

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0524/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: FD III/1.610-20.gn	Federführung: Fachbereich III	Datum: 07.06.2023

Bebauungsplan Nr. 4/2023 "Theaterquartier" und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Für den im Lageplan (Anlage) aufgeführten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 15/6, 19/5 (teilweise), 13/16 (teilweise) und 15/7 (teilweise) der Flur 17, Gemarkung Niedernhausen.

Gleichzeitig wird für diesen Bereich die Einleitung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Als Planungsziel wird die Entwicklung eines Wohngebietes für Mehrfamilienhausbebauung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsnutzungen sowie einer Park-and-Ride-Anlage festgelegt.

Vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Sinne §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB ist der Bebauungsplanvorentwurf der Gemeindevertretung vorzulegen.

2. Der Gemeindevorstand setzt zur engen Begleitung des Projekts eine „Magistratskommission“ gem. § 72 HGO ein. Hierzu ist nach der Beschlussfassung zu 1. eine entsprechende Vorlage zu erarbeiten.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt:
Sachkonto / I-Nr.:
Auftrags-Nr.:

Die Kosten des Verfahrens sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet und zum Billigungs- und Offenlagebeschluss der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sachverhalt:

Aufgrund seines baulichen Zustandes wurde das 1993 errichtete Rhein-Main-Theater, gelegen Zum Grauen Stein 1, 2019 stillgelegt und zwischenzeitlich vom früheren Eigentümer an die RMT Projekt GmbH aus Dreieich veräußert.

Der neue Eigentümer hat in den zurückliegenden Monaten seine Planungsüberlegungen ausarbeiten lassen und der Gemeinde vorgelegt. Geplant ist grundsätzlich der Abriss der bestehenden Baulichkeiten des Theaters und die Errichtung eines Wohngebietes mit einer Mehrfamilienhausbebauung. Hinzu kommen ergänzende Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. eine Kindertagesstätte. Zudem ist geplant, den ehemaligen Bahnhaltepunkt an der Bahnstrecke Niedernhausen – Wiesbaden zu reaktivieren und dort eine öffentliche Park-and-Ride-Anlage zu errichten. Alle weiteren Einzelheiten ergeben sich aus dem zu erstellenden Bebauungsplanentwurf, welcher in den nächsten Monaten ausgearbeitet wird und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 20/77 „Gewerbegebiet an der L 3028 – 1. Änderung“ (In Kraft seit 30.04.1981) weist für den betreffenden Bereich ein Sondergebiet aus und ist somit für die aktuellen Planungsziele in keiner Weise nutzbar. Der Flächennutzungsplan in der derzeitigen Fassung stellt ebenfalls eine Sonderbaufläche dar und muss angepasst werden.

Die Erschließung des Gebietes soll über private Verkehrsflächen erfolgen; die Gemeinde Niedernhausen wird keine Flächen in ihr Eigentum und Straßenbaulast übernehmen.

Zur Anbindung des Gebietes an den Ortskern ist eine Busanbindung vorgesehen.

In einem zu erstellenden städtebaulichen Vertrag wird eine Vielzahl an städtebaulichen und finanziellen Belangen geregelt, insbesondere

- Übernahme der Kosten für Planung, Gutachten, Vermessung und Ausgleichsmaßnahmen sowie Erschließung und Lärmschutz

- Kosten für Folgeeinrichtungen wie Kindergarten oder Kinderspielplätze
- Kosten der Park-and-Ride-Anlage
- Ökologische Belange, Einsatz regenerativer Energien, Regenwasserbewirtschaftung
-

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,4 ha.

Da es sich bei diesem Projekt um ein Vorhaben von besonderer Bedeutung und Größe für die Gemeinde Niedernhausen handelt, wird empfohlen zur engen politischen Begleitung eine Kommission nach § 72 HGO („Magistratskommission“) einzurichten. Diese wäre in die Vorbereitung der künftigen bauplanungsrechtlichen und vertraglichen Beschlüsse einzubinden. Dabei sollen wesentliche gemeindliche Ziele erarbeitet und im Verlaufe des Projekts durch- und umgesetzt werden.

Grein
Fachbereichsleitung III
Bauen und Wohnen, Umwelt

Anlagen:

Lageplan mit Bezeichnung des Geltungsbereiches