



**Gemeinde Walluf**

**2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Verbrauchermarkt „Martinsthaler Straße“**

Abwägung der Anregungen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

**30. Mai 2022**

**Stadt.  
Quartier**

Inhalt	Seite
<b>1</b>	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange..... 3</b>
T1	Regierungspräsidium Darmstadt.....4
T2	Regierungspräsidium Darmstadt – Dezernat V..... 15
T3	Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreis ..... 15
T4	Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn ..... 20
T5	ESWE Versorgungs AG ..... 20
T6	Handwerkskammer Wiesbaden ..... 20
T7	Hessen Mobil..... 21
T8	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden..... 21
T9	Landesamt für Denkmalpflege - hessenArchäologie ..... 21
T10	Landkreis Limburg-Weilburg..... 22
T11	Syna GmbH ..... 23
T12	Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus ..... 24
<b>2</b>	<b>Beteiligung der Nachbarkommunen ..... 25</b>
N1	Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden ..... 25
N2	Magistrat der Stadt Eltville ..... 26

## 1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit den Schreiben vom 10.07.2020 und 06.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

In der folgenden Tabelle werden diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die an der Planung beteiligt wurden, aber entweder keine Anregungen vorgebracht oder der Planung ausdrücklich zugestimmt haben.

- Abwasserverband Oberer Rheingau
- Bischöfliches Ordinariat Limburg
- Botanische Vereinigung für Naturschutz
- Bund für Umwelt und Naturschutz – Landesverband Hessen e.V.
- Polizeidirektion Wiesbaden
- Deutsche Telekom AG
- Evangelische Kirchengemeinde Walluf
- Finanzamt Rüdesheim
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie
- Katholische Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer
- Katholisches Pfarramt St. Martin
- Kreishandwerkerschaft Wiesbaden-Rheingau-Taunus
- Kreiskasse Bad Schwalbach
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
- Naturschutzbund Deutschland – Landesverband Hessen e.V.
- Neuapostolische Kirche Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland
- Polizeistation Eltville
- Postamt Eltville
- Rheingauwasser GmbH
- Süwag Energie AG
- Weinbauamt Eltville

Somit sind die folgenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB eingegangen:

Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stelle	Datum	Anregungen / Hinweise	
				Ja	Nein
T01	Regierungspräsidium Darmstadt		20.08.2020 10.12.2020 20.04.2022	● ●	●
T02	Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat V Weinbau		05.08.2020		●
T03	Kreisausschuss des RTK	- Untere Bauaufsichtsbehörde -	19.08.2020 02.12.2020	● ●	
T04	Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn		20.08.2020		●
T05	ESWE Versorgungs AG		27.07.2020		●
T06	Handwerkskammer Wiesbaden		16.07.2020		●
T07	Hessen Mobil	Straßen- und Verkehrsmanagement	17.07.2020	●	
T08	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden		20.08.2020		●
T09	Landesamt für Denkmalpflege - hessenArchäologie		04.08.2020	●	
T10	Landkreis Limburg-Weilburg	Amt für den ländlichen Raum	21.07.2020 12.11.2020	● ●	
T11	Syna GmbH		17.08.2020 08.12.2020	● ●	
T12	Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus		22.07.2020		●

Im Anschluss werden die o. g. Stellungnahmen mit und ohne Anregungen bzw. Hinweise behandelt.

**T1    Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 20.08.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

**Anregungen / Hinweise**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Walluf plant die Erweiterung einer bestehenden Filiale von ALDI. Dabei soll die aktuelle Verkaufsfläche von ca. 940 m<sup>2</sup> auf ca.1.260 m<sup>2</sup> erweitert werden. Für das geplante Vorhaben wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung vorgelegt. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Erweiterung eines bereits bestehenden Aldi-Marktes handelt, wurde nachgewiesen, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Walluf und der Nachbargemeinden zu erwarten sind. Mit der Erweiterung und der Modernisierung der Filiale ist weder eine Vergrößerung des Sortiments noch die Erhöhung der Kassenzahl verbunden, sie dient aber zur Sicherung des Standorts und damit der Grundversorgung in Walluf. Aufgrund dieser Einschätzung werden aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder

**Hinweise zur Berücksichtigung**

Die Zustimmung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird zur Kenntnis genommen.

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Landschaftsschutzgebiet berührt ist. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden – zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

#### **Grundwasser, Bodenschutz:**

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht berücksichtigt.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3–6 BBodSchG) sind mir im o. g. Geltungsbereich unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) nicht bekannt.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen.

Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/atlas-ten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz:**

Im Bebauungsplan ist auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Auch in Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) besteht die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägемangels später rechtlich angreifbar.

Gegenwärtiger Wissenstand und allgemein anerkannte Prüfmetho-den sind in der Arbeitshilfe: „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ dargelegt. Die Arbeitshilfe enthält Prüfkataloge anhand derer eine angemessene Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Umweltprüfung erreicht werden kann. Die Arbeitshilfe kann auf folgender Webseite heruntergeladen werden: [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/bodenschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung\\_langfassung.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_langfassung.pdf).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die geringfügige Flächenausdehnung, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verbunden ist, spielt sich weitestgehend auf heute bereits genutzten Grundstücksflächen ab. Am Nordrand des Plangebiets wird lediglich ein ca. 77 m langer und 5 m breiter Streifen (zusammen 385 m<sup>2</sup>) erstmals in Anspruch genommen, allerdings vorrangig als seitliche Abstandsfläche. Der Zuwachs an versiegelten Flächen beschränkt sich auf maximal 188 m<sup>2</sup>. Bei der hinzukommenden Teilfläche handelt es sich um eine Böschung, die landwirtschaftlich genutzte Produktionsflächen begrenzt. Daher ist das Vorhandensein von Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen sicher auszuschließen.

Die Hinweise werden sinngemäß berücksichtigt.

Insbesondere aufgrund der starken anthropogenen Überformung und des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades erscheint eine detaillierte, leitfadensorientierte Betrachtung der einzelnen Boden- und Bodenteilfunktionen (Nitratrückhaltefähigkeit, Feldkapazität, etc.) unverhältnismäßig. Im Hinblick auf den geringen Flächenumfang des Planungsvorhabens (siehe oben) werden im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen keine erheblichen Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltschutzgüter auftreten.

Die aktuelle Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans reduziert die zulässige Grundfläche (GRZ1) von 0,6 auf 0,5. Hierdurch nimmt auch die insgesamt zulässige Versiegelung (GRZ2) um 5 % auf 75 % ab. Entsprechend ergibt sich aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes planungsrechtlich eine Verbesserung

**Grundwasser:**

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone B4 – neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Stadt Wiesbaden und in der Zone III des Wasserschutzgebietes (WSG-ID: 414-001) für das Wasserwerk Schierstein der Stadtwerke Wiesbaden. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen für das Heilquellenschutzgebiet 414-005 vom 26. Juli 2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) und für das Wasserschutzgebiet 414-001 vom 07. März 2002 (StAnz: 19/2002, S. 1773 ff) sind zu beachten.

**Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:****Niederschlagswasser:**

Gemäß der mir zur Verfügung stehenden Unterlagen stellt sich die Situation so dar, dass der hier betroffene Aldi-Markt (inklusive Parkplätze) bereits 1999 mit einer wesentlich kleineren Versiegelung – im Vergleich zur hier aktuell in Rede stehenden Planung – in einem Bebauungsplan festgesetzt wurde. Bei dem Beteiligungsverfahren wurde aus abwasserrechtlicher Sicht damals ange-regt, dass zusätzliche Versiegelungen (gegenüber dem zuvor noch geringer versiegelt im Urzustand) durch waserdurchlässiges Material für Wege und Parkplätze entgegengewirkt wird. Inzwischen haben sich die Anforderungen aufgrund der rechtlichen Vorgaben weiter er-höhht.

In 2017/2018 wurde ich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Drogeriemarkt mit 2. Änderung Verbrauchermarkt“ bzw. „Drogeriemarkt und Wohnbebauung mit 2. Änderung Bebauungsplan Verbrauchermarkt Martinsthaler Straße“ beteiligt. Der eigentliche Planbereich bezog sich jedoch nur auf den zum Aldi benachbarten geplanten Drogeriemarkt und einer geplanten Wohnbebauung (wegen der benachbarten Lage des Aldi-Marktes mit damals 940 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurden aufgrund der gemeinsamen raumordnerischen Wirkung die Auswirkungen des Aldi-Bereiches mitberücksichtigt).

Gemäß den Luftbildern ist inzwischen der Aldi-Markt seit der Vergrößerung um 1999 nochmals vergrößert worden und die Parkplatzfläche und Verkehrsflächen größtmäßig über das ursprüngliche Baufenster hinaus vervielfacht worden. In der Begründung ist hier entsprechend erläutert, dass im Zuge einer Befreiung die Erweiterung des Marktes und der Stellplätze aus dem Jahr 2013 nun mit dieser Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden sollen. Der Drogeriemarkt wurde laut Presse bereits eröffnet. Da mir der Bebauungsplan nicht vorliegt und auch keine aktuellen Luftbilder, ist mir nicht bekannt, ob die bei der Beteiligung vorgesehene Dachbegrünung auch tatsächlich realisiert wurde.

In der Begründung zum hier in Rede stehenden Bebauungsplan ist erwähnt, dass eine „Forderung bzw. ein

gegenüber den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung in Teil 2 der textlichen Festsetzungen sind entsprechend ergänzt worden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets (WSG-ID: 414-001) für das Wasserwerk Schierstein der Stadtwerke Wiesbaden. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich sogar teilweise die Schutzzone II. Mit Verweis auf § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung geht der Rheingau-Taunus-Kreis in seiner Stellungnahme vom 15.12.2020 (AZ 100936-2020) davon aus, dass das Versickern von Niederschlagswasser in der Wasserschutzzone III und damit im gesamten Plangebiet verboten ist. Das entspricht auch dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand. Insofern müssen weitergehende Überlegungen zur örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers nicht angestellt werden.

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebende zulässige Grundfläche wird eingehalten (GRZ1 0,5; GRZ2 0,75).

Ein Zusammenhang mit der Planung des Drogeriemarktes wird für den Themenkreis Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz und Niederschlagswasser nicht gesehen.

Hinweis“ bestünde, dass anfallendes Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt zu verwerten, damit von privaten Wohngrundstücken kein Oberflächenwasser auf öffentliche oder private Verkehrsflächen gelangt und zudem eine Entlastung des öffentlichen Abwassernetzes und verstärktem Oberflächenabfluss entgegengewirkt würde. Aus den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen geht nicht hervor, dass in den Festsetzungen des Bebauungsplans Maßnahmen –wie zum Beispiel in der Begründung erwähnten Gründächer- aufgeführt sind, um der gesetzlichen Vorgabe (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz) Genüge zu tun. Auch liegen keine Wohngebäude vor.

Meine Vermutung ist daher, dass dieser Satz noch aus einer veralteten Kopiervorlage stammt oder mir unvollständige Unterlagen vorgelegt wurden. Es ist zudem zu erwähnen, dass diese rechtliche Forderung sich nicht nur auf private Wohngrundstücken bezieht, sondern auch auf gewerblich genutzte Grundstücke (der Begriff Person beschränkt sich nicht nur auf natürliche Personen).

Auch reicht ein Hinweis auf bestehende rechtliche Regelungen im Bebauungsplan nicht aus. Hier sind konkrete Maßnahmen festzulegen, um den rechtlichen Forderungen Genüge zu tun.

Meine Auswertung der Luftbilder ergibt, dass neben der Vergrößerung der Halle des Aldi-Marktes inzwischen ca. 1500 m<sup>2</sup> Verkehrswege und ca. 1100 m<sup>2</sup> Stellplatzflächen vorliegen. Die Befestigungsmaterialien kann ich nicht erkennen. Selbst wenn hier für alle versiegelten Flächen stark versickerungsfähiges Pflaster gewählt worden wäre, handelt es sich immer noch um einen maßgeblichen Zuwachs der abflusswirksamen Fläche.

Fazit:

Eine abschließende Stellungnahme ist noch nicht möglich. Ich benötige noch die Information, mit welchem Material die Verkehrs- und Parkflächen gestaltet wurden mit Angabe des Abflusskoeffizienten gemäß den technischen Regeln. Zudem bitte ich um Auskunft, ob die benachbarte Drogerie mit einem Gründach versehen wurde und wie dort eventuelle Verkehrs- und Parkflächen gestaltet wurden – inklusive Größenangaben. Weiterhin ist von Interesse, ob der Bebauungsplan für die einst geplante Wohnbebauung weiterverfolgt wurde und was hierfür hinsichtlich des Oberflächenabflusses festgesetzt wurde. Der benachbarte Bereich ist meines Erachtens auch hier im Kontext mit zu berücksichtigen hinsichtlich der abwasserrechtlichen Belange.

Eine ausreichende Berücksichtigung des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz und des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz sehe ich nach mir vorliegenden Erkenntnissen derzeit als kritisch an, sodass eine geordnete Abwasserentsorgung fraglich erscheint.

Nach mir vorliegenden Informationen durch die Untere Wasserbehörde ist eine Entsorgung des Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen (zum Beispiel Rigolen) aufgrund eines nahegelegenen Brunnens kritisch zu sehen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Es handelte sich bei dieser Aussage um einen redaktionellen Fehler, der korrigiert worden ist.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Nachfolgend wird ausschließlich auf die Anregungen eingegangen, die die 2. Änderung Verbrauchermarkt „Martinsthaler Straße“ betreffen.

Die tatsächliche Fläche der baulichen Hauptanlagen nimmt gegenüber der Bestandsituation geringfügig zu.

Gegenüber der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von 2009 kann jedoch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ1) auf das erforderliche Maß von 0,6 auf 0,5 reduziert werden. Hierdurch nimmt auch die insgesamt zulässige Versiegelung (GRZ2) um 5 Prozent auf 75 % ab. Entsprechend verringert sich auch die planungsrechtlich zulässige abflusswirksame Fläche, wodurch sich eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand ergibt. Ein Erfordernis für eine Überarbeitung der vorhandenen Festsetzungen wird daher nicht gesehen.

Es wurde bewusst unter den Hinweisen zum Bebauungsplan eine allgemeine Formulierung in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch sie wird klargestellt, dass die bestehenden abwasserrechtlichen Anforderungen einzuhalten sind.

Der auf dem Gelände früher befindliche Brunnen ist schon vor längerer Zeit verfüllt worden und steht deshalb für die Einleitung von Niederschlagswasser nicht zur Verfügung.

Es liegt aufgrund der inzwischen realisierten und fast vollflächigen Bebauung des Planbereichs ein erhöhtes Abschlagverhalten die Mischwasserkanalisation und eine zusätzliche Beaufschlagung der Kläranlage mit sauberem Niederschlagswasser vor. Möglichkeiten zur Erfüllung der oben genannten rechtlichen Vorgaben und - ist aufgrund der vermutlich wegen statischen Gründen nicht mehr möglichen Umwandlung in ein Gründach im Bestand - daher die Ausbildung (gegebenenfalls der Umbau) der Park- und Verkehrsflächen in stark wasser-durchlässiger Form. Inwiefern die untere Wasserbehörde diese breitflächige Versickerung als kritisch einstuft, müsste allerdings noch geklärt werden. Weiterhin kann der Zuwachs an abflusswirksamer Fläche gegenüber der Ursprungsbebauung (Status nach der Erweiterung um 1999) bei fehlender Üblichkeit der Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer kompensiert werden, indem eine Retention vor Ableitung in den Mischwasserkanal erfolgt.

Für den Fall, dass auch im benachbarten Bebauungsplan keine Gründächer und keine Ausbildung der Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Form verbindlich festgeschrieben bzw. realisiert sein sollten, sehe ich zudem die Maßgeblichkeit der gedrosselten Einleitung (Abstimmung mit Frau Pauli, Tel.: 0611 33092118 im Vorfeld sinnvoll) des überschüssigen Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal als umso dringender an, da hier davon auszugehen ist, dass die jetzige abflusswirksame Fläche bedeutend größer ist als zuvor.

#### **Immissionsschutz:**

Die vorgelegten Unterlagen zu der Aufstellung des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes kann eine Erhöhung der Kundenzahl und damit der Fahrzeugbewegungen erfolgen.

Dies kann zu höheren Schallimmissionen am Wohnhaus „Schöne Aussicht 48 und 48a“ und am Wohnhaus Baumschule C. Hitschke führen. Daher empfehle ich, eine Schall-Immissionsprognose erstellen zu lassen, um die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen.

Wie zuvor erwähnt, ist die Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Aus den vorgenannten Gründen ist das Niederschlagswasser gedrosselt in das örtliche Kanalnetz einzuleiten. Dabei geht die abflusswirksame Fläche gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Ausgangszustand leicht zurück.

Unabhängig davon hat die Gemeinde Walluf eine hydraulische Kanalnetzberechnung in Auftrag gegeben. Diese aus dem Mai 2021 stammende Untersuchung bestätigte, dass das vorhandene Kanalnetz ausreichend leistungsfähig ist, um alle im Umfeld des Plangebiets Verbrauchermarkt „Martinsthaler Straße“ projektierten neuen Gewerbeflächen zu entwässern.<sup>1</sup> Darin ausdrücklich eingeschlossen ist eine rund 5,8 ha große Perspektivfläche ein, die als „Entwicklungsgebiet Walluf-Ost“ bezeichnet wird, und die Gegenstand eines Zielabweichungsverfahrens sein wird. Schon angesichts der Flächenverhältnisse wird deutlich, dass der durch die 2. Bebauungsplan-Änderung bedingte Flächenzuwachs keine Belange der Abwasserbeseitigung beeinträchtigen kann.

Die Anregung wird sinngemäß berücksichtigt.

Vorrangig dient die 2. Planänderung dem Ziel, den Kunden des Lebensmittelmarktes durch mehr Bewegungsflächen einen größeren Komfort zu bieten und die Betriebsabläufe zu rationalisieren, um den Markt zukunftsfähig zu machen. Ein Kundenzuwachs wird wenn, dann in nur sehr untergeordnetem Umfang eintreten.

Nächstgelegene Immissionsorte sind die Wohngebäude „Schöne Aussicht 48 und 48a“ auf der anderen Seite der Unteren Martinsthaler Straße, und das Wohngebäude der benachbarten Baumschule. Der Abstand zwischen der schönen Aussicht und den Parkplätzen vor dem Lebensmittelmarkt bewegt sich in einer Größenordnung von 100 m, so dass eine wahrnehmbare Geräuschzunahme durch wenige zusätzliche Verkehrsbewegungen an diesen Immissionsorten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, zudem zahlreiche Stellplätze vor dem DM-Markt näher an den Immissionsorten liegen. Gegenüber dem Gelände der Baumschule ist der Lebensmittelmarkt die wesentliche Quelle. Doch auch hier ist nicht mit einer relevanten Beeinträchtigung zu rechnen. Gleichwohl soll die Geräuschsituation im

<sup>1</sup> DAR – Deutsche Abwasser-Reinigungs-GmbH: Hydraulische Kanalnetzberechnung Walluf im Einzugsgebiet des SKO Hauptstraße unter Berücksichtigung zukünftiger Erweiterungsflächen – Erläuterungsbericht und Anlagen. Wiesbaden: Mai 2021.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind.

In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Baugenehmigungsverfahren fachgutachterlich beurteilt werden, um Restunsicherheiten auszuschließen.

Die Zustimmung der Bergbehörde wird begrüßt.

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme vom 10.12.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)****Anregungen / Hinweise**

Zu der vorgelegten Planung hatte ich Ihnen im Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestünden. Das muss ich zurücknehmen, da sich mit Ihrer landesplanerischen Anfrage für weiteren Einzelhandel benachbart die Sachlage geändert hat. Ein Markplatz Walluf, in dessen Bereich auch der Discounter liegen würde, wäre ein völlig neuer stadtplanerischer Ansatz, der sich in der jetzt angefragten Form nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 (4) BauGB vereinbart.

Dazu verweise ich auf Z. 3.4-3 des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes (RPS/RegFNP) 2010 und insbesondere auf “...nur ausnahmsweise zulässig für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen...”

Da die Konzentrierung verschiedener Einzelhandelsnutzungen, wie Sie es mit Ihrem Vorhaben „Markplatz“ angedacht haben, zu einer regionalplanerischen Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen führt, die ja bereits mit der Ansiedlung des Discounters und einem Drogeriemarkt begonnen wurde, kann ich eine abschließende Stellungnahme, erst nach eingehenderer Prüfung Ihres Vorhabens „Markplatz“ abgeben.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises verwiesen. Von der Änderung des Bebauungsplanes sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen.

Bezüglich der von der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

**Nachsorgender Bodenschutz**

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden, wie auch schon im Vorentwurf mit Stand vom 20.04.2020, nicht berücksichtigt.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im o. g. Geltungsbereich unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) nicht bekannt.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen.

Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu

**Hinweise zur Berücksichtigung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Beurteilung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung ist Gegenstand einer weiteren (zustimmenden) Stellungnahme vom 20.04.2022 weiter unten, auf die hiermit verwiesen wird.

Hinsichtlich der Behandlung der weiteren Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme vom 10.12.2020 (formelle Beteiligung) wird auf die Abwägung zur vorhergehenden Stellungnahme vom 20.08.2020 (frühzeitige Beteiligung) verwiesen.

erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/atlas-ten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden ebenfalls, wie schon im Vorentwurf mit Stand vom 20.04.2020, nicht berücksichtigt.

Im Bebauungsplan ist auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Auch in Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) besteht die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägemangels später rechtlich angreifbar.

Gegenwärtiger Wissenstand und allgemein anerkannte Prüfmethode sind in der Arbeitshilfe: „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ dargelegt. Die Arbeitshilfe enthält Prüfkataloge anhand derer eine angemessene Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Umweltprüfung erreicht werden kann. Die Arbeitshilfe kann auf folgender Webseite heruntergeladen werden:

[http://umwelt.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/bodenschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung\\_langfassung.pdf](http://umwelt.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_langfassung.pdf).

#### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

##### Niederschlagswasser:

Gemäß der mir zur Verfügung stehenden Unterlagen stellt sich die Situation so dar, dass der hier betroffene Aldi-Markt (inklusive Parkplätze) bereits 1999 mit einer wesentlich kleineren Versiegelung – im Vergleich zur hier aktuell in Rede stehenden Planung – in einem Bebauungsplan festgesetzt wurde. Bei dem Beteiligungsverfahren wurde aus abwasserrechtlicher Sicht damals angeregt, dass zusätzliche Versiegelungen (gegenüber dem zuvor noch geringer versiegelt im Urzustand) durch wasserdurchlässiges Material für Wege und Parkplätze entgegengewirkt wird. Inzwischen haben sich die Anforderungen aufgrund der rechtlichen Vorgaben weiter erhöht.

In 2017/2018 wurde ich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Drogeriemarkt mit 2. Änderung Verbrauchermarkt“ bzw. „Drogeriemarkt und Wohnbebauung mit 2. Änderung Bebauungsplan Verbrauchermarkt Martinsthaler Straße“ beteiligt. Der eigentliche Planbereich bezog sich jedoch nur auf den zum Aldi benachbarten geplanten Drogeriemarkt und einer geplanten Wohnbebauung (wegen der benachbarten Lage des Aldi-Marktes mit damals 940 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurden aufgrund der gemeinsamen raumordnerischen Wirkung die Auswirkungen des Aldi-Bereiches mitberücksichtigt).

Gemäß den Luftbildern ist inzwischen der Aldi-Markt seit der Vergrößerung um 1999 nochmals vergrößert worden und die Parkplatzfläche und Verkehrsflächen größtmäßig über das ursprüngliche Baufenster hinaus vervielfacht worden. In der Begründung ist hier entsprechend erläutert, dass im Zuge einer Befreiung die Erweiterung des Marktes und der Stellplätze aus dem Jahr 2013 nun mit dieser Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden sollen. Der Drogeriemarkt wurde laut Presse bereits eröffnet. Da mir der Bebauungsplan nicht vorliegt und auch keine aktuellen Luftbilder, ist mir nicht bekannt, ob die bei der Beteiligung vorgesehene Dachbegrünung auch tatsächlich realisiert wurde.

In der Begründung zum hier in Rede stehenden Bebauungsplan ist erwähnt, dass eine „Forderung bzw. ein Hinweis“ bestünde, dass anfallendes Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt zu verwerten, damit kein Oberflächenwasser auf öffentliche oder private Verkehrsflächen gelangt und zudem eine Entlastung des öffentlichen Abwassernetzes und verstärktem Oberflächenabfluss entgegengewirkt würde. Aus den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen geht nicht hervor, dass in den Festsetzungen des Bebauungsplans Maßnahmen wie zum Beispiel in der Begründung erwähnten Gründächer aufgeführt sind, um der gesetzlichen Vorgabe (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz) Genüge zu tun. Hinweis: Diese rechtliche Forderung sich auch auf gewerblich genutzte Grundstücke (der Begriff Person beschränkt sich nicht nur auf natürliche Personen). Ein Hinweis auf bestehende rechtliche Regelungen im Bebauungsplan nicht aus-hier sind konkrete Maßnahmen festzulegen, um den rechtlichen Forderungen Genüge zu tun. Diese Konkretisierung fehlt hier.

Meine Auswertung der Luftbilder ergibt, dass neben der Vergrößerung der Halle des Aldi-Marktes inzwischen ca. 1500 m<sup>2</sup> Verkehrswege und ca. 1100 m<sup>2</sup> Stellplatzflächen vorliegen. Die Befestigungsmaterialien kann ich nicht erkennen. Selbst wenn hier für alle versiegelten Flächen stark versickerungsfähiges Pflaster gewählt worden wäre, handelt es sich immer noch um einen maßgeblichen Zuwachs der abflusswirksamen Fläche.

Fazit:

Eine abschließende Stellungnahme ist noch nicht möglich. Ich benötige noch die Information, mit welchem Material die Verkehrs- und Parkflächen gestaltet worden mit Angabe des Abflusskoeffizienten gemäß den technischen Regeln. Zudem bitte ich um Auskunft, ob die benachbarte Drogerie mit einem Gründach versehen wurde und wie dort eventuelle Verkehrs- und Parkflächen gestaltet wurden, inklusive Größenangaben. Weiterhin ist von Interesse, ob der Bebauungsplan für die einst geplante Wohnbebauung weiterverfolgt wurde oder wird und was hierfür hinsichtlich des Oberflächenabflusses festgesetzt wurde. Der benachbarte Bereich ist hier im Kontext mit zu berücksichtigen hinsichtlich der abwasserrechtlichen Belange. Eine „scheibchenweise“ Erschließung bzw. Bearbeitung der Bebauungspläne rechtfertigt

nicht die Argumentation, dass für das jeweilige Teilgebiet der Abwasserzuwachs (und damit die Erhöhung der Abschlagetätigkeit) im Mischwassersystem unwesentlich und daher ohne weitere Minimierungsmaßnahmen generell akzeptierbar ist.

Eine ausreichende Berücksichtigung des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz und des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz sehe ich nach mir vorliegenden Erkenntnissen derzeit als kritisch an, sodass eine geordnete Abwasserentsorgung fraglich erscheint.

Es liegt aufgrund der inzwischen realisierten und fast vollflächigen Bebauung des Planbereichs ein erhöhtes Abschlagverhalten die Mischwasserkanalisation und eine zusätzliche Beaufschlagung der Kläranlage mit sauberem Niederschlagswasser vor. Möglichkeiten zur Erfüllung der oben genannten rechtlichen Vorgaben und ist – aufgrund der vermutlich wegen statischen Gründen nicht mehr möglichen Umwandlung in ein Gründach Bestand – daher die Ausbildung (gegebenenfalls der Umbau) der Park- und Verkehrsflächen in stark wasserdurchlässiger Form. Inwiefern die untere Wasserbehörde diese breitflächige Versickerung als kritisch einstuft, müsste allerdings noch geklärt werden. Weiterhin kann der Zuwachs an abflusswirksamer Fläche gegenüber der Ursprungsbebauung (Status nach der Erweiterung um 1999) bei fehlender Üblichkeit der Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer kompensiert werden, indem eine Retention vor Ableitung in den Mischwasserkanal erfolgt.

Für den Fall, dass auch im benachbarten Bebauungsplan keine Gründächer und keine Ausbildung der Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Form verbindlich festgeschrieben bzw. realisiert sein sollten, sehe ich zudem die Maßgeblichkeit der gedrosselten Einleitung (Abstimmung mit mir im Vorfeld erforderlich) des überschüssigen Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal als umso dringender an, da hier davon auszugehen ist, dass die jetzige abflusswirksame Fläche bedeutend größer ist als zuvor.

#### **Immissionsschutz**

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes kann eine Erhöhung der Kundenzahl und damit der Fahrzeugbewegungen erfolgen.

Dies kann zu höheren Schallimmissionen am Wohnhaus „Schöne Aussicht 48 und 48a“ und am Wohnhaus Baumschule C. Hitschke führen. Daher empfehle ich, eine Schallimmissionsprognose erstellen zu lassen, um die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen. (Diese Schallimmissionsprognose habe ich schon in meiner Stellungnahme zum Vorentwurf empfohlen. Den mir vorliegenden Unterlagen liegt sie nicht bei. Ich gehe davon aus, dass die Prognose noch nicht gemacht wurde). Ohne Vorlage der Schallimmissionsprognose kann keine abschließende Stellungnahme gegeben werden.

Zurzeit bestehen daher Bedenken gegen das Vorhaben.

**Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Zu den Belangen des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren habe ich bereits im letzten Verfahrensschritt einen Hinweis gegeben.

**Stellungnahme vom 20.04.2022 (§ 4 Abs. 2 BauGB Ergänzung)****Anregungen / Hinweise**

Nachdem nun von der Gemeinde das weitere planerische Vorgehen zur Entwicklung des Gesamtbereiches an der unteren Martinsthaler Straße in einer Gesamtkonzeption festgelegt werden wird, die mit der Landesplanung durch eine Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 abgestimmt werden soll, kann ich meine, in der Stellungnahme vom 10. Dezember 2020 geäußerten **regionalplanerischen Bedenken** für die moderate Vergrößerung des Discounters, die hier angestrebt wird, zurücknehmen.

**Hinweise zur Berücksichtigung**

Die regionalplanerische Zustimmung des RP Darmstadt wird zur Kenntnis genommen.

## T2 Regierungspräsidium Darmstadt – Dezernat V

### Stellungnahme vom 05.08.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise	Hinweise zur Berücksichtigung
Aus weinbaufachlicher Sicht gibt es zu o.g. Planung keine Bedenken.	Die Zustimmung des Dezernat V wird zur Kenntnis genommen.

## T3 Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreis

### Stellungnahme vom 19.08.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise	Hinweise zur Berücksichtigung
<b>Stellungnahme des Büros für Gleichstellungsfragen:</b> Stellungnahme liegt nicht vor.	
<b>Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:</b> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
<b>Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:</b> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
<b>Stellungnahme des Fachdienstes II.7 – Gesundheitsverwaltung:</b> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
<b>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (100936-20-wi):</b> Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:	
<b>1. Immissionsschutz:</b> Zuständige Immissionsschutzbehörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 20.08.2020 verwiesen.
<b>2. Untere Naturschutzbehörde:</b> Für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sollte zur Feldgemarkung hin eine durchgehende mindestens 8 m breite Baumhecke verbindlich festgelegt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Randeingrünung ist vom Vorhabenträger vorgesehen. Eine zwingende Festsetzung ist aufgrund der niedrigen Gebäudehöhe nicht erforderlich.
<b>3. Untere Wasserbehörde:</b> Das Grundstück befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Schierstein, veröffentlicht im StAnz. 19/2002 S. 1773, sowie der Schutzzone B4-neu des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen Kochbrunnen und weitere der Stadt Wiesbaden, veröffentlicht im StAnz. 37/2016 S. 973. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnungen sind bei der Erweiterung während des Baus und im Betrieb des ALDI-Marktes zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

**Zur Versickerung:**

§ 4 Ziffer 2 der Wasserschutzgebietsverordnung führt auf, unter welchen Voraussetzungen das Versickern von Niederschlagswasser in der Wasserschutzzone III verboten ist. Wir gehen davon aus, dass dieser Verbotstatbestand betroffen ist.

Auf dem Grundstück befindet sich der ehemals zur Trinkwasserversorgung genutzte Brunnen „Galgengipfel“. Es muss sichergestellt werden, dass durch die Erweiterung des Marktes, die Versickerung des Niederschlagswassers oder durch die Bauarbeiten, der ehemalige Brunnen nicht als Eintrittspfad für Verunreinigungen durch schützende Deckschichten direkt in das Grundwasser dient. Wir empfehlen daher die Auflagen der Unteren Wasserbehörde und die hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie des Bauantrags vom 12.04.2000 mit dem Aktenzeichen FD 35-17-BA-05040/99 in Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen.

Aus den genannten Gründen kann die Untere Wasserbehörde derzeit keine Aussagen darüber treffen, ob eine Versickerung möglich ist. Ggf. ist eine erneute Beteiligung des HLNUG erforderlich. Die Entwässerung über Versickerungsanlagen kann nach aktuellem Kenntnisstand nicht als gesicherte Abwasserentsorgung angesehen werden.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

**Verkehrsanbindung:**

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehzufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdienstseinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets (WSG-ID: 414-001) für das Wasserwerk Schierstein der Stadtwerke Wiesbaden. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich sogar teilweise die Schutzzone II. Mit Verweis auf § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung geht der Rheingau-Taunus-Kreis in einer späteren Stellungnahme vom 15.12.2020 (AZ 100936-2020) davon aus, dass das Versickern von Niederschlagswasser in der Wasserschutzzone III und damit im gesamten Plangebiet verboten ist. Das entspricht auch dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand. Insofern müssen weitergehende Überlegungen zur örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers nicht angestellt werden.

Der Brunnen ist verfüllt worden und nicht mehr in Betrieb.

Die grundsätzliche Zustimmung des Fachdienstes Brandschutz wird begrüßt.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
  - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
  - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

#### Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) von einem Geschoss oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,0 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.

#### Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:**

Grundlage der Stellungnahme ist der vorgelegte Vorentwurf: Planstand vom 20. April 2020

Aus bauaufsichtlicher Hinsicht bestehen in Bezug auf den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bedenken. Wir weisen auf folgende Punkte hin:

- Es ist eine Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,5 vorgesehen. Es wird empfohlen im Vorfeld zu überprüfen, ob die GRZ II gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 2017 nicht überschritten wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die GRZ2 reduziert sich im Zuge der Herabsetzung der GRZ1 um 5 %. Von einer Überschreitung der GRZ2 (75 %) ist nach überschlägiger Ermittlung nicht auszugehen. Planungsrechtlich tritt vielmehr eine Verbesserung

- Geplant ist, mit der 2. Änderung des Bebauungsplans die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen deckungsgleich mit den ergangenen Befreiungen und Abweichungen anzupassen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der genehmigten Einkaufswagenbox (BA-921/18) ein Befreiungstatbestand hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Flächen vorlag. Eine entsprechende Anpassung ist hier nicht ersichtlich.

- Wir empfehlen eine deutlichere Hervorhebung der gärtnerisch angelegten Freiflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

-Wir empfehlen, die Baugrenze und Umgrenzung der Stellplätze auf Fixpunkte zu vermassen.

-Wir empfehlen, die Eintragung des jetzigen Bestandes mit Stellplätzen und allen vorhandenen Nebenanlagen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 – Denkmalschutz:**  
Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:**  
Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.6 – Verkehr:**  
Die hiesige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung:**  
Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**  
Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

gegenüber den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans ein.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die genannte Einkaufswagenbox genießt Bestandschutz. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist es nicht vorgesehen, weitere Einkaufswagenboxen im Bereich der Stellplatzflächen zu errichten. Ein zwingendes Erfordernis für eine Festsetzung besteht daher nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Lage der Baugrenzen geht aus der maßstäblichen Planzeichnung eindeutig hervor.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in einem untergeordneten Umfang von der 2. Änderung des Bebauungsplans betroffen. In den Änderungsbereichen werden die betroffenen Stellplätze dargestellt.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme vom 02.12.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Anregungen / Hinweise

Hinweise zur Berücksichtigung

**Stellungnahme des Büros für Gleichstellungsfragen:**  
Stellungnahme liegt nicht vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:**  
Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.7 – Gesundheitsverwaltung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt ( ):**

Stellungnahme liegt nicht vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.3 – Brandschutz:**

Keine Änderungen gegenüber der vorangegangenen Stellungnahme.

[Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 19.08.2020.]

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 – Bauaufsicht:**

Grundlage der Stellungnahme ist der vorgelegte Entwurf: Planstand vom 06.11.2020

[Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 19.08.2020.]

Aus bauaufsichtlicher Hinsicht bestehen weiterhin Bedenken in Bezug auf den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Wir weisen erneut auf folgende Punkte hin:

- Es ist eine Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,5 vorgesehen. Es wird empfohlen im Vorfeld zu überprüfen, ob die GRZ II gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 2017 nicht überschritten wird.

- Geplant ist, mit der 2. Änderung des Bebauungsplans die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen deckungsgleich mit den ergangenen Befreiungen und Abweichungen anzupassen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der genehmigten Einkaufswagenbox (BA-921/18) ein Befreiungstatbestand hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Flächen vorlag. Eine entsprechende Anpassung ist hier nicht ersichtlich.

- Wir empfehlen eine deutlichere Hervorhebung der gärtnerisch angelegten Freiflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

-Wir empfehlen, die Baugrenze und Umgrenzung der Stellplätze auf Fixpunkte zu vermassen.

-Wir empfehlen, die Eintragung des jetzigen Bestandes mit Stellplätzen und allen vorhandenen Nebenanlagen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 – Denkmalschutz:**

Die Untere Denkmalschutzbehörde bringt im Rahmen der vorgeschriebenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken und Anregungen vor, es wird nur darauf hingewiesen, dass im Verfahren das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH), insbesondere Hessen-Archäologie am Verfahren zu beteiligen ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Die Zuständigkeit der hiesigen Straßenverkehrsbehörde ist nicht gegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**T4 Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn**

**Stellungnahme vom 20.08.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

**Anregungen / Hinweise**

Für den Bereich der städtischen und ländlichen Bodenordnung und den Bereich des Liegenschaftskatasters werden keine Bedenken oder Hinweise in Bezug auf das o.g. Vorhaben hervorgebracht

Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren oder einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach Baugesetzbuch betroffen.

**Hinweise zur Berücksichtigung**

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**T5 ESWE Versorgungs AG**

**Stellungnahme vom 27.07.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

**Anregungen / Hinweise**

Als Eigentümer der Wasserversorgungsanlagen beantworten wir Ihre Anfrage auch im Auftrag der Wasserversorgungsbetriebe (WLW).

Der o.g. Vorgang wurde durch die Fachabteilungen geprüft.

Seitens der ESWE Versorgungs AG, sw netz GmbH und WLW bestehen keine Bedenken.

**Hinweise zur Berücksichtigung**

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**T6 Handwerkskammer Wiesbaden**

**Stellungnahme vom 16.07.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

**Anregungen / Hinweise**

Die Unterlagen haben wir an die Kreishandwerkerschaft Wiesbaden-Rheingau-Taunus als Auftragsangelegenheit weitergeleitet.

Falls dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.

**Hinweise zur Berücksichtigung**

Der Hinweis der Weitergabe an die Kreishandwerkerschaft wird zur Kenntnis genommen.

## T7 Hessen Mobil

### Stellungnahme vom 17.07.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

#### Anregungen / Hinweise

In Bezugnahme auf das Schreiben des Ingenieurbüros Stadt Quartier im Auftrag der Gemeinde Walluf vom 10.07.2020 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Walluf bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange durch diesen Bebauungsplan werden nicht berührt.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

#### Hinweise zur Berücksichtigung

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## T8 Industrie- und Handelskammer Wiesbaden

### Stellungnahme vom 20.08.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

#### Anregungen / Hinweise

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Verbrauchermarkt Martinsthaler Straße – der Modernisierung und Erweiterung der ALDI Filiale - in Walluf haben wir keine Anregungen oder Bedenken.

#### Hinweise zur Berücksichtigung

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

## T9 Landesamt für Denkmalpflege - hessenArchäologie

### Stellungnahme vom 04.08.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

#### Anregungen / Hinweise

In den von Ihnen angefragten Grundstücken liegen keine Kenntnisse zu vorhandenen Bodendenkmälern vor.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege.

Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

#### Hinweise zur Berücksichtigung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## T10 Landkreis Limburg-Weilburg

### Stellungnahme vom 21.07.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

#### Anregungen / Hinweise

Durch den o.g. Bebauungsplan soll auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche bzw. einer Ackerfläche ein Verbrauchermarkt erweitert werden. Dies entspricht einer Inanspruchnahme von ca. 320 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Fläche.

Im Flächennutzungsplan wird das betroffene Flurstück (Gemarkung Niederwalluf, Flur 10, Flurstück 39/1) als Mischbaufläche kategorisiert.

Da das betroffene Flurstück am Rand eines größeren, ackerbaulich genutzten Schrages liegt und insgesamt nur eine geringe Teilfläche versiegelt wird, bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht zwar keine Bedenken gegenüber der genannten Planung, jedoch verweisen wir auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Des Weiteren soll auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft), im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens, verzichtet werden.

#### Hinweise zur Berücksichtigung

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt eine maßvolle Nachverdichtung, welche zur langfristigen Standortsicherung beiträgt und mit dem Flächenverbrauch der Neuplanung an anderer Stelle einhergeht. Gleichzeitig wird durch die Herabsetzung der zulässigen GRZ1 auf das erforderliche Maß (0,6 auf 0,5) dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und eine zukünftige unverträgliche Nachverdichtung effektiv vermieden.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

### Stellungnahme vom 12.11.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

#### Anregungen / Hinweise

Durch den o.g. Bebauungsplan soll auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche bzw. einer Ackerfläche ein Verbrauchermarkt erweitert werden. Dies entspricht einer Inanspruchnahme von ca. 320 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Fläche. Im Flächennutzungsplan wird das betroffene Flurstück (Gemarkung Niederwalluf, Flur 10, Flurstück 39/1) als Mischbaufläche kategorisiert.

Da das betroffene Flurstück am Rand eines größeren, ackerbaulich genutzten Schrages liegt und insgesamt nur eine geringe Teilfläche versiegelt wird, bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht zwar keine Bedenken gegenüber der genannten Planung, jedoch verweisen wir auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Des Weiteren soll auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft), im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens, verzichtet werden.

#### Hinweise zur Berücksichtigung

[Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 21.07.2020.]

**T11 Syna GmbH****Stellungnahme vom 17.08.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)****Anregungen / Hinweise**

Wir beziehen uns auf das Schreiben vom 10.07.2020 des Planungsbüro Stadt.Quartier in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger Stromnetzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen den Vorentwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Martinsthaler Straße“ in der Fassung vom April 2020 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

Bezüglich möglicher Anpflanzungen ist anzumerken, dass der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen muss.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens bitten wir um eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in seiner Endform.

**Hinweise zur Berücksichtigung**

Die grundsätzliche Zustimmung der Syna GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Die Hinweise werden an die Planungsbeteiligten weitergegeben.

**Stellungnahme vom 08.12.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)****Anregungen / Hinweise**

Wir beziehen uns auf das Schreiben vom 06.11.2020 des Planungsbüro Stadt.Quartier in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger Stromnetzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen den Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Martinsthaler Straße“ in der Fassung vom November 2020 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass die Anregungen und Hinweise in unserer Stellungnahme vom 17.08.2020 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB weiterhin entsprechend berücksichtigt werden.

**Hinweise zur Berücksichtigung**

[Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 17.08.2020.]

## T12 Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus

### Stellungnahme vom 22.07.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

#### Anregungen / Hinweise

Wir nehmen Bezug auf Ihre o.g. Baumaßnahme und teilen mit, dass der Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus hiervon nicht betroffen ist.

#### Hinweise zur Berücksichtigung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 2 Beteiligung der Nachbarkommunen

Mit dem Schreiben vom 10.07.2020 und 06.11.2020 wurden die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf und Entwurf eingeholt. Insgesamt sind 3 Nachbargemeinden beteiligt worden, von denen lediglich die Gemeindeverwaltung Budenheim nicht geantwortet hat.

Somit sind die folgenden Stellungnahmen der Nachbargemeinden eingegangen:

Nr.	Nachbargemeinde	Stelle	Datum	Anregungen / Hinweise	
				Ja	Nein
N1	Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden		17.08.2020 08.12.2020	● ●	
N2	Magistrat der Stadt Eltville am Rhein	Bauamt	06.08.2020 02.12.2020	● ●	

### N1 Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden

#### Stellungnahme vom 17.08.2020 (§ 2 Abs. 2 BauGB)

##### Anregungen / Hinweise

Es ist geplant in der Gemeinde Walluf die bestehende ALDI-Filiale von der aktuellen Verkaufsfläche ca. 940 m<sup>2</sup> auf ca.1.260 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Die Gemeinde Walluf ist im Regionalplan 2000 als Kleinzentrum ausgewiesen und damit kein Standort für Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Es können zwar im begründeten Ausnahmefall Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung zugelassen werden, dieser Ausnahmefall liegt jedoch hier nicht vor. Zur Grundversorgung der Gemeinde Walluf ist die Vergrößerung des Aldi-Marktes nach Einschätzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erforderlich. Die Gemeinde Walluf ist bereits, wie ein Unter- bzw. Mittelzentrum, mit ihren bestehenden Lebensmittelmärkten ausreichend versorgt. Ein weiterer Bedarf, der die beabsichtigte Flächenvergrößerung des Aldi-Marktes rechtfertigen würde, ist nicht erkennbar.

Die Gemeinde Walluf hat ihre Märkte unmittelbar an der Grenze zu dem Oberzentrum Wiesbaden platziert und überschreitet den raumordnerisch zugeordneten Verflechtungsbereich des Kleinzentrums. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat hinsichtlich der an ihrer Stadtgebietsgrenze entstehenden Märkte bereits Bedenken geäußert. Die Gemeinde Walluf hat dem keine Rechnung getragen.

Von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden kann der Planung nicht zugestimmt werden.

##### Hinweise zur Berücksichtigung

Die Auffassung der LH Wiesbaden wird nicht geteilt.

Der Lebensmittelmarkt, dessen Erweiterung die Planänderung ermöglichen soll, ist zwar großflächig, hat aber nachweislich nicht die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO benannten nachteiligen Auswirkungen.

Auch das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 20.08.2020 (frühzeitige Beteiligung) – bestätigt durch Stellungnahme vom 20.04.2022 (formelle Beteiligung) – der Planung zugestimmt:

*„Für das geplante Vorhaben wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung vorgelegt. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Erweiterung eines bereits bestehenden Aldi-Marktes handelt, wurde nachgewiesen, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Walluf und der Nachbargemeinden zu erwarten sind. Mit der Erweiterung und der Modernisierung der Filiale ist weder eine Vergrößerung des Sortiments noch die Erhöhung der Kassenzahl verbunden, sie dient aber zur Sicherung des Standorts und damit der Grundversorgung in Walluf. Aufgrund dieser Einschätzung werden aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben.“*

Es wird auf die Verträglichkeitsuntersuchung und Auswirkungenanalyse zur Erweiterung der ALDI-Filiale von Brendel Standort Consult verwiesen, die im Detail auf die angeführten Aspekte eingeht.

**Stellungnahme vom 08.12.2020 (§ 2 Abs. 2 BauGB)****Anregungen / Hinweise**

Es ist geplant in der Gemeinde Walluf die bestehende ALDI-Filiale von der aktuellen Verkaufsfläche ca. 940 m<sup>2</sup> auf ca.1.260 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Die Gemeinde Walluf ist im Regionalplan 2000 als Kleinzentrum ausgewiesen und damit kein Standort für Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Es können zwar im begründeten Ausnahmefall Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung zugelassen werden, dieser Ausnahmefall liegt jedoch hier nicht vor. Zur Grundversorgung der Gemeinde Walluf ist die Vergrößerung des Aldi-Marktes nicht erforderlich. Die Gemeinde Walluf ist bereits, wie ein Unter- bzw. Mittelzentrum, mit ihren bestehenden Lebensmittelmärkten ausreichend versorgt. Ein weiterer Bedarf, der die beabsichtigte Flächenvergrößerung des Aldi-Marktes rechtfertigen würde, ist nicht erkennbar.

Die Gemeinde Walluf hat ihre Märkte unmittelbar an der Grenze zu dem Oberzentrum Wiesbaden platziert und überschreitet den raumordnerisch zugeordneten Verflechtungsbereich des Kleinzentrums. Schon vor einigen Jahren hat die Landeshauptstadt Wiesbaden hinsichtlich der an ihrer Stadtgebietsgrenze entstehenden Märkte Bedenken geäußert. Die Gemeinde Walluf hat dem keine Rechnung getragen.

Von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden kann der Planung nicht zugestimmt werden.

**Hinweise zur Berücksichtigung**

[Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 17.08.2020.]

**N2 Magistrat der Stadt Eitville****Stellungnahme vom 06.08.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)****Anregungen / Hinweise**

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Nach dem geltenden Regionalplan Südhessen (RPS 2010) ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigem Einzelhandel grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Hierauf haben wir bereits im Rahmen der Bauleitpläne „Verbrauchermarkt Martinsthaler Straße“, „Gewerbegebiet Kressboden – 1. Änderung“ und „Kressboden – 3. Änderung“ hingewiesen (siehe unsere Schreiben vom 04.01.99, 23.10.02, 12.02.03, 02.09.04 und 02.01.09).

In Walluf befinden sich bereits 3 Läden (Rewe, Aldi und Penny) des großflächigen Einzelhandels mit inzwischen 3.040 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Dazu kommt ein Drogeriemarkt, der mit rund 650m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - und benachbart zu Aldi ein Einzelhandelszentrum bildend - nahe der Regelvermutung für großflächigen Einzelhandel liegt. (Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung sind wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und

**Hinweise zur Berücksichtigung**

Die Auffassung des Magistrats der Stadt Eitville wird nicht geteilt.

Der Lebensmittelmarkt, dessen Erweiterung die Planänderung ermöglichen soll, ist zwar großflächig, hat aber nachweislich nicht die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO benannten nachteiligen Auswirkungen.

Auch das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 20.08.2020 (frühzeitige Beteiligung) – bestätigt durch Stellungnahme vom 20.04.2022 (formelle Beteiligung) – der Planung zugestimmt:

*„Für das geplante Vorhaben wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung vorgelegt. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Erweiterung eines bereits bestehenden Aldi-Marktes handelt, wurde nachgewiesen, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Walluf und der Nachbargemeinden zu erwarten sind. Mit der Erweiterung und der Modernisierung der Filiale ist weder eine Vergrößerung des Sortiments noch die Erhöhung der Kassenzahl verbunden, sie dient aber zur Sicherung des Standorts und damit der Grundversorgung in Walluf.“*

Ordnung durch Betriebe des Einzelhandels bereits ab 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu vermuten.)

Insgesamt trägt die raumordnerische und städtebauliche Fehlentwicklung dazu bei, die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Eltville als Einkaufsstandort zu schwächen. Die Folgerungen der Analyse des Gutachtens Brendel Standort Consult sind insofern nicht nachzuvollziehen.

Die Versorgung des Kleinzentrums Walluf ist schon lange überproportional. Mit jeder Erweiterung wächst die Gefahr, dass Walluf eine Magnetwirkung für die Ansiedlung anderer Einrichtungen entfaltet, die insbesondere zu Lasten der Stadt Eltville geht; zumal das Gewerbegebiet „Kressboden“ erweitert werden soll (siehe den entsprechenden Bebauungsplan).

Die nun vorliegende Bauleitplanung mit einer weiteren, den landesplanerischen Zielen widersprechenden Ausdehnung des großflächigen Einzelhandels in Walluf lehnen wir daher entschieden ab. Nebenbei weisen wir darauf hin, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Walluf für den Planbereich gemischte Baufläche ausweist.

In solchen Flächen ist kein großflächiger Einzelhandel zulässig.

*Aufgrund dieser Einschätzung werden aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben.“*

Es wird auf die Verträglichkeitsuntersuchung und Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der ALDI-Filiale von Brendel Standort Consult verwiesen, die im Detail auf die angeführten Aspekte eingeht.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen haben, sind in gemischten Bauflächen und auch sonstigen Bauflächen und Baugebieten nach der BauNVO zulässig.

### **Stellungnahme vom 02.12.2020 (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

#### **Anregungen / Hinweise**

Wir sind weiter der Auffassung, dass das Vorhaben nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Insofern verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 06.08.2020.

Mit Interesse haben wir zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Wiesbaden unsere Auffassung teilt, wie wir Ihrem Ratsinformationssystem entnehmen konnten (Vorlage VL-101/2020 und Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.09.2020).

#### **Hinweise zur Berücksichtigung**

[Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 06.08.2020.]