



# Stadthofkonzept

bb22 architekten + stadtplaner gbr  
Stadt Offenbach am Main - Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement

Stand: 10.05.13



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Bestandsanalyse Gebäudehöhen



**Gebäudehöhen**  
Stand: 13.05.13

- bis zu 4 m
- 4 m bis 9 m
- 9 m bis 15 m
- 15 m bis 21 m
- 21 m bis 30 m
- bis 70 m
- bis 90 m



# Offenbach Rahmenplan Stadthof

## Bestandsanalyse Erstellungszeit



Erstellungszeit  
Stand: 13.05.13

- Nachkrieg
- Vorkrieg
- Denkmalschutz

Graphischer Maßstab



bb22 architekten + stadtplaner gbr  
Frankfurt am Main

Offenbach Rahmenplan Stadthof  
Bestandsanalyse Nutzungen

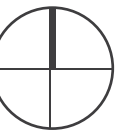


**Nutzungen EG**  
Stand: 13.05.13

- Einzelhandel
- Wohnen
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Außengastronomie
- kult./soz. Einrichtung
- Leerstand



Offenbach Rahmenplan Stadthof  
Bestandsanalyse Nutzungen

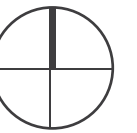
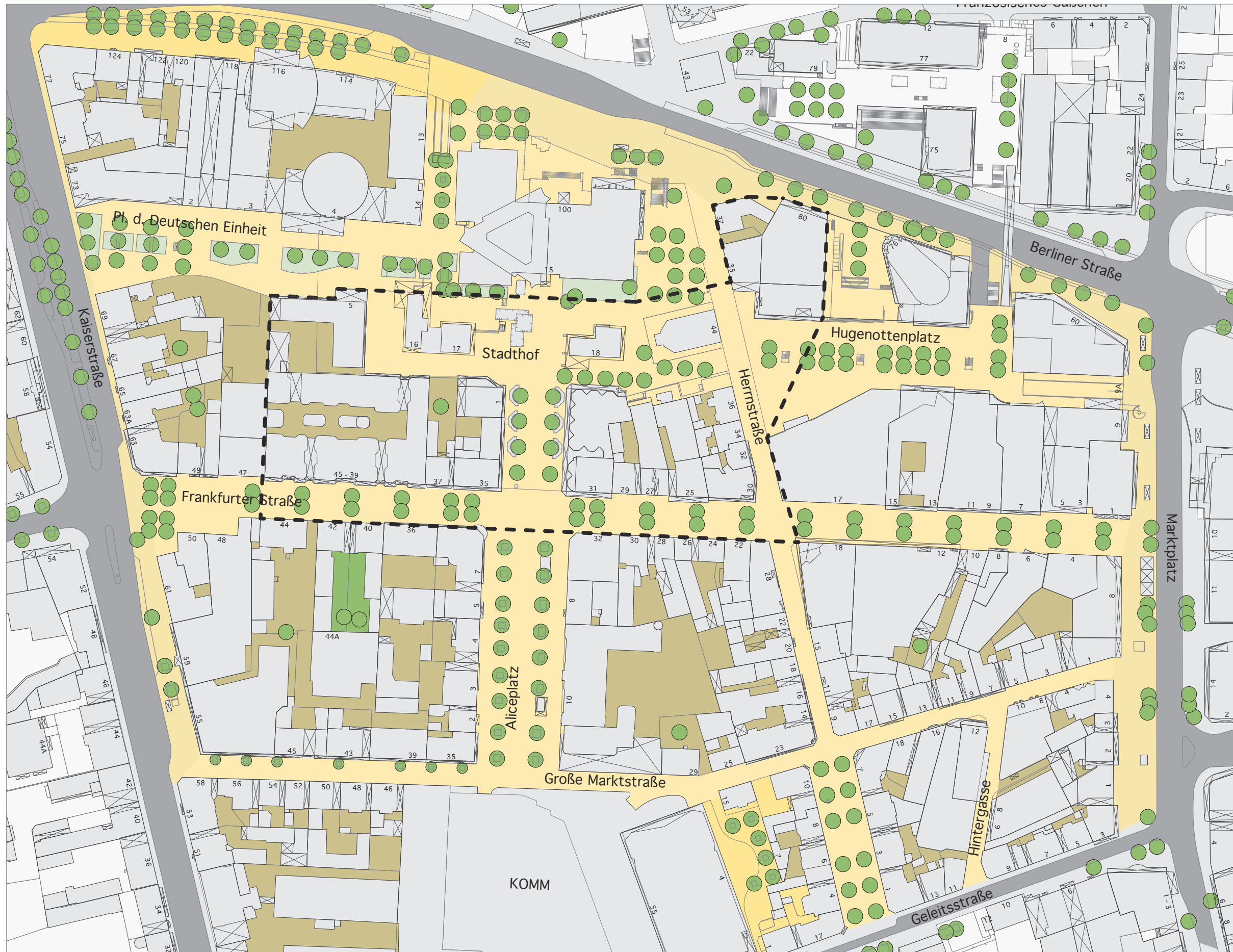


**Nutzungen 1. OG**  
Stand: 13.05.13

- Einzelhandel
- Wohnen
- Dienstleistung
- Gastronomie
- kult./soz. Einrichtung
- Leerstand



Offenbach Rahmenplan Stadthof  
Bestandsanalyse Oberflächen, Grün



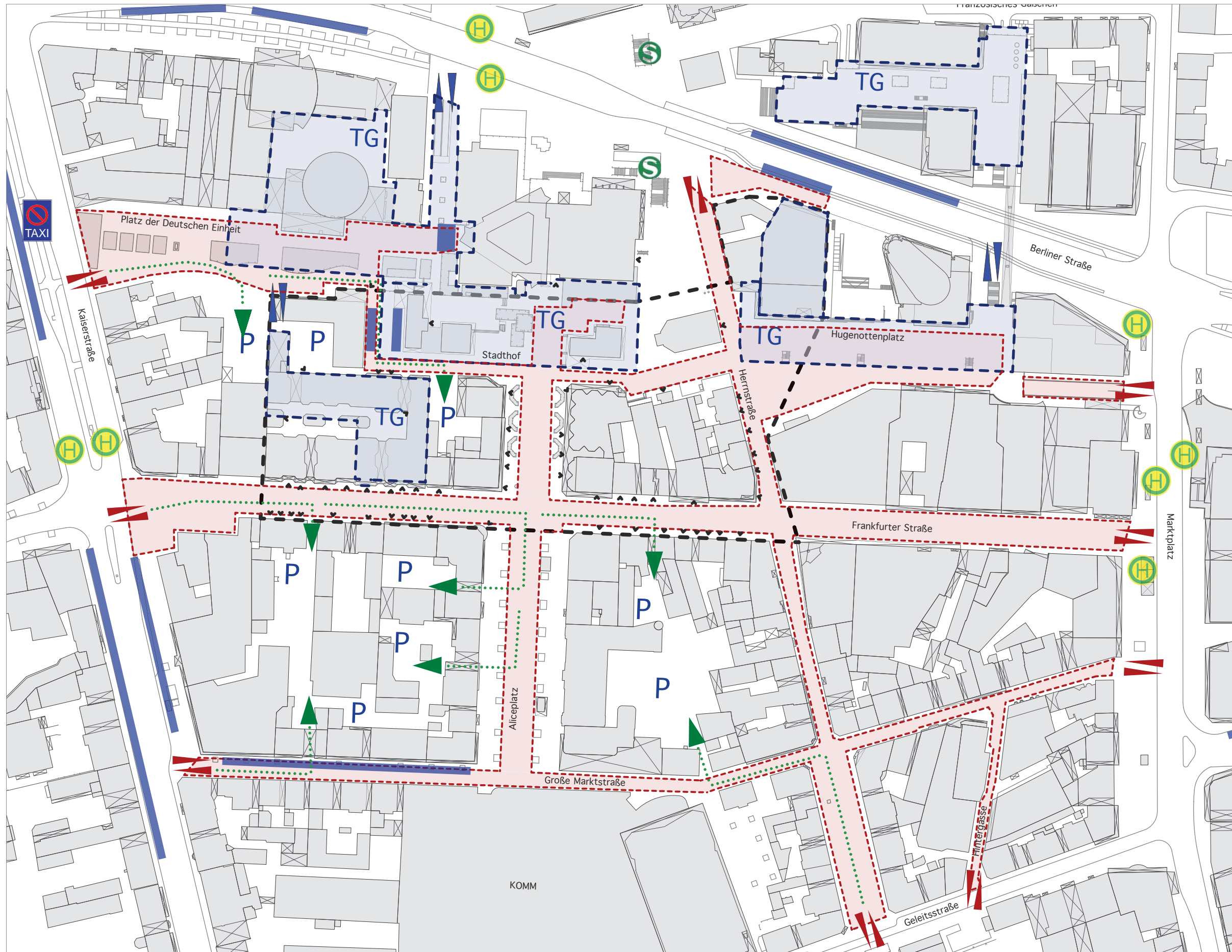
Oberflächen u. Begrünung  
Stand: 13.05.13

- Fußgängerzone
- Straßenraum
- Innenhof versiegelt
- Innenhof begrünt
- Baumbestand



# Offenbach Rahmenplan Stadthof

## Bestandsanalyse Verkehr



Erschließung,  
Anlieferung, Parken  
Stand: 13.05.13

- Ladezone
- Ein+ Ausfahrt Ladezone
- Tiefgarage
- Ein+ Ausfahrt Tiefgarage
- PKW
- Stellplätze auf privaten Grundstücken
- Tiefgarage
- Parkstreifen
- Gebäudeeingang

Graphischer Maßstab



Offenbach Rahmenplan Stadthof  
Städtebauliches Konzept












**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
 Städtebauliches Konzept

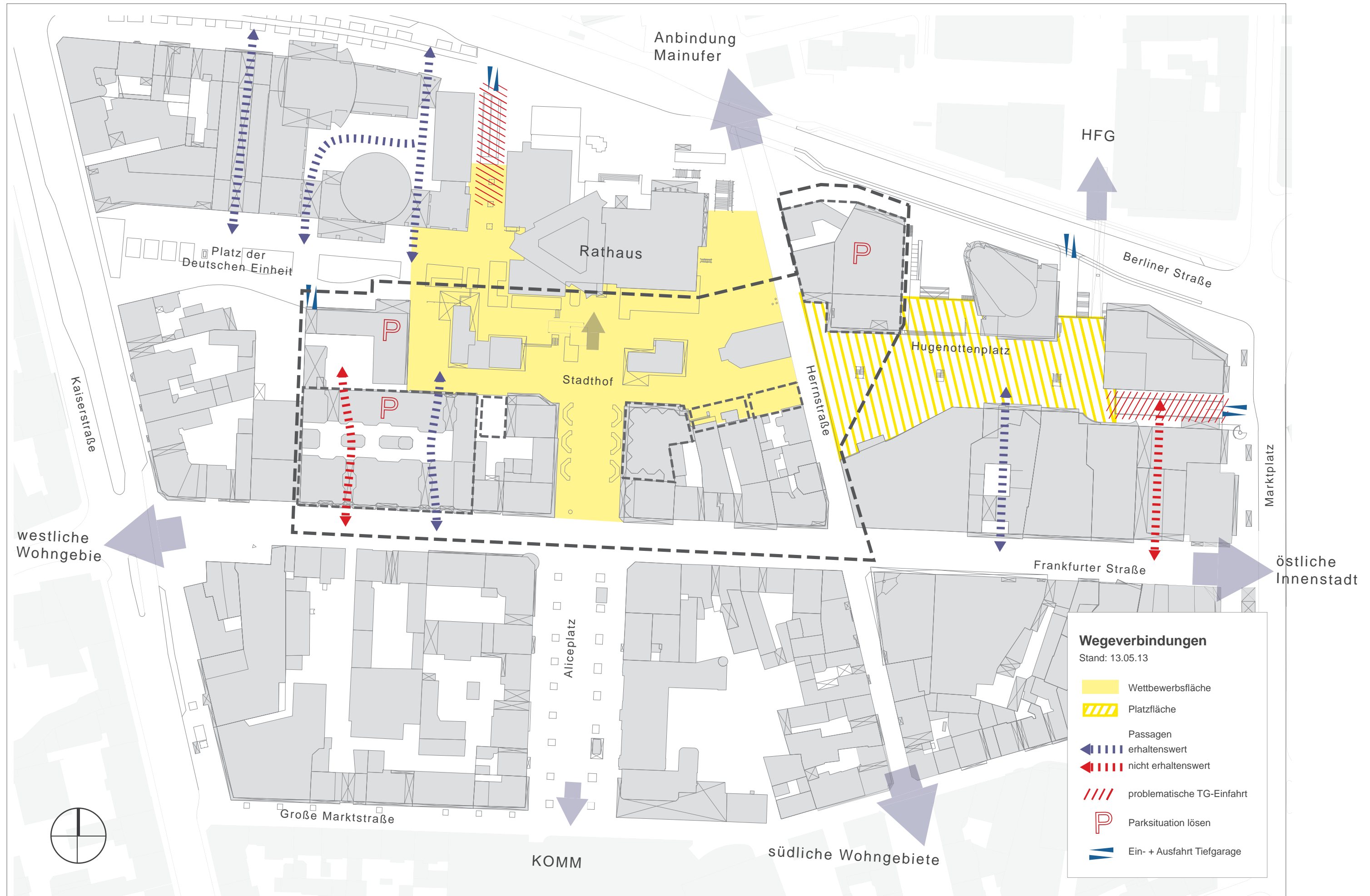


**Nutzung**  
 Stand: 13.05.13

-  Umnutzung empfehlenswert
-  Impulsprojekt
-  besondere Wohnform
-  Wohnen im OG
-  Nutzungsschwerpunkt Einzelhandel
-  Nutzungsschwerpunkt Dienstleistung
-  Nutzungsschwerpunkt Gastronomie

Graphischer Maßstab 

**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
 Städtebauliches Konzept



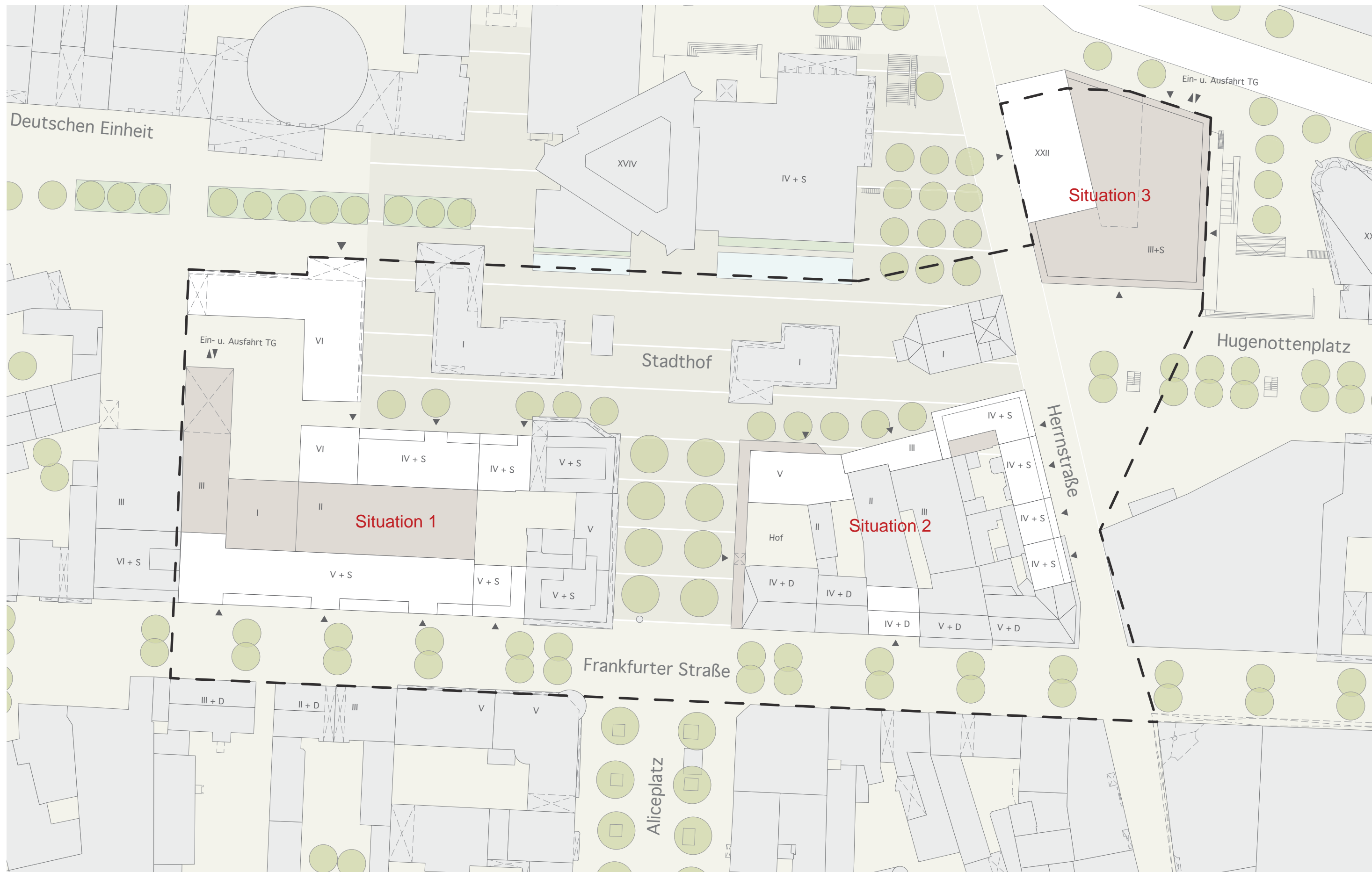
**Wegeverbindungen**  
 Stand: 13.05.13

- Wettbewerbsfläche
- Platzfläche
- Passagen
- erhaltenswert
- nicht erhaltenswert
- problematische TG-Einfahrt
- P Parksituation lösen
- Ein- + Ausfahrt Tiefgarage

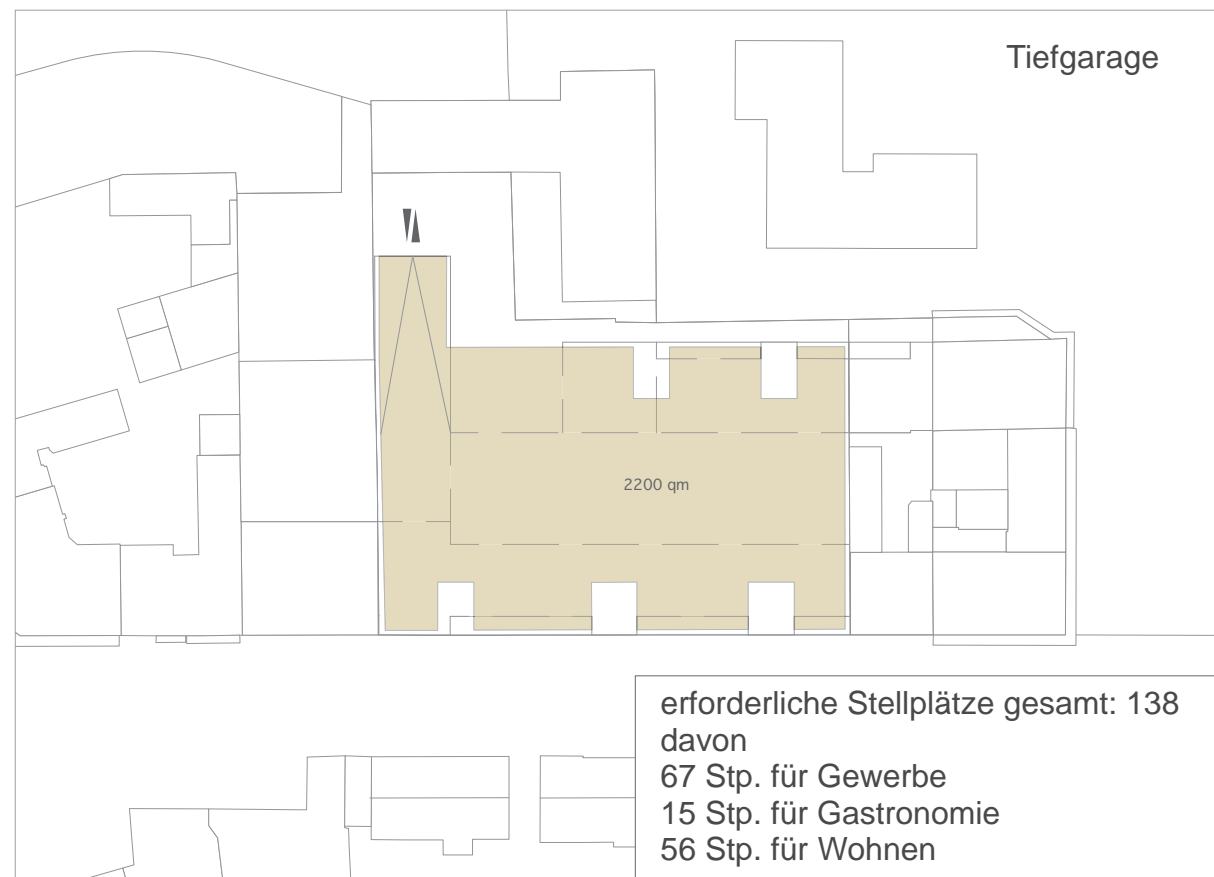


# Offenbach Rahmenplan Stadthof

Masterplan - mit präferierten Varianten



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
 Situation 1 - Variante 1 "Blockrandschließung"

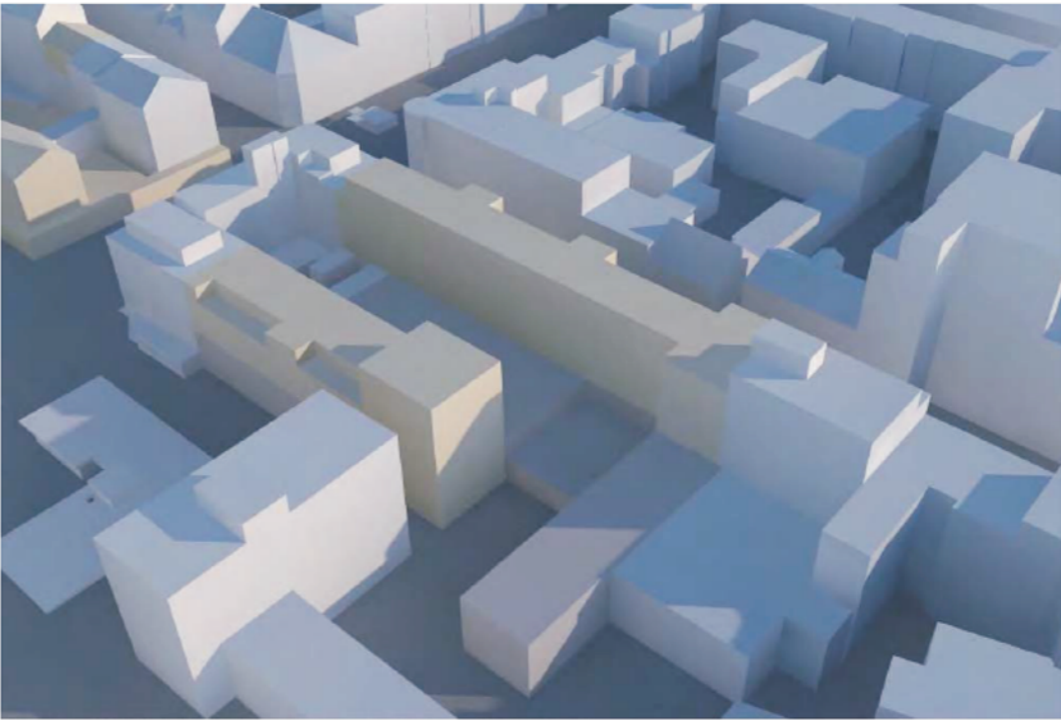


erforderliche Stellplätze gesamt: 138  
 davon  
 67 Stp. für Gewerbe  
 15 Stp. für Gastronomie  
 56 Stp. für Wohnen

erforderliche Fläche: 3.450 qm  
 vorhandene GF Garage: 2.200 qm



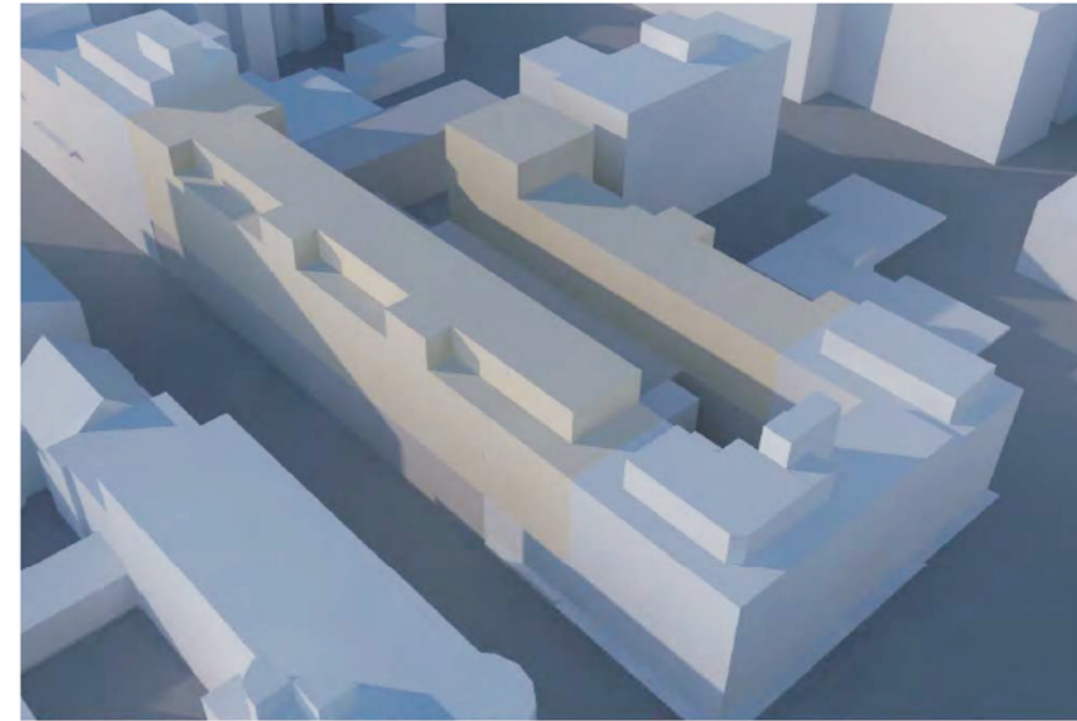
**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 1 - Variante 1 "Blockrandschließung"



Bebauungsvorschlag  
Vogelschau, Blick von Nordwesten



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 1 - Variante 1 "Blockrandschließung"



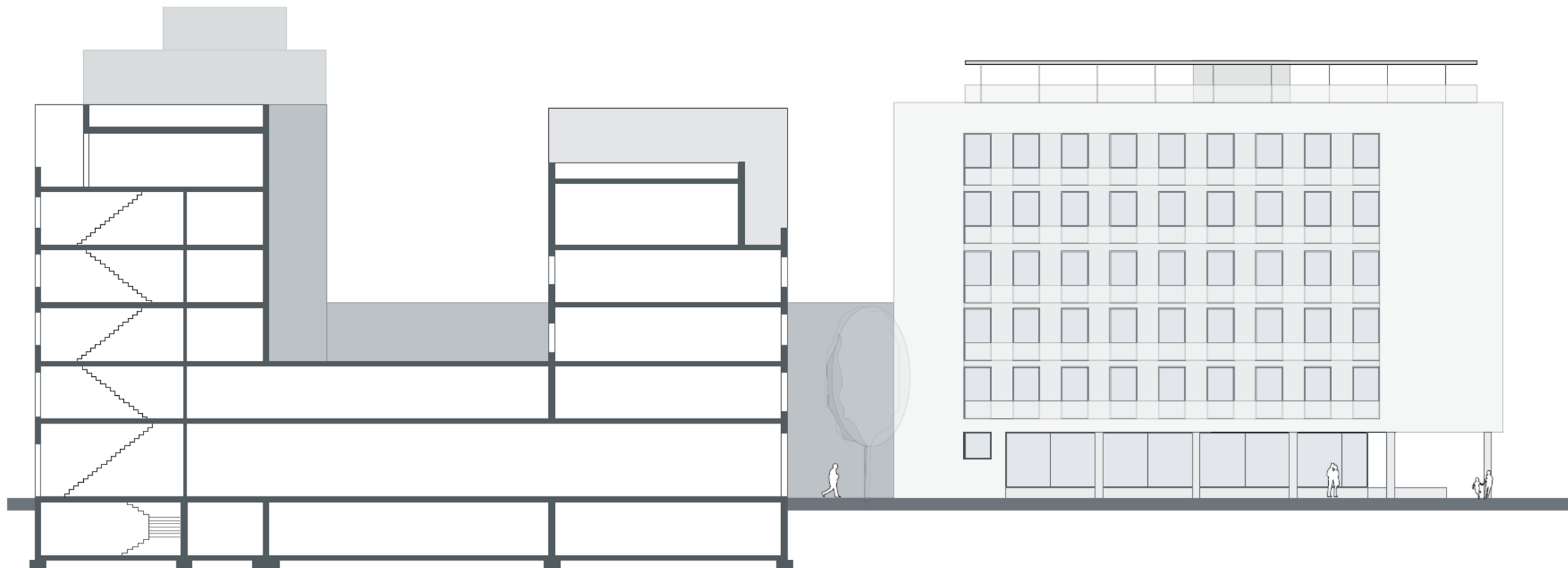
Bebauungsvorschlag  
Vogelschau, Blick von Südosten



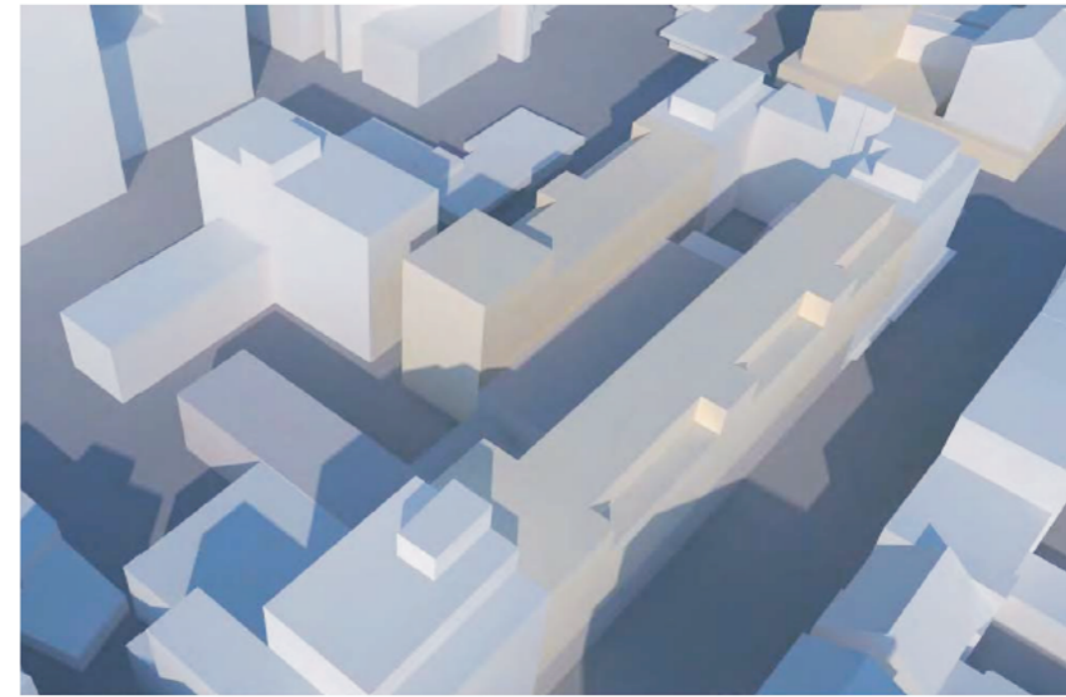
**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 1 - Variante 1 "Blockrandschließung"



südlicher Blockrand und ehem. IHK  
Blick aus der Fußgängerperspektive



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 1 - Variante 1 "Blockrandschließung"

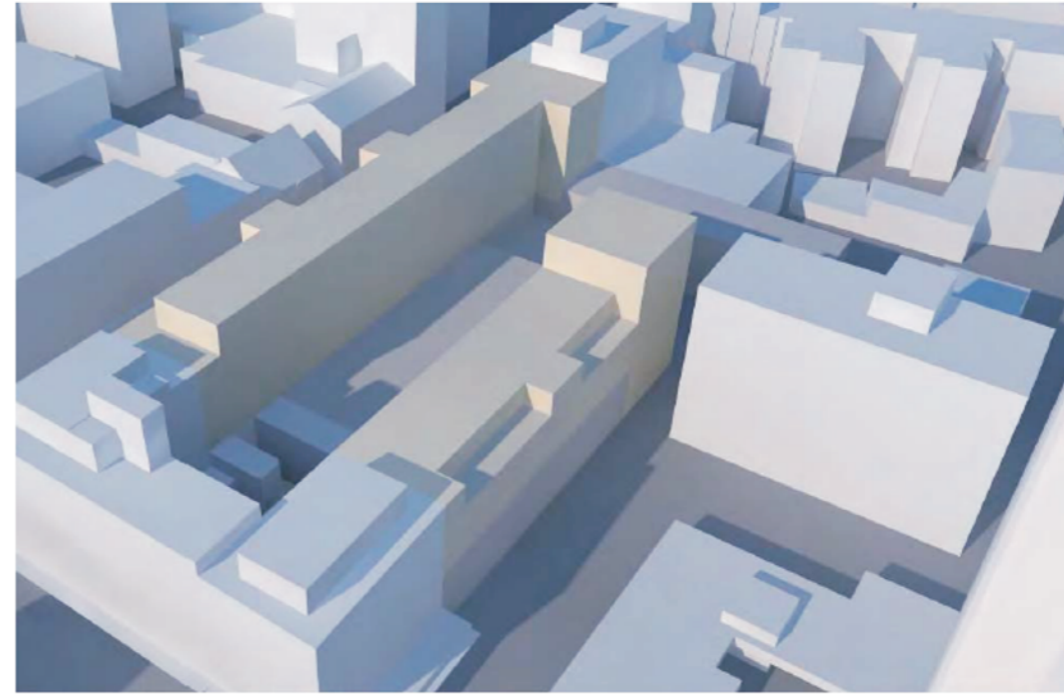


Bebauungsvorschlag  
Vogelschau, Blick von Südwesten





**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 1 - Variante 1 "Blockrandschließung"

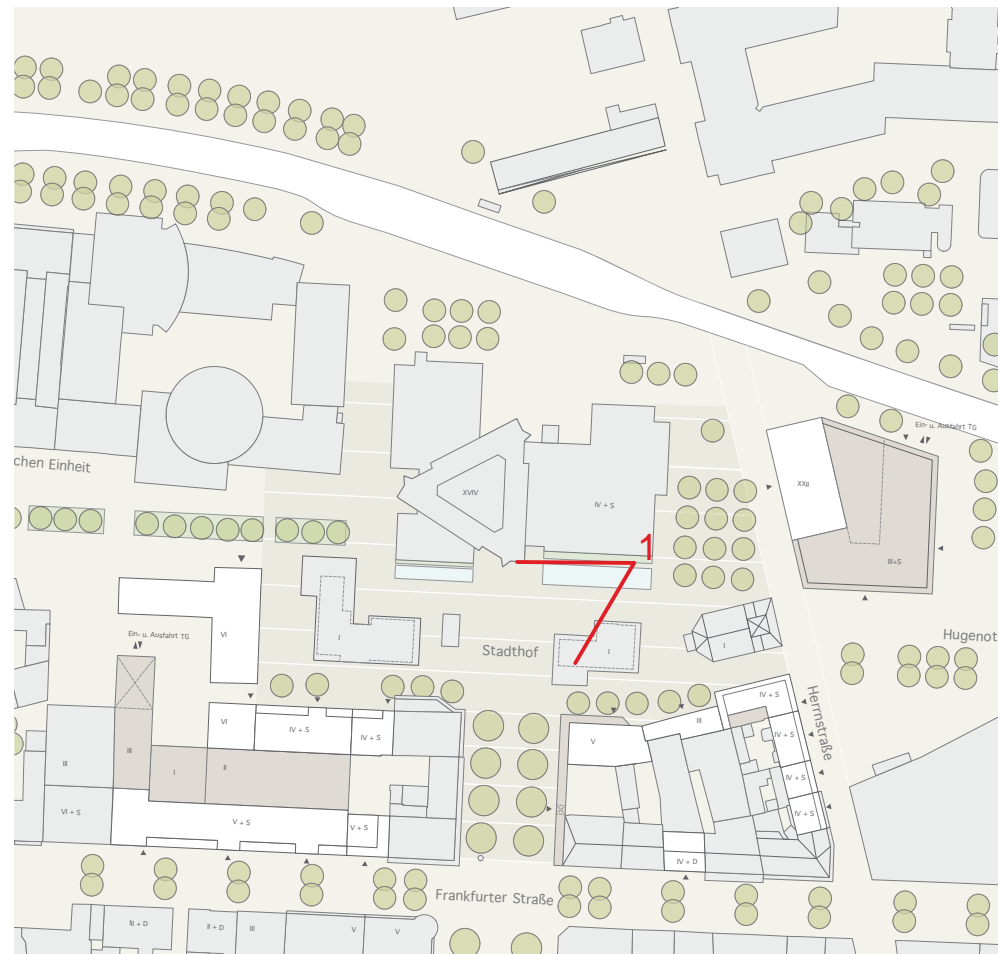


Bebauungsvorschlag  
Vogelschau, Blick von Nordosten



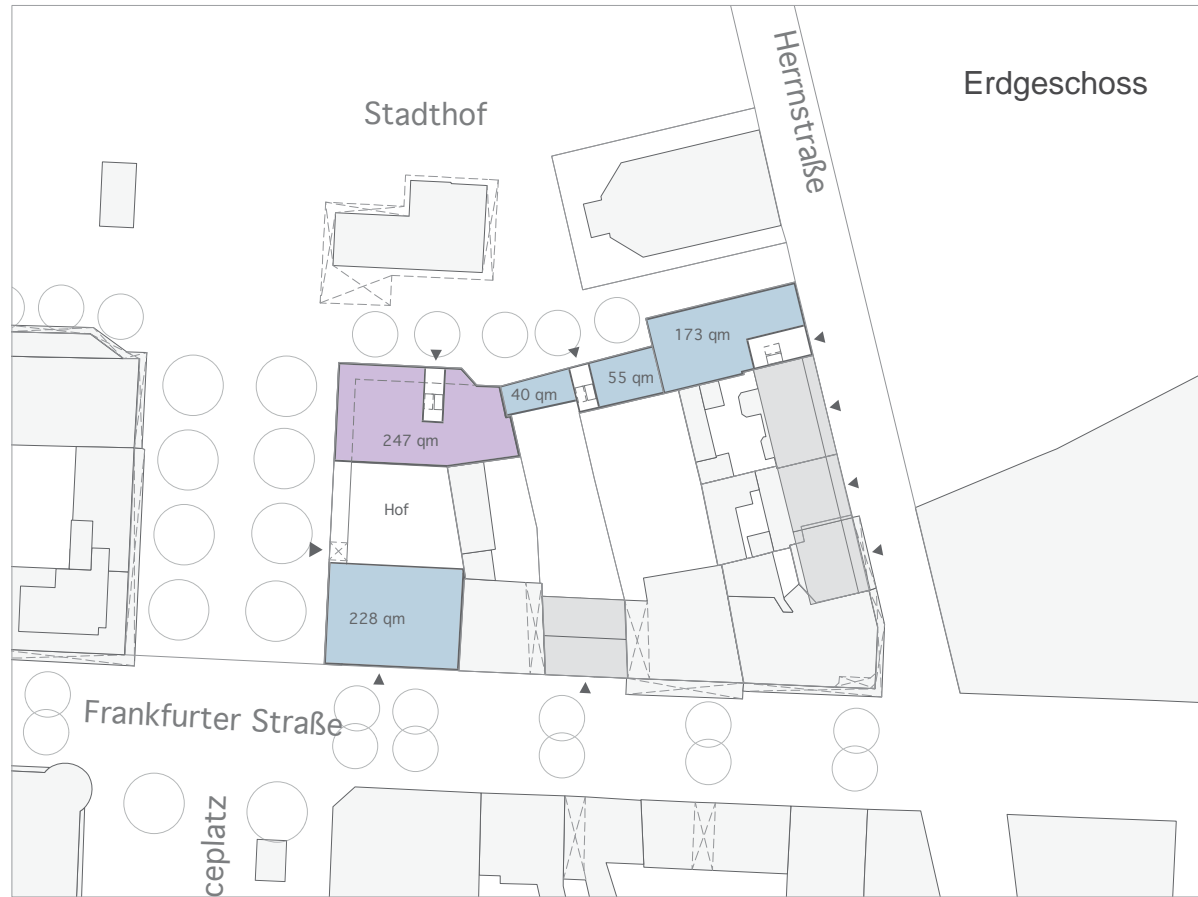
# Offenbach Rahmenplan Stadthof

Visualisierung Situation 1



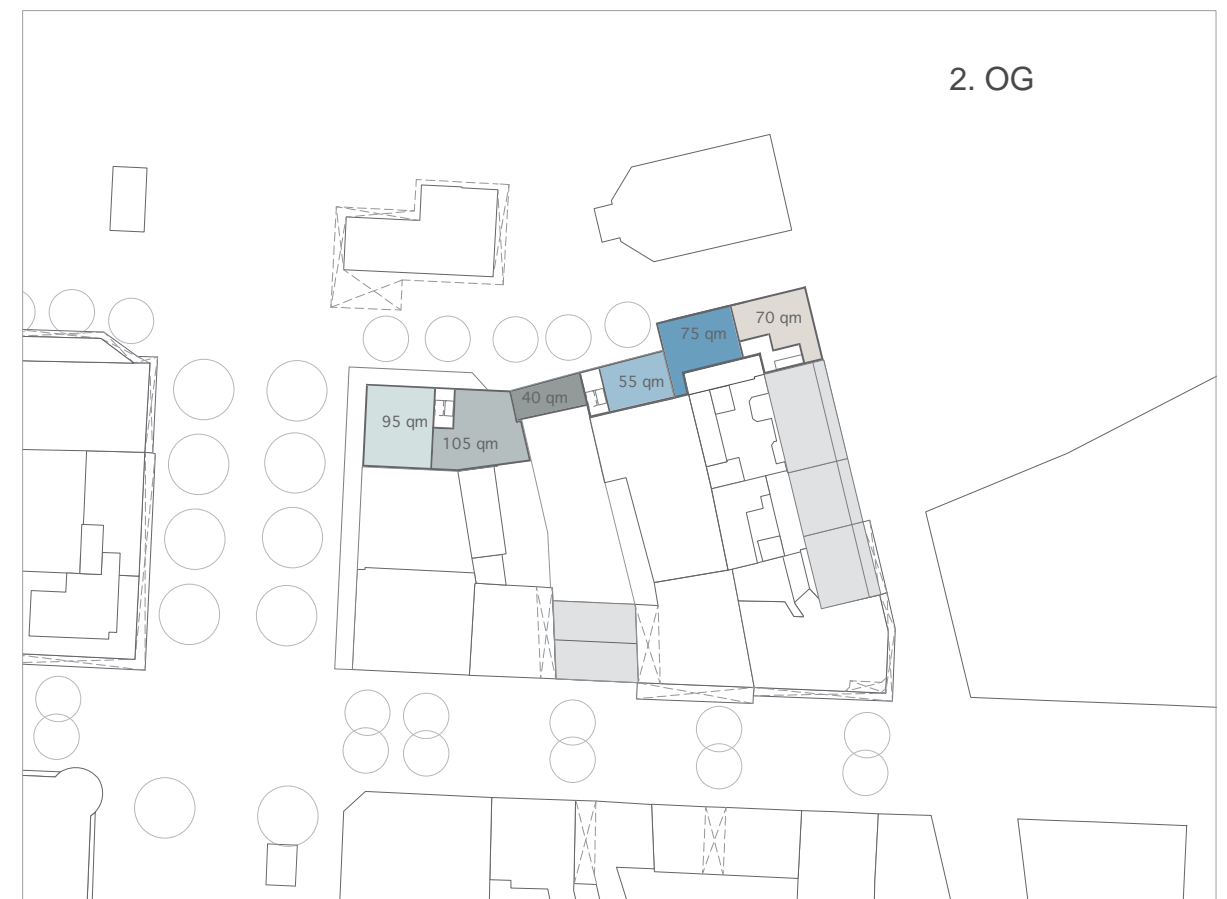
**Blick nach Südwesten**  
**Vorschlag für Neuordnung der Blockrandbebauung (ehem. City-Passage) zum Stadthof**  
**sowie Sanierung und Umgestaltung des ehem. IHK-Gebäudes**

**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
 Situation 2 - Variante 1 "zwei Hochpunkte"

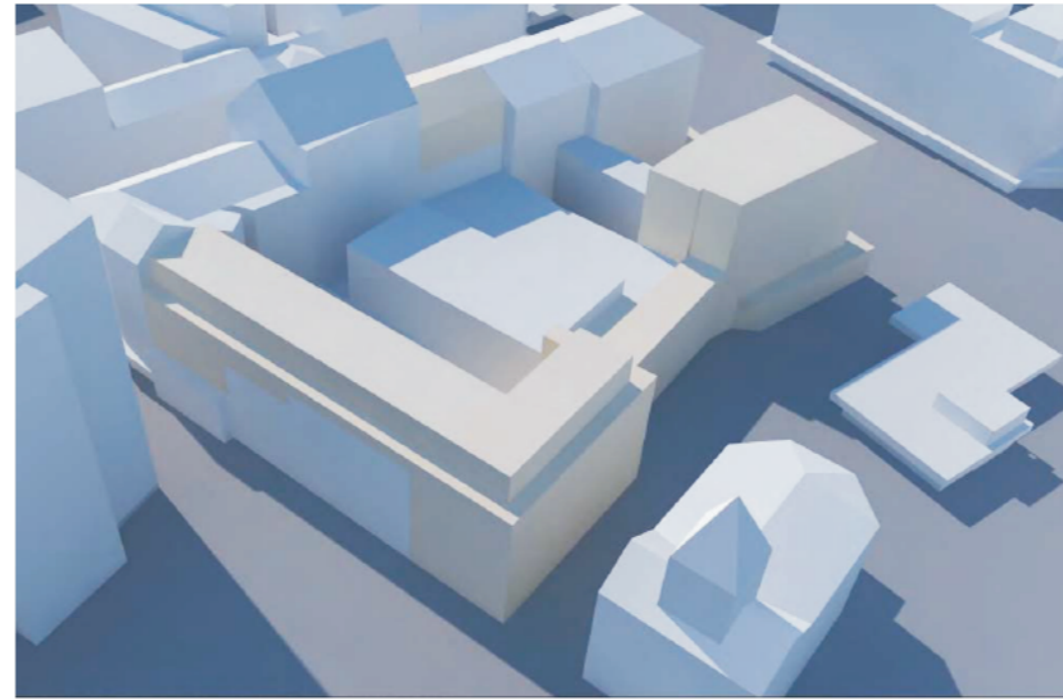


erforderliche Stellplätze gesamt: 35  
 davon  
 7 Stp. für Gewerbe  
 9 Stp. für Gastronomie  
 19 Stp. für Wohnen

erforderliche Fläche: 875 qm  
 keine Tiefgarage vorgesehen



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 2 - Variante 1 "zwei Hochpunkte"



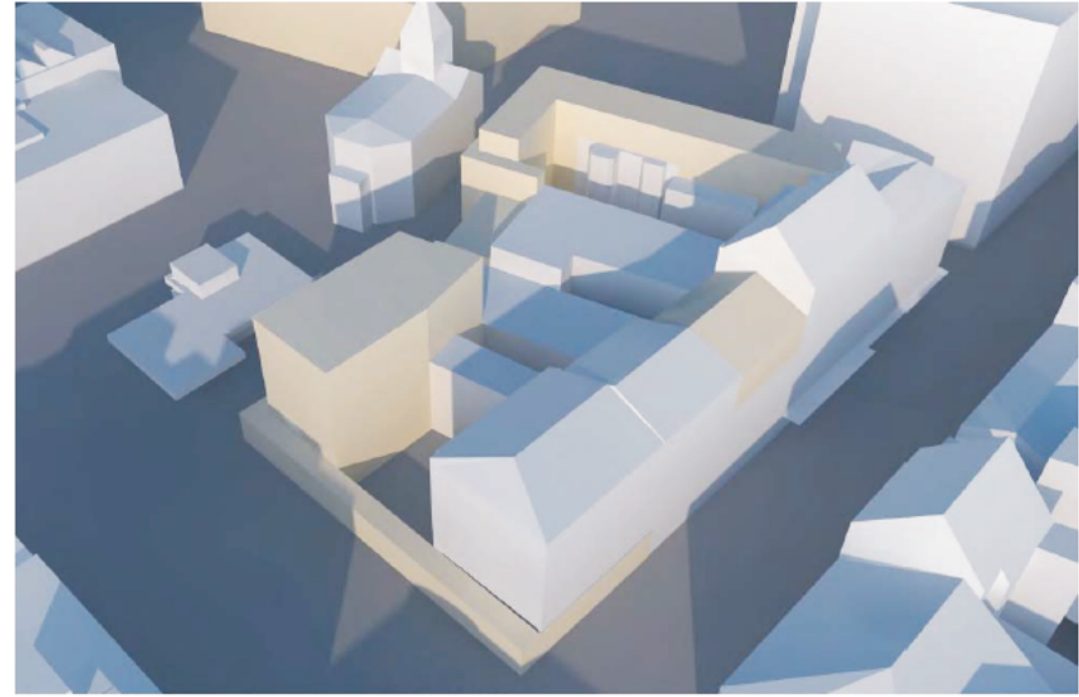
Bebauungsvorschlag Blockrandergänzung  
Vogelschau, Blick von Nordosten



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 2 - Variante 1 "zwei Hochpunkte"



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 2 - Variante 1 "zwei Hochpunkte"



Bebauungsvorschlag Blockrandergänzung  
Vogelschau, Blick von Südwesten

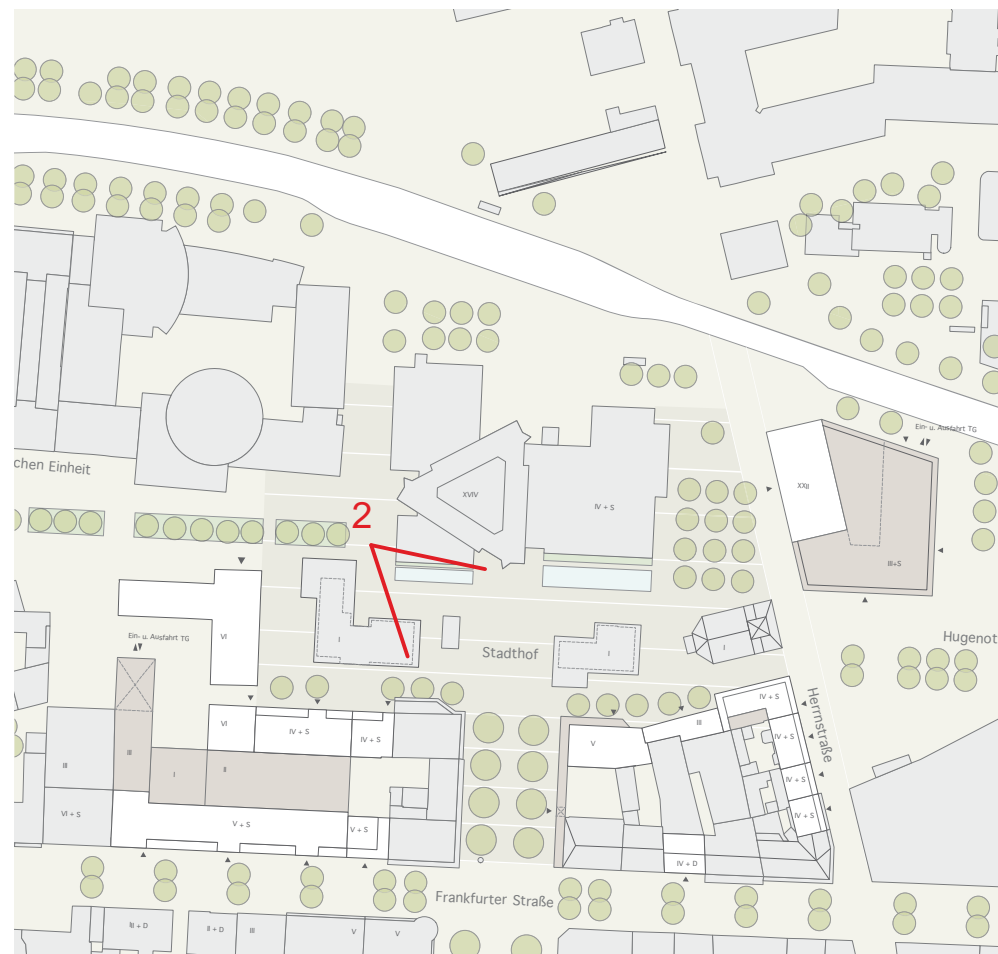


**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 2 - Variante 1 "zwei Hochpunkte"



# Offenbach Rahmenplan Stadthof

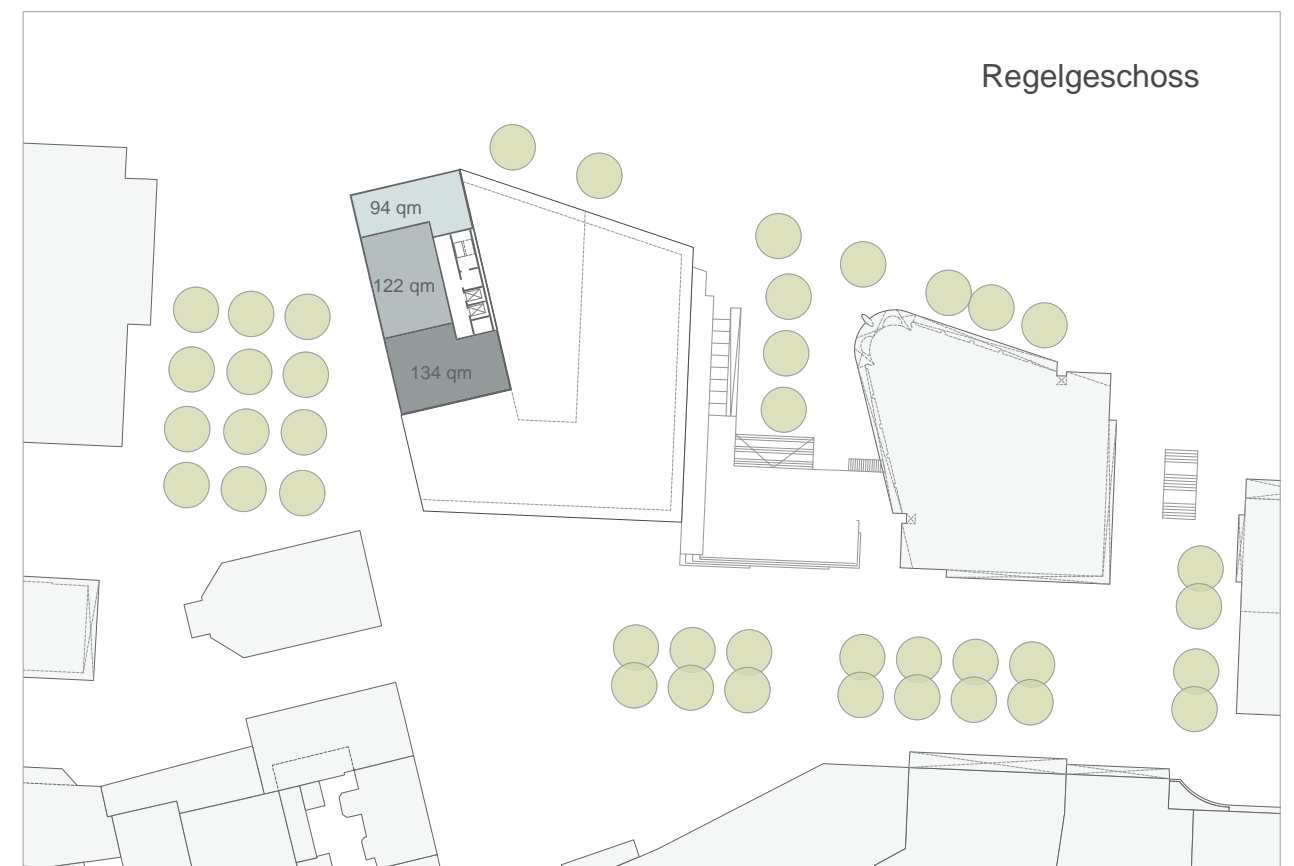
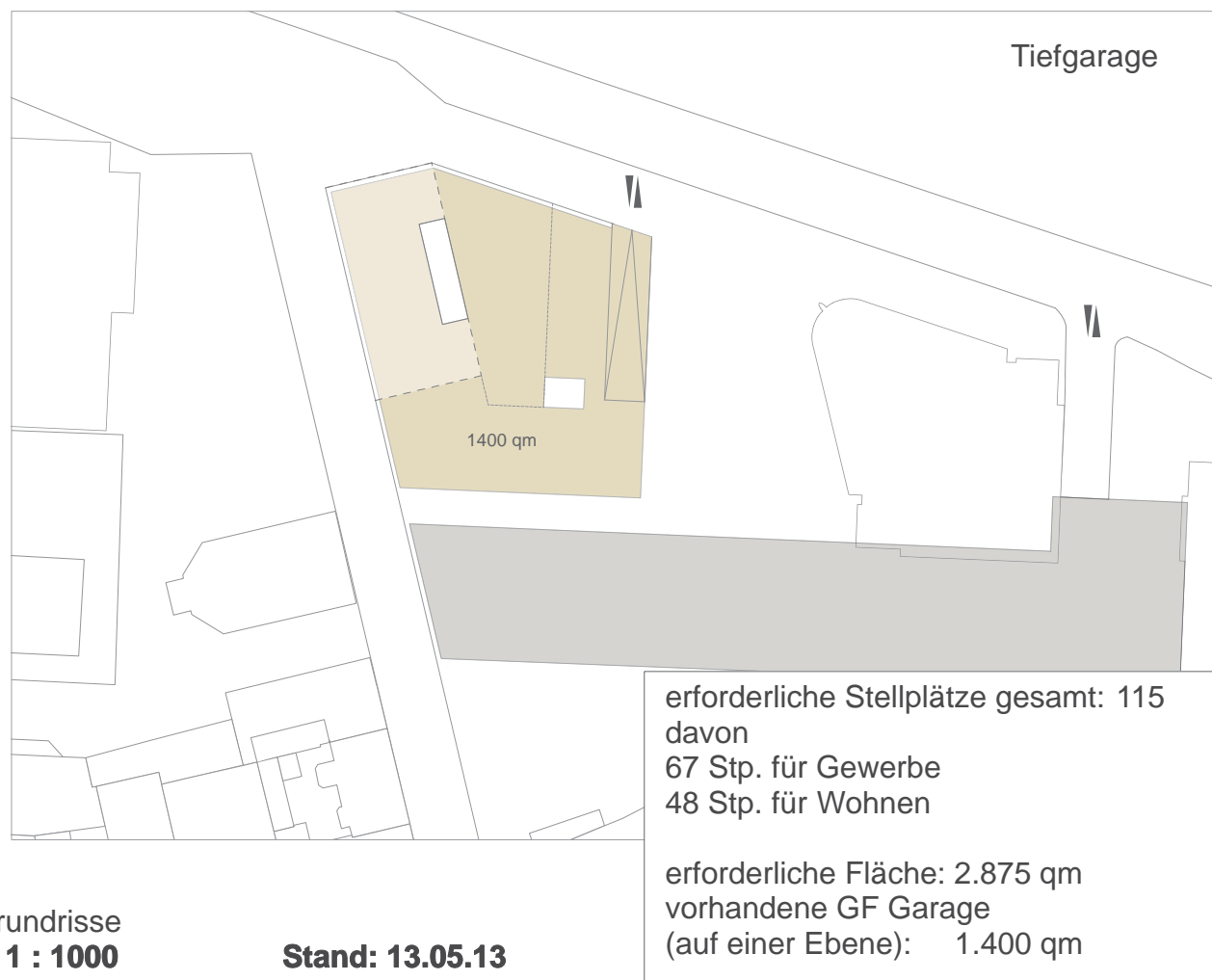
## Visualisierung Situation 2



**Blick nach Südosten**  
**Vorschlag für Neuordnung der Blockrandbebauung zum Stadthof**



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
 Situation 3 - Variante 1 "Hochhaus"



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 3 - Variante 1



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**

Situation 3 - Variante 1



**Herrnstraße**

Ansicht: A-A - Berliner Straße

**M 1 : 500**

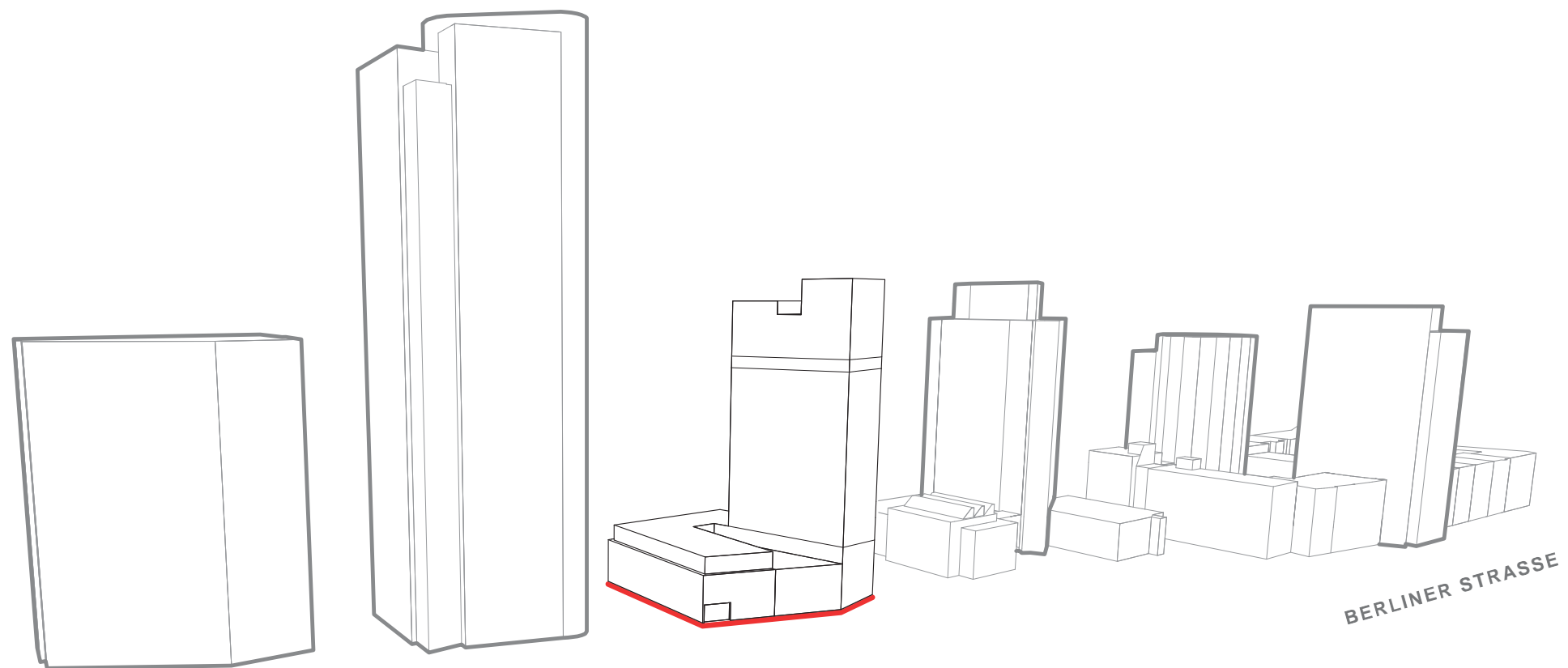
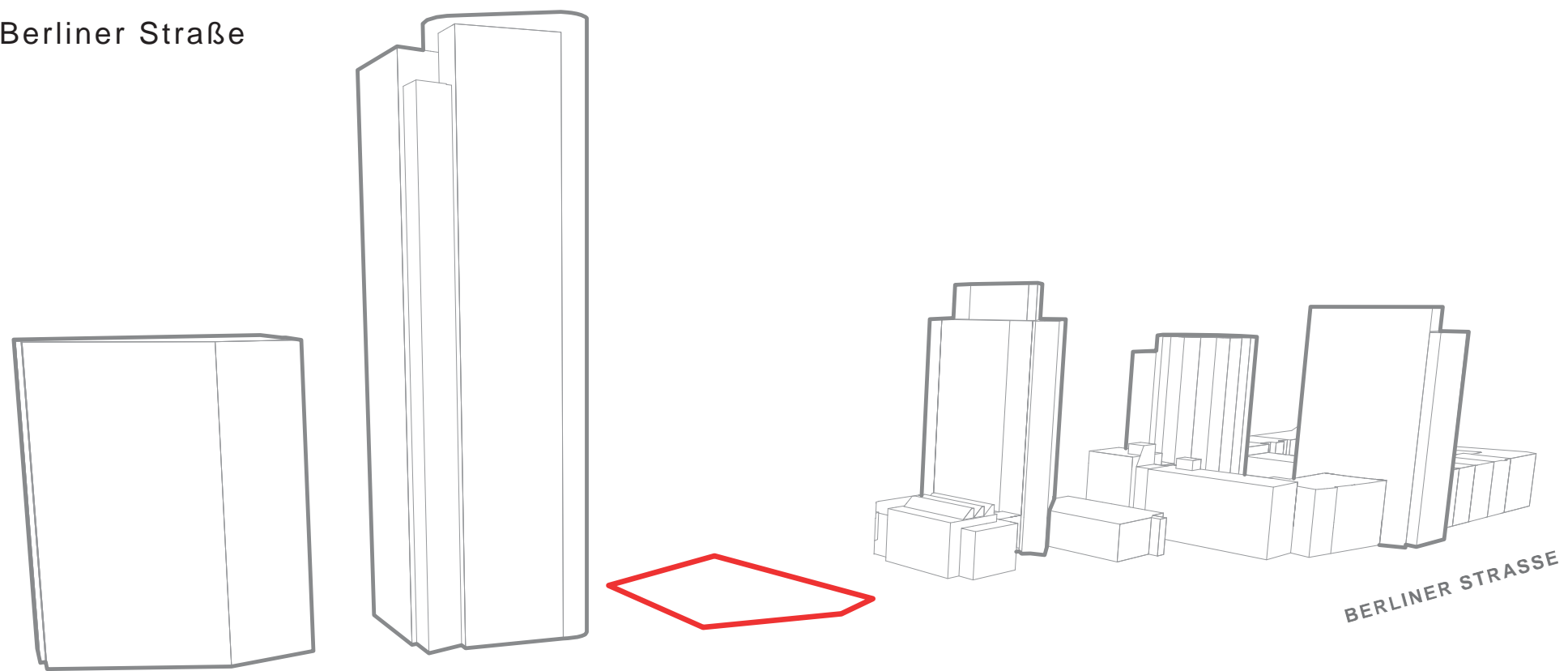
**Stand: 10.05.13**

bb22 architekten + stadtplaner gbr  
Frankfurt am Main

**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 3 - Variante 1



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 3 Variante 1  
Hochpunkte entlang der Berliner Straße



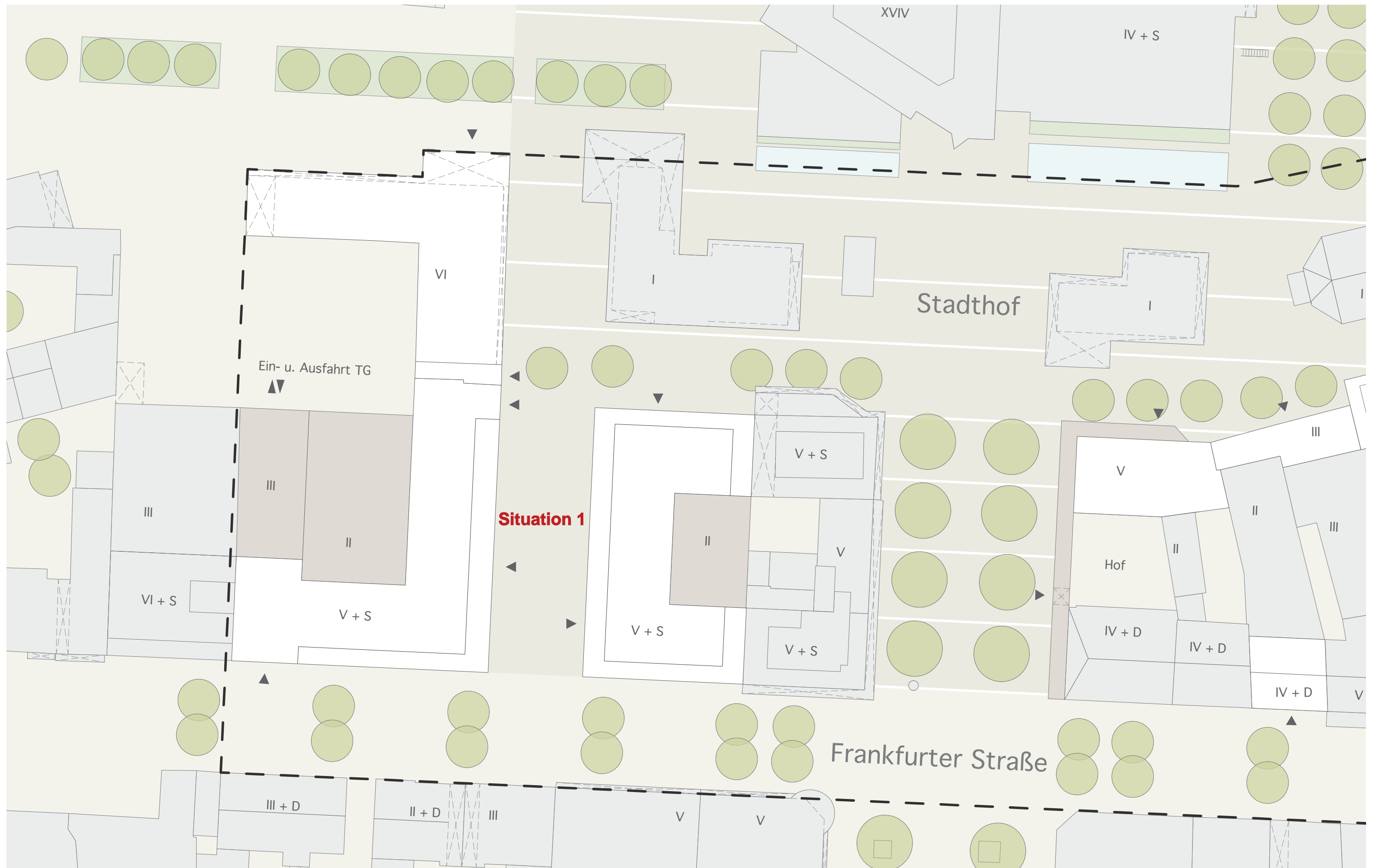
# Offenbach Rahmenplan Stadthof

Visualisierung Situation 3

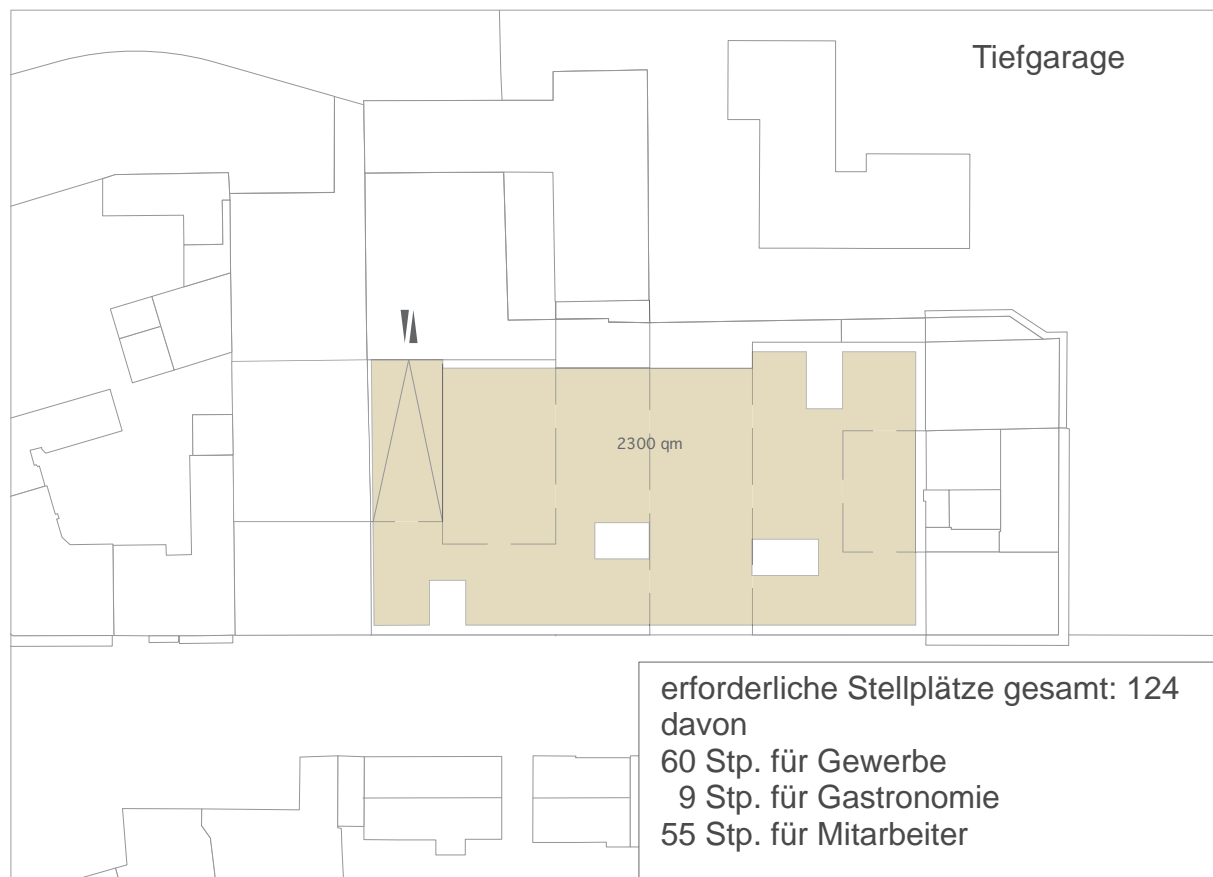
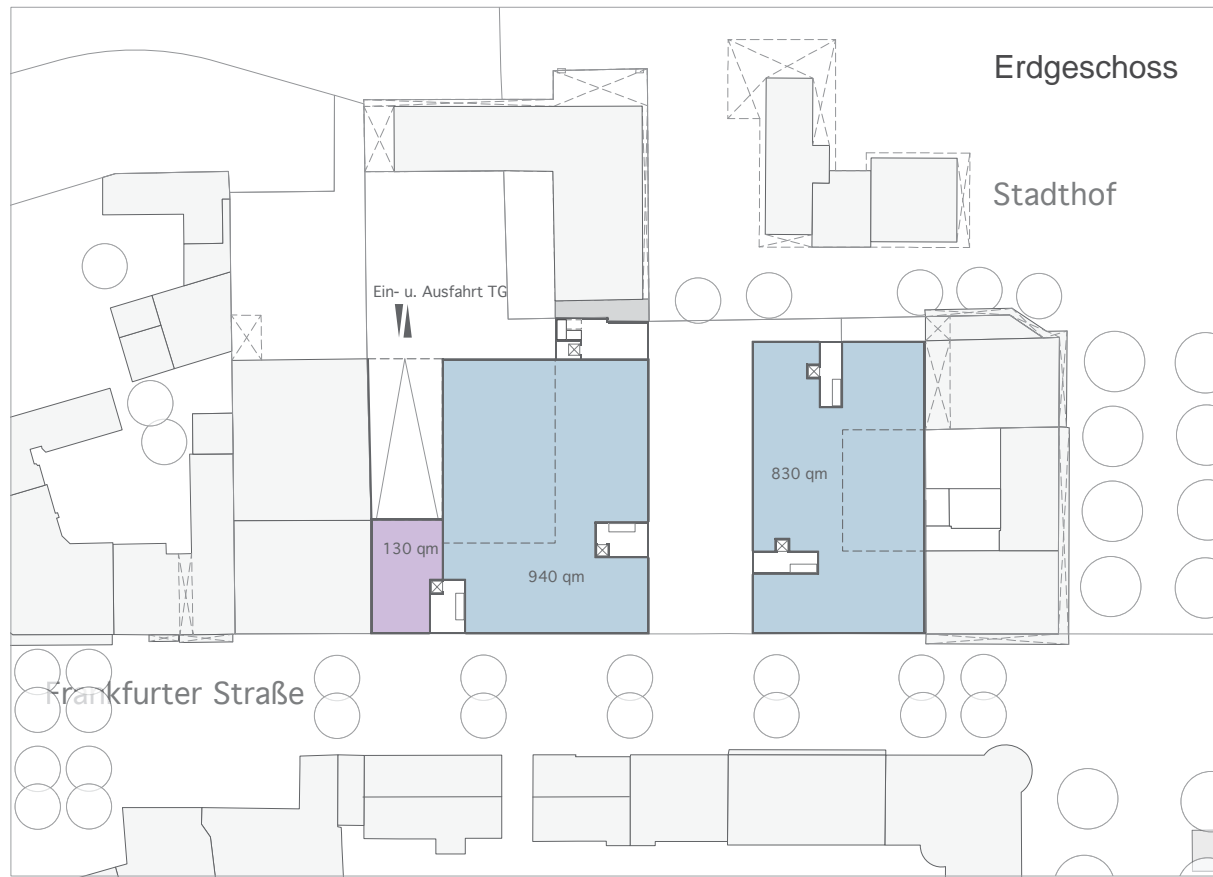


**Blick nach Südosten**  
**Vorschlag für Neubau eines Wohn- und Geschäftshochhauses**  
**an der Kreuzung Herrnstraße und Berliner Straße**

**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 1 - Variante "geteilter Block"



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
 Situation 1 - Variante 2 "geteilter Block"



erforderliche Stellplätze gesamt: 124  
 davon  
 60 Stp. für Gewerbe  
 9 Stp. für Gastronomie  
 55 Stp. für Mitarbeiter

erforderliche Fläche: 3.100 qm  
 vorhandene GF Garage: 2.300 qm





**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 1 - Variante 2 "geteilter Block"



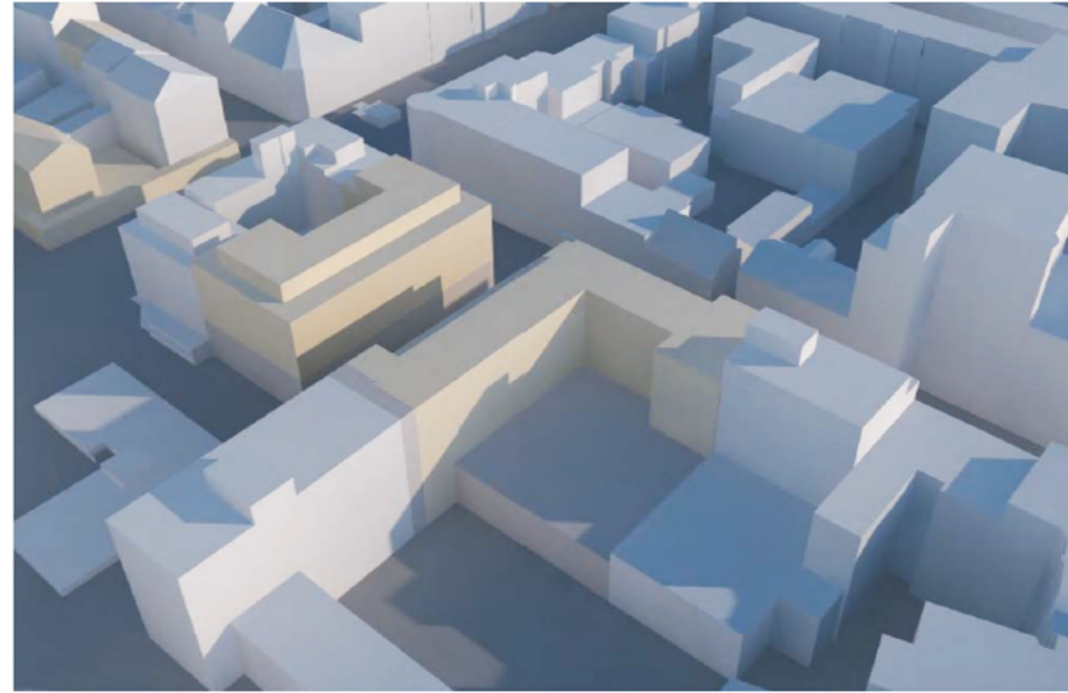
südlicher Blockrand und ehem. IHK  
Blick aus der Fußgängerperspektive



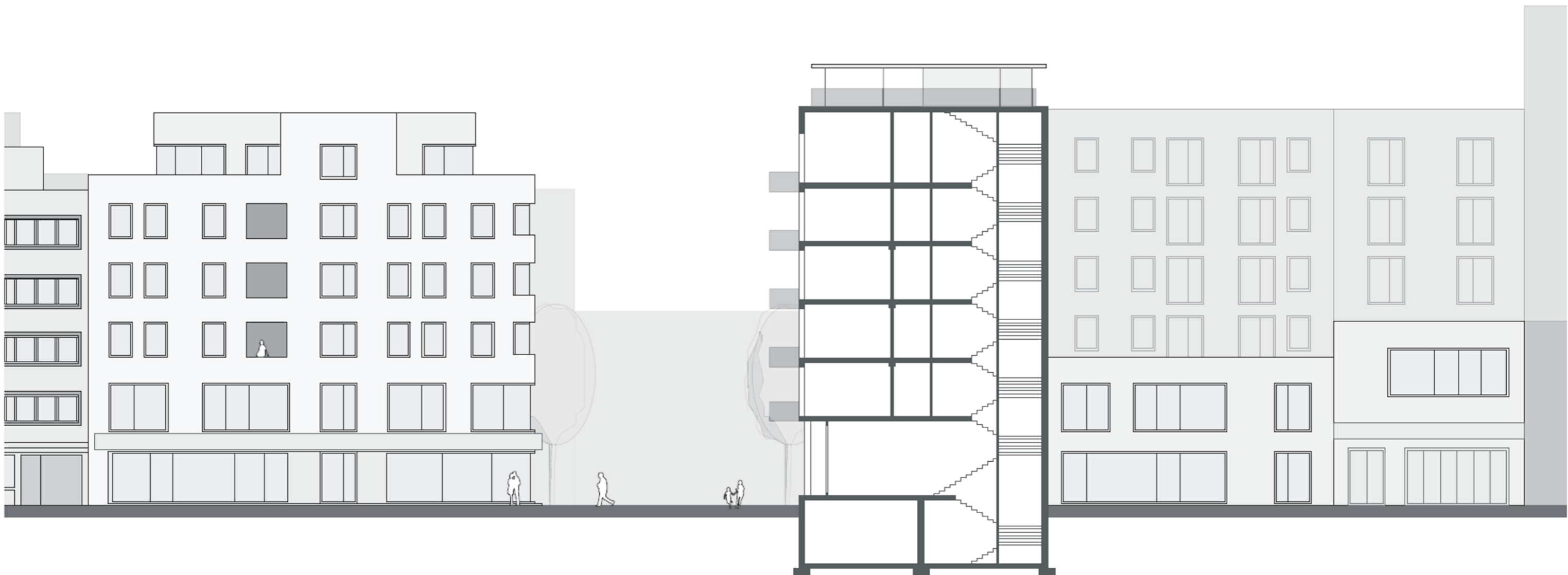
Frankfurter Straße

Grundstücksgrenze

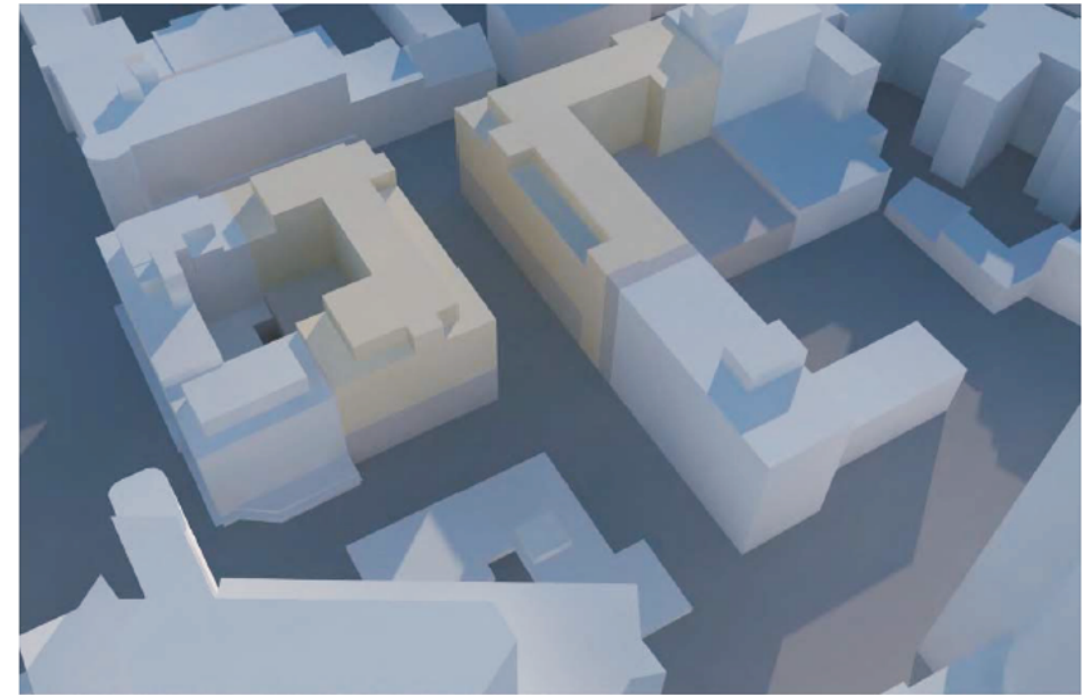
**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 1 - Variante 2 "geteilter Block"



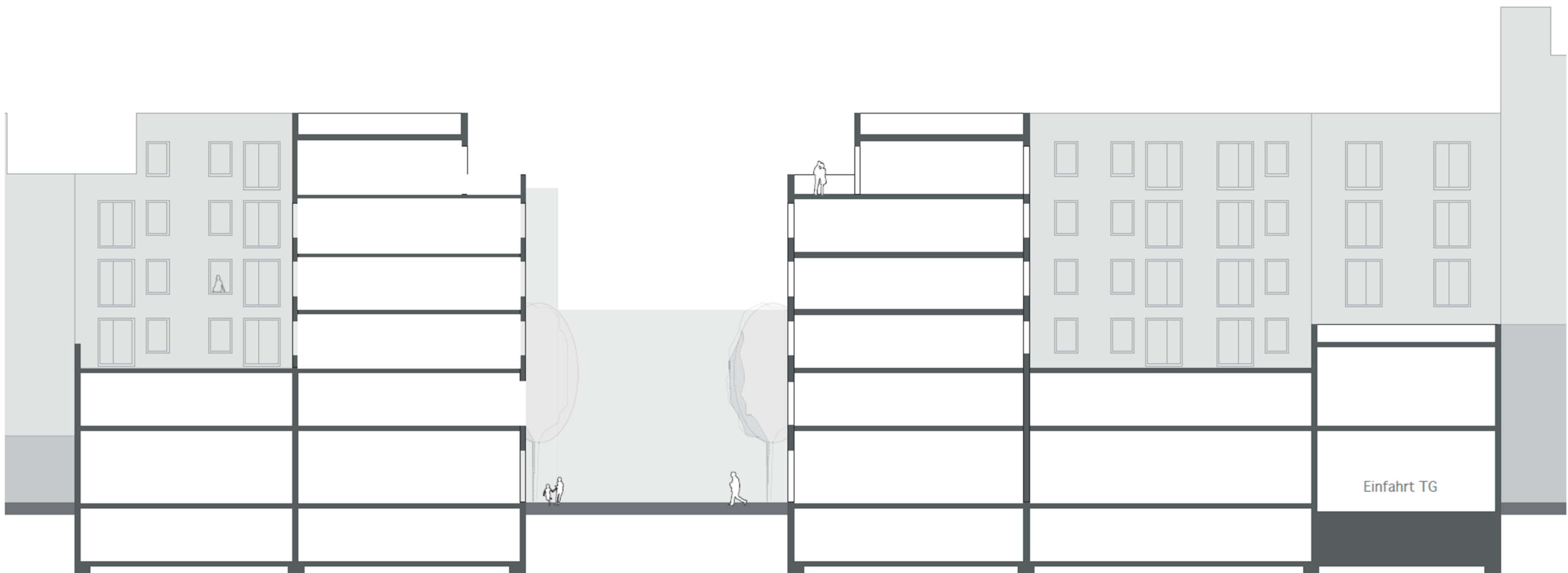
Bebauungsvorschlag  
Vogelschau, Blick von Nordwesten



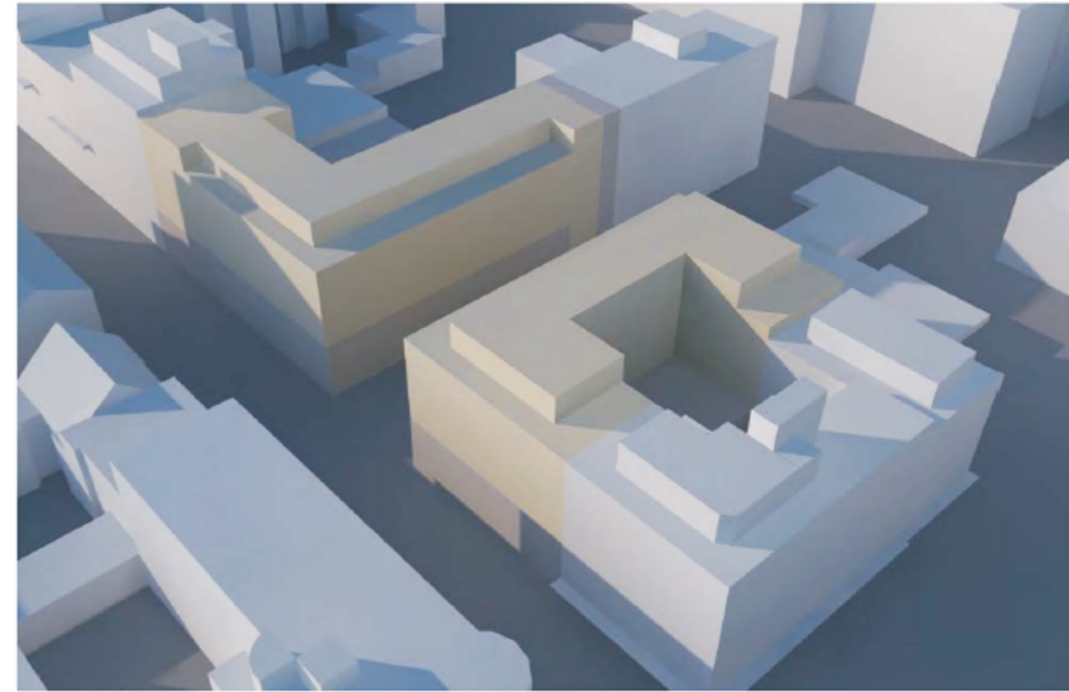
**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 1 - Variante 2 "geteilter Block"



Bebauungsvorschlag  
Vogelschau, Blick von Norden



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 1 - Variante 2 "geteilter Block"

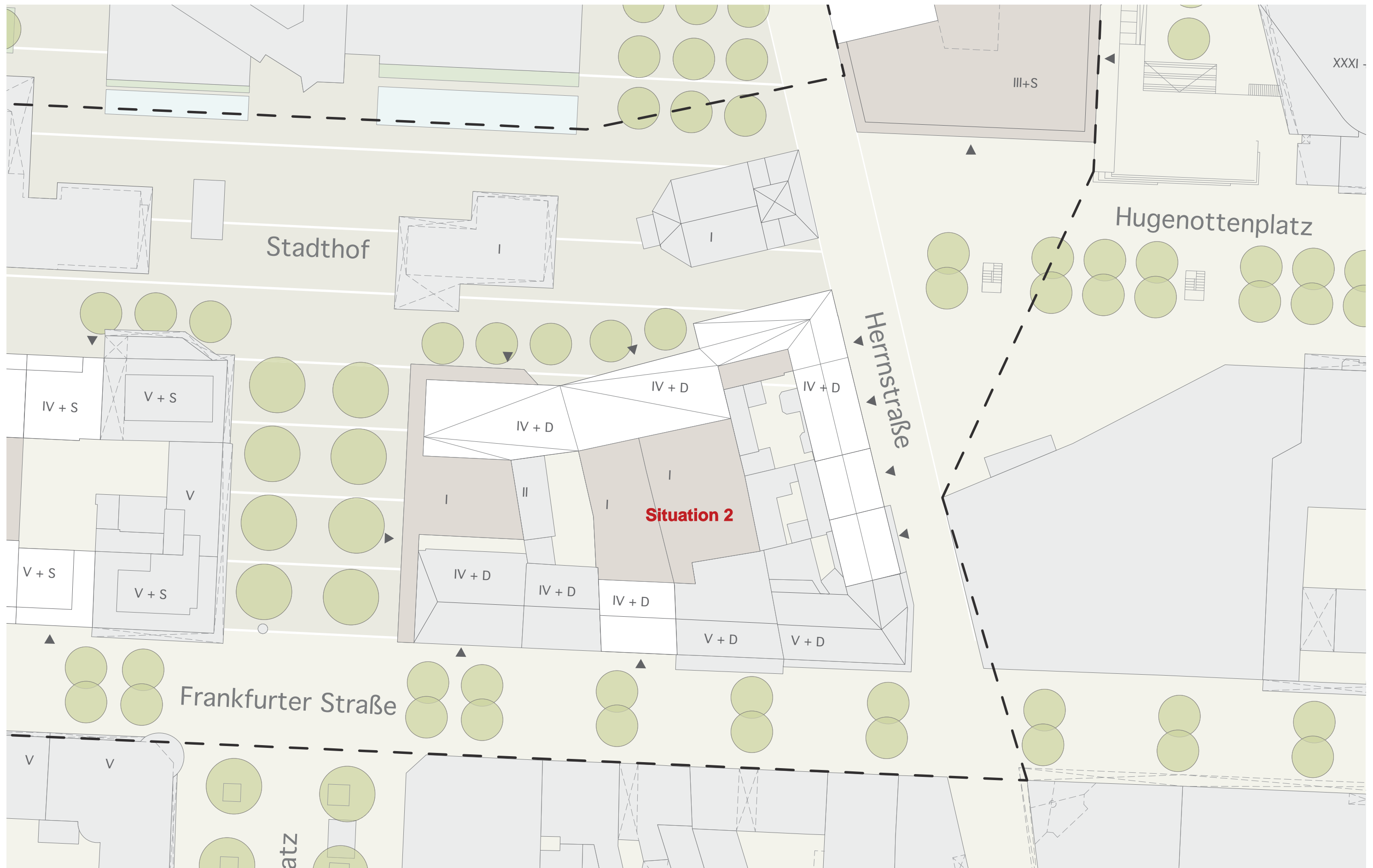


Bebauungsvorschlag  
Vogelschau, Blick von Südosten



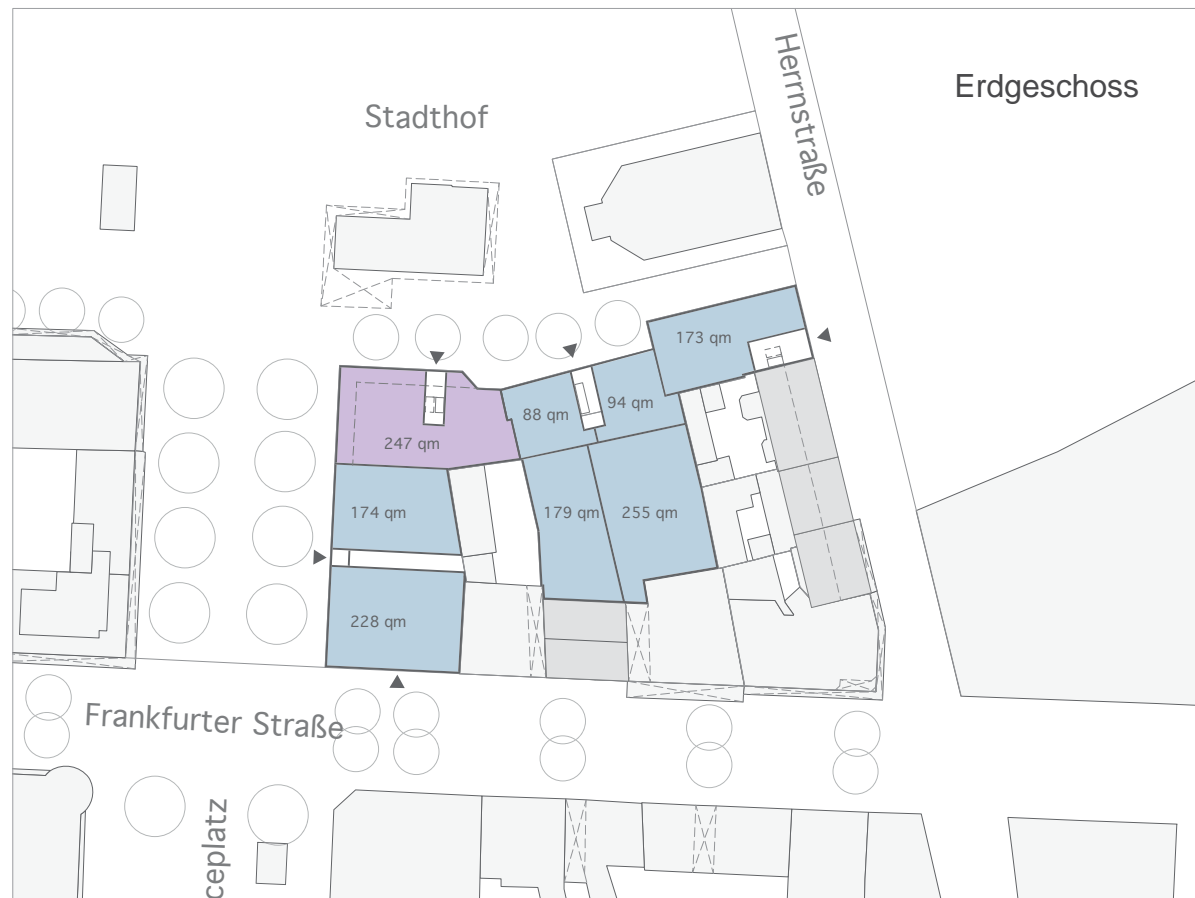
# Offenbach Rahmenplan Stadthof

## Situation 2 - Variante "ein Dach"



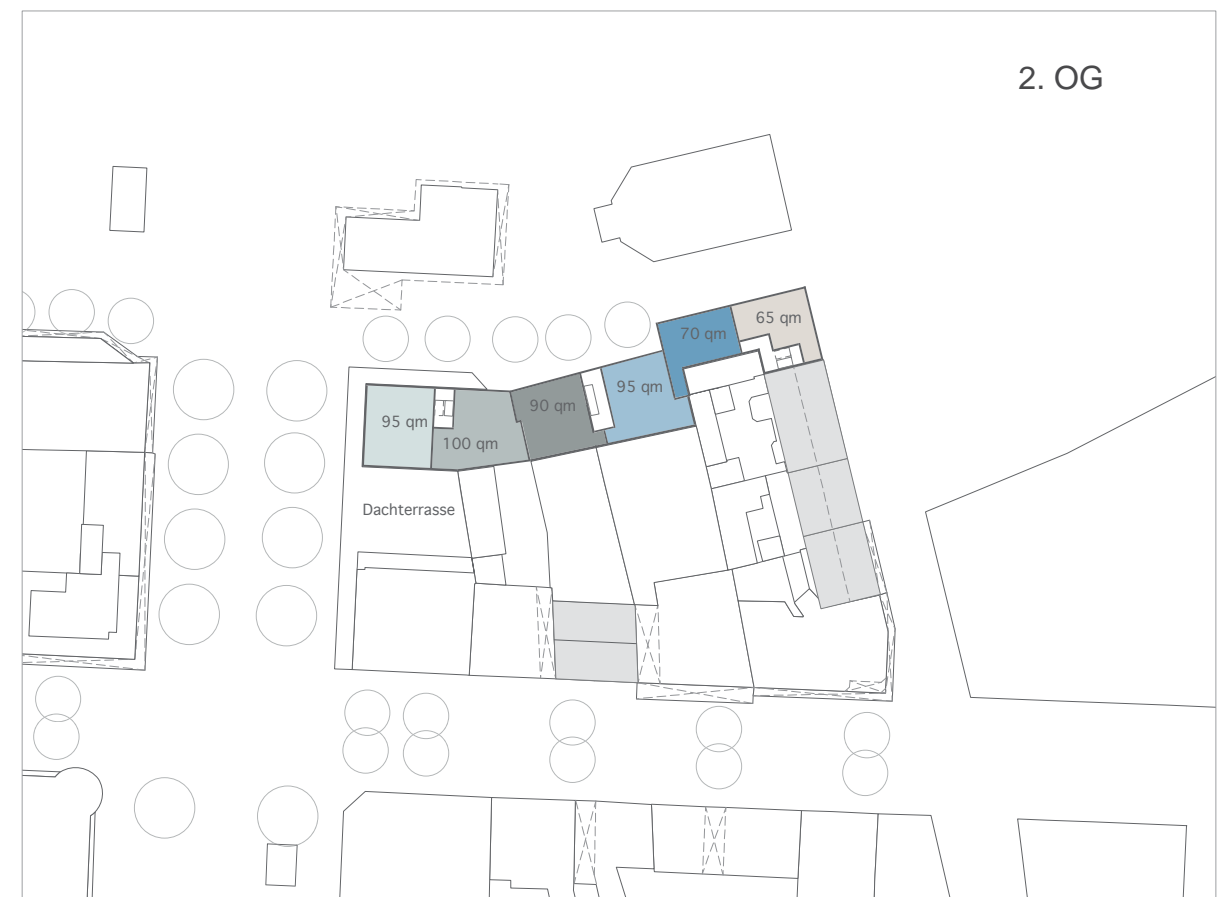
# Offenbach Rahmenplan Stadthof

## Situation 2 - Variante 2 "ein Dach"

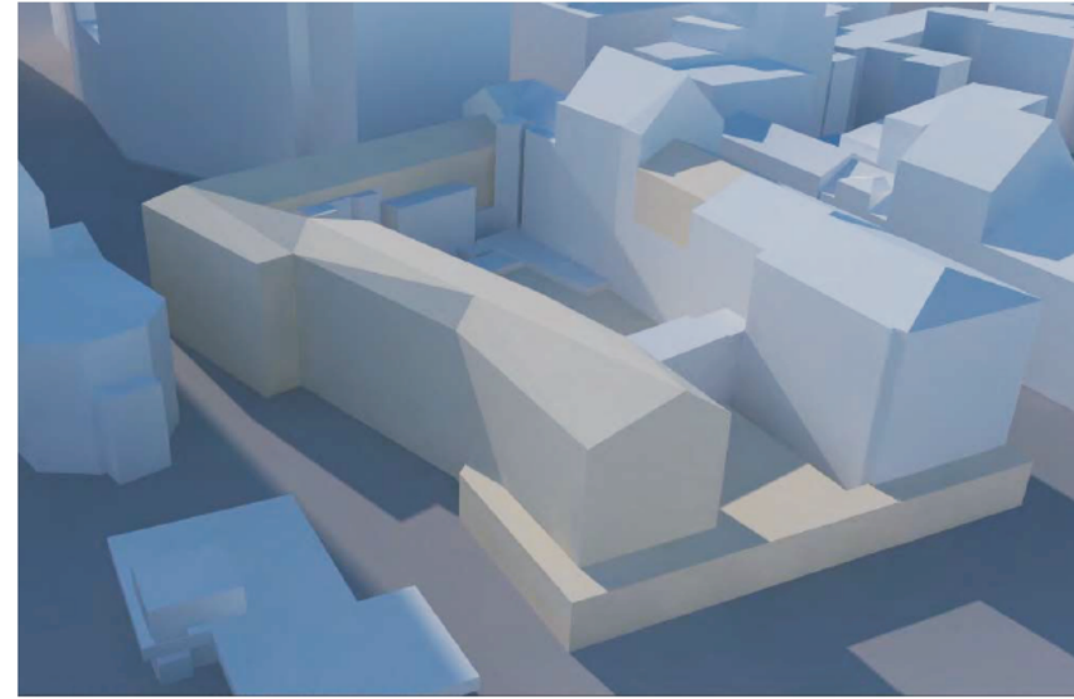


erforderliche Stellplätze gesamt: 47  
davon  
20 Stp. für Gewerbe  
9 Stp. für Gastronomie  
18 Stp. für Wohnen

erforderliche Fläche: 1.175 qm  
keine Tiefgarage vorgesehen



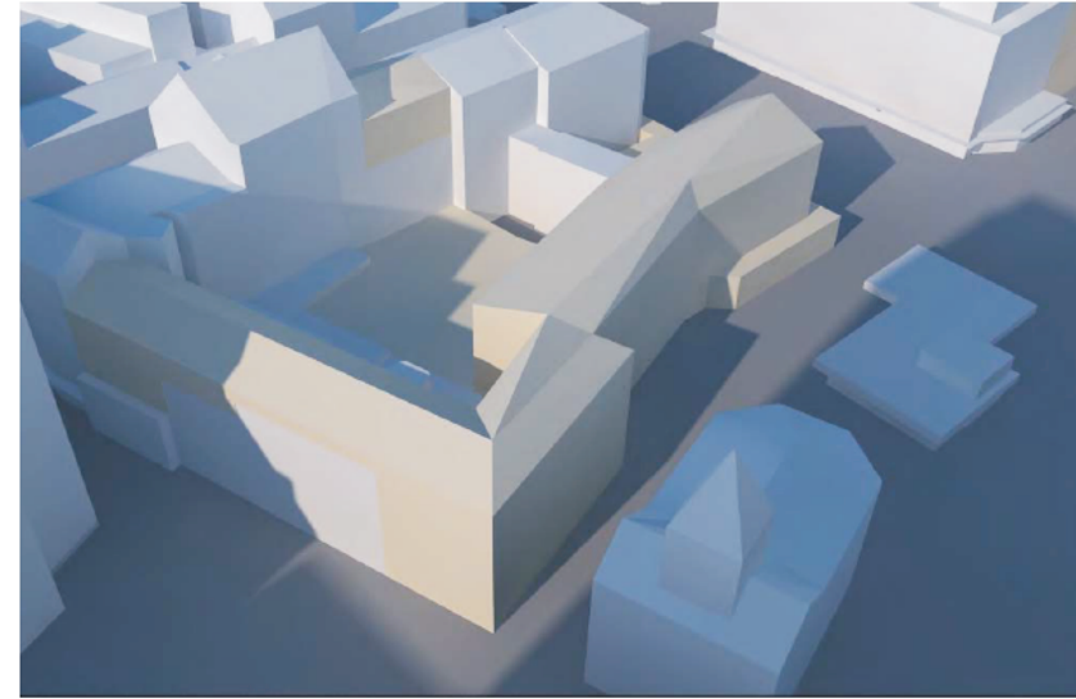
**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 2 - Variante 2 "ein Dach"



Bebauungsvorschlag für nördlichen Blockrand  
und westliche Sockelzone  
Vogelschau, Blick von Nordwesten



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 2 - Variante 2 "ein Dach"

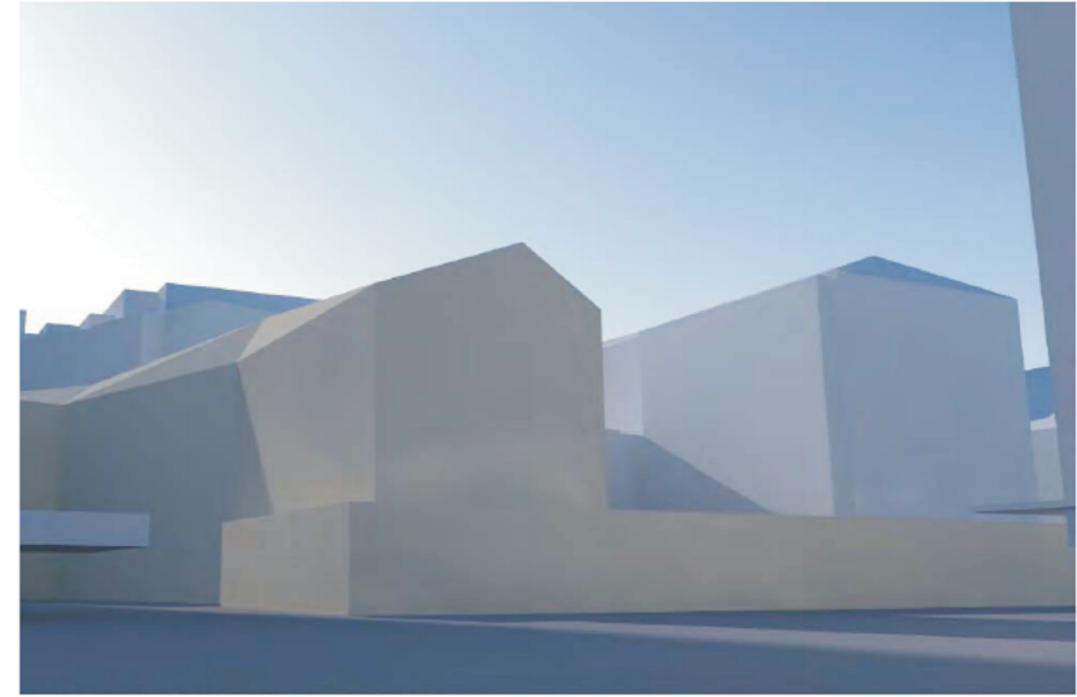


Bebauungsvorschlag Blockrandergänzung  
Vogelschau, Blick von Nordosten





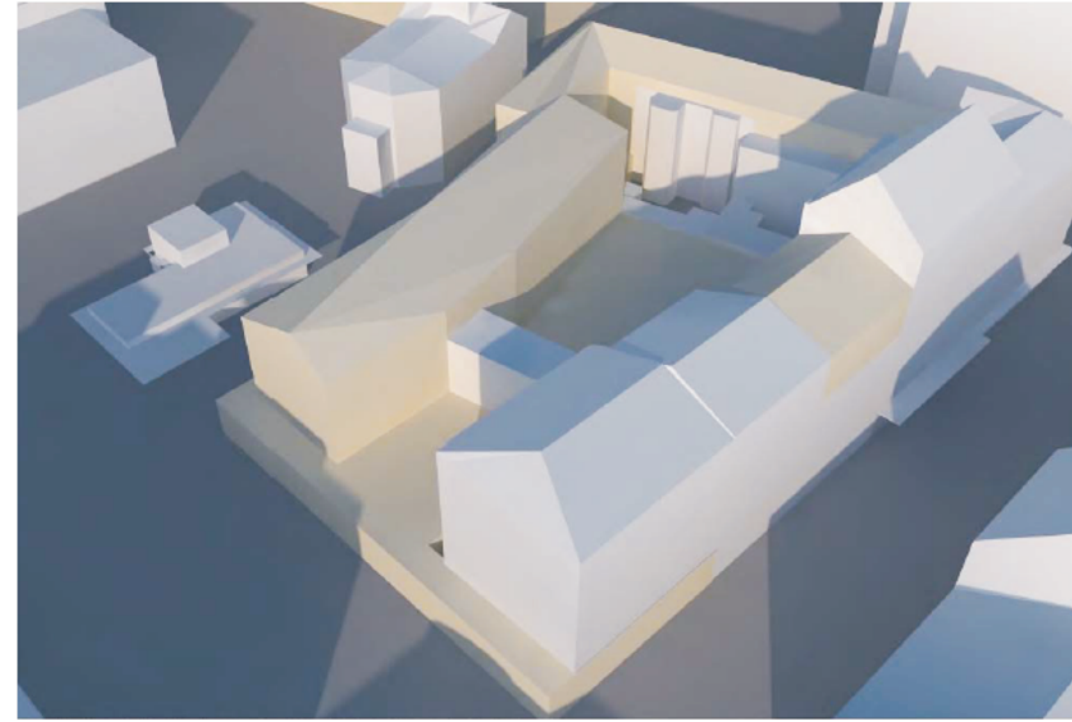
**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 2 - Variante 2 "ein Dach"



Bebauungsvorschlag für nördlichen Blockrand  
und westliche Sockelzone  
Blick aus der Fußgängerperspektive



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 2 - Variante 2 "ein Dach"

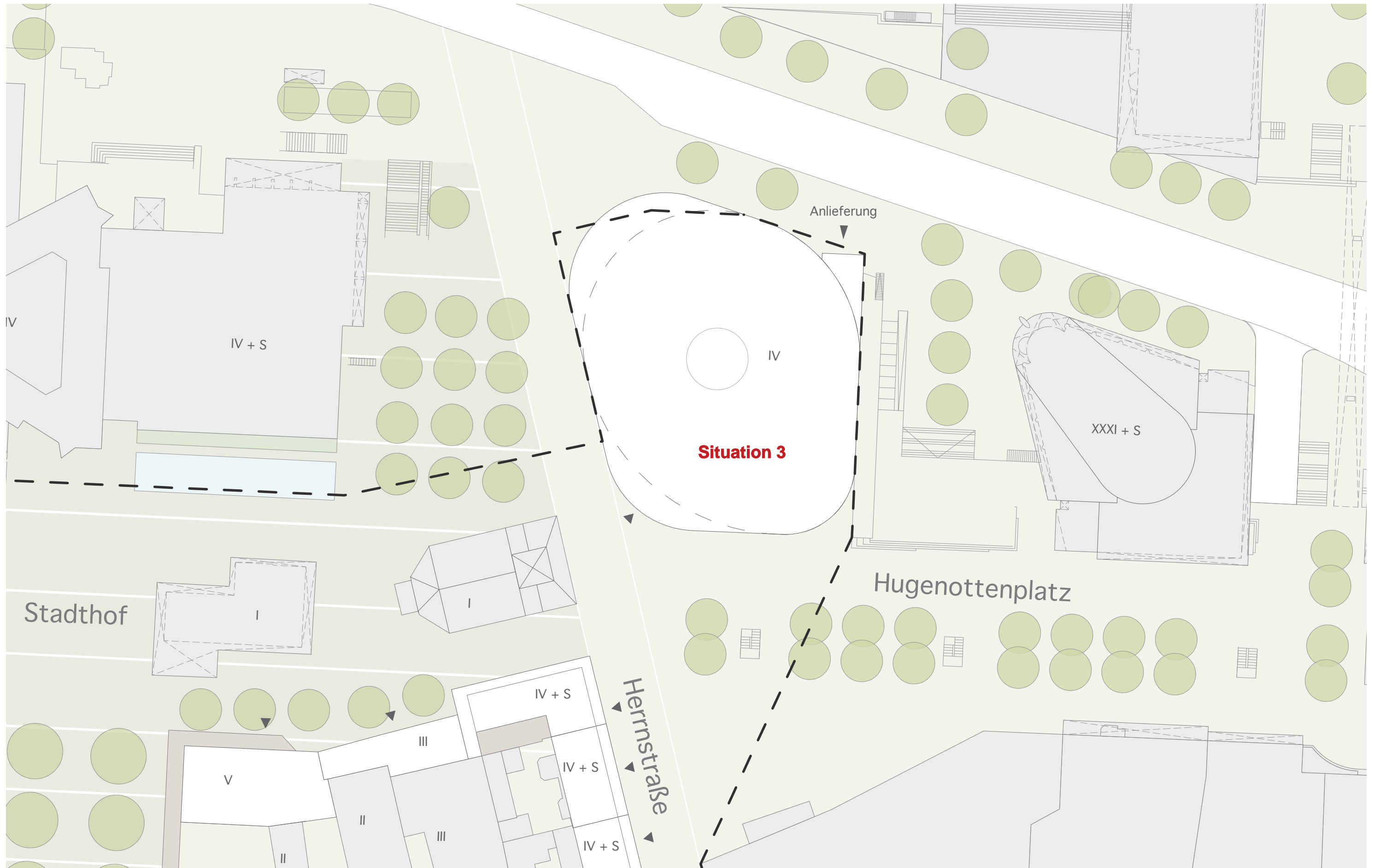


Bebauungsvorschlag Blockrandergänzung  
Vogelschau, Blick von Südwesten



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**

Situation 3 - Variante "Kaufhaus"



# Offenbach Rahmenplan Stadthof

## Situation 3 - Variante 2 "Kaufhaus"

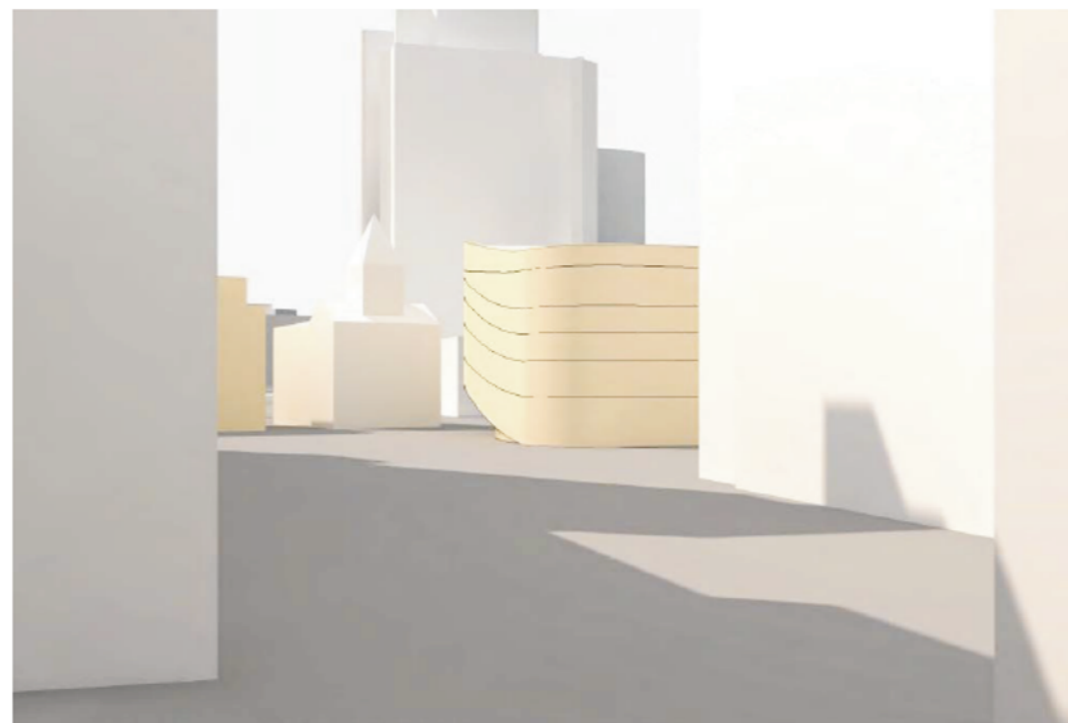


erforderliche Stellplätze gesamt: 75  
davon  
75 Stp. für Gewerbe

erforderliche Fläche: 1.875 qm  
vorhandene GF Garage  
(auf einer Ebene): 1.600 qm

**Offenbach Rahmenplan Stadthof**

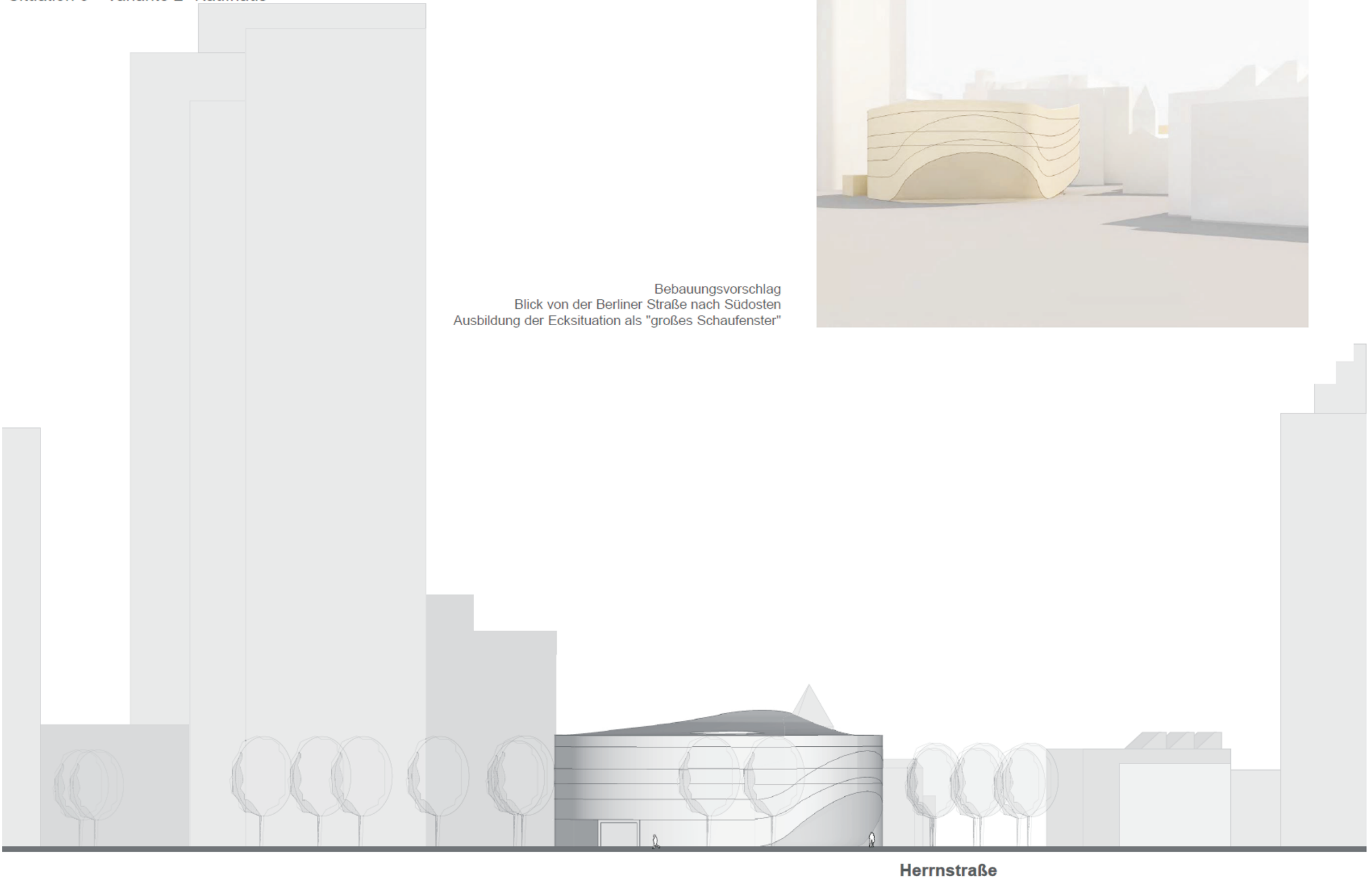
Situation 3 - Variante 2 "Kaufhaus"



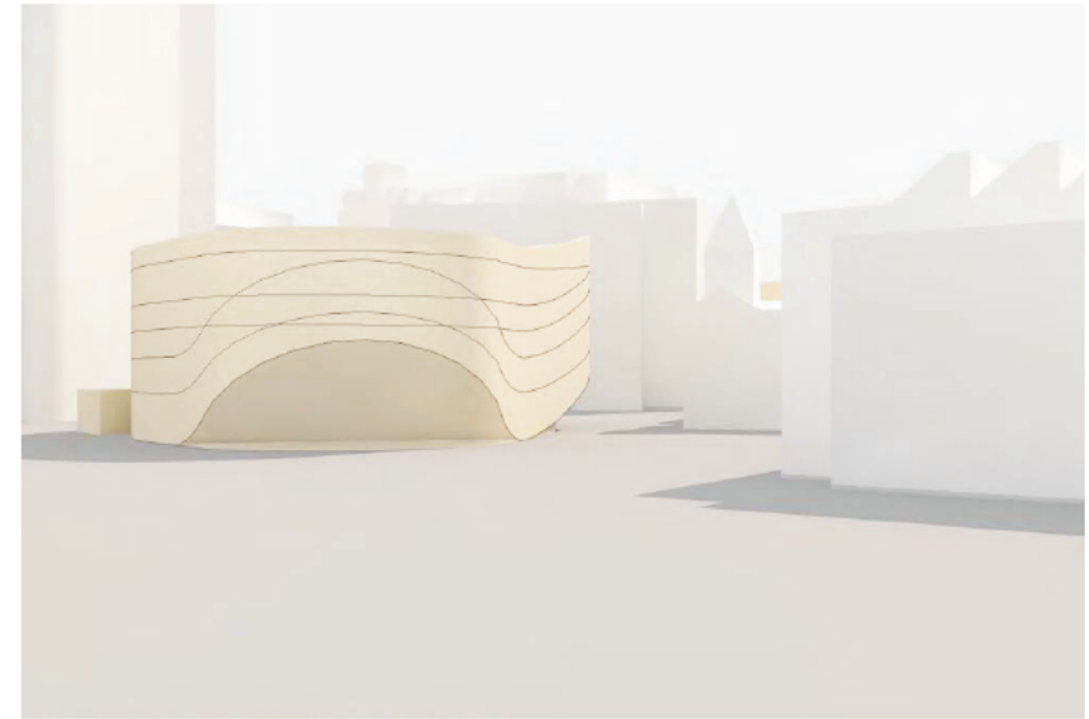
Bebauungsvorschlag  
Blick vom Hugenottenplatz nach Westen  
im Hintergrund das Haus der Wirtschaft



**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 3 - Variante 2 "Kaufhaus"

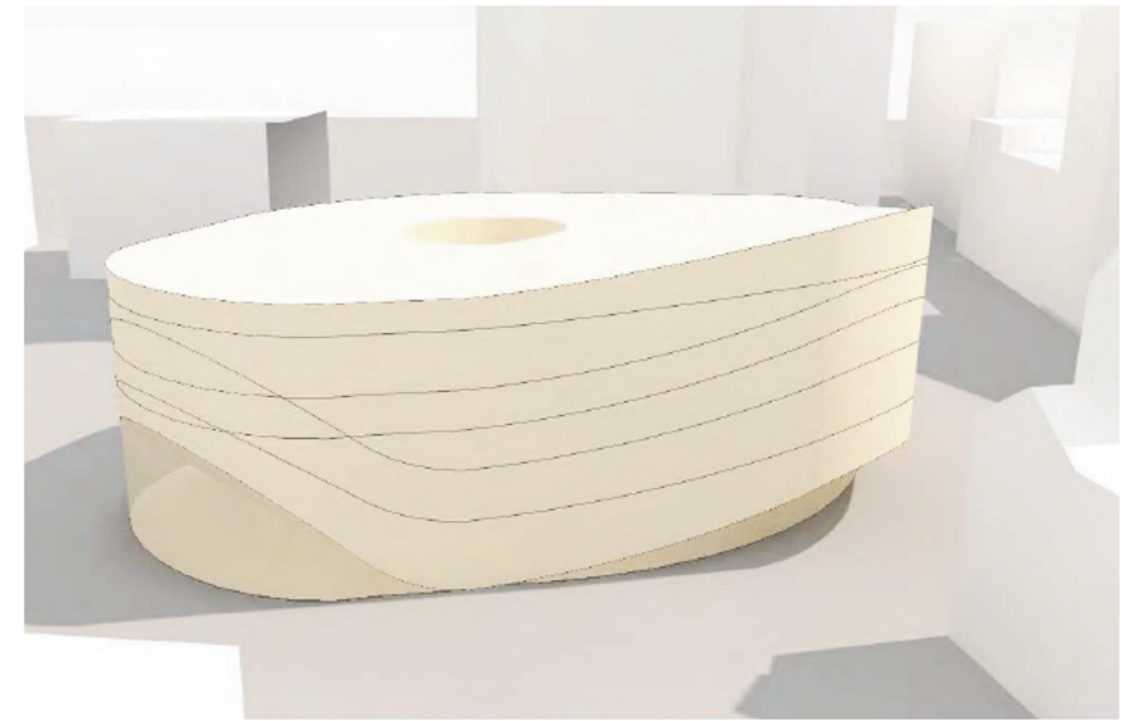


Bebauungsvorschlag  
Blick von der Berliner Straße nach Südosten  
Ausbildung der Ecksituation als "großes Schaufenster"



**Herrnstraße**

**Offenbach Rahmenplan Stadthof**  
Situation 3 - Variante 2 "Kaufhaus"



Bebauungsvorschlag, Vogelschau  
Blick vom Stadthof nach Osten