

Gesprächsvermerk

Thema: Gesprächsdatum: 01.08.2019

Bürgerveranstaltung zum Wettbewerb „Bieber Waldhof West“ im ev. Gemeindehaus Waldhof

Teilnehmer/in: StR Weiß
Hr. Seiler, Fr. Rüber-Steins, Fr. Kempf
Rd. 120 Bürger

Ablauf:

1. Begrüßung (Matthias Seiler)
2. Grußwort StR Weiß
3. Einführung (Marion Rüber-Steins; vgl. Präsentation):
Erfordernis zur Ausweisung des Neubaugebiets; planungsrechtlicher Rahmen; Ideenwettbewerb als weiträumiges Untersuchungsgebiet mit „Suchraum“ für rd. 600 Wohneinheiten und von Bebauung frei zu haltendem Landschaftsraum Bieberaue; Funktion, Verbindlichkeit und Stellung eines Ideenwettbewerbs in der räumlichen Planung sowie im Ablauf einer Baugebietsentwicklung; formaler Rahmen und zeitlicher Ablauf des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs „Bieber Waldhof West“; Rückblick auf die erste Bürgerveranstaltung zum Thema „nachhaltiges Baugebiet Bieber Waldhof West“ i.R. des „Tags des Masterplans“ am 08.11.2018
4. Aufgabenstellungen des Wettbewerbs für das Teilgebiet Wohnen (Jutta Kempf; vgl. Präsentation):
Anforderungskatalog bzgl. Nachhaltigkeit im Sinne des Landesprogramms „nachhaltiges Wohnumfeld“ hinsichtlich ökologischer (einschließlich Klimaschutz und -anpassung), energie- und wasserwirtschaftlicher und sozialer Dimensionen; Ziel der sozialen Mischung im Quartier gemäß wohnungspolitischer Leitlinien (35 % frei finanziertes Wohnen, 35 % Konzeptausschreibungen für gemeinschaftliches Wohnen, 30 % gefördertes Wohnen); künftige Basis-Infrastruktur im Quartier (nicht abschließend): Kindertagesstätte, kommunikative Quartiermitte (optional Platz oder Gebäude/Innenraum); zukunftsweisendes Mobilitätskonzept; Veranschaulichung der durch den Landesentwicklungsplan geforderten wohnbaulichen Dichte von 60 WE/ha anhand Referenz-Wettbewerbsarbeiten
5. Diskussionsrahmen:
 - a. Themenrundgang durch den „Suchraum“ für das künftige Wohngebiet (Kempf, unterstützt durch Fr. Schmollinger und Fr. Schneider von Amt 33)
 - b. Themenrundgang „Gewässerschutz und Freiraum der Bieberaue“ (Seiler, unterstützt von Hr. Justus von Amt 33)
 - c. Örtlich unabhängige Diskussionen, Nachfragen etc. im Gemeindezentrum (StR Weiß, Fr. Rüber-Steins)
6. Möglichkeit (Formularauslage) zur schriftlichen Abgabe von Anregungen; auch zur späteren Abgabe im Briefkasten Amt 60, Berliner Straße 60) bis Sonntag, 04.08.2019

Gesprächsergebnis:

1. Viele der Anwesenden äußerten:

- grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung des Plangebiet „Waldhof West/Waldhof II“; teilweise besteht die Überzeugung, weitere Wohnbebauung könne in ausreichender Zahl auf anderen Teilgebieten der Stadt realisiert werden. Beispiele seien: Offenbach Ost, Clariant-Areal, Baulücken und Brachen in Waldhof wie z.B. Grundstück Ecke Markwald-/Seligenstädter Straße (Grundstück „Sana-Klinikum“), Waldhof zwischen S-Bahn und Seligenstädter Straße (StR Weiß zeigt auf, dass im Stadtgebiet rd. 4.000 Wohnungen im Entstehen seien, aber lt. Prognosen des Landes rd. 10.000 fehlten. Außerdem müssten auch Gewerbeflächen vorgehalten werden; vorzugsweise solche, die aufgrund ihrer Rahmenbedingungen (z.B. Lärm) für Wohnen nicht tauglich sind); auch müsse Bieber erst den Zuzug der Neubürger aus dem Baugebiet „Bieber Nord“ integrieren
- Sorgen, durch die zu realisierende Dichte könnten Hochhäuser geplant werden, die sich soziostrukturell negativ auswirkten und unverträglich mit der heutigen Nachbarschaft sein könnten; als negative Referenz wird der Stadtteil Lauterborn benannt
- Bedenken und Bedauern, dass Erholungsflächen verloren gehen werden
- Unmut, dass Teile des Landschaftsschutzgebiets Offenbach in den „Suchraum“ für Wohnbebauung integriert wurden und so teilweise auch sehr hochwertige Biotopstrukturen und/oder Arten verloren gehen könnten; hingewiesen wurde auf die besondere Schutzbedürftigkeit von „rote-Liste-Arten“
- Bedenken, dass durch weitere Bebauung sich der Grundwasserspiegel senken und Schäden am heutigen baulichen Bestand in Waldhof auslösen könnte
- Zweifel, wie das Gebiet erschlossen werden könne: die Anwohner v.a. von Goldberg-, Yorck- und Würzburger Straße sollten nicht belästigt werden; auch die Bahnunterführung der Seligenstädter Straße sei an ihre Kapazitätsgrenzen gelangt
- Zweifel, ob die Belange der Bürger in der Politik wahrgenommen und berücksichtigt würden und dass die Beteiligung der Bürger „ehrlich“ sei

2. Fragen allgemeiner Natur betrafen:

- Welche Zeitplanung wird zur Realisierung des Baugebiets verfolgt? Ist die Aufstellung des Bebauungsplans schon 2020 vorgesehen, wie im Masterplan Offenbach am Main vorgesehen und im Beschluss „Neues Wohnen“ politisch vorgegeben? Wann werden die Eigentümer eingebunden? Wann erfolgt die Umlegung? Wie realistisch ist diese bei der Fülle an betroffenen Eigentümern? Zurzeit ist nur der Wettbewerb zeitlich festgelegt, weitere Schritte bedürfen vorab der politischen Meinungsbildung, so dass noch keine Daten benannt werden können. Realistisch ist, dass Wohnhäuser nicht vor den nächsten 5 Jahren errichtet werden können
- Welche Verbindlichkeiten folgen einem Wettbewerb? Wie setzt sich die Jury zusammen? Warum sind darin keine Bürger vertreten? Welche Rahmenbedingungen sind vorgegeben und welche Bewertungskriterien leiten sich ab?
Erläutert wurde der unverbindliche Charakter des Ideen- im Gegensatz zu einem (in Waldhof nicht ausgelobten) Realisierungswettbewerb. Aus den Richtlinien der Architekten- und Stadtplanerkammer für Wettbewerbe wurde vermittelt, dass Wettbewerbe dem planerischen Diskurs von unabhängigen Fachleuten dienen und sich die Jury aus Experten, vorzugsweise aus der Lehre, bildet. Das Verfahren unterliegt der Anonymität. Zu den planerischen Vorgaben: vgl. Präsentation Fr. Kempf (s. Anlage). Sie werden in der Vorprüfung durch Fachleute der Verwaltung geprüft und hinsichtlich der erzielten Qualitäten durch die Jury bewertet. Zu enge Vorgaben beschränken den Ideenreichtum der Planer, d.h. sind bei Ideenwettbewerben nicht vorteilhaft

3. Hinweise für die weitere städtische Planung, die aufgrund des erfragten Detaillierungsgrads bzw. des Planungs- und Abstimmungsstands mit Externen

(Ideenwettbewerb = Anfang) nicht im Wettbewerb bearbeitet werden können, sondern im späteren Bebauungsplanverfahren o.ä. aufzugreifen sind, betrafen:

- Um städtebaulich verträglich sein zu können, sollte die Planung von 600 auf 300 Wohneinheiten reduziert werden (für den Wettbewerb gilt die Vorgabe von 600 Wohneinheiten gemäß StV-Beschluss über den Ideenwettbewerb vom 27.06.2019)
- Aus den Fehlplanungen der 1970er Jahre mit den Hochhausbauten in Waldhof und Lauterborn müsse gelernt werden
- Eine Wohnbauförderquote von 30 % wird als zu hoch angesehen; in anderen Stadtteilen gibt es bereits heute weniger geförderte Wohnungen als in Bieber; geförderter Wohnraum unterwandere die Ziele des Masterplans zur Erreichung einer stabileren Bevölkerungsstruktur in Offenbach und Bieber Waldhof (für den Wettbewerb gilt die Vorgabe dieser Quote gemäß StV-Beschluss über die wohnungspolitischen Leitlinien vom 24.02.2011)
- Das Image von Waldhof (auch aufgrund seiner aktuellen Sozialstruktur) sei schon heute „angekratzt“ und führe zu Bodenwertverlusten. Dem soll die Planung gegensteuern bzw. keinen weiteren Vorschub leisten
- Die Flachbauten entlang der Ottersfuhrstraße stellen ein Wohnbaupotenzial für gemeinschaftliches Wohnen dar: hier könnten die Altbauten abgebrochen und durch Geschosswohnbauten ersetzt werden
- Auf eine ausreichende Schulversorgung ist zu achten; sofern die künftige Schulversorgung (Grundbeschulung) in Bieber mit Mauerfeldschule, Außenstelle Waldhof und der neuen Schule in Bieber Nord ausreichen, sind geeignete, sichere und attraktive Schulwege vorzuhalten
- Der Fluglärm ist zu beachten (das Planungsgebiet liegt außerhalb von Siedlungsbeschränkungs- und Fluglärmschutzzonen)
- Die vorliegende faunistische Kartierung weist bei den Vögeln einzelne Lücken auf (der kenntnisreiche Bürger steht dazu bereits im Austausch mit dem Umweltamt; für den Wettbewerb liegen bereits landschaftsplanerische Kartierungen dazu vor)
- Der Flächenverbrauch für Stellplätze nach Stellplatzsatzung wird als hoch wahrgenommen und sollte –auch vor dem Hintergrund eines zukunftsweisenden Mobilitätskonzepts- überdacht werden
- Es sollte über ein Anbindung an die B448 nachgedacht werden; dementgegen auch: das ist bei Hessen Mobil nicht durchsetzbar

4. Von den Planern im Wettbewerb zu berücksichtigende Hinweise der Bürger:

- Zwischen Bestandswohnen und Neubau soll ein ausreichender Abstand vorgesehen werden (insbesondere rückwärtig zu Seligenstädter, Yorck- und Würzburger Straße)
- Zur Schaffung eines verträglichen Nebeneinanders sollte eine abgestufte Bebauung, die nicht über 3 bis 4 Geschosse hinausgeht, vorgesehen werden (sowohl zur bestehenden Bebauung hin als auch nach Westen zur Bieber)
- Ein angemessener Mix an Wohnungsgrößen mit ausreichend 3-Zimmer Wohnungen wird gewünscht
- Im Plangebiet soll auch ein Seniorenzentrum mit betreutem Wohnen und angeschlossener ambulanter Pflege vorgesehen werden
- Im Gebiet ist eine Gastwirtschaft wünschenswert; auch fehlen in Waldhof eine Post, ein Arzt u.a. Versorgungseinrichtungen (Konkurrenz oder Ergänzung entsprechender Gebäude und Strukturen im/zum bestehenden Stadtteil Waldhof prüfen); generell fehlt es in Waldhof an Infrastruktur
- Der Edeka ist zu vergrößern
- Westlich der Wohnhäuser an der Goldbergstraße soll rückwärtig ein „Mistweg“ erhalten bleiben, um den Zugang der Gärten zu sichern; dieser ist auch für die Feuerwehr erforderlich
- Die Elektromobilität soll gefördert werden
- Es fehlen Parkplätze

- Regenwassersammlung in Zisternen soll verpflichtend sein
- Der Lärmschutz gegenüber der B448 soll attraktiv gestaltet werden
- Der Bolzplatz an der Würzburger Straße soll erhalten werden
- Es fehlen Seniorenspielplätze / -fitneßanlagen
- Gewünscht wird eine Badestelle in der Bieberaue oder zumindest eine Versickerungsfläche für Oberflächenwasser
- Die Obstgehölzgruppe resp. das Wäldchen an der B448, die Eichen mit ihren Spazierwegen u.a. sollen erhalten werden
- Blickachsen in den Freiraum sind zu erhalten
- Frischluftschneisen sind zu beachten
- Dach- und Fassadenbegrünung sollen intensiviert werden; dementsgegen auch: diese verursachen hohe Kosten bei wenig Wirkung
- im Gebiet verläuft eine Gasleitung (der Bestand an Leitungstrassen wird insgesamt geprüft und den Wettbewerbsteilnehmern als Planungsgrundlagen zur Kenntnis gegeben)