

Büro der
Stadtverordnetenversammlung
Eing.: 11. SEP. 2025

A u s z u g

aus der

Niederschrift über die Sitzung des Magistrats am 10.09.2025

Vorlage Nr. 2025- 273

(siehe Anlage)

Es wird wie beantragt beschlossen.

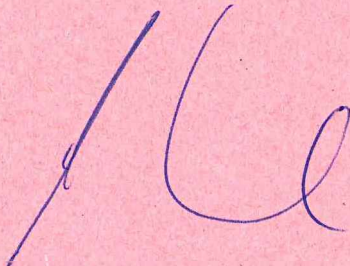
Beglaubigt und weitergereicht an

Stadtverordnetenversammlung

mit der o.a. Vorlage.

Offenbach a. M., den - Datum der Beschlussfassung des Magistrats -

Der Magistrat - Hauptamt -



Anlage

Vorlage a. d.
Magistrat

Nr. 2025-273

Herr
Stadtverordnetenvorsteher
Stephan Färber

Dezernat IV (Amt 60 und 63)

Az.: Dez. IV 60.1.1

Bauvorhaben Bieberer Straße 39

hier: Anfrage

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

die Ofa-Fraktion hat am 11.08.2025 o. g. Anfrage an den Magistrat gerichtet, hierzu wird wie folgt berichtet:

Vorbemerkung:

In der Bieberer Str. 39 ist geplant, das ehemalige Sparkassengebäude abzureißen und einen großen Wohnkomplex zu bauen, siehe das Protokoll des Gestaltungsbeirats vom 26.06.2025 (https://www.offenbach.de/buerger_innen/bauen-wohnen/stadtentwicklung/subrubrik-gestaltungsbeirat.php.media/214706/250717_Protokoll_GBR-26.6.25-final.pdf) und den Artikel in der Offenbach-Post vom 08.08.2025 (<https://www.op-online.de/offenbach/offenbach-streitpunkt-geschosshoehe-bauprojekt-in-93806289.html>). Die Gebäude in der Karlstraße, Krafftstraße und Bleichstraße stehen unter Denkmalschutz, teilweise als Einzelkulturdenkmäler, insbesondere einige Häuser in der Karlstraße direkt gegenüber dem Baugebiet. Die geplante Höhe der Gebäude ist umstritten und die Anwohner sind besorgt. Auf der einen Seite fordert der Gestaltungsbeirat, dass sich der neue Wohnkomplex in das Umfeld einfügt. Hierfür ist eine Höhenentwicklung von maximal fünf Vollgeschossen mit einem Staffelgeschoss denkbar. Auf der anderen Seite möchte der Investor sieben Etagen, damit er möglichst viele Wohnungen dort unterbringen kann.

Hierzu haben wir folgende Fragen:

Frage 1:

Werden die Anwohner über die Planungen und ihre Rechte informiert?

Antwort zu 1:

Das Vorhaben wird in einem Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. In diesem Verfahren sind Beteiligungen und Informationen von Anwohner*innen dann vorgesehen, wenn deren öffentlich-rechtlichen Nachbarrechte betroffen sind. Dies sind im Regelfall insbesondere Abstandsvorschriften und Nutzungsvorschriften. Nach den bisherigen Planungen werden diese Vorschriften eingehalten, so dass im

Verfahren keine Beteiligung oder Information vorgesehen ist. Das Grundstück Bieberer Straße 39 ist deutlich über das auf dem Grundstück aktuell bestehende Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der geltenden, bundes- und landesrechtlichen Vorschriften bebaubar ohne dass nachbarliche Belange berührt werden.

Aktuell befindet sich das Vorhaben noch in vorbereitenden Klärungsgesprächen mit Stadtplanung und Bauaufsicht. In diesem Stadium hat die Stadt ohne Zustimmung der Bauherrschaft keine Befugnis, Informationen herauszugeben.

Wenn der Bauantrag gestellt worden ist, besteht für die umliegenden Grundstückseigentümer*innen grundsätzlich die Möglichkeit, bestimmte Teile des Antrags auf Anfrage bei der Bauaufsicht einzusehen (im Regelfall Freiflächenplan und Ansichten).

Die Bauherrschaft geht zu ihrem Vorhaben gern in den Austausch mit der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft. Das Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat behandelt. Im Rahmen der öffentlichen Sitzungen des Gestaltungsbeirats kann sich die Öffentlichkeit u. a. über stadtbildprägende, private Bauvorhaben informieren, zu deren Planungen die Anwohner ansonsten keinen Zugang hätten.

Die Bauherrschaft beabsichtigt auch, der Einladung des Denkmalbeirats zu folgen und ihr Vorhaben in der nächsten Sitzung vorzustellen. Sie hat darüber hinaus angeboten, das Vorhaben auch bereits jetzt der Nachbarschaft vorzustellen. Soweit Eigentümer*innen oder auch Nachbar*innen es wünschen, können sie ihre Kontaktinformationen bei der Bauaufsicht angeben. Sie wird sie dann an die Bauherrschaft zur Kontaktaufnahme weiterleiten.

Frage 2:

Werden die Anwohner zu ihren Bedenken befragt?

Antwort zu 2:

Im Wesentlichen wird auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen. Vom Verfahren her ist dies nicht vorgesehen. Bedenken können verfahrensunabhängig vorgebracht werden.

Sowohl bei der Stadtplanung als auch bei der Bauaufsicht haben sich bereits Anwohner telefonisch erkundigt und ihre Bedenken vorgetragen.

Frage 3:

Wird ein Beweissicherungsverfahren in den umliegenden Gebäuden durchgeführt, um Streitigkeiten über etwaige Schäden aufgrund der massiven Bauarbeiten später zweifelsfrei zuordnen zu können?

Antwort zu 3:

Bei dem Beweissicherungsverfahren handelt es sich um ein privatrechtliches Instrument. Die Genehmigungsbehörde bzw. die Stadt kann hierzu keine Anforderungen stellen oder hierauf Einfluss nehmen. Diese Frage ist der Bauherrschaft überlassen. Ein entsprechender Hinweis an die Bauherrschaft erfolgte mündlich.

Frage 4:

Wird die Tiefgarage weiter ausgebaut?

Antwort zu 4:

Die Planungen sind noch sehr in Bewegung, so dass hierzu keine Aussage getroffen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Paul-Gerhard Weiß
Stadtrat

