



Gemeinde Walluf

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-48/2026

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Gerd Wohlbold
weitere Sachbearbeiter	
Datum	27.05.2026

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	01.06.2026
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	10.06.2026
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	25.06.2026

Bauleitplanung der Gemeinde Walluf Bebauungsplan „Walluf-Ost“ der Gemeinde Walluf hier: Aufstellungsbeschluss

Anlage(n):

1. VL-48/2026 Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Walluf-Ost Mstb. 1-2500
2. VL-48/2026 Anlage 2 Antrag

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkung vorhanden	
Haushaltsmittel vorhanden	
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	
Sachkonto	Kostenstelle

Beschlussvorschlag:

„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf beschließt hiermit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Walluf-Ost“ zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten baulichen Erweiterung.

Das Bebauungsplanverfahren „Walluf-Ost“ dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten baulichen Entwicklung auf der Grundlage des positiv beschiedenen Zielabweichungsverfahrens. Zeitgleich erfolgt die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Walluf-Ost“ beinhaltet folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederwalluf, Flur 10,

Flurstück: 1; 2; 3/1; 6/1; 7; 8; 9; 10; 12/1; 13/1; 16/1; 17; 19/1; 20/1; 21/1; 22/1; 22/2; 25/1; 29; 30; 32/2; 39/1; 39/11; 39/12; 156/1; 158/3 (teilw.); 199/23; 205/26; 206/27 und 207/28.“

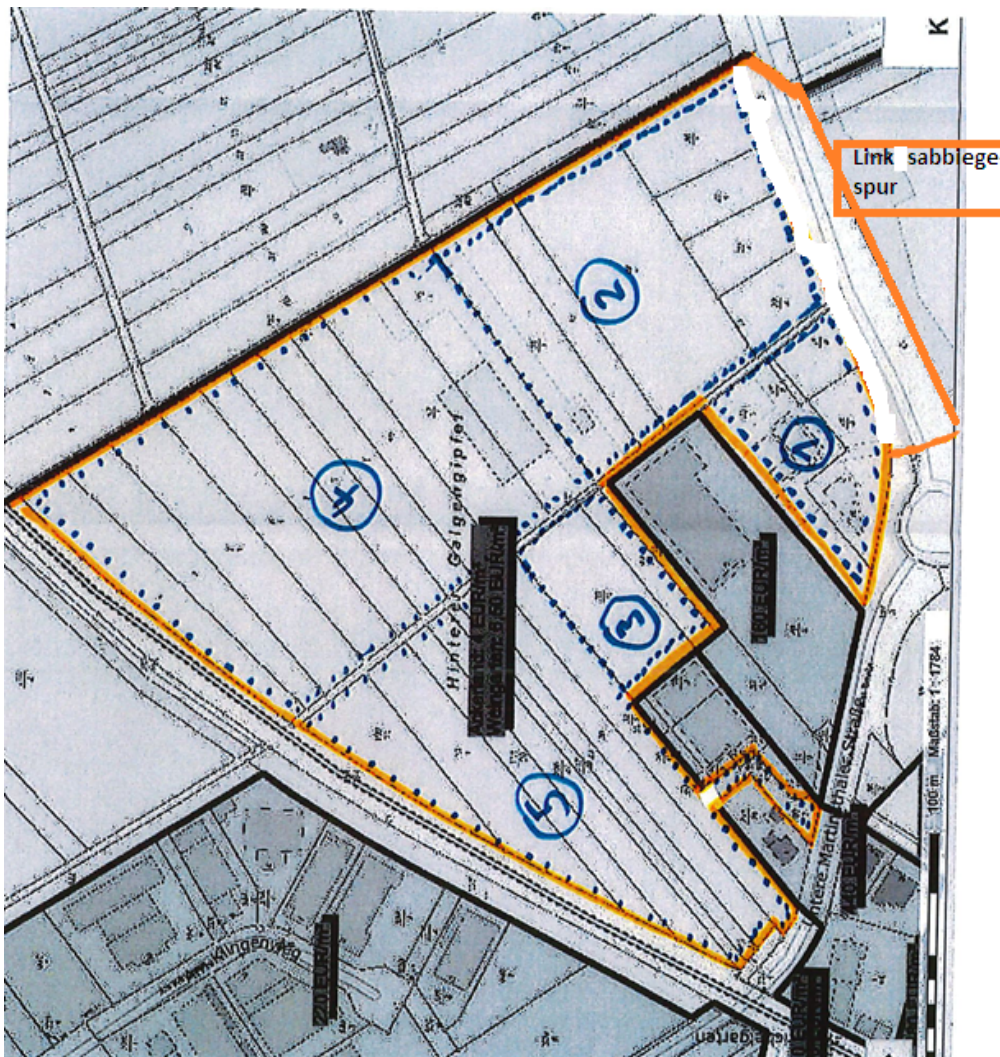
Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Walluf- Ost“ soll die bauplanungsrechtliche Umsetzung auf der Grundlage der positiven Bescheide des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 19.03.2025 (Az.: RPDA-Dez.III 31.2-93 d 52.13/1-2022/12) und des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Energie,

Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum vom 29.08.2025 (Az.: Vk94-093-b-02-05-04-0013#00001) zum Zielabweichungsverfahren der Gemeinde Walluf erfolgen. Hierzu liegt ein entsprechender Antrag der Beteiligungsgesellschaften der AS Zweiter Fachmarkt GmbH & Co.KG und der AS Walluf GmbH vor.

- Die Beteiligungsgesellschaften treten als Antragsteller und Vorhabenträger auf und
- übernehmen die Kosten zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes, die Änderung des Flächennutzungsplans einschl. der Kosten für die notwendigen Gutachten sowie Bekanntmachungen und Durchführung der Bauleitplanverfahren.
 - Verpflichten sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung der Bauvorhaben innerhalb einer noch in den städtebaulichen Verträgen zu bestimmenden Frist.

Die Flächen wurden von dem Antragsteller in fünf Teilbereiche untergliedert, die wie folgt definiert wurden:



- Teilbereich 1: Lage: von der Firma Hitschke mit dem Wohn- und Geschäftsgebäude sowie dem ehem. Verkaufsgebäude bebaute Grundstücke
Planung: Geschossbau ggf. Einzelhandel (gem. Zielabweichungsverfahren) als alternative zu Teilbereich 3
- Teilbereich 2: Lage: Entlang der Kreisstraße, vom Feldweg bis Gemarkungsgrenze
Planung: Wasserschutzzone II, ohne Bebauung – auch keine Photovoltaikanlage
- Teilbereich 3: Lage: Oberhalb des Discounters, zwischen Drogeriemarkt und Feldweg
Planung: Gewerbegebiet mit Einzelhandelsnutzung gem. dem Entscheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 19.03.2025 zum Zielabweichungsverfahren
- Teilbereich 4: Lage: zwischen Wasserschutzzone II und der Bahnanlage und zwischen Feldweg und der Gemarkungsgrenze
Planung: Gewerbegebiet
- Teilbereich 5: Lage: zwischen dem Drogeriemarkt und Bahnanlage sowie der Untern Martinsthaler Straße und dem Feldweg
Planung: Gewerbegebiet

Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung der Flächen mittig, unter Einbeziehung und Verbreiterung der Fläche des vorhandenen Feldwegs (im Eigentum der Gemeinde). Dabei soll der Ausfahrende Verkehr auf die Söhnleinstraße (Kreisstraße) nur nach rechts geführt werden. Für die Fahrt in Richtung Schierstein ist der Weg über den Kreisel zwingend. Für den Verkehr aus Walluf kommend soll die Schaffung einer Linksabbiegespur geprüft werden. Für die Entwässerung ist ein Planungsbüro mit dem Entwurf der Entwässerungskonzeption beauftragt.

Nikolaos Stavridis, Bürgermeister