

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0997/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: FBL III.610-20	Federführung: Fachbereich III	Datum: 25.06.2025

Bebauungsplanverfahren Nr. 4/2023 "Theaterquartier" und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und Beendigung des Verfahrens

Beratungsfolge Kommission Theaterquartier Gemeindevertretung	Behandlung nicht öffentlich öffentlich
---	---

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Der am 13.09.2023 gefasste Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes – hier: Aufstellungsbeschluss (GV/0524/2021-2026) wird aufgehoben.
2. Über das von der RMT Projekt GmbH vorgeschlagene Projekt wird in der vorliegenden Form nicht weiterverhandelt.
3. Dem Gemeindevorstand wird anheimgestellt, die mit Beschluss vom 13.11.2023 gebildete Kommission „Theaterquartier“ aufzulösen.

Maier-Frutig
Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkung: keine

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

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat am 19.07.2023 –auf Antrag des Eigentümers- beschlossen, für das Areal des seit 2019 stillgelegten Rhein-Main-Theaters den Bebauungsplanes Nr. 4/2023 mit folgendem Planungsziel „Entwicklung eines Wohngebietes für Mehrfamilienhausbebauung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsnutzungen sowie einer Park-and-Ride-Anlage“ aufzustellen. Bestandteil des Beschlusses waren u.a. folgende Prämissen:

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.

In mehreren Besprechungen und auch im Zuge einer Sitzung der Kommission „Theaterquartier“ wurde seitens der Eigentümerin, der RMT Projekt GmbH aus Dreieich deutlich gemacht, dass eine kostenfreie Übertragung von Bauland an die Gemeinde Niedernhausen für sie keinesfalls infrage komme. Sie bot stattdessen an, 15-20% der zu errichtenden Wohnungen als „bezahlbaren Wohnraum“ vorzuhalten, 50% für Bedienstete der Gemeinde Niedernhausen, 50% für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen.

In der Sitzung der Kommission am 11.07.2024 war der Geschäftsführer der Kommunalen Wohnungsbau Rheingau-Taunus GmbH (kwb) Herr Joest anwesend, der der Gemeinde aus fachlicher Sicht zur Sicherstellung von wohnungspolitischen Zielen empfahl, auf die Flächenübertragung nicht zu verzichten.

In der letzten Sitzung der Kommission am 25.03.2025 wurde deutlich, dass die unentgeltliche Übertragung von Fläche für die Gemeinde von hoher Bedeutung ist.

Gleichzeitig wurde aber Verhandlungsbereitschaft signalisiert, sofern für die Gemeinde Niedernhausen ein signifikanter Mehrwert erreicht wird. Die RMT Projekt GmbH bot hierzu im Nachgang einen finanziellen Ausgleich für die planungsbedingte Bodenwerterhöhung an. Die Verwaltung hat diesen Ansatz dem Rechtsanwalt Dr. Kuvac von der Kanzlei Möisinger-Bakes-Kollewe zur rechtlichen Prüfung vorgelegt. Dort wurde von einer derartigen Regelung abgeraten, da diese nicht rechtens sei (Anlage 1).

Somit verbleibt im Grunde zur Sicherstellung der kommunalen Belange nur die kostenfreie Übertragung von Bauland, wie im Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.07.2023 enthalten. Da jedoch die RMT Projekt GmbH dies strikt ablehnt und sich eine andere Lösung, bei welcher für die Gemeinde ein signifikanter Mehrwert entsteht, nicht abzeichnet, ist eine erfolgreiche Weiterführung des bisherigen Projektes eines verdichteten Wohngebietes nicht mehr absehbar.

Insgesamt ist eine Einigung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde sehr unwahrscheinlich, sodass die im Aufstellungsbeschluss dokumentierte Planungsabsicht für das verdichtete Wohngebiet „Theaterquartier“ aufgegeben werden sollte. Es ist zu erwarten, dass ansonsten die Ziele der Gemeinde insbesondere die Erzielung eines Mehrwertes für die Allgemeinheit bzw. die Bürger von Niedernhausen nicht umgesetzt werden können und letztlich alleine die Renditeerwartung des Eigentümers ausschlaggebend ist. Dies ist aber nicht Sinn und Zweck städtebaulicher Planungen und Maßnahmen sein.

Wenn entweder die RMT Projekt GmbH oder ggf. ein neuer Eigentümer / Investor mit einer neuen, nun zustimmungsfähigen Planungsüberlegung auf die Gemeinde zukommen sollte, kann jederzeit ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Bis dahin gilt das bestehende Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 20/77 „Gewerbegebiet an der L 3028“, 1. Änderung, gültig seit 30.04.1981. Dieser setzt auf dem Theatergelände verbindlich ein Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Fitnesszentrum“ und „Parkflächen/Grünflächen“ fest. Sämtliche künftige Nutzungen müssen in Übereinstimmung mit diesem Bebauungsplan stehen, sodass insbesondere störendes Gewerbe dort derzeit unzulässig ist.

Schadensersatzansprüche sind nicht zu erwarten, da § 2 Abs. 2 BauGB klar festlegt, dass auf Bauleitplanung kein Anspruch besteht.

Der Gemeindevorstand hat am 26.05.2025 über den Sachverhalt beraten und der Kommission „Theaterquartier“ den vorstehend aufgeführten Beschlussvorschlag empfohlen. Die Kommission wiederum stimmte dieser Vorlage in ihrer Sitzung am 24.06.2025 zu.

Grein
Fachbereichsleiter III
Bauen und Wohnen, Umwelt

Anlagen:
Stellungnahme RA Dr. Kuvac zum Bodenwertausgleich