



GESTALTUNGSBEIRAT

ONLINEVERANSTALTUNG

PROTOKOLL ZUM 27.03.2025

Stand: 07.04.2025

Offenbach
am Main

OF

I. PROTOKOLL

Öffentliche Onlineveranstaltung 13:00 – 14:30 Uhr

Aufgrund der kurzfristigen Aufnahme des TOPs, musste die Sitzung auf ein Online-Format umgestellt werden, um die Sitzung durchführen zu können. Die Sitzung fand unter Teilnahme der Öffentlichkeit (online) statt.

Teilnehmer*innen:

- **Beiratsmitglieder:** Herr Haas, Frau Junge, Herr Lang, Frau Stottrop, Herr Kock
- **Stadtverwaltung:** Herr Stadtrat Weiß (Dez. IV), Herr Seiler (Geschäftsstelle GBR, BL 60.3), Frau Stockmann (Geschäftsstelle GBR, RL 60.3.2), Frau Landrock (Geschäftsstelle GBR, 60.3.2), Frau Stuckmann (AL 63), Frau Fischer (63), Herr Kocuk (60.3.2, technischer Support)
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**
TOP:
Herr Eckert und Frau Fleischer (ABG FRANKFURT HOLDING, Frankfurt a.M.), Herr Teigeler und Herr von Seelen (AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt a.M.)
- **Öffentlichkeit/politische Vertreter:** ca. 25 Interessierte

Tagesordnung

TOP (13:00 Uhr)

Strahlenbergerstraße Ost, ehemaliges KWU-Gelände / Kaiserlei (B645)
Neukonzeption

Verlauf:

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

TOP wird aufgerufen. Der GBR benennt Frau Stottrop und Herrn Haas als Projekt-Paten.

Das Projekt wird unter dem potentiellen Vorhabenträger AGB zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Eckert von ABG führt zunächst in die Entwicklung des Projektes ein. Der Architekt Herr Teigeler stellt die Neukonzeption des Areals vor.

Der Beirat bittet um eine tiefere Ausarbeitung zur baulichen Dichte, der vorgeschlagenen Höhenentwicklung, den Nutzungsverteilungen, sowie den freiraumplanerischen Qualitäten um weitere Aussagen darüber treffen zu können.

Herr Haas und Frau Junge formulieren die Empfehlungen des GBR.

Der Beirat wünscht die erneute Vorstellung im Gestaltungsbeirat in einer der nächsten Sitzungen.

Herr Stadtrat Weiß sowie die Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats schließen mit einem Dank an alle Anwesenden um 14:30 Uhr die öffentliche Sitzung.

II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

TOP Strahlenbergerstraße Ost, ehemaliges KWU-Gelände / Kaiserlei (B645)

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes für das KWU-Areal durch die Verlagerung des Parkhauses an die Strahlenbergerstraße und die neue Anordnung der Hochpunkte.

Zugleich stellt das Gremium fest, dass es anhand der bisher vorgelegten Unterlagen noch keine Aussage zur baulichen Dichte, der vorgeschlagenen Höhenentwicklung den Nutzungsverteilungen, sowie den freiraumplanerischen Qualitäten treffen kann.

Der GBR erbittet daher um weitere Unterlagen wie Schnitte und Stadtraum "Lupen" um die vorgesehenen Qualitäten genauer beurteilen zu können.

Einige Hinweise können jedoch bereits auf Basis der bisherigen Planung formuliert werden:

Die Höhenentwicklung der Blockränder vermag noch nicht zu überzeugen. Die Ab-Staffelung der obersten Geschosse ist bislang nur nach Süden und Westen vorgesehen. Entlang der Inneren Freiraumachse und den Nordfassaden, sind durchlaufende, 8-geschossige Fassaden geplant. Stadträumlich kann das nicht überzeugen.

Der Beirat bittet darum, sich mit der Frage zu beschäftigen, wie eine differenziertere Höhenstaffelung der vier Stadtblöcke aussehen könnte, die durch die Besonderheit einer gemeinsamen autofreien Mitte in einen größeren Quartierszusammenhang gestellt werden. Ebenso kann durch gut gesetzte vertikale Versätze der Baufluchten entlang der Quartiersmitte ein spannungsreicheres Raumgefüge entstehen.

Der Beirat bittet in diesem Zusammenhang darum, anhand von Schnitten die Qualitäten und Proportionen der Freiräume und Blockinnenbereich und den Umgang den erhöhten Erdgeschossen aufzuzeigen.

Auch in der Ausgestaltung der Freiraumqualitäten sollte sich die Idee des „Superblocks“ ausdrücken. Angesicht von mehr als 2.000 künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern in dem neuen Quartier kommt der zentralen Quartiersmitte eine besondere Bedeutung zu, die einer qualitätvollen Ausgestaltung bedarf. Der Beirat bittet darum aufzuzeigen, wie die öffentlich zugänglichen Grünbereiche zwischen den Blöcken genutzt werden, welche Grün- und Aufenthaltsqualitäten hier entstehen sollen und inwieweit Verschränkungen mit privaten oder halböffentlichen Bereichen geplant sind. Hierbei ist auch zu beachten, dass Bereiche mit direktem Bodenanschluss wichtig sind, um hochwertige und dauerhafte Baumplantungen vorsehen zu können. Auch die Dachflächennutzung des Parkhauses ist zu konkretisieren.

Die Innenhöhe gilt es insbesondere vor dem Hintergrund der Hochparterre-Lösungen der Erdgeschosswohnungen zu qualifizieren: Sind die Höfe für die Nutzung der Gemeinschaft gedacht? Wie wird eine barrierefreie Zugänglichkeit aus den umliegenden Wohnungen und/oder darüber hinaus ermöglicht? Sind private Freisitze in den Erdgeschossen geplant und wenn ja, wohin sind die Wohnungen orientiert?

Die Pkw-Erschließung und Anlieferungen sind im nächsten Schritt ebenfalls detaillierter zu erläutern und in den Plänen aufzuzeigen. Dies betrifft zum einen die Feuerwehrezufahrt des gesamten Quartiers gemäß HBO und zum anderen die Frage, wie die Tiefgarage städtebaulich verträglich und verkehrstechnisch machbar erschlossen wird (eine Zu- und Ausfahrt wird bei den Verkehrsmengen vermutlich nicht ausreichen). Auch sind die Anlieferung des geplanten Einzelhandels und die Hol- und Bringsituation der Kindertagesstätte zu konkretisieren. Im Zusammenhang mit der Erschließung bittet der Beirat zudem um die Erläuterung einer Frage, die aus der Bürgerschaft noch zu Ende der Veranstaltung in den Chat gestellt wurde: *„Mit welcher Begründung hofft man, statt der erst kürzlich aus guten Gründen verabschiedeten Stellplatz-Satzung auf die vorherige Satzung zurückkehren zu können?“*

Neben diesen benannten unabdingbaren Aspekten stellt auch die Wohnqualität selbst ein wichtiger Faktor für die dauerhafte Qualität und Nachhaltigkeit des Quartiers dar. Der Beirat bittet daher darum, die mögliche Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Lärm und Verschattung zu überprüfen und beispielhaft aufzuzeigen, welche Grundriss-Lösungen für die vermutlich am stärksten belasteten Gebäuderiegel vorgeschlagen werden, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen. Hier sollten u.a. Lösungen für die unteren Wohnungen entlang der Berliner Straße aufgezeigt werden, weil sich hier die Schall- und Verschattungsthemen ggf. überlagern. Hintergrund dieser Fragestellung ist auch der städtebauliche Aspekt, dass eine lange Front mit Schallgrundrissen an den verkehrsreichen Straßen vermieden werden sollte. Sowohl in Hinblick auf das Erscheinungsbild als auch auf die soziale Kontrolle ist ein direkter Kontakt der Wohnungen zum öffentlichen Raum dringend geboten.

Der Gestaltungsbeirat bittet darum, das Projekt erneut zu beraten und stellt eine zügige Terminfindung in Abstimmung mit der Stadt Offenbach in Aussicht.