

SPD Ortsverein Mainhausen, Dienstag, 27. März 2018

## Rede von Frank Simon zum Neubaugebiet Zellhausen Süd

Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren,  
im Februar 2016 hat die Gemeindevertretung auf Antrag der SPD-Fraktion den Grundsatzbeschluss gefasst, die im Regionalen Flächennutzungsplan vorhandenen geplanten Baugebiete – umgangssprachlich Bauerwartungsland - südlich der Waldstraße und südlich der Berliner Straße für die Bebauung zu aktivieren.  
Wir haben bereits zum damaligen Zeitpunkt auf die angespannte Situation am Wohnungsmarkt reagiert. Nachdem am manroland-Gelände inzwischen die Vermarktung der Grundstücke und die Bebauung erfolgreich angelaufen ist, sahen wir frühzeitig die Notwendigkeit, sowohl einen Zeithorizont als auch eine Umsetzungsstrategie zur Schaffung eines Neubaugebietes im Ortsteil Zellhausen zu entwickeln.



Dafür gibt es mehrere Gründe: Zahlreichen jungen Familien kann derzeit im Ortsteil Zellhausen kein Bauplatz angeboten werden. Der Wunsch nach Entfaltung und Alterssicherung durch ein Eigenheim prägen aber in der aktuellen Niedrigzinsphase den Wunsch zahlreicher Einheimischer. Ebenso stehen nur wenig ausreichende Flächen für den Geschosswohnungsbau zur Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen zur Verfügung.

Der steigende Bedarf führt wiederum zu einer Verteuerung sowohl der Grundstückspreise als auch zur Erhöhung des lokalen Mietspiegels. Auch die Innenraumverdichtung und Schließung von Baulücken kann – selbst bei verstärkter Bauaktivität der Privateigentümer - den Bedarf mittelfristig nicht sättigen.

In seiner Wohnraumbedarfsprognose für den Ballungsraum aus dem Jahr 2013 prognostiziert der Regionalverband FrankfurtRheinMain für Mainhausen einen Bedarf von rund 600 neuen Wohnungen. Der Direktor des Regionalverbandes Thomas Horn hat diese Zahlen beim Neujahrsempfang des Gewerbevereins nochmals bekräftigt.

Der Gemeindevorstand hat uns nun einen Vorschlag unterbreitet, wie das Projekt konkret angegangen werden kann. Vom Grundsatz her handelt es sich um eine Baulandumlegung, wie wir diese auch aus anderen Projekten etwa dem Neubaugebiet „Mainring / Wiesenstraße“ bereits kennen.

Da sich die derzeitige Bruttobaulandfläche im Besitz zahlreicher Grundstückseigentümer befindet, muss zunächst eine Bodenordnung hergestellt werden, die anschließend die Erstellung eines Bebauungsplanes zulässt. Selbstverständlich müssen bei der Baulandumlegung entsprechende Folgekosten für die Planung, Entwicklung und Erschließung, sowie für die Erstellung der sozialen Infrastruktur wie etwa Kindertagesstätte und Spielplatz berücksichtigt und den Grundstücksbesitzern entsprechend in Abzug gebracht werden. Dieser Abzug gilt natürlich auch für den Anteil der gemeindlichen Flächen.

Am Ende dieses Prozesses soll dann zum einen eine erschließungs- und ausgleichbeitragsfreie Bereitstellung von Bauland an die Grundstückseigentümer erfolgen. Zum anderen erhält die Gemeinde durch den genannten Flächenabzug für die Folgekosten ihren Anteil zur Vermarktung an etwaige Interessenten.

Die Gemeinde verfügt dann auch über mögliche Flächenpotentiale für Einheimischenmodelle und Wohnbauland für Sonderwohnformen wie etwa Betreutes Wohnen oder auch geförderten Wohnungsbau. Außerdem soll durch ein Baugebot eine etwaige Bodenbevorratung und Grundstücksspekulation verhindert werden.

Die in der Offenbach-Post vom 01. März geäußerte reflexartige Kritik der UWG-Fraktion, Zitat: „Es könne nicht Aufgabe einer Gemeinde sein, einigen Grundstückseigentümern einen enormen Wertzuwachs zukommen zu lassen ohne Gegenleistung für die Allgemeinheit“ und der anschließende Hinweis auf ein „Premium-Baugebiet“ sowie „Kontrollverlust der Gemeinde“ geht daher vollkommen ins Leere.

Aus den vorgenannten Gründen ist es auch im Sinner aller Beteiligten - also von Gemeinde, Eigentümern, Steuerzahlern und späteren Käufern - die notwendigen Vorarbeiten bis zur Erstellung eines Bebauungsplans sorgfältig abzarbeiten. Insbesondere die Folgekostenberechnung und der anschließend daraus abgeleitete abzuführende Flächenanteil müssen für alle Beteiligten transparent berechnet werden.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Bautätigkeit im Innenbereich (Schließung von Baulücken) und der laufenden Umsetzung des manroland-Projektes und 2in1 bleibt für diese Vorarbeiten keine ausreichende Kapazität in der gemeindlichen Bauverwaltung zur Umsetzung.

Zudem sprechen gestiegene Anforderungen juristischer Art beim Arten- und Immissionsschutz sowie Themen wie Kampfmitteluntersuchung oder verkehrsgutachterliche Stellungnahmen dafür, externen Sachverstand einzubinden.

Wir unterstützen daher den Vorschlag von Bürgermeisterin Ruth Disser, für die genannten Arbeiten einen externen Dienstleister zu beauftragen, der treuhänderisch tätig wird und für eine zügige und transparente Abarbeitung bei gleichzeitigem Erhalt der vollen Steuerungshoheit der Gemeinde Sorge tragen soll.

Mit unserem soeben verteilten Änderungsantrag möchten wir den Ursprungsantrag um einen weiteren Absatz entsprechend ergänzen.

Dies aufgrund der aktuell schon regen Nachfrage von vielen Eigentümern bei unserer Fraktion über den Ablauf des Verfahrens, die Möglichkeiten der Entwicklung und der künftigen Umlegung. Daher sollten die Grundstückseigentümer ebenfalls zeitnah und fortlaufend transparent über die einzelnen Schritte informiert werden.

Dazu folgende Ergänzung des Ursprungsantrages mit einem neuen letzten Absatz:

*„Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Eigentümer zeitnah über das geplante Vorhaben und das vorgesehene Verfahren zu informieren.“*

Wir denken, dies ist eine wichtige Ergänzung im Sinne Aller und bitten alle Fraktionen um Zustimmung.

---

[www.spd-mainhausen.de](http://www.spd-mainhausen.de)

---

SPD Mainhausen, V.i.S.d.P. Gisela Schobbe, Schillerstraße 68, 63533 Mainhausen