



# GESTALTUNGSBEIRAT

TEIL-PRÄSENZ / VIDEOKONFERENZ

## PROTOKOLL – 02.06.2022

Stand: 13.06.2022

Offenbach  
am Main

OF

## I. PROTOKOLL

### Nicht öffentliche Präsenz-online-Hybridkonferenz 10:00 – 17:30 Uhr

*Die Sitzung konnte aufgrund bundesweit zurückgenommener Pandemieeinschränkungen zum ersten Mal zumindest in Teil-Präsenz hybrid mit Online-Teilnahme durchgeführt werden. Aus technisch-organisatorischen Gründen konnte die Öffentlichkeit jedoch noch nicht eingebunden werden.*

#### Teilnehmer\*innen in Präsenz:

- **Beiratsmitglieder:** Herr Haas, Frau Junge, Herr Kock, Herr Lang, Frau Stottrop
- **Stadtverwaltung:** Herr Valerius (AL 60), Herr Seiler (BL 60.3), Frau Stockmann (RL 60.3.2), Frau Schotte (Geschäftsstelle GBR), Herr Placzek (IT 60),  
Lokale Agenda: Frau Levi-Wach, Herr Levi-Wach, Herr Reiß
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**  
Rahmenplan „Innovationscampus (ehem. Farbwerke)“: Frau Matha, Herr Osmann  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 644 „Rewe Buchhügel“: *nur online-Teilnahme*  
Ehemaliger Güterbahnhof (Baufeld B4): Herr A. Schütz, Herr Stehl  
Frankfurter Straße 54-62 / Kaiserstraße 52: Herr Görtz, Herr Richter  
Frankfurter Straße 76-82: Herr Khan, Herr Elfers

#### Teilnehmer\*innen online:

- **Stadtverwaltung:** Herr W. Zimmermann, Herr Wieczorek, Frau Schönhofen (alle 60.3.2)
- **Vorhabenträger/Architekturbüros:**  
Rahmenplan „Innovationscampus (ehem. Farbwerke)“: Frau Hanne, Herr Fritsche, Herr Zech, Herr Schäfer, Frau Mibs, Herr Häberle  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 644 „Rewe Buchhügel“: Herr Kittler, Herr Bank, Herr Föll, Herr Mensing  
Ehemaliger Güterbahnhof (Baufeld B4): *nur Präsenz-Teilnahme*  
Frankfurter Straße 54-62 / Kaiserstraße 52: Herr Settembre, Herr Rottmann  
Frankfurter Straße 76-82: Frau Trenzen, Herr Gruber, Herr Braun, Herr Yildiz
- **Gremienmitglieder:** Herr Stadtrat Weiß, Frau Leithäuser, Frau Böttcher, Frau Jörn, Frau Engelmann, Frau Schaper-Herget, Frau Grasmück-Werner

#### Tagesordnung

- TOP 1      **Rahmenplan „Innovationscampus (ehem. Farbwerke)“**
- TOP 2      **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 644 „Rewe Buchhügel“**
- TOP 3      **Ehemaliger Güterbahnhof (Grundstück Wilma, Baufeld B4)**
- TOP 4      **Frankfurter Str. 54-62 / Kaiserstr. 52 (Bauvoranfrage)**
- TOP 5      **Frankfurter Straße 76-82 (neben Ledermuseum)**

### Verlauf:

Vor Beginn der Sitzung begrüßt Herr Stadtrat Weiß alle in Präsenz Anwesenden und tritt der Sitzung terminbedingt später online bei. Frau Schotte begrüßt als Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats alle Online-Teilnehmer\*innen sowie alle in Präsenz Anwesenden.

**TOP 1** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Frau Stottrop als Projekt-Patin. Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Osmann vom Büro Dietrich | Untertrifaller Architekten stellt anhand einer Präsentation die planerische Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplans vor und geht hierbei vorallem näher auf das sogenannte „Innovationsband“ ein. Der Beirat gibt zunächst einige Hinweise und Kommentare zur vorgestellten Planung und stellt anschließend Fragen. Frau Stottrop formuliert Empfehlungen.

Die erneute Vorstellung des Rahmenplans im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich.

**TOP 2** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Haas als Projekt-Paten. Das Projekt wird zum zweiten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Bank vom Büro Bensing und Partner stellt online anhand einer Präsentation die Fortentwicklung der Planung auf Basis der Anregungen des Gestaltungsbeirats vom 17.03.2022 vor. Der Beirat begrüßt ausdrücklich die Bereitschaft, mit den Anregungen planerisch umgegangen zu sein, gibt einige Hinweise zur überarbeiteten Planung und stellt anschließend Fragen. Herr Haas formuliert Empfehlungen.

Die erneute Beratung des Projekts im Gestaltungsbeirat wird nicht für erforderlich erachtet. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt jedoch die Berücksichtigung der Anregungen für die Weiterentwicklung der Planung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und freut sich über eine Mitteilung des Ergebnisses.

**TOP 3** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Frau Junge als Projekt-Patin. Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Allerdings wurden die benachbarten Baufelder B2 und B3, die durch denselben Vorhabenträger entwickelt werden, bereits mehrfach in den vergangenen Sitzungen beraten. Herr Stahl vom Büro MOW Architekten stellt anhand einer Präsentation die konzeptionellen Ideen zum Baufeld B4 in acht Varianten vor, von denen er auf die Varianten 4-7 genauer eingeht. Zur Veranschaulichung und als Grundlage für die Diskussion sowie den Austausch mit dem Beirat wurde ein Massenmodell mit Austauschmodulen für die Varianten 4-7 mitgebracht. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der vier Varianten konzentriert sich der Beirat zunächst auf die Varianten 4 und 5. Schließlich empfiehlt der Beirat die Weiterentwicklung der Variante 4, unter der Voraussetzung, dass die Freiraumgestaltung gut gelöst werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, soll Variante 5 ebenfalls geprüft werden.

Die erneute Vorstellung des Projekts im Gestaltungsbeirat mit der weiterentwickelten Favoritenvariante wird begrüßt.

**TOP 4** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Lang als Projekt-Paten. Das Projekt wird zum zweiten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Richter vom Büro Karl Richter Architekten stellt anhand einer Präsentation die Fortentwicklung der Planung auf Basis der Anregungen des Gestaltungsbeirats vom 09.12.2021 vor. Der Beirat begrüßt ausdrücklich, dass die meisten Anregungen umgesetzt wurden, gibt einige Hinweise zur überarbeiteten Planung und stellt anschließend Fragen. Hierbei bittet der Beirat die Stadt, bauplanungs-, bauordnungs- und denkmalschutzrechtlich zu prüfen, inwieweit die geplante Eckbetonung ein Stockwerk höher ausfallen könnte. Neben der Bitte um Prüfung seitens der Stadt formuliert Herr Lang Empfehlungen.

**TOP 5** wird aufgerufen. Der Gestaltungsbeirat benennt Herrn Kock als Projekt-Paten. Das Projekt wird zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Herr Eifers vom Büro Planquadrat stellt anhand einer Präsentation den aktuellen Planungsstand, aus der bestehenden Genehmigungslage entwickelt, vor. Der Beirat begrüßt ausdrücklich, dass die Planungen für die beiden Grundstücke an dieser städtebaulich

„prominenten“ Stelle nochmal aufgenommen wurden, um eine bessere Lösung für alle Beteiligten zu finden. Um das Vorhaben jedoch final beurteilen und adäquate Empfehlungen geben zu können, wünscht der Beirat die Erstellung eines einfachen Arbeitsmodells der Planung inklusive maßgeblicher Umgebung. Hierzu fand im Nachgang zur Sitzung ein Termin statt, bei dem anhand eines Modells Empfehlungen ausgesprochen wurden.

## II. EMPFEHLUNGEN DES GESTALTUNGSBEIRATS

### TOP 1 Rahmenplan „Innovationscampus (ehem. Farbwerke)“

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Zielsetzung des Rahmenplans ausdrücklich, ein gegliedertes Gewerbegebiet zu realisieren, das sich durch Quartiere mit unterschiedlichen Qualitäten auszeichnet, welche sich entlang des sogenannten Innovationsbands entwickeln. Dabei spielt das Innovationsband neben seiner Funktion als Erschließungsachse die Rolle eines grünen Bands mit besonderem Augenmerk auf die Gestaltung des öffentlichen Raums, das dem neuen Industriegebiet eine besondere Identität und Prägung geben soll.

Durch den notwendig gewordenen Versatz im Innovationsband müssen die oben skizzierten Qualitäten über weitere Aussagen, Vorgaben und Gestaltungen spezifiziert werden, um dem Ziel eines den Namen verdienenden Innovationsbands auch ohne die großzügige und sinnfällige Führung der Achse gerecht zu werden. Hierbei stellt sich die Frage nach der Adressbildung und der Eingangsbildung am Kreisverkehr im südlichen Teil. Die Flächen, die zur Firma Samson gehören, sollten gestalterisch und von ihrer Nutzung her Teil des Bands werden. Es sollte hier eine großzügige Platzfläche ausgebildet werden, die die privaten Grundstücke und Vorzonen vor den Gebäuden in die Gestaltung integriert. Die Raumbildung sollte von Vorderseiten der Gebäude geschaffen werden, die auch Eingangsfunktionen übernehmen. Rückseiten sollten hier vermieden werden. Die angesprochene Höhenstaffelung zwischen der Straße und dem Samson-Gelände sollte dabei so gestaltet werden, dass sie über das visuelle Erlebnis hinaus in Form für die Öffentlichkeit einen Mehrwert von Zugänglichkeit und Nutzbarkeit erhält. Es sollte ein echtes Auftakt-Quartier für den Samson-Campus entstehen.

Ähnliches gilt auch für die Flächen, die sich im Südwesten des Kreisverkehrs befinden. Die an dieser Stelle vorgeschlagene Quartiersgarage kann mit ihrer eher abweisenden Nutzung hier nicht in Gänze überzeugen. Auch besitzen die Geometrien der die Platzfläche definierenden Ränder noch keine ausreichende Kraft, um den Eingangsort in das neue Quartier positiv zu definieren. Die Durchwegung und Nutzbarkeit für Fußgänger- und Radverkehr ist zwar angesprochen, erscheint aber lediglich im Straßenquerschnitt berücksichtigt zu sein. Wünschenswert wäre hier eine großzügige Freiraumgestaltung und Durchlässigkeit des Quartiers mit Raum für Fußgänger und Radfahrer.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Integration der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in die Körnigkeit des Innovationsbands im weiteren Verlauf. Die Bestandsbauten können einen wertvollen Beitrag zur Rhythmisierung und Belebung des Bands leisten und sollten entsprechend großzügig in Nutzung und Gestaltung in Szene gesetzt werden. Auch sind die Lage und Ausbildung des Eingangsgebäudes auf dem Samson-Campus nachvollziehbar und erscheinen angemessen. Die Abtrennung des Anlieferverkehrs für den Samson-Campus ist folgerichtig und sinnvoll von Osten angedacht.

Noch nicht ganz nachvollzogen werden konnten die Angaben zum ÖPNV und zur weiteren Erschließung sowie Durchwegung für Fuß- und Radverkehr im Inneren als auch an seinen Rändern. Fragen stellen sich außerdem in Bezug auf die Ausrichtung des gesamten Geländes zum Main hin sowie zu dem nordöstlich angrenzenden Grünzug am Kuhmühlgraben. Es wäre wünschenswert, wenn auch diese Ränder, ihre Durchlässigkeit, ihre Gestaltung und Nutzung in die Überlegungen mit einbezogen würden. Die Führung einer verkehrlichen Verbindung zwischen Mainstraße und Kettelerstraße entlang des Kuhmühlgrabens ist noch nicht bearbeitet. Es wird daher dringend empfohlen, diese noch nicht vollständig durchdrungenen Aufgaben rund um den Kuhmühlgraben alsbald nachzuholen und in die Rahmenplanung zu integrieren.

### TOP 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 644 „Rewe Buchhügel“

Der Gestaltungsbeirat begrüßt den Willen des Vorhabenträgers, den REWE-Markt an der Buchhügelallee um Wohnraum zu ergänzen. Denn eingeschossige Vollsortimenter im städtischen Kontext sind in Bezug auf Flächeneffizienz und Bodennutzung keine sinnvollen Baustrukturen. Der Grad der Versiegelung steht im Missverhältnis zu dem nutzbaren Raumvolumen. Die monofunktionale, eingeschossige Nutzung entspricht nicht dem übergeordneten Leitbild einer ressourcenschonenden innerstädtischen Nachverdichtung. Es ist daher sozial wie auch ökologisch sinnvoll, diese Bauweise um den Wohnraum zu ergänzen.

Die Anregungen des Gestaltungsbeirats zu diesem Projekt aus der Sitzung vom 17.03.2022 wurden vom Vorhabenträger aufgegriffen und in Ansätzen auch gut umgesetzt. Die auf dem Dach aufgesetzten Wohnriegel sind nun an den Rand des Supermarkts geschoben und verschmelzen mit dem Sockelbau zu einer dreigeschossigen Fassade entlang der Nord- und Südseite der neuen Anlage. Die Erweiterung der Dachfläche zwischen den beiden Wohnriegeln kommt der Qualität des Dachgartens zugute, welcher nun sogar um eine Spielfläche ergänzt wurde.

Die zwischen den beiden Wohnriegeln liegende Dachfläche sollte im Zuge der weiteren Planung allerdings mit einem Dachgarten intensiv begrünt werden. Hierfür ist ausreichend Aufbauhöhe einzuplanen. Die Zonierung der Freiflächen in private, direkt vor den Wohnungen liegende und mittige Bereiche, die z. B. als Spielbereich und gemeinschaftlich genutzt werden, sollte noch verfeinert werden. Neben dem Mehrwert für die Wohnraumnutzer steht auch der mikroklimatische Effekt im Vordergrund. Es gilt Regenwasser zu sammeln und langsam über Verdunstung wieder abzugeben. Unsere Städte benötigen kühlende Effekte, um die Folgen des Klimawandels abzuschwächen.

Das Ensemble kann dies beispielhaft umsetzen. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt hierzu die Einbindung eines Landschaftsarchitekten.

Dieses grundsätzlich gut gedachte Ensemble sollte im Zuge der weiteren Entwicklung in folgenden Punkten weiter durchgearbeitet werden:

1. Die notwendigen Treppenhäuser sind geometrisch in das Volumen der jeweiligen Riegel zu integrieren. Die Treppenhäuser sollten weder in Höhe, noch Breite von den Fluchten der Riegelbebauung abweichen. Die Riegel dürfen dann kopfseitig über den Sockel des Rewe hinausgreifen, so dass die Treppenhäuser erdgeschossig abgesetzt werden können. Die West- und Ostfassade erfahren durch diese dann vorgesetzten Risalite eine schöne Rhythmisierung und bilden somit ein angemessenes Gegenüber für das Kulturdenkmal des ehemaligen Schlachthofs.

2. Um dieses geometrische Spiel zu unterstreichen, sollte die Erdgeschossfassade folgendem Prinzip folgen: Rewe-Fassade - Klinkerriemchen, Wohnbaufassade - weiße Putzfassade.

Die Arkadenanlage im Norden als Auftakt und Überdachung des REWE-Eingangs ist dann, dem Prinzip folgend, als Klinkerbau der erdgeschossig abgesetzten Wohnfassade vorgeblendet. Die Eingangssituation ist hierbei noch klarer herauszuarbeiten.

3. Auf die nicht nutzbaren Arkaden an der Westfassade sollte verzichtet werden. Eine wie oben beschriebene Rhythmisierung der Fassade ist aus gestalterischen Gründen ausreichend und bedarf keiner funktional unbegründeten Schmuckelemente.

4. Um die gewünschte Wohnfläche ohne Parkraum-Erweiterung anzubieten, sollte im Zuge der Planung ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden.

5. Der Freiraum gegenüber dem ehemaligen Schlachthof sollte entsprechend den Funktionen neu gegliedert werden. Im Moment wirkt die etwas formal angelegte Grünfläche eher trennend. Der existierende Baumbestand ist zu berücksichtigen.

6. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Beauftragung eines Landschaftsarchitekten.

Der Gestaltungsbeirat bittet nach wie vor um Prüfung, ob die Wohnraumriegel auch in Holzbauweise umgesetzt werden können. Neben dem Ressourcenschutz sind hier ökonomische Vorteile zu erwarten, da der Holzbau Gewichtersparnis bedeutet und die Auflast für den Sockel reduziert wird, so dass die Gründung und Statik des Vollsortimenters weniger beansprucht werden.

Der Gestaltungsbeirat freut sich über eine Umsetzung des Vorhabens mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Basis der genannten Punkte.

## TOP 3 Ehemaliger Güterbahnhof (Grundstück Wilma, Baufeld B4)

Als dritter Baustein und als Fortführung der Baufelder B2 und B3 wird das Baufeld B4 vom gleichen Team (Bauherr und Architekturbüro) entwickelt. Der Beirat freut sich sehr über die frühe Einbindung und die prinzipielle Herangehensweise, die in einer Vielzahl von Varianten die richtige städtebauliche Figur zur Diskussion stellt. Auch die Darstellung in einem Modell trägt erheblich dazu bei, dass es eine sehr zielgerichtete Abstimmung gibt.

Der Beirat bestärkt die Architekten und den Investor bei der Vorauswahl der Varianten 4, 5, 6 und 7. Diese Varianten werden anhand des Modells eingehend diskutiert. In den anderen vorgestellten Varianten sieht der Beirat Nachteile hinsichtlich der Hofgröße, des Abschlusses zu Baufeld 5 oder auch zur Öffnung nach Norden zu der gewerblichen Nutzung.

Generell wird diskutiert, ob die drei mittleren Baufelder (also B2, B3 und B4) sehr ähnlich aufgebaut sein sollten und die beiden Baufelder an der Ost- und Westseite eher als „Köpfe“ ausgebildet werden sollten. Gerade nach Osten wird dies jedoch einvernehmlich als schwierig angesehen, da noch kein Konzept für das Baufeld B5 vorliegt. Auch ist aufgrund des gegenüber B2 und B3 deutlich schmaleren Grundstücks ein Fortführen des Konzepts aus B2 und B3 nicht möglich.

Für die Varianten 4 bis 7 werden die einzelnen Vor- und Nachteile eingehend diskutiert. Favorisiert wird eine möglichst gute Ausrichtung des Hofes und damit einer Vielzahl von Wohnungen nach Südwesten. Dies ist besonders bei Variante 4 gut gelungen. Mit dem räumlichen Abschluss zu dem nächsten Baufeld nach Osten wird ein gut dimensionierter Hofraum gebildet. Mit dem Durchgang erhält der Hof dennoch eine Weiterführung und Anbindung. Das gestalterische Konzept der Höfe aus den Baufeldern B2 und B3 kann in dieser Variante am besten weitergeführt werden und sollte dies auch tun.

Eingehend besprochen werden die Kubaturen mit den Vor- und Rücksprüngen der Staffelgeschosse. Dabei wird für das südliche Gebäude schließlich die Abfolge aus Variante 5, die die Figur aus den Baufeldern B2 und B3 weiterführt, bevorzugt.

Für die Positionierung der zurückgesetzten Staffelgeschosse an dem Punkthaus am Riegel nach Norden ist auch die gesamte Abfolge der Nordseite des Quartiers zu betrachten. Breite und Höhe der Gebäude sollten für sich genommen sowie im Zusammenspiel mit den Baukörpern der anderen Baufelder in einem guten Rhythmus stehen. Entweder ist der Rücksprung nur an dem Punkthaus auf der Westseite vorzusehen und nicht in der Fuge zwischen den beiden Baukörpern von B4, sodass sich eher vertikale Baukörper bilden und sich die Öffnung klarer abzeichnet. Alternativ kann der Rücksprung an beiden Gebäuden an der Fuge (und dann aber nicht auf der Westseite des Punkthauses) erfolgen.

Diese beiden Varianten sowie das ausgewogene Verhältnis von Höhe und Breite der Gebäude sollten noch einmal genauer betrachtet bzw. untersucht werden.

Bei Variante 4 ergibt sich eine Erschließung des Punkthauses von Norden. Hier ändert sich das Prinzip der Erschließung aus den Baufeldern B2 und B3. Da im Norden jedoch auch in B2 und B3 Feuerwege vorgesehen sind, wird die Weiterführung als Erschließungsweg für akzeptabel gehalten. Die Grundrisse sollten eine direkte, barrierefreie Zugänglichkeit aus dem Treppenhaus in den Hof erhalten, um kurze Wege aus allen Geschossen zu ermöglichen.

Großes Augenmerk ist in der Hofgestaltung auf zwei Punkte zu legen:

1. Der Höhenversprung im Westen, der nicht mehr ganz selbstverständlich zwischen den Gebäuderiegeln eingebunden werden kann. Hier ist zu vermeiden, dass der Höhenversprung als Kante und damit als Barriere wahrnehmbar ist.
2. Auf der Ostseite der Durchgang, der möglichst hoch, - also zweigeschossig, angelegt werden sollte. Da in dem Durchgang auch der Höhenversprung auf die Hofebene bewältigt werden muss, ist es besonders wichtig, dass kein zwar breiter, aber viel zu flacher Durchgang entsteht.

Der Beirat freut sich auf eine erneute Beratung nach weiterer Konkretisierung und den nächsten Ausarbeitungsschritten.

## **TOP 4      Frankfurter Str. 54-62 / Kaiserstr. 52 (Bauvoranfrage)**

Der Gestaltungsbeirat nimmt wohlwollend zur Kenntnis, dass im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs auf viele Hinweise aus der vorhergehenden Besprechung eingegangen wurde und im wiedervorgelegten Stand der Bearbeitung Berücksichtigung findet.

Die großflächige Überbauung des Erdgeschosses für Vollsortimenter ist zugunsten kleinteiligerer Einzelhandelsflächen gewichen. Dies hat zur Folge, dass sich die nicht überbauten Höfe nun auf Höhe des natürlichen Geländes befinden. Die Erschließung der Querriegel kann über die Innenhöfe erfolgen, wodurch auf die langen, unbelichteten und nicht attraktiven Mittelflurerschließungen weitestgehend verzichtet werden kann. Attraktivere Wohnungen, die von einer zur anderen Fassade durchgesteckt sind, mit sogenanntem „Durchwohnen“, werden durch die Überarbeitung des Erschließungssystems nun möglich.

Durch die Änderung des Nutzungskonzepts im Erdgeschoss wurde die Erdgeschosshöhe reduziert. Dies hat zur Folge, dass die Traufhöhe des Gebäudes etwa 1,40 m niedriger liegt, was den Anschluss an die Nachbargebäude verbessert. Im Zuge der Überarbeitung der Gesamtkubatur springt nun das Staffelgeschoss in der Frankfurter Straße über die gesamte Länge zurück. Zusammen mit der nun eindeutig die Vertikale betonenden Fassadengliederung tragen die Maßnahmen der Überarbeitung wohlthuend zur Beruhigung des Straßenbilds bei.

Die Rhythmisierung der Fassadenelemente durch den Wechsel von Sichtmauerwerk- und Putzflächen soll auf die sich in der Vergangenheit am Standort befindene Industriearchitektur verweisen. Die städtebauliche Ecksituation in Verbindung mit der Lage gegenüber dem Kulturdenkmal (Kaiserstraße 54) verlangt nach einer sorgfältigen und hochwertigen Fassadengestaltung. In diesem Zusammenhang sollte erwähnt sein, dass die Wertigkeit, die das Gebäude über die dargestellte Materialwahl erfährt, im weiteren Projektverlauf nicht verlassen werden sollte.

Kritisch wird jedoch die Zugangssituation zu den Querriegeln im Innenhof gesehen. Der Durchgang von der Frankfurter Straße ist schmal und lang, ohne Tageslicht und somit unattraktiv. Hier werden Vorschläge zur Verbesserung der „Ankommen-Situation“ mit Aufenthaltsqualitäten erwartet. Darüber hinaus wird vom Beirat angeregt einen zusätzlichen Zugang von der Kaiserstraße zum Innenhof herzustellen. Dieser Durchgang wäre verhältnismäßig kurz und ermöglichte den Auftakt zum Durchschreiten der Höfe in der gesamten Tiefe des Grundstücks.

Die über die Fassadengestaltung der über Erdgeschoss und erstem Obergeschoss zusammengefasste Sockelzone führt an der Ecke folgerichtig zum Wegfall des Balkons im ersten Obergeschoss. Die derzeitige Gestaltung dieser Innenecke durch die Befensterung, äquivalent zu den weiteren Obergeschossen, wird jedoch als unangemessen empfunden. Der Gestaltungsbeirat wünscht eine Überprüfung der Gestaltung der Innenecke, die der Bedeutung dieser Ecksituation entspricht.

Aus Sicht des Gestaltungsbeirats wäre eine leichte Überhöhung des siebengeschossigen Bauteils an der Ecke Frankfurter Straße / Kaiserstraße architektonisch wohlthuend. Dies wurde im Nachgang zur Sitzung bauplanungs-, bauordnungs- und denkmalschutzrechtlich geprüft. Ebenso wurde geprüft, ob ein zusätzliches Geschoss an der Ecke zugunsten einer Höhenreduktion der Querriegel um jeweils ein Geschoss möglich wäre. Die eingehende Überprüfung hat ergeben, dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht weder eine Erhöhung, noch ein weiteres Geschoss auf der Ecke aus dem maßgeblichen Umfeld herleitbar sind, da die Planung den maximal möglichen Rahmen an der Stelle bereits ausgeschöpft. Auch aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist eine weitere Erhöhung der Eckbetonung nicht mehr möglich.

## **TOP 5      Frankfurter Str. 76-82 (neben Ledermuseum)**

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Tatsache, dass der Bauherr nach einem längeren Planungsprozess die bisher für alle Seiten unzufriedenstellenden Lösungen nochmals durch ein neues Architekturbüro umplanen lässt.

Die Problematik der bisherigen Planungen sowie die deutliche Verbesserung der aktuell vorliegenden Planung werden geradezu beispielhaft an der sensiblen Analyse des städtebaulichen Umfelds deutlich, insbesondere des Ledermuseums und des IHK-Gebäudes, sowie den Schlüssen, die daraus gezogen werden.

Es ist richtig, die bisher bis an die Grundstücksgrenze vorspringende Gebäudeecke zum Vorplatz des Ledermuseums zurückzuschneiden. Es ist gut und sehr wünschenswert, dem vorspringenden „Pavillon“ des IHK-Gebäudes einen Gastronomie-Pavillon gegenüberzustellen. Es ist denkbar, wenn auch noch nicht ganz überzeugend ausformuliert, der „Kopfausbildung“ beim IHK-Gebäude mit einem Pendant zu antworten.

Der Gestaltungsbeirat ist sehr erfreut darüber, dass der Investor die Qualität und Erlebbarkeit des öffentlichen Raums durch Aktivität auf seinem eigenen Grundstück befördert, wenn er nicht nur eine zum Vorplatz am Ledermuseum orientierte Gastronomie anbietet, sondern die konzeptionell notwendige Offenheit seines eigenen Grundstücks in diesem Bereich auch vertraglich zu sichern bereit ist.

Ein Optimum an Klarheit der städtebaulichen Setzung wäre – vor allem unter Berücksichtigung des unmittelbaren Umfelds – erreicht, wenn der nach Süden ins Blockinnere reichende Gebäudeteil nicht der eher „zufälligen“, wenngleich zu respektierenden Grundstücksgrenze folgen müsste, sondern die in diesem Bereich sehr markante orthogonale Ordnung des Schwarzplans beibehalten könnte. Dazu bedürfte es u. U. einer Unterschreitung des bisherigen „Schutzabstands“ zum Kulturdenkmal Ledermuseum. Ob dies städtebaulich vorstellbar ist, kann aus Sicht des Gestaltungsbeirats nur an einem städtebaulichen Massenmodell im Maßstab 1:500 untersucht und entschieden werden. Gleiches gilt für die von den bestehenden Baugenehmigungen bzw. Bauvorbescheiden offenbar nach oben abweichende Baumasse bzw. Geschossigkeit. Die Länge des Baukörpers nach Süden wird in ihrer gezeigten Ausprägung als unkritisch empfunden.

Der konzeptionelle Ansatz, eine an die frühere Parzellierung angelehnte Gebäudegliederung durch Versätze der Traufhöhe, der Gebäudekanten, vertikale Unterteilungen, Materialwahl usw. zu erreichen, wird begrüßt. Das an manchen Stellen zu heterogene, zu detailreiche Fassadenbild und die, z. B. im Eckbereich Frankfurter Straße / Vorbereich Ledermuseum, zwischen „Kopf“, Arkaden und Gastronomie räumlich noch unklare Formulierung des Gebäudereliefs dürften sich mit der konkreten Durcharbeitung der Planung beruhigen und klären lassen.

Auch wenn gute Architektur und gekonnte Baumassenverteilung in der Lage sein können, Gebäude „kleiner“ erscheinen zu lassen, als sie dies tatsächlich sind, ist die hier zu besprechende Stelle im Stadtgrundriss von Offenbach zu bedeutend und zu sensibel, als dass die Frage nach der, aus Sicht des Gestaltungsbeirats möglichen Baumasse und deren Verteilung, ohne eine Modellgrundlage und entsprechende einfache Darstellung möglicher Baumassenverteilungen entschieden werden kann.

Der Gestaltungsbeirat bittet Architekten und Bauherrn deshalb um Anfertigung eines Massenmodells im Maßstab 1:500 einschließlich des städtebaulich relevanten Umgriffs, sowie Darstellung unterschiedlicher Baumassenverteilungen in Varianten, davon auch (mindestens) eine Variante im orthogonalen Raster des Stadtgrundrisses wie oben erwähnt.

.....  
Der Termin mit Modell fand am 14.07.2022 statt.

Dank des Modells konnte das Vorhaben im städtebaulichen Kontext viel besser beurteilt werden. Die Planung kann im Großen und Ganzen so vorangebracht werden. Es wurden im Detail Optimierungen besprochen, die nunmehr in der weiteren Entwicklung eng mit der Stadtplanung und der Bauaufsicht sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.