsveranstaltung, dass ein nach modernstem ergonomischem Standard ausgerüstetes Lager entstehen werde, selbstverständlich unter weitestmöglichem Einsatz von Robotic. Er bestätigte auch, dass es sich dabei zwangsläufig um ein entsprechend hohes Lager handeln würde.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

vgl. Ausführungen zu Ziffer 1

Dass der Bau weithin sichtbar sein werde - das neue Wahrzeichen von Wölfersheim, so wie einst die Preußen Elektra - betonte auch der Wölfersheimer Bürgermeister Eike See zu Beginn der Veranstaltung.

Diese Aussagen unterstreichen, dass die Entstellung der Landschaft, die oben beschriebenen massiven Einschnitte in die Natur und in die Lebensqualität der Bewohner aller anliegenden Gemeinden, wie auch der Berufspendler, die das angrenzende Verkehrsnetz nutzen müssen, hier zugunsten rein materieller Motive der Gemeinde Wölfersheim (Gewerbsteuereinnahmen) billigend in Kauf genommen werden.

Ergänzende Einwendungen:

1.
 - Der geplante Bau widerspricht dem seit Oktober 2018 in die Verfassung des Landes Hessen aufgenommenen **Staatszieles der Nachhaltigkeit** unter Artikel 26a + b. Dort heißt es jetzt: „Staatsziele verpflichten den Staat, die Gemeinden und Gemeindeverbände im Rahmen ihrer Zuständigkeit und Leistungsfähigkeit zur fortlaufenden Beachtung und dazu, ihr Handeln nach ihnen auszurichten. Die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen stehen unter dem Schutz des Staates und der Gemeinden.“
 - Der mächtige Bau mit schafft keine neuen Arbeitsplätze, zerstört aber stattdessen bestehende, vor allem in der Landwirtschaft, da das Land für die Landwirtschaft verloren geht. 30 ha allerbesten Ackerlandes repräsentieren etwa einen Kleinbetrieb, der damit verloren geht – als Ganzes oder eben in Teilen.
2.
 - Die Fläche liegt in der Schutzzone 1 des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Durch die hohe aber langsame Durchlässigkeit der Böden haben sie eine große Bedeutung für das Wasser, das als Trinkwasser benötigt wird. Durch die Versiegelung wird das weitgehend behindert. Gleichzeitig führen z. B. Abriebe der zahllosen Kraftfahrzeugbewegungen zu nachhaltigen negativen Einflüssen.
3.
 - Der Klimawandel und der menschliche Einfluss darauf gilt als erwiesen. Die Bebauung dieser qualitativ hochwertigen Fläche zahlt negativ auf die Klimabilanz ein, indem die positiven Eigenschaften der unversiegelten Fläche nicht mehr zum Tragen kommen. Stattdessen wird das Wachstum des Unternehmens sogar noch stärker dazu beitragen, dass der CO₂-Wert steigt. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund ist es gegenüber nachfolgenden Generationen unverantwortlich, wider besseres Wissen einem solchen Projekt zuzustimmen.
4.
 - Hinzu kommt das Wissen um eine wachsende Erdbevölkerung und die fortgeschrittene Verknappung nicht wiederherstellbarer Ackerflächen. Die unnötige Versiegelung solcher Flächen zahlen an dieser Stelle auch negativ auf die global angespannte Ernährungssituation der Menschheit ein, denn für den Verlust dieser hochwertigen Böden, muss eine viel größere Fläche weniger wertvoller Böden irgendwo wieder bereitgestellt werden (z. B.
- 5.

31. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Art. 26c der Hessischen Verfassung lautet: „Der Staat, die Gemeinden und Gemeindeverbände berücksichtigen bei ihrem Handeln das Prinzip der Nachhaltigkeit, um die Interessen künftiger Generationen zu wahren.“ Es handelt sich hierbei um ein Staatsziel, das im konkreten Einzelfall mit anderen, ggf. auch in Konflikt stehenden Staatszielen und nachgeordneten Rechtsnormen abzuwägen ist, zum Beispiel mit Art. 26d, der die Förderung der Infrastruktur als Staatsziel definiert. Welchem Ziel jeweils der Vorrang einzuräumen ist, obliegt der politischen Entscheidung und steht der rechtlichen Klärung offen. Ein Verstoß gegen die Verfassung ist damit nicht verbunden.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Beanspruchung wertvoller Böden durch das Vorhaben ist unstrittig, bei Planungen in der fruchtbaren Wetterau aber letztlich unvermeidbar, will man die für den Naturschutz wertvollen Mager- und Feuchtstandorte sowie die Überschwemmungsgebiete von Bebauung freigehalten. Ein völliger Verzicht auf Baumaßnahmen und somit auch auf gewerbliche Großvorhaben würde die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Kommunen in der Region aber nachhaltig in Frage stellen und kann nicht Ziel der Raumplanung sein. Örtliche landwirtschaftliche Betriebe werden in ihrer Existenz nicht gefährdet.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist richtig, dass die Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung im Bereich der Überbauung künftig nicht mehr möglich sein werden. Das anfallende Regenwasser wird aber zwischengespeichert und mit gedrosseltem Abfluss über ein mehrere Hundert Meter langes Grabensystem und eine zusätzliche Rückhaltemulde dem Einzugsgebiet wieder zugeleitet. Hierbei ist auch von einer zumindest teilweisen Versickerung auszugehen, so dass der Gebietswasserhaushalt nicht nachhaltig verändert wird. Der Untergrund ist wegen des Lösslehms im Übrigen nur schlecht durchsickerbar und so tiefgründig, dass eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Um dem Klimawandel wirksam entgegenzutreten, bedarf es vor allem eine Reduzierung der CO₂-Emissionen durch Verkehr und Kraftwerke. Ein Verzicht auf Baumaßnahmen welcher Art auch immer ist hier in seiner Wirkung nachrangig. Ziel des Vorhabenträgers ist im Übrigen eine Optimierung der Logistik und damit auch eine Einsparung bei den Emissionen durch den LKW-Verkehr.

[zu 5. vgl. folgende Seite]

Gemeinde Wölfersheim "Logistikpark Wölfersheim A 45" – Abw. § 3(2) BauGB

- durch Abholzung), was sich wiederum negativ auf die Klimabilanz auswirkt.
- Die Gemeinde Echzell ist von den Auswirkungen des Logistikbetriebes in vielerlei Hinsicht und fast ausschließlich negativ betroffen. Sie wurde aber von der Nachbarkommune im Sinne des interkommunalen Abstimmungsgebotes weder ausreichend informiert noch angehört. Ein Projekt von regionaler Bedeutung, das lediglich von dem Gemeindeparlament von nur einer Kommune genehmigt und gewünscht wird, die dann auch unmittelbar davon profitieren möchte, erscheint ungerecht und nicht nachvollziehbar.
- Der Konzern erklärt dagegen selbst, dass sie für sich das Optimum an Fläche gesucht und gefunden haben. Andere bereits als Gewerbegebiete ausgewiesene Flächen hätten den Konzern zu Kompromissen gezwungen, die man angesichts eines kostengünstigen Filetstücks, das zudem die Kostenseite einer langfristigen Bilanz (Umweltschäden) auf die Sollseite der Gesellschaft schieben kann, nicht eingehen wollte. Hier wird eine Politik für die Konzerne auf Kosten der Bürger deutlich erkennbar.
- Hier wird das Wohl der einen Kommune gegen das Unwohl der anderen und das Ganze zu Gunsten eines Konzerns ausgespielt. Das kann im Empfinden der Bürger als zutiefst ungerecht empfunden werden und somit zu weiterer Demokratie- und Politikverdrossenheit führen, die sich derzeit an verschiedenen Stellen deutlich zeigt. Das Projekt zahlt somit auch negativ auf den Zusammenhalt in der Gesellschaft ein.

./.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gründe für die „angespannte Ernährungssituation“ der Menschheit liegen nicht in der Überbauung von Ackerland in Deutschland, sondern in Marktmechanismen, die auf Kosten der bäuerlichen Landwirtschaft in „Entwicklungsländern“ gehen und dem zu hohen Anteil der Futterproduktion auf landwirtschaftlichen Nutzflächen als Folge der Exportorientierung in der Viehzucht. Auch die angesprochene Abholzung, die vielerorts allein zur Steigerung der Soja-Produktion betrieben wird, dient nicht dem Ausgleich einer angeblich rückläufigen Nahrungsmittelproduktion auf deutschen Äckern, sondern der Gewinnung von Viehfutter für die weiter steigende Nachfrage nach Fleisch auf dem Weltmarkt.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

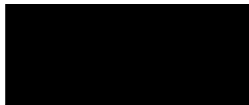
Ein Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB liegt nicht vor. Die Gemeinde Echzell wurde über die nunmehr drei öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplans informiert und jeweils zur Stellungnahme aufgefordert. Es ist auch nicht erkennbar, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans städtebauliche Belange der Gemeinde Echzell in unzumutbarer, dem Abwägungsgebot widersprechender Weise beeinträchtigt werden.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Einwanderin verkennt, dass der Preisdruck im Einzelhandel nicht Folge eines (marktwirtschaftlich zulässigen) Strebens nach Gewinn ist, sondern Folge der Priorisierung des Preises auf der Nachfrageseite. Es handelt sich bei der standörtlichen Optimierung eines Logistikzentrums also nicht um eine Verlagerung der Umweltkosten auf die Gesellschaft, sondern um eine Reaktion des Marktes auf das Verlangen der Bürger.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Unter Verweis auf die Ausführungen zu 6. sei ergänzend darauf hingewiesen, dass die seit Jahrzehnten erfolgende Ausdehnung der Verkaufsflächen und des Angebots im Lebensmittel-Einzelhandel eine Reaktion auf die Nachfrage der Bürger sind. Es ist nur folgerichtig, dass die Konsumgewohnheiten der Menschen Auswirkungen auch auf den regionalen Logistikbetrieb haben müssen.



Gemeinde Wölfersheim	
Eing.:	31. Jan. 2019
Stelle	/ /

An die
Gemeinde Wölfersheim
z.Hd. Herrn Thomas Größer
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Echzell, den 26. Januar 2019

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend nehme ich Stellung im Rahmen der Offenlage zu der o.g. Planung. Meine Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf das Gebiet A „Logistikpark Wölfersheim“, das unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Echzell liegt.
Die Planung ist nach meinem Rechtsverständnis fehlerhaft und in Teilen rechtswidrig.

1. Denkmalschutz

Die K 181 ist als linienhaftes Bodendenkmal ausgewiesen (vgl. Umweltbericht 1.6, S. 25).
Gemäß § 18 Abs 2 HDSchG bedarf „der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde [...], wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.“ (Meine Hervorhebung)
Das geplante Logistik-Projekt beeinträchtigt das Erscheinungsbild dieses kulturhistorisch einmaligen Ensembles erheblich.
Eine Genehmigung nach § 18 Abs 2 HDSchG ist weder eingeholt noch erteilt worden; die Stellungnahmen der hessenArchäologie / des Landesamtes für Denkmalpflege vom 18.05.2017 sowie des Wetteraukreises vom 26.06.2017 versäumen es, auf das Erfordernis des § 18 Abs 2 HDSchG einzugehen.

Insoweit dieses gesetzliche Erfordernis nicht erfüllt ist, wäre ein Genehmigung des Bebauungsplanes rechtsfehlerhaft.

2. Natura 2000-Verträglichkeit

Die Studie zur Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung des Ingenieurbüros für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Stand 20.07.2017 weist an entscheidender Stelle ein Lücke auf und kann die darauf beruhende Feststellung in der Dokumentation zur Offenlage, Ausfertigungsstand 14.11.2018, Tz B3.3: „Die Beeinträchtigung eines bedeutenden europäischen Vogelschutzgebietes durch [...] Schadstoffemissionen wird vom Gutachter ausgeschlossen“, nicht sachgerecht belegen.
In Kap. 7 bb) der Studie zur Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (Seite 22) wird der Eintrag von Feinstaub, Ruß und anderen fahrzeuginduzierten Partikel auf das Vogelschutzgebiet untersucht,

32. [Redacted]

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Belange der Bodendenkmalpflege werden durch umfangreiche vorlaufende Grabungen im Gebiet in vollem Umfang gewahrt. Die Trasse der K 181 ist zwar deckungsgleich mit einer alten Römerstraße, aufgrund des modernen Ausbaus sind nennenswerte Befunde hier aber nicht mehr zu erwarten. Von einem „einmaligen Ensemble“, das bauliche Erweiterungen in seiner Umgebung nicht zuließe, kann allein deshalb schon nicht die Rede sein. Sollten sich im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Besonderheiten zeigen, werden die erforderlichen Maßnahmen in Absprache mit der amtlichen Bodendenkmalpflege durchgeführt. Der zitierte Genehmigungsvorbehalt betrifft im Übrigen nicht die Ebene der Bauleitplanung. Es liegt kein Rechtsverstoß vor.

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Schon bei der Ermittlung der Stickstoff-Depositionen im Baubetrieb kommt die Natura 2000-Studie zu dem Schluss, dass die Emissionen durch die LKW-Motoren vernachlässigt werden können. Der weitaus größte Teil der Deposition entstammt dem verdrifteten Bodenaushub – und selbst der bleibt weit unterhalb der kritischen Werte. Die Gründe hierfür liegen nicht zuletzt in der Entfernung zum Schutzgebiet, der Hauptwindrichtung SW und der vergleichsweise geringen Sensibilität der Lebensraumtypen in der Horloffniederung gegenüber Stickstoffeinträgen.

allerdings nur aus dem Bau der Anlage, nicht aus ihrem Betrieb. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass schädliche Einwirkungen auf die im Lee der Baustelle liegende Horloff-Niederung durch Ruß und andere fahrzeuginduzierte Partikel mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können. Er rechnet dafür jedoch nur mit 40 LKW-Fahrten pro Tag während einer zweijährigen Bauzeit und addiert dieselbe Belastung durch Baufahrzeuge hinzu, also mit dem Äquivalent von 80 Lkw-Fahrten.

Da der Betrieb der Anlage jedoch 751 Lkw-Fahrten pro Tag jeweils mit An- und Abfahrt sowie einer Umfahrung des Gebäudes vorsieht (was in der Summe eine Fahrstrecke im emissionsrelevanten Bereich von min. 2,5 km bedeutet) und auf mindestens 30 Jahre angelegt ist, müsste diese Verträglichkeits-Untersuchung zwingend auch die Einwirkungen von Stickstoff-Emissionen aus dem Betrieb der Anlage einbeziehen.

In Anbetracht dieser Lücke in der Untersuchung ist jede Entscheidung auf Grundlage derselben als ermessens- und damit rechtsfehlerhaft anzusehen.

3. Abwasserbeseitigung

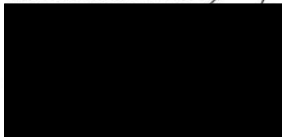
Die in Tz 10.4 der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene „geordnete Abwasserbeseitigung“ ist nicht gewährleistet; die Darstellung ist falsch.

Das Pumpwerk Berstadt, von dem die gesammelten Abwässer der Ortsteile Hungen-Oppershofen, Wohnbach und Berstadt zum Klärwerk in Utphe gepumpt werden, hat schon heute eine unzureichende Kapazität. Bei stärkerem Anfall von Regen reicht diese nicht aus, um das gesamte anfallende Abwasser nach Utphe zu pumpen; das überschüssige Wasser läuft dann durch einen Überlauf einschließlich seiner Fäkalienfracht unbehandelt in den Zingelbach, weiter in den Waschbach und dann in die Horloff.

An diese Pumpstation soll nun auch das Schmutzwasser des Logistikparks A 45 angeschlossen werden, was die Überlastungsgrenze zwangsläufig weiter senkt, so dass auch dieses Abwasser gegebenenfalls ungeklärt in den Zingelbach eingeleitet werden wird.

Die Erschließung des Geländes des Logistikparks ist damit nach derzeitigem Stand der Planung nicht gesichert und der Bebauungsplan wäre rechtswidrig, sollte er auf der dargestellten Grundlage beschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Im Hinblick auf den Betrieb ist zudem der Umstand einzustellen, dass Motoremissionen weitaus flüchtiger sind und über größere Distanzen verdriftet werden. Sie korrespondieren folglich mit den Fahrbewegungen auf den umliegenden Straßen und in der ganzen Region. Da hier schon heute Verteilbewegungen durch LKW-Fahrten stattfinden, die durch das Logistikzentrum künftig optimiert werden sollen, sind diese bereits bestehenden Vorbelastungen in Rechnung zu stellen. Im Ergebnis ist die Einschätzung der Studie fachlich sauber hergeleitet und schlüssig. Es liegt kein Rechtsverstoß vor.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die zusätzliche Einleitung des Schmutzwassers aus dem geplanten Logistikpark ist mit dem Abwasserverband Hungen abgestimmt. Das Pumpwerk ist entsprechend leistungsfähig und verfügt zudem über eine Einleitgenehmigung für das Abschlagswasser im Falle von Regenereignissen. Ein Abschlagen von stark verdünntem Abwasser im Regenfall ist, bedingt durch die Entwässerung der angeschlossenen Ortsteile im Mischsystem, notwendig und auch Stand der Technik, da Kläranlagen nur mit dem maximal 2-fachen Trockenwetterabfluss beschickt werden dürfen.

Ergänzende Einwendungen:

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED] (Vor- und Nachname)

1. Als Staatsbürger bezahlen wir anderswo Steuern, weil ihre Äcker so ertragsarm sind aus Steuermitteln Zuschüsse. Und hier machen wir besten Boden für immer und ewig ersatzlos platt. Was soll der Irrsinn?!

33. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Beanspruchung wertvoller Böden durch das Vorhaben ist unstrittig, bei Planungen in der fruchtbaren Wetterau aber letztlich unvermeidbar, will man die für den Naturschutz wertvollen Mager- und Feuchtstandorte sowie die Überschwemmungsgebiete von Bebauung freihalten. Ein völliger Verzicht auf Baumaßnahmen und somit auch auf gewerbliche Großvorhaben würde die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Kommunen in der Region aber nachhaltig in Frage stellen und kann nicht Ziel der Raumplanung sein.

Betont sei, dass erhebliche Teile des Plangebiets Verfüllungen des früheren Braunkohleabbaus betreffen, die pedologisch eindeutig geringwertiger sind als rezente Parabraunerden oder Tschernoseme, weshalb eine für die Wetterau letztlich durchschnittliche spezifische Eingriffserheblichkeit gegeben ist.

Der Umweltbericht setzt sich ausführlich und gemäß den Vorschriften des BauGB mit den Folgen des Eingriffs auseinander. Das Bodenschutzgesetz formuliert Ziele und Vorkehrungen für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, steht dem Vorhaben aber nicht entgegen.

Ergänzende Einwendungen:

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED] (Vor- und Nachname)

1. ERHALTUNG WERTVOLLER UND HISTORISCHER BODENS. WENN DIE RÖMER DIESEN BODEN SCHON NACH ROME ~~BRACHT~~ GEBRACHT HABEN, SO MUSS ER WERTVOLL SEIN UND GESCHÜTZT WERDEN. DIE WETTERAU IST DIE VORWAMMER HESSENS!
2. UNSAUBERE, UNFAIRE UND NICHT DEMOCRATISCHES VORGEHEN DES BÜRGERMEISTERS VON WÖLFERSHEIM + DER REGIERUNGSPRÄSIDENTIN, DIE SICH TROTZ ALLEM WIDERSPRUCH IHRE MITARBEITER DEM WILLEN VON RENE ODER ANDEREN PERSÖNLICHEN GEFÜGT HAT. ALLEM DIESSES VORGEHEN DER BEIDEN POLITIKER IST GRUND LIEGEND.
3. DER BLOC DER WETTERAU WIRD VORSCHANDLET, DURCH SO EINEN BESTEN BLOC MITTENDRAN. DER TIEREN WIRD WERTVOLLER LEBENSRAUM GEWONNEN (VOR ALLEM DEN ZUKUNFTIGEN REITERN) RENE HAT NOCH ANDERE OPTIONEN.

34. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Beanspruchung wertvoller Böden durch das Vorhaben ist unstrittig, bei Planungen in der fruchtbaren Wetterau aber letztlich unvermeidbar, will man die für den Naturschutz wertvollen Mager- und Feuchtstandorte sowie die Überschwemmungsgebiete von Bebauung freihalten. Ein völliger Verzicht auf Baumaßnahmen und somit auch auf gewerbliche Großvorhaben würde die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Kommunen in der Region aber nachhaltig in Frage stellen und kann nicht Ziel der Raumplanung sein.

Betont sei, dass erhebliche Teile des Plangebiets Verfüllungen des früheren Braunkohleabbaus betreffen, die pedologisch eindeutig geringwertiger sind als rezente Parabraunerden oder Tschernoseme, weshalb eine für die Wetterau letztlich durchschnittliche spezifische Eingriffserheblichkeit gegeben ist.

Der Umweltbericht setzt sich ausführlich und gemäß den Vorschriften des BauGB mit den Folgen des Eingriffs auseinander. Das Bodenschutzgesetz formuliert Ziele und Vorkehrungen für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, steht dem Vorhaben aber nicht entgegen.

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist gegeben. Die Ausführungen zum angeblichen Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB liegen neben der Sache. Sie verkennen, dass mit Bescheid des RP Darmstadt vom 26.10.2017 die Zielabweichung von den nebenstehend beschriebenen Zielen des Regionalplans Südhessen/RegFNP zugelassen, später mit Sofortvollzug ausgestattet und schließlich mit der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/RegFNP 2010 gemäß Beschluss der Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain vom 10.04.2019 umgesetzt wurde. Damit liegt kein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vor. Der Bebauungsplan entwickelt sich vielmehr aus dem RegFNP.

Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Lage des Gebiets ergibt sich aus den besonderen Anforderungen an einen großflächigen Logistikbetrieb vor allem hinsichtlich Topographie, Flächenbedarf, Immissionsschutz und Verkehrsanbindung. Der Umweltbericht setzt sich ausführlich mit den Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild auseinander und kommt zu schlüssigen Aussagen, die das Vorhaben sehr wohl als erheblichen Eingriff klassifizieren. Die Annahme der Verträglichkeit wird durch die geringe Sensibilität im Nahbereich des Plangebiets begründet. Gerade die Zunahme an Störungen im Offenland bei Wölfersheim hat bereits dazu geführt, dass die Landschaft im Umfeld der A 45 erheblich an Reiz und Erholungseignung verloren hat.

Bereits Anfang 2016 begann die REWE Group 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 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.

Ferner sei auf ein Abstimmungs- und Strategietreffen einer Gemeinschaftsinitiative der Kommunen Echzell, Nidda und Wölfersheim sowie der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH im Mai 2016 hingewiesen, bei dem sich unabhängig von REWE als Investor der Standort Wölfersheim als potentiell am besten für einen interkommunalen Gewerbepark im Nahbereich der A 45 geeignet herausstellte.

Seite 3 zur Stellungnahme [REDACTED]

Ergänzende Einwendungen:

1. Der Bedarf an Tauschflächen für die Landwirte, die ihre Flächen der Gemeinde Wölfersheim für das Logistikzentrum zur Verfügung stellen sollen, wird von der Gemeinde Wölfersheim in der gesamten Umgebung, auch in verschiedenen anderen Gemarkungen zusammengekauft. Dies kann sie nur zu weit übersteuerten Preisen tun, da das extreme Preisniveau der geplanten Reweflächen mittlerweile allgemein bekannt ist. Somit treibt die Gemeinde die Preise für Ackerland in der gesamten Umgebung hoch. Dies hat bereits dazu geführt, dass zunehmend Investoren aus dem Rhein-Main Gebiet als Käufer auftreten. Leidtragende sind Landwirte, die zu den bisher ortsüblichen Preisen ihre Lebensgrundlage sichern möchten und hier nicht mehr mitbieten können.
2. Erfahrungsgemäß werden Gewerbegebiete immer größer, wenn sich erst einmal die erste Firma niedergelassen hat. Nach Angaben des Wölfersheimer Bürgermeisters, Herrn Eike See vom 16.09.2018 auf einer Informationsveranstaltung auf dem Echzeller Römerhof wird dies auch in diesem Fall nicht anders sein. Herr See wird sich dem nicht verschließen, wenn sich weitere Firmen in diesem Gebiet niederlassen wollen. **Im Gegenteil - er würde es sogar forcieren.** Was hier noch auf die Gemarkungen Echzell, Berstadt und Wölfersheim zukommt, ist absehbar!

Mit dem Entstehen des Rewe-Logistikzentrums bricht der Damm und es kommt auf den besten Böden Deutschlands eine Immobiliensause in Schwung.

Es ist die ursprüngliche Aufgabe der Regionalversammlung genau solche Fehler zu unterbinden und nun handelt sie ihrem eigentlichen Auftrag in krasser Form zuwider.

Ich erwarte von dem Regionalverband FrankfurtRheinMain eine Rückbesinnung auf ihren Auftrag und eine Änderung dieser Entscheidung!

Vielen Dank und freundliche Grüße,

[REDACTED]
Gabriele Dietz

Eingang Plan[REDACTED]

01. FEB. 2019

35a. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird versichert, dass auch im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entschärft wird.

Mögliche gutachterlich nachgewiesene Existenzgefährdungen werden durch Ersatz- und Tauschlandangebote abgewendet.

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.

Weitergehende Abstimmungen betreffen die Gemeinde Wölfersheim und die betroffenen Landwirte. Die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird hiervon nicht berührt, die Ergebnisse der Gespräche werden insofern auch nicht in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Vorhaben entspricht den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen, die der grundsätzlichen Möglichkeit der Zielabweichung unterliegen. Das vom Regierungspräsidium Darmstadt durchgeführte Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen wurde mit Bescheid vom 26.10.2017 zugelassen. Das Vorhaben entspricht damit nun den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen. Eine Klage des BUND gegen den Zielabweichungsbescheid wurde vom Verwaltungsgericht Gießen am 23.01.2019 abgewiesen später mit Sofortvollzug ausgestattet und schließlich mit der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/RegFNP 2010 gemäß Beschluss der Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain vom 10.04.2019 umgesetzt. Damit liegt kein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vor. Der Bebauungsplan entwickelt sich vielmehr aus dem RegFNP.

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED] (Vor- und Nachname)

Ergänzende Einwendungen

1. Der Bedarf an Tauschflächen für die Landwirte, die ihre Flächen der Gemeinde Wölfersheim für das Logistikzentrum zur Verfügung stellen sollen, wird von der Gemeinde Wölfersheim in der gesamten Umgebung, auch in verschiedenen anderen Gemarkungen zusammengekauft. Dies kann sie nur zu weit übersteuerten Preisen tun, da das extreme Preisniveau der geplanten Reweflächen mittlerweile allgemein bekannt ist. Somit treibt die Gemeinde die Preise für Ackerland in der gesamten Umgebung hoch. Dies hat bereits dazu geführt, dass zunehmend Investoren aus dem Rhein-Main Gebiet als Käufer auftreten. Leidtragende sind Landwirte, die zu den bisher ortsüblichen Preisen ihre Lebensgrundlage sichern möchten und hier nicht mehr mitbieten können.
2. Erfahrungsgemäß werden Gewerbegebiete immer größer, wenn sich erst einmal die erste Firma niedergelassen hat. Nach Angaben des Wölfersheimer Bürgermeisters, Herrn Eike See vom 16.09.2018 auf einer Informationsveranstaltung auf dem Echzeller Römerhof wird dies auch in diesem Fall nicht anders sein. Herr See wird sich dem nicht verschließen, wenn sich weitere Firmen in diesem Gebiet niederlassen wollen. Im Gegenteil - er würde es sogar forcieren. Was hier noch auf die Gemarkungen Echzell, Berstadt und Wölfersheim zukommt, ist absehbar!
Mit dem Entstehen des Rewe-Logistikzentrums bricht der Damm und es kommt auf den besten Böden Deutschlands eine Immobiliensause in Schwung.
3. Die Probleme bzgl. Bodenschutz, Verkehr, Lärm, Grundwasser, Abwasser, Lokalklima, Naturschutz usw. werden kleingeredet. 500 Arbeitsplätze werden nicht neu entstehen, sondern nur von Hungen und Rosbach verlagert. Mittelfristig werden sie sogar reduziert werden, da Rewe bereits den Einsatz von Robotern vorbereitet. Dazu eine Gewerbesteuererinnahme, deren Höhe der Bürgermeister bis heute nicht annähernd zu nennen vermag.
Deswegen soll den Bürgern der Beginn einer massiven Landschaftszerstörung mit all ihren Konsequenzen zugemutet werden?
Ist es das wert???

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

35b. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

vgl. Ausführungen zur Stellungnahme 35a, der Stellungnehmerin.

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

vgl. Ausführungen zur Stellungnahme 35a, der Stellungnehmerin.

Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Gemeinde Wölfersheim eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Verkehrssimulation, Bodengutachten, eine archäologisch-geophysikalische Prospektion, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse ein Gutachten zur Lufthygiene und eine Zusatzbewertung Landschaftsbild eingeholt. sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials eine gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Lichtimmissionen erarbeitet.

Die Gemeinde ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wölfersheim und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.

Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet und waren ebenfalls Gegenstand der im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens erfolgten Abwägung. Zudem werden sie von der Gemeinde Wölfersheim bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde Wölfersheim wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

Elisabeth Schade

Von: [REDACTED]
Gesendet: [REDACTED]
An: Thomas.groesser@woelfersheim.de; eschade@plan-es.com
Betreff: WG: Einwendung zum Bebauungsplan Rewe Logistikzentrum - Nachtrag
Anlagen: Einwendung zum Bebauungsplan Rewe Logistikzentrum.pdf; 2018-12-11-Regionalversammlung).pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgendes füge ich als Nachtrag zu meiner Einwendung zum Bebauungsplan "Rewe Logistikzentrum" hinzu:

1. Die Zu- und Abfahrten von täglich 1500 LKW und 2000 PKW über die Verbindung der K 181 zur B 455 und BAB 45 führen zu erheblichen Problemen der Verkehrsführung. Bei Staus oder Sperrungen auf der BAB 45 ist ein massiver zusätzlicher LKW-Verkehr durch Wölfersheim und Echzell zu erwarten. Auch für Wohnbach ist dies absehbar. Selbst ohne Stau oder Sperrung würde der Verkehr Richtung Norden die kürzere Strecke durch Wohnbach zur Auffahrt Münzenberg der BAB 45 wählen. Umgekehrt natürlich genauso! Besonders für LKW ist dieser Weg nicht nur kürzer sondern auch schneller. Wohnbach leidet jetzt schon unter einer übermäßigen Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung durch die Anlieferungen zur Biogasanlage. Selbst nachts donnern die großen, lauten Schlepper mit ihren Anhängern über die L 3136 direkt an Wohnhäusern und Schlafzimmern vorbei. Auch die Krankenstation „Atemzeit“ mit ihren ruhebedürftigen Kindern liegt direkt an der Straße und wäre betroffen. Weiterer zusätzlicher Verkehr, insbesondere LKW ist nicht zumutbar / hinnehmbar. In den offen gelegten Unterlagen wird ein Nachweis für eine sichere Verkehrsführung und ausreichende Verkehrsqualität nicht geführt. Die Angaben zu den zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen durch den Verkehr sind nicht plausibel und nicht nachvollziehbar.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung.

Vielen Dank und freundliche Grüße,

[REDACTED]

35c. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zum Thema Verkehr liegt ein Verkehrsgutachten vor (T+T Verkehrsmanagement Dreieich), demzufolge die erforderlichen Baumaßnahmen im Straßennetz eine ausreichende Verkehrsqualität gewährleisten. Ergänzend wurde für die parallel zum Bauleitplanverfahren laufende Abstimmung mit HessenMobil eine Visualisierung der Verkehrsströme sowie eine 24-h-Zählung erstellt, die das o.g. Ergebnis stützt. Der bisherige Pendelverkehr zwischen den REWE-Lagern in Hungen und Rosbach entfällt. Ebenso ist mit einer Reduzierung des LKW-Verkehrs zu rechnen.

Von Seiten der Verkehrsbehörde Hessen Mobil und dem Wetteraukreis wurden zu dem Aufstellungsverfahren keine Hinweise gegeben, die der Planung entgegenstehen. Hessen Mobil macht jedoch deutlich, dass mit Inbetriebnahme der baulichen Anlagen alle erschließungsbedingten Aus-/Umbaumaßnahmen baulich umgesetzt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein müssen. Diese Auflagen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) dargelegt.

Ergänzende Einwendungen:

1.

- **Gewerbegebiet statt Industrie- oder Sondergebiet**

Das Areal soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Auf Grund des „Rund-um-die-Uhr“-Betriebs an jedem Tag der Woche ist eine erhebliche Zunahme des PKW- und ganz besonders des LKW-Aufkommens zu erwarten.

Deshalb muss es als **Industriegebiet** oder als **Sondergebiet** ausgewiesen werden.

Es ist unverständlich, weshalb das gegenüberliegende Areal in Berstadt als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen ist, das vorgesehene, annähernd gleich große Gebiet aber nur ein Gewerbegebiet sein soll.

Immerhin hat die Gemeinde Wölfersheim in ihrem Erstbeschluss, der 40 ha umfasste, das Gebiet als Sonder- und Gewerbegebiet bezeichnet. Das "Sonder" bezog sich sicher nicht auf die beabsichtigte 10ha-Fläche, auf der 'normales Gewerbe' angesiedelt werden sollte.

Es ist ganz offensichtlich, dass es bloß deshalb als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, um höheren Auflagen zu entgehen, die mit einem Sonder- oder Industriegebiet an dieser Stelle verbunden gewesen wären.

2.

- **Schalltechnische Untersuchung**

Die schalltechnischen Untersuchungen sagen für den Römerhof eine Verminderung des Lärms voraus. Und das trotz der Prognose einer Zunahme des Verkehrsaufkommens - für 2025 - von rund 1.500 Lkw-Fahrten/24h und knapp 2.000 Pkw-Fahrten/24h gegenüber dem heutigen Stand.

Die Planung sieht vor, dass die Lastkraftwagen über eine neu angelegte Zufahrt direkt gegenüber dem Römerhof auf das vorgesehene Areal einfahren. Aber sie müssen dort bremsen, stoppen, wieder anfahren. Die Personenkraftwagen sollen ebenfalls in der Höhe des Hofes auf das Gelände fahren. Auch für sie gilt Bremsen, Anhalten, Anfahren.

Die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung zweifle ich an. Man hat sie wohl 'hingebogen'. Sie berücksichtigen bei ihren Annahmen voll und ganz die Einhaltung der vorgegebenen Geschwindigkeitsbegrenzungen. Diese Annahmen widersprechen der Erfahrung, dass Tempolimits außerorts regelmäßig von ganz normalen Verkehrsteilnehmern deutlich überschritten werden.

Das Schalltechnische Gutachten zeichnet nach meiner Überzeugung ein nicht realitätsgerechtes Bild der zu erwartenden zusätzlichen Lärmimmissionen. Es ist dringend durch zweites Gutachten eines unabhängigen Experten zu überprüfen.

36. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO) und Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Vom Gewerbegebiet im eigentlichen Sinne unterscheidet sich ein Industriegebiet durch die mögliche Ansiedlung von Betrieben, die ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung (wie Lärm, Staub, Geruch) produzieren. Das gilt für das hier vorgesehene Vorhaben nicht.

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Schalltechnische Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar. Angemerkt sei zudem, dass seitens der Abteilungen Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Wetteraukreises im Rahmen des Aufstellungsverfahrens keine Bedenken gegen das Gutachten formuliert wurden.