

Herzlich willkommen zur Ausstellung: Vorbereitende Untersuchungen Römerwiesen

Worum geht es?

Wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet ist auch in Hofheim der Bedarf an Wohnraum hoch. Hohe Preise und ein knappes Angebot machen es für viele Haushalte schwer, in Hofheim geeigneten Wohnraum zu finden. Um den Bedarf zu decken und dabei auch bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, plant die Stadt Hofheim am östlichen Rand des Stadtteils Marxheim ein neues Baugebiet. Auf rund 28 Hektar soll dort ein zeitgemäßes Wohnquartier mit einem passenden Angebot an sozialer Infrastruktur und Freiflächen entstehen. Hierfür wurde ab 2018 unter breiter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger Hofheims ein Rahmenplan erarbeitet. Dieser „Rahmenplan Römerwiesen“ wurde 2021 von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die weitere Entwicklung beschlossen. Aktuell werden „vorbereitende Untersuchungen“ zur möglichen Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

In der Ausstellung finden Sie:

- Erläuterungen zu den unterschiedlichen Modellen der Baulandentwicklung
- Erläuterungen, was eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist
- Erläuterungen, wozu vorbereitende Untersuchungen notwendig sind
- Erläuterungen zu den Anforderungen der vorbereitenden Untersuchungen: Was wird untersucht? Wie sieht die Finanzierung aus? Wie ist der zeitliche Ablauf?

Aspekte der Baulandentwicklung

Grundfragen

Wenn eine Gemeinde ein Baugebiet entwickeln möchte, muss sie verschiedene Grundfragen klären. Zentrale Aspekte sind dabei folgende:

Städtebau

Wie soll das künftige Baugebiet aussehen? Wo befinden sich Wege, Grünflächen, Spielplätze? Wo befinden sich die Baugrundstücke? Wie sollen diese bebaut werden?

Wie wird gesteuert, dass die Bebauung auch tatsächlich „plankonform“ erfolgt?

Nutzung

Welche konkreten Nutzungen sollen im Baugebiet realisiert werden (Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel etc.)?

Wie können bestimmte Nutzungen gesichert werden (z.B. Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Realisierung von Angeboten für bestimmte Wohnformen und Zielgruppen)?

Flächen

In welcher Form werden Parzellen für Baugrundstücke und sonstige Grundstücke gebildet (plankonforme Neuordnung der Grundstücke)?

Wie erfolgt der Eigentumsübergang von den ursprünglichen Eigentümerinnen und Eigentümern an diejenigen, die dort bauen möchten (Baugrundstücke) bzw. die Kommune (öffentliche Räume, Grundstücke für Gemeinbedarf)?

Träger

Wer übernimmt die Baugebietsentwicklung (Planung, Erschließung, Bodenordnung, Veräußerung etc.)?

Wer übernimmt die Bebauung?

Finanzierung

Wie erfolgt ein fairer Ausgleich bezüglich der Bodenwertsteigerung, die durch die Baulandentwicklung verursacht werden?

Wer trägt die Entwicklungskosten (u.a. für Planung, Erschließung, Gemeinbedarf)?

Wer trägt das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko?

Woraus werden spezielle Nutzungen finanziert (z.B. bezahlbaren Wohnraum)?



Planungsfragen: Städtebau und Nutzung

Die Fragen zum Städtebau und zur Nutzung betreffen vor allem den Planungsprozess. Hierfür wird in der Regel zunächst eine Rahmenplanung durchgeführt. Diese stellt ein „informelles Planungsinstrument“ dar, d.h. sie entfaltet noch keine rechtliche Wirkung.

Um sie zu konkretisieren und umzusetzen, ist in einem zweiten Schritt ein Verfahren der Bauleitplanung durchzuführen. Im Bebauungsplan wird z.B. detailliert festgelegt, wo sich Baugrundstücke befinden, wie diese bebaut werden dürfen (z.B. Dichte, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksbereiche, Höhe, ggf. auch Dachneigung, Ausrichtung usw.) und wie die Erschließung und die Freianlagen strukturiert werden. Wichtiger Bestandteil einer Bauleitplanung ist auch ein Umweltbericht. In diesem wird detailliert dargestellt, welche voraussichtlichen Umweltauswirkungen das Baugebiet hat und welche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen vorgesehen werden.

Weitere Informationen zu den Aspekten und Modellen der Baulandentwicklung finden sich in der Zusammenfassung „Basiswissen Kompakt“, die im Rahmen einer Eigentümerveranstaltung zum Gebiet im Oktober 2018 entstanden ist. Diese steht unter folgendem Link zum Download bereit:
https://www.hofheim.de/fileadmin/dokumente/Leben_in_Hofheim/Planen_Bauen_und_Verkehr/Aktuelle_Planungen_und_Projekte/Roemerwiesen/Basiswissen_kompakt_marxheim_zwei_-_Roemerwiesen.pdf



Verfahrensfragen: Flächen, Träger und Finanzierung

Die Fragen zum Übergang der Flächen, zur Trägerschaft und zur Finanzierung betreffen vor allem die Wahl des Verfahrens, mit dem eine Baugebietsentwicklung erfolgen soll. Prinzipiell sind für die Entwicklung eines Baugebiets unterschiedliche Modelle denkbar, die von der Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens auf der Grundlage eines Bebauungsplans über den kommunalen Zwischenerwerb bis hin zu Verfahren reichen, bei denen sich Kommune und Eigentümer bzw. Eigentümerinnen gemeinsam vertraglich auf eine bestimmte Entwicklung verständigen. Sie unterscheiden sich insbesondere durch die Frage, wie intensiv die Einfluss- und Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde sind: Soll die Maßnahme primär privatnützig erfolgen und die Gemeinde weitgehend auf hoheitliche Eingriffe verzichten oder soll sie primär gemeinnützig sein und die Gemeinde dafür stark hoheitlich in die Entwicklung eingreifen können? Ein Modell, das der Gemeinde besonders starke Einflussmöglichkeiten bietet, ist die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

5 Modelle der Baulandentwicklung

Eingriffsintensität

Kommunaler Zwischenerwerb

- Die Kommune (bzw. ein Treuhänder) erwirbt alle Flächen freihändig. Es besteht keine Pflicht zum Verkauf der Grundstücke.
- Um die Kostendeckung für die Kommune zu gewährleisten, entspricht der Ankaufspreis in der Regel maximal dem Bodenrichtwert für Baugrundstücke abzüglich aller geschätzten Entwicklungskosten.
- Die Bodenwertsteigerungen (landwirtschaftliche Fläche zu Ankaufspreis) gehen den Eigentümern zu.
- Die Entwicklungskosten der Kommune können aus den Erlösen des Baulandverkaufs refinanziert werden.
- Durch die Vorfinanzierung aller Kosten des Grundstücksankaufs und der Erschließung besteht eine hohe Belastung des städtischen Haushalts.
- Das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko bei der Vermarktung der Baugrundstücke trägt die Kommune.

Private Projektentwicklung

- Es erfolgt ein freihändiger Erwerb der Flächen durch einen privaten Projektentwickler als Grundlage zur Vereinbarung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), der Entwickler muss für die Vereinbarung über alle Flächen des Baugebiets verfügen.
- Die Grundstücksbildung erfolgt durch Vermessung/Parzellierung.
- Nach Abschluss der Baugebietsentwicklung und der Bebauung erfolgt der Verkauf (bzw. ggf. die Vermietung) der Gebäude inklusive der Flächen durch den privaten Projektentwickler.
- Die Bodenwertsteigerungen (abzüglich der beim Projektentwickler entstehenden Gesamtentwicklungskosten und der vom Projektentwickler kalkulierten Gewinne) gehen den Eigentümern über den Ankaufspreis zu.
- Die Entwicklungskosten trägt der private Projektentwickler und kalkuliert diese in seine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung ein.
- Das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko bei der Vermarktung der Grundstücke bzw. Gebäude trägt der private Projektentwickler.

Gesetzliches Umlegungsverfahren nach §45 ff BauGB

- Die Baulandumlegung ist ein gesetzliches Tauschverfahren, das in den § 45 ff. BauGB geregelt ist.
- Es handelt sich nicht um eine Enteignung, da die Altgrundstücke nur eine neue Form erhalten.
- Es handelt sich um ein Solidarverfahren, bei dem Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Anlagen von allen Eigentümern zu gleichen Teilen abzutreten sind.
- Von der Gemeinde wird ein sogenannter Umlegungsvorteil abgeschöpft, der die Bereitstellung dieser öffentlichen Flächen und die Verfahrenskosten der Umlegung deckt.
- Die Zuteilung der neuen Grundstücke muss in gleicher oder gleichwertiger Lage erfolgen.
- Da die entstehenden Baugrundstücke im Eigentum der Umlegungsbeteiligten bleiben, können sie ohne Einflussnahme Dritter (auch nicht der Gemeinde) durch die Eigentümer selbst baulich genutzt oder verkauft werden.
- In einem gesetzlichen Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB verbleibt der Planungsgewinn, der sich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans einstellt, beim Eigentümer.
- Den sogenannten Umlegungsvorteil kann die Gemeinde hingegen nach dem BauGB abschöpfen. Die Höhe des Umlegungsvorteils kann in der Regel 30% bis 45% der Einwurfsflächen oder des Grundstückswertes betragen.
- Die Eigentümer müssen sich über Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB und gem. Kommunalem Abgabengesetz (KAG) an den Baukosten der Erschließung beteiligen, die Vorfinanzierung belastet den städtischen Haushalt. 10% dieser Erschließungskosten trägt die Kommune.
- Ein Teil der notwendigen Entwicklungskosten (z.B. Kosten des Gemeinbedarfs) muss von der Kommune getragen werden.
- Das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko zur Vermarktung der Baugrundstücke tragen die Eigentümer.

Kooperationsmodell „Einvernehmliche Umlegung“

- Gegenüber dem „Gesetzlichen Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB“ besteht die Möglichkeit wesentlich flexibler auf die individuellen Zuteilungswünsche der Eigentümer einzugehen. Mit der Vereinbarung eines freiwilligen Verteilungsmaßstabs könnten mehr Flächen in den Besitz der Gemeinde überführt werden, um städtebauliche Ziele in Bezug auf Festsetzung von Flächen für spezielle Nutzungen umsetzen zu können. (z.B. Grundstücke mit Festlegung „geförderter Mietwohnungsbau“).
- Grundstücksvermarktung teils durch Private, teils durch Stadt/Treuhänder (ggf. Vermarktung von privaten Grundstücken durch die Kommune/Treuhänder).
- Es erfolgt eine Abschöpfung des Umlegungsvorteils aus der Bodenordnung durch die Kommune, u.a. zur Finanzierung der Umlegung.
- Sonstige Planungs- und Folgekosten, die bei der Entwicklung des Gebiets anfallen, können auf die Eigentümer umgelegt werden (ganz oder teilweise), z.B.
 - Kindergartenbau/-erweiterung, Erweiterung der Schule
 - Verlegung von Leitungen
 - Planungskosten der Bebauungsplanung (inkl. diverser Gutachten)
 - Kläranlagenerweiterungen
 - Verkehrsanbindung
- Das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko zur Vermarktung der Baugrundstücke trägt die Kommune (für die Grundstücke, die ihr zugehen) bzw. die Eigentümer (für die Grundstücke, die bei den Eigentümern verbleiben).

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff BauGB

- Die Kommune (bzw. ein treuhänderischer Entwicklungsträger) erwirbt alle Flächen zum „entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert“, d.h. den Wert, den das Grundstück zum Beginn der Entwicklung hat.
- Es besteht für die Eigentümer eine Pflicht zum Verkauf der Grundstücke, andernfalls ist eine Enteignung zugunsten der Gemeinde zulässig.
- Die Grundstücksbildung erfolgt durch Vermessung/Parzellierung nach dem kommunalen Erwerb aller Flächen.
- Nach Abschluss der Baugebietsentwicklung erfolgt der Verkauf der Flächen durch die Kommune (bzw. einen treuhänderischen Entwicklungsträger) zum Neuordnungswert.
- Die Kommune schöpft die entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerung (Differenz zwischen dem „entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert“ und dem Verkehrswert nach der Neuordnung) zur Finanzierung der Entwicklungskosten ab.
- Die Eigentümer profitieren von der Bodenwerterhöhung bis zum Zeitpunkt der Einleitung Vorbereitender Untersuchungen.
- Das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko bei der Vermarktung der Baugrundstücke trägt die Kommune.
- Sollte sich ein Überschuss ergeben, so ist dieser anteilmäßig an die früheren Eigentümer zu verteilen.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Charakteristik einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Das in § 165 Baugesetzbuch (BauGB) geregelte Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dient dazu, große Entwicklungsvorhaben zu erleichtern, indem diese einheitlich vorbereitet und zügig umgesetzt werden. Das wird erreicht, indem alle erforderlichen Aufgaben bei der Kommune gebündelt werden. Hierzu sieht die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Regelfall vor, dass die Kommune alle im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke von den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern erwirbt, entwickelt und im Anschluss an private Bauwillige veräußert. Kann die Gemeinde die Grundstücke nicht freihändig erwerben oder sich mit den Eigentümerinnen und Eigentümern z.B. im Rahmen städtebaulicher Verträge auf eine Entwicklung einigen, besteht bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten der Gemeinde.

Wie wird die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme finanziert?

Zur Finanzierung der für die Entwicklung notwendigen Maßnahmen kann die Kommune jene Bodenwerterhöhungen abschöpfen, die durch die Entwicklungsmaßnahme bedingt sind. Zu diesem Zweck erwirbt die Gemeinde die Grundstücke zu dem Wert, den sie hatten, bevor die Absicht bekannt wurde, eine Entwicklungsmaßnahme durchzuführen (dem sogenannten „entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert“). Dieser wird gutachterlich ermittelt. Der Verkauf der entwickelten Baugrundstücke erfolgt dann zum Endwert, der sich nach Ende der Entwicklungsmaßnahme ergibt. Die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen erfolgt aus der Differenz zwischen den Anfangs- und den Endwerten, also der Wertsteigerung, die sich aus der Schaffung von Bauland ergibt. Die erforderlichen Entwicklungsmaßnahmen schließen Straßen, Entwässerung, Freiflächen, soziale Infrastrukturen etc. ein. Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein Überschuss der erzielten Einnahmen aus Grundstückserlösen über die für die Entwicklung getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss auf diejenigen aufzuteilen, die zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme Eigentum im Gebiet hatten.

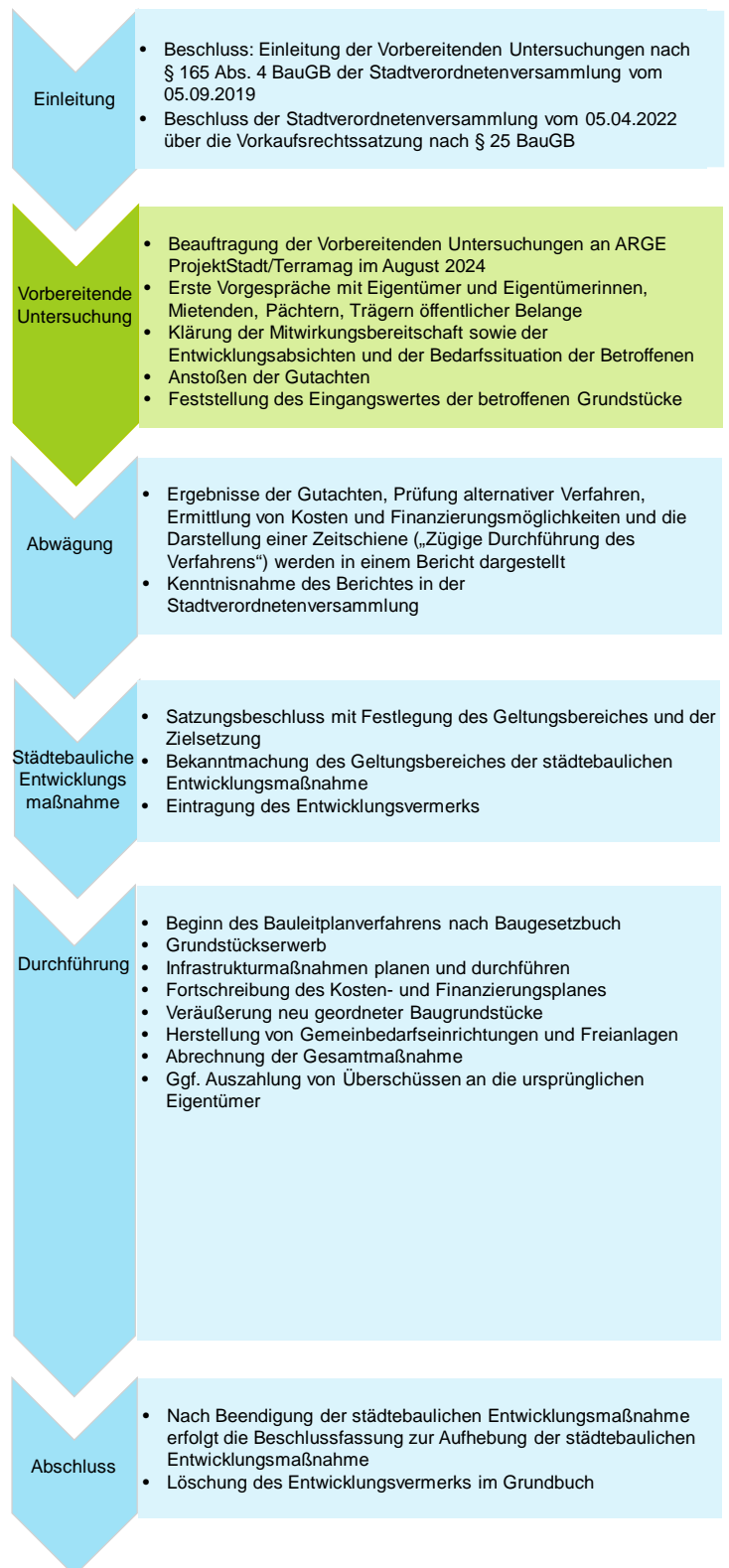
Was sind die Voraussetzungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme?

Gerade weil die Durchsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unter Umständen mit erheblichen hoheitlichen Eingriffen in die verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsrechte verbunden ist, knüpft das Baugesetzbuch an die Anwendung des Instruments strenge Voraussetzungen. Sie darf nur zur Anwendung kommen, wenn folgende Faktoren erfüllt sind:

- Das betroffene Gebiet hat eine besondere Bedeutung für die (angestrebte) städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Kommune.
- Das betroffene Gebiet wird zum ersten Mal entwickelt oder neu geordnet.
- Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist erforderlich zum Wohl der Allgemeinheit (z.B. erhöhter Bedarf an Wohnstätten).
- Das Ziel ist nicht mit anderen Instrumenten des Planungsrechts zu erreichen.
- Die Entwicklungsmaßnahme kann zügig durchgeführt werden und der Zeitraum ist überschaubar.
- Die Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann gesichert werden.

Für die Prüfung, ob diese Voraussetzungen vorliegen, sieht das Baugesetzbuch zwingend die Durchführung „vorbereitender Untersuchungen“ vor. Diese sind ausdrücklich ergebnisoffen. Sollte nach Abschluss der Untersuchungen deutlich geworden sein, dass die Voraussetzungen vorliegen, so kann sich die städtische Politik entscheiden, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen. Dies geschieht über den Beschluss zur förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung. Sollte sich zeigen, dass die Voraussetzungen nicht vorliegen, so ist der Beschluss einer Entwicklungssatzung nicht möglich.

Ablauf einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme



Stand der Diskussion zum Baugebiet „Römerwiesen“



Rahmenplanung und ergänzende Beschlüsse

Ab 2018 erfolgte im Dialog mit interessierten Hofheimerinnen und Hofheimern, den Eigentümerinnen und Eigentümern, fachlichen Akteuren sowie Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Verwaltung die Erarbeitung eines Rahmenplanes für das Gebiet. 2019 wurden in einem Zwischenschritt die Zielvorstellung des Rahmenplans als sogenannte „Eckpunkte zur Gebietsentwicklung“ beschlossen. Die Eckpunkte enthalten Leitplanken zu den drei zentralen Themenfeldern, die integriert zu betrachten sind, nämlich „Wohnen und Urbanität“, „Klimaentlastung und Freiräume“ sowie „Mobilität und Verkehr“. Auf der Grundlage dieser Leitplanken wurde der „Rahmenplan Römerwiesen“ schließlich ausgearbeitet und 2021 von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die weitere Entwicklung beschlossen. Zudem wurden im Beschluss der Stadtverordneten Ziele definiert, die im weiteren Prozess der Planung beachtet und vertieft werden sollen. So wurde u.a. beschlossen, dass

- das Gebiet modular, also in sukzessiven Abschnitten entwickelt werden sollte,
- vor der Aufstellung von Bebauungsplänen ein zukunftsweisendes Verkehrskonzept für Hofheim (Kernstadt, Marxheim, Anbindungen an die Umgebung) zu entwickeln ist,
- bei der Planung der Wohneinheiten Möglichkeiten für alternative Wohnbauformen (z. B. Einheimischen- und/oder Erbaurechts-Modell, Genossenschaftliches Bauen, Mehrgenerationenhäuser, etc.) zu schaffen sind,
- die Festsetzung von mind. 1/3 der entstehenden Wohneinheiten als geförderter oder preisgedämpfter Wohnraum erfolgen soll,
- beim Prozess der Bauleitplanung sämtliche Möglichkeiten des Klimaschutzes genutzt werden sollen, um die Klimaneutralität des Gebiets anzustreben.

Mit dem Rahmenplan liegt nun eine Konkretisierung zu den Fragen des Städtebaus und der Nutzung vor, also z.B. welche Wohnformen dort realisiert werden sollten, welche Flächen bebaut werden sollten und welche unbebaut bleiben sollten, wie der Verkehr organisiert werden sollte und welche Gebäudestrukturen dort entstehen sollten. Der Rahmenplan stellt ein informelles Planungsinstrument dar, das keine rechtliche Wirkung entfaltet. Um ihn zu konkretisieren und unter Beachtung der zusätzlichen Beschlüsse umzusetzen, ist in einem späteren Schritt ein Verfahren der Bauleitplanung durchzuführen, in dem alle diese Fragen weiter vertieft werden müssen.

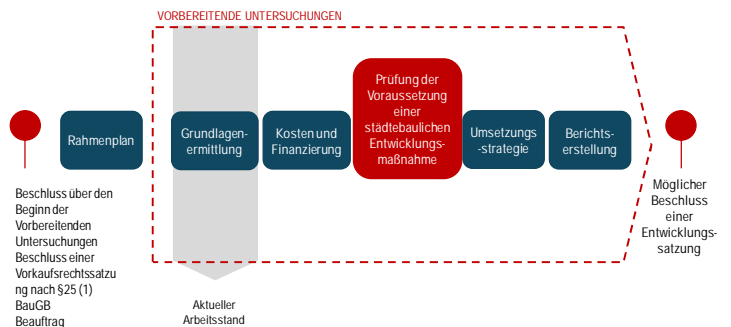
Einleitung vorbereitende Untersuchungen

Bevor diese Vertiefung erfolgt, stellt sich für die Stadt Hofheim aber die Frage, mit welchem Verfahren ein solches Wohngebiet entwickelt werden könnte. Hierbei sind viele Fragen zu bedenken, z.B.: Wie kann die Stadt sichern, dass sich eine Entwicklung so vollzieht, wie der Rahmenplan dies vorsieht? Wie kann sie gewährleisten, dass sich auch bestimmte Nutzungen tatsächlich einstellen, etwa der gewünschte Wohnungsmix mit bezahlbarem Wohnraum entsteht? Wie werden die für die Entwicklung notwendigen Kosten finanziert? Es ist also zu prüfen, welches Modell der Baulandentwicklung zum Einsatz kommen soll.

Um prüfen zu lassen, ob auch das besonders strenge Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach Baugesetzbuch zum Einsatz kommen könnte, wurde in der Stadtverordnetenversammlung bereits 2019 ein Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen gefasst. 2022 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der ursprüngliche Geltungsbereich für die vorbereitenden Untersuchungen an das Gebiet des Rahmenplans angepasst. Gleichzeitig wurde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet „Römerwiesen“ eine Satzung erlassen, durch welche die Stadt ein besonderes Vorkaufsrecht für die Grundstücksflächen im Gebiet hat.

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde im September 2024 begonnen. Beauftragt hierfür wurde eine Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus der ProjektStadt und der Terramag GmbH.

Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen bei vorgegebenem Rahmenplan

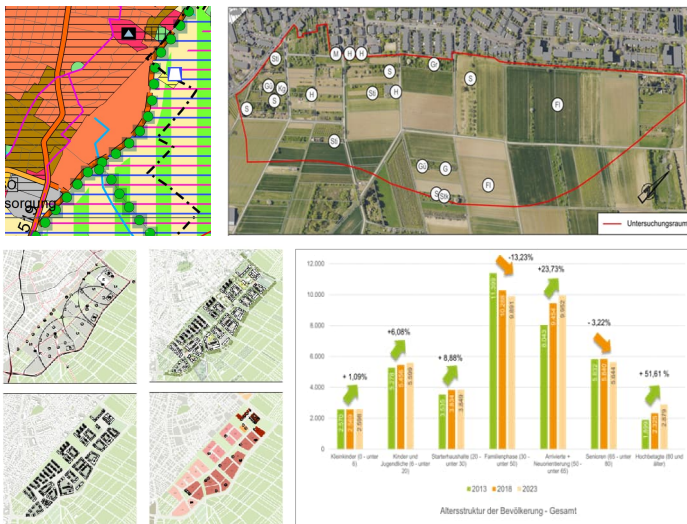


Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

Ist eine Entwicklungsmaßnahme umsetzbar?

Hier wird geprüft, ob es Faktoren gibt, die die Umsetzung einer Entwicklungsmaßnahme nicht zulassen, etwa rechtliche oder technische Gründe. Hierzu werden die unterschiedlichsten Grundlagen z.B. bezüglich Naturschutzes, Verkehr, Entwässerung, Archäologie, Kampfmittel etc. daraufhin geprüft, ob sich dort unüberwindbare Hindernisse für die zügige Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme ergeben. Dabei geht es nicht um eine Weiterentwicklung der bestehenden Planungen, sondern um deren Überprüfung im Hinblick auf die Umsetzbarkeit.

Hierzu gehört auch die Prüfung der Finanzierbarkeit einer Entwicklungsmaßnahme. Für diese werden die voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht gegenübergestellt.



Gibt es andere Möglichkeiten, die Entwicklungsziele umzusetzen?

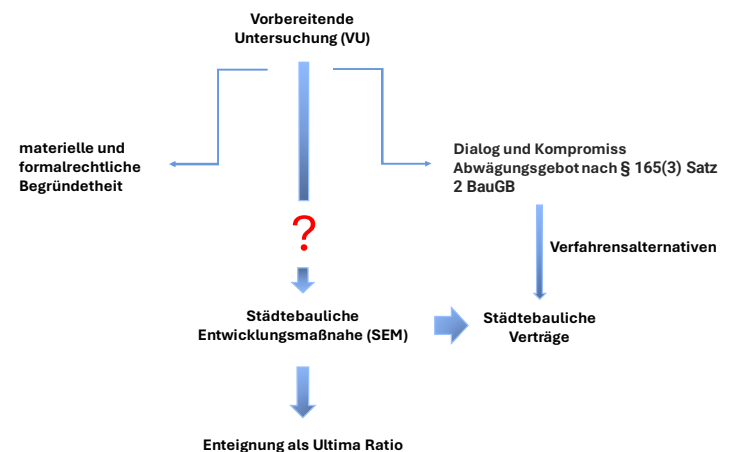
Untersucht werden muss zudem, ob eine Baugebietentwicklung nicht auch mit anderen, milderen Mitteln erfolgen könnte, etwa im Rahmen einer klassischen Umlage oder vertraglichen Vereinbarungen mit den Eigentümerinnen und Eigentürmen zum kommunalen Erwerb der Fläche oder zu einer einvernehmlichen Entwicklung der Grundstücke. Vor diesem Hintergrund ist ein zentraler Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen die intensive Beteiligung der Betroffenen, also derjenigen, denen die Grundstücke im geplanten Baugebiet gehören oder die sie als Pächter oder Pächterinnen nutzen. Grundsätzliches Ziel der Stadt Hofheim ist es, die Gebietsentwicklung einvernehmlich mit den Betroffenen zu gestalten. Zeigen diese sich für kooperative Wege offen, so braucht und darf die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht zum Einsatz kommen.

Ist eine Entwicklungsmaßnahme erforderlich?

Nach Baugesetzbuch ist die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nur möglich, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert. Einer der möglichen Gründe, die das Baugesetzbuch dafür nennt, ist die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten. In den vorbereitenden Untersuchungen für die „Römerwiesen“ wird geprüft, ob dieser Bedarf vorliegt. Geprüft wird dabei der Wohnungsbedarf allgemein, es werden aber auch spezielle Bedarfe geprüft, insbesondere der Bedarf an gefördertem und preisgünstigem Wohnraum.

Hierfür wird auf der einen Seite eine Prognose erstellt, wie sich der Wohnungsbedarf in der Zukunft entwickeln wird. Der Prognosezeitraum ist dabei der Durchführungszeitraum einer möglichen Entwicklungsmaßnahme, somit etwa 15 Jahre. Maßgeblich für den Wohnungsbedarf ist nicht die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner, sondern die Zahl der Haushalte, in denen Menschen gemeinsam wohnen und wirtschaften. Grundlage der Prognose ist daher vor allem die Frage, wie viele Haushalte es in Hofheim in 15 Jahren geben wird.

Auf der anderen Seite wird geprüft, welche Möglichkeiten zur Deckung des prognostizierten Wohnbedarfs ohne die Entwicklungsmaßnahme bestehen. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme darf nicht zum Einsatz kommen, wenn der erhöhte Bedarf an Wohnstätten durch vorhandene oder in Aussicht stehende Flächenpotenziale oder Standortalternativen anderweitig gedeckt werden könnte. Zu betrachten sind hier neben dem Wohnungsbestand daher auch andere Flächen, auf denen in den nächsten Jahren Baugebiete entstehen bzw. gebaut werden können, etwa die wohnbauliche Entwicklung des Polar-Mohr-Geländes.



Beteiligung und Information

Beteiligung der Betroffenen

Die Beteiligung der Betroffenen, also der Eigentümerinnen und Eigentümer, Pächterinnen und Pächter sowie Inhaberinnen und Inhaber sonstiger Rechte, erfolgt prozessbegleitend in mehreren Schritten.

- Informationsveranstaltung (Information und Erörterung)
- Stufe 1: Datenerhebung (Fragebögen, differenziert nach Betroffenen)
- Stufe 2: Mitwirkungsbereitschaft und Betroffenheitsanalyse

Informationsveranstaltung

Start der Beteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen war die Informationsveranstaltung für Eigentümerinnen und Eigentümer am 02. April 2025, bei der die Verfahrensabläufe sowie die Mitwirkungs- und Beteiligungsmöglichkeiten erörtert wurden.

Stufe 1: Datenerhebung

Stufe 1 umfasst die vollständige Erhebung der Eigentums-, Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie die Erhebung und Bewertung des Umfangs der persönlichen Betroffenheit über einen Fragebogen.

Die Erhebung der Besitz- und Nutzungsverhältnisse dient auch als Grundlage der nachfolgenden Einbindung und Anhörung der Pächterinnen und Pächter sowie sonstigen Nutzungsberechtigten. Sobald diese aus der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer bekannt sind, werden sie gleichfalls in die Beteiligung eingebunden.

Stufe 2: Mitwirkungsbereitschaft und Betroffenheitsanalyse

Stufe 2 beinhaltet die Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft zum Verkauf der eingebrachten Grundstücke auf Basis des noch gutachterlich zu bestimmenden Anfangswertes. Darüber hinaus sind auch Alternativen zu einem Verkauf (z.B. städtebauliche Verträge, Grundstückstausch etc.) denkbar, wenn die Maßnahmenziele und deren Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Hofheim auch anderweitig zu erreichen sind.

Zudem erfolgt in der zweiten Stufe der Beteiligung auch die Abfrage, in welchem Maße diejenigen, die die Grundstücke insbesondere durch einen landwirtschaftlichen Betrieb nutzen, aus existenziellen und sonstigen betrieblichen Gesichtspunkten von einer Entwicklungsmaßnahme betroffen wären.

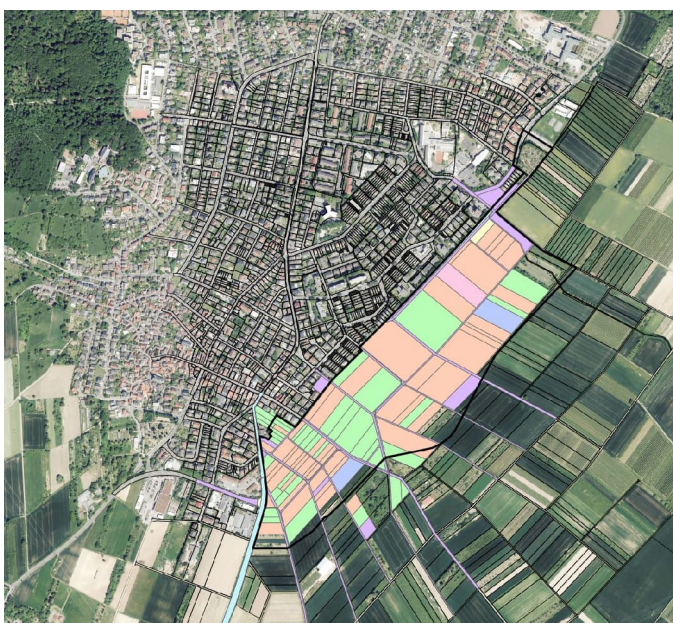
Die weitere Beteiligung erfolgt bedarfsgerecht in weiteren Veranstaltungen und/oder auch in Einzelgesprächen. Die Beteiligung endet mit der Abgabe einer Erklärung zur Mitwirkungsbereitschaft.



Information der Öffentlichkeit

Für die Planung des Gebiets ist die umfassende Beteiligung der städtischen Öffentlichkeit von großer Bedeutung. Im Planungsprozess wird die Frage behandelt, wie ein künftiges Baugebiet aussehen könnte. Der erste Schritt des Planungsprozesses, nämlich der Erstellung des Rahmenplans, erfolgte daher im intensiven Dialog mit interessierten Hofheimerinnen und Hofheimern. Um die Planung zu konkretisieren, ist in einem späteren Schritt ein Verfahren der Bauleitplanung durchzuführen. Zu allen planerischen Fragen erfolgt dann eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit. So werden während der gesamten Entwicklung des Gebietes immer wieder Fragen zu Verkehr und Mobilität, der weiteren Ausgestaltung von Freiräumen, der Architektur und den Wohnformen einzelner Quartiere, energiesparender Bauweise sowie Energieversorgung vertiefend zu behandeln sein.

Davon zu unterscheiden ist die Einbindung der Öffentlichkeit in den Prozess der vorbereitenden Untersuchungen, die sich nicht mit Planungs-, sondern mit Verfahrensfragen beschäftigt. Bei der Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die Position der Betroffenen maßgeblich, eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist gesetzlich nicht vorgesehen. Dennoch soll auch die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen transparent gestaltet werden. Neben der hier zu sehenden Ausstellung wird es regelmäßige Informationen der Öffentlichkeit z.B. über die städtische Website und die Presse geben. Zudem wird regelmäßig im Bau- und Planungsausschuss über den Sachstand berichtet. Die Sitzungen sind öffentlich zugänglich, die Ergebnisse können im Bürgerinformationssystem der Stadt Hofheim am Taunus nachverfolgt werden.



Projektablaufplan

