



# Bieber Waldhof West –

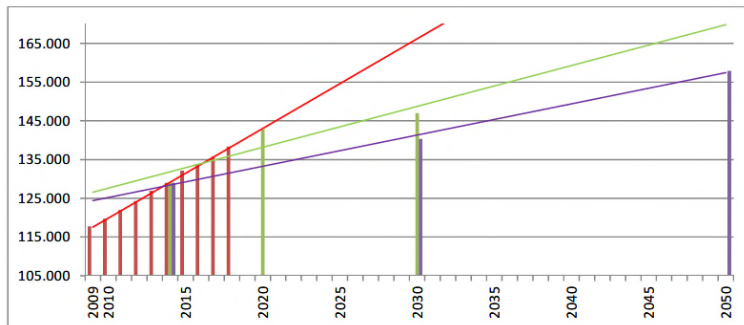
Städtebaulich - freiraumplanerischer Ideenwettbewerb  
i. R. des Landesprogramms „Nachhaltiges Wohnumfeld“



Matthias Seiler  
Marion Rüber-Steins  
Jutta Kempf

© Stadt Offenbach am Main, den 01.08.2019

# Bewältigung des Wachstums



# Bieber Waldhof West – planungsrechtlicher Rahmen

FNP bis 2010



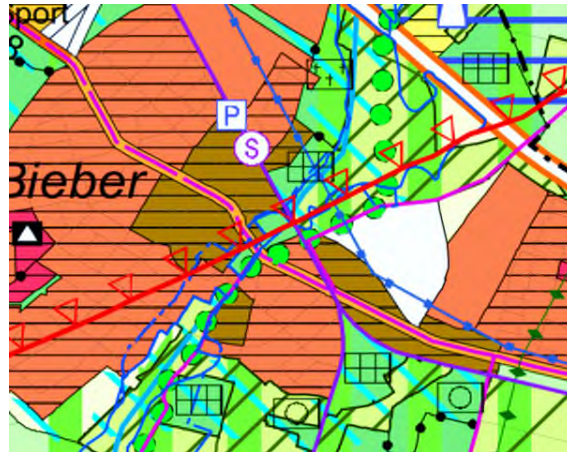
Änderungsantrag OF 2009



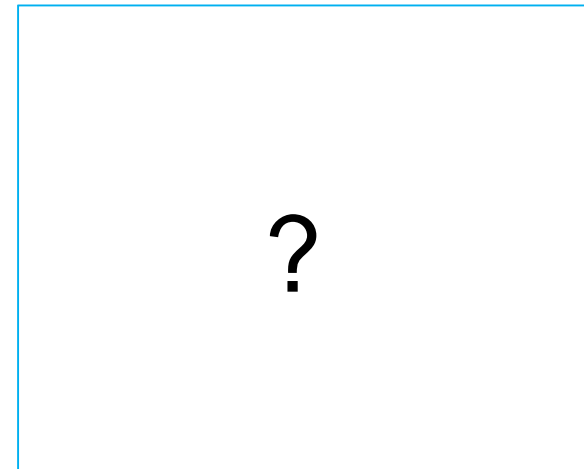
RegFNP 2010



LSG – Änderung 2012



Anrechnung BPlan Kaiserlei 2013



RegFNP 2020

# Neue räumliche Abgrenzung von Bieber Waldhof West



Hessisches Ministerium für Umwelt,  
Klimaschutz, Landwirtschaft und  
Verbraucherschutz

*Das Portal für nachhaltige Stadtentwicklung in Hessen*



MENÜ



*Nachhaltiges Wohnumfeld*

# 3-teiliges Planungsgebiet

Freiraumplanerische Aussagen zur Verbesserung von Landschaftsbild und ökologischer Funktion:

- Aufwertung des Uferbereichs
- ggfs. Integration von Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung aus „Waldhof West“
- Zusätzliche Pflanzungen
- Revision und ggfs. Verbesserung des Wegesystems, Klärung der Freizeitnutzung

## Landschaftsraum

## „Suchraum Wohnen“

- „Weißfläche“ des RegFNP 2010  
- Planungsziele siehe „rot“

- Wohnbauliche Entwicklung ggfs. mit integrierten (öffentlichen) Grünflächen optional verzahnt mit dem Landschaftsraum zwischen der teilräumlichen Differenzierung in „rot“ und „blau“  
- Schaffung eines attraktiven und verträglichen Übergangs von Siedlungs- zu Außenbereichsflächen

**OF** DEZ IV - STADTPLANUNG, VERKEHRS- UND BAUMANAGEMENT  
Bereich 60.3

Wettbewerb Waldhof West

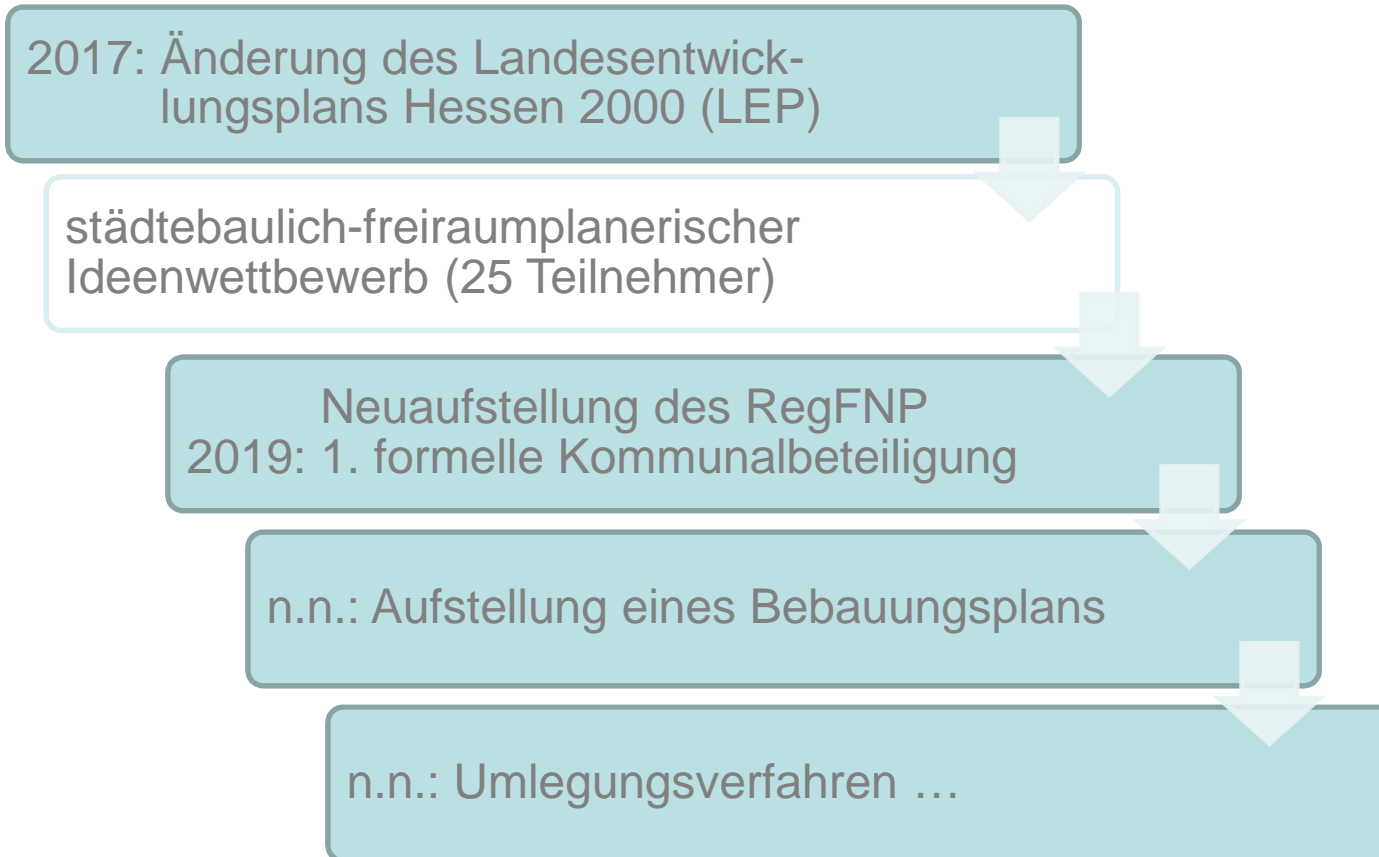
Anlage zum Städtebauförderantrag

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

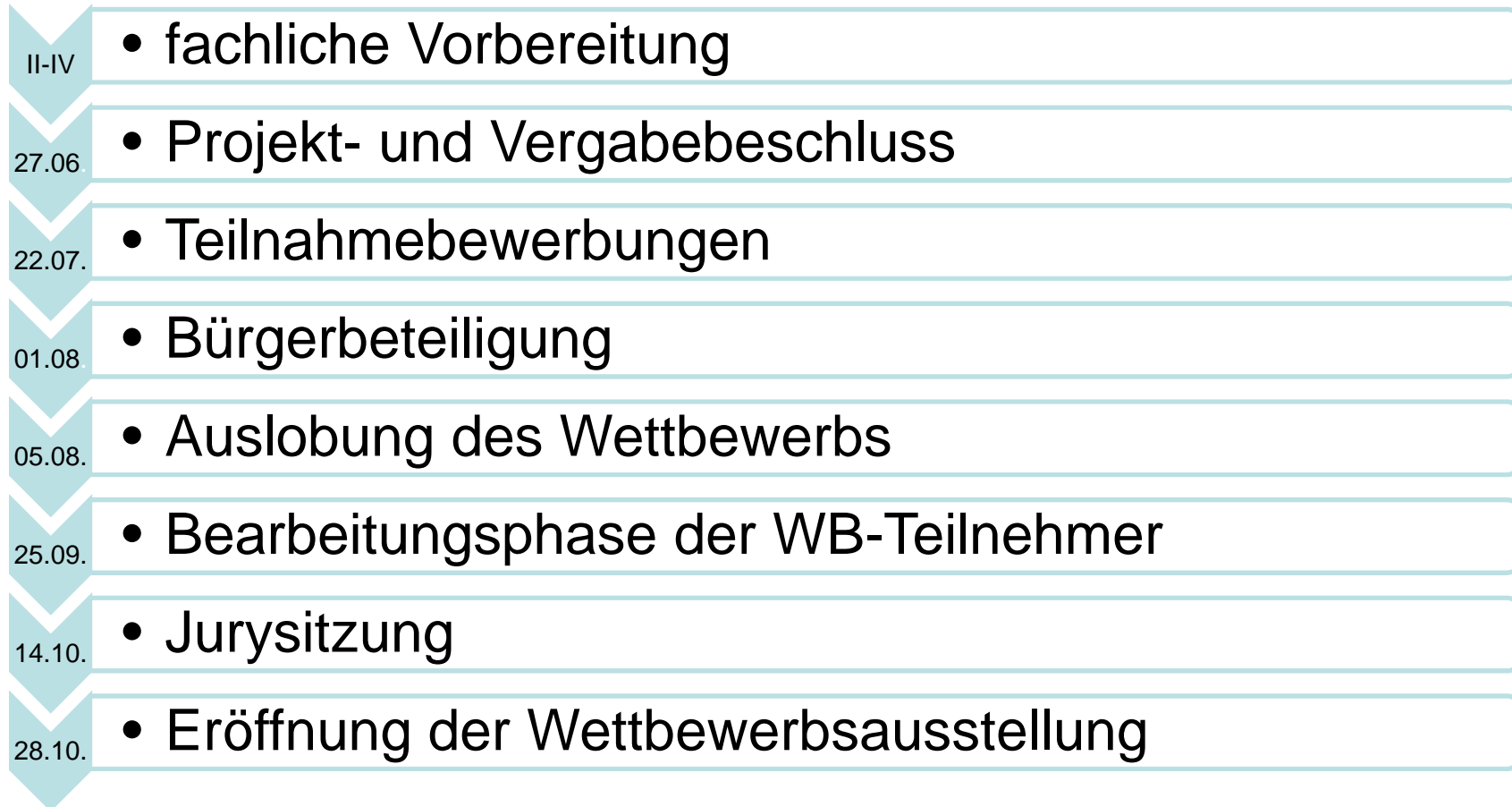
Übersichtsplan

Bev. (2010)	Planungsgebiet	Lage	Maßstab
Ru / CK	Stadtkarte 500 - Mz '18	1:2	1:2000
04/09		01.07.2018, 11	5. Juni 18

# Ideenwettbewerb – informelle Planung im Vorfeld der Gebietsentwicklung



# Ablauf des Ideenwettbewerbs



# Neues Städtebauförderungsprogramm in Hessen

HESSEN



Hessisches Ministerium für Umwelt,  
Klimaschutz, Landwirtschaft und  
Verbraucherschutz

*Das Portal für nachhaltige Stadtentwicklung in Hessen*



MENÜ



*Nachhaltiges Wohnumfeld*

Offenbach  
am Main  
**OF**





## Förderprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld“ fordert ein

- Lebenswertes Wohnquartier
  - mit hoher Aufenthaltsqualität und Unterstützung des Gemeinschaftsgedankens
- Nachhaltiges Wohnumfeld unter Berücksichtigung ökologischer Belange mit
  - einer den Zielen des LEP entsprechenden Dichte von 60 Wohnungen pro Hektar
  - klimaneutraler Energieversorgung
  - Anpassung an den Klimawandel, z. B. mit baulichen Maßnahmen zur Kühlung bei Hitze und Niederschlagspeicherung bei Starkregen
  - nachhaltigen Mobilitätskonzepten

# Aspekte der Nachhaltigkeit



# „Tag des Masterplans“ 8.11.2018

**was ist nachhaltig?**

Dichte wird subjektiv oder unterschiedlich wahrgenommen  
 mehr Bürger verlässt Offenburg, nicht mehr

**Nachhaltige Wohngebiete**

**Ihre Inputs zu Bieber Waldhof**

Keine "Lücke" lassen a.d. Vorderseite (Planer) (als: Freiraum)

OPNV in Bieber Waldhof mitdenken

Größe des Bauplots bedingt soziale Nachbarschaft

Verknüpfung von Bauplotsen mit dem Außenraum

Chance: Verbindung Waldhof + Bieber

Wie wird die Bürger im Austausch (Grünpflege u.ö.)

Regionalisierung einbeziehen!

Wie können Wohnbauere Lebensort gestaltet werden?

Neubaubere wirken gegen "Metropolisation"

mehr Gemeinschaftskonzepte?

Bauleiter: wie schafft man das? Regeln oder Individualität

Region + Nachbargemeinden miteinbeziehen

Schneller realisieren + flexibel planen

Autopares Wohnen

**Wohneinheiten + Vielfalt**

flexible Grundrisse  
 ⇒ lange Anbauverläufe

Bauleiter + Ästhetik

alle Preissegmente bedienen

nicht mehr wie in Bieber Nord + Büchel Ost "Kleinfeld" planen

öff. Grün nutzen + (Standortwert) hochwertig planen

breite Vielfalt an Wohnvorstellungen  
 ⇒ Interaktion

Verbindungen minimieren

Dachflächen für Regenwasser sammeln

Jedes nutzen, gerne für Solarkollektoren + Grün

Ausdehnung öff. Freiräume, Treff + Spielplätze

ökologische Empfehlungen des öff. Raumes





## Nachhaltigkeit in Bieber Waldhof West heißt

- **ein lebenswertes, kommunikatives Wohnumfeld** mit funktionierenden Nachbarschaften für mehrere Generationen
- **zukunftsweisende Mobilitätskonzepte** lassen Raum für die Bewohner
  - attraktiver ÖPNV, Radfahrer und Fußgänger haben Vorrang
  - spezifische Infrastruktur für E-Mobilität und ggf. andere neue Technologien
- **Klimaschutz und Klimaanpassung**
  - energetisch und ökologisch angepasste Bauweise mit klimaneutraler Energieversorgung
  - Schutz von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten
  - schonender Umgang mit Grund und Boden, sensible Anordnung von Bauland

# Städtebauliche Dichte im Vergleich



STADTPLANER: K9 Architekten GmbH  
LANDSCHAFTSPLANER: faktorgrün  
NAME: Seitenpfaden  
ORT: Offenburg  
FNP-FLÄCHE WOHNEN: 8,1 ha  
WOHNUNGEN: 473  
DICHTE: 58WE/ha  
FERTIGSTELLUNG: 2019



**NVK** Nachbarschaftsverband  
Karlsruhe

Planungsstelle  
(Stadtplanungsamt Karlsruhe)  
Postanschrift: 67124 Karlsruhe

Lammstraße 7  
76133 Karlsruhe

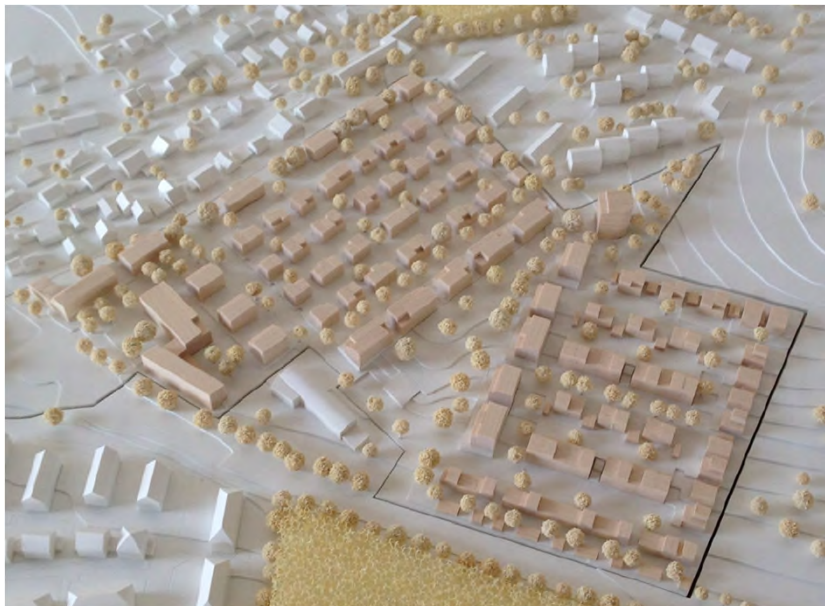
Telefon: 0721 / 133-6111  
Telefax: 0721 / 133-6109  
Email: [bereich\\_gs@stpla.karlsruhe.de](mailto:bereich_gs@stpla.karlsruhe.de)  
Internet: <http://nachbarschaftsverband.karlsruhe.de>

# Städtebauliche Dichte im Vergleich



STADTPLANER: Machleidt GmbH  
LANDSCHAFTSPLANER: sinai Landschaftsarchitekten  
NAME: Wohngebiet Bierstadt-Nord  
ORT: Wiesbaden  
FNP-FLÄCHE WOHNEN: 6,8 ha  
WOHNUNGEN: 419  
DICHTE: 62 WE/ha  
WETTBEWERB: 2013

# Städtebauliche Dichte im Vergleich



BAUHERR:	FRANK GRUPPE
STADTPLANER:	BAUFRÖSCHE
LANDSCHAFTSPLANER:	GTL
NAME:	ÖKOSiedlung
ORT:	Friedrichsdorf
FNP-FLÄCHE WOHNEN:	5,7 ha
WOHNUNGEN:	352
DICHTE:	62 WE/ha
WETTBEWERB:	2014

# Städtebauliche Dichte im Vergleich



PLANER:	STADT OFFENBACH
NAME:	BIEBER NORD
ORT:	OFFENBACH
FLÄCHE WOHNEN:	(oben rot = ohne Lärmschutz + naturschutzrechtl. Außenbereich) 16,3 ha
WOHNUNGEN:	920
DICHTE:	56 WE/HA



# Vorgaben des Ideenwettbewerbs für das Wohngebiet

## Wohnen für alle

- 35% frei finanzierte Wohnungen
- 35% gemeinschaftliche Wohnformen über Konzeptvergabe
- 30% geförderter Mietwohnungsbau für geringe und mittlere Einkommen
  - generationenübergreifend und barrierefrei

## Neue Infrastruktur

- Kita und kleiner, Platz, zentraler Gemeinschaftsraum (Cafe/Laden)
- Fahrradstellplätze – mit Ladestationen für E-Mobilität
- öffentliche Grünflächen und Spielplätze mit einem Schlüssel von mind. 5 m<sup>2</sup> pro Einwohner (ohne Straßenverkehrsgrün, Lärmschutz ...)

## Nachhaltig

- Versiegelungsminimierung
- Entwässerungskonzept mit Regenwasserbewirtschaftung
- Energieversorgungskonzepte neuester Technik
- Mobilitätskonzept für alle Verkehrsarten, mit Infrastruktur für E-Mobilität
  
- gesicherte, zukunftsfähige Nachhaltigkeit
- gemeinschaftliches Wohnen
- Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes
- weitestgehende Integration ökologisch hochwertiger Strukturen
- Maßnahmen für Klimaschutz, -anpassung, Umwelt und Freizeit



und jetzt...

**17:45 – 18:45 Uhr**

**18:45 - 19:00 Uhr**

**Rundgang durch das Wettbewerbsgebiet  
Verabschiedung im Gemeindehaus**

