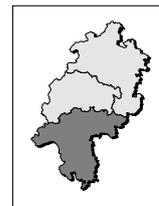


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 38.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 30.06.2017 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -8-	Anlagen : -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------------------	------------------

**Antrag der Gemeinde Wölfersheim auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG
für die Ausweisung eines Gewerbegebietes „Logistikpark Wölfersheim A 45“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom 30.05.2016 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Gemeinde Wölfersheim

**Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010)
gemäß § 8 Abs. 2 HLPG₂₀₁₂
für die Ausweisung eines Gewerbegebiets
„Logistikpark Wölfersheim A 45“**

Stand 05/2017

KURZFASSUNG

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dr. Jochen Karl und Dipl.-Ing. agr. Günter Schwab, IBU

Zusammenfassung

Die Gemeinde Wölfersheim beantragt eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010. Um im zukünftigen „Logistikpark A 45“ im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Gewerbegebiet ausweisen zu dürfen, ist die Inanspruchnahme von insgesamt rd. 40 ha *Vorranggebiet für Landwirtschaft* erforderlich. Durch diese Abweichung vom Ziel der Raumordnung kann das Gebiet auf der Ebene der Regionalplanung nach bauleitplanerischer Umsetzung der Abweichung zu einem *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe* werden. Gleichzeitig wird eine Teilfläche (*Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung*) mit einer Größe von 11,8 ha zurückgegeben und steht dann zur Ausweisung als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* zur Verfügung.

Der Bebauungsplan „Logistikpark A 45“ umfasst insgesamt einen räumlichen Geltungsbereich von rd. 40 ha. Die Abweichung bezieht sich auf landwirtschaftliche Flächen (*Vorranggebiet für Landwirtschaft*), um so das Planungsrecht für ein Gewerbegebiet von 30 ha für die Ansiedlung eines Logistikbetriebs und ein Gewerbegebiet mit einer Größe von 10 ha zu schaffen.

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sieht für diesen Bereich *Vorrangfläche für Landwirtschaft* (rd. 36,9 ha) sowie *Grünflächen – Sportanlagen* (rd. 3,1 ha) vor. Die Fläche wird mit der Signatur *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* und mit der Signatur *Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten* überlagert.

Insgesamt bedeutet das, dass durch die Planung 36,9 ha *Vorranggebiet für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden. Nach Rückgabe von landwirtschaftlicher Fläche (*Vorrangfläche für Landwirtschaft*) in einer Größe von 11,8 ha verbleibt ein Verlust von 25,1 ha landwirtschaftlicher Fläche. Für die im Gemeindeteil für die Gemeinde Wölfersheim aufgeführten Tabellenwerte des RPS/RegFNP 2010 bedeutet das eine über den zugewiesenen Anteil an Gewerblichen Bauflächen hinausgehende Inanspruchnahme von 11,1 ha und somit Gewerbliche Bauflächen (Bestand und Planung) von insgesamt 93,1 ha statt 82 ha, wie im RPS / RegFNP 2010 verankert.

Die Fläche wird zu 75 % durch ein konkretes Projekt in Anspruch genommen. Eine entsprechende Darstellung erfolgt bereits auf Ebene des RegFNP. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird diese Darstellung als Festsetzung fortgeführt.

Die Gemeinde Wölfersheim befindet sich 40 km nördlich von Frankfurt am Main in der Wetterau unweit der Städte Bad Nauheim und Friedberg (Hessen). Wölfersheim liegt an der A 45 und verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Spielplätzen sowie Bürgerhäusern und Sportanlagen. Die Naherholungsgebiete Wetterauer Seenplatte, Niddastausee und Vogelsberg liegen in direkter Nähe. Somit vereint die insgesamt fünf Ortsteile umfassende Gemeinde sowohl Metropolen- als auch Naturnähe.

Die nahegelegenen REWE-Lagerstandorte Rosbach v.d.H. und Hungen sind mittlerweile an ihre Kapazitäts- und Produktivitätsgrenzen gekommen, eine Erweiterung ist nicht möglich, sodass in Wölfersheim ein modernes Lebensmitteldistributions- und Logistikzentrum mit einer Lagerfläche von ca. 100 000 Quadratmetern für alle Sortimentsbereiche auf einer Grundstücksfläche von 300.000 Quadratmetern gebaut werden soll.

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

Das Lager Wölfersheim soll im Sinne energie- und ressourcenschonender Konzepte neue Maßstäbe setzen. Die Materialverwendung und die Bauausführung des Lagers werden nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) erfolgen und das Lager als sogenanntes Green Building errichtet. Das ohnehin mit „Grünstrom“ betriebene Lager wird im Bereich Gebäude- und Anlagentechnik auf neueste, effiziente und umweltfreundliche Konzepte setzen. Dazu zählen Solarstrom, Wärmerückgewinnung, LED-Beleuchtung, E-Anschlüsse LKW-Laderaumkühlung etc. Die Gestaltung der Außenanlage wird in Zusammenarbeit mit dem NABU entwickelt und entsprechend umweltfreundlich/umweltfördernd ausgeführt. Mit den eingeplanten Erweiterungsflächen ist das neue Logistikzentrum in Wölfersheim für eine Nutzungsdauer von mindestens 30 Jahre ausgelegt.

Aus dem Zusammenschluss der beiden Lager ergeben sich mehrere Vorteile: Alle Sortimente (TS, TK, O+G, Frische, Fleisch) werden an einem Standort vereint. Der Lkw-Querverkehr (Leergut- und Shuttle-touren) zwischen den Altstandorten entfällt. Sortimentskombinationen ermöglichen eine effizientere Tourenplanung, Stichwort verbesserte Frachtraumausnutzung. Durch bereichsübergreifende Kommissionierung verbessert sich darüber hinaus auch die Transporthilfsmittelauslastung. Ferner entstehen Synergien bei der Lagerbewirtschaftung bzgl. Personal, Technik, Infrastruktur, Bewachung etc.

Östlich der geplanten Logistikfläche sollen ca. 10,0 ha "Gewerbliche Baufläche" dargestellt werden, damit Gewerbebetriebe von etwaigen Synergieeffekten des Logistikparks profitieren können. Auch wirtschaftlich ergeben sich für die Gemeinde Wölfersheim und die umliegende Kommunen Vorteile aus dem Bau des Logistikzentrums: Insgesamt sollen 550 Arbeits- und 20 Ausbildungsplätze entstehen, womit die Arbeitsplätze in der Region erhalten bleiben. Zudem wird die Zusammenarbeit mit regionalen Produzenten, lokalen Erzeugern Landwirten weiter ausgebaut.

Das für das REWE-Logistikzentrum vorgesehene Gebiet befindet sich an der B 455 zwischen Wölfersheim und Berstadt. Nordwestlich des Gebietes verläuft die B 455, im Südwesten begrenzt die Kreisstraße K 181 nach Echzell die Fläche und südöstlich grenzt sie an die Gemarkungsgrenze zu Echzell. Das Gebiet ist durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung geprägt, es besteht aus einem Mosaik aus intensiv genutzten Ackerflächen und Feldwegen, eine Grünfläche (Sportanlage) und randliche Gehölzbestände entlang der im Nordwesten vorbeiführenden Bundesstraße und der Autobahnanschlussstelle Wölfersheim.

Unmittelbar westlich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe (der Römerhof und der Marienhof (Putenmastbetrieb) mit Nebenanlagen im Gemeindegebiet von Echzell. Ein Teilgebiet von ca. 3,1 ha Größe ist bisher als "Grünfläche, Sportanlage" im Plan dargestellt und aktuell mit einem Modellflugplatz belegt. Der Verein ist bereits informiert und die Standortsuche erfolgt gegenwärtig. Präferiert wird allerdings ein Standort auf der benachbarten Echzeller Gemarkung.

Das Änderungsgebiet "Logistikpark Wölfersheim A 45" liegt ferner im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerflächen". Im "Vorranggebiet für Landwirtschaft" hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Somit weicht die Planung einer "Gewerblichen Baufläche" mit einer Größe von ca. 40,0 ha von den Zielen der Raumordnung ab.

Der größte Teil der Flächen im Siedlungserweiterungsgebiet ist von Nicht-Landwirten an Landwirte verpachtet. Nach derzeitigem Kenntnisstand (Gemeinde Wölfersheim und Land+Forst, April/Mai 2017) aus den Rückläufen der Eigentümeranschriften und –gespräche sind die Flächen im Plangebiet „Logistikpark Wölfersheim A 45“ an neun Landwirte verpachtet, wovon fünf Landwirte selbst auch Eigentümer sind. Der flächenmäßig größte Bewirtschafter im Gebiet hält eine Fläche von ca. 7,8 ha.

Es zeichnet sich ab, dass einzelne Bewirtschafter (Eigentümer und Pächter) durch die Gebietsentwicklung Flächenverluste erleiden, die zwischen 5 und 10% der bewirtschafteten Betriebsfläche verlieren werden. Dies muss selbstverständlich ausgeglichen werden, damit betroffenen Betriebe nicht ihrer Existenz gefährdet werden. Es gibt mindestens einen betroffenen Betrieb, der aufgrund seiner Struktur (Gesamtgröße und Alter des Betriebsinhabers) nicht mehr betriebswirtschaftlich nachhaltig am Markt bestehen kann. Mit diesem wird Kontakt aufgenommen, um gemeinsam ein Übergangskonzept zu entwickeln, das den Betriebsinhaber in die Lage versetzt, ohne Einkommensverlust früher als gesetzlich vorgesehen den Betrieb auslaufen lassen zu können. Es wird generell versichert, dass im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entsprechend entgegengetreten wird.

Der Logistikpark Wölfersheim A 45 soll an die K 181 angebunden werden und über die B 455 eine nahegelegene Verbindung zum Autobahnanschluss Wölfersheim (BAB 45) besitzen. Durch die Zusammenlegung der REWE-Lager werden die Ortsdurchfahrten langfristig entlastet. Quer- und Leergutverkehr kann durch das energie- und ressourcenschonende Konzept verringert werden.

REWE selbst gibt die Zahl der Gesamtfahrten bei der Verkehrserzeugung durch Rewe mit 2756 KFZ pro Tag an (jeweils 1378 Ein- und Ausfahrten). Davon entfallen 1188 Fahrten auf den LKW-Verkehr, die Zahl der PKW-Fahrten beträgt 1568. Als Basis für die Auswertung des Verkehrs des REWE-Fuhrparks sowie des Verkehrs der Lieferanten wurden die Daten der Kalenderwoche 46/2016 herangezogen. Die Touren dieser Woche wurden im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung der Durchschnittsverkehre um 10% beaufschlagt. Der anliefernde Verkehr wird dabei zu 70% aus Richtung Gambacher Kreuz kommend und zu 30% aus Richtung Hanau kommend aufgeteilt. Ferner wird eine Steigerungsrate von ca. 25% für 2025 unterstellt.

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

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

Die angestrebte Flächenneuausweisung ist städtebaulich erforderlich, da hierdurch ein integrierter Logistikstandort mit Anbindung an überregionale Verkehrsachsen entstehen kann, welcher aufgrund wachsender Verkehrsströme notwendig ist. Im Gebiet der Gemeinde stehen keine anderen Planungsflächen für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung. Die ca. 11,8 ha große gewerbliche Potentialfläche "Industrie- und Gewerbegebiets Wohnbach" wird im Rahmen dieses Änderungsverfahrens im Zuge eines Flächenausgleichs zurückgenommen. In den beiden Gewerbegebieten (Berstadt und Wölfersheim) stehen lediglich kleinere Potentialflächen, welche vorwiegend Betriebserweiterungen dienen, zur Verfügung.

Im Gebiet der Gemeinde gibt es insofern gewerbliche Potentialflächen, allerdings sind diese vorwiegend für Betriebserweiterungen notwendig. Im Wölfersheim stehen ca. 1,2 ha und im Industrie- und Gewerbegebiet Berstadt ca. 5,0 ha Gewerbebaufläche zur Verfügung. Diese Flächen sind bereits mit einem Bauungsplan beplant. Aktuelle Nachfragen hinsichtlich Neuansiedlung und Betriebserweiterungen reduzieren diese Flächenpotentiale deutlich. Im Gebiet der Gemeinde gibt es darüber hinaus keine geplanten Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können. Ferner stehen keine Alternativflächen zu Verfügung.

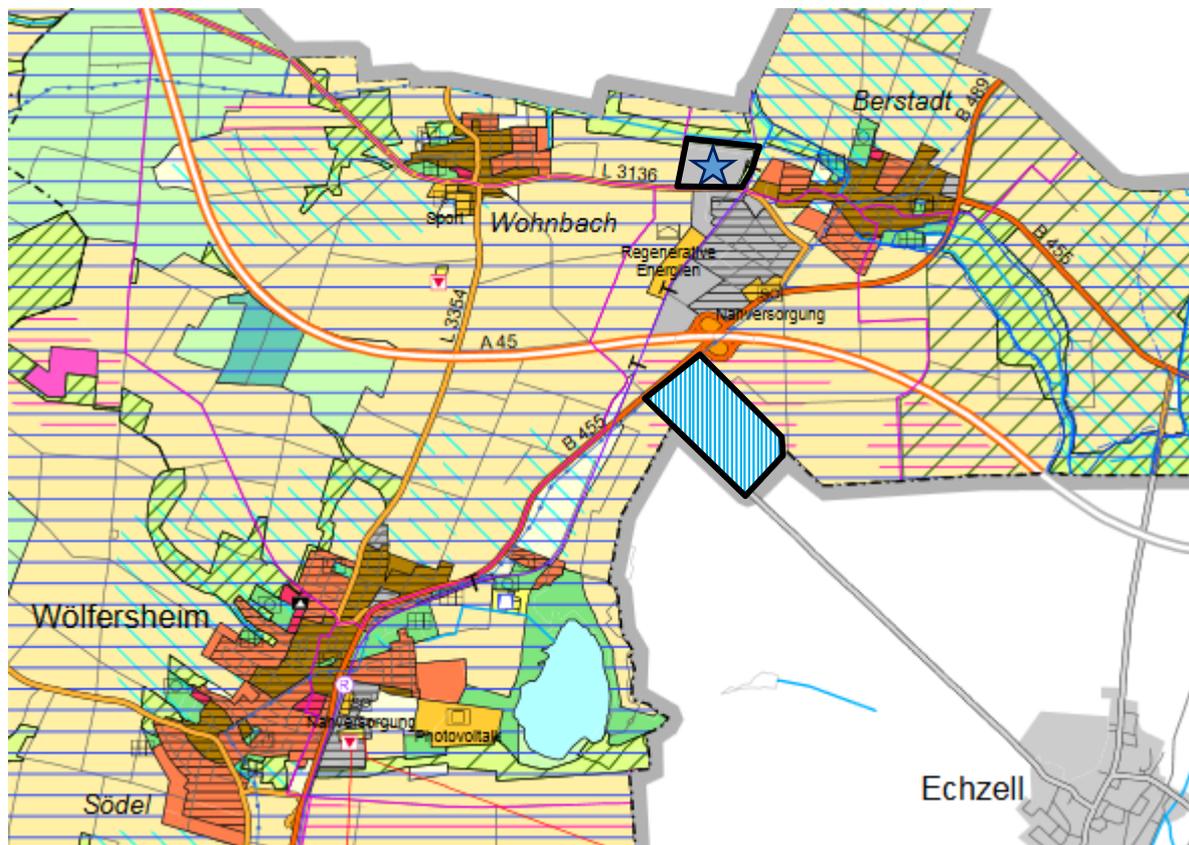
Daher wird um eine im Sinne des Antrages positive Entscheidung gebeten.

Wölfersheim und Gießen im Mai 2017

Anlagen:

- Plankarte Antragsgebiet

Anlage



Auszug RegFNP Karte, unmaßstäblich vergrößert



Flächen für die eine Zielabweichung beantragt wird



Rücknahme eines *Vorranggebiets Industrie- und Gewerbe*