

# Die Quadratur des Kreises

**BAUGEBIET** Für den neuen Stadtteil „Marxheimzwei“ müssen dicke Knoten gelöst werden / Bürger beteiligen sich rege an Auftaktveranstaltung

Von Jürgen Dickhaus

**HOFHEIM.** Die Stadt hatte eingeladen, und viele Hofheimer waren gekommen. Mit annähernd 400 Sitzplätzen war die Stadthalle am Donnerstag gut gefüllt, als es um das Baugebiet „Marxheimzwei“ ging. Die Bürger nutzten die Gelegenheit, sich über das Mammut-Projekt informieren zu lassen – schließlich geht es um nicht weniger als einen komplett neuen Stadtteil auf einer Fläche von 40 Fußballfeldern.

Die Teilnehmer konnten ihre Gedanken zu dem Vorhaben auf bereitgestellte Notizzettel schreiben und an Stellwände heften; davon wurde rege Gebrauch gemacht. Zwar wurde Kritik laut, was bei der Entwicklung eines derart großen Areals (28 Hektar) mit Wohnraum für rund 3000 Menschen aber kaum verwundert (siehe „Bürgerstimmen“). Öffentliche „Fun-



Blickachsen – hier nach Frankfurt hin – sollen integriert werden.

Foto: Stadt Hofheim



Von der Möglichkeit, ihre Gedanken per Notizzettel an Stellwände zu heften, machen die Bürger rege Gebrauch.

Foto: Jürgen Dickhaus

damental-Opposition“ – ein Nein in Bausch und Bogen – hingegen war nicht zu vernehmen. Die Stimmung war konstruktiv, nicht aufgeheizt oder gar aggressiv. Zwischenrufe waren selten.

Mit dem Auftakt zu „Marxheimzwei“ können die Verantwortlichen zufrieden sein. „Anderswo kamen nur wenige Leute, die auch nur herumörgelten“, sagte Torsten Becker vom Frankfurter Büro tobe.Stadt, das die Planung begleitet. „Hier in Hofheim jedoch haben die Bürger uns viele Rückmeldungen und Anregungen gegeben. Das finde ich bemerkenswert“, so Becker am Ende der gut zweistündigen Veranstaltung.

Und das, obwohl Erster Stadtrat Wolfgang Exner (CDU) den Besuchern zuvor reinen Wein eingeschenkt hatte. „Wir haben Ihnen noch nicht viel anzubieten. Zeitlich befinden wir uns nämlich weit vor Beginn des formellen Bebauungsplanverfahrens“, so Exner zu den Bürgern. Es handele sich sozusagen um ein weißes Blatt Papier – bis zum Baubeginn wird womöglich noch eine knappe Dekade ins Land ziehen.

**„Mit diesem Baugebiet haben wir eine seltene Chance: Hier ist es möglich, alle Fragen bei der Entwicklung von Anfang an mitzudenken. Es ist wichtig, die Meinungen, Wünsche und Bedürfnisse von vielen Hofheimern zu hören, damit wir einen Stadtteil für Alle bauen können.“**

Gisela Stang, Bürgermeisterin

Zunächst gehe es für die Stadt darum, bis Ende 2019 einen Rahmenplan aufzustellen. Im Gegensatz zu Bebauungsplänen ist dieser informeller Natur, genießt also keine Rechtsverbindlichkeit. Im Rahmenplan werden die städtebaulichen Ziele anschaulich

dargestellt; aus ihm heraus werden die einzelnen Bebauungspläne entwickelt. Da das Gebiet sehr groß ist, wird es in einzelne Bauabschnitte aufgeteilt, die nacheinander realisiert werden.

Zentraler Bestandteil der Planung sollen die Wünsche der Bürger sein, und daher trug der Abend in der Stadt-

Quartier mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und sozialem Leben werden. Der Stadt ist bezahlbarer Wohnraum wichtig, natürlich sollen aber auch Eigentümer sich ihren Hausraum erfüllen können. Und die neue Hauptachse durch Marxheimzwei soll die Rheingaustraße entlasten. All das mutet wie die



Votum der Bürger an den Stellwänden.

Foto: Jürgen Dickhaus

halle die Überschrift „Markt der Ideen und Meinungen“.

Dass man noch ganz am Anfang steht, wurde allein schon an der Bezeichnung des neuen Stadtteils deutlich. Der eher technisch anmutende Arbeitstitel lautet „Marxheimzwei“. In der Vergangenheit hieß es Marxheim-Süd oder auch Marxheim II. Alle Bürger sind nun aufgerufen, bis zum 9. September ihre Meinung zu dem Baugebiet zu äußern (siehe „Der Weg der Beteiligung“).

Die Veranstaltung am Donnerstag wurde souverän moderiert von Kristina Oldenburg, (Planungsbüro Kokonsult, Frankfurt). Bei den Ausführungen von Torsten Becker (Büro tobe.Stadt, Frankfurt) wurde schnell klar, dass die Planer nicht zu beneiden sind.

Streubstwiesen und Bäume sollen Teil des neuen Quartiers werden, erhaltenswert seien auch die Blickachsen etwa in Richtung Frankfurt. Es soll ein funktionierendes

Quadrat des Kreises an. Wie lassen sich Sozialwohnungen in nennenswerter Zahl realisieren – wo doch die Bodenpreise explodieren, der Siedlungsdruck enorm ist und maximal verdichtet gebaut wird? Protest gegen den Bau von Sozialwohnungen regt sich in Hofheim ohnehin reflexartig.

1400 neue Haushalte bringen ihre Autos mit – und zwei Pkw pro Familie sind hierzu lande nicht außergewöhnlich. Die Rheingaustraße jedoch ist zu den Hauptverkehrszeiten schon jetzt am Rande ihrer Belastbarkeit angelangt.

Das Areal befindet sich zudem fast ausschließlich im Besitz von privaten Eigentümern. Was, wenn mancher nicht verkaufen will oder die Preise hochtreibt? Welche städtebaulichen Instrumente greifen dann? Exner sagte dazu vorsichtig, dass man „keine Fronten aufbauen“ wolle.

Klar ist, dass Marxheimzwei ein Kraftakt wird. Torsten Becker sprach von einer großen

## BÜRGER-STIMMEN AM MIKROFON

„Ich möchte ausdrücklich loben, dass wir Bürger aktiv an der Diskussion teilnehmen können. Andererseits scheint mir die planerische Entwicklung schon weit fortgeschritten zu sein.“

„Braucht Hofheim überhaupt ein solch großes Baugebiet? Warum gibt es so viel Leerstand hier?“

„Wir haben mehr als genug Verkehr. Und nun kommt noch viel mehr obendrauf.“

„Die Rheingaustraße ist schon

jetzt so voll, am Hochfeld gibt es viele Schleichwege. Warum wurde heute kein Verkehrsplaner eingeladen und hat die Planung aus seiner Sicht kommentiert? Ehrlich gesagt fühle ich mich im Stich gelassen.“

„Wir als Eigentümer werden vor vollendete Tatsachen gestellt. Die Stadtverwaltung hätte im Vorfeld mit uns sprechen müssen.“

„Es ist eine kritische Situation. Wir als Bürger müssen eine Stimme bekommen.“

Herausforderung und „ganz dicken Knoten“, die man auflösen müsse.

Die zu erwartenden Bodenfunde muten da fast wie eine Nebensächlichlichkeit an. Auf einer Fläche von 5,5 Hektar gab es hier ein römisches Militärlager, stationiert waren bis zu 3000 Mann. In den nächsten Jahren haben Archäologen entsprechend gut zu tun. Von den Anforderungen des Artenschutzes ganz zu schweigen: Den heute stark von Gehölzen geprägten Gebietsteilen im Süden des Plangebietes kommt hohe Bedeutung als Nahrungsbiotop für Fledermaus-Populationen und als Brutbiotop für Vögel zu.

Keine Hochhäuser, keine Eigenheim-Wüste

Gefragt, ob er ein positives Beispiel für ein Baugebiet dieser Größenordnung in Rhein-Main nennen könne, musste Becker passen. Wie in der seelenlos-monotonen Siedlung Frankfurt-Riedberg jedenfalls solle es nicht werden.

Das korrespondiert mit den Wünschen der Hofheimer. „Keine Luxusvillen und massive Bebauung mit Reihenhäuser-Einerlei, keine Hochhäuser“, diese Forderungen waren oft zu hören und auf den Beiträgen an den Stellwänden zu lesen. „Bitte eine charakteristische und qualitätsvolle Bebauung“, so der Tenor. Geäußert wurde auch die Hoffnung, dass Platz für neue Wohnformen bleibt. Die Stadt solle den Grund und Boden möglichst selbst erwerben, „damit nur an ihrer Rendite interessierte Investoren nicht die einzigen Gewinner sind“. Man wolle keine Schlafstadt, sondern einen „Ort zum Leben und Lieben“, Ganz oben auf der Prioritätenliste: Ein Verkehrskollaps muss vermieden werden.

Noch ist bei Marxheimzwei alles offen, nichts ist in Stein

gemeißelt – sieht man mal von Inschriften auf römischen Fundstücken und Denkmälern ab, die demnächst das Tageslicht erblicken könnten.

Den Eigentümern versprach Exner, dass die Stadt in Kürze das Gespräch mit ihnen suchen wird. Dies sei bislang nicht möglich gewesen, weil man noch keine Grundlage für derartige Treffen hatte. Das Thema Verkehr könnte in einer eigenständigen Bürgerversammlung behandelt werden.

Zur Erschließung gibt es bereits ein Gutachten des Büros society consult GmbH, das im September vergangenen Jahres vorgestellt wurde. Demnach kann die Hauptachse durch Marxheimzwei zehn Prozent des Verkehrs aufnehmen, der sich momentan über

## ZAHLEN UND FAKTEN

Zahl der möglichen Wohneinheiten: 1100 bis 1400. Es könnten 2450 bis 3000 neue Bewohner in den Stadtteil ziehen.

Zugrundegelegt bei dieser Berechnung sind durchschnittlich 2,2 Personen je Wohneinheit.

Vorgabe des Regionalplans für die Siedlungsdichte: 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar. Die Grenze des Planbereichs wird

durch den Verlauf der (seit Jahrzehnten) vorgesehenen Orts- umgehung B 519 neu bestimmt. Diese Trasse kann nicht überplant werden.

Änderungen des sonstigen Grenzverlaufs sind insbesondere bei den Anschlüssen im Süden und Norden möglich.

Die **Straßen-Hauptachse** des Plangebietes soll entweder am Rande verlaufen oder zentral durch das Gebiet führen.

die Rheingaustraße quält. Verbesserungen an dieser Ader seien nicht isoliert von der Hattersheimer Straße / Alte Bleiche zu sehen, wo es aktuell ebenfalls zu Behinderungen kommt. Mögliche Ansatzpunkte sind „Priorisierungen“ an den Zufahrten der Knotenpunkte, Harmonisierung der Ampelschaltungen und Einbeziehung des Radverkehrs. Die Anbindungsknoten sind noch Gegenstand weiterer Untersuchungen. Der Streckenzug Rheingaustraße, Hattersheimer Straße / Alte Bleiche müsse in einem Gesamtkonzept optimiert werden.

Bürgermeisterin Gisela Stang (SPD) sagte, dass die Stadt mit dem Beteiligungsprozess nicht nur die Schwierigkeiten offenlegen, sondern auch den Nutzen des neuen Baugebiets eröffnen will. „Bei der HWB suchen zurzeit

1000 Menschen eine Wohnung, wir gelangen an die Grenzen der Nachverdichtung“, so Stang. Es sei nicht selten, dass hier aufgewachsene Menschen fortziehen, weil sie sich die Mieten oder den Eigentumserwerb nicht leisten können.

„Wir wollen Perspektiven aufzeigen. In diesem Teil Marxheims gibt es keine Läden zum Einkaufen, es fehlt Nahversorgung und ein zentraler Ort, wo Menschen sich treffen können.“ Das neue Quartier hingegen könne ein breites Angebot schaffen.

„Jeder Gedanke, den Sie uns zum Thema Marxheimzwei mitteilen, ist wichtig“, gab Stang den Besuchern als Appell mit auf den Weg. „Nur ganzheitlich geplante Quartiere bieten die Chance für ein gutes, nachhaltiges Zusammenleben aller.“



Der Gebietsrand ist sehr unterschiedlich bebaut. Foto: Stadt Hofheim



Die Frankfurter Straße begrenzt das Areal im Norden.

Foto: Stadt Hofheim

## DER WEG DER BETEILIGUNG

**Bis zum 9. September 2018** können Bürger ihre Ideen und Meinungen einreichen (was sie sich erhoffen, welche Einrichtungen es geben soll, was ihre wichtigen Wege und Lieblingsorte auf dem Gelände sind, welche Sorgen sie in Bezug auf das Projekt haben, etc.). **Flyer** lassen Platz für Notizen; diese können abgetrennt und an die Stadtverwaltung geschickt werden.

**Per Post** an den Magistrat der Stadt Hofheim, Team Städtebauliche Planung, Chinonplatz 2, 65719 Hofheim am Taunus

**Per Sammelbox** „marxheimzwei“ am Eingang des Bürgerbüros

**Per Mail** an marxheimzwei@hofheim.de

**Als Online-Formular** kann man es unter [www.hofheim.de/marxheimzwei](http://www.hofheim.de/marxheimzwei) ausfüllen

Vorgesehen sind **Dialog-Rundgänge** mit Planern und Experten

Ein **2. Dialogforum** im ersten Quartal 2019 wird unter dem Titel

„Erkenntnisse und Varianten“ organisiert.

Danach wird die **1. Sitzung des Expertenrats** veranstaltet

Das **3. Dialogforum** läuft im zweiten Quartal 2019 („Entwurf und Feedback“)

Anschließend: die **2. Sitzung des Expertenrats** und das

**4. Dialogforum** im dritten Quartal 2019 („Ergebnis, Reflektion und Ausblick“)

[www.hofheim.de/marxheimzwei](http://www.hofheim.de/marxheimzwei)



Unbedingt erhaltenswert: die Streubstwiesen.

Foto: Stadt Hofheim