

**Baulanddialoge Bieber Waldhof West**  
**Ergebnisveranstaltung**  
**am 08.12.21, 19.00 – 20.30 Uhr**  
**online**

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr und Wohnen



*Nachhaltiges Wohnumfeld*

**Baulanddialoge**  
**Bieber Waldhof West**



© Stadt Offenbach am Main, den 25.09.2021

Moderation: Stefanie Heng-Ruschek, [www.shr-moderation.de](http://www.shr-moderation.de)  
Dokumentation: Philippa Bosenbeck, Stefanie Heng-Ruschek, shr moderation



## 1. Begrüßung und Ablauf

Herr Stadtrat Weiß begrüßt die Teilnehmenden zu der Ergebnisveranstaltung, in der über die Ergebnisse der Baulanddialoge Bieber Waldhof West (BWW) informiert werden soll. Er beschreibt den Prozess der Baulanddialoge als zusätzliche, vorgeschaltete informative Veranstaltungsreihe, die von Seiten der Stadt freiwillig durchgeführt wurde und zu diesem Zeitpunkt der Planung keine gesetzliche Vorgabe ist. Die Stadt Offenbach bemühte sich schon im Rahmen des Wettbewerbs 2018/2019 um Transparenz. Die Baulanddialoge werden vom Land Hessen gefördert und dienen der Transparenz von Planungsprozessen.

Herr Weiß zeigt sich erfreut darüber, dass der Prozess gut angenommen wurde und produktive Ergebnisse daraus entstanden sind, die für die Planung hilfreich sein werden. Diese Ergebnisse sollen heute vorgestellt werden. Auch im weiteren Prozess – im Rahmen der Bauleitplanung – ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen.

Die gesammelten Informationen aus den Baulanddialogen stehen auf der Webseite der Stadt Offenbach zur Verfügung unter: [www.offenbach.de/bieber-waldhof-west](http://www.offenbach.de/bieber-waldhof-west).

Frau Heng-Ruschek (shr moderation) fragt zum Start die Teilnehmenden, wer bei einer der vergangenen Veranstaltungen der Baulanddialoge teilgenommen hat – hier melden sich ungefähr die Hälfte der Anwesenden. Zur Einordnung gibt Frau Heng-Ruschek einen Überblick über die insgesamt 11 Veranstaltungen, die im Rahmen der Baulanddialoge zu Bieber Waldhof West stattgefunden haben:

### **Baulanddialoge 2021 (Sep.-Dez. 2021)**

- **25.09.2021** – Auftaktveranstaltung Baulanddialoge und Rundgang durch das Gebiet
- **04.-08.10.2021** - Fünf Vortragsveranstaltungen (online) zu den Themen: Artenschutz, Klima, Niederschlagsmanagement, Energie, Gemeinschaftliches Wohnen
- **Ende Oktober/Anfang November**
  - 2 Werkstätten (fester Teilnehmerkreis)
  - Kinder- und Jugendwerkstatt
  - Update Gutachten Klima und Niederschlag
- **08.12.2021** – Vorstellung der Ergebnisse

## 2. Ergebnisse der Baulanddialoge

### Auftaktveranstaltung

Frau Heng-Ruschek erinnert an die Auftaktveranstaltung Ende September, der ein gut besuchter Rundgang durch das Gebiet vorgeschaltet war. Sie fasst die Ergebnisse zusammen. Eine ausführliche Darstellung findet sich im Protokoll der Auftaktveranstaltung auf der Projektwebsite.

Der Architekt des Siegerentwurfs, Björn Severin von *Rheinflügel Severin* hatte seinen Entwurf vorgestellt. Frau Heng-Ruschek fasst die wichtigsten Eckpunkte zusammen:



### **Gestaltung des Wohngebiets**

- Aufgabe: Rund 600 WE, Dichte: 60 WE/ha
- Naturflächen werden nicht bebaut
- Verzahnung mit der Landschaft
- Abrundung der bestehenden Bebauung im Bereich Seligenstädter Straße
- 2- bis 5-geschossige Gebäude, höchstes Gebäude im Zentrum
- Nordwesten: Platz, der sich zum Freiraum öffnet
- Gebäude bilden i. R. Hofstrukturen
- Nutzungen: Kita, überbauter Supermarkt, gewerbliche Nutzungen im EG

## **Verkehr**

- Gute Anbindung an 2 S-Bahnlinien
- Autoarmes Quartier
- Parken im zentralen Bereich nur in Quartiersgarage
- Tempo 20
- Hauptzufahrt von Seligenstädter Straße, auch Verbindung zu Goldbergstraße
- Buslinie führt durch das Quartier

## **Nachhaltigkeit**

- Begrünte Flachdächer mit Photovoltaikanlagen
- BHKW und Geothermie zur Erzeugung von Nahwärme
- Keine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation, sondern Versickerung und Verdunstung. Dadurch Förderung der Grundwasserneubildung und der Artenvielfalt
- Frischluftzufuhr, Kaltluftversorgung über nördliche und südliche Freifläche - auch für Waldhof gesichert

Seitens der Bürger:innen gab es zahlreiche Wünsche und Hinweise, die zum Teil während des Rundgangs, zum Teil während der Auftaktveranstaltung formuliert wurde. Die Bürgerinitiative „Natürlich Bieber-Waldhof“ lehnte eine Bebauung von Bieber Waldhof West grundsätzlich ab.

Unter anderem sind folgende Wünsche und Bedenken von den Teilnehmenden formuliert worden, die später auch in den Werkstätten wieder aufgegriffen wurden.:

## **Wünsche**

- Bisheriger Sportplatz/Bolzplatz soll erhalten bleiben
- Infrastruktur, von der auch Nachbarquartiere profitieren: Kita, Einzelhandel, Ärzte
- Sicherer Schulweg für Kinder
- Ausgleichsflächen in Offenbach
- Auch das bestehende Zentrum Waldhof aufwerten

## **Bedenken**

- Keine Bebauung, stattdessen Renaturierung Ackerfläche. Biotop würde zerstört, auch durch angrenzende Bebauung, Versiegelung
- Kaltluftentstehungsgebiet würde verkleinert bzw. Kaltluftschneisen verbaut
- Bebauung ist zu nah und zu hoch am Bestand (Goldbergstraße)
- Es entsteht mehr Verkehr in Waldhof und auf der Seligenstädter Straße

Anschließend stellt Frau Kempf (Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement) die Ergebnisse der Vortragsveranstaltungen zu den Themen Artenschutz, Klima, Niederschlagsmanagement und Energie vor.

## **Artenschutz**

Der Ansatz, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und zu vermeiden, wurde schon zu Beginn des Prozesses verfolgt: Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde eine erste landschaftsplanerische

Untersuchung durch die Planungsgesellschaft Natur & Umwelt (PGNU) erstellt. Dafür wurden Biotopstrukturen grob ermittelt und artenschutz-rechtliche Potenziale identifiziert. Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse wurde dann der ursprüngliche Planungsbereich für die Aufgabenstellung des Wettbewerbs um einen „Suchraum“ erweitert. Ziel war die Schonung der sensiblen Bereiche, z. B. die kleine Gehölzgruppe und besonders das Wäldchen. Der Siegerentwurf reagierte mit einer Bebauung, die überwiegend auf den bisherigen Ackerflächen geplant wurde.

Im Rahmen der Baulanddialoge erfolgte eine Beauftragung der PGNU für eine ergänzende Untersuchung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen:

- Die Erhebung wird eine ganze Vegetationsperiode erfassen und beginnt im Februar 2022.
- Die Ergebnisse liegen frühestens im Oktober 2022 vor.
- Bei der Sichtung ist ein Fund einer geschützten Art nicht zwingend ein Ausschlusskriterium für eine Bebauung - Ersatzlebensräume (durch Umsiedlung) können ebenso eine Option sein.
- Sichtungen aus der Nachbarschaft werden hierbei gerne noch aufgenommen.

### **Wärme- und Energieversorgung**

Das Thema künftige Wärme- und Energieversorgung wurde durch die EVO, das HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) und die GBG Mannheim vorgestellt.

Die Ergebnisse für die weitere Planung sind:

- Der Mix verschiedener Energieerzeugungsarten ist heute noch nicht planbar: Maßgeblich sind der Stand der Technik und die Wirtschaftlichkeit zur Bau- bzw. Planungszeit,
- ausreichende Flächen für die künftige Energieversorgung müssen dennoch jetzt dimensioniert und eingeplant werden.
- Geothermie ist hier eine Option: Eine Probebohrung für den „Steckbrief Geothermie“ des Landes Hessen ist in Vorbereitung

### **Klima**

Die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima wurde von K.PLAN (mit Infrastruktur & Umwelt) vorgestellt. Die Arbeitsgemeinschaft erstellte schon die neue Planhinweiskarte für die Gesamtstadt.

Über der Freifläche in BWB entsteht Kaltluft und es gibt einen ausgeprägten Kaltluftabfluss. Das Volumen des Kaltluftstroms ändert sich durch die Bebauung -jedoch nur schwach. Die Kaltluflhöhe sinkt etwas, was vor allem die Randbereiche der Kaltluft-Ausdehnung beeinflusst. Betroffen ist vor allem das Gewerbegebiet. Die Gesamtstadt und die Umgebung ist von dem Kaltluftabfluss kaum betroffen.

Mit dem neuen Quartier ändert sich der Kaltluftstrom, der aus Süden kommt: er wird kanalisiert und dadurch gestärkt. Dies führt zu folgenden Veränderungen:

- Über die Bahnlinie und die Seligenstädter Str. wird mehr Kaltluft nach Bieber gedrückt.
- In der Mitte Biebers und vor allem im Gewerbegebiet wird es durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand etwas wärmer.

- In Waldhof wird es insgesamt kühler.

## Updateveranstaltung zum Thema Klima

Bei den mikroskaligen Klimasimulationen im neuen Quartier wurden Strömungsfelder, Austauschprozesse, Lufttemperatur, Feuchteverteilung und Austauschprozesse mit der Vegetation untersucht und die Bioklimatologie berechnet. Die Differenzkarte zur nächtlichen Durchlüftung zeigt

im Bestand:

- wird es kaum Änderungen geben.
- erhöht sich die Windgeschwindigkeit durch Kanalisierungseffekte im Bereich Goldbergstr., Absenkung im Nordosten.

im Baugebiet:

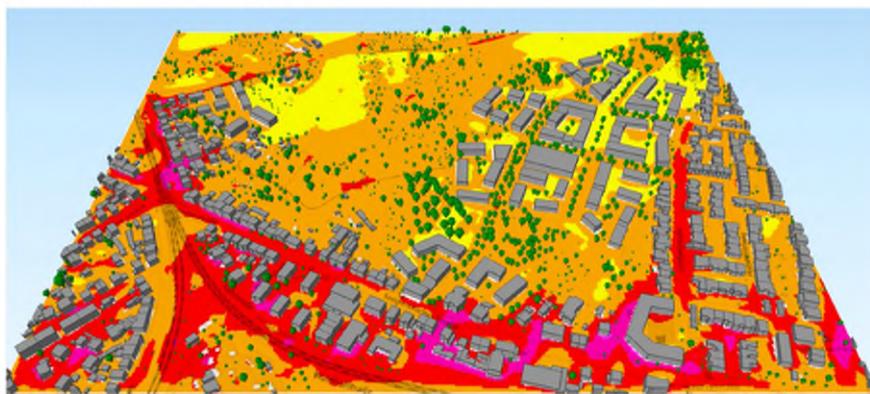
- nimmt die Windgeschwindigkeit deutlich ab.
- sind die Straßen durch die geplante Breite und die Nord-Süd-Ausrichtung noch recht gut belüftet,
- dagegen ist es in den Innenhofbereichen zum Teil windstill.

Die Karte Lufttemperaturverteilung (mit neuer Bebauung tagsüber) macht über versiegelten Flächen (Straßen, Parkplätze) generell deutlich höhere Lufttemperaturen (+10°C) sichtbar. Hier zeigen sich besonders im Bestand Probleme durch eine deutliche Aufheizung. Die neuen Straßen bleiben durch schattenspendende Bäume deutlich kühler als die Bestandstraßen ohne Grün. Die Verschattung durch Gebäude wirkt sich besonders auf den Nordseiten der Fassaden positiv aus.

## Ergebnisse der mikroskaligen Klimasimulationen



Lufttemperaturverteilung Tagsituation: Plan-Szenario



Bieber Waldhof West  
IST-Situation  
Sommerliche Startungsituation 15 Uhr MEZ

Lufttemperatur in 2m Höhe

Yellow	unter 31,50 °C
Orange	31,50 bis 32,00 °C
Red	32,00 bis 32,50 °C
Pink	32,50 bis 33,00 °C
Purple	über 33,00 °C

Min: 31,17 °C  
Max: 33,46 °C

■ Gebäude

13



## **Fazit:**

Die mikroskaligen Modellierungen bestätigen sehr deutlich die Aussagen aus der großräumigen Kaltluftanalyse:

- Das Neubaugebiet steht als Hindernis in der Strömung und reduziert dadurch die Strömung.
- Direkte Auswirkungen auf den Bestand sind gering und nur im Randbereich leicht spürbar.
- Diese Auswirkungen sind durch Maßnahmen, nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand, aufzufangen.

Empfehlungen und Maßnahmen für die weitere Planung sind:

- Der Versiegelungsgrad ist gering zu halten.
- Helle Oberflächen reduzieren eine starke Aufheizung (aber kein Weiß wegen starker Reflexion).
- Begrünung, besonders der Südfassaden, reduziert die Aufheizung von Innenräumen deutlich.
- Dach- und Fassadenbegrünung sind bereits, zusammen mit PV-Anlagen, vom Planungsbüro auf allen Dächern vorgesehen.
- Straßenbäume im Baugebiet, aber auch im Bestand, sorgen für Verschattung von versiegelten Flächen.
- Eine Optimierung der Gebäude-Stellungen in Windrichtung sorgt für eine für bessere Belüftung der Innenhöfe.

## **Boden- und Niederschlagsmanagement**

Das Büro Hydrotec entwickelt einen Vorschlag zu einem naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser im Gebiet Bieber Waldhof West.

Hierbei wirken Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung und Kühlung (Stichwort „Schwammstadt“) als System, das in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit des Bodens steht.

Ziel ist, das Niederschlagswasser nicht in die städtische Kanalisation einzuleiten. Erreicht wird dies durch Stärkung der blau-grünen Infrastruktur (d. h. Wasser + Grünflächen), durch versickerungsfähige Oberflächen und eine hohe Verdunstungsrate über Pflanzen. Willkommene Nebeneffekte sind hierbei die Förderung der Artenvielfalt, die Grundwasserneubildung sowie eine Aufwertung des Ortsbilds mit einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Die technischen Möglichkeiten zur Stärkung der blau-grünen Infrastruktur umfassen z. B. das Anlegen von Gründächern, Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden- und Gräben sowie Rigolen und Baumrigolen. Wichtig ist es, das Versickerungspotenzial im Gebiet zu kennen.

Hierzu wird die Dr. HUG Geoconsult GmbH Bohrungen an 17 Stellen durchführen. Grundwassermessungen werden an fünf dieser Stellen erfolgen. Dazu werden die Fließwege des Wassers analysiert.

Die bisherigen Analysen zeigen, dass sich das Wasser bei Starkregenereignissen im Bereich der Goldberg- und der neuen Erschließungsstraße sammelt. Derzeit läuft das Wasser über einen Durchlass im Weg Richtung Bieber ab und Richtung Schnellstraße über den Kanal / Kanaldeckel. Ziel ist, das Wasser im Gebiet zu halten und zu versickern.

Es wird vorgeschlagen, dass eine gebäudenahere Versickerung durch Baumrigolen, in Kombination mit der Ableitung in einen größeren Versickerungsbereich angestrebt wird. Das Gelände sollte z. B. durch Gräben modelliert werden.

Frau Kempf beendet den Überblick über die Veranstaltungen und weist darauf hin, dass alle Dokumentationen zu den Vortragsveranstaltungen auf der Website der Stadt unter [www.offenbach.de/bieber-waldhof-west](http://www.offenbach.de/bieber-waldhof-west) nachgelesen oder -geschaut werden können.

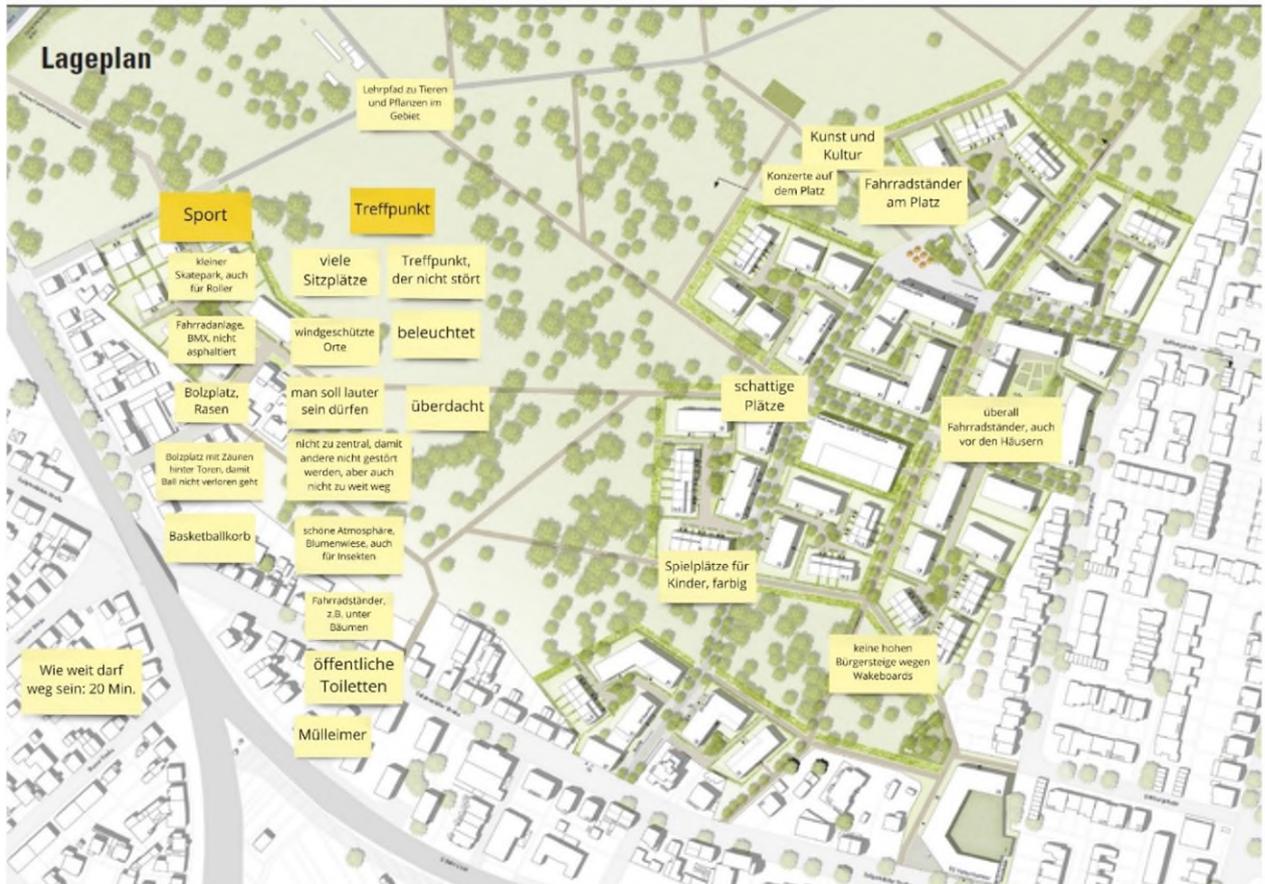
### Kinder- und Jugendwerkstatt

Herr Kreuzer vom Kinder- und Jugendparlament der Stadt Offenbach berichtet über die Ergebnisse der Werkstatt, die mit 11 Teilnehmenden des Kinder- und Jugendparlaments am 09.11.2021 online stattgefunden hat.

Die Gruppe erachtete vor allem einen Treffpunkt für Kinder und Jugendliche als sehr wichtig. Dieser sollte nicht zu zentral liegen, sodass Anwohner:innen nicht gestört werden, sollte aber auch aus Sicherheitsgründen nicht zu weit weg von der Bebauung sein. Der Ort sollte im Freien sein, jedoch überdacht, ausreichend beleuchtet und windgeschützt, mit vielen Sitzplätzen. Außerdem werden genügend Mülleimer, Toiletten und Fahrradständer gewünscht.

Generell werden Fahrradständer im Gebiet als sehr wichtig angesehen, da die Kinder und Jugendlichen hauptsächlich mit dem Fahrrad unterwegs sind. Deswegen sollten auch vor den Wohneinheiten und an dem zentralen Platz viele Fahrradständer aufgestellt werden. Der zentrale Platz soll aus Sicht der Kinder und Jugendlichen auch für Kunst und Kultur genutzt werden, also zum Beispiel für Konzerte und Ausstellungen.

Der Bolzplatz an der Würzburger Straße soll erhalten bleiben oder ersetzt werden, damit weiterhin ein Ort existiert, an dem gemeinsam Sport gemacht werden kann. Außerdem wäre der Bau eines Skateparks wünschenswert, da solche Anlagen in Offenbach nur eingeschränkt vorhanden sind und deshalb oft der Skatepark an der EZB in Frankfurt genutzt wird. Zusätzlich könnte es dort auch eine Bahn für Fahrräder geben, die möglichst hügelig und nicht asphaltiert sein sollte.



## Werkstätten

Die Werkstätten fanden am 27.10.2021 und 10.11.2021 zu den Themen Mobilität, Energie, Infrastruktur, öffentlicher Raum und gemeinschaftliches Wohnen statt. Eingeladen waren Vertreter:innen der Nachbarquartiere Bieber und Waldhof, der BI Natürlich Bieber, Stadtbiotop Offenbach, Naturschutzbeirat, Seniorenbeirat und VCD sowie Expert:innen zum Thema gemeinschaftliches Wohnen sowie Jugendliche. Es waren nicht alle Gruppe (immer) vertreten, es haben jedoch alle die Protokolle erhalten.

In den Werkstätten wurden viele Ideen entwickelt und diskutiert, zum Teil auch kontrovers. Über die Ergebnisse, die heute vorgestellt werden, wurde nicht abgestimmt. Sie werden jedoch vorgestellt, um die Bandbreite der Ideen darzustellen. Einigkeit herrschte zur Notwendigkeit BWW und Bieber Waldhof bestmöglich miteinander zu verbinden, um eine Aufwertung beider Gebiete zu erzielen.

### Werkstatt I

Frau Müller vom VCD berichtet aus der ersten Werkstatt, in der vor allem die Themen Mobilität, Energie, Infrastruktur und öffentlicher Raum besprochen wurden.

Einig war sich die Gruppe, dass es Ersatz für den stark genutzten Bolzplatz geben muss bzw. dieser gar nicht erst bebaut werden soll. Außerdem wurde betont, dass die Kinder einen sicheren Schulweg haben müssten und möglichst in die Schule in Waldhof gehen sollten. Der Weg Richtung Bieber Nord ist aus Sicht der Gruppe zu dunkel und zu unsicher.

Auch die gleichzeitige Aufwertung von Bieber Waldhof wurde viel diskutiert. Dort sind die Einkaufsmöglichkeiten sehr begrenzt und außerdem gibt es viele Parkplatzflächen, die untergenutzt sind und deshalb bebaut und nachverdichtet werden könnten. Aus diesem Grund sollten BWW und Bieber Waldhof zusammengedacht werden.



Die Mobilität in BWW sollte möglichst autoarm gestaltet werden, das bedeutet, dass nur Anlieferverkehr (oder Behinderte) im öffentlichen Raum parken dürfen. Es wurde vorgeschlagen, die Quartiersgarage an den Rand in die Nähe der Seligenstädter Straße zu verlegen, um möglichst Auto-Verkehr aus dem Quartier herauszuhalten, alternativ wurde eine Tiefgarage vorgeschlagen. Weiterhin soll für das autoarme Quartier ein niedriger Stellplatzschlüssel (z. B. 0,6) gelten. Wichtig sind alternative Mobilitätsangebote nahe den Wohneinheiten (Fahrrad, Car-Sharing) sowie viele Fahrradstellplätze an oder in Wohnhäusern. Schmale Fahrbahnen und flexible Straßenräume wären diesbezüglich sinnvoll.

Auch für Bieber Waldhof wurde eine Quartiersgarage vorgeschlagen und die Möglichkeiten diskutiert, wie der stärkere Verkehr dort abgefangen und die Mobilität autoärmer gestaltet werden könnte.

Der öffentliche Raum soll mit Gemeinschaftsgärten und versickerungsfähigen Flächen, Spiel- und Sportmöglichkeiten gestaltet werden. Öffentliche Grünflächen sollten insbesondere insektenfreundlich bepflanzt werden. Vor allem die Verbindungsachsen zwischen BWW und Bieber Waldhof sollen dabei möglichst attraktiv gestaltet werden, sodass beide Gebiete gut miteinander verbunden sind und voneinander profitieren können.

Bezüglich der Energie wurde festgestellt, dass nicht nur eine Versorgung von BWW durch ein lokales BHKW gewährleistet werden könnte, sondern darüber hinaus BWW ein *Positive Energy District* werden könnte, der mehr Strom als nötig produziert und somit auch Waldhof direkt mit nachhaltigem Strom versorgen könnte. Insgesamt sollte im besten Fall auf dezentrale Versorgung gesetzt werden, die PV-Anlagen mit Wärmepumpen und Wärmespeichern kombiniert und ohne BHKW auskommt.

Die Infrastruktur sollte so gestaltet sein, dass beide Gebiete gut ineinandergreifen und es in beiden Quartieren Anziehungspunkten gibt, sodass eine wirkliche Verbindung geschaffen werden kann. Außerdem wäre eine Etablierung von Ärzten notwendig sowie z. B. eine Ansiedlung eines Fitnesscenters sowie die Installation von Quartiersboxen für diverse Lieferungen und Pakete, die den Lieferverkehr in den Quartieren eindämmen könnten.



## Werkstatt II

Frau Höck von der Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen, (eine Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnprojekte, die sowohl Wohninitiativen als auch Städte und Gemeinden berät) berichtet aus der zweiten Werkstatt, in der es hauptsächlich um das Thema gemeinschaftliches Wohnen ging. Sie charakterisiert zunächst noch einmal das Verständnis von gemeinschaftlichen Wohnen in der Werkstatt als *„ein freiwilliger Zusammenschluss zukünftiger Bewohner:innen eines Hauses, die selbstorganisiert und bedarfsorientiert ihren Wohnraum planen und umsetzen.“* Gemeinschaftliches Wohnen ist ein partizipativer Prozess, bei welchem sich Menschen zusammenschließen und ihren eigenen Wohnraum gründen. Diese Zusammenschlüsse und Projekte sind sehr vielfältig in ihren sozialen Zusammensetzungen, ihren Leitbildern, Rechtsformen und Regelwerken sowie ihrer Themenschwerpunkte.

Auch in BWW ist eine Vielfalt an Konzepten möglich, vor allem da ca. 1/3 der Wohneinheiten als Raum für gemeinschaftliches Wohnen geplant wird. Hierbei sind auch Projekte mit unterschiedlichen Gruppengrößen möglich. Da es sich um Neubauten handelt, wäre eine Größe von mindestens 10-12 Wohneinheiten pro Projekt zu empfehlen. In der Werkstatt wurde unter anderem Familienwohnen diskutiert - hierfür müssten ausreichend große Wohnungen ermöglicht werden, sodass Familien dort überhaupt einziehen können. Auch die Möglichkeiten von Wohnen im Alter wurden aufgrund des demographischen Wandels besprochen und etwaige Realisierungsmöglichkeiten diskutiert. Außerdem erscheint eine Vernetzung der Gruppen bereits im Vorhinein sinnvoll, sodass sich auch Synergieeffekte durch Themennähe der Projekte ergeben könnten und die Gruppen frühzeitig in den Planungsprozess miteinbezogen werden.

Die Möglichkeit, die gemeinschaftlichen Wohnprojekte für die Aufwertung zu nutzen, wurde ebenfalls diskutiert. Hierzu wurde überlegt ob gemeinschaftliche Wohnprojekte in Bestandsgebäude in Bieber Waldhof realisiert werden könnten, um dort ebenfalls eine weitere Belebung und Attraktivitätssteigerung des Quartiers herbeizuführen. Räumlich sollten sich diese Projekte an den Verbindungsachsen zwischen BWW und Bieber Waldhof, am zentralen Platz und in Wohnhöfen ansiedeln. Gemeinschaftliche Wohnprojekte haben das Potenzial durch Aktivitäten, die in das Quartier ausstrahlen, zu einer Belebung beizutragen. So gibt es beispielsweise auch Gruppen, die ein Café betreiben möchten.

Viele Wohnprojekte sind daran interessiert, dass auch Menschen mit geringen finanziellen Mitteln Teil des Projekts sein können. Werden in den Projekten auch geförderte Wohnungen miteinbezogen, ergeben sich daraus jedoch Herausforderungen -vor allem aus den Förderrichtlinien. Diese erschweren den Fortbestand gemeinschaftlicher Wohnprojekte, da nur eine bestimmte Gruppe in diese Wohnungen einziehen darf und es dadurch schwieriger wird, passende und engagierte Menschen zu finden.

Frau Höck betont hierbei, dass gemeinschaftliche Projekte anders als gewerbliche Investoren funktionieren und daher weniger planbar sind. Sie beruhen auf zivilgesellschaftlichem Engagement und partizipativem Planen und Bauen. Deshalb sind hierfür Zeit, transparente Kommunikation sowie Begleitung und Koordination vonnöten. Dafür bringen sie zum Beispiel Nutzungsvielfalt, lebendige Quartiere, preisstabiles Wohnen und Innovation ein.

Seitens der Teilnehmenden gibt es keine Fragen oder Hinweise zu den Ergebnissen der Baulanddialoge.

### 3. Wie geht es mit BWW weiter?

Herr Seiler (Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement, Bereichsleitung) gibt einen Ausblick über die Planungsschritte der nächsten Jahre. Die nächste Aufgabe der Stadt Offenbach ist es, nach den Anregungen aus den Baulanddialogen den städtebaulichen Rahmenplan zu vertiefen. Hierzu muss zunächst ein Vergabeverfahren durchgeführt werden. Gleichzeitig können schon Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt werden, um die Grundstücksverfügbarkeit zu klären.

Diese zwei großen Schritte sollen in den Jahren 2022 und 2023 bearbeitet werden. Wenn diese Grundlage geschaffen wurde, wird es ein formelles rechtliches Verfahren geben – das Bebauungsplanverfahren und die Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP). Im RegFNP soll die Fläche des neu zu bebauenden Areals genau dargestellt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, das zu einem Bebauungsplan führt, werden die Fachgutachten vertieft und die Öffentlichkeit beteiligt. Zu diesem Zeitpunkt besteht also für die Bürger:innen erneut die Möglichkeit, Bedenken und Wünsche einzubringen. Die Beteiligung ist für 2023/2024 geplant. Wenn danach Baurecht geschaffen wird, kann ca. 2025 die Erschließung auf Grundlage der Ausführungsplanung beginnen. Das heißt, möglicherweise könnte in fünf Jahren gebaut werden. Allerdings gibt es Unwägbarkeiten in solchen Prozessen, so dass dieser Zeitpunkt nicht konkret festgelegt werden kann.

Frau Heng-Ruschek bedankt sich für die Teilnahme an den Veranstaltungen der Baulanddialoge, die zu hilfreichen Ergebnissen und Diskussionen geführt haben. Dennoch wurde auch deutlich, dass einige Teilnehmende weiterhin jegliche Bebauung in diesem Gebiet ablehnen. An dieser Stelle betonen die Vertreter der Bürgerinitiative „Natürlich Bieber Waldhof“ nochmal ihre Position: Die Bürgerinitiative ist grundsätzlich gegen die Bebauung. Außerdem sei es schade, dass im Rahmen der Baulanddialoge nur noch über das „wie“ und nicht über das „ob“ der Gestaltung des Gebiets gesprochen werden konnte.

Herr Stadtrat Weiß bedankt sich bei allen Teilnehmenden für die vielfältigen Hinweise und die Beteiligung. Er zeigt sich zuversichtlich, dass BWW ein modernes, an aktuelle Erkenntnisse angepasstes, nachhaltiges Quartier werden kann. Das Ziel der Baulanddialoge war es, frühzeitig Hinweise und Aspekte aufzunehmen, die in die Planung eingebunden werden können. Herr Weiß sieht eine große Chance darin, ein Gebiet zu gestalten, das sowohl an die Bedürfnisse der Bewohner:innen des neuen Quartiers aber auch an die der Nachbarquartiere angepasst ist. Er weist noch einmal auf das formelle Beteiligungsverfahren im Rahmen der Bauleitplanung hin.

Informationen über den weiteren Prozess können über einen Newsletter bezogen werden, für den aber eine ausdrückliche Zustimmung per Mail an folgende E-Mailadresse gegeben werden muss: [stadtentwicklung@offenbach.de](mailto:stadtentwicklung@offenbach.de). Weiterhin sind alle Information auf der Projektwebsite zu Bieber Waldhof West zu finden ([www.offenbach.de](http://www.offenbach.de) eingeben, dann Suche: Bieber Waldhof West).

Anlage:

1. Präsentation Ergebnisse Auftaktveranstaltung, Vortragsveranstaltungen und Werkstatt Kinder und Jugendliche
2. Präsentation Ergebnisse Werkstatt 1
3. Präsentation Ergebnisse Werkstatt 2