VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 650 A

„WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT ÖFFENTLICHEM PARKHAUS UND KITA AN DER BERLINER STRAßE 43 – 47“

Stadt Offenbach am Main - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650A

Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Anfang des Jahres 2019 wurde der architektonische Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) abschließend fachlich und wirtschaftlich überprüft. Hieraus, und auch aus der Offenlage des VEP, ergab sich insbesondere für den östlichen Bereich des Plangebiets ein erheblicher Änderungsbedarf:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus Gründen der Bauabwicklung in zwei Teilbereiche aufzuteilen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Nr. 650 A „West“ soll so zügig wie möglich beschlossen werden, während der Bebauungsplan Nr. 650 B „Ost“ erst nach Fortschreiben und Finalisierung der Hochhausplanung in seinem Verfahren fortgesetzt und zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann. Die Abgrenzung der beiden Geltungsbereiche liegt mittig in dem vorgesehenen neuen Platz zwischen den beiden Bauteilen und ist der Anlage 1 zu entnehmen.

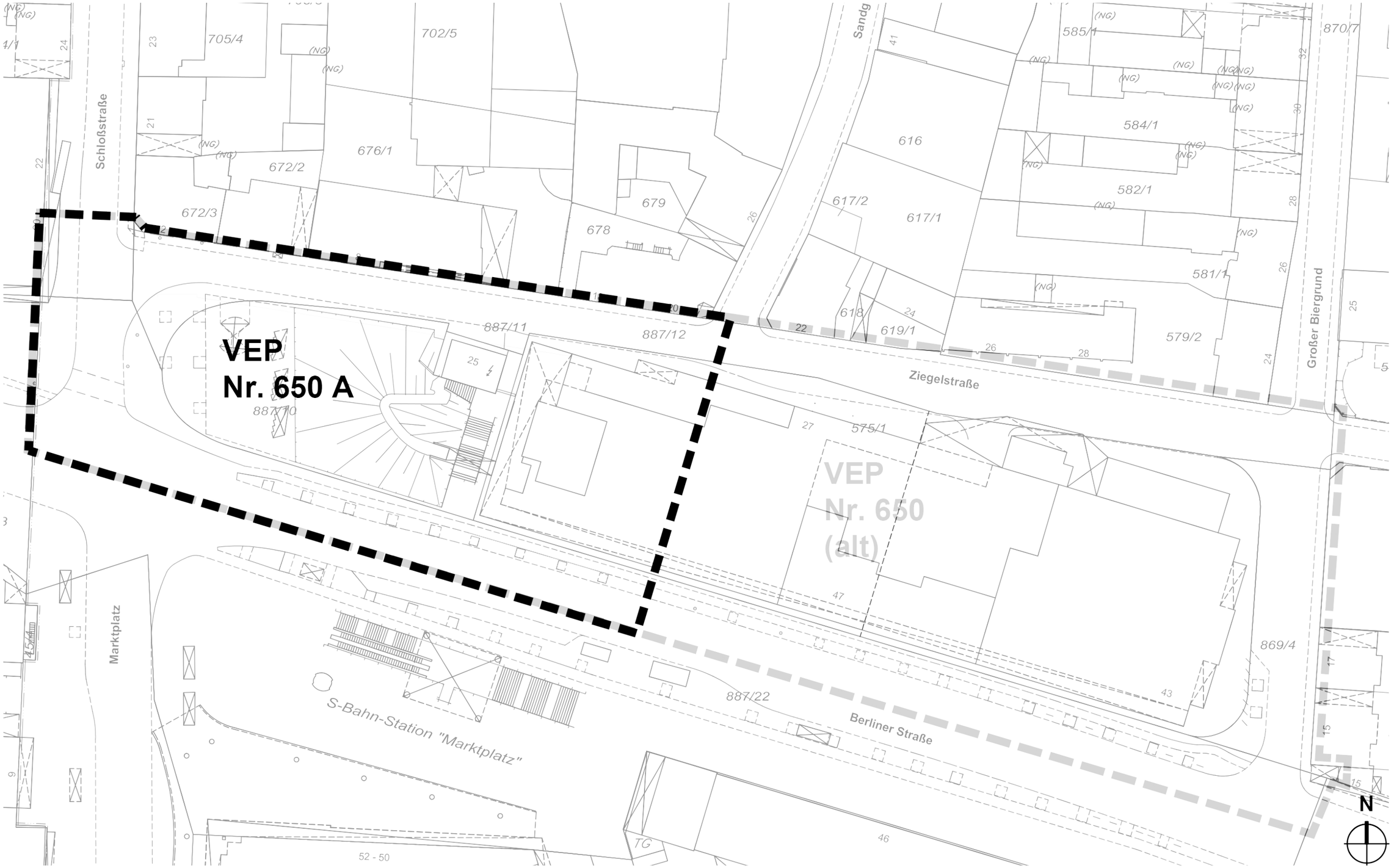
2. Die nachfolgenden Änderungen gegenüber dem Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.11.2018 beziehen sich ausschließlich auf den zukünftigen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650 A „West“:**

   2.1. Auf eine Tiefgarage wird im Bereich des VEP Nr. 650 A „West“ in Gänze verzichtet. Eine Unterkellerung ist nur im östlichen Bereich im Rahmen des heute bereits bestehenden Untergeschosses des Parkhauses vorgesehen.
   2.2. Die im bereits offengelegten VEP Nr. 650 vorgesehene Einfahrt zur Tiefgarage wird in eine Ein- und Ausfahrt für die Anlieferung der Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss des Gebäudes geändert. Dieser mit einem Tor abgeschlossene innere Ladehof wird für Kleintransporter (bis 3,5 t) erstellt.
   2.3. Der nördliche gelegene S-Bahn Zugang Marktstraße wird ebenerdig freigestellt und ab dem ersten Obergeschoss überbaut. In die Bahnanlagen des S-Bahnhofs wird nicht mehr eingegriffen. Die notwendigen Klärungen mit der Deutschen Bahn werden vom Vorhabenträger vorgenommen.
   2.4. Im ersten Obergeschoss wird als Nutzung Einzelhandel ausgeschlossen, hier werden andere gewerbliche Kerngebietsnutzungen realisiert.
   2.5. Die Fassaden und Grundrisse des architektonischen Entwurfs, welche Teil der Darstellungen des am 14.11.2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vorhabens-und Erschließungsplan waren, werden an die überarbeitete Planung angepasst. Insbesondere wird das Gebäude auf seiner westlichen Seite um ca. 3,65 m zurückgenommen.
   2.6. Die erforderlichen Stellplätze für PKW und Fahrräder für den Bauteil West (VEP Nr. 650 A) werden im Bauteil Ost dargestellt und dort durch Baulasten gesichert.

3. Die nachfolgenden Änderungen beziehen sich auf den noch weiter zu bearbeitenden, zukünftigen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 650 B „Ost“:**

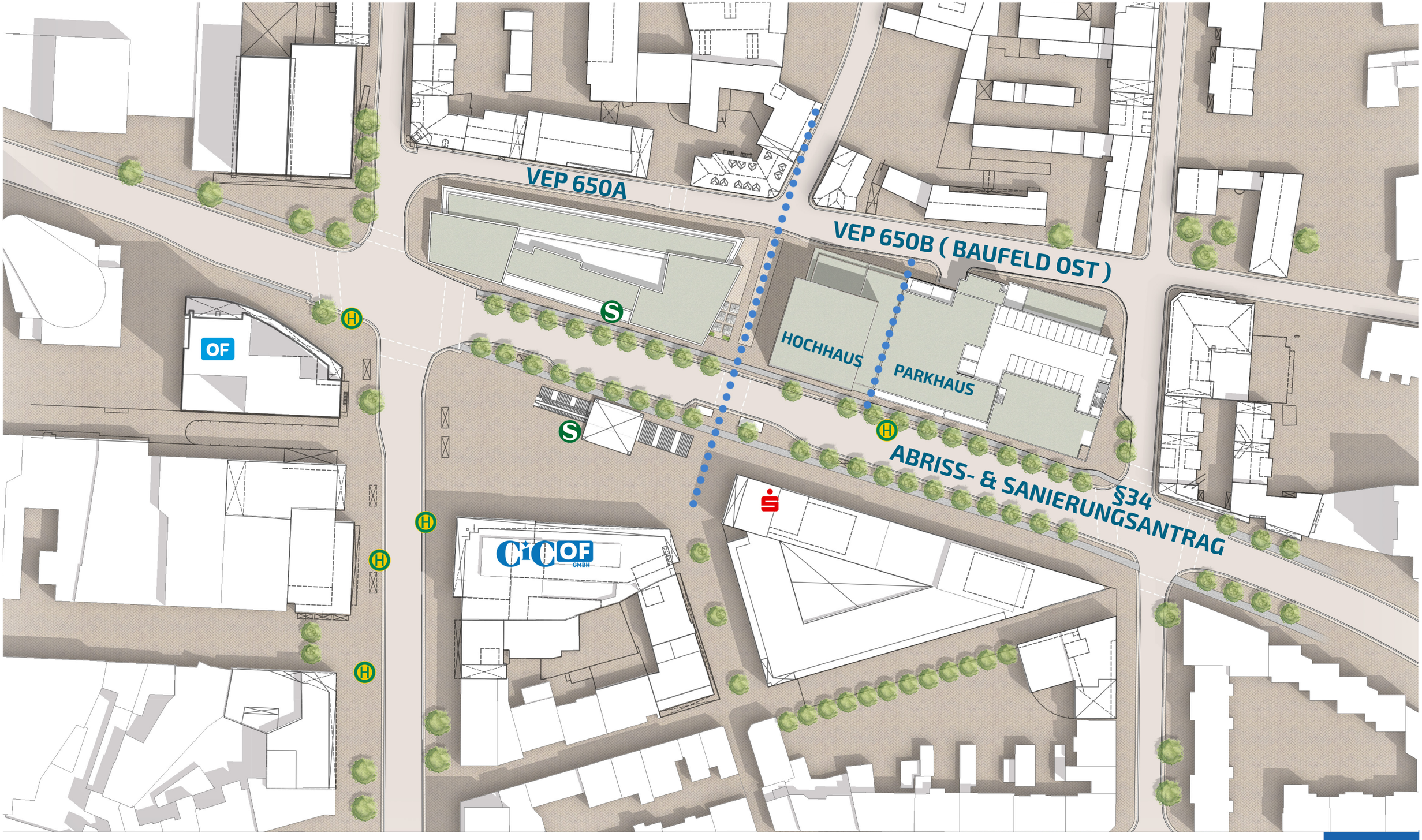
   3.1. Das vorhandene Parkhaus wird nur teilweise abgebrochen; der östliche Teil bleibt erhalten, wird saniert und mit einer neuen Fassade versehen. Es werden ca. 365 Stellplätze erhalten bleiben, von denen auch Stellplätze für den Bauteil „West“ festgeschrieben werden. Gleichzeitig werden davon 191 per Baulast als öffentlich anfahrbar gesicherte Stellplätze erhalten (diese werden nicht als notwendige Stellplätze für andere Nutzungen herangezogen).
   3.2. Der zu sanierende Parkhausteil soll zu einem Mobilitäts-Hub weiterentwickelt werden. Hierzu gehören insbesondere Bereiche für Car-sharing und E-Mobilität.
   3.3. Im Erdgeschoss des zu sanierenden Teils des Parkhauses werden folgende Nutzungen untergebracht:
      - öffentliche Toiletten
      - Fahrradladen
      - Zugang über eine Rampe einem ausreichend dimensionierten Fahrradaufzug zu einer Fahrradstellplatzanlage im UG mit ca. 650 Stellplätzen (davon 220 öffentlich)
   3.4. Die bestehende Kita bleibt erhalten und wird auf 4 Züge erweitert. Die durch das Vorhaben entstehenden Baukosten für die soziale Infrastruktur werden dabei berücksichtigt.
   3.5. Der architektonische Entwurf des Hochhauses wird neu entwickelt.

Kapitel 1:
Umgriff des Bebauungsplans Nr. 650 A



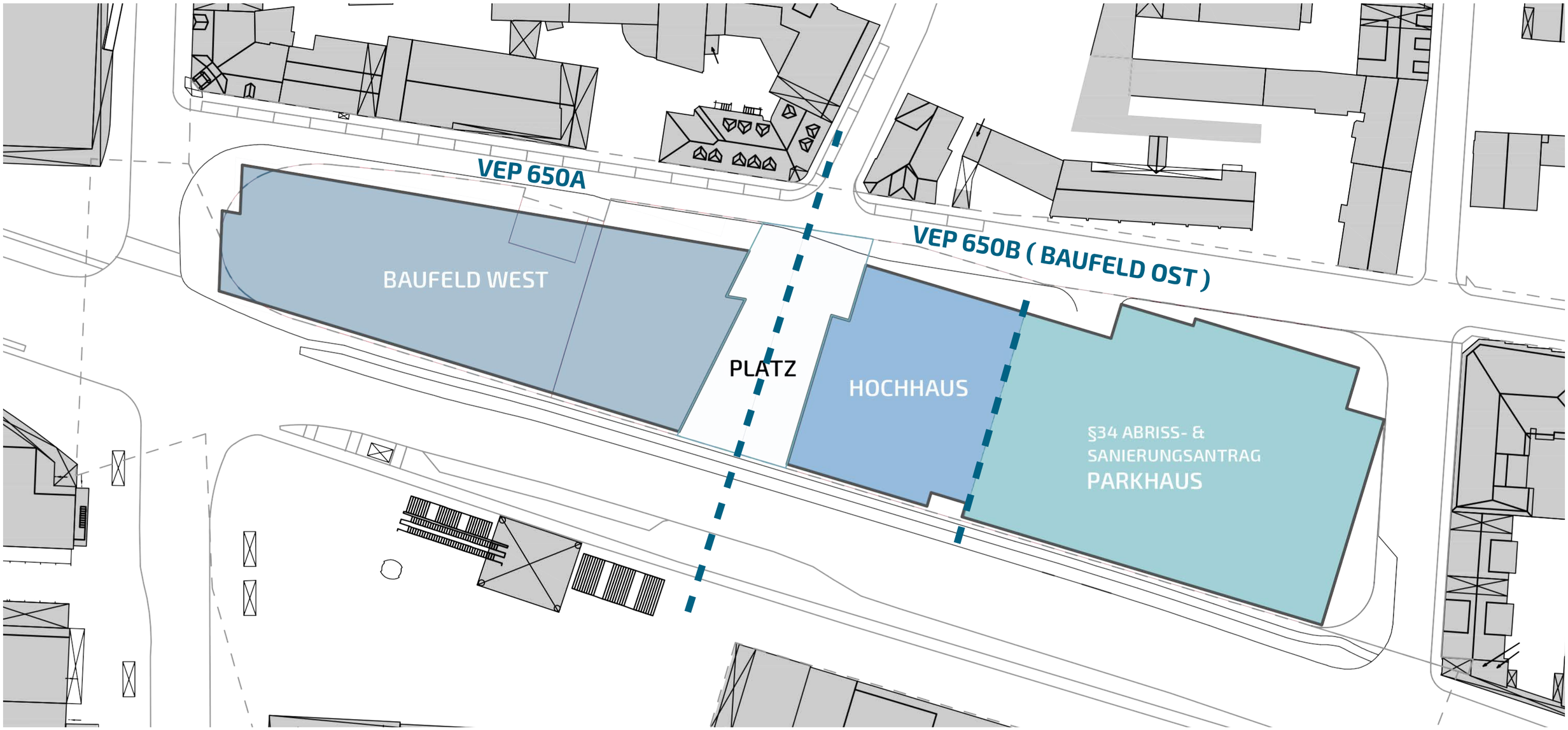
SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

BAUFELDER



SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

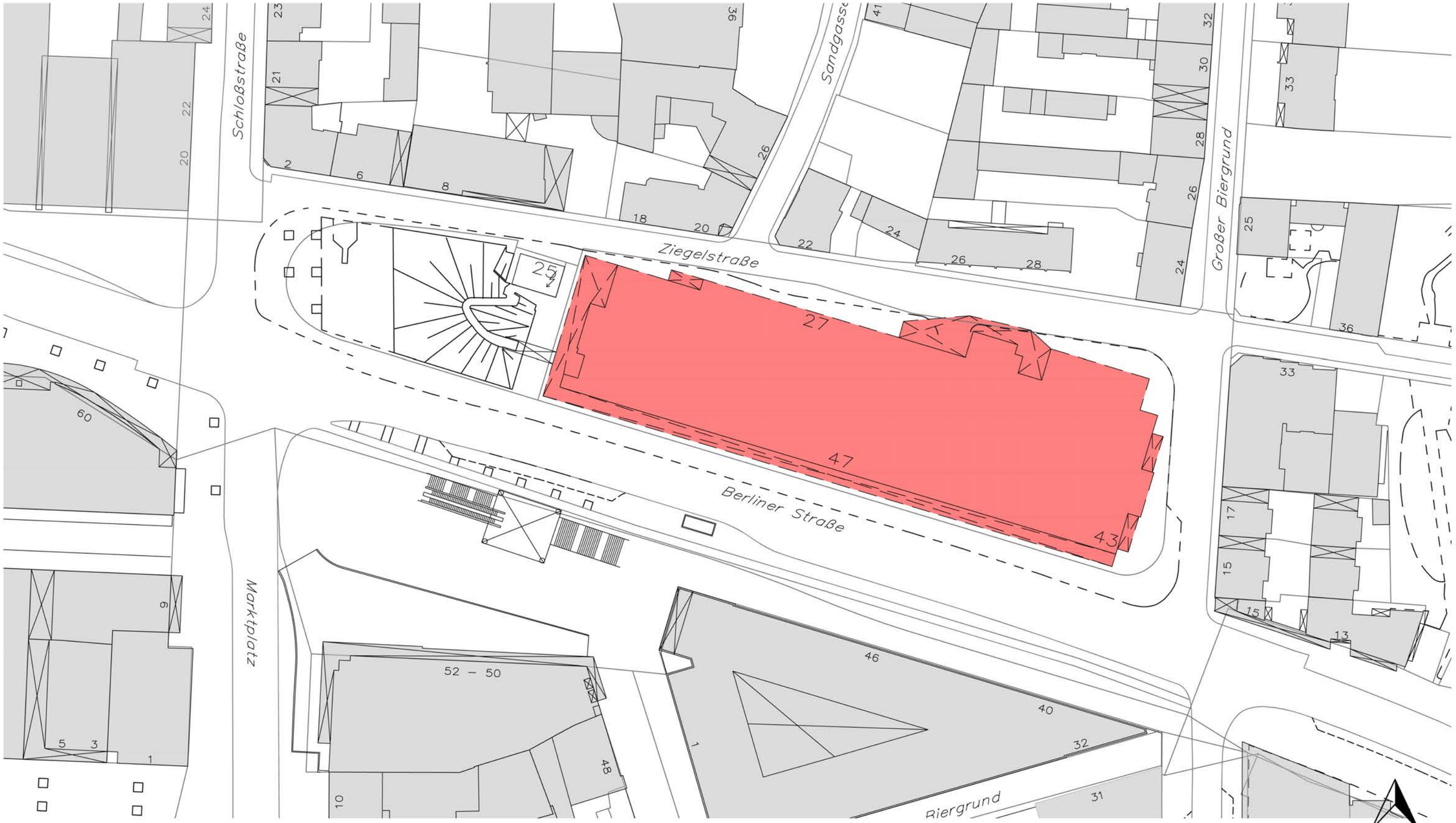
GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG IN BAUFELDER



Kapitel 2:
Darstellung des zu erhaltenden Bestands des Parkhauses

BESTAND

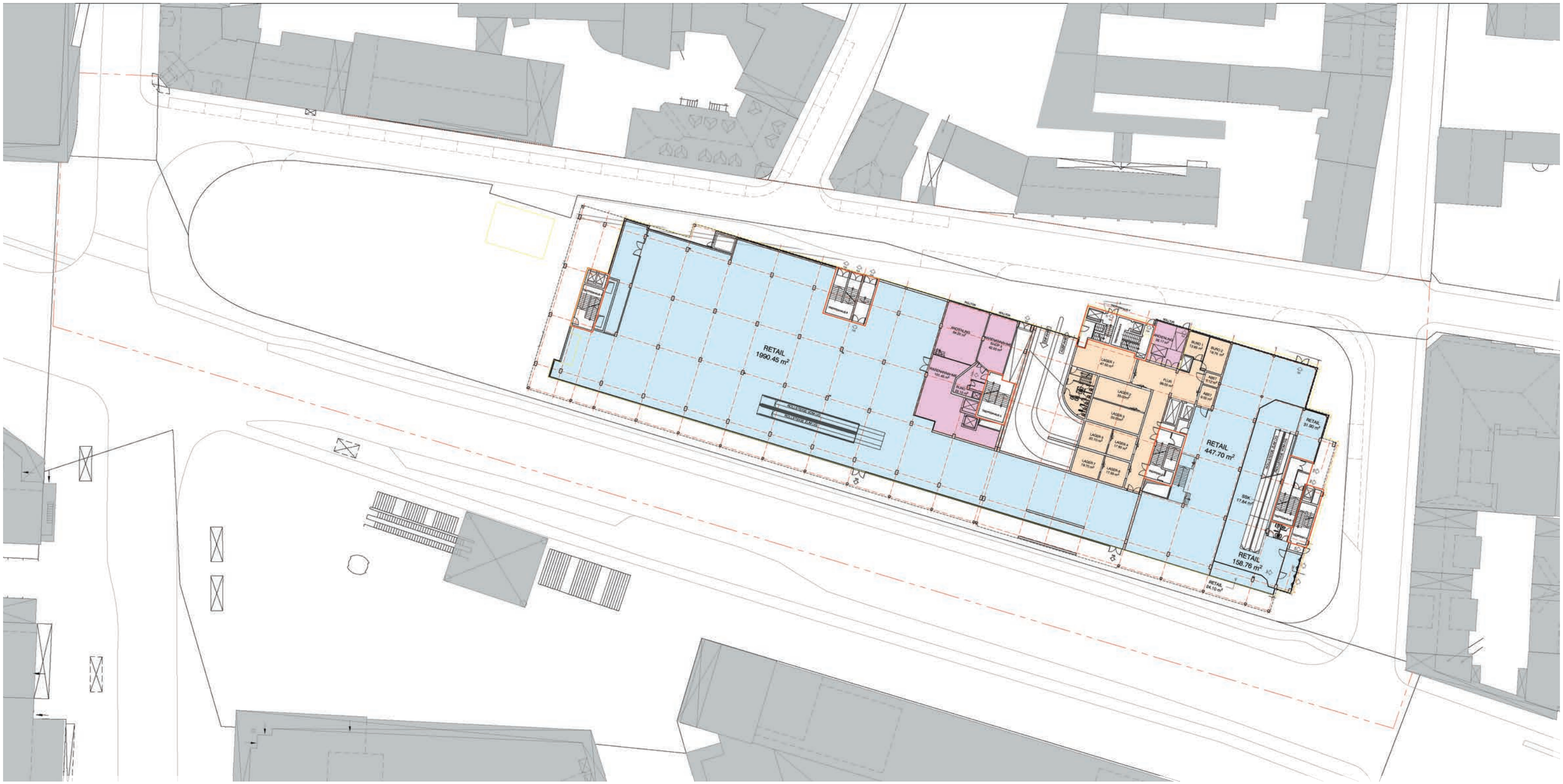
BESTAND



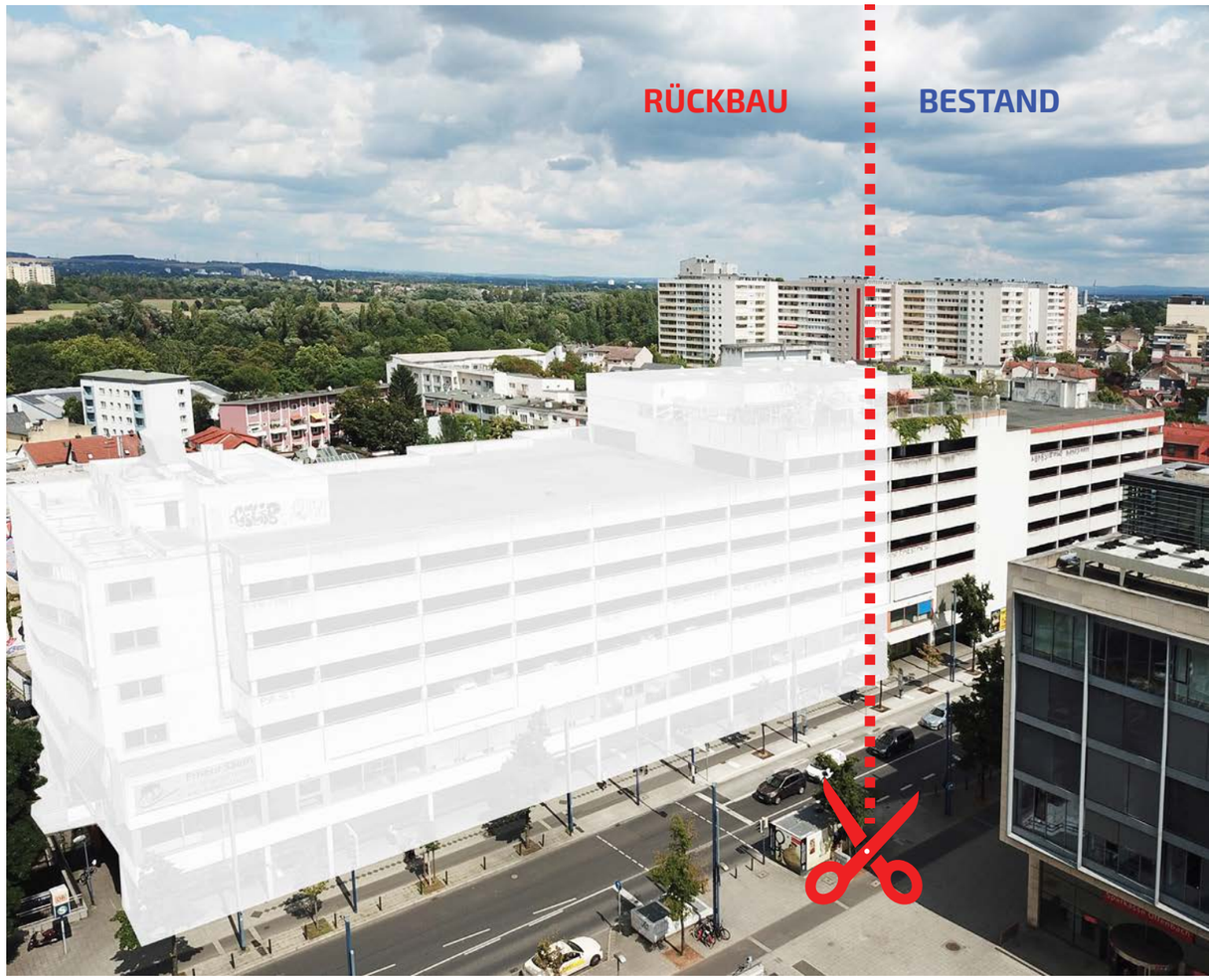
Bestandsplan

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

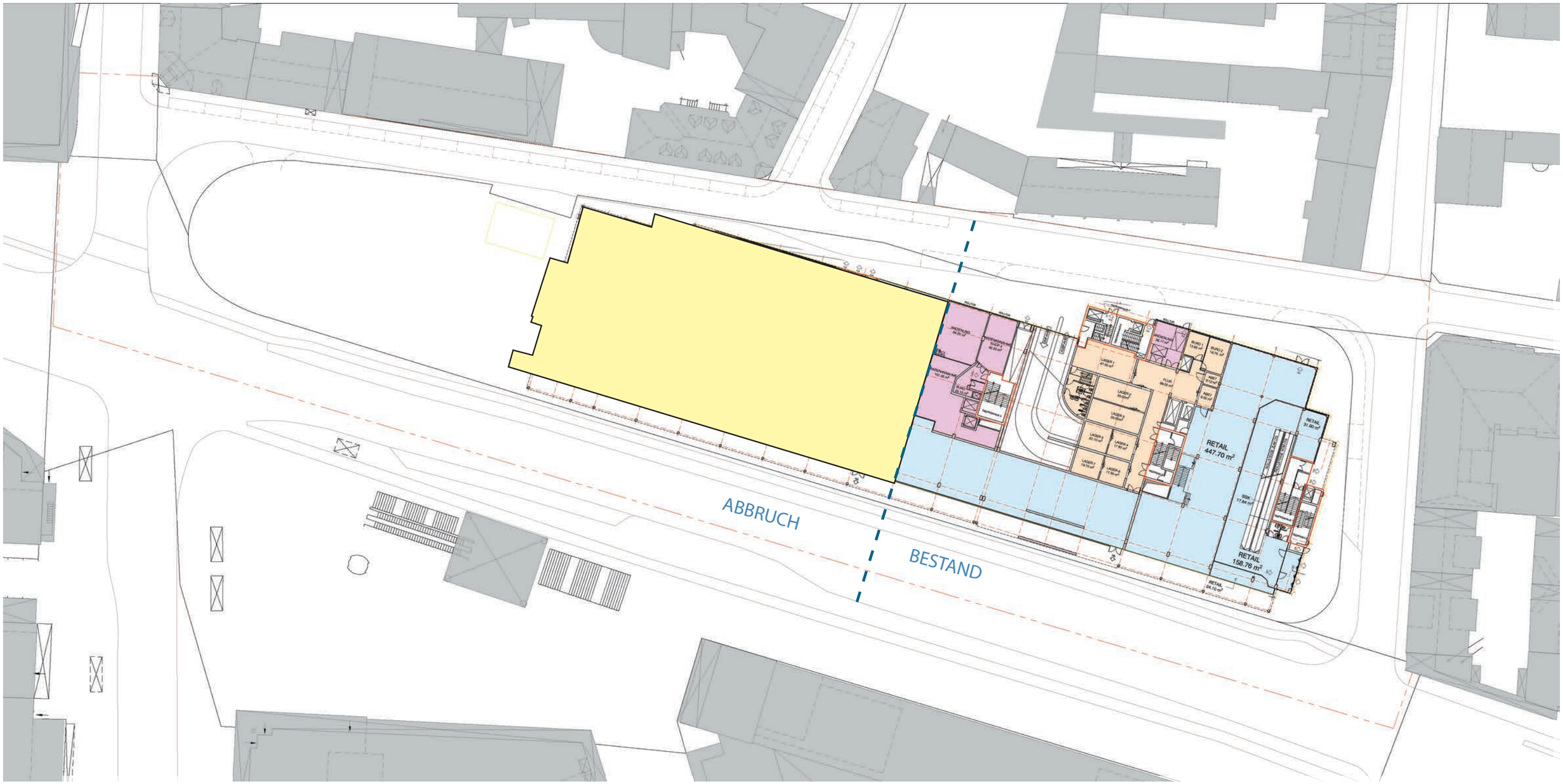
BESTANDSSITUATION PARKHAUS ERDGESCHOSS



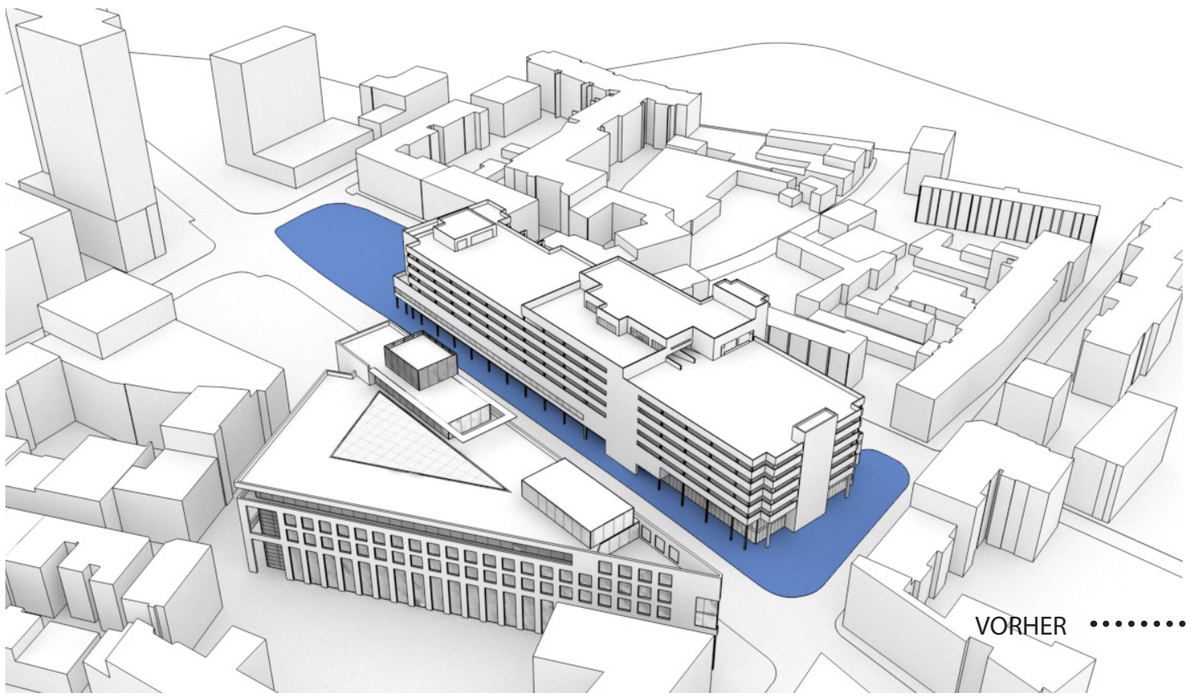
BESTAND



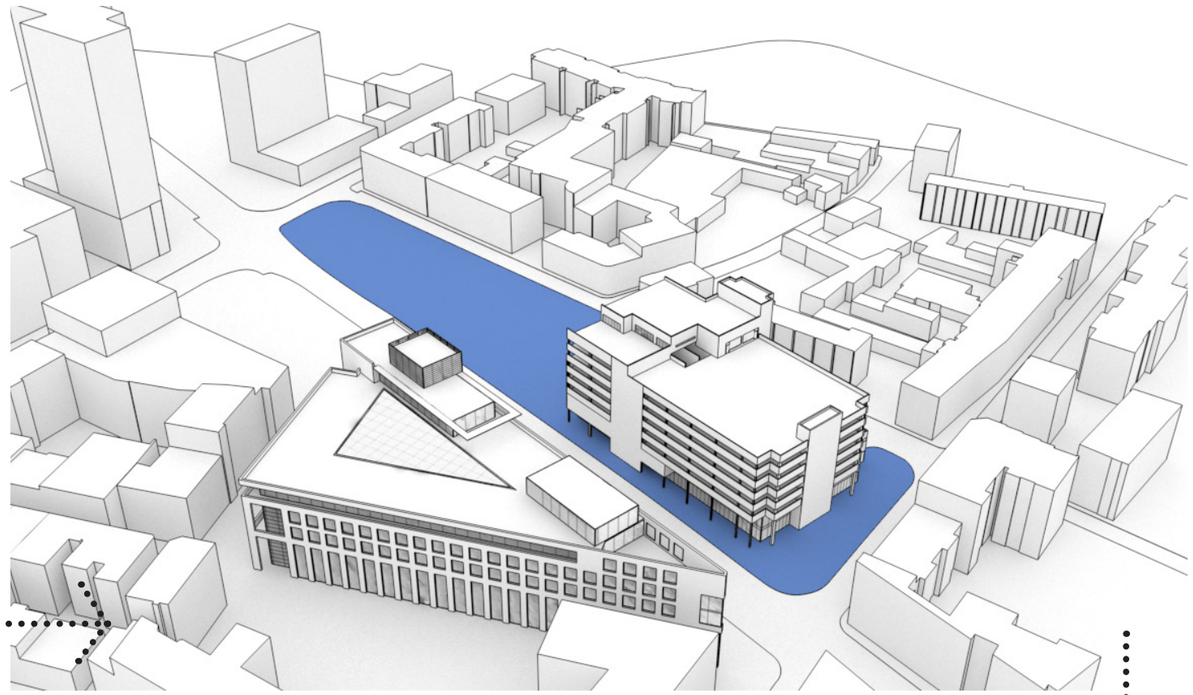
VORSCHLAG PARKHAUS ERDGESCHOSS



BAUABLAUF FUR DIE ERRICHTUNG DES WOHN- UND GESCHAETSHAUSES

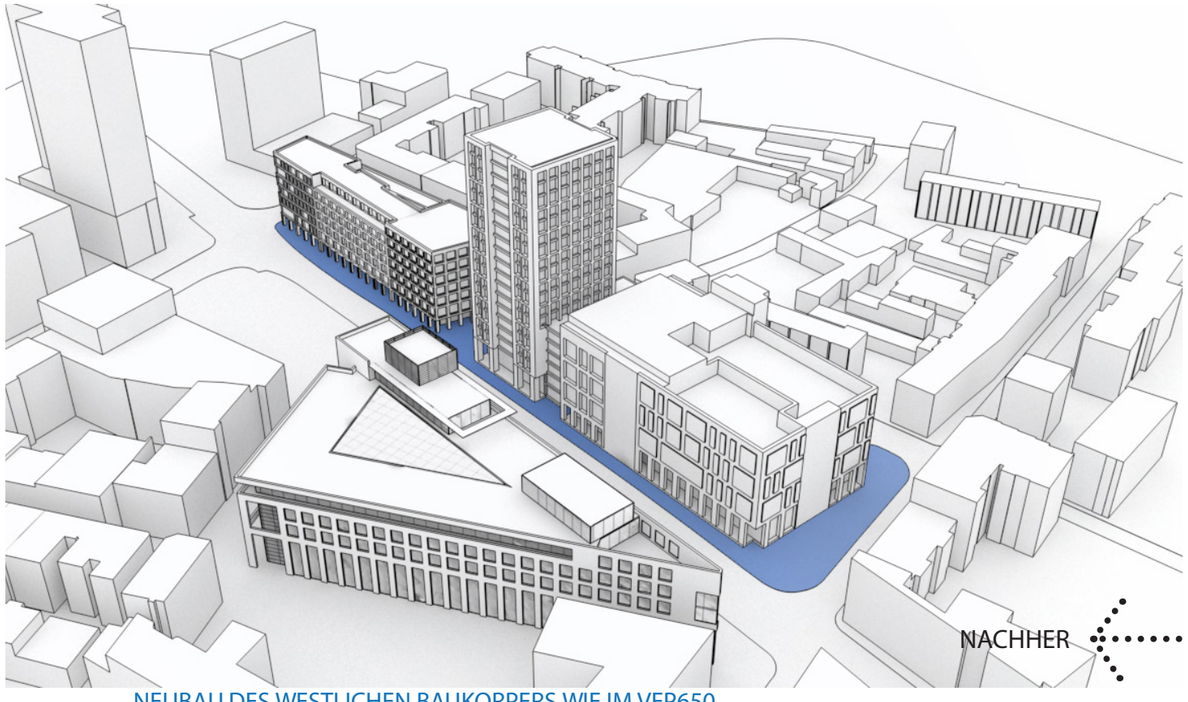


VORHER

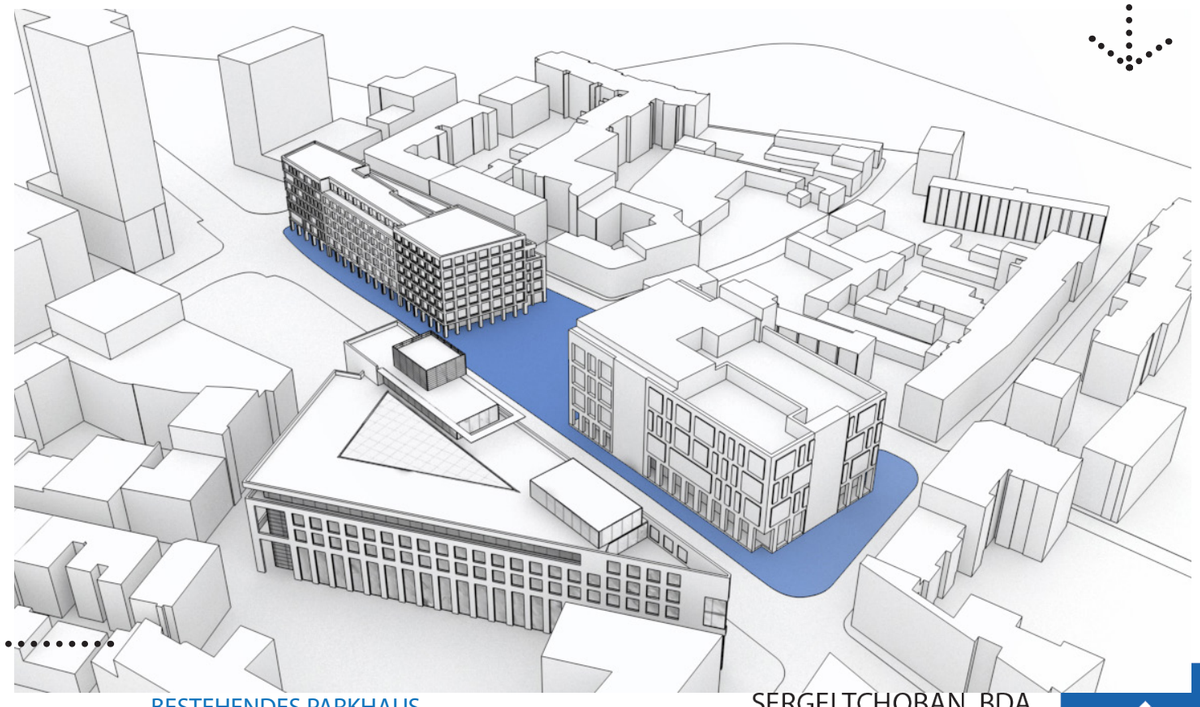


01. BESTEHENDES PARKHAUS

02. TEILRUCKBAU BESTEHENDES PARKHAUS
SANIERUNG DER BESTEHENDEN FASSADE



NACHHER



04. NEUBAU DES WESTLICHEN BAUKORPERS WIE IM VEP650
NEUBAU EINES HOCHPUNKTES

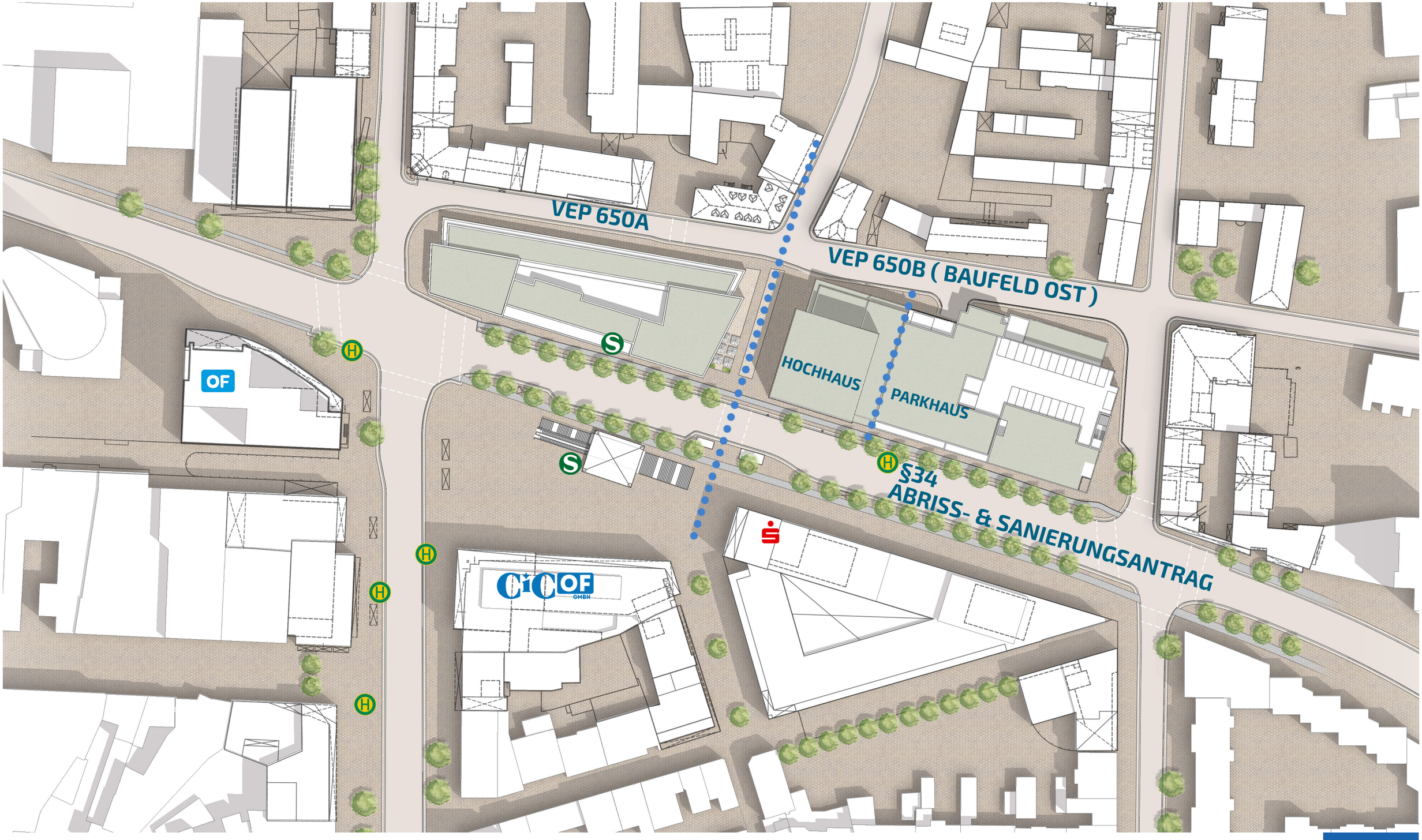
03. BESTEHENDES PARKHAUS
NEUGESTALTUNG DER BESTEHENDEN FASSADE
NEUBAU DEST WESTLICHEN BAUKORPERS WIE IM VEP650A

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

Kapitel 3:
Planunterlagen Sanierung des Parkhauses

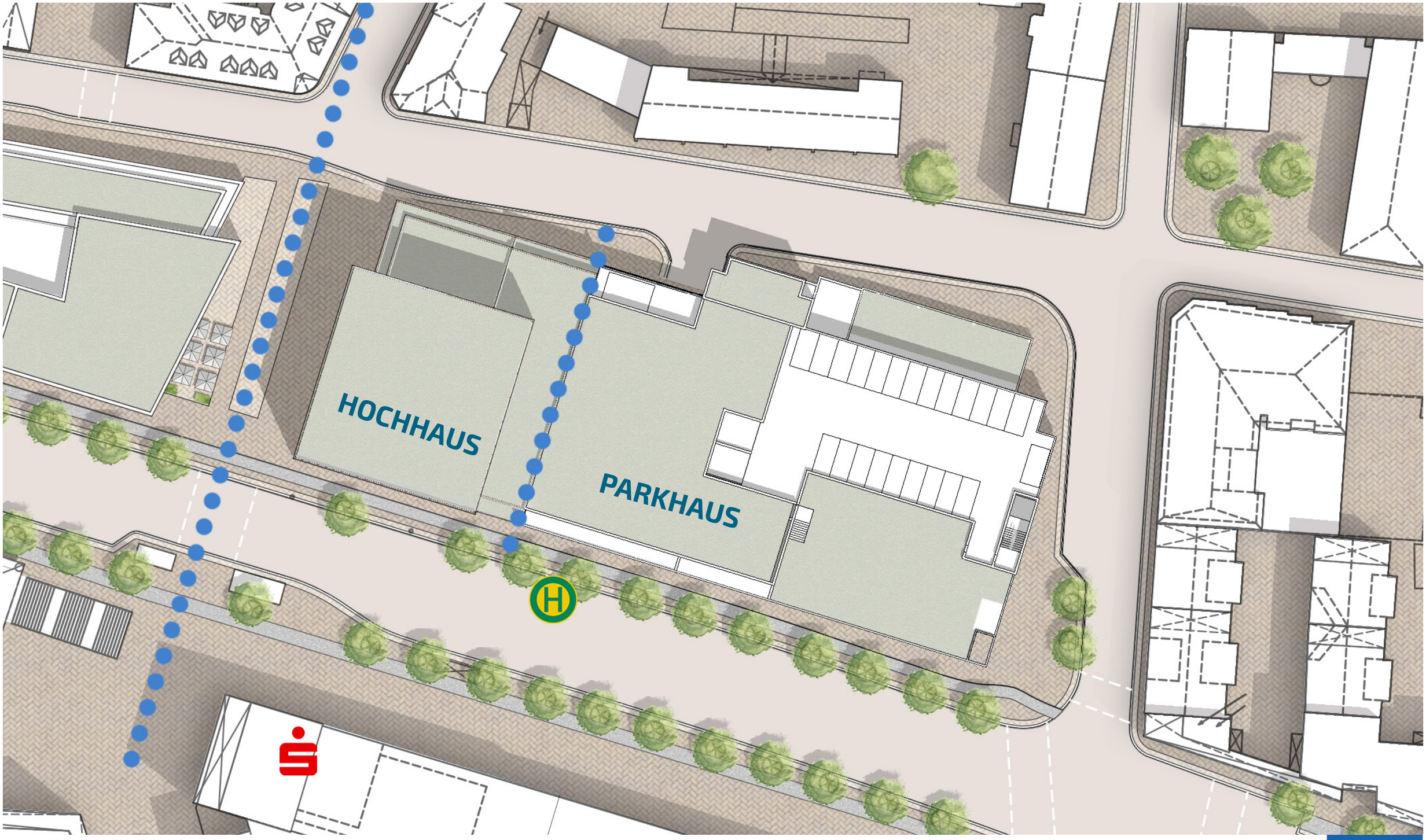
LAGEPLAN



SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

LAGEPLAN - BAUFELD OST



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 650 A

„WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT ÖFFENTLICHEM PARKHAUS UND KITA AN DER BERLINER STRAßE 43 – 47“

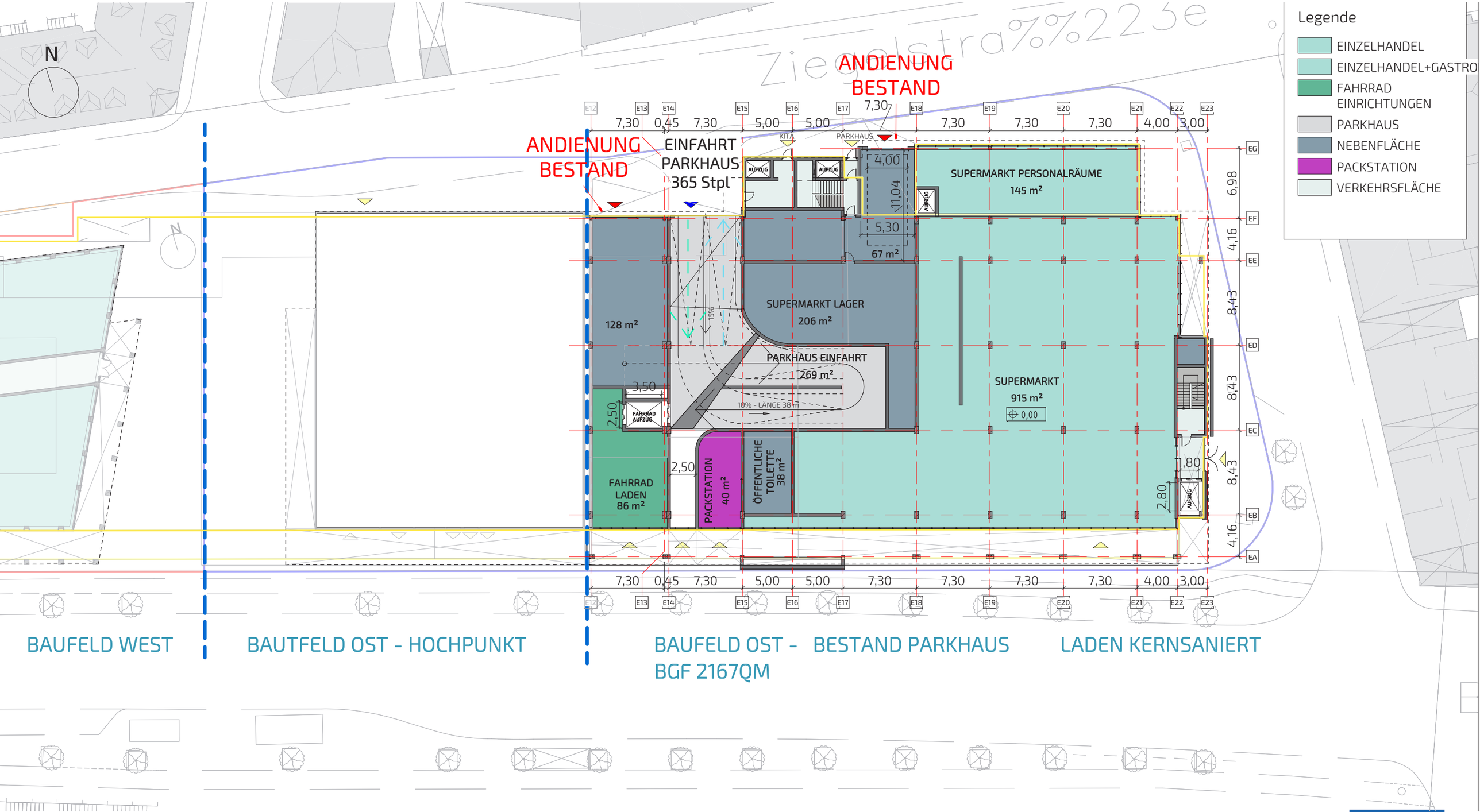
PARKHAUS
§34 ABRISS- & SANIERUNGSANTRAG

GESCHOSSPLAN, SCHNITT

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

ERDGESCHOSS

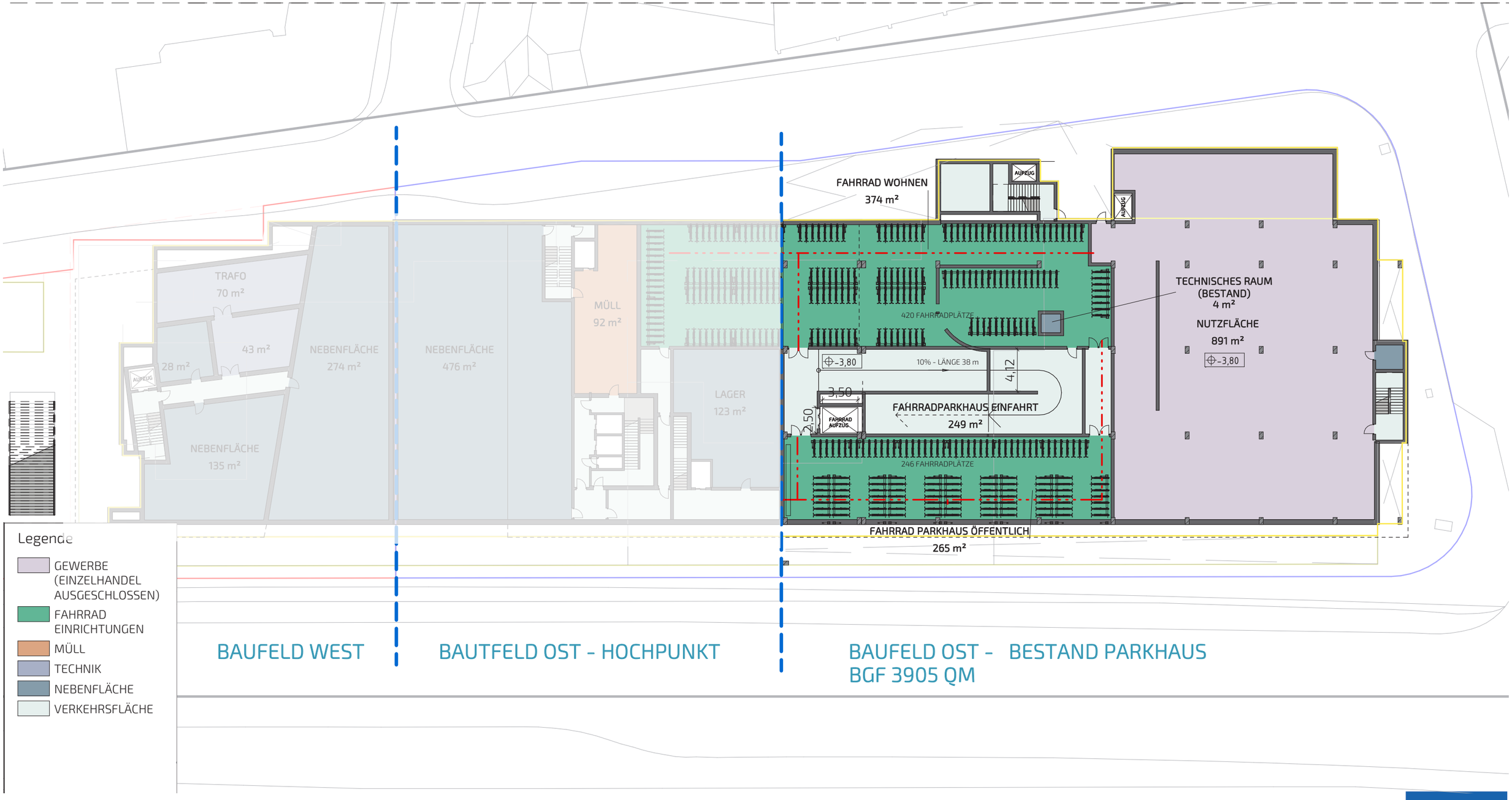


BAUFELD WEST | BAUTFELD OST - HOCHPUNKT | BAUFELD OST - BGF 2167QM | BESTAND PARKHAUS | LADEN KERNSANIERT

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

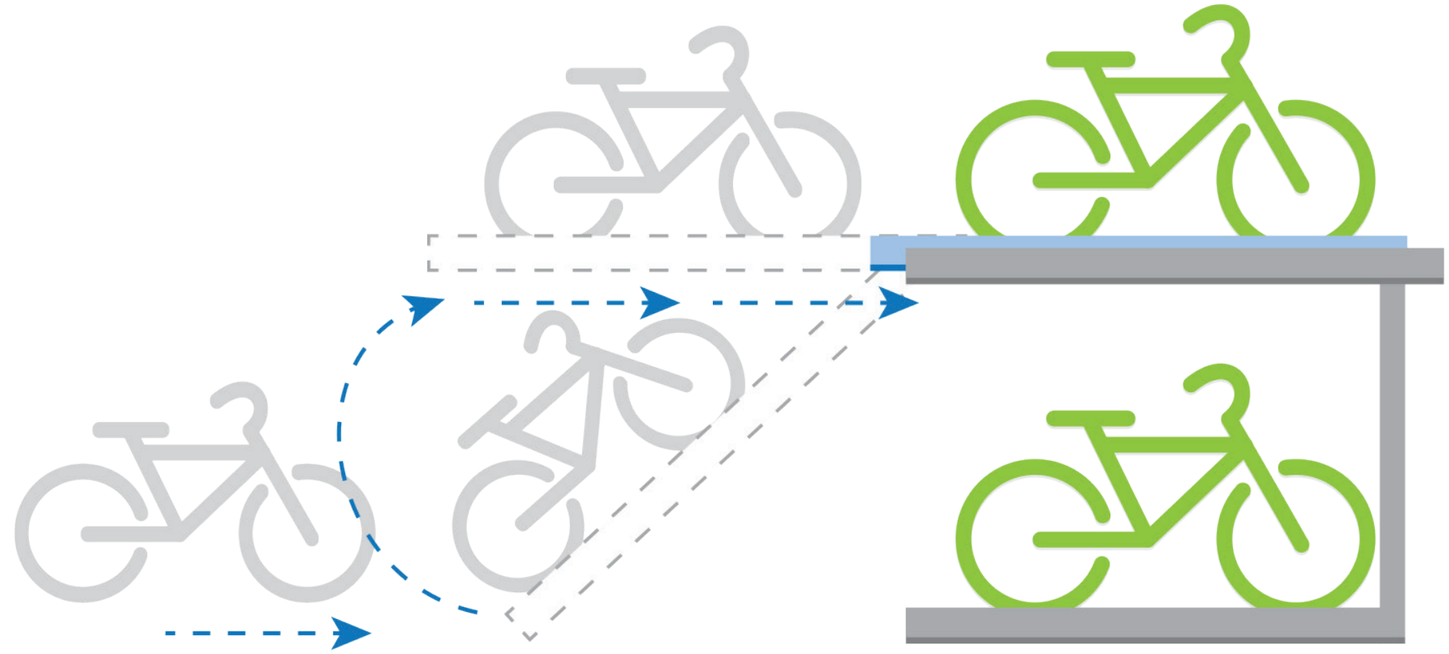
UNTERGESCHOSS

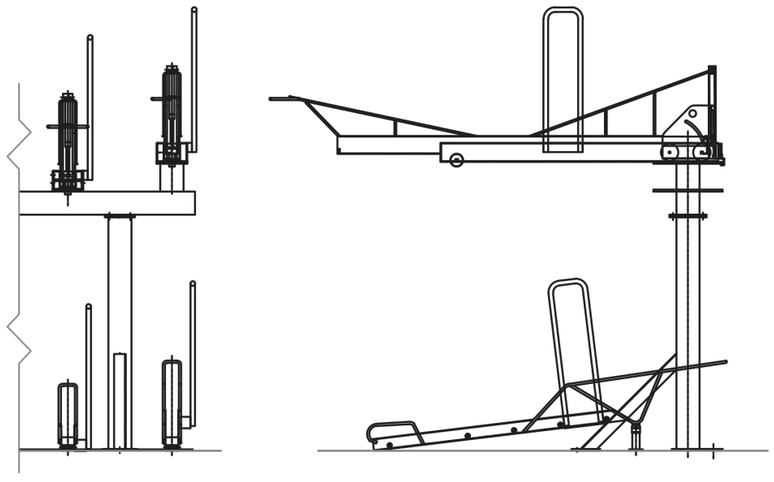


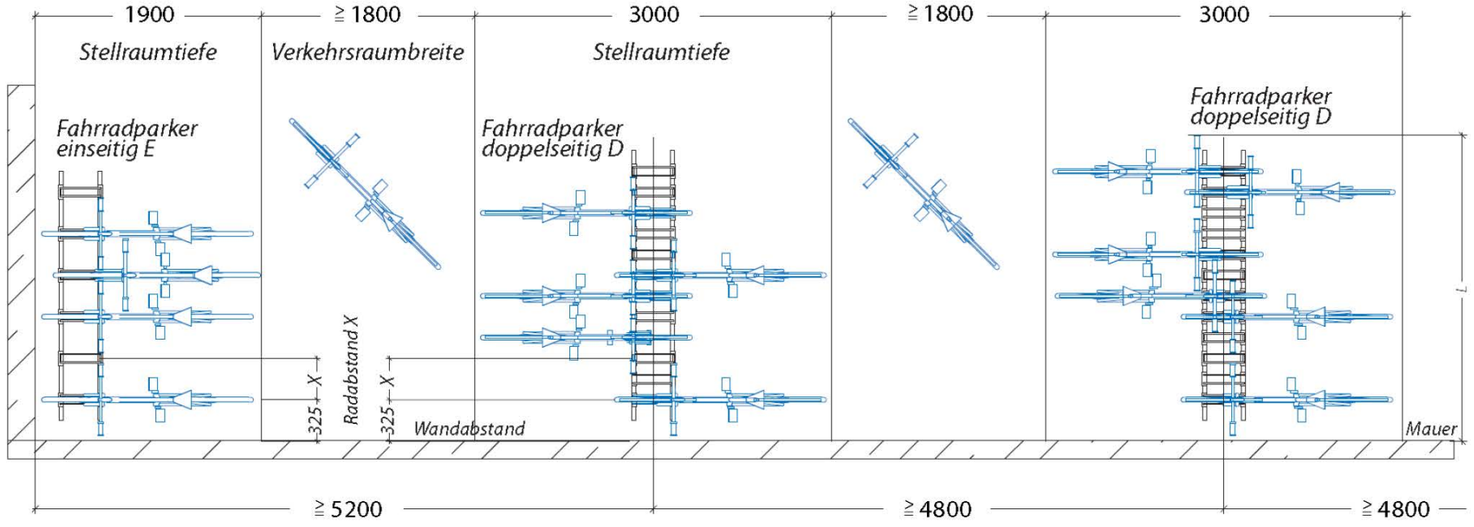
SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

ADFC EMPFOHLEN FAHRRADPARKER

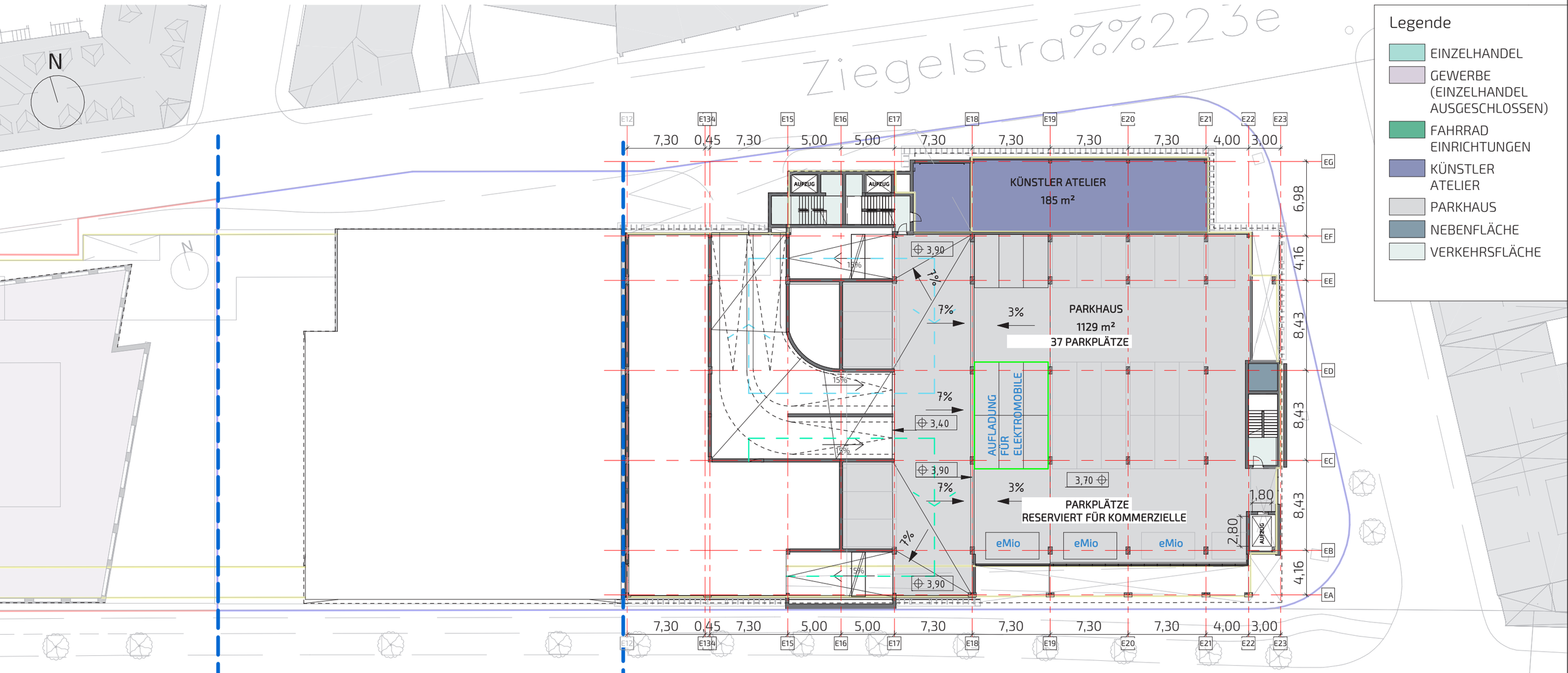






SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

ZWICHENGESCHOSS



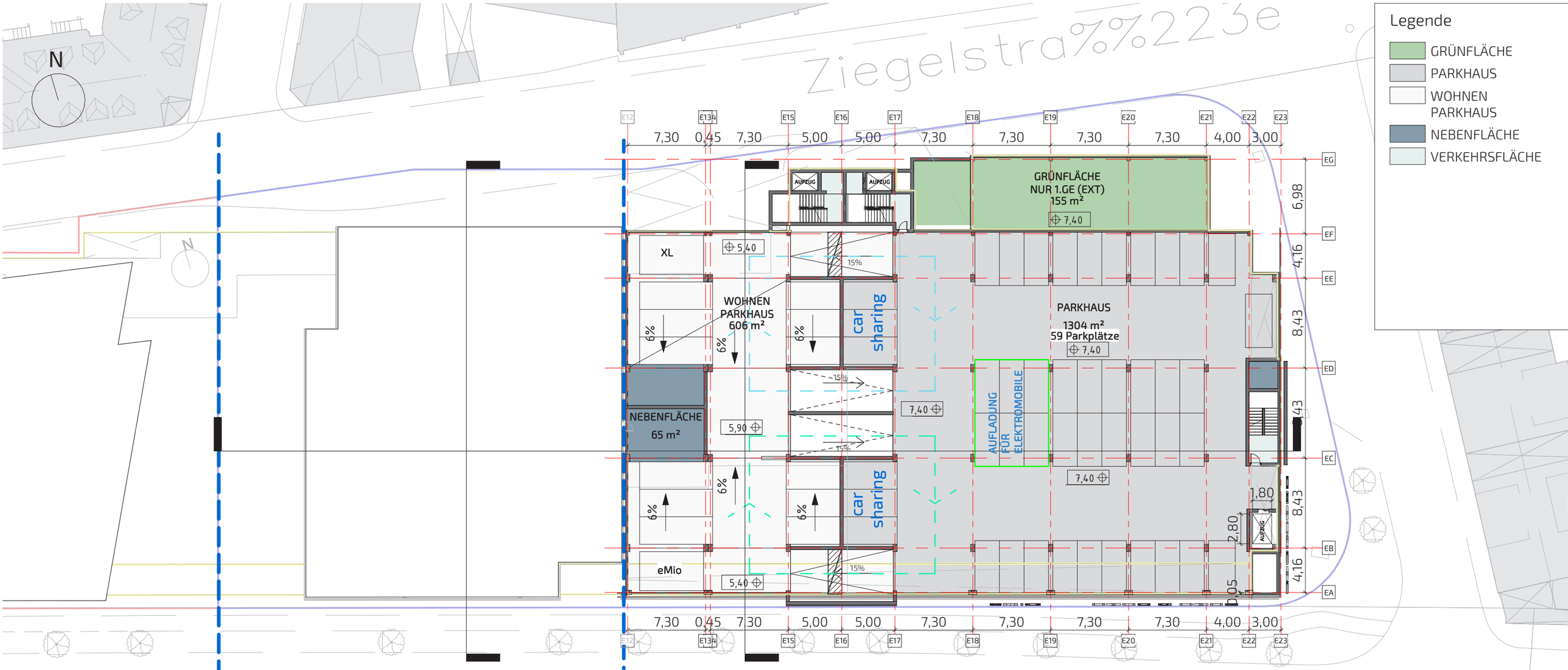
Legende

- EINZELHANDEL
- GEWERBE (EINZELHANDEL AUSGESCHLOSSEN)
- FAHRRAD EINRICHTUNGEN
- KÜNSTLER ATELIER
- PARKHAUS
- NEBENFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

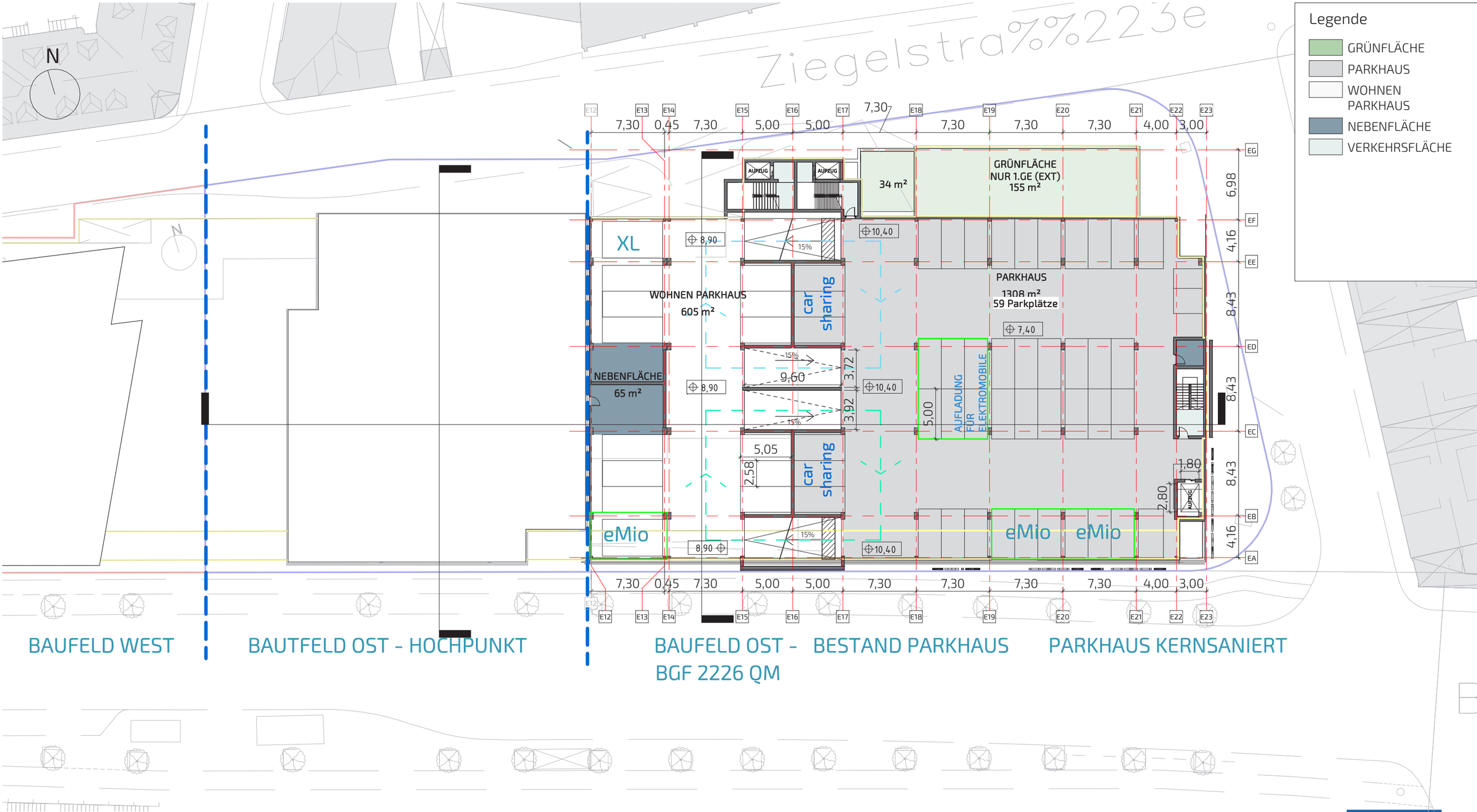
BAUPROJEKT

1. OBERGESCHOSS



SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

2.-3. OBERGESCHOSS

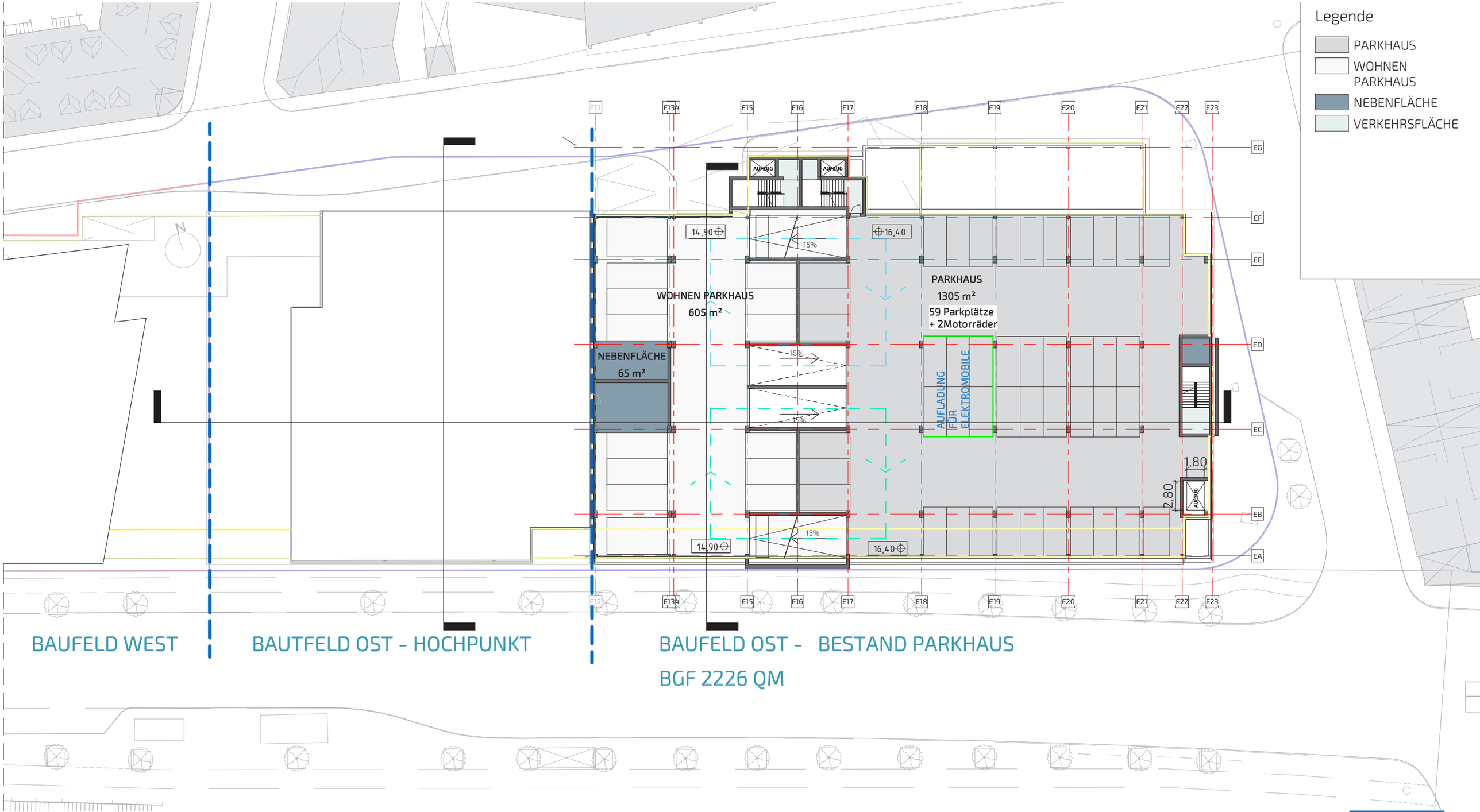


Legende

- GRÜNFLÄCHE
- PARKHAUS
- WOHNEN PARKHAUS
- NEBENFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE

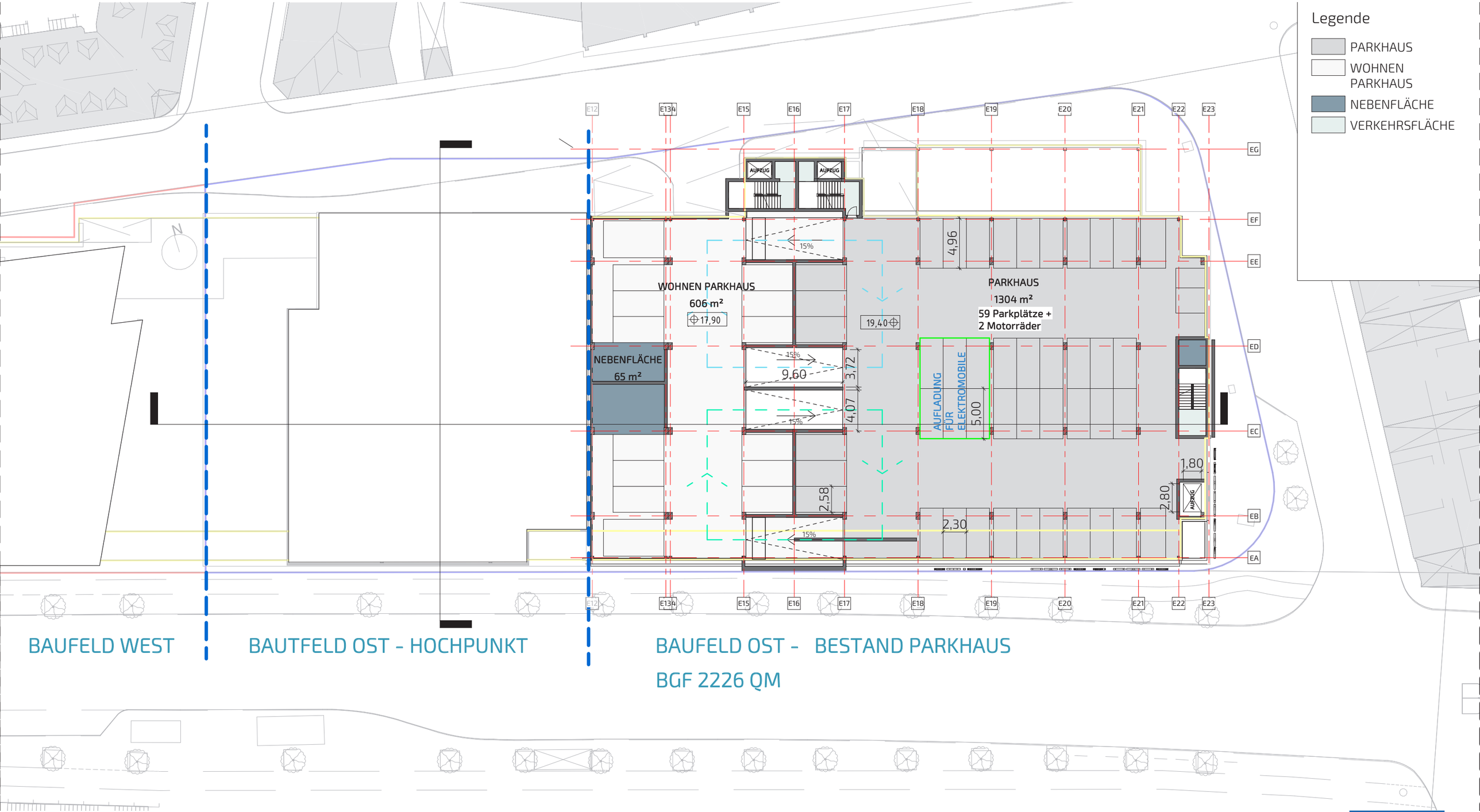
SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

4. OBERGESCHOSS



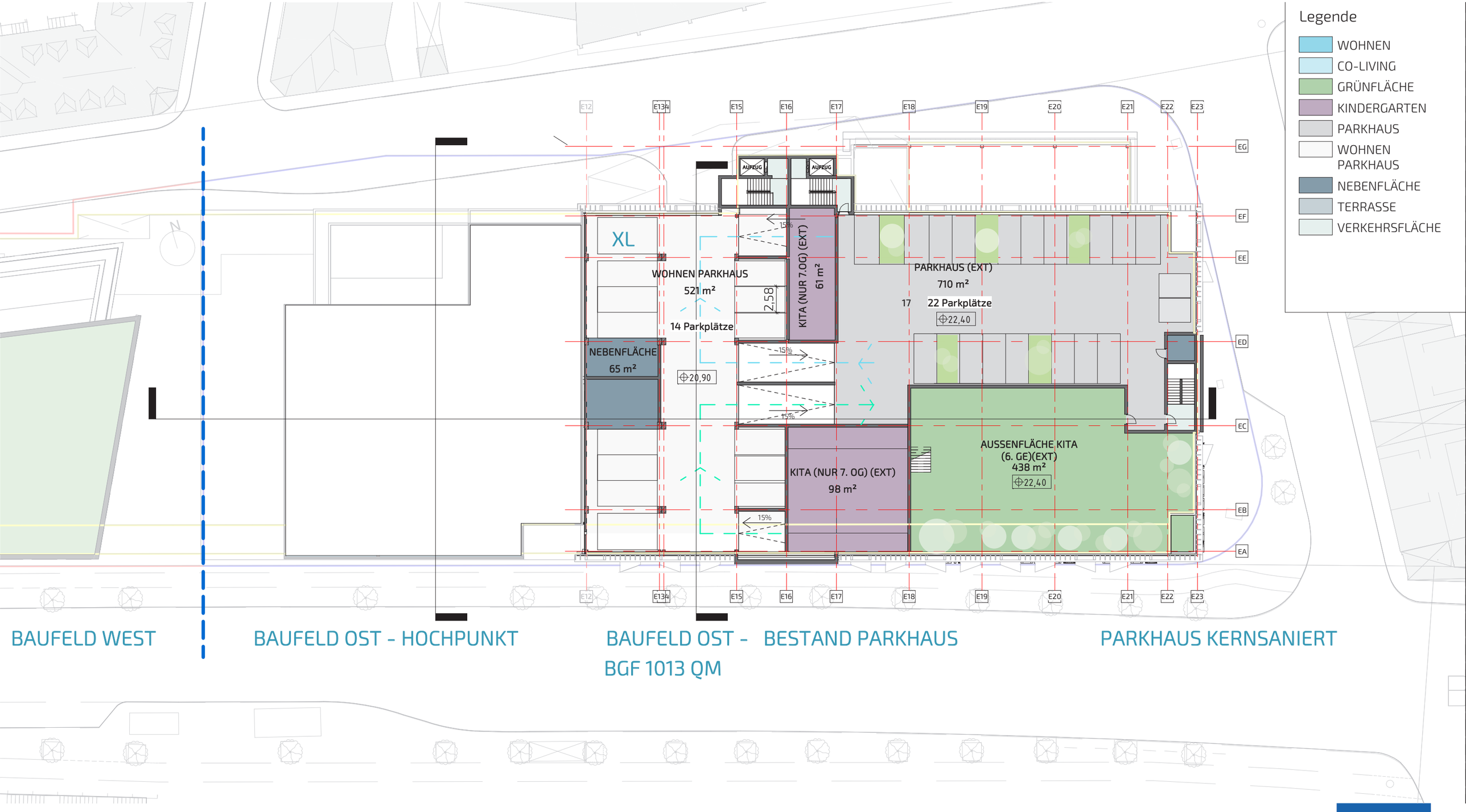
SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

5. OBERGESCHOSS



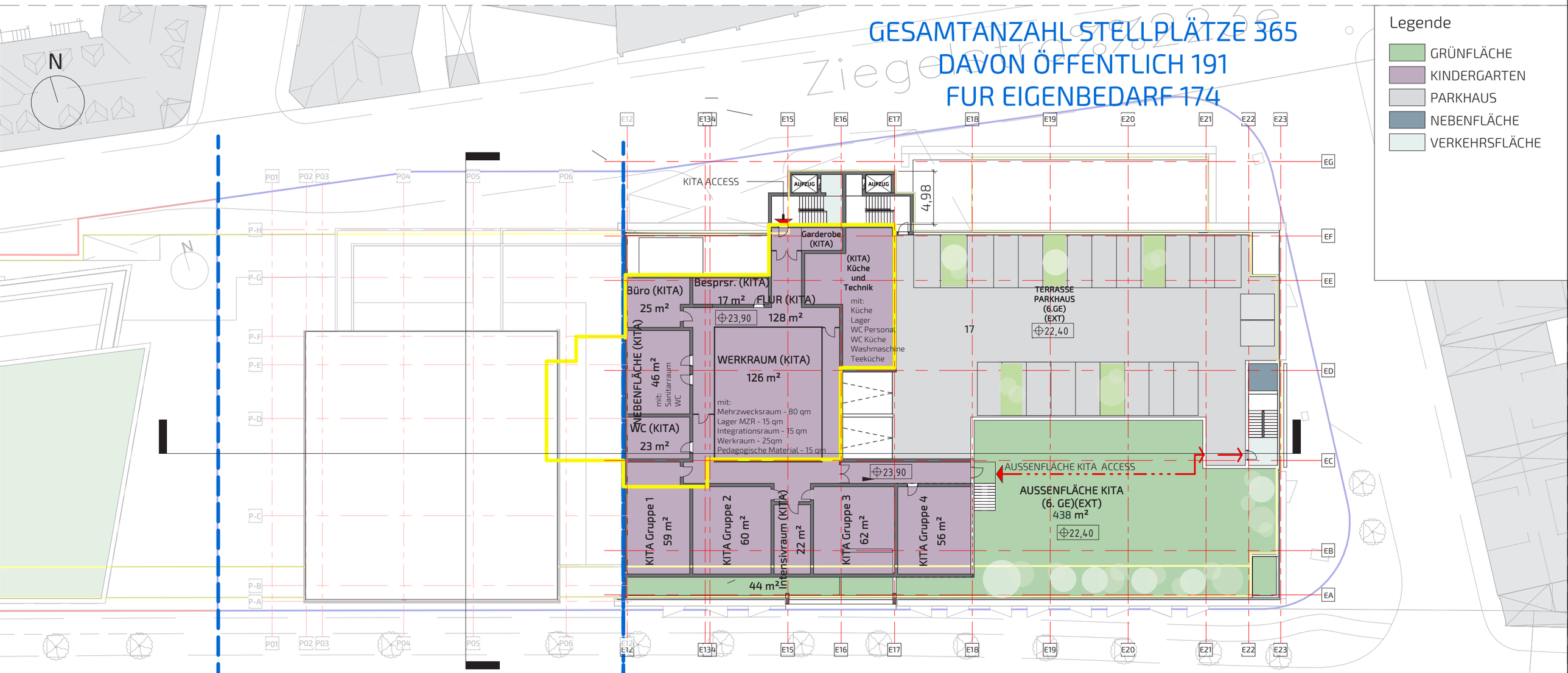
SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

6. OBERGESCHOSS



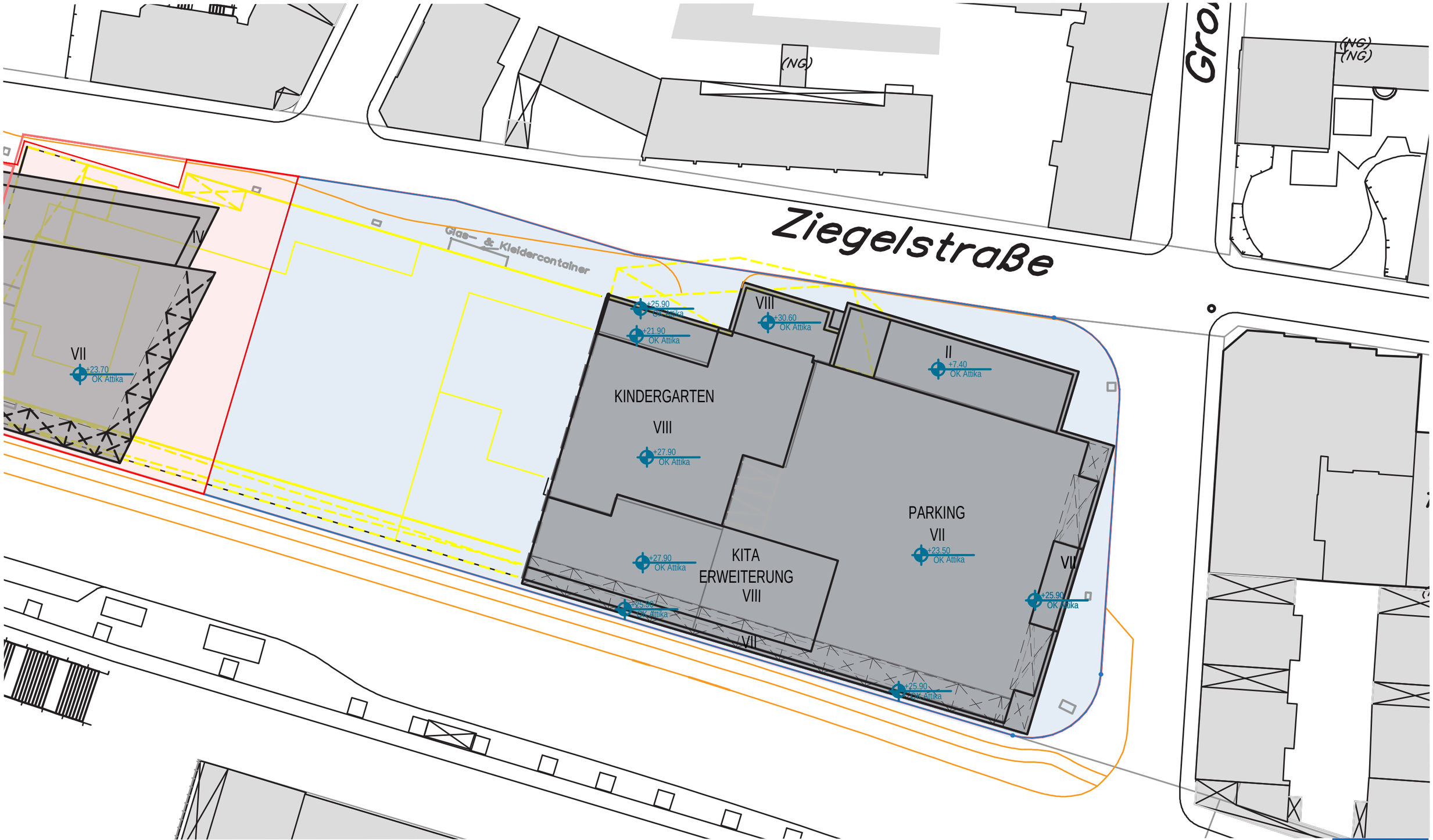
SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

7. OBERGESCHOSS



SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

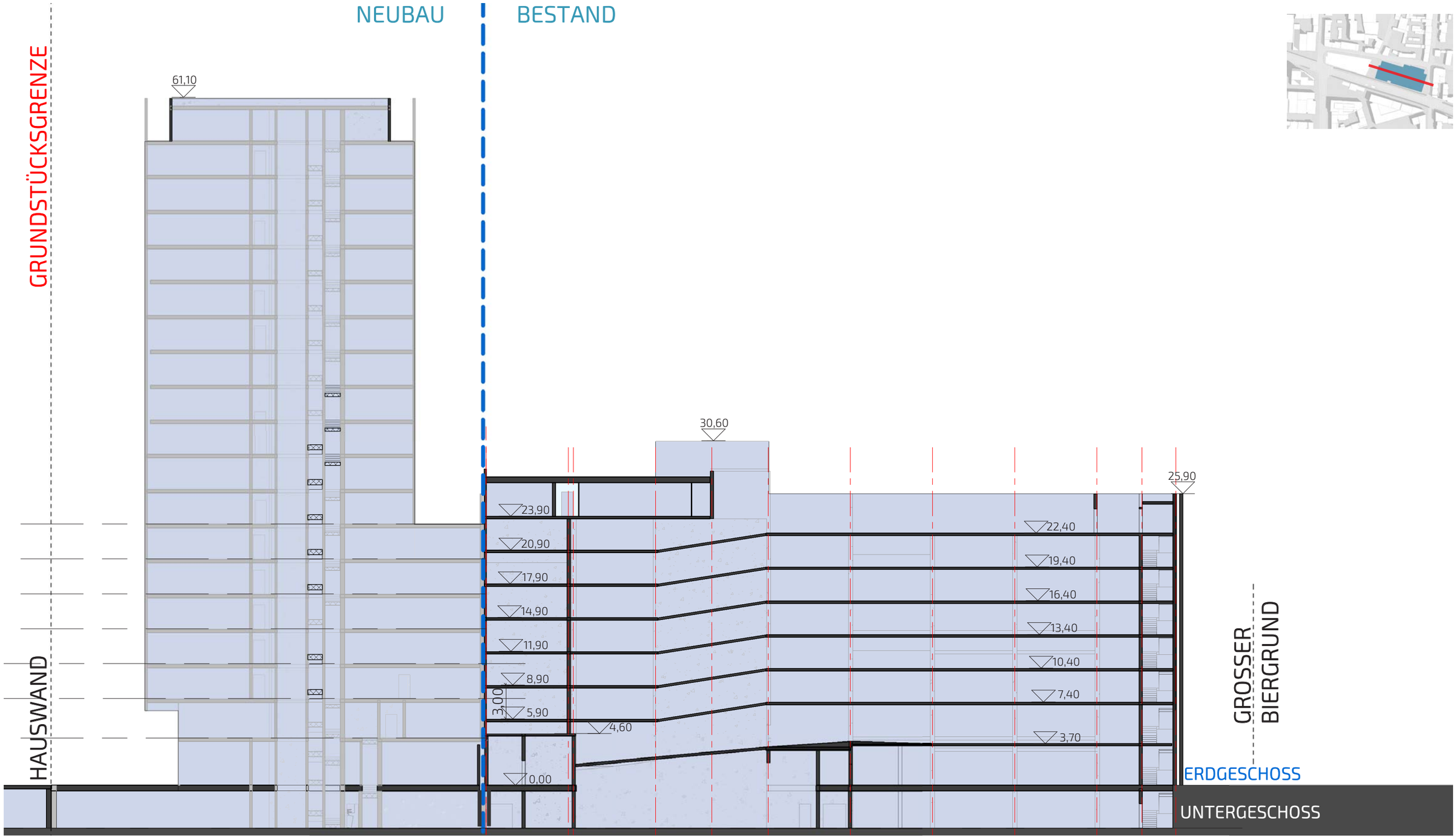
DACHTERRASSE



SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

LANGSCHNITT



BAUFELD OST

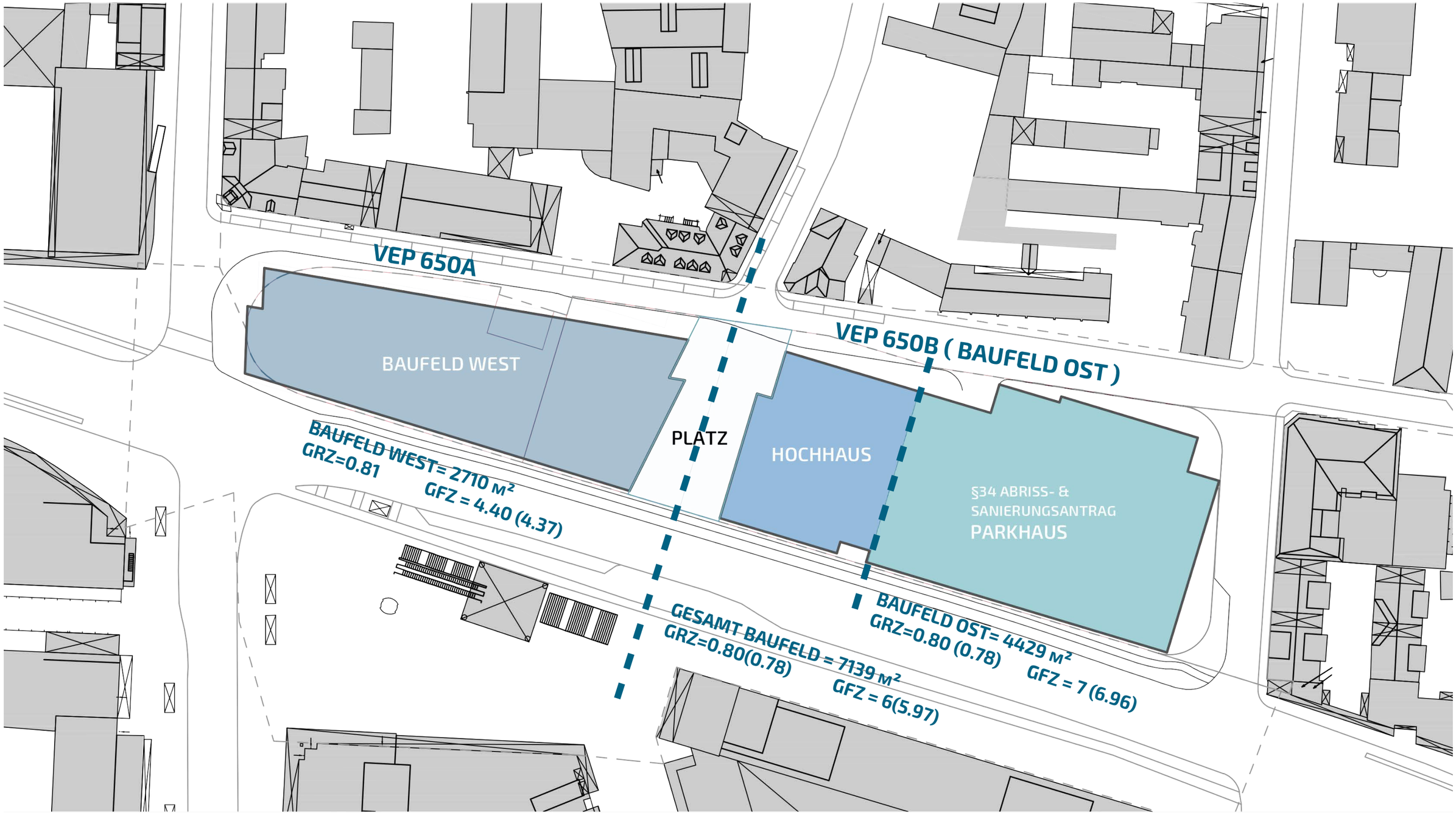
27.11.2019

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

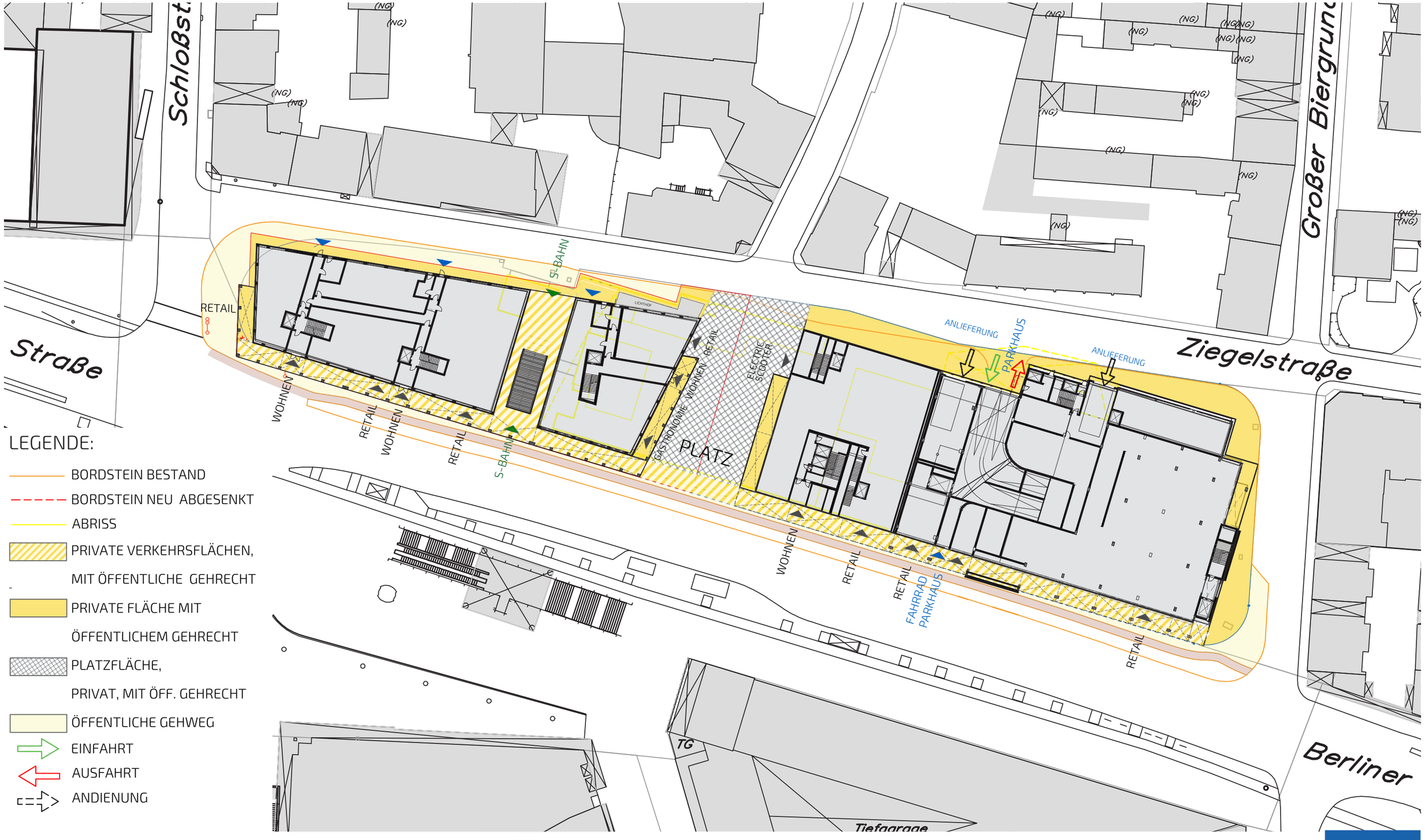
Kapitel 4:
Planteil des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 650 A

GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG IN BAUFELDER



SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

ERSCHLIESSUNGSPLAN



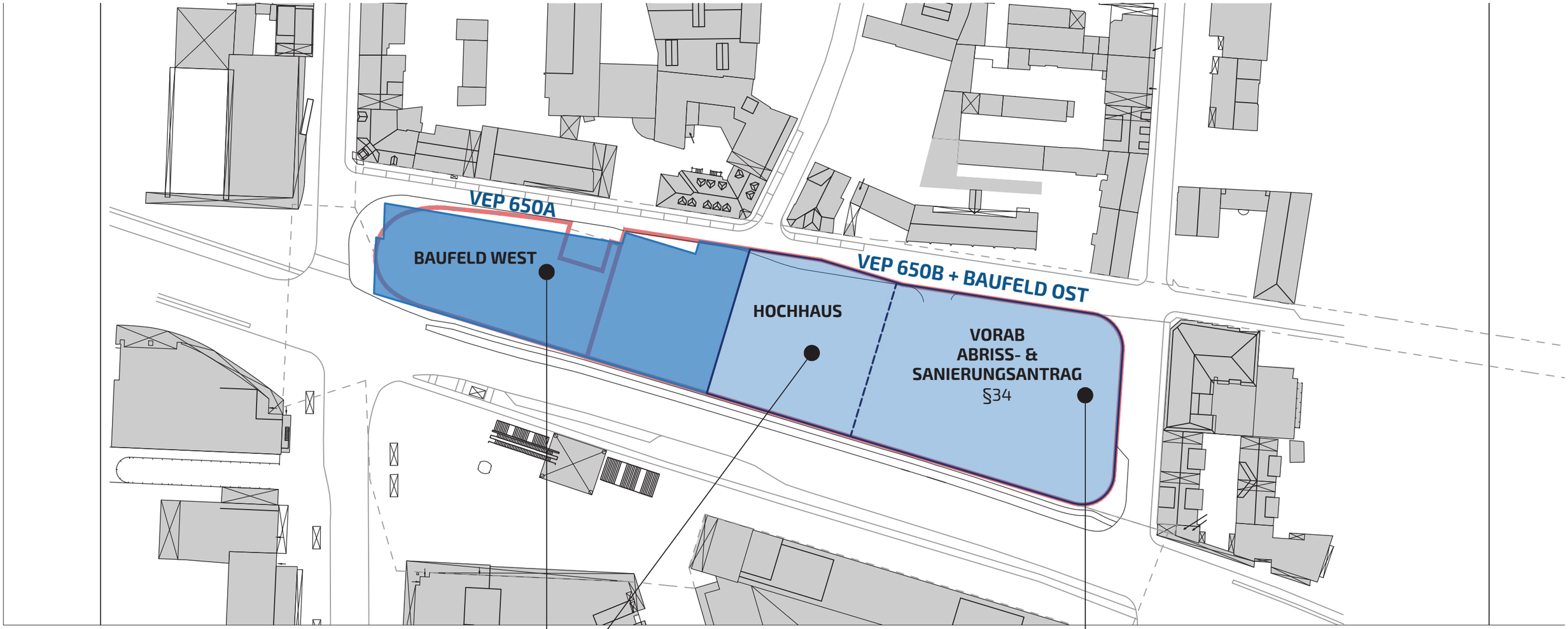
LEGENDE:

- BORDSTEIN BESTAND
- BORDSTEIN NEU ABGESENKT
- ABRISS
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN, MIT ÖFFENTLICHE GEHRECHT
- PRIVATE FLÄCHE MIT ÖFFENTLICHEM GEHRECHT
- PLATZFLÄCHE, PRIVAT, MIT ÖFF. GEHRECHT
- ÖFFENTLICHE GEHWEG
- EINFAHRT
- AUSFAHRT
- ANDIENUNG

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

BAUFELDER



BAUFELD WEST 11.833 BGF
VEP 650A

EG.	GASTRONOMIE	324 BGF
EG.	GEWERBE (EINZELHANDEL)	989 BGF
1.OG	GEWERBE (EINZELHANDEL AUSGESCHLOSSEN)	2108 BGF
AB 2.OG	TEMPORÄRES WOHNEN	1.446 BGF
AB 2.OG	WOHNEN	6.966 BGF

HOCHHAUS 13.868 BGF
VEP 650B

EG.	GEWERBE EINZELHANDEL	643 BGF
1.OG	GEWERBE (EINZELHANDEL AUSGESCHLOSSEN)	728 BGF
AB 2.OG	WOHNEN	12.5497 BGF

ABRISS- & SANIERUNGSANTRAG 16.919 BGF
§34

EG.	GEWERBE (EINZELHANDEL)	1.399 BGF
1.OG	KÜNSTLER ATELIER	212 BGF
1.OG.-6.OG.	PARKHAUS	14.494 BGF
7.OG.	KITA 4 GRUPPEN	814 BGF

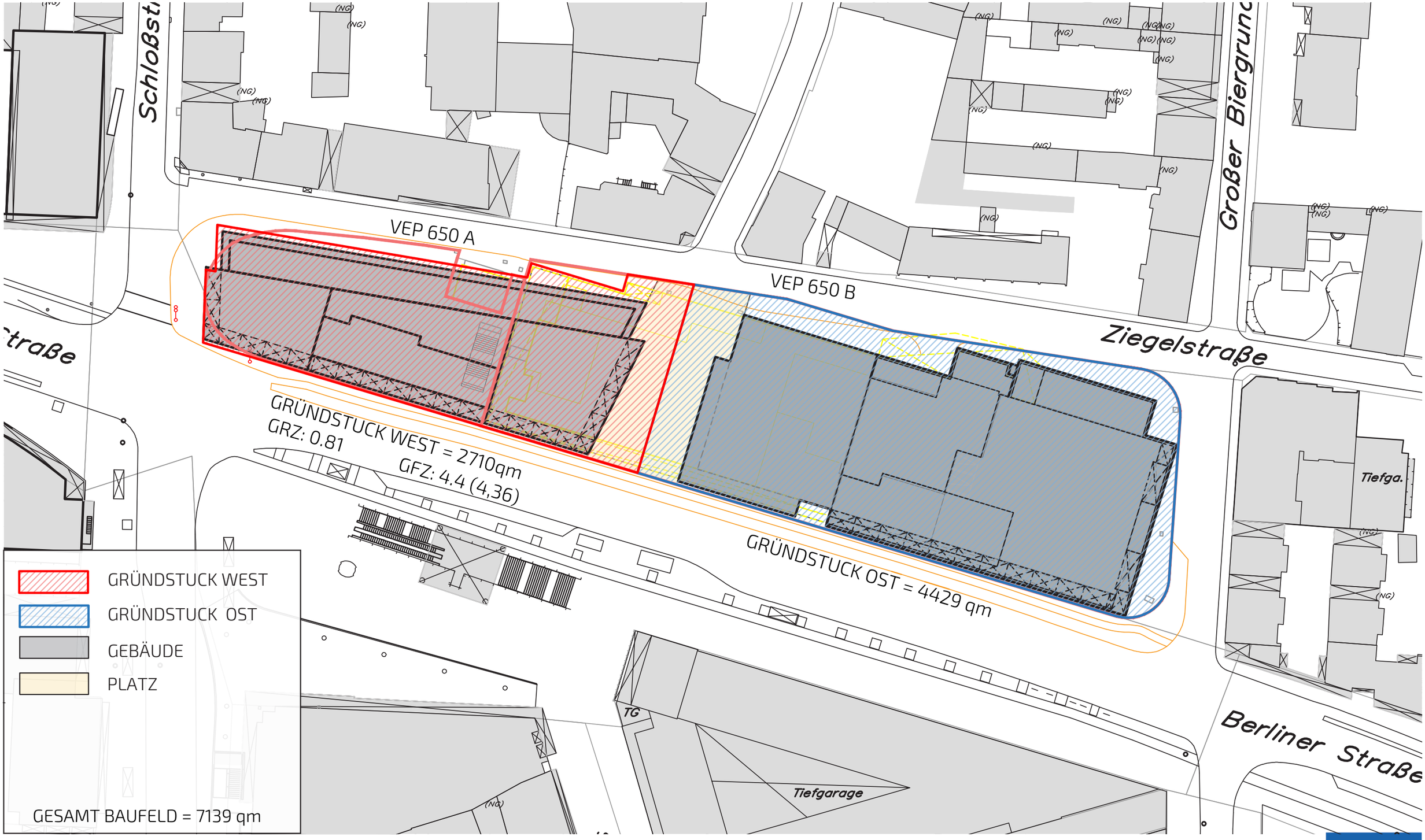
FAHRRÄDER STELLPLÄTZE, DAVON	CA. 650
FAHRRÄDER ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE	CA. 220
PKW STELLPLÄTZE, DAVON	CA. 365
PKW ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE	CA. 191

STAND NOVEMBER 2019

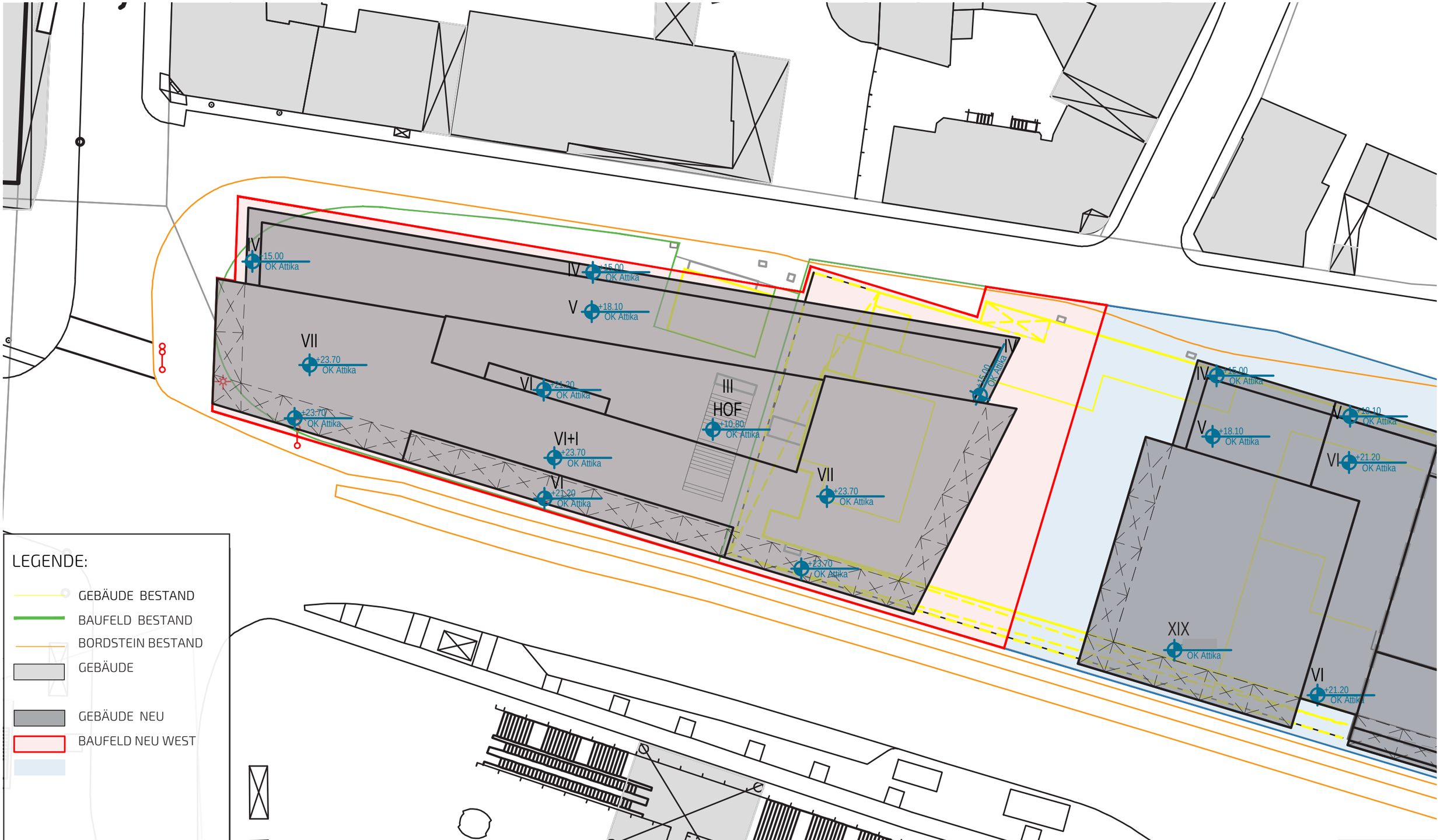
SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

LAGEPLAN GESAMT (NR 650 A UND NR 650 B)



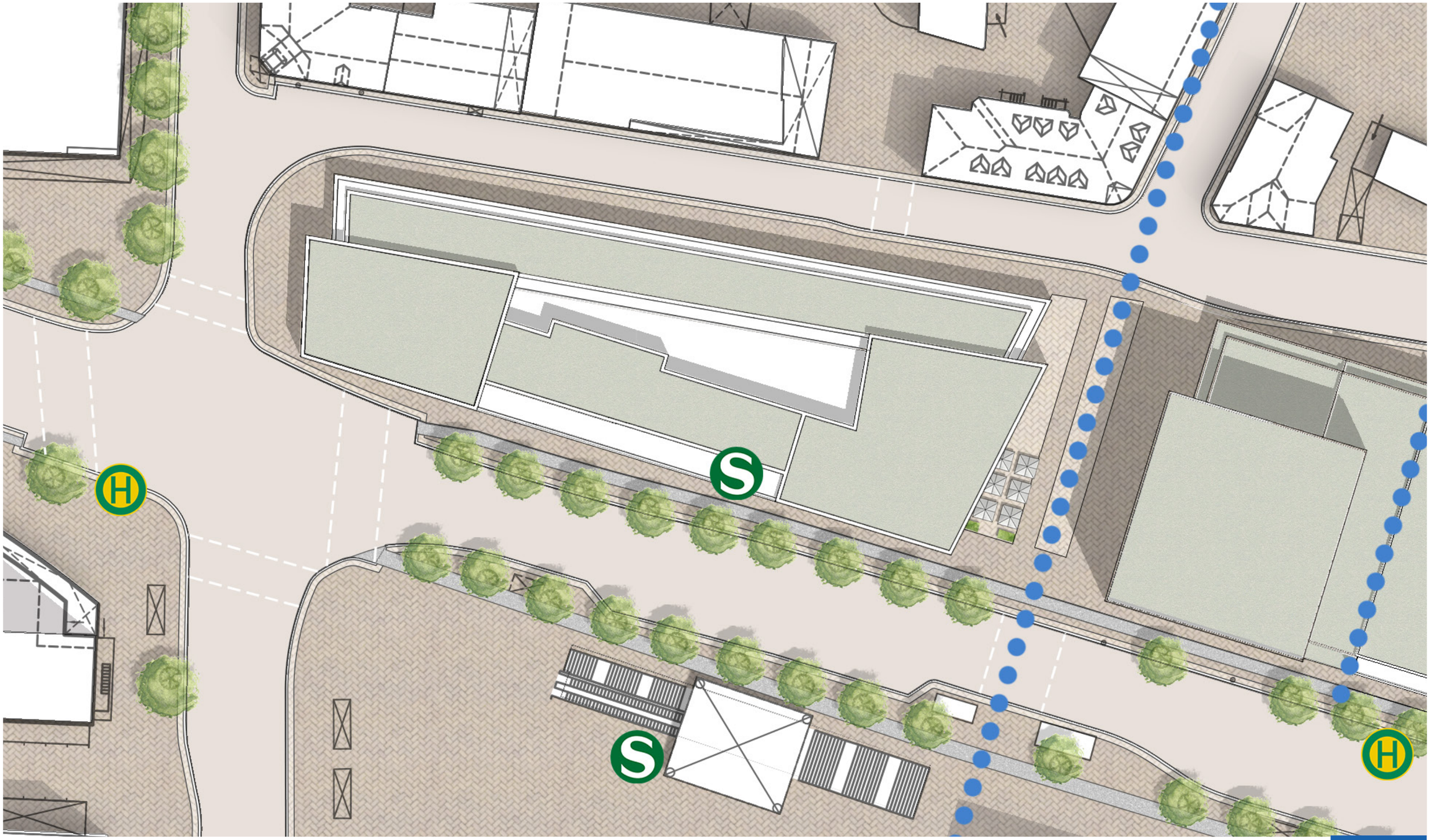
SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT



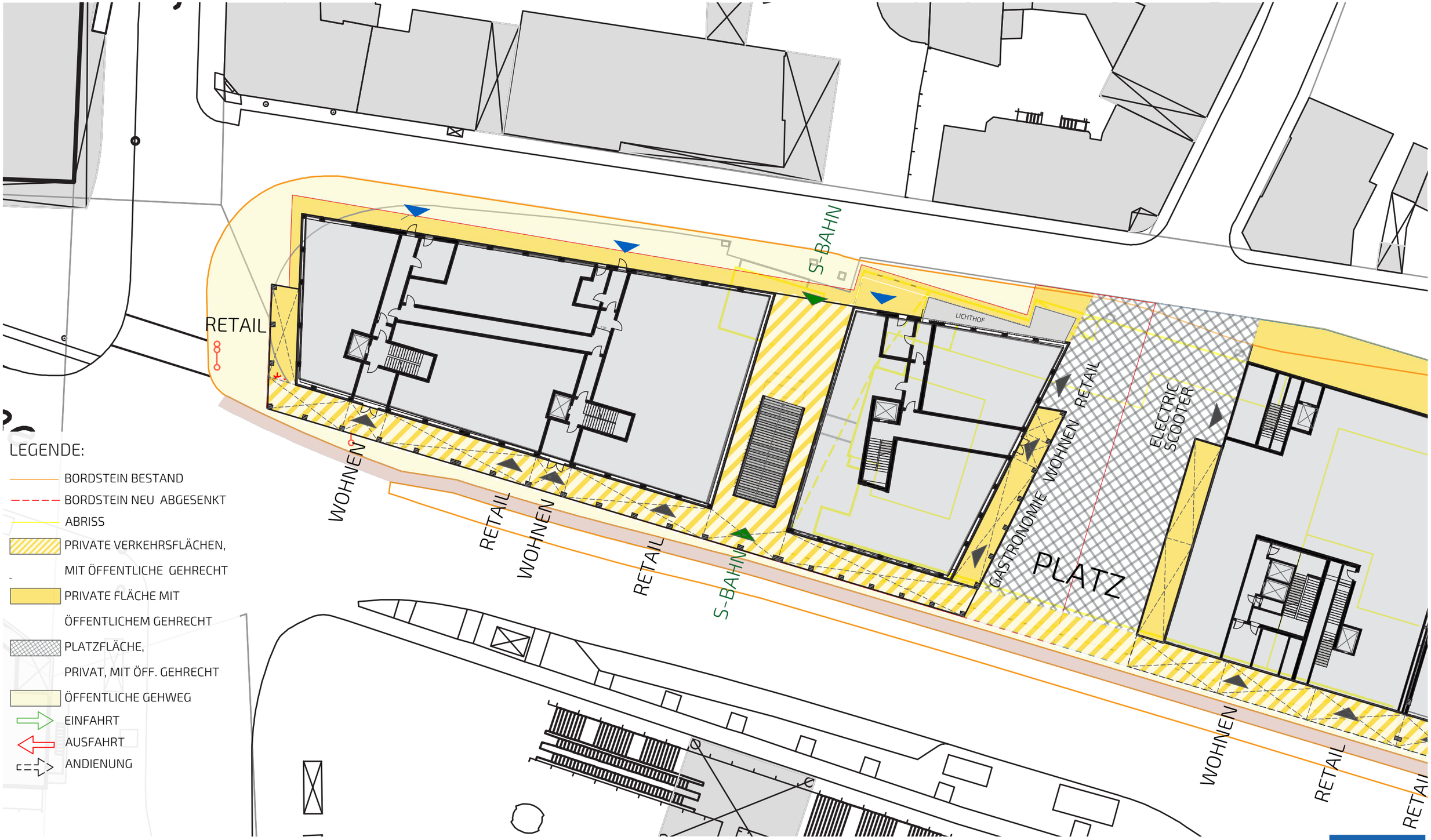
SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

LAGEPLAN - BAUFELD WEST



ERSCHLIESSUNGSPLAN - BAUFELD OST



LEGENDE:

- BORDSTEIN BESTAND
- BORDSTEIN NEU ABGESENKT
- ABRISS
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN, MIT ÖFFENTLICHE GEHRECHT
- PRIVATE FLÄCHE MIT ÖFFENTLICHEM GEHRECHT
- PLATZFLÄCHE, PRIVAT, MIT ÖFF. GEHRECHT
- ÖFFENTLICHE GEHWEG
- EINFAHRT
- AUSFAHRT
- ANDIENUNG

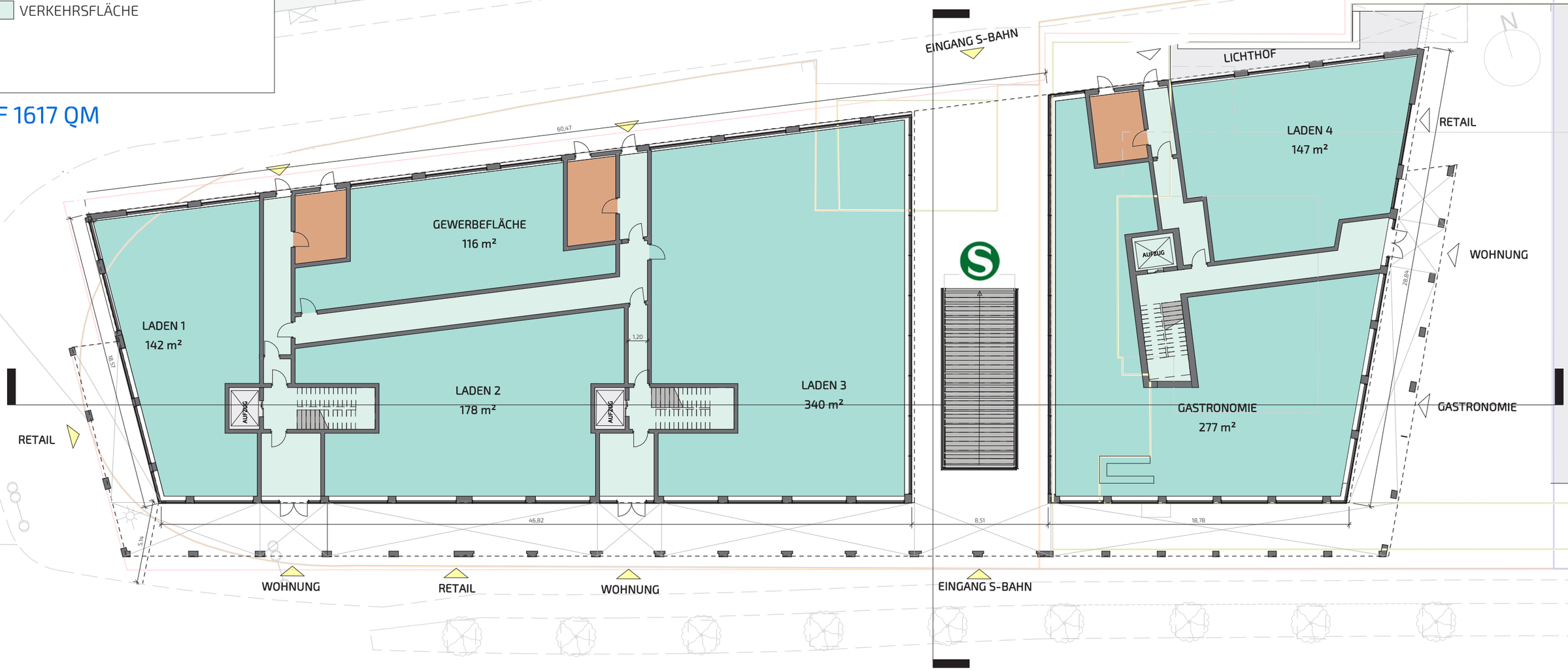
SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

ERDGESCHOSS

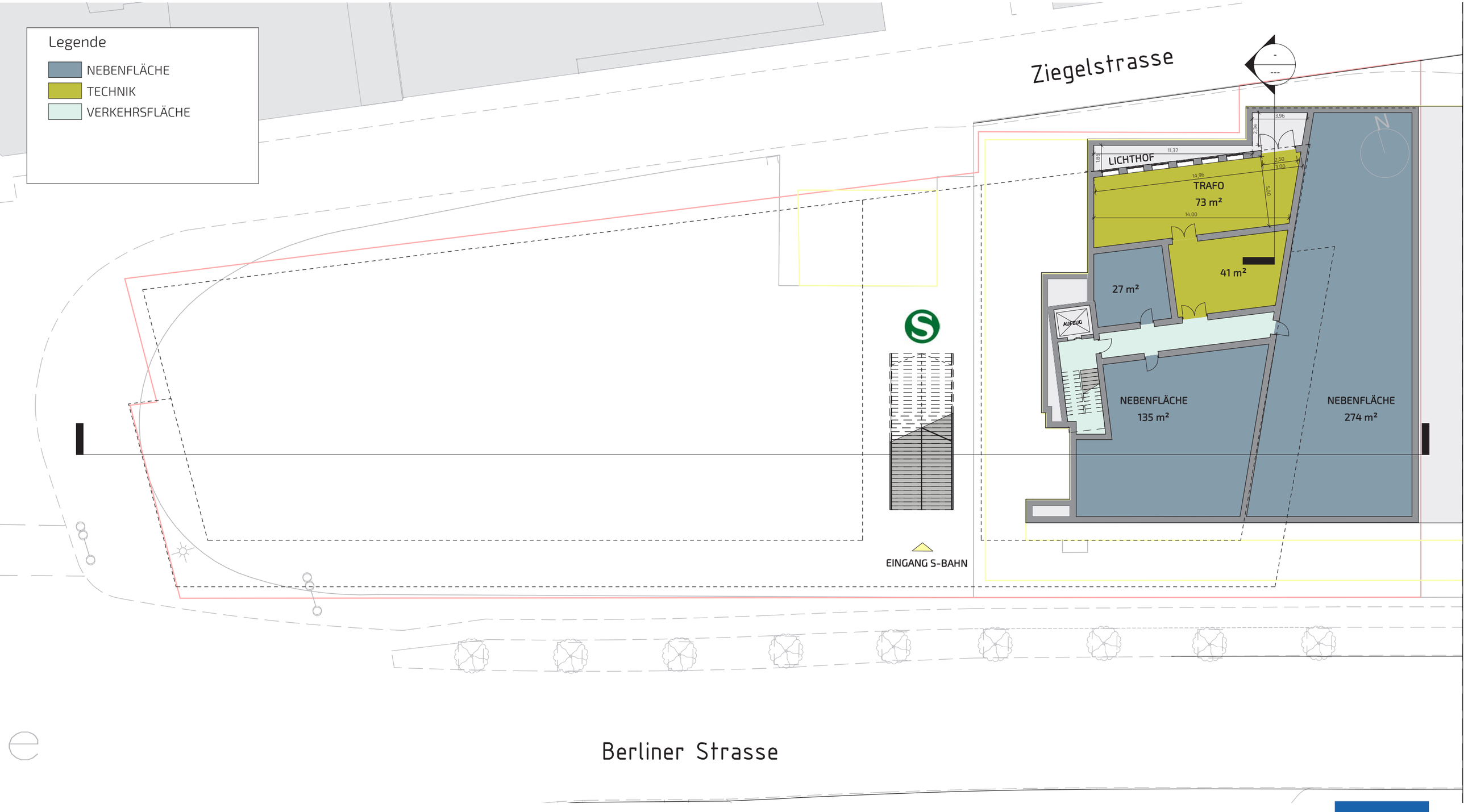
Legende
- EINZELHANDEL+GASTRONOMIE
- MÜLL
- VERKEHRSFLÄCHE

BGF 1617 QM



SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

UNTERGESCHOSS



SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

1. OBERGESCHOSS

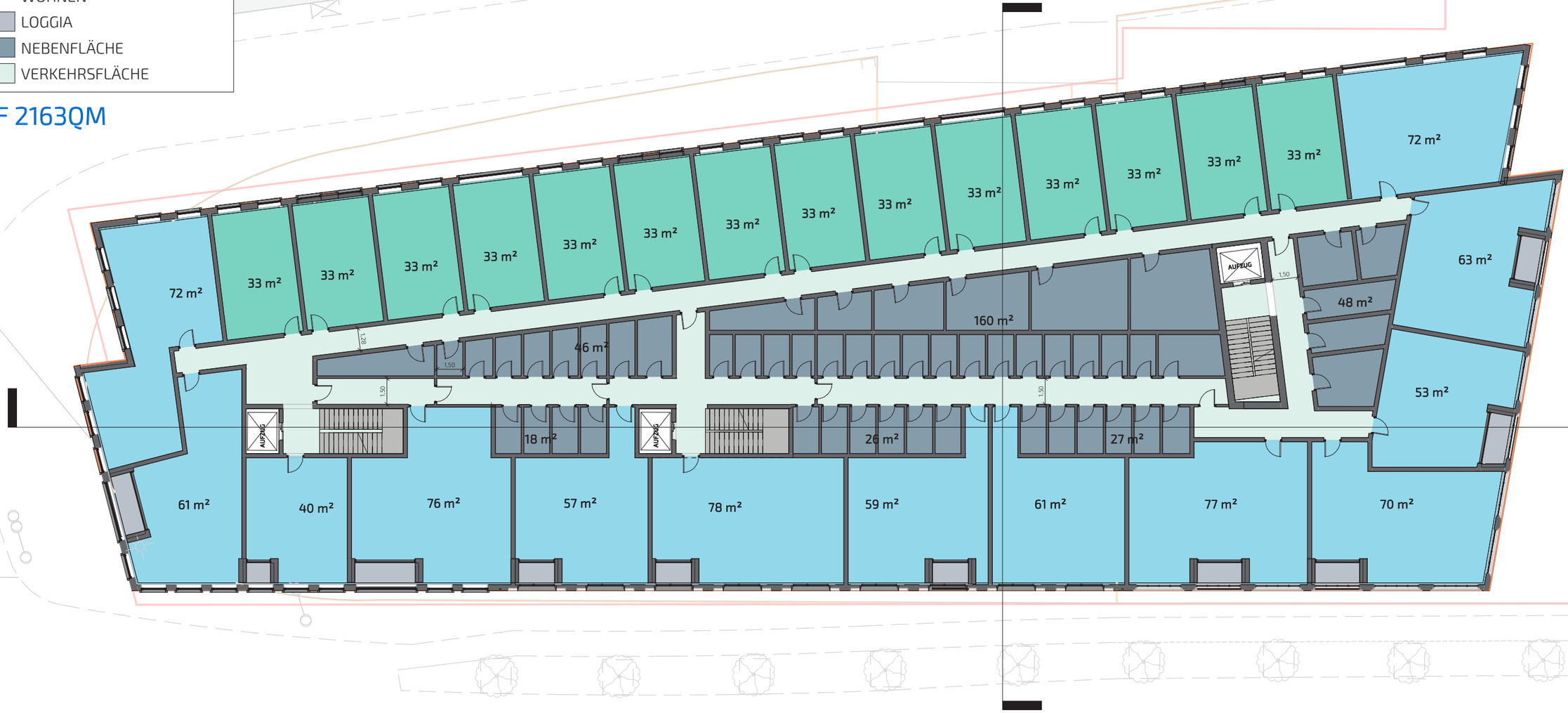
SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

2. OBERGESCHOSS

Legende

- WOHNEN
- TEMPORÄRES WOHNEN
- LOGGIA
- NEBENFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE

BGF 2163QM



N

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

3. OBERGESCHOSS

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

4. OBERGESCHOSS

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

5. OBERGESCHOSS

Legende

- WOHNEN
- LOGGIA
- GRÜNFLÄCHE
- TERRASSE
- VERKEHRSFLÄCHE

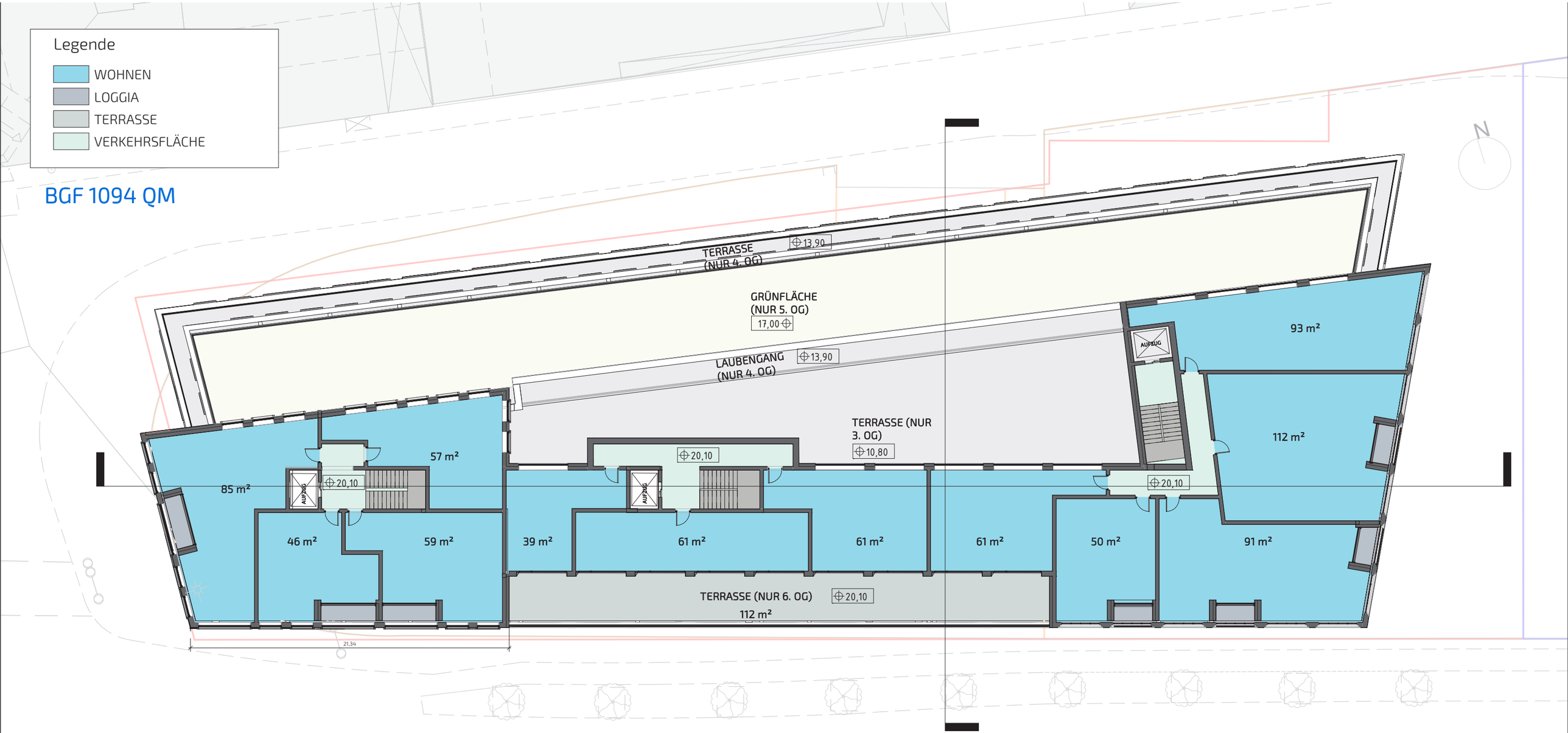
BGF 1212 QM

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

6. OBERGESCHOSS

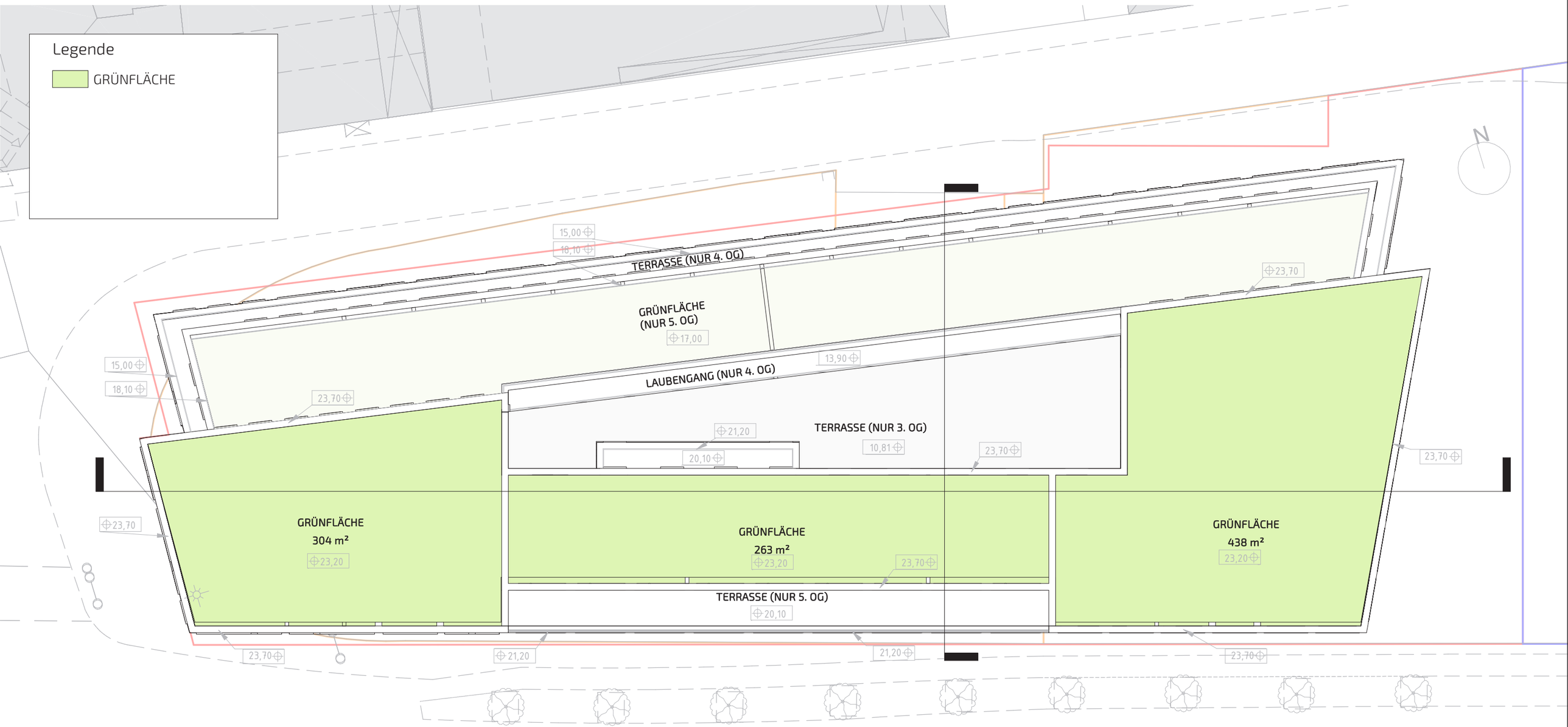
BGF 1094 QM



SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

7. DACHTERRASSE



SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN
BAUPROJEKT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 650 A

„WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT ÖFFENTLICHEM PARKHAUS UND KITA AN DER BERLINER STRAßE 43 – 47“

650A - BAUFELD WEST

VORHABENPLÄNE - ANSICHTEN, SCHNITT

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

FACADES | FASSADEN

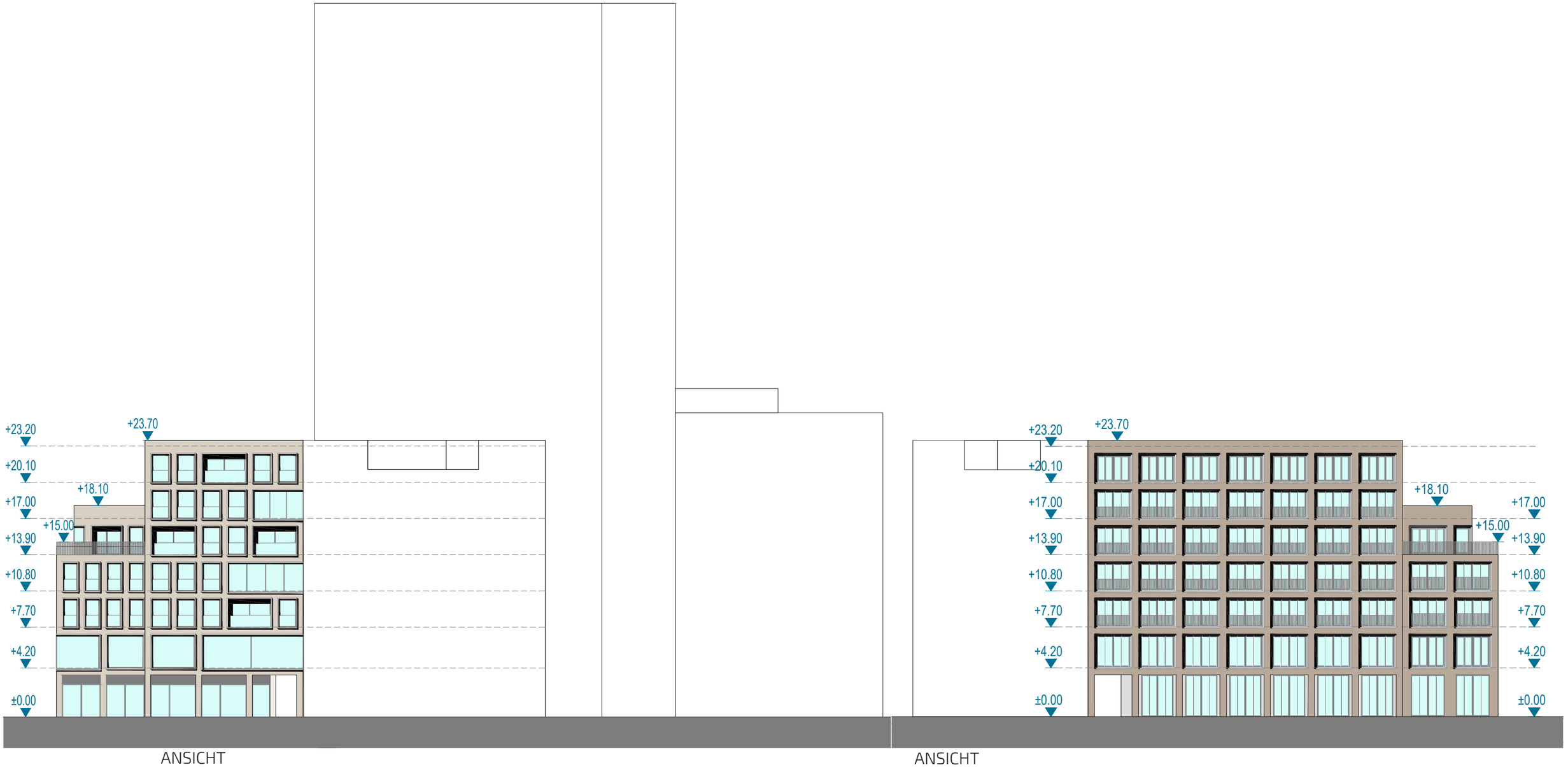
ANSICHT
BERLINER STRASSE

27.11.2019

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

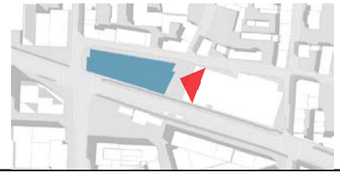
BAUPROJEKT

FACADES | FASSADEN



ANSICHT
SCHLOSSSTRASSE

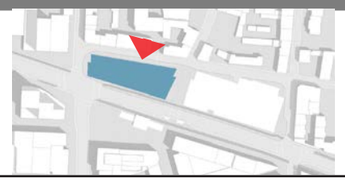
ANSICHT
PLATZ



SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

FACADES | FASSADEN



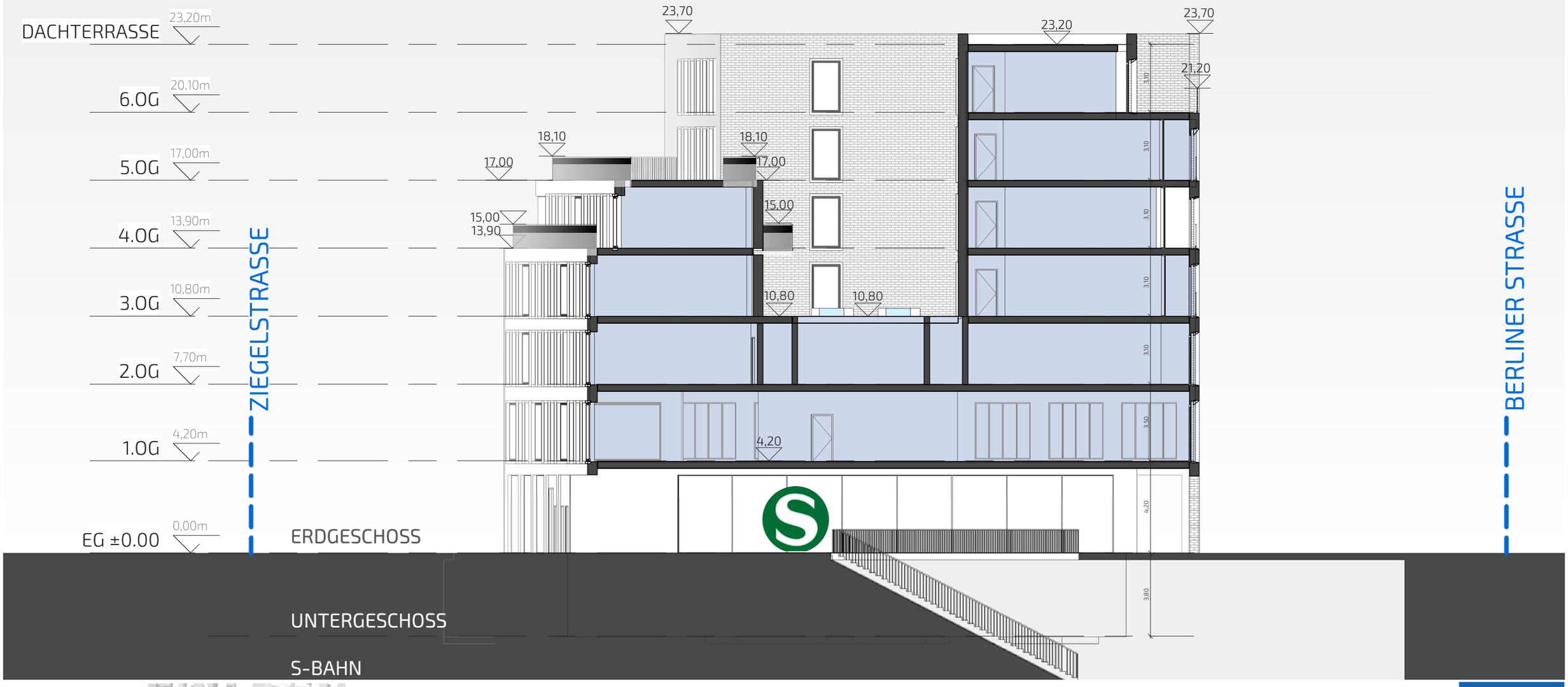
ANSICHT
ZIEGEL STRASSE

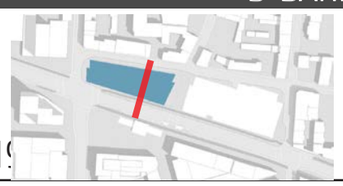
27.11.2019

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

SCHNITT



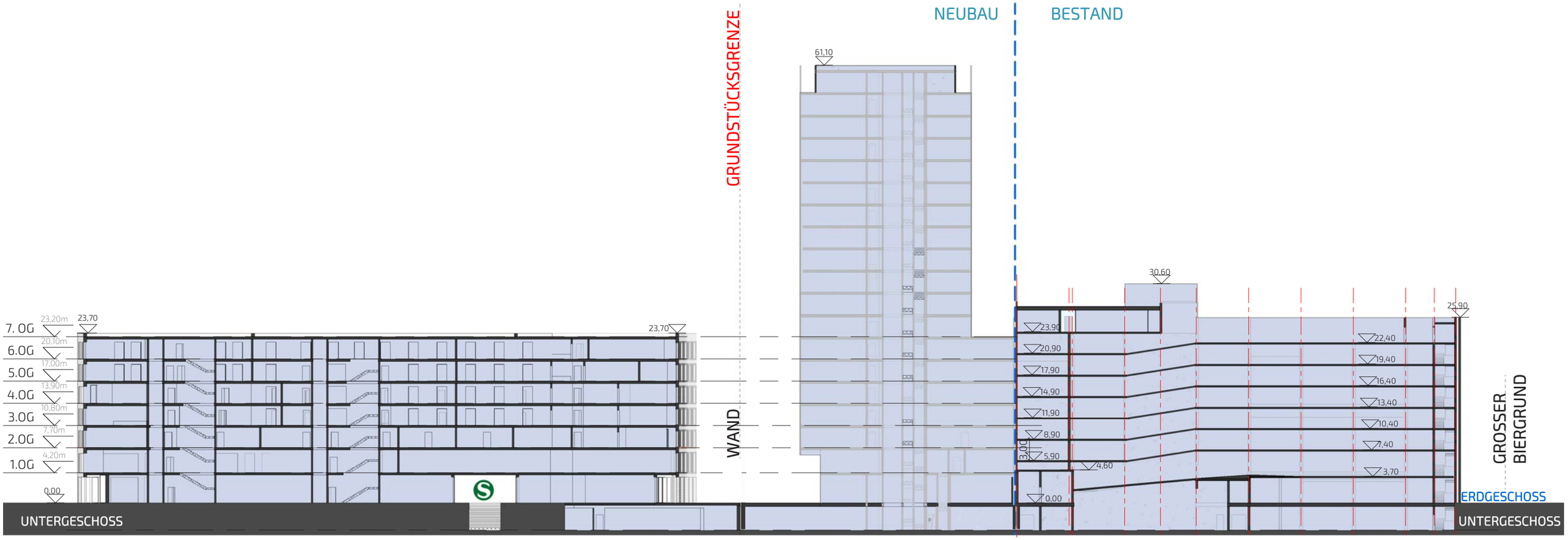


27.11.2019

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

LÄNGSCHNITT



27.11.2019

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 650 A

„WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT ÖFFENTLICHEM PARKHAUS UND KITA AN DER BERLINER STRAßE 43 – 47“

650A - BAUFELD WEST

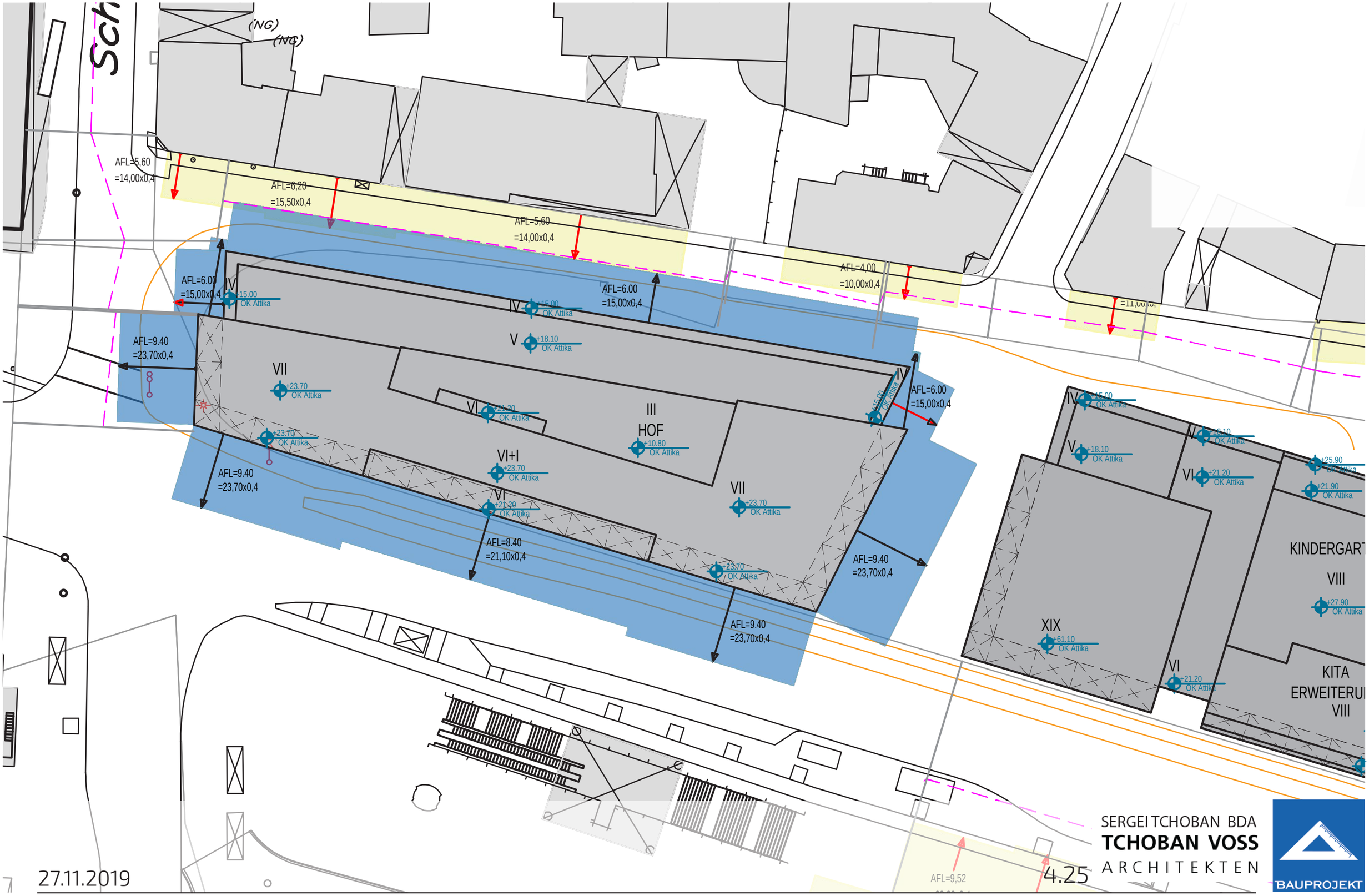
VORHABENPLÄNE - ABSTANDSFLÄCHEN

27.11.2019

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

ABSTANDSFLÄCHENPLAN MIT KOEFFIZIENTEN 0,4



SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 650 A

„WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT ÖFFENTLICHEM PARKHAUS UND KITA AN DER BERLINER STRAßE 43 – 47“

650A - BAUFELD WEST

VISUALISIERUNGEN

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

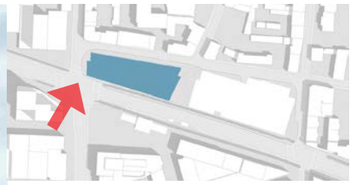
BAUPROJEKT

VISUALISIERUNG

SERGEI TCHOBAN BDA
TCHOBAN VOSS
ARCHITEKTEN

BAUPROJEKT

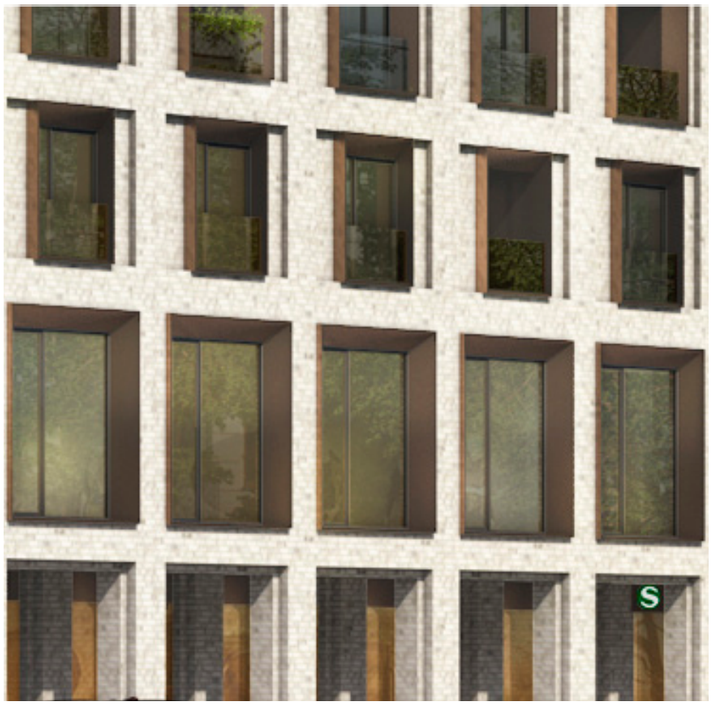
VISUALISIERUNG - SCHLOSSSTRASSE

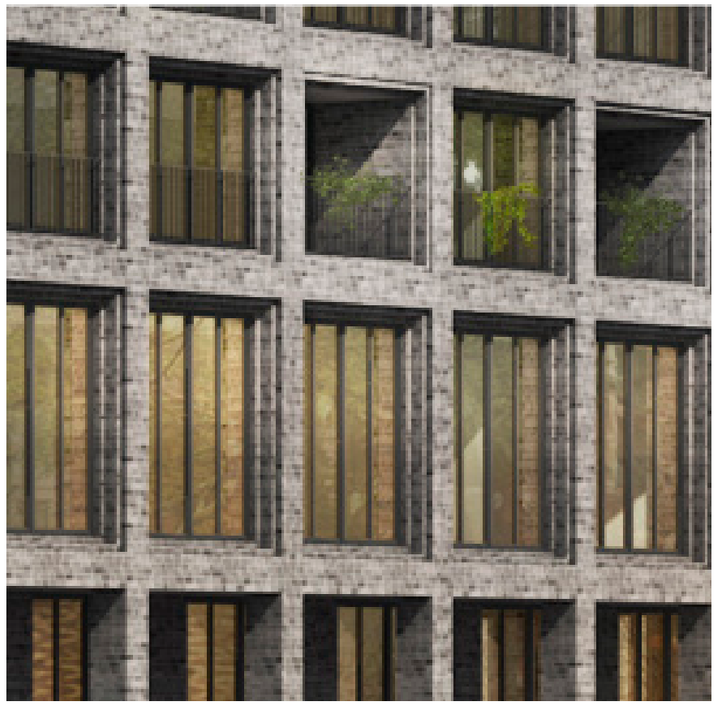


VISUALISIERUNG - SANDGASSE

VISUALISIERUNG - MARKTPLATZ

BUNG
WERBUNG
WERBUNG
ERBUNG


S



eMiO