

Baulanddialoge Bieber Waldhof West
Auftaktveranstaltung
Am 25. 9. 2021, 14.00 – 16.45 Uhr
in der Grundschule Bieber Waldhof



Nachhaltiges Wohnumfeld

Baulanddialoge
Bieber Waldhof West



© Stadt Offenbach am Main, den 25.09.2021

Moderation: Stefanie Heng-Ruschek, www.shr-moderation.de
Dokumentation: Marlene Möhle, Stefanie Heng-Ruschek, shr moderation



Hinweis: Alle im Rahmen der Auftaktveranstaltung gezeigten Präsentationen sowie die Aufzeichnungen der Vorträge stehen auf der Projektwebsite zur Verfügung. In diesem Protokoll werden die Vorträge zusammengefasst wiedergegeben.

1. Begrüßung und Ablauf

Herr Stadtrat Weiß begrüßt die gut 50 Teilnehmenden der Auftaktveranstaltung zu den Baulanddialogen Bieber Waldhof West. Die Anzahl der Teilnehmenden musste aufgrund der Corona-Lage begrenzt werden, dennoch sei es angemessen, den Auftakt als Präsenzveranstaltung durchzuführen. Herr Weiß betont die Bedeutung des Gebiets Waldhof West vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt Offenbach. In den letzten zehn Jahren ist Offenbach um 20.000 Einwohner*innen gewachsen. Auch in Zukunft ist mit weiterem Bevölkerungswachstum zu rechnen. Der bisherige Entwurf ist nicht in Stein gemeißelt und soll gemeinsam diskutiert und optimiert werden. Herr Stadtrat Weiß lädt alle Anwesenden zur gemeinsamen Diskussion ein.

Er stellt die Vertreter*innen des Amtes für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement vor: Herrn Seiler (Bereichsleitung) und Frau Kempf (Fachreferentin) sowie die Moderatorin Frau Heng-Ruschek (shr moderation).

Frau Heng-Ruschek begrüßt die Teilnehmenden und weist auf den Spaziergang durch das Gebiet Bieber Waldhof West hin, den sie gemeinsam mit Frau Kempf mit einigen interessierten Bürger*innen am Vormittag durchgeführt hatte. Dort gab es Fragen und Anmerkungen zu verschiedenen Aspekten des Vorhabens. Diese hat Frau Heng-Ruschek während des Rundgangs gesammelt und bereits an Pinnwänden notiert. Im Lauf der Auftaktveranstaltung wird die Liste um weitere Kommentare und Fragen der Anwesenden ergänzt.

Frau Heng-Ruschek weist darauf hin, dass die Veranstaltung aufgezeichnet wird und die Vorträge für diejenigen, die nicht an der Veranstaltung teilnehmen können, auf der Projektwebsite zur Verfügung gestellt werden. Dort sind auch die gezeigten Präsentationen zu finden.

Ein anwesender Bürger stellt die Frage, ob es sich bei dieser Veranstaltung um einen Teil der Vorbereitenden Untersuchung nach §165 Baugesetzbuch handelt. Wenn dies so wäre, seien die öffentliche Bekanntmachung der Veranstaltung nicht fristgemäß erfolgt bzw. die Ladungsfristen nicht eingehalten, gibt er zu Protokoll. Herr Weiß erklärt, dass grundsätzlich die vorgeschriebene Beteiligung sichergestellt werde. Bei der heutigen Veranstaltung handele es sich noch nicht um eine förmliche Beteiligung nach §165 BauGB.

Frau Heng-Ruschek kündigt an, dass die weiteren Veranstaltungen rechtzeitig angekündigt werden.

2. Baulanddialoge

Frau Heng-Ruschek stellt den geplanten Beteiligungsprozess im Rahmen der Baulanddialoge vor, der mit der heutigen Veranstaltung beginnt.

Anfang Oktober folgt eine Woche mit **Vorträgen** zu den Sachständen der Gutachten sowie zu weiteren für das Gebiet wichtigen Themen. Die Teilnehmenden haben dabei Gelegenheit, den Referent*innen Fragen zu stellen. Die Vorträge sind öffentlich, eine Anmeldung ist notwendig. Alle Vorträge werden aufgezeichnet und auf der Projektwebsite zur Verfügung gestellt.

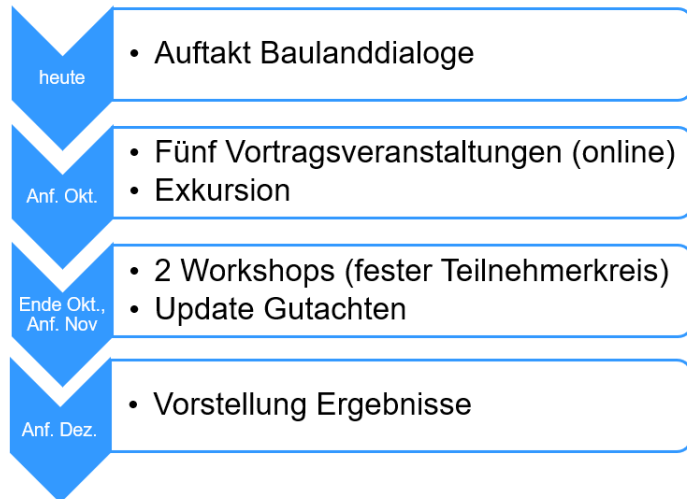
Zum Abschluss der Vortrags-Woche wird es eine **Busexkursion** nach Friedrichsdorf und Darmstadt geben mit der Gelegenheit, Baugebiete ähnlicher Größenordnung und mit ähnlicher Zielsetzung (nachhaltig, gemeinschaftliches Wohnen) zu besichtigen und zu überlegen, was für Bieber Waldhof West ebenfalls wünschenswert wäre.

In den Herbstferien wird es einen **Workshop für Jugendliche** ab 10 Jahren geben. Schwerpunkt werden die Gestaltung der Freiflächen und Wegeverbindungen sein.

Ende Oktober und Anfang November finden **Workshops** mit einem begrenzten Teilnehmerkreis statt. Die Gruppe wird sich thematisch mit den Themen Mobilität, Gestaltung des öffentlichen Raums, bauliche und soziale Ausgestaltung der Nachbarschaften, Nachhaltigkeit, privaten Freiräumen und veränderten Wohnweisen beschäftigen. Der Teilnehmerkreis soll ein breites Interessensspektrum abbilden. Folgende Gruppen werden vertreten sein: BI, Naturschutzbeirat, VCD, Senior*innen, Jugendliche, Bewohner von Waldhof und Bieber, potenziell neue Bewohner*innen aus anderen Stadtteilen sowie die Verwaltung. Im Rahmen der heutigen Veranstaltung sollen die Vertreter*innen für die Ortsteile Bieber und Waldhof sowie potenzielle Bewohner*innen bestimmt werden, die an den Werkstätten teilnehmen werden. Zunächst war eine Auslosung geplant, auf Anregung einer Teilnehmerin wird vereinbart, dass die Personen gewählt werden sollen.

Anfang Dezember sollen dann die **Ergebnisse** des Beteiligungsprozesses vorgestellt werden.

Baulanddialoge 2021 (Sep.-Dez. 2021)



Die Termine im Überblick

Exkursion mit dem Bus nach Friedrichsdorf und Darmstadt

- 09.10.2021 9:30 Uhr - 15:00

Info-Woche mit Online-Vorträgen zu den Gutachten. Alle Vorträge werden aufgezeichnet und stehen auf der Projektwebsite zur Verfügung

- 4.10.2021 19:00 – 20:30 Uhr Artenschutz
- 5.10.2021 19:00 – 20:30 Uhr Wärme/Energie/Geothermie
- 7.10.2021 18:00 – 19:30 Uhr Klima
- 7.10.2021 20:00 – 21:30 Uhr Niederschlagsmanagement
- 8.10.2021 18.00 – 19.30 Uhr Gemeinschaftliches Wohnen nach Konzeptvergabe
- 3.11.2021 19.00 – 20.30 Uhr Update zu Klima und Niederschlagsmanagement

Jugendworkshop

- 13.10.21 16.00 – 18.00 Uhr

Werkstätten (fester Teilnehmerkreis)

- 27.10.21 18.30 – 21.30 Uhr Werkstatt I
- 10.11.21 18.30 – 21.30 Uhr Werkstatt II

Vorstellung der Ergebnisse der Baulanddialoge

- 8.12.21 19.00 – 20.30 Uhr öffentliche Veranstaltung, Vorstellung der Ergebnisse

Für alle Termine ist eine Anmeldung erforderlich:

Eine Teilnehmerin fragt, ob bei der Zusammensetzung der Workshops nicht auch darauf geachtet werden müsse, dass **Eigentümer*innen** vertreten sind. Frau Heng-Ruschek weist darauf hin, dass die Eigentümer*innen zu einem späteren Zeitpunkt gesondert beteiligt werden. Für die Workshops ist es dagegen unwichtig, ob die Teilnehmenden Eigentümer*innen oder Mieter*innen sind, da vor allem die Kenntnis der benachbarten Ortsteile oder ein konkretes persönliches Interesse an einem Zuzug wichtig ist.

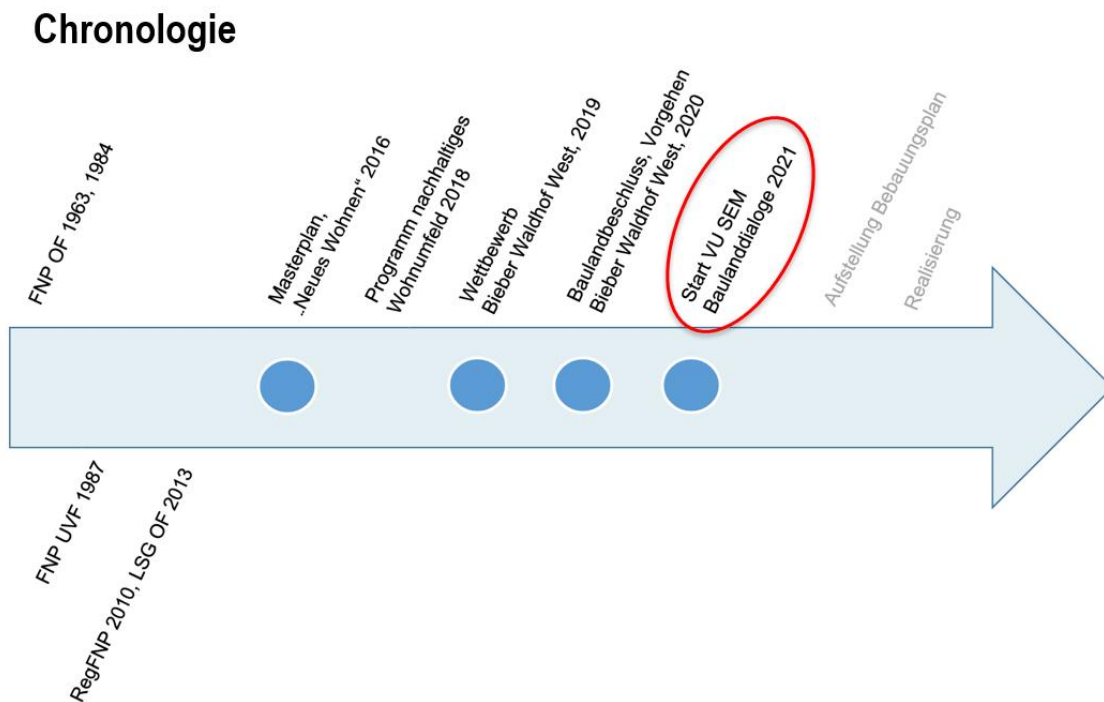
Auf Frage einer Teilnehmerin weist Frau Kempf darauf hin, dass die Eigentümer*innen bereits zu dieser Veranstaltung eingeladen worden sind. Es wurde pro Grundstück eine Person angeschrieben. Herr Weiß erläutert, dass zunächst mit den Eigentümer*innen gesprochen und nach einem kooperativen Weg der Grundstücksbereitstellung gesucht wird. Erst bei einem Scheitern wird entschieden, ob das Verfahren der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme („Enteignung“) angewendet wird. Aber in jedem Fall werde „niemand weinen“. Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kauft die Stadt alle Grundstücke zu einem festen Preis und veräußert die gebildeten Bauplätze später wieder zu einem Preis, der die Kosten der Baugebietsentwicklung finanziert. Auch die Eigentümer*innen können dort Grundstücke bekommen, ohne billig verkaufen und teuer zurück kaufen zu müssen, dazu wird es vertragliche Lösungen geben (Nachfrage eines Teilnehmers).

Ein Teilnehmer fragt, wo die Position derer, die eine **Bebauung grundsätzlich ablehnen**, in den Baulanddialogen Raum finde. Frau Heng-Ruscheck stellt klar, dass über diese grundsätzliche Frage nicht in den Workshops diskutiert werden wird. Herr Stadtrat Weiß betont, dass es in den Workshops darum geht, gemeinsam zu überlegen und Ideen für die Gestaltung des Gebiets zu entwickeln. In den Gutachten und Vorträgen allerdings spielt diese Frage durchaus eine Rolle, denn die Gutachten dienen dazu zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Bebauung erfolgen kann.

3. Projektvorstellung Nachhaltiges Wohnquartier Bieber Waldhof West

Herr Seiler stellt die bisherige Entwicklung des Gebiets Bieber Waldhof West vor. Es soll als nachhaltiges Wohnumfeld entwickelt und zu einem „Best practice-Beispiel“ für die Stadt und Region geformt werden. Offenbach ist eine wachsende Stadt, sowohl in der Gegenwart als auch in der Zukunft. Dieser Herausforderung muss sich die Stadt stellen. Der Masterplan Offenbach am Main 2030 hat Flächenpotenziale für das Wachstum identifiziert. Darunter ist Bieber Waldhof West eines der größten Potenzialgebiete mit bester Erschließung aufgrund seiner Nähe zur S-Bahn. Das Gebiet war schon in den Flächennutzungsplänen von 1963 und 1984 als ein großes Wohngebiet vorgesehen, damals noch deutlich größer. In der Stagnationsphase der 1980er bis ca. 2010 wurde das Planungsgebiet im Regionalen Flächennutzungsplan verkleinert, weil der Bedarf geringer war. Der Masterplan entfachte die Diskussion über die Größe des künftigen Quartiers Bieber Waldhof West neu, da Offenbach seit 2010 stark wächst und Wohnraum braucht.

Die Meilensteine für Bieber Waldhof West seither:



Im Moment stehen wir am Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (VU). Zu Bieber Waldhof West gab es in jüngerer Vergangenheit bereits mehrere informelle Bürgerbeteiligungen: Im Rahmen des Tages des Masterplans 2018 und im Rahmen des Ideenwettbewerbs 2019 sowie parallel dazu auf der Homepage der Stadt. Dabei wurden Wünsche und Empfehlungen für die weitere Planung ausgesprochen, aber auch Besorgnisse benannt:

Bürgerbeteiligungen 2018 und 2019



WÜNSCHE & EMPFEHLUNGEN

- Erhaltung, Zugänglichkeit & Sicherung des Erholungsraums
- Verträgliche Dichte & Übergänge zur bestehenden Wohnbebauung
- Ausreichende Kapazitäten der Infrastruktur (Schulen) & Versorgung sowie konkrete Anregungen zur Verbesserung der Infrastruktur



RISIKEN & BESORGNISSE

- Grundsätzlicher Widerstand gegen Wohnbebauung
→ BI „natürlich Bieber Waldhof“
- Angst vor sozialer Destabilisierung durch gefördertes Wohnen
- Kritik an der (heutigen) unzureichenden Versorgung in Waldhof

Ziel der nun startenden Beteiligung und der gemeinsamen Arbeit ist es, auf Grundlage der prämierten Wettbewerbsarbeit nach weiteren Optimierungen zu suchen, um die Umweltverträglichkeit weiter zu verbessern und das Baugebiet Bieber Waldhof zu einem Best-practice-Beispiel für ein nachhaltiges, zukunftsweisendes Wohnquartier zu entwickeln.

Bereits die Festlegung des Wettbewerbsgebiets 2019 folgt dem Ziel der Nachhaltigkeit, indem nicht wie üblich ein Plangebiet vorgegeben wurde, sondern ein Suchraum, innerhalb dessen die Planer ihr Konzept so umweltschonend wie möglich ausbilden sollten. Den Wettbewerbsteilnehmern wurden die Biotopkartierung sowie die damalige Klimafunktionskarte an die Hand gegeben und weitere Grundlagen.

Der 2019 prämierte Wettbewerbsbeitrag ordnet die Baufelder seines Entwurfs so an, dass hochwertige Biotopstrukturen fast vollständig vor baulichen Eingriffen verschont werden. Die Planungsidee mit einem besonderen Erschließungskonzept, baulich angelegten kleinen Nachbarschaften und die sensible Verzahnung der Planung von Bestandsquartier Bieber Waldhof, dem geplanten Neubaugebiet und dem Landschaftsraum wird Herr Severin im Rahmen der heutigen Veranstaltung selbst vorstellen.

Auch die im Entwurf gewählte bauliche Dichte zielt auf Nachhaltigkeit ab. Sie ist durch die Landesplanung mit 60 WE/ha vorgegeben, um die Neuversiegelung durch Wohnungsbau zu minimieren.

Die jetzt beauftragten Gutachten prüfen, wie das Gebiet nachhaltig umgesetzt werden kann bzw. ob es unüberwindliche Hürden gibt. Ziel ist es, die Wettbewerbsarbeit auch auf Grundlage der Anregungen und Bedenken weiter zu vertiefen.

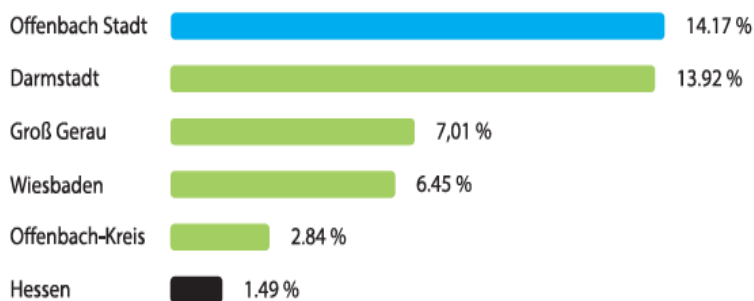
4. Ergebnisse der bisherigen Beteiligung

Frau Kempf vom Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement gibt einen Überblick über die gesammelten Anregungen und Bedenken zu Bieber Waldhof West aus der letzten Masterplan-Veranstaltung und aus den Veranstaltungen zum Wettbewerb.

Die wichtigsten Punkte waren:

- Verlust des Erholungsraums
- Sorge vor der Dichte der Bebauung
- die Angst vor der sozialen Destabilisierung durch gefördertes Wohnen
- Kritik an der heutigen unzureichenden Versorgung und Sorge vor zukünftig nicht ausreichender Infrastruktur, insbesondere Schulen
- grundsätzliche Ablehnung der Bebauung

Prognostiziertes Wachstum 2017-2040



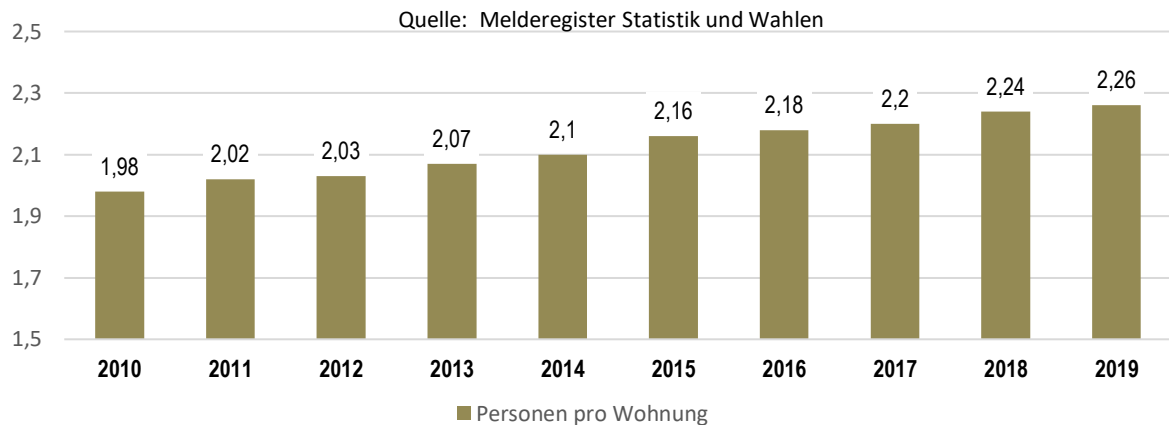
Quelle: IWU Vorausschätzung des Bevölkerungsstandes bis 2040 nach Kreisen (in 1.000)

Frau Kempf erläutert die aktuelle Wohnraumsituation in Offenbach. Das Bevölkerungswachstum in der Stadt ist hoch, jährlich kommen durchschnittlich etwa 2.000 neue Einwohnerinnen und Einwohner hinzu. Offenbach wird auch künftig wachsen.

In Hessen steht Offenbach nach Frankfurt und Darmstadt an dritter Stelle hinsichtlich des Einwohnerzuwachses.

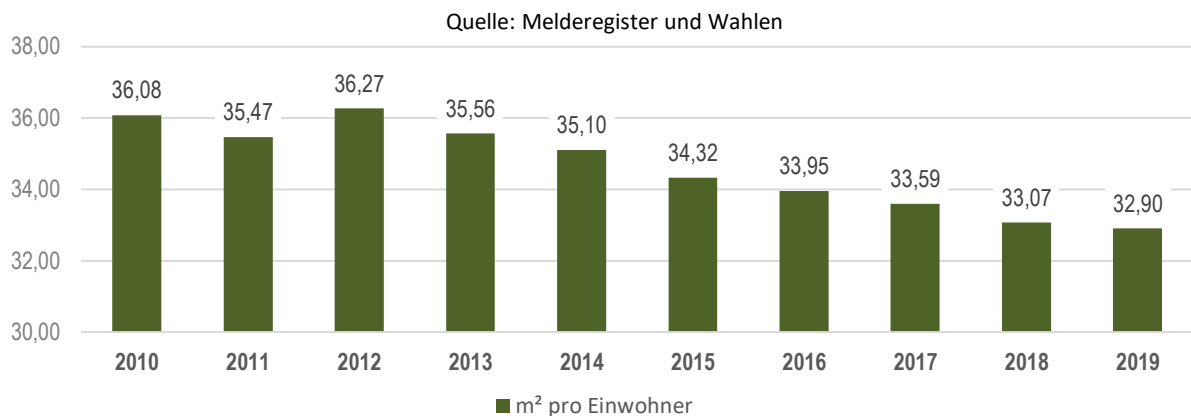
Bis 2040 werden für Offenbach insgesamt 80.000 Haushalte und 81.000 Wohnungen prognostiziert. Dies entspricht einen Zuwachs von ca. 17.000 neuen Wohnungen. Als Folge daraus steigen Miet- und Kaufpreise extrem stark, so sind die durchschnittlichen Angebotsmieten in Offenbach zwischen 2018 bis 2021 von 8,75 EUR auf 10,24 EUR pro Quadratmeter gestiegen.

Wohnungsbelegungsquote in Offenbach 2010 - 2019



Eine Folge ist der unterdurchschnittliche Wohnraum pro Person in Offenbach, da sich immer mehr Haushalte auf eine nur leicht steigende Anzahl von Wohnungen verteilen. So wohnten 2010 noch 1,98 Personen in einer Wohnung, 2019 sind es 2,26.

Wohnfläche pro Einwohner in Offenbach 2010 - 2019



Im gleichen Zeitraum ist die Wohnfläche pro Einwohner von 36,08 auf 32,90 Quadratmeter (Vergleich Frankfurt: 38 qm/Person) gesunken. Wichtig ist deshalb mehr bezahlbarer Wohnraum in Offenbach für alle Bevölkerungsschichten. Im Vergleich liegt Darmstadt bei 39 qm/Person und Frankfurt bei 38 qm/Person.

Bieber Waldhof West bietet die Chance auf bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Vorgesehen sind 35% frei finanzierte Wohnungen, 35% gemeinschaftliche Wohnformen über Konzeptvergabe und 30% geförderter Mietwohnungsbau für geringe und mittlere Einkommen. Das Wohnen soll generationsübergreifend und barrierefrei sein. Ebenfalls ist neue Infrastruktur geplant: eine Kita, Fahrradabstellplätzen und öffentliche Grünflächen und Spielplätze mit einem Schlüssel von mindestens 5 qm pro Einwohner. Da es kaum noch Baulücken in der Innenstadt oder Konversionsflächen mehr gibt, soll in Bieber Waldhof West gebaut werden. Dieses Gebiet ist bereits seit 1963 für Wohnen vorgesehen. Die stadtnahe Lage und die Anbindung zu zwei S-Bahn-Stationen bietet die Möglichkeit für neues nachhaltiges Wohnen mit einer nachhaltigen Mobilität.

5. Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses

Vortrag und Präsentationsfolien stehen auf der Projektwebsite zur Verfügung. Hier werden die Kerninformationen zusammengefasst:

Frau Heng-Ruschek begrüßt den Planer des Gewinnerentwurfs, Herrn Severin vom Büro rheinflügel severin, der per Videokonferenz zugeschaltet ist.

Im Rahmen des Rundgangs am Vormittag kamen bereits zwei Fragen an Herrn Severin auf:

- Wie hoch wird neben der Goldbergstraße gebaut?
 - o Herr Severin: Dreigeschossig. Auf Nachfrage einer Teilnehmerin erläutert er, dass dabei das Erdgeschoss bereits mitgezählt ist (EG, 1. Stock, 2. Stock).
- Wie groß ist insgesamt die bebaute Fläche?
 - o Der Fußabdruck der Gebäude, also die Grundfläche, beträgt in diesem Entwurf 28.300 qm (nachträgliche Ergänzung durch Herrn Severin).

Ziel des Entwurfs war es, eine kompakte flächenschonende Bebauung mit der Landschaft zu verzahnen und gleichzeitig wertvolle Grünflächen zu erhalten, die auch miteinander vernetzt sein müssen. Daraus entstand das Fingerprinzip mit seiner an Waldhof (Goldbergstraße) angrenzenden Bebauung. Eine weitere Bebauung ist nördlich der Seligenstädter Straße sowie im Bereich des heutigen Sportplatzes vorgesehen. Damit wird die bestehende Bebauung abgerundet.



Herr Severin betont, dass sein Büro grundsätzlich nicht an Wettbewerben teilnimmt, wenn das Gebiet als ungeeignet erscheint. Diese Fläche ist jedoch, auch durch die S-Bahn-Erschließung, sehr gut für eine Wohnbebauung geeignet. Herr Severin verdeutlicht, dass die nicht bebauten Flächen auch zukünftig gesichert werden.

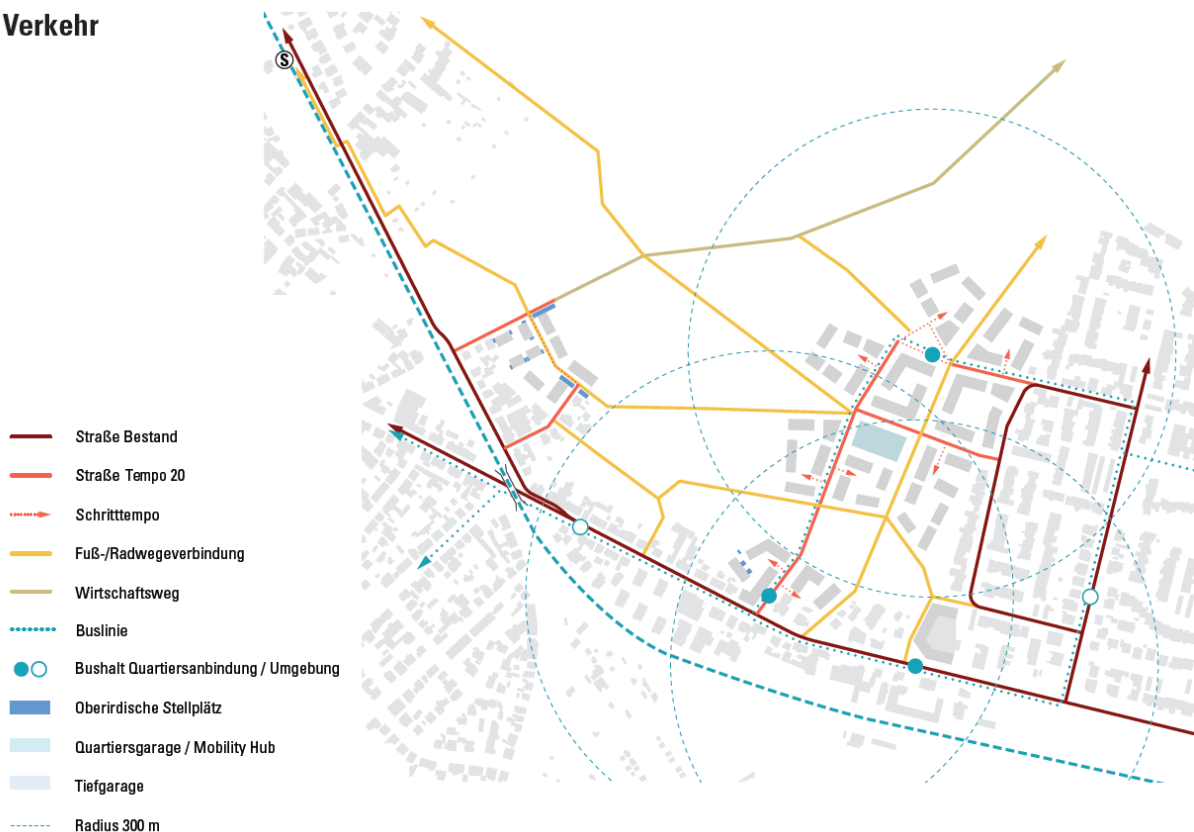
Die Gebäude sind zwei- bis fünfgeschossig, wobei sich die höheren Gebäude im Zentrum des Gebiets befinden. Im Westen ist eine niedrigere Bebauung mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften vorgesehen. Der im Nordwesten vorgesehene Platz, wo z.B. ein Eiscafé denkbar wäre, wird von höheren Gebäuden gefasst. An den Rändern sind maximal drei Geschosse geplant.

Die Gebäude bilden Hofstrukturen aus, die von innen erschlossen werden – bis auf die innenliegenden Höfe. Ziel ist es, Nachbarschaften zu schaffen, hier bietet das vorgesehene gemeinschaftliche Wohnen eine besondere Chance. 76 Wohneinheiten befinden sich in Eigenheimen, der Rest in Geschosswohnungsbau unterschiedlicher Ausprägung.

Im Gebiet entsteht eine Kita, für die eine Freifläche im Hofbereich vorgesehen ist. Die anderen Höfe sind zwar befahrbar (Ein- und Ausladen), aber geparkt werden wird in der zentralen Garage (Parkhaus). Im öffentlichen Raum gibt es keine Stellplätze. Eine Ausnahme stellt der westliche Bereich dar, wo auch Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen sind.

Das Gebiet erhält eine eigene Zufahrt um zusätzlichen Verkehr in den bestehenden Quartieren zu vermeiden, eine Verbindung zur Goldbergstraße ist jedoch vorgesehen. Grundsätzlich soll der Autoverkehr minimiert werden. Der Bus wird durch das neue Quartier durchgeführt.

Verkehr



Zum Aspekt der Nachhaltigkeit sind begrünte Dächer vorgesehen, die auch Wasser zurückhalten können (Retention). Zusätzlich sind dort Photovoltaikanlagen vorgesehen, die einen Teil des im Quartier benötigten Stroms erzeugen. Ergänzt wird dies durch ein Blockheizkraftwerk im Zentrum des Gebietes in der Quartiersgarage, das über ein Nahwärmenetz die Gebäude mit Wärme versorgt. Die blauen Streifen visualisieren die Auffangflächen für Regenwasser, so dass dies nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden muss. Die Frischluft-/Kaltluftversorgung sowohl für das neue als auch das bestehende Gebiet wird gewährleistet, insbesondere über die südliche und nördliche Freifläche.

Nachhaltigkeit



An Nutzungen sind unterschiedliche Wohnformen, Co-Working-Spaces, ein Supermarkt, eine Kita, eine Quartiersgarage und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen. Auch innerhalb der Wohnhöfe sollen Nutzungen und Wohnformen gemischt werden.

Die vollständige Präsentation mit allen Abbildungen steht auf der Projektwebsite zur Verfügung.

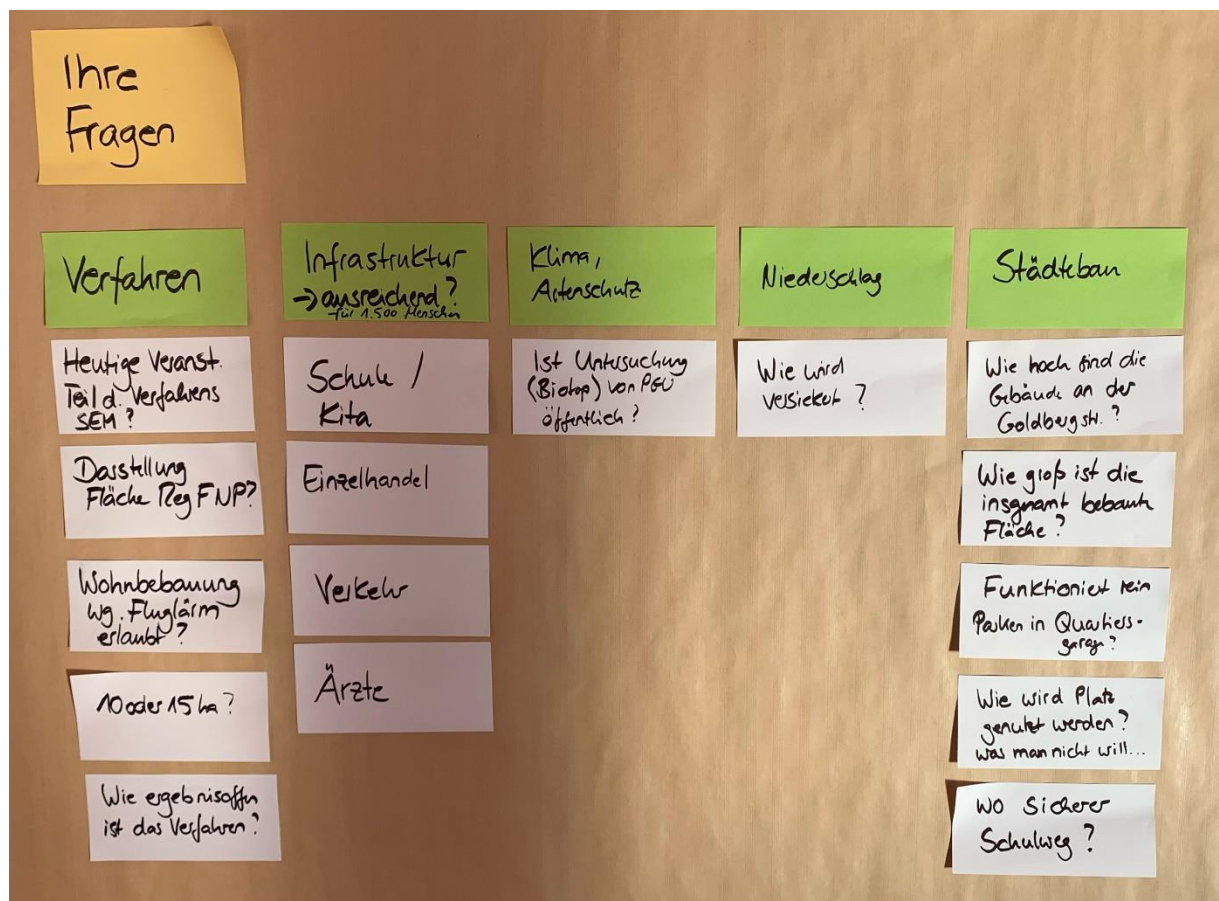
6. Fragen der Teilnehmenden (z.T. bereits im Rundgang vormittags benannt):

- Ist in diesem Gebiet überhaupt eine Bebauung wegen des **Fluglärms** möglich?
 - Herr Weiß: Im Norden des prämierten Wettbewerbsentwurfs Baugebiets ist ein kleiner Teil der Fläche von der Tagschutzzone II betroffen.
- Ist die Untersuchung von PGNU (**Biotopkartierung**) öffentlich?
 - Frau Kempf: Die Kartierung liegt der BI bereits vor und wird zusammen mit dem Protokoll auf der Website veröffentlicht.
- Wie **groß** ist nun das Gebiet, denn es existieren die Zahlen 10 und 15ha.
 - Herr Stadtrat Weiß: Das Planungsgebiet umfasst 10ha. In der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind es aus formalen Gründen insgesamt 15ha. Grund ist, dass von der Planung angeschnittene Grundstücke mit voller Fläche miteinbezogen wurden, diese aber tatsächlich nur zum Teil bebaut werden sollen. Bebaut werden insgesamt nur 10ha.
- Wenn 1.500 neue Bewohner*innen hinzukommen – reicht dann die vorhandene **Infrastruktur** aus? (Schule, Kita, Einzelhandel, Verkehr)
 - Herr Severin: im Gebiet ist zusätzliche Infrastruktur wie eine Kita, die Erweiterung des Supermarkts sowie Flächen für Praxisräume bereits vorgesehen.
- Wie **hoch** wird gebaut?
 - Herr Severin: Zwei- bis Fünfgeschossig. Das Erdgeschoss wird jeweils mitgezählt. Das heißt, ein fünfgeschossiges Haus endet im 4. Stock und hat keinen 5. Stock. Staffelgeschosse wird es nur in den (zweigeschossigen) Reihenhäusern geben.
- Ein **Blockheizkraftwerk** genügt nicht mehr den neuen Anforderungen an das Thema Nachhaltigkeit und Klimaabkommen. Gibt es hier **Alternativen**?
 - Herr Severin: Das Blockheizkraft soll mit Biogas betrieben werden und entspricht deshalb den Anforderungen einer klimaresilienten Planung. *Hinweis: Zum Thema Energie wird am 5.10.21 ein Online-Vortrag stattfinden. Die Veranstaltung wird aufgezeichnet und dokumentiert.*
- Was bedeutet, dass der bisherige **Ortsrand** „nicht schön abgeschlossen“ ist?
 - Herr Severin: Es war nie so gedacht, dass Waldhof dort endet, wo es derzeit endet. Dies sieht man dem heutigen Ortsrand an. Es handelt sich hier nicht um ein ästhetisches Urteil, sondern um die Feststellung, dass sich mit der Entwicklung nun die Chance bietet, den Ortsrand zu vervollständigen und abzurunden.
- Kann die geplante **Quartiersgarage** so funktionieren wie gedacht oder wird es viele Falschparker geben?
 - Herr Severin: Im öffentlichen Raum sind keine Stellplätze vorgesehen, nur Kurzzeitplätze zum Ausladen oder für Pflegedienste. Frau Kempf ergänzt, dass es gut funktionierende Beispiele für Quartiersgaragen gibt. Auch bei der Exkursion wird das ein Thema sein.

- Was passiert mit dem **zentralen Platz** in den Abendstunden?
 - Herr Severin: Das kommt darauf an, wie der Platz codiert und genutzt wird. Es soll ein Platz für alle Menschen sein. Entsprechende Angebote können geschaffen werden, z.B. Spielangebote, aber angrenzend auch ein Restaurant in den Abendstunden. Um dies allerdings zu konkretisieren, ist der Prozess noch nicht weit genug fortgeschritten.

- Die geplante **Bebauung an der Goldbergstraße ist zu hoch** und zu nah an der bestehenden Bebauung. Dadurch wird es enger und dunkler für die Nachbarschaft.
 - Herr Severin: Die ansteigende Höhe der Bebauung wurde sehr moderat gehalten und erfüllt auch hinsichtlich der Abstände alle Vorgaben der Landesbauordnung. Das Mindestmaß an Abstand wurde eingehalten. Sollten sich nun aber beispielsweise beim Lichteinfall noch Defizite ergeben, kann das geprüft werden. Herr Seiler ergänzt, dass der vorliegende Entwurf noch weiter geschärft werden soll.

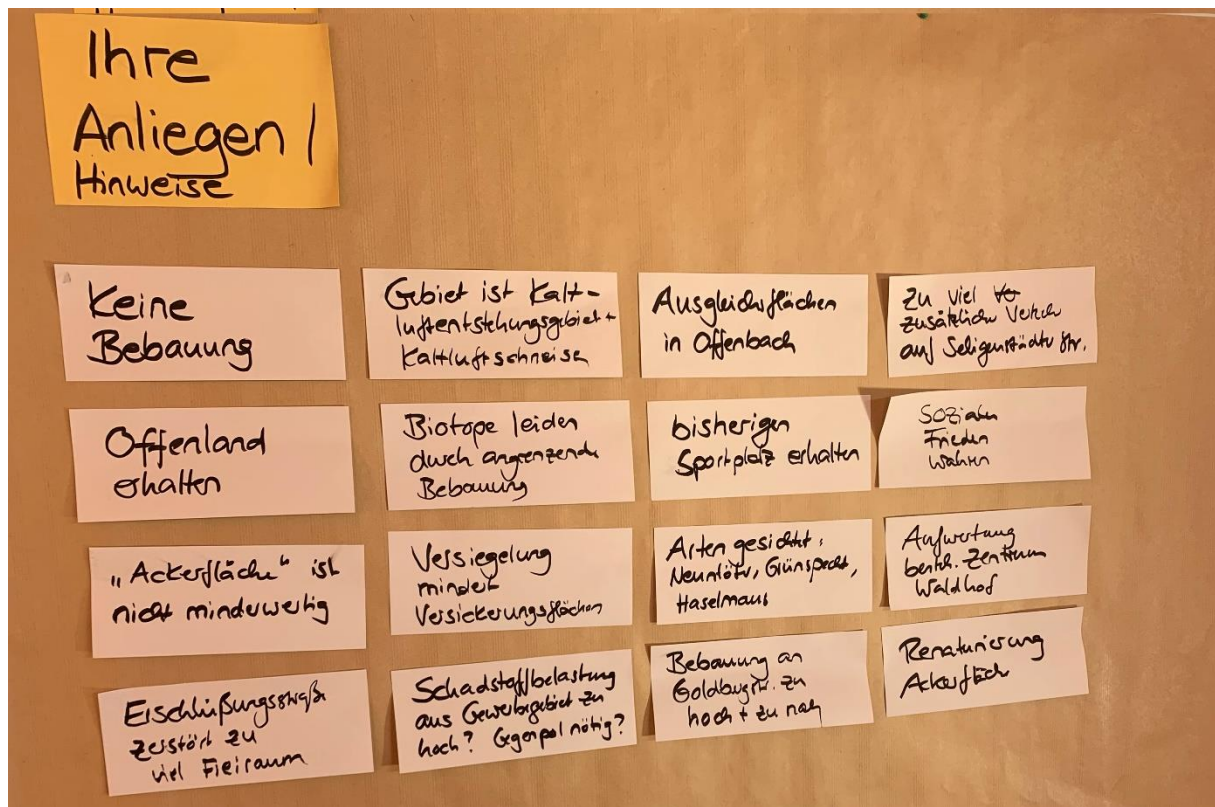
- In welche **Schule** werden die Kinder in diesem Gebiet gehen und sind sichere **Schulwege** geplant?
 - Herr Stadtrat Weiß: Die Grundschule Bieber Nord und die Grundschule Waldhof bilden einen Schulstandort mit ausreichend Kapazitäten für die neuen Kinder. Es ist allerdings noch unklar, wie die Bezirke zugeschnitten werden und welche Kinder welche Schule besuchen. Frau Heng-Ruschek ergänzt, dass die Frage nach sicheren Schulwegen bzw. generell Wegen für Kinder sehr wichtig ist und in den Workshops diskutiert werden soll.



7. Anliegen und Hinweise der Teilnehmenden (z.T. bereits im Rundgang vormittags benannt)

Frau Heng-Ruschek fasst die im Rahmen des Rundgangs und dieser Veranstaltung formulierten Anliegen zusammen:

- Keine Bebauung
- Offenland freihalten
- „Ackerfläche“ ist nicht minderwertig und deshalb auch erhaltenswert
- Erschließungsstraße zerstört zu viel Freiraum
- Gebiet ist Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftschneise
- Biotope leiden durch angrenzende Bebauung
- Versiegelung mindert Versickerungsflächen
- Ist die Schadstoffbelastung aus dem Gewerbegebiet im östlichen Waldhof zu hoch und ist hierzu ein Gegenpol nötig?
- Ausgleichsflächen sollen in Offenbach entstehen
- Bisherigen Sportplatz erhalten
- Es wurden Arten gesichtet: Neuntöter, Grünspecht, Haselmaus
- Die Bebauung an der Goldbergstraße ist zu hoch und zu nah
- Das neue Gebiet wird auf der Seligenstädter Straße zu zusätzlichem Verkehr führen
- Der soziale Frieden muss gewahrt werden
- Das bestehende Zentrum Waldhof soll aufgewertet werden
- Die Ackerfläche soll renaturiert werden.



8. Workshop-Teilnahme

Zur Teilnahme am Workshop melden sich je nur eine Person aus Bieber, aus Waldhof und aus einer anderen Stadt, sodass auf eine Wahl verzichtet werden kann und diese Personen nun an den Workshops teilnehmen werden.

- Waldhof: Herr Rupp
- Bieber: Herr Wiljotti
- Potenziell am Wohnen im Gebiet interessiert (aus anderem Stadtteil oder anderen Stadt):
Herr Krebs
- BI Natürlich Bieber-Waldhof: Herr Janat

9. Ausblick

Frau Heng-Ruschek bedankt sich für die rege Teilnahme und Diskussion und weist noch einmal auf die kommenden Termine (Vorträge, Exkursion) hin.

Herr Stadtrat Weiß bedankt sich ebenfalls bei allen Anwesend und freut sich darauf, mit der Bürgerschaft im Gespräch zu bleiben.