

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

Beschlusslauf

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

Gemeindevorstand
GV/064/2021-2026

am 19.06.2023

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

beschlossen

**Ortsbeirat Niedernhausen
OB Ndh/016/2021-2026**

am 06.07.2023

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

**Bauausschuss
BA/026/2021-2026**

am 10.07.2023

Die Fraktionen CDU, Bündnis 90/Die Grünen, SPD, OLN und WGN legen einen gemeinsamen Änderungsantrag vor.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Die Gemeinde Niedernhausen begrüßt ausdrücklich die Projektentwicklung zur Neustrukturierung des Areals des Rhein-Main-Theaters.
2. Die Beschlussfassung zur Gemeindevorstandsvorlage GV/0524/2021-2026 (Bebauungsplan Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes – hier: Aufstellungsbeschluss) vom 07.06.2023 wird auf die nächste Sitzungsrunde im September 2023 vertagt.
3. Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt, kurzfristig einen Bebauungsplan für das Areal des Rhein-Main-Theaters aufzustellen mit gleichzeitiger Änderung des

Flächennutzungsplans für diesen Bereich.

4. Die Anforderungen der Gemeinde Niedernhausen an eine nachhaltige Gebietsentwicklung sollen in einem Kriterienkatalog dokumentiert werden, der die o.g. Gemeindevorstandsvorlage sodann ergänzt.
Bei der Projektdurchführung soll dieser Kriterienkatalog im Sinne eines Lastenhefts vertragliche Bindungswirkung entfalten.

Die Punkte werden wie folgt abgestimmt:

Pkt. 2

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Pkt. 1, 3, 4

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

**Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss
SUKA/018/2021-2026**

am 11.07.2023

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Die Gemeinde Niedernhausen begrüßt ausdrücklich die Projektentwicklung zur Neustrukturierung des Areals des Rhein-Main-Theaters.
2. Die Beschlussfassung zur Gemeindevorstandsvorlage GV/0524/2021-2026 (Bebauungsplan Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes – hier: Aufstellungsbeschluss) vom 07.06.2023 wird auf die nächste Sitzungsrunde im September 2023 vertagt.
3. Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt, kurzfristig einen Bebauungsplan für das Areal des Rhein-Main-Theaters aufzustellen mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich.
4. Die Anforderungen der Gemeinde Niedernhausen an eine nachhaltige Gebietsentwicklung sollen in einem Kriterienkatalog dokumentiert werden, der die o.g. Gemeindevorstandsvorlage sodann ergänzt.
Bei der Projektdurchführung soll dieser Kriterienkatalog im Sinne eines Lastenhefts vertragliche Bindungswirkung entfalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0

**Haupt- und Finanzausschuss
HFA/015/2021-2026**

am 12.07.2023

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt ohne Beratung und Diskussion in der Fassung des Sozial-, Umwelt- und Klimaausschusses.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Die Gemeinde Niedernhausen begrüßt ausdrücklich die Projektentwicklung zur Neustrukturierung des Areals des Rhein-Main-Theaters.

2. Die Beschlussfassung zur Gemeindevorstandsvorlage GV/0524/2021-2026 (Bebauungsplan Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes – hier: Aufstellungsbeschluss) vom 07.06.2023 wird auf die nächste Sitzungsrunde im September 2023 vertagt.
3. Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt, kurzfristig einen Bebauungsplan für das Areal des Rhein-Main-Theaters aufzustellen mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich.
4. Die Anforderungen der Gemeinde Niedernhausen an eine nachhaltige Gebietsentwicklung sollen in einem Kriterienkatalog dokumentiert werden, der die o.g. Gemeindevorstandsvorlage sodann ergänzt.
Bei der Projektdurchführung soll dieser Kriterienkatalog im Sinne eines Lastenhefts vertragliche Bindungswirkung entfalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

**Beirat für Menschen mit Behinderung
BB/010/2021-2026**

am 13.07.2023

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Die Gemeinde Niedernhausen begrüßt ausdrücklich die Projektentwicklung zur Neustrukturierung des Areals des Rhein-Main-Theaters.
2. Die Beschlussfassung zur Gemeindevorstandsvorlage GV/0524/2021-2026 (Bebauungsplan Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes – hier: Aufstellungsbeschluss) vom 07.06.2023 wird auf die nächste Sitzungsrunde im September 2023 vertagt.
3. Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt, kurzfristig einen Bebauungsplan für das Areal des Rhein-Main-Theaters aufzustellen mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich.
4. Die Anforderungen der Gemeinde Niedernhausen an eine nachhaltige Gebietsentwicklung sollen in einem Kriterienkatalog dokumentiert werden, der die o.g. Gemeindevorstandsvorlage sodann ergänzt.
Bei der Projektdurchführung soll dieser Kriterienkatalog im Sinne eines Lastenhefts vertragliche Bindungswirkung entfalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 4 Nein 0 Enthaltung 0

**Gemeindevertretung
GemV/017/2021-2026**

am 19.07.2023

Beschluss:

1. Die Gemeinde Niedernhausen begrüßt ausdrücklich die Projektentwicklung zur Neustrukturierung des Areals des Rhein-Main-Theaters.
2. Die Beschlussfassung zur Gemeindevorstandsvorlage GV/0524/2021-2026 (Bebauungsplan Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes – hier: Aufstellungsbeschluss) vom 07.06.2023 wird auf die nächste Sitzungsrunde im September 2023 vertagt.
3. Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt, kurzfristig einen Bebauungsplan für das Areal des Rhein-Main-Theaters aufzustellen mit gleichzeitiger Änderung des

Flächennutzungsplans für diesen Bereich.

4. Die Anforderungen der Gemeinde Niedernhausen an eine nachhaltige Gebietsentwicklung sollen in einem Kriterienkatalog dokumentiert werden, der die o.g. Gemeindevorstandsvorlage sodann ergänzt.
Bei der Projektdurchführung soll dieser Kriterienkatalog im Sinne eines Lastenhefts vertragliche Bindungswirkung entfalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 33 Nein 0 Enthaltung 0

**Ausländerbeirat
AB/014/2021-2026**

am 29.08.2023

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**Ortsbeirat Niedernhausen
OB Ndh/017/2021-2026**

am 31.08.2023

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja 4 Nein 0 Enthaltung 3

**Bauausschuss
BA/027/2021-2026**

am 04.09.2023

Nach einer regen Diskussion über die beiden Änderungsanträge von Seiten CDU / Bündnis 90 Die Grünen und SPD mit OLN und WGN lässt Herr Metternich über die beiden Anträge in der Reihenfolge ihres Eingangs abstimmen.

Antrag der CDU / Bündnis 90 Die Grünen - Der Antrag ist im Beschluss dokumentiert:

Beschluss:

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 zur Entscheidung vorzulegen.

2. Niedernhausen will die Wohnungsknappheit, gerade für Menschen die als Arbeitskräfte in der Region gebraucht werden, über dieses Projekt lindern. Die Realisierung eines Wohnquartiers außerhalb des Ortskerns ist mit dem hohen Risiko des Entstehens eines sozialen Brennpunktes befrachtet. Dies muss die Gemeinde aktiv mit entsprechenden

Vorgaben verhindern. Das Einstellen eines Quartiermanagers z.B. ist dazu unabdingbar.

3. Folgende Punkte sind bei den Verhandlungen mit dem Investor zu berücksichtigen:

3.1. Rund 50% der gesamten Fläche des Theaterquartiers sind ohne Vergütung an die Gemeinde Niedernhausen zu übertragen, als Kompensation für die Werterhöhung der Flächen durch die Schaffung von Baurecht.

3.2. Es soll eine signifikante Reduzierung der Geschosshöhen der geplanten Gebäude erfolgen. Die Randbebauung kann aus Lärmschutzgründen höher sein als die innere Bebauung. Die maximale Gebäudehöhe darf die Höhe des bisherigen Rhein-Main-Theaters nicht übertreffen.

3.3. Eine Haltestelle für die Ländchesbahn ist nicht zwingende Voraussetzung einer Bebauung, aber eine Busverbindung des neuen Baugebiets dagegen unverzichtbar.

3.4. Ein Quartiersmanagement ist im Rahmen des Bauprojekts für mindestens 10 Jahre einzurichten und über den gesamten Zeitraum zu finanzieren.

3.5. Für das neue Baugebiet ist eine zentrale Wärmeversorgung vorzusehen.

3.6. Die Infrastruktur: Läden, Lebensmitteleinzelhandel, Gaststätten und eine Kita müssen vom Investor gebaut und deren Betrieb dauerhaft vom Investor sichergestellt werden.

Es muss eine rechtlich einwandfreie Lösung gefunden werden, die die Einhaltung der Punkte 3.1.-3.6. dauerhaft sicherstellt. Dazu zählt der Städtebauliche Vertrag und die dingliche Sicherung im Grundbuch.

4. Der Bebauungsplan soll erst Rechtskraft erlangen, wenn alle vorstehenden Punkte in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt sind und der Eintrag im Grundbuch erfolgt ist.

5. Der Gemeindevorstand setzt zur engen Begleitung des Projekts eine Kommission gem. § 72 HGO ein. Hierzu ist nach der Beschlussfassung zu 1. eine entsprechende Vorlage zu erarbeiten und der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.

mehrheitlich beschlossen

Ja 6 Nein 5 Enthaltung 0

Antrag der SPD, OLN, WGN - Der Antrag ist als Anlage 2 beigelegt.

mehrheitlich abgelehnt

Ja 4 Nein 5 Enthaltung 2

Demnach gilt der Änderungsantrag der CDU und Bündnis 90 Die Grünen als vom Bauausschuss

Abstimmungsergebnis:

Ja 6 Nein 5 Enthaltung 0

**Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss
SUKA/019/2021-2026**

am 05.09.2023

Nach einer regen Diskussion über die beiden Änderungsanträge von Seiten CDU / Bündnis

90 Die Grünen und SPD mit OLN und WGN lässt Herr Dr. Kroha über die beiden Anträge wie folgt abstimmen.

Antrag der CDU / Bündnis 90/Die Grünen - Der Antrag ist im Beschluss dokumentiert:

Beschluss:

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 zur Entscheidung vorzulegen.

2. Niedernhausen will die Wohnungsknappheit, gerade für Menschen die als Arbeitskräfte in der Region gebraucht werden, über dieses Projekt lindern. Die Realisierung eines Wohnquartiers außerhalb des Ortskerns ist mit dem hohen Risiko des Entstehens eines sozialen Brennpunktes befrachtet. Dies muss die Gemeinde aktiv mit entsprechenden Vorgaben verhindern. Das Einstellen eines Quartiermanagers z.B. ist dazu unabdingbar.

3. Folgende Punkte sind bei den Verhandlungen mit dem Investor zu berücksichtigen:

3.1. Rund 50% der gesamten Fläche des Theaterquartiers sind ohne Vergütung an die Gemeinde Niedernhausen zu übertragen, als Kompensation für die Werterhöhung der Flächen durch die Schaffung von Baurecht.

3.2. Es soll eine signifikante Reduzierung der Geschosshöhen der geplanten Gebäude erfolgen. Die Randbebauung kann aus Lärmschutzgründen höher sein als die innere Bebauung. Die maximale Gebäudehöhe darf die Höhe des bisherigen Rhein-Main-Theaters nicht übertreffen.

3.3. Eine Haltestelle für die Ländchesbahn ist nicht zwingende Voraussetzung einer Bebauung, aber eine Busverbindung des neuen Baugebiets dagegen unverzichtbar.

3.4. Ein Quartiersmanagement ist im Rahmen des Bauprojekts für mindestens 10 Jahre einzurichten und über den gesamten Zeitraum zu finanzieren.

3.5. Für das neue Baugebiet ist eine zentrale Wärmeversorgung vorzusehen.

3.6. Die Infrastruktur: Läden, Lebensmitteleinzelhandel, Gaststätten und eine Kita müssen vom Investor gebaut und deren Betrieb dauerhaft vom Investor sichergestellt werden.

Es muss eine rechtlich einwandfreie Lösung gefunden werden, die die Einhaltung der Punkte

3.1.-3.6. dauerhaft sicherstellt. Dazu zählt der Städtebauliche Vertrag und die dingliche Sicherung im Grundbuch.

4. Der Bebauungsplan soll erst Rechtskraft erlangen, wenn alle vorstehenden Punkte in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt sind und der Eintrag im Grundbuch erfolgt ist.

5. Der Gemeindevorstand setzt zur engen Begleitung des Projekts eine Kommission gem. § 72 HGO ein. Hierzu ist nach der Beschlussfassung zu 1. eine entsprechende Vorlage zu erarbeiten und der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.

mehrheitlich beschlossen

Ja 6 Nein 5 Enthaltung 0

Anschließend wird über den Antrag der Fraktionen SPD, OLN, WGN abgestimmt (siehe Anlage zum Protokoll)

mehrheitlich abgelehnt

Ja 4 Nein 7 Enthaltung 0

Demnach gilt der Änderungsantrag der CDU und Bündnis 90/Die Grünen als vom SUKA angenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 6 Nein 5 Enthaltung 0

**Haupt- und Finanzausschuss
HFA/016/2021-2026**

am 06.09.2023

Es wurden zwei Änderungsanträge, mit dem Ziel, die Vorlage des Gemeindevorstandes zu ergänzen, eingereicht. Herr Belak lässt zuerst über den Antrag von CDU / Bündnis 90 Die Grünen abstimmen.

Antrag der CDU / Bündnis 90/Die Grünen - Der Antrag ist im Beschluss dokumentiert:

Beschluss:

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 zur Entscheidung vorzulegen.

2. Niedernhausen will die Wohnungsknappheit, gerade für Menschen die als Arbeitskräfte in der Region gebraucht werden, über dieses Projekt lindern. Die Realisierung eines Wohnquartiers außerhalb des Ortskerns ist mit dem hohen Risiko des Entstehens eines sozialen Brennpunktes befrachtet. Dies muss die Gemeinde aktiv mit entsprechenden Vorgaben verhindern. Das Einstellen eines Quartiermanagers z.B. ist dazu unabdingbar.

3. Folgende Punkte sind bei den Verhandlungen mit dem Investor zu berücksichtigen:

3.1. Rund 50% der gesamten Fläche des Theaterquartiers sind ohne Vergütung an die Gemeinde Niedernhausen zu übertragen, als Kompensation für die Werterhöhung der Flächen durch die Schaffung von Baurecht.

3.2. Es soll eine signifikante Reduzierung der Geschosshöhen der geplanten Gebäude erfolgen. Die Randbebauung kann aus Lärmschutzgründen höher sein als die innere Bebauung. Die maximale Gebäudehöhe darf die Höhe des bisherigen Rhein-Main-Theaters nicht übertreffen.

3.3. Eine Haltestelle für die Ländchesbahn ist nicht zwingende Voraussetzung einer Bebauung, aber eine Busverbindung des neuen Baugebiets dagegen unverzichtbar.

3.4. Ein Quartiersmanagement ist im Rahmen des Bauprojekts für mindestens 10 Jahre einzurichten und über den gesamten Zeitraum zu finanzieren.

3.5. Für das neue Baugebiet ist eine zentrale Wärmeversorgung vorzusehen.

3.6. Die Infrastruktur: Läden, Lebensmitteleinzelhandel, Gaststätten und eine Kita müssen vom Investor gebaut und deren Betrieb dauerhaft vom Investor sichergestellt werden.

Es muss eine rechtlich einwandfreie Lösung gefunden werden, die die Einhaltung der Punkte 3.1.-3.6. dauerhaft sicherstellt. Dazu zählt der Städtebauliche Vertrag und die dingliche Sicherung im Grundbuch.

4. Der Bebauungsplan soll erst Rechtskraft erlangen, wenn alle vorstehenden Punkte in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt sind und der Eintrag im Grundbuch erfolgt ist.

5. Der Gemeindevorstand setzt zur engen Begleitung des Projekts eine Kommission gem. § 72 HGO ein. Hierzu ist nach der Beschlussfassung zu 1. eine entsprechende Vorlage zu erarbeiten und der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.

mehrheitlich beschlossen

Ja 7 Nein 4 Enthaltung 0

Anschließend wird über den Antrag der Fraktionen SPD, OLN, WGN abgestimmt (siehe Anlage zum Protokoll)

mehrheitlich abgelehnt

Ja 4 Nein 7 Enthaltung 0

Demnach gilt der Änderungsantrag der CDU und Bündnis 90/Die Grünen als vom HFA angenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 7 Nein 4 Enthaltung 0

Gemeindevertretung GemV/018/2021-2026

am 13.09.2023

Die CDU-Fraktion und Bündnis 90 / Die Grünen-Fraktion stellen einen Änderungs- bzw. Zusatzantrag:

Herr Brinker (CDU) und Frau Schönhut-Keil (Bündnis 90 / Die Grünen) begründen den Antrag.

Herr Haufe (FDP) hält die Gegenrede.

Herr Vogel (SPD) zieht für SPD, OLN und WGN den in den Ausschüssen eingebrachten Antrag zur Vorlage zurück.

Herr Müller lässt darüber abstimmen, ob der neue Antrag Beschlussgrundlage werden soll.

mehrheitlich beschlossen

Ja 28 Nein 3 Enthaltung 0

Anschließend lässt Herr Müller über den Antrag von CDU und Bündnis 90 / Die Grünen abstimmen:

Antrag

Zur Vorlage GV/0524/2021-2026

Bebauungsplan Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes – hier: Aufstellungsbeschluss

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 **zur Entscheidung** vorzulegen.

2. Niedernhausen will die Wohnungsknappheit, gerade für Menschen die als Arbeitskräfte in der Region gebraucht werden, über dieses Projekt lindern. Die Realisierung eines Wohnquartiers außerhalb des Ortskerns ist mit dem hohen Risiko des Entstehens eines sozialen Brennpunktes befrachtet. Dies muss die

Gemeinde aktiv mit entsprechenden Vorgaben verhindern. Das Einstellen eines Quartiermanagers z.B. ist dazu unabdingbar.

3. Folgende Punkte sind bei den Verhandlungen mit dem Investor zu berücksichtigen:
 - 3.1. Rund 50% der gesamten Fläche des Theaterquartiers sind ohne Vergütung an die Gemeinde Niedernhausen zu übertragen, als Kompensation für die Werterhöhung der Flächen durch die Schaffung von Baurecht.
 - 3.2. Es soll eine signifikante Reduzierung der Geschosshöhen der geplanten Gebäude erfolgen. Die Randbebauung kann aus Lärmschutzgründen höher sein als die innere Bebauung. Die maximale Gebäudehöhe darf die Höhe des bisherigen Rhein-Main-Theaters nicht übertreffen.
 - 3.3. Eine Haltestelle für die Ländchesbahn wird angestrebt, ist aber nicht zwingende Voraussetzung für die Bebauung. Eine Busverbindung des neuen Baugebiets ist dagegen unverzichtbar.
 - 3.4. Ein Quartiersmanagement ist im Rahmen des Bauprojekts für mindestens 10 Jahre einzurichten, über den gesamten Zeitraum zu finanzieren, die Räumlichkeiten dafür sind kostenfrei zur Verfügung zu stellen.
 - 3.5. Der Energieeffizienzstandard „BEG Effizienzhaus 40 plus EE incl. NH-Klasse“ als auch die Nachhaltigkeitsqualität durch den Standard „DGBN-Stadtquartier Platin“ ist bei der Bebauung sicher zu stellen. Für das neue Baugebiet ist eine zentrale Wärmeversorgung vorzusehen. Die Zentrale Wärmeversorgung muss alle gesetzlichen Kriterien erfüllen.
 - 3.6. Die Infrastruktur: Läden, Lebensmitteleinzelhandel, Gaststätten und eine Kita müssen vom Investor gebaut und deren Betrieb dauerhaft vom Investor sichergestellt werden.

Es muss eine rechtlich einwandfreie Lösung gefunden werden, die die Einhaltung der Punkte 3.1.-3.6. dauerhaft sicherstellt. Dazu zählt der Städtebauliche Vertrag und die dingliche Sicherung im Grundbuch.

4. Der Bebauungsplan soll erst Rechtskraft erlangen, wenn alle vorstehenden Punkte in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt sind und der Eintrag im Grundbuch erfolgt ist.
5. Der Gemeindevorstand setzt zur engen Begleitung des Projekts und zur nachhaltigen Quartiersentwicklung eine Kommission gem. § 72 HGO ein. Hierzu ist nach der Beschlussfassung zu 1. eine entsprechende Vorlage zu erarbeiten und der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 28 Nein 3 Enthaltung 0