



Der Magistrat

Stadtverwaltung Offenbach · Amt 60 · 63061 Offenbach am Main

Natür(lich) Bieber – Waldhof  
Andrea Rupp  
Peter Janat  
Goldbergstraße 53  
63073 Offenbach am Main

#### Dezernat IV - Planung, Bauen und Umwelt

Bereich Stadtentwicklung und Städtebau  
Referat Stadtentwicklung und Wohnbauförderung

Jutta Kempf  
Fachreferentin

Stadthaus, Zimmer 1407  
Berliner Straße 60  
Telefon +49 (0) 69 8065 2592  
jutta.kempf@offenbach.de

Ihr Zeichen, Ihre Pressemeldung vom 07.12.2019

Datum, unser Zeichen  
24.01.2020 / G750 / JK

### Städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb Bieber Waldhof West Ihre Pressemitteilung vom 07.12.2019

Sehr geehrte Frau Rupp,  
sehr geehrter Herr Janat,

von Ihrer Pressemeldung und auch aus dem persönlichen Gespräch ist mir bekannt, dass Sie sich bei der im städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenwettbewerb vorgesehenen Wohnbebauung in der im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als „Wohnbaugebiet – geplant“ und „Weißfläche“ dargestellten Fläche um die Kaltluftentstehung in Bieber Waldhof West sorgen.

Zwangsläufig hat jegliche Bebauung Klimaauswirkungen und schränkt die nächtliche Abkühlung gegenüber dem Zustand vor einer Bebauung ein. Der in der Metropolregion Rhein-Main herrschende Wohnungsdruck - alleine in Offenbach fehlen gemäß Institut für Wohnen und Umwelt aktuell über 10.000 Wohnungen – fordert jedoch weiterhin große Anstrengungen zum Bau von neuen Wohnungen. Im Planungshorizont des neu aufzustellenden Regionalen Flächennutzungsplans 2020 stehen neben Bieber Waldhof West im Stadtgebiet keine vergleichbaren Flächen mehr zur Verfügung. Bieber Waldhof West ist Offenbachs letzte große, und zudem mit zwei S-Bahnlinien hervorragend an die Region angebundene Wohnbaufläche und damit sowohl für die Stadt- als auch die Regionalentwicklung außerordentlich bedeutsam.

Die Stadt Offenbach fühlt sich, und dies nicht erst mit der Bewerbung im Förderprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld“, einer umwelt- und flächenschonenden Bebauung von Bieber Waldhof West verpflichtet und hat in diesem Sinne ein vom Standard abweichendes Planungsverfahren angestoßen, das den besonderen Natur- und Klimafaktoren ein besonders hohes Gewicht eingeräumt hat. So wurde im Wettbewerb überhaupt erst der umweltverträglichste Planungsumgriff ermittelt, um darin dann sehr sensibel ein geeignetes städtebauliches Konzept zu entwickeln, das auch stadtklimatischen Ventilationsanforderungen Rechnung trägt.

**Haus- und Paketanschrift:**  
Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main

**Sprechzeiten:**  
Nach Vereinbarung

Bus und Bahn: Station Marktplatz,  
S-Bahn: S1, S2, S8, S9  
Bus: 101, 103, 104, 105, 106, 108, 120

**Bankverbindung:**  
Städtische Sparkasse Offenbach

IBAN: DE79 5055 0020 0000 0107 58  
SWIFT/BIC: HELADEF1OFF  
Steuernummer: 044 226 28041 · Ust-ID: DE113525427

[www.offenbach.de](http://www.offenbach.de)

Bei Ihrer Kritik an der Schaffung von Wohnraum auf einer Fläche von ca. 10 Hektar beziehen Sie sich auf die informelle „Klimafunktionskarte“ der Stadt Offenbach am Main. Aktuell wird auf regionalplanerischer Ebene für die Aufstellung des künftigen RegFNP ein eigenständiges, verbindliches Klimagutachten in Auftrag gegeben. Ob und wie darin die städtische Klimafunktionskarte ggf. berücksichtigt wird, ist derzeit offen und durchaus fraglich, da im gesamten Untersuchungsgebiet mit gleicher Methodik und Detaillierung gearbeitet werden muss.

Ich möchte hier dennoch auf unsere, planungsrechtlich nicht bindende, städtische Klimafunktionskarte eingehen. Die Karte stellt im westlichen Teil des Wettbewerbsgebiets „lokale Potenzialflächen Wind“ auf Frisch-/ Kaltluftentstehungsgebieten und Übergangsklimate dar und empfiehlt, hier bauliche Verdichtungen zu vermeiden bzw. Bebauungen nach der Überströmungsrichtung zu orientieren. Lokale und regional bedeutsame Windbahnen liegen weit abseits des potenziellen Baugebiets Bieber Waldhof West.

Den Aussagen der städtischen Klimafunktionskarte wurde mit der prämierten Wettbewerbsarbeit Rechnung getragen, indem das Baugebiet direkt an Waldhof angeschlossen wurde, die Wohnbauflächen überwiegend auf den heute intensiv genutzten Ackerflächen vorgesehen wurden und so die für die Kaltluftentstehung besonders bedeutsamen Gehölzstrukturen weitgehend freigehalten wurden. Damit greift die geplante Bebauung nur sehr geringfügig in erhaltenswerte Klimatope ein. Zudem werden mikroklimatische Luftströme von Wald und Bieberaue nach Waldhof hinein durch die bauliche Orientierung des prämierten städtebaulichen Entwurfs gesichert. Damit wurde die Beeinträchtigung von Kalt- und Frischluftschneisen ausgeschlossen und diejenige von Frisch-/ Kaltluftentstehungsgebieten minimiert.

Die Arbeit sieht eine lockere Hofstruktur, jeweils bestehend aus Mischungen von Geschosswohnungen und kleinen Reihenhaushausgruppe von zwei, überwiegend drei bis hin zu vier Geschossen vor. In einem Ausnahmefall ist am zentralen Quartiersplatz ein fünfgeschossiges Gebäude (Versorgungseinrichtungen und Wohnen) vorgesehen, das parallel zur potenziellen Belüftung Bieber Waldhofs und damit diese unterstützend ausgerichtet wurde.

Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Preisträger bietet die Chance für ein hochwertiges, nachhaltiges und flächenschonendes Wohngebiet. Im Laufe des zweiten Quartals ist ein mehrstufiger Bürgerbeteiligungsprozess vorgesehen, indem wir Einzelfragen der geplanten Bebauung, so voraussichtlich auch die Klimaauswirkung der Planung thematisieren wollen. Zudem werden im Laufe der Baurechtschaffung weitere kleinräumliche Umwelt- und Klimagutachten der Stadt erstellt werden.

Für den weiteren Planungsprozess hoffe ich, dass wir auch Sie, die Bürgerinitiative Natur(lich) Bieber – Waldhof für eine konstruktive Begleitung gewinnen können.

Mit freundlichen Grüßen



Paul-Gerhard Weiß  
Stadtrat