



GESTALTUNGSBEIRAT

ONLINEVERANSTALTUNG

PROTOKOLL ZUM 12.12.2024

Stand: 16.12.2024

Offenbach
am Main

OF

I. PROTOKOLL

Öffentliche Onlineveranstaltung 15:00 – 17:30 Uhr

Aufgrund kurzfristiger Erkrankung einzelner Mitglieder des GBR musste die Sitzung auf ein Online-Format umgestellt werden, um die Sitzung durchführen zu können. Die Sitzung fand unter Teilnahme der Öffentlichkeit (online) statt.

Die Vorstellung von TOP 3 wurde seitens der Bauherrschaft abgesagt und soll bei einer der nächsten Gestaltungsbeiratssitzungen im Jahr 2025 nachgeholt werden. Es wurde lediglich ein kurzer Sachstandsbericht für TOP 3 seitens der Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats gegeben.

Teilnehmer*innen:

- **Beiratsmitglieder:** Herr Haas, Frau Junge, Herr Lang, Frau Stottrop
- **Stadtverwaltung:** Herr Stadtrat Weiß (Dez. IV), Herr Valerius (AL 60), Herr Seiler (Geschäftsstelle GBR, BL 60.3), Frau Stockmann (Geschäftsstelle GBR, RL 60.3.2), Frau Frieling (60.3.2), Frau Stuckmann (AL 63), Herr Bosche (63), Frau Wiersch (63, Denkmalschutz), Frau Henn (63), Herr Kocuk (60.3.2, technischer Support)
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**
 - TOP 1:
Herr Kaleve und Frau Imeri (Nassauische Heimstätte, Frankfurt), Herr Effgen (Kissler Effgen + Partner, Wiesbaden), Herr Heckmann (Freiraum Landschaftsarchitekten, Wiesbaden)
 - TOP 2:
Herr Baum (Max Baum Immobilien GmbH, Frankfurt), Herr Canton und Herr Lommel (B&V Architekten GmbH, Frankfurt), Herr Schneider
- **Öffentlichkeit/politische Vertreter:** ca. zehn Interessierte

Tagesordnung

TOP 1 (15:10 Uhr)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 503C „Liebigquartier“

Vorhaben- und Erschließungsplan (Neubau eines gemischt genutzten Quartiers)

TOP 2 (16:15 Uhr)

Entwicklungsideen für die Bieberer Straße 39

(Entwicklung zu einem gemischt genutzten Stadtbaustein)

TOP 3 (17:20 Uhr)

Bebauungsplan Nr. 648 „Klinikum“

Rahmenplan (Bericht aktueller Sachstand)

Verlauf:

Zu Beginn der öffentlichen Sitzung begrüßt Herr Stadtrat Weiß alle Anwesenden. Herr Seiler als Vertreter der Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats (GBR) erklärt den geänderten Ablauf und eröffnet die Sitzung.

TOP 1 wird aufgerufen. Der GBR benennt Herrn Haas als Projekt-Paten.

Das Projekt wird zum zweiten Mal im Gestaltungsbeirat beraten.

Frau Imeri von der Nassauischen Heimstätte führt zunächst in die Entwicklung des Projektes ein. Die Erstberatung im GBR fand im März 2022 statt. Der Architekt Herr Effgen und der Landschaftsplaner Herr Heckmann erläutern anschließend die Änderungen, die seit der Erstberatung im GBR in die Planung Eingang fanden.

Herr Haas formuliert die Empfehlungen des GBR. Es wird angeboten, die Überarbeitung der städtebaulichen Gestalt unter Beibehaltung einer wirtschaftlich relevanten Baumasse weiter zu begleiten.

TOP 2 wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Lang als Projekt-Paten.

Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten.

Herr Baum stellt das Projekt in einer frühen Planungsphase vor.

Herr Lang formuliert die Empfehlungen des GBR. Der Beirat wünscht zu gegebener Zeit die erneute Vorstellung im Gestaltungsbeirat.

TOP 3 wurde seitens der Bauherrschaft kurzfristig abgesagt und soll bei einer der nächsten Gestaltungsbeiratssitzungen im Jahr 2025 nachgeholt werden. Es wird lediglich ein kurzer Sachstandsbericht seitens der Geschäftsstelle des GBR gegeben.

Herr Stadtrat Weiß sowie die Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats schließen mit einem Dank an alle Anwesenden um 17:30 Uhr die öffentliche Sitzung.

II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

TOP 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 503C „Liebigquartier

Das Vorhaben wird zum zweiten Mal im Gestaltungsbeirat (GBR) besprochen.

Der GBR begrüßt den Willen des Vorhabenträgers, die Freianlagen zu entwickeln und den Darmstädter Platz stärker zu begrünen. In diesem Zusammenhang wird die Integration eines Retentionskonzepts als wichtiger Konzeptbaustein des Entwurfs anerkannt. Ebenso sollte die intensive Bepflanzung mit ausreichend Substrathöhe beibehalten werden.

Weiterhin positiv wird die Überarbeitung der Fassade im Bereich des Brüstungssockels an der Darmstädter Straße aufgenommen.

Nach wie vor kritisch werden die beiden Punkthäuser im Inneren des Quartiers gesehen.

Die Stellung der Häuser zueinander und zum Blockrand führt zu einer recht linearen und beengten Zonierung der Freianlagen. Ein echtes Zentrum und Herz der Anlage kann so nicht entstehen.

Im Sinne einer guten Sozialstruktur der neuen Nachbarschaft wird gerade dieser zentrale Innenhof als wichtiger Mehrwert für das neue Quartier gewünscht. Die Nachbarschaft sollte sich an zentraler Stelle auf "eigenem" Grund treffen dürfen. Das Angebot einer Freianlage in fußläufiger Nähe kann diese Aufgabe nicht übernehmen. Der GBR regt an, die Punkthäuser aufzugeben und die notwendige Baumasse aus der Blockstruktur heraus zu entwickeln, um diese zusammenhängende Freifläche im Inneren zu ermöglichen.

Eine Verdichtung des Volumens ist z. B. auf dem inneren Sockel des Kopfbaus am Darmstädter Platz gut denkbar, da hier eine Überbauung durch den Vollsortimenter bereits den Hof erdgeschossig besetzt.

Nach wie vor kritisch wird die innere Abwicklungshöhe der Fassade und das fehlende Dachgeschoss zum Innenhof gesehen. Das zweigeschossige Dach der Straßenseite wird im Inneren nicht fortgeführt. Das Absenken der Massivbrüstung im 7. Obergeschoss führt nicht zu der gewünschten Zonierung der Gebäudehöhe.

Der GBR freut sich über eine Wiedervorlage des Vorhabens und bietet an, die Überarbeitung der städtebaulichen Gestalt unter Beibehaltung einer wirtschaftlich relevanten Baumasse weiter zu begleiten.

TOP 2 Entwicklungsideen für die Bieberer Straße 39

Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich die Vorstellung des Projekts „Bieberer Straße 39“ zu diesem frühen Zeitpunkt im Entwurfsprozess. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Rückbau des ehemaligen 6-geschossigen Hauptgebäudes der Sparkasse Offenbach inklusive des zu einem späteren Zeitpunkt hinzugefügten eingeschossigen Einzelhandelsmarkts. Das freiwerdende polygonale Grundstück soll durch einen mehrgeschossigen Wohnungsbau mit KITA im Erdgeschoss und eingeschossiger Tiefgarage neu überbaut werden. Aufgrund schützenswerter Bäume am östlichen Rand des Grundstücks reagiert die vorgeschlagene Blockrandbebauung mit einer Auslassung an der Kreuzung Bieberer Straße / Krafftstraße. Der 5-geschossige Block erhält variierend einen 2- bis 3-geschossigen Staffelaufbau.

Im Rahmen dieser gewählten Entwurfsfestlegungen werden zwei Varianten gebildet, die an der nördlichen Ecke des Grundstücks geometrisch unterschiedlich ausgebildet werden. Stadträumlich überzeugt Variante 2, da der Baukörper die Raumkanten und Fluchtlinie der Bieberer Straße aufnimmt.

Kritisch wird die Setzung des Hochpunkts direkt an der KITA-Freifläche gesehen. Die an dieser Stelle aufgehende 8-geschossige Fassade sprengt den Maßstab. Eine Abstufung wird von Seiten des Gestaltungsbeirats angeregt. In jedem Fall sollte volumetrisch-architektonisch auf die Freifläche reagiert werden. Eine stärkere Betonung und Ausrichtung des Baukörpers Richtung Berliner Straße / Mathildenstraße und Ausbildung eines Hochpunkts als „Kopf“ wird angeregt.

Die Traufkante der 5-geschossigen Blockrandbebauung sollte sich unbedingt auf die Traufhöhen der umliegenden, benachbarten Gebäude beziehen. Durch das angehobene Erdgeschoss (Hochparterre) ist ein besonderes Augenmerk auf die Ausbildung der Ein- und Zugänge zu legen. Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit der

Freifläche durch die vorgesehene Feuerwehrdurchfahrt wird angeregt, Alternativen ohne notwendige Feuerwehraufstellfläche im Innenhof zu untersuchen (bspw. durch Sicherheitstreppenhäuser). In der weiteren Bearbeitung sollte eine sorgfältige Planung der Außenflächen (auch in Verbindung mit der neu entstehenden Tiefgarage) und deren differenzierte Ausgestaltung vorgenommen werden.

Das Vorhaben befindet sich in einer frühen Planungsphase und wurde zum ersten Mal dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Es wird empfohlen, dem Beirat die überarbeitete Planung erneut zur Abstimmung vorzulegen.