



Der Vorsitzende des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt Walluf im Rheingau

NIEDERSCHRIFT

Über die 9. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt
am Mittwoch, 06.09.2017,
im Rathaus, Sitzungssaal, Mühlstraße 40, 65396 Walluf

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:30 Uhr

Anwesenheiten

Gigerich, Udo	Ausschussvorsitzender
Carstensen, Uwe	Ausschussmitglied
Fleschner, Britta	Ausschussmitglied
Lalleike, Klaus-Jürgen	Ausschussmitglied
Macco, Torsten	Ausschussmitglied
Portz, Frank Edgar	stellv. Ausschussmitglied
Dr. Reuter, Richard	stellv. Ausschussmitglied

Entschuldigt:

Luh, Johannes	Ausschussmitglied
Staats, Katharina	Ausschussmitglied
Balsfulland, Heinz	Beigeordneter
Breßler, Ilse	Beigeordnete
Henrich, Alexander	Beigeordneter
Heß, Randolph	Beigeordneter
Ruschmann, Karlheinz	Beigeordneter
Schulz, Maike	Beigeordnete
Seidl, Karl Heinz	Erster Beigeordneter
Horne, Franz	Vorsitzender der Gemeindevertretung
Roth, Jürgen	stellv. Schriftführer
Seibel, Gudula	stellv. Schriftführerin
Wohlbald, Gerd	Schriftführer

Gemeindevertretung:

Flöck, Petra	stellv. Vorsitzende der Gemeindevertretung
Becker, Johann Josef	stellv. Vorsitzender der Gemeindevertretung

Gemeindevorstand:

Kohl, Manfred	Bürgermeister
---------------	---------------

Verwaltung:

Gäste:

Spitzkopf, Horst-Alexander zu TOP 4-7

Tagesordnung

öffentlicher Sitzungsteil

1. Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans 2000
hier: Beteiligung der Öffentlichkeit / Stellungnahme der Gemeinde Walluf (VL-86/2017)
2. Umgestaltung Wallufer Rheinufer; Toilettenanlage
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen (FA-14/2017)
3. Friedhof Oberwalluf - Umgestaltungsmaßnahmen (VL-96/2017)
4. Bauleitplanung der Gemeinde Walluf
7. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Aufhebung des Verfahrens (VL-107/2017)
5. Bauleitplanung der Gemeinde Walluf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Untere Martinsthaler Straße"
hier: Aufhebung des Verfahrens (VL-108/2017)
6. Bauleitplanung der Gemeinde Walluf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Drogeriemarkt-Untere Martinsthaler
Straße
hier: Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss (VL-109/2017)
7. Bauleitplanung der Gemeinde Walluf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Drogeriemarkt-Untere Martinsthaler
Straße
hier: Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher
Belange (VL-110/2017)
8. Bauleitplanung der Gemeinde Walluf
6. Änderung des Bebauungsplanes „Nordwest“
hier: Nach Abschluss des Verfahrens eingegangenen Anregungen
Bericht
9. Mitteilungen

nicht-öffentlicher Sitzungsteil

Sitzungsverlauf

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Einladung werden keine Einwände erhoben. Das Protokoll der 8. Sitzung vom 29.06.2017 wird genehmigt. Änderungsanträge zur Tagesordnung wurden nicht gestellt.

öffentlicher Sitzungsteil

1.	Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans 2000 hier: Beteiligung der Öffentlichkeit / Stellungnahme der Gemeinde Walluf	VL-86/2017
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Beschluss:

Zu der Planung nimmt die Gemeinde Walluf wie folgt Stellung:

1. Textteil A, Vorwort, letzter Absatz

Es wird dargelegt, dass keine unmittelbaren finanziellen Ansprüche gegen das Land Hessen aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 abgeleitet werden können. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Konnexitätsprinzip und fordern, dass dies hier gleichermaßen gilt.

2. Textteil S. 2, 1.1. Territoriale Zusammenarbeit in Europa – Entwicklung des Korridors Rotterdam-Genua

Die Zusammenarbeit im Interreg IVB-Projekt CODE 24 wird in dem Europäischen Verbund für Territoriale Zusammenarbeit unter hessischer Beteiligung fortgesetzt (EVTZ).

Einer der wichtigsten Punkte von CODE 24 ist die transeuropäische Eisenbahnverbindung zur Abwicklung des Güterverkehrs. Etwa die Hälfte des Nord-Süd-Schienenverkehrs wird über den Korridor zwischen Rotterdam und Genua in Europa transportiert. Mit der Eröffnung des Gotthardtunnels ist mit einer weiteren Zunahme zu rechnen. Diese Trasse (Strecke 3507) verläuft durch Walluf und den ganzen Rheingau. Sie verursacht nicht nur im Rheingau, sondern im gesamten Mittelrheintal ein erhebliches Lärm- und Erschütterungsproblem.

3. Textteil, S. 4, 1.2.2 Rechtswirkung der Änderungen

Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan LEP stammt aus dem Jahre 2000. Gem. § 4 Abs. 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) ist der Plan der weiteren Entwicklung so anzupassen, dass er eine geeignete Grundlage für die Aufstellung der Regionalpläne bildet.

Die bisherigen Änderungen beschäftigen sich mit den Einzelthemen Flughafenausbau Frankfurt am Main und Hahn (2007) und dem Thema „Vorgaben zur Nutzung der Windenergie“ (2013). Eine komplette Neuaufstellung des LEP wurde mit der 3. Änderung nicht verfolgt. Die für die Regionalplanung bedeutsamen Themen wie Raumstruktur und Raumordnungsprinzipien sowie Zentrale Orte und Verflechtungsgebiete mit dem Unterpunkt „Ausweisung von Flächen für Siedlungsflächen“ und großflächige Einzelhandelsvorhaben werden explizit ausgeklammert. Es soll daher weiterhin der LEP 2000 mit den bisherigen Änderungen fortgelten. Relevante Teile wären somit 17 Jahre alt und würden in unveränderter Form als Basis für die Regionalpläne und nachgeordnet für die Bebauungspläne dienen. Bei der bereits eingeleiteten Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS 2020) würde damit teilweise auf 20 Jahre alte Festlegungen zurückgegriffen.

Es ist somit festzustellen, dass der vorliegende Entwurf zur 3. Änderung nicht den Anforderungen genügt.

4. Textteil S. 8, 3. Siedlungsentwicklung, Siedlungsstrukturpolitik, Ziel 3.1.4

Hier wird der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel des LEP festgesetzt, welches auch für die Eigenentwicklung gelten soll. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine weitere Innenentwicklung nicht möglich ist.

Dies bedeutet, dass die Vorgaben aus § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch, die als „Soll-Vorschrift“ gefasst sind, für die Kommunen nun grundsätzlich verpflichtend, zusätzlich auf die Eigenentwicklung ausgedehnt und durch konkrete Ausnahmeregelungen eingeschränkt werden.

5. Textteil S. 11, 3.2-2 Siedlungsentwicklung und Gewerbeentwicklung –Ziel 3.2.2

Bei der Festlegung der Vorrangflächen für die Siedlungsentwicklung durch die Regionalplanung ist an Stelle der Bevölkerungsentwicklung auf die regionale Haushaltsentwicklung abzustellen. Der Nachholbedarf sowie der Erneuerungsbedarf an Wohnraum sind mit zu berücksichtigen.²

6. Textteil S. 18, 3.3 Planungsgrundsatz Lärmschutz

Wie bereits dargelegt, führt die transeuropäische Eisenbahnverbindung Rotterdam-Genua für Güterverkehr durch die Gemeinde Walluf. Die Lärmproblematik ist hinreichend bekannt und wird bei Planungen entsprechend berücksichtigt. Danach soll vorsorglich die Planung von Siedlungsgebieten an lärmbelasteten Hauptverkehrsstraßen und Haupteisenbahnstrecken möglichst unterbleiben. Andernfalls sind vorrangig Maßnahmen des aktiven, aber auch des passiven Lärmschutzes zu ergreifen.

Es wird angemerkt, dass hierbei ein Widerspruch zu dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ besteht.

Aus unserer Sicht wäre es wichtig, den Lärm an der Quelle zu bekämpfen und sich nicht auf die kommunalen Planungen zu stützen.

7. Textteil S. 23, 4. Freiraumentwicklung und Ressourcenschutz sowie S. 50, 4.4 Landwirtschaft, Ziel 4.4-7

Im Kapitel 4. werden die Vorgaben für die Umsetzung der Darstellungen auf Regionalebene gemacht. Dabei zählen erwartungsgemäß die Flächen für Siedlung oder Siedlungserweiterung bzw. für Gewerbe und Industrie nicht dazu.

Mit dem Ziel 4.4-7 wird konkretisiert, wie auf Regionalplanebene Flächen für die Landwirtschaft (incl. Wein-, Obst- und Gartenbau) gesichert werden. Dabei sollen insbesondere innerhalb der agrarischen Vorzugsräume landwirtschaftlich genutzte Flächen als „Vorranggebiete für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden. „VORRANGGEBIETE FÜR LANDWIRTSCHAFT“ STEHEN NICHT FÜR EINE SIEDLUNGSENTWICKLUNG ZUR VERFÜGUNG.

Die bestehenden Siedlungen in unserer Gemeinde sind regelmäßig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Es ist somit zu erwarten, dass im Regionalplan im Umfeld der Siedlung „Vorranggebiete Landwirtschaft“ festgesetzt wird.

Es muss daher sichergestellt werden, dass auf Regionalplanerischer Ebene mögliche Siedlungs- und Gewerbegebietserweiterungen oder Arrondierungen für die Gemeinde umsetzbar sind.

8. Textteil S. 32 Flora, Fauna und Landschaft Ausschluss von Windenergie-Ziel 4.2.1-9

Das Rheintal zwischen Wiesbaden und dem Beginn der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal bei Rüdesheim ist als bedeutender Ausschnitt der Kulturlandschaft in Hessen gemäß Abschnitt 5.7.1 des Umweltberichts zur 3. Änderung des LEP 2000 von der Ausweisung als Vorrangfläche für Windenergie vorab auszuschließen.³

9. Textteil S. 62, Zu Planungsgrundsatz 5.1.2-1 Schienenverkehr

Entlang der Bestandsstrecken durch die Siedlungsgebiete im Rheintal ist als selbständige Aufgabe sowie im Rahmen von baulichen wie betrieblichen Änderungen der Schutz der Bevölkerung vor Lärm zu verbessern.⁴

10. Textteil S. 68, Zum Planungsgrundsatz 5.1.5-4 Radverkehr

Die Verbindungen zu Ober- und Mittelzentren als wichtige Quell- und Zielbereiche des Pendlerverkehrs sollten auch über größere Entfernungen für den Fahrradverkehr als Alltagsverkehr sicher und attraktiv verknüpft werden.

Dazu sollen im Radverkehrsnetz innerhalb der Ober- und Mittelzentren mit ihren Ordnungsräumen sowie zwischen den Oberzentren und den umgebenden Mittelzentren insbesondere entlang der Regionalachsen Radschnellverbindungen eingerichtet werden, auf denen durchgängig höhere Geschwindigkeiten möglich sind.⁵

Abstimmungsergebnis:

6 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2.	Umgestaltung Wallufer Rheinufer; Toilettenanlage Gemeinsamer Antrag der Fraktionen	FA-14/2017
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Einzelabstimmungen über Ausstattung der Toilette:

Toilettengebäude mit einem umlaufenden Betonflachdach versehen.

5 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme, 1 Enthaltung

Bruchsteinfassade

7 Ja-Stimmen, einstimmig

Anti-Graffiti-Permanentbeschichtung

7 Ja-Stimmen, einstimmig

Wassergespültes Urinal

3 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme, 3 Enthaltungen

Klappbare Babywickelauflage

7 Ja-Stimmen, einstimmig

Marktanschluss

5 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen

Beschluss:

Zur Ausführung soll eine City-WC-Anlage (Systemtoilette) mit 2 Kabinen, davon 1 barrierefrei für Menschen mit Beeinträchtigungen und Damen und mit 1 klappbaren Babywickelauflage kommen. Die Herrenkabine ist mit einem wassergespülten Urinal zu versehen. Das Toilettengebäude soll ein umlaufendes Betonflachdach erhalten und soll mit einer Bruchsteinfassade mit Anti-Graffiti Permanentbeschichtung sowie einem Marktanschluss versehen werden.

Der Gemeindevorstand wird gebeten, auf dieser Basis zeitnah eine Funktionalausschreibung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

3.	Friedhof Oberwalluf - Umgestaltungsmaßnahmen	VL-96/2017
----	-----------------------------------------------------	-------------------

Einvernehmlich soll anstatt eines zweiflügligen Tors nur ein herausnehmbarer Poller im Zufahrtbereich aufgestellt werden.

Die vier ortsansässigen Bau- / Gala Bau Firmen Wölfel, Neukirch, LG Meisterbau und Christ sollen am Wettbewerb beteiligt werden.

Beschluss:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

2. Weitere Bestattungsformen, wie z.B. Wiesengräber, können bei entsprechender Nachfrage auf dem Friedhof im Gemeindeteil Oberwalluf angeboten werden.

3. Der Umgestaltung des Zugangsbereiches / Vorplatzes St. Elisabethenstraße, den angrenzenden Flächen (Bereich zwischen neuer und alter Einfriedung) und dem Containerplatz wird zugestimmt. Die baulichen Maßnahmen können auf der Grundlage dieser Vorlage beschränkt ausgeschrieben werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

4.	Bauleitplanung der Gemeinde Walluf 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hier: Aufhebung des Verfahrens	VL-107/2017
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Herr Dr. Reuter macht darauf aufmerksam, dass die angegebenen Grundstücke bzw. Flurstücke nicht mit den seinerzeit bei den Aufstellungsbeschlüssen genannten Grund- bzw. Flurstücken übereinstimmen. Er bittet um eine entsprechende Überprüfung.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Hinweis von Herrn Dr. Reuter ist zutreffend. Die Grund- bzw. Flurstückbezeichnungen wurden im Beschlussvorschlag entsprechend redaktionell angepasst.

Beschluss:

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom 30.08.2017 wird das Verfahren der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walluf für den Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes „Untere Martinthaler Straße“ aufgehoben. Das Verfahren wird damit vorzeitig beendet.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung beinhaltet folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederwalluf, Flur 10, Flurstücke: 39, 181/38, 189/38 und 212/38

Flur 18, Flurstücke: 14/8 (teilw.), 16/1, 148/18 und 149/19

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

5.	Bauleitplanung der Gemeinde Walluf Vorhaben bezogener Bebauungsplan "Untere Martinthaler Straße" hier: Aufhebung des Verfahrens	VL-108/2017
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Beschluss:

Auf Antrag des Vorhabenträgers wird das Verfahren zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan „Untere Martinthaler Straße“ hiermit aufgehoben. Das Verfahren ist damit vorzeitig beendet.

Der Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes beinhaltet folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederwalluf, Flur 10, Flurstücke: 39, 181/38, 189/38, 212/38 und 40/1 (teilw.).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

6.	Bauleitplanung der Gemeinde Walluf Vorhaben bezogener Bebauungsplan Drogeriemarkt-Untere Martinsthaler Straße hier: Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss	VL-109/2017
----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt hiermit auf Antrag der AS Zweite Fachmarkt GmbH & Co.KG, Eilweg 3, 65396 Walluf vom 30.08.2017 die Einleitung-/Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans „Drogeriemarkt-Untere Martinsthaler Straße“ aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 ff), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 31.05.2005 (GVBl. I, S. 54 ff) in der jeweils gültigen Fassung.

Durch den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan soll das Baurecht für die Errichtung eines Drogerie-Marktes mit Stellplätzen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans betrifft folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederwalluf, Flur 10,
 Flurstücke: 39 (teilw.), 40/1 (teilw.), 181/38 (teilw.), 189/38 und 212/38.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

7.	Bauleitplanung der Gemeinde Walluf Vorhaben bezogener Bebauungsplan Drogeriemarkt-Untere Martinsthaler Straße hier: Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	VL-110/2017
----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Beschluss:

Der vorliegenden Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes „Drogeriemarkt-Untere Martinsthaler Straße“ mit Begründung wird einschl. des Umweltberichts und den Untersuchungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima + Luft, Tiere + Pflanzen, Landschaft + Erholung, Mensch + seine Gesundheit, Kultur und sonstige Sachgüter sowie der Wechselwirkungen gebilligt und zum offiziellen Entwurf erhoben. Der Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist nach § 4 öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu unterrichten.

Durch den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan soll das Baurecht für den Neubau eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 650 m² mit seinen Nebenanlagen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes betrifft folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederwalluf, Flur 10,
 Flurstücke: 39 (teilw.), 40/1 (teilw.), 181/38 (teilw.), 189/38 und 212/38.

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Erforderliche zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

8.	Bauleitplanung der Gemeinde Walluf 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nordwest“ hier: Nach Abschluss des Verfahrens eingegangenen Anregungen Bericht
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Diese Anregungen waren bereits Gegenstand der BPU-Sitzung vom 29.06.2017. Mit Schreiben vom 12.05.2017 – als nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens - wurde von einem Anlieger des Erikaweges Einspruch gegen die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes im Unteren Sand eingereicht. Dieses Schreiben ging auch den Fraktionsvorsitzenden zu. Mit Schreiben vom 09.06.2017 wurde diesem Anlieger eine Zwischennachricht gegeben. Der Gesamtvorgang wurde den Fraktionen zugeleitet. Mit Schreiben vom 17.07.2017 ging ein erneutes Schreiben des Anwohners bei der Gemeinde ein. Auch dieses Schreiben liegt den Fraktionen vor. Weiterhin gibt es im Zusammenhang mit der Presseberichterstattung auch eine Stellungnahme der Walluftalschule zu dem alternativen Vorschlag für die verkehrliche Erschließung. Auch diese Information liegt den Fraktionen vor.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.02.2015 erfolgte der Aufstellungsbeschluss. Eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 29.04.2015. Die Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 07.07.2016. Gleichzeitig wurde die Offenlage und Information der Träger öffentlicher belange beschlossen. Die Abwägung über die Anregungen aus der Offenlage und Benachrichtigung der Träger und der Satzungsbeschluss erfolgten in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 22.09.2016. Alle verfahrensschritte wurden ortsüblich bekanntgemacht (Homepage der Gemeinde, amtliche Bekanntmachungen im WK und WT, Bekanntmachungskästen).

Anregungen bzw. Bedenken des Anwohners des Erikaweges wurden im Bebauungsplanverfahren nicht vorgebracht.

Die Mitglieder des Ausschusses nehmen den Bericht zur Kenntnis und sind einvernehmlich der Auffassung, keine Änderungen bezüglich der verkehrlichen Erschließung des neuen Baugebietes im Unteren Sand vorzunehmen, da die aufgezeigte „Alternative“ aus Sicht des Fachausschusses keine Alternative darstellt.

9.	Mitteilungen
-----------	---------------------

Bauleitplanung von Nachbarkommunen

Die Gemeinde Budenheim hat mitgeteilt, dass der Gemeinderat Budenheim am 28.09.2016 beschlossen hat, den Bebauungsplan „2. Anbindung zum Industriegebiet Budenheim“ aufzustellen; für diesen Bereich soll gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Planziel ist es, die Verkehrserschließung des Industriegebietes am Rhein durch eine zweite, hochwassersichere Straßenanbindung dauerhaft abzusichern. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange wurde auch die Gemeinde Walluf beteiligt. Da Belange der Gemeinde Walluf durch diese Planung nicht tangiert werden, wird seitens der Gemeinde Walluf keine Stellungnahme zu diesem Verfahren abgegeben.

nicht-öffentlicher Sitzungsteil

Walluf, den 07.09.2017

Ausschussvorsitzender

Udo Gigerich

Schriftführer

Steffen Ernst