

Quelle: pio.offenbach.de  
Abgerufen am 10.10.2023

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung  
der Stadtverordnetenversammlung am 09. September 2021

### TOP 29

Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur zügigen Wohnbaulandentwicklung im Planungsbereich „Bieber Waldhof West“

hier: Beschluss über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen

Antrag Magistratsvorlage Nr. 2021-258 (Dez. IV, Amt 60 und 62) vom 25.08.2021,  
2021-26/DS-I(A)0094

Vor Aufruf des TOP 29 verlassen Herr Stv. Jonas Heberer (CDU) sowie Frau Stv. Christel Reichenbach (CDU) den Stadtverordnetensitzungssaal. Die Abstimmung erfolgt über TO II.

### **Beschlusslage:**

Die Stadtverordnetenversammlung **beschließt** mit Stimmenmehrheit gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, DIE LINKE., FREIE WÄHLER und Ofa wie folgt:

1. Zur Umsetzung der Zielaussagen der Grundsatzbeschlüsse 2016-21/DS-I(A)0068 „Neues Wohnen“ vom 29.09.2016 und 2016-21/DS-I(A)0823 „Kooperative Wohnbaulandentwicklung in Offenbach am Main und wohnbauliche Entwicklung von Bieber Waldhof West“ vom 27.08.2020 sind für das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet „Bieber Waldhof West“ vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zwecks Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs durchzuführen. Diese vorbereitenden Untersuchungen sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu gewinnen. Der Bereich, für den die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt werden sollen, ist in der Anlage 1 dargestellt.
2. Die zur Vorbereitung der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlichen Schritte nach § 165 Abs. 4 i.V.m. §§ 137-141 BauGB sind vom Magistrat durchzuführen. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Einleitung der Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Eigentümer und alle sonstigen zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind gemäß § 138 BauGB verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung des Vorliegens der Festlegungsvoraussetzungen erforderlich ist. Der Schutz personenbezogener Daten ist gewährleistet. Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann gemäß § 208 Satz 2 bis 4 BauGB ein Zwangsgeld angedroht und festgesetzt werden.
3. Für die erforderlichen Mittel für die Beauftragung von externen Gutachtern und Planern sowie für die Bürgerpartizipation und die juristische Begleitung etc. werden entsprechende Produktkonten beim Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement neu eingerichtet. Bis dahin ggf. erforderliche Mittel werden über das im Deckungskreis stehende Produktkonto 09010600.6771000060 „Gutachten, Prüfungen und Ingenieurleistungen“ finanziert und später auf das projektbezogene neue Produktkonto umgebucht.

## **Die Anlage ist Bestandteil des Originalprotokolls.**

Dem Magistrat der Stadt Offenbach am Main

Obenstehenden Beschlussauszug erhalten Sie unter Bezug auf § 66 HGO mit der Bitte um weitere Veranlassung.

Offenbach a. M., den 08.08.2022

Der Vorsteher der Stv.-Versammlung

Dieser Text wurde mit dem "Politischen Informationssystem Offenbach" erstellt. Er dient nur der Information und ist nicht rechtsverbindlich. Etwaige Abweichungen des Layouts gegenüber dem Original sind technisch bedingt und können nicht verhindert werden.

Quelle: pio.offenbach.de  
Abgerufen am 10.10.2023

---

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt  
Offenbach am Main  
2021 - 2026

---

2021-26/DS-I(A)0094

Ausgegeben am 26.08.2021  
Eing. Dat. 26.08.2021

Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur zügigen Wohnbaulandentwicklung im Planungsbereich „Bieber Waldhof West“  
hier: Beschluss über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen  
Antrag Magistratsvorlage Nr. 2021-258 (Dez. IV, Amt 60 und 62) vom 25.08.2021

Der Magistrat beantragt, dass die Stadtverordnetenversammlung wie folgt beschließt:

1. Zur Umsetzung der Zielaussagen der Grundsatzbeschlüsse 2016-21/DS-I(A)0068 „Neues Wohnen“ vom 29.09.2016 und 2016-21/DS-I(A)0823 „Kooperative Wohnbaulandentwicklung in Offenbach am Main und wohnbauliche Entwicklung von Bieber Waldhof West“ vom 27.08.2020 sind für das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet „Bieber Waldhof West“ vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zwecks Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs durchzuführen. Diese vorbereitenden Untersuchungen sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu gewinnen. Der Bereich, für den die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt werden sollen, ist in der Anlage 1 dargestellt.

2. Die zur Vorbereitung der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlichen Schritte nach § 165 Abs. 4 i.V.m. §§ 137-141 BauGB sind vom Magistrat durchzuführen. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Einleitung der Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Eigentümer und alle sonstigen zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind gemäß § 138 BauGB verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung des Vorliegens der Festlegungsvoraussetzungen erforderlich ist. Der Schutz personenbezogener Daten ist gewährleistet. Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann gemäß § 208 Satz 2 bis 4 BauGB ein Zwangsgeld angedroht und festgesetzt werden.

3. Für die erforderlichen Mittel für die Beauftragung von externen Gutachtern und Planern sowie für die Bürgerpartizipation und die juristische Begleitung etc. werden entsprechende Produktkonten beim Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement neu eingerichtet. Bis dahin ggf. erforderliche Mittel werden über das im Deckungskreis stehende Produktkonto 09010600.6771000060 „Gutachten, Prüfungen und Ingenieurleistungen“ finanziert und später auf das projektbezogene neue Produktkonto umgebucht.

### Begründung:

Mit dem Grundsatzbeschluss 2016-21/DS-I(A)0823 vom 27.08.2020 über die kooperative Wohnbaulandentwicklung in Offenbach am Main und wohnbauliche Entwicklung von Bieber Waldhof West wurde der Magistrat in Punkt 3 des Grundsatzbeschlusses bereits mit der Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) beauftragt. Dieser Auftrag wird hiermit umgesetzt. Das vorgesehene Untersuchungsgebiet war als Anlage 3 dem v.g. Grundsatzbeschluss beigefügt.

Das Untersuchungsgebiet besteht aus 2 Teilgebieten und umfasst den Bereich der prämierten Arbeit des Wettbewerbsgebiets des Ideenwettbewerbs „Bieber Waldhof West“ des Jahres 2019. Es befindet sich westlich anschließend an die Bebauungsgrenze des Wohngebiets Bieber Waldhof im Bereich Goldbergstraße, nördlich angrenzend an die Bebauung entlang der Seligenstädter Straße

und im Nordwesten teilweise begrenzt durch die Würzburger Straße. Die Fläche des Gebiets beträgt ca. 15 ha. Die genaue Umgrenzung des zu untersuchenden Gebiets ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Karte. Der Untersuchungsbereich muss nicht identisch sein mit einem künftigen Entwicklungsbereich. Die genaue Umgrenzung eines späteren Entwicklungsbereichs ergibt sich vielmehr aus dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen.

Unter Verweis auf den Beschluss 2016-21/DS-I(A)0613 vom 17.06.2019 über den städtebaulichen Wettbewerb im Förderprogramm „nachhaltiges Wohnumfeld“ sollen kurz die wichtigsten Entwicklungsziele für diesen Bereich skizziert werden.

Der städtebauliche Wettbewerb wurde durch einen Expertenworkshop (13.05.2019) begleitet, der auch über die Umsetzungsmodelle zur zügigen Aktivierung des Baulandpotenzials beriet.

Mit Bieber Nord und Bürgel Ost gehen kurzfristig Baugebiete an den Markt, die für rd. 3.000 Neubürger Wohnraum schaffen werden. Angesichts des hohen Nachfragedrucks in der Region wird mit einer kurzfristigen Entwicklung beider Gebiete gerechnet, so dass voraussichtlich ab ca. 2025 das neue Baugebiet Bieber Waldhof West vorgehalten werden sollte. Entsprechend müssen zügig die Grundlagen zum Bau der Erschließungsanlagen geschaffen und gleichzeitig die Refinanzierung der Baukosten der sozialen und Bildungsinfrastruktur aus planungsbedingten Bodenwertsteigerungen ermöglicht sein. Letzteres ist nur möglich, wenn vor Fassung eines Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses das Umsetzungsmodell verankert wurde.

Hierzu empfahl die Expertenrunde parallel die Einleitung vorbereitender Untersuchungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach § 165 BauGB und die Aufnahme von freihändigen Grunderwerbsverhandlungen mit den Eigentümern auf Grundlage des „Anfangswerts“ der SEM unter anteiliger Partizipation an Bodenwertsteigerungen, die über die Schaffung der Infrastruktur hinausgehen. Das Modell mündete in einer kommunalen Richtlinie zur Wohnbaulandentwicklung in Offenbach als Grundsatzbeschluss 2016-21/DS-I(A)0823 vom 27.08.2020.

Angrenzend an das Quartier Bieber Waldhof sollen im Bereich des im „Masterplan Offenbach am Main 2030“ identifizierten letzten großen Wohnbaulandpotenzials „Bieber Waldhof West“ Wohnungen für rd. 600 Haushalte geschaffen werden. Die Bauflächen sollen im Planungsgebiet unter weitestgehender Schonung ökologisch hochwertiger Strukturen angeordnet und das Baugebiet als nachhaltiges Quartier profiliert werden. Hierunter werden neben

- dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch eine angemessene städtebauliche Dichte und
- die gezielte Verortung der Baufelder auf Flächen mit weniger hochwertigen Biotopstrukturen auch
- eine klimaangepasste Bauweise,
- zukunftsweisende energetische, wasserwirtschaftliche und Mobilitätskonzepte sowie
- eine gemischte Bewohnerstruktur mit angemessenem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, auch in gemeinschaftlichen Konzepten, einschließlich
- der dafür notwendigen sozialen und grünen Infrastruktur subsummiert.

Unter dieser inhaltlichen Ausrichtung wird die Planung und Entwicklung des Planungsbereichs vom Land Hessen als „nachhaltiges Wohnumfeld“ finanziell gefördert.

Zur Sicherung der Umsetzung kommunaler Planungsziele hält das Baugesetzbuch (BauGB) mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB ein Instrument bereit, das für die städtebauliche Entwicklung besonders bedeutsamer Teile des Gemeindegebiets geeignet ist, die im Rahmen der angestrebten Entwicklung auf Landes- bzw. Regionalebene erstmalig entwickelt werden sollen. Dieser Sachverhalt trifft hier zu.

Dieser im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ermöglichte Eingriff in das grundgesetzlich verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht darf erst zum Einsatz kommen, wenn nach § 165 Abs. 3 Punkt 3 BauGB die angestrebten Ziele und Zwecke nicht durch städtebauliche Verträge erreicht werden können oder die Eigentümer nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde zu dem definierten Wert zu veräußern. Nach § 166 Abs. 3 BauGB soll die Gemeinde die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Sie hat aber nach Abschluss der Neuordnung und Erschließung des Gebiets die Grundstücke unter

Berücksichtigung weiterer Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der SEM an Bauwillige zu veräußern, die sich zur vorgegebenen Bebauung innerhalb angemessener Frist verpflichten. Dieser sog. Durchgangserwerb der Gemeinde bedeutet einen wichtigen Zwischenschritt, um den Zweck – die Entwicklung eines Teils des Gemeindegebiets und hier die Errichtung von Wohnstätten – anstelle einer Enteignung zu erreichen. Zulässige Gründe bzw. Voraussetzungen für die Einleitung einer solchen Maßnahme sind insbesondere

- das Wohl der Allgemeinheit, welches die Durchführung der Maßnahme zur Deckung eines erhöhten Bedarfs der Bevölkerung an Wohnstätten erfordert,
- die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen als Allgemeinwohlerfordernis und
- die Gewährleistung einer zügigen Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums.

Die Ausweisung und Erschließung neuer Wohngebiete von bedeutsamer Größe ist eines der klassischen Anwendungsgebiete der Entwicklungsmaßnahme. Die Entwicklungsmaßnahme ist hier das richtige Instrument, wenn die derzeitigen Eigentümer darauf beharren, ihre Flächen ohne Rücksicht auf die gemeindlichen Entwicklungsabsichten als möglichst hochwertiges Bauland zu veräußern, sich aber wenig kooperativ verhalten und eine Blockadesituation entsteht (vgl. Rd.Nr. 27 zu § 165 in Brügelmann: Kommentar BauGB).

Während der vorbereitenden Untersuchungen kommt der Beteiligung der Öffentlichkeit deswegen eine besondere Bedeutung zu. Aus den förmlichen Erörterungen und Beratungen mit den betroffenen Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen sowie mit den öffentlichen Trägern soll deren Mitwirkungsbereitschaft ermittelt sowie weitere Beurteilungsgrundlagen für die ggf. nachfolgende Festlegung eines Entwicklungsbereichs erarbeitet werden. Dabei soll schon während der vorbereitenden Untersuchungen durch informelle Verfahren, wie sie sich auch bei anderen städtebaulichen Projekten bewährt haben, eine weitestmögliche Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgen.

Zur Vorbereitung der Entscheidung, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird, bedarf es außerdem der Abklärung, ob mit den alternativen Instrumentarien die angestrebten Ziele und Zwecke ebenfalls erreicht werden können, wie z.B. Bebauungsplanverfahren mit flankierenden städtebaulichen Verträgen. Allerdings setzt der Einsatz solcher Instrumente als geringer eingreifende Alternativen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine breite und konstruktive Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer voraus.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ermöglicht der Gemeinde auch:

- entwicklungsbedingte Werterhöhungen der Grundstücke durch die Entwicklungsmaßnahme durch Festlegung von Anfangs- und Neuordnungswerten als Ausgleichsbetrag von den Eigentümern zu erheben und die Werterhöhungen zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme einzusetzen,
- den Erwerb der zu entwickelnden Flächen zum festgelegten Anfangswert oder bedarfsweise zu enteignen und damit
- die städtebauliche Entwicklung des künftigen Wohngebiets zügig innerhalb eines absehbaren Zeitraums zu realisieren und deren Finanzierung sicherzustellen.

Der Einleitungsbeschluss ist nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung ortsüblich bekannt zu machen. Ab dem Tag der Bekanntmachung treten rechtliche Konsequenzen ein; z. B. wird dieser für die Wertermittlung üblicherweise als Stichtag angenommen, von dem ab vermutet wird, dass durch die Aussicht auf Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme Bodenwertsteigerungen eintreten könnten. Weiterhin finden die §§ 137 bis 141 BauGB Anwendung, wie die Auskunftsverpflichtung von Eigentümern im Gebiet oder die Mitwirkung und Beteiligung der Betroffenen und öffentlicher Aufgabenträger.

Sollte sich nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen die Erkenntnis ergeben, dass die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorliegen, kann die Stadt die

Durchführung der Entwicklungsmaßnahme für den definierten Bereich förmlich als Satzung beschließen.

Ziel des Magistrats ist es, die vorbereitenden Untersuchungen innerhalb eines Zeitraums von maximal drei Jahren abzuschließen. Anschließend wird der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung die Ergebnisse vortragen. Auf dieser Grundlage kann dann entschieden werden, ob und ggf. in welcher Umgrenzung ein städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt und als Satzung beschlossen wird.

Zur Frage der Finanzierung der Maßnahme sind u.a. der entwicklungsunabhängige Anfangswert sowie der Neuordnungswert der Grundstücke mit dem Wertermittlungstichtag spätestens zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses über die vorbereitenden Untersuchungen des in der Anlage 1 dargestellten Untersuchungsbereichs gutachterlich zu bestimmen.

#### Anlage

1) Karte Untersuchungsraum – städtebauliches Entwicklungsgebiet

Hinweis: Antrag und Anlage werden den Stadtverordneten und Fraktionen elektronisch (PIO) zur Verfügung gestellt.

Dieser Text wurde mit dem "Politischen Informationssystem Offenbach" erstellt. Er dient nur der Information und ist nicht rechtsverbindlich. Etwaige Abweichungen des Layouts gegenüber dem Original sind technisch bedingt und können nicht verhindert werden.