



Städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb
»Entwicklung Bieber Waldhof West«

Auslober: Stadt Offenbach

Inhalt

A. Verfahrensbedingungen	5
Anlass und Ziel	5
Beteiligte des Verfahrens	6
Verfahrensbedingungen	7
Abschluss des Wettbewerbs	10
Wettbewerbsleistungen	13
Wettbewerbsunterlagen	15
Ablauf und Termine	15
B. Allgemeine Rahmenbedingungen	16
Ort und Geschichte	16
Wettbewerbsgebiet	17
Umgebung des Wettbewerbsgebiets	18
Bestehende Planungen im Wettbewerbsgebiet	20
Naturschutzfachliche Grundlagen	23
Klimaanalyse	25
Bodendenkmäler	27
Infrastruktur	27
Verkehrerschließung	28
Immissionen	30
Technische Infrastruktur	30
Topographie	32
Überschwemmungsgebiet der Bieber	32
C. Aufgabenstellung	33
Städtebaulich-freiraumplanerisches Leitbild	33
Wettbewerbsaufgabe	33
Qualität des Wohnens	34
Qualität der Grün- und Freiräume	35
Qualität der Raumatmosphären	35
Qualität der Mobilität und Erschließung	35
Qualität der Infrastruktur	36
Lärmschutz	36
Nachhaltigkeit	37
Klimaschutz und -anpassung	37

A. Verfahrensbedingungen

Anlass und Ziel

Die Bevölkerung der Stadt Offenbach am Main ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen und nimmt laut aktuellen Prognosen auch weiterhin zu. Entsprechend herrscht in der Stadt eine rege Bautätigkeit – Konversionen werden realisiert und Baulücken geschlossen. Der vorhandene und prognostizierte Bedarf an Wohnraum – kurzfristig fehlen laut Untersuchungen des Instituts für Wohnen und Umwelt 10.000, mittelfristig weitere bis zu 15.000 Wohneinheiten – kann dadurch jedoch nicht erfüllt werden. Vor diesem Hintergrund lobt die Stadt Offenbach den vorliegenden städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb aus, um verträglich zu realisierende Wohnbaupotenziale in einem Bereich westlich des Stadtteils Bieber-Waldhof zu untersuchen. Das Wettbewerbsverfahren wird im Rahmen des Förderprogramms »Nachhaltiges Wohnumfeld« des Landes Hessen durchgeführt. Zur Bearbeitung der anspruchsvollen Planungsaufgabe werden durch den Auslober zwölf besonders qualifizierte, interdisziplinäre Teams aus Landschaftsplanern und Architekten/Stadtplanern, darunter vier gesetzte Büros, aufgefordert.

Das Wettbewerbsgebiet stellt sich heute als wertvoller Freiraum mit ökologisch bedeutsamen Strukturen und zugleich wichtiger Erholungsfunktion dar. Es umfasst drei Teilbereiche: Der Teilbereich 1 hat eine Größe von ca. 11 ha und schließt unmittelbar westlich an den Stadtteil Bieber Waldhof an. Er ist im wirksamen regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als »Wohnbaufläche - geplant« dargestellt und soll gemäß vorliegendem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zügig wohnbaulich entwickelt werden. Zum Teilbereich 1 gehört auch eine kleine Erweiterung innerhalb des Siedlungsbestands von Bieber Waldhof. Westlich angrenzend befindet sich der ca. 14 ha große Teilbereich 2, für den im RegFNP 2010 eine planerische Zielaussage fehlt und der dort entsprechend als »Weißfläche« dargestellt ist. Der Teilbereich 3 umfasst das ca. 25 ha große, westlich angrenzende Überschwemmungsgebiet der Bieber bis zu ihrem Bachlauf.

Ziel des Verfahrens ist ein nachhaltiges und innovatives Entwicklungskonzept für alle drei Bereiche, das die komplexen und vielfältigen Anforderungen aus Städtebau und Architektur, Freiraum und Umwelt, Klimaschutz- sowie Klimaanpassungsbelange, Erschließung und Mobilität sowie die Belange der Ökologie und des Naturschutzes in Einklang bringt. Zugleich müssen die vorgeschlagenen Bau- und Freiraumstrukturen dem sozialen Aspekt der Nachhaltigkeit gerecht werden.

Der Wettbewerb wird als Ideenwettbewerb ausgelobt, um auf Basis des Wettbewerbsergebnisses entscheiden zu können, in welchen Teilen der Wettbewerbsbereiche und mit welchen Schwerpunkten weitere Planungen beauftragt werden sollen.

Beteiligte des Verfahrens

Auslober

Auslober des Wettbewerbs ist der Magistrat der Stadt Offenbach, vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Felix Schwenke.

Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Rathaus
Berliner Straße 100
D-63065 Offenbach

Wettbewerbsteilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind Teams aus Architekten und/oder Stadtplanern und Landschaftsarchitekten. In einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren haben sich acht Teams aufgrund ihrer besonderen fachlichen Erfahrung und Qualifikation zur Teilnahme am Wettbewerb qualifiziert. Die Teams haben die Teilnahme am Wettbewerb verbindlich zugesagt.

au

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch das betreuende Büro a:dk in Zusammenarbeit mit den Sachverständigen. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Preisgericht vorgestellt. Die fachliche Bewertung der Arbeiten obliegt ausschließlich dem Preisgericht. Der Auslober behält sich vor, weitere Sachverständige/ Vorprüfer zu benennen.

Verfahrensbedingungen

Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird als städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt. Dem Wettbewerb vorgeschaltet ist ein qualifiziertes Auswahlverfahren gemäß RPW 2013. Vier Teilnehmer werden als »gesetzte« Teilnehmer vorausgewählt. Das Verfahren ist anonym. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Die teilnehmenden Architekturbüros, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und Gäste erklären sich durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2013 einverstanden. Die Architektenkammer Hessen war bei der Vorbereitung der Auslobung beratend tätig. Der Wettbewerb ist dort unter der Nummer Nr. 10/2019 RPW 2013 registriert.

Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Arbeiten angewendet, die in ihrer Summe für ein nachhaltiges Gesamtprojekt stehen.

- Städtebauliche Qualität sowie grün- und freiraumplanerische Qualität und Atmosphären
- Ökologische Qualität, Klimaschutz und Klimaanpassung
- Stadträumliche Anbindung und Vernetzung
- Qualität von Quartiersplätzen und Treffpunkten
- Wohnqualität
- Nutzungsmischung, soziale und typologische Vielfalt
- Qualität von Erschließung und Mobilität
- Wirtschaftlichkeit und Effizienz der Entwicklung

Die Reihenfolge der genannten Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

Bindende Vorgaben

Im Teil C der Aufgabenstellung sind die inhaltlichen Anforderungen an die Wettbewerbsarbeiten benannt. Diese sind als Anregungen zu betrachten. Bindende Vorgaben im Sinne der RPW 2013, deren Nichteinhaltung zum formalen Ausschluss aus dem Verfahren führen würde, werden nicht festgelegt.

Rückfragekolloquium / Ortsbesichtigung

Es ist ein Rückfragekolloquium mit geführter Ortsbesichtigung und Impulsvorträgen geplant. Die Teilnahme wird dringend empfohlen. Rückfragen zum Wettbewerb können vorab schriftlich an die Wettbewerbsbetreuung gerichtet oder im Rahmen des Kolloquiums mündlich gestellt werden. Die Fragen werden von der Wettbewerbsbetreuung in Abstimmung mit dem Auslober – soweit inhaltliche Fragen auftreten unter Hinzuziehung von Preisrichtern – schriftlich beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird ebenfalls Bestandteil der Auslobung. Die Fristen und Termine für Rückfragen und Kolloquium sind auf Seite 15 genannt.

Preisgericht

Der Termin des Preisgerichts ist auf Seite 15 genannt.

Kennzeichnung

Die einzureichende Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Mehrleistungen

Das Leistungsbild für die Teilnehmer ist auf den Seiten 13 bis 14 präzise formuliert. Über diese Anforderungen hinausgehende Leistungen werden durch die Vorprüfung im Vorfeld der Wertungsrundgänge nach einheitlichen Kriterien abgedeckt und bei der Beurteilung durch das Preisgericht nicht berücksichtigt.

Planformate

Die Arbeiten sind ungefaltet auf maximal vier Plänen einheitlich im Format DIN A0 hoch einzureichen.

Einlieferung der Wettbewerbsarbeiten

Die Einlieferungstermine für die Pläne und sonstigen Unterlagen sowie für das Modell sind auf Seite 15 benannt.

Wenn die Arbeit/das Modell bei der Wettbewerbsbetreuung persönlich abgegeben wird, gilt als Zeitpunkt der Einlieferung die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe. Bei persönlicher Abgabe hat der Teilnehmer auf die Wahrung der Anonymität zu achten. Das Büro der Wettbewerbsbetreuung ist an Abgabeterminen bis 17:00 Uhr besetzt.

Wenn die Arbeit/das Modell bei der Post, der Bahn oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird, gilt das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit.

Der Teilnehmer sorgt dafür, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden. Über die Zulassung rechtzeitig bei Post oder anderen geeigneten Beförderungsmitteln eingelieferter Wettbewerbsarbeiten, die später als 14 Tage nach dem Einlieferungsdatum eintreffen, entscheidet das Preisgericht.

Prämierung

Die Wettbewerbssumme wurde auf der Basis des Merkblattes Nr. 51 der AKBW ermittelt. Für Preise und Anerkennungen stellt der Auslober als Wettbewerbssumme einen Gesamtbetrag in Höhe von € 141.000 (netto) zur Verfügung. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

- | | |
|----------|------------------|
| 1. Preis | € 56.000 (netto) |
| 2. Preis | € 35.000 (netto) |
| 3. Preis | € 22.000 (netto) |

2 Anerkennungen je € 14.000 (netto)

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme kann durch einstimmigen Beschluss des Preisgerichts neu festgelegt werden. Die Umsatzsteuer ist in den genannten Beträgen nicht enthalten.

Abschluss des Wettbewerbs

Ergebnis und Öffentlichkeit

Der Auslober informiert die Teilnehmer unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung.

Nachrücken

Soweit ein Preisträger wegen mangelnder Teilnahmeberechtigung oder Verstoßes gegen Wettbewerbsregeln nicht berücksichtigt werden kann, rücken die übrigen Preisträger in der Rangfolge des Preisgerichts nach, soweit das Preisgericht ausweislich seines Protokolls nichts anderes bestimmt hat. Das Nachrücken von Arbeiten aus der engeren Wahl in die Preisgruppe ist ausgeschlossen, es sei denn, das Preisgericht sähe in seinem Protokoll ausdrücklich eine andere Regelung vor.

Verstöße

Die Wettbewerbsteilnehmer können behauptete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber dem Auslober rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen. Der Auslober trifft seine Feststellungen im Benehmen mit dem zuständigen Ausschuss Vergabe und Wettbewerbswesen. Einsprüche gegen die vom Preisgericht beschlossene Rangfolge sind nicht möglich.

Auftrag

Der Wettbewerb wird in Form eines Ideenwettbewerbs ausgelobt. Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung mit weiteren Leistungen besteht für die Teilnehmer somit nicht. Der Auslober strebt jedoch an, eines der mit einem Preis ausgezeichneten Teams (ggf. in Form einer Arbeitsgemeinschaft) unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts mit weiteren Planungsleistungen zur Erarbeitung einer Rahmenplanung für die Teilbereiche des Wettbewerbsgebietes zu beauftragen. In welchen Teilen der Wettbewerbsbereiche und mit welchen Schwerpunkten ggfs. weitere städtebaulich-freiraumplanerische Planungen beauftragt werden, soll auf Basis des Wettbewerbsergebnisses entschieden werden.

Im Falle einer weiteren Beauftragung würden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Nutzung

Bezüglich der Nutzungsrechte gilt §8 (3) der RPW. Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen werden Eigentum des Auslobers. Wettbewerbsarbeiten dürfen vom Auslober veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit einer weiteren Bearbeitung beauftragt wird. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Ausstellung

Der Auslober stellt möglichst innerhalb eines Monats nach der endgültigen Entscheidung des Preisgerichts die eingereichten Wettbewerbsarbeiten mit Namensangaben der Verfasser unter Auslegung des Protokolls öffentlich aus.

Veröffentlichung

Der Auslober ist zur ersten Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeiten unter Namensangabe der Wettbewerbsteilnehmer, bei juristischen Personen auch der Verfasser und ihrer Mitarbeiter, berechtigt. Der Auslober ist weiterhin berechtigt, die Wettbewerbspläne oder Teile von diesen an geeignete Medien zur Veröffentlichung weiterzugeben (z. B. Tagespresse, Baunetz, competitiononline, Wettbewerbe Aktuell), sofern die Teilnehmer dies nicht ausdrücklich untersagen. Die Wettbewerbsbetreuer und die Auslober dürfen ebenfalls die Wettbewerbspläne oder Teile von diesen zu Dokumentationszwecken auf ihrer Website einstellen, sofern die Teilnehmer dies nicht ausdrücklich untersagen. Veröffentlichungen erfolgen in jedem Fall in unmittelbarem Zusammenhang mit dem vorliegenden Wettbewerbsverfahren und unter Nennung der Verfasser sowie ggfs. des im Wettbewerb erzielten Ranges oder Preises.

Dokumentation

Eine Verfahrensdokumentation als Datei im Format PDF ist geplant. Diese soll im Anschluss an das Verfahren allen Teilnehmern zugänglich gemacht werden.

Rücksendung von Plänen und Modellen

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden gemäß § 8 (3) RPW Eigentum des Auslobers. Nicht prämierte Arbeiten können innerhalb von zwei Wochen nach Ende der Wettbewerbsausstellung von den Teilnehmern abgeholt werden. Zusätzlich veranlasst der Auslober auf Wunsch und schriftliche Anforderung der Teilnehmer die Rücksendung der jeweiligen Wettbewerbsarbeit.

Wettbewerbsleistungen

1. Plandarstellungen

Konzeptionelle Skizzen / Piktogramme o. M.

- Städtebaulich-freiraumplanerisches Leitbild
- Nachhaltigkeit / Klimaschutz
- Verkehrs- bzw. Mobilitätskonzept
- Nutzungsverteilung Wohnen / soziale Nutzungen / ggf. Gewerbe

Schwarzplan / Grünplan für die Teilbereiche 1-3 im Maßstab 1:5000

- Darstellung der Bau- und Freiraumstrukturen
- Integration in die umgebenden Strukturen

Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für die Teilbereiche 1-3 im Maßstab 1:2000

- Darstellung der Baufelder, Baustrukturen, Gewässer- und Freiraumstrukturen, Flächen für innovative Energieversorgung und Regenwasserbewirtschaftung
- Darstellung der Baukörper mit Dachformen, Angabe der Vollgeschosse
- Darstellung der Erschließung für Fahrverkehr, Radfahrer, Fußgänger, Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz, Anbindung an ÖPNV, Flächen für Sharing-Konzepte sowie für besondere zukunftsweisende Verkehrsarten
- Darstellung der Konzeption für den ruhenden Verkehr

Vertiefungsbereiche im Maßstab 1:1000

- vertiefte Darstellung eines typischen Bereichs mit Wohnungsbau
- Vertiefte Darstellung eines typischen Freiraumbereichs
- Vertiefte Darstellung eines Bereichs konzeptabhängig nach Wahl des Teilnehmers

Schnitte im Maßstab 1:500

- Prinzipielle Schnitte in typischen Bereichen des Plangebiets (Gliederung / Maßstäblichkeit / Höhenentwicklung im Plangebiet)

2. Perspektivische Skizzen

2 perspektivischen Skizzen wesentlicher stadträumlicher Qualitäten und Atmosphären in besonderen Bereichen aus Fußgängersicht, Größe der Skizze maximal entsprechend dem Format DIN A3.

3. Modell im Maßstab 1:2000

Verlangt wird ein Massenmodell zur Verdeutlichung der stadträumlichen Konzeption im Maßstab 1:2000; die Grundplatte zum Einsatz in ein Umgebungsmodell wird zur Verfügung gestellt. Das Umgebungsmodell hat die Farbe

Opalweiß seidenmatt. Entsprechende Einsatzplatten werden vom Auslober zur Verfügung gestellt. Das Einsatzmodell soll ebenfalls Opalweiß gebaut werden.

4. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll in knapper Form (max. 2 Seiten DIN A4) innerhalb des vorgegebenen Formulars (siehe Anlagen) beigegeben werden. Gewünscht sind stichwortartige Aussagen zu den nachfolgend genannten Punkten. Längere Fließtexte sollen vermieden werden.

- E1 Städtebauliches Leitbild
- E2 Grün- und Freiraumkonzept
- E3 Klimaschutz und Klimaanpassung
- E4 Mobilitätskonzept
- E5 Integration in die umgebenden Landschaftsstrukturen und städtebaulichen Strukturen
- E6 Phasenweise Entwicklung / Abschnittsbildung
- E7 Erläuterung der Nachhaltigkeit der Konzeption

5. Prüfpläne

Zur Vorprüfung ist ein kompletter Satz aller Pläne als Verkleinerungen im Format DIN A3 abzugeben. Die Vorprüfung bittet darum, die für die Flächenberechnungen angelegten Layer in den Plandateien im Format .dwg mit einzureichen (s. Punkt 7, »Prüfunterlagen«).

6. Berechnungen der städtebaulichen Kennziffern

Gemäß den in den Anlagen beiliegenden Tabellen sollen übersichtliche und nachvollziehbare Berechnungen für die entwurfsbezogenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Kennwerte des Plangebiets eingereicht werden. In der Plangrundlage sind unter dem Namen »Teilnehmerangaben« vorbereitete Prüflayer angelegt. Die Vorprüfung bittet, diese Layer entsprechend der Hinweise in der Plangrundlage für die Flächenberechnungen zu nutzen.

7. Prüfunterlagen

Folgende Prüfunterlagen sollen eingereicht werden:

- Abgabepläne als Verkleinerungen im Format DIN A3
- Abgabepläne im Format PDF und JPG
- Prüfzeichnungen mit den für die Flächenberechnungen angelegten Polygonen im Format DWG und PDF auf einem geeigneten Datenträger
- Formulare und Formblätter in den jeweiligen Originalformaten (DOC oder XLS) sowie als PDF-Dateien auf einem geeigneten Datenträger

8. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

9. Verfassererklärung

Wettbewerbsunterlagen

Die Auslobung besteht aus

Teil A – Wettbewerbsbedingungen

Teil B – Rahmenbedingungen

Teil C – Aufgabenstellung

sowie den Anlagen, die auf der Internet-Informationenplattform für das Verfahren auf der auf Seite 6 benannten Website zur Verfügung gestellt werden.

Verwendung der Wettbewerbsunterlagen

Die für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe zur Verfügung gestellten Plandateien und Unterlagen dürfen nur im Zusammenhang mit dem Wettbewerb verwendet werden. Aus urheberrechtlichen Gründen dürfen die in dieser Auslobung enthaltenen Abbildungen und Fotografien durch die Wettbewerbsteilnehmer nicht weiterverwendet werden. Insbesondere dürfen sie nicht auf den Wettbewerbsplänen abgebildet werden. Alle Unterlagen sind von den Teilnehmern vertraulich zu behandeln. Die Veröffentlichung von Wettbewerbsunterlagen bzw. deren Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig.

Ablauf und Termine

05.08.2019 Start Wettbewerb / Ausgabe Unterlagen

12.08.2019 Rückfragekolloquium mit geführter Ortsbesichtigung und Impulsvorträgen

25.09.2019 Abgabe Wettbewerbsarbeiten

14.10.2019 Preisgerichtssitzung

Die Wettbewerbsausstellung ist am 28.10.2019 im Foyer, Rathaus, Berliner Str. 100, 63065 Offenbach geplant.

B. Allgemeine Rahmenbedingungen

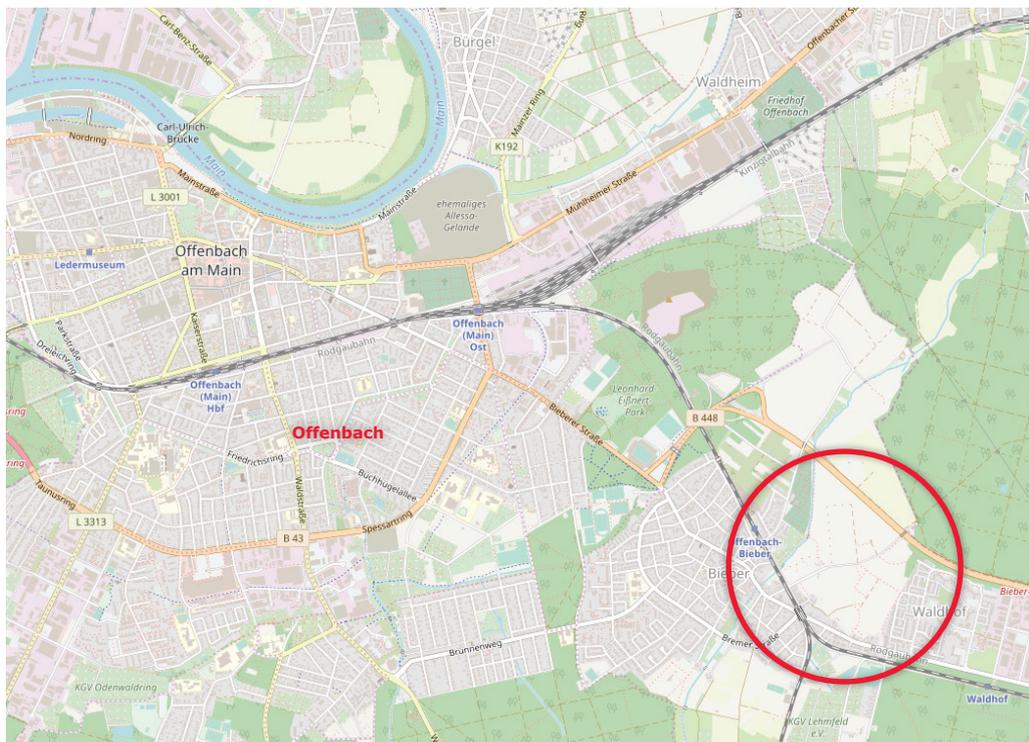
Ort und Geschichte

Stadt Offenbach

Mit rund 138.500 (Stand Ende 2018) Einwohnern ist Offenbach die fünftgrößte Stadt in Hessen. Die in ihrem Westen an Frankfurt am Main grenzende Großstadt war lange Zeit vor allem als Zentrum der Lederwarenindustrie bekannt. Heute ist Offenbach ein wichtiges Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein renommierter Hochschulstandort. Zudem ist Offenbach Sitz des Deutschen Wetterdienstes. Offenbach war im Laufe seiner Geschichte einer Vielzahl von Veränderungen unterworfen.

Das ursprüngliche Dorf am Main wuchs ab Ende des 17. Jahrhunderts durch die Ansiedlung von Juden und Hugenotten zu einer Stadt mit mehreren tausend Einwohnern. Im 19. Jahrhundert brachte die Industrialisierung einen weiteren Entwicklungsschub. Im zweiten Weltkrieg wurde Offenbach stark zerstört. Der Wiederaufbau gemäß dem Leitbild der gegliederten, aufgelockerten und verkehrsgerechten Stadt veränderte die Struktur und das Bild der Innenstadt durchgreifend – die dadurch entstandenen Brüche sind in der Stadt bis heute spürbar. Das Stadtgebiet von Offenbach gliedert sich in neun Stadtteile: Bieber, Bürgel, Kaiserlei, Lauterborn, Mathildenviertel, Rosenhöhe, Rumpenheim, Tempelsee und Waldheim. Offenbach gehört seit Jahren zu den Städten mit der jüngsten Bevölkerung in Hessen und in Deutschland. Seit 2009 wächst die Bevölkerung in Offenbach durchschnittlich um ca. 2.200 Personen pro Jahr.

Stadtplan Lage des
Wettbewerbsgebiets
im Stadtgebiet
(c) www.openstreet-
map.com



Überblick über das Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet liegt im äußersten Südosten des Stadtgebietes von Offenbach zwischen den Ortsteilen Offenbach-Bieber und Bieber-Waldhof. Im Norden wird es von der Bundesstraße B 448 begrenzt. Nördlich der Bundesstraße folgen landwirtschaftliche Flächen sowie anschließend der Mühlheimer Wald. Östlich und südlich grenzen bebaute Flächen an. Im Süden verlaufen die Seligenstädter Straße bzw. die Germaniastraße sowie die S-Bahnlinie S2. Daran anschließend finden sich Feld- und Wiesenstrukturen, Kleingartenanlagen sowie der Bieberer Wald. Das Wettbewerbsgebiet selbst ist in drei Teilbereiche gegliedert:

Teilbereich 1

Der Teilbereich 1 hat eine Größe von ca. 11 ha und schließt unmittelbar westlich an den Ortsteil Bieber Waldhof an. Er ist im wirksamen regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als »Wohnbaufläche - geplant« dargestellt und soll gemäß vorliegendem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zügig wohnbaulich entwickelt werden. Als Zielgröße des Landesentwicklungsplans ist für Neubaugebiete in diesem Bereich eine bauliche Dichte von mindestens 60 Wohneinheiten je Hektar maßgeblich, so dass im RegFNP 2010 am Standort »Bieber Waldhof West« bereits heute eine Anzahl von rd. 600 Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet ist. Zum Teilbereich 1 gehört auch eine kleine Erweiterung innerhalb des Siedlungsbestands von Bieber Waldhof: Diese umfasst den bestehenden Standort eines Nahversorgers, der seine Verkaufsflächen erweitern will und dessen Größe, Anordnung, bauliches Nutzungskonzept und Freiflächengestaltung im Zuge des Wettbewerbs optimiert werden können.

Teilbereich 2

Westlich an den Teilbereich 1 grenzt der ca. 14 ha große Teilbereich 2, für den im RegFNP 2010 eine planerische Zielaussage fehlt und der dort entsprechend als »Weißfläche« dargestellt ist. Zunächst ebenfalls als geplante Wohnbaufläche vorgesehen, sollte dieser Bereich zwischenzeitlich als »ökologisch bedeutsame Flächennutzung – Vorranggebiet regionaler Grünzug« und »Vorranggebiet Natur und Landschaft« ausgewiesen werden. Allerdings war eine Berücksichtigung dieses Änderungswunsches im damaligen Aufstellungsverfahren des RegFNP nicht mehr möglich, so dass die Kennzeichnung als »Weißfläche« erfolgte. Teile dieser Fläche wurden zwischenzeitlich in das »Landschaftsschutzgebiet Stadt Offenbach am Main« aufgenommen. Unabhängig davon identifiziert der »Masterplan Offenbach am Main 2030« auch diese Fläche als wohnbauliches Entwicklungspotenzial. Die nordwestliche Grenze des Teilbereichs 2 wird durch den Verlauf der Würzburger Straße markiert, welcher das Wettbewerbsgebiet in etwa diagonal quert. Innerhalb des Teilbereichs 2 finden sich teilweise Parzellen, die gärtnerisch genutzt werden und mit Unterständen oder Gartenhäusern bebaut sind, deren Erhalt jedoch nicht erforderlich ist.

Teilbereich 3

Der Teilbereich 3 umfasst das ca. 25 ha große, westlich angrenzende Überschwemmungsgebiet der Bieber bis zu ihrem Bachlauf. Dieses ist im RegFNP 2010 für eine ökologische Flächennutzung und zugleich als Vorranggebiet »Regionaler Grünzug« und »Regionalparkkorridor« ausgewiesen. Außerdem liegt es vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets Offenbach am Main.

Umgebung des Wettbewerbsgebiets

Offenbach-Bieber

Bieber liegt im Ballungsraum Rhein-Main und ist umgeben von Wäldern, Wiesen, Äckern, Park- und Kleingartenanlagen. Südlich von Bieber befindet sich das über 70 Hektar große Naturschutzgebiet Erlensteg von Bieber, im Norden befinden sich ausgedehnte Streuobstwiesen. Der Ortsname ist vermutlich keltischer Herkunft. In Bieber leben knapp 16.000 Menschen (Stand 31.12. 2018). Bis Anfang des 19. Jahrhunderts war Bieber ein reines Bauerndorf. Danach erfolgte der Wandel zum Industrieort: Zu Beginn des 20. Jahrhunderts siedelte sich die Lederwarenindustrie an, die in den 1950er- und 1960er-Jahren ihre Blütezeit hatte. In den 1970er Jahren ging der Absatz der Lederwaren allerdings stark zurück, so dass heute nur noch drei Lederwarenbetriebe in Bieber ansässig sind. In den Jahren 1965 und 1967 wurden mit Bieber-West und Bieber-Waldhof ausgedehnte Neubaugebiete errichtet, im neuen Ortsteil Waldhof entstand zudem ein Industriegebiet. Ein weiterer Ortsteil – Bieber-Nord – wird derzeit entwickelt. Im Dezember 2003 wurde nach langer Bau- und Planungszeit der S-Bahnanschluss eröffnet. Seitdem sind Bieber und der Ortsteil Waldhof mit der S-Bahn Rhein-Main erreichbar.

Bieber-West

Bieber-West liegt westlich des alten Ortskerns und ist mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie meist moderaten Wohnhochhäusern bebaut. Hier befindet sich die 1966 eröffnete Geschwister-Scholl-Schule.

Bieber-Waldhof

Bieber-Waldhof liegt zwischen dem Ortskern von Bieber und der Stadt Obertshausen und grenzt an den Lämmerspieler Wald. Das Waldhofgebiet ist in ein Wohngebiet und ein ausgedehntes Industriegebiet unterteilt. Im Industriegebiet haben sich Unternehmen von Weltruf niedergelassen. Im Wohngebiet findet sich eine Mischung aus ein- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbauten. Diese sind als bandartige, mäandrierende Strukturen angelegt, die zwischen vier und acht, teilweise aber auch bis zu dreizehn Geschosse aufweisen. Die Straßen des Wohngebietes tragen alte Bieberer Flurnamen, die des Industriegebietes Namen deutscher Industrieller. In Bieber-Waldhof existieren eine Außenstelle der Grundschule Bieber, ein städtischer Kindergarten, ein Gemeindezentrum der katholischen Pfarrei und der evangelischen Kirchengemeinde.



Teilbereiche
Wettbewerbsgebiet

Bieber Nord

Der neue Ortsteil Bieber Nord erstreckt sich zwischen den Bahngleisen der S-Bahnstrecke und der Bundesstraße 448 und soll künftig Wohnraum für etwa 2.000 Menschen bieten. Das Neubauquartier wird von einem langgestreckten, ost-west-gerichteten Grünraum in zwei Teile gegliedert. Vorgesehen ist eine Bebauung mit ca. 30 drei- und vierstöckigen Mehrfamilienhäusern (jeweils plus Staffelgeschoss) sowie ca. 230 Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Mit den ersten konkreten Bauprojekten wurde Ende 2018 begonnen.

Bieber (Bieberbach)

Die Bieber, auch der oder die Bieberbach genannt, ist ein etwa 17 km langer Zufluss der Rodau bei Mühlheim am Main. Die Bieber entspringt nordöstlich von Dreieich-Götzenhain und fließt von dort in Richtung Nordosten. Nach dem Unterqueren der B 448 zieht sie durch die Feldmark an der Käsmühle und begleitet von einem breiten Wiesenstreifen durch den Wald östlich von Offenbach. Dahinter berührt sie das Wohngebiet Markwald von Mühlheim und fließt dann in die Rodau, die nach etwa einem Kilometer in den Main mündet.

Der Lauf ist stellenweise kanalisiert und im Offenbacher Stadtteil Bieber seit 1963 verrohrt. Ab dem Jahr 2007 wurden Renaturierungsmaßnahmen in der Bieberer und Mühlheimer Gemarkung begonnen. Zwischen Bieber und nördlich des Wettbewerbsgebietes bis Mühlheim wurden seit 2007 umfangreiche Maßnahmen durchgeführt. Im kommenden Jahr soll auch der rund 1,8 Kilometer lange südliche Teil zwischen der Gemarkungsgrenze Heusenstamm und der Wikingerstraße wieder einen natürlichen Verlauf erhalten. Der ökologische Zustand der Bieber gilt als unbefriedigend, der chemische Zustand als schlecht. Als Gründe werden die Kläranlagen in Dietzenbach und Heusenstamm gesehen, die mit Quecksilber und Phosphor belastetes Wasser einleiten und für einen hohen Nährstoffgehalt sorgen.

Bestehende Planungen im Wettbewerbsgebiet

Bestandskräftiger Flächennutzungsplan

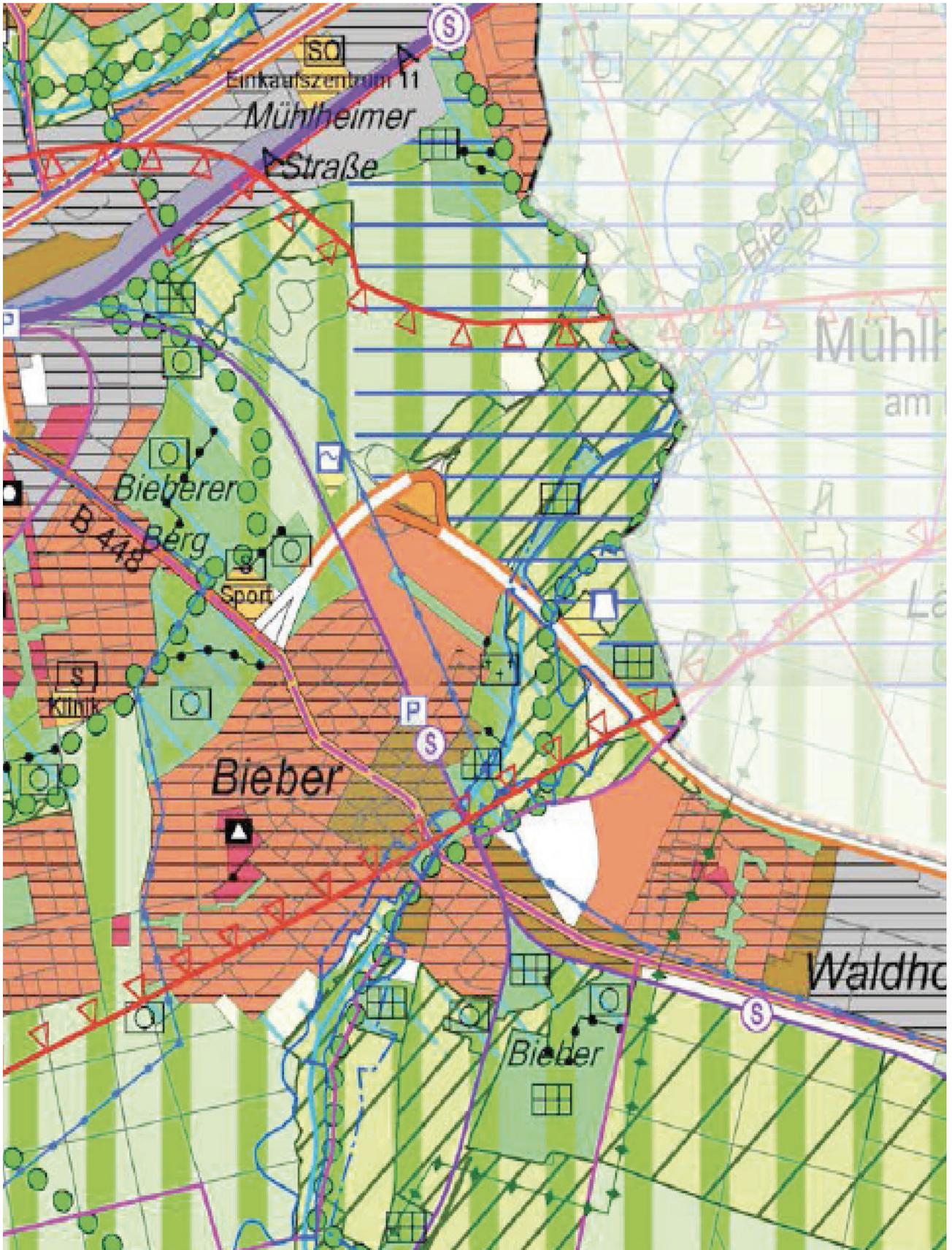
Der Flächennutzungsplan stellt im Wettbewerbsgebiet bestehende bzw. geplante Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie die bereits beschriebene sog. »Weißfläche« dar. Im Bereich des Teilgebiets 3 ist Grenze des Siedlungsbeschränkungsgebietes (aufgrund des Fluglärms) dargestellt. Das Teilgebiet 3 ist darüber hinaus als

- ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Vorranggebiet Regionalparkkorridor
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug und
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet für Natur und Landschaft

markiert. Eine Fernwasserleitung durchzieht das Gebiet von Osten kommend abknickend nach Nordwest. Der Auenbereich der Bieber ist zudem als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. Der Gemeindeteil Offenbach als Auszug aus dem Hauptteil des FNP mit textlichen Beschreibungen und Legende liegt in den Anlagen bei.

Masterplan Offenbach

Der Masterplan Offenbach wurde in den Jahren 2014/15 durch das Planungsbüro AS+P, Frankfurt, erarbeitet. Ziel war ein strategischer Rahmen für die Stadtentwicklung Offenbachs zwischen 2015 und 2030. In einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess wurden Planungsparameter für die künftige Stadt- und Grünstruktur, die Zusammensetzung der Stadtgesellschaft, Wirtschaft und Erwerb, Bauen und Wohnen sowie Mobilität analysiert und daraus ein Zukunftsbild 2030 abgeleitet. Hinzu kamen Aussagen zu den Handlungsfeldern Wirtschaft und Wohnen sowie planerische Vertiefungen in räumlichen Teilbereichen. Das Wettbewerbsgebiet ist im Masterplan Offenbach als »Wohnbaufläche Reserve« (Teilbereich 1) bzw. »Arrondierungsfläche Wohnbau« (Teilbereich 2) dargestellt.





Vorrangflächen
Natur und Landschaft



Erhaltenswerte Einzelbäume
und Baumgruppen in den
Gehölzbeständen



Artenschutz (u. a. Zauneidechsen)
ggf. erhöhter Maßnahmenbedarf



Biotopenkarte, PGNU
M 1:20.000
(Legende siehe Karte
in den Anlagen)

Naturschutzfachliche Grundlagen

Auf Basis einer Übersichtsbegehung im April 2019 wurden durch das Büro PGNU, Frankfurt, im Auftrag des Auslobers naturschutzfachliche Grundlagen für den Wettbewerb erarbeitet.

Naturräumliche Einordnung

Das Wettbewerbsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe »Rhein-Main-Tiefland«, Haupteinheit »Untermainebene (232)« und in der Teileinheit »Heusenstammer Sand (232.222)« (Klausing 1988).

Landschaftsschutzgebiet

Der südwestliche Teil des Wettbewerbsgebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet »Stadt Offenbach am Main«. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2000 sind im Wettbewerbsgebiet zahlreiche geschützte Lebensräume markiert. Die westlich des Wettbewerbsgebiets liegende Bieberaue hat eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund. Das Wettbewerbsgebiet ist ebenfalls ein wichtiger Bestandteil dieses Biotopverbundes und zudem ein Verbindungsglied zwischen den im Norden und Süden liegenden Waldflächen.

Böden

Im Wettbewerbsgebiet sind vorherrschend Pseudogleye sowie Pseudogley-Braunerden und Braunerden aus 3 bis 6 dm mächtiger Flugsandfließerde über 2 bis z. T. 10 dm mächtigem Flug- oder Terrassensand entwickelt. Den Untergrund bildet 1 bis 6 dm mächtiger Fließschutt über Ton oder Tonmergel. Die vorherrschende Bodenart ist Sand oder lehmiger Sand. Die Böden im Gebiet weisen eine hohe Eignung bzw. ein großes Entwicklungspotenzial für an trockene und sandig-magere Standorte angepasste Vegetationsbestände auf. Aufgrund der trockenen, mageren und sandigen Lebensraumbedingungen kommen an einigen Stellen auch im Wettbewerbsgebiet geschützte Sandmagerrasen/Magerrasen und Übergangsbestände vor. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen könnten auf diesen Standorten hochwertige Lebensräume geschaffen werden. Die sandigen Böden mit Flugsand sind z. T. Standort seltener trockenheitsliebender Pflanzengesellschaften. Der in den Anlagen verlinkten Karte zur Bodenfunktionsbewertung können weitere Aussagen entnommen werden.

Grünbestand

Das Umfeld ist insgesamt gut durchgrünt. Bei den großen zusammenhängenden Gehölzflächen handelt es sich z. T. um Wald im forstrechtlichen Sinne. Der Landschaftsausschnitt westlich von Waldhof ist gekennzeichnet von einem sandigen Ausgangssubstrat mit z. T. nährstoffarmen Verhältnissen. Dies ist besonders im Norden der Erweiterungsfläche gegeben, wo sich kleinflächig auch Besenheide (*Calluna vulgaris*) befindet: eine Charakterart der Sand-

magerrasen/Heiden. Dieser Bereich erinnert vom Landschaftsbild teilweise an die Schwanheimer Düne, mit älteren Kiefern und Eichen sowie offenen grasigen Partien. Hier finden sich großflächig potenzielle Lebensräume der streng geschützten Zauneidechse, auch ein Vorkommen der Schlingnatter erscheint nicht ausgeschlossen. Die Ackerflächen sind aktuell ohne größere Wertigkeit aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes. Aufgrund der bodenbedingten Voraussetzungen besteht aber ein hohes Aufwertungspotenzial. Die weiter westlich und südlich gelegenen Bereiche werden von Gehölzbeständen unterschiedlichen Alters dominiert. Die Nährstoffversorgung ist generell besser, was sich in ausgedehnter Verbuschung mit Brombeere niederschlägt.

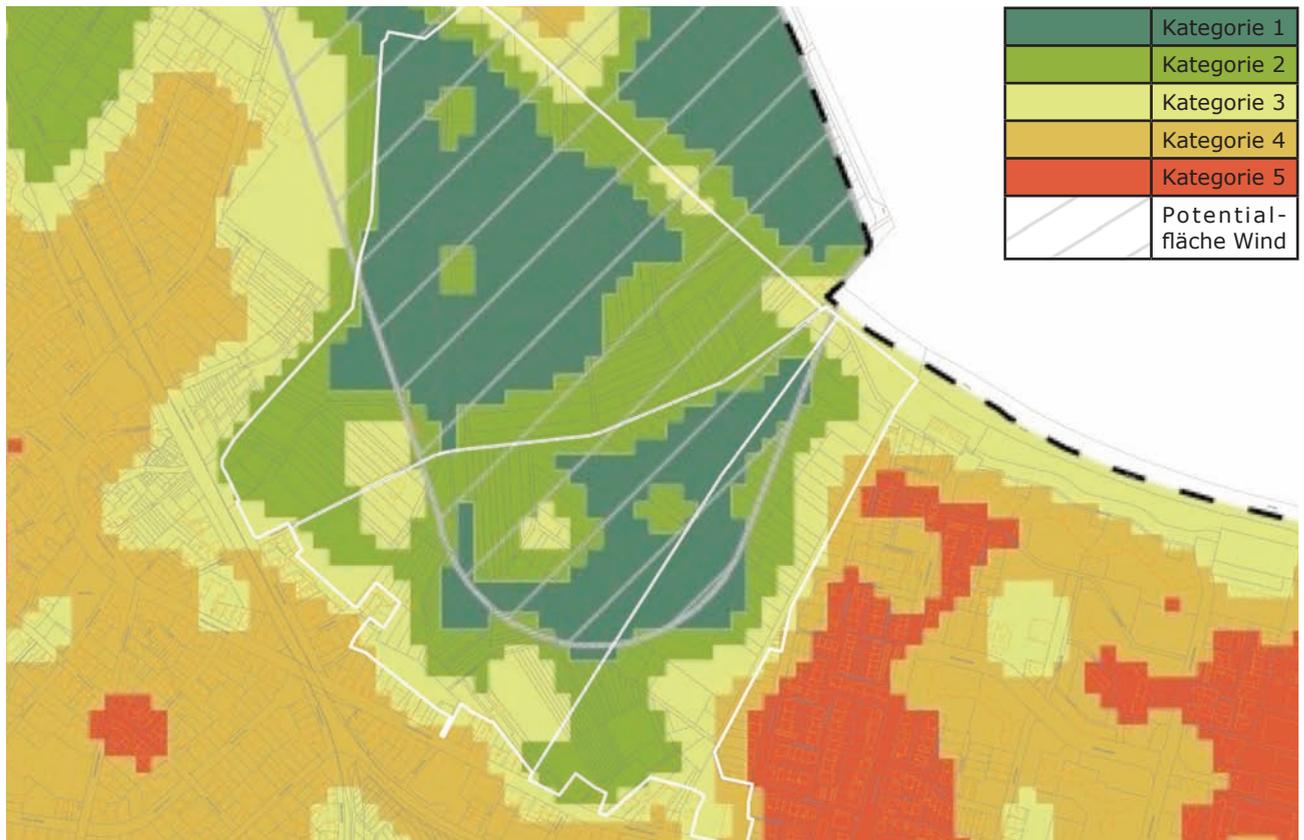
Der Grundwasserflurabstand im Wettbewerbsgebiet betrug im Oktober 2015 im nördlichen Teil des Gebiets < 1 - 2 m, im übrigen Teil waren es aufgrund der geologischen Grenze zwischen quartärem und präquartärem Untergrund 3 - 4 m unter Gelände (HLNUG 2015). Die z. T. hohen Grundwasserstände müssen bei Tiefgründungen im WSG berücksichtigt werden. Durch die Lage im WSG und unter Berücksichtigung der anstehenden sandigen Böden sind die Vorgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung zu berücksichtigen.

Fauna und Artenschutz

In den Hecken besteht das Potenzial für Brutvorkommen zahlreicher Vogelarten. Zu den Arten mit einem in Hessen ungünstigen Erhaltungszustand zählen bspw. Klappergrasmücke und Feldsperling. Es bestehen nachgewiesene Vorkommen der Goldammer und des Neuntöters sowie Hinweise auf Rebhuhn-Vorkommen in Teilbereich 2 und 3. Prägend sind tief beastete und ehemals solitäre Alteichen. Z. T. befinden sich dort Kleingärten, die Arten wie Gartenrotschwanz und Grünspecht (streng geschützt) beherbergen. In den Randbereichen sind immer wieder Flächen mit Potenzial für die Zauneidechse vorhanden. Es finden sich Restflächen von Streuobstbeständen: die alten Obstbäume bieten mit ihren zahlreichen Höhlen und Spalten potenzielle Brutplätze für Vogel- und Fledermausarten. Mögliche Bewohner sind bspw. Steinkauz oder Wendehals. Generell ist aufgrund der hohen strukturellen Vielfalt und Grenzliniendichte davon auszugehen, dass dem Gebiet eine hohe Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse zukommt. Darüber hinaus ist in den alten Bäumen (v.a. Eichen) auch mit dem Vorhandensein von Quartieren zu rechnen. Diese unterliegen strengen Schutzbestimmungen des Artenschutzes. Nicht restlos auszuschließen ist aufgrund der zahlreichen Alt-Eichen ein Vorkommen von geschützten Totholz bewohnenden Käfern wie Hirschkäfer oder Heldbock. Auch für Insektenarten mit Bindung an lückig bewachsene, sandige Standorte bieten Teilbereiche gute bis sehr gute Bedingungen. Dies betrifft z. B. Heuschrecken und Wildbienen.

Trinkwasserschutz

Ganzflächig liegt das Gebiet im Trinkwasserschutzgebiet der Zone IIIB »WSG Mühlheim« (WSG-ID 438-008).



Klimaanalyse

Auf Basis von digitalen Grundlagendaten wurde im Auftrag der Stadt Offenbach durch das Fachgebiet Umweltmeteorologie der Universität Kassel eine Klimafunktionskarte erstellt, die eine Betrachtung der Auswirkungen des globalen Klimawandels im Stadtbereich erlaubt. Aufgrund des Analysemaßstabs und der räumlichen Auflösung (100 m) ist die Klimaanalyse für die Stadtentwicklungsplanung und die vorbereitenden Bauleitplanung geeignet, jedoch nicht für den Maßstab des Bebauungsplans oder der Objektplanung. Diese Klimafunktionskarte stellt Überwärmungsgebiete und Frischluftversorgungsgebiete dar und bewertet diese.

Die Karte gliedert das Stadtgebiet in unterschiedliche Kategorien und Klimatope, für die jeweils Beschreibungen und Einstufungen vorgenommen werden. Diese werden in Bezug auf das Wettbewerbsgebiet nachstehend zusammengefasst wiedergegeben.

Das Wettbewerbsgebiet sowie die angrenzenden Wald- und Grünlandflächen sind Entstehungsbereiche für Frisch- und Kaltluft. Zudem fungieren diese Flächen zum Teil als lokale Windpotentialflächen. Die Siedlungsbereiche stellen Überwärmungsgebiete dar. Kleinklimatisch ist die Lage auf Grund der Nähe zum Wald als günstig einzustufen.

Kategorie 1: Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet

Beschreibung: Hoch aktive, vor allem kaltluftproduzierende Flächen im Außenbereich; Größtenteils mit geringer Rauigkeit und (falls vorhanden) entsprechender Hangneigung; sehr hohe nächtliche Abkühlung.

Einstufung: Sehr wichtig, erhalten und schützen, Süd- und Nordbereich als Frisch- und Kaltluftzufuhr freihalten. Weitere Bebauung vermeiden sowie keine Zirkulationsbarrieren im Umfeld erzeugen.

Kategorie 2: Frischluftentstehungsgebiet

Beschreibung: Flächen ohne Emissionsquellen; hauptsächlich mit dichtem Baumbestand und hoher Filterwirkung; hohe nächtliche Abkühlung.

Einstufung: Wichtig, erhalten und schützen.
Vernetzung der Grünflächen in bebauten Gebieten fördern.
Wichtige Puffer- und Frischluftversorgungsflächen erhalten und fördern. Zugang dieser Flächen zur Ventilationsrichtung nicht verbauen oder blockieren.

Kategorie 3: Misch- und Übergangsklimate

Beschreibung: Flächen mit sehr hohem Vegetationsanteil, geringe und diskontinuierliche Emissionen; Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimatopen.

Einstufung: Wichtige Ausgleichzone aufgrund lokaler Zirkulation, Zirkulationsrichtung bei Bau- und Planungsvorhaben beachten; Wärmespeicherung nicht weiter erhöhen. Wichtige Flächen, um eine gute Be- und Durchlüftung zu gewährleisten. Bebauung wenn möglich vermeiden. Im Fall einer Bebauung ist eine poröse Struktur sowie geringe Geschosshöhe zu präferieren.

Kategorie 4: Überwärmungspotential

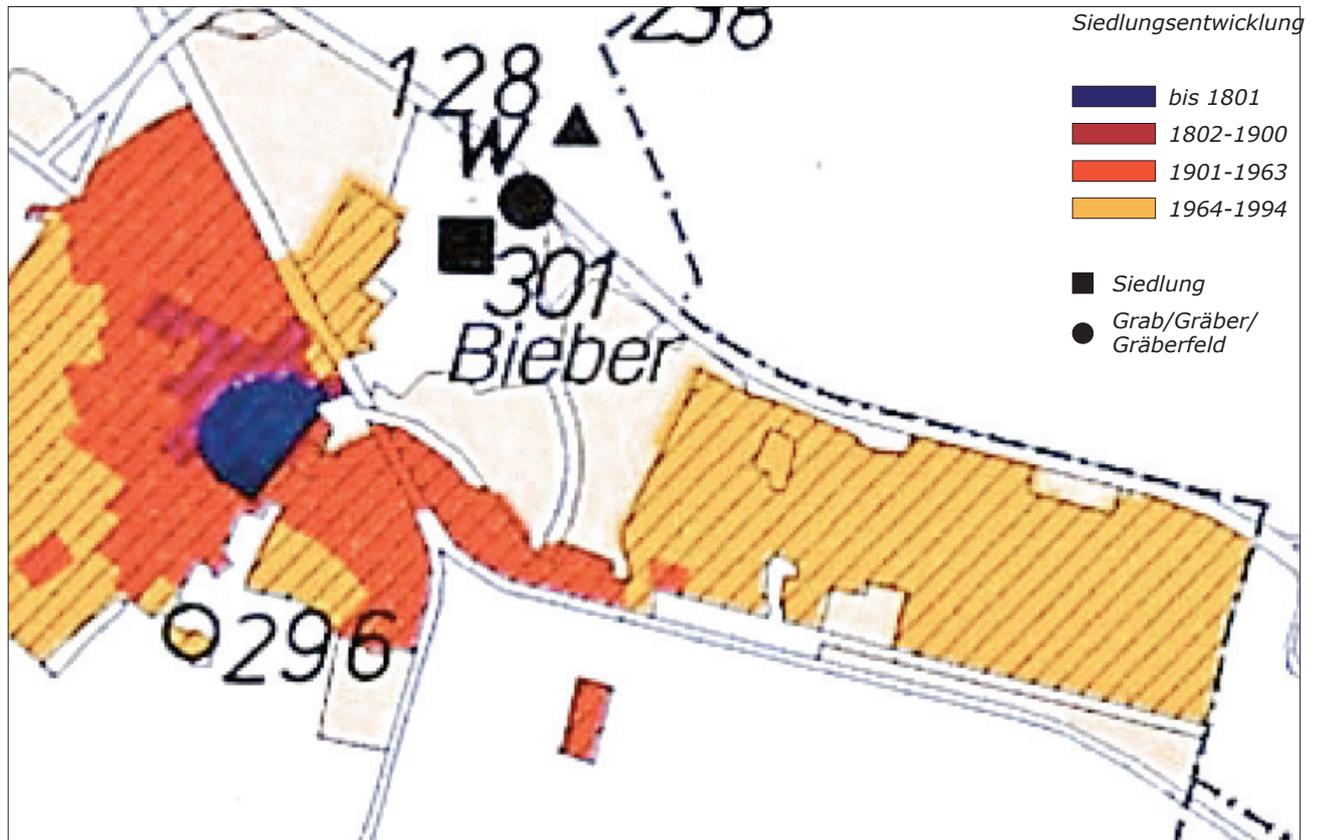
Beschreibung: Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen.

Einstufung: Thermisch gefährdeter Bereich, Bebauung porös gestalten. Weitere Verdichtung nur punktuell. Bei Neubauten auf die Gebäudeausrichtung achten, um die lokale und regionale Zirkulation nicht zu beeinträchtigen.

Kategorie 5: Überwärmungsgebiet 1

Beschreibung: Stark verdichtete Innenstadtbereiche/City.

Einstufung: Thermisch und lufthygienisch mit hohen Defiziten, Hitzestress steigend, Vegetationsschatten und Fassadenbegrünung fördern, Luftleitbahnen beachten. Bei weiterer Verdichtung auf Geschosshöhe, Gebäudeausrichtung sowie Gebäudedichte (möglichst hoher Anteil an Freiflächen) achten.



Lokale Potentialflächen Wind

Offene bzw. bewaldete Fläche mit hohem Wirkungseinfluss, Überströmung in Luftleitbahnen. Bauliche Verdichtung vermeiden bzw. Orientierung nach Überströmungsrichtung auswählen.

Bodendenkmäler

Gemäß Geoportal Hessen ist im westlichen Teil des Gebiets ein Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG verzeichnet (latènezeitlich, d. h. zwischen ca. 450 v. Chr. bis zur Zeit um Christi Geburt; Arbeitsplatz, Siedlung und Gräber). Im Umkreis von 500 m ist mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen.

Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Schulen

Schulstandorte bestehen in der Schule Bieber (Grundschule) mit Außenstelle im Ortsteil Waldhof sowie die Geschwister-Scholl-Schule (ehemalige Haupt- und Realschule mit Förderstufe, seit 2009 Integrierte Gesamtschule) in Bieber-West.

Kartenausschnitt
 »Besiedlungs-
 geschichte der
 Latenezeit am
 Beispiel des Land-
 kreises Offenbach«
 Dr. Susanne Heun,
 Mai 1999

Kindergärten

In Bieber und Waldhof finden sich ein städtischer Kindergarten in Bieber-West und Waldhof sowie zwei konfessionelle und drei private Kindergärten.

Nahversorgung

Die Nahversorgung auch der geplanten Wohnbauflächen ist durch den Bestand in Waldhof gedeckt. Der bestehende Nahversorger an der Seligenstädter Straße zieht eine Erweiterung am gegenwärtigen Standort in Betracht. Entlang der Seligenstädter Straße finden sich verschiedene Gewerbebetriebe, in Richtung des Ortskerns auch Gastronomie, Läden, Arztpraxen und Dienstleistungsangebote. In der Beikarte 2 zum RegFNP ist entlang der Seligenstädter Straße etwa zwischen der Bremer Straße und der Aschaffener Straße als Versorgungskern / zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet.

Friedhof

Der Friedhof von Offenbach-Bieber liegt unmittelbar angrenzend an den Bachlauf der Bieber nordöstlich des Teilbereichs 3.

Verkehrerschließung

Straßenerschließung

Bieber und Bieber-Waldhof sind über die Bundesstraße 448 an die Bundesstraße 45 und die Bundesautobahn 3 angebunden. Damit bestehen kurze Wege zu überregionalen Verkehrsknoten wie dem Frankfurter Flughafen, dem Frankfurter Autobahnkreuz und dem Frankfurter Hauptbahnhof. Innerorts sind die Stadtteile Bieber und Bieber-Waldhof wie das gesamte Offenbacher Stadtgebiet – abgesehen von den Hauptstraßen – flächendeckend als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

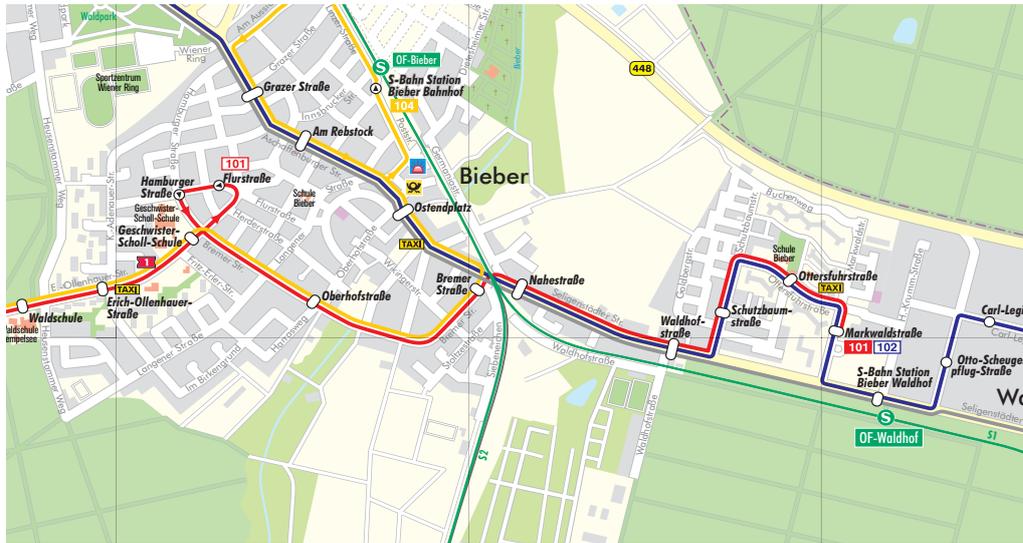
Das Wettbewerbsgebiet kann von Süden über die Seligenstädter Straße erschlossen werden. Von der Seligenstädter Straße erschließen die Schillerstraße / Yorckstraße die Bestandsbebauung im Süden des Wettbewerbsgebiets. Über die Goldbergstraße wäre eine (untergeordnete) Anbindung an das Bestandsquartiers Waldhof möglich. Verkehrsplanerische Aussage zur Leistungsfähigkeit der Anbindungen finden sich in den Anlagen.

ÖPNV

S-Bahn-Haltepunkte

Am Bahnhof Offenbach-Bieber zweigt die Bahnstrecke Offenbach-Bieber–Dietzenbach von der Rodgaubahn ab. Das Empfangsgebäude aus dem Jahr 1896 steht unter Denkmalschutz. Der Bahnhof der Kategorie 4 ist mit den S-Bahnen der Linien S1 und S2 des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) zu erreichen.

Der Haltepunkt Offenbach-Waldhof ist ein Haltepunkt der Kategorie 5 an der



ÖPNV
 Buslinien Bestand



IV
 Radnetz Bestand

Rodgaubahn. Er wurde mit der Übernahme der Rodgaubahn durch die S-Bahn Rhein-Main am 14. Dezember 2003 eröffnet. An den beiden Außenbahnsteigen halten ausschließlich die S-Bahnen der Linie S1 Richtung Rödermark-Ober-Roden bzw. Wiesbaden Hbf.

Bushaltestellen

Bieber und Bieber-Waldhof sind über die Buslinien 101, 102 und 104 der Offenbacher Verkehrsbetriebe erreichbar. An den Bushaltestellen S-Bahn-Station Waldhof hält die Buslinie 102 in Richtung Bieber Industriegebiet bzw. Richtung Areva am Kaiserlei. Ebenfalls an der S-Bahn Station Waldhof hält die Frankfurter Nachtbuslinie N65 Richtung Rödermark-Ober-Roden Bahnhof bzw. Offenbach Marktplatz/Berliner Straße.

Fuß- und Radwege

Fußwege

Das Wettbewerbsgebiet ist von einem Netz aus Feldwegen durchzogen, die als forst- und landwirtschaftliche Wege, aber auch als Spazierwege genutzt werden.

Radwege

Entlang des nördlichen Randes des Teilbereichs 2 verläuft die Würzburger Straße als Radwegverbindung in Richtung Mühlheim-Lämmerspiel. Ein Abzweig etwa in der Mitte des Teilbereichs 2 führt in Richtung Osten nach Waldhof und geht dort in die Goldbergstraße über.

Immissionen

Verkehrslärm

Auf das Wettbewerbsgebiet wirken Schallimmissionen aus Verkehrslärm ein. Diese resultieren insbesondere aus der B448, aber auch aus der Seligenstädter Straße. Hierdurch sind weite Teile des Wettbewerbsgebiets bis zu 50 db(A) nachts und 60 db(A) tags ausgesetzt. Am nördlichen Rand des Wettbewerbsgebiets betragen die Werte bis zu 65 db(A) nachts und 70 db(A) tags. Die genauen Beurteilungspegel für den Tages- und Nachtzeitraum sind in den Abbildungen auf S. 33 dargestellt.

Die bestehende Wohnbebauung in Bieber-Waldhof wird durch einen Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand von den Schallemissionen der B 448 abgeschirmt.

Fluglärm

Das Offenbacher Stadtgebiet ist in hohem Maße dem Fluglärm von den landenden Flugzeugen des Frankfurter Flughafens ausgesetzt. Gut 80 Prozent des Stadtgebiets fallen als Siedlungsbeschränkungsgebiet unter das Fluglärm-schutzgesetz. Die süd-östliche Grenze des Siedlungsbeschränkungsgebiets liegt im Umgriff des Teilbereichs 3. Die Teilbereiche 1 und 2, die innerhalb derer in diesem Wettbewerbsverfahren die Anordnung von Wohnbauflächen geprüft werden soll, sind also nicht Teil des Siedlungsbeschränkungsgebiets.

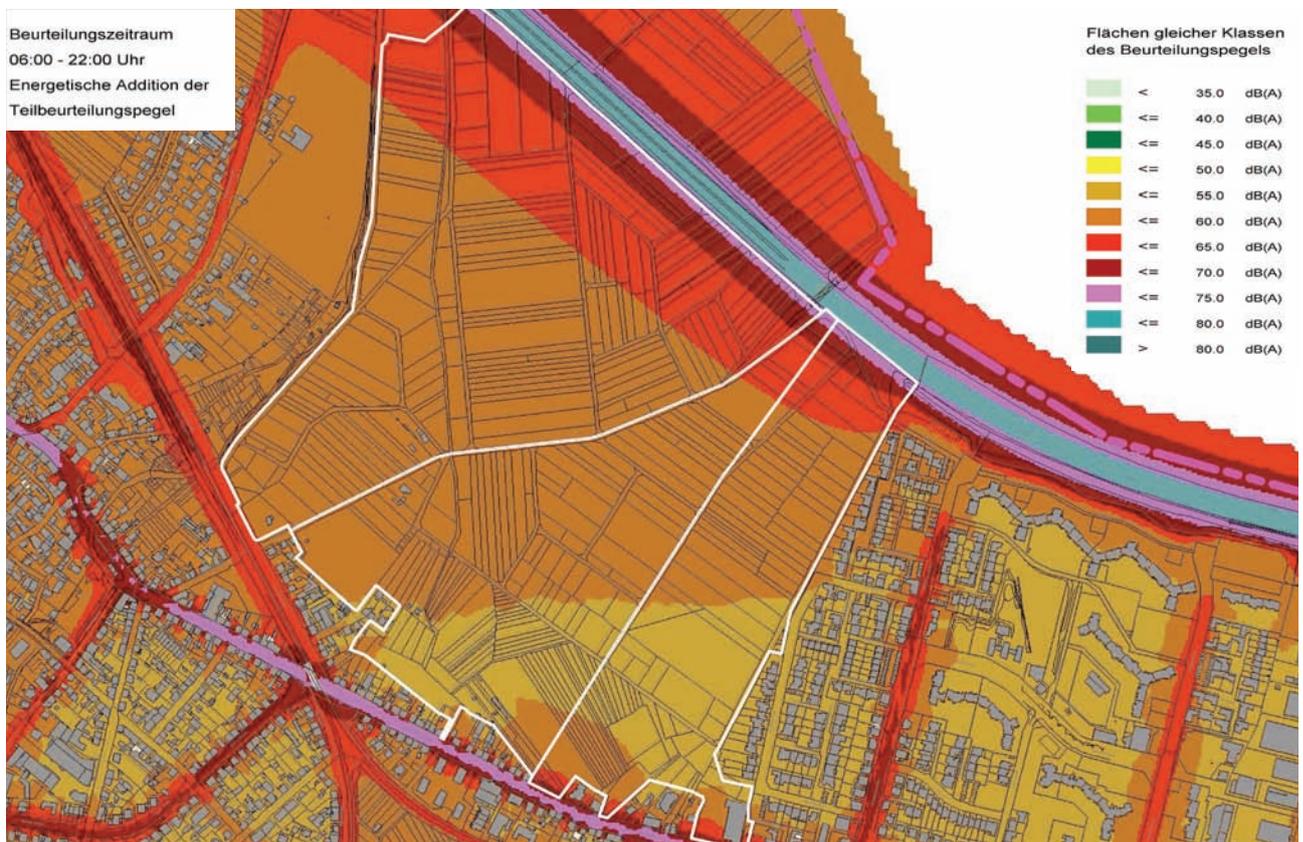
Technische Infrastruktur

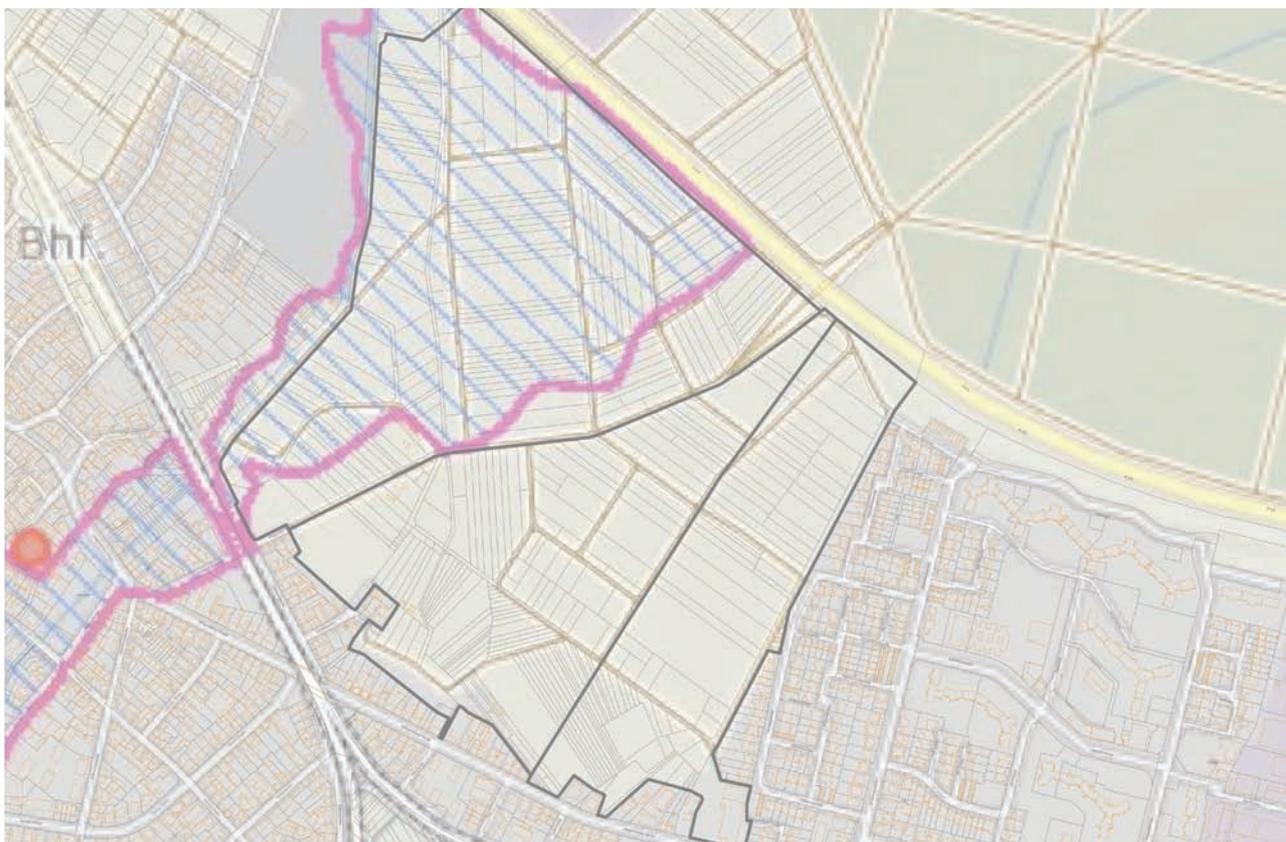
Kommunale Infrastruktur

Im Wettbewerbsgebiet sind derzeit keine vorhandenen Infrastrukturtrassen bekannt. Ein Trassenplan findet sich in den Anlagen.

Abwasser / Versickerung

Es wird angestrebt, so viel Regenwasser wie möglich auf dem Grundstücken





im Quartier zu versickern, um das bestehende Kanalnetz möglichst wenig zu belasten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer Nutzung der Bieber für den Regenwasserablauf.

Nördlich der B448 befindet sich eine öffentliche Einrichtung zur Abwasserbeseitigung (Entwässerungseinrichtung).

Topographie

Das Gebiet kann im Rahmen des Wettbewerbs als weitgehend eben auf einer Höhe von ca. 108 m ü.NN. angesehen werden.

Überschwemmungsgebiet der Bieber

Die an den Lauf der Bieber angrenzenden Landschaftsbereiche sind als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (siehe Abbildung und Plangrundlage). 1981 kam es infolge schwerer Regenfälle in der Ortsmitte, besonders im Einzugsgebiet des Bieberbachs, zu schweren Überflutungen.

C. Aufgabenstellung

Städtebaulich-freiraumplanerisches Leitbild

Gesucht ist ein Leitbild für die städtebaulich-freiraumplanerische Entwicklung im Südosten Offenbachs zwischen den Ortsteilen Bieber und Bieber-Waldhof. Ziel ist die Schaffung von neuen, dringend benötigten Wohnbauflächen einerseits sowie andererseits der möglichst weitgehende Erhalt und die Stärkung des vorhandenen qualitätsvollen Landschaftsraums mit seinem hohen ökologischem Nutzen.

Wohnen und Landschaft sollen so miteinander verknüpft werden, dass beide Bereiche eine besondere Identität und hohe, sich ergänzende Qualitäten erhalten. Das Wettbewerbsergebnis ist in diesem Sinne als Empfehlung für das Maß und die Anordnung des zu bebauenden Flächenanteils zu verstehen. Ökologische, ökonomische und soziale Ziele sollen auf diese Weise in Einklang gebracht werden.

Die Aufgabe ist im Rahmen der nachfolgend beschriebenen Aspekte bewusst offen formuliert, um vielfältige und innovative Lösungen zu ermöglichen.

Wettbewerbsaufgabe

Teilbereiche 1 und 2

Verknüpfung von Landschaftsraum und Wohnbauflächen

Aufgabe des Wettbewerbs ist es, den Übergang vom Landschaftsraum der Bieber nach Bieber Waldhof unter Beachtung der vorhandenen hochwertigen ökologischen Freiraumstrukturen zu entwickeln und sowohl funktional als auch gestalterisch weiter aufzuwerten.

Es soll untersucht werden, in welcher Weise die Teilbereiche 1 und ggf. 2 für die Planung von Wohnbauflächen in Betracht gezogen werden können. Der Anteil der planungsrechtlich vorbereiteten Wohnbauflächen mit dem Richtwert von 600 Wohneinheiten soll innerhalb der zusammengefassten Teilbereiche 1 und 2 (zusammen 23 ha) insgesamt eine Fläche von 10 ha nicht überschreiten.

Die Wohnbauflächen sollen räumlich so angeordnet und in den Landschaftsraum integriert werden, dass die vorhandenen Biotopstrukturen bestmöglich geschützt werden und insgesamt ein sowohl städtebaulich als auch freiraumplanerisch und ökologisch beispielhafter und hochwertiger Ortsrand geschaffen wird. Dazu sollen der Bedarf an weiteren Wohnbauflächen und die Ziele einer ökologischen Flächennutzung in ein synergetisches Gesamtkonzept überführt werden. Alternativ zu einer starren, geometrischen Abgrenzung der Nutzungen wird eine integrative, ausgewogene und harmonische Verbindung angestrebt.

Teilbereich 3

Verbesserung von Ökologie und Landschaft

Der Teilbereich 3 soll im Wettbewerb ebenfalls betrachtet werden, steht aber für die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht zur Verfügung. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung sind hier Aussagen zur Verbesserung des Landschaftsbilds und seiner ökologischen Funktion sowie Vorschläge zur Integration von Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung aus den Wohnbauflächen gefragt.

Qualität des Wohnens

Strukturen und Typologien

Angestrebt wird ein sozial und typologisch gemischtes Wohnquartier, das sich städtebaulich-freiraumplanerisch mit seiner Umgebung und den benachbarten Wohngebieten verzahnt. Gesucht ist hierfür eine robuste und flexible Grundstruktur mit innovativen Wohnstrukturen und Typologien. Zur Erreichung der geforderten Dichten werden vorwiegend, jedoch nicht zwingend ausschließlich Geschosswohnungsbauten erwartet.

Bezahlbarer Wohnraum

Ziel ist ein möglichst hoher Anteil von bezahlbarem Wohnraum an den neuen Wohnbauflächen. Gemäß der wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt Offenbach sollen 30% des Wohnraums als geförderter Wohnraum entstehen. Weitere 35% sollen in Form gemeinschaftlicher Projekte (Baugruppen, Genossenschaften o. ä.) geplant werden. Die verbleibenden 35% stehen für freien Wohnungsbau zur Verfügung.

Soziales Miteinander / Gemeinschaftlicher Gedanke

Aufgrund der vorhandenen Angebote im Bestand wird im neuen Quartier kein zusätzlicher Einzelhandel entstehen. Um dennoch Orte für ein soziales Miteinander und die Gemeinschaft der Bewohner zu schaffen, könnten anstelle einer klassischen »Quartiersmitte« schlüssig integrierte zentrale Bereiche mit verdichtetem Wohnungsbau (ggfs. Sonderformen), sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten) und nichtstörendem Gewerbe sowie besonderen und innovativen Angeboten für wohnungsnah bzw. quartiersintegrierte Arbeitsplätze und gemeinschaftsorientierte Einrichtungen (z. B. Gemeinschaftsräume, -Cafés, -Werkstätten o. ä.) angeboten werden. Diese sollen als kommunikative Orte / Orte der Begegnung identitätsstiftend wirken. Auf diese Weise soll insgesamt ein Umfeld für ein gutes soziales Miteinander geschaffen werden. Eine Realisierung entsprechender Vorschläge könnte Bestandteil künftiger Konzeptvergaben von Baufeldern im Wettbewerbsgebiet werden.

Nutzungsmaß

Als minimale Dichte muss gemäß Landesentwicklungsplan eine Anzahl von 60 WE je Hektar Wohnbaufläche erreicht werden. Die künftigen Wohnbauflächen

sollen – wie bereits erläutert – insgesamt 10 ha nicht überschreiten, die innerhalb der Gesamtfläche der Teilbereiche 1 und 2 des Wettbewerbsgebietes angeordnet werden sollen. Die Teilbereiche 1 und 2 sollen in diesem Sinne als »Suchraum« für die benötigten Wohnbauflächen verstanden werden. Als weitere Berechnungsgrundlage sollen je eine Wohneinheit 100 qm Geschossfläche angesetzt werden. Für eine Wohneinheit wird von durchschnittlich 3 Bewohnern ausgegangen.

Qualität der Grün- und Freiräume

Der Qualität der Grün- und Freiräume kommt im Rahmen der speziellen Aufgabenstellung eine besonders hohe Bedeutung zu. Hierzu zählen Aspekte wie die Abgrenzung bzw. Übergänge von Außen- und Siedlungsbereichen und die Integration der schützenswerten Landschaftsbestandteile in die Siedlungskonzeption, aber auch der konzeptionelle Umgang mit sensiblen Biotoptypen und Arten sowie Konzepte für ein klimaangepasstes Stadtgrün und Ansätze zur Förderung der Biodiversität. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Freiraumvernetzung zwischen Bestandsquartieren, Landschaftsschutzgebiet und Biebraue zu, die mit der Freihaltung von Frischluftbahnen aus den Kaltluftentstehungsgebieten in die besiedelten Bereiche einhergehen sollen.

In dieser Weise soll die Landschaft insgesamt gestärkt und mit dem Wohnen verknüpft werden. Dabei sollen die Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Grundlagenermittlung (siehe S. 25 ff.) berücksichtigt und umgesetzt werden. Zugleich sollen ausreichende Grün- und Spielflächen für die Wohnungsnutzungen berücksichtigt werden. Für den Freiflächenanteil, der den Wohnbauflächen zugeordnet wird, soll ein Wert von mindestens ca. 5 qm öffentlichem Grün je Einwohner erreicht werden. Hinzu kommen Spielplatzflächen mit einem rechnerischen Ansatz von 1,5 qm je Einwohner, die in die Grünflächen integriert werden können.

Qualität der Raumatmosphären

Besonderes Augenmerk soll auf die entstehenden Raumatmosphären im Spannungsfeld zwischen städtischer Dichte und großzügigen Freiräumen gelegt werden, die zur Schaffung und Sicherung von starken, identitätstiftenden Quartieren beitragen. Höhere Dichten in Teilbereichen können dabei als Chance zur Raumbildung genutzt werden.

Qualität der Mobilität und Erschließung

Mobilitätskonzepte

Gesucht sind innerhalb des Gesamtkonzepts innovative Mobilitätskonzepte sowie ein leistungsfähiger Anschluss an den ÖPNV. Gewünscht ist hierzu eine optimale Anbindung an das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz, die als Leitverkehre gegenüber dem motorisierten Individualverkehr bevorzugt

werden sollen. Übergeordnetes Ziel ist eine effiziente und flächensparende Erschließung der Wohnbauflächen, die alternative Mobilitätskonzepte durch entsprechende Angebote (z. B. auch Quartiersgaragen, Sharing-Modelle, E-Mobilität) bevorzugt und stärkt. Eventuelle Anbindungen an den Bestand von Bieber-Waldhof müssen unter Rücksichtnahme auf die dortigen Bewohner und unter Vermeidung von Schleichverkehren gewählt werden.

Stellplatzbedarf

Für den ruhenden Verkehr sollen innovative, flächensparende und gestalterisch hochwertige Konzepte entwickelt werden. Hierbei ist die Stellplatzsatzung zu beachten. Die künftigen Wohnbauflächen werden voraussichtlich der Sonderzone 3 zugeordnet. Demnach sind dort je Baugrundstück mindestens ein Stellplatz, dabei jedoch 0,5 Stellplätze je selbständiger Wohneinheit herzustellen. Hinzu kommen 2 Abstellplätze für Fahrräder je Baugrundstück und Wohneinheit (siehe Anlage). Bei nachvollziehbaren Vorschlägen für innovative Mobilitätskonzepte kann begründet von der Stellplatzsatzung abgewichen werden.

Qualität der Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Schulen

Es besteht kein Bedarf an ergänzenden Schulen innerhalb der neuen Wohnbauflächen. Zu den bestehenden Schulstandorten im Stadtgebiet sollen attraktive, sichere und gut auffindbare Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen werden.

Kindertagesstätte

Aus den zuvor genannten Kennwerten (600 Wohneinheiten je 3 Bewohner = 1.800 Einwohner) ergibt sich rechnerisch ein Bedarf von einer Kita mit 100 Plätzen in sechs Gruppen, davon drei Regelgruppen Ü3 und drei U3-Krippengruppen. Das Spielflächenangebot soll 5 qm/Kind nicht unterschreiten. Die Kindertagesstätte kann Bestandteil von Geschosswohnungsbau sein (in max. zwei Geschossen; EG und 1. OG).

Einzelhandelsversorgung

Zusätzliche Angebote für die Einzelhandelsversorgung im Quartier sind nicht erforderlich und wären wirtschaftlich nicht tragfähig. Das Grundstück des vorhandenen Einzelhandelsmarktes an der Seligenstädter Straße kann im Wettbewerb betrachtet werden, um Vorschläge für die Lage und Anordnung eines vergrößerten Marktes zu entwickeln. Hierbei ist von einer künftigen Verkaufsfläche von 2.000 qm auszugehen. Angesichts des Entwicklungsziels »nachhaltiges Quartier« und den damit verbundenen Möglichkeiten für alternative Mobilitätskonzepte kann bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze begründet von der Stellplatzverordnung abgewichen werden.

Lärmschutz

Im Norden des Wettbewerbsgebiets werden voraussichtlich aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnungen vor den Emissionen der B448 erforderlich. Hierfür ist es möglich, den bestehenden Lärmschutzwall im Bereich des bestehenden Wohngebiets weiterzuführen oder auch Alternativen hierzu aufzuzeigen.

Nachhaltigkeit

Ziel des Wettbewerbs ist ein insgesamt nachhaltiges Konzept für die Anordnung der Wohnbauflächen und die Stärkung und Gestaltung der Frei- und Landschaftsräume im Wettbewerb. Zusätzlich zu den zuvor genannten Aspekten können hierbei folgende Punkte von Bedeutung sein:

Ökologie

Die im Vorfeld des Wettbewerbs erarbeiteten naturschutzfachliche Grundlagen sollen möglichst weitgehend berücksichtigt und umgesetzt werden. Von höchster Bedeutung ist insbesondere der Umgang mit den schützenswerten Biotopstrukturen und dem Gewässer sowie die Identifikation und Nutzung von Aufwertungspotenzialen in nicht überbauten Flächen des Wettbewerbsgebiets

Die Ideen und Konzepte für die Wohnbauflächen sollen in Lage, Umgang und Ausformung ebenfalls nach ökologischen Gesichtspunkten entwickelt werden. Dabei wird ein schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen angestrebt. Dies kann sich z. B. auf die Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen für Bauland beziehen, aber auch auf die gewählten Bauformen- und Materialien und die Vorschläge zur Energieversorgung (z. B. Energiestandards, Nutzung von erneuerbaren Energien, Nahwärme) innerhalb der neuen Wohnbauflächen.

Klimaschutz und -anpassung

Die gewählten Siedlungsstrukturen und Typologien sollen Ansätze zum Klimaschutz und zur Anpassung an die sich wandelnden klimatischen Rahmenbedingungen beinhalten (z. B. Gebäudeorientierung, Bauformen, Gebäudebegrünung).

Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser

Um die vorhandene Infrastruktur möglichst wenig zu belasten, sollen Konzepte für eine Regenwasserbewirtschaftung und zur Starkregenvorsorge entwickelt werden. So viel Regenwasser wie möglich soll auf den Grundstücken verbleiben, in den öffentlichen Freiräumen sollen Versickerungsflächen vorgesehen werden. Konzepte für eine Brauchwassernutzung im Quartier können ebenfalls zu einer Minderung der Abwassermengen beitragen. Zudem können Regenwasserüberläufe in das Überschwemmungsgebiet der Bieber abgeleitet und dort vor Versickerung oder Einleitung in das Gewässer zurückgehalten werden.