

## Exposé

# der Gemeinde Walluf im Rheingau

### **Gewerbegrundstücke**

**im Gewerbegebiet 65396 Walluf  
„Kress-Boden I“**



## **Vermarktung von Gewerbeflächen im neuen Gewerbegebiet in Walluf „Kress-Boden I“**

---

Walluf liegt im Walluftal am Südhang des Taunus und am nördlichen Ufer des Rheins. Walluf ist die östlichste Gemeinde des Rheingaus. Walluf, auch „Pforte des Rheingaus“ genannt, grenzt im Norden und Osten an die kreisfreie Stadt Wiesbaden mit den Ortsteilen Frauenstein und Schierstein und im Westen an die Stadt Eltville am Rhein. Im Süden bildet der Rhein die Grenze zur rheinland-pfälzischen Gemeinde Budenheim.

Im Zuge der Gebietsreform erfolgte am 1. Oktober 1971 der freiwillige Zusammenschluss der Gemeinden Niederwalluf und Oberwalluf. Die neue Gemeinde erhielt den Namen Walluf. Die Fläche der Gemeinde Walluf beträgt rd. 7 km<sup>2</sup>, die Einwohnerzahl derzeit knapp 6.000. Durch den freiwilligen Zusammenschluss konnte die Gemeinde nach Abschluss der Gebietsreform am 01. Januar 1977 ihre Selbständigkeit behalten. Der rasante Anstieg der Bevölkerungszahl in den letzten 30 Jahren ist sicher auf die Nähe der Großstädte Wiesbaden und Mainz zurück zu führen. Durch die gute Verkehrsanbindung zum Rhein-Main-Gebiet ist man in kürzester Zeit in Frankfurt und Darmstadt.

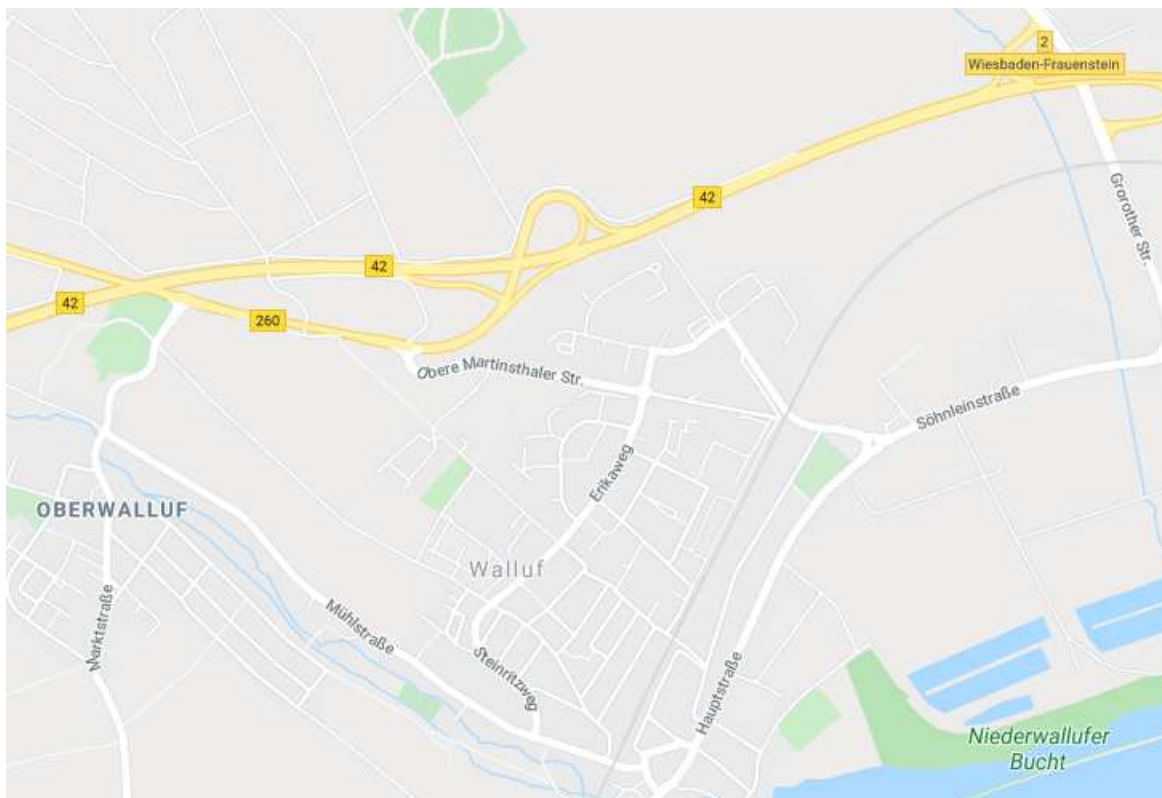
**Walluf** als Pforte zum Rheingau ist bekannt für seinen hohen Wohn- und Freizeitwert; unseren Bürgerinnen und Bürgern und unseren Gästen bietet **Walluf** eine angemessene Infrastruktur und ein vielfältiges und ständig wachsendes Freizeitangebot der sporttreibenden und kulturellen Vereine. Ebenso laden eine gepflegte Gastronomie und ausgezeichnete, gemütliche Straußwirtschaften zum Verweilen ein.

Die Gemeinde Walluf hat im Osten in unmittelbarer Nähe zu den Wiesbadener Ortsteilen Frauenstein und Schierstein eine neue Gewerbefläche von 3 ha für Handwerks- und Gewerbebetriebe geschaffen.

## Gemeinde Walluf



Die Gemeinde Walluf ist nicht nur ein bedeutender Wohnstandort unmittelbar am Rande des Ballungsraumes Rhein-Main, sondern gleichzeitig auch ein wichtiger Gewerbestandort der Region, der entsprechend gute Standorteignungsvoraussetzungen (Verkehrsanbindung und Topographie) für die Ansiedlung von Gewerbe aufweist.



Der Bebauungsplan für das o. g. Baugebiet ist rechtskräftig. Der Umlegungsplan wird in Kürze vom Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf als Umlegungsbehörde beschlossen und kann dann im Anschluß die Rechtskraft erlangen.

## **Erweiterung Gewerbegebiet Kress-Boden I**

---

Das neue Gewerbegebiet liegt nördlich der Siedlungsfläche von Niederwalluf zwischen der B 42, der „Martinsthaler Straße“ und der Eisenbahnlinie Wiesbaden-Rüdesheim im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Kress-Boden“.



Die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes führt dessen Struktur fort. Eine 12,50 m breite öffentliche Straße erschließt zu beiden Seiten gewerbliche Grundstücke. Ausgehend von dem gegebenen Ansatz der öffentlichen Verkehrsfläche „Zum Klingenweg“ stehen zwei Grundstückstiefen von im Mittel 50 m nördlich und knapp 100 m südlich zur Verfügung. Somit können unterschiedlich große Grundstückszuschnitte von 700 m<sup>2</sup> bis über 10.000 m<sup>2</sup> realisiert und wirtschaftlich erschlossen werden.

Die Erschließungsmaßnahmen beginnen voraussichtlich im Frühjahr 2021 und enden mit der Herstellung der Vorauserschließung (Baustraße). Der Endausbau erfolgt nach überwiegender Beendigung der privaten Baumaßnahmen (ca. in 4 Jahren).



## Zufahrt zur Erweiterungsfläche

---

Das Gewerbegebiet Kressboden ist durch die Martinsthaller Straße an das überörtliche **Verkehrsnetz** angeschlossen. Die Anbindung der Erweiterungsfläche erfolgt über eine Verlängerung der Straße „In der Rehbach“ und die Straße „Im Grohenstück“. Die neue Erschließungsstraße wird so geführt, dass sie wiederum über die östliche Plangebietsgrenze hinaus in den Bereich der Rahmenplanung verlängert werden kann.

Der Ausbau der inneren Erschließung des Plangebietes ist mit einer einzelnen Straße mit einem Querschnitt von 12,50 m vorgesehen. Dieser setzt sich zusammen aus einer 6,50 m breiten Fahrbahn, einem 2,50 m breiten Parkstreifen sowie zwei Gehwegen von 2,00 m und 1,50 m Breite.

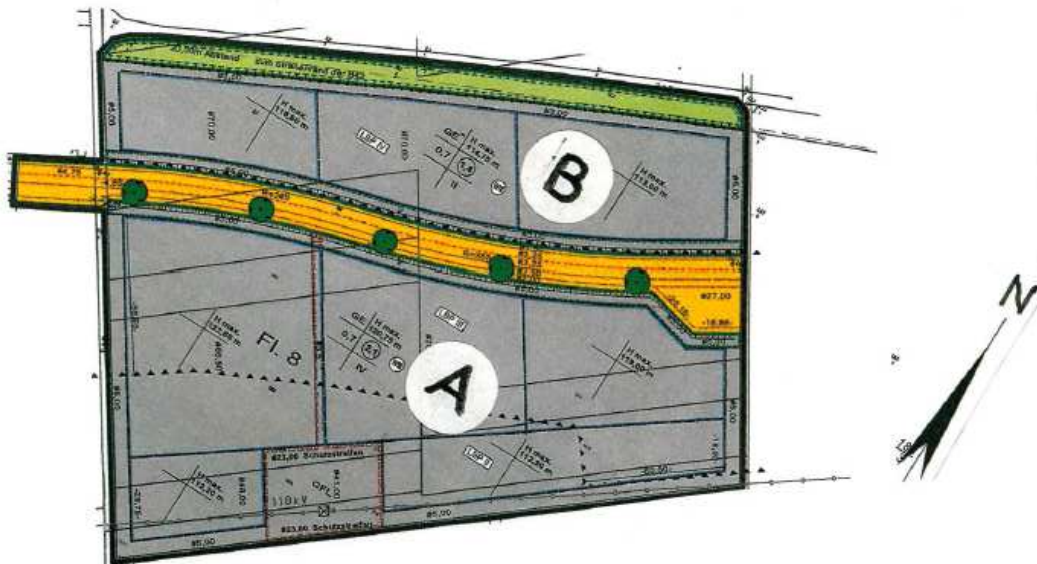
Über die Bushaltestellen Am Klingenweg und Im Kressboden ist das Plangebiet mit dem **öffentlichen Personennahverkehr** erreichbar. Der DB-Haltepunkt Niederwalluf befindet sich in einer Entfernung von 1,5 km.

Der **Radverkehr** wird im Plangebiet auf der Fahrbahn geführt. Darüber hinaus stehen regionale und überregionale Radwege mit guter Anbindung zur Verfügung.





## Bebauungsplan



**Fläche A** -Kernbereich- GRZ 0,7 GFZ 2,1 IV geschossige Bauweise

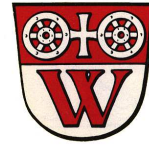
**Fläche B** -nördl. d. Erschließungsstr.- GRZ 0,7 GFZ 1,4 II geschossige Bauweise

### Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet ist die Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

**Tankstellen** nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO werden in Anwendung des § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Wegen der Überschreitung der Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet durch die Lärmemission der nördlich verlaufenden B 42 sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit werden die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO **ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**



in dem mit GE\* gekennzeichneten Teil des Baugebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen. Dies gilt nicht, sofern zwischen den Räumen und einer Wohnnutzung und der B42 auf ganzer Länge und Höhe ein anderes Gebäude oder Gebäudeteil liegt.

Im Übrigen Teil des Baugebietes wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass ausnahmsweise zulässige Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet errichtet werden können. Die Festlegungen sind erforderlich, um eine missbräuchliche Inanspruchnahme der vorgesehenen Ausnahme für die Wohnnutzung zu vermeiden und nur solche Wohnnutzungen zuzulassen, deren Schutzbedürfnis die umgebende gewerbliche Nutzung nicht wesentlich einschränkt.

Das Gewerbegebiet wird zur Steuerung des Einzelhandels unter Anwendung des § 1 (4) Nr. gegliedert. Hierbei wird **großflächiger Einzelhandel insgesamt ausgeschlossen**, um die knappen Gewerbeflächen für produzierende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe sowie andere Betriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte zu sichern.

Weiter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans **Vergnügungsstätten** wie z.B. Spielhallen, Diskotheken, Nachtbars, Kino-, Revue- und Varietébetriebe oder Veranstaltungsräume, Bordelle und Betriebe, deren Zweck bzw. wesentlicher Inhalt sich auf die Zuschaustellung oder das Angebot von Objekten oder Handlungen mit sexuellem oder gewalttätigem Charakter erstreckt **ausschließlich oberhalb des 4. Vollgeschosses** und dort nur **ausnahmsweise zulässig**.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,7 aus dem Bebauungsplan Kressboden übernommen. Die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die zulässigen Gebäudehöhen sind zum Rand des Baugebietes hin abgestaffelt vorgesehen: Während **im Kernbereich maximal vier Vollgeschosse** mit hierzu passenden Gebäudehöhen zulässig sein sollen, wird die



zulässige Bebauung **nördlich der Erschließungsstraße** auf eine Geschossflächenzahl von 1,4 bei **maximal zwei Vollgeschossen** reduziert.

## **Parken**

---

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Walluf die in der jeweils gültigen Fassung auf der Homepage abrufbar ist:

<https://www.walluf.de/rathaus-politik/buergerbuero/satzungen-ortsrecht-1/>

## **Kaufpreis:**

---

Unter Berücksichtigung der Wertermittlung im Rahmen des Umlegungsverfahrens und unter Miteinbeziehung der aktuellen Bodenrichtwerte für gewerbliche Flächen in Walluf beläuft sich der Mindestkaufpreis für ein voll erschlossenes Grundstück, einschließlich der Kosten für Erschließung,-u. Abwasserbeiträge und der Kosten für Planung, Durchführung und Pflege der Ausgleichs-und Ersatzmassnahmen sowie der Kosten für die bereitgestellten Flächen auf 220 Euro /qm.

Diese Beträge enthalten auch die kommunalen Kosten für den Kanalhausanschluss.

Dieser qm-Preis stellt den unteren Kaufpreis dar. Soweit Ihrerseits Interesse am Erwerb eines Grundstückes bestehen sollte, bitten wir bei Einreichung Ihrer Interessensbekundung um die Angabe Ihres Kaufpreisangebotes.

Zu dem angegebenen Kaufpreis hat der/die Käufer alle im Zusammenhang mit dem Kauf entstehenden Kosten zu tragen. Hierunter fallen Notar- und sämtliche Gerichtskosten, hierzu gehören auch die Kosten für alle notwendigen Grundbucheintragungen, die





Grunderwerbssteuer sowie sämtliche Kosten im Zusammenhang mit einer möglicherweise erforderlichen Grundstücksteilung (Kosten der Vermessung u. Abmarkungskosten).

Der Käufer verpflichtet sich, den erworbenen Grundbesitz innerhalb von **4 Jahren** ab Vertragsabschluss mit für den Gewerbebetrieb vorgesehenen Baulichkeiten unter Einhaltung aller Festsetzungen gemäß dem gültigen Bebauungsplan zu bebauen.

### **Weitere Informationen:**

---

Das Exposé für den Verkauf der Grundstücke kann auch über die Homepage der Gemeinde Walluf -[www.walluf.de](http://www.walluf.de)- heruntergeladen werden. Das Exposé kann auch telefonisch oder schriftlich bei der Gemeinde Walluf, Frau Rosi Dorn, Tel. 06123/792-0, E-Mail: [info@walluf.de](mailto:info@walluf.de) angefordert werden.

**Interessenten** können Sie ausführlich über Bebauungsplan, das Bauantragsverfahren und die Erschließung bei dem Leiter des gemeindlichen Bauamtes, Herrn Gerd Wohlbold, Telefon 06123-792226, E-Mail: [wohlbold@walluf.de](mailto:wohlbold@walluf.de) informieren.

**Informationen über die Vergabe der Grundstücke** erhalten Sie vom Leiter des Fachbereiches I / Allgemeine Verwaltung / Liegenschaften, Herrn Jürgen Roth, Telefon 06123-792222, E-Mail [roth@walluf.de](mailto:roth@walluf.de) oder von Frau Lützenburger, Telefon 06123-792239, E-Mail: [luetzenburger@walluf.de](mailto:luetzenburger@walluf.de).

Sofern Sie sich für den Ankauf eines der Grundstücke zu den aufgezeigten Auflagen und Bedingungen gemäß Exposé interessieren sollten, bitten wir Sie, den diesem Exposé beigefügten Bewerbungsantrag vollständig ausgefüllt und unterschrieben zu übersenden.

Die eingegangenen Bewerbungsanträge werden gesammelt und den kommunalen Gremien zum Ende des Jahres 2020 zur **Entscheidung über Grundstücksvergaben** zugeleitet.

Sie können gerne auch die Unterlagen in digitaler Form an [Info@walluf.de](mailto:Info@walluf.de) übermitteln.



## **Sonstige Versorgungsträger**

---

Die Rheingauwasser GmbH besitzt im Amts- bzw. Hoheitsbereich der Gemeinde Walluf die **Wasserversorgungshoheit in eigener Regie** (Tel. 06123 70278-0). Insofern können hierzu seitens der Gemeinde Walluf keine Aussagen gegeben werden. Falls Sie noch nähere Informationen bzw. Aussagen zur

„**Wasserversorgung**“ wünschen, wenden Sie sich bitte im Bedarfsfall direkt an die Rheingauwasser GmbH, Große Hub 9, 65344 Eltville am Rhein.

Wegen der Thematik „**Stromversorgung**“ wenden Sie sich bitte ggf. direkt an die **Süwag Energie AG**, Schützenbleiche 9 - 11, 65929 Frankfurt am Main, falls Sie hier noch nähere Auskünfte begehren (Tel. 069 - 3107-0).

Wegen der Thematik „**Gasversorgung**“ wenden Sie sich bitte ggf. direkt an die **ESWE Energie CENTER** Kirchgasse 54, 65183 Wiesbaden, falls Sie hier noch nähere Auskünfte begehren (Tel. 0800 – 780-2200).

Hinsichtlich des „**Telekommunikationssektors**“ (wie Breitbandkabel, Telefon etc.) beachten Sie bitte, dass es sich hierbei ebenfalls um **eigenständige** Träger bzw. Dienstleister handelt. Details hierzu müssten Sie mit dem jeweiligen Anbieter klären.



## **Bewerbungsantrag**

für

ein Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet **Kress-Boden I** in Walluf

### **Käuferangaben**

Firma / Name, Vorname

---

---

Geschäftssitz /  
Wohnanschrift

---

---

### **(bei Firmen)**

eingetragen im  
Handelsregister von

---

Handelsregisternummer:

---

Telefonnummer:

---

E-Mail:

---

**Ich/Wir bewerbe(n) mich/uns**

um eine Teilfläche von ca. \_\_\_\_\_ in der Fläche A / B.

---



In Kenntnis der Informationen des zugegangenen Exposés beträgt mein/unser

**Kaufpreisangebot**

**Euro / qm.**

**Angaben zur Gewerbeart** (exakte Beschreibung des anzusiedelnden Gewerbes):

**Aussage über Lärm, Verkehr sowie Wasserbedarf und Abwasseranfall:**

**Aussage über die Anzahl der geplanten Arbeitsplätze:**

Wir erklären uns damit einverstanden, dass die mitgeteilten personenbezogenen Daten für das Auswahlverfahren verarbeitet und gespeichert werden.

Unterschriften aller Kaufinteressenten bzw. bei Gesellschaften Unterschrift des Vertretungsberechtigten