

WasE-2 GmbH
 Berliner Straße.48
 63065 Offenbach

Tel.: +49 (0) 69 84 84 245 - 13
 Fax.:+49 (0) 69 84 84 245 - 15

info@wase.de

WasE-2 GmbH · Berliner Straße 48 · 63065 Offenbach

6. Juni 2017

Magistrat der Stadt Offenbach
 Berliner Str. 100
 63065 Offenbach



Antrag auf Einleitung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ToysRus“

Wir bitten den Magistrat der Stadt Offenbach gemäß § 12 BauGB auf Grundlage des beigefügten, mit der Gemeinde abgestimmten Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans (siehe Anlage) um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Beschreibung des Vorhabens

Die Liegenschaft befindet sich in der Berliner Straße 43-47 in Offenbach. Das Vorhaben umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 887/10, 887/11, 575/1, sowie die angrenzenden Verkehrsflächen. Derzeit gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan für diese Liegenschaften.

Bestand

Auf dem Flurstück 575/1 steht ein Bestandsgebäude bestehend aus Gewerbeflächen, einer ToysRus - Filiale im Erd- sowie 1.Obergeschoss und einem darüber liegenden 6-geschossigem öffentlichen Parkhaus mit ca. 750 Stellplätzen. Im 7.Obergeschoss befindet sich eine Kindertagesstätte mit Außenbereichen auf dem Dach des Parkhauses. Im Untergeschoss sind zahlreiche Technikflächen sowie Lagerräume der Gewerbeeinheiten untergebracht.

Im Zuge der Neuentwicklung auf dem Grundstück soll das Bestandsgebäude oberirdisch vollständig abgerissen werden. Das neue Untergeschoss orientiert sich an der Bestandssituation um Konflikte in Hinsicht von Leitungsführungen etc. im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Auf dem vorgelagerten Platz im Westen befinden sich heute der S-Bahn Zugang Marktplatz, eine E-Mobilitätsstation, Fahrradboxen und ein zur Ziegelstraße zurückversetzter Trafo.

Sparkasse Offenbach
 IBAN: DE78 5055 0020 0000 1780 04
 BIC-/SWIFT-Code: HELADEF1OFF
 USt-IdNr.: DE306853486

Amtsgericht Offenbach
 HRB 49128
 Firmensitz:Offenbach

Berliner Straße 48
 63065 Offenbach
 Tel.: +49 (69) 84 84 245-13
 Fax.:+49 (69) 84 84 245-15

Geschäftsführung:
 Michael Dietrich

Städtebauliches Konzept

Im Zuge des neuen städtebaulichen Konzepts wird die Bebauung im Westen bis zur Schloßstraße vorgezogen und der heute im Westen gelegene öffentliche Platz, als der Öffentlichkeit weiterhin zugänglicher Platzbereich, ins Zentrum des neuen Quartiers gelegt. Die historische Anbindung der Sandgasse wird wieder aufgenommen und in dessen Verlängerung eine neue Verbindung zum Marktplatz über den zentralen Platz hergestellt. Einen städtebaulichen Akzent bildet ein an diesem Platz angeordneter Hochpunkt mit XIV Geschossen. Die neue Bebauung zwischen der Berliner Straße im Süden und der Ziegelstraße im Norden stellt einen Übergang der unterschiedlichen Höhenentwicklung in der Umgebung dar und vermittelt mit VI – VII Geschossen zur Berliner Straße und IV + S zur Ziegelstraße.

Die beiden durch den zentralen Platz geteilten Bauvolumen werden über die gesamte Länge an der Berliner Straße mit ein- bis zweigeschossigen Arkaden versehen. Auch der in seiner Kubatur zur Berliner Straße herausgeschobene Baukörper des Wohnturms (Baufeld 2) erhält im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss eine Arkade. Durch die Ausbildung der Arkaden zur Berliner Straße wird ein Übergang vom öffentlichen Raum mit dem heute vorhandenen Fuß- und Radweg und dem halb-öffentlichen Raum in der Arkade geschaffen, der zur Adressbildung der Wohn- und Gewerbeeinheiten dient.

Im westlichen Baublock wird der bestehende Zugang zur S-Bahn Haltestelle Marktplatz ins Erdgeschoss integriert und auf die Berliner Straße geführt. Zudem ist beabsichtigt einen Fahrradladen im EG und ein Fahrradparkhaus im 1.UG anzubieten.

Der öffentliche Raum erfährt eine Aufwertung zur heutigen Situation und eine mögliche Erweiterung des Busbahnhofes entlang der Berliner Straße kann ebenfalls aufgenommen werden.

Um keine „Rückseite“ im städtischen Raum zu schaffen wird der Trafo, der heute auf dem öffentlichen Platz an der Ziegelstraße steht, ins Untergeschoss integriert.

Nutzungsmix

Die neu entstehenden Gebäude bieten vielfältige unterschiedliche Nutzungen an. In den Sockelgeschossen (Erdgeschoss und 1.Obergeschoss) befinden sich die Gewerbeeinheiten mit großzügigen Ladenfassaden zur Berliner Straße. Zur Ziegelstraße im Norden und zum Großen Biergrund im Osten sind Büro- und Beherbergungseinheiten (Boardinghouse), sowohl im Hochparterre als auch in den Obergeschossen vorgesehen. Die heutige Kita (Lage, Größe, Gruppenanzahl und Freigelände, sowie die Interimslösung während der Bauzeit, sind noch abzustimmen) findet einen neuen Platz in den Obergeschossen zur Ziegelstraße im Baufeld 1. Das öffentliche Parkhaus befindet sich oberirdisch in 4 Geschossen im Baufeld 2 und ist allseitig mit Wohn- und Boardinghouse Einheiten umbaut. Durch dieses Konzept entsteht keine „Rückseite“ und die städtischen Fassaden werden durch die Fensteröffnungen und Eingänge der Wohnnutzungen lebendig.

Sparkasse Offenbach
IBAN: DE78 5055 0020 0000 1780 04
BIC-/SWIFT-Code: HELADEF1OFF
UST-IdNr.: DE306853486

Amtsgericht Offenbach
HRB 49128
Firmensitz: Offenbach

Berliner Straße 48
63065 Offenbach
Tel.: +49 (69) 84 84 245-13
Fax.: +49 (69) 84 84 245-15

Geschäftsführung:
Michael Dietrich

Adressbildung

Zur Schaffung städtischer Qualitäten werden an jeder umgebenden Straße Zugänge in die Gebäude geschaffen. Zur Berliner Straße entstehen qualitätsvolle Ladenfassaden für flexibel teilbare Gewerbeeinheiten und Zugänge zu den Wohneinheiten in den Obergeschossen. Im westlichen Baufeld werden zudem die Zugänge S-Bahn und Fahrradparkhaus (in Verbindung mit einem Fahrradladen) integriert. Zur Ziegelstraße werden die Büro und Boardinghouse Zugänge gelegt.

Am zentralen Platz in Verlängerung der Sandgasse orientieren sich Eingänge der Gewerbeeinheiten sowie die Eingangslobby des Wohnturms. Es wird beabsichtigt das Angebot um gastronomische Nutzung zur Belebung des öffentlichen Platzes zu erweitern.

Die private Tiefgarage im Untergeschoss und das öffentliche Parkhaus in den Obergeschossen bekommen eine Anfahrt über die Kreuzung Berliner Straße / Großer Biergrund unter Berücksichtigung des beabsichtigten neuen städtischen Verkehrskonzepts.

Stellplätze und Andienung

Im Untergeschoss werden etwa 140 notwendige projektbezogene Stellplätze untergebracht. In den Obergeschossen befinden sich weitere ca. 63 projektbezogene Besucherstellplätze und 187 öffentliche Stellplätze.

Stellplätze für die Elektromobilität werden gut einsehbar an noch abzustimmender zentraler Stelle ins öffentliche Parkhaus integriert. Die Andienung der Gewerbeeinheiten soll in das Gebäude integriert werden. Die genaue Lage der Andienung und der Stellplatzzufahrten ist noch in Abhängigkeit von gutachterlichen Betrachtungen abzustimmen.

Wir erklären, dass Angebot für den Kauf der Flurstücke 887/10, 887/11, 575/1, Flur 002, in der Gemarkung Offenbach am Main, der Stadt Offenbach angenommen zu haben. Unter der Voraussetzung, dass der Beschluss über den Grundstücksverkauf der o.g. (ehemals) städtischen Flurstücke in gleicher Sitzung gefasst wird, sind wir in der Lage, das Vorhaben umzusetzen und bis zum Satzungsbeschluss dinglich gesicherten Zugriff auf die Grundstücke haben.

Als Antragssteller bestätigen wir hiermit die Übernahme aller mit dem Bauleitplanverfahren im Zusammenhang stehenden Planungs-, Erschließungs- und Durchführungskosten. Die Beauftragung von einzelnen Leistungen erfolgt in Abstimmung mit den zu beteiligenden, städtischen Ämtern durch den Vorhabenträger. Die Ergebnisse werden der Stadt Offenbach kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Desweiteren erklären wir uns dazu bereit, die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungen in einem städtebaulichen Durchführungsvertrag zu treffen.

Hier werden insbesondere folgende Regelungen getroffen:

- Nachweis von mind. 187 für jedermann anfahrbare Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück
- Umverlegung der bestehenden Trafostation auf dem Flurstück 887/11 (Gemarkung Offenbach, Flur2), inkl. Abstimmungen mit der EVO
- Integration und Aufwertung des bestehenden SBahn-Zugangs, inkl. Abstimmung mit DB
- Umfang und Durchführungen der notwendigen Anpassungen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere Neuerstellung der Gehwege vor dem Vorhabengrundstück
- Umgang mit der Verlegung der bestehenden eMIO-Station, in abzustimmenden Umfang
- Integration eines Fahrradparkhauses in abzustimmendem Umfang
- Umgang mit dem bestehenden Kunstwerk „Schriftzug OFFENBACH“
- Unterbringung der bestehenden Kindertagesstätte, in abzustimmenden Umfang

Der Entwurf des Durchführungsvertrags wird den Stadtverordneten zum Billigungsbeschluss vorgelegt.

Zum Umgang mit weiteren städtebaulichen Folgekosten (z.B. Grünflächen) verweisen wir auf das Kaufangebot des Grundstückes.

Mit Entwurfsplanung für das Vorhaben haben wir folgendes Büro beauftragt:

CHM Architekten GmbH, Platz der Republik 6, 60325 Frankfurt am Main

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll ein qualifiziertes Städtebau Büro beauftragt werden. Wir beabsichtigen hiermit das Büro Planungsgruppe Darmstadt, Alicestraße 23, 64293 Darmstadt zu beauftragen:

Als Ansprechpartner für das Vorhaben wird Ihnen Herr Schulz, zur Verfügung stehen.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Frist gefährdet ist. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Michael Dietrich

Sparkasse Offenbach
IBAN: DE78 5055 0020 0000 1780 04
BIC-/SWIFT-Code: HELADEF1OFF
UST-IdNr.: DE306853486

Amtsgericht Offenbach
HRB 49128
Firmensitz: Offenbach

Berliner Straße 48
63065 Offenbach
Tel.: +49 (69) 84 84 245-13
Fax.: +49 (69) 84 84 245-15

Geschäftsführung:
Michael Dietrich