GESTALTUNGSBEIRAT

PRÄSENZVERANSTALTUNG

PROTOKOLL ZUM 26.06.2025

Stand: 17.07.2025

I. PROTOKOLL

Öffentliche Präsenzveranstaltung 14:30 – 16:00 Uhr

Die Sitzung wurde in Präsenz unter Teilnahme der Öffentlichkeit durchgeführt.

Teilnehmer*innen:

- **Beiratsmitglieder:** Herr Haas, Frau Junge, Herr Lang, Frau Stottrop
- **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 Wiersch (63), Herr Bosche (63), Herr Kocuk (60.3.2, technischer Support)
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**

  TOP:
  Herr Baum, Herr Schreiber (Max Baum Immobilien GmbH, Frankfurt), Herr Canton und Herr Lommel (B&V Architekten GmbH, Frankfurt), Herr Schneider
- **Öffentlichkeit/politische Vertreter, angemeldet: ca. 13 Interessierte**

Tagesordnung

TOP (14:40 Uhr)

Bieberer Straße 39
(Entwicklung zu einem gemischt genutzten Stadtbaustein)

Verlauf:

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

TOP wird aufgerufen. Der GBR bestimmt im laufenden Verfahren Herrn Haas als Projekt-Paten.
Das Projekt wird zum zweiten Mal vom Gestaltungsbeirat beraten.
Herr Baum von Max Baum Immobilien GmbH gibt zunächst einen kurzen Überblick seiner bereits durchgeführten Projekte und erläutert anschließend das Vorhaben. Im Anschluss erfolgt eine Variantenbetrachtung am physischen Modell.
Der Beirat empfiehlt das Quartier planerisch so zu entwickeln, dass es sich in das gründerzeitliche Umfeld einfügt. Hierfür ist eine Höhenentwicklung von maximal fünf Vollgeschossen mit einem Staffelgeschoss denkbar. Ein punktueller Höhenakzent als Kopfabschluss ist vorstellbar.
Herr Haas formuliert 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 16:00 Uhr die öffentliche Sitzung.

II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

TOP Bieberer Straße 39

Die Entwicklung an der Bieberer Straße wird zum zweiten Mal im Gestaltungsbeirat besprochen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das ehemalige sechsgeschossige Hauptgebäude der Sparkasse Offenbach sowie den zu einem späteren Zeitpunkt hinzugefügten eingeschossigen Einzelhandelsmarkt zurückzubauen. Das freiwerdende, polygonale Grundstück soll durch einen mehrgeschossigen Wohnungsbau mit Kita im Erdgeschoss und eingeschossiger Tiefgarage neu bebaut werden. Aufgrund schützenswerter Bäume am östlichen Rand des Grundstücks sieht der Vorschlag einer Blockrandbebauung eine Lücke an der Kreuzung Bieberer Straße / Krafftstraße vor.

Auf Basis der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats vom Dezember 2024 wurden drei Varianten entwickelt. Für zwei Varianten liegen auch Alternativen zur Höhenentwicklung vor. Der GBR begrüßt die Erarbeitung der Varianten sehr und bedankt sich für die Vorlage physischer Modelle zur Beurteilung der stadträumlichen Einfügung. Dabei zeigt sich, dass entlang der Karlstraße, der Bleichstraße und der Krafftstraße eine Höhe von fünf Geschossen plus Staffelgeschoss nicht überschritten werden sollte. Diese Höhe ermöglicht eine angemessene Einbettung in das gründerzeitliche Umfeld. Am Ende der Krafftstraße ist darüber hinaus punktuell ein sieben geschossiger Höhenakzent als Kopfabschluss vorstellbar.

Ebenso lässt sich aus den Modellen ableiten, dass entlang der Bieberer Straße höher gebaut werden kann. Eine Kopfbebauung in Richtung Berliner-/Mathildenstraße kann zu einem spannungsreichen Auftakt für das gesamte Quartier werden. Dabei darf zur geometrischen Vereinfachung der Ecksituation die Grundstücksgrenze in diesem Bereich leicht überschritten werden. Bei der architektonischen Ausarbeitung einer Kopf- und Dachfigur ist allerdings darauf zu achten, dass die Achtgeschossigkeit rasch zur Sechsgeschossigkeit der Zeilenbebauung entlang der Karlstraße zurückgeführt wird, damit die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden können.

Der vom Gestaltungsbeirat kritisch gesehene, hofseitig verspringende Baukörper ist in den Varianten 2 und 3 vorgesehen. Dadurch werden die Freiflächen des Innenhofs stark zergliedert. Auch die Wohnraumqualitäten entlang der Hofseite können noch nicht überzeugen.
Das Ziel der weiteren Planung sollte möglichst viele durchgesteckte Wohnungen sein.

Es wird empfohlen, dem Beirat die überarbeitete Planung erneut zur Abstimmung vorzulegen.
Neben den stadträumlichen Anpassungen könnten dann auch Fassadenstudien die Ausformulierung der sensiblen Stirnseite zur KITA Außenfläche darstellen und aufgezeigt werden wie eine Reihung "Einzelner Häuser" gut gelingen kann.