

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

Frist: 21.12.2018 - einschließlich 01.02.2019

Teil I

Nr. 1 bis 15

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

c/o Planungsbüro PLAN-ES, Elisabeth Schade

Abgabefrist: 1. Februar 2019, 24:00 Uhr

Stellungnahme und Einwendung zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauBG

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. – Landesverband Hessen – Geleitsstraße 14, 60599 Frankfurt am Main – gez. Dr. Werner Neumann, sowie
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. – Kreisverband Wetterau, gez. Jürgen Hutfiels und die
Bürgerinitiative Bürger für Boden, gez. Anette Breit, Lindenstraße 24, 61209 Echzell
lehnen den vorgelegten Bebauungsplan ab.

Gründe:

1. **Bodenschutz:** Das Vorhaben des REWE Logistikzentrums soll 30 ha wertvollsten Boden versiegeln und in seinen Funktionen zerstören. REWE plant hochwertigste und seltenste Bodenarten abzugraben und die Bodenstruktur nachhaltig zu vernichten. Davon betroffen ist das Leben im Boden, das Grundlage ist für die Landwirtschaft. Dieser Boden ist ein Kulturgut und ein Geoarchiv! Die Planung ist ein Verstoß gegen das Bundesbodenschutzgesetz. Das Vorhaben widerspricht dem Ziel der Minderung des Flächenverbrauchs – es gibt keine entsprechende Kompensation für erhebliche Bodenschädigungen. Eine Prüfung und Bewertung des Bodens ist entgegen den Vorschriften des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 a) nicht erfolgt.
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. Zudem soll dort eventuell Grundwasser abgepumpt werden. Dies ist ein Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz (§47 WHG). Das Grundwasser und das Heilquellenschutzgebiet sind auch durch evtl. Havarien der geplanten Tankstelle bedroht.
3. **Abwasser:** Die Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen ist nicht gesichert. Die geplante Rückhaltung ist viel 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, 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. Die bisherigen Veröffentlichungen der Gemeinde Wölfersheim und von REWE verharmlosen die Größe und zeigen nicht die wahren Ausmaße.

Musterstellungnahme (A)

Zu A 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 A 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 Rückhalte mulde 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. Der Untergrund ist wegen des Lösslehms im Übrigen nur schlecht durchsickerbar und so tiefgründig, dass eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

Zu A 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 A 4-7. vgl. folgende Seite]

- 7. **Verkehr:** Die Unterlagen zur Verkehrsführung von täglich 1500 LKW- und 2000 PKW-Fahrten über die K 181 zur B 455 und BAB 45 sind unklar. Erhebliche Probleme auch bzgl. der Lärm- und Schadstoffbelastung sind zu befürchten. Soweit ersichtlich kommt auf die Ortsdurchfahrt Wölfersheim eine höhere Verkehrsbelastung zu. Im Fall von Staus auf der BAB 45 werden die Ortslagen von Wölfersheim und Echzell mit erheblichem LKW-Verkehr belastet.
- 8. **Raumordnung:** Das Vorhaben widerspricht dem ursprünglichen Regionalplan Südhessen, seinen Zielen und Grundsätzen. Obwohl es im Rhein-Main-Gebiet mehrere andere Standortoptionen gibt, wurden diese Alternativen nicht geprüft oder ohne Abwägung mit Wölfersheim verworfen. Die Schaffung eines Logistikparks für REWE an dieser Stelle auf den besten Böden der Wetterau ist nicht zwingend erforderlich. Wir verweisen auf die Klagebegründung(en) der Klage des BUND im Namen des Aktionsbündnisses Bodenschutz Wetterau.
- 9. **Ressourcen:** Das Logistikzentrum hat einen hohen Energiebedarf und Wasserverbrauch. Hinzuzurechnen ist der Kraftstoffverbrauch der weiten LKW-Fahrten. Da der Ressourcenverbrauch und die CO₂-Emissionen zu gering besteuert werden und Umwelt- und Gesundheitsschäden nicht bezahlt werden, zahlt REWE nicht die wahren Kosten. Zentralistische Konzepte werden gegenüber der regionalen (Land-)Wirtschaft bevorzugt. Die Aufgabe der Regionalplanung ist, gegenzusteuern zugunsten regionaler Wirtschaft.
- 10. **Gesamtwertung:** Die Planung des Logistikparks Wölfersheim zugunsten des REWE Logistikzentrums wird die landwirtschaftliche Nutzung besonders wertvoller Böden zerstören. Die Versprechungen von REWE von „Verantwortung für Nachhaltigkeit“, „regionalen Produkten frisch vom Acker“ werden in ihr Gegenteil verkehrt. Zahlreiche Gutachten sowie die Stellungnahmen der Dezernate des RP Darmstadt weisen auf erhebliche und grundlegende Planungsmängel hin und wurden ignoriert. Die Abwägungen der Regionalplanung wurden nicht durchgeführt, daher ist der Bebauungsplan nicht aus der Regionalplanung entwickelt und kann nicht bestandskräftig werden. Entgegen den Vorschriften des Baugesetzbuches wurde keine Bürgerbeteiligung durchgeführt, sondern nur eine Präsentation der Firma REWE. Zahlreiche Planungsunterlagen der Firma REWE wurden nicht öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher unvollständig durchgeführt worden.

Gezeichnet: BUND LV Hessen e.V. - Dr. Werner Neumann,
 BUND KV Wetterau e.V. - Jürgen Hutfiels,
 BI Bürger für Boden - Anette Breit

Ich schließe mich dieser Stellungnahme an:

Vorname: _____ Nachname: _____
 Straße: _____ PLZ _____
 Datum: _____ Unterschrift: _____

Bitte ausfüllen, unterschreiben und absenden
per Post bis spätestens 28.1.19 (eintreffend bis 1.2.2019) oder
per email bis 1.2.2019, 24:00 Uhr an:
thomas.groesser@woelfersheim.de
 cc: eschade@plan-es.de

Ergänzend füge ich folgende Einwendungen hinzu (falls zutreffend, bitte ankreuzen): → Seite 3

Zu A 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 A 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 A 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. 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. Die geplanten Eingriffe sind deshalb verträglich.

Zu A 7.: 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 sowie eine 24-h-Zählung erstellt, die das o.g. Ergebnis stützen.

Zusätzlicher Verkehr entsteht ausschließlich durch die Beschäftigten (PKW-Fahrten) sowie durch den Lieferverkehr (LKW-Fahrten). Einerseits kommt es durch den neuen Logistikstandort zu einem höheren Verkehrsaufkommen, andererseits wirkt der Wegfall des REWE-Verkehrs zwischen Rosbach und Hungen der Erhöhung entgegen. Die durch den Logistikstandort zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung wurde anhand konkreter Informationen zu Mitarbeitern und Lieferverkehr sowohl des geplanten, als auch der beiden bestehenden Standorte in Rosbach und Hungen prognostiziert. Eine weitere oder auch anderweitige Entwicklung des neuen Standortes wurde mit einem Aufschlag auf die aktuellen Ansätze ebenfalls berücksichtigt.

Aus der schalltechnischen Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge) zum Bauleitplanverfahren geht hervor, dass durch den planbedingten Zusatzverkehr keine zusätzlichen Lärmbelastungen für umliegende Schutzbereiche hervorgehen. Eine spürbare Erhöhung der aktuellen Lärmsituation liegt erst ab einer Erhöhung von mindestens 3 dB (A) vor. Die Überprüfung der zu erwartenden Lärmbelastungen, auch für den Einwirkungsbereich des öffentlichen Verkehrsnetzes hinsichtlich der Wirkung des planbedingten Neuverkehrs, liefert keine spürbare Erhöhung der Lärmbelastungen. Dies gilt sowohl für den direkt an der K181 angrenzenden Römerhof, als auch für den Ortsteil Geisenheim.

Um die Höhe der zusätzlichen Schadstoffbelastungen durch das neue Logistikzentrum zu ermitteln wurde ein Luftschadstoffgutachten erstellt (Ingenieurbüro Lohmeyer). Dieses Gutachten legt ausführlich dar, dass aus den berechneten verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentrationen für den Planfall eines entwickelten Logistikzentrums mit entsprechendem Kfz-Verkehr im Bebauungsplangebiet „Logistikpark Wölfersheim A 45“ und auf den zuführenden Straßen zwar Zunahmen der Luftschadstoffkonzentrationen zu erwarten sind, jedoch führen diese zu keinen wesentlichen Konflikten mit den Grenzwerten der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit.

Zu A 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

[Zu Ziffer A 9. vgl. folgende Seite]

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: > = 300.000 m², 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 Gewerbestandort im Nahbereich der A 45 geeignet herausstellte.

Zu A 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Ressourcenverbrauch und dessen Konsequenzen sind auf Bundesebene zu behandeln.

Es sei aber darauf hingewiesen, dass der bisherige Pendelverkehr zwischen den REWE-Lagern in Hungen und Rosbach entfällt. Auch der Wasserverbrauch (neues Logistikzentrum) wird im Vergleich mit dem Verbrauch an den beiden bestehenden Standorten geringer ausfallen. Vor allem die geplante Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser reduziert den Wasserverbrauch erheblich. Zur Ausleuchtung des Betriebsgeländes sind energiesparende Systeme festgesetzt. Auf nächtliche Anstrahlungen des Gebäudes soll verzichtet werden, ebenso ist mit einer Reduzierung des LKW-Verkehrs zu rechnen.

Durch die Verringerung des LKW-Verkehrs durch den Entfall der Lager in Rosbach und Hungen sowie dem verbesserten Versorgungskonzept des neuen Lagers in Wölfersheim wird die Belastung der Umwelt durch Schadstoffe, verursacht durch den Schwerlastverkehr, reduziert.

[Zu Ziffer A 10. vgl. folgende Seite]

Zu A 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Unter Verweis auf die Ausführungen zu 1-9 ist festzustellen, dass die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden. Das Vorhaben ist zulässig. Es ist falsch und wird nicht begründet, dass seitens des RP Darmstadt Planungsmängel geltend gemacht oder diese durch Gutachten postuliert würden. 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. Warum braucht REWE eine noch größere Produktpalette mit einem Monsterbau, der allerbeste Böden vernichtet? Man könnte ja auch auf bereits versiegeltem Boden bauen, Baupläne könnten geändert und angepasst werden. Dafür gibt es Architekten und Kapazitäten genug. Was soll in den Geschäften noch alles angeboten werden? Exotische Früchte, Erdbeeren und Himbeeren im Winter, Joghurt- und Milchprodukte in nicht übersehbarer Anzahl sowie massenhafte Auswahl in jeder Hinsicht. Es ist alles da. Wer soll das Kaufen und essen? Jeder kann sich nur sattessen um gesund und ohne größere Fetteinlagerungen am eigenen Körper durch die Welt zu gehen. Es geht uns „sichtbar“ gut genug. **Wollen wir noch mehr Lebensmittel entsorgen, auf den Müll werfen?** Warum sortiert man bei REWE nicht einfach Produkte aus und ersetzt diese durch moderne Produkte, abgestimmt auf neue Erkenntnisse der Ernährungswissenschaft und Bekömmlichkeit. Dafür gibt es Berater und Spezialisten. Das Angebot wäre dann zumindest nicht größer, aber immer noch vielfältig und zahlreich genug und man braucht dafür keinen monströsen Bau auf bestem Ackerland.

2. Das Thema Flächenvernichtung geht uns alle an. Auch Freizeitsportler und Wandervereine, denen Möglichkeiten zur Ausübung ihrer Sportart angeboten und zur Verfügung gestellt werden sollen. Gerade an der Stelle, wo das REWE-Zentrum stehen soll, kann man kilometerweit laufen, radeln, in die Ferne sehen, Sonnenaufgang und -untergang genießen. Das brauchen die Menschen nach arbeitsreichen Tagen zur Erholung und Entspannung. Das Thema „Zerstörung der Landschaft“ ist noch lange nicht bei Allen, schon gar nicht bei den Mitgliedern der meisten Parteien, angekommen. Es geht nicht nur Angehörige der Grünen-Partei und deren Sympathisanten etwas an, die für ihre „grünen Ansichten und Ideen“ verlacht werden und Hohn und Spott einstecken müssen.

3. Alle sollten darüber nachdenken und bei Abstimmungen Mut und persönlichen Einsatz zeigen. Oder sind die Befürworter des Projektes REWE alle kinderlos und haben somit keine Verantwortung? Stimmt in geheimer Wahl ab ohne Fraktionszwang, da kann jeder seine persönliche Meinung kundtun, braucht aber keine Repressalien zu befürchten .

1. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

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

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das BBodSchG sieht vor, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die betreffenden Ausführungen stellen aber keine verbindliche Norm dar, sondern sind in Abwägung mit anderen Belangen und Rechtsgütern im Einzelfall zu prüfen und angemessen umzusetzen. Ein Vorhaben wie das geplante Logistikzentrum kann per se nicht im Innenbereich verwirklicht werden. Die Flächeninanspruchnahme richtet sich nach dem Erfordernis und entspricht somit dem Gebot der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Zu 2.: 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 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 3.: Der Hinweis wird 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 sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials ein Gutachten zur Lufthygiene und eine Stellungnahme zur Auswirkung von Lichtemissionen eingeholt.

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.

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

1. **Alternativfläche**
In Gießen, auf dem ehemaligen Army-Gelände im Norden der Stadt, konnte oder wollte Rewe sich nicht ansiedeln. Grund war ein benachbartes Vogelschutzgebiet, das Höhen über 20 m nicht zuließ. Neben der nun geplanten Fläche gibt es eines der bedeutendsten Vogelschutzgebiete Hessens (Entfernung 300m).
Ich verstehe weder, weshalb ein solch riesiger Bau wie der geplante keinen Einfluss auf dieses Vogelschutzgebiet haben sollte, noch verstehe ich, warum Regionalplanung solchen Bauvorhaben keine Grenzen setzt. Konkret: Warum kann das Unternehmen so lange suchen, bis es eine Gemeinde findet, die ihm genau seine Wünsche erfüllt? Umgekehrt: Warum sagt Politik nicht, hier gibt es eine passende Fläche (auf Konversionsgelände), da könnt ihr bauen, aber ihr habt Euch den Gegebenheiten anzupassen? Ist es der Zweck von Regionalplanung, Investoren alle ihre Wünsche zu erfüllen oder sollte es nicht vielmehr Zweck der Regionalplanung sein, solche Wünsche zu steuern und zu regulieren?
2. **Bedeutung und Reiz der Landschaft**
Ich kenne das Gelände. Es sind die Straßen in der Nähe, auch die Autobahn. Aber ich bestreite im Gegensatz zu den Gutachtern, dass es keinerlei Reiz, keinerlei Natur- und Freizeitbedeutung haben sollte. Die Behauptung, dass es ein belastetes Gebiet sei und man es deshalb noch mehr belasten könne, ist falsch. Wahr ist das Gegenteil. Das Gebiet hat bekanntermaßen eine herausragende landwirtschaftliche Qualität, aber es hat auch Qualität für Freizeittreibende, für Radfahrer, Spaziergänger, Jogger usw.. Das Argument, da es belastet sei könne man es noch mehr belasten, ist nicht akzeptabel. Das ist so, als verteidige man das Phänomen, das auftritt, wenn jemand irgendwo Müll hinwirft, dann kommt der nächste und wirft seinen Müll dazu, am Schluss entsteht ein ganzer Müllhaufen.
Vermeintliche Hässlichkeit ist kein Grund, Orte noch hässlicher zu machen.
Logistikzentren gehören weder auf beste Böden noch in freie Landschaftsbereiche, um sie so am Ende vollends zu verschandeln.
3. **Geeigneter Standort**
Aus den öffentlichen Diskussionen ist inzwischen klar, dass der Standort keiner ist, der auf einer Standortsuche beruht. Ich verstehe nicht, warum allerbeste Böden vernichtet werden müssen, nur weil sie verkehrsgünstig liegen. Es ist daher recht und billig, ein Standortsuchverfahren zu verlangen, dass dann konsequent auch außerhalb von Gewerbegebieten nach geeigneten Standorten sucht und diese auf ihrer Beeinträchtigungswirkung miteinander vergleicht. Die Wünsche von Investoren haben sich in einer fairen Abwägung auch hier unterzuordnen.
Leider zeigt auch das nicht durchgeführte Standortsuchverfahren, dass die Regionalpolitik konzeptlos handelt, keinerlei Vorstellungen gegenüber den Begehren der Logistikbranche hat und deshalb solche Entscheidungen wie jetzt in und zu Wölfersheim fallen.
4. **Versagen der Regionalpolitik**
Es fällt auf, dass es in den entsprechenden Gremien (Regionalversammlung zur Zielabweichung zum Regionalplan), Verbandskammer des Regionalverbands zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans kaum Diskussionen sondern vielmehr schnelle Entscheidungen zur Ermöglichung des Logistikzentrums in Berstadt gibt. Es fällt auf, dass diese Entscheidungen auch deshalb so schnell fallen, weil es in der Region kein Logistikkonzept gibt, die Nachfrage nach solchen Standorten aber offenbar stetig steigt. So verwundert die Aussage des Steinbacher FDP-Bürgermeisters in der Verbandskammer kaum, mach der "wir können Wölfersheim dankbar sein können, dass es bereit ist, ein solches Logistikzentrum errichten zu lassen". Das sagt dieselbe Person, die sich mit Händen und Füßen gegen die Ausdehnung der Siedlungsfläche Frankfurts über die A45 hinweg Richtung Steinbach wehrt.

2. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

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

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.

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. Für die im Gebiet selbst betroffenen Arten werden geeignete Kompensationsmaßnahmen geplant und umgesetzt. Die Bestimmungen des BNatSchG oder der FFH-Richtlinie werden nicht verletzt. Ein Einfluss des Vorhabens auf den Naturraum Vogelsberg oder das Vogelschutzgebiet Vogelsberg ist fachlich nicht begründbar.

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 2.: 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 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. Da das Vorhaben lediglich 1% der Landwirtschaftsfläche von Wölfersheim einnimmt, kann davon ausgegangen werden, dass die Kulturlandschaft in dieser Region weiterhin von großflächiger Ackernutzung geprägt sein wird. Die attraktiven Erholungsgebiete in Ortsnähe werden von dem Vorhaben nicht entwertet.

[Zu Ziffer 3-6. vgl. folgende Seite]

erw. Plan/23
01. FEB. 2017

Daraus wird klar, dass die Regionalpolitik überhaupt kein Konzept hat. Entscheidungen wie die in Wölfersheim kommen dann eher "zufällig" zu Stande und niemand hält sie auf, weil es seine örtlichen Belange nicht berührt. So lässt sich keine Region entwickeln, damit wird die Ausnahme bzw. die Abweichung (von geltenden Plänen) zur Regel gemacht, Wildwuchs wird Tür und Tor geöffnet.

5. **Kein öffentlicher Bedarf am Logistikzentrum**
In der Bebauungsplanung ist davon die Rede, dass das Logistikzentrum zur Versorgung der Bevölkerung nötig sei und dass Arbeitsplätze gesichert würden.
Beide Gründe, die die Hauptgründe für das Vorhaben sind, halten einer näheren Prüfung nicht stand. Wenn bedacht wird, wie viele Lebensmittel heute verderben, an Tafeln gegeben oder von der Bevölkerung auf den Müll geworfen werden, kann man den Schluss ziehen, "dass die Bevölkerung mit Lebensmitteln schon jetzt ausreichend, besser gesagt, überversorgt ist.
Aus Versorgungsgründen ist das Logistikzentrum nicht notwendig.
Die Arbeitsplätze werden bekanntlich aus Hungen und Rosbach verlagert. Es ist unumstritten, dass das geplante Lager für den umfassenden Einsatz von Robotern vorbereitet wird. Demnach dient das Vorhaben keineswegs der Sicherung der Arbeitsplätze. Vielmehr bereitet es deren Reduzierung vor.
Deshalb liegt die Errichtung dieses zentralen Lagers nicht im öffentlichen Interesse. Es dient einzig und allein der Kosteneffizienz des Rewe-Konzerns.
6. **Belastung mit Durchgangsverkehr**
Die Aussagen zum künftigen Verkehr durch die Ortslage von Wölfersheim machen deutlich, dass 25% des PKW- und LKW-Verkehrs durch die Ortslage fließen werden. Eine Einschätzung, ob das gegenüber dem heutigen Rewe-Verkehr zwischen Rosbach und Hungen weniger oder mehr sein wird, lässt sich nicht sagen - obwohl Befürworter davon reden.
Demgegenüber verstehe ich nicht, weshalb ein Logistikzentrum an die Autobahn gebaut, sie dann aber nicht vollständig zur Abwicklung des Verkehrs benutzt werden soll. Warum soll und muss überhaupt eine Durchfahung von Wölfersheim, das ja keine Umgehungsstraße hat, sein? Warum werden nicht im Bebauungsplan oder in klaren Abreden jenseits dieses Plans Bedingungen geschaffen, dass der Verkehr durch Wölfersheim auf jeden Fall durch das Rewe-Projekt nicht zunimmt? Das zumindest ist ja eine Forderung, die das Baugesetzbuch an neue Projekte stellt.
7. **Bestandsrückgang bei Rebhühnern**
Ende 2018 wurde bekannt, dass es bei den Rebhühnern im Untersuchungszeitraum von 2008 bis 2017 einen Bestandsrückgang um 44 % gegeben hat.
Nun ist die Planfläche ein potentiellies Bruthabitat für das Rebhuhn. Noch dazu liegt sie in der Nähe eines großen Vogelschutzgebietes. Als Ausgleich für den potentiellen Wegfall der Fläche wird auf die Ausweisung einer 3,5 ha großen Fläche verwiesen, die in Dreifelderwirtschaft bewirtschaftet werden soll (zugleich auch die Schaffung alternativen Lebensraums für die Feldlerche).
Allerdings liegt das dafür vorgesehene Gebiet am Schwarzenberggraben und damit in der Nähe des Neuen Waldes. Es ist daher zweifelhaft, ob das ein geeignetes Gebiet ist, das vom Rebhuhn als ein auf Acker-, Grün- und Brachland ausgerichteter Vogel angenommen wird und somit dem Bestandsrückgang entgegenwirkt.
Im Übrigen teile ich nicht das oftmals gehörte Argument, die derzeit intensiv bewirtschaftete Planfläche hätte keinen ökologischen Wert. Die heutige Nutzung kann kein Argument gegen die Fläche sein. Offenbar kann der Ausgleich (und somit der vermeintliche Schutz gefährdeter Arten) nur durch das Vorschreiben einer quasi "ökologischen" Bewirtschaftung gesichert werden kann. Dagegen existieren bzgl. der

Zu 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 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: > = 300.000 m², 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.

Zu 4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Vorhaben entspricht den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen, die der grundsätzlichen Möglichkeit der Zielabweichung unterliegen; vgl. auch die Ausführungen zu Ziffer 1.

Zu 5.: 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.

Zu 6.: 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 Hessen Mobil eine Visualisierung der Verkehrsströme sowie eine 24-h-Zählung erstellt, die das o.g. Ergebnis stützen.

[Zu Ziffer 7. vgl. folgende Seite]

8.

die Landwirtschaft dominierenden Intensivbewirtschaftung solche (politischen) Vorgaben, die dem Artenschwunden entgegen treten, nicht. Nur weil Politik das nicht einfordert, was aber bei der Schaffung des Ausgleichs Vorschrift ist, stellt sie die vermeintliche ökologische Wertlosigkeit einer Fläche her, die dann wieder problemlos der Bebauung zugeführt werden kann.

Der bisherige Pendelverkehr zwischen den REWE-Lagern in Hungen und Rosbach entfällt. Ebenso ist mit einer Reduzierung des LKW-Verkehrs zu rechnen.

Zu 7.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es ist naturschutzfachlich unstrittig, dass wirksamer Artenschutz besser durch eine Wiederherstellung oder Annäherung an traditionelle Bewirtschaftungsformen unserer Landschaft zu erreichen ist als durch auf eine einzelne Art „zugeschnittene“ Maßnahmen. Dies wird gerade durch den seit Jahren zu beobachtenden kollektiven Rückgang der Feldvögel aus der Agrarlandschaft unterstrichen. Es macht deshalb Sinn, großräumige Maßnahmen einer extensiven ackerbaulichen Nutzung in Anlehnung an die tradierte Dreifelderwirtschaft zu ergreifen. Hierdurch werden negative Randeffekte zurückgedrängt, die Bedingungen für den Aufbau autochthoner Insektenpopulationen geschaffen sowie Nutzungsrhythmen und Fruchtfolgen wieder eingeführt, die den Ansprüchen der Feldvögel angepasst sind. Dass von einer solchen Maßnahme nicht nur die Feldlerche, sondern auch Rebhuhn und Grauammer in hohem Maße profitieren, kann ernsthaft nicht bezweifelt werden. Um ihren Erfolg sicherzustellen, wird Maßnahme durch ein Monitoring begleitet.

Zu 8.: Der Hinweis wird 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.

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.

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

Ergänzende Einwendungen:

1. Sollten die Pläne zu einem REWE Logistikzentrums realisiert werden, würde die Infrastruktur unserer Region von einem Großkonzern bestimmt, auf Kosten der regionalen Strukturen. Der Pendelverkehr von Wetterau Richtung Rhein-Main-Gebiet würde nachhaltig gestört.
2. REWE vernichtet innerdörfliche Strukturen. Die Wetterau besteht zum Großteil aus Dörfern und kleinen Städten. Dies widerspricht dem Ziel der Regionalplaner, die Ortskerne wiederzubeleben.
3. Das Naherholungsgebiet Wetterau würde nachhaltig gestört. Ein großer roter Betonklotz würde aus weiter Ferne zu sehen sein und wäre sicherlich keinen Besuch wert. Die Luft- und Wasserqualität dieser Region würde nachhaltig geschädigt. Besonders Bad Salzhausen, das von Regionalplanern noch stärker als Gesundheitsstandort profiliert werden soll und die Wirtschaft der Region stärken soll, würde zugunsten eines Großkonzerns geopfert werden.
4. Die durch ein Hochregallager entstehenden wenigen Arbeitsplätze und die zu erwartende Steuer stehen in keinem Verhältnis zu dem Schaden, den es für die Region bedeuten würde.
5. Handeln Sie bitte unserer Region zuträglich, sozial, demokratisch und lehnen Sie diesen Plan ab.

am 01. FEB. 2019

3. [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 stützen. Der bisherige Pendelverkehr zwischen den REWE-Lagern in Hungen und Rosbach entfällt. Ebenso ist mit einer Reduzierung des LKW-Verkehrs zu rechnen.

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das BBodSchG sieht vor, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die betreffenden Ausführungen stellen aber keine verbindliche Norm dar, sondern sind in Abwägung mit anderen Belangen und Rechtsgütern im Einzelfall zu prüfen und angemessen umzusetzen. Ein Vorhaben wie das geplante Logistikzentrum kann per se nicht im Innenbereich verwirklicht werden. Die Flächeninanspruchnahme richtet sich nach dem Erfordernis und entspricht somit dem Gebot der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Vorhaben berührt einen vorbelasteten, für die Naherholung ungeeigneten Bereich und kann durch Farbgebung und Eingrünung in seiner Wirkung gemildert werden. 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.

Zu 4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

REWE versichert, dass alle Logistik-Mitarbeiter aus Rosbach und Hungen übernommen werden. Unabhängig davon wird von dem Versuch, eine Planung mit dem Argument Arbeitsplätze „politisch gleitfähig“ zu machen, abgesehen. Zwar handelt es sich hierbei zweifelsohne um ein gewichtiges Argument, aber keineswegs um das einzige, das für diese Planung an dem vorgesehenen Standort spricht.

Zu 5.: Der Hinweis wird 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 sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials ein Gutachten zur Lufthygiene und zur Auswirkung von Lichtemissionen sowie eine Zusatzbewertung Landschaftsbild eingeholt.

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.

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

Ergänzende Einwendungen:

1. Sollten die Pläne zu einem REWE Logistikzentrums realisiert werden, würde die Infrastruktur unserer Region von einem Großkonzern bestimmt, auf Kosten der regionalen Strukturen. Der Pendelverkehr von Wetterau Richtung Rhein-Main-Gebiet würde nachhaltig gestört.
2. REWE vernichtet innerdörfliche Strukturen. Die Wetterau besteht zum Großteil aus Dörfern und kleinen Städten. Dies widerspricht dem Ziel der Regionalplaner, die Ortskerne wiederzubeleben.
3. Das Naherholungsgebiet Wetterau würde nachhaltig gestört.
Ein großer roter Betonklotz würde aus weiter Ferne zu sehen sein und wäre sicherlich keinen Besuch wert.
Die Luft- und Wasserqualität dieser Region würde nachhaltig geschädigt. Besonders Bad Salzhausen, das von Regionalplanern noch stärker als Gesundheitsstandort profiliert werden soll und die Wirtschaft der Region stärken soll, würde zugunsten eines Großkonzerns geopfert werden.
4. Die durch ein Hochregallager entstehenden wenigen Arbeitsplätze und die zu erwartende Steuer stehen in keinem Verhältnis zu dem Schaden, den es für die Region bedeuten würde.
5. Handeln Sie bitte unserer Region zuträglich, sozial, demokratisch und lehnen Sie diesen Plan ab.

4. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

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

Zu 1 bis 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Vgl. vorherige Stellungnahme Nr. 3

Ergänzende Einwendungen:

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

Ich finde, dass man dieses Gelände nicht ~~so~~ bebaut werden soll, da es das Landschaftsbild zerstört. Zusätzlich unterstützt es die Umweltschmutz und Plastic Verschwendung.

5. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die genannten Belange – Landschaftsbild, Verbrauch wertvollen Ackerlandes und Standortwahl - wurden bereits in der Mustereinwendung des BUND, der sich der Stellungnehmerin anschließt, aufgeführt.

Die Abwägung und Behandlung der vorgebrachten Argumente kann der Beantwortung der BUND-Mustereinwendung entnommen werden.

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.

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 auszugliedern 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.

6. entfällt / 7. [REDACTED]

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.

Beleg Plan 23
30.11.2019

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

Ergänzende Einwendungen:

1.

Erhebliche Zunahme der Feinstaubbelastung
durch die große Anzahl der LKWs

8. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

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

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Um die Höhe der zusätzlichen Schadstoffbelastungen durch das neue Logistikzentrum zu ermitteln wurde ein Luftschadstoffgutachten erstellt (Ingenieurbüro Lohmeyer). Dieses Gutachten legt ausführlich dar, dass aus den berechneten verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentrationen für den Planfall eines entwickelten Logistikzentrums mit entsprechendem Kfz-Verkehr im Bebauungsplangebiet „Logistikpark Wölfersheim A 45“ und auf den zuführenden Straßen zwar Zunahmen der Luftschadstoffkonzentrationen zu erwarten sind, jedoch führen diese zu keinen wesentlichen Konflikten mit den Grenzwerten der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit. Demzufolge sind die Planungen aus lufthygienischer Sicht im Hinblick auf die geltenden Beurteilungswerte nicht abzulehnen.

146

1.

Ergänzende Einwendungen/Hinweise: Je nach der möglichen **internationalen Beteiligungs- und Investitions- bzw. Investoren-Stuktur** (inkl. Anleihe- oder Kreditgebern) des Berstädter REWE-Projektes zieht dieses Projekt, falls es realisiert wird, z.B. im Falle eines Inkrafttretens des vollständigen CETA-Abkommens und ähnlicher Freihandels- und Investorenschutzabkommen unüberschaubare negative Rechtsfolgen für die betroffenen Kommunen, die Region, das Land Hessen nach sich. **Investorenklagen auf Entschädigungszahlungen in Millionen- und konzernweit in Milliardenhöhe gegen die Kommunen und Hessen - falls diese im Sinne des Gemeinwohls neue Gesetze oder Regelungen treffen wollen, die das REWE-Projekt tangieren - gehören zu diesen möglichen negativen Rechtsfolgen.**

Daher ist es dringen geboten und von den beteiligten Kommunen und dem Land Hessen zu fordern, Großprojekte dieser Art, hier: das Berstädter REWE-Logistzentrum, nicht zu genehmigen aufgrund der intransparenten Beteiligungs- und Investorenstruktur der Projekte, da diese Struktur für die Kommunen und das Land unabsehbare finanzielle Risiken völkerrechtlicher ISDS-Klagen (Investor-State-Dispute-Settlement) unter dem Regime des CETA-Freihandelsvertrags und vergleichbarer Verträge mit sich bringt.

Ein prominenter hessischer Jurist mit HKM-Ministeramt in der Landesregierung seit 2014 bis heute, zuvor HKM-Staatssekretär, bis heute in wiss. Forschung & Lehre sowie privat als jur. Experte und Referent engagiert im Bereich der ISDS Investorenklagen gegen Staaten und Kommunen vor internationalen Schiedsgerichten, formuliert dies wie folgt, mit Stoßrichtung gegen die EU, ihre Staaten, Länder, Kommunen:

"It would be a major achievement if foreign businesses investing in the EU could, for the first time, bring claims* against the Union on the basis of BITs* alleging that protection obligations have been breached."
(Prof. Dr. iur. Ralph Alexander Lorz;
Minister for Education, State of Hesse, Germany;
Columbia University Law School, NY City, 2013)

*claim - hier: (schieds)gerichtliches Einklagen erwarteter Gewinne
*BIT - Bilateral Investment Treaty (Investorenschutz-Abkommen wie CETA,JEFTA)

9. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A1 bis A10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Vgl. Musterstellungnahme.

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die ergänzenden Einwendungen betreffen die allgemeine Wirtschaftspolitik und bieten keine darüber hinausgehenden konkreten Informationen oder Hinweise, die bei der Abwägung der Belange zu berücksichtigen sind.

Ergänzende Einwendungen:

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

- ① Umweltverschmutzung inkl. Verunreinigung der Luft durch viel zu hohen LKW Verkehr.
- ② Naturschutz soll Naturschutz bleiben und nicht durch geldgierige Unternehmen zerstört werden.
- ③ Lärmbelästigung durch den LKW Verkehr.
- ④ Wertvoller Boden geht durch das unnötige Bauen verloren.
- ⑤ Dieses große Zentrum nimmt die Lebensqualität der Menschen, die es genießen in der Natur zu wohnen und zu leben.
- ⑥ Arbeitsplätze die geschaffen werden sollen ist alles nur Schwindel! Ein vollautomatisiertes Logistik-Zentrum benötigt weniger Mitarbeiter und die Plätze an Arbeit, die aufgehoben werden werden durch interne Umstrukturierung umgesetzt.
- ⑦ Warum wird kein bereits bestehendes Gebäude verwendet, das evtl. nicht mehr in der Nutzung ist oder ein dafür angemessener Industriepark?
- ⑧ Ohne Volksabstimmung oder sonstiges, wurde das Projekt einfach in die Wege geleitet. Anscheinend ist es der Gemeinde egal, was Anwohner davon halten, solange ihre Zahlen auf dem Papier stimmen.

10. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

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

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Um die Höhe der zusätzlichen Schadstoffbelastungen durch das neue Logistikzentrum zu ermitteln wurde ein Luftschadstoffgutachten erstellt (Ingenieurbüro Lohmeyer). Dieses Gutachten legt ausführlich dar, dass aus den berechneten verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentrationen für den Planfall eines entwickelten Logistikzentrums mit entsprechendem Kfz-Verkehr im Bebauungsplangebiet „Logistikpark Wölfersheim A 45“ und auf den zuführenden Straßen zwar Zunahmen der Luftschadstoffkonzentrationen zu erwarten sind, jedoch führen diese zu keinen wesentlichen Konflikten mit den Grenzwerten der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit. Demzufolge sind die Planungen aus lufthygienischer Sicht im Hinblick auf die geltenden Beurteilungswerte nicht abzulehnen.

Zu 2.: Der Hinweis wird 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 sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials ein Gutachten zur Lufthygiene und zur Auswirkung von Lichtemissionen sowie eine Zusatzbewertung Landschaftsbild eingeholt.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezogen auf den Verkehrslärm werden laut schalltechnischer Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (65 dB tags bzw. 55 dB nachts) innerhalb des Baufensters nicht überschritten. Hinsichtlich der Belastungen im öffentlichen Verkehrsnetz kann festgestellt werden, dass die im Kontext des Bauvorhabens erzeugten Verkehrsmengen (Neuverkehr) den Emissionspegel tagsüber um 0,2 dB bis 4,9 dB erhöhen. Zusätzlich erhöht sich der Emissionspegel in Richtung BAB 45 nachts um 8,1 dB. Im Verlauf der K 181 ergeben sich zwischen den neuen Zufahrten zum Plangebiet und dem Kreuzungsbereich mit der B 455 am Tag um 4,9 dB erhöhte Emissionspegel, in der Nacht beträgt die Erhöhung 11,2 dB.

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

Zu 4.: 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.

Zu 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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.

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 6.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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 7.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bestehende Gebäude oder anderweitige Flächen in der erforderlichen Größenordnung standen nicht zur Verfügung. Das BBodSchG sieht vor, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die betreffenden Ausführungen stellen aber keine verbindliche Norm dar, sondern sind in Abwägung mit anderen Belangen und Rechtsgütern im Einzelfall zu prüfen und angemessen umzusetzen. Ein Vorhaben wie das geplante Logistikzentrum kann per se nicht im Innenbereich verwirklicht werden. Die Flächeninanspruchnahme richtet sich nach dem Erfordernis und entspricht somit dem Gebot der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Zu 8.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurde der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) geändert und am 10.04.2019 durch die Verbandskammer beschlossen. Damit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Bei sämtlichen Verfahren wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die Öffentlichkeit beteiligt. Im hiermit vorliegenden Bauleitplanverfahren wurden neben der frühzeitigen und der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung sogar noch eine Bürgerinformationsveranstaltung und eine 3. Offenlage durchgeführt im Rahmen derer ergänzende sich auch aus den Stellungnahmen ergebende Informationen offen gelegt wurden. Die Möglichkeit sich einzubringen war insofern groß und wurde auch genutzt, wie die Zahlen der vorgetragenen Stellungnahmen veranschaulichen.

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 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.

Ergänzende Einwendungen:

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

1.

Kann man wirklich nicht mehr beweisen, daß wir
hoffentlich sehr hohen Grundwasserspiegel in unseren
Ländern noch Grundwasser pumpen könnten. Die
bestimmten Speicherkapazitäten unserer Böden haben
diese großen Wassermengen zu 2017 abgeben
können, so daß wir den ganzen Sommer 2018 noch
Wasser hatten. Alexander Fesl hat uns mit seinen
Fotos aus dem Alt gezeigt, wie trocken unser
Land geworden ist - das Rheintal war braun
und der Rhein hat für Teil nur noch 27cm
Wasser gefüllt!!! Für mich eines der stärksten
wesentlichen Argumente gegen den Bau hier in
Wölfersheim. Wir haben längst einen
Wassermangel!

11. [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 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.

Die in 2018 stellenweise eingetretenen Versorgungsengpässe durch die langanhaltende Trockenheit haben deutlich gemacht, dass speziell der Ballungsraum Rhein-Main bereits heute vor großen Herausforderungen steht, die in Zukunft nicht geringer werden. Auf allen Ebenen ist die Erarbeitung tragfähiger Konzepte für die Wasserversorgung notwendig, die eine Anpassung an den Klimawandel beinhalten. Diese können jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens erstellt werden.

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. Eine sichere Verkehrsführung und ausreichende Verkehrsqualität liegen nicht vor. Zudem ist bei Staus auf der BAB 45 sowie zur Bedienung von Märkten in der Wetterau ein erheblicher LKW-Verkehr durch Wölfersheim und Echzell zu erwarten.
8. **Raumordnung:** Das Vorhaben widerspricht den ursprünglichen dem Regionalplan Südhessen, seinen Zielen und Grundsätzen. Obwohl es im Rhein-Main-Gebiet mehrere andere Standortoptionen gibt, wurden diese Alternativen nicht geprüft oder ohne Abwägung mit Wölfersheim verworfen. Die Schaffung eines Logistikparks für REWE an dieser Stelle auf den besten Böden der Wetterau ist nicht zwingend erforderlich. Wir verweisen auf die Klagebegründung(en) der Klage des BUND im Namen des Aktionsbündnis Bodenschutz Wetterau.
9. **Ressourcen:** Das Logistikzentrum hat einen hohen Energiebedarf und Wasserverbrauch. Hinzuzurechnen ist der Kraftstoffverbrauch der weiten LKW-Fahrten. Da der Ressourcenverbrauch und die CO₂-Emissionen zu gering besteuert werden und Umwelt- und Gesundheitsschäden nicht bezahlt werden, zahlt REWE nicht die wahren Kosten. Zentralistische Konzepte werden gegenüber der regionalen (Land-)Wirtschaft bevorzugt. Die Aufgabe der Regionalplanung ist, gegenzusteuern zugunsten regionaler Wirtschaft.
10. **Gesamtwertung:** Die Planung des Logistikparks Wölfersheim zugunsten des REWE Logistikzentrums wird die landwirtschaftliche Nutzung besonders wertvoller Böden zerstören. Die Versprechungen von REWE von „Verantwortung für Nachhaltigkeit“, „regionalen Produkten frisch vom Acker“ werden in ihr Gegenteil verkehrt. Zahlreiche Gutachten sowie die Stellungnahmen der Dezentrate des RP Darmstadt weisen auf erhebliche und grundlegende Planungsmängel hin und wurden ignoriert.

Gezeichnet: BUND LV Hessen e.V. - Dr. Werner Neumann
BI Bürger für Boden - Anette Breit

Ich schließe mich dieser Stellungnahme von BUND LV Hessen e.V./BI Bürger für Boden sowie weiterer Stellungnahmen von BUND Hessen und „Bürger für Boden“ an:

Vorname: [REDACTED]

Strasse: [REDACTED]

Datum: 29.11.2018

Unterschrift:

Bitte absenden bis **spätestens 19. 12. 2018** ! per Post oder email.

Weitere Informationen: http://www.bund-hessen.de/themen_und_projekte/bodenschutz

Ergänzend füge ich folgende Einwendungen hinzu: (siehe Seite 3)

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

Ergänzende Einwendungen:

1. Das Naturschutzgebiet Bingenheimer Ried wird offensichtlich stark in Mitleidenschaft gezogen. Die Lichtverschmutzung wird die Fauna dort und im weiteren Einzugsgebiet nachhaltig stören. Durch die gravierenden Störungen des gesamten Wasserhaushalts durch die versiegelte Fläche sind die Horloffauen als

12. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A1 bis A10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
vgl. Musterstellungnahme.

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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

Sie 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.

Das Naturschutzgebiet Bingenheimer Ried liegt mehr als 3 km vom Plangebiet entfernt und besitzt keine bedeutenden funktionalen Beziehungen zum Plangebiet. Es wird von den Lichtemissionen der unmittelbar benachbarten Ortslagen von Gettenau und Reichelsheim schon heute erfasst, ohne dass dies erkennbare Auswirkungen auf das Schutzgebiet hätte. Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung durch das Logistikzentrum ist deshalb auszuschließen.

Dass auch der Wasserhaushalt im Horlofftal nicht verändert wird, wird im Umweltbericht schlüssig dargelegt. Durch die Drosselung des Niederschlagsabflusses wird es nicht zu erhöhten Hochwasserspitzen kommen.

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.

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.

Landschaftsschutzgebiet und die Horloff selbst empfindlich gestört. Wenn lebenswichtige ökologische Fragen in unserem Land von den handelnden Personen ernst genommen werden, kann das Projekt schon aus diesen Gründen nicht realisiert werden.

2. Echzell ist auch wirtschaftlich direkt betroffen. Durch die besondere Situation, Natur und Landschaftsschutzgebiete sowie das Weltkulturerbe „Limes“ ist eine Bebauung zum Beispiel auch mit Gewerbezone quasi ausgeschlossen und auch nicht gewollt. Die Zukunft Echzells liegt in seiner Qualität als attraktive Wohngemeinde und dem Zuzug von Neubürgern, die nach Lebensqualität suchen. Das ist wichtig, da aus beschriebenen Gründen, eine gesunde Finanzsituation im Wesentlichen durch ein hohes Einkommensteueraufkommen gesichert werden kann. Der Bau des Logistikzentrums schadet unserer Gemeinde und seinen 5800 Einwohnern auch wirtschaftlich. Ich appelliere aus vielen guten Gründen an die Weitsicht der Entscheidungsträger. Bitte stoppen Sie das Projekt.

29.11.2018

Mit freundlichen Grüßen



Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das geplante Logistikzentrum liegt weitab der Ortslagen von Echzell in einem von der A 45 vorbelasteten Landschaftsraum. Die attraktiven ortsnahen Erholungsgebiete um Echzell werden von dem Vorhaben nicht entwertet (vgl. Umweltbericht, Kap. 1.5.2).

Es wird bestritten, dass das Vorhaben die Wohnqualität in der benachbarten Gemeinde Echzell nennenswert beeinträchtigt. Gerade die hohe Dichte attraktiver Schutzgebiete trägt doch auch zum Wohnwert der Gemeinde bei.

Weiter sei angemerkt, dass die Gemeinde Echzell derzeit ein Wohngebiet mit über 8 ha Gesamtgröße zur Projektentwicklung an einen Dritten vergeben hat. und im Anschluss an das Gewerbegebiet ebenfalls ein Gewerbegebiet auszuweisen beabsichtigte.

1.

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

Ergänzende Einwendungen:

Ich bin Anwohner von Friedberg-Dorheim, die Ortsumfahrung B 455 führt etwa 150 m, die Ortsdurchfahrt (Schwalheimer Straße) etwa 30 m von unserem Haus vorbei. Der Verkehrslärm der B 455, besonders durch LKW-Verkehr, belastet schon jetzt vor allem die Wohnungen in den oberen Stockwerken.

Die tägliche Erfahrung mit dem bestehenden Lager Hungen zeigt, dass die LKW-Fahrer nicht wie von den Planern behauptet über die Autobahnen A 45 und A 5 ins Rhein-Main-Gebiet fahren (die A 5 ist ja ab dem Gambacher Kreuz überlastet, es gibt fast täglich Staus), sondern – teilweise in Kolonnen – die „Abkürzung“ über die B 455 und B 3 nehmen. Mit der Verkehrszunahme durch das Logistikzentrum würde die Lärmbelastung unseres Hauses und Grundstücks erheblich verstärkt. Gleichzeitig würde das ökologisch bedeutsame Streuobstgebiet *Dorheimer Wingert* direkt an der B 455 stark verlärmert, die dort lebenden Tiere, vor allem gefährdete Vogelarten, würden gestört.

Die Zunahme des LKW-Verkehrs würde das Nadelöhr Ortsumfahrung Friedberg, wo die drei Bundesstraßen B 3, B 275 und B 455 gemeinsam auf einer zweispurigen Straße geführt werden, überlasten, so dass zu erwarten ist, dass die LKW auf innerörtliche Schleichwege und damit auch auf die Ortsdurchfahrt Dorheim ausweichen.

13. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

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

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 wird jedoch angemerkt, dass die Verkehre aus dem Änderungsgebiet hauptsächlich in/aus Richtung Autobahn (A45) und in/aus Richtung Wölfersheim abgewickelt werden. Zudem zeigt die Verkehrsuntersuchung, dass es durch den Wegfall der beiden bestehenden Standorte (Rosbach v.d.H. und Hungen) auch zu einer Entlastung für die Fahrbeziehungen entlang der B455 kommt. Daher ist davon auszugehen, dass eine wesentliche Erhöhung der Lärmbelastung im Bereich von Friedberg-Dorheim nicht zu erwarten ist.

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

Ergänzende Einwendungen:

1.

Ich bin Anwohnerin von Friedberg-Dorheim, die Ortsumfahrung B 455 führt etwa 150 m, die Ortsdurchfahrt (Schwalheimer Straße) etwa 30 m von unserem Haus vorbei. Der Verkehrslärm der B 455, besonders durch LKW-Verkehr, belastet schon jetzt vor allem die Wohnungen in den oberen Stockwerken.

Die tägliche Erfahrung mit dem bestehenden Lager Hungen zeigt, dass die LKW-Fahrer nicht wie von den Planern behauptet über die Autobahnen A 45 und A 5 ins Rhein-Main-Gebiet fahren (die A 5 ist ja ab dem Gambacher Kreuz überlastet, es gibt fast täglich Staus), sondern – teilweise in Kolonnen – die „Abkürzung“ über die B 455 und B 3 nehmen. Mit der Verkehrszunahme durch das Logistikzentrum würde die Lärmbelastung unseres Hauses und Grundstücks erheblich verstärkt. Gleichzeitig würde das ökologisch bedeutsame Streuobstgebiet *Dorheimer Wingert* direkt an der B 455 stark verlärm, die dort lebenden Tiere, vor allem gefährdete Vogelarten, würden gestört.

Die Zunahme des LKW-Verkehrs würde das Nadelöhr Ortsumfahrung Friedberg, wo die drei Bundesstraßen B 3, B 275 und B 455 gemeinsam auf einer zweispurigen Straße geführt werden, überlasten, so dass zu erwarten ist, dass die LKW auf innerörtliche Schleichwege und damit auch auf die Ortsdurchfahrt Dorheim ausweichen.

14. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

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

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Vgl. vorherige Stellungnahme Nr.13.

Ergänzende Einwendungen:

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

1. Die Zusätzliche Verkehrsbelastung findet sich nicht lagbar.
2. Außerdem braucht es nicht erst so extreme Länge + breite Sommer um an reize, wie belastet unsere Erde bereits ist. Überlastet.
3. Der Abfluss des Regenwassers ist nicht gewährleistet. Unser Trinkwasser ist bereits knapp + wird immer teurer!

15. [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 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.

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die in 2018 stellenweise eingetretenen Versorgungseingänge durch die langanhaltende Trockenheit haben deutlich gemacht, dass speziell der Ballungsraum Rhein-Main bereits heute vor großen Herausforderungen steht, die in Zukunft nicht geringer werden. Auf allen Ebenen ist die Erarbeitung tragfähiger Konzepte für die Wasserversorgung notwendig, die eine Anpassung an den Klimawandel beinhalten. Diese können jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens erstellt werden.

Zu 3.: 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 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.

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.