GESTALTUNGSBEIRAT

PRÄSENZVERANSTALTUNG

PROTOKOLL ZUM 20.11.2025

Stand: 11.12.2025

I. PROTOKOLL

Öffentliche Präsenzveranstaltung 15:00 – 17:00 Uhr

Die Sitzung wurde in Präsenz unter Teilnahme der Öffentlichkeit durchgeführt.

Teilnehmer*innen:

- **Beiratsmitglieder:** Herr Kock, 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 Stuckmann (AL 63), Frau Wiersch (63)
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**

  TOP:
  Herr Baum und Herr Schreiber (Max Baum Immobilien GmbH, Frankfurt), Herr Dudler und Herr Dürrbeck (Karl Dudler Architekten), Herr Canton und Herr Lommel (B&V Architekten GmbH, Frankfurt)
- **Öffentlichkeit/politische Vertreter, angemeldet: ca. 15 Interessierte**

Tagesordnung

TOP (15:10 Uhr)

Bieberer Straße 39
(Entwicklung zu einem gemischt genutzten Stadtbaustein)

Verlauf:

Zu Beginn der öffentlichen Sitzung begrüßt Herr Stadtrat Weiß alle Anwesenden und bedankt sich beim Gestaltungsbeirat für die letzten Sitzungsjahre. Frau Landrock als Vertreterin der Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats (GBR) erklärt den Ablauf und eröffnet die Sitzung.

Der **TOP** wird aufgerufen. Der GBR bestimmt gemeinsam Herrn Kock, Frau Junge und Herrn Lang als Projekt-Paten.
Das Projekt wird zum dritten Mal vom Gestaltungsbeirat beraten. Eine erneute Vorstellung des Projekts im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich.
Herr Baum von Max Baum Immobilien GmbH gibt zunächst einen kurzen Überblick seiner bereits durchgeführten Projekte und erläutert anschließend das Vorhaben. Herr Dudler von Karl Dudler Architekten übernimmt die Erläuterungen der architektonischen Gestalt und der Fassadenausbildung. Im Anschluss erfolgt eine Betrachtung der vorgestellten Variante am physischen Modell.

Der Beirat lobt die Entwicklung der Planung hinsichtlich der Ausbildung des Kopfbaues, der Höhenentwicklung, und der Einfügung in den Stadtgrundriss. Er empfiehlt, die Erdgeschosszone öffentlicher auszugestalten, z. B. über ein Café oder eine Bäckerei etc. Die Auseinandersetzung mit den kritischen Grundrisspositionen in den Innenecken der Blockrandbebauung hinsichtlich der Belichtungsproblematik wird angeregt. Die Beiräte formulieren gemeinsam die Empfehlungen des GBR.

Aufgrund der hohen Teilnehmeranzahl an Anwohnern werden ausnahmsweise einige Anwohnerfragen im Rahmen der Gestaltungsbeiratssitzung zugelassen und vorrangig durch Herrn Baum, aber auch durch Vertreter des Amtes für Planen und Bauen und der Bauaufsicht beantwortet.

Herr Stadtrat Weiß sowie die Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats schließen mit einem Dank um 16:45 Uhr die öffentliche Sitzung hinsichtlich des TOPs und verabschieden alle Anwesenden, die der Verabschiedung des Beirates nicht beiwohnen möchten.
Im Anschluss erfolgt die offizielle Verabschiedung des Gestaltungsbeirates durch Herrn Weiß mit einer Präsentation über die erfolgreich beratenen Projekte des GBR durch Frau Stockmann und Herrn Seiler. Anschließend übergibt Frau Landrock die Abschiedspräsente. Die Sitzung schließt um 17:00 Uhr nach der Danksagung des Gestaltungsbeirates.

II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

TOP Bieberer Straße 39

Der Gestaltungsbeirat würdigt die intensive Auseinandersetzung mit den Empfehlungen des Beirats aus der vorvergangenen Sitzung. Aus Sicht des GBRs ist es nach Überarbeitung der Gesamtkubatur der Blockrandbebauung gelungen, eine klare Betonung und Kopfausbildung der städtebaulich wichtigen Achse Richtung Berliner Straße zu erzeugen. In ihrer Ausgestaltung nimmt diese Bezug zur ehemals historischen Bebauung und interpretiert diese für heutige Ansprüche neu. Durch die Abstaffelung wird eine durchgehende Traufhöhe erzeugt, die sich auf die umliegenden Gebäude bezieht, gerade auch in Bezug auf die in der Karlstraße unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Die angestrebte Aufteilung des Blocks in klar ablesbare Einzelgebäude nimmt die kleinteilige Körnigkeit des Gebiets auf und lässt eine gute Einfügung des Neubaus in die Bestandssituation erwarten. Durch den zweifachen Rücksprung der Staffelgeschosse können die Abstandsflächen eingehalten werden.

Nach Überarbeitung präsentiert sich der Innenhofraum nun ohne störende Annexbauten. Der polygonale Zuschnitt lässt einen interessanten und möglichst großzügigen Binnenraum mit Aufenthaltsqualitäten entstehen. Nach Aussage des Vorhabenträgers soll die Grünfläche mit den Bestandsbäumen an der Bieberer Straße der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, was der GBR ausdrücklich begrüßt. Da zum Zeitpunkt der Besprechung noch keine Fassadenvorschläge vorliegen, wünscht der GBR explizit eine Orientierung und Fassade mit Öffnungen hin zu diesem Freiraum und keine Ausbildung einer Brandwand.

Das Erdgeschoss ist gegenüber dem Straßenniveau um ca. 90 cm angehoben, sodass dort angeordnete Wohnungen eine gewisse Privatheit gegenüber der öffentlichen Straße aufweisen. Die Wohnungen in diesem Hochparterre können jedoch nur einseitig belichtet werden, da der gesamte Binnenbereich überbaut ist und Fahrradabstell- sowie PKW-Parkplätze beinhaltet. Durch diese Komplettüberbauung muss nur ein zusätzliches Untergeschoss für weitere Tiefgaragenplätze hergestellt werden. Wünschenswert wäre ein Angebot für ein- bis zwei kleinflächige Nutzungen (z.B. Café, Bäckerei, etc.), die sich direkt auf Straßenniveau befinden, um eine Verbindung des Gebäudes zur Stadtebene herzustellen.

Der GBR regt an, die Wertstoffsammelfläche im Hochparterre am öffentlich zugänglichen Grünbereich gegen Wohnfläche zu tauschen. Da zum derzeitigen Bearbeitungsstand noch keine durchgearbeiteten Grundrisse vorliegen, möchte der GBR vorsorglich darauf hinweisen, dass auf eine besondere Sorgfalt bei der Entwicklung der Wohnungszuschnitte, speziell in den sensiblen Eckbereichen mit übertiefen Grundrissen, geachtet werden sollte. Im Bereich des Eingangsbereichs am Kopfbau (Stirnseite) ist ein eindeutiger Rücksprung auszubilden.