

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

Frist: 08.04.2019 - einschließlich 13.05.2019

Teil I

Nr. 1 bis 15

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

oder per Email an:
beteiligungsverfahren.logistikpark
@woelfersheim.de
Letzte Abgabefrist: Montag, 13. Mai 2019

**Stellungnahme und Einwendung zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauBG – erneute Offenlage ab 8.4.2019**

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. – Landesverband Hessen, der BUND Kreisverband Wetterau, der NABU Kreisverband Wetterau und die Bürgerinitiative Bürger für Boden lehnen den Entwurf des vorgelegten Bebauungsplans ab. Die Unterzeichner schließen sich dieser Stellungnahme an.

Wir werten die erneute Offenlage des Bebauungsplans als Eingeständnis, dass zahlreiche Einwendungen berechtigt und die Unterlagen unvollständig waren. Doch auch die erneute Vorlage zeigt die erheblichen Eingriffe in Umwelt und Natur. Mehrere Gutachten wurden nicht verändert, so dass unsere Einwände zur 1. und 2. Offenlage bestehen bleiben, die wir hiermit bekräftigen. In einigen Punkten wurde auf die Einwände eingegangen, jedoch keine zufriedenstellende Verbesserung vorgenommen. Weiterhin gibt es Themen, die nicht oder nicht ausreichend geprüft wurden. Die Gründe, den Bebauungsplan grundlegend abzulehnen, legen wir im Folgenden dar:

1. 1. **Alternativen:** Auch in der dritten Offenlage ist die Prüfung von Alternativen nicht vollständig nachvollziehbar. Es ist die Rede von 9 Standorten, die geprüft wurden, nur 8 sind auf der Karte ersichtlich. Es ist nicht glaubhaft, dass der Standort Wölfersheim von der Firma Imtargis geprüft wurde, da dort zu diesem Zeitpunkt keine größeren Gewerbegebiete zur Verfügung standen.
2. 2. **Bodenschutz:** Das Vorhaben des REWE Logistikzentrums soll 30 ha zumeist wertvollsten Boden versiegeln und in seinen Funktionen zerstören. REWE plant hochwertigste und seltenste Bodenarten abzugraben und die Bodenstruktur unwiederbringlich zu vernichten. Davon betroffen ist das Leben im Boden, das Grundlage ist für die Landwirtschaft. Dieser Boden ist ein Kulturgut und ein Georchiv! Die Planung ist ein Verstoß gegen das Bundesbodenschutzgesetz. Das Vorhaben widerspricht dem Ziel der Landesregierung wie auch der Raumordnung, den Flächenverbrauch zu senken – es gibt keine entsprechende Kompensation für erhebliche Bodenschädigungen. Eine Prüfung und Bewertung der Bodenqualität im gesamten Plangebiet und ihrer Schädigung ist entgegen den Vorschriften des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 a) nicht erfolgt. Damit ist der großflächige Eingriff in den Boden und die dauerhafte Schädigung der Bodenlebewesen unzulässig. Eine Minimierung des Eingriffs gegenüber der Landwirtschaft hat nicht stattgefunden. Der Bebauungsplan ist aus unserer Sicht weiterhin nicht genehmigungsfähig.
3. 3. **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. Das Grundwasser und das Heilquellenschutzgebiet sind auch durch evtl. Havarien der geplanten Tankstelle bedroht. Die beschriebenen Vorkehrungen halten wir für unzureichend.

[...]

Musterstellungnahme (A)

Zu A 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

In der Begründung zum Bebauungsplan auf der Seite 13 findet sich eine Plankarte auf der acht rote und zwei blaue „Pinnadeln“ dargestellt sind. Letztere sind die bestehenden Standorte Rosbach und Hungen, die ebenfalls in die Prüfung einbezogen wurden. Insgesamt wurden insofern seit 2016 10 Standorte auf ihre grundsätzliche Eignung hin geprüft. Das Ergebnis der Standortprüfung ist ebenfalls in der Begründung beschrieben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die überregionale Standortprüfung auf Regionalplan- und Flächennutzungsplanebene stattfinden musste. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann die Gemeinde nur Standorte in ihrem Gemeindegebiet prüfen.

Zu A 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Wert der Böden für den Naturhaushalt und für die Landwirtschaft ist bekannt und wurde im Umweltbericht schon zum Vorentwurf des Bebauungsplans gewürdigt. Es ist auch unstrittig, dass die Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Boden hoch ist. Doch ist diese in Relation zu setzen zu den fast durchweg überdurchschnittlichen Bodenqualitäten der Wetterau, insbesondere in den für einen Logistikpark geeigneten Bereichen in Autobahnnähe, mit relativ ausgeglichener Topografie und außerhalb der Auen, des Waldes und hochwertiger Offenlandbiotope. Die Wahl des Standortes erfolgt somit nicht in Missachtung des Schutzgutes Boden, sondern in Abwägung mit anderen wichtigen Belangen, insbesondere dem der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung der Gemeinde und dem Nahversorgungsauftrag der Bevölkerung, die zwangsläufig neben den Filialen eines Lagers und der Verteilung der Güter bedarf.

Noch einmal sei betont, dass das Bodenschutzgesetz keine Verbote oder Restriktionen enthält, die eine Überplanung des Standortes unzulässig machten. Der Bodenschutz wird bis heute in verbindlicher Form allein von der Eingriffsregelung erfasst und unterliegt als solcher der Abwägung. Die Eingriffsregelung fordert weder Alternativenvergleiche, noch bedingt sie tiefgreifende pedologische Untersuchungen, die angesichts der anerkannten Qualität der Böden im Plangebiet auch keine neuen Erkenntnisse erwarten ließen.

Zu A3: vgl. folgende Seite]

4. **Regen- und Abwasser:** Die Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen ist nicht gesichert. Die geplante Rückhaltung ist mindestens 5 mal zu klein, wenn man Starkregenereignisse mit 25 Liter pro Quadratmeter und Stunde (Untergrenze für „Unwetter“) bzw. 100 Liter pro Quadratmeter am Tag (kam in Deutschland schon oft vor) als Szenarien annimmt. 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. Das Entwässerungskonzept wurde nicht ausgelegt und kann nicht geprüft werden, die vorhandenen Beschreibungen bergen Mängel, z.B. eine Nachschaltung einer „SediPipe“-Anlage nach dem Rückhaltebecken, während der Hersteller sie vorgeschaltet vor einer Speicherung ausgelegt hat. Bei der Berechnung der Abwassermenge gibt es eine große Diskrepanz zwischen der angegebenen Menge von „Frischwasserbedarf von im Mittel 3 Kubikmeter pro Stunde“ und der Abwassermenge von „15 Kubikmeter pro Stunde“, die nicht erklärt wird. Die Planung ist damit unverständlich.

[...]

Zu A 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Auch dieser Einwand wurde bereits ausführlich behandelt. Zwar ist von einer verminderten Grundwasserneubildung im direkt betroffenen Gebiet und seines näheren Umfeldes zu rechnen; in keiner Weise wirkt sich dies aber auf den Wasserhaushalt der Region aus, da die Entwässerung weiterhin über ein Grabensystem (in gedrosselter Form) über die Horloff erfolgt und die Grundwasserneubildung unter den wenig durchlässigen Lössböden unterdurchschnittlich ist. Aus diesem Grund ist auch keine erhöhte Gefährdung des Grundwassers gegeben. Havarien können auf einem modernen Betriebshof weitaus besser behandelt werden als dies möglich ist, wenn bei einem landwirtschaftlichen Fahrzeug im Betrieb Leckagen auftreten. In besagtem Heilquellenschutzgebiet ist das Befahren der Wege und Ackerflächen mit Großgeräten aber ebenso zulässig wie die Gülledüngung und der Einsatz von Pestiziden.

Zu A 4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Entwässerungskonzept bezüglich der Ableitung des Niederschlagswassers ist abgestimmt mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz.

Festgelegt ist, dass von dem Plangrundstück maximal abgeleitet werden darf, was dem natürlichen Abfluss des unbefestigten Geländes entspricht. Dies wurde vorgegeben mit $q = 15 \text{ l/sec} \times \text{ha}$. Bezogen auf die Größe des Plangrundstücks (300.000 m²) entspricht dies einem maximal zugelassenen Abfluss von 450 l/sec. Dieser Abfluss und nur dieser wird dem Waschbach zugeführt und verändert damit nicht die Menge des bisher dem Waschbach zufließenden Niederschlagswassers.

Sämtliche durch die Versiegelung sich einstellende Mehrmenge des Niederschlagswassers muss auf der Grundlage des bestehenden Regelwerkes der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Arbeitsblatt DWA 117 in Verbindung mit Arbeitsblatt DWA 166 bemessen und auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Im Zuge der Antragsplanung für das Projekt wird ein entsprechender Nachweis zu führen sein. Im derzeit bestehenden Entwässerungskonzept ist vorgesehen, das Niederschlagswasser, welches über den natürlichen Abfluss hinausgeht, auf dem Grundstück in einem unterirdischen Behälter zurückzuhalten.

Das voraussichtliche Rückhaltevolumen wird bei ca. 6.800 m³ liegen.

Im Übrigen stellt das Konzept der Entwässerung zum B-Plan keine Genehmigungsgrundlage dar, sondern gibt die zu beachtenden Rahmenbedingungen vor. Bei der Realisierung der Maßnahme sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Der Hinweis, dass die Abwasserbehandlungsanlage SediPipe nach Herstellervorgabe ausschließlich vor dem Rückhaltebecken anzuordnen ist, ist nicht nachvollziehbar. Die Anordnung kann sowohl vor, als auch hinter dem Regenrückhaltebecken eingerichtet werden. Dies insbesondere, da hinter dem Regenrückhaltebecken nur die reduzierte Wassermenge abgeleitet wird (450 l/sec) und damit die Abwasserbehandlungsanlage für diesen Abfluss bemessen werden kann.

Darüber hinaus dient die Abwasserbehandlung dazu, das rückgehaltene Niederschlagswasser auch als Brauchwasser für das Gebäude zu nutzen. Für diese Brauchwassernutzung ist ein weiterer unterirdischer Behälter mit einem Fassungsvermögen von ca. 4.000 m³ geplant.

Mit dieser Maßnahme wird der Frischwasserverbrauch des geplanten Objekts erheblich reduziert.

Zusätzlich ist in dem Wasserrechtsantrag nach der Abwasserbehandlungsanlage die Qualität des behandelten Niederschlagswassers auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser nachzuweisen, um die Voraussetzungen für die Einleitung in den Waschbach zu erfüllen.

Für den Wasserbedarf für die Kühlaggregate, die derzeit als Verdunstungsverflüssiger geplant sind, wird Brauchwasser genutzt, wie auch für Toilettenspülungen und Reinigungszwecke.

Von der Gesamtbrauchwassermenge wird ein Großteil, z. B. die erforderlichen Wassermengen für die Verdunstungsverflüssiger verdunstet und nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Die abzuführende Schmutzwassermenge ist unter Berücksichtigung von weiteren Planungen der Gemeinde Wölfersheim mit dem Abwasserverband Hungen, der auch für das Pumpwerk Berstadt zuständig ist, abgestimmt.

Darüber hinaus ist für die abwasserrechtliche Genehmigung für das Projekt ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Abs. 14.9.3 zu führen.

Damit ist sichergestellt, dass die in der Stellungnahme vorgetragene Bedenken nicht bestehen.

Darüber hinaus wurde, wie bereits ausgeführt, das Entwässerungskonzept sowohl für den Niederschlagswasser-, als auch für den Schmutzwasserabfluss mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Wasserbehörde, Wetteraukreis und Abwasserverband Hungen) abgestimmt.

Gemeinde Wölfersheim "Logistikpark Wölfersheim A 45" – Abw. erneut § 3 Abs. 2 BauGB

5. 5. **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, zumal eine Dachbegrünung nicht vorgeschrieben wird.
6. 6. **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, Grauhammer, Wiesenschafstelze, Rotmilan, Mäusebussard, Weißstorch, Kranich, Feldhase sowie Fledermäuse. Erhebliche Beeinträchtigungen des Natura2000-Gebietes 5519-401 sind nicht ausgeschlossen. Wirkungen über das Plangebiet hinaus wurden nicht betrachtet. Die NATURA 2000-Prüfung ist unzureichend. Das Vorhaben verstößt gegen Naturschutzvorschriften. (BNatSchG, EU-FFH-Richtlinie). Die geplante CEF-Maßnahme zur Schaffung von Habitaten dient nicht allen durch die Maßnahme bedrohten Arten. Die Maßnahme muss vor dem Eingriff erfolgen und die zusätzliche Ansiedlung der gefährdeten Arten in der Zahl nachgewiesen werden, für die der Lebensraum auf dem Areal des Logistikzentrums entfällt.
7. 7. **Landschaft:** Das Logistikzentrum von REWE ist laut Konzeptstudie REWE mit max. 660 m Länge, 175 m Breite und 23 bis 36 m Höhe ein Bauwerk von immenser Größe, wie es in der Wetterau bisher nicht vorkommt. Es ruft eine hohe Landschaftszerstörung

Zu A 5.: 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. Bei diesen bedarf es aber keiner Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

Es sei darauf hingewiesen, dass die kleinklimatischen Eigenschaften eines Gebiets zunächst wertneutral sind, da Luftmassen auf einen Konzentrationsausgleich abzielen. Der (eher unnatürlich hohen) Kaltluftproduktion von Ackerflächen den Rang einer „Funktion“ zuzubilligen, macht deshalb nur dann Sinn, wenn diese Kaltluft unterhalb des Entstehungsgebiets auch benötigt wird und diese aus dem Quellgebiet dorthin abzufließen vermag. Beides ist vorliegend zu verneinen, weil Echzell großflächig von Offenland umgeben und nur in geringem Maße lufthygienischen Belastungen ausgesetzt ist. Außerdem fließt die Kaltluft aus dem Plangebiet in nordöstlicher und östlicher Richtung zur A 45 ab und erst dann entlang des Autobahndammes (mit zunehmender Schadstoffbelastung) Richtung Horlofftal. Die eigentliche Kalt- und Frischluftversorgung erfährt die Ortslage Echzell von der Ackerflur südöstlich des Plangebiets.

Zu A 6.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Für die genannte Großvogelarten stellt das Plangebiet einen fakultativen, aber nicht essenziellen Jagdlebensraum dar, der keinerlei Eigenschaften aufweist, die den Verdacht begründen würden, dass seine (potenziellen) Funktionen nicht auch in der großräumigen Ackerflur außerhalb des Gebiets erfüllt würden. Solche wären beispielsweise eine großflächige Extensivnutzung ohne Pestizideinsatz in Verbindung mit strukturellem Reichtum aufgrund kleinerer Schlaggrößen. Analog ist die Situation beim Feldhasen einzuschätzen, dessen seit Jahrzehnten zu beklagender Bestandsrückgang nicht Folge der Siedlungserweiterung, sondern allein der Nutzungsintensivierung in der Agrarlandschaft ist.

Für die Greifvögel jedenfalls bedarf es keiner Ausgleichsmaßnahmen, während der Feldhase durch die extensive Ackernutzung (CEF-Maßnahmen) auf rd. 5 ha in gleicher Weise profitiert wie die genannten Feldvogelarten.

Ziel dieser Maßnahme ist nicht die Ansiedlung besagter Arten in einem bislang unbesiedelten Landschaftsraum, sondern die Erhöhung der Brutdichte auf der Ausgleichsfläche im erforderlichen Maß. Da Dichte und Brutstandorte in Abhängigkeit von der im jeweiligen Jahr angebauten Frucht stark schwanken, ist es nicht nur zulässig, sondern geradezu geboten, den Erfolg der Maßnahme durch einen großräumigen Vergleich zu evaluieren. Hierzu wird ein Gebiet von rd. 100 ha in das Monitoring einbezogen, wodurch dann auch Rückschlüsse auf die Besiedlung der Ausgleichsflächen vor Beginn der Maßnahme möglich sind. Da der Ausgleich durch Änderung der Bodennutzung (also nicht z. B. durch Pflanzungen) erfolgt, ist er zudem kurzfristig wirksam.

Zu A 7.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Dass ein Vorhaben dieser Größenordnung erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts-empfinden hat, ist unstrittig. Aber es ist auch zu berücksichtigen, dass der ausgewählte Standort für die Naherholung keine Bedeutung besitzt und durch Autobahn und Bundes-straße stark vorbelastet ist. Zur Entwurfsfassung hin wurde die bereits eingehende Auseinandersetzung des Umweltberichts mit den Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild um die „Zusatzbewertung Landschaft“ ergänzt und das sich daraus ergebende Defizit als zusätzlicher Ausgleichsbedarf in die Bilanzierung eingestellt. Eine darüber hinausgehende Simulation des Vorhabens aus verschiedenen Blickrichtungen wäre aus methodischen Gründen nicht zielführend, da deren Betrachtung in hohem Maße subjektiven Einflüssen unterliegt und dem fachlichen Anspruch zuwiderläuft, eine Bewertung der Eingriffserheblichkeit anhand objektiver Kriterien vorzunehmen.

- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.

und grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes der Wetterau hervor. Die neue Zusatzbewertung „Landschaft“ stellt die Auswirkungen auf die Landschaft nur unzureichend dar. Die Bewertung ist wegen fehlender Karte mit den erwähnten Flächen nicht nachvollziehbar. Die bisherigen Veröffentlichungen der Gemeinde Wölfersheim und von REWE verharmlosen die Größe und die wahren Ausmaße. Durch den 24h-Betrieb ist eine erhebliche Lichtverschmutzung zu Lasten von Mensch und Natur (Insekten) zu befürchten. Aber auch bei geplanter Farbtemperatur von 4000 K locken Lampen Insekten an. Stattdessen wären Leuchten zu verwenden, die das Licht vollständig nach oben und seitlich bis zu einem Winkel von 5° abschirmen, eine Lichtfarbe von höchstens 2000 K („amber-bersteinfarben“) bis max. 3000 K aufweisen und deren Helligkeit bedarfsgerecht gesteuert werden kann.

- 8. **Verkehr:** Die täglich 1500 (LKW) und 2000 (PKW) Zu- und Abfahrten stellen über die gesonderte Verbindung der K 181 zur B 455 und BAB 45 eine sehr viel höhere Belastung der Straßen dar. Insbesondere bei Staus und Baustellen auf der BAB 45 sowie zur Bedienung von Märkten in der Wetterau ist ein erheblicher LKW-Verkehr durch Wölfersheim und Echzell zu erwarten. Es liegen keine Daten zu Prognosen auch des übrigen Verkehrs vor, die erst zusammen mit dem zusätzlich zu erwartenden REWE-Verkehr die Prognose für den zukünftigen Lärm und die zukünftigen Luftschadstoffwerte ermöglichen.
- 9. **Raumordnung:** Das Vorhaben widerspricht dem ursprünglichen Regionalplan Südhessen, seinen Zielen und Grundsätzen. Es gibt im Rhein-Main-Gebiet mehrere andere Standortoptionen, die zum Teil nicht geprüft wurden. Die Abwägung in der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht ausreichend dargestellt. Die Schaffung eines Logistikparks für REWE an dieser Stelle auf besten Böden in der Wetterau ist nicht zwingend erforderlich. Wir verweisen auf die Klagebegründung(en) der Klage des BUND im Namen des Aktionsbündnisses Bodenschutz Wetterau. Der jetzt angedachte Zuschnitt der Fläche widerspricht zudem dem Raumordnungsziel, Landwirtschaftsflächen nicht mehr als nötig zu zerschneiden bzw. das Feldwegenetz zu unterbrechen.
- 10. **Ressourcen:** Das Logistikzentrum hat einen hohen Energiebedarf und Wasserverbrauch. Hinzuzurechnen ist der Kraftstoffverbrauch der weiten LKW-Fahrten. Laut Planungsunterlagen will REWE den Standort Hungen nicht aufgeben, sondern weiterhin „intern“ nutzen. Da der Ressourcenverbrauch und die CO₂-Emissionen zu gering besteuert werden und Umwelt- und Gesundheitsschäden nicht bezahlt werden, zahlt REWE im Übrigen nicht die wahren Kosten. Zentralistische Konzepte werden so gegenüber der regionalen (Land-)Wirtschaft bevorzugt. Die Aufgabe der Regionalplanung ist, gegenzusteuern zugunsten regionaler Wirtschaft.
- 11. **Brandschutz:** Die geplante Trinkwasserversorgung reicht für den Brandschutz nicht aus. Die Regenrückhaltung kann hierfür nicht genutzt werden. Es fehlt ein Konzept für den Brandschutz und für Havarien der Tankstelle und für LKW-Unfälle. Erforderliche Löschteiche sind nicht geplant.

Gesamtbewertung: Die Planung des Logistikparks Wölfersheim zugunsten des REWE Logistikzentrums nimmt in Kauf, die landwirtschaftliche Nutzung besonders wertvoller Böden zu zerstören. Die Versprechungen von REWE von „Verantwortung für Nachhaltigkeit“, „regionale Produkte frisch vom Acker“ werden in ihr Gegenteil verkehrt. Zahlreiche Gutachten sowie die Stellungnahmen der Dezernate des RP Darmstadt und des Wetteraukreises weisen auf erhebliche und grundlegende Planungsmängel hin und wurden ignoriert. Die Qualität der Darstellung (Abbildungen ohne Legende, Beschriftungen nicht lesbar, fehlende Zahlen und Tabellen, Flächenangaben nicht konsistent [z.B. Abschnitt 1.2 und 1.3] usw.) und damit die Nachvollziehbarkeit der gesamten Planung weist Mängel auf. Immer wieder werden in diesem Bebauungsplan Teile der internen Planung der Firma REWE zitiert. Es fehlt dem Plan daher die Neutralität seitens der Planungsbehörde. Möglichkeiten der Festlegung, z.B. Photovoltaiknutzung, Dachbegrünung, Gestaltung der Außenanlagen, werden nicht genutzt - hier werden nur Anregungen formuliert. Der Bebauungsplan widerspricht den Vorrangregelungen der Regionalplanung und kann unseres Erachtens nicht bestandskräftig werden. Zahlreiche Planungsunterlagen der Firma REWE und Teile der Gutachten (z.B. Knotenpunktzählung des Verkehrsgutachtens) wurden nicht öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher unvollständig durchgeführt worden.

Gezeichnet: BUND Landesverband Hessen e.V. und Kreisverband Wetterau - Dr. Werner Neumann, Geleitsstraße 14, 60599 Frankfurt am Main / NABU Kreisverband Wetterau - Dr. Doris Jensch, Wirtsgasse 1, 61194 Niddatal / Bürgerinitiative Bürger für Boden - Anette Breit, Lindenstraße 24, 61209 Echzell

Ich schließe mich dieser Stellungnahme an:

Vorname: _____ Nachname: _____

Straße: _____ PLZ _____ Ort _____

Datum: _____ Unterschrift: _____

Ergänzend füge ich zusätzliche Einwendungen hinzu (falls zutreffend, bitte ankreuzen! Versehen Sie Ihre zusätzlichen Einwendungen bitte auf einem gesonderten Blatt mit Ihrem vollständigen Namen, Datum und Unterschrift).

Bitte per Post absenden bis spätestens 13.05.2019 oder per E-Mail bis spätestens 13.05.2019 an umseitige Adresse.

Weitere Infos: www.bund-hessen.de/themen_und_projekte/bodenschutz und www.buerger-fuer-boden.org

Zu A 8.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Eine deutliche Unterschreitung der Farbtemperatur von 4000 K ist aus Gründen der Arbeitssicherheit nicht möglich. Im Übrigen kommen LED-Leuchtmittel zur Anwendung, die im Außenbereich bedarfsgerecht geregelt werden. Das heißt, nur im Bedarfsfall werden die Außenflächen beleuchtet und danach auf ca. 10 % der Leuchtstärke heruntergeregelt. Außerdem werden die Leuchten so ausgerichtet, dass sie weitestgehend nur auf das Plangrundstück einwirken. Anstrahlungen der Gebäude sind nicht vorgesehen. Zum Schutz des Vogelschutzgebietes „Wetterau“ ist zudem an der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze ein 1,5 m hoher, bepflanzter Erdwall geplant, der Lichtemissionen durch KFZ in das Schutzgebiet verhindert.

Zu A 9.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

In der Begründung zum B-Plan Ziffer 4.5 und dem Verkehrsgutachten sind die Verkehre sowohl im Bestand, verursacht durch Querverkehre der REWE Standorte Hungen und Rosbach, sowie die Verkehre des Neustandortes ausgewiesen. Erkennbar ist hieraus, dass die Verkehrsbelastungen für die Ortsdurchfahrt Echzell sich gegenüber dem Bestand so gut wie nicht verändert, während die Ortsdurchfahrten Wölfersheim gegenüber dem Bestand verringert werden. Dies trifft auch zu, wenn der derzeitige REWE Logistikstandort Rosbach durch den Discounter Penny genutzt wird. Die dann durch Penny verursachten Verkehre gehen nicht durch die Ortslage Wölfersheim, sondern sind bereits vorher über die A 5 abgeleitet. Dies gilt nicht nur für die Anlieferung, sondern auch für die Auslieferung.

Zu A 10.: 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.

Zu A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Lager in Hungen wird im Falle der Nachnutzung nur noch untergeordnete Verkehre entwickeln. Im Übrigen wird gerade bei Schaffung eines Zentrallagerstandortes die Menge der Gesamtverkehre deutlich gegenüber dezentraler Lagerstandorte reduziert. Bezüglich der Emissionen wurde ein Luftschadstoff-Gutachten erarbeitet, was im Ergebnis die Einhaltung der 39. BImSchV bestätigt. Insofern werden die geltenden Gesetze eingehalten und der Schutz der menschlichen Gesundheit gewährleistet.

Gemeinde Wölfersheim “Logistikpark Wölfersheim A 45“– Abw. erneut § 3 Abs. 2 BauGB

Zu A 12.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Für den Brandschutz ist zum einen der Löschwasserbedarf für den Grundschutz (196 m³/h für 2 Stunden) erforderlich. Dieser Löschwasserbedarf wird nicht aus der Trinkwasserleitung direkt entnommen, sondern es ist ein Behälter mit diesem Fassungsvermögen auf dem Grundstück geplant.

Ebenso verhält es sich mit dem Objektschutz (Sprinkleranlage, sonstige Löscheinrichtungen). Auch dieser Bedarf ist in einem zusätzlichen Behälter auf dem Grundstück geplant und wird nicht direkt aus der Trinkwasserleitung entnommen.

Zu A 13.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Unter Verweis auf die Ausführungen zu 1-12 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.

Zusätzliche Einwendung:

Unter "UNSERE MISSION & ZIELE" leitet Rewe seine Online-Seite zum Thema Nachhaltigkeit ein. Dort ist zu lesen: "Die Menschheit verbraucht mehr Ressourcen, als die Erde zeitgleich erneuern kann. Deshalb brauchen wir Konzepte, die den wachsenden Herausforderungen intelligente Lösungen entgegensetzen."

1. Dem gegenüber stelle ich aus der Begründung zum Bebauungsplan die Aussagen zu "Veranlassung und Planziel" auf S. 4. Dort ist zu lesen: "Aufgrund der dynamischen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und den damit einhergehenden wachsenden Verkehrsströmen ist ein effizientes und leistungsfähiges System der Mobilität und Logistik erforderlich. Die nahegelegenen REWE-Lagerstandorte Rosbach v.d.H. und Hungen sind mittlerweile an ihre Kapazitäts- und Produktivitätsgrenzen gekommen, eine Erweiterung oder Sanierung im erforderlichen Umfang ist nicht möglich, sodass in Wölfersheim ein modernes Lebensmittel-distributions- und Logistikzentrum mit einer Lagerfläche von ca. 100.000 Quadratmetern für alle Sortimentsbereiche auf einer Grundstücksfläche von 300.000 Quadratmetern gebaut werden soll."
2. Hierzu stelle ich fest: Das geplante Logistikzentrum soll größtenteils auf bestem Ackerboden entstehen. Es verbraucht somit Ressourcen, die nicht erneuert werden können. Während der Rewe-Konzern in werbewirksamen Worten von Konzepten und intelligenten Lösungen redet (oder soll man sagen: faselt) begegnet er der Herausforderung eines neuen Distributionszentrums im Rhein-Main-Gebiet mit der klassischen zerstörerischen und genau nicht nachhaltigen Masche. Billig irgendwo Land kaufen, Lokalpolitiker finden, die den Weg frei machen, landwirtschaftliche Vorrangflächen umwandeln lassen und so der landwirtschaftlichen Produktion entziehen, also all das, was Rewe gemäß "Mission" nicht machen will.

Und es komme niemand, der erklärt, der Wegfall der LKW-Fahrten zwischen Rosbach und Hungen wäre der entscheidende Nachhaltigkeitsfortschritt. Man mag sagen, die hier vorgetragene Kritik ist einer Bauleitplanung egal. Aber wenn ein Konzern mit Nachhaltigkeit wirbt, sie als "Mission" und "Ziel" bezeichnet und dann mit dieser armseligen, klassischen Landverbrauchsstrategie angesichts "der wachsenden Herausforderungen" kommt, dann erlaube ich mir, "Veranlassung und Planziel" in der Begründung zur Bauleitplanung als absolut ungläubwürdig zu bezeichnen.
3. Ein weiteres sehr gutes Beispiel von Augenwischerei ist die Ankündigung, im Falle einer Errichtung dieses Bauwerkes, wertvollen Mutterboden an einen anderen Ort zu verbringen. Im Umweltbericht wird ja auf S.15 selber eingeräumt: "Die zu erwartenden Eingriffswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden ist (sic!) aufgrund des hohen Ertragspotenzials der natürlich anstehenden Böden auf etwa ¼ der beanspruchten Fläche sehr hoch. (...) Eine Kompensation des Bodenverlustes ist realistisch nicht möglich. (...) Zudem soll das ausgehobene Bodenmaterial wieder nutzbar gemacht werden. Hierfür werden geeignete verritzte Böden für die Ausbringung des wertvollen Mutterbodens ermittelt. Für die Bauausführung ist darüber hinaus eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen."

Hier wird eindrucksvoll unterstrichen, dass das Projekt mit Nachhaltigkeit überhaupt nichts zu tun hat. Jeder ernst zu nehmende Bodenkundler belächelt im Übrigen die hier beschriebenen Maßnahmen zur "Nutzbarmachung des ausgehobenen Bodenmaterials". Was ich aber besonderes moniere: In der erneuten Offenlegung wird plötzlich einiges mehr als vorher mit Ökopunkten bepreist. Wo bitte ist die Bepreisung dieser Maßnahme hier? Oder wird sie gar noch als Ökopunkte schaffend in die Ökopunktebepreisung des Gesamtvorhabens eingerechnet? Hinzu kommen das

1.

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Ressourcenverbrauch und dessen Konsequenzen sind auf Bundesebene zu behandeln.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 außerhalb der Bauleitplanung der politischen Entscheidung. Im Rahmen der Bauleitplanung hingegen ist die Frage nach dem Vorrang Teil der Abwägung und steht der rechtlichen Klärung offen. Ein Verstoß gegen die Verfassung ist damit nicht verbunden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz folgt der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) und ist korrekt. Das Schutzgut Boden wird hier impliziert, eine separate Ökopunkteermittlung wie durch die (nicht verbindlich anzuwendende) Zusatzbewertung Landschaft erfolgt nicht. Es sei darauf hingewiesen, dass die KV diese im Rahmen der Bauleitplanung keinerlei Verbindlichkeit besitzt, der Planungsträger mithin auch andere Verfahren einsetzen oder auf solche ganz verzichten könnte.

Abbaggern sowie einige tausend LKW-Fahrten, um den Boden wegzuschaffen. Wie sieht hier die Ökopunktebilanz aus? Mir ist nicht einsichtig, warum eine solche Maßnahme inklusive des Transportaufwands kein Ökopunktepreisschild tragen soll.

Thema Feldhamstervorkommen:

4. Auf S. 24 des Umweltberichts ist zu lesen: "Da Hinweise auf das Vorkommen des Feldhamsters westlich des Plangebietes in einer Entfernung von mehr als 700 m vorliegen und das NATUREG HESSEN Vorkommen südwestlich von Wölfersheim zugrunde legt, wurden der Standort selbst sowie die umliegenden Äcker im Jahr 2017 auf das mögliche Vorkommen dieser Art geprüft. Der Feldhamster weist in den hessischen Vorkommensgebieten einen sehr unterschiedlichen Erhaltungszustand auf. Im Raum zwischen Wölfersheim und Schwalheim ist er als ungünstig einzustufen. Die Art ist ungeachtet dessen artenschutzrechtlich relevant.

Da im August bereits einige der Äcker im Eingriffsgebiet gepflügt waren, war eine vollständige Nacherntekartierung nicht mehr möglich. Kompensiert wurde dieses Manko durch die Ausweitung der Untersuchungsflächen auf benachbarte Schläge. Letztlich konnten bei den beiden Begehungen im April und August keine Fallröhren von Hamstern nachgewiesen werden. Daraufhin wurden die Flächen im Folgejahr nochmal auf mögliche Vorkommen des Feldhamsters untersucht.

Im Frühjahr 2018 wurden auf Flst. 76, Flur 15 der Gemarkung Berstadt mehrere verdächtige Röhren mit einer Falltiefe bis zu 60 cm entdeckt. Diese lagen zumindest teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zur Klärung wurde hier am 2. Mai eine Wildkamera aufgestellt. Es ergaben sich jedoch keine Hinweise auf Aktivitäten von Feldhamstern, sodass die Erdlöcher auf das Wirken von Wühlmäusen (evtl. Schermaus) zurückzuführen sind. Die Nacherntekartierung fand aufgrund der versetzten Mahdtermine bei zwei Begehungen statt. Beim Vergleich von Fotoaufnahmen der Röhren aus Frühjahr und Sommer waren keine Unterschiede erkennbar, die auf Aktivitäten von Feldhamstern schließen lassen. So wurde einfallendes Bodenmaterial nicht aus den Röhren entfernt, so dass die Falltiefe im Vergleich zum Frühjahr deutlich geringer war. Ein rezentes Vorkommen des Feldhamsters ist somit unwahrscheinlich."

Und auf S. 25: unter "Vorzusehende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen":

"V1 Die Erschließungsarbeiten sind unter einer Umwelt-Baubegleitung durchzuführen, um mögliche Feldhamster-Vorkommen baubegleitend zu überprüfen. Sollte ein solches Vorkommen angezeigt sein, ist ein Baustopp vorzunehmen bis die Umsiedlung der Tiere auf geeignete Flächen erfolgt ist."

Mich wundert an dieser Aussage sehr die Eingangseinschätzung, dass der Erhaltungszustand zwischen Wölfersheim und Schwalheim als "ungünstig" einzustufen sei. So war am 02.05.2019 in der Wetterauer Zeitung zu lesen: "Graue Wolken hängen zwischen Dorheim und Melbach. Es nieselt, als sechs Gestalten mit Kapuzen langsam über ein Feld gehen, den Blick gesenkt. Auf dem Boden des noch grünen Getreideackers suchen sie nach acht Zentimeter großen Löchern, unter denen sich bis zu zwei Meter tiefe Röhren verbergen: die Heime der Feldhamster. "Im letzten Jahr fanden wir rund 30 Baue", sagt Melanie Albert, die die Gruppe leitet. 'Im Frühjahr sehen wir, ob die Hamster aus dem letzten Jahr überlebt haben.' Noch sind sie nicht fündig geworden, aber das Gebiet, in dem hier Hamster leben, ist groß: 7000 (Anmerkung von mir: Es soll wohl heißen 700) Hektar Feldhamsterland."

Mit "zwischen Dorheim und Melbach" ist exakt das Areal zwischen Wölfersheim und Schwalheim gemeint, das der Gutachter als für Feldhamster ungünstig einstuft. Frau Albert, hauptamtlich für die Arbeitsgemeinschaft Feldhamsterschutz (AGF) in Hessen tätig, dagegen fand dort 30 Baue. Die beiden Aussagen widersprechen sich so extrem, dass ich an der Arbeit des Gutachters zur Kartierung eines möglichen Feldhamstervorkommens auf dem Planareal zweifle. Deshalb ist auch die in der "Vorzusehenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme" beschriebene baubegleitende Überprüfung unzureichend.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch der Nachweis von 30 Bauern besagt leider noch nichts über den Erhaltungszustand der Art in einem größeren Gebiet, da Feldhamster – je nach angebaute Feldfrucht – von Jahr zu Jahr andere Vorkommensschwerpunkte bilden können und eine stabile Population weit-aus mehr Tiere zum Überleben braucht. Selbst 700 ha sind für den Feldhamster kein sicheres Refugium. Die Aussagen im Artenschutzbeitrag stehen deshalb nicht im Widerspruch zu der geschilderten Beobachtung. Nicht zuletzt aus dem genannten Grund erfolgen seit dem Frühjahr weitere Begehungen im Plangebiet.

Meine klare Forderung lautet daher (obwohl die auf dem Gebiet bereits stattfindenden Maßnahmen auf potentielle Feldhamster eher vertreibend wirken): Eine Überprüfung der Aussagen des Gutachters zum Nicht-Vorkommen des Feldhamsters durch die Arbeitsgemeinschaft Feldhamsterschutz. Und zwar sowohl auf dem Planareal als auch auf benachbarten Flächen!



- [REDACTED]
1. Ich beanstande die willkürliche, anschlagsartige Entscheidungsfindung. Schade um unseren guten Ackerboden. Der Gebäudekomplex verschandelt die schönen Blicke in unserer Aue. Ich befürchte noch mehr Verkehr durch unsere Orte Echzell, da der Weg kürzer ist und damit für REWE Kosten gespart werden können.
- [REDACTED]

2. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die genannten Belange – Verkehr, Verbrauch wertvollen Ackerlandes, Landschaftsbild, Beteiligung - wurden bereits in der Mustereinwendung des BUND, der sich die Stellungnehmerin anschließt, aufgeführt. Die Abwägung und Behandlung der vorgebrachten Argumente kann der Beantwortung der BUND-Mustereinwendung entnommen werden.

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.

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.

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

1.

Ich beanstande die willkürliche, anschlagsartige Entscheidungsfindung. Schade um unseren guten Ackerboden. Der Gebäudekomplex verschandelt die schönen Blicke in unserer Aue. Ich befürchte noch mehr Verkehr durch unsere Orte Echzell, da der Weg kürzer ist und damit für REWE Kosten gespart werden können.

3.

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vgl. vorherige Stellungnahme Nr. 2.

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

ergänzende Einwendungen:

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.

Meine tägliche Erfahrung mit dem bestehenden Lager Hungen zeigt, dass die LKW-Fahrer nicht, wie von den Planern behauptet, den „Umweg“ über die Autobahnen A 45 und A 5 ins Rhein-Main-Gebiet fahren (die A 5 ist ja ab dem Rimbacher Kreuz schon jetzt überlastet, es gibt fast täglich Staus), sondern – teilweise in Kolonnen – die „Abkürzung“ über die B 455 und B 3 nehmen. 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, erheblich verlasten, so dass starker innerörtlicher Ausweichverkehr auch in der Ortsdurchfahrt Dorheim zu erwarten ist.

1. Die Zunahme der Verkehrszunahme durch das Logistikzentrum würde also die Lärmbelastung unseres Hauses und Grundstücks zumutbar verstärkt.
2. Ich würde das ökologisch bedeutsame Streuobstgebiet Dorheimer Wingert direkt an der B 455 stark verlärm, die dort lebenden Tiere, vor allem gefährdete Vogelarten, würden gestört. Dies verstößt gegen § 39 (1) 1. und 3. sowie § 4 (1) 2. BNatSchG und die Europäische Vogelschutzrichtlinie.

Vorname: [REDACTED]

Nachname: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

PLZ: [REDACTED]

Telefonnummer: [REDACTED]

Unterschrift: [REDACTED]

4. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Hinweise werden 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 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.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.

Seite 3 zur Stellungnahme von [REDACTED]

Ergänzende Einwendungen:

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, den „Umweg“ über die Autobahnen A 45 und A 5 ins Rhein-Main-Gebiet fahren (die A 5 ist ja ab dem Gambacher Kreuz schon jetzt überlastet, es gibt fast täglich Staus), sondern – teilweise in Kolonnen – die „Abkürzung“ über die B 455 und B 3 nehmen. 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, erheblich überlasten, so dass starker innerörtlicher Ausweichverkehr auch in der Ortsdurchfahrt Dorheim zu erwarten ist.

1. Mit der Verkehrszunahme durch das Logistikzentrum würde also die Lärmbelastung unseres Hauses und Grundstücks unzumutbar verstärkt.
2. Auch würde das ökologisch bedeutsame Streuobstgebiet Dorheimer Wingert direkt an der B 455 stark verlärm, die dort lebenden Tiere, vor allem gefährdete Vogelarten, würden gestört.

Vorname: [REDACTED]

Nachname: [REDACTED]

Straße: [REDACTED]

PLZ: [REDACTED]

Datum: [REDACTED]

Unterschrift: [REDACTED]

5. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1 u. 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

vgl. vorherige Stellungnahme Nr. 4.



Gemeinde Wölfersheim
 Herrn Thomas Größer
 Hauptstr.60
 61200 Wölfersheim

Gemeinde Wölfersheim	
Eing.:	13. Mai 2019
Stelle	

Betr.: Logistikpark Wölfersheim A 45, 3. Offenlage

1.

Ich lehne den Entwurf für den vorgeschlagenen Bebauungsplan ab.

Die Zerstörung von Ackerland und Landschaftsbild bedeutet eine Reduzierung der Möglichkeit von Produktion von Lebensmitteln und damit der Versorgung der Bevölkerung – und das für ein weiteres Wachstum des ohnehin schon teilweise ins Groteske gewachsenen Konsums.

Die Folgen einer so großflächigen Flächenversiegelung und eines so monumentalen Bauwerks sind nicht absehbar, auch wenn zahlreiche Gutachten den Anschein erwecken, daß alle Folgen problemlos gelöst werden können.

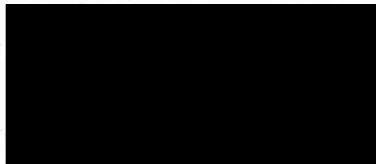
Ungeklärt erscheinen mir insbesondere

- die Frage der Abwasserentsorgung bei Regenmengen, die das Fassungsvermögen des Rückhaltebeckens übersteigen
- Folgen der Dauerbeleuchtung
- Folgen des deutlich verstärkten Verkehrsflusses. So ist mir eine Führung des ansonsten gefährdeten Fahrradverkehrs im Bereich des Logistikzentrums nicht ersichtlich. Inwieweit eine Überquerung der B455 in Höhe des Bahnübergangs noch gut möglich sein wird, ist fraglich.

Ansonsten schließe ich mich der Stellungnahme des Bundes für Naturschutz an.

Ich bitte um eine Bestätigung des Eingangs meiner Einwendung.

Wölfersheim, den



6.

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die genannten Belange – Verbrauch wertvollen Ackerlandes, Landschaftsbild, Abwasserentsorgung, Lichtemissionen, Verkehr - wurden bereits in der Mustereinwendung des BUND, der sich die Stellungnehmerin anschließt, aufgeführt. Die Abwägung und Behandlung der vorgebrachten Argumente kann der Beantwortung der BUND-Mustereinwendung entnommen werden.

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.

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

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

Ergänzende Einwendungen:

1. *Anmerkung: Der Eingang meiner Einwendung zur 2. Offenlage vom 20.01.19 wurde mir bis heute nicht von der Gemeinde Wölfersheim bestätigt (meine schriftliche Nachfrage vom 29.03. sowie meine persönliche Nachfrage am 16.04.19). Nächster Versuch.*
Sehr geehrter Herr Größer,
zur 3. Offenlage der Bauleitplanung und dem Bauvorhaben Logistikpark Wölfersheim möchte ich Ihnen hiermit meine Bedenken mitteilen.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Als Anwohner einer landwirtschaftlich geprägten Gegend, die mit der „Naherholungspere 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

7. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt nach der Beschlussfassung.

Zu 2.: 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.

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 3.: 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.

Gemeinde Wölfersheim "Logistikpark Wölfersheim A 45" – Abw. erneut § 3 Abs. 2 BauGB

verändern, es entsteht eine Landmarke. Die Sicht auf die Höhen des Vogelsbergs ist dann auch für Naherholungsgäste verbaut.

6. 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.

7. 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

Zu 4.: 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. Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen, die die Lichtabstrahlung begrenzen werden.

Zu 5.: 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 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 6.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die grundlegenden Belange zur Standortwahl wurden bereits in der Stellungnahme des BUND gewürdigt, der sich die Stellungsnehmerin 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 7.: 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.
 - **Die geplanten Änderungen verstoßen gegen das Baugesetzbuch, § 1 (5).**
Eine geordnete städtebauliche Entwicklung findet nicht statt, im Gegenteil, die Zersiedelung der Gemeinde Wölfersheim wird durch ein weiteres Gewerbegebiet, auf der grünen Wiese, ohne jegliche Anbindung weitergeführt.

Definition Städtebau:.....Nach einem erweiterten Verständnis umfasst der Begriff des Städtebaues die „Gesamtheit der planenden, ordnenden und baulichen Maßnahmen zur räumlichen Gestaltung in Stadt und Land, die darauf gerichtet sind, in Durchsetzung gesellschaftspolitischer Ziele die Voraussetzungen für das Zusammenleben der Menschen in einer ihnen gemäßen Umwelt zu schaffen“.
2. Die zum Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird nicht gewährleistet.
Eine menschenwürdige Umwelt wird durch das Errichten einer der größten Lagerhallen in Deutschland, mit ca. 3.234.000 m² umbauten Raum mitten in der freien Landschaft nicht mehr sicher gestellt.
3. Die natürliche Lebensgrundlage einer der besten Parabraunerden der Erde, also ein Boden der allerbesten Güte, wird für immer der Menschheit entzogen.
Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, insbesondere mit landwirtschaftlichen Flächen. Dies findet nicht statt. > **Verstoß gegen Bodenschutzklausel.**
4.
 - **Die geplante Änderung verstößt gegen das Bundesbodenschutzgesetz.**
Wie ganz aktuell Herbst/Winter 2018: Die Art der derzeitigen Ausführungsarbeiten des Bauunternehmens für die Grabungen der Kreisarchäologie verstößt gegen das Bundesbodenschutzgesetz.
5.
 - **Die geplante Änderung widerspricht dem Ziel der Verminderung des Flächenverbrauches in Hessen**
6.
 - **Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz §47, den Wasserrahmenrichtlinien und dem Hochwasserschutz.**
7. Die Entnahme des Regenwassers aus dem natürlichen Kreislauf erfolgt durch dessen Abführung in Fließgewässer. Dies geschieht auf einer Fläche von über 30ha (Logistik-Zentrum incl. neu zu bauender Verkehrswege). Die Nachbargemeinde Echzell muß mit vermehrten Wassermengen rechnen. Bereits heute kommt bei Hochwasser und Starkregen aus den Kellerabflüssen der Wohnhäuser das Abwasser wieder nach oben. > **Eine derartige Überprüfung fehlt in den Unterlagen gänzlich.**
8.
 - **Das vorgelegte Entwässerungskonzept ist unzureichend, rechnerische Nachweise fehlen, eine großräumige Betrachtung zur Abführung der Wassermengen, in Bezug auf die Unterreiner außer Acht gelassen und somit ist es nicht prüfbar.**
9.
 - **Durch die Ableitung des Regens wird die Grundwasserspeicherung verhindert. Die Überbauung der 25-ha- Fläche verhindert eine flächige Wasserverdunstung. Die lokale und überregionale Kühlung in heißen Perioden wird weiter gestört. > **Unwetter werden großräumig in diesem Gebiet ansteigen.****

8. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Zu 2.: 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.

Zu 3.: 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.

Zu 4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Bodenschutzgesetz formuliert Ziele und Vorkehrungen für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, steht dem Vorhaben aber nicht entgegen. Angemerkt sei, dass die erforderlichen Genehmigungen der zuständigen Behördenvorliegen.

Zu 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Flächeninanspruchnahme richtet sich nach dem Erfordernis und entspricht somit dem Gebot der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Zu 6.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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.

10. - **Verstoß gegen BNatschG und EU-FFH-Richtlinie**
Lichtverschmutzung durch 24h - 7 Tage/Woche Betrieb; gravierende Richtungsentscheidung in Zeiten des Insektensterbens; Irritation von nachtaktiven Faltern etc. Es ist eine Beeinträchtigung von Amphibien und Reptilien der nahegelegenen Schutzgebiete zu erwarten. **>Bisher keinerlei Berücksichtigung in Planungs-, Änderungs- und Genehmigungsverfahren.**
11. Beeinträchtigung des benachbarten Großbiotops und des Naturschutzgebietes "Bingenheimer Ried" durch Eingriff in den (Grund-) Wasserhaushalt sowie die Nahrungskette der geschützten Arten.
12. - Entstehung von Belastung durch Verkehr, Schadstoffe und Lärm 7 Tage/Wo 24h Dauerbetrieb für Gemeinden Echzell; Echzell OT Bingenheim; Leidhecken; Florstadt; Florstadt OT Staden, da streckenmäßig kürzere Verbindung von A45 oder zur Umgehung bei Stau.
Die Gutachten zum Verkehr und Immission sind Großräumig gesehen nicht betrachtet und somit nicht prüfbar.
13. - Im BodenViewer Hessen
<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/in...>
ist die **Gesamtfläche!** mit den höchsten Bodenfunktionsbewertungen in einer Scala von 1 bis 5 mit 4 bis 5 eingeordnet.
In den vorliegenden Unterlagen der Offenlage ist jedoch **nur eine Teilfläche von 2/3** mit dieser hohen Bodengüte benannt.
14. - 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 Umliegungsverfahren sollen sie nun ihre Flurstücke abgeben.
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.**
15. 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.**

Zu 7.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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.

Zu 8.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Für die Entwässerungsplanung des Plangrundstücks ist zu Grunde zu legen, dass kein Niederschlagswasser vom Plangrundstück über den natürlichen Abfluss hinaus abgeleitet werden darf. Sämtliches anfallende Niederschlagswasser darf nur in der Größenordnung des Niederschlagswasserabflusses erfolgen, der auch von dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche in Richtung Waschbach abfließt.
Dies erfordert, dass sämtlicher darüber hinausgehender Niederschlagswasseranfall auf dem Grundstück zurückgehalten werden muss. Hierzu wird ein unterirdischer Rückhaltebehälter mit einem Fassungsvermögen von ca. 6.800 m³ erforderlich. Aus diesem Behälter erfolgt dann eine verminderte Abgabe in Höhe des natürlichen Abflusses, wodurch eine gleichmäßigere Wasserführung im Waschbach erreicht wird. Sämtliches bei Starkregen anfallendes Niederschlagswasser wird also auf dem Gelände zurückgehalten und in einer umweltverträglichen Menge abgegeben.

Zu 9.: 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 10.: 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.
Mit dem Ziel einer weitgehenden Vermeidung der „Lichtverschmutzung“ wurde zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials ein Gutachten, das die Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Tier einordnen und optimieren soll.

Zu 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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.

Zu 12.: 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 Konflikten mit den Grenzwerten der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit im Nahbereich des Vorhabens. Von daher ist auszuschließen, dass messbare Verschlechterungen im ferneren Bereich auftreten.

Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Angaben im Umweltbericht beziehen sich auf die Angaben des HLNUG im Boden Vierer Hessen, dem zufolge knapp 75 % der Flächen im Plangebiet einen sehr hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad besitzen. In Kap. 1.1 werden irrtümlich 2/3 genannt, in Kap. 4 wird der Anteil mit ¾ korrekt angegeben. In beiden Fällen wird die höchste Stufe der Bodenbewertung für die südöstlichen Teile des Plangebiets wegen der hier liegenden Auffüllungen nicht erreicht. Maßstabsbedingt und aufgrund der relativ groben Grundlage der Bodenschätzungsdaten sind diese Angaben aber in jedem Fall nur als näherungsweise zu verstehen.

Zu 14.: 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 15.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Standort Wölfersheim ist notwendig um auch weiterhin die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, da die Standorte Rosbach und Hungen an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen und eine zukünftige Versorgung gefährdet wäre.

Zusätzliche Einwendungen zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“

1. -Fruchtbarer Boden ist lebenswichtig. Er ist eine dünne Schicht auf unserer Erdoberfläche,

-nur 5 % des Erdmantels bestehen aus fruchtbarem Boden (sonst Meere, Wüste, Gebirge, Tundra etc.)

-und ganz besonders dieser Boden zeichnet sich mit seiner Hochwertigkeit aus, 20 Meter tiefer Lößboden, das seines Gleichen auf der Welt nicht leicht zu finden ist

- unsere Vorfahren (Kelten u. Römer) hatten gewußt, warum sie sich ganz besonders auf diesem Boden niedergelassen und gesiedelt hatten

-Damit 10 cm Boden entstehen, braucht es 2000 Jahre

- dieser Boden wimmelt vor Leben.
In einer Hand voll Erde leben mehr Lebewesen als Menschen auf der Erde, sie verwandeln organische Substanz in wertvollem Humus um und binden CO₂ und vieles mehr.

-Wissenschaftler kennen bislang nur einen Bruchteil dieser Bodenlebewesen, der Boden ist nur zu 5 % erforscht (wenn überhaupt)

-es ist ein Verbrechen an Gottes Schöpfung, Menschheit und für die nächsten Generationen, diesen Boden unwiederbringlich zu vernichten (was auch global passiert)

- ohne den Schutz der Böden wird es nicht möglich sein, eine wachsende Weltbevölkerung zu ernähren, die Erderwärmung unter 2 Grad Celsius zu halten (welch wichtig im derzeitigen Klimawandel) und den Verlust der Biodiversität zu stoppen.

9. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: 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 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.

Auf allen Ebenen ist die Erarbeitung tragfähiger Konzepte notwendig, die eine Anpassung an den Klimawandel beinhalten. Diese können jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens erstellt werden.

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 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.

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

Ergänzende Einwendungen von [REDACTED]

1.
 - 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 gelten als erwiesen. Die Bebauung dieser qualitativ hochwertigen Fläche zählt 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. durch Abholzung), was sich wiederum negativ auf die Klimabilanz auswirkt.
5.
 - 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.
6.
 - 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.
7.
 - 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 zählt somit auch negativ auf den Zusammenhalt in der Gesellschaft ein.

./.

10. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: 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. Örtliche landwirtschaftliche Betriebe werden in ihrer Existenz nicht gefährdet.

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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 Rückhalte mulde 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 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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 4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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 6.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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 7.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Unter Verweis auf die Ausführungen zu 5. 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.

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

Gemeinde Wölfersheim	
Eing.:	13. Mai 2019
Stelle	

Echzell, den 13. Mai 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 erneuten 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 Logistikprojekt soll unzweifelhaft in der Umgebung dieses unbeweglichen Kulturdenkmals errichtet werden und kann ebenso unzweifelhaft das Erscheinungsbild des kulturhistorisch einmaligen Ensembles des römischen Straßendreiecks, das das ehemalige Kastell Echzell mit der Hohen Straße Friedberg-Kloster Arnburg verbindet, erheblich beeinträchtigen. Die Beurteilung, ob das der Fall ist, ist durch die gesetzliche Regelung ausdrücklich der Denkmalschutzbehörde vorbehalten und kann nicht durch eine Stellungnahme der Gemeinde Wölfersheim im Rahmen der Abwägung, dass das Kulturdenkmal in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt sei, ersetzt werden.

Eine Genehmigung nach § 18 Abs 2 HDSchG ist aber 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.

11. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

2. 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.

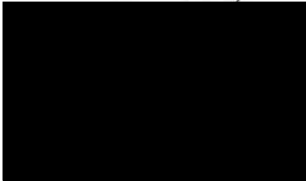
Die Erschließung des Geländes des Logistikparks ist damit nach derzeitigem Stand der Planung nicht gesichert und der Bebauungsplan wäre rechtswidrig, sollte er auf der dargestellten Grundlage beschlossen werden.

3. Unvollständige Offenlage

Ich habe im Zuge der zweiten Offenlage des Bebauungsplans unter dem Datum vom 26. Januar 2019 zu dem Bebauungsplan Stellung genommen. Bei der derzeitigen Offenlage ist diese Stellungnahme nicht offengelegt und nicht beantwortet worden.

Insofern ist die derzeitige Offenlage unvollständig und damit nicht rechtsgültig.

Mit freundlichen Grüßen,



Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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.

Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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.

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 Elke See vom 16.09.2018 auf einer Informationsveranstaltung auf dem Eczeller 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 Eczell, 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???

12. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: 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.

[Zu 3 vgl. folgende Seite]

Seite 4 zur Stellungnahme von [REDACTED]

Ergänzende Einwendungen

4. REWE vernichtet ein Stück Lebensgrundlage Wo bleibt das in der Werbung gegebene Nachhaltigkeitsversprechen?

Wir Menschen leben von dem, was auf den Äckern der Erde wächst. Wenn in Wölfersheim 30 Hektar fruchtbarster Ackerboden durch die Bebauung mit einem riesigen REWE-Logistikzentrum versiegelt wird, dann wird alleine damit schon die nachhaltige Ernährungsgrundlage von 150 Menschen für immer vernichtet. In Deutschland bestehen bezüglich Boden und Klima beste agrarische Produktionsbedingungen. Dennoch können wir unsere Bevölkerung schon heute nur zu 90 Prozent mit Nahrungsmitteln versorgen.

Auf Nahrungsmittelimporte können wir auf Dauer nicht bauen. Nur ein kleiner Teil der Landfläche der Erde steht zur Nahrungsmittelproduktion zur Verfügung - Agrarflächen sind nicht vermehrbar. Dagegen müssen wir erkennen, dass weltweit Agrarflächen durch Urbanisierung und Übernutzung zunehmend zerstört werden. Bis zum Jahr 2030 ist zudem ein Wachstum der Weltbevölkerung auf 8,4 Milliarden Menschen vorausgesagt.

Warum vernichten Menschen ihre Lebensgrundlage für ein nicht messbares Wohlstandsversprechen? Wo bleibt die Verantwortung für die nachfolgenden Generationen, wenn wir jetzt die Ackerböden des Planeten zerstören? Politik und Unternehmen können nicht von Bodenschutz und Nachhaltigkeit reden und im konkreten Einzelfall nicht handeln.

Genau das sind die Gründe, weshalb die unwiederbringliche Versiegelung von besten Ackerböden für Projekte wie das REWE-Logistikzentrum verhindert werden muss.

Wir haben keine zweite Erde. Unverzichtbar ist eine breite gesellschaftliche Debatte über die Erhaltung unserer Lebensgrundlagen - und dazu gehört ganz besonders die bis jetzt wenig beachtete Ressource Ackerboden

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Zu 3.: 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. 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.

Zu 4.: 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 außerhalb der Bauleitplanung der politischen Entscheidung. Im Rahmen der Bauleitplanung hingegen ist die Frage nach dem Vorrang Teil der Abwägung und steht der rechtlichen Klärung offen. Ein Verstoß gegen die Verfassung ist damit nicht verbunden.

11. Brandschutz: Die geplante Trinkwasserversorgung reicht für den Brandschutz nicht aus. Die Regenrückhaltung kann hierfür nicht genutzt werden. Es fehlt ein Konzept für den Brandschutz und für Havarien der Tankstelle und für LKW-Unfälle. Erforderliche Löschteiche sind nicht geplant.

Gesamtbewertung: Die Planung des Logistikparks Wölfersheim zugunsten des REWE Logistikzentrums nimmt in Kauf, die landwirtschaftliche Nutzung besonders wertvoller Böden zu 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 und des Wetteraukreises weisen auf erhebliche und grundlegende Planungsmängel hin und wurden ignoriert. Die Qualität der Darstellung (Abbildungen ohne Legende, Beschriftungen nicht lesbar, fehlende Zahlen und Tabellen, Flächenangaben nicht konsistent [z.B. Abschnitt 1.2 und 1.3] usw.) und damit die Nachvollziehbarkeit der gesamten Planung weist Mängel auf.

1. Immer wieder werden in diesem Bebauungsplan Teile der internen Planung der Firma REWE zitiert. Es fehlt dem Plan daher die Neutralität seitens der Planungsbehörde. Möglichkeiten der Festlegung, z.B. Photovoltaiknutzung, Dachbegrünung, Gestaltung der Außenanlagen, werden nicht genutzt - hier werden nur Anregungen formuliert. Der Bebauungsplan widerspricht den Vorrangregelungen der Regionalplanung und kann unseres Erachtens nicht bestandskräftig werden. Zahlreiche Planungsunterlagen der Firma REWE und Teile der Gutachten (z.B. Knotenpunktählung des Verkehrsgutachtens) wurden nicht öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher unvollständig durchgeführt worden.

Gezeichnet: BUND Landesverband Hessen e.V. und Kreisverband Wetterau - Dr. Werner Neumann, Geleitsstraße 14, 60599 Frankfurt am Main / NABU Kreisverband Wetterau – Dr. Doris Jensch, Wirtsgasse 1, 61194 Niddatal / Bürgerinitiative Bürger für Boden - Anette Breit, Lindenstraße 24, 61209 Echzell Ich schließe mich dieser Stellungnahme an:

[Redacted signature]

13. [Redacted]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung nicht geteilt.

Gemeinde Wölfersheim
Mitglieder des Gemeindevorstandes
und der Gemeindevertretung
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim



09.05.2019

**Stellungnahme und Einwendung zum Bebauungsplan
„Logistikpark REWE“ in Wölfersheim an A45
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauBG
Erneute Offenlage ab 08.04.2019**

Sehr geehrter Bürgermeister See,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeindevorstandes und der Gemeindevertretung,

auch wenn ich kein Bürger der Gemeinde Wölfersheim bin, erlaube ich mir, aufgrund meines privaten Bezugs zu Wölfersheim, zum o.g. Thema Stellung zu beziehen.

Unser allerkostbarstes Gut ist der Boden, auf dem wir leben und von dem wir uns ernähren.

1. Wohin soll uns das Streben nach immer mehr Wachstum noch führen? Boden in der Wetterau ist endlich. Insofern sollten wir in der gesamten Wetterau gemeinschaftlich Verantwortung für die Zukunft unserer Kinder und Enkel tragen.
2. Voraussetzung dafür wäre ein toleranter Umgang mit dem in Sie durch Kommunalwahl bzw. Bürgermeisterwahl gesetztes Vertrauen. Von außen betrachtet kann ich den Umgang mit Ihren Wählern nicht nachvollziehen.
3. Der Informationsfluss begann viel zu spät, Transparenz wurde unterbunden. Auf Ihrer einzigen öffentlichen Veranstaltung diesbzgl. wurde kein Raum für ausreichend Diskussionen gelassen.
4. Die zuerst vor dem Rathaus abgehaltene öffentliche Versammlung der Gegner wurde dort nicht mehr geduldet und musste auf den Parkplatz hinter dem Rathaus ausweichen, „aus den Augen – aus dem Sinn“.
5. Anträge der Grünen auf Offenlegung des Verfahrens wurden mehrfach abgelehnt und das Recht dazu erst durch Klageeinreichung der Grünen und Urteilsverkündung untermauert.
Während noch so viele Fragen offen sind, und der Widerstand steigt, verteilen Sie
6. Wurfendungen mit leeren Worten und versuchen die Wölfersheimer Bürger für dumm zu verkaufen.
7. Hätte man die Bürger mit Offenheit von Anfang an mit in das Projekt einbezogen, hätte die Planung evtl. durch ein Ideenaustausch beiderseits davon profitieren können.

14. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: 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.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

Zu 3.: 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.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

[Zu 5 – 7 vgl. folgende Seite]

8. Ich kann nach wie vor keinen Gewinn für die Gemeinde Wölfersheim durch den Bau des Logistikparks von REWE erkennen.
Es werden – wie nun schon mehrfach hin und her diskutiert – KEINE neuen Arbeitsplätze entstehen. Gewerbesteuereinnahmen können auch nicht locken, da der Sitz von REWE in Hungen ist und dort bleiben wird.

Demgegenüber stehen erhebliche Belastungen der Umwelt und der Wölfersheimer Bevölkerung (s. Auflistung der BI „Bürger für Boden“).

Die Kommune wird keinesfalls davon profitieren.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit!

Mit freundlichen Grüßen



Zu 5 bis 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Inzwischen hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof bestätigt, dass auf den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Gemeindevertretung kein Akteneinsichtsausschuss einzurichten war. Mit Bürgerinformationsveranstaltungen und der Einrichtung eines Umweltbeirats geht die Bürgerbeteiligung im vorliegenden Verfahren über die gesetzlichen Erfordernisse hinaus.

Zu 8.: 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. Der Standort Wölfersheim ist notwendig um auch weiterhin die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nach § 1, Abs. 6 Nr. 8a zu gewährleisten, da die Standorte Rosbach und Hungen an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen und eine zukünftige Versorgung gefährdet wäre.

Zu den

"Textlichen Festsetzungen" des Bebauungsplans

:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

1.

Die hier eingeräumte Möglichkeit der Einrichtung von Verkaufsflächen ist zu streichen.

Begründung: Auf S. 4 des Umweltberichts ist zu lesen, dass es ein "für eine Pkw-Nutzung ausgelegtes Parkdeck (750 Stellplätze)" und "weitere 95 Pkw-Stellplätze" geben wird. Zusammen sind das 845 Pkw-Stellplätze. Diese Zahl erscheint bei prognostizierten 550 Beschäftigten plus 25 Auszubildenden, die noch dazu im Mehrschichtbetrieb arbeiten, völlig überdimensioniert.

Deshalb steht die Befürchtung im Raum, dass auf dem Gelände des Logistikzentrums auch ein Supermarkt oder ein Rewe-Center entstehen könnte. Wir erinnern daran, dass es schon einmal vor ein paar Jahren Bestrebungen von Rewe gab, im Norden Berstads an der Kreuzung der B489 und der B455 einen, allerdings kleinen, Supermarkt errichten zu wollen.

Um diese Befürchtung auszuräumen, ist die genannte Passage zu streichen, besser noch, es ist ausdrücklich festzuhalten: "

Die Einrichtung von Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe ist nicht gestattet."

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

"3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Zulässig sind ausschließlich Stabgitterzäune in grau oder grün bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Sichtschutzelemente sind unzulässig. Sofern die Grünfläche nach 3.2, auf der die Einfriedung erfolgt, eine Breite von mindestens 7 m aufweist, hat der zur äußeren Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von mindestens 5 m zu wahren, sonst von 3 m."

2.

Dazu möchten wir bemerken: Der Satz "Sofern die Grünfläche (...), auf der die Einfriedung erfolgt, (...), hat der zur äußeren Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von (...) zu wahren (...)" ist völlig unverständlich. Wer ist "der", der einen Abstand zu wahren hat?

15.

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung Ziffer A 1.1.1 der Textlichen Festsetzungen verfolgt das Ziel auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe an dieser Stelle auszuschließen! Sie schränkt hier die in einem Gewerbegebiet grundsätzlich bestehenden Möglichkeiten dort Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zu errichten weiter ein.

Neben den REWE-Mitarbeitern (550 Angestellte + 20 Auszubildende) sind auch Stellplätze für Dienstleister, Besucher und Fremdfahrer vorzusehen, die mittels eigener Pkws anreisen. Darüber hinaus überlappen sich Stellplatznutzungen im Falle von Schichtwechseln, d.h. die Pkw-Stellplätze der endenden Schicht sind noch belegt und gleichzeitig erreichen die Mitarbeiter der folgenden Schicht das Plangrundstück. Auch für diesen Fall sind ausreichende Stellplätze vorzuhalten, um Staus infolge von Parksuchverkehren zu vermeiden.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Arten der Einfriedung, wie sie in der Begründung Ziffer 5.3 genannt sind, sind in den textlichen Festsetzungen präzisiert als Stabgitterzäune.

Die textlichen Festsetzungen sind maßgebend.

Die Festsetzung bedeutet schlicht, dass der zu errichtende – Zaun- (der redaktionelle Fehler wird korrigiert) in Abhängigkeit zu der Breite der ebenfalls im Bebauungsplan (vgl. Plankarte) festgesetzten Grünfläche mindestens 3m bzw. dort, wo die Grünfläche breiter (min. 7m) ist, mindestens 5m Abstand von der äußeren Grenze des Plangebiets zu halten hat.

Der festgesetzte Mindestabstand führt dazu, dass der weitaus größte Teil der betroffenen Pflanzflächen außerhalb des Zaunes liegen wird. Aus betrieblichen Gründen wäre eine Errichtung des Zaunes auf der Grenze zwischen Gewerbegebiet und Pflanzfläche mit einer Gefährdung der Betriebsabläufe auf der hier vorgesehenen Umfahrung verbunden.

Gemeinde Wölfersheim "Logistikpark Wölfersheim A 45" – Abw. erneut § 3 Abs. 2 BauGB

3. Außerdem wird hier Bezug genommen auf "die Grünfläche nach 3.2". Dazu stelle ich fest, dass es in den "Textlichen Festsetzungen" nur einen Punkt 3.2 gibt (unter C) Kennzeichnungen und Hinweise), der aber mit Grünflächen nichts zu tun hat. Insofern ist der Bezug auf "die Grünfläche nach 3.2" nicht nachvollziehbar.

Zur
Begründung zum Bebauungsplan
Kapitel "3.5 Ortsrandeingrünung"

Auf S. 21 ist zu lesen:

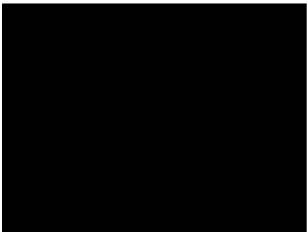
"Darüber hinaus soll die Einfriedung möglichst weit nach innen verlegt werden, sodass der Grünstreifen außerhalb der Einfriedung von Wildtieren als Rückzugsraum genutzt werden kann und der Zaun bei der Feldarbeit auf den direkt angrenzenden Feldern keine Behinderung darstellt. (vgl. auch Textliche Festsetzung Ziffer B 3.1)"

4. Abgesehen davon, dass die Textliche Festsetzung unter 3.1 nicht verständlich ist, lässt sie nach unserer Auffassung auch keine verbindliche Regelung erkennen, die eine Innenverlegung der Einfriedigung und einen Grünstreifen außerhalb der Einfriedigung festsetzt. Es ist also zu bemängeln, dass das in der Begründung auf S.21 Behauptete nirgendwo rechtsverbindlich gemacht wird.

Kapitel "10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz"

5. Die in diesem Kapitel zum Thema Frischwasserbedarf, Brauchwassernutzung und Schmutzwasser gemachten Aussagen sind nicht verständlich.

So soll eine Tagesmenge von 3 m³/h Frischwasser von der OVAG bezogen werden können. Sie soll sich auf Grund von Brauchwassernutzung auf 1,5 m³/h halbieren. Dagegen steht eine Tagesmenge an Schmutzwasser von 15 m³/h. Da das Regenwasser gesammelt und gedrosselt in einen geplanten Regenwasserkanal abgegeben werden soll, ist zu erklären, wo der enorme Unterschied zwischen der Tagesleistung an Schmutzwasser zur Summe aus Frischwasserbezug und Brauchwassernutzung herkommt. Um welche geschätzten 12 m³/h Tagesmenge Schmutzwasser, die nicht aus den Quellen Frischwasser, Brauchwasser und letztendlich auch Regenwasser stammen, handelt es sich hier und wo kommen sie her?



Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die betreffende Festsetzung findet sich im Bebauungsplan zur zweiten Offenlage unter A 4.2. Der redaktionelle Fehler wird korrigiert. Er hat wie unter „zu 2“ weder Auswirkungen auf die sachlich richtige Herleitung der Festsetzung im Bebauungsplan, noch behindert er das Verständnis der Festsetzung oder deren Rückverfolgung in Fachbeitrag und Begründung. Er ist damit unerheblich.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Ergänzung des Wortes „dieser“ in Festsetzung B 3.1 ist die Rückverlegung der Einfriedung eindeutig vorgegeben.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Jahresbedarf an Wasser liegt bei 25.000 m³. Bezogen auf eine Jahresstundenzahl von 8.760 Stunden ergibt dies eine mittlere Verbrauchsmenge von 3 m³/h. Darin enthalten ist sowohl Trinkwasser aus der öffentlichen Leitung als auch Anteile aus der Brauchwassernutzung. Bei den 3 m³/h handelt es sich also um einen Mittelwert.

Unterschiedliche Abnahmemengen sind je nach Jahreszeit (Kühlung etc.) möglich, jedoch ändert sich hierdurch der Mittelverbrauch nicht.

Mit dem vorbeschriebenen Wasser werden Verdunstungsverflüssiger, Kühlanlagen etc. betrieben. Das hierzu benötigte Wasser wird zum überwiegenden Teil verdunstet und damit nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Bei der Angabe zu dem abzuleitenden Schmutzwasser von 15 m³/h handelt es sich um einen Spitzenwert, der nur bei außerordentlichen Konstellationen anfällt. Das ist bei der Dimensionierung des Leitungssystems zu berücksichtigen.

16. [REDACTED]

Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: 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.

Es wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Neben den betriebswirtschaftlichen Aspekten war auch, aufgrund der zu erwartenden Verkehrsströme, die unmittelbare Nähe zur Autobahn von großer Bedeutung. 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 nahezu vollständig erfüllte.

[REDACTED]
An: Grosse, Thomas

Betreff: Protest und meine Stellungnahme

Hallo Herr Bürgermeister See,

Sie laden auf Ihrer Homepage dazu ein, die Gemeinde Wölfersheim mit Ihnen zusammen liebenswert und lebenswert zu gestalten.

Im Anhang finden Sie auch meinen Protest gegen das geplante noch größere Logistikzentrum von Rewe auf Ihrem Gemeindegrund. Die Ihnen bestimmt schon zu Genüge bekannten Seiten wurden eingescannt und gelten mit meiner Adresse hier in der E-Mail ohne Unterschrift – wie es auch auf Ämtern üblich ist.

1. Ich fand letztes Jahr in der großen Trockenheit im Sommer haben die Erdbeeren aus der Wetterau erstaunlich gut und wunderbar geschmeckt – nicht nur besser als die direkt vom Erdbeerfeld vor meiner Haustür in Gießen – sondern es wuchsen die Erdbeeren überhaupt besser als hier. Das liegt an dem guten Boden!
2. Ich finde auch, dass Logistikzentren – wenn sie schon sein müssen – direkt neben der Autobahn stehen sollten. Das bringt kürzere Wege und reduziert auch noch den Autobahnlärm für angrenzende Wohngebiete. Ein solches Zentrum mitten in eine sehr grüne Fläche zu bauen ist weder schön, noch vermindert es Lärm oder Abgase. Ich gehe sehr gerne spazieren und suche dann auch die „grüne Fläche“ – das tut jedem Menschen gut und sollte deshalb aus psychotherapeutischer Sicht erhalten bleiben.

Bitte überdenken Sie noch einmal Ihre Pläne und lassen Sie sich nicht von Lobbyisten und wirtschaftlichen Interessen zu Kompromissen verleiten, die letztlich für uns und unsere Kinder schädlich sind.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]
[REDACTED]