

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0524/2021-2026/1	Vorlagenbearbeitung: Stefan Frank
Aktenzeichen: FBL-020-82.1	Federführung: Fachbereich I	Datum: 06.11.2023

**Bebauungsplan Nr. 4/2023 "Theaterquartier" und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes;
hier: Bildung einer Kommission gemäß § 72 HGO**

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

Beschlussvorschlag:

I. Auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.2023 wird zur Begleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ und der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes die „**Kommission Theaterquartier**“ durch den **Gemeindevorstand** gemäß § 72 Abs. 1 HGO gebildet.

Die Kommission setzt sich zusammen aus:

- dem Bürgermeister
- **zwei** weiteren Mitgliedern des Gemeindevorstands
- **11** Mitgliedern der Gemeindevertretung

Die Wahl der zwei Vertreter des Gemeindevorstands in die „Kommission Theaterquartier“ ist nach den Grundsätzen der Verhältniswahl durchzuführen (§ 72 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 55 Abs. 1 Satz 1 HGO).

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

Für die Bestimmung der **11** Kommissionsmitglieder aus den Reihen der **Gemeindevertretung** findet gemäß § 72 Abs. 2 Satz 2, letzter Halbsatz i. V. m. § 62 Abs. 2 HGO das **Stärkeverhältnis der Fraktionen** (Benennungsverfahren) analog Anwendung.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung: - entfällt -

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

Sachverhalt:

I. Die Gemeindevertretung hat am 13. September 2023 wie folgt beschlossen:

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.

II. Rechtsgrundlage in § 72 HGO:

§ 72 Kommissionen

(1) Der Gemeindevorstand kann zur dauernden Verwaltung oder Beaufsichtigung einzelner Geschäftsbereiche sowie zur Erledigung vorübergehender Aufträge Kommissionen bilden, die ihm unterstehen.

(2) Die Kommissionen bestehen aus dem Bürgermeister, weiteren Mitgliedern des Gemeindevorstands, Mitgliedern der Gemeindevertretung und, falls dies tunlich erscheint, aus sachkundigen Einwohnern. Die weiteren Mitglieder des Gemeindevorstands werden vom Gemeindevorstand, die Mitglieder der Gemeindevertretung und die sachkundigen Einwohner werden von der Gemeindevertretung gewählt, die sachkundigen Einwohner auf Vorschlag der am Geschäftsbereich der Kommission besonders interessierten Berufs- und anderen Vereinigungen oder sonstigen Einrichtungen; § 62 Abs. 2 gilt entsprechend.

(3) Den Vorsitz in den Kommissionen führt der Bürgermeister oder ein von ihm bestimmter Beigeordneter.

(4) Der Gemeindevorstand kann das Verfahren und den Geschäftsgang der Kommissionen näher regeln. Sind keine abweichenden Bestimmungen getroffen, so gelten die §§ 67 bis 69 entsprechend.

III. Allgemeines zur Bildung von „Kommissionen“:

1. Während Ausschüsse der Gemeindevertretung zugeordnet sind und diese entlasten sollen, sind **Kommissionen beim Gemeindevorstand** angesiedelt.

Bei den „freiwilligen Kommissionen“ (im Gegensatz zu „Pflichtkommissionen“, wie z.B. der Betriebskommission) bestimmt der Gemeindevorstand **welche Kommission** eingerichtet wird und auch deren **Zusammensetzung** (vgl. § 72 Abs. 1 und § 72 Abs. 2 Satz 1 HGO).

2. Aufgabe der neu zu bildenden Kommission ist es, den Gemeindevorstand in dessen Arbeit hinsichtlich des Projektes "Theaterquartier" zu entlasten und grundlegende Beschlüsse der Gremien (insbes. Gemeindevertretung, Bauausschuss, OB Niedernhausen) in **nicht öffentlicher Sitzung** vorzubereiten.

3. Als wesentlichster Punkt ist die **Zusammensetzung und zahlenmäßige Größe** der neu zu bildenden Kommission zu regeln.

Im Hinblick auf eine effektive Sacharbeit des Gremiums wird empfohlen, die Anzahl der Kommissionsmitglieder nicht zu hoch anzusetzen. Gleichzeitig muss es das Ziel sein, alle Fraktionen zu beteiligen und die politischen Mehrheitsverhältnisse gemäß der letzten Kommunalwahl abzubilden.

3.1 Mitglieder des Gemeindevorstandes:

Verwaltungsseitig wird der Vorschlag unterbreitet, dass neben dem Bürgermeister **zwei** weitere Mitglieder des **Gemeindevorstandes** in die Kommission gewählt werden sollten.

Im Hinblick auf die Größe der Kommission bzw. deren Arbeitsfähigkeit halten wir **insgesamt**

drei Mitglieder aus den Reihen des Gemeindevorstandes für zweckmäßig.

3.2 Mitglieder der Gemeindevertretung:

Da die Kommission die abschließenden Beschlüsse durch die Gemeindevertretung vorbereiten soll, die wesentliche (**politische**) **Weichenstellungen** zum Inhalt haben werden, ist es angezeigt, dass **alle Fraktionen** der Gemeindevertretung in der Kommission vertreten sind.

3.2.1 Ausgehend von der Durchführung einer „Verhältniswahl“ und der Annahme, dass alle Fraktionen der Gemeindevertretung eine **eigene Liste** einreichen (und diese entsprechend der aktuellen Sitzverteilung auch wählen), wären erst bei einer Wahl von **11** Mitgliedern alle Fraktionen in der Gemeindevertretung auch in der Kommission voraussichtlich wie folgt vertreten:

CDU	4 Sitze
Bündnis90/Grüne	2 Sitze
SPD	2 Sitze
FDP	1 Sitz
OLN	1 Sitz
WGN	1 Sitz

Dies entspräche dann auch der aktuellen Stärke der Ausschüsse der Gemeindevertretung.

3.2.2 Allerdings wäre es durch **Listenverbindungen** grundsätzlich möglich, einerseits die Anzahl der Kommissionsmitglieder aus Reihen der Gemeindevertretung deutlich zu reduzieren (z.B. auf **7** Mitglieder) und ferner gleichzeitig alle Fraktionen zumindest durch einen Sitz in die Kommissionsarbeit einzubinden.

3.2.3 Ferner ist die Option gegeben, nach § 55 Abs. 4 HGO einen **einheitlichen Wahlvorschlag** zur Abstimmung zu stellen, der aber mit einer einzigen Gegenstimme zum Scheitern gebracht werden kann (vgl. Rd.-Nr. 13, Satz 4 HGO-Kommentar „Bennemann“).

3.2.4 Alternativ verbleibt für die Wahl/Benennung der Kommissionsmitglieder aus Reihen der Gemeindevertretung noch die Möglichkeit des „**Benennungsverfahrens**“ nach dem **Stärkeverhältnis der Fraktionen** (§ 72 Abs. 2 Satz 2 letzter Halbsatz i. V. m. § 62 Abs. 2 Satz 1 HGO).

Dies hätte den Vorteil, dass auf eine Wahl in der Gemeindevertretung verzichtet werden könnte. Es würde sich das Stärkeverhältnis der Fraktionen in der Gemeindevertretung entsprechend auch in der Kommission abbilden. In der Sitzung des Ältestenrates vom 01.11.2023 bestand darüber Einvernehmen, die Variante „Benennungsverfahren“ mit 11 Mitgliedern zu präferieren.

3.3 Wahl von „sachkundigen Einwohnern“:

Für die Wahl von „sachkundigen Einwohnern“ wird **kein Bedarf** gesehen, da durch gemeindliche Bedienstete die erforderlichen Fachkenntnisse zur Verfügung stehen.

IV. Wahl der Kommissionsmitglieder

1. Die Mitglieder des **Gemeindevorstands** in Kommissionen werden durch den **Gemeindevorstand** gewählt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wahl nach den **Grundsätzen der Verhältniswahl** („mehrere gleichartige unbesoldete Stellen“) gemäß § 72 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 55 Abs. 1 Satz 1 HGO.

Sofern sich **alle Mitglieder des Gemeindevorstandes** auf einen **einheitlichen Wahlvorschlag** geeinigt haben, ist der **einstimmige Beschluss des Gemeindevorstands** über die Annahme dieses Wahlvorschlages **ausreichend**; Stimmenthaltungen sind unerheblich (vgl. 67 Abs. 2 i. V. m. § 55 Abs. 2 HGO).

Geheime Abstimmung ist **unzulässig**, es sei denn, dass ein Drittel der Mitglieder des Gemeindevorstands eine geheime Abstimmung verlangt (vgl. § 67 Abs. 2 HGO).

2. Nach § 72 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. 55 Abs. 1 Satz 1 HGO werden die Kommissionsmitglieder aus den Reihen der **Gemeindevertretung** durch die Gemeindevertretung in einem Wahlgang nach den **Grundsätzen der Verhältniswahl** besetzt.

Diese Wahlen werden im Gegensatz zur Wahl im Gemeindevorstand als **geheime Wahl** durchgeführt (vgl. § 55 Abs. 3 Satz 1 HGO).

3. Bei Vorliegen mehrerer Listen erfolgt die Sitzverteilung nach dem Hare/Niemeyer-Verfahren.

V. Vertretung von Kommissionsmitgliedern

1. Ein/e verhinderte/r Gemeindevertreter/in kann sich durch ein anderes Mitglied der Gemeindevertretung, ein verhinderte/r Beigeordnete/r durch ein anderes Mitglied des Gemeindevorstands vertreten lassen (vgl. § 72 Abs. 2 Satz 2, zweiter Halbsatz HGO i. V. m. § 62 Abs. 2 Satz 3 HGO).

2. Sofern der Bürgermeister keine Regelung vornimmt, greift die Vertretungsregelung des § 47 HGO, wonach bei Verhinderung des Bürgermeisters, dieser durch dessen allgemeine Vertretung, den Ersten Beigeordneten) im Bedarfsfall ersetzt wird.

Gleichwohl kann der direkt gewählte Bürgermeister gemäß § 72 Abs. 3 HGO eine/n beliebigen Beigeordnete/n mit seiner Vertretung in einer Kommission beauftragen (vgl. Rd.-Nr. 23 zu § 72, HGO-Kommentar „Bennemann“).

VI. Geschäftsgang

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die für den Geschäftsgang des Gemeindevorstands geltenden Regelungen der §§ 67 bis 69 HGO entsprechend anzuwenden (vgl. § 72 Abs. 4 HGO).

Das bedeutet im Wesentlichen, dass der Bürgermeister zu den Sitzungen der Kommission einlädt (§ 69 Abs. 1 HGO), die Sitzungen leitet (§ 72 Abs. 3 HGO) und bei Stimmgleichheit dessen Stimme den Ausschlag gibt (§ 68 Abs. 2 Satz 2 HGO).

Auf den Erlass einer gesonderten Geschäftsordnung kann daher verzichtet werden.

Frank
Verwaltungsdirektor

Anlagen:
keine