

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/1169/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Timo Schmitz
Aktenzeichen: FD III/1/610-20/ts	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 21.12.2020

**Bebauungsplan Nr. 26/2018 "Gemeindezentrum Niederseelbach", OT Niederseelbach und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Niederseelbach	öffentlich
Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26/2018 „Ev. Gemeindezentrum Niederseelbach“, OT Niederseelbach nebst Begründung wird zugestimmt.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird formell eingeleitet. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 253 tlw., 234, 238, und 239 der Flur 1, Gemarkung Niederseelbach.

Dem Vorentwurf zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung wird ebenfalls zugestimmt.

Auf Grundlage der beiden Vorentwürfe soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel.

Aufgrund der aktuellen „Corona-Pandemie“ sind die Vorgaben des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) anzuwenden.

Die „Evangelische Kirche in Hessen und Nassau“ trägt alle im Zusammenhang damit entstehenden Kosten (insbesondere für Bauleitplanung, Erschließung und erforderliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen).

Der Hochbauentwurf für den Neubau des Gemeindezentrums als Grundlage der Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Erforderliche zu veranlassen.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung: keine

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

Sachverhalt:

Am 30.01.2019 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26/2018 „Ev. Gemeindezentrum Niederseelbach“ beschlossen. Auf Rückäußerung des Regierungspräsidiums Darmstadt, ist nun zudem die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes formell einzuleiten.

Die Evangelische Kirche beabsichtigt ein neues Gemeindezentrum zu errichten, da das bestehende Gemeindezentrums in der Hahnfeldstr. 5 den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt und eine Sanierung aufgrund der schlechten Bausubstanz als unrentabel gilt. Zur Errichtung des geplanten Neubaus wurde in Nachbarschaft der Johanniskirche ein Grundstück gekauft. Die Kirche verspricht sich von dem neuen Standort zudem gewisse Synergieeffekte, wie z.B. kurze Wege und die gemeinsame Nutzung der Sanitäranlagen. Neben der Erweiterungsfläche sind das Grundstück der Johanniskirche, die östlich der Kirche liegende Wiese sowie öffentliche Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen. Neben der Errichtung des Gemeindezentrums ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die zum Erhalt der historischen Kirche, unter besonderer Berücksichtigung ihrer denkmalpflegerischen Aspekte beiträgt sowie eine adäquate naturschutzrechtliche Kompensation das Ziel der Planung.

Das Planungsbüro ASL aus Frankfurt wurde von der „Evangelische Kirche in Hessen und Nassau“ beauftragt, die entsprechenden Planungsleistungen zu erbringen. Nachdem interne Abstimmungen seitens der ev. Kirche durchgeführt wurden, kann nun das Verfahren fortgeführt werden. Es fanden Abstimmungen mit der Kirchenverwaltung, dem Planungsbüro und der Verwaltung statt. Es wurde Wert darauf gelegt, dass eine ausreichende Verkehrsfläche Berücksichtigung findet, um ein mögliches Wohngebiet „Weidengärten“ (im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche – Planung dargestellt und entsprechende Darstellung im aktuell beschlossenen Wohn- und Gewerbeflächenkonzept) in der Zukunft theoretisch erschließen zu können. Ergebnis der Gespräche sind die nun vorliegenden Vorentwürfe. Wichtig ist an dieser Stelle, dass die Kirche grundsätzlich bereit ist, die für den Wegeausbau notwendigen Flächen im Bedarfsfall an die Gemeinde Niedernhausen abzutreten. Es soll an dieser Stelle klargestellt werden, dass mit der Planung des Gemeindezentrums keine (Vor-)Entscheidung für ein künftiges Wohngebiet „Weidengärten“ verbunden ist.

Als besonders aufwändig erwies sich die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, da das Gemeindezentrum am Rande einer denkmalrechtlich bedeutsamen Freifläche (Alleinlage der Johanniskirche) liegt. Die Zustimmung dieser Behörde liegt nun jedoch vor.

Anhand der beiden Vorentwürfe soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Schmitz
Amtmann

Anlagen:

Bestandsplan
Vorentwurf B-Plan Begründung
Vorentwurf B-Plan
Vorentwurf FNP-Änderung Begründung
Vorentwurf FNP-Änderung
Hochbauentwurf Gemeindezentrum