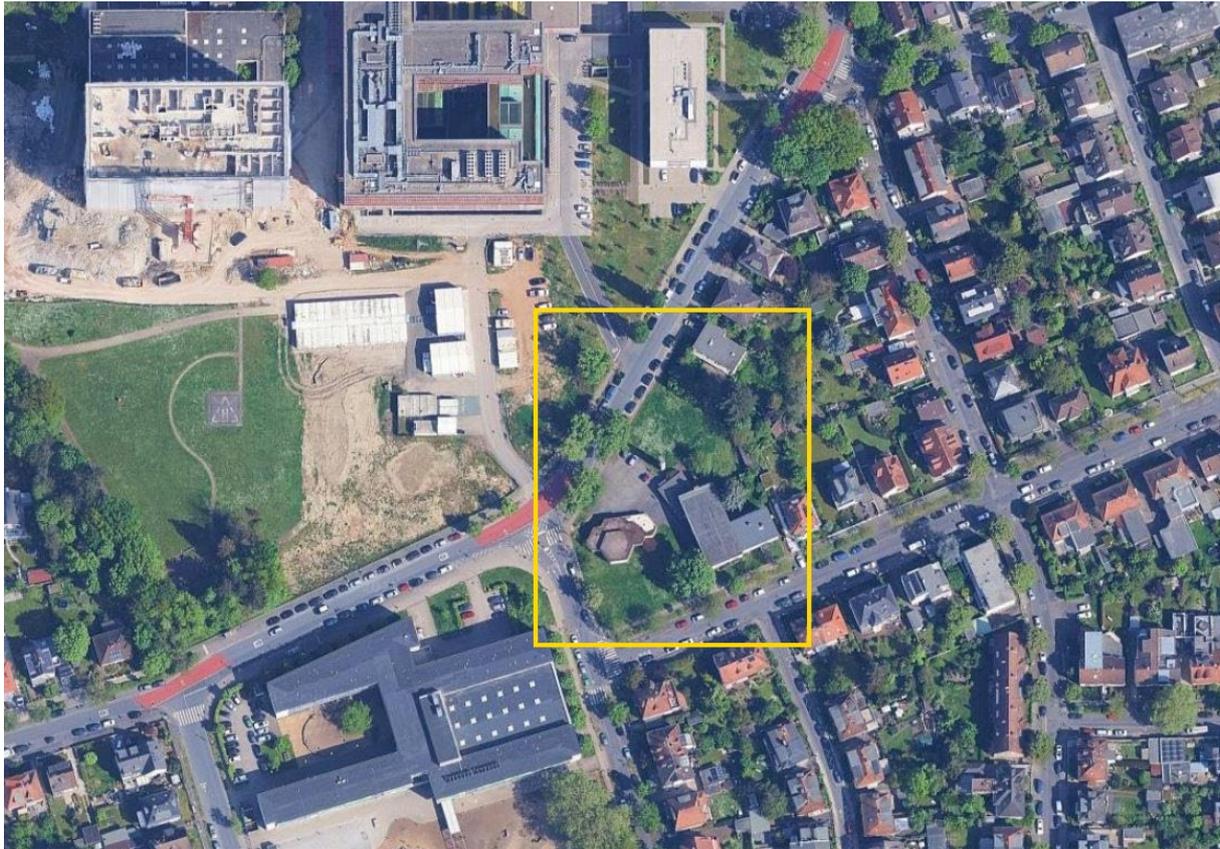


EXPOSÉ

zum Konzeptverfahren der Liegenschaft Lortzingstraße 8-10/Haydnstraße 37, 63069 Offenbach am Main

Eigentümerin: Evangelischer Regionalverband Frankfurt und Offenbach (ERV)



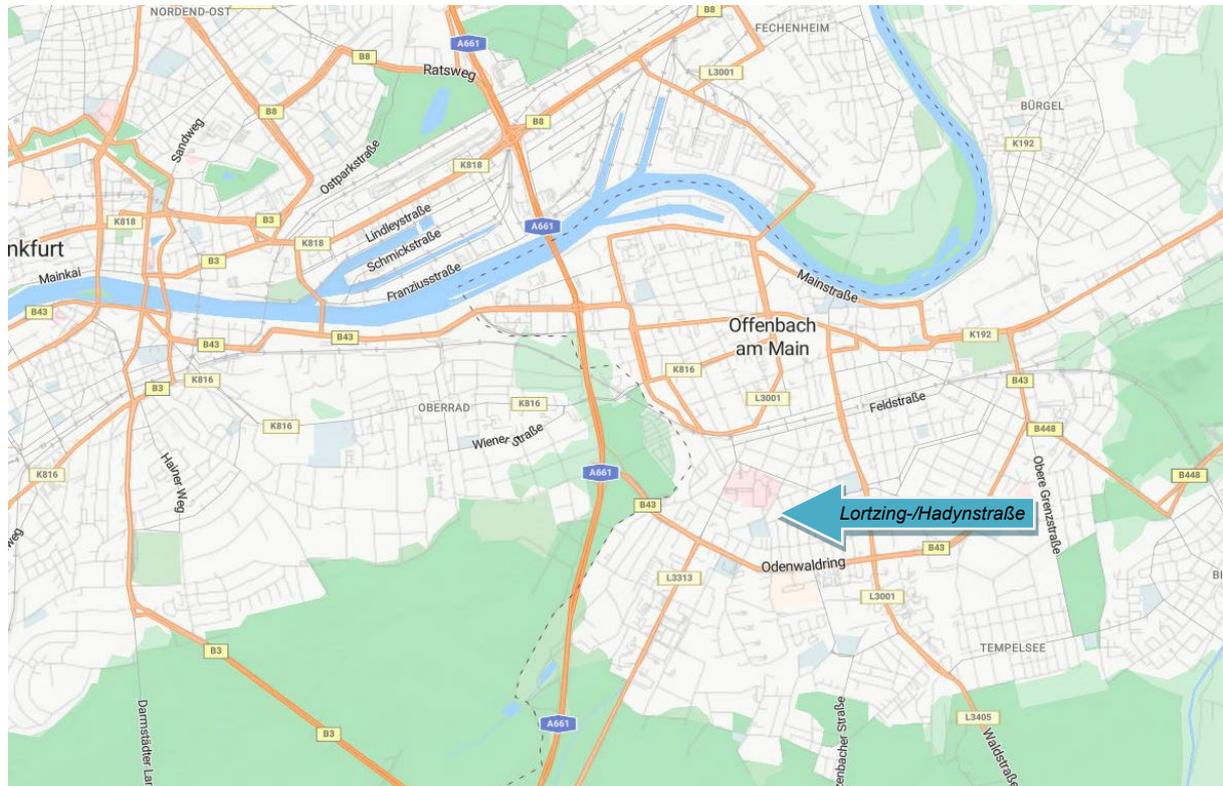
Quelle: Google Maps

<u>Grundstücksdaten</u>	
Amtsgericht	Offenbach am Main
Gemarkung	Offenbach
Flur	7
Flurstück (m ²)	258/7 (4.834 m ²)

Ansprechpartner: Herr J. Rojahn

Kurt-Schumacher-Straße 23
60311 Frankfurt am Main
Tel.: 069/2165-1276

Der Evangelische Regionalverband Frankfurt und Offenbach (ERV) beabsichtigt das hier vorgestellte Areal „Lortzingstraße 8-10/Haydnstraße 37“ im Rahmen eines Konzeptverfahrens im Erbbaurecht für die Dauer von 75 Jahren zu vergeben.



Lage

Mit seinen ca. 140.000 Einwohnern ist Offenbach am Main nur eine "kleine Großstadt". Durch ihre Internationale Lederwarenmesse als "Stadt der Lederwaren" bekannt geworden, hat sich die Stadt am Main zu einem modernen Dienstleistungszentrum entwickelt. Trotz der direkten Nachbarschaft zur Metropole Frankfurt bewahrt sich Offenbach ein eigenes Profil.

Abwechslungsreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein reges Kulturleben zeichnen die Stadt aus. Offenbach bietet zudem einen weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Wochenmarkt, eine lebendige Gastronomieszene sowie renommierte Museen wie das „Deutsche Ledermuseum“ und das „Klingspormuseum“.

Neben dem gut ausgebauten Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Bahn, S-Bahn) liegt die Stadt nahe an wichtigen Verkehrsstraßen und Autobahnen. Dies ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden, Mainz, Aschaffenburg und dem Flughafen Frankfurt am Main.

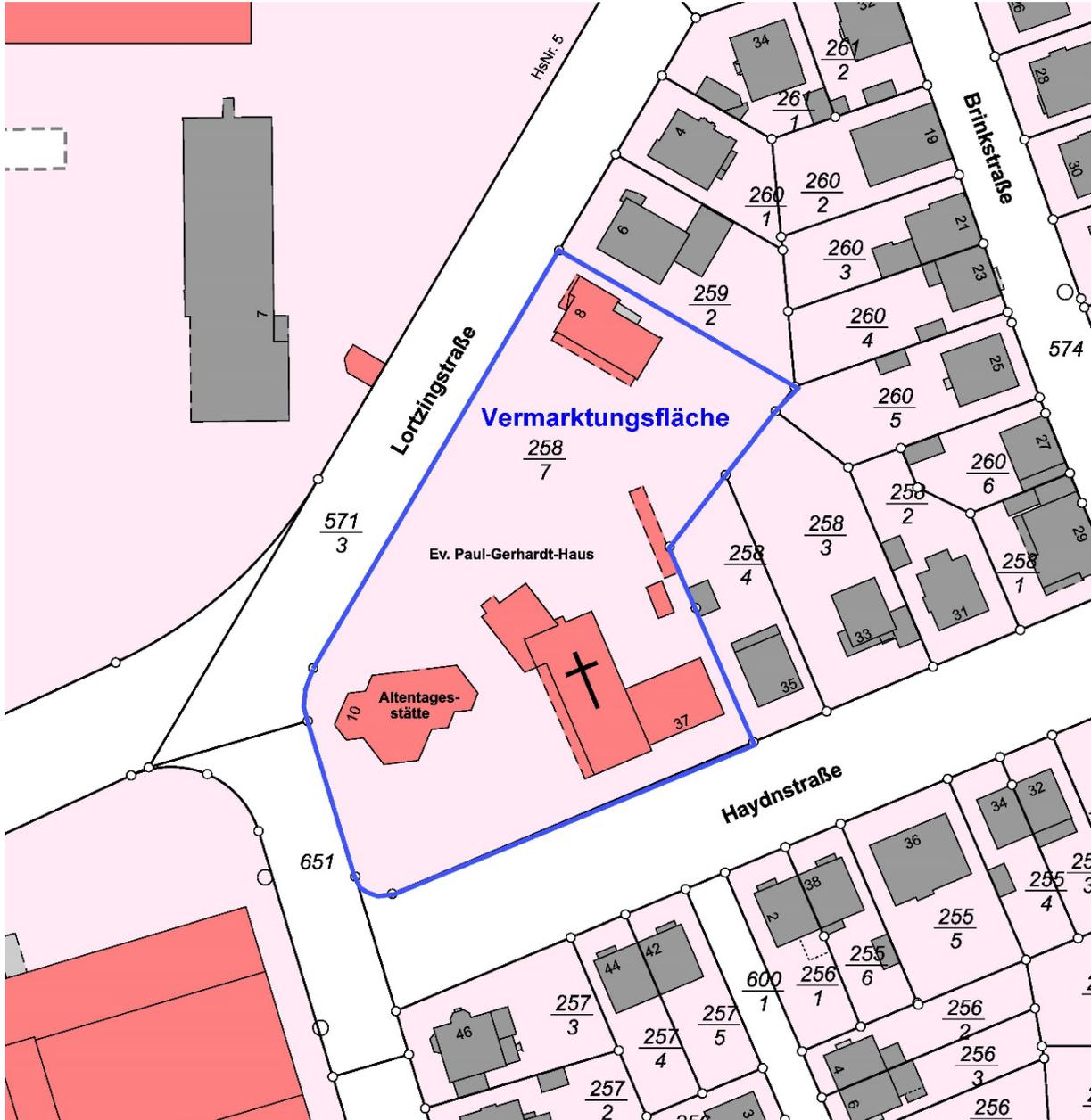
Mikrolage

Die Vermarktungsfläche befindet sich zentral im Offenbacher Stadtteil „Musikerviertel“ und grenzt südlich unmittelbar an das „Sana Klinikum Offenbach“ an. In diesem Stadtteil leben rund 7.000 Menschen. Gastronomie und Verbrauchermärkte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Apotheke, Friseur, Eisdiele, etc.) finden sich fußläufig im Umkreis von wenigen hundert Metern, ebenso wie Kitas und Schulen. Das beliebte Einkaufszentrum „RING CENTER Offenbach“ mit einem großen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in etwa 500 m Entfernung.

Der Stadtteil ist gut im Öffentlichen Personennahverkehr von Stadtbuslinien erschlossen. An der Südgrenze liegt in West-Ost-Richtung die Bundesstraße 43. Hierüber ist das Musikerviertel an das Fernstraßennetz angebunden und mit dem Auto ist die Anschlussstelle „Offenbach Taunusring“ der Autobahn A661 in gut einem Kilometer zu erreichen.



Details zum Grundstück



Adresse:	Lortzingstraße 8, 10 Haydnstraße 37 63069 Offenbach am Main
Eigentümerin:	Evangelischer Regionalverband Frankfurt u. Offenbach
Fläche:	4.834 m ²
Lage:	Gemarkung Offenbach, Flur 7, Flurstück 258/7
Grunddienstbarkeit:	keine
Bebaubarkeit:	bebaubar nach §34 BauGB
Bodenrichtwert:	750 €/m ² (Stand: 01.01.2024)

Beschreibung

Die Vermarktungsfläche grenzt nördlich an das weitläufige Gelände des Sana Klinikums Offenbach. Westlich befindet sich eine mehrgeschossige Grundschule mit Außenspielflächen. Ansonsten liegt das Grundstück zentral im „Musikerviertel“ in direkter Nachbarschaft von kleinteiliger, zumeist zweigeschossiger Wohnbebauung mit viel Grün.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 4.834 m² ist in den 1950er Jahren als mehrteiliges Gemeindezentrum bebaut worden. Das Herzstück bildet das „Paul-Gerhardt-Haus“ ein Kirchengebäude mit Gemeindesaal, Funktionsräumen und einem Wohnhaus-Anbau (Haydnstr. 37). Daneben und über einen gemeinsamen Vorplatz erschlossen, befindet sich ein eingeschossiges, wabenförmiges Gebäude, der „Seniorentreff“ (Lortzingstr. 10), das auch als kleines Gemeindehaus genutzt wird. Zu dem Ensemble gehört auch ein freistehender Glockenturm. Im nordöstlichen Grundstücksteil befindet sich das ehemalige zweigeschossige Pfarrhaus aus der gleichen Bauzeit. Sämtliche Gebäude haben Flachdächer und sind mit Ausnahme des „Seniorentreffs“ unterkellert. Die gesamte vorhandene BGF beträgt rund 2.100 m².

Die Gebäude werden aktuell noch durch die Ev. Mirjamgemeinde genutzt und befinden sich in einem, dem Baujahr entsprechenden, sanierungsbedürftigen Zustand.



ehemaliges Pfarrhaus, Lortzingstr. 8



„Seniorentreff“, Lortzingstraße 10



Vorplatz, Ansicht von der Lortzingstraße



Wohnhaus, Haydnstraße 37



Kirchsaal und Gemeindeflächen, Lortzing-/Haydnstraße



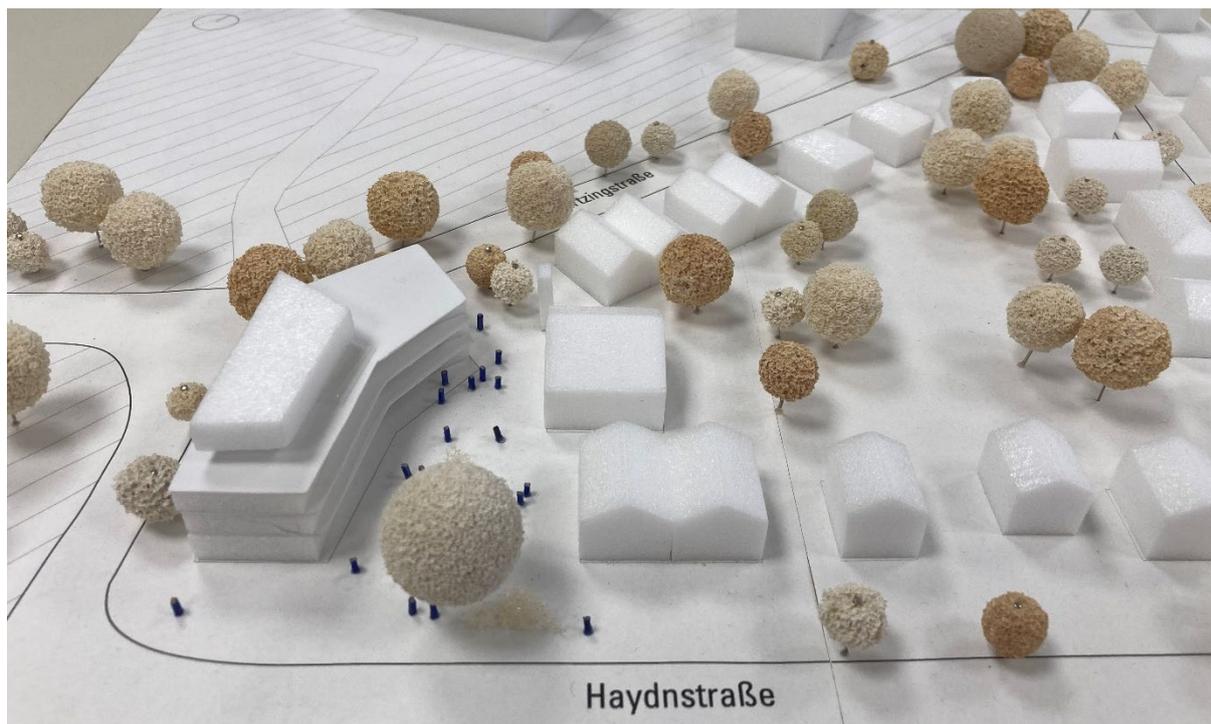
Gesamtansicht von der Schubertstraße/Ecke Haydnstraße

Hintergrund und Planung

In 2022 hat der Kirchenvorstand der Mirjamgemeinde beschlossen, dass die Liegenschaft Lortzingstraße 8,10/Haydnstraße 37 durch den ERV entwickelt und vermarktet werden kann.

Aufgrund der langen und traditionsreichen kirchlichen Arbeit an dem Standort rund um das „Paul-Gerhardt-Haus“ (insbesondere im Bereich der Kinder- und Jugendarbeit) ist es der Gemeinde wichtig, dass bei der Vermarktung auf dem zu entwickelnden Gelände eine multifunktionale Fläche für kirchliche und gemeindliche Arbeit vorgesehen wird. Die Finanzierung einer befristeten Anmietung von mindestens zehn Jahren ist sichergestellt. Abgesehen davon will die Mirjamgemeinde ihre gemeindlichen Aktivitäten an der Lutherkirche, Waldstraße 74–76 als Hauptstandort konzentrieren, wobei dabei auch die Entwicklungen rund um den Zusammenschluss der Offenbacher Kirchengemeinden zu einem „Nachbarschaftsraum“ in den kommenden Jahren eine entscheidende Rolle spielen werden.

Auf Grundlage dieses Beschlusses hat der ERV einen Wettbewerb für eine städtebauliche Entwurfsstudie ausgeschrieben. Die Wettbewerbsjury, bestehend aus Vertretern der Kirchengemeinde, des Stadtdekanats, des ERV, der Stadt Offenbach sowie des Gestaltungsbeirates der Stadt Offenbach, hat sich in seiner Sitzung am 30.11.2023 einstimmig dafür entschieden, dass der Beitrag des Büros „prosa Architektur + Stadtplanung BDA“ weiterverfolgt und konkretisiert werden soll. Der Entwurf überzeugt durch die sozialen und ökologischen Ansätze, die Verteilung der Baukörper, Konzeptideen mit Sonderwohnformen, Zukunftsszenarien und Flexibilität sowie die Synergie zwischen der geplanten Gemeindegemeinschaft und gemeinschaftlichem Wohnen.



Modellfoto Wettbewerbsbeitrag „prosa Architektur + Stadtplanung“

Die im Anschluss entstandene Planung wurde mit dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht der Stadt Offenbach abgestimmt und weiter optimiert. Wie auch schon in der Entscheidungsbegründung des Wettbewerbs waren für die Stadt an dem Entwurf die zukünftige Quartiersentwicklung sowie die Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnformen von besonderer Wichtigkeit. Diese Punkte sind auch für die Mirjamgemeinde und den ERV von großer Bedeutung, um das Ziel einer sozial nachhaltigen und wirtschaftlich sinnvollen Flächenbewirtschaftung zu erreichen.

In diesem Zusammenhang hat auch der Ev. Verein für Jugendsozialarbeit sein konkretes Interesse bekundet, einen Teil der entstehenden Flächen für verschiedene soziale Kinder- und Familienprojekte nutzen zu wollen. In Abstimmung mit dem Jugendamt Offenbach kann ein langfristig finanziertes Mietmodell (mind. 10-20 Jahre) zu auskömmlichen Konditionen in Aussicht gestellt werden.

Um die weitere Grundstücksentwicklung zu konkretisieren wurde im November 2024 durch das Büro „prosa Architektur + Stadtplanung BDA“ eine Bauvoranfrage erarbeitet und vom ERV eingereicht. Diese wurde am 25.03.2025 positiv beschieden und soll die Grundlage der weiteren Vermarktung sein.



Bebauung nach Bauvorbescheid



Bebauung:	„Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit gemeindlicher und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss“
Bauvorbescheid:	(63) 154/8-10/1 03041-24 vom 25.03.2025
Planungsrecht:	kein B-Plan vorhanden, Einfügung nach § 34 BauGB
Grundstücksausnutzung:	GRZ 0,57 GFZ 0,87
Geschosse:	2-3 Vollgeschosse + Dach- bzw. Staffelgeschoss

Zu den Möglichkeiten der Bebauung des Grundstückes wurde eine Bauvoranfrage erarbeitet. Die Planung nach dem Bauvorbescheid (Anlage 01) sieht den Abbruch sämtlicher Bestandsgebäude und den Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern vor. Dieser Bearbeitungsstand setzt den Rahmen für die Teilnehmer an dem Konzeptverfahren und bildet die Grundlage für die Projektinitiativen.

Dabei sind die in der Voranfrage dargestellten Grundrisse als beispielhaft zu verstehen. Je nach Nutzungskonzept und Projektinitiative sind andere Nutzungen und Wohnungszuschnitte innerhalb der vorgegebenen und städtebaulich abgestimmten Gebäudekubatur denkbar.

In mindestens einem Baukörper soll der Schwerpunkt des Wohnkonzepts im Zusammenleben in der Gemeinschaft (z.B. innovative Wohnformen, Wohngemeinschaften, Gemeinschaftsräume) liegen. Der aktuelle Entwurf sieht dies in dem 3-geschossigen „Sonderbaukörper“ BK01 Lortzingstraße/Ecke Hadynstraße gegenüber von der Beethovenschule vor. In wie weit die BK02 – 05 ebenfalls Sonderwohnformen und Wohnkonzepten oder alternativ dem freien Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen, bleibt dem Nutzungskonzept der jeweiligen Bewerber überlassen.

Berücksichtigt werden soll auf alle Fälle eine Nutzungsmöglichkeit durch die Ev. Mirjamgemeinde. Auf einer multifunktionalen Fläche von rund 50-60 m² (zzgl. 20-30 m² Nebenräume) soll auch in den kommenden Jahren an dem Standort noch kirchliche und gemeindliche Arbeit stattfinden. Die Gemeinde verfügt über die finanziellen Mittel, um eine Anmietung von insgesamt ca. 80-90 m² mindestens 10 Jahren zu gewährleisten. Je nach Projektinitiative ist natürlich auch eine gemeinsame Nutzung bzw. die Ausdehnung dieses Flächenangebotes vorstellbar.

Die in der Bauvoranfrage im Erdgeschoss von dem Gebäude BK01 dargestellten Flächen sind als räumlicher Nachweis der gemeindlichen Anforderungen zu verstehen und können in der „Anhandgabe-Phase“ gemeinsam weiter ausgearbeitet werden.

Auch die dargestellten „gewerblichen Flächen“ im EG des BK01 verstehen sich zum aktuellen Planungsstand als beispielhaft.



Auszug Bauvoranfrage, beispielhafte Grundrisse BK 01

Ein weiterer Bestandteil der Konzeption soll - nach Möglichkeit - die Integration verschiedener Räumlichkeiten und sozialer Angebote in Trägerschaft des Ev. Verein für Jugendsozialarbeit e.V. auf dem Gesamtgelände sein. In Abstimmung mit dem Jugendamt Offenbach kann sich der Ev. Verein 4 Apartments zwischen 25 und 35 m² für „Begleitetes Wohnen für junge Menschen“ vorstellen. Dafür würden bis zu 140 m² Wohnfläche benötigt. Weiterhin plant der Ev. Verein an dem Standort zwei Tagesgruppen für Kinder aufzubauen wollen. Dafür würden Räumlichkeiten von ca. 130 - 160 m² Nutzfläche pro Gruppe vorzugsweise im Erdgeschoss und mit Außenflächen benötigt (pro Gruppe: 1 großer Gruppenraum ca. 60 m², 2 Zusatzräume á 15 m², Küche und Essen ca. 25 m², ein Büro, ein Personalraum und Toiletten).

Daneben gibt es auch den Bedarf für ein Angebot der „Ambulanten Familienhilfe“, dies würde Büro- und Beratungsräume mit insgesamt ca. 150 – 200 m² benötigen (ca. 4 Büroräume, 4 Familienzimmer, ein Beratungsraum, Teeküche, Toiletten).

Diese drei angedachten Angebote mit einem Gesamtbedarf von insgesamt bis zu 660 m² Wohn- und Nutzflächen könnten in einem oder auch verschiedenen Baukörpern abgebildet werden und sind in der bisherigen Grundriss-Planung (noch) nicht dargestellt. Evtl. könnten die Büroflächen für die „Ambulanten Familienhilfe“ auch in den „gewerblichen Flächen“ im EG des BK01 unterkommen. Grundsätzlich ist die mögliche Integration und Anordnung der Angebote durch den Ev. Verein von dem Gesamt-Nutzungskonzept abhängig und bleibt dem jeweiligen Bewerber überlassen.

Angedacht ist ein langfristiges Mietmodell (mind. 10-20 Jahre) zu auskömmlichen Konditionen für Neubauten, mit dem Ev. Verein für Jugendsozialarbeit als Vertragspartner in einem Mietverhältnis, welches durch die Stadt Offenbach refinanziert wird.

Stellplätze und Mobilität

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde auch ein Nachweis der notwendigen PKW- und Fahrrad-Stellplätze gemäß der Satzung der Stadt Offenbach geführt. Da die Satzung Bezug auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten nimmt, ist der Nachweis als vorläufig zu verstehen und würde sich mit der konkreten Planung der Projektinitiative verändern bzw. angepasst werden. Zusätzlich kann eine Reduzierung der Anzahl nachzuweisender Stellplätze unter Vorlage eines in sich schlüssigen Mobilitätskonzeptes durch die Bauaufsicht in Aussicht gestellt werden.

Aktuell sind bis zu 51 PKW-Einstellplätze und bis zu 88 Fahrradabstellplätze in der Planung zum Bauvorbescheid nachgewiesen (Anlage 02). Um die Baukosten zu optimieren wurde auf eine klassische Tiefgarage (TG) verzichtet. Vielmehr sieht die Planung eine Parkgarage unter den Baukörpern 02-05 vor, die nur teilweise ins Erdreich eingelassen wird. Die Folge ist, dass die Erdgeschoss-Wohnungen in diesen Baukörpern als „Hochparterre“ ausgebildet werden und somit etwa ein halbes Stockwerk über der Erdoberfläche liegen. Der Baukörper 01 ist nicht unterkellert.

Die vorliegende Planung von Unterkellerungen, Stellplatzanlagen, Außenanlagen, o.ä. stellt den aktuellen Stand der Überlegungen im Rahmen der Bauvoranfrage dar. Je nach Nutzungskonzept und Projektinitiative sind Veränderungen und Anpassungen denkbar. Eine detaillierte Überarbeitung kann in der „Anhandgabe-Phase“ erfolgen.

Erbbauvertragsvertrag und Erbbauzins

Das Grundstück wird ausschließlich im Erbbauvertragsrecht vergeben. Der anfängliche, jährliche Erbbauzins soll

145.000,- €

betragen. Das entspricht 4,0 % des aktuellen Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2024). Die Laufzeit des Erbbauvertrags beträgt mindestens 75 Jahre.

Auf dem Areal sollen ausschließlich Mietwohnungen oder gleichwertige Wohnformen entstehen, die durch den Projektinitiative langfristig (mindestens 30 Jahre) im eigenen Anlagebestand bzw. Verwaltung zu halten sind. Veränderungen z.B. Umwandlung in Wohneigentum (Aufteilung nach WEG) sind nicht gestattet. Diese Regelungen sind entsprechende auch in den Erbbauvertragsvertrag aufzunehmen.

Beim Abschluss von Erbbauverträgen ist der ERV an Vorgaben der Landeskirche, der EKHN, gebunden. Einen entsprechenden Mustererbbauvertrag stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Abbruch- und Freimachungskosten

Sämtliche anfallenden Abriss- und Freimachungskosten inkl. Kosten der fachgerechten Entsorgung sind ausdrücklich vom Erwerber des Erbbaurechts zu tragen. Das Areal wird im Ist-Zustand vermarktet. Der Rückbau der Gebäude erfolgt durch den Erwerber auf dessen Kosten. Ein entsprechender Abbruchantrag ist durch den Erwerber zu stellen. Das Gelände ist aktuell mit rund 2.100 m² BGF bebaut. Das entspricht ca. 6.900 m³ BRI.

Altlasten/Baulasten

Die aufstehenden Gebäudeteile wurden nicht auf eine eventuelle Schadstoffbelastung untersucht. Der Projektinitiative steht es frei während der „Anhandgabe-Phase“, nach Absprache mit dem Eigentümer, weitere Untersuchungen auf eigene Kosten im Innen- und Außenbereich durchführen zu lassen.

Dem ERV sind keine Baulasten, Altlasten oder Altlastenverdachtsfläche auf dem Grundstück bekannt. Gemäß unserer Anfrage beim RP Darmstadt vom 23.05.2025 ist für das Grundstück in der Altflächendatei kein Eintrag vorhanden.

Das Ergebnis einer detaillierten Nachfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen lag zur Veröffentlichung dieses Exposés noch nicht vor und wird in der „Anhandgabe-Phase“ nachgereicht.



Darstellung aus dem Wettbewerbsbeitrag „prosa Architektur + Stadtplanung BDA“

Allgemeine Hinweise

Der ERV weist darauf hin, dass

- sich der ERV jederzeit Änderungen des Verfahrens oder dessen Aufhebung vorbehält
- kein Anspruch auf Vertragsabschluss besteht
- die Bewerber für die Beteiligung an dem Verfahren keine Kostenerstattung vom ERV erhalten

Der ERV behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft im Erbbaurecht vergeben wird. Dem ERV ist es unbenommen mit den Bewerbern nach zu verhandeln. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Teilnahme an einem Konzeptverfahren. Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

Im Übrigen und zum Verfahrensablauf wird auf die Ausschreibungsunterlagen zum Konzeptverfahren mit Stand vom 08.08.2025 verwiesen.

Datenschutzhinweis

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich zu internen Zwecken im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren dieser Liegenschaft im Erbbaurecht verwendet.

Unsere Datenschutzerklärung finden Sie unter: www.diakonie-frankfurt-offenbach.de/datenschutz

Gewährleistung

Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Die Haftung des ERV für die Richtigkeit der Angaben ist jedoch beschränkt auf die Fälle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie der Verletzung von Kardinalspflichten gegenüber dem Erwerber des Erbbaurechts und für Verhalten, welches zur Verletzung von Leib, Leben oder Gesundheit führt. Im Übrigen ist die Haftung ausgeschlossen.

Eine vollständige Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt, Risiken hieraus gehen zu Lasten des Erwerbers. Untersuchungen zu Gebäudeschadstoffen der Bestandsgebäude wurden ebenfalls nicht durchgeführt. Es ist insofern nicht auszuschließen, dass solche Gebäudeschadstoffe vorhanden sind, welche von Erwerber auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu entsorgen wären.

Anlage zum Exposé

Anlage 01 Bauvorbescheid mit Plananhang

Anlage 02 Stellplatznachweis



Evangelische Kirche
in Frankfurt und Offenbach

Anlage 1

Bauvorbescheid mit Plananhang

Ej Batten am 23.04.25/Br



Der Magistrat

Stadtverwaltung Offenbach - Amt 63 - 63061 Offenbach am Main

Bauaufsichtsamt

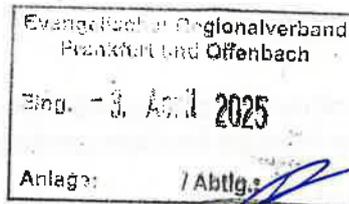
Zustellungsurkunde (PZA)

Evangelischer Regionalverband Frankfurt und Offenbach
vertreten durch
Herrn Cornelius Boy
Kurt-Schumacher-Straße 23
60311 Frankfurt am Main

Frau Henn

Stadthaus, Zimmer 1714
Berliner Straße 60
Telefon +49 (0) 69 8065 2114
Telefax +49 (0) 69 8065 3444
E-Mail bauaufsicht@offenbach.de

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom



Datum, unser Zeichen

25.03.2025
(63) 154/8-10/1 03041-24

BAUVOR BESCHIED

Bauvoranfrage vom: 14.11.2024

Baugrundstück: in Offenbach am Main, Lortzingstraße 8, 10, Haydnstraße 37
Gemarkung Offenbach, Flur 7, Flurstück 258/7

Bauvorhaben: Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit gemeindlicher und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss

Auf Ihre Bauvoranfrage wird nach § 76 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) ein Bauvorbescheid erteilt.

Der Bauvorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Der Bauvorbescheid berechtigt nicht zur Bauausführung. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Zugang einer Baugenehmigung nach § 75 Abs. 1 HBO begonnen werden.

Beantwortung der Fragestellungen:

1. Frage: Können Art und Maß der baulichen Nutzung nach §34 wie dargestellt genehmigt werden?

Antwort: Ja, Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der in den Vorgesprächen abgestimmten Variante und kann aus städtebaulicher Sicht positiv begleitet werden.

Haus- und Paketanschrift:
Bauaufsichtsamt
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main

Öffentliche Verkehrsmittel:
Bus und Bahn: Station Marktplatz
Bus: 101, 103, 104, 105, 106, 108, 120
S-Bahn: S1, S2, S8, S9

Sprechzeiten BauBüro im Erdgeschoss:
Montag 9:00 – 12:00 Uhr
Dienstag, Freitag 9:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag 14:00 – 17:00 Uhr
Vorsprachen im 17. + 18. Stock:
nach telefonischer Vereinbarung

Bankverbindung:
Städtische Sparkasse Offenbach
IBAN: DE79 5055 0020 0000 0107 58
BIC: HELADEF1OFF

Internet: www.offenbach.de

2. Frage: Fügt sich der Entwurf hinsichtlich der baulichen Nutzung in die Umgebung ein?

Antwort: Ja, der Entwurf fügt sich hinsichtlich der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung des Wohnumfeldes sowie der angrenzenden Nutzung von Schul- und Klinikflächen ein.

3. Frage: Sind die im Erdgeschoss angedachten Nutzungen wie Gemeindeflächen, kleines wohnumfeldverträgliches Gewerbe oder auch Flächen für Dienstleistung erlaubt?

Antwort: Ja, zulässig sind die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 BauNVO vorgesehenen und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

4. Frage: Können die Abstandsflächen mit der Überlappung im Bereich zwischen Bebauung an der Lortzingstraße und dem südlich davon liegenden Baukörper genehmigt werden?

Antwort: Nein, die Unterschreitung des notwendigen Abstandes in vorgelegter Höhe von 2,17m kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Bezogen auf die Gebäudehöhen wäre gemäß §6 Abs. 3 Satz 1 HBO rechnerisch ein Abstand von mindestens 6,38m zwischen den Gebäuden einzuhalten.

Es ist der HBO-konforme Mindestabstand von 3 m pro Gebäude, im vorliegenden Fall gesamt 6 m zwischen den beiden Gebäuden, einzuhalten.

Es kann somit allenfalls eine Abweichung in Höhe von 0,38m in Aussicht gestellt werden.

Der vorgelegte Antrag auf Abweichung, Eingang am 31.01.2025, wird daher in der vorgelegten Form zurückgewiesen.

5. Frage: Darf die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze reduziert werden wenn das Mobilitätskonzept dies sinnvoll nachweist?

Antwort: Ja, die Reduzierung der Anzahl nachzuweisender Stellplätze kann unter Vorlage eines in sich schlüssigen Mobilitätskonzeptes in Aussicht gestellt werden.

Bestandteile des Bauvorbescheides sind:

- | | |
|---|----------------------------|
| 1 | Aufstellung der Fragen 1-5 |
| 1 | Liegenschaftsplan |
| 1 | Lageplan |
| 6 | Bauzeichnungen |

Kosten:

Die Gebühren dieses Bescheides werden nach Ziffer II.4 der Anlage der Bauaufsichtsgebührensatzung vom 03.05.1988 in Verbindung mit dem Hessischen Verwaltungskostengesetz (HVwKostG) und der Allgemeinen Verwaltungskostenordnung (AllgVwKostO) festgesetzt:

Gebühr:	€	511,29
Auslagen:	€	25,00
Kosten insgesamt:	€	536,29

Wir bitten, die Zahlung zugunsten des Kassen- und Steueramtes an die

Städtische Sparkasse Offenbach
IBAN: DE79 5055 0020 0000 0107 58, BIC: HELADEF1OFF
unter Angabe der Personenkonto-Nr. 00057011

und des Aktenzeichens (63) 154/8-10/1_03041-24 innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntgabe zu leisten.

Folgen bei Zahlungsverzug

Mahnung und Beitreibung sind kostenpflichtig. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der zum Hess. Verwaltungsvollstreckungsgesetz ergangenen Vollstreckungskostenordnung. Außerdem werden Säumniszuschläge gemäß § 240 AO für Abgaben und Verzugszinsen gemäß § 288 BGB für Forderungen nach bürgerlichem Recht fällig.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Magistrat der Stadt Offenbach am Main, Berliner Straße 60, 63065 Offenbach a.M., einzulegen.

Wird der Widerspruch schriftlich eingelegt, wird die Frist zur Einlegung nur gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb der oben genannten Frist beim Magistrat der Stadt Offenbach a.M., Berliner Straße 60, 63065 Offenbach a.M., eingeht.

Werden ausschließlich gegen die im Bescheid festgesetzten Auslagen Einwendungen erhoben, ist innerhalb der Monatsfrist Klage beim Verwaltungsgericht Darmstadt, Julius-Reiber-Straße 37, 64293 Darmstadt, schriftlich oder zur Niederschrift beim Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erheben. Die Klage kann auch in elektronischer Form erhoben werden. Die Erhebung in elektronischer Form hat in der gemäß Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei hessischen Gerichten und Staatsanwaltschaften festgelegten Form zu erfolgen.

Die Klage ist gegen die Stadt Offenbach a.M., vertreten durch den Magistrat, zu richten. Die Klage muss die Klägerin, die Beklagte und den Streitgegenstand bezeichnen. Sie soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben werden. Der angefochtene Kostenbescheid soll in Ur- oder Abschrift beigelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.


Stuckmann
Magistratsdirektorin



Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main	
BAUAUFSICHTSAMT	
Eing.:	14. Nov. 2024
Az.:	154/8-10/1
63	1 1.1 1.2 1.3 1.4 0.1
	0.3 0.2 0.3

Bauvoranfrage

prosa Architektur + Stadtplanung BDA | Schleiermacherstraße 8 | 64283 Darmstadt

Datum	05.11.2024
Projekt	Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit gemeindlicher und ge- werblicher Nutzung im Erdgeschoss
Lageadresse	Lortzingstraße 8-10 63069 Offenbach
Bauherr	Evangelischer Regionalverband Frankfurt und Offenbach Kurt-Schumacher-Straße 23 60311 Frankfurt

1. Können Art und Maß der baulichen Nutzung nach §34 wie dargestellt genehmigt werden?
2. Fügt sich der Entwurf hinsichtlich der baulichen Nutzung in die Umgebung ein?
3. Sind die im Erdgeschoss angedachten Nutzungen wie Gemeindeflächen, kleines wohnumfeldverträgliches Gewerbe oder auch Flächen für Dienstleistung erlaubt?
4. Können die Abstandsflächen mit der Überlappung im Bereich zwischen Bebauung an der Lortzingstraße und dem südlich davon liegenden Baukörper genehmigt werden?
5. Darf die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze reduziert werden wenn das Mobilitätskonzept dies sinnvoll nachweist?

Darmstadt, 05.11.2024

prosa Architektur + Stadtplanung | Quasten Rauh PartGmbH



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Zugehörig zum
Bescheid

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 24.10.2024

Antrag: 202710914-1

Der Magistrat der
Stadt Offenbach am Main

5549109

BAUAUF SICHTSAUßEN

Eing.: 154/8-10/11

Az.: 14. NOV. 2024

63

1.1 1.1

2.4 0.9

32 482819

Flurstück: 258/7
Flur: 7
Gemarkung: Offenbach

Gemeinde: Offenbach am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Offenbach am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



5548889

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



BAUVORANFRAGE

Lageplan

PROJEKT

2315 - Musikerviertel Offenbach
 Lortzingstraße 10
 63069 Offenbach

ENTWURFSVERFASSER/IN

prosa | Architektur + Stadtplanung BDA
 Quasten Rau PartGmbH

Schleiermacherstr. 8
 64283 Darmstadt

Datum / Unterschrift

BAUHERRSCHAFT

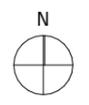
Evangelischer Regionalverband Frankfurt und
 Offenbach
 Kurt-Schumacher-Straße 23
 60311 Frankfurt

PLAN

Projekt-Nr. 2315 - Musikerviertel Offenbach

Plannamen Lageplan

Plan-Nr. 2315



Index

Maßstab 1:500

Format

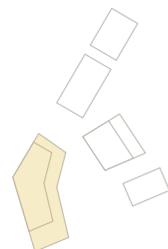
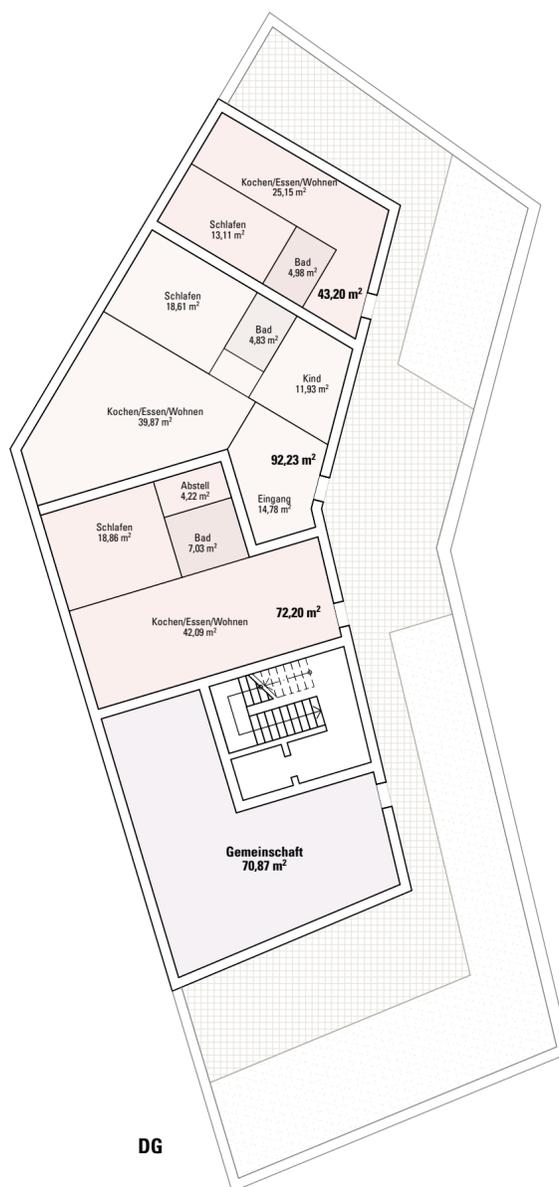
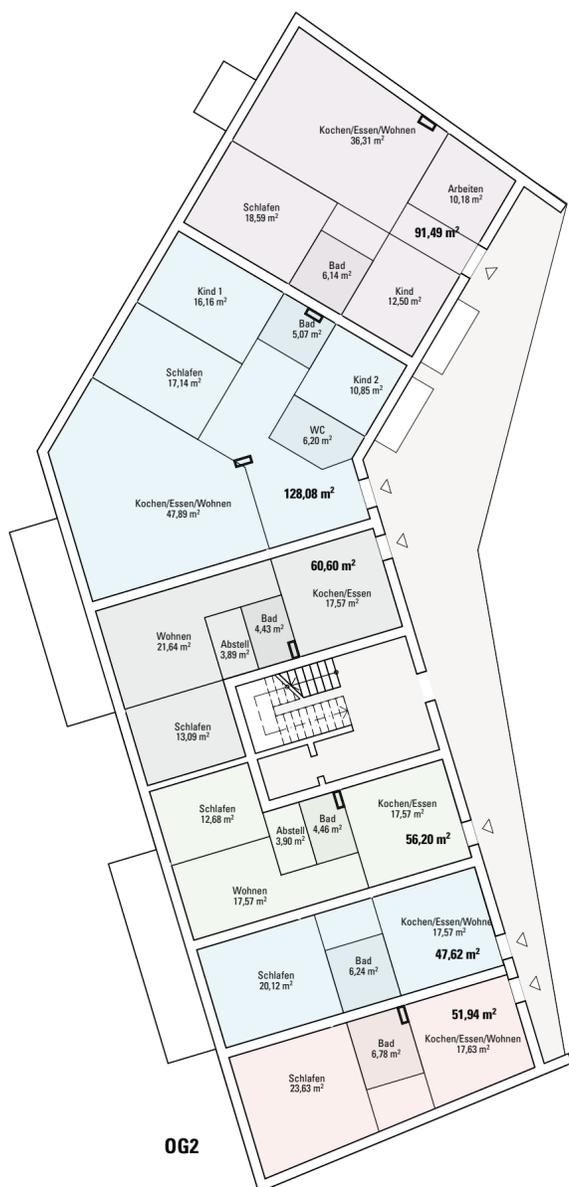
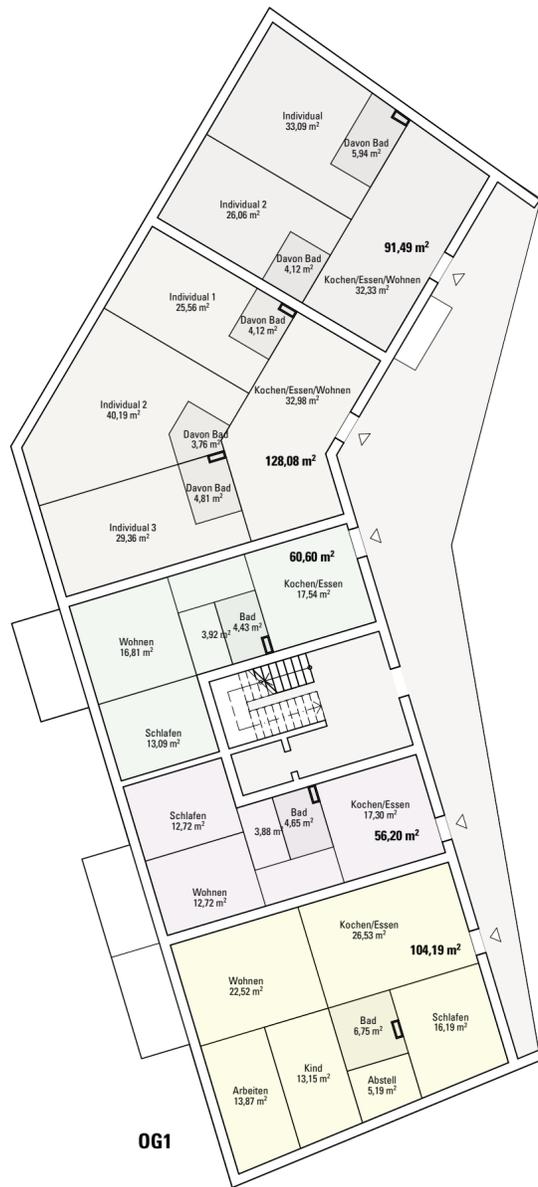
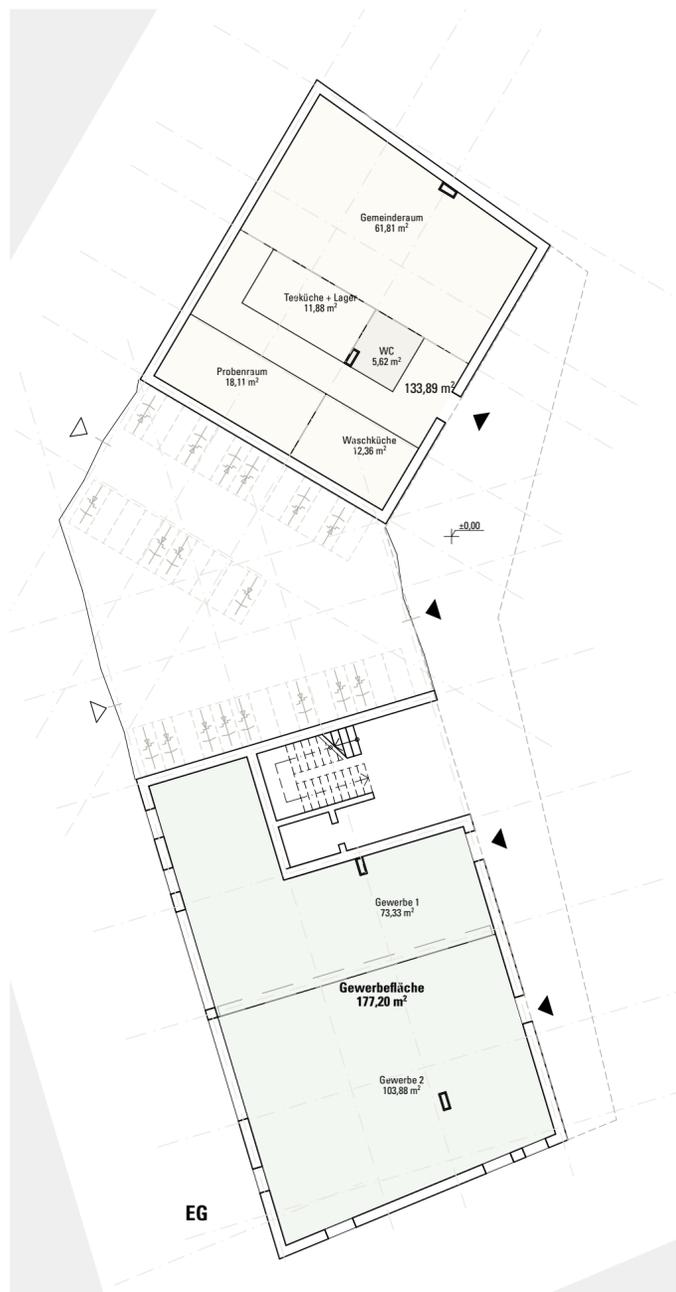
1189x841 A0

Gez. prosa

Datum gez.

Gepr.

Datum Druck



Baukörper 1 - barrierefrei

EG 62 qm Gemeindefläche
62 qm gemeinschaftlich genutzte Fläche (Waschen, Proberaum, ...)
177 qm Gewerbe (NUF ca. 100 qm)

OG1 5 Wohneinheiten

OG2 6 Wohneinheiten

DG 3 Wohneinheiten
70 qm Gemeinschaftsfläche

Gesamt 14 Wohneinheiten
177 qm Gewerbefläche
62 qm Gemeindefläche

BAUVORANFRAGE

Grundrisse Baukörper 1

PROJEKT

2315 - Musikerviertel Offenbach
Lortzingstraße 10
63069 Offenbach

ENTWURFSVERFASSER/IN

prosa | Architektur + Stadtplanung BDA
Quasten Rauh PartGmbH

Schleiermacherstr. 8
64283 Darmstadt

Datum / Unterschrift

BAUHERRSCHAFT

Evangelischer Regionalverband Frankfurt und Offenbach
Kurt-Schumacher-Straße 23
60311 Frankfurt

PLAN

Projekt-Nr. 2315 - Musikerviertel Offenbach

Planname Grundrisse Baukörper 1
Plan-Nr. 2315-BK-01



Index
Maßstab 1:200, 1:2000 Format 1189x841 A0

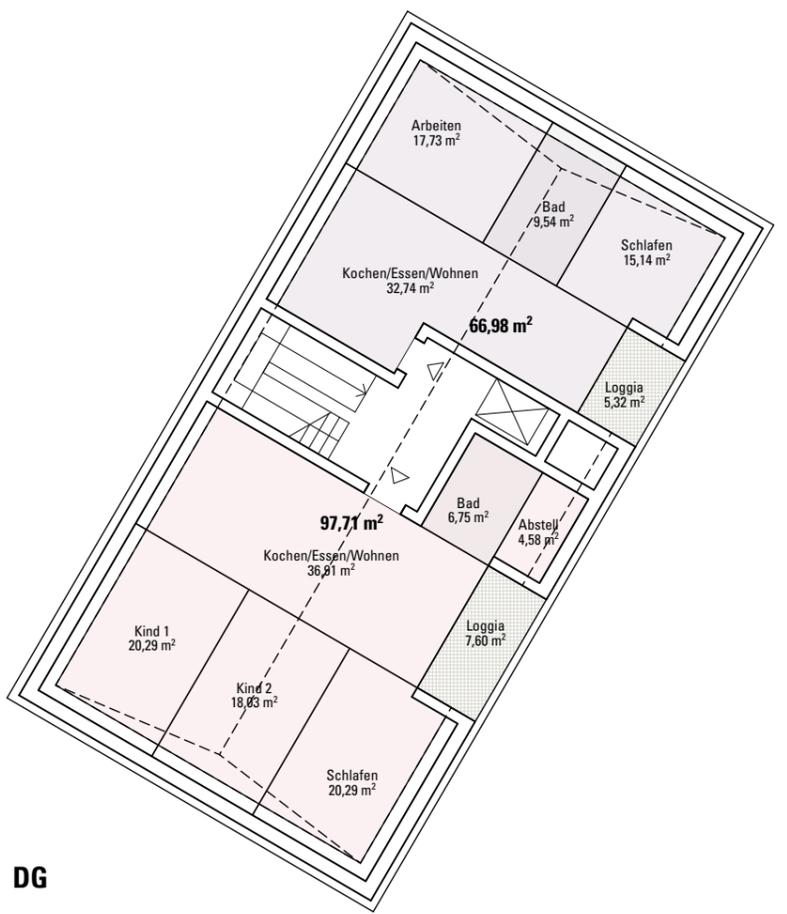
Gez. prosa Datum gez.
Gepr. Datum Druck



EG



OG1



DG

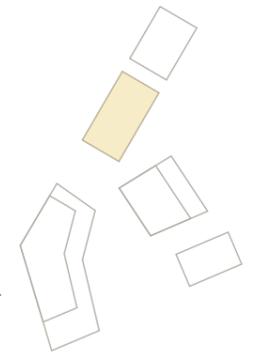
Baukörper 2 - barrierefrei

EG 3 Wohneinheiten

OG1 4 Wohneinheiten

DG 2 Wohneinheiten

Gesamt 9 Wohneinheiten



BAUVORANFRAGE

Grundrisse Baukörper 2

PROJEKT

2315 - Musikerviertel Offenbach
Lortzingstraße 10
63069 Offenbach

ENTWURFSVERFASSER/IN

prosa | Architektur + Stadtplanung BDA
Quasten Rauh PartGmbH

Schleiermacherstr. 8
64283 Darmstadt

Datum / Unterschrift

BAUHERRSCHAFT

Evangelischer Regionalverband Frankfurt und
Offenbach
Kurt-Schumacher-Straße 23
60311 Frankfurt

PLAN

Projekt-Nr. 2315 - Musikerviertel Offenbach

Plannamen Grundrisse Baukörper 2

Plan-Nr. 2315-BK-02



Index

Maßstab 1:200, 1:2000

Format

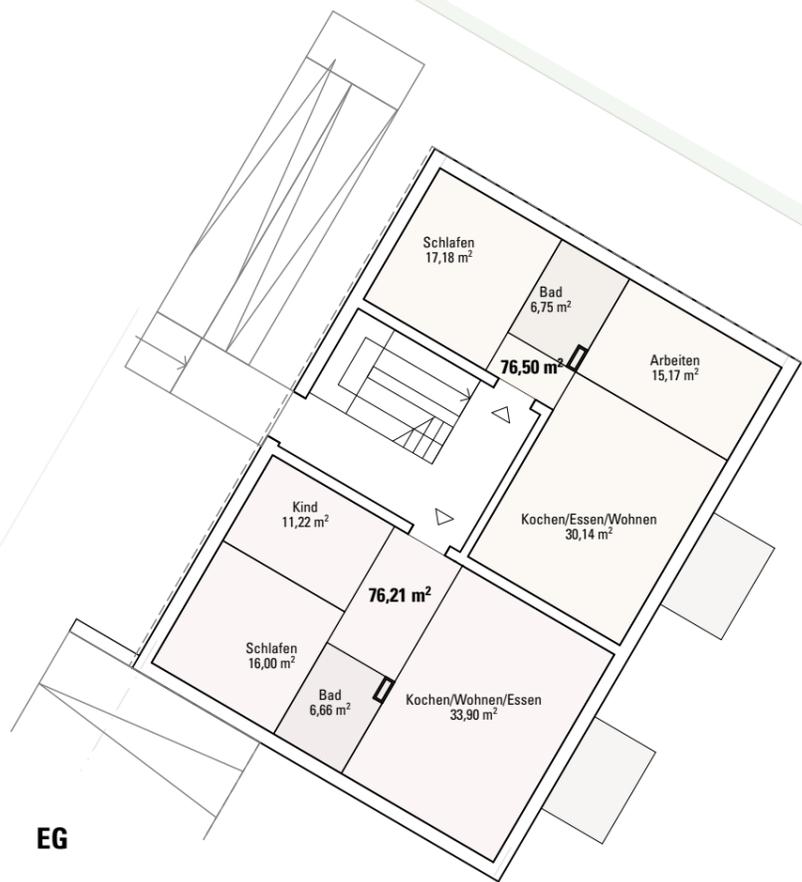
1189x841 A0

Gez. prosa

Datum gez.

Gepr.

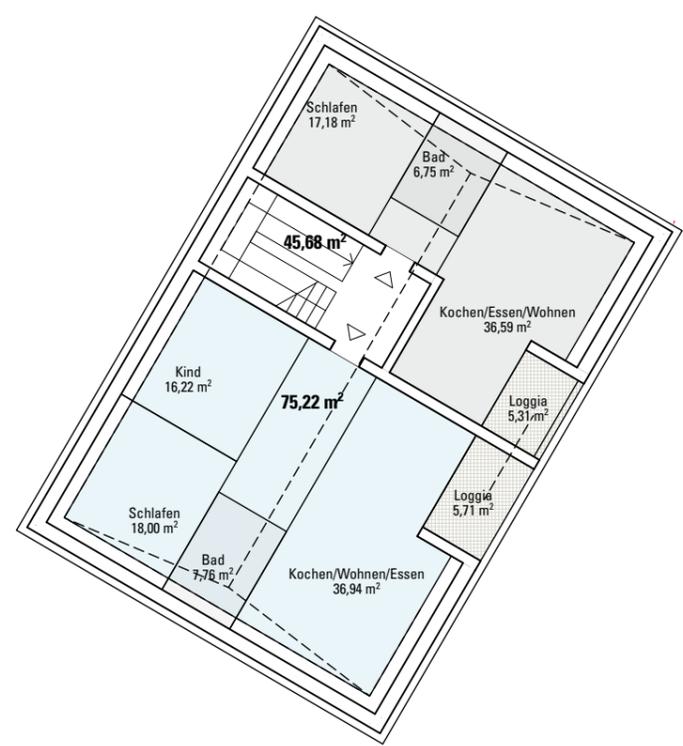
Datum Druck



EG



OG1

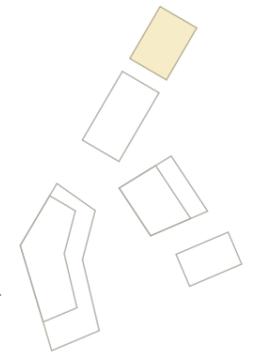


DG

Baukörper 3

- EG 2 Wohneinheiten
- OG1 2 Wohneinheiten
- DG 2 Wohneinheiten

- Gesamt 6 Wohneinheiten



BAUVORANFRAGE

Grundrisse Baukörper 3

PROJEKT

2315 - Musikerviertel Offenbach
Lortzingstraße 10
63069 Offenbach

ENTWURFSVERFASSER/IN

prosa | Architektur + Stadtplanung BDA
Quasten Rauh PartGmbH
Schleiermacherstr. 8
64283 Darmstadt

Datum / Unterschrift

BAUHERRSCHAFT

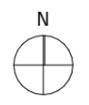
Evangelischer Regionalverband Frankfurt und
Offenbach
Kurt-Schumacher-Straße 23
60311 Frankfurt

PLAN

Projekt-Nr. 2315 - Musikerviertel Offenbach

Plannamen Grundrisse Baukörper 3

Plan-Nr. 2315-BK-03



Index

Maßstab 1:200, 1:2000

Format

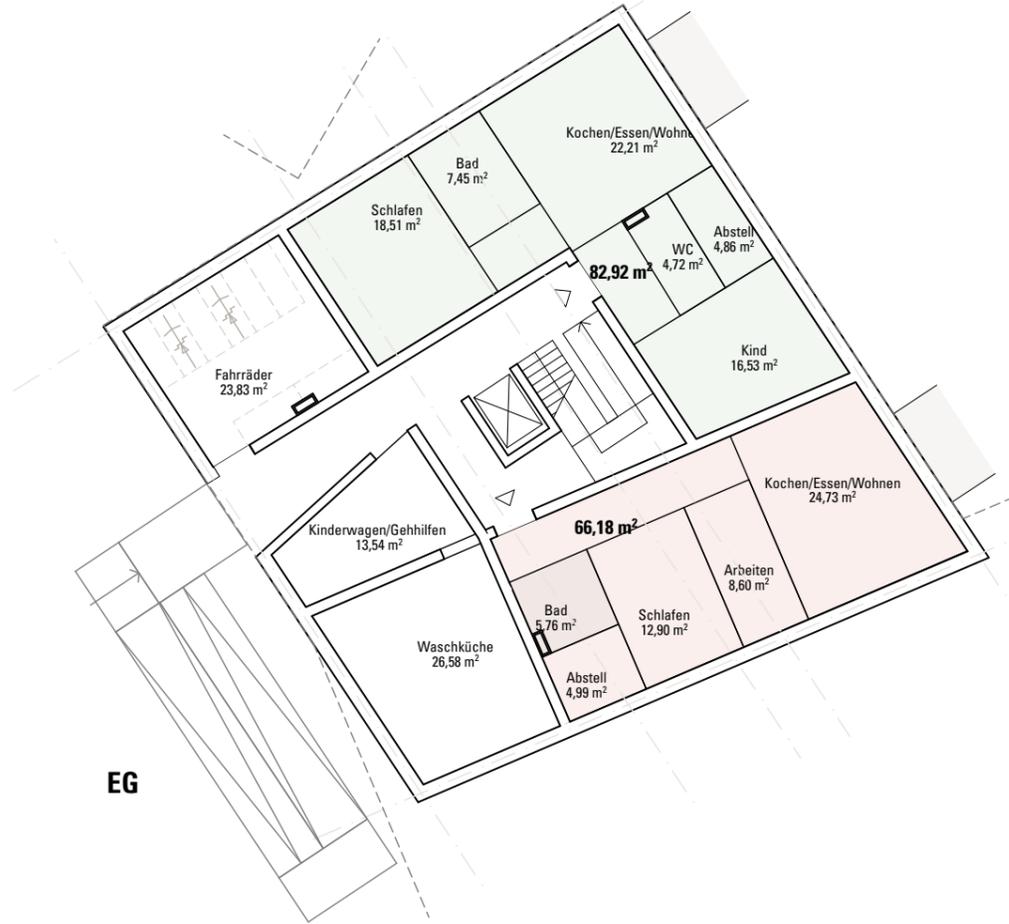
1189x841 A0

Gez. prosa

Datum gez.

Gepr.

Datum Druck



EG



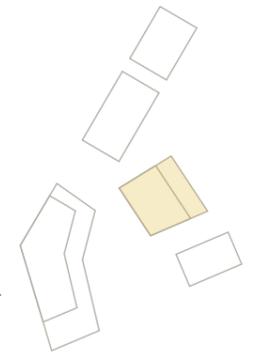
OG1



DG

Baukörper 4 - barrierefrei

- EG 2 Wohneinheiten
- OG1 3 Wohneinheiten
- DG 2 Wohneinheiten
- Gesamt 7 Wohneinheiten**



BAUVORANFRAGE

Grundrisse Baukörper 4

PROJEKT

2315 - Musikerviertel Offenbach
Lortzingstraße 10
63069 Offenbach

ENTWURFSVERFASSER/IN

prosa | Architektur + Stadtplanung BDA
Quasten Rauh PartGmbH
Schleiermacherstr. 8
64283 Darmstadt

Datum / Unterschrift

BAUHERRSCHAFT

Evangelischer Regionalverband Frankfurt und
Offenbach
Kurt-Schumacher-Straße 23
60311 Frankfurt

PLAN

Projekt-Nr. 2315 - Musikerviertel Offenbach

Plannamen Grundrisse Baukörper 4

Plan-Nr. 2315-BK-04



Index

Maßstab 1:200, 1:2000

Format

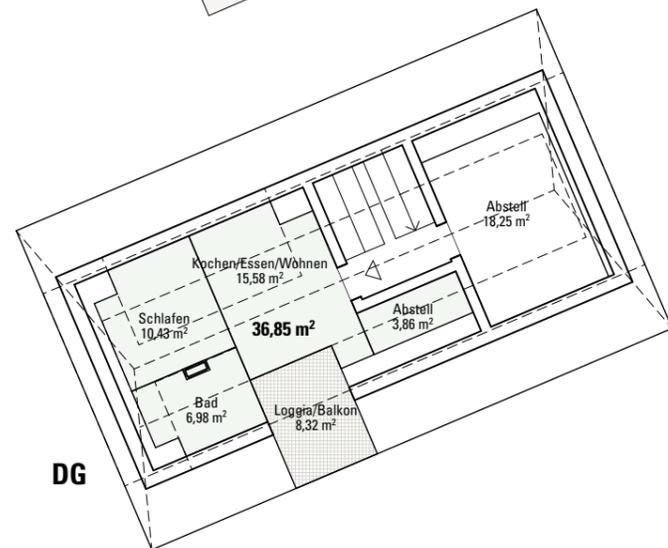
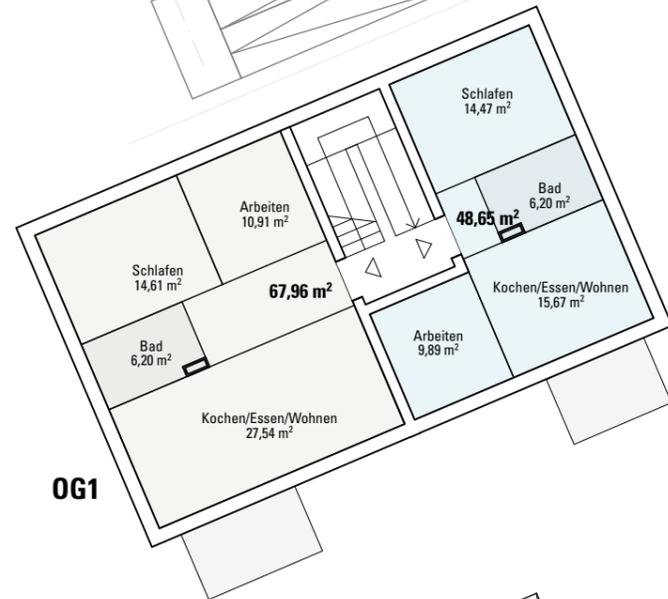
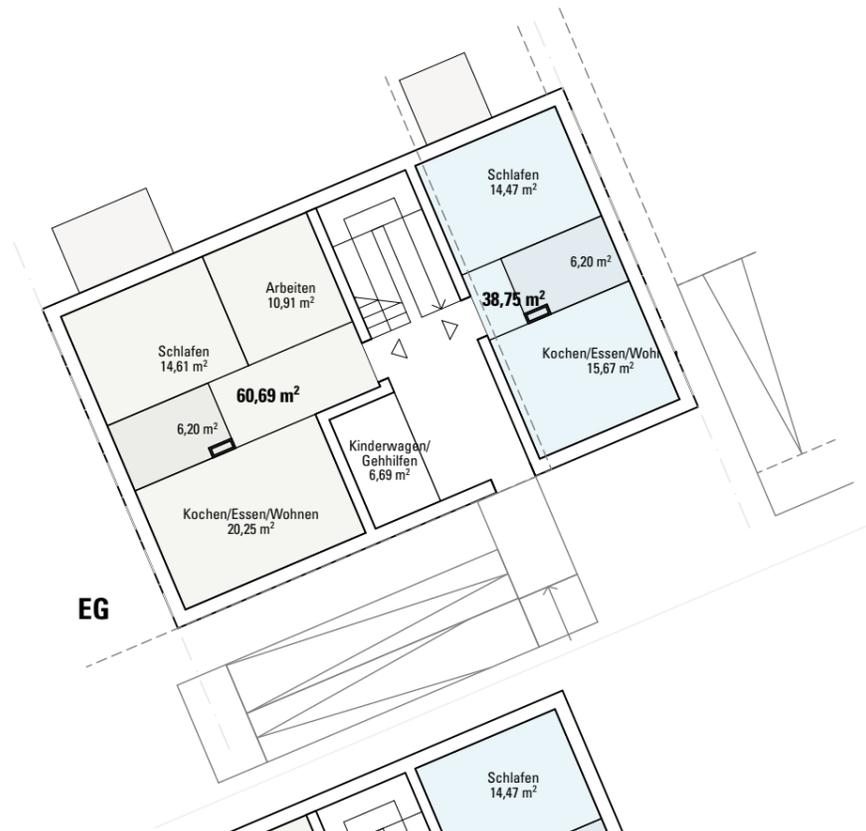
1189x841 A0

Gez. prosa

Datum gez.

Gepr.

Datum Druck



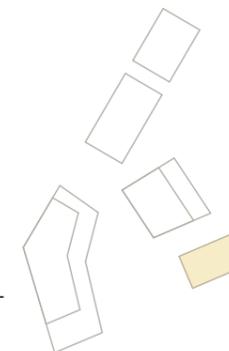
Baukörper 5

EG 2 Wohneinheiten

OG1 2 Wohneinheiten

DG 1 Wohneinheit

Gesamt 5 Wohneinheiten



BAUVORANFRAGE

Grundrisse Baukörper 5

PROJEKT

2315 - Musikerviertel Offenbach
Lortzingstraße 10
63069 Offenbach

ENTWURFSVERFASSER/IN

prosa | Architektur + Stadtplanung BDA
Quasten Rauh PartGmbH

Schleiermacherstr. 8
64283 Darmstadt

Datum / Unterschrift

BAUHERRSCHAFT

Evangelischer Regionalverband Frankfurt und
Offenbach
Kurt-Schumacher-Straße 23
60311 Frankfurt

PLAN

Projekt-Nr. 2315 - Musikerviertel Offenbach

Plannamen Grundrisse Baukörper 5

Plan-Nr. 2315-BK-05



Index

Maßstab 1:200, 1:2000

Format

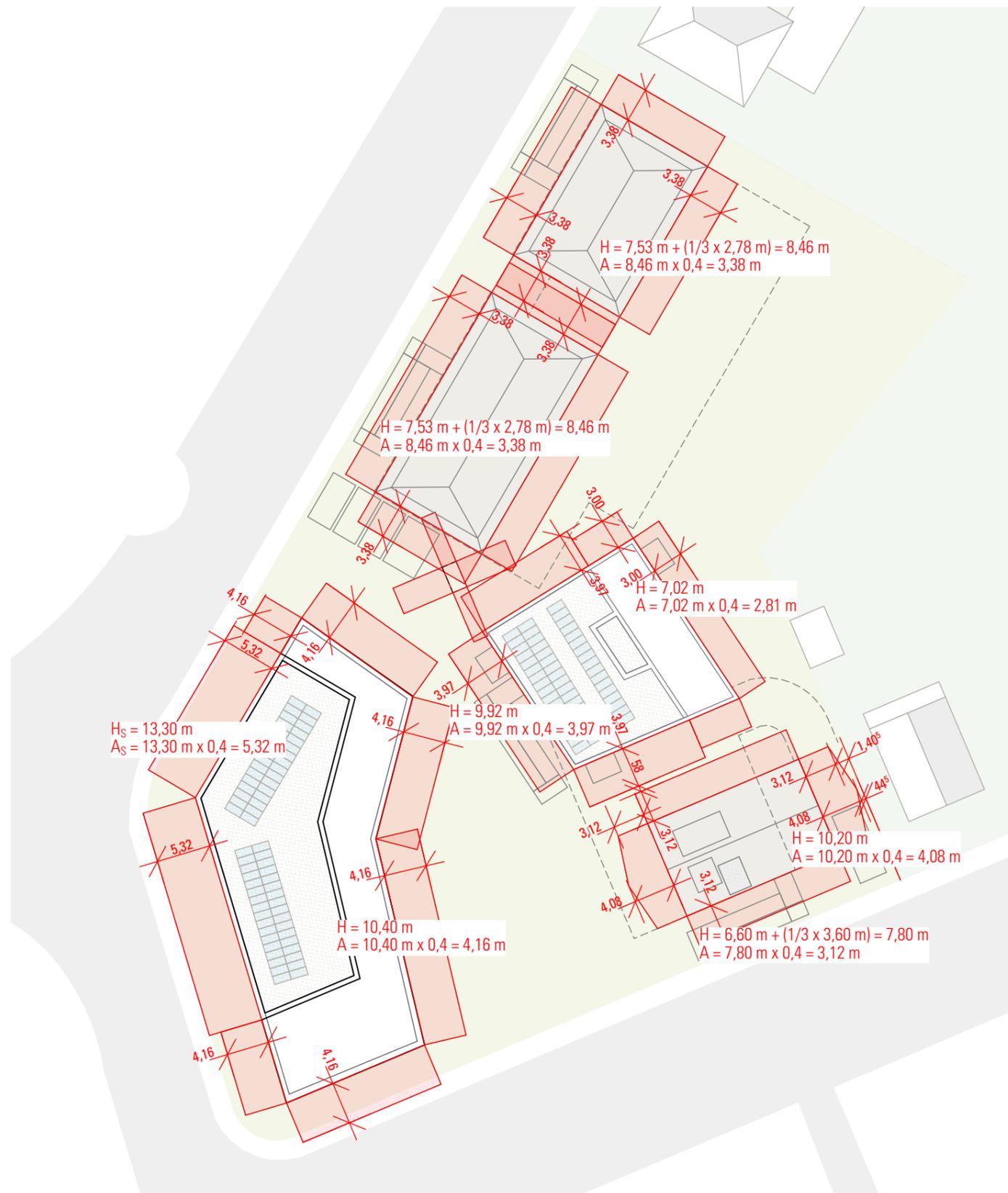
1189x841 A0

Gez. prosa

Datum gez.

Gepr.

Datum Druck



BAUVORANFRAGE

Abstandsflächen

PROJEKT

2315 - Musikerviertel Offenbach
Lortzingstraße 10
63069 Offenbach

ENTWURFSVERFASSER/IN

prosa | Architektur + Stadtplanung BDA
Quasten Rauh PartGmbH

Schleiermacherstr. 8
64283 Darmstadt

Datum / Unterschrift

BAUHERRSCHAFT

Evangelischer Regionalverband Frankfurt und
Offenbach
Kurt-Schumacher-Straße 23
60311 Frankfurt

PLAN

Projekt-Nr. 2315 - Musikerviertel Offenbach

Plannamen Abstandsflächen

Plan-Nr. 2315



Index

Maßstab 1:500

Format

1189x841 A0

Gez. prosa

Datum gez.

Gepr.

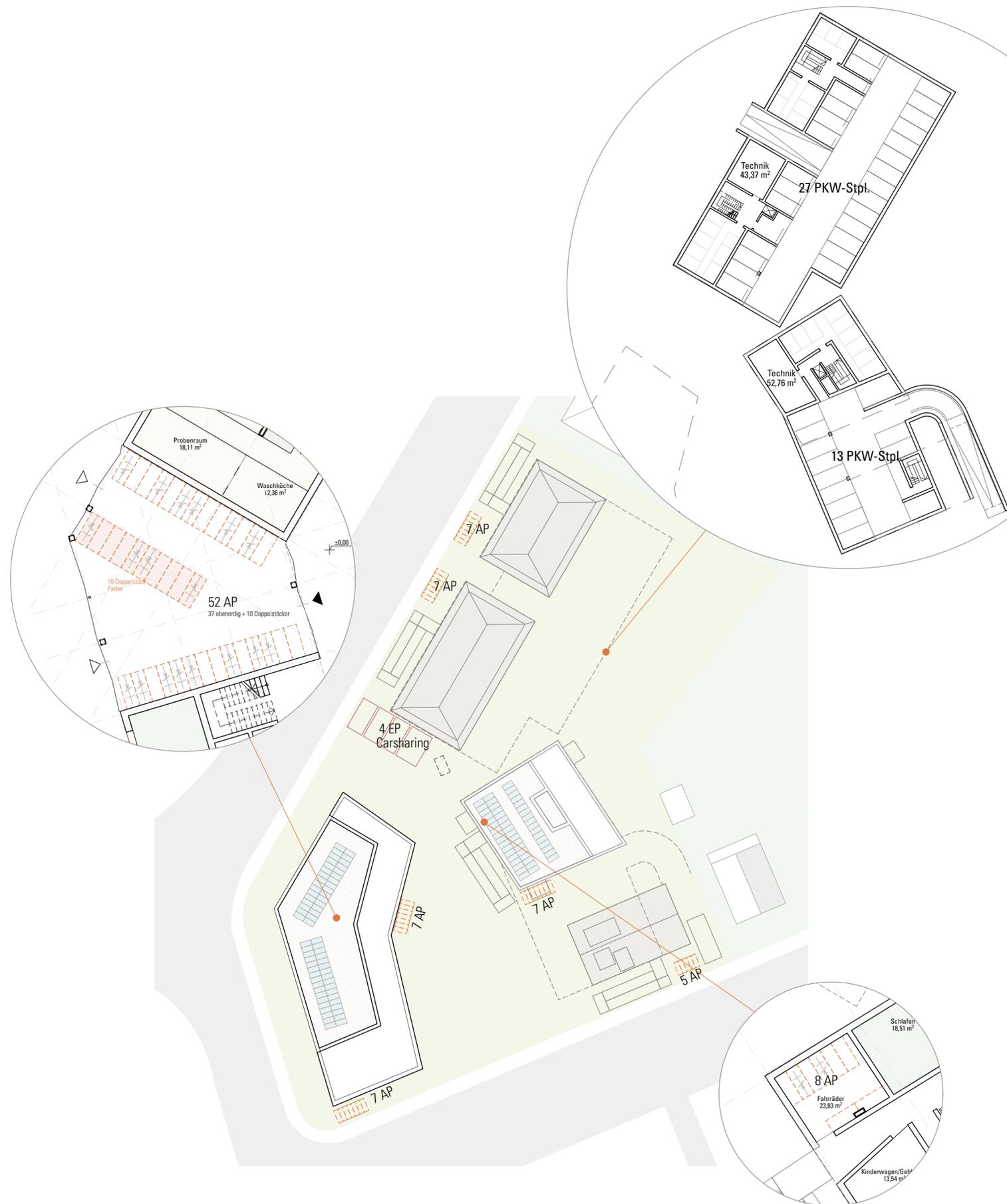
Datum Druck



Evangelische Kirche
in Frankfurt und Offenbach

Anlage 2

Stellplatznachweis Bauvoranfrage



Forderungen Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung)

1. Wohnen
1 Einstellplatz je Wohneinheit
2 Abstellplätze je Wohneinheit

Geplant: 41 Wohneinheiten
41 WE x 1 EP/WE = **41 EP**
41 WE x 2 AP/WE = **82 AP**

3. Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit
1 Einstellplatz je 40 qm Nutzungsfläche, mindestens 1 je Nutzungseinheit
1 Abstellplatz je 50 qm Nutzungsfläche, mindestens 2

Geplant: ca. 100 qm Nutzungsfläche, bis zu 2 Nutzungseinheiten
100 qm NUF x 1 EP/40 qm NUF = **2,5 EP**
100 qm NUF x 1 AP/50 qm NUF = **2 AP**

- 4.3 Religiöse Einrichtungen wie Kirchen, Moscheen, Tempel etc.
1 Einstellplatz je 15 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
1 Abstellplatz je 25 qm Nutzungsfläche, mindestens 2

Geplant: 60-100 qm Nutzungsfläche
60-100 qm NuF x 1 EP/15 qm NUF = **4-6,67 EP**
60-100 qm NUF x 1 AP/25 qm NUF = **2,4-4 AP**

Gesamtbedarf:
47,5 bis 50,17 EP -> **47 bis 51 Einstellplätze**
86,4 bis 88 AP -> **87 bis 88 Abstellplätze**

Nachweis, zeichnerisch

Auf dem Grundstück werden **44 Einstellplätze** zeichnerisch nachgewiesen. Es ergibt sich ein Delta von 3 bis 7 Einstellplätzen.
3-4 Stellplätze sind als Carsharing-Plätze vorgesehen.
Die Stellplatzsatzung erlaubt nach §3 Abs. 4, dass bis zu 25% der Einstellplätze durch Abstellplätze ersetzt werden können. Dies wären in diesem Fall maximal 12 Einstellplätze.

Die fehlenden Einstellplätze können entsprechend als Abstellplätze nachgewiesen werden. Hierbei gilt der Schlüssel, dass 2 Abstellplätze einen Einstellplatz ersetzen.
Es werden somit 8 bis 16 weitere Abstellplätze benötigt.

Es ist eine Gesamtsumme von **95 bis 104 Abstellplätzen erforderlich**.

Gemäß §6 Abs. 6 dürfen bis zu 1/3 der Abstellplätze durch platzsparende technische Lösungen (z.B. Doppelstockparker) nachgewiesen werden. Dies sind im vorliegenden Fall max. 31 bzw. 35 Abstellplätze.

Auf dem Grundstück werden zeichnerisch nachgewiesen: 95 Abstellplätze ebenerdig + 10 Abstellplätze als Doppelstockparker = 105 Abstellplätze.

BAUVORANFRAGE

Stellplatznachweis

PROJEKT

2315 - Musikerviertel Offenbach
Lortzingstraße 10
63069 Offenbach

ENTWURFSVERFASSER/IN

prosa | Architektur + Stadtplanung BDA
Quasten Rauh PartGmbH

Schleiermacherstr. 8
64283 Darmstadt

Datum / Unterschrift

BAUHERRSCHAFT

Evangelischer Regionalverband Frankfurt und Offenbach
Kurt-Schumacher-Straße 23
60311 Frankfurt

PLAN

Projekt-Nr. 2315 - Musikerviertel Offenbach

Planname Stellplatznachweis
Plan-Nr. 2315



Index
Maßstab 1:500, 1:200 Format 1189x841 A0

Gez. prosa Datum gez.
Gepr. Datum Druck