

Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.



STADT
NIDDERAU

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-309/2026

Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60.5 FD Stadtplanung
Sachbearbeiter/in:	Sophia Reul
Datum:	31.08.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	07.09.2026	vorberatend
Ortsbeirat Ostheim	09.09.2026	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	14.09.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	01.10.2026	beschließend

Betreff:

Grundsatzbeschluss zur Weiterverfolgung der vorgelegten Planung für die Quartiersentwicklung "Ortsmitte Ostheim"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die vorgelegte Planungsvariante 3 (Stand Juli 2026) für das Areal "Ortsmitte Ostheim" zur Kenntnis und fasst den Grundsatzbeschluss zur Weiterverfolgung der Planung für die städtebauliche Entwicklung des Areals.

Finanzielle Auswirkungen:

Sichtvermerk Finanzverwaltung (nur bei finanziellen Auswirkungen):

Sachdarstellung:

Die Kirchengemeinde Ostheim steht bei einer Realisierung des Areals der "Ortsmitte Ostheim" unter erheblichem zeitlichem Druck. Bei einem Teilverkauf des Flurstücks 320/10 verbleiben nach derzeitigem Stand 50 % des Verkaufserlöses bei der Kirchengemeinde vor Ort, die übrigen 50 % fließen der Landeskirche zu. Ab 2030 soll sich der lokale Anteil am Verkaufserlös nach Auskunft der Kirchengemeinde deutlich verringern, was die Kirchengemeinde durch eine zeitnahe Realisierung vermeiden möchte.

Aus dem Verkaufserlös beabsichtigt der Kirchenvorstand, die dringend erforderliche Teilsanierung von Kirchturm und Kirchendach zu finanzieren. Der bauliche Zustand ist bereits bekannt. Um keine Bürgerinnen und Bürger zu gefährden, wurden zwischenzeitlich Absperurmaßnahmen um den betreffenden Bereich errichtet. Der Kirchenvorstand ist bestrebt, die Kirche als öffentlich zugängliches Gebäude langfristig zu erhalten und auszubauen.

Vor diesem Hintergrund fand zwischenzeitlich ein Gespräch zwischen Herrn Peter (Projektkoordinator der ev. Kirchengemeinde Ostheim), Herrn Heim (Planer (Klaus Heim

Architektur & Stadtplanung GmbH)) und der Stadtverwaltung statt, wobei die erarbeitete Variante 3 vorgestellt wurde.

Dabei wurde übereinstimmend festgestellt, dass eine Bebauung in zwei Bauabschnitten – 1. Kirchengrundstück, 2. städtisches Grundstück – realistisch ist und dass beide Abschnitte vollständig unabhängig voneinander realisiert werden können. Aus fachlicher Sicht der Verwaltung bestehen für eine Weiterverfolgung des Vorhabens gute Erfolgsaussichten.

Die vorgestellte Planung der Variante 3 (Stand Juli 2026) sieht ein Konzept mit zwei Bauabschnitten vor.

1. Bauabschnitt (Kirchengrundstück):

Dieser 1. BA wäre bauplanungstechnisch durch die Stadt Nidderau genehmigen zu lassen. Dafür bietet sich der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und Bauträger/Investor an.

Vorgesehen sind sechs Doppelhaushälften sowie ein Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen zzgl. Dachgeschoss und rund 13 barrierefreien Wohneinheiten. Ein derartiges barrierefreies Wohnangebot ist im ländlichen Raum bislang äußerst selten anzutreffen und dürfte auf entsprechend hohe Nachfrage stoßen.

Das bestehende Pfarrhaus samt Grundstück (ca. 454 m²) soll erhalten bleiben.

Über die konkrete und finale Planung ist im weiteren Verlauf noch abzustimmen.

2. Bauabschnitt (städtisches Grundstück):

Ein 2. BA könnte in dem Bereich der sich noch befindlichen Feuerwehr sowie dem Kirchplatz zu Stande kommen. Zukünftig wird der dortige Feuerwehrstandort an den neuen gemeinsamen Feuerwehrstandort mit der Wehr Windecken an das Baugebiet Mühlweide II verlagert.

Über die konkreten Möglichkeiten und Ausgestaltung des 2. BA ist im weiteren Verlauf zu diskutieren.

In jedem Fall ist eine zeitlich unabhängige Entwicklung der beiden Bauabschnitte möglich.

Die "Ortsmitte Ostheim" ist als umfassendes Projekt im KEK (Kommunales Entwicklungskonzept) der Stadt Nidderau beschrieben und soll im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms angegangen werden.

Die beschriebene Planung der Variante 3 sowie der damit zusammenhängende zeitliche Druck würde für die Dorfentwicklung entsprechend bedeuten, dass die Ortsmitte Ostheim nicht mehr als allumfassendes Projekt betrachtet und entwickelt werden kann. Stattdessen gilt es zu prüfen, inwieweit der 2. BA über das Dorfentwicklungsprogramms entwickelt werden kann und entsprechende Ansätze zu konkretisieren.

Aus Sicht des Kirchenvorstands hat der zeitnahe Verkauf der für eine adäquate Bebauung erforderlichen Fläche hohe Priorität, um mit dem Verkaufserlös die dringenden Sanierungsmaßnahmen an Kirchturm und Teildachflächen einleiten zu können.

Herr Peter und Herr Heim werden die Variante 3 der vorgelegten Planung in der Ausschusssitzung "Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz" am 14.09.2026 vorstellen und erläutern.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Bernd Dassinger
FB-Leiter/in

gez. Sophia Reul
FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. Planung Variante 3 (Stand Juli 2026)