



Gemeinde Walluf

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-81/2022

Fachbereich	Zentrale Dienste und Finanzen
Sachbearbeiter	Jürgen Roth
Datum	29.08.2022

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	05.09.2022
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	22.09.2022

Grundstücksangelegenheit (Jugendtreff)

Anlage(n):

1. VL 81-2022 Anl. 1 Verkaufsexposé Walluf Hauptstr. 106
2. VL 81-2022 Anl. 2 Schreiben GWI

Finanzielle Auswirkungen:

Apl-Ausgabe in Höhe von rd. 450 Ts. Euro

Beschlussvorschlag:

1. Dem Ankauf des Anwesens Hauptstraße 106 (GM NW, Flur 10, Flurstück 82/10. 1.521 qm) wird zum Angebotspreis von 405.001 € von der Stadt Wiesbaden zugestimmt.
2. Die ÜPL-Ausgaben für den Ankauf sowie auch die Nebenkosten (450 T. Euro) werden im Vorgriff auf einen 1.Nachtraghaushaltsplan genehmigt. Da die Finanzierung aus liquiden Mittel erfolgen soll, ist die Veranschlagung einer Kreditaufnahme im 1. NT. nicht erforderlich.

Sachverhalt:

Auf die Vorlage 6/2022 (Bauleitplanung, Bebauungsplan „Hauptstraße Ortseingang“), die in der Sitzung am 10.02.2022 beraten wurde, wird Bezug genommen. Hier wurde mehrheitlich wie folgt beschlossen:

„Die Gemeindevertretung beschließt hiermit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße Ortseingang“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) in der jeweils gültigen Fassung. Der Geltungsbereich Bebauungsplanes „Hauptstraße Ortseingang“ umfasst die Grundstücke:

Gemarkung Niederwalluf, Flur 10, Flurstücke 158/4 (Hauptstraße teilw.) sowie 82/5, 82/9, 82/10, 85/1 und 86/3.“

Planungsziel des Beschlusses:

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll die bauliche Entwicklung am östlichen Ortseingang der Gemeinde Walluf entlang der Hauptstraße planungsrechtlich geordnet werden, so dass der Charakter des Weinbaudorfs erhalten bleibt. Hierzu sollen der Umfang

und die Verteilung der Baumassen gegenüber der Friedhofsfläche verbindlich auf einen verträglichen Maßstab festgesetzt werden.

Die Art der baulichen Nutzung soll als Allgemeines Wohngebiet aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Darüber hinaus benötigt die Gemeinde Walluf ein Jugendhaus als Treffpunkt und Ankerpunkt für die Jugendförderung. Wegen der mit einer Jugendeinrichtung verbundenen Öffentlichkeit und des Störpotenzials, insbesondere durch Nutzung des Außengeländes und der Durchführung von Veranstaltungen, konnte bisher kein Standort im Siedlungsbereich gefunden werden. Innerhalb des Plangebietes ergibt sich durch die Entbehrlichkeit des Betriebsgebäudes Hauptstraße 106 für die Wasserversorgung die Möglichkeit, ein Jugendhaus in einem Bereich anzusiedeln, in dem mögliche Konflikte mit umgebenden Nutzungen lösbar erscheinen.

Die Gemeinde Walluf ist erheblich vom demografischen Wandel betroffen. Die Entwicklung des Durchschnittsalters, wie des Anteils der Menschen jenseits des Erwerbsalters an der Gesamtbevölkerung, liegt deutlich über dem Durchschnitt. Vor diesem Hintergrund kommt der Jugendpflege und qualitätvollen Angeboten an Kinder und Jugendliche eine besondere Bedeutung für die Gemeindeentwicklung zu. Eine aktive Jugendarbeit wirkt sich sowohl positiv auf die Attraktivität der Gemeinde für Familien aus, als auch auf die Motivation junger Menschen, nach Ausbildung oder Studium nach Walluf zurückzukehren.

Die Gemeinde Walluf sieht es daher als gerechtfertigt an, angelegentlich der ausstehenden Umnutzung des Grundstücks 106 dieses planungsrechtlich für eine Gemeinbedarfseinrichtung der Jugendpflege mit Vereinsnutzung auszuweisen. Mit einer solchen planungsrechtlichen Sicherung soll der Zugriff der Gemeinde auf das Grundstück zum Zweck der Errichtung eines Jugendhauses gesichert werden.

Die Stadt Wiesbaden hat der Gemeinde das Flurstück 82/10, Hauptstraße 106 zum Preis von 405.001 € zum Kauf angeboten, Exposé der Liegenschaft ist als Anlage beigelegt.

Hierzu noch aus **finanzieller Sicht**:

1. Im Doppelhaushalt 2022/2023 sind keine Gelder bereitgestellt worden. Bei einem Erwerb des Anwesens sind die Gelder außerplanmäßig bereitzustellen. Dies zieht automatisch einen 1. Nachtragshaushaltsplan nach sich.
2. Die Finanzierung des Kaufpreises kann aus liquiden Finanzmitteln erfolgen, eine Kreditaufnahme muss hierfür nicht veranschlagt werden.

Da durch dieses Projekt jeder Ausschuss betroffen ist, wird aus Zeitgründen vorgeschlagen, diese Angelegenheit direkt in der Gemeindevertretung zu beraten. Hierfür sollte in Abstimmung mit dem Ältestenrat kurzfristig ein gemeinsamer Sitzungstermin gefunden werden.

Abschließend sei der Hinweis erlaubt, dass bei Erwerb der Liegenschaft weitere Kosten im 6-stelligen Bereich für dringend erforderliche Sanierungsmaßnahmen bereitgestellt werden müssen.

Nikolaos Stavridis, Bürgermeister