
Neu-Eichenberg im September 2018

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

dass es bezüglich des Sondergebiets Logistik unterschiedliche Meinungen gibt, ist selbstverständlich, legitim und gut. Wie aber derzeit die Diskussion z.T. geführt wird, ist beschämend. Ein solch ernstes Thema wird mit Klamauk, Halbwahrheiten und lautstarken Meinungsbekundungen in die Lächerlichkeit gezogen. Gemeindevertreter und Bürgermeister werden beschimpft und als unfähig bezeichnet. Menschen, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit eingeladen wurden, um Informationen zur Bürgerversammlung zu geben, werden ins Lächerliche gezogen und teilweise gehindert, zu der Versammlung zu kommen.

Auch vor dem Bürgerentscheid 2004 gab es eine Bürgerinitiative. Auch damals wurde mit z.T. „harten Bandagen“ gekämpft. Aber eine solche Verrohung, wie sie derzeit zu beobachten ist, hat es zu keiner Zeit gegeben.

Wer von außen auf unser Neu-Eichenberg schaut, muss denken, hier ist ein randalierendes Tollhaus. Das haben weder die 2/3 der Neu-Eichenberger, die sich zugunsten des Sondergebiets Logistik ausgesprochen haben, noch die Gemeindemitglieder, die dagegen waren oder sind, verdient. Weder sind wir und unsere gewählten Gemeindevertreter unfähig, naiv oder „wahnsinnig“, noch bedürfen wir der „Hilfe“ der vielen Logistikgegner aus allen möglichen Orten, die jetzt meinen, sich zu Wort melden zu müssen. Nicht sie, sondern wir hier in Neu-Eichenberg sind es, die auch nach der Entscheidung über die Änderung des Bebauungsplanes - wie auch immer sie ausgeht - noch friedlich und in gutem Miteinander leben wollen und müssen. Und wir sind es, die diese Entscheidung treffen werden.

Wir appellieren daher sehr, zur Sachlichkeit und zum Respekt vor jedem Mitbürger und seiner Meinung zurückzukehren.

[Die Flugblätter der BI und Stellungnahmen der vielen auswärtigen Bürger, weisen grundlegende Unkenntnis der Sachlage auf.](#)

Deshalb nochmals zusammengefasst der Werdegang:

2002 hat das Land Hessen beschlossen, dass die Domäne Hebenshausen verkauft werden soll, mit all ihren Flächen. Sie galt als nicht schützenswert. Nachdem sich die Pläne für ein interkommunales Gewerbegebiet Elkershausen/Marzhausen zerschlagen hatten, bot das Land Hessen die jetzt geplante Logistikfläche als solche an und bat die Gemeinde, die Bauleitplanung einzuleiten.

Da die Gemeinde aus eigener Kraft ein solches Projekt nicht stemmen konnte, wurde eine Vereinbarung mit der Hessischen Landgesellschaft, einer 100%igen Tochter des Landes Hessen geschlossen, nach der diese sämtliche Kosten vorfinanziert, die Flächen für die Kommune ankauft und vermarktet.

2004 wurde durch eine Bürgerinitiative ein Bürgerentscheid initiiert, der bewirken sollte, dass die erforderliche Änderung des Regionalen Raumordnungsplans nicht erfolgt. Dieser Bürgerentscheid scheiterte; ca. 2/3 der Neu-Eichenberger sprachen sich dafür aus, die Planungen einzuleiten und das Logistikgebiet entstehen zu lassen.

Daraufhin wurden der Regionale Raumordnungsplan und der Flächennutzungsplan geändert sowie der Bebauungsplan aufgestellt, der 2009 Rechtskraft erlangte.

Selbstverständlich sind hierfür Kosten - derzeit ca. 1,2 Mio Euro - entstanden, die die Gemeinde zu tragen hat, wenn das Gelände nicht vermarktet wird. So ist die Gesetzgebung und darauf wurde auch immer wieder hingewiesen.

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist es theoretisch möglich, das Gelände zu erschließen und zu verkaufen. Sollte nur ein Bruchteil des Gebietes veräußert werden, müsste es dennoch im Ganzen erschlossen werden, was Kosten i.H.v. geschätzt 15 Mio. Euro zu Lasten der Gemeindekasse verursachen würde. Es müssten aber bei Einzelverkäufen mindestens 2/3 verkauft werden, um die Erschließungskosten überhaupt wieder hereinzubekommen. Hinzu kommen mehr als 4 Mio. Euro, die an das Land Hessen für den Grundstückserwerb zu zahlen sind. Deshalb ist ein Verkauf an einen Investor, der auch die Erschließungskosten übernimmt, so vorteilhaft.

Der sich abzeichnende Wegfall der Westumgehung Hebenshausen durch den neuen Bundesverkehrswegeplan und die wieder einsetzende erhöhte Nachfrage nach dem Sondergebiet Logistik verbunden mit neuen Anforderungen aus der Branche, hat die Gemeindevertretung veranlasst, am 1. Juli 2013 – also vor mehr als fünf Jahren – die Änderung des Bebauungsplanes anzugehen. Eine Verbesserung der Vermarktbarkeit, die Anpassung der Verkehrsplanung und die Chance für einen besseren Lärmschutz machten dies erforderlich.

Alle Zahlen sind öffentlich gemacht worden, jeder, der Interesse hatte, konnte sich entsprechend informieren.

Es gab in den letzten 1,5 Jahren eine hohe Nachfrage nach Teilflächen des Gebietes. Die Veräußerung an einen einzelnen Erwerber, der die gesamte Erschließung selbst übernimmt, hatte aber oberste Priorität, weil:

- das genau der gleiche Sachverhalt war, wie bei der Frage des Bürgerentscheids
- die Gemeinde die Erschließungskosten nicht vorfinanzieren muss
- sämtliche bisher aufgelaufenen Kosten erstattet werden
- es nur einen Ansprechpartner geben wird

Sollte die Änderung des Bebauungsplanes nicht beschlossen werden, dann bleibt es bei den Regelungen des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Und sollte sich dieser Investor oder ein anderer Investor entscheiden, nach dem derzeit gültigen Plan zu bauen, so kann er dies morgen am Tage tun und es wird das Sondergebiet Logistik mit einem höheren Kostenrisiko für die Gemeinde und weniger Lärmschutz für die Anwohner entstehen!

Welche Änderungen des gültigen Bebauungsplanes zum Sondergebiet Logistik sind nun geplant und warum?

Änderung der Erschließungsstraße

Solange die Westumgehung geplant wurde, hätte die Erschließungsstraße nach dem gültigen Bebauungsplan direkt hinter Hebenshausen (ungefähr i.H. des Geländes der alten Gärtnerei) in das Gebiet geführt. Nachdem die Westumgehung nach dem Willen des Bundesverkehrsministeriums bis zum Jahr 2030 keine besondere Notwendigkeit darstellt, kann die Erschließungsstraße südlich des Abzweigs Berge deutlich entfernt von Hebenshausen gebaut werden.

Zudem hätte nach dem bisherigen Plan ein Kreisel direkt gegenüber der Hofstelle der Domäne errichtet werden müssen, der auf 2 m hohen Betonstelen gestanden hätte, um den Höhenunterschied zu Berge auszugleichen um den Anschluss der Ortsumfahrung zu gewährleisten. Die Kosten hierfür waren vor ca. 8 Jahren mit 2,5 Mio. Euro veranschlagt, die die Gemeinde allein hätte zahlen müssen. Auch den Rückbau des Kreisels, falls die Westumgehung nicht käme, hätte die Gemeinde zu zahlen gehabt.

Reduzierung der zulässigen Lärmwerte

Die Lärmwerte, die im Gebiet erzeugt werden dürfen, wurden gegenüber den Werten aus dem Jahr 2009 deutlich reduziert. Für die angrenzenden Ortsteile und ihre Einwohner stellt dies eine erhebliche Entlastung dar.

Wegfall des Zwangs zu Wallanlagen

Diese sind nicht mehr zwingend vorgeschrieben. Bei der bisherigen Planung wurde der Wall auch als Lärmschutz berücksichtigt. Das ist nach der heutigen Berechnungsmethode nicht mehr möglich, weil nur noch die Ausbreitung des Schalls im Freien berücksichtigt wird. Dennoch wird lt. Dietz AG der Wall – voraussichtlich auch auf die bisherige Höhe von 8m – in Richtung Hebenshausen errichtet. Darüber hinaus ist die Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehen, die einen Sichtschutz bieten.

Zulässige Höhe der Hallen

Diese wurde von 13,5 auf 15 Meter angehoben werden, wobei mit der Änderung erstmals festgelegt werden soll, ab wo die 15 m gelten. Bei den bisherigen Planungen gab es keinen solchen Bezugspunkt, eine Ungenauigkeit, die zu korrigieren ist. Die grundsätzliche Anhebung der zulässigen Höhe ist den geänderten Anforderungen der Logistikbranche geschuldet. Die Dietz AG plant derzeit für die Hallen Richtung Hebenshausen tatsächlich nur mit einer Höhe von 12 Metern.

Offenlegung des „Hebenschäuser Baches“

Diese war als Ausgleichsmaßnahme für den Bau der Westumgehung Hebenschäuser Bach vorgesehen. Diese Maßnahme wäre entfallen. Da sie aber aus naturschutzfachlicher Sicht von sehr hoher Bedeutung ist, kann sie mit der Änderung des Bebauungsplanes noch realisiert werden.

Verkleinerung der Erschließungsstraße

Diese soll drastisch verkleinert werden. Die Straße geht nach der Erstellung durch den Investor in das Eigentum der Gemeinde über und muss von dieser unterhalten werden. Je weniger das ist, umso besser für die Gemeinde.

Vor- und Nachteile, wie sie sich bisher darstellen:

Sanierung und Sicherstellung der Gemeindefinanzen

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 ist die Gemeinde verpflichtet, das gesamte Gelände zu erschließen, wenn ein Käufer, auch nur für eine kleine Teilfläche, Baurecht erlangen will. Die **Erschließungskosten sind mit ca. 15 Mio. Euro veranschlagt**. Deshalb ist es aus unserer Sicht von großem Vorteil, dass das gesamte Areal an einen einzigen **Investor** verkauft wurde, **der die Erschließung selbst auf eigene Kosten vornimmt**.

Hinzu kommt, dass es sich bei der Dietz AG um ein hessisches Familienunternehmen handelt, das die Logistikflächen selbst bebauen und sodann die Gebäude im Besitz halten und vermieten will. Dass auch dieses Unternehmen mit seiner Investition Geld verdienen will, ist unstrittig und völlig legitim.

Nach vollständiger Bebauung kann die Gemeinde mit jährlichen Einnahmen von ca. **500.000€ allein aus der Grundsteuer B** rechnen. Das ist ca. 1/6 unseres gesamten Haushaltes und mehr als alle Neu-Eichenberger zusammen an Grundsteuer jährlich leisten. Die Einnahmen aus der Grundsteuer A für eine solche Fläche betragen nicht mal ein 100stel dieser Summe.

Mit dieser Einnahme kann investiert werden, was die Gemeinde aus eigener Kraft nicht kann. Straßensanierungen können, wenn die Gemeinde solche Einnahmen in jedem Jahr hat, möglicherweise ohne die **Straßenbeiträge** der Anlieger erfolgen. Derzeit ist dies undenkbar.

Die **Gebühren für den Kindergarten** können mindestens stabil gehalten werden. In Kommunen mit großen Betrieben wie in Baunatal und Niestetal ist die Betreuung der Kleinsten sogar völlig kostenfrei möglich, weil dort entsprechende Einnahmen über die Grund- und Gewerbesteuer erzielt werden.

Arbeitsplätze und lokale Wirtschaft

Lt. der Dietz AG sollen **bis zu 2.000 Arbeitsplätze entstehen. Von jedem einzelnen Arbeitnehmer erhält die Gemeinde Lohnsteueranteile**. Auch, wenn dieser nicht in Neu-Eichenberg wohnhaft ist. Hinzu kommen **Gewerbesteueranteile**. Selbst, wenn es deutlich weniger Arbeitsplätze werden: Jeder Einzelne bringt der Gemeindekasse Einnahmen.

Durch den Verkauf des 18.000 qm großen **Gewerbegebietes, das durch die Dietz AG kostenfrei für die Gemeinde erschlossen** wird, wird sich ein Überschuss für die Gemeindekasse von ca. 600.000€ realisieren lassen. In diesem Gebiet können sich unter anderem auch **heimische Unternehmen ansiedeln, was weitere Arbeitsplätze sichert und schafft**.

Das seit Anfang der 80er Jahre bestehende Gewerbegebiet, das in privater Hand ist, konnte vor allem deshalb nicht vermarktet werden, weil zwingend ein Anschluss an die B 27 vorgeschrieben ist. Die Kosten für den Bau dieses Anschlusses hätten die Grundstückseigentümer zu tragen.

Wasserversorgung und Ausgleichsmaßnahmen

Für das Sondergebiet Logistik wird auf Kosten der Dietz AG eine eigene **Wasserversorgung** aufgebaut, die auch separat nur für die Nutzer des Gebietes abgerechnet wird.

Die Dietz AG übernimmt die **naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen**, die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehen. Diese kosten insgesamt 2,8 Mio €.

Gewährleistung des Brandschutzes

Lt. Brandschutzamt des Werra-Meißner-Kreises wird die Hilfsfrist eingehalten, **einer eigenen Drehleiter bedarf es nicht**. Durch interkommunale Zusammenarbeit ist bereits heute eine gegenseitige Hilfe mit Witzenhausen und dem Eichsfeld sowie Niedersachsen vereinbart.

Lärmschutz und Sonn- und Feiertagsfahrverbot

Durch den neuen Bebauungsplan **sinkt der zulässige Lärm um 10 Dezibel**. Für das Logistikgebiet gelten selbstverständlich die gesetzlichen Regelungen, wie z.B. das **Sonn- und Feiertagsfahrverbot**. Die Aussage „365 Tage Lärm“ ist nicht zutreffend. Eine **Tankstelle** wird lt. Dietz AG definitiv nicht geplant und gebaut.

Örtlicher Verkehr

Die Dietz AG rechnet mit maximal 900 LKW in Spitzenzeiten, beispielsweise im Weihnachtsgeschäft. Der Verkehr wird ausschließlich über die B27 und die Erschließungsstraße geführt werden. Es wird **nur eine Überführung des Bahnhofsweges möglich sein**. Der Bahnhofsweg bleibt in seiner Nutzung unverändert für die Gemeinde erhalten. **Durch bauliche Maßnahmen wird sichergestellt, dass der LKW-Verkehr nicht durch unsere Ortschaften fahren kann**. Auf der B 27 wird eine Ampelanlage installiert, sobald die Leistungsfähigkeit der Kreuzung nicht mehr gewährleistet ist.

Eigenständigkeit der Gemeinde Neu-Eichenberg

Aus eigener Kraft und nur mit den Zuweisungen des Landes können wir unsere Selbständigkeit nicht mehr lange aufrechterhalten. Auch dann nicht, wenn wir sämtliche Steuern und Gebühren drastisch anheben. Aus der Lage der Gemeinde ergibt sich ohne Zweifel, dass wir dann Witzhausen Ortsteil 19 bis 24 werden würden. Dies lässt sich nach Lage der Dinge nur durch Einnahmen aus dem Sondergebiet Logistik realisieren, da es keine anderen realistischen Chancen für eine wirtschaftliche Entwicklung gibt.

Selbst wenn der Bebauungsplan jetzt nicht geändert bzw. die Dietz AG jetzt nicht bauen würde, dann hätte der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 noch Bestand und wieviel Einfluss die dann ehemaligen Neu-Eichenberger auf eine Änderung nehmen könnten, kann sich jeder vorstellen.

Die Nachteile, die ein solch großes Gebiet für unsere Dörfer – vor allem durch den Straßenverkehr, aber auch optisch – bringen werden, bestreiten wir nicht. Aber, die haben wir auch dann, wenn wir nicht mehr selbständig sind.

Liebe Neu-Eichenbergerinnen, liebe Neu-Eichenberger,

aus den genannten Fakten ergibt sich, dass selbst wenn die Änderung des Bebauungsplans nicht beschlossen würde, der bisherige Bebauungsplan bestehen bleibt und auf dieser Grundlage sofort gebaut werden kann. Die Änderung des Bebauungsplans bringt hingegen eine Reihe von Verbesserungen.

Deshalb ist die Verabschiedung der Änderung zum bestehenden Bebauungsplan richtig und wichtig!

Wir hoffen, mit diesen Informationen dazu beizutragen, die Diskussion wieder auf den Boden der Tatsachen zurückzuführen und die Grundlagen für einen Dialog zum Wohle der gesamten Gemeinde gelegt zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

**Jens Wilhelm
Bürgermeister**

**Ilona Rohde-Erfurth
Bürgermeisterin a. D.**

**Wolfgang Fischer
Ehrenbürgermeister**