



Gemeinde Walluf

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-35/2022 1. Ergänzung

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Gerd Wohlbold
Datum	01.06.2022

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	13.06.2022
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	29.06.2022
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	14.07.2022

Bauleitplanung der Gemeinde Walluf

Vorhaben bezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“

hier: Öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Anlage(n):

1. VL-35/2022 1. Ergänzung Anlage 1 Entwurf Offenlage
2. VL-35/2022 1. Ergänzung Anlage 2 Erläuterungsbericht

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der nunmehr vorliegende Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße 4a“ mit Begründung (Kreisverkehrsanlage) wird gebilligt und zum offiziellen Entwurf erhoben. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nebst Begründung mit Umweltbericht ist nun gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB ist parallel zur Offenlage durchzuführen.

Durch den Bebauungsplan soll für den Vorhabenträger das Baurecht für insgesamt 18 Reihenhäuser geschaffen werden. Berücksichtigt dabei ist die Grundstückszufahrt (Kreisel) auf die Kreisfahrbahn.

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ beinhaltet folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederwalluf,
Flur 14, Flurstücke 40/30 (teilw.) und 40/32.

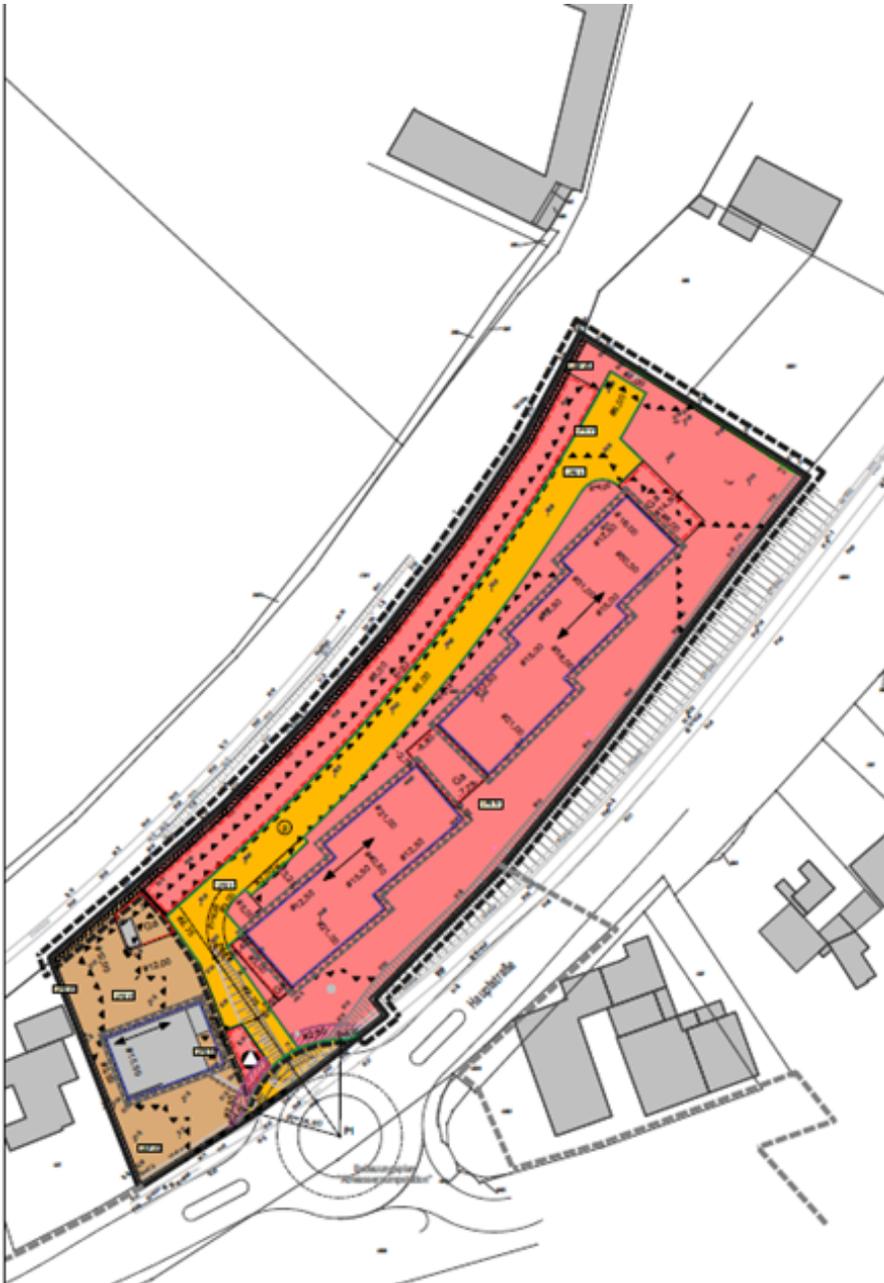
Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.06.2020 den Einleitungs-/ Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ beschlossen.

Das Vorhaben sieht die Realisierung von insgesamt 18 Reihenhäuser, die in zwei zueinander versetzten Gruppen gegliedert sind. Aufgrund der Länge der entstehenden Gruppen mit 8 bzw. 10 Häusern und des Grundstückszuschnitts sind diese in untereinander versetzt vierer bzw. dreier Gemeinschaften geteilt. Die Eingänge orientieren sich Richtung Nordwesten, die Gärten Richtung

Südosten. Mit dieser Stellung ist eine gute Belichtung der Wohnräume gegeben. Neu sind im Plan sind nun Photovoltaikanlagen festgesetzt. Gem. Beschlussfassung sind nun auch Zisternen vorgeschrieben.

Bebauung die Selbstabschirmung der Ruheräume dem Bahnlärm gegenüber. Zudem ist entlang der Bahntrasse eine 6,0 m hohe Lärmschutzwand geplant, die bis zur Nordgrenze des Vorhabengrundstücks zu errichten ist. Zum Vorhaben liegt folgende Darstellung vor:



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ mit Kreisverkehrsanlage

Die Erschließung des Plangebiets soll nun- da der Rheingau-Taunus-Kreis eine Ampel von einer privaten Grundstückszufahrt auf die Kreisfahrbahn abgelehnt hat - über einen 3-armigen Kreisel mit einer Grundstückszufahrt auf die Kreisfahrbahn erfolgen. In dem Raum zwischen der privaten Erschließungsstraße und der Bahnanlage werden die notwendigen 18 Stellplätze und 13 Garagen bzw. Carports, senkrecht zu der Bahntrasse realisiert. Weiter ist eine gemeinschaftliche Fahrradabstellfläche geplant. Weitere fünf Garagen / Carports werden in den Bauwischen der Eckreihen Häuser realisiert.

Das Plangebiet wird für den motorisierten, den Fahrrad- und Fußverkehr vom Kreisverkehr aus über die vorhandene Zufahrt an der Bestandsbebauung „Hauptstraße 4a“ erschlossen. Die Zufahrt

sowie die innere Erschließungsstraße sind als private Verkehrsfläche über den Bebauungsplan festgesetzt. Die Breite der Erschließungsstraße ist mit 6,00 m bestimmt. Die ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche erlaubt deren Befahrbarkeit mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr sowie Müllfahrzeugen.

Im Bebauungsplan Abwasserpumpstation aus dem Jahre 2010 ist das Baurecht für eine Kreisverkehrsanlage im Einmündungsbereich der Alten Hauptstraße/Hauptstraße K638/Tankstelle, Flächen geschaffen worden.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Abwasserpumpstation“

Da der Kreisel ausschließlich auf öffentlichen Flächen geplant wurde, ist eine direkte Durchfahrt von Walluf in Richtung Eltville möglich.

Durch Verschiebung der Kreiselanlage, unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Planungsbereichs, kann die Befahrbarkeit des Kreisels sowie die Gehwegführung wesentlich verbessert werden.

Von dem Rheingau-Taunus-Kreis- Fachdienst Verkehr – wird diese geplante Lösung mittels einem Kreisverkehrsanlage voll umfänglich unterstützt. Da es sich um eine Kreisstraße handelt, ergibt sich eine Kostenteilung nach den Armen des Kreisels (1-armige Anbindung = Gemeinde; 2-armige Anbindung = RTK + private Zufahrt an die Kreisfahrbahn). Der Kreis sieht durchaus eine zeitnahe Umsetzung – auch haushaltsrechtlich - als möglich.

Die für die Verkehrsanlagen benötigten Fläche (Kreisel) werden vom Vorhabenträger und im Bereich des Gebäudes Hauptstraße 4a von den Eigentümern kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Durch die Planänderung mit der Kreisverkehrsanlage wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht geändert. Somit kann der Entwurf mit Kreisel zur öffentlichen Auslegung und der Benachrichtigung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

Die innere Erschließung auch die Versorgung mit Telekommunikation ist im weiteren Planverfahren mit dem Versorgungsträger abzustimmen, um einen bedarfsgerechten Netzausbau zu koordinieren.

Das Schmutzwasser kann in den örtlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Der im Plangebiet vorhandene Löss und Auenlehm ist für eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Daher berücksichtigt die Vorhabenträgerin bei der Erschließungsplanung für ihr Vorhaben eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und neu zusätzlich mit Zisternen. Die Einleitung selbst erfolgt in den örtlichen Mischwasserkanal.

Nachdem die Behandlung der Anregungen bereits erfolgt ist, steht als nächster Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung und die Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit dem geänderten Entwurf an.

Nikolaos Stavridis, Bürgermeister