

KOOPERATIVE WOHNBAULANDENTWICKLUNG IN OFFENBACH AM MAIN

Richtlinie zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten und der Refinanzierung
kommunaler Leistungen

INHALT

INHALT	3
I Anlass und strategische Einbindung in die Stadtentwicklung	5
II Entwicklung von Baugebieten – Außenentwicklung	7
1 Strategie der Wohnbaulandentwicklung in Offenbach	7
2 Gegenstände und Rechtsrahmen des kooperativen Wohnbaulandmodells in der Außenentwicklung	12
3 Verfahren des kooperativen Wohnbaulandmodells zur Außenentwicklung in Offenbach	16
III Vorgehen im Plangebiet Bieber Waldhof West	21
1 Planungsgebiet und städtebauliches Konzept	21
2 Finanzielle Unterstützung der Baugebietsrealisierung im Rahmen des „Großen Frankfurter Bogens“	22
3 Nächste Schritte zur Vorbereitung des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens	23
IV Einzelvorhaben und Städtebauliche Projekte der Innenentwicklung	25
1 Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Klimaanpassung und zur Naherholung	25
2 Sicherung der Betreuung	26
3 Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung / Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen	27
4 Einzelfallregelungen	27
5 Anteilige Kostentragung an der Planung	28
V Abbildungs- und Quellenverzeichnis	29

I ANLASS UND STRATEGISCHE EINBINDUNG IN DIE STADTENTWICKLUNG

Abweichend von den noch bis weit in die 2000er Jahre hinein veröffentlichten offiziellen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main wächst die Einwohnerzahl – und darunter insbesondere die Stadt Offenbach am Main – seit 2009 stetig. Damit müssen Planungsgrundsätze zum Flächenverbrauch für Neubaumaßnahmen und der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung sowie die Schwerpunkte der kommunalen Infrastrukturmaßnahmen, die bis 2010 noch von einer stagnierenden Bevölkerung ausgingen, d. h. vor allem auf Bestandspflege und Sanierung fokussierte, neu ausgerichtet werden.

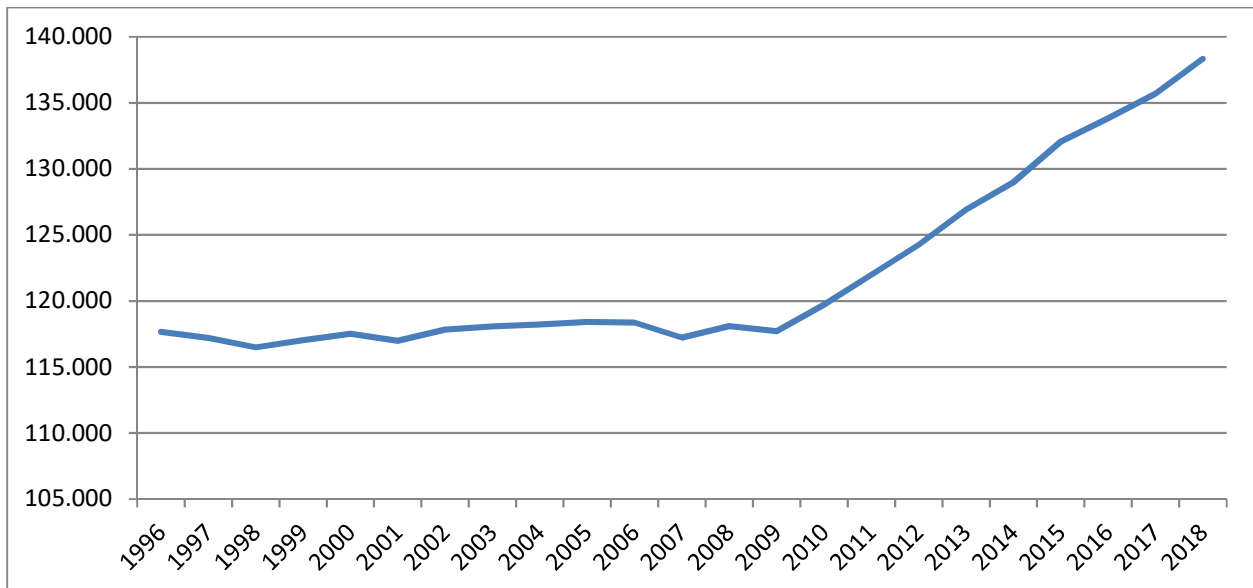


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in Offenbach a. M.; eigene Darstellung auf Grundlage der Einwohnermeldedaten, Quelle: Amt 81 - Statistik und Wahlen

Der „Masterplan Offenbach am Main 2030“ setzt sich eingehend mit der Bewältigung des Wachstums in Offenbach auseinander, indem die Potenziale der baulichen Entwicklung sowohl des Wohnens, als auch des Arbeitens systematisch erfasst, quantifiziert und mit jüngeren Prognosen abgeglichen wurden. Kernaussagen des Masterplans sind:

- Über die kurzfristige Entwicklung der Neubaugebiete Bieber Nord und Bürgel Ost hinaus wird es in Offenbach und der Region weitere wohnbauliche Bedarfe geben, die nicht allein durch Konversionen und Nachverdichtungen im Bestand gedeckt werden können. Hierzu stellt der wirksame Regionale Flächennutzungsplan Wohnbaupotenziale dar, die sukzessive Baurecht erhalten sollen. Voraussichtlich noch darüber hinausgehende Bedarfe können mittel- bis langfristig in weiteren Flächen, die der Masterplan aufzeigt, abgebildet werden. Vor ihrer Aktivierung sind die Trends zu beobachten und muss ggf. nachgesteuert werden.
- Konversions- und Nachverdichtungspotenziale sind unter Sicherung städtebaulicher Mindestqualitäten weiterhin zu aktivieren bzw. positiv zu begleiten.
- Zur Stärkung der Wohnfunktion ist die Freiraumqualität Offenbachs insbesondere hinsichtlich der wohnortnahen Erholung durch öffentliches Grün aufzuwerten und hohes Augenmerk auf die städtebaulichen Qualitäten zu legen.

Zwischenzeitlich wurde das Neuaufstellungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP 2020) eingeleitet. Zentrales Ziel ist die Ausweitung der regionalen Wohnbauflächenpotenziale.

Aufgrund der andauernden Niedrigzinspolitik hat sich der Wohnungsbau zu einem begehrten Anlagensegment entwickelt. Damit einhergehend haben die Wohnbauförderdarlehen an Attraktivität verloren, so dass sich die Bautätigkeit heute schwerpunktmäßig im frei finanzierten Wohnungsbau bewegt. Im Zusammenspiel mit der starken Wohnraumnachfrage durch die anhaltende Zuwanderung steigen die Wohnungsmieten kontinuierlich, so dass die Kommunen zur Sicherung der Wohnraumversorgung für den gesamten Querschnitt der Bevölkerung zunehmend Quoten geförderter Wohnungen von den Investoren fordern. Offenbach hat diesen Weg bereits 2011 mit dem Beschluss über wohnungspolitische Leitlinien eingeschlagen und war damit einer der Vorreiter in der Region. Dennoch übersteigen die aus der Bindung gehenden (älteren) geförderten Wohneinheiten die Schaffung neuer geförderter Wohnungen, so dass die Bestandszahlen im Gesamtbestand noch immer rückläufig sind. Frankfurt nimmt diese Entwicklung bereits zum Anlass, die Förderquote – zumindest bezogen auf die Verpflichtungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft – zu erhöhen und hinsichtlich der Einkommensschwellen der Wohnberechtigten weiter auszuweiten¹. In Offenbach gilt es, die Regelungen der wohnungspolitischen Leitlinien aufgrund der zwischenzeitlich ausdifferenzierteren Förderkulisse des Landes² weiter zu entwickeln und alle Instrumente zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung auszuschöpfen.

Das Bevölkerungswachstum (in den letzten zehn Jahren in Höhe von über 17,5 %³) erfordert verstärkte Investitionen der Stadt beispielsweise in den Ausbau der sozialen und Bildungsinfrastruktur, in Angebotsausweitungen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie in die Schaffung und Qualifizierung öffentlicher Verkehrs- und Freiflächen. Gleichzeitig ist die Stadt aufgrund ihres strukturellen Haushaltsdefizits nicht in der Lage, die erforderlichen Investitionen allein aus eigener Kraft zu stemmen, sondern auch durch die Aufsichtsbehörden ausdrücklich verpflichtet, alle vorhandenen Refinanzierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Diesem Ansinnen wird mit der vorliegenden Richtlinie Rechnung getragen. Sie soll künftig als verbindliche Grundlage für städtebauliche Verträge mit Vorhabenträgern bzw. Eigentümern dienen.

Ziel der Richtlinie ist es, einen Rahmen zur Sicherung der kommunalen Entwicklungsziele und Refinanzierung ihrer Infrastrukturmaßnahmen zu schaffen – sowohl für Einzelvorhaben der Innenentwicklung als auch für die Wohnbaulandentwicklung am Stadtrand. Damit wird der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung „Folgekosten der Infrastruktur“ vom 08.02.2018 umgesetzt.

Zugleich wird Bauinvestoren mit dieser Richtlinie ein hohes Maß an Planungssicherheit für ihre jeweiligen Projektentwicklungen bereitgestellt, da sie den Beschluss „städtebauliche Leitlinien“ vom 22.06.2017 für zahlreiche Qualitätsanforderungen der Stadt an die Investorenplanung in konkrete, kalkulierbare Regelungen herunterbricht und operationalisiert.

¹ Neben den Landesprogrammen im geförderten Wohnungsbau finanziert die Stadt zusätzlich ein eigenes Programm, das Zielgruppen mit mittleren Haushaltseinkommen geförderte Wohnungen zugänglich machen soll.

² Die Wohnbauförderung des Landes wurde zwischenzeitlich um ein Programm ergänzt, das auf die Förderung der Wohnraumversorgung von Haushalten mit mittlerem Einkommen abzielt. Die Einkommensschwellen liegen hier oberhalb der klassischen Wohnbauförderung, jedoch unterhalb des Frankfurter Programms.

³ Quelle: Statistische Publikationen auf der Internetseite der Stadt Offenbach am Main: <https://www.offenbach.de/rat-haus/stadtinfo/offenbach-in-zahlen/statistikveroeffentlichung.php>

II ENTWICKLUNG VON BAUGEBIETEN – AUßENENTWICKLUNG

Der Stadtverordnetenbeschluss „Neues Wohnen“ vom 29.09.2016 formuliert eine Zeitfolge der mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung in Offenbach. Danach sollen für die im RegFNP 2010 dargestellten Baugebiete Bürgel Nord-West und Bieber Waldhof West baldmöglichst Bebauungspläne aufgestellt und ihre Erschließung vorbereitet werden. Ebenfalls mit Priorität soll für das im Masterplan identifizierte Wohnbaupotenzial am südlichen Ortsrand von Bürgel Baurecht geschaffen werden.

Um die durch Planungs- und Erschließungsfortschritte erfolgenden Bodenwertgewinne im Sinne des Beschlusses „Folgekosten der Infrastruktur“ vom 08.02.2018 bestmöglich zur Refinanzierung der Infrastruktur einzusetzen, sind im Vorfeld der Fassung von Aufstellungsbeschlüssen über Bebauungspläne zur Wohnbaulandentwicklung mit den Eigentümern Vereinbarungen auf Grundlage der nachfolgenden Richtlinie zu treffen bzw. – falls einvernehmliche Einigungen nicht zu erzielen sind – städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen einzuleiten.

1 Strategie der Wohnbaulandentwicklung in Offenbach

Die Wohnbaulandpotenziale des „Masterplans Offenbach am Main 2030“ gegenüber dem Beschluss „Neues Wohnen“ reflektierend ergibt sich für die jeweils sehr spezifischen Rahmenbedingungen der Gebiete kurz- bis mittelfristig folgende Planungs- und Maßnahmenfolge.

1.1 Bieber Waldhof West

Die Potenzialfläche „Bieber Waldhof West“ ist vorläufig das größte Wohnbaulandpotenzial der Stadt. Sein Zuschnitt stellt sich im wirksamen RegFNP 2010 und im Masterplan Offenbach am Main 2030 unterschiedlich dar: Auf Antrag der Stadt Offenbach (Beschluss vom 26.11.2009) wurde das Planungsgebiet im Aufstellungsverfahren des RegFNP 2010 reduziert und in der Folge die zurückgenommene „Wohnbaufläche – geplant“ als Weißfläche, also als von der Genehmigung ausgeschlossene Fläche in das Planwerk übernommen, d. h. für dieses Gebiet trifft der RegFNP 2010 derzeit keine planerische Zielaussage. Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 08.11.2012 wurde bei den Plangebern (Regierungspräsidium und Regionalverband) die Umwidmung der Weißfläche in „ökologisch bedeutsame Flächennutzung – Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorranggebiet Natur und Landschaft“ beantragt, die Änderung jedoch aufgrund fehlender Dringlichkeit und angesichts eines dazu erforderlichen Zielabweichungsverfahrens auf das Verfahren zur Neuaufstellung des RegFNP 2020 vertagt.



Abbildung 2: Gegenüberstellung der Planaussagen für Bieber Waldhof West von RegFNP (links) und Masterplan (rechts); Quelle: Regiomap des Regionalverbands (Internet) und Masterplan S. 82

Im Planungsprozess zum Masterplan Offenbach am Main 2030 wurde in Konsequenz der zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen (seit 2009 anhaltend starkes Bevölkerungswachstum, zuvor langjährige Bevölkerungsstagnation) diese Weißfläche - trotz der bekannten ökologischen Hochwertigkeit - wiederum als Wohnbaulandpotenzial benannt.

Die Problematik der unterschiedlichen Flächengrößen und –zuschnitte wirkt sich unmittelbar auf das zu realisierende städtebauliche Konzept und die im Baugebiet vorzuhaltende Infrastruktur aus: In einem verkleinerten Baugebiet gemäß der Darstellung des wirksamen RegFNP lässt sich aus dem zusätzlichen Versorgungsbedarf am Standort lediglich eine Kindertagesstätte ableiten; ein großzügigerer Zuschnitt wäre ggf. auch zur Verortung weiterer Versorgungseinrichtungen wie z. B. einer - langfristig voraussichtlich erforderlich werdenden - zusätzlichen weiterführenden Schule⁴ geeignet.

Im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurden im Sommer 2019 alternative Entwürfe erarbeitet, auf deren Grundlage die politische Entscheidung über den künftigen Flächenzuschnitt im RegFNP 2020 und die Fassung eines Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses zur Realisierungsvorbereitung des Neubaugebiets erfolgen soll.

Als Wettbewerbsaufgabe wurde ein auf rd. 10 ha beschränktes Baugebiet vereinbart, das aufgrund der Dichtevorgabe des Landesentwicklungsplans von mind. 60 Wohneinheiten je Hektar auf die Ansiedlung von ca. 600 Wohneinheiten abzielt. Innerhalb des Quartiers sollen eine bedarfsdeckende Kindertagesstätte eingeplant und ausreichende öffentliche Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen für ein lebendiges Miteinander der Bewohner vorgehalten sowie ein ausgewogener Mix von frei finanziertem, gefördertem und gemeinschaftlichem Wohnungsbau vorbereitet werden. Weiter sind ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept, Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Energieversorgung und eine optimierte Regenwasserbewirtschaftung gefragt. Die künftige Kontur des Baugebiets soll unter weitester Schonung der im Wettbewerbsgebiet vorhandenen hochwertigen ökologischen Strukturen erfolgen. Die Wettbewerbsergebnisse wurden im Herbst 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt, eine Bürgerinitiative steht dem Baugebiet ablehnend gegenüber.

1.2 Bürgel Nord-West

Die Entwicklung des Wohnbaulandpotenzials „Bürgel Nord-West“ stellt sich aufgrund des vorherrschenden Splittereigentums und der prägenden intensiven kleingärtnerischen Nutzung mit starkem Gehölzbesatz sehr anspruchsvoll dar. Zudem liegt das Planungsgebiet laut Hochwasserrisikomanagementplan hinter dem Deich im Überschwemmungsgebiet.

Im Planungsprozess des Stadtteilentwicklungskonzepts Bürgel 2016 (Beschluss der Stadtverordneten vom 09.05.2018) wurde mit den Bürgern herausgearbeitet, dass der Stadtteil zunächst den Bevölkerungszuwachs des derzeit in Erschließung befindlichen Neubaugebiets „Bürgel Ost“ verarbeiten und die Neubürger integrieren muss. Weiter leidet die Wohnqualität im Ortskern bereits heute stark unter dem motorisierten Verkehr, so dass Maßnahmen zur Erhöhung

⁴ Aufgrund der sich weit über das Stadtgebiet erstreckenden Bauverbote gemäß Fluglärmschutzgesetz verfügt Offenbach über keine Gemeinbedarfsvorsorgeflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs und wird bei Erfordernis einer (lärmschutzbedürftigen) weiterführenden Schule auf heutige Außenbereichs-Standorte außerhalb der Lärmschutzzonen angewiesen sein. Bieber Waldhof West gilt – auch aufgrund der stadträumlichen Verteilung weiterführender Schulen – dafür als prädestiniert.

der Verkehrsbelastung - wie z. B. die Neuausweisung des Baugebiets Bürgel Nord-West – grundsätzlich zu bedenken sind.



Abbildung 3: Rahmenplan Bürgel; Quelle: Amt 60: Stadtteilentwicklungskonzept Bürgel, 2018

Derzeit befinden sich benachbart zum Baulandpotenzial „Bürgel Nord-West“ Gewerbebetriebe, deren Betriebsstandorte gemäß Stadtteilentwicklungskonzept in Verbindung mit der Revitalisierung der im Süden von Bürgel gelegenen Brache des ehemaligen Farbwerks überprüft und mit den Betroffenen erörtert werden sollten. Ggf. ergeben sich Umsiedlungswünsche, die als Konversionen unmittelbaren Einfluss auf die wohnbauliche Entwicklung im Nordwesten von Bürgel nehmen können und erst einen deutlich späteren Planungsbeginn zur wohnbaulichen Entwick-

lung von „Bürgel Nord-West“ ermöglichen. In diesem Sinne hat bereits der Masterplan Offenbach am Main 2030 das Baugebiet „Bürgel Nord-West“ als ein langfristiges Entwicklungspotenzial kategorisiert.⁵ Konkrete Planungen für Bürgel Nord-West erfolgen derzeit daher noch nicht.

1.3 Bürgel Süd

Am südlichen Ortsrand von Bürgel erstreckt sich ein kleineres Wohnbaulandpotenzial, das im Zuge des Masterplans Offenbach am Main 2030 benannt und darin gleichfalls als „langfristiges Entwicklungspotenzial“ kategorisiert wurde.

Die Arrondierung des Ortsrands steht planerisch in engem Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung der Brache des ehemaligen Farbwerks weiter südlich: Derzeit ist noch die gesamte Werksfläche im RegFNP 2010 als Gewerbefläche dargestellt. Zwischen Wohnbebauung und Gewerbefläche besteht nur eine sehr geringe räumliche Distanz, die durch weiter heranrückende Wohnbebauung die potenzielle Nutzung der Gewerbeflächen immissionsrechtlich einengt. Die Umsetzbarkeit des für die Werksbrache im Rahmen des Stadtumbaukonzepts entwickelten Planungsziels „Rücknahme von Gewerbeflächen zugunsten einer Erweiterung des Kuhmühltals“, das diese Problematik auflösen soll, ist derzeit nicht absehbar, da das Genehmigungsverfahren zum Altlastensanierungskonzept für die Gewerbebrache noch nicht abgeschlossen ist und daher die Verkleinerung und Umnutzung dieser Gewerbefläche noch nicht verifiziert werden kann.

Weiter stellt die Arrondierungsfläche „Bürgel Süd“ ein Potenzial für eine Gemeinbedarfsvorsorgefläche dar: Aufgrund des § 5 Fluglärmschutzgesetz (FluLärmG) ist die Stadt verpflichtet, Standorte für lärmsensible Einrichtungen wie z. B. Schulen außerhalb der Tagschutzzone 2 des Flughafens Frankfurt auszuweisen. Dies könnte, bei gleichzeitiger Reduzierung potenzieller Wohnbauflächen, in „Bürgel Süd“ planerisch umgesetzt werden. Derzeit sieht der Schulentwicklungsplan in Bürgel zwar (noch) keinen zusätzlichen



Abbildung 4: Auszug aus dem Teilplan Innovationscampus; Quelle: Masterplan, S. 120

Schulstandort vor, jedoch ist die Fläche aufgrund ihrer Lage außerhalb der Lärmschutzzone als Gemeinbedarfsvorsorgefläche von herausragender Bedeutung. Insofern sind zum aktuellen Zeitpunkt die Planungsziele für die Arrondierungsfläche noch nicht hinreichend klar, so dass die Entwicklung dieses Areals verfrüht wäre.

Die Aktivierbarkeit der Fläche scheint mithin greifbarer als die von „Bürgel Nord-West“.

⁵ Masterplan, S. 84

2 Gegenstände und Rechtsrahmen des kooperativen Wohnbaulandmodells in der Außenentwicklung

Die Entwicklung von Baugebieten erfordert

- die Umsetzung von Bauleitplanverfahren zur Herstellung des Planungsrechts,
- bodenordnende Maßnahmen zur Bildung von Baugrundstücken sowie
- die Erschließung der Baugebiete durch Verkehrsanlagen, Versorgungseinrichtungen, ggf. aktiven Lärmschutz und öffentliche Grün- und Freiflächen einschließlich zugeordneter natur- und ggf. artenschutzrechtlicher Eingriffsausgleiche.

Erst nach Abschluss dieser Maßnahmen ist Baurecht gegeben, d. h. können Baugenehmigungen erteilt werden.

Jede dieser Realisierungsstufen geht einher mit Maßnahmenkosten, die üblicherweise durch die Kommune als Vorleistungen erbracht werden, einerseits, und Bodenwertsteigerungen zugunsten der Grundstückseigentümer andererseits. Im Sinne des Beschlusses „Folgekosten der Infrastruktur“ soll mit dieser Richtlinie ein Instrumentarium geschaffen werden, das die Bodenwertgewinne nutzt, um daraus die Herstellung der öffentlichen Anlagen und Einrichtungen in den Neubaugebieten zu refinanzieren.

2.1 Sicherung der städtischen Qualitätsziele im kooperativen Wohnbaulandmodell

Attraktive Neubaugebiete stellen sich ein und erhalten ihre hohe Lebensqualität, wenn sie über ausreichende und wertige öffentliche Flächen verfügen für

- Verkehrsflächen für alle Verkehrsteilnehmer einschließlich kommunikativer Aufenthaltsbereiche,
- Grünflächen und Erholungsräume einschließlich Anlagen für Spiel und vereinsunabhängigen Sport sowie
- Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen

und diese zudem in guter Ausführungsqualität⁶ hergestellt, bedarfsweise weiterentwickelt und dauerhaft erhalten werden.

Eine lebendige Nachbarschaft in einem sozial stabilen Umfeld erfordert Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen. Dies gilt sowohl hinsichtlich vorzuhaltender Gebäudetypen, Wohnungsgrößen und -grundrisse als auch für die Barrierefreiheit und die Kosten des Wohnens.

Baugebietsentwicklungen liegen aufgrund der Notwendigkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen in der Planungshoheit der Kommune. Damit liegt – auch bei evtl. Realisierungen durch private Projektentwickler und Erschließungsträger – der Schlüssel zur Sicherung ausreichender öffentlicher Flächen im Handlungsspielraum der Stadt. Separate Planungsvorgaben in Form von Quoten, Mindestgrößen etc. sind verzichtbar und jeweils ausgehend von den individuellen planerischen Rahmenbedingungen der Baugebiete konzeptionell zu entwickeln. Dabei allerdings schöpft die Stadt Offenbach bislang (noch) nicht alle Regelungsmöglichkeiten, die durch das Baugesetzbuch (BauGB) aufgezeigt sind, aus. § 9 Abs. 1 Nrn. 7 und 8 BauGB legitimieren die Kommunen, in Bebauungsplänen den Anteil des geförderten Wohnungsbaus bzw. die Schaffung von Wohnungen für besondere Zielgruppen festzusetzen. Künftig sollte zur Sicherung der in den „Wohnungspolitischen Leitlinien“ (Beschluss vom 24.02.2011 ff.) formulierten

⁶ Dabei sind die landesrechtlichen Pflichten zur Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten. Hinsichtlich der anzustrebenden Ausführungsqualitäten hat die Stadt Offenbach im Beschluss „Städtebauliche Leitlinien“ vom 22.06.2017 Zielvorstellungen aufgezeigt und zur Grundlage kommunaler Planungen gemacht.

Ziele von diesen Regelungsmöglichkeiten konsequent Gebrauch gemacht werden und Flächen für Konzeptvergaben besonderer Wohnprojekte vorgehalten werden.

In der Regel werden Baugebiete durch die Stadt erschlossen und die Gemeinbedarfseinrichtungen durch die Stadt gebaut. Auch damit sollte die Qualitätssicherung gewährleistet sein. Im Falle der Erschließung von Baugebieten durch private Dritte sind zur Sicherung der baulichen Ausführungsqualitäten etwa für Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen, Schulen etc. als Folgen des Vorhabens vertragliche Vereinbarungen zu schließen. Dies gilt umso mehr, wenn die Stadt nach erstmaliger Herstellung der Anlagen hier anschließend ins Eigentum eintritt. Für entsprechende Fälle sind zum jeweiligen Zeitpunkt der baulichen Maßnahme Qualitätsstandards zu definieren und zu vereinbaren. Diese können sich auch auf Aspekte der Energieversorgung, Regenwasserbewirtschaftung etc. in den Neubauquartieren erstrecken. Entsprechende Verfahren zur Qualitätssicherung sind in Offenbach bereits erprobt, rufen häufig jedoch erhebliche Nachsteuerungsbedarfe auf.

2.2 Bodenwertsteigerungen

Auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte (BRW) 2018 wurden in Abhängigkeit der jeweiligen Vorarbeiten zur Baureife von Baugebieten ff. Bodenwerte ermittelt⁷:

- a) **Außenbereichsgrundstücke**, die noch als „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ oder als „sonstige Flächen“, z. B. Kleingärten, kategorisiert werden und somit keinerlei Baulandqualität im Sinne der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) aufweisen. Hierzu zählen z. B. die im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als „Wohnbauflächen geplant“ dargestellten Wohnungsbaupotenziale in Rumpenheim West oder Bürgel/Alicestraße. Ihr Bodenwert wird mit 5,00 € bis 20,00 € (BRW 2020: 25,00 €) bemessen.
- b) Dem gegenüber stehen Grundstücke, die als **Bauerwartungsland Typ 1** bezeichnet werden können. Zu diesen Flächen gibt es eine politische Zielaussage, perspektivisch als Wohnbauland entwickelt werden zu sollen. Hierzu zählen Grundstücke in Bürgel Nordwest und Bieber Waldhof Nordwest, die im RegFNP als „Wohnbaufläche geplant“ dargestellt und mit einem Bodenwert von 40,00 €/qm (BRW 2020: unverändert) beziffert sind.
- c) Als **Bauerwartungsland Typ 2** hingegen gelten Baugebiete, die in einem laufenden Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans begriffen sind. In Offenbach war hierunter in der Bodenrichtwertkarte von 2016 noch das Baugebiet „Waldheim Süd – nördlicher Teil“ subsummiert und mit einem Bodenwert von 150,00 €/qm bewertet, da es seinerzeit noch nicht als Satzung beschlossen war. Aktuell ist in Offenbach kein Baugebiet diesem Planungsstand zuzuordnen.
- d) Grundstücke in Planungsgebieten, deren Bebauungspläne bereits rechtsverbindlich sind und die bereits im Zuge der Bodenordnung in Baugrundstücke ausparzelliert wurden, gelten als **erschließungsbeitragspflichtiges Bauland**. In Offenbach zählten hierzu in der BRW 2018 noch die Baugebiete „Bieber Nord“ und „Bürgel Ost“, die – je nach Art

⁷ Zwischenzeitlich liegt bereits die Bodenrichtwertkarte (BRW) 2020 vor. Nach dieser entfallen aufgrund des Planungs- und Realisierungsfortschritts verschiedene der zu beschreibenden Wertsteigerungssprünge, so dass hier weiterhin die Werte der BRW 2018 wiedergegeben werden. Die für die benannten Gebiete gemäß BRW 2020 neuen Werte sind in Klammern angegeben; sie gehören zwischenzeitlich tw. anderen Typen an.

der Bebaubarkeit - mit einem Grundstückswert von 360,00 €/qm bis 580,00 €/qm beziffert wurden (BRW 2020: beide zwischenzeitlich erschließungsbeitragsfreies Bauland), in der BRW 2020 gibt es in Offenbach kein Wohnbaugebiet dieses Typs.

- e) Im **erschließungsbeitragsfreien Bauland** wurden die Erschließungsarbeiten bereits realisiert. In entsprechenden voll erschlossenen Baugebieten liegen die Voraussetzungen zur Genehmigung von Bauvorhaben vor. In Offenbach zählen hierzu das Baugebiet „Waldheim Süd“, aber auch kleinere Vorhaben, wie etwa die Konversion des ehem. MATO-Geländes etc., das vom Gutachterausschuss mit 410,00 €/qm bewertet wurde.

Die tatsächlich am Markt erzielbaren Preise bilden sich unabhängig dieser Kategorien. Die in der Bodenrichtwertkarte abgebildeten und hier zitierten Werte werden vom Gutachterausschuss, einem unabhängigen Gremium vereidigter Sachverständiger, in einem wiederkehrenden zweijährigen Turnus im Rückblick auf die Gesamtheit der zuletzt geschlossenen Kaufverträge ermittelt und sind damit nie tagesaktuell.

2.3 (Re-) Finanzierung der kommunalen Baugebietsentwicklung

Den Sprüngen der Bodenwerte stehen kostenträchtige Leistungen gegenüber, die nach dieser Richtlinie durch die Stadt erbracht werden. Sie können auf Rechtsgrundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) umgelegt bzw. wie folgt refinanziert werden:

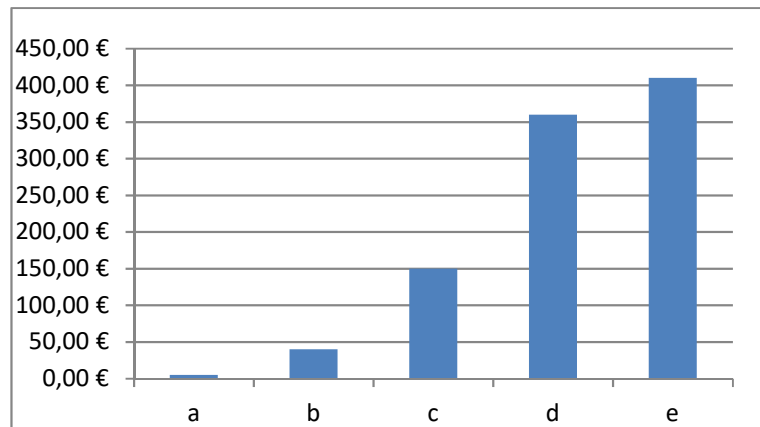


Abbildung 6: Bodenrichtwerte nach jeweiliger (Bau-) Landqualität; eigene Darstellung; Quelle: Bodenrichtwertkarte 2018; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach a.M.

2.3.1 Wertsteigerung von Außenbereichsgrundstücken zu Bauerwartungsland (s. o.: a → c)

Die Wertsteigerung in Bauerwartungsland ergibt sich durch die kommunale Planung. Im ersten Sprung durch die eindeutige Willenserklärung der Stadt zur Entwicklung eines Baugebiets etwa durch Fassung eines Grundsatz⁸- oder Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses, im zweiten Schritt durch die Erarbeitung des Bebauungsplans.

Gemäß § 11 BauGB ist die Stadt zum Abschluss städtebaulicher Verträge legitimiert, die „die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind“⁹ regeln. Hierunter können subsummiert werden:

⁸ In diesem Sinne ist u. U. bereits der Beschluss „Neues Wohnen“ zu verstehen. Er beinhaltet klare politische Willenserklärungen, die jedoch noch keinen formalen Charakter haben. Anders zu werten sind Darstellungen von „Wohnbauflächen – geplant“ im RegFNP. Die Rechtsprechung besagt, dass die Umkehr entsprechender Zielaussagen in der Flächennutzungsplanung (von „Wohnbaufläche - geplant“ z. B. in „landwirtschaftliche Fläche“) keinen Planungsschaden auslöst, so dass die Zielaussage „Wohnbaufläche - geplant“ analog ihrerseits auch keine Bodenwertsteigerung zur Folge haben kann.

⁹ Zitat aus § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

- Alle erforderlichen Planungs- und Gutachtenkosten.
- Grundstücksbereitstellung, Planungs- und Baukosten der aus dem Gebiet abzuleitenden Infrastruktureinrichtungen, die über die vom Erschließungsbeitragsrecht erfassten Anlagen hinausgehen; hierzu zählen insbesondere Kindertagesstätten und Grundschulen.

In der Vergangenheit hat die Stadt Offenbach von diesen Refinanzierungsmöglichkeiten bei der Baugebietsentwicklung (noch) keinen Gebrauch gemacht. Angesichts der anhaltend schlechten Finanzlage der Stadt ist hier eine Neupositionierung erforderlich und sind die gesetzlich gewährten Möglichkeiten künftig voll auszuschöpfen.

Sollten entsprechende vertragliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern nicht durchsetzbar sein (so z. B. in der Vergangenheit im Fall der angestrebten Erschließung von Bieber Nord und Bürgel Ost durch die städtische Gesellschaft EEG), kann die Stadt bei anhaltend dringendem Baulandbedarf zur Sicherung der Baugebietsentwicklung die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff. BauGB begründen (vgl. Kap. II.3).

2.3.2 Wertsteigerung zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland (s. o.: c → d)

Diese Bodenwertsteigerung wird durch die Schaffung des Planungsrechts (Inkraftsetzung des Bebauungsplans) und Umlegung nach § 45 ff. BauGB ausgelöst. Das Bodenordnungsverfahren führt gemäß den planerischen Aussagen und Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zur Ausparzellierung von Grundstücken. Grundstücke, die künftig öffentlichen Nutzungen zugänglich sein sollen, werden dabei unentgeltlich „ausgeschieden“, die verbleibenden wirtschaftlich nutzbaren Grundstücke werden anschließend den Eigentümern proportional neu zugeordnet:

„Aus der Umlegungsmasse sind vorweg die Flächen auszuscheiden und der Gemeinde [...] zuzuteilen, die nach dem Bebauungsplan festgesetzt sind [...] als

- 1. örtliche Verkehrsflächen für Straßen, Wege einschließlich Fuß- und Wohnwege und für Plätze [...],*
- 2. Flächen für Parkplätze, Grünanlagen einschließlich Kinderspielplätze und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [...] sowie für Regenklär- und Regenüberlaufbecken, wenn die Flächen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen.*

Zu den vorweg auszuscheidenden Flächen gehören auch die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 für die in Satz 1 genannten Anlagen. Grünflächen nach Satz 1 Nummer 2 können auch bauflächenbedingte Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 umfassen.“¹⁰

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik fließt Anlagekapital seit mehreren Jahren in hohem Maße in den Grunderwerb und hat dort zu (Bodenspekulation und) Preisanstiegen geführt, die den kommunalen Erwerb von Flächen zu marktüblichen Preisen nahezu unmöglich macht. Vor diesem Hintergrund stellt die Umlegung ein wichtiges Instrument zur Sicherung der kommunalen Flächenverfügbarkeit dar. Es wird regelmäßig eingesetzt, nur in begründeten Einzelfällen wurden in der Vergangenheit andere Instrumente der Bodenordnung herangezogen; zur Realisierung größerer Baugebiete mit einer Vielzahl an Eigentümern ist die Umlegung unverzichtbar. Der aus der Umlegung hervorgehende Bodenwertgewinn wird mit dem Flächenabzug für öffentliche Flächen und der Übertragung dieser Flächen an die Stadt sowie der Entrichtung des Umlegungsvorteils an die Stadt in Geld abgegolten.

¹⁰ Zitat aus § 55 Abs. 2 BauGB

2.3.3 Wertsteigerung zu erschließungsbeitragsfreiem Bauland (s. o.: d → e)

Die Wertsteigerung zum erschließungsbeitragsfreien Bauland erfolgt durch den Bau der Erschließungsanlagen. Zu diesen zählen Straßen, Wege und Plätze sowie Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Spätestens mit Bau der Erschließungsanlagen entsteht zugleich die Notwendigkeit zur Durchführung der planungsrechtlich zugeordneten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB. Mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen besteht Baurecht. Damit ist die Kommune befähigt, von den Grundstückseigentümern Beiträge zur Refinanzierung des Erschließungs- und des naturschutzfachlichen Ausgleichs zu erheben:

„Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres [...] Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag [...]“. Dabei „[...] tragen [die Gemeinden] mindestens 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.“¹¹ „Die Kosten [für Maßnahmen zum Ausgleich] können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich [...] genutzt werden dürfen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag [...]“¹²

Auf Grundlage dieses Verfahrens wird in Offenbach derzeit die Erschließung der Baugebiete „Bieber Nord“ und „Bürgel Ost“ hergestellt und durch Bescheide an die Eigentümer refinanziert.

3 Verfahren des kooperativen Wohnbaulandmodells zur Außenentwicklung in Offenbach

Das kooperative Wohnbaulandmodell dient der zügigen, zeitlich definierten Entwicklung von Baulandpotenzialen. Es setzt voraus, dass die Schaffung von Wohnbauland erforderlich ist. Das Instrument ist nicht zur – parallel sinnvollen – langfristigen kommunalen Bodenbevorratung geeignet, sondern dient dem Gemeinwohl einer angemessenen Wohnraumversorgung. Damit erfüllt es wesentliche rechtliche Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Baugesetzbuch (BauGB) und ist diesem harten, nicht mehr maßgeblich von Kooperation abhängigen Verfahren zugänglich, sollten vertragliche Regelungen auf Widerstand stoßen. Entsprechend sollte zu Beginn des kooperativen Verfahrens den Grundstückseigentümern deutlich aufgezeigt werden, dass die Stadt bei Nicht-Einigung durchaus gewillt ist, das Ziel der Wohnbaulandentwicklung ggf. auch außerhalb kooperativer vertraglicher Regelungen weiter zu verfolgen und dementsprechend frühzeitig die Einleitung „Vorbereitender Untersuchungen“ nach § 165 Abs. 4 BauGB beschließen, um unmittelbar danach als Vorzugsvariante die vertraglichen Vereinbarungen mit den Eigentümern zu verhandeln. Dabei belässt der kooperative Realisierungsweg die Möglichkeit dreier alternativer Verfahren.

3.1 Zwischenerwerb durch die Stadt

Eindeutigen Vorzug zur zügigen Entwicklung von Wohnbauland genießt der vollständige Zwischenerwerb des Planungsgebiets durch die Stadt. In diesem Fall gilt es, eine Gesamtrechnung der Baugebietserschließung zu dokumentieren, während das mitunter zeitraubende Verfahren der Umlegung gespart und die komplexen Abrechnungen städtebaulicher Verträge, der Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeträge gebündelt vorgenommen werden können.

¹¹ Zitate aus §§ 127 Abs. 1 und 129 Abs. 1 BauGB

¹² Zitat aus § 135a BauGB

• Mit der kommunalpolitischen Entscheidung über die Entwicklung eines Baugebiets fasst die Stadt gemäß § 165 Abs. 4 BauGB den Beschluss über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Damit sind die Grundstücke im Planungsgebiet der Bodenspekulation entzogen und es besteht die Pflicht der zügigen Entwicklung.

• Die Stadt unterbreitet den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern ein Kaufangebot (zum Verkehrs-/Anfangswert), das den Eigentümer nach Durchführung aller zur Erschließung und infrastrukturellen Ausstattung erforderlichen Maßnahmen verbleibende Bodenwertgewinne überlässt (Besserungsschein) und eine Option zum anteiligen Rückwerb von Bauplätzen beinhalten kann.

• Mit Verfügbarkeit über Grund und Boden beginnt unmittelbar die Aufstellung des Bebauungsplans, im Weiteren die Bodenordnung, Erschließung und Herstellung der sozialen und Bildungsinfrastruktur auf Kosten und in Eigenverantwortung der Stadt (Bei vollständigem Zwischenerwerb durch die Stadt ist ein zeitaufwändiges Umlegungsverfahren verzichtbar). Die Zügigkeit des Verfahrens ist damit gewahrt.

• Mit gegebenem Baurecht nach abgeschlossener Erschließung wird der o. g. Kaufvertrag mit den Voreigentümern abgerechnet.
• Zur Sicherung der zügigen Entwicklung werden alle Bauplätze, auch solche, die den Voreigentümern zurückübertragen werden, mit einer Bauverpflichtung nach § 176 BauGB versehen.

Der Zwischenerwerb durch die Stadt kann freihändig verhandelt oder aber – als Folge des Erlasses einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme – zum gutachterlich ermittelten Anfangswert erworben oder letztlich durch Enteignung realisiert werden. Vorbestimmt und seitens der Stadt nicht frei verhandelbar ist der Grundstückspreis. Dieser bemisst sich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der kommunalen Entscheidung zur Entwicklung des Baugebiets resp. dem Anfangswert einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.


Entscheidende Bedeutung kommt der Ausgestaltung der Kaufverträge zu. Sie sollen die von der Stadt zu erbringenden Maßnahmen beschreiben, einen Zeitpunkt definieren, zu dem die Baugebietsentwicklung abgeschlossen sein und abgerechnet werden soll sowie regeln, ob und wie viele Bauplätze mit welchen Bauverpflichtungen den Voreigentümern zurück übertragen werden oder wie diese sonst von der – nach Abzug der Entwicklungskosten noch verbleibenden – Bodenwertsteigerung partizipieren können.

Diese qualitativen Anforderungen an die Ausgestaltung der Kaufverträge leiten sich aus § 166 Abs. 3 BauGB ab. Sie bilden im Fall der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme den Rahmen, um ggf. Abwendungsvereinbarungen über den kommunalen Zwischenerwerb zu formulieren. Entsprechende Vereinbarungen regeln sachliche Pflichten beider Parteien und Modalitäten der dann fälligen Ausgleichszahlungen an die Stadt.


Plangebietsweise ist die frühzeitige Erarbeitung eines Musterkaufvertrags ratsam. Seine Erstellung wird für das Baugebiet „Bieber Waldhof West“ nach Beschlussfassung dieser Richtlinie an einen externen Dienstleister beauftragt und wird als Grundlage der Kaufverhandlungen dienen.

3.2 Abschluss städtebaulicher Verträge


Die oben kurz erwähnte Abwendungsvereinbarung entspricht inhaltlich i. W. der gegenüber dem kommunalen Zwischenerwerb möglichen Alternative zur Baugebietsentwicklung und –finanzierung mittels städtebaulicher Verträge mit den Grundstückseigentümern. Dabei sind vielfältige Vertragsgegenstände regelbar: Solche, die gemäß Kap. 2.3.1 lediglich Finanzierungsregelungen zur Schaffung von quartiererforderlichen Einrichtungen zum Gegenstand haben, oder die sich auch über sonstige Erschließungsmaßnahmen erstrecken und damit z. B. die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ersetzen können. Allen entsprechenden vertraglichen Regelungen ist gemein, dass der kommunale Zugriff auf künftig öffentliche Grundstücke zur Herstellung der Erschließungsanlagen und -einrichtungen vorab durch ein, mitunter zeitaufwändiges, Umlegungsverfahren hergestellt werden muss.




- Mit der kommunalpolitischen Entscheidung über die Entwicklung eines Baugebiets fasst die Stadt gemäß § 165 Abs. 4 BauGB den Beschluss über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Damit sind die Grundstücke im Planungsgebiet der Bodenspekulation entzogen und es besteht die Pflicht der zügigen Entwicklung.



- Die Stadt schließt mit den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge über deren finanzielle Beteiligung an der Refinanzierung von Maßnahmen zur Baugebietsentwicklung ab. Die Grundstückseigentümer bleiben im Eigentum und erhalten im Zuge der späteren Umlegung anteilig Bauplätze.



- Die Stadt betreibt eigenverantwortlich und auf eigene Kosten Bauleitplanung und Umlegung.
- Mit Verfügbarkeit über die ausparzellierten kommunalen Grundstücke erfolgt die Erschließung und Herstellung der sozialen und Bildungsinfrastruktur sowie die Ausschreibung der geförderten Wohnbauprojekte.



- Mit gegebenem Baurecht nach abgeschlossener Erschließung werden - je nach Vereinbarung - die städtebaulichen Verträge vollzogen, Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge erhoben.

Aus den Erfahrungen einer angedachten privatrechtlichen Erschließung auf Grundlage vertraglicher Einzelregelungen mit den Grundstückseigentümern in Bieber Nord und Bürgel Ost in den 1990er und 2000er Jahren ergibt sich, dass zur Sicherung des Realisierungswegs mittels städtebaulicher Verträge gleichfalls ein Zwangsmittel aufgezeigt und mit einem zeitlichen Rahmen in Aussicht gestellt werden muss, wenn die Bodenwertgewinne zur Refinanzierung der Herstellung von Kindertagesstätten, Grundschulen usw. als von der Planung ausgelöste Folgekosten eingesetzt werden sollen. Auch hier ist dies letztlich nur das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Sollte dieses Instrument nicht zur Anwendung kommen, ist eine gesicherte zeitnahe Baugebietsentwicklung stets gefährdet.

3.3 Entwicklung durch einen Dritten

Die Stadt kann zur Entwicklung von Baugebieten externe Dienstleister beauftragen, wie auch Projektentwickler und/oder Erschließungsgesellschaften eigeninitiativ an die Stadt herantreten können. Im Fall der Beauftragung durch die Stadt ist ein EU-weites Ausschreibungsverfahren voranzustellen, so dass keine Vergabe an „Wunsch-Entwickler“ möglich ist. Außerdem fallen für die übertragenen Leistungen evtl. Honorare an, die – auch aufgrund der privatwirtschaftlich erforderlichen Gewinnmargen – ggf. nicht allein aus den Bodenwertgewinnen der Quartiersentwicklung refinanziert werden können. Dies birgt schwer absehbare Risiken für die Stadt. Ebenfalls mit Risiken behaftet ist die Qualitätssicherung bei einer Baugebietsentwicklung durch Dritte, insbesondere diejenige der baulichen Objekte, aber – je nach delegierter Leistung – auch die der Rechtssicherheit. Insofern kommt den im Vorfeld erforderlichen vertraglichen Regelungen zwischen Stadt und Beauftragtem besondere Bedeutung zu.

Jenseits der vertraglichen Regelungen zwischen Stadt und Beauftragtem muss dieser Dritte im Hintergrund mit den Eigentümern einig werden – sei es im Wege des Grunderwerbs im Sinne von Kap. 3.1 oder vertraglicher Vereinbarungen zur Kostenübernahme im Sinne von Kap. 3.2. Somit ist dieser Realisierungsweg nicht zwingend geeignet, eine zügige Baulandentwicklung zu sichern, kann die Stadt jedoch hinsichtlich der erforderlichen Vorfinanzierung der Baugebietsentwicklung entlasten.

Die Übertragung der Baugebietsentwicklung an eine städtische Gesellschaft ist vergaberechtlich zulässig und kann die skizzierten Risiken der Entwicklung durch einen Dritten hinsichtlich der Qualitätssicherung minimieren. Andererseits resultiert keine finanzielle Entlastung der Stadt, da die Mittel lediglich an anderer Stelle vorgehalten werden müssen.

Hinsichtlich der Beschleunigung der zeitlichen Abläufe zur Realisierung von Baugebieten verfügen städtische Gesellschaften nicht über ein baurechtliches Instrumentarium. Insbesondere das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist eine hoheitliche Aufgabe. Jedoch kann die Stadt im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme städtische Gesellschaften mit der Erbringung von Dienstleistungen für die Stadt beauftragen.

Mit der „Bauland-Offensive“ hat das Land Hessen ein Instrument geschaffen und die Nassauische Heimstätte ermächtigt, Kommunen bei der Wohnbaulandentwicklung zu unterstützen. Dabei ermöglicht sie (in „Stufe 2“), die Kommunen von der Finanzierung der Gebietsentwicklung (Planung, Bodenordnung und Erschließung einschließlich naturschutzrechtlicher Maßnahmen) freizustellen. Voraussetzung ist ein Bewerbungsverfahren und die Lage des Planungsgebiets in einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Übertragung der Baugebietsentwicklung an die Bauland-Offensive Hessen ist nicht ausschreibungspflichtig. Da das Instrument noch neu ist, liegen bisher noch keine Erfahrungen vor, ob und wie zügig die Realisierung mittels „Bauland-Offensive“ erfolgreich ist.

3.4 Fazit

Zur zügigen Entwicklung von Baugebieten ist bei derzeitigem hohem Nachfragedruck in Offenbach die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme das vorrangig heranzuziehende Instrument und erster Schritt.

Im Zuge dieser Untersuchungen werden mit den Grundstückseigentümern einvernehmliche Lösungswege zum kommunalen Zwischenerwerb oder mittels städtebaulicher Verträge zur konstruktiven Begleitung des Bodenordnungsverfahrens und anteiligen Kostentragung im Sinne des § 11 BauGB gesucht. Vorzug genießt dabei der kommunale Zwischenerwerb, da damit das Verfahren beschleunigt werden kann. Sollte sich dieser kooperative Weg als nicht zielführend erweisen, ist die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch Beschluss als Satzung gemäß § 165 Abs. 6 BauGB begründet. Dies würde in den konkreten Einzelfällen ausbleibender vertraglicher Einigungen mit den Grundstückseigentümern letztlich sogar die Einleitung von Enteignungsverfahren ermöglichen.

Die Baugebietsentwicklung durch Dritte weist hinsichtlich der Verfahrensdauer und der erforderlichen Aufwände der Stadt zur Qualitätssicherung Unwägbarkeiten auf, allerdings kann dabei auf die Vorfinanzierung durch die Stadt verzichtet werden.

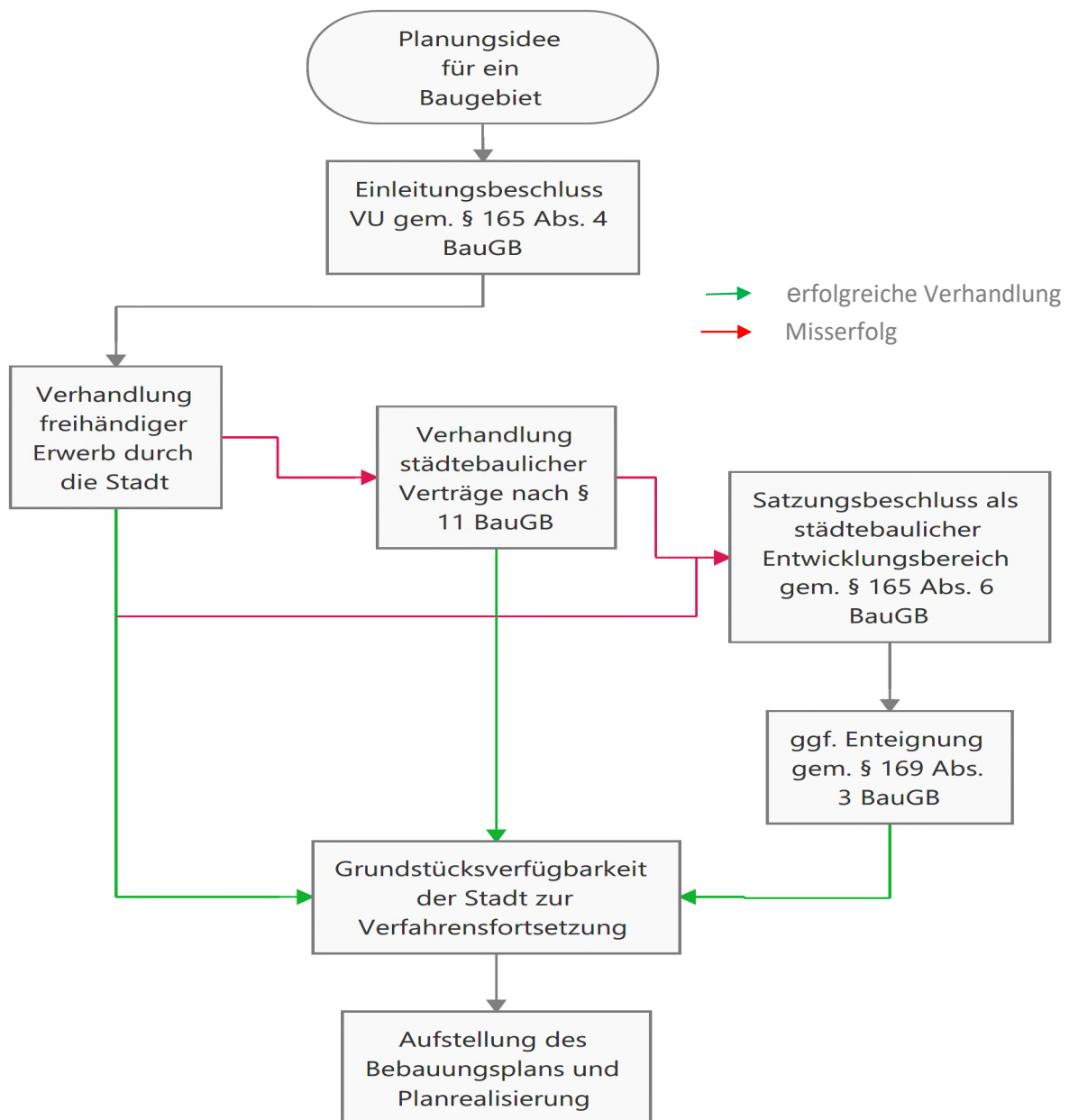


Abbildung 7: Schaubild Verfügbarmachung des Plangebiets für die kommunale Entwicklung; eigene Darstellung

Zwingende Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist, dass die Stadt die finanziellen Mittel zur Durchführung der Maßnahme im Haushalt (Grundenerwerb, Planungskosten und Erschließungsmaßnahmen einschließlich umweltrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen) eingestellt hat und damit tatsächlich auch zügig nach Beschlussfassung handlungsfähig ist. Andernfalls ist die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht zulässig. Die gesetzlich geforderte Zügigkeit des Verfahrens erfordert zudem ausreichende Personalressourcen bei den verantwortlichen Stellen in der Verwaltung.

Grundsätzlich kann gegen die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Klageweg beschritten werden und sich damit das Verfahren verzögern. Um diese Unwägbarkeit auszuschließen bzw. zu minimieren, ist die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als prioritäre Maßnahme im Arbeitsprogramm der betroffenen Organisationseinheiten zu werten und muss kontinuierlich mit hoher Qualität fachlich begleitet werden. Ergänzend ist externe juristische Unterstützung ratsam, ebenso wie die Notwendigkeit zahlreicher Fachgutachten entsteht. Hierfür müssen ausreichende Personal- und Finanzressourcen bereitstehen.

III VORGEHEN IM PLANGEBIET BIEBER WALDHOF WEST

Derzeit befinden sich in Offenbach die Baugebiete Bieber Nord und Bürgel Ost in der Realisierung und können damit – neben der anhaltend starken Innenentwicklung Offenbachs – die starke Wohnraumnachfrage der nächsten Jahre auffangen. Gemäß Beschluss „Neues Wohnen“ wird parallel die Entwicklung des Baugebiets Bieber Waldhof West vorbereitet. Die planerische Vorbereitung weiterer Baugebiete folgt anschließend sukzessive nach Bedarfsentwicklung.

1 Planungsgebiet und städtebauliches Konzept

Der städtebaulich-freiraumplanerische Ideenwettbewerb wurde 2019 abgeschlossen. Gemäß politischer Vorgabe in der Wettbewerbsauslobung waren im Planungsgebiet Baukörper zur Realisierung von 600 Wohneinheiten anzuordnen, die sich unter Schonung schützenswerter Freiraumstrukturen und Ermöglichung überschaubarer Nachbarschaften hinsichtlich Höhe, Dichte und Bautypologie angemessen an die vorhandenen Siedlungsränder von Bieber und Waldhof anschmiegen.



Abbildung 8: 1. Preis des städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs Bieber Waldhof West 2019; Quelle: Rheinflügel Severin

Im Planungsgebiet sind neben Straßen, Wegen und Plätzen auch öffentliche Grünflächen und eine Kindertagesstätte vorgesehen. Zudem wurden kostengünstige Grundstücke ausgewiesen, die geförderten Mietwohnungsbau und die Konzeptvergabe von Bauplätzen an Baugruppen, Genossenschaften etc. zur Realisierung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte ermöglichen. Diese Maßnahmen zur Sicherung einer gemischten und damit stabilen Sozialstruktur sollen gemäß kooperativem Wohnbaulandmodell aus den Bodenwertsteigerungen finanziert werden. Daher

ist vor Eintritt in die Bauleitplanung, die bereits zu ersten Wertsteigerungen führt, das Realisierungsmodell für Bieber Waldhof West verbindlich festzulegen und sind im ersten Schritt Vorberreitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB einzuleiten.

In planerischer Vertiefung der Rahmenbedingungen ist parallel zu den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern der prämierte Wettbewerbsentwurf weiter zu entwickeln, sind ergänzende Gutachten einzuholen und Abstimmungen mit externen Trägern öffentlicher Belange vorzunehmen, bis das städtebauliche Konzept als Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs dienen und in das förmliche Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans überführt werden kann. Begleitend sind Informations- und Diskussionsveranstaltungen mit den Bürgern zu planerischen Einzelaspekten des künftigen Baugebiets vorgesehen.

2 Finanzielle Unterstützung der Baugebietsrealisierung im Rahmen des „Großen Frankfurter Bogens“

Zur Minderung der Entwicklungskosten der Wohnbaulandentwicklung in den Wachstumsstädten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main hält das Land Hessen verschiedene Förderprogramme vor, die aktuell unter dem Titel „Großer Frankfurter Bogen“ für die Kommunen im Einzugsbereich von Frankfurt gebündelt, teilweise modifiziert und finanziell aufgestockt wurden. Im Gegenzug wird erwartet, dass nachhaltige Konzepte entwickelt, vergünstigte Baugrundstücke für Konzeptvergaben vorgehalten und auf bezahlbares Wohnen fokussiert wird.

- Förderung städtebaulicher Wettbewerbe und planerischer Dialogverfahren im Rahmen des Landesprogramms „Nachhaltiges Wohnumfeld“:
Die Stadt Offenbach wurde Ende 2018 in das seinerzeit erstmals ausgeschriebene Programm aufgenommen und der städtebaulich-freiraumplanerische Ideenwettbewerb Bieber Waldhof West daraus mit 100.000 € gefördert. In einem weiteren Schritt können aus diesem Förderprogramm Bürgerwerkstätten, Diskussionen und Informationsveranstaltungen, die die Verbesserung der Akzeptanz der Planung anstreben, finanziell unterstützt werden.
- Das Land übernimmt die Kosten der „Machbarkeitsstudien“ („Stufe 1“ oder Wirtschaftlichkeitsuntersuchung) im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen:
Auf Antragstellung der Stadt werden für städtebauliche Konzepte Kennziffern erhoben und daraus von der Nassauischen Heimstätte die Wirtschaftlichkeit der Planung geprüft. Für die Stadt Offenbach werden derzeit entsprechend die Konzepte der ersten beiden Preisträger aus dem städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenwettbewerb analysiert. Kosten entstehen der Kommune nach Unterzeichnung der Partnerschaftsvereinbarung zum „Großen Frankfurter Bogen“ für diese Leistung nicht.
- Die bauliche Realisierung der Neubaugebiete vorbereitend bezuschusst das Land den Grunderwerb für Einrichtungen der Sozialinfrastruktur, Einrichtungen für nachhaltige Mobilitätsinfrastruktur sowie von Grün- und Wasserflächen als auch den Bau dieser Einrichtungen und Anlagen. Hierzu wurde das Programm „Nachhaltiges Wohnumfeld – Investitionen“ aufgelegt. Voraussetzung zur Aufnahme in dieses Programm ist die Durchführung eines Wettbewerbs und das Vorliegen eines Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses. Für Bieber Waldhof West wurde der Wettbewerb erfolgreich abgeschlossen. In gleicher Sitzung der geplanten Beschlussfassung über das kooperative Wohnbaulandmodell und der Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB soll

auch die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen werden (siehe Kap. III.2).

- In der Bauphase des Baugebiets übernimmt das Land schließlich bei Projekten der sozialen Mietraumförderung den verpflichtenden zehnpromzentigen Finanzierungsanteil der Kommunen.

Da der „Große Frankfurter Bogen“ aufgrund der aktuellen Dringlichkeit der Erweiterung der Ausstattung der Region mit bezahlbarem Wohnraum ausgelegt ist, ist nicht bekannt, ob das Programm verstetigt wird und auch künftig noch davon profitiert werden kann.

Daher ist die Unterzeichnung der Partnerschaftsvereinbarung zum „Großen Frankfurter Bogen“ vorsorglich bereits erfolgt und die Beantragung um Aufnahme in das Förderprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld“ (Antragsfrist 20.06.2020) kurzfristig anzustreben.

Konkrete Förderzusagen des Landes führen zu Kostensenkungen der kommunalen Maßnahmen der Baugebietsentwicklung. Dies dürfte sich in den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern positiv auswirken, da höhere Bodenwertsteigerungen die Folge sind, an denen sie partizipieren sollen (vgl. II.3.1).

3 Nächste Schritte zur Vorbereitung des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens

Für die weitere Entwicklung des Baugebiets Bieber Waldhof West ergeben sich nach grundsätzlicher Zustimmung der politischen Gremien zum Konzept des Preisträgers des städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs folgende nächste Schritte:

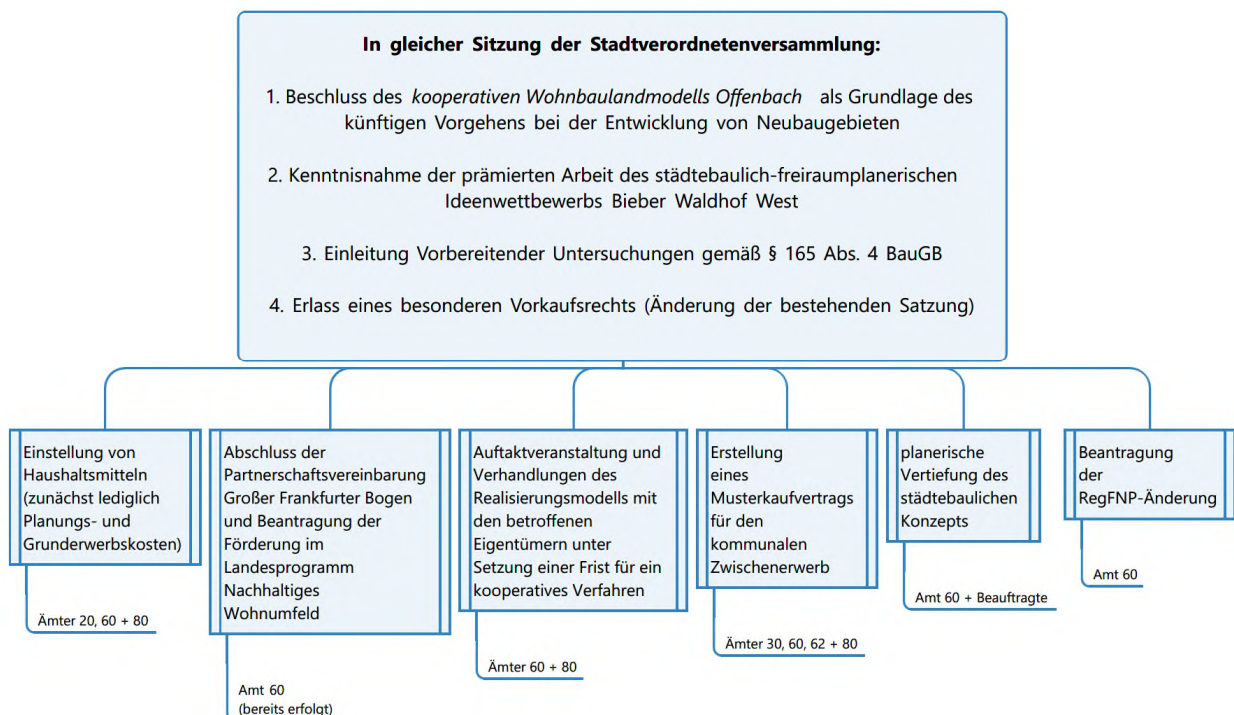


Abbildung 9: Nächste Schritte der Baugebietsentwicklung Bieber Waldhof West; eigene Darstellung

Entscheidende Bedeutung zur Internalisierung aller Bodenwertsteigerungen in der Baugebietsrealisierung und Verfahrensbeschleunigung kommt der gleichzeitigen Beschlussfassung zum Prozessauftakt zu.

Anzustreben sind im Jahr 2020 die Führung der Verhandlungen mit den Eigentümern, die Fördermittelakquise, die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts und die Gutachtenerstellung zum künftigen Umweltbericht des Bebauungsplans. Bei erfolgreichem Verlauf könnte auf dieser Grundlage im Jahr 2021 das förmliche Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans erfolgen, andernfalls wäre 2021 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu beschließen, bevor das Bebauungsplanverfahren voranschreitet.

IV EINZELVORHABEN UND STÄDTEBAULICHE PROJEKTE DER INNENENTWICKLUNG

In städtebaulichen Projekten der Innenentwicklung ist es bereits eingeführte Praxis, bei der Veräußerung städtischer Grundstücke oder mittels städtebaulicher Verträge planungsspezifische Qualitätsanforderungen der Stadt Offenbach an die Investoren zu übertragen und diese z. B. zur Herstellung von Kindertagesstätten, Grünflächen oder besonderen Parkieranlagen, Fassadengestaltungen, Mobilitätskonzepten etc. zu verpflichten.

Bei Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB zulässig sind, fehlt die Rechtsgrundlage für Forderungen der Stadt – sie werden mit keinen zusätzlichen städtebaulichen Maßnahmen, die seitens des Investors herzustellen und zu finanzieren sind, belegt. Für Bauvorhaben, die eine regulär nach § 34 BauGB zulässige bauliche Nutzung des Standorts überschreiten, sind im Zuge des Bauprojekts die selbst ausgelösten Versorgungsanlagen und –einrichtungen zu realisieren und zu finanzieren. Für diese gelten in Offenbach nachfolgende Regelungen.

1 Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Klimaanpassung und zur Naherholung

Aufgrund der Bodenpreisentwicklung der vergangenen Jahre ist es der Stadt – insbesondere ohne den Einsatz von Fördermitteln – kaum noch möglich, Flächen für öffentliche Grünflächen oder Gemeinbedarfseinrichtungen zu erwerben. Jedoch steigt die Nachfrage nach diesen Angeboten mit jeder weiteren Nachverdichtung. Gleichzeitig wird das Stadtklima ohne ausreichende Grünflächenausstattung zunehmend belastet und wirken sich die Folgen des Klimawandels aufgrund fehlender Versickerungsmöglichkeiten etc. negativ aus. Als dem Klimabündnis beigetretene Stadt ist Offenbach zudem der Senkung des CO²-Ausstoßes verpflichtet und verfolgt somit die Zielsetzung, Neubauvorhaben in hohen energetischen Standards zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund gilt es im Sinne des Beschlusses „Folgekosten der Infrastruktur“ ein für alle Investoren transparentes Grundgerüst an städtebaulichen Maßnahmen zu definieren, die in ihren Projekten umgesetzt oder durch Zahlungen an die Stadt durch diese erbracht werden.

- Bei Bauvorhaben über 200 Wohneinheiten sind je zusätzlichem Einwohner 5 qm, d. h. mind. 2.000 qm öffentliche Grünfläche, ggf. als Kinderspielplatz, zu schaffen, auszuräumen und nach mit der Stadt abgestimmter Herstellung an die Stadt zu übergeben. Auf die Schaffung öffentlicher Grünflächen angerechnet werden können im Einzelfall
 - o entstehende private Aufenthaltsbereiche wie z. B. Spielplätze oder Pocketparks von mind. 1.000 qm zusammenhängender Fläche, die einen Mindestbesatz an Bäumen erster oder zweiter Ordnung aufweisen und täglich mind. von 9:00 bis 20:00 Uhr frei öffentlich zugänglich sind und direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen
 - oder
 - o täglich von 9:00 bis 20:00 Uhr öffentlich zugängliche intensiv begrünte Dachgärten.
- Bauvorhaben unterhalb dieser Größenordnung sollen sich in angemessener Weise an der Herstellung oder Sanierung öffentlicher Grünflächen in räumlicher Nähe von nicht mehr als 1.000 m beteiligen. Die Angemessenheit ergibt sich aus dem Produkt von o. g. Grünflächenbedarfsschlüssel und dem Bodenwert gemäß Bodenrichtwertkarte (oder

vorliegendem aktuellem Bodenwertgutachten) zuzüglich der Brutto- Herstellungskosten vergleichbarer Referenzprojekte der Stadt der vorausgehenden drei Jahre.

- Grundstücksfreiflächen sind überwiegend als Gartenflächen zu gestalten. Sie müssen zu mindestens 50 % Bodenanschluss zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser aufweisen. Flächen auf Tiefgaragen können hierauf angerechnet werden, sofern die Erdüberdeckung mind. 80 cm beträgt.
- Dachflächen sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm auszuführen und extensiv als Grünflächen zu gestalten. Sie können zusätzlich ggf. durch Solarkollektoren überstellt werden. Bei der Ausbildung von Dachterrassen mit Aufenthaltsfunktion sind die verbleibenden Pflanzflächen intensiv zu begrünen und erfordern dazu eine Substratschicht von mind. 40 cm Höhe. In Einzelfällen kann nach vorheriger Abstimmung mit der Stadtplanung gleichwertigen Konzepten zugestimmt werden.
- Flächig verglaste Fassaden sind nur dann zulässig, wenn sie zu mindestens 50 % als Solarkollektorflächen ausführt werden.
- Bei allen Bauvorhaben ist ein Energiekonzept vorzulegen und der Nachweis zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zu erbringen. Bei nicht-Energieplus-Häusern sind die zur Versorgung vorgesehenen Energieträger zu benennen und ein evtl. noch verbleibender Primärenergieanteil aus fossilen Energieträgern zu begründen.
- Bei allen Vorhaben ist gemäß Stellplatzsatzung ein Stellplatznachweis zu führen, der
 - o nutzerfreundliche (überdachte, ebenerdige und anfahrbare) Fahrradabstellanlagen und
 - o PKW-Stellplätze beinhaltet.

Dabei können bei Vorhaben ab zehn Wohneinheiten nachgewiesene Betriebskonzepte und die Anschaffung von Lastenfahrrädern zur gemeinschaftlichen Nutzung den Nachweis von fünf Fahrrädern ersetzen und je vertraglich nachgewiesenem Car-Sharing-Stellplatz je fünf PKW-Einstellplätze ersetzt werden.

- Bei Bauvorhaben ab 200 Wohneinheiten ist die Vorhaltung eines gemeinschaftlichen elektrisch unterstützen Lastenfahrrads und mindestens zweier elektromobiler Car-Sharing-Fahrzeuge einschließlich der zugehörigen Ladeinfrastruktur nachzuweisen.
- Bei Bauvorhaben ab 200 Wohneinheiten ist die Quartierserschließung auf eine Förderung der Nahmobilität (Fuß- und Radverkehr) auszurichten, indem kurze, barrierefreie und attraktive Wege zu den umliegenden öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen geschaffen werden.

Unter gleicher Zielsetzung ist aufzuzeigen, ob bzw. welche Versorgungseinrichtungen für das Quartier in der Erdgeschosszone des Bauvorhabens integriert werden können.

2 Sicherung der Kinderbetreuung

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ist durch den Vorhabenträger zu decken. Der Bedarf erstreckt sich über Einrichtungen der gesetzlich erforderlichen U3-Plätze, Ü3-Kindergarten- und Hortplätze sowie Grundschulen. Er ist gemeinsam mit den städtischen Fachämtern festzulegen. Die Bedarfsdeckung kann

- durch Herstellung entsprechender Einrichtungen innerhalb des Bauvorhabens,
- die anteilige Finanzierung an der Herstellung einer neuen Einrichtung im räumlichen Umgriff von max. 1.000 m oder
- bei ausreichend großem Bauvorhaben als kostenfreie Bereitstellung von Grundstücksflächen zum kommunalen Eigenbau auf eigenständigem Grundstück

erfolgen.

Im ersten Fall sind die Einrichtungen der Stadt für eine Dauer von 20 Jahren unter Abrechnung der anfallenden gesetzlich anzurechnenden Nebenkosten mietfrei zur Verfügung zu stellen. Bündelungen der Bedarfe aus verschiedenen nah zueinander gelegenen Bauvorhaben sind im Hinblick auf die Umsetzung funktionierender Kinderbetreuungskonzepte anzustreben.

Die Quantitäten des Bedarfs errechnen sich aus den Jahrgangskohorten (je 1 % der Gesamtbevölkerung) und ihren spezifischen gesetzlichen Versorgungsgraden. Dabei wird die Gesamtbevölkerung des Bauvorhabens als Produkt der Anzahl der im Vorhaben geplanten Wohneinheiten und der mittleren Haushaltsgröße von 2,1 Einwohner bei innerstädtischen und 3,0 Einwohnern in äußeren Stadtquartieren berechnet.

3 Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung / Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen

Zur Sicherung der Wohnraumversorgung benachteiligter Personengruppen sind auch bei Neubauvorhaben ausreichend viele kostengünstige und barrierefreie Wohnungen zu schaffen. Zum Ausgleich der damit einhergehenden geringeren Renditeerwartungen stehen Fördermittel bereit, die von der Wohnbauförderstelle der Stadt Offenbach am Main vermittelt werden.

- 20 % der Wohnungen sind gemäß Hessischer Bauordnung barrierefrei herzustellen. Davon wiederum sind 10 % rollstuhlgerecht auszuführen. Bei Schaffung der rollstuhlgerechten Wohnungen im geförderten Wohnungsbau können zusätzliche finanzielle Unterstützungen durch Flächenzuschläge zu den förderfähigen Grundrissen genutzt werden.
- Bei Bauvorhaben über 50 Wohneinheiten greifen die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und sind mindestens 30 % geförderte Wohnungen zu schaffen. Wohnungsmix und Aufteilung auf evtl. alternative Förderprogramme erfolgen in Abstimmung mit der kommunalen Wohnbauförderung.
- Bei Bauvorhaben über 100 Wohneinheiten können auf 50 % der herzustellenden Förderwohnungen Baufelder für gemeinschaftliche Wohnprojekte angerechnet werden, die kostenvergünstigt z. B. in Erbpacht, mindestens jedoch 15 % unter dem marktüblichen Bodenpreis an Baugruppen, Genossenschaften u. ä. vergeben werden. Merkmal eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts ist, dass neben den Erschließungsanlagen und sonstigen Funktionsräumen (Waschküchen, Trockenräume, Fahrradabstellanlagen etc.) innerhalb des gemeinschaftlichen Bauvorhabens
 - o kommunikative Orte mit Aufenthaltsfunktion vorgehalten werden und ggf.
 - o eine gemeinschaftlich nicht kommerziell bewirtschaftete Gästewohnung integriert ist.

4 Einzelfallregelungen

Innerhalb der für die hier beschriebenen städtebaulichen Projekte der Innenentwicklung erforderlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ergeben sich – über die vorgenannten standardisierten Anforderungen der Stadt Offenbach an eine zukunftsfähige Wohnumfeldgestaltung und bedarfsorientierte Projektentwicklung hinaus – aus den jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen einzelfallbezogen weitere Regelungserfordernisse, die hier nicht antizipiert werden können. Sie werden, wie alle Vereinbarungen zwischen Stadt und Vorhabenträger zur Sicherung der Umsetzung des Bauvorhabens, in städtebaulichen Verträgen festgelegt.

5 Anteilige Kostentragung an der Planung

Im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs erhebt die Stadt Offenbach für die Erarbeitung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und den zugehörigen städtebaulichen Verträgen eine Verwaltungskostenpauschale. Diese wird bei Beantragung der Einleitung eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens, ggf. auch im Rahmen eines städtebaulichen Vorvertrags, vom Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement i. V. m. dem Vermessungsamt ermittelt.

V ABBILDUNGS- UND QUELLENVERZEICHNIS

	Seite
Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in Offenbach a. M.; eigene Darstellung auf Grundlage der Einwohnermeldedaten, Quelle: Amt 81 - Statistik und Wahlen	5
Abbildung 2: Gegenüberstellung der Planaussagen für Bieber Waldhof West von RegFNP (links) und Masterplan (rechts); Quelle: Regiomap des Regionalverbands (Abruf 30.07.2019, 16:28 h) und Masterplan S. 82.....	7
Abbildung 3: Rahmenplan Bürgel; Quelle: Amt 60: Stadtteilentwicklungskonzept Bürgel, 2018 (Beschluss vom 09.05.2018).....	9
Abbildung 4: Auszug aus dem Teilplan Innovationscampus; Quelle: Masterplan, S. 120	10
Abbildung 5: Wohnbaulandpotenzial zur Arrondierung von Waldheim Süd; eigene Darstellung auf Grundlage des HessenViewers; Abruf 30.07.2019, 14:19 h.....	11
Abbildung 6: Bodenrichtwerte nach jeweiliger (Bau-) Landqualität; eigene Darstellung; Quelle: Bodenrichtwertkarte 2018; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach a.M.	14
Abbildung 7: Schaubild Verfügbarmachung des Plangebiets für die kommunale Entwicklung; eigene Darstellung	20
Abbildung 8: 1. Preis des städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs Bieber Waldhof West 2019; Quelle: Rheinflügel Severin...	21
Abbildung 9: Nächste Schritte der Baugebietsentwicklung Bieber Waldhof West; eigene Darstellung	23

Weitere Quellen:

- Baugesetzbuch (BauGB); hier in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Masterplan Offenbach am Main: 2030; AS&P im Auftrag der Stadt Offenbach am Main, o.O., Dezember 2015.