



KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS

- Stadtverordnetenversammlung -

Vorlage des Magistrats	Vorlage-Nr: 2017/075
	Datum: 20.07.2017

Vorgesehene Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Stadtverordnetenversammlung

Vorberatung
Beschlussfassung

Baugebietsentwicklung der Wohnbaufläche "Marxheim II"

Entgegen mancher Prognose wird die Bevölkerung und damit der Bedarf an Wohnraum in der Region Rhein-Main bis weit in das nächste Jahrzehnt wachsen. Die Kommunen in der Region sind daher gefordert, die ihnen im Regionalen Flächennutzungsplan zugewiesenen Siedlungserweiterungsflächen auch tatsächlich zu entwickeln.

Für die Kreisstadt stellt die im Reg FNP dargestellte Fläche am östlichen Rand von Marxheim ("Marxheim II") mit ca. 28 ha die mit Abstand größte Siedlungserweiterungsfläche dar. Bei Anwendung der regionalplanerischen Vorgaben für die Siedlungsdichte im verstädterten Siedlungstyp von 35 – 50 WE /ha (RegFNP Z3.4.1-9) ergibt sich ein Potential von ca. 1100 bis 1400 Wohneinheiten, was bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,2 Personen /Wohneinheit ca. 2450 bis 3100 Personen entspräche.

Eine Baugebietsentwicklung in dieser Größenordnung ist nur in Abschnitten vorstellbar. Jedoch muss es einen Gesamtplan / Rahmenplan geben, um sinnhafte Abschnitte für eine zeitlich verzögerte Verwirklichung zu bilden, der zügig in Angriff genommen werden sollte. Ein solcher Gesamtplan kann als informeller städtebaulicher Rahmenplan oder Bebauungsplan erfolgen.

Die Entwicklung von Marxheim II mit ihren komplexen Voraussetzungen und vielfältigen Konsequenzen kann aber nur dann erfolgreich sein, wenn sie nicht nur als technisch – wirtschaftliche Aufgabe gesehen wird, sondern als kommunikatives und für alle Seiten gewinnbringendes Projekt zwischen Stadtgesellschaft, Politik, Verwaltung, Eigentümern, Investoren und Ansiedlungsinteressierten.

Eine im Vorfeld förmlicher Bauleitplanungsprozesse einsetzende Beteiligung u. A. zu den Themen :

- a) Zielgruppen
- b) Wohnformen
- c) Bauformen
- d) Anforderungen an öffentliche und private Infrastruktur
- e) Nachhaltigkeit der Entwicklung
- f) bürgerschaftliche Finanzierungsmodelle (z.B. Genossenschaften)

ist zu organisieren und zu begleiten.

Auch gilt es, sich darüber zu verständigen, wie sich die Entwicklung von Marxheim II und die Erarbeitung eines Masterplans für ganz Hofheim zueinander sachlich und zeitlich verhalten sollen.

Die Größe des Gebietes legt es nahe, sich eines in der der Entwicklung von größeren Baugebieten erfahrenen Unternehmens zu bedienen. Dessen nähere Rolle wird im Zusammenhang mit der Auswahl des Entwicklungsverfahrens (Hoheitliche Bodenordnung / Erhebung von Erschließungsbeiträgen oder Städtebauliches Vertragsmodell oder Entwicklungsmaßnahme bzw. Kombinationen dieser Modelle) zu definieren sein.

Die **Anlage 1** gibt einen Überblick über die verschiedenen Modelle.

In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, in welcher Rolle und in welchem Umfang die HWB bzw. eine zu gründende Tochtergesellschaft sich bei der Entwicklung von Marxheim II engagieren soll.

Grundlegende Beteiligungsprozesse sollten allerdings nicht Teil der Aufgaben eines Entwicklungspartners sein, sondern von diesem unabhängig – ggf. mit Unterstützung externer Moderatoren - durch die Stadtverwaltung selbst organisiert werden. Zur Klärung dieser Fragen könnte eine Anhörung von in Frage kommenden Entwicklungsträgern beitragen. Ob die Auswahl des Vertragspartners zu gegebener Zeit freihändig erfolgen kann oder ein formelles Vergabeverfahren erforderlich ist, hängt von den noch zu definierenden Vertragsinhalten ab.

Einige Aspekte der Entwicklung könnten ganz unabhängig vom Entwicklungsverfahren aus rechtlichen, wirtschaftlichen oder technischen Gründen Einfluss auf die Entwicklung insgesamt und die Abschnittsbildung haben.

Eine wesentliche Frage der Entwicklung von Marxheim II ist, welche Optionen für die städtebauliche Grundstruktur und die verkehrliche Erschließung des Gebiets bei möglicherweise noch länger bestehender Ungewissheit hinsichtlich der noch offenen Entscheidung über den Bau der Ortsumgehung B 519 bestehen.

Zu den verkehrlichen Aspekten stellt das Ingenieurbüro mociety aktuell vorbereitende Untersuchungen an. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden nachgereicht.

Rechtliche, verfahrenstechnische und wirtschaftliche Abhängigkeiten zwischen Gebietsentwicklung und Umgehungsstraßenprojekt müssen mit dem Bund als Baulastträger der B 519 und dem Land als Planungsträger erörtert und verbindlich geklärt werden.

Als weitere Themen, die vom Entwicklungsmodell unabhängig Einfluss auf Inhalte und Realisierungszeitpunkte der Gebietsentwicklung haben können, zeichnen sich bereits jetzt ab.

- Vorhandene Bodendenkmäler:
Hierzu liegen u. A. Erkenntnisse vor, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens B 519 sowie seit Frühjahr diesen Jahres laufende Erkundungen von HessenArchäologie gewonnen wurden. (Kurzfassung **Anlage 2**)
- Vorkommen von geschützten Arten:
Auch hierzu liegen Erkenntnisse aus dem Planfeststellungsverfahren vor, die durch einen von der Stadt Hofheim beauftragten Gutachter vertieft und aktualisiert wurden. (Kurzfassung **Anlage 3**).
- Entwässerung
Hierzu liegt den Stadtwerken die Studie eines Ingenieurbüros vor, die nach Abschluss der noch andauernden Abstimmungen nachgereicht wird.

Die Grundstücke in der Siedlungserweiterungsfläche "Marxheim II" befinden sich ganz überwiegend im Eigentum Privater. Die vorliegende Karte (**Anlage 4**) gibt einen Überblick über die Eigentümerstruktur in anonymisierter Form.

Eine konkrete Ansprache der Eigentümer zur Ermittlung ihrer Mitwirkungsbereitschaft kann sinnvoll erst erfolgen, wenn einige Vorfragen geklärt und damit gegenüber den Eigentümern genauere Aussagen über wirtschaftliche und zeitliche Rahmenbedingungen der Gebietsentwicklung möglich sind.

Die Stadt bemüht sich derzeit um Aufnahme in das Programm der Baulandoffensive des Landes Hessen.

Wir bitten zu beschließen:

1. Vom Sachstand wird Kenntnis genommen.
2. Die vorbereitenden Arbeiten zur Entwicklung des Baugebiets sind fortzusetzen.

gez.
Stang
Bürgermeisterin

Anlage/n:

- 1-Entwicklungsmodelle
- 2-Bodendenkmalpflege
- 3-Faunistische Erhebung
- 4-Eigentümerstruktur