



NIEDERSCHRIFT

Über die 11. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt
am Mittwoch, 17.01.2018,
im Vereinshaus Niederwalluf, Raum 306, Rheinstraße 1, 65396 Walluf

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:50 Uhr

Anwesenheiten

Gigerich, Udo	Ausschussvorsitzender
Carstensen, Uwe	Ausschussmitglied
Fleschner, Britta	Ausschussmitglied
Lalleike, Klaus-Jürgen	Ausschussmitglied
Luh, Johannes	Ausschussmitglied
Rossmeissl, Wolfgang	stellv. Ausschussmitglied
Staats, Katharina	Ausschussmitglied

Entschuldigt:

Macco, Torsten	Ausschussmitglied
Balsfulland, Heinz	Beigeordneter
Breßler, Ilse	Beigeordnete
Henrich, Alexander	Beigeordneter
Heß, Randolf	Beigeordneter
Ruschmann, Karlheinz	Beigeordneter
Schulz, Maike	Beigeordnete
Horne, Franz	Vorsitzender der Gemeindevertretung
Roth, Jürgen	stellv. Schriftführer
Seibel, Gudula	stellv. Schriftführerin

Gemeindevertretung:

Gemeindevorstand:

Kohl, Manfred	Bürgermeister
Seidl, Karl Heinz	Erster Beigeordneter

Verwaltung:

Wohlbald, Gerd	Schriftführer
----------------	---------------

Gäste:

Merkel, Matthias	Planungsbüro Hendel + Partner	zu Top 2 und 3
------------------	-------------------------------	----------------

Tagesordnung

öffentlicher Sitzungsteil

1. Mitteilungen
2. Bauleitplanung der Gemeinde Walluf (VL-5/2018)
Vorhaben bezogener Bebauungsplan Drogeriemarkt-Untere Martinsthaler Straße,
hier: Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange,
3. Bauleitplanung der Gemeinde Walluf (VL-6/2018)
Vorhaben bezogener Bebauungsplan Drogeriemarkt-Untere Martinsthaler Straße
hier: Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
4. Hochwasser
5. Bauleitplanung der Gemeinde Walluf (VL-7/2018)
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Vorderer Galgengipfel/Johannisfeld"
hier: Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
6. Bauleitplanung der Gemeinde Walluf (VL-8/2018)
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Vorderer Galgengipfel/Johannisfeld"
hier: Öffentliche Auslegung/Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

nicht-öffentlicher Sitzungsteil

Sitzungsverlauf

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.
Gegen die Einladung und zur Tagesordnung werden keine Einwände erhoben. Das Protokoll der 10. Sitzung vom 14.12.2017 wird genehmigt.

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus dem beigefügten Beschluss, der Bestandteil dieser Niederschrift ist.

öffentlicher Sitzungsteil

1.	Mitteilungen
-----------	---------------------

Rückbau KITA OW

In Hinblick auf die Rückbauverpflichtung aus der Baugenehmigung für das Containerprovisorium wurde zwischenzeitlich das Architekturbüro Alt beauftragt wurde, die notwendigen Rückbaumaßnahmen in die Wege zu leiten.

2.	Bauleitplanung der Gemeinde Walluf Vorhaben bezogener Bebauungsplan Drogeriemarkt-Untere Martinthaler Straße, hier: Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange,	VL-5/2018
-----------	---	------------------

Beschluss:

Die Abwägung und Begründung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu dem Vorhaben bezogenen „Bebauungsplan Drogeriemarkt-Untere Martinthaler Straße werden gem. dem Abwägungsvorschlag zu den Nummern 1, 4, 8, 10, 12, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 28, 34, 35 und 49 beschlossen.

Anmerkung: Der Vertragsentwurf – Vertrag über den Verkauf vorlaufender Ersatzmaßnahmen (Ökokontomaßnahmen) – ist dem Protokoll angefügt.

Abstimmungsergebnis:

7 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimme(n); 0 Stimmenthaltung(en)

3.	Bauleitplanung der Gemeinde Walluf Vorhaben bezogener Bebauungsplan Drogeriemarkt-Untere Martinthaler Straße hier: Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	VL-6/2018
-----------	--	------------------

Beschluss:

Der vorliegenden Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes „Drogeriemarkt-Untere Martinthaler Straße“ mit Begründung wird erneut einschl. des Einzelhandelsgutachten und 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 erneut nach § 4 öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind über die erneute 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:

7 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimme(n); 0 Stimmenthaltung(en)

4.	Hochwasser
-----------	-------------------

Wie bereits beim Neujahrsempfang am 05.01.18 angekündigt, wurden in Hinblick auf die Pegelprognosen bereits am 03. und 04.01.18 vorbereitende Maßnahmen in Hinblick auf ein mögliches Hochwasser getroffen.

Dies umfassten die Abdichtung der Straßen – und Kanaleinläufe, den Einbau der Hochwasserschutzwände im Bereich Schmiedegässchen und Wallufbachbrücke sowie die Demontage der Sitzgruppe am Leinpfadplätzchen. Die Feuerwehren und auch der gemeindliche Bauhof wurden in Rufbereitschaft versetzt. Nach einer erneuten Lagebesprechung am 06.01.18 wurde dann entschieden, die Steganlagen im Bereich Hintergasse und Fischergasse aufzubauen, da zu diesem Zeitpunkt Pegelstände jenseits der 7 m prognostiziert wurden. Rund 40 Personen (Feuerwehren, Bauhof, Bauamt) waren am Samstag im Einsatz. Der Aufbau der Steganlagen konnte um die Mittagszeit im Wesentlichen abgeschlossen werden. Restarbeiten erfolgten noch am Samstagnachmittag. Um die Mittagszeit erfolgten neue Prognosewerte. Hier wurden Pegelstände von ca. 6,60 m vorhergesagt. Auch der Sportplatz war zwischenzeitlich überflutet. Am Sonntag wurden überwiegende Kontrollmaßnahmen durchgeführt und im Bereich der Fischergasse noch eine Sandsacksperrre errichtet.

Die Steganlagen konnten bereits am Montagvormittag schon wieder abgebaut werden. Die Scheitelwelle kam im Verlaufe des Montags. Der Rückgang des Hochwassers erfolgte relativ langsam. Das Vereinshaus NW war erst am Spätnachmittag des Dienstags wieder zugänglich. Am Mittwoch und Donnerstag erfolgten die Reinigungsarbeiten durch den Bauhof. Mit der Reinigung des Sportplatzes wurde am Freitag begonnen. Insgesamt glimpflich, keine nennenswerten Schäden. Die neuen Hochwasserschutzmaßnahmen am Wallufbach und im Bereich des Schmiedegässchens haben sich bestens bewährt.

Auch von Anwohnern kam viel Lob und Anerkennung. Ein Dank gilt insbesondere den beiden Feuerwehren und den Mitarbeitern des Bauhofes.

5.	Bauleitplanung der Gemeinde Walluf 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Vorderer Galgengipfel/Johannisfeld" hier: Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	VL-7/2018
-----------	---	------------------

Frau Fleschner und Herr Luh verlassen aufgrund des §25 HGO die Sitzung.

Beschluss:

Die Abwägung und Begründung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Vorderer Galgengipfel/Johannisfeld“ werden gem. den Punkten 1 bis 8 beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

5 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimme(n); 0 Stimmenthaltung(en)

6.	Bauleitplanung der Gemeinde Walluf 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Vorderer Galgengipfel/Johannisfeld" hier: Öffentliche Auslegung/Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	VL-8/2018
-----------	---	------------------

Frau Fleschner und Herr Luh verlassen aufgrund des §25 HGO die Sitzung.

Beschluss:

Der nunmehr vorliegende Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Vorderer Galgengipfel/Johannisfeld“ mit Begründung wird gebilligt.

Mit dem Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist nun gemäß § 4 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB sowie die Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durchzuführen.

Durch die vereinfachte Änderung soll eine Klarstellung der in dem ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen. Ferner sollen gestalterische Festsetzungen in Form einer Gestaltungssatzung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) getroffen werden.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung betrifft folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederwalluf, Flur 11

Flurstücke: 1/9; 1/15; 1/16; 1/18; 1/19; 7/4; 7/5; 7/6; 14/3; 14/6; 14/7; 14/8; 14/10; 14/11; 15/1; 16/1; 16/2; 17/2; 17/3; 18/1; 18/2; 19/1; 23/6; 25/3; 25/4; 25/5; 26/3; 26/4; 27/1; 30/1; 33/1; 34/2; 34/3; 35/2; 35/3; 36/1; 37/1; 38/3; 39/5; 39/7; 39/8; 40/3; 40/4; 40/5; 40/6; 42/5; 42/6; 42/7; 42/8; 43/1; 45/3; 45/4; 46/5; 46/6; 46/7; 46/8; 46/9; 95/1; 95/2; 160/22; 164/18; 184/19; 185/29; 189/28; 191/35; 244/16; 245/17; 246/18; 247/22 und 248/22.

Flur 12

Flurstücke: 2/1; 5/1; 7/1; 9/1; 12/5; 12/7; 12/8; 12/9; 14/7; 14/8; 14/9; 14/10; 15/1; 15/2; 16; 17; 21/4; 44; 45/1; 45/2; 45/3; 45/4; 46/2 (teilw.); 72/1 und 73/4..

Abstimmungsergebnis:

5 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimme(n); 0 Stimmenthaltung(en)

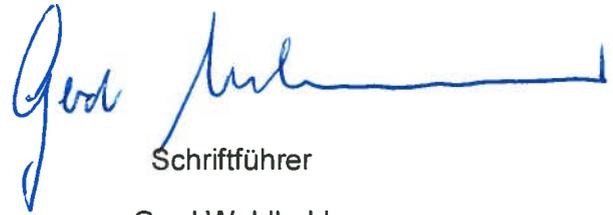
nicht-öffentlicher Sitzungsteil

Walluf, den 18.01.2018



Ausschussvorsitzender

Udo Gigerich



Schriftführer

Gerd Wohlbold

Vertrag Biotopwertpunkte
R25 „Kompensation“

Das Land Hessen, vertreten durch HessenForst, Forstamt Rüdesheim,
endvertreten durch

Forstamtsleiter Jörg Deutschländer-Wolf, Zum Niederwalddenkmal 15, 65385 Rüdesheim am Rhein

- im Folgenden "HessenForst" genannt -

und

(Name, Straße, Ort)

- im Folgenden "Vertragspartner" genannt -

schließen folgenden

V e r t r a g **über den Verkauf vorlaufender Ersatzmaßnahmen** **(Ökokontomaßnahmen)**

§ 1 **Gegenstand des Vertrages**

- (1) HessenForst hat auf dem in der Grundstücks- und Maßnahmenliste, die als Anlage 1 wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist, aufgeführten Grundstück folgende Maßnahme als vorlaufende Ersatzmaßnahme gem. § 10 HAGBNatSchG hergestellt:

Dauerhafter Nutzungsverzicht in der Staatswaldabteilung 42 A2 des Forstamtes Rüdesheim auf 8150 m² Waldfläche (Stadt Rüdesheim, Gemarkung Aulhausen, Flur 7, Flurstück 6/3 teilweise)

Die Maßnahme ist mit 69.275 Biotopwertpunkten abschlussbewertet
und im Ökokonto von HessenForst eingebucht.

- (2) Die Maßnahme dient der Kompensation des folgenden Eingriffs:

(Kurzbeschreibung des Eingriffs)

§ 2 **Übernahme der Maßnahme**

Der Vertragspartner übernimmt die Maßnahme in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befindet.

§ 3 **Funktionssicherung der Maßnahme**

Bei Maßnahmen, die ihrer Art nach einer Funktionssicherung (Pflege) bedürfen, stellt HessenForst diese für 30 Jahre sicher. Die Kosten dafür sind im Entgelt nach § 4 enthalten.

Vertrag Biotopwertpunkte R25 „Kompensation“
--

§ 4 Entgelte

HessenForst erhält für die in § 1 benannte vorlaufende Ersatzmaßnahme vom Vertragspartner ein

Entgelt von 0,35 €/Biotopwertpunkt

für 69.275 Biotopwertpunkte, mithin

insgesamt 24.246,25 €

(i.W. Vierundzwanzigtausendzweihundertsechundvierzig 25/100 €.)

zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 19 %)

Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungstellung an HCC-Forst, IBAN: DE77500500000001002369, BIC: HELADEFXXX, unter Angabe der mitgeteilten Referenznummer , zu überweisen. Entscheidend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt des Geldeingangs.

Bei Zahlungsverzug hat der Vertragspartner Verzugszinsen in Höhe von 5 % /9 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu zahlen. Unbeschadet bleibt der Anspruch von HessenForst auf Ersatz sonstiger nachweisbarer Verzugschäden.

§ 5 Sonstige Vereinbarungen

Es wird weiter vereinbart:

HessenForst veranlasst nach erfolgter Zahlung des o.a. Entgelts die Buchung der Biotopwertpunkte zu Gunsten des Vertragspartners bei der jeweils zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises.

§ 6 Schriftform

Änderungen, Ergänzungen und weitere Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

§ 7 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen soll, soweit nur rechtlich zulässig, eine andere angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt oder gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit der Regelung bedacht hätten.

Vertrag Biotopwertpunkte
R25 „Kompensation“

**§ 8
Gerichtsstand**

Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Kassel, soweit die Vertragsparteien die Voraussetzungen des § 38 ZPO erfüllen und nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand begründet ist.

**§ 9
Anlagen**

Anlagen zu diesem Vertrag sind

- Anlage 1 Grundstücks- und Maßnahmenliste
- Anlage 2 Abschlussbewertung der Maßnahme(n) durch die Untere Naturschutzbehörde
- sonstige Anlagen: Karte

**§ 10
Vertragsausfertigungen**

Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Es erhalten

- 1 Exemplar der Vertragspartner
- 1 Exemplar HessenForst

Für HessenForst, –

Für den Vertragspartner

, den

, den

(Unterschrift)

(Unterschrift)

