

ANTRAG

DER GEMEINDE WALLUF

FÜR EIN ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN


GEMÄSS § 6 ABS. 2 ROG, § 8 ABS. 2 HLPG FÜR DEN BEREICH DES
GEPLANTEN GEWERBEGEBIETS „WALLUF-OST“


BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

- als Geschäftsstelle der Regionalversammlung -

- KURZFASSUNG -

Walluf, den 01.03.2023


Nikolaos Stavridis
Bürgermeister



28. Februar 2023

Inhalt	Seite
1 Anlass und Antrag	2
2 Bestandssituation	3
3 Städtebauliches Entwicklungskonzept „Walluf-Ost“	4
4 Landesplanerische Rahmenbedingungen.....	6
4.1 Landesentwicklungsplan.....	6
4.2 Regionalplan Südhessen 2010.....	7
4.3 Regionales Entwicklungskonzept Südhessen 2019 und Aktualisiertes Plankonzept 2021.....	7
4.4 Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen	7
5 Begründung der Zielabweichung.....	8
5.1 Hypothetische Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe anstelle eines Vorranggebiets für Landwirtschaft.....	8
5.2 Hypothetische Erweiterung des Vorranggebiets Siedlung / Bestand	8
5.3 Überschreitung der Tabellenwerte i. V. m. der Ausweisung der Gemeinde Walluf als Kleinzentrum	9
5.4 Vertretbarkeit des großflächigen Einzelhandels	9
5.5 Vertretbarkeit der Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben	10
5.6 Beachtung der Grundzüge der Planung	11
5.7 Kommunale Planungsabsicht	12
6 Fazit.....	13
7 Anlage.....	13

1 Anlass und Antrag

Die Gemeinde Walluf beabsichtigt am Ostrand ihrer Gemarkung die Entwicklung eines ca. 7,5 ha großen Gewerbegebiets. Dabei strebt die Gemeinde an, bereits bestehende Einzelhandelsnutzungen im südwestlichen Teil des Plangebiets in die geplante gewerbliche Entwicklung zu integrieren und durch moderate Erweiterungen in Form von kleinflächigen Verkaufsstellen und Dienstleistungen abzurunden. Im Anschluss daran und als Schwerpunkt der künftigen Entwicklung sollen gewerbliche Bauflächen entstehen, auf denen kein weiterer Einzelhandel mehr zulässig sein wird, soweit er über den aktuell im Gemeindegebiet vorhandenen Bestand hinausgeht. Die genannten Teilbereiche bilden zusammen das städtebauliche Entwicklungskonzept „Walluf-Ost“. Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Walluf-Ost“ wurde der Oberen Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt im September 2021 vorgestellt und dient als Leitlinie der weiteren räumlichen Entwicklung.

Das Vorhaben entspricht nicht vollständig den Zielen der Raumordnung gemäß Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010). Von den Abweichungen sind die folgenden Ziele betroffen:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z10.1-10) und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung (Z3.4.1-3)
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Z3.4.2.4)
- Überschreitung der Tabellenwerte für den maximalen Bedarf an Gewerbeflächen (Z3.4.2-7) i. V. m. der Ausweisung Wallufs als Kleinzentrum (Z3.2.3-9)
- Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigem Einzelhandel ((Z3.4.3-2)
- Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (Z3.4.3-3)

Die Gemeinde Walluf beantragt daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPg.

2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Norden von der Bahnstrecke Neuwied / Frankfurt am Main, im Westen von der Unteren Martinthaler Straße, im Süden von der Söhnleinstraße und im Osten von einem Wirtschaftsweg begrenzt. Nördlich der Bahnlinie liegt das Gewerbegebiet Kressboden mit seinen Erweiterungsflächen. Das Plangebiet setzt sich aus einer Vielzahl kleiner Grundstücke zusammen. Bei insgesamt sieben Grundstückseignern befindet sich der überwiegende Teil der Grundstücke nur im Besitz von drei Eigentümern. Die Gemeinde Walluf besitzt eine dreiecksförmige Parzelle an der Bahnstrecke und die von der Söhnleinstraße zur Bahnstrecke verlaufenden Feldwege, (der östliche unter hälftigem Miteigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden). Unter den Eigentümern befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb.

Der Ortskern von Niederwalluf befindet sich in ca. 1.000 m und der Bahnhof in ca. 850 m Entfernung (jeweils Luftlinie). Die Wohnbebauung von Niederwalluf grenzt unmittelbar in südwestlicher Richtung an das Plangebiet an. Mit einem Einzugsgebiet von 700 m, welcher nach der Begründung zu G3.4.2-1 des Regionalplan Südhessen als zumutbare Entfernung für Nahversorgungseinrichtungen angesetzt werden kann, werden rund ein Viertel der Wohnflächen von Walluf abgedeckt.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich ein dm-Drogeriemarkt und ein ALDI-Lebensmitteldiscounter. Entlang der Söhnleinstraße mit Ausdehnung in nordöstlicher Richtung liegen die Grundstücke der vor der Schließung stehenden Baumschule Hitschke. Im Norden, entlang der Bahnlinie, erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen, die im Regionalplan Südhessen 2010¹ als Vorranggebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Ihre Nutzung wurde 2018 aufgegeben. Seitdem liegen sie brach.

Der potenzielle Gewerbestandort hat eine hohe verkehrliche Lagegunst aus. In geringer Entfernung bestehen Anschlussmöglichkeiten an den RheinMain-Schnellweg der A 66 und in den Rheingau über die B 42. Der Bahnhof von Walluf wird von den Bahnlinien RB 10 und RE 9 angefahren. Eine unmittelbar an den Standort angrenzende Haltestelle bindet diesen mit zwei Linien an das bestehende Buslinien-netz an. Eine weitere Buslinie bedient befindet eine Bushaltestelle in 200 bis 300 Metern Luftlinie Entfernung. Endpunkte der Linien befinden sich in Wiesbaden, WI-Biebrich, Eltville, Bad Schwalbach und Rüdesheim. Die Taktung ist angemessen.

1 Regionalplan Südhessen (RPS) / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP), bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011).

Das Plangebiet liegt flächendeckend in Wasserschutzzonen. Den südöstlichen Bereich tangiert die Zone II des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Schierstein der Stadtwerke Wiesbaden². In dieser Zone bestehen besondere Auflagen für eine mögliche Nutzung. Gewerblich genutzte Gebäude sind dort ausgeschlossen. Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Wasserschutzgebiet Zone III.

Lageplan



© Orthofoto: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation³

3 Städtebauliches Entwicklungskonzept „Walluf-Ost“

Der Kerngedanke des städtebaulichen Entwicklungskonzepts Walluf-Ost besteht darin, an der östlichen Gemeindegrenze zwischen Bahn, Söhnleinstraße und Unterer Martinthaler Straße einen Gewerbestandort zu etablieren, in den die bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen und das Projekt „Marktplatz“ integriert werden. Das Konzept ist durch folgende wesentliche Bestandteile gekennzeichnet:

- Integration des bestehenden Drogeriemarktes dm
Zur planungsrechtlichen Absicherung des Drogeriemarktes wurde 2018 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Drogeriemarkt Untere Martinthaler Straße mit 2. Änderung Bebauungsplan Verbrauchermarkt“ aufgestellt. Er setzt die Zulässigkeit eines Drogeriefachmarktes von max. 650 m² fest.

² WSG-ID: 414-001; Schutzgebietsverordnung vom 7. März 2002 (StAnz: 19/2002, S. 1773 ff)

³ Die Grafik wurde entnommen aus: Stadt.Quartier: Gemeinde Walluf . Walluf-Ost . Städtebauliche Entwicklung, S. 3, Wiesbaden: 17. November 2021. Sie wurde hinsichtlich des Standes des Luftbildhintergrunds und der Erschließungssituation für Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets Kressboden aktualisiert und redaktionell bearbeitet. Dies gilt auch für alle weiteren Grafiken auf Luftbildgrundlage aus der genannten Untersuchung.

- **Integration der bestehenden Filiale des Lebensmitteldiscounters ALDI**

Diese soll bei einer Verkaufsfläche im Bestand von ca. 940 m² auf ca. 1.260 m² durch die Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes um einen Riegel nach Norden vergrößert werden. Mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.260 m² ist der ALDI-Markt großflächig und unterliegt grundsätzlich den Regelungen von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mit der Erweiterung um 320 m² Verkaufsfläche ist jedoch weder die Vergrößerung des Sortiments noch die Erhöhung der Kassenzahl verbunden. Dagegen sollen den Kunden mehr Bewegungsflächen angeboten, die Betriebsabläufe rationalisiert und die sich ergebende Kosteneinsparung realisiert werden. Somit dient die Erweiterung der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlage des Betriebs und folglich der Sicherung des Standorts. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet. Deshalb soll der Standort unter Anwendung von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und zugleich nach § 12 BauGB vorhabenbezogen geändert werden. Derzeit betreibt die Gemeinde Walluf dazu das Verfahren „2. Änderung B-Plan Verbrauchermarkt Martinthaler Straße“.
- **Integration des Vorhabens „Marktplatz“**

Unter dem Projektnamen „Marktplatz“ wird auf einem Grundstück von ca. 3.900 m² ein Gebäude geplant, das auf kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen eine Bäckerei und eine Metzgerei sowie einen Obsthandel und eine regionale Bank aufnehmen soll. Zusammen ergeben sich Nutzungsflächen nach DIN 277 von ca. 544 m². Die Lage des Gebäudes ist in östlicher Verlängerung des dm-Marktes und im nördlichen Anschluss an den ALDI-Markt geplant. Die Zufahrt soll über die gemeinsamen Erschließungsflächen von dm und ALDI erfolgen. Der Stellplatzbedarf wird auf 61 Stellplätze geschätzt.
- **Schaffung neuer Gewerbegrundstücke**

Auf brachliegenden Landwirtschaftsflächen und den Betriebsflächen der Baumschule sollen neue Gewerbegrundstücke mit ca. 4,1 ha Nettobauland entstehen, womit die Gemeinde Walluf auf die anhaltend hohe Nachfrage an Gewerbeflächen reagiert (vgl. auch Kap. 5.3). Bestrebungen von Seiten des Vorhabenträgers, die Landwirtschaftsflächen an umliegende Landwirte zu verpachten, blieben erfolglos. Die Flächen sind für die Landwirte verkehrstechnisch schwer erreichbar, zu klein, von ungünstigem Zuschnitt und unrentabel. Ein Bewirtschaftungsinteresse oder gar eine Existenzbedrohung von Landwirten sind daher nicht gegeben. Der Eigentümer der Baumschule beabsichtigt, den Betrieb in näherer Zukunft zu schließen und hat mit dem Vorhabenträger bereits einen Kaufvertrag mit aufschiebender Bedingung auf das Inkrafttreten eines Bebauungsplans geschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden. Die Stich-Erschließung ermöglicht eine flexible Parzellierung der Gewerbegrundstücke. Aufgrund der Ortsrandlage sieht das Konzept eine umfangreiche Ortsrandeingrünung vor. Die bauliche Entwicklung des Standortes ist in Bauabschnitten und somit bedarfsgerecht möglich. Einzelhandelsbetriebe sollen auf den neuen Gewerbeflächen nicht zulässig sein, soweit sie über den heutigen Bestand im Gemeindegebiet hinausgehen. Die Planung richtet sich weiterhin danach aus, das Einzelhandelsangebot für die Konstellation von dm-Markt, Lebensmitteldiscounter und dem Vorhaben „Marktplatz“ nach erfolgter Arrondierung einzufrieren.

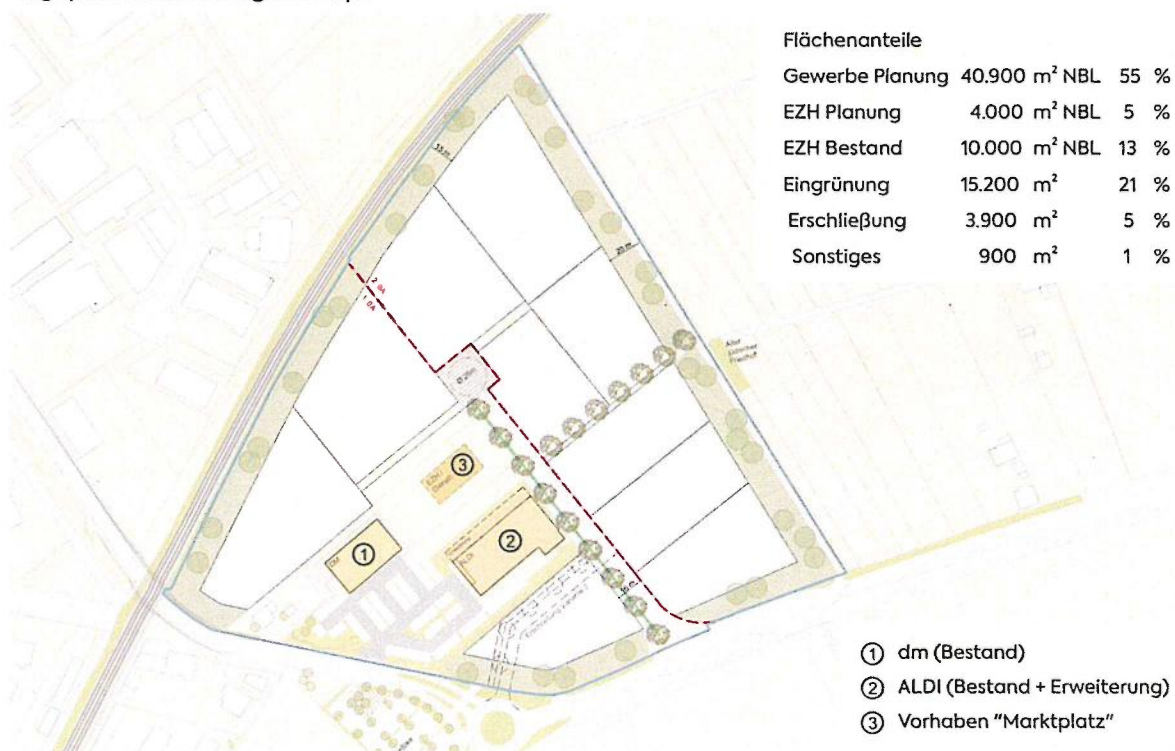
- Flächentausch

Als Ausgleich für die gewerbliche Inanspruchnahme der Vorrangflächen für Landwirtschaft ist im Rahmen der Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Walluf-Ost“ geplant, einen Flächentausch mit noch unbebauten Gewerbeflächen in Ober-Walluf vorzunehmen, welche eine deutlich höhere ökologische Wertigkeit aufweisen. Der bestehende Flächennutzungsplan von 1997 stellt die für den Flächentausch in Betracht kommenden Flurstücke in Oberwalluf derzeit als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Sie haben eine ungefähre Gesamtgröße von 0,9 ha.

- Bauleitplanung

Zur Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts Walluf-Ost ist Grundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans von 1997 notwendig.

Lageplan Entwicklungskonzept



© Stadt.Quartier 2021 (a.a.O.), S. 11

4 Landesplanerische Rahmenbedingungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2020 (LEP in der Fassung der 4. Änderung, in Kraft getreten am 04.09.2021) beschreibt den Betrachtungsraum mit seiner Umgebung als „agrarischen Vorzugsraum“. Aus der Plankarte geht außerdem die hohe Lagegunst des Plangebiets im Hinblick auf das Fernstraßenverkehrsnetz hervor. Im Hinblick auf die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gibt der Landesentwicklungsplan für die Regionalplanung vor, in den

Regionalplänen zur Steuerung entsprechender Standorte Ziele und Grundsätze aufzunehmen, für die die nachfolgenden Festlegungen als Mindestanforderungen maßgeblich sind:

„6-1 (Z) Zentralitätsgebot

- *Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.*
- *Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.“*

4.2 Regionalplan Südhessen 2010⁴

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Nach § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind außerdem die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. § 8 Abs. 2 BauGB fordert, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Dies impliziert eine fachliche und planungsrechtlich vertiefte Auseinandersetzung mit den für das Plangebiet geltenden Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010 (RPS 2010).

4.3 Regionales Entwicklungskonzept Südhessen 2019⁵ und Aktualisiertes Plankonzept 2021⁶

In dem Regionalen Entwicklungskonzept wird der Standort Walluf-Ost unter der Kategorie der Gewerbepoolflächen als prioritäre Fläche eingestuft. Die Flächenermittlung des Aktualisierten Plankonzepts APK 2.0, das derzeit im Entwurf vorliegt, trifft für das Plangebiet weiterhin die Einstufung als prioritäre Fläche für Gewerbe. Somit kann die Absicht unterstellt werden, das Plangebiet bei der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen als Flächenreserve für gewerbliche Nutzungen darzustellen. Dies ist im Hinblick auf die Standortgunst bei gleichzeitig geringer Empfindlichkeit sachgerecht und nachvollziehbar und erscheint auch aufgrund der bei der Gemeinde Walluf bestehenden hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen gerechtfertigt.

4.4 Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen

Nach dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen ist der Standort der Feldflurfunktion 1a und somit der Ernährungs- und Versorgungsfunktion zugeordnet. In dem in Verbindung mit der Fortschreibung des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen vorliegenden Ergebnisbericht⁷ sind die Funktionskarten im Bereich des Plangebiets mit dem Schriftzug „Walluf“ überdeckt, sodass mögliche Änderungen nicht zu erkennen waren. In der weiteren Betrachtung wird daher unterstellt, dass die bisherigen Einstufungen weiter Gültigkeit besitzen.

⁴ Regionalplan Südhessen 2010, a.a.O.

⁵ Albert Speer + Partner GmbH (AS+P), Gutachten REK – Regionales Entwicklungskonzept Südhessen (REK 2019), erstellt im Auftrag des Regierungspräsidiums Darmstadt. Frankfurt am Main: Juli 2019.

⁶ Regierungspräsidium Darmstadt, 2. Version, Aktualisiertes Plankonzept (APK) 2.0, Darmstadt: November 2021.

⁷ Sweco GmbH, Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS) – Erläuterungsbericht, erstellt im Auftrag des Hessischen Bauernverbandes e. V. Koblenz: November 2017 – Juli 2021.

5 Begründung der Zielabweichung

5.1 Hypothetische Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe anstelle eines Vorranggebiets für Landwirtschaft

Entsprechend der Ausweisung als Vorranggebiet für Landwirtschaft liegt die Annahme nahe, dass auf den betroffenen Landwandwirtschaftsflächen eine intensive und ertragreiche Bewirtschaftung stattfinden sollte. Diese Situation besteht jedoch nicht. Ca. ein Drittel der betroffenen Flächen wird von einer Baumschule genutzt. Der Betrieb in seiner derzeitigen Ausgestaltung wäre auch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig. Die verbliebenen Ackerflächen können als Restflächen eingestuft werden. Deren Bewirtschaftung hat sich als unrentabel herausgestellt und ist seit dem Jahr 2018 aufgegeben. Auch Bemühungen von Seiten des Vorhabenträgers, einen Pächter für die sich in seinem Eigentum befindlichen landwirtschaftlichen Flächen zu finden, blieben erfolglos. Die Flächen liegen derzeit brach. Die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung ist außerdem ein Indiz dafür, dass die Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu befürchten ist.

Der Charakter von Restflächen verschärft sich durch das Heranrücken der Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets Kressboden an das Plangebiet. Zudem stehen innerhalb der Gemeinde keine weiteren Flächen zur Verfügung, die im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB eine Innenentwicklung ermöglichen könnten. Insofern sprechen zentrale Rahmenbedingungen der Bodennutzung eher für eine gewerbliche Abrundung des Siedlungsrandes nach Osten als für die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet. Für Walluf-Ost wäre auch die Ausweisung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe vorstellbar und planbar. Diese Einschätzung wird dadurch unterstützt, dass die hohe Lagegunst des Standortes eher eine gewerbliche Entwicklung begünstigt als den Weiterbestand untergeordneter Landwirtschaftsflächen.

5.2 Hypothetische Erweiterung des Vorranggebiets Siedlung / Bestand

Unter Berücksichtigung der Gründe, die für eine Aufgabe der Vorranggebietsausweisung für Landwirtschaft zugunsten einer Ausweisung für ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe sprechen, wäre es konsequent und planbar, für das Vorhaben „Marktplatz“ ebenfalls die Ausweisung Vorranggebiet Siedlung Bestand / Planung vorzusehen.

Nachdem bereits ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Drogeriemarkt besteht, ein weiterer vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Erweiterung des ALDI sich aktuell in Aufstellung befindet, ist unter bauleitplanerischen Gesichtspunkten für das Vorhaben „Marktplatz“ entweder auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erwägenswert, oder diese Teilfläche könnte in den größeren Angebots-Bebauungsplan für die Gewerbeflächen eingebunden werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wären entsprechend zu ändern.

Damit könnten sowohl auf der Ebene von Raumordnung / Regionalplanung als auch auf der Ebene der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung aufeinander abgestimmte Vorgaben formuliert werden, die den Zuwachs von Einzelhandelseinrichtungen auf das Projekt „Marktplatz“ beschränken würden. Das kleinflächige Vorranggebiet Siedlung / Bestand würde den Übergang in das größere Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe definieren.

5.3 Überschreitung der Tabellenwerte i. V. m. der Ausweisung der Gemeinde Walluf als Kleinzentrum

Die folgenden Gründe sprechen dafür, die Überschreitung als Zielabweichung ausnahmsweise zuzulassen:

- Bezogen auf die Region des Rheingaus ist das Gewerbeflächenpotenzial für größere zusammenhängende Standorte äußerst gering. Konsequenterweise wird der Standort Walluf-Ost in dem Regionalen Entwicklungskonzept und in dem Aktualisierten Plankonzept innerhalb der Kategorie der Gewerbepoolflächen als prioritäre Fläche eingestuft.
- In der Gemeinde Walluf besteht ein erheblicher gewerblicher Ansiedlungsdruck. Nach Auskunft der Gemeinde besteht derzeit eine Nachfrage von 76 Betrieben, die sich auf den Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets Kressboden niederlassen wollen. Der Grundstücksbedarf variiert dabei zwischen 800 m² bis 10.000 m². Zur weiteren Bedarfsdeckung verbleibt der Gemeinde nur noch das Plangebiet Walluf-Ost als letzter sinnvoll möglicher Gewerbeflächenstandort.
- Eine Zulassung der Überschreitung der Tabellenwerte würde nicht nur die Funktion der Gemeinde als Kleinzentrum festigen. Mit dem zusätzlichen Angebot an Gewerbeflächen im Gebiet Walluf-Ost würde auch ein Anreiz geschaffen, im Rheingau ansässige Unternehmen mit Verlagerungs- oder Erweiterungsabsichten in der Region zu halten.

5.4 Vertretbarkeit des großflächigen Einzelhandels

Mit der von ALDI geplanten Verkaufsflächenerweiterung um 320 m² auf 1.260 m² ist der Markt großflächig und unterliegt formal den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Im vorliegenden Einzelfall kann dennoch davon ausgegangen werden, dass das Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen haben wird. Ein Beratungsunternehmen⁸ wurde dahingehend mit einer umfassenden Auswirkungsanalyse beauftragt. Gegenstand der Analyse war unter anderem die Frage, inwiefern der Standort den Ausnahmeregelungen nach Z3.4.3-2 entspricht. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

Zentralitätsgebot

Nach dem Ziel Z3.4.3-2 kommen in begründeten Ausnahmefällen und zur Gewährleistung der örtlichen verbrauchernahen Grundversorgung auch Standorte in den zentralen Ortsteilen von Klein- und Unterezentren für die Errichtung und Erweiterung von großflächigem Einzelhandel in Betracht.

Im gesamten gewachsenen Siedlungsgebiet von Niederwalluf sind zur Sicherung der Grundversorgung nur noch eine Apotheke und eine Bäckerei vorhanden. Die für Niederwalluf relevanten Nahversorger finden sich im Norden innerhalb des Gewerbegebiets Kressboden (REWE, REWE Getränke und Penny) sowie innerhalb des Plangebiets (dm und betroffener ALDI). Die genannten Nahversorger liegen in einem Radius von 300 m, wodurch der Standort des ALDI als zentraler Ort für die Grundversorgung angesehen werden kann. Dem Zentralitätsgebot wird damit entsprochen.

Integrationsgebot

Nach dem Ziel Z3.4.3-2 müssen Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Hierfür sind die Einzelhandelsvorhaben an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen. Das Plangebiet ist trotz seiner Lage am Siedlungsrand als integriert zu bewerten. Rund ein Viertel der Wohnbebauung befindet sich innerhalb eines 700 m –

⁸ Brendel Standort Consult, Gemeinde Walluf, Rheingau-Taunus-Kreis, Erweiterung der Filiale von ALDI, Auswirkungsanalyse nach § 11 BauNVO. Darmstadt: 24. September 2019.

Radius, und der Standort liegt unmittelbar an einer Bushaltstelle. Zudem spricht die außerordentlich gute Anbindung an das lokale und regionale Straßennetz für einen integrierten Standort. Dem Integrationsgebot wird damit entsprochen.

Beeinträchtigungsverbot

Nach dem Ziel Z3.4.3-2 dürfen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.

In Walluf befinden sich nur wenige Einzelhandelseinrichtungen. Die Nahversorgungsagglomeration im Gewerbegebiet Kressboden stellt dabei die größte Verdichtung dar. Beispiele aus Nachbargemeinden zeigen, dass Einzelhandelsgeschäfte, wie ALDI, REWE, Lidl usw. häufig in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen und durch reduzierte Verkehrswege für den Kunden durch den Zusammenschluss profitieren, statt sich gegenseitig zu beeinträchtigen. Diese Annahme kann durch die räumliche Nähe des ALDI zu den Einzelhandelseinrichtungen im Gewerbegebiet Kressboden unterstellt werden.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in der Gemeinde Walluf ist nicht erkennbar. Die hohe Dichte eigenständiger Einzelhandelsstandorte in den Städten Eltville und Wiesbaden lässt zudem den Schluss zu, dass die ALDI-Filiale in Walluf kaum Anziehungskraft nach außen entwickeln kann und sich ihr Einzugsgebiet im Wesentlichen auf die Gemeinde selbst beschränkt. Eine Beeinträchtigung der Einzelhandelseinrichtungen in den Nachbargemeinden ist damit ebenfalls nicht erkennbar.

Fazit

Die Notwendigkeit der Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel, wie es § 11 Abs. 3 BauNVO für die darin genannten „Regelfälle“ fordert, ist nicht gegeben.

5.5 Vertretbarkeit der Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben

Die geplante Errichtung des „Marktplatzes“ innerhalb des Plangebiets als Ergebnis einer zuvor durchgeführten Standortanalyse⁹ führt zu einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, womit die zuvor beschriebenen Ziele (Zentralitätsgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot) betroffen sind.

Das Beratungsunternehmen Brendel Standort Consult¹⁰ wurde diesbezüglich erneut mit einer umfassenden Auswirkungsanalyse beauftragt. Zentraler Gegenstand der Analyse war die Frage, ob die Agglomeration zur Entstehung eines Einkaufszentrums nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO führt und inwiefern das Vorhaben mit den Zielen der Regionalplanung vertretbar ist.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse decken sich im Wesentlichen mit den Ausführungen in Abschnitt „Vertretbarkeit von großflächigem Einzelhandel“. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf den zuvor genannten Abschnitt verwiesen. Kernaspekt der Analyse ist der geringe Anstieg der Verkaufsfläche von jeweils rund 45 m² für die Bäckerei und Metzgerei und der damit geringe

⁹ Stadt.Quartier, Marktplatz „Untere Martinsthaler Straße“, Standortuntersuchung, 12. November 2020.

¹⁰ Brendel Standort Consult, Gemeinde Walluf, Rheingau-Taunus-Kreis, Bauvorhaben Bäckerei + Metzgerei + Bankfiliale, Auswirkungsanalyse nach § 11 BauNVO. Darmstadt: 6. November 2020.

Anstieg des Umsatzes. Eine Einstufung als Einkaufszentrum ist laut Auswirkungsanalyse nicht angemessen und die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO damit nicht erforderlich.

Aus Sicht der Kundschaft ist die Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Plangebiets zu befürworten (Die Bankfiliale zählt nicht zum Einzelhandel und kann an dieser Stelle unberücksichtigt bleiben). Durch die räumliche Nachbarschaft von Lebensmitteldiscounter ALDI und Drogeriemarkt dm werden Verkehrswege reduziert und ein breiteres Warensortiment angeboten. Zusätzlich profitieren die Einzelhandelseinrichtungen von einer verkehrlichen Gunstlage und gemeinsamen Erschließung. Die Synergieeffekte unterstützen somit eine Agglomeration innerhalb des Plangebiets.

Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen soll nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Walluf-Ost“ auf den neuen Gewerbeflächen nicht zulässig sein, soweit sie über den heutigen Bestand im Gemeindegebiet hinausgehen. Die Errichtung des „Markplatzes“ führt damit lediglich zu einer Arrondierung des schon bestehenden Einzelhandelsstandorts. Damit kann die Agglomeration durch Errichtung des „Markplatzes“ als angemessen bewertet werden; sie widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

5.6 Beachtung der Grundzüge der Planung

Neben der raumordnerischen Vertretbarkeit dürfen gemäß § 6 Abs. 2 ROG bei einer Abweichung von Zielen der Raumordnung die Grundzüge der Planung nicht berührt sein. Dies wäre der Fall, wenn die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderliefe.

Aufgrund der zu erwartenden geringfügigen Auswirkungen sind die beantragten Zielabweichungen auch in Summe nicht geeignet, die die gesamte Plankonzeption tragenden landesplanerischen Grundentscheidungen in Frage zu stellen. Vielmehr ist eine ganzheitliche Betrachtung der zugrundeliegenden Grundzüge der Planung anzustellen.

Die Entwicklung der Planungsregion Südhessen soll sich gemäß RPS 2010 am Leitbild für den Regionalplan Südhessen „Frankfurt/Rhein-Main 2020 – die europäische Metropolregion“ orientieren. Für das Plangebiet wesentliche Grundzüge der Planung sind:

- Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Siedlungsstruktur durch Ausbau und Weiterentwicklung vorrangig der großen und mittleren Zentren,
- Stärkung und Profilierung des Verdichtungsraums Rhein-Main als Lebens- und Arbeitsort,
- vorrangige Nutzung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Wohn- und Gewerbeflächen,
- bedarfsgerechte Bereitstellung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungs-, Kultur- und Freizeitangebots,
- nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz durch ein überörtliches Biotopverbundsystem, Klimaschutz und Klimaadaptation, Gewässerschutz, Erholung und Land- sowie Forstwirtschaft; Erhaltung der Kulturlandschaft und Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes,
- Ausbau und flächenhafte Fortentwicklung des Regionalparkkonzepts im Verdichtungsraum und Vernetzung mit den ländlich geprägten benachbarten Räumen und
- verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels als wichtige Querschnittsaufgabe bei allen Planungsentscheidungen in der Region.

Diese Grundzüge der Planung werden durch die beabsichtigte Standortentwicklung Walluf-Ost beachtet bzw. unterstützt.

5.7 Kommunale Planungsabsicht

Bei einem positiven Bescheid zu dem Zielabweichungsantrag wird die Gemeinde Walluf die ausführlich beschriebenen Standortentwicklungsziele für das Plangebiet Walluf-Ost konsequent umsetzen, um damit eine der letzten größeren und verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale der Gemeinde und des Rheingaus zu aktivieren.

Auf der Ebene der Bauleitplanung kann zusätzlich zum bestehenden Bebauungsplan für den Drogeriemarkt dm der im Änderungsverfahren befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan für die ALDI-Erweiterung fortgeführt werden, während für das Vorhaben „Marktplatz“ ein Aufstellungsbeschluss herbeigeführt werden muss. Ein weiteres Bebauungsplan-Verfahren ist für die neuen Gewerbegebietsflächen erforderlich. Über die Bebauungspläne werden die umweltschutzbezogenen Belange gesichert. Weiterhin strebt die Gemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans an. In diesem Zusammenhang ließe sich die Tauschfläche in Oberwalluf aus den gewerblichen Bauflächen zugunsten einer höherwertigen, naturnahen Nutzung herausnehmen.

Angesichts der regionalen Bedeutung der beabsichtigten Gewerbegebietsentwicklung wird die Gemeinde Schritte in Richtung einer interkommunalen Zusammenarbeit unternehmen.

Die Entwicklung und Erschließung von zusätzlichen ca. 6,1 ha (Brutto)-Gewerbeflächen in Walluf-Ost ist von zentraler regionaler und lokaler Bedeutung, da es sich um eine der letzten zusammenhängenden und prinzipiell verfügbaren Gewerbeflächen im Rheingau handelt.

Die Erfahrungen der Entwicklung des Gewerbegebiets Kressboden, wonach mehr als 60 % aller Nachfragen aus dem Rheingau kamen und eine vergleichbare Tendenz bei den Anfragen zu den Erweiterungsflächen zeigen, dass eine weitere Nachfrage ansässiger Unternehmen mit Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten nach verfügbaren Gewerbegrundstücken besteht.

Mit dem Angebot an zusätzlichen Gewerbeflächen bestehen künftig weitere gute Voraussetzungen, die nachweislich bestehende, hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu bedienen, lokale und regionale Betriebe in der Region zu halten und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken. Mit der Arrondierung des Einzelhandels sichert die Gemeinde das Angebot an Nahversorgungseinrichtungen, ohne dass negative Auswirkungen auf die lokale Versorgungsinfrastruktur und diejenige der Nachbargemeinden zu erwarten sind.

Insgesamt wird die Gebietsentwicklung von Walluf-Ost zu einer Festigung der Gemeinde Walluf als Wohn- und Arbeitsstandort führen. Gleichzeitig trägt sie zur Stärkung der Region in den Funktionen Wohnen und Arbeiten bei.

Die Gebietsentwicklung ist auch deshalb von zentraler Bedeutung, weil wirkliche Standortalternativen nicht festgestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dürfen Bauleitpläne nur aufgestellt werden, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich sind danach Pläne, die eine positive Planungskonzeption beinhalten und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB bestimmt sind. Dabei hat der Gesetzgeber den Kommunen einen weiten Entscheidungsspielraum zugestanden. Das Kriterium der städtebaulichen Rechtfertigung verlangt, das Planungsvorhaben im Hinblick auf die mit der Realisierung verbundenen Auswirkungen in Einklang mit den gesetzlich zulässigen Planungszielen zu bringen und auf diese Weise grundsätzlich zu rechtfertigen. An diesen Maßstäben gemessen ist nach Auffassung der Gemeinde Walluf die Standortentwicklung Walluf-Ost erforderlich und gerechtfertigt.

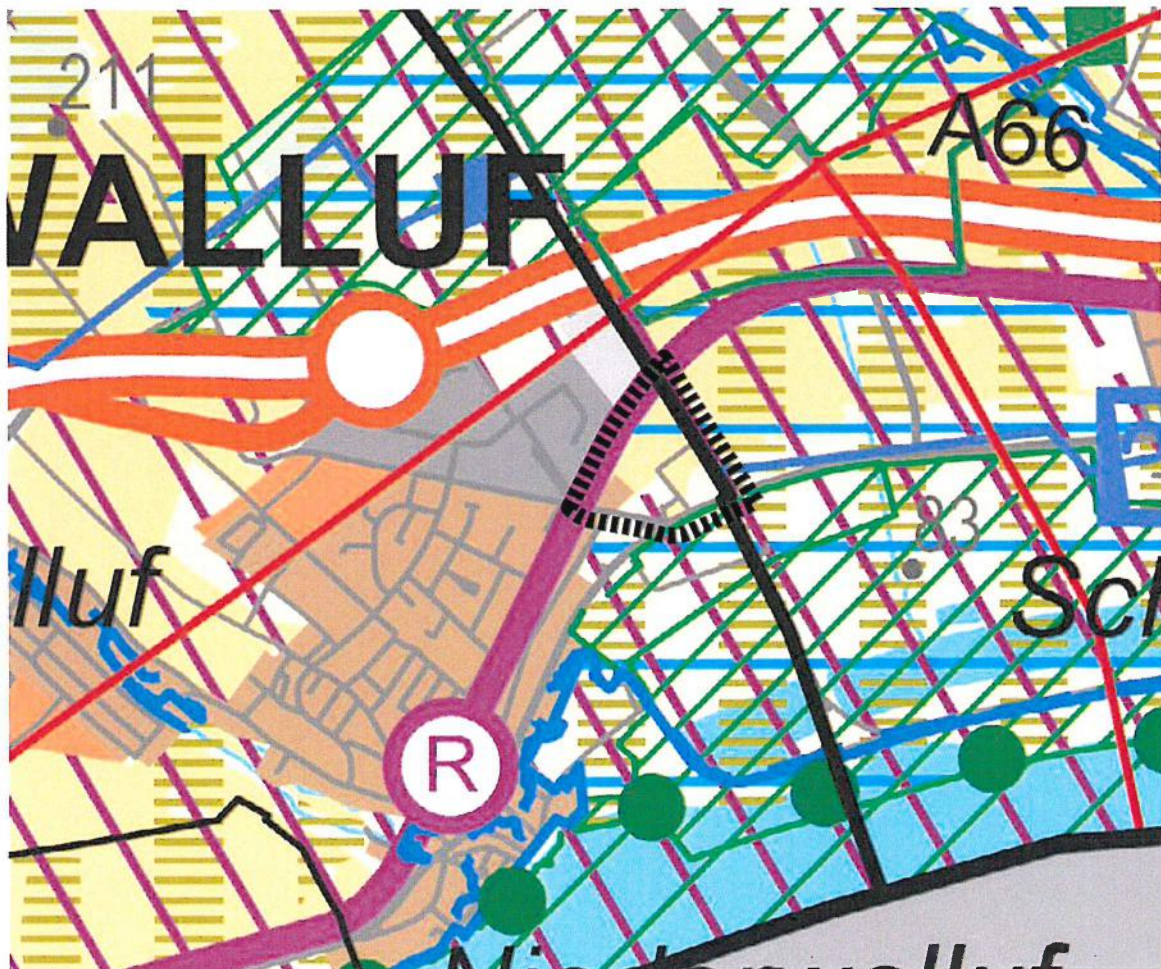
6 Fazit

Nach Auffassung der Gemeinde Walluf erfüllen die beantragten Abweichungen die Anforderungen des § 6 Abs. 2 ROG sowie des § 8 Abs. 2 HLPG. Sie sind unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Insgesamt sind die Abweichungen aus städtebaulichen Gründen für eine geordnete räumliche Entwicklung erforderlich und geboten.

Über das Zielabweichungsverfahren werden zunächst die entscheidenden Weichen für eine geordnete Entwicklung des Standortes auf Raumordnungsebene gestellt. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans werden nachfolgend alle planungsrelevanten Aspekte aus Sicht des Städtebaus und des Umweltschutzes berücksichtigt und – so weit im Zuge der Abwägung geboten – in Maßnahmen und Festsetzungen umgesetzt.

7 Anlage

Ausschnitt Teilkarte 1



© Regionalplan Südhessen 2010 (a.a.O.), Grafik angepasst durch Stadt.Quartier