

MASTERPLAN OFFENBACH AM MAIN:

2030



MASTERPLAN OFFENBACH

FÜR DAS OFFENBACH VON MORGEN.

AS&P

OFFENSIV
OFFENBACH

Offenbach
am Main
OF

MASTERPLAN OFFENBACH AM MAIN:

2030

NATIONALE
STADT
ENTWICKLUNGSPOLITIK

Mit besonderer Unterstützung von

Wir sind für Sie nah:
EVO

Fraport

Immobilien
Stadtwerke Offenbach

Sparkasse
Offenbach

ab bonifer

ATP
architekten
ingenieure

aurelis

IHK
Offenbach am Main
Stadt und Kreis

CLOU
alles, was das Herz begehrt

etage3 design+digital

msch

MEDIENGRUPPE
OFFENBACH-POST

Alpha

BWS
Sicherheit

COMMERZBANK

ERKO
Klaus Kohlweyer GmbH

Kreishandwerkerschaft
Stadt und Kreis Offenbach

Musiktheater Andre
Offenbach

ODG

Der Masterplan ist ein Pilotprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundes und wird gefördert durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

INHALT

GRUSSWORT

01	ANLASS UND ZIEL.....	9	08	VERTIEFUNGEN.....	91
02	VORGEHENSWEISE.....	13	08.1	KERN MIT STRAHLKRAFT (INNENSTADT).....	93
02.1	PLANERISCHES VORGEHEN.....	15	08.2	DIENSTLEISTUNGSPARK KAISERLEI.....	103
02.2	BETEILIGUNGSPROZESS.....	17	08.3	NORDKAP MAIN (NORDEND).....	109
03	PLANUNGSPARAMETER.....	19	08.4	OFFENBACHER OSTEN.....	117
03.1	STADT- UND GRÜNSTRUKTUR.....	21	08.5	INNOVATIONSCAMPUS MAIN (ALLESSA-AREAL).....	119
03.2	STADTGESELLSCHAFT.....	29	08.6	QUARTIER 4.0 (GÜTERBAHNHOF OST).....	125
03.3	WIRTSCHAFT UND ERWERB.....	33	08.7	LÄMMERSPIELER WEG.....	127
03.4	BAUEN UND WOHNEN.....	39	08.8	DAIMLERSTRASSE.....	129
03.5	MOBILITÄT.....	45	08.9	STADTTEILE RUMPENHEIM, BÜRGEL, BIEBER.....	133
04	CHANCENBILDER.....	49	08.10	VERNETZUNGEN.....	139
05	ZUKUNFTSBILD 2030.....	55	09	MASTERPLAN 2030.....	145
06	HANDLUNGSFELD WIRTSCHAFT.....	63	10	WEITERES VORGEHEN.....	151
07	HANDLUNGSFELD WOHNEN.....	75			

GRUSSWORT

Liebe Offenbacherinnen und Offenbacher,

rund ein Jahr lang haben Fachleute aus Stadtplanung und Wirtschaft sowie Bürgerinnen und Bürger daran getüftelt, wie das Offenbach von morgen aussehen sollte. Unzählige Ideen wurden in Workshops und Diskussionsrunden aufgegriffen, wieder verworfen oder weiterentwickelt. Es war die sprichwörtliche Quadratur des Kreises: Wir legen Wert auf kurze Wege, wollen inmitten des Ballungsraums Rhein-Main wohnen und arbeiten und doch nicht auf Natur und Erholung vor unserer Haustür verzichten müssen.

Der nun vorliegende Masterplan ist das entscheidende Instrument, um die unterschiedlichen Interessen zu vereinen. Dabei gilt es, den Wirtschaftsstandort zu stärken und die Lebensqualität in unserer Stadt zu verbessern. Übergeordnetes Ziel ist, die Einnahmesituation der Stadt durch Neuansiedlung und Wachstum von Unternehmen und durch die Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort zu verbessern. Nur so kann die Stadt auch langfristig handlungsfähig bleiben.

Nach Jahrzehnten des Strukturwandels, nachdem Fabriken geschlossen und Arbeitsplätze abgewandert sind, haben wir jetzt die Chance, unsere Stadt bis zum Jahr 2030 neu aufzustellen. Der Masterplan zeigt die vorhandenen Potenziale auf – und davon findet man in Offenbach so einige.

Der Offenbacher Wohnungsmarkt ist in der Region angekommen, diesen Schwung gilt es nun auch im gewerblichen Bereich zu nutzen. So zeigt der Masterplan Strategien auf, um die derzeitigen Branchen im Offenbacher Osten zu innovativen Gewerbestandorten zu entwickeln. Die vorgeschlagene neue Verbindungsstraße zwischen der B 448 und der Mühlheimer Straße spielt dabei eine entscheidende Rolle.

Offenbach ist bereits eine vergleichsweise grüne Großstadt. Eine Qualität, die sich zumeist erst auf den zweiten Blick erschließt, aber von großer Bedeutung für den Wohnstandort ist. Die Freiraumentwicklung wird daher auch in Zukunft eine zentrale Rolle spielen. Mit dem weiteren Ausbau des grünen Mainbandes am Flussufer wird der Main ein noch attraktiverer Freizeit- und Naherholungsraum. Weitere Attraktivität kann der Wohnstandort auch durch eine Fußgängerbrücke über den Main in Höhe der Schlossstraße gewinnen. So soll die Offenbacher Innenstadt mit dem Landschaftsschutzgebiet Fechenheimer Mainbogen verbunden werden.

Der Masterplan ist die Basis für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Entwicklung unserer Stadt. Für die kommenden 15 Jahre soll er als Richtschnur der Stadtentwicklung dienen. In zehn Maßnahmenpaketen werden die einzelnen konkret

anstehenden Schlüsselprojekte zusammengefasst. Diese sollen prioritär umgesetzt werden.

Den Verein Offenbach offensiv und die Stadt Offenbach verbindet dabei ein gemeinsames Ziel: Lassen Sie uns die Stärken unserer Stadt nutzen und Offenbach voranbringen!

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und freuen uns auf die Umsetzung der ersten Projekte

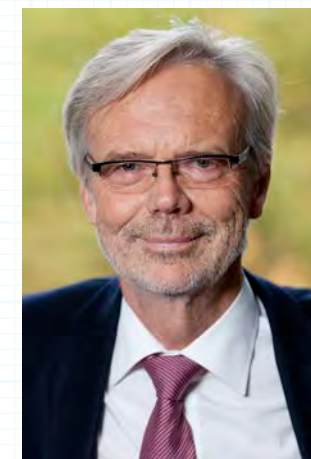


Foto: Stadt Offenbach



Foto: IHK Offenbach am Main

H. Schneider

HORST SCHNEIDER

Oberbürgermeister der Stadt Offenbach am Main

Alfred Clouth

ALFRED CLOUTH

Vorstandsvorsitzender Offenbach offensiv e.V.

ANLASS UND ZIEL

01



01

ANLASS UND ZIEL

ERKUNDUNG UND QUALIFIZIERUNG VON CHANCEN

01. links: Luftbild Offenbach am Main 2014
(Stadt Offenbach)

Offenbach am Main ist mit rund 120.000 Einwohnern und rund 45.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein wichtiges Zentrum in der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Bis in die 1980er Jahre war die Stadt durch die Branchen Maschinenbau, Elektroindustrie, Chemie und Lederwarenproduktion stark industriell geprägt. Durch einen tiefgreifenden Strukturwandel ging ein bedeutender Anteil dieser Arbeitsplätze in den letzten Jahrzehnten verloren. Gleichzeitig wurden eine Vielzahl von Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich geschaffen, worin sich Offenbachs Wandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort widerspiegelt.

Jedoch konnte bislang nicht mehr an die industrielle Blütezeit angeschlossen werden. Noch immer kämpft die Stadt mit den Folgen des Strukturwandels, soziostrukturellen Problemen und einem negativen Image. Zusätzlich sind ca. 80 % des Stadtgebiets als Nacht- und Tag-Schutzzone aufgrund des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm und als Siedlungsbeschränkungsgebiet im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ausgewiesen, was zu einer starken Einschränkung von neuen Bau- und Siedlungstätigkeiten führt.

Aufgrund der aufgeführten Rahmenbedingungen konnte die Stadt ihr Haushaltsdefizit trotz umfangreicher Sparbemühungen nicht nachhaltig verringern. Ein mit dem Land Hessen abgeschlossener Schutzschirmvertrag soll die Entschuldung des Haushalts unterstützen. Um eine Haushaltskonsolidierung bis zum Jahr 2022 zu erreichen, wird auf einen Anstieg der Einnahmen aus höheren Gewerbe- und Einkommenssteuern abgezielt. Eine an Wachstum orientierte Stadtentwicklung

soll hierbei als Grundlage dienen. Entwicklungspotenziale sind durchaus vorhanden.

Heute präsentiert sich Offenbach am Main als junge und internationale Stadt, in der das Zusammenleben der vielen verschiedenen Nationalitäten durch Offenheit und Toleranz geprägt ist. Darüber hinaus verzeichnete Offenbach am Main in den letzten Jahrzehnten eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Der Masterplanprozess verfolgt das Ziel, einen strategischen Rahmen für die Stadtentwicklung der kommenden 15 Jahre zu schaffen. Dabei stützt er sich vor allem auf die im Schutzschirmvertrag vereinbarten Themen Wohnen (hier Steigerung der Einkommenssteuereinnahmen) und Wirtschaft (Steigerung der Gewerbesteuererinnahmen). Durch eine bewusste und qualifizierte Entwicklung der noch zur Verfügung stehenden Flächen in Offenbach soll der Zuzug von in- und ausländischen Unternehmen, qualifizierten Fachkräften und einkommensstarken Bevölkerungsgruppen gefördert werden. Zudem wird eine Optimierung der Rahmenbedingungen und Abläufe zur Erreichung dieser Ziele angestrebt. Mit dem Masterplan wird ein Instrument geschaffen, das die Zukunft von Offenbach am Main als bedeutendem Wirtschafts- und Wohnstandort in der Metropolregion FrankfurtRheinMain gestaltet. In gleichberechtigter Abwägung der Vielzahl der Belange soll ein Konsens geschaffen werden und zu einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung und der Mitglieder von Offenbach offensiv e. V. führen, mit der Wirkung, dass die Handlungsstränge der vielfältigen Akteure in der Stadtentwicklung auf gemeinsame Ziele ausgerichtet werden.

VORGEHENSWEISE

02

1 Städtebauliche Analyse und Potenzialidentifikation

- ✓ Expertengespräche
- ✓ Potenzialatlas



2 Perspektive für die Gesamtstadt

- ✓ Leitbild und Strategien
- ✓ Zielkonflikte
- ✓ Standortprofile



3 Detailpläne für Teilgebiete

- ✓ Strategien und Restriktionen
- ✓ Testentwürfe



4 Umsetzungs-konzept

- ✓ Maßnahmenplan
- ✓ Schlüsselprojekte
- ✓ Umgang mit Konflikten

Maßnahmenplan	Maßnahmen	Standort	Umfang	Zeitraum	Verantwortung
1	Maßnahme 1	Standort 1	Umfang 1	Zeitraum 1	Verantwortung 1
2	Maßnahme 2	Standort 2	Umfang 2	Zeitraum 2	Verantwortung 2
3	Maßnahme 3	Standort 3	Umfang 3	Zeitraum 3	Verantwortung 3
4	Maßnahme 4	Standort 4	Umfang 4	Zeitraum 4	Verantwortung 4
5	Maßnahme 5	Standort 5	Umfang 5	Zeitraum 5	Verantwortung 5
6	Maßnahme 6	Standort 6	Umfang 6	Zeitraum 6	Verantwortung 6
7	Maßnahme 7	Standort 7	Umfang 7	Zeitraum 7	Verantwortung 7
8	Maßnahme 8	Standort 8	Umfang 8	Zeitraum 8	Verantwortung 8
9	Maßnahme 9	Standort 9	Umfang 9	Zeitraum 9	Verantwortung 9
10	Maßnahme 10	Standort 10	Umfang 10	Zeitraum 10	Verantwortung 10

INTERAKTION

02. Planerisches Vorgehen Masterplan



WOHNEN

RAHMENBEDINGUNGEN

WIRTSCHAFT

- Bürgerbeteiligung
- Verkehr und Mobilität
- Globale Trends
- Kultur
- Bildung
- Regionale Einbindung
- Image
- Soziale Entwicklung
- Umwelt- und Klimaschutz



03. Schwerpunktbereiche des Masterplans und ihre Rahmenbedingungen

02.1 PLANERISCHES VORGEHEN

ZIELORIENTIERT, REFLEKTIEREND, INTEGRATIV



04. ... für das Offenbach von morgen (Foto: AS&P GmbH)

Mit der Strategie, einen integrativen Planungs- und Beteiligungsprozess umzusetzen, konnte innerhalb von 12 Monaten ein untereinander abgestimmter, tragfähiger und mit positiver Resonanz versehener Planungsleitfaden für das Offenbach von morgen vorgelegt werden.

Der Masterplan setzt seinen Fokus auf die zwei Handlungsfelder Wohnen und Wirtschaft. Die relevanten Rahmenbedingungen und Themenfelder wurden integriert behandelt. Dazu gehören Aspekte wie beispielsweise der Verkehr und die Mobilität in der Stadt, das Image, die Bildung und der Umwelt- und Klimaschutz.

Der Kernansatz der planerischen Bearbeitung bestand in einer simultan-interaktiven Vorgehensweise. Dabei wurden Anregungen, Hinweise und Analyseergebnisse aufgenommen und frühzeitig erste Handlungsansätze skizziert, um diese im begleitenden Beteiligungsprozess zur Diskussion zu stellen und im eigenen Arbeitsprozess zu prüfen. Durch diese Rückkopplung wurde ein zielorientiertes und effektives Arbeiten möglich.

Neben der analytisch reflektierenden Tätigkeit in der ersten Stufe des Prozesses entstanden daraus abgeleitet Perspektiven für die Handlungsfelder Wohnen und Wirtschaft sowie für die Gesamtstadt. In Chancenbildern, Rahmenbedingungen, Leitzielen und dem Aufzeigen von Potenzialen bestand ein wesentlicher Kern der Arbeit in dieser Phase.

Die Erkenntnisse wurden im Folgenden auf die gemeinsam definierten Gebiete (Vertiefungen) übertragen und räumlich umgesetzt. Immer mit der Brille von oben geschaut und mit der Lupe im Detail geprüft und angewandt.

Dieses „Arbeiten an der Stadt“ ermöglichte die Aufstellung von zukunftsfähigen Profilen für Teilgebiete sowie die Gesamtheit der Stadt. Entstanden ist ein komplexes, Synergien nutzendes Konzept, das zur Steigerung von Lebensqualität und Wirtschaftlichkeit Offenbachs gleichermaßen beitragen wird.

Mit der abschließenden Definition von konkreten Schlüsselprojekten und Maßnahmen ist eine Ausgangsbasis für die nun anschließende Umsetzungsphase gelegt.

Festzuhalten ist, dass parallel zum Masterplanprozess die Erstellung eines gesamtstädtischen Freiraumentwicklungsprogramms begonnen wurde und für das kommende Jahr die Überarbeitung des Verkehrsmanagementplans angestoßen wird. Diese Werke werden ergänzend zum Masterplan Offenbach 2030 wirken.



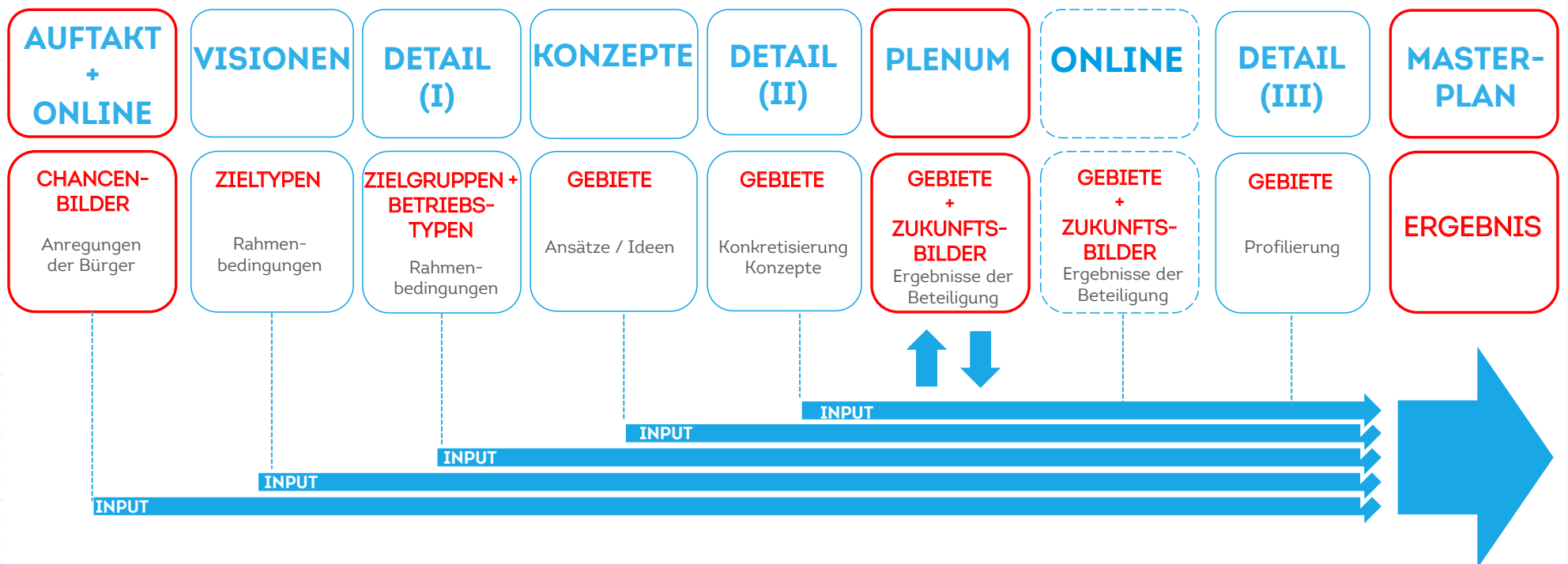
05. Arbeiten an den Gebieten (Foto: Axel Baumhöfner, Juni 2015)



06. Malaktion auf dem Mainuferfest im Juni 2015 (Foto: AS&P GmbH)



07. Arbeiten an den Rahmenbedingungen (Foto: Axel Baumhöfner, Juni 2015)



08. Beteiligungsprozess Masterplan



09. Plenum-Veranstaltung im Juni 2015 (Foto: Axel Baumhöfner)



10. Konzepte-Veranstaltung im Mai 2015 (Foto: Axel Baumhöfner)



11. Visionen-Veranstaltung im April 2015 (Foto: Axel Baumhöfner)

02.2 BETEILIGUNGSPROZESS

ENGAGIERT, INTERAKTIV, KONSTRUKTIV

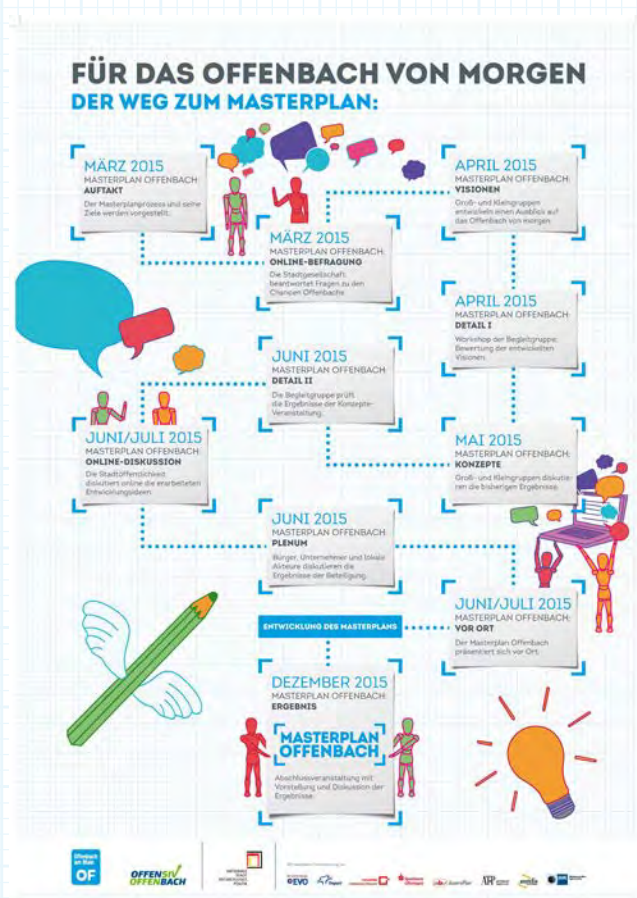
Die Erarbeitung des Masterplans war eng verzahnt mit einem Beteiligungsprozess, der von Projektbeginn an parallel begleitend geführt wurde. Bereits in der planerischen Analysephase konnten so die eigenen Eindrücke der Planer von „Außen“ um die Sichtweise der Offenbacher auf ihre eigene Stadt ergänzt werden. Dies führte im folgenden Verlauf zu einem sehr konstruktiven Miteinander und Verständnis dafür, welche Aspekte der Masterplan angehen kann, für welche er Rahmenbedingungen schafft und welche Ideen ggf. auch wieder verworfen werden müssen.

In der Ergebnisveranstaltung wurde von Beteiligten formuliert, dass es „erstaunlich sei, wie viel sich aus dem Beteiligungsprozess im Masterplan wiederfindet“. Das integrierte, gemeinsame Arbeiten an einem Leitfaden für die (eigene) Stadt Offenbach am Main hat letztlich zu einer vornehmlich positiven Resonanz und zu einem Werk mit hohem Identifikationswert geführt. Das Beteiligungsverfahren erfolgte in einem sich aufweitenden und wieder in kleineren Arbeitsgruppen zusammenführenden Prozess, dessen Erkenntnisse aufeinander aufbauen und sich inhaltlich verdichten und in den offene Beteiligungsoptionen (Website, Masterplan Vor-Ort) integriert waren.

Öffentliche Veranstaltungen zu Beginn (Auftakt), in der Halbzeit (Plenum) und zum Projektende (Ergebnis) schafften den Raum, die Erkenntnisse und Ergebnisse für Jedermann zugänglich zu machen. In Detailgruppen, kleinen Arbeitsgruppen von Bürgervertretern und Fachexperten aus Politik, Wirtschaft, Offenbach offensiv e.V., Verwaltung

und Wissenschaft, die sich dem Thema Wohnen oder Wirtschaft widmeten, wurden sowohl auf thematischer wie auch räumlicher Ebene Ziele, Chancen, Defizite, Rahmenbedingungen und Ideen erarbeitet und diskutiert. In einer abschließenden, gemeinsamen Gruppensitzung wurden die Handlungsfelder Wohnen und Wirtschaft zusammengeführt, auf Zielkonflikte und Synergien geprüft und schließlich zu einem gemeinsamen Ergebnis verdichtet.

In den Prozess eingetaktet waren zudem Werkstätten in größerer Runde (Aufweitung), mit einem weiten Teilnehmerkreis, die sich in den Veranstaltungen „Visionen“ und „Konzepte“ mit grundlegenden und übergreifenden Aspekten zum Masterplan auseinandersetzen. Parallel zum Beteiligungsprozess durch Veranstaltungen war die Möglichkeit zur Mitwirkung in der digitalen Welt implementiert. Eine Webseite mit Online-Diskussionsplattform stellte den Planungsstand transparent dar, informierte über Veranstaltungen und Ergebnisse und bot allen Interessierten die Möglichkeit, Anregungen, Beiträge und Stellungnahmen zu formulieren. Auf eine offene Beteiligung fokussierte zudem auch das Format „Masterplan Vor-Ort“ mit einem Auftritt auf dem Mainuferfest und dem Kulturfest der Nationen, einer Malaktion für Kinder, einem gemeinsamen Fastenbrechen oder der Aktion „Kaffee und Kuchen auf dem Aliceplatz“, woraus weiterer Input für die Masterplanerstellung resultierte. Eine Zusammenfassung der Beiträge des Beteiligungsprozesses können dem vorliegenden „Ergebnisbericht Plenum / Online-Diskussion“ von zebra-log entnommen werden.



12. Der Weg zum Masterplan: Beteiligungsprozess (ballhaus west)

PLANUNGSPARAMETER

03



03.1 STADT- UND GRÜNSTRUKTUR

VON DER RESIDENZSTADT INS JAHR 2030

Die einstige Residenz-, Leder- & Industriestadt ist heute ein Oberzentrum im Verdichtungsraum des Rhein-Main-Gebiets. In direkter Nachbarschaft zu Frankfurt, profitiert die Großstadt vor allem von ihrer guten Erreichbarkeit, Kompaktheit und grünen Lage.

Im Vergleich zu anderen Industriestädten mit etwa gleicher Einwohnerzahl, ist Offenbach deutlich urbaner. Auf einer Fläche von nur 45 km² leben ca. 2.695 Einwohner pro km². Im Vergleich: in Wolfsburg leben auf einer fünffach so großen Stadtfläche ca. 590 EW pro km².

Offenbach weist einen sehr kompakten inneren Stadtkörper auf, der von einem Grünring umgeben ist. In die Landschaft eingebunden und einst an Wegen, die in die Kernstadt führten, gut positioniert, liegen die damals eigenständigen Gemeinden und heutigen Stadtteile Bieber, Bürgel und Rumpenheim.

Die Innenstadt Offenbachs gliedert sich im wesentlichen in drei Segmente. Im nördlichen Stadtkern, am Mainufer, sind noch Teile der ehemaligen Residenzstadt, insbesondere das Isenburger Schloss, erkennbar. In diesem Bereich befand sich die historische Keimzelle der Stadt Offenbach, die

heute baulich stark überformt ist.

Von der Berliner Straße abgegrenzt, die 1962 als Durchbruchstraße durch die im 2. Weltkrieg zu großen Teilen zerstörte Innenstadt angelegt wurde, findet sich die von 70er Jahre Bauten geprägte City mit ihren Einkaufslagen und dem Rathaus. Hier sind Bauwerke und Strukturen vorhanden, die noch das Planungsverständnis dieser Zeit, u.a. das System der zweiten Ebene, das mittlerweile weitgehend zurückgebaut wurde, veranschaulichen.

Um die Kernstadt ist das zusammenhängende Gefüge der inneren Stadt angelagert, das bis zum

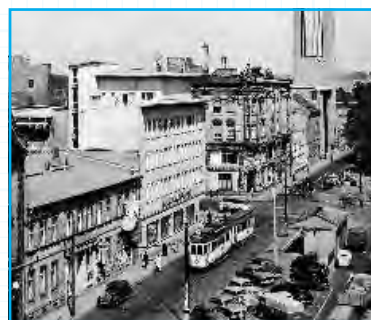
RESIDENZSTADT



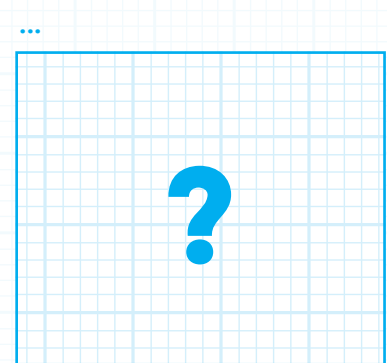
LEDER- & INDUSTRIESTADT



GROSSSTADT



STADT IN RHEIN-MAIN



1600



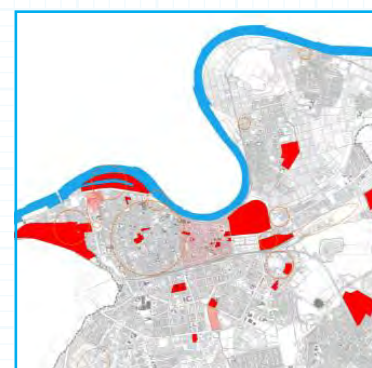
1890



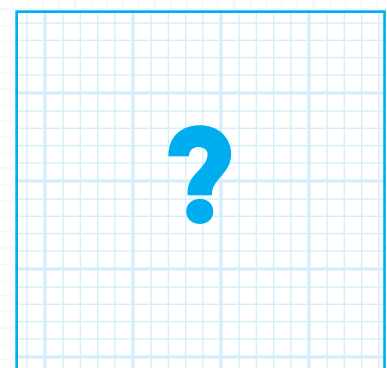
1954



2015

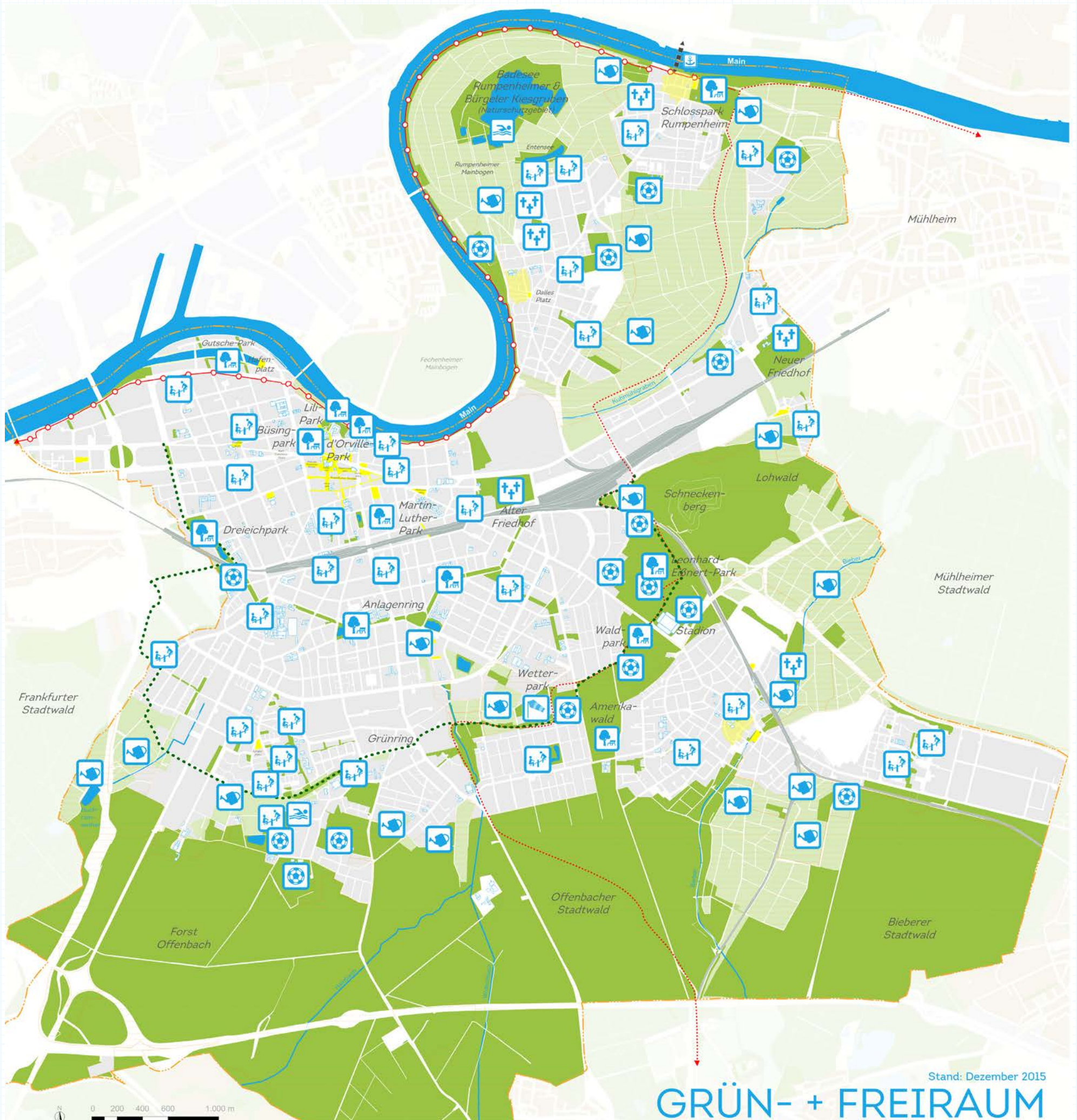


2030



13. links: Offenbach am Main (2015)

14. Stadtgenese Offenbach am Main (1600-2030)



15. links: Grün- und Freiraumstruktur (2015)



16. Offenbach am Main 1849 (Quelle: Dr.Keck)



17. Offenbach am Main 1885 (Planung)
(Quelle: Stadt Offenbach)

Anlagenring aus dem 19. Jahrhundert reicht.

Das Stadtbild innerhalb des Anlagenrings zeichnet sich durch eine hohe städtebauliche Dichte auf einem gründerzeitlichen Stadtgrundriss aus, der aufgrund der zwischenzeitlichen Einführung der Eisenbahn durchbrochen wird. Die überwiegende Blockrandbebauung ist bis 1920 entstanden. Heute findet sich in diesem Bereich der höchste Anteil an Ensemble- und Einzeldenkmalen Offenbachs.

Der ebenfalls bereits in der Gründerzeit geplante Anlagenring ist in seinem südlichen Verlauf, abgesehen von kleineren Lücken, als durchgängiger Grünraum vorhanden. Jedoch schafft er es bis heute nicht, wie einst geplant, im Westen bis an den Main anzuschließen. Im Osten bestand bereits das Areal der 1842 gegründeten Teerfabrik (heute sog. Allessa-Areal). Der Anlagenring definiert eine im Schwarzplan ablesbare Grenze zwischen dem Bereich der Inneren Stadt mit hoher Dichte und dem zwischen dem Anlagenring und dem Grünring liegenden Bereich mittlerer Wohndichte.

Dieser um die Innenstadt gelegene Bereich, dessen Rückgrat die Ringstraße und die Industriebahntrasse bildet, entstand größtenteils zwischen 1920 - 1940 sowie in der Nachkriegszeit. Der sehr

heterogen geprägte Raum aus klein- und großmaßstäblichen Wohn- und Gewerbegebieten sowie großflächigen Gemeinbedarfsstrukturen (Kliniken, öffentliche Einrichtungen, ehem. Schlachthof), die in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander liegen, kann auch als Urbanisierungszone des 20. Jahrhunderts bezeichnet werden. Fragmentarisch ziehen sich Grünfugen aus dem äußeren Grünraum in den Siedlungskörper hinein.

In einer weiteren Schicht folgt nun ein sehr grüner Park-, Wald- und Wiesensaum, in dem die äußeren Stadtteile Bieber, Bürgel, Rumpenheim und Stadterweiterungen aus neuer Zeit (Tempelsee, Rosenhöhe u.a.) eingebunden liegen. Die Bausstrukturen sind kleinteiliger, hier überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser mit privaten Freiräumen.

Große Parkanlagen wie Wetterpark, Leonhard-Eißnert-Park, Waldpark konzentrieren sich in dieser äußeren Lage. Prägend sind zudem im Süden die Waldlagen, im Nordosten der Rumpenheimer Mainbogen, das Kuhmühltal, sowie das Biebertal oder der Grünzug entlang des Mains.




Aus dem Zeitalter der Leder- und Industriestadt sind heute im Stadtbild noch verschiedene Industriebauten sichtbar, wie auch gewerbliche Flächen (meist in Umstrukturierung) vorhanden.

GRÜN- / FREIRAUM

-  Öffentliche Plätze / Fußgängerzone
-  Stadtteilkerne
-  Grün- / landwirtschaftliche Flächen
-  Bedeutende Grün- / Waldflächen
-  Main / Gewässer

-  Spielplätze / -flächen
-  Sportplätze / -flächen
-  Parkanlage
-  Friedhof
-  Kleingärten
-  Badestelle / Schwimmbad



SCHUTZZONEN

-  Natur- / Landschaftsschutzgebiete
-  Stadtgrenze / Umweltzone
-  Grünring

EINRICHTUNGEN

-  Öffentliches Gebäude

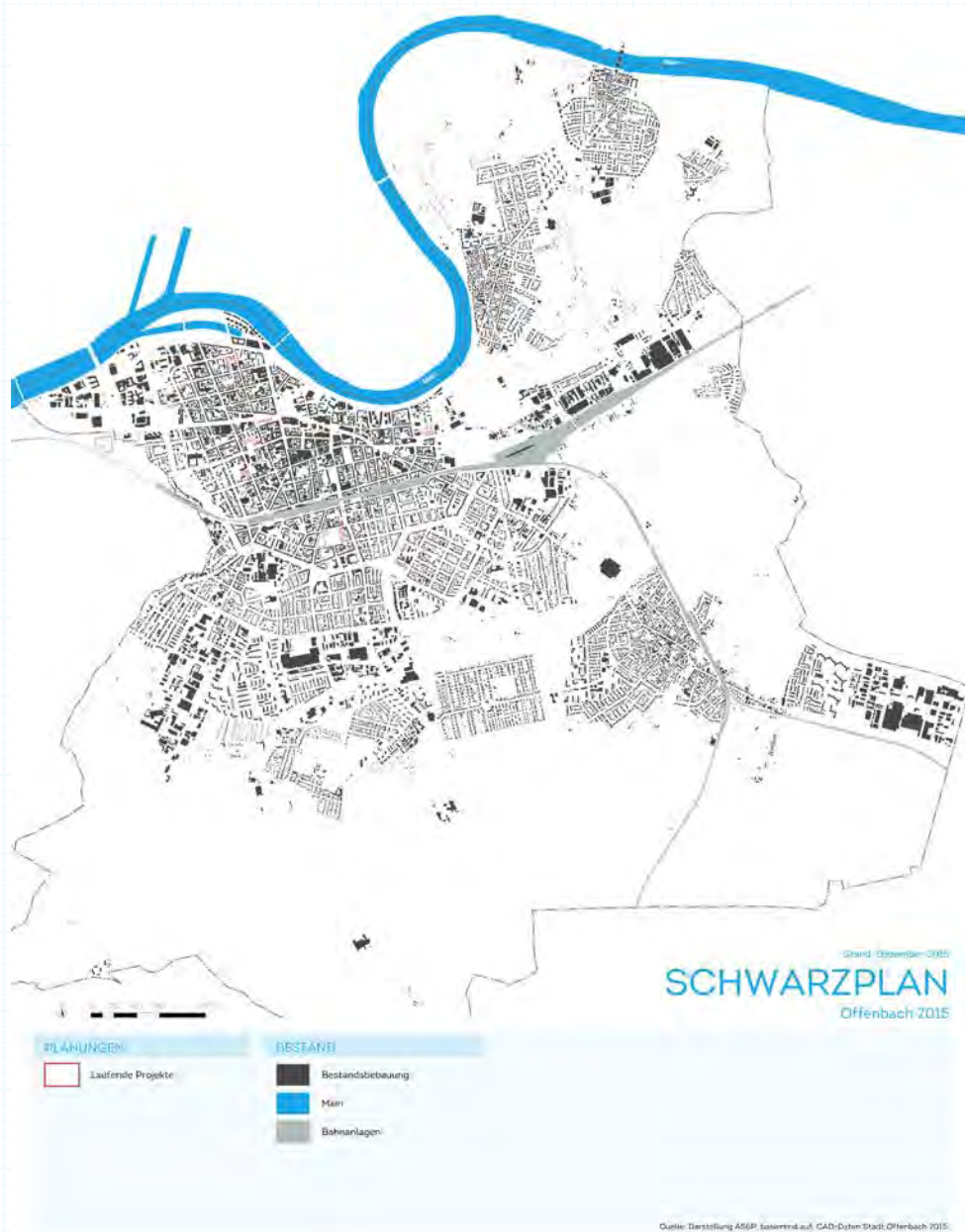
ÜBERREGIONALE RADROUTEN

-  Regionalparkroute
-  Mainradweg

Quelle: Datengrundlage Stadt Offenbach 2015.

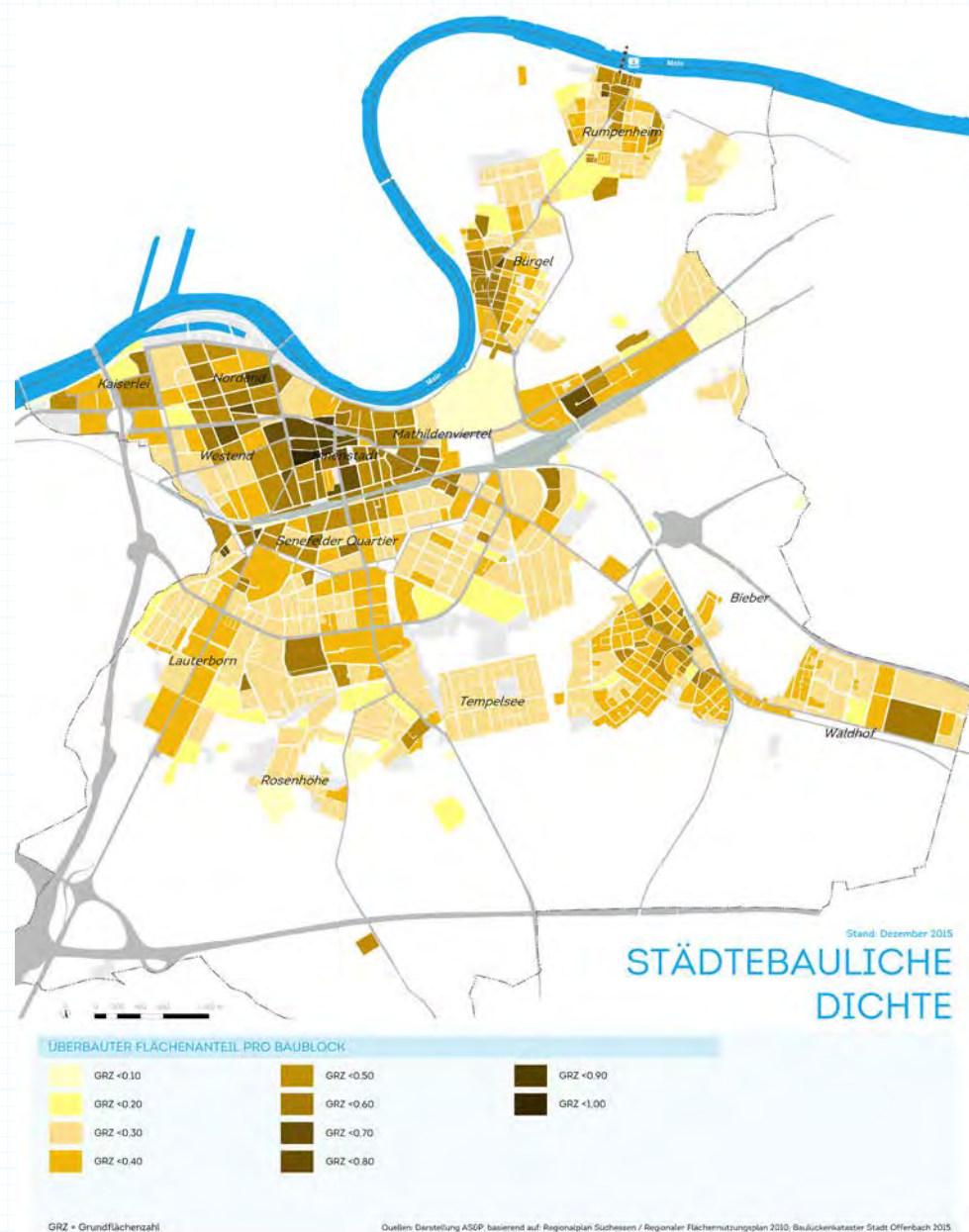
BEBAUUNGSSTRUKTUR

Offenbach am Main weist einen um den Stadtkern gelagerten kompakten Baukörper auf, der von dort nach außen, konzentrisch an Dichte abnimmt und sich am Stadtrand stark mit dem umgebenden Landschaftsraum verzahnt. Der innere Stadtbereich ist von einem gründerzeitlichen Raster-system geprägt, das durch starke lineare Zäsuren (z.B. Berliner Straße, Bahntrasse, Anlagenring, Ringstraße) gegliedert wird. An diesen Bereich schließt eine baustrukturell heterogen geprägte Zone aus einem Nebeneinander von Wohnquartieren und Gewerbeflächen an. Entlang der großen Ausfallstraßen (Mühlheimer Straße, Sprendlinger Straße, Seligenstädter Straße und Berliner Straße) konzentrieren sich die gewerblichen Großstrukturen.



STÄDTEBAULICHE DICHTEN

Der Offenbacher Stadtkörper bildet sich als ein gestuftes Dichtemodell ab. Der am Main gelegene, verdichtete Stadtkern ist zugleich der räumliche Mittelpunkt der Stadt, während die Dichte von ihm konzentrisch ausgehend nach außen hin abnimmt. Dieser zentrale Kern wird ergänzt um drei kleinere Satelliten höherer Dichte, welche die Stadtteilkerne der einst eigenständigen Gemeinden Bieber, Bürgel und Rumpenheim abbilden.

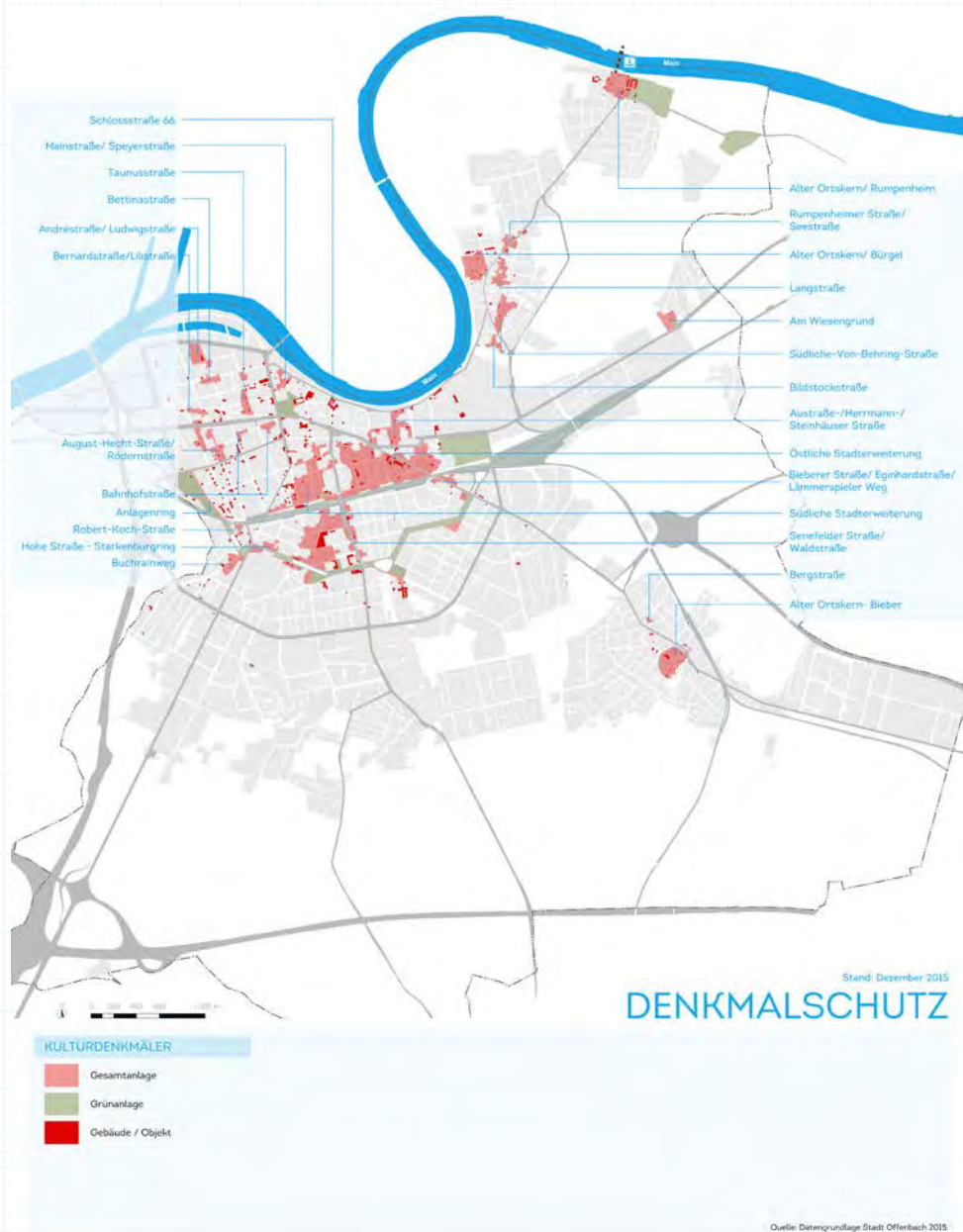


18. Schwarzplan (2015)

19. Städtebauliche Dichte (2015)

DENKMALSCHUTZ

Die Spuren der Geschichte haben auch in Offenbach Orte und Objekte mit hohem Identifikationswert hinterlassen. Während der Stadtkern ein Konglomerat aus Einzelobjekten bereit hält (z.B. Isenburger Schloss 16. Jh., Büsingpark, Lilientempel und Evangelische Kirche 18./19. Jh., Offenbacher Rathaus 1970er-Jahre), bildet der Bereich „Östliche Stadterweiterung“ ein Flächen-denkmal der Gründerzeit. Umgeben wird der innere Stadtbereich von dem historischen Anlagenring des 19. Jahrhunderts, der als Naherholungsraum für die Gründerzeitquartiere angelegt wurde. Wesentliche Identitätsträger sind heute auch die in ihrer Gesamtheit geschützten historischen Ortskerne von Bieber, Bürgel und Rumpenheim.



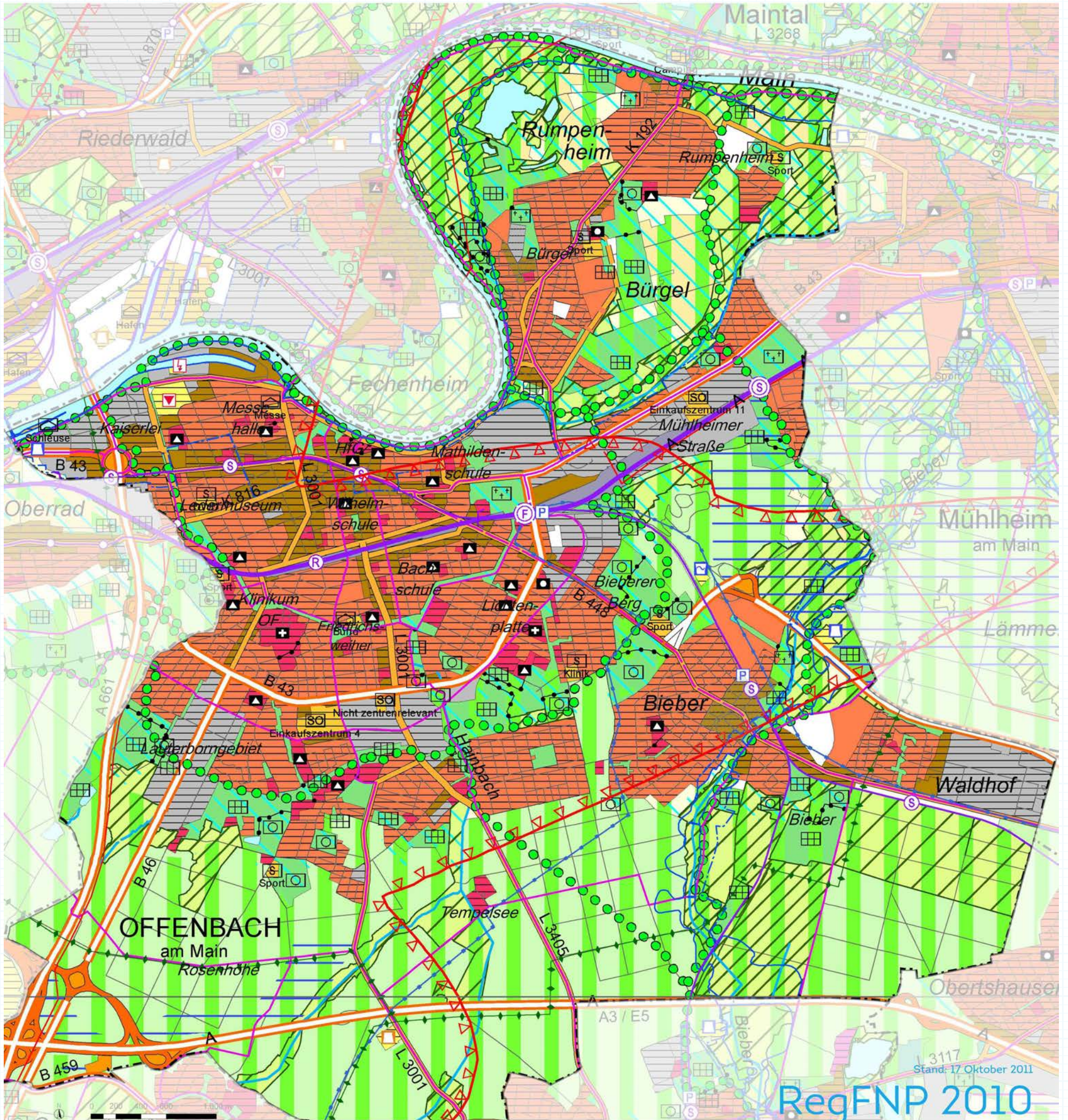
20. Denkmalschutz (2015)

KULTUR, SPORT UND FREIZEIT

Offenbach bietet trotz enger finanzieller Spielräume ein vergleichsweise breites kulturelles Angebot (z.B. Klingspor Museum, Ledermuseum, Capitol). Der Schwerpunkt liegt vor allem im Zentrum der Stadt. Die Kunst- und Kulturszene der Stadt ist sehr vielfältig und in zahlreichen kleineren Streulagen zu entdecken. So beispielsweise auch am westlichen Mainufer mit dem Hafen 2 und dem Robert Johnson Club. Sport- und Freizeitanlagen befinden sich überwiegend im den Innenstadtbereich umgebenden Grüngürtel. Hier liegt auch das Stadion der „Kickers Offenbach“. Der hohe Grünanteil innerhalb der Stadtgrenze schafft sehr gute Voraussetzungen für eine attraktive Naherholung in direktem Wohnumfeld. Die Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben mit dem Schultheißweiher bilden den „hauseigenen See“ Offenbachs.



21. Sport, Kultur und Freizeit (2015)



REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans als vorbereitende Stufe der Bauleitplanung erfolgt durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain. Mit der Veröffentlichung am 17. Oktober 2011 im Hessischen Staatsanzeiger ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain in Kraft getreten. Um der Weiterentwicklung des Planes Rechnung zu tragen, führt der Regionalverband regelmäßig Änderungs- und Ergänzungsverfahren durch.

Im RegFNP sind für die Stadt Offenbach die flächenbezogenen Ausweisungen dargestellt. Wohn-, Gewerbe- und Mischbauflächen werden nach Bestand (schraffiert) und Planung differenziert.

Der Gemeindeteil zum RegFNP enthält wesentliche Aussagen zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.¹ Zukünftig sollen die vorhandenen Wohnbaureserven mobilisiert und weitere Wohnbauflächen bereitgestellt werden, ältere Wohnquartiere sollen gesichert und die Gewerbeflächenreserven ausgeschöpft werden.

Das Stadtgebiet Offenbach liegt zu großen Teilen im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt Main. Dies schränkt die Entwicklungs-

1 Regionalversammlung Südhessen – Regionalverband FrankfurtRheinMain Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Gemeindeteil

möglichkeiten der Stadt ein, da hier keine Neuausweisungen von Siedlungsflächen für Wohnungsbau mehr möglich sind. Geplante Wohnbauflächen finden sich daher insbesondere in den Stadtteilen, die nicht vom Siedlungsbeschränkungsgebiet überlagert werden.

Große Wohnbaureserven stehen in Rumpenheim und Bürgel (insgesamt rund 25 ha) sowie im Bereich Bieber Waldhof (rund 12 ha) zur Verfügung. Zusätzlich können im Bereich Waldheim Süd durch Umstrukturierung ca. 10 ha entwickelt werden. Auch die Fläche des Bebauungsplanes "Bieber Nord" wird als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellt, da Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen von den Regelungen des Siedlungsbeschränkungsgebietes unberührt bleiben.

Ansonsten sind nur noch kleinere Flächen, z. B. im Innenstadtbereich, durch Umwidmung in Wohnbauflächen vorgesehen.

Größere Mischbauflächenpotenziale (insgesamt ca. 8 ha) konnten durch die Betriebsaufgabe des Störfallbetriebes Allessa Chemie GmbH entstehen, da hierdurch der Achtungsabstand gemäß Seveso II Richtlinie (vgl. § 50 BImSchG) entfiel und zwei Gewerbeflächen umgewidmet werden konnten (Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes sowie Mabeg- / Clariant-Gelände).

Kleinere geplante Mischbauflächen liegen in Bieber-Waldhof sowie im Innenstadtbereich.

Für die Gewerbeentwicklung steht eine größere Fläche in Waldheim (ca. 13 ha) zur Verfügung,

kleinere Flächenreserven finden sich hauptsächlich in den Randbereichen der Stadt. Größere Gewerbeflächenpotenziale aus früheren Planungen im Umfeld von Sprendlinger Landstraße und in Waldhof wurden nicht Bestandteil des RegFNP. Die gewerbliche Entwicklung Offenbachs erfordert damit v.a. eine Entwicklung in den Bestandsflächen.

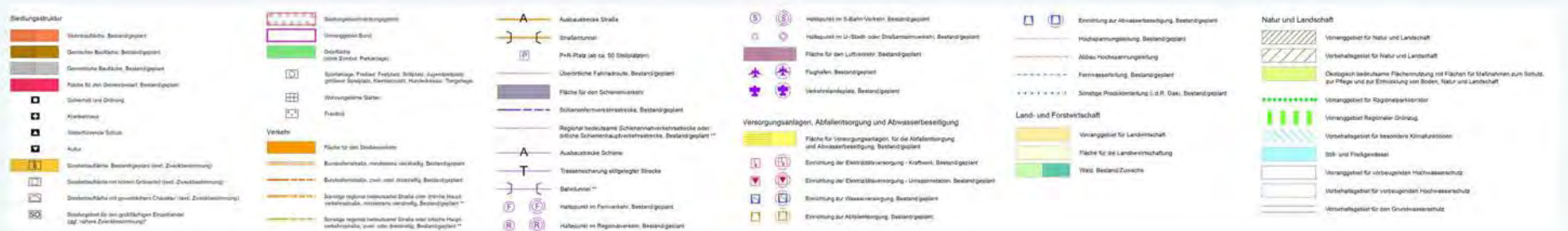
Hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur enthält der RegFNP u.a. den (realisierten) Mainzer Ring und eine geplante S-Bahn-Haltestelle im Bereich Waldheim und sieht den Ausbau der S-Bahn-Strecke nach Hanau vor. Im überörtlichen Radroutennetz ist die Ortsdurchfahrt im Zuge der Bieberer Straße geplant.

Offenbach liegt in verschiedenen Landschaftsräumen mit einer Vielzahl von Schutzgebieten. Der „Grünring vom Main zum Main“ umschließt mit linearen und erweiterten Grünflächen und Landschaftsräumen das engere Stadtgebiet. Der Grünring ist Bestandteil des Regionalparks und ist als „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ dargestellt. Weitere Vorranggebiete für den Regionalparkkorridor liegen z. B. entlang des Mains, der Bieber und am Kuhmühlgraben.

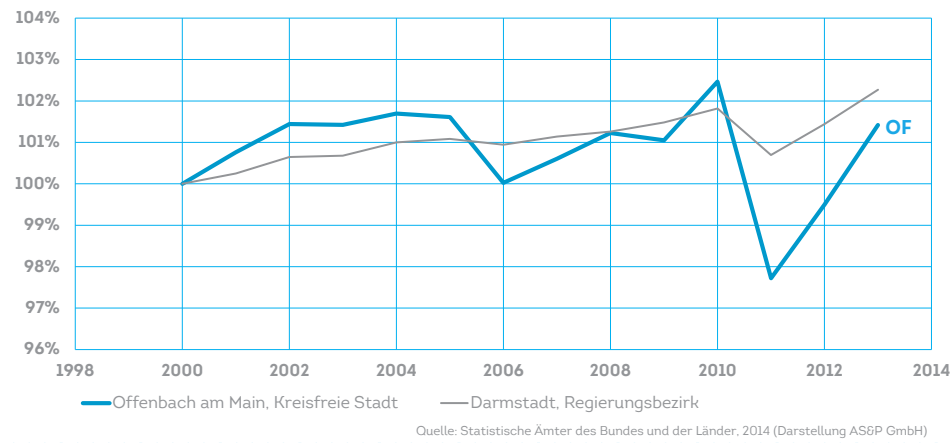
Flächennutzungen	insgesamt	davon geplant
Wohnbaufläche	915 ha	75 ha
Semische Baufläche	222 ha	25 ha
Gewerbliche Baufläche	307 ha	40 ha
Grünfläche	496 ha	
Ökologisch bedeutsame Flächennutzung	727 ha	
Regionalparkkorridor	37 km	

23. Flächenübersicht RegFNP 2010 (Quelle: RegFNP)

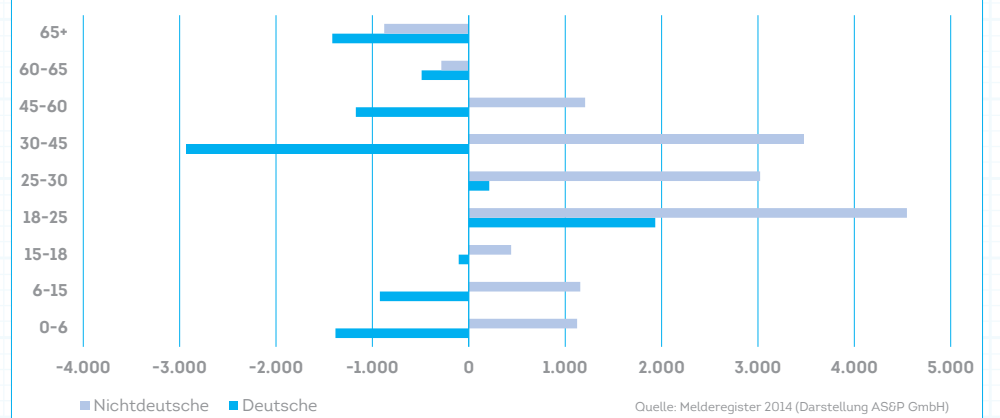
LEGENDE REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (RegFNP) 2010



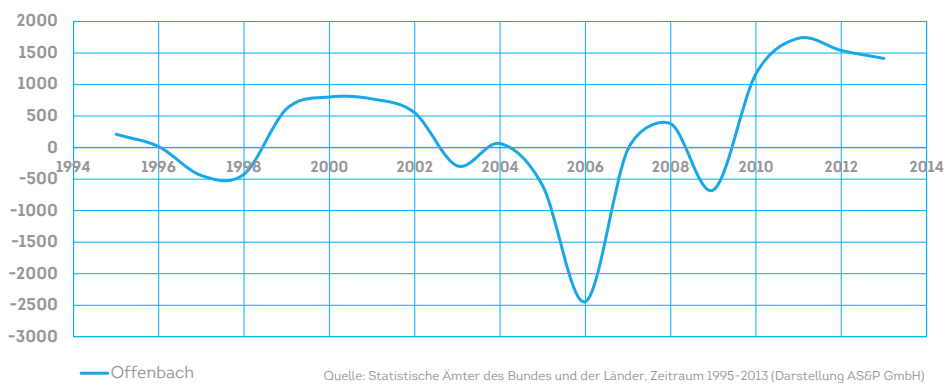
Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.



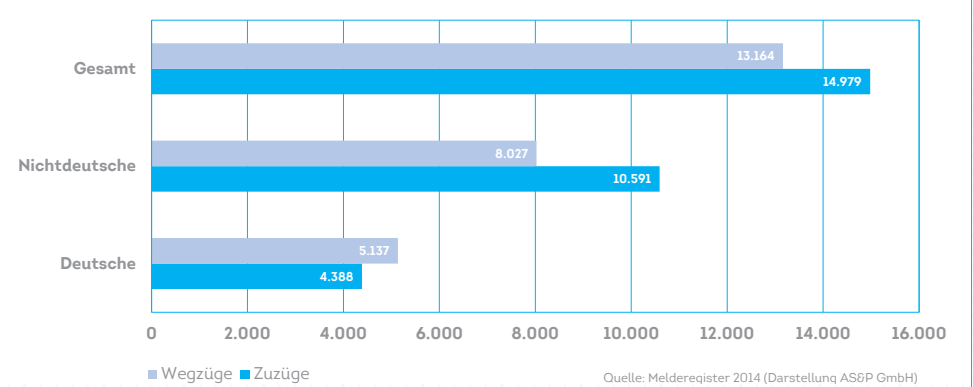
24. Bevölkerungsentwicklung 2000-2013



25. Wanderungssaldo in den vergangenen 10 Jahren nach Alter und Nationalität



26. Wanderungsbewegungen: Saldo der Zu- und Fortzüge



27. Wanderungsbewegungen: Zu- und Wegzüge 2014

03.2 STADTGESELLSCHAFT

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Offenbach befindet sich derzeit in einer ausgesprochen dynamischen Phase der Einwohnerentwicklung. Während im gesamten Zeitraum zwischen 2000 und 2010 die Bevölkerung um 2.900 Personen von 117.535 auf 120.435 anwuchs (+ ca. 0,25 % p.a.), war ab 2011 eine deutliche Steigerung zu verzeichnen. In den beiden Jahren von 2011 (Zensus) bis 2013 stieg die Einwohnerzahl um 4 % von 114.855 auf 119.203 (31.12.2013), d.h plus 2 % p.a.. Im Jahr 2014 nahm die Bevölkerung um weitere 1.785 Bewohner zu (+1,5 %) und erreichte 120.988 (31.12.2014)¹. Die Abweichung im Jahr 2011 (s. Grafik) erklärt sich durch die Bereinigung der statistischen Daten im Rahmen des Zensus.

GEBURTEN-UND STERBERATE

Die Geburtenrate (2013) von 11,2 Geburten je 1.000 Einwohner übertrifft die Sterbefälle (9,2 je 1.000 Einwohner) deutlich², so dass Offenbach ein natürliches Bevölkerungswachstum aufweist. Dieses betrug im Jahr 2013 im Saldo +294.

WANDERUNGEN

Im Jahr 2013 wanderten 14.127 Personen nach Offenbach zu. Dies entspricht einer Zuwanderungsquote von rund 12 % bezogen auf die vorhandenen Einwohner. Gleichzeitig zogen 12.713 Bürger aus Offenbach weg, so dass im Saldo ein Zuwachs von 1.414 Einwohner für das Jahr 2013 resultierte. Im Jahr 2014 lag die Zahl der Zuwandernden bei 13.929, die der Fortzüge bei 12.889.³

¹ Hessisches Statistisches Landesamt
² wegweiser-kommune.de

³ Hessisches Statistisches Landesamt: Die Bevölkerung der hessischen Gemeinden am 31. Dezember 2014

Setzt man die Anzahl der Zuwanderungen und Abwanderungen in Relation zur Einwohnerzahl, so ergibt sich eine sehr hohe Austauschrate der Bevölkerung. Vor diesem Hintergrund können sich Steuerungsmaßnahmen insbesondere auf Prozesse im Zuge der Wanderungen beziehen.

FAMILIEN UND SENIOREN WANDERN AB

Eine Betrachtung der Wanderungssalden nach den Altersgruppen zeigt auf, dass Offenbach in den letzten 10 Jahren rund 5.000 deutsche Einwohner aus den Altersgruppen 0-15 Jahre sowie 30-45 Jahre verloren hat. Es ist davon auszugehen, dass somit u.a. Familien - in diesem Fall mit deutscher Staatsbürgerschaft - von der Abwanderung betroffen sind. Gleichzeitig wurde in ähnlicher Höhe ein Zuwanderungsgewinn von ausländischen Personen erzielt, so dass diese Altersgruppen im Saldo stabil blieben. In den Altersgruppen 18-25 und 25-30 Jahre ergaben sich markante Zuwachsraten. Dagegen verlassen relativ viele Ältere (60-65 und 65+) Offenbach. In dieser Altersgruppe liegt der Wanderungssaldo sowohl bei Deutschen als auch bei Ausländern im Minus.

AUSLÄNDERANTEIL

In Offenbach lebten am 31.12.2014 rund 39.000 Ausländer, was einem Bevölkerungsanteil von ca. 32 % entspricht⁴ (zum Vergleich Frankfurt am Main: 27 %). Dies ist einer der höchsten Anteile in Deutschland.

Ein weiterer Indikator für die hohe Internationalität der Offenbacher Bevölkerung ist der Anteil

⁴ Hessisches Statistisches Landesamt

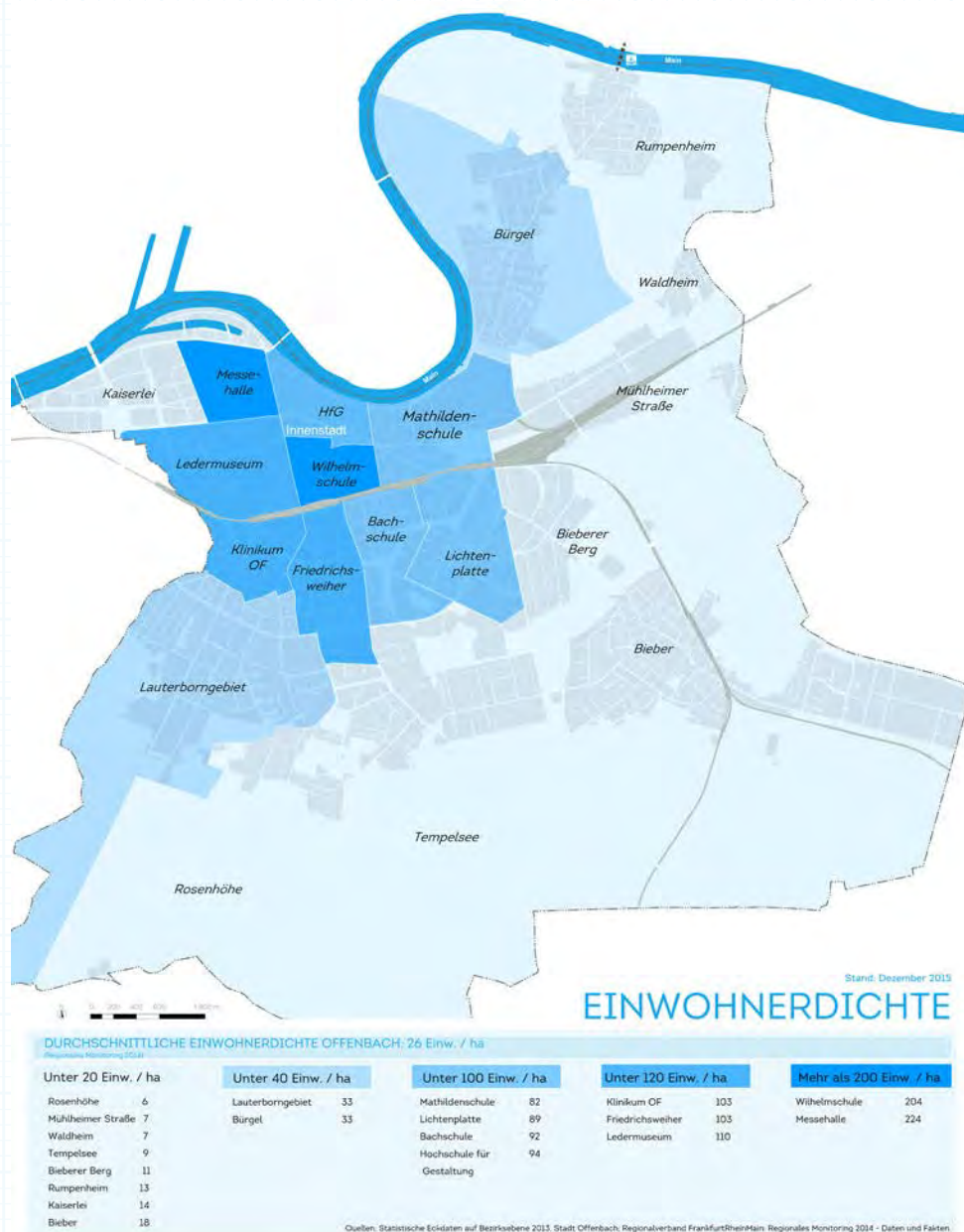
der Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Die Erhebungen der Stadt Offenbach aus dem Melderegister ergaben, dass am 31.12.2013 rund 57 % der Einwohner einen Migrationshintergrund haben.⁵ Als Bevölkerung mit Migrationshintergrund sind definiert, Nichtdeutsche, Aussiedler, deutsche Staatsbürger (in Deutschland geboren) mit Eltern, die im Ausland geboren sind.

Die Stadt Offenbach gilt als Modellstadt im Hinblick auf die Integration von ausländischen Mitbürgern und das soziale Miteinander. In der Studie „10 Jahre Integrationskonzept der Stadt Offenbach; Integration - Aufgabe für Bürger und Kommune“ sind wesentliche Entwicklungen und Prozesse untersucht. Der Bericht macht deutlich, dass die Integration von Immigranten weiterhin eine der zentralen Aufgaben für Kommune und Stadtgesellschaft ist. Er zeigt aber auch, dass seit Verabschiedung des ersten Integrationskonzepts bei der sozialen, ökonomischen und kulturellen Integration, auch bei der Teilhabe an Bildung und politischen Entscheidungsprozessen Fortschritte erzielt wurden. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Ausländer am Wohnort ist im Vergleichszeitraum 2000 bis 2013 deutlich gestiegen. Der Anteil der Ausländer an allen Beschäftigten stieg in diesem Zeitraum von knapp 26 % auf knapp 32 %, deutlich stärker als die Zahl der ausländischen Einwohner. Die Beschäftigungsquote der Ausländer liegt 2013 bei 44,9 % und damit deutlich höher als in Hessen (41,8 %) oder Frankfurt (42,4 %).

⁵ 10 Jahre Integrationskonzept der Stadt Offenbach, Mai 2015

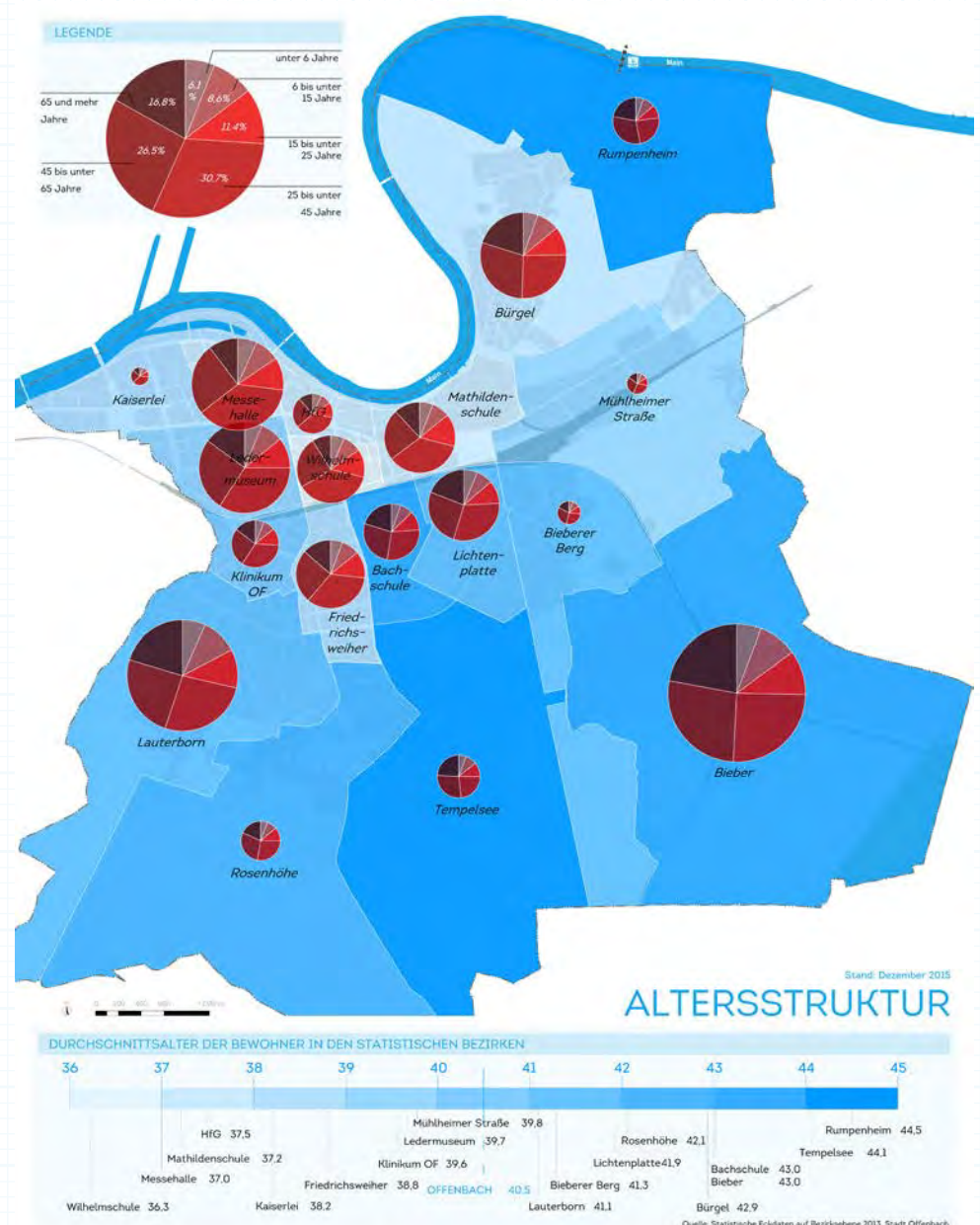
EINWOHNERDICHTEN

In der Stadt Offenbach am Main sind sowohl sehr hohe Dichtewerte im Kernbereich als auch sehr niedrige Dichten im Randbereich zu verzeichnen. Die höchsten Einwohnerdichten mit mehr als 200 Einwohner je ha verzeichnen die südliche Innenstadt (statistischer Bezirk „Wilhelmschule“) und das östliche Nordend („Messehalle“). In den westlichen Bezirken leben rund 103-110 Bewohner je ha, in den nördlich und östlich der City gelegenen Bezirken ca. 82-94. Dagegen liegt in den Randgebieten die Dichte unter 20 Einw./ha.



ALTERSSTRUKTUR

Offenbach ist insgesamt betrachtet eine verhältnismäßig junge Stadt, mit einem vergleichsweise niedrigen Durchschnittsalter von 40,5 Jahren. Die jüngste Bevölkerung mit einem durchschnittlichen Alter von rund 37 Jahren lebt innenstadtnah (Bezirke Wilhelmschule, Messehalle, Mathildenschule, HfG). Dagegen sind die Einwohner in den äußeren Siedlungen und Stadtteilen im Schnitt rund 5-7 Jahre älter (Rumpenheim 44,5 Jahre, Tempelsee 44,1 Jahre, Bieber 43,0 und Bürgel 42,9 Jahre).

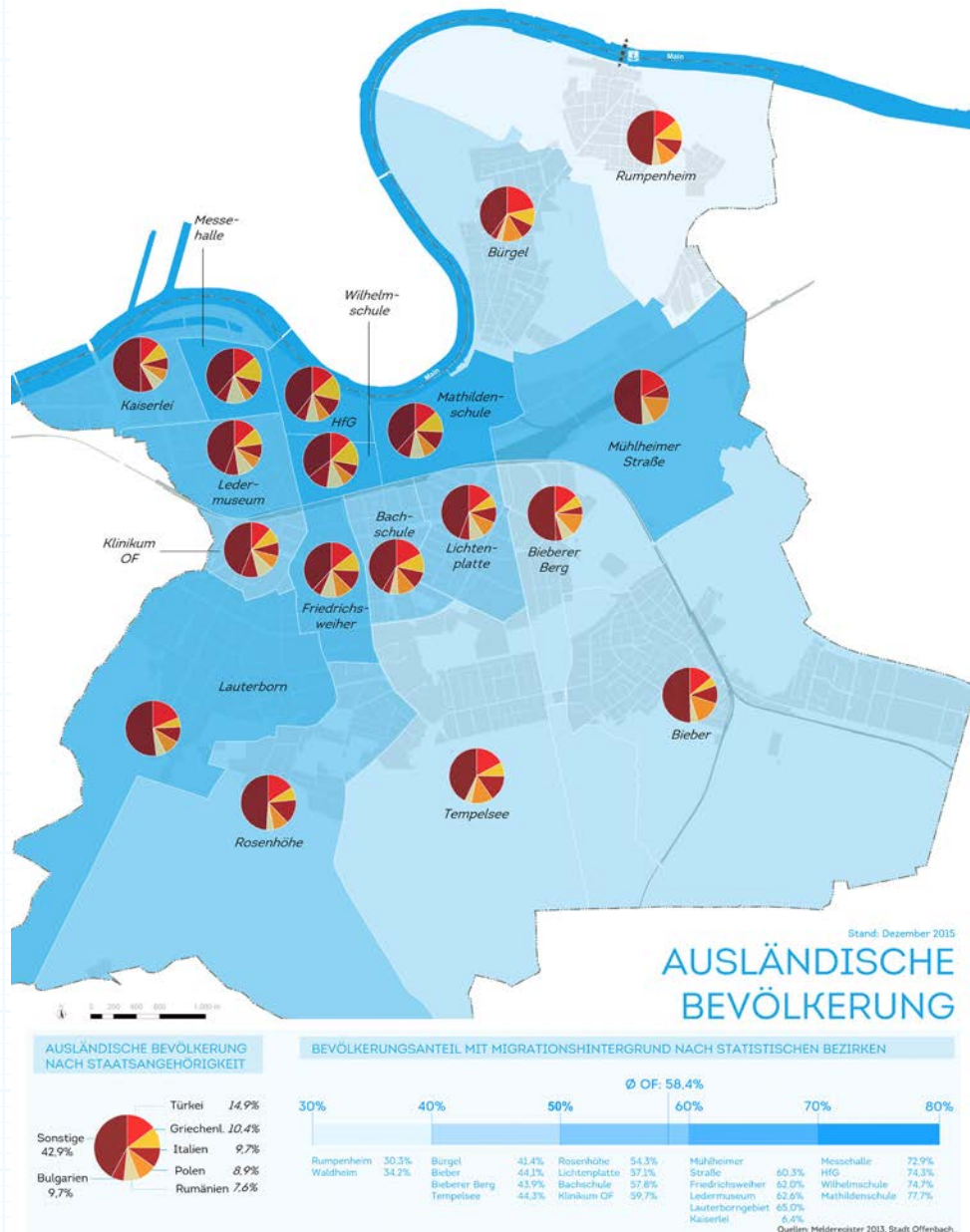


28. Einwohnerdichte (2015)

29. Altersstruktur (2015)

BEVÖLKERUNG MIT MIGRATIONS HinterGRUND

Auch bei der Verteilung der Bevölkerung mit Migrationshintergrund sind deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gebieten bzw. Stadtteilen erkennbar. In der Innenstadt haben mehr als 70 % der Einwohner Migrationshintergrund, während dies in Rumpenheim und Waldheim nur auf rund 30-34 % der Einwohner zutrifft.



WANDERUNGS BEWEGUNGEN

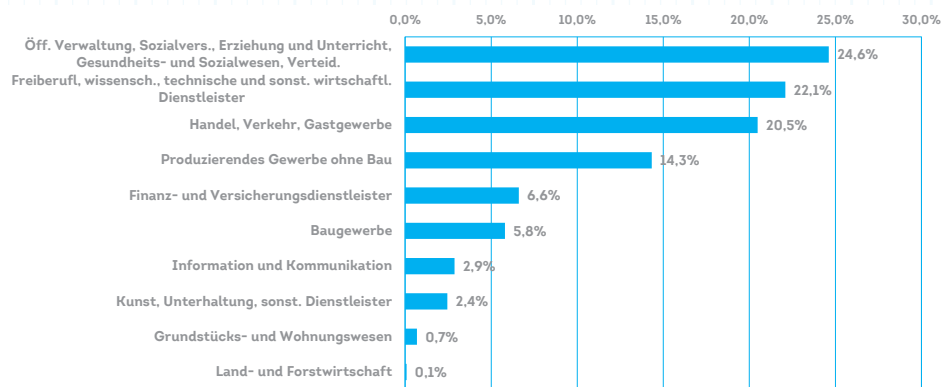
Der höchste Austausch an Bewohnern aufgrund von Zu- und Abwanderungen ist in der Innenstadt zu erkennen (Bezirke Messehalle, Ledermuseum, Wilhelmschule, Mathildenschule). Dagegen sind die Wanderungen in den östlichen Stadtteilen äußerst gering.

Bezogen auf das Jahr 2013 waren die höchsten Wanderungsüberschüsse im Bezirk Mathildenschule und Wilhelmschule verzeichnet (jeweils plus 300 Einwohner), während in den Randlagen die Dynamik sehr gering war.



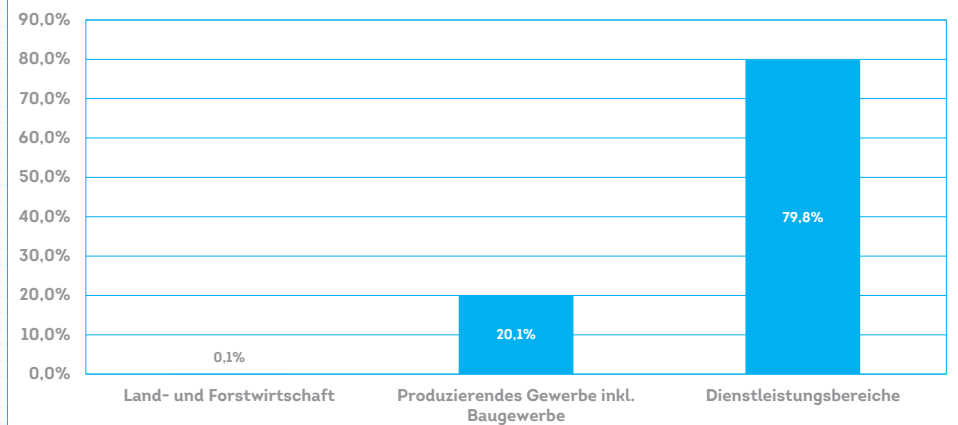
30. Ausländische Bevölkerung (2015)

31. Wanderungsbewegungen (2015)



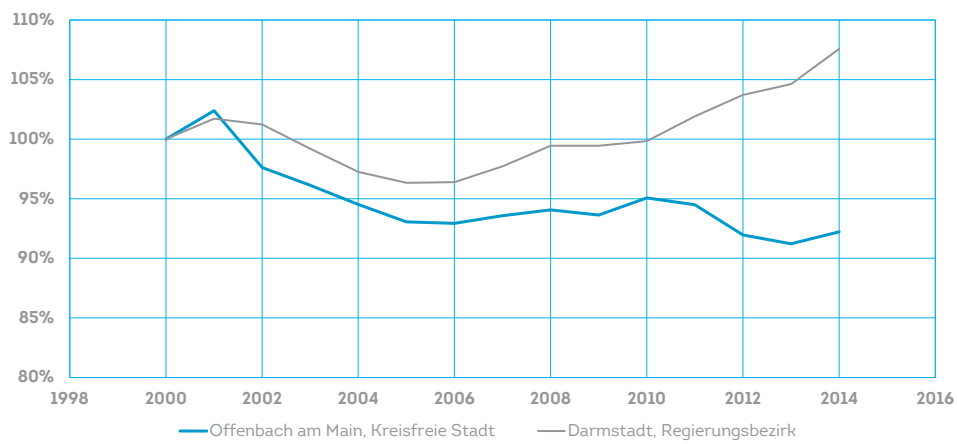
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Juni 2014 (Darstellung AS&P GmbH)

32. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten



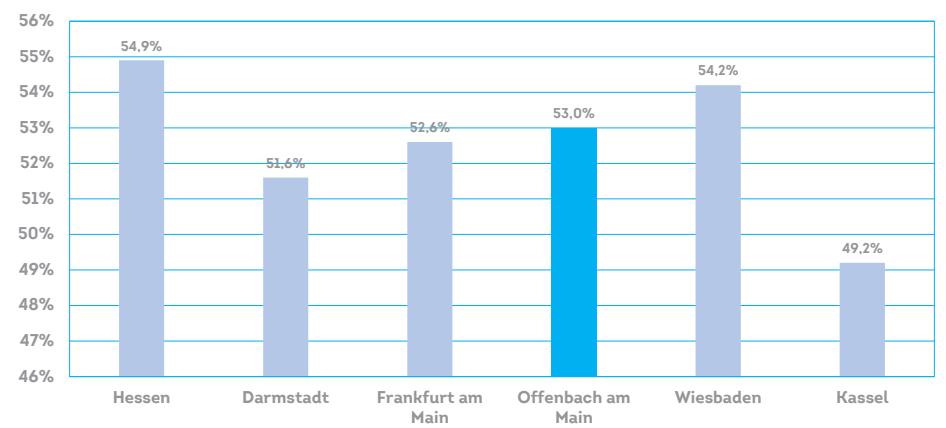
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Juni 2014 (Darstellung AS&P GmbH)

33. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Sektoren



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder sowie Bundesagentur für Arbeit, Juni 2014 (Darstellung AS&P GmbH)

34. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2000–2013)



Erläuterung: Prozentualer Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Einwohner (nach Wohnort) an allen Einwohnern zw. 15-64 Jahre

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Dezember 2013 (Darstellung AS&P GmbH)

35. Beschäftigtenquoten Hessen, kreisfreie Städte

03.3 WIRTSCHAFT UND ERWERB

STRUKTURWANDEL

Die Stadt Offenbach am Main erlebte einen umfassenden Wandel von einer Industriestadt zur Dienstleistungsstadt. Die ehemals prägende Lederwarenproduktion ist lange aufgegeben und die Metallindustrie erlebte bereits in den 1960er und 1970er Jahren einen Niedergang. Mit der Schließung des Chemiewerks auf dem Allessa-Gelände 2010 ging auch die Bedeutung als Chemiestandort verloren. Parallel dazu gelang es der Stadt Offenbach am Main, sich als Dienstleistungsstandort innerhalb der Wirtschaftsregion Rhein-Main aufzustellen. Es gibt weiterhin einen industriellen Kern, beispielsweise zählen die Maschinenbauer wie Manroland (Druckindustrie) oder GKN Driveline (Automobilzulieferer) noch zu den größten Arbeitgebern, aber rund 80 % der heutigen Arbeitsplätze zählen zum Dienstleistungssektor.

ARBEITNEHMER

Einhergehend mit dem Verlust der industriellen Unternehmen sank die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von rund 51.800 im Jahr 1990 über 47.655 (2000) auf heute rund 45.500.

Offenbach zählt aktuell insgesamt 45.439 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 31.12.2014).

Im Regionalvergleich war die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze seit 2000 unterdurchschnittlich: während in der Region (Basis Regierungsbezirk) die Zahl der Arbeitsplätze um rund 7 % zulegte, ging sie in Offen-

bach um rund 7 % zurück. (vgl. Abb. Beschäftigte am Arbeitsort 2000-2013).

BESCHÄFTIGUNGSQUOTE

Demgegenüber liegt die Beschäftigungsquote (Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter) mit 53 % in Offenbach relativ hoch. Im Zeitraum 2012/2013 hatte Offenbach nach Wiesbaden die zweithöchste Beschäftigungsquote nach Wohnort in Hessen¹ (siehe Grafik Beschäftigtenquoten Hessen, kreisfreie Städte). Diese hohe Beschäftigtenquote bei zurückgehender Zahl an Arbeitsplätzen in der Stadt lässt sich mit einem hohen Pendleranteil zu Arbeitsplätzen außerhalb der Stadt erklären.

WIRTSCHAFTSZWEIGE

Eine Analyse der Struktur der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen zeigt, dass ca. 20 % der Offenbacher Arbeitsplätze im Sektor Produzierendes Gewerbe einschließlich Baugewerbe und ca. 80 % im Dienstleistungssektor gezählt werden. Nur weniger als 40 Personen (ca. 0,1 %) sind in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigt. Betrachtet man die Wirtschaftsabschnitte², wird ersichtlich, dass rund 25 % der Beschäftigten im Bereich der „Öffentlichen Verwaltung, Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen, Verteidigung“ tätig sind.

Davon entfällt der größte Teil (ca. 16 %) auf das Gesundheits- und Sozialwesen, rund 5 % sind öffentliche Verwaltungen und rund 4 % Erziehung und Unterricht.

Umso bemerkenswerter ist der hohe Anteil der Beschäftigten, die als freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleister oder sonstige wirtschaftliche Dienstleister tätig sind. Diese Kategorie ist mit 22,1 % ausgeprägt hoch und liegt deutlich über dem Durchschnitt (17,6 %) der Region (Regierungsbezirk Darmstadt).

In Handel, Verkehr und Gastgewerbe sind rund ein Fünftel aller Offenbacher Arbeitsplätze verzeichnet, davon entfallen knapp 5 Prozentpunkte auf Verkehr und Lagerei.

Im produzierenden Gewerbe (ohne Bau) sind noch 14,3 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig - gegenüber durchschnittlich 16,1 % in der Region.

Im Segment der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sind ca. 6,6 %, im Baugewerbe rund 5,8 % und bei Information und Kommunikation etwa 2,9 % der Beschäftigten erfasst. Hinzu kommen „Kunst, Unterhaltung, sonstige Dienstleister“ mit 2,4 % und das Grundstücks- und Wohnungswesen mit 0,7 %.

¹ Quelle: 10 Jahre Integrationskonzept der Stadt Offenbach Offenbach am Main, Mai 2015

² Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in Hessen am 30. Juni 2014, September 2015 und Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigte am Arbeitsort, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008), Stichtag: 30. Juni 2014

KREATIVWIRTSCHAFT

Die Kreativwirtschaft hat eine besondere Bedeutung für die Wirtschaftsstruktur von Offenbach am Main. Die Stadt ist in diesem Segment sehr gut positioniert und unternimmt gemeinsam mit weiteren Partnern wie z.B. der HfG und der IHK weitreichende Anstrengungen, sich als Stadt für entsprechende Unternehmen und Dienstleistungen aufzustellen, sowohl durch einen entsprechenden Außenauftritt als auch durch die Schaffung von Orten/ Räumlichkeiten, Netzwerken und Unterstützungsleistungen.

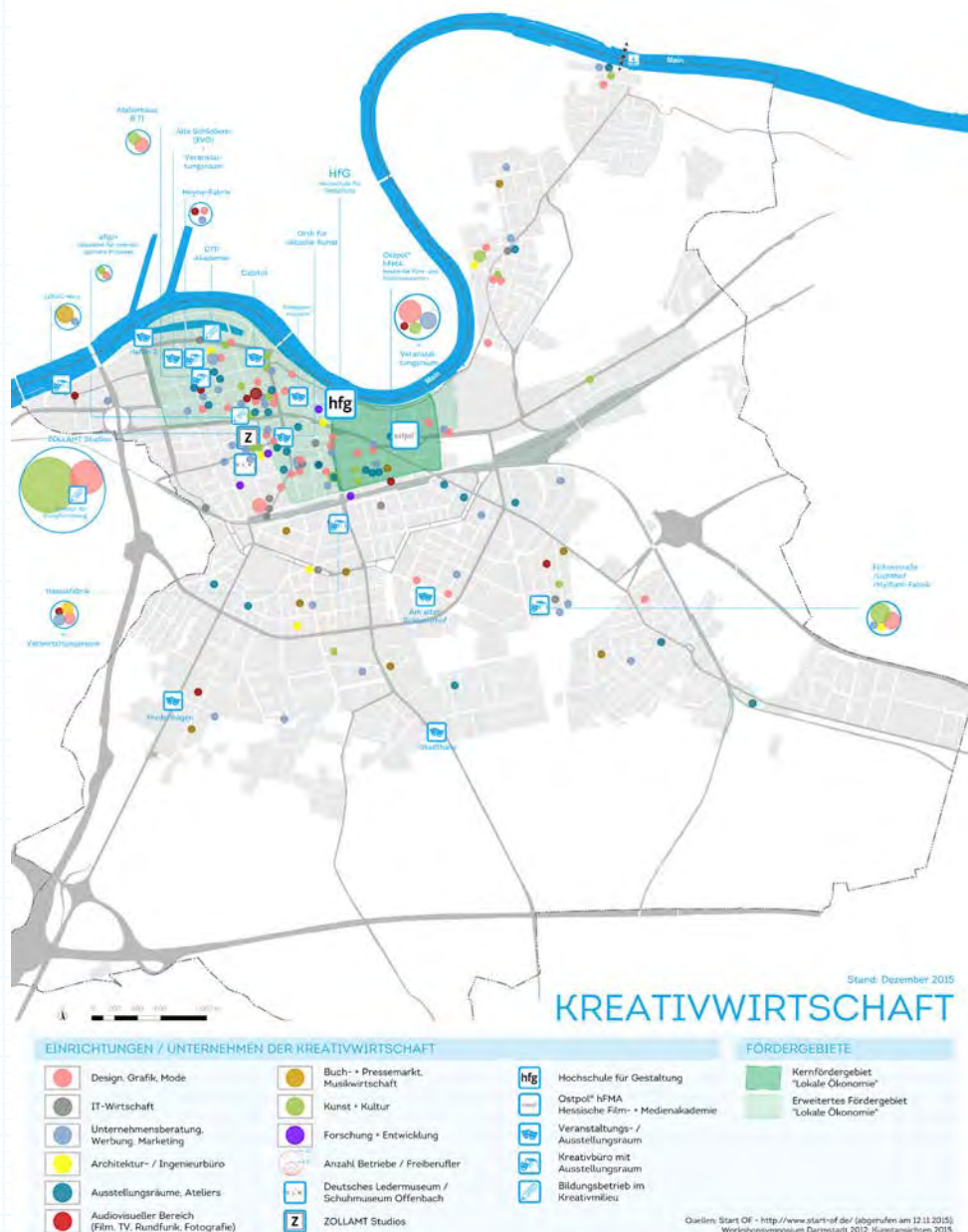
In den letzten Jahren wuchs die Kreativwirtschaft relativ dynamisch. Basierend auf der Analyse des Gewerberegisters der Stadt Offenbach ergibt sich bezüglich der Entwicklung der Kreativwirtschaft in den Jahren 2007 bis 2013 folgendes Bild:¹

Die Anzahl der Unternehmen der Kreativwirtschaft stieg im Betrachtungszeitraum deutlich an. So waren 2007 in Offenbach 1.345 der Kreativwirtschaft zuzuordnende Unternehmen aktiv gemeldet. Im Jahr 2013 waren bereits 2.967 Kreativunternehmen im Gewerberegister als bestehende und aktive Unternehmen erfasst. Dies entspricht einem Anstieg von ca. 120 % und somit mehr als einer Verdopplung der Anzahl der aktiv gemeldeten Unternehmen der Kreativwirtschaft innerhalb von sieben Jahren.

Die Branchenverteilung ist auch in 2013 ähnlich der in 2007, d.h. alle Branchen sind gleichmäßig gewachsen. Den größten Anteil an den Kreativunternehmen bildet die Branche Unternehmensberatung / Werbung / Marketing mit 60 %, gefolgt von Unternehmen aus der IT-Wirtschaft (17 %) und der Branche Grafik / Design / Mode (10 %). 15 % der betrachteten Unternehmen sind relativ gleich verteilt den anderen Branchen zugehörig.

Die Stärke der Kreativwirtschaft und ihr Wachstum führten und führen weiterhin zu einer Verbesserung des Images Offenbachs als Wirtschaftsstandort, da durch die Ballung von kreativen Unternehmen die Außendarstellung weiterhin verbessert werden konnte und zukünftig werden sollte. Mittlerweile ist Offenbach als die Stadt, die die Kreativwirtschaft fördert und eine breite Basis der Kreativwirtschaft zu bieten hat auch über die Region Frankfurt/Rhein-Main hinaus bekannt, und hat bei Kreativ schaffenden einen sehr guten Ruf erlangt.

Die Unternehmen der Kreativwirtschaft sind stadtweit breit verteilt. Räumliche Konzentrationen lassen sich im Nordend (Heyne-Fabrik, Ludwigstraße), in der westlichen Innenstadt und an spezifischen Standorten (Zollamtstudios, Hassia-Fabrik, Ostpol) erkennen.



36. Kreativwirtschaft (2015)

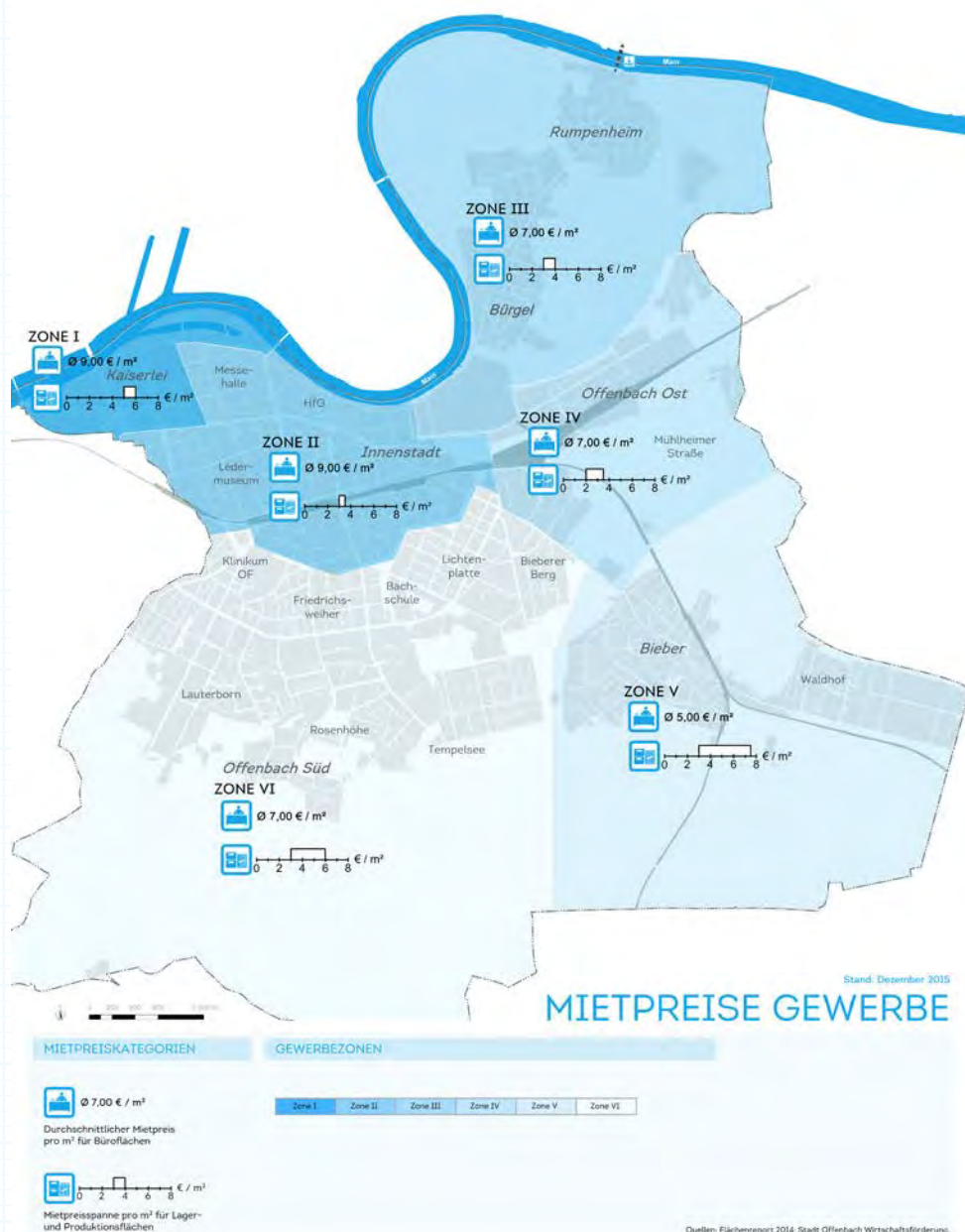
¹ Magistrat der Stadt Offenbach am Main: Bericht zur Entwicklung der Kreativwirtschaft in Offenbach am Main, Juli 2015

MIETPREISSTRUKTUR GEWERBE

Die Mietpreise für Büros und Gewerbeflächen in Gebäuden liegen in Offenbach unter den Werten von Frankfurt am Main.

Der Flächenreport¹ gliedert Offenbach in sechs Zonen. Für Büros liegt der durchschnittliche Mietpreis je m² mit 9,00 € in den Zonen Kaiserlei und Innenstadt am höchsten. In den angrenzenden Zonen beträgt der Mietpreis 7,00 € je m², während er in Bieber (mit dem Gewerbegebiet Waldhof) bei 5,00 € je m² liegt.

1 Stadt Offenbach am Main, Wirtschaftsförderung: Flächenreport 2014



37. Mietpreise Gewerbe (2014)

Gewerbliche Mietflächen sind in nahezu allen Zonen ab 3,00 € je m² zu verzeichnen. Die Spanne reicht bis zu 6,00 € im Süden von Offenbach bzw. 7,50 € in Bieber (Waldhof). Demgegenüber verzeichnen der Offenbacher Osten und die Innenstadt die geringsten Mietpreise für Lager- und Produktionsflächen (max. 3,50 € je m²).

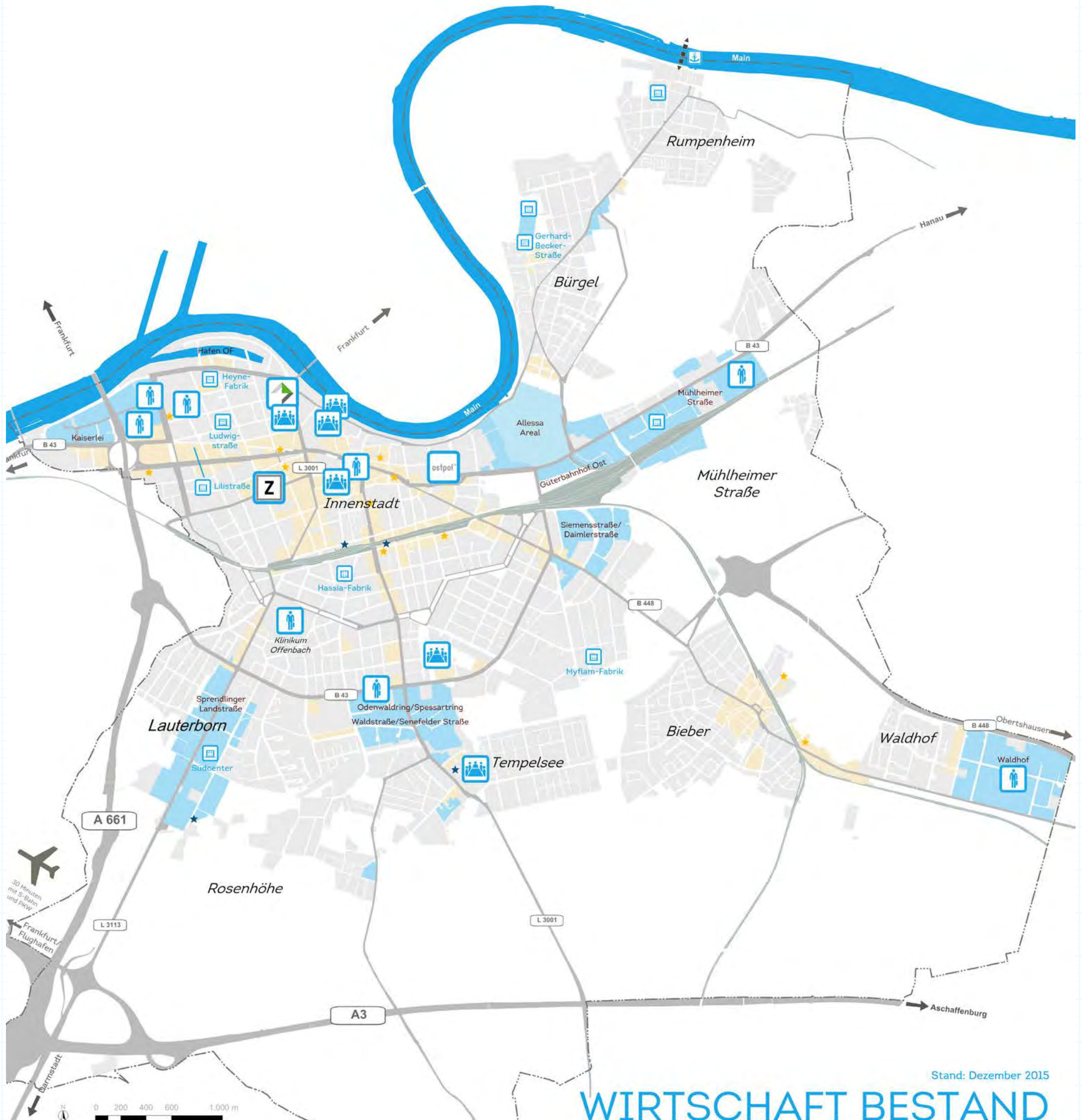
GRÜNDERSTADT OFFENBACH AM MAIN

Das Institut für Mittelstandsforschung attestiert Offenbach den Spitzenplatz bei den Gründungszahlen.² Das Regionenranking wird seit 1993 berechnet. Offenbach ist zum achten Mal Spitzenreiter unter den 402 bewerteten Kommunen und Kreisen in Deutschland. In die Berechnung einbezogen werden Existenz- und Betriebsgründungen, Übernahme und Zuzüge von Gewerbebetrieben sowie die Aufnahme von Nebentätigkeiten. Der NUI Indikator stellt das Verhältnis von je 10.000 Einwohnern im erwerbsfähigen Alter zur Zahl der Anmeldungen her.³

Die Stadt Offenbach profitiert in dem Ranking sicher von den Absolventen der Hochschule für Gestaltung. Darüber hinaus bietet die Stadt gute Voraussetzungen für eine lebendige Gründerszene, z.B. durch eine intensive Gründerberatung, Programme zur Finanzierung von Startups und mit dem Gründerzentrum Ostpol und den Zollamtsstudios zwei Kristallisationspunkte für Gründer (vgl. <http://gruenderstadt-offenbach.de/>).

2 [http://www.ifm-bonn.org/home/newsdetail/?tx_ifmstudies_newsdetail\[news\]=200&cHash=5168a1638ca1d29b5e72fc290d490212](http://www.ifm-bonn.org/home/newsdetail/?tx_ifmstudies_newsdetail[news]=200&cHash=5168a1638ca1d29b5e72fc290d490212)

3 <https://www.Offenbach.de/wirtschaft/aktuell/gruenderstadt-nummer-eins.php>



Stand: Dezember 2015

WIRTSCHAFT BESTAND

BESTEHENDE GEWERBLICHE FLÄCHEN

Die analytische Betrachtung der Gewerbeflächen in der Karte Wirtschaft lässt fünf Schwerpunktbereiche der Gewerbeflächen erkennen:

- Im Südwesten, im Stadtteil Lauterborn befindet sich entlang der Stadtzufahrt das Gewerbegebiet „Sprendlinger Landstraße“.
- An der Ringstraße (Odenwaldring) ist ein Gewerbegebiet lokalisiert, das derzeit keine eigene Bezeichnung hat und im Masterplan als „Gewerbegebiet am Ring“ benannt wird.
- An der Zufahrt von der A 3 über die B 448 von Osten liegt das Gewerbegebiet Waldhof, ein klar abgegrenztes Areal.
- Im Offenbacher Osten ist eine Dreigliederung gegeben: Entlang der Mühlheimer Straße erstreckt sich ein linear geprägtes Gewerbegebiet, das im Süden an die Bahnlinie angrenzt und auf der anderen Bahnseite eine Fortsetzung findet. Südlich des ehemaligen Güterbahnhofs befindet sich das Gewerbegebiet Daimlerstraße, das aktuell mit dem Wegzug von Daimler Benz an den Kaiserlei und seinen größeren Leerständen einem starken Wandel unterliegt.

Ein Sonderfall ist das sog. Allessa-Areal, heute im Eigentum der Clariant. Dieses rund 35 ha große Areal eines früheren Chemiewerks wurde komplett abgeräumt und ist derzeit weitgehend leer. Im nächsten Schritt findet eine Altlastensanierung statt. Für das Gelände ist eine gewerbliche Nachnutzung vorgesehen.

- Im Westen liegt der Kaiserlei, ein Standort mit bester Anbindung an die Autobahn und das S-Bahnnetz. Hier konzentrieren sich Dienstleister.

Hinzu kommt als weiterer, wichtiger Standort für gewerbliche Aktivitäten die Innenstadt, in der sich sowohl der Einzelhandel als auch vielfältige Dienstleistungen konzentrieren.

Darüber hinaus bestehen noch einige kleinere Gewerbegebiete in den Stadtteilen.

FLÄCHENBILANZ



Insgesamt verfügt Offenbach über 220 ha bestehende Gewerbegebiete (ohne Allessa-Areal), von denen rund 25 ha frei sind. Somit sind derzeit rund 195 ha genutzte Gewerbegrundstücke¹ in Offenbach vorhanden.

Bestehende GE-Gebiete - ohne freistehendes Allessa-Areal (Nettoflächen inkl. den Gewerbegebieten zugehörigen MI-Flächen in Kaiserlei und Waldhof)	220 ha
Abzüglich	
freie Flächen in GE-Gebieten	25 ha
Genutzte GE-Flächen (Netto)	ca. 195 ha

¹ Es handelt sich um die Nettoflächen, d.h. Straßen und Grünflächen in den Gebieten wurden nicht mitgerechnet



FLÄCHEN NACH RegFNP

(aktualisiert + abgestimmt mit Stadt Offenbach 03/2015)







-  Gewerbe (Bestand)
-  Mischnutzung (Bestand)

BAULÜCKENKATASTER

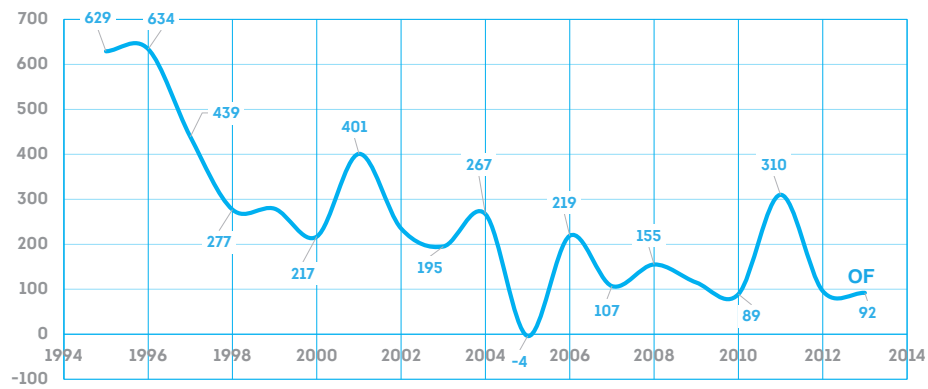
(Stadt Offenbach 07/2015)

-  Baulücken Gewerbe
(Verortung nicht parzellenscharf)
-  Baulücken Mischnutzung
(Verortung nicht parzellenscharf)

EINRICHTUNGEN / UNTERNEHMEN

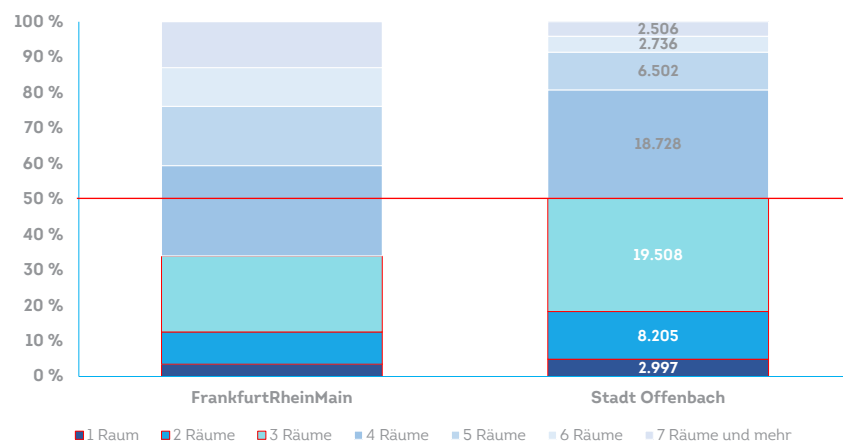
-  Tagungsstätten
-  Unternehmen mit hoher Anzahl an Beschäftigten
-  Gewerbepark
-  Gründerzentren
-  Z
-  Messe

Quellen: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010; Baulückenkataster Stadt Offenbach 2015; Stadt Offenbach - <https://www.offenbach.de> (abgerufen am 12.11.2015); 2. Reinhaltungsplan für den Ballungsraum Rhein-Main.



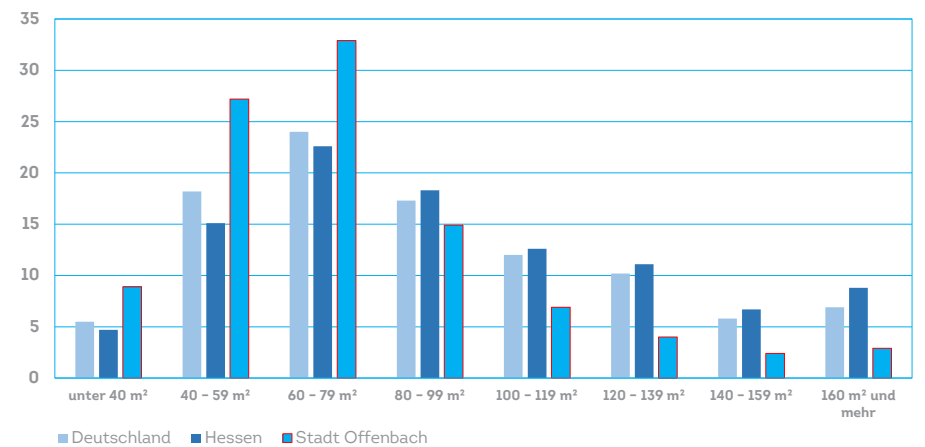
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014 (Darstellung AS&P GmbH)

39. Wohnbaufertigstellungen in Offenbach zwischen 1995-2013



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; www.ergebnisse.zensus2011.de; Berechnungen: Behrend-Institut

40. Wohnungen nach Anzahl der Räume (2011)



Quelle: Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, <https://ergebnisse.zensus2011.de>

41. Anteil der Wohnungen nach Wohnungsgröße (2011) im Vergleich

03.4 BAUEN UND WOHNEN

WOHNUNGSBAU

In der Stadt Offenbach am Main gibt es (Stand 31.12.2013) 59.104 Wohnungen. Daraus resultiert eine Wohnungsbelegung von durchschnittlich 2,01 Personen. (zum Vergleich: Frankfurt 1,89, Darmstadt 1,96, Regierungsbezirk Darmstadt 2,05).¹ Aufgrund des hohen Bevölkerungsanstiegs der letzten Jahre bei gleichzeitig relativ geringer Bautätigkeit ist die Belegungsdichte gestiegen, was in den kommenden Jahren einen gewissen Nachholbedarf erwarten lässt, so dass zusätzliche Wohnungen gebaut werden müssen, um die Bedürfnisse der vorhandenen Bevölkerung abdecken zu können.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen schwankte in der Vergangenheit relativ stark, wobei sich über die Zeitreihe im Trend ein stetiger Rückgang feststellen lässt: Lag die Bautätigkeit Mitte der 1990er Jahre noch bei rund 630 Wohnungen pro Jahr, sank sie (mit einigen Ausschlägen nach oben wie nach unten) auf 92 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2013.

Derzeit ist in Offenbach eine starke Bautätigkeit erkennbar. Für das Jahr 2014 werden 420 neue Wohneinheiten bilanziert².

BEDARF AN NEUEN WOHNUNGEN

Die Prognose des Instituts der deutschen Wirtschaft stellt den Wohnungsfertigstellungsbedarf bis zum Jahr 2030 dar. Dabei werden sowohl der demografisch bedingte Bedarf (insbesondere aufgrund des Anstiegs der Wohnfläche je Person re-

spektive der Verkleinerung der Haushaltsgrößen) als auch der Ersatzbedarf (Wohnungsabgänge) mit eingerechnet. Demnach werden in Offenbach am Main im Zeitraum von 2015 bis 2030 durchschnittlich 542 Wohnungen p.a. benötigt, was sich auf einen Bedarf von 8.130 Wohnungen bis Anfang 2030 summiert. Aufgrund der demografischen Entwicklung sollte die Bautätigkeit in den Jahren bis 2020 um 110 Wohneinheiten p.a. über diesem Durchschnittswert liegen und 652 Wohneinheiten im Jahr ausmachen.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Diese Berechnung des Wohnungsbedarfs ist mit einer relativ aktuellen Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung aus dem Jahr 2014 verknüpft³. Diese Prognose geht von einem Anstieg der Bevölkerung von 116.850 (2012) auf 125.860 (2030) und damit einem Zuwachs von ca. 9.000 Personen aus.

SCHUTZSCHIRMVERTRAG

Seit dem Jahr 2013 steht Offenbach am Main unter dem kommunalen Schutzschirm des Landes Hessen. Dieser sieht vor, die Ausgaben zu reduzieren und die Einnahmen, insbesondere aus Gewerbesteuer und Einkommensteuer zu erhöhen, so dass bis 2022 ein ausgeglichener Haushalt im Jahresergebnis erzielt wird.⁴

In diesem Zusammenhang war ein Anstieg der Einwohnerzahl um rund 12.000 Einwohner angesetzt worden.

HOHER ANTEIL AN KLEINEN WOHNUNGEN

Offenbach am Main besitzt einen hohen Anteil an Wohnungen mit bis zu 3 Zimmern. Diese umfassen fast 50 % des Wohnungsbestandes, d.h. jede 2. Wohnung hat maximal drei Räume.

Ebenso überdurchschnittlich ist der Anteil kleiner Wohnungen unter 60 m². Mit 36,1 % liegt Offenbach im Vergleich zum deutschlandweiten Schnitt (23,7 %) mehr als 12 Prozentpunkte darüber. In Bezug zum hessischen Durchschnitt sogar 16 Prozentpunkte. Fast 70 % aller Wohnungen haben eine Wohnungsgröße von bis zu 79 m².⁵ Bei einem hohen Bestand an alter Bausubstanz wird dies für die Entwicklung der Wohnraumsituation Offenbachs eine wichtige Rolle spielen.

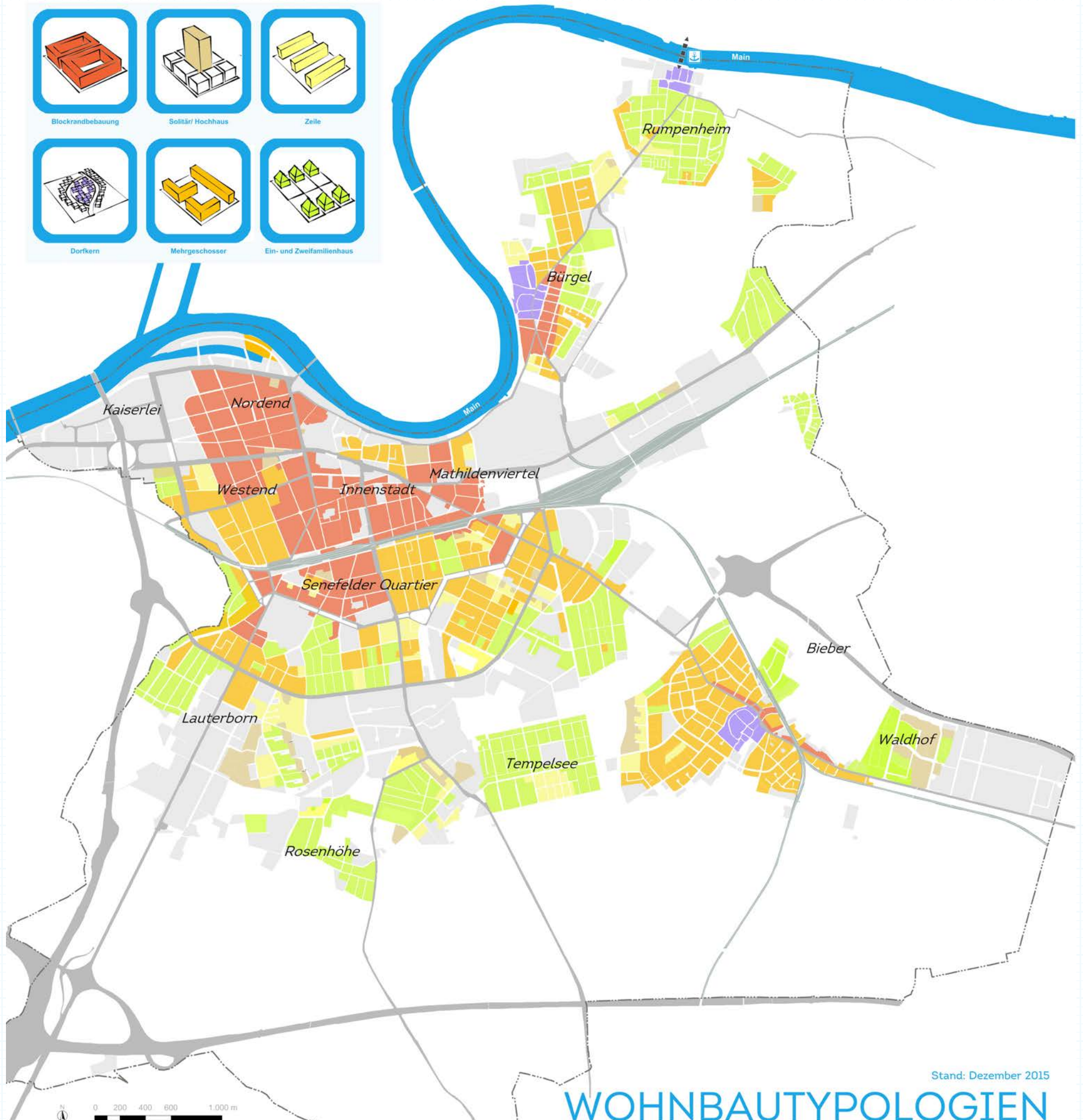
¹ Hessisches Statistisches Landesamt

² Institut der deutschen Wirtschaft Köln: Der künftige Bedarf an Wohnungen. 2015

³ www.wegweiser-kommune.de

⁴ vgl. Pressemeldung: Stadt Offenbach stellt sich unter den Schutzschirm des Landes Hessen, 07.02.13

⁵ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: www.ergebnisse.zensus2011.de, Berechnungen Behrend-Institut



Stand: Dezember 2015

WOHNBAUTYPOLOGIEN

WOHNBAUTYPOLOGIEN UND BAUALTERSKLASSEN

Entsprechend der baulichen Dichte der Stadt bilden sich auch die Wohnbaustrukturen in einem annähernd konzentrischen Modell ab.

Während der direkte Stadtkern überwiegend von Büro- und Dienstleistungsgebäuden geprägt ist, sind die inneren Stadtquartiere vornehmlich von gründerzeitlichen Strukturen in Blockrandbebauung und von hoher Dichte bestimmt. Diese ziehen sich bis an den Anlagenring und lösen sich dann in mehrgeschossigen Blockstrukturen auf. Der Grünanteil ist hier bereits deutlich höher als im Stadtkernbereich. Auf die Flächen bezogen nimmt der Geschosswohnungsbau eine wichtige Bedeutung ein.

Außerhalb der Ringstraße überwiegen Doppel- und Einzelhausstrukturen mit Privatgärten, die in den Landschaftsraum eingebunden sind.

Dieses System wiederholt sich im kleineren Maßstab in den äußeren drei Stadtteilen Bürgel, Bie-

ber und Rumpenheim, die ebenfalls wie der Offenbacher Stadtkörper einen urbanen Ortskern besitzen. Sie sind historisch gewachsen, eher klein und verwinkelt und von einem hohen Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden geprägt. Zu ihren Siedlungsrändern hin nimmt die bauliche Dichte ab und mündet ebenfalls in einer Ein- und Zweifamilienhaustypologie.

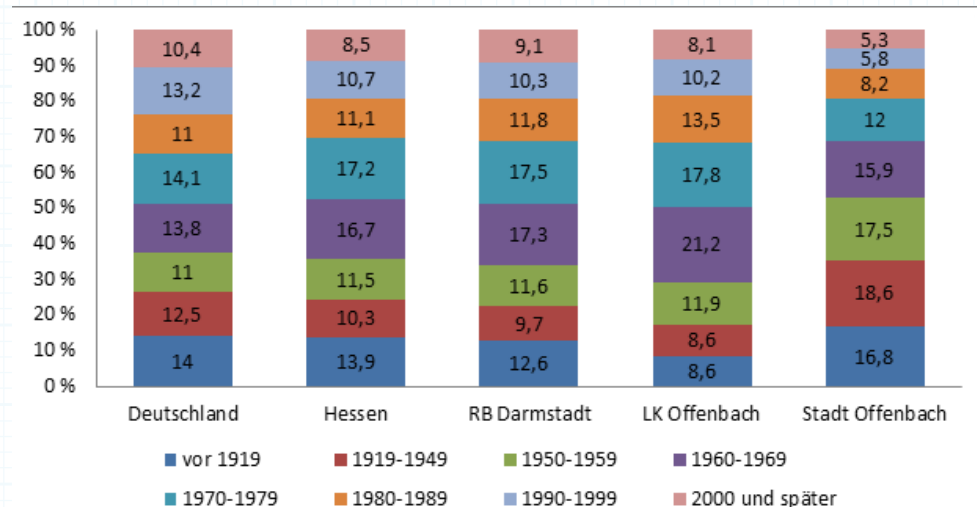
Auf die Gesamtstadt bezogen ist auffällig, dass der Anteil älterer Gebäude im Vergleich zu anderen Kommunen oder dem bundesdeutschen Schnitt überdurchschnittlich hoch ist. Über die Hälfte der Wohngebäude (ca. 53 %) sind vor dem Jahr 1959 entstanden, davon sogar ca. 17 % vor dem Jahr 1919. Im Landkreis Offenbach hingegen gehören lediglich 29 % diesen Baualtersklassen an. Deutschlandweit sind es ca. 38 %.¹

Mit Blick auf die Gebäudeklassen, die seit 1990 entstanden sind, fällt eine unterdurchschnittliche Bautätigkeit auf, die zu 50 % (ca. 11 %) unter dem bundesdeutschen Schnitt von ca. 24 % liegt.²

1 Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, <https://ergebnisse.zensus2011.de>
 2 Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, <https://ergebnisse.zensus2011.de>

Derzeitig weist die Stadt jedoch eine verstärkte Dynamik im Wohnungsneubau auf. Für das Jahr 2014 werden 420 neue Wohneinheiten bilanziert³. 2013 waren es noch 92 WE.⁴

3 Hessisches Statistisches Landesamt
 4 Institut der deutschen Wirtschaft Köln: Der künftige Bedarf an Wohnungen. 2015



43. Gebäude 2011 nach Baujahr (in Prozent) im Vergleich¹

1 Quelle: Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, <https://ergebnisse.zensus2011.de>

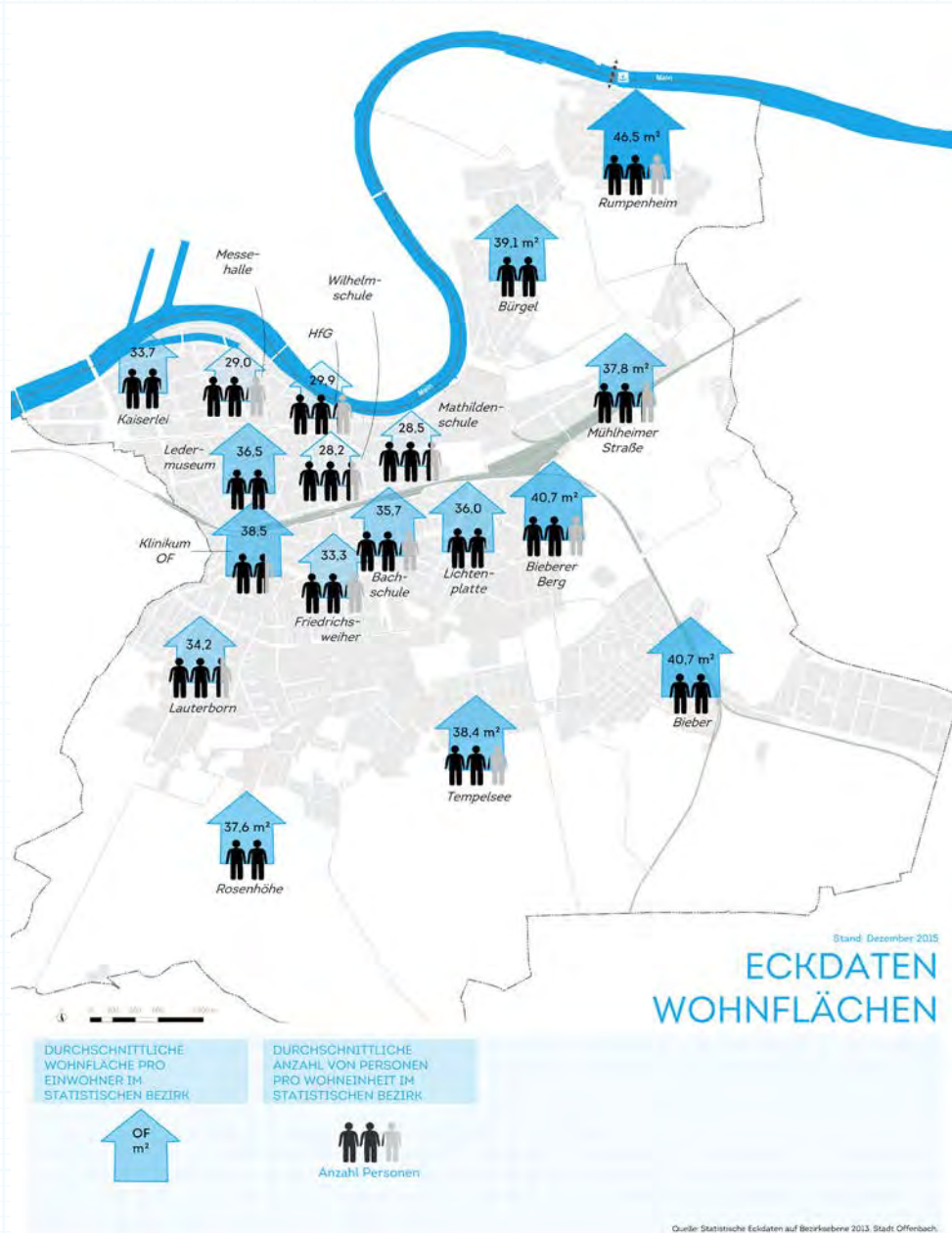
42. links: Wohnbautypologien Stadt Offenbach (2015)

ECKDATEN WOHNFLÄCHEN

Die Wohnfläche je Einwohner beträgt 37,0 m² (2013) und liegt damit deutlich unter dem Regionalverband (44 m² je E), jedoch etwa auf Höhe des Wertes der Stadt Frankfurt (38,6 m² je E).¹

Die geringsten Werte innerhalb Offenbachs verzeichnen die zentralen Bezirke (28,5 bis 29,9 m² je Einwohner). Dagegen liegen die höchsten Wohnflächen je Person in den östlichen Stadtteilen, mit dem Spitzenwert von 46,5 m² in Rumpenheim.² Die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit ist uneinheitlich. Kleinere Haushalte sind sowohl im Zentrum als auch in Bieber oder Bürgel zu verzeichnen.

- 1 Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, Regionales Monitoring 2014
- 2 Quelle: Statistische Eckdaten auf Bezirksebene 2013, Stadt Offenbach

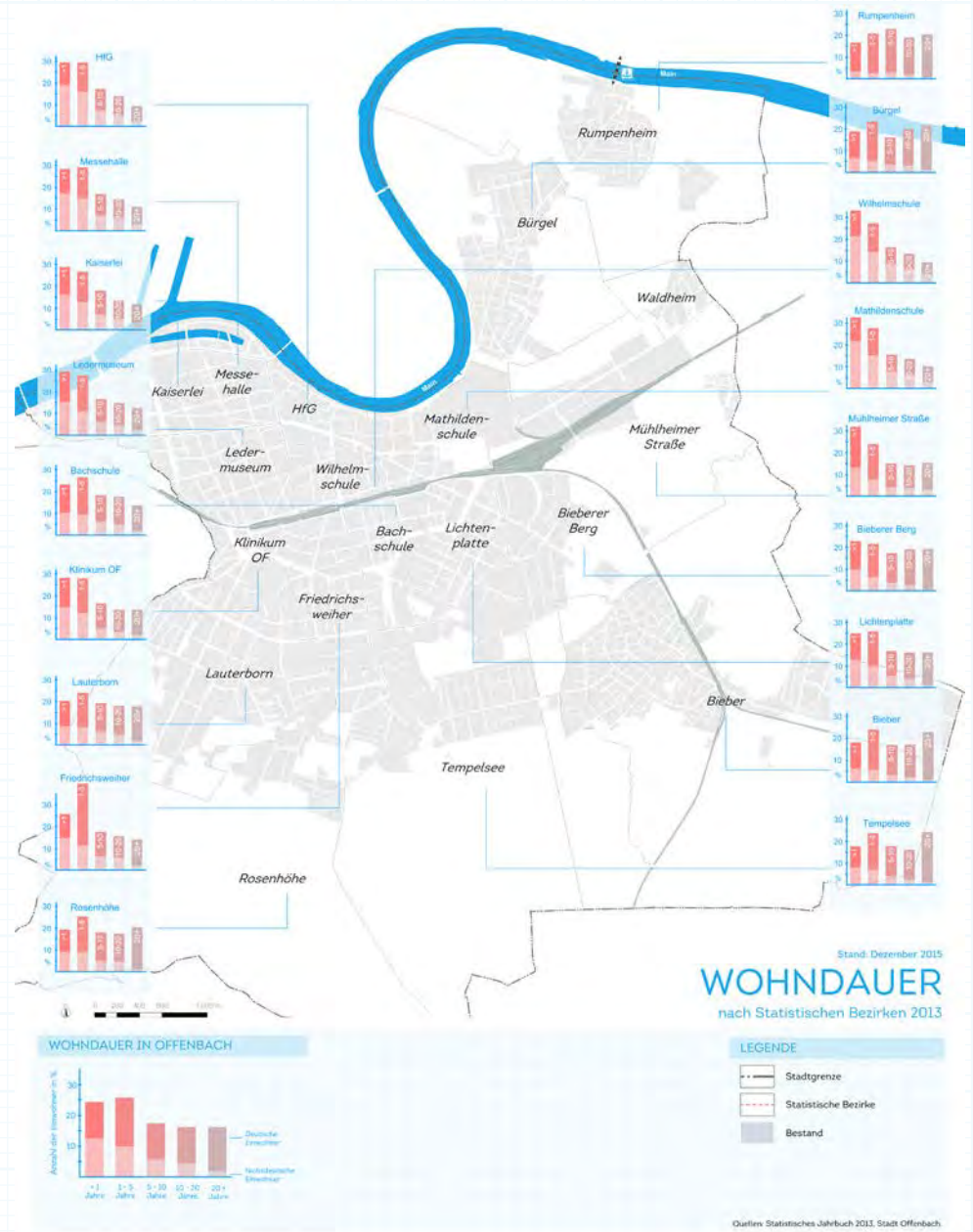


44. Eckdaten Wohnflächen (2013)

WOHNDAUER

Die durchschnittliche Wohndauer korrespondiert mit den Wanderungsbe-wegungen in der Stadt und überörtlich. Eine längere Wohndauer lässt auf eine stabile, ältere Bewohnerstruktur mit hohem Eigentumsanteil schließen.

Dieses Bild wird statistisch reflektiert: die kürzesten Wohndauern finden sich in der Innenstadt, während die Stadtteile Bieber, Rumpenheim, Bürgel oder auch die Siedlung Tempelsee deutlich längere Wohndauern verzeichnen. Die zentralen Bereiche weisen eine hohe Dynamik der Bevölkerungs-fluktuation auf.

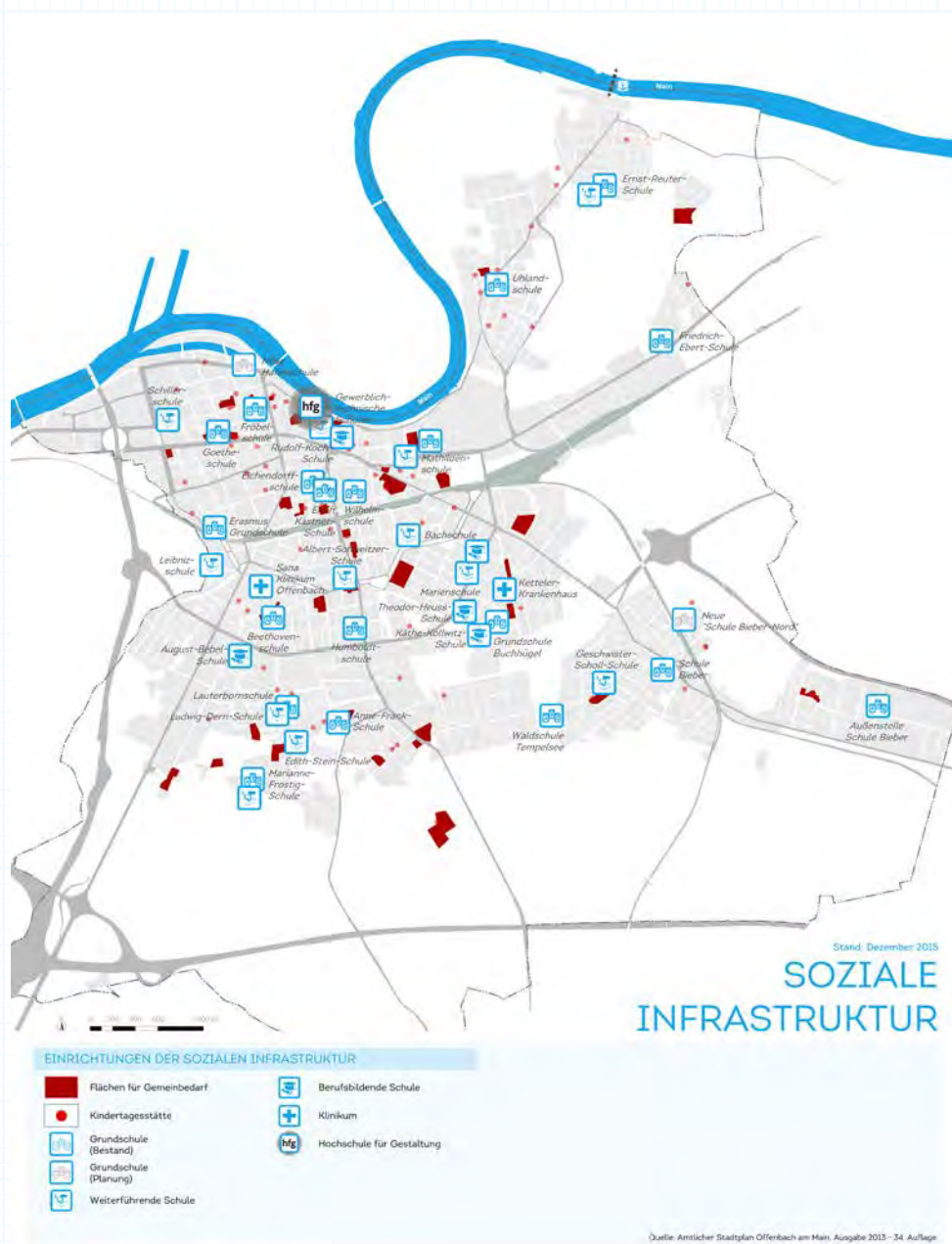


45. Wohndauer nach Statistischen Bezirken (2013)

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Offenbach verfügt über eine ausgewogene Versorgung mit sozialer Infrastruktur. Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht ein Nachholbedarf bei den Schulen, der mit der Errichtung der Hafenschule (derzeit im Bau) und Kapazitätserweiterungen gedeckt werden soll. Im Schulentwicklungsplan 2013 wurde das im Schutzschirmvertrag veranschlagte Bevölkerungswachstum bereits berücksichtigt und die erforderlichen Maßnahmen für eine weiterhin ausgewogene schulische Versorgung aufgezeigt.

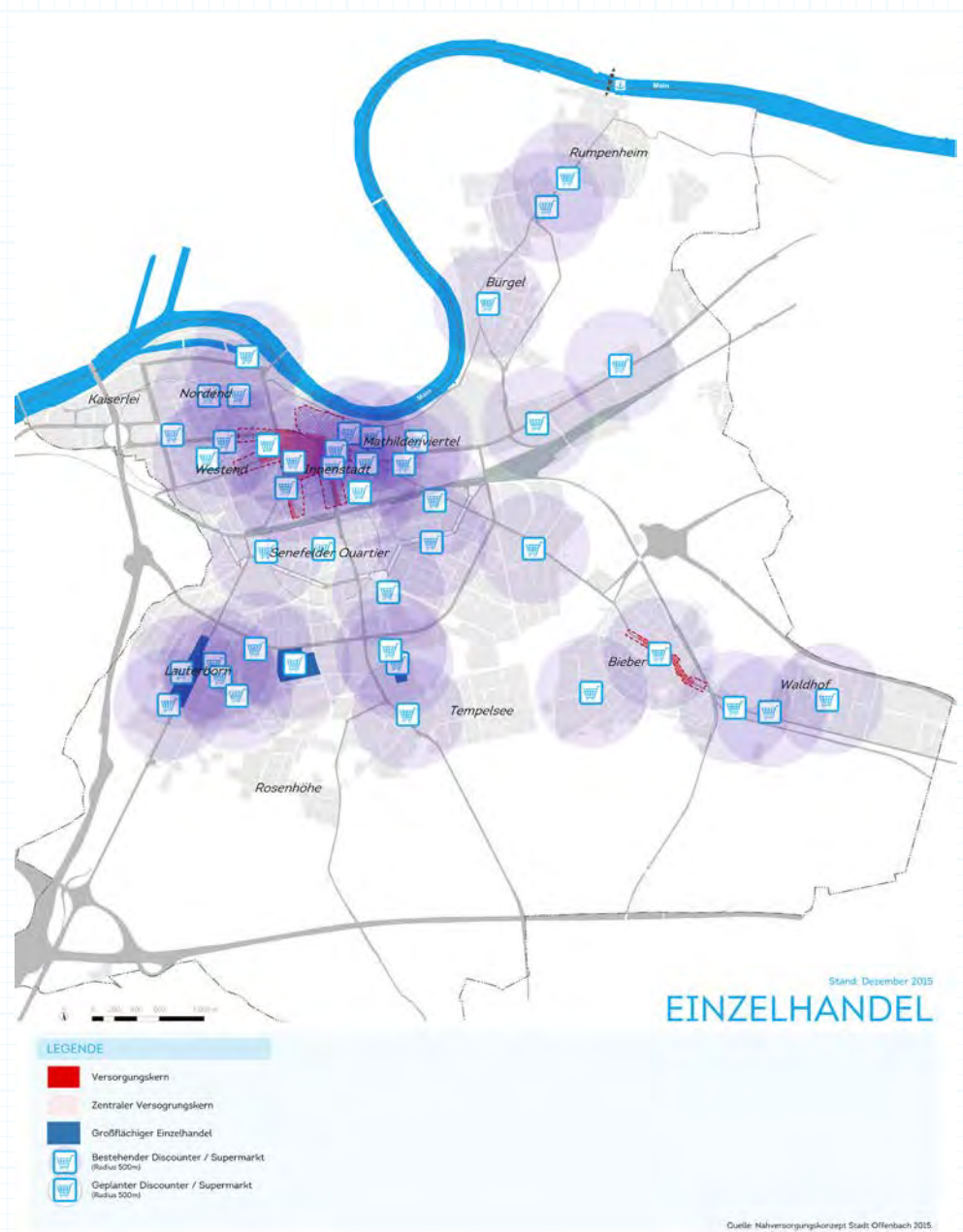
Eine überörtlich bedeutsame Einrichtung ist das moderne Sana Klinikum mit rund 2.300 Mitarbeitern für die Gesundheitsversorgung von 450.000 Menschen in der Stadt und dem Landkreis Offenbach.



46. Soziale Infrastruktur (2015)

VERSORGUNG (NAHVERSORGUNG)

Der versorgungsbezogene Einzelhandel ist in der Stadt relativ dezentral strukturiert. So wohnt der weit überwiegende Teil der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich von Lebensmittelläden bzw. Supermärkten. Lediglich in den dünn besiedelten Siedlungsbereichen (Teile von: Rosenhöhe, Tempelsee, Waldheim, Rumpenheim) und in gewerblichen Gebieten (westlicher Kaiserlei, Gewerbegebiet Waldhof) bestehen auffällige Defizite.



47. Einzelhandel (2015)



Stand: Dezember 2015

STRASSEN- & SCHIENENNENETZ

03.5 MOBILITÄT

Offenbach am Main liegt zentral in der Metropolregion Rhein-Main. Der Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz ist sehr gut. Mit zwei Autobahnanschlüssen an die im Westen gelegene A 661 über die Berliner Straße (das Rückgrat der Innenstadterschließung) und die Ringstraße (das Rückgrat der innerstädtischen Quartiere) profitiert der kompakte Stadtkörper.

Die östlichen Stadtgebiete / Gewerbegebiete können über einen Anschluss an die im Süden gelegene A 3 und die Verbindung B 448, die in die Stadt hineinführt, gut erschlossen werden. Ein Nadelöhr stellt dabei jedoch die fehlende Verbindung zwischen B 448 und der Mühlheimer Straße dar, was auf der Bieberer Straße / Unteren Grenzstraße zu der höchsten Verkehrsbelastung im Stadtgebiet

führt. Zudem wird hier (auch für LKWs) ein „Umweg“ in die Stadt hinein erforderlich.

Der ÖPNV erschließt nahezu vollständig das gesamte Stadtgebiet. Dabei bildet auch hier die Berliner Straße das Rückgrat der Erschließung. Die unterirdisch verlaufende S-Bahn-Trasse zwischen Kaiserlei und Offenbach Ostbahnhof sichert die Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der Region. Vom Offenbacher Marktplatz aus können innerhalb von 15 Minuten Reisezeit die Frankfurter City, die EZB und Hanau erreicht werden. Bis zum Flughafen Frankfurt sind es 26 Minuten.

Zentrale Umsteigepunkte zwischen S-Bahn und Bus und damit zum Erreichen anderer Stadtteile Offenbachs, sind die Stationen Kaiserlei, Markt-

platz, Offenbach Ost und der Hauptbahnhof mit dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

Letzterer besitzt heute jedoch eine eher untergeordnete Rolle, da hier nur vereinzelt Regionalbahnen halten. Stärker aus dem System hervorgeht gegenwärtig der Ostbahnhof, dessen Einzugsgebiet auch die äußeren Stadtteile Bürgel und Rumpenheim umfasst. Bieber hingegen besitzt zwei eigene S-Bahnhaltepunkte und ist damit besonders gut erschlossen.



48. Erreichbarkeiten von Offenbach Marktplatz (2015)

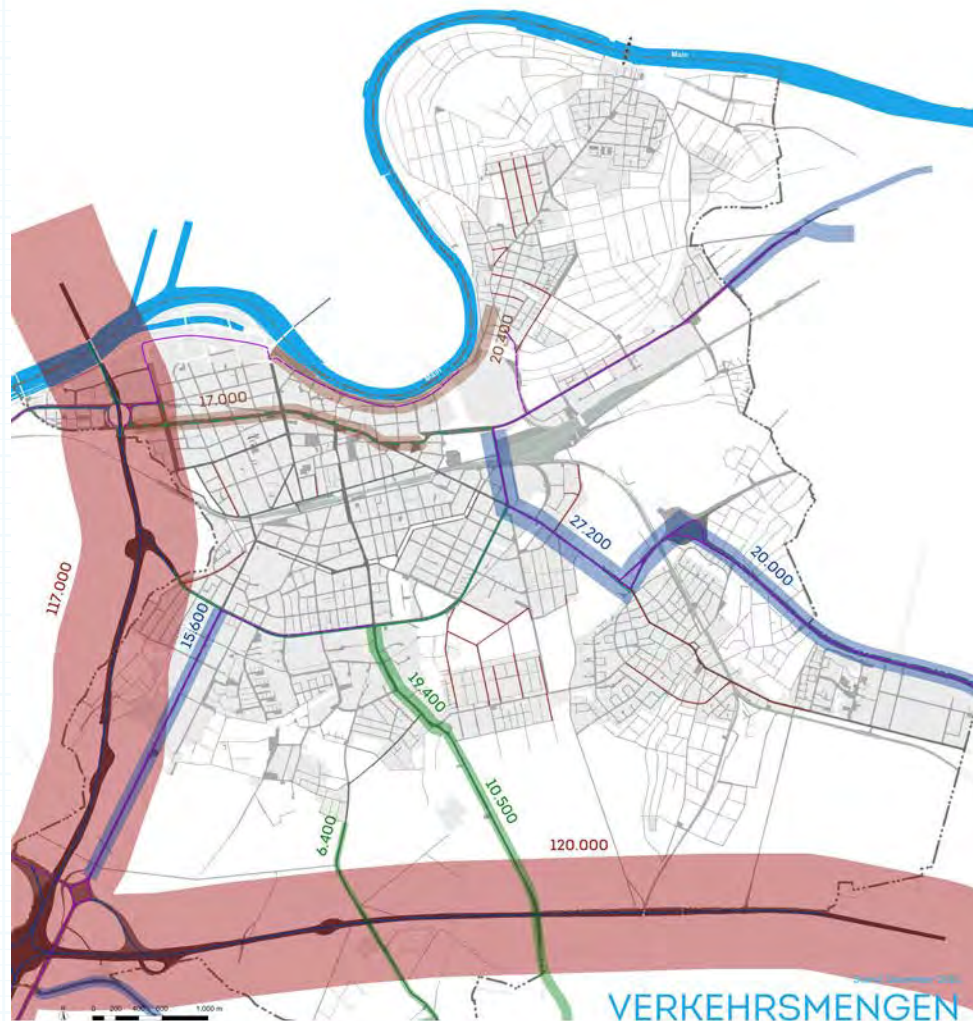


Quellen: Mobilität - Stadtwerke Offenbach: ÖPNV-Stadtplan - https://www.offenbach.de/medien/bindata/soh/Dokumente_ESO-4/dokumente_schulung/2015-11-04_OePNV_Stadtplan_final.pdf (abgerufen am 02.12.2015); Parkopedia Offenbach - <http://www.parkopedia.de/parken/offenbach/> (abgerufen am 12.11.2015); Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

49. links: Straßen- und Schienennetz (2015)

VERKEHRSMENGEN

Die großen Stadtstraßen Offenbachs weisen eine hohe Verkehrsbelastung auf, die zugleich Umweltbelastungen mit sich bringen. Von der A 661 kommend und als Stadtzufahrt genutzt, betrifft dies vor allem die Berliner Straße (17.000 Kfz/Tag), die zugleich das Rückgrat der Innenstadterschließung ist oder die Sprendlinger Landstraße (15.600 Kfz/Tag), die die Verkehre dann auf die Ringstraße ableitet. Im Offenbacher Osten ist die Belastung im Bereich der Bieberer Straße / Untere Grenzstraße mit 27.200 Kfz/Tag die höchste innerhalb Offenbachs. Auch die Mainstraße, die die Verbindung zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen Bürgel und Rumpenheim darstellt, weist täglich 20.400 Kfz/Tag auf. Im innerstädtischen Verlauf wird auch eine hohe Belastung der Waldstraße ersichtlich.



VERKEHRSMENGEN

ANZAHL FAHRZEUGE PRO TAG
(Kfz/Tag)

STRASSENKATEGORIEN

- | | | | |
|--|----------------------------|--|-------------------------|
| | Bundesautobahn | | LKW - Grundnetz |
| | Bundesstraße | | LKW - Erschließungsnetz |
| | Landesstraße | | LKW - Ergänzungsnetz |
| | Kreis- / Städtische Straße | | |



Quelle: LKW-Löse - www.lkw-loese.de (abgerufen am 12.11.2015). 2. Fortschreibung Luftreinhaltungsplan für den Ballungsraum Rhein-Main, 2014. Die Angaben innerhalb des Siedlungsgebietes stammen aus Verkehrszählungen aus dem Jahr 2013. Alle weiteren Angaben stammen aus der Hessischen Verkehrsmengenkarte 2010.

50. Verkehrsmengen (2015)

RADVERKEHRSNETZ

Offenbach besitzt ein gutes Radverkehrsnetz, das sich aus städtischen Radwegen und regionalen Radwegen zusammensetzt. Mit dem Mainradweg und der Regionalparkroute ist die Stadt optimal in die Region eingebunden und erschließt zudem attraktive Naherholungsräume. Innerhalb des städtischen Radroutennetzes bestehen kleinere Netzlücken, die es zukünftig zu schließen gilt. In der Innenstadt wurde die Attraktivität für Radfahrer erhöht, indem Einbahnstraßen für den Radverkehr geöffnet wurden.



RADVERKEHRSNETZ

ÜBERREGIONALE RADROUTEN

Lokales Radroutennetz

STATIONEN / HALTESTELLEN

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Regionalparkroute | | S-Bahn Haltestelle
(+500 m Radius Einzugsbereich) |
| | Hessischer Radfernweg R4
(Main-Süd-Radweg) | | Geplante S-Bahn Haltestelle
(+500 m Radius Einzugsbereich) |
| | Mainradweg / D-Netzroute /
Hessischer Radfernweg R3
(Der West-Radweg) | | E-Bike Ladestation |
| | Überregionale Radrouten /
D-Netzrouten | | Bike + Ride Station |

Quelle: CAD-Daten Stadt Offenbach 2015, Fahrradstadtplan Offenbach Ausgabe 2014

51. Radverkehrsnetz (2015)

EIN- UND AUSENDLER

Die Stadt Offenbach am Main weist sehr hohe Frequenzen sowohl bei Ein- als auch bei Auspendlern auf.

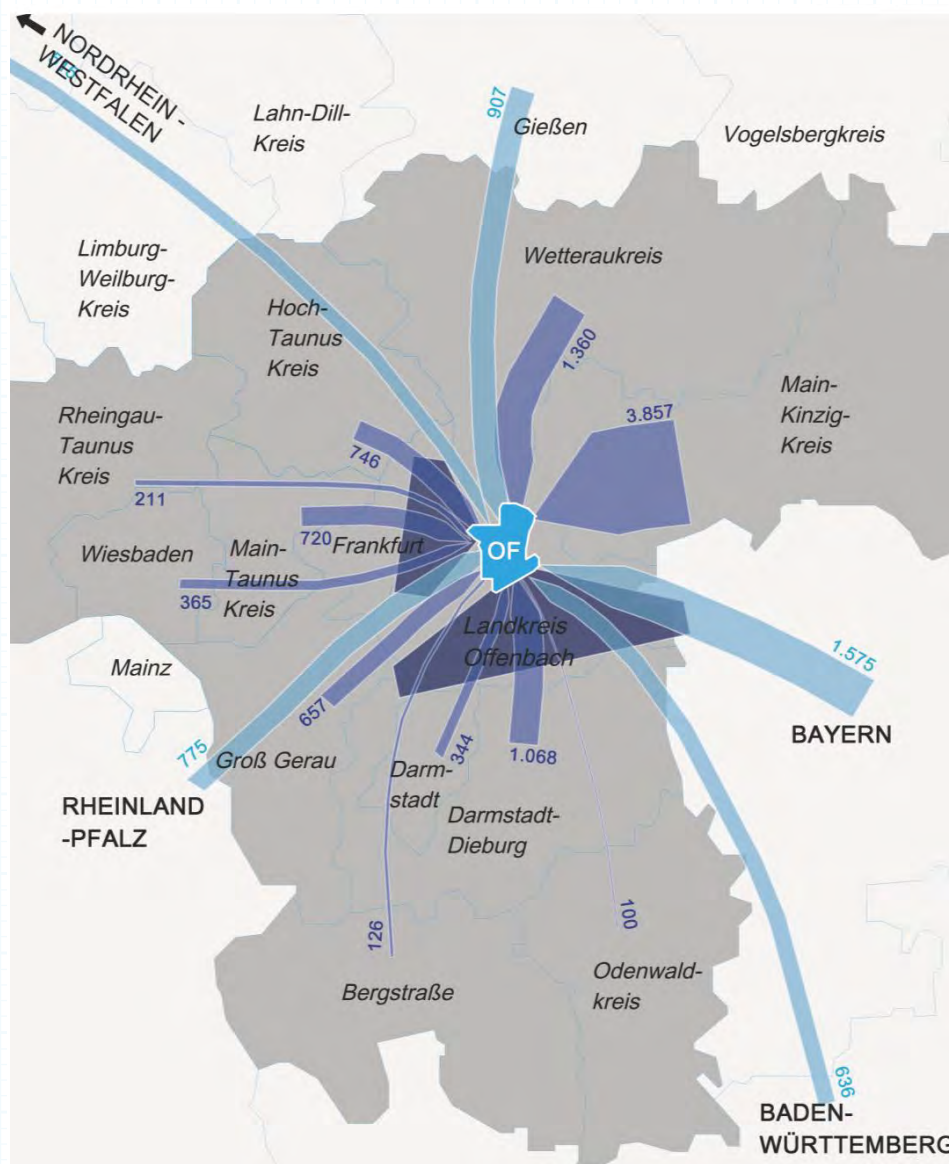
Täglich pendeln rund 31.518 Personen zu ihrem Arbeitsplatz im Stadtgebiet. Mehr als ein Drittel (35 %) der Einpendler kommen aus dem Landkreis Offenbach, weitere 16 % aus Frankfurt. Eine weitere bedeutende Relation sind die Einpendler aus dem Main-Kinzig-Kreis (rund 12 %). Rund 4.000 Beschäftigte reisen aus benachbarten Bundesländern bzw. Mittelhessen an.

Im Gegenzug pendeln insgesamt 30.367 Personen aus der Stadt Offenbach

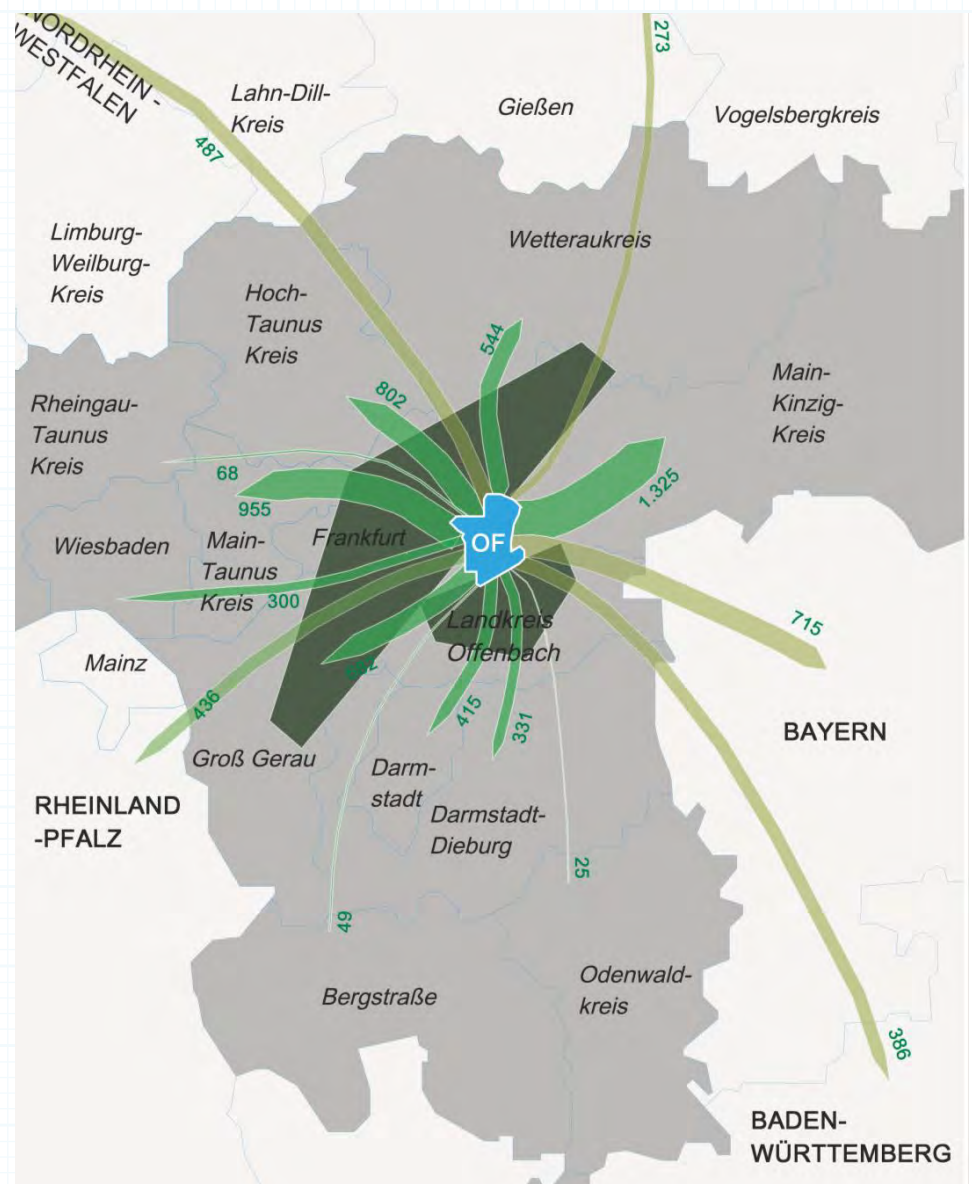
zu ihrem Arbeitsplatz in einer anderen Kommune. Der Großteil der Auspendler fährt nach Frankfurt (56 %), weitere 17 % fahren in den Landkreis Offenbach.

Setzt man die Zahl der Einpendler (ca. 31.500 Pers.) in Relation zu den Arbeitsplätzen in der Stadt Offenbach am Main (rund 45.000) wird erkennbar, dass nur ca. 13.500 Arbeitsplätze (ca. 30 %) von Personen, die hier auch ihren Wohnsitz haben, belegt sind.¹

¹ Quelle der Zahlen in Text und Abbildungen: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2013 bzw. 30.06.2014 (Darstellung AS&P GmbH)



52. Einpendler nach Offenbach (2014)



53. Auspendler (2014)

CHANCENBILDER

04

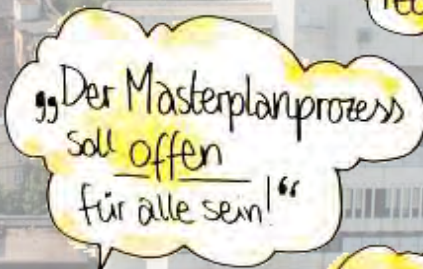
CHANCEN

FÜR DAS OFFENBACH VON MORGEN.....

OF: lebendige + offene Stadt



OF: Kreativ-stadt



OF: die kleine globale Stadt

OF: Technologiestadt



6. März 2015

trendschwer.de

04

CHANCENBILDER

FÜR DAS OFFENBACH VON MORGEN

54. links: Graphic Recording vom 06. März 2015 (Auftaktveranstaltung) zu den Chancenbildern Offenbachs + Foto City-Tower in Richtung Frankfurt (Foto: AS&P GmbH)

Ein zentrales Thema zu Beginn des Masterplanprozesses war die Diskussion und Identifikation der Stärken der Stadt. Im Mittelpunkt stand die Frage, was sind die besonderen Potenziale Offenbachs und wie können diese genutzt bzw. profiliert werden?

Dabei bestehen die Qualitäten einer Stadt aus ihrer Lage und Infrastruktur, aus den Menschen die dort leben und arbeiten und aus Gegebenheiten, die oftmals als „normal“ erscheinen und damit nicht genügend hervorgehoben werden.

Aus der Diskussion von Qualitäten und Herausforderungen lassen sich vier Chancenbilder für das Offenbach von morgen ableiten, die besondere Qualitäten und Chancen sichtbar machen (vgl. Chancenbilder 1-4).

Im Beteiligungsprozess wurden die Chancenbilder um weitere Aspekte ergänzt, die letztlich aufgrund ihrer übergeordneten Thematik allen vier Vorschlägen zugeordnet werden können. Dies betrifft Offenbach „als grüne Stadt“, gelegen zwischen Main und Stadtwald, mit kompakten Stadtkern und grünem Umfeld sowie Offenbach als „Fahrradstadt“, in der ein ausgebautes Radwegenetz für die überwiegend kurzen Wege, die es in der Stadt zurückzulegen gibt, verstärkt genutzt werden soll. E-Mobilität und ein umweltfreundliches Mobilitätsverhalten stehen ebenfalls im Fokus. Ergänzend spielen die Stadtzufahrten eine besondere Rolle, da sich hier die Stadt „präsentiert“.

Als Empfehlungen des Prozesses kristallisierten sich folgende Ansätze heraus:

- Die kreative Szene ist ein herausragendes Potenzial, mit dem sich Offenbach als Wirtschaftsstandort profilieren kann. Sie gilt als innovativ und zukunftsorientiert.
- Eine Fokussierung auf „Kreativität“ allein ist jedoch nicht ausreichend, dazu ist sowohl die HfG zu klein als auch die wirtschaftliche Dimension zu gering.
- Die historische Bedeutung als „Technikstadt“ sollte als „Technologiestandort“ aufgegriffen werden.
- Eine besondere Qualität wird in der Dualität von Urbanität und „Kompaktheit“ der Stadt Offenbach gesehen (Stichwort „Kleine Großstadt“). Hier sind sowohl räumlich kurze Wege als kurze Kooperationswege (Networking) gegeben.

Der Innenstadt kommt eine Schlüsselrolle als Aushängeschild und Identifikationselement zu. Hier wird das Bild von Offenbach vorrangig wahrgenommen. Deshalb sind Aufwertungsmaßnahmen besonders entscheidend.

Die Chancenbilder vereinen somit die verschiedenen Begabungen und Herausforderungen Offenbachs. Sie in in einem einzigen, alle Facetten abbildenden Slogan zu vereinen, fällt schwer und würde dem Auftritt der Stadt nicht entsprechen. Vielmehr geht es darum, die Vielfalt und Besonderheiten sichtbar und tragfähig zu machen und im Masterplan eine zielgerichtete Weiterentwicklung vorzubereiten.

OFFENBACH: LEBENDIGE UND OFFENE STADT

Chancenbild 1 zielt auf den Offenbacher Fundus an Entfaltungschancen für verschiedene Kulturen und alle Generationen. Die Bevölkerung wächst, ist jung und aufgeschlossen. Zudem ist Offenbach international ausgerichtet und kann aus dem guten Zusammenleben der Kulturen schöpfen. Mit ca. 57 % weist Offenbach den höchsten Anteil von Migranten in einer deutschen Stadt auf. Bereits 1956 erhielt die Stadt den Europapreis für ihren Integrationsgedanken.

Den Kern des Chancenbildes bildet die lebendige und prosperierende Innenstadt. Sie dient als „Arrival City“ vor allem für Berufseinsteiger und Auszubildende. Das zukünftige Offenbach wird sich zu einer geschätzten „Schwarm- und Wohlfühlstadt“ entwickeln. Nach einer Studie des empirica-Instituts wurde Offenbach 2015 bereits auf Platz 15 der 30 beliebtesten deutschen „Schwarmstädte“ verortet.

CHANCENBILD 1

- ▣ jung und aufgeschlossen
- ▣ international
- ▣ gutes Zusammenleben der Kulturen
- ▣ lebendige Innenstadt
- ▣ „Schwarmstadt“
- ▣ Stadt zum Ankommen
- ▣ serviceorientiert
- ▣ Synergien mit Nachbarkommunen

OFFENBACH: TECHNOLOGIESTADT

Chancenbild 3 baut auf der Geschichte des Industriestandorts auf und macht ihn zukunftstauglich. Offenbach als Technologiestadt bedeutet, Innovation und Nachhaltigkeit in den Vordergrund zu stellen. Offenbach, als Leitstelle der E-Mobilität Rhein-Main ist dabei ein erster Schritt, um auf umweltfreundliche Mobilität zu setzen. Darüber hinaus wird die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten an einem Ort einen erhöhten Stellenwert einnehmen. Die räumliche Zusammenführung dessen erfolgt in dem Ansatz der urbanen Produktion. Die Chance der Stadt liegt dabei in der Transformation der Industriestadt zu einem zukunftsfähigen, nachhaltigen Lebens- und Arbeitsraum, in dem die Produktion zurück in die Stadt kehrt. Gewerbliche Potenziale liegen bereits heute eng um den Innenstadtkern angeordnet und „Human Resources“, die das Wissen und die Motivation der Mitarbeiter betreffen und Arbeitsplätze schaffen, werden noch gezielter genutzt und befördert.

CHANCENBILD 3

- ▣ Innovation und Nachhaltigkeit
- ▣ Elektromobilität
- ▣ urbane Produktion
- ▣ „Human Resources“
- ▣ Transformation der Industriestadt

CHANCENBILD 2

- ▣ Kleinteiligkeit und Vielfalt
- ▣ Kreativwirtschaft
- ▣ Brüche / kreative Unruhe
- ▣ Hochschule für Gestaltung
- ▣ international-kreativ
- ▣ Wertschöpfungskette
- ▣ Technische Hochschule
- ▣ Kultur und Kunst

CHANCENBILD 4

- ▣ kompakt, urban und „alles da“
- ▣ überschaubar + doch weltweit vernetzt
- ▣ positive Zuwanderung
- ▣ aufgeschlossene, weltoffene Bürger
- ▣ Mehrsprachigkeit
- ▣ Integrationsagentur
- ▣ exzellente Verkehrsinfrastruktur
- ▣ Sport- & Vereinskultur

OFFENBACH: KREATIVSTADT

Die Zukunft der Kreativwirtschaft in Rhein-Main liegt in Offenbach! Die Stadt lebt von ihrer Kleinteiligkeit und Vielfalt und nährt sich aus der kreativen Szene und der Forschung. So wurde hier zum Beispiel die Google-Brille mitentwickelt. Kreative Räume und Brüche im Stadtbild bieten Raum für Neues. Die Hochschule für Gestaltung ist dabei mit ihrer über 180-jährigen Tradition eine wichtige Wurzel. Einst als Handwerkerschule gegründet, ist sie heute eine bedeutende Kunsthochschule in Hessen mit ca. 700 Studenten. Die Kreativstadt Offenbach agiert „international-kreativ“ und wird zum Labor für Stadtentwicklung auf internationaler und kreativer Ebene.

OFFENBACH: DIE KLEINE GLOBALE STADT

Chancenbild 4 rückt Offenbach als die „kleine globale Stadt“ in den Fokus. Sie besticht durch ihre Kompaktheit und Flexibilität, ist urban und die Wege sind kurz. Ihre Überschaubarkeit bietet Sicherheit und doch ist sie weltweit vernetzt. Eine positive Zuwanderung und Integration fördern die Weltoffenheit und Vielfalt der Stadt, deren Bestandteil der aufgeschlossene, welt-offene Bürger ist. Auch die Mehrsprachigkeit stellt eine spannende Ausgangsbedingung dar, um ein zukünftiges charakteristisches Gesicht zu formulieren.

ZUKUNFTSBILD 2030

05



05

ZUKUNFTSBILD 2030

KOMPAKT - KREATIV - LEBENDIG

55. links: Zielbild Masterplan Offenbach 2030

DIE BEGABUNGEN OFFENBACHS WERDEN GESCHÄRFT UND PRO- FILIERT

Das Zukunftsbild 2030 zeigt Offenbach am Main als Stadt der Möglichkeiten und Chancen. In ein gestärktes, stabiles Grundsystem der Stadtstruktur werden Potenziale und Entwicklungsräume eingehängt und grundsätzliche perspektivische Ziele definiert. Es entsteht ein System, das flexibel innerhalb eines bestimmten äußeren Rahmens auf zukünftige Anforderungen reagieren kann, ohne in seinem Gesamtauftritt mit einer nachhaltigen Stadtstruktur beeinträchtigt zu werden.

Die Qualitäten bilden dabei die übergeordneten Leitplanken zukünftiger Entwicklungen. Ihre Schärfung und Profilierung trägt nicht nur zum Bewahren sondern auch zur Fortschreibung der Identität der Stadt bei.

Im folgenden Schichtenmodell aus prägnanten linearen Elementen und Stadträumen wird aufgezeigt wie Entwicklungslinien zusammenlaufen und welche Qualitäten dafür vordergründig gehoben werden müssen.

Dabei werden die besonderen positiven Eigenarten der Stadt, u.a. geprägt durch kurze Wege, gute Versorgung, hohen Grünanteil, Internationalität der Bewohner, relativ junges Alter der Bevölkerung und ein hoher Grad der Urbanität als Zukunftschancen für Offenbach aufgegriffen.

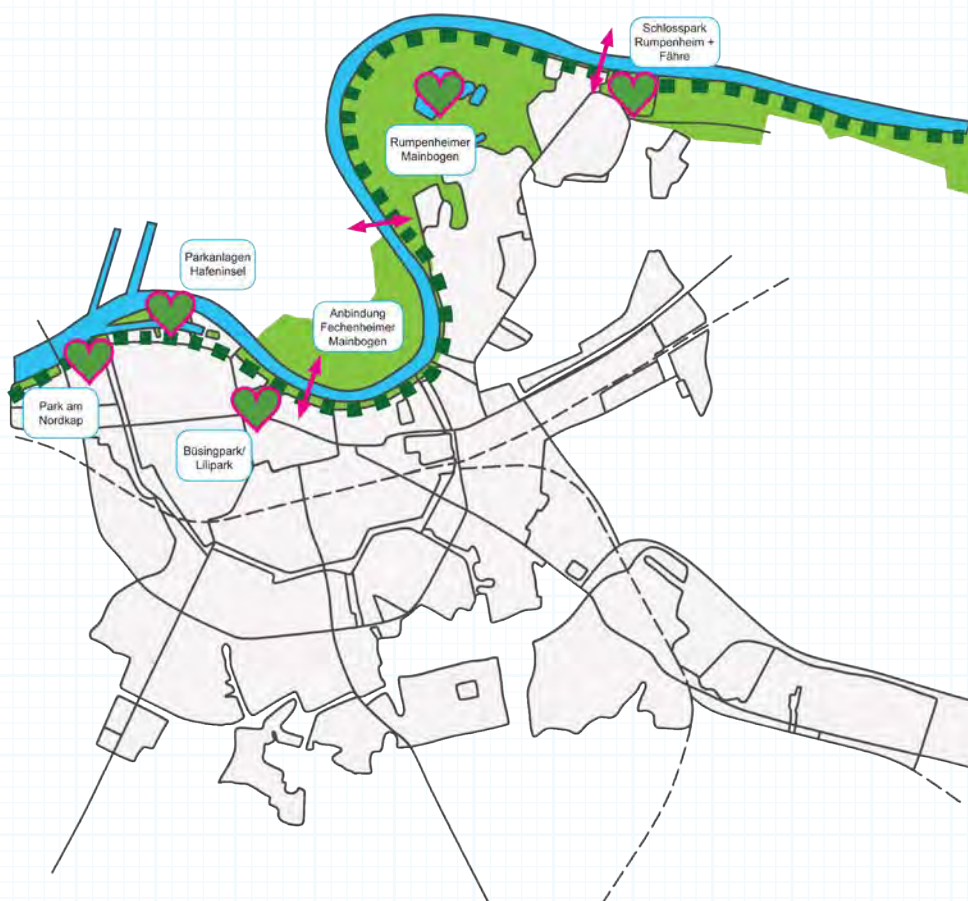
Durch die intensive Arbeit an der Stadt und mit der Stadt sowie dem Ausblick in die Zukunft kann sich Offenbach am Main als kompakte, kreative und lebendige Stadt mit Spielräumen positionieren.

Das wurde vor allem auch im Beteiligungsprozess bestärkt. Das Zukunftsbild versteht sich als Qualitätsoffensive für ein nachhaltiges, lebenswertes Offenbach zum Wohnen, Leben und Arbeiten gleichermaßen.

GRÜNES MAINUFERBAND

Das Mainuferband ist der „Grüne Auftritt“ Offenbachs und zugleich Schau-
seite der Stadt. Über ca. 10 km zieht sich das Band vom Offenbacher Westen
(Kaiserlei) bis nach Rumpenheim im Osten und ist damit Bindeglied zwischen
den Stadtteilen. Der Masterplan schlägt die Qualifizierung dieses grünen
Rückgrats vor. Bereits bestehende bedeutende Landschaftsräume wie der
Rumpenheimer Mainbogen, der Schlosspark Rumpenheim mit einer Fährver-
bindung über den Main und der Büsingpark/Lilipark in der Innenstadt werden
langfristig gesichert und in ihren Qualitäten bestärkt.

Zukünftig wird das Band durch die Anlage von neuen Parkanlagen auf der
Hafeninsel, einer Mainquerung für Fußgänger und Radfahrer in Verlängerung
der Schloßstraße als Verknüpfung zum Naherholungsgebiet Fechenheimer
Mainbogen und den neuen „Park am Nordkap“, ein Sport-, Freizeit- und
Erholungsraum an der Schnittstelle von Nordend und Kaiserlei ausgebaut.
Die Durchgängigkeit des Mainufferradwegs ist ebenfalls wichtiger Bestandteil
des Systems. Das Zusammenspiel von Stadtkörper und Mainlage ist im
Offenbach von morgen noch stärker ausgeprägt und die Weiterentwicklung
des Bandes sichert eine identitätsstiftende Struktur auch für zukünftige
Generationen.



56. Grünes Mainuferband

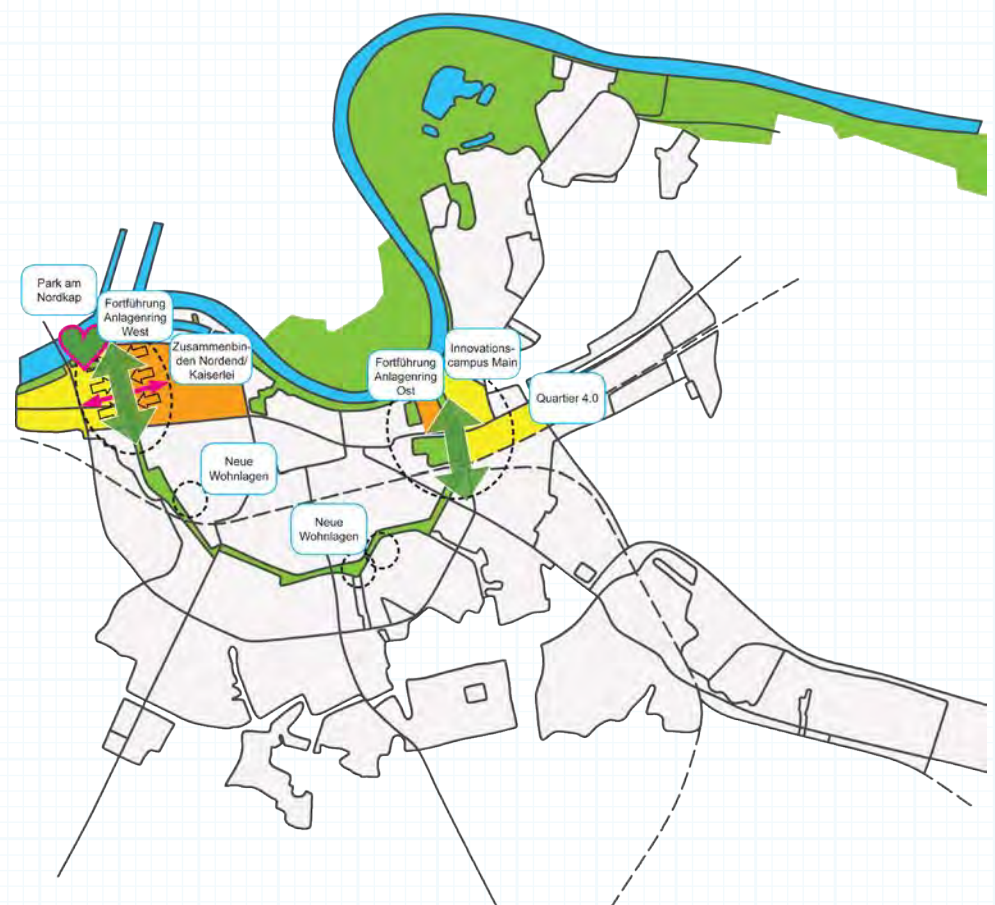
ANLAGENRING

Ein weiteres Element der Grundstruktur, welches durch den Masterplan be-
fördert wird, ist der historische Anlagenring. Einst gezielt angelegt als Spa-
zier- und Erholungsraum, sieht der Masterplan vor, ihn als Grünraum für die
innere Stadt und die angrenzenden Wohnquartiere wieder zu qualifizieren und
für den Aufenthalt attraktiv zu gestalten.

Zukünftig wird er zudem an den Main geführt:

- Im Westen durch die Fortführung des Goetherings von der Berliner Stra-
ße bis zum Nordring und zugleich als Bindeglied zwischen dem Nordend
und dem Kaiserlei.
- Im Osten mit der Schaffung eines grünen Bandes als Element der Ent-
wicklungen auf dem Allessa-Areal (InnovationsCampus Main) in Fortfüh-
rung der Unteren Grenzstraße vom Ostbahnhof bis an das Mainufer.

Der besondere Charakter dieses Stadtraums kann zugleich zur Profilierung
der Adressen neuer Gebiete genutzt werden. Dies gilt auch für mögliche
neue Wohnlagen am Anlagenring (z. B. ehem. Polizeipräsidium).



57. Anlagenring

GRÜN IN DIE STADT

Offenbach am Main in der Gesamtheit ist schon heute sehr grün. Bis 2030 wird die Stadt noch grüner! Das Grün wird bis in die Innenstadt gezogen um dortige Defizite auszugleichen und eine angenehme und schnelle Verbindung in die Parks und Freiflächen herzustellen. Die Stärkung des Freiraumsystems aus Mainraum, den Grünringen und Grünradialen ist dabei elementar für eine nachhaltige Stadtstruktur. Grünflächen und grüne Räume sind zukünftig noch besser miteinander vernetzt, die Durchdringung von Grün und Stadt- raum ist intensiver. Dies erhöht die Lebens- und Wohlfühlqualität sowie die ökologische Situation der Stadt gleichermaßen. Neben dem Anlagenring, der sich an die urbane Innenstadt schmiegt, übernimmt der weiträumige Grünring mit seinen Parkanlagen (Wetterpark, Leonhard-Eißnert-Park, Waldpark) besondere Naherholungs-, Freizeit- und Stadtklimafunktionen. Das konzentrische System, welches bewahrt und konsequenter in seiner Durchgängigkeit fortgeschrieben werden muss, wird ergänzt um grüne Radialen, die aus dem umliegenden Wald- und Wiesensaum kommend den Stadtkörper durchdringen. Darüber hinaus werden die großen Stadtstraßen zu grünen Alleen, die in die Innenstadt führen (z.B. Berliner Str., Waldstraße, Sprendlinger Landstr., Bieberer Str. oder auch die Ringstraßen) und die Stadteingänge zugleich grün formuliert.



58. Grün in die Stadt

URBANE KERN (KERNSTADT)

Im Offenbach von morgen findet das Leben in der Stadt statt. Der urbane Kern, die City, wird das zentrale Aushängeschild sein. Hier konzentrieren sich Funktionsvielfalt und Nutzungsmischung. Die City wird zum Lebens-, Wirtschafts- und Erlebnisraum gleichermaßen. Durch ein Gesamtpaket von geschnürten Einzelprojekten, die Strahlkraft besitzen, werden bis 2030 mehr Bürger in der Kernstadt wohnen und die Innenstadt so lebendiger werden lassen! Dazu gehören beispielsweise die Stärkung des kompakten Einkaufsbereiches rund um die Frankfurter Straße und die urbanen Stadtplätze Wilhelmsplatz, Marktplatz und Aliceplatz, eine verbesserten Anbindung der City an das Mainufer und den Fechenheimer Mainbogen sowie die Sicherung der Berliner Straße mit Adressen für Wohnen und Arbeiten als Rückgrat der Innenstadt, Die Aufwertung der Innenstadt und die Erschließung des Fechenheimer Mainbogens als Naherholungsraum für die Offenbacher Innenstadt werden wichtige Schlüsselprojekte sein.



59. Urbane Kern (Kernstadt)

INNERE STADTQUARTIERE

Räumlich angrenzend an den urbanen Kern liegen bis zum Anlagenring die „inneren Stadtquartiere“ (z.B. Nordend, Senefelder Quartier, Mathildenviertel). Diese sind durch Urbanität, hohe Dichte und Nutzungsmix im Sinne einer kompakten Stadt mit kurzen Wegen geprägt. Bereits heute ist dies ein Raum von hoher Aktivität und Dynamik. Im Mittelpunkt steht hier neben der Aufwertung durch Bestandsentwicklung und -qualifizierung (bspw. durch die Gestaltung neuer Quartiersplätze) auch die Profilierung neuer Nachbarschaften und eine behutsame Integration von neuen Gebäuden. Eine besondere Bedeutung kommt der Erstellung von Blockkonzepten zu, mit denen eine verträgliche Arrondierung der Baublockstrukturen und eine qualitätsvolle Nutzung der Innenbereiche gesteuert werden soll. Insbesondere die Hinterhöfe mit ihrer vielfältigen Nutzung und teilweise hohen Aufenthaltsqualität sind eine besondere Offenbacher Eigenheit, die als Aushängeschild weiter verfolgt wird.



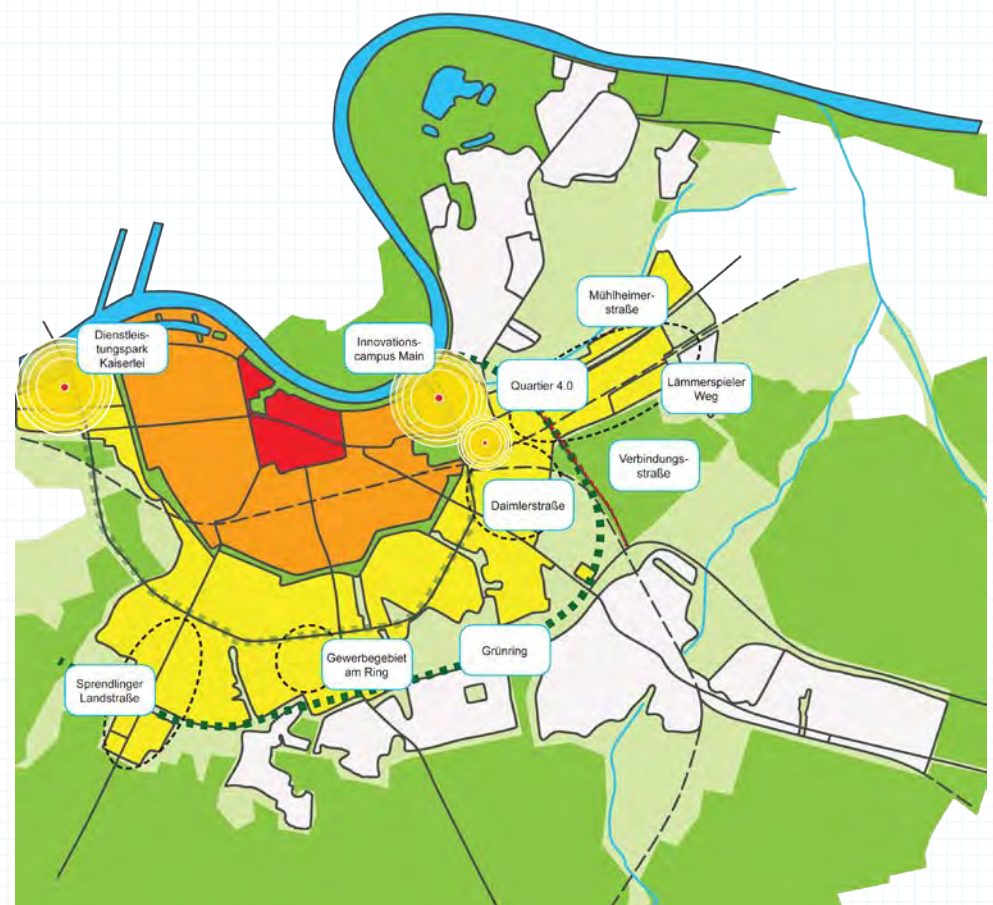
60. Innere Stadtquartiere

ZWISCHEN DEN GRÜNRINGEN

Der Stadtbereich zwischen dem Anlagenring und dem Grünring, beidseitig der Ringstraßen (Taunus-/Odenwald-/Spessarttring, Rhönstraße), ist von mittlerer Dichte und einem hohem Durchgrünungsgrad bestimmt. Er liegt sowohl innenstadtnah als auch in kurzer Distanz zu den äußeren Freiräumen.

Hier können Reserven sowohl für das Wohnen wie auch für die Gewerbeentwicklung durch Neuordnung, Flächenrecycling und Umstrukturierung mobilisiert werden.

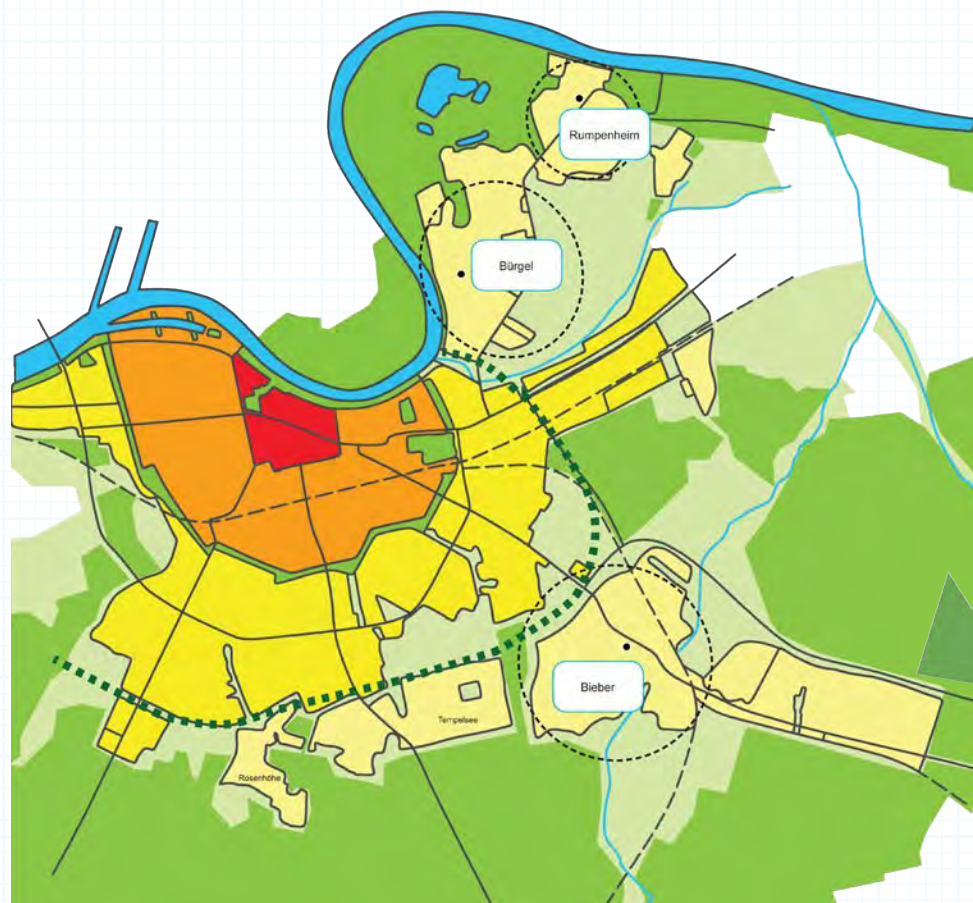
Auf der westlichen und östlichen Seite der Stadt stehen in dieser Lage große Potenziale für die Weiterentwicklung der Wirtschaft zur Verfügung (Kaiserlei, Allessa-Areal).



61. Zwischen den Grünringen

LEBENDIGE STADTTEILE

Das Offenbach von 2030 besitzt grüne, lebendige Stadtteile mit guten Wohnlagen. Im Landschaftsraum eingebunden, an Main und Bieber gelegen, besitzen die drei Stadtteile Rumpenheim, Bürgel und Bieber den Charakter vorstädtischer Siedlungsräume mit historischen, denkmalgeschützten Kernen. Diese übernehmen die Versorgungsfunktionen und stiften mit ihrer Kleinteiligkeit, ihrem Lokalkolorit und dem sozialen Miteinander eine lokale Identität. Die Wohntypologien sind kleinteilig, vielfältig und damit besonders attraktiv. Heute wie auch zukünftig „wohnt man hier gerne“. Gelegen im Landschaftsraum steht hier die Mobilisierung von Siedlungsreserven für Wohnen durch behutsame Nachverdichtung und Stadtteilarrondierungen im Fokus.



62. Lebendige Stadtteile

ZIELBILD 2030

KOMPAKT - KREATIV - LEBENDIG

Das Zielbild 2030 – für eine kompakte, kreative und lebendige Stadt – zeigt die Schwerpunkte und ineinander greifenden Entwicklungslinien der Stadt auf und stellt die Entwicklungsoptionen und die vernetzenden Elemente räumlich dar.

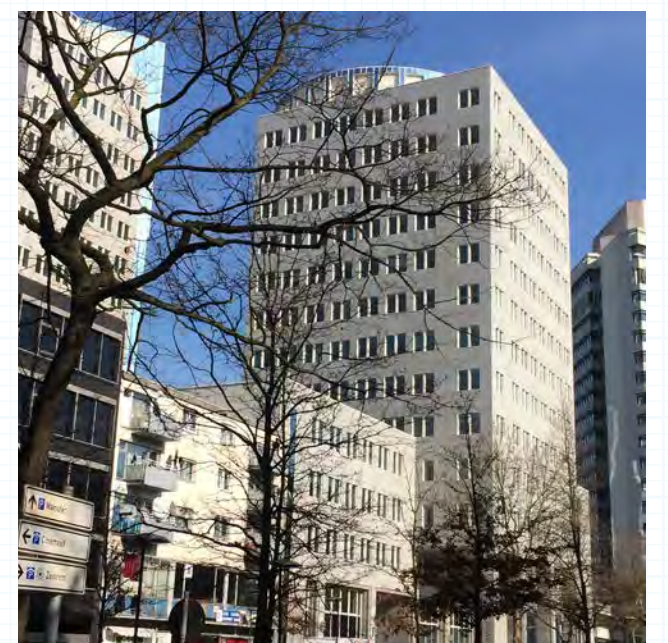
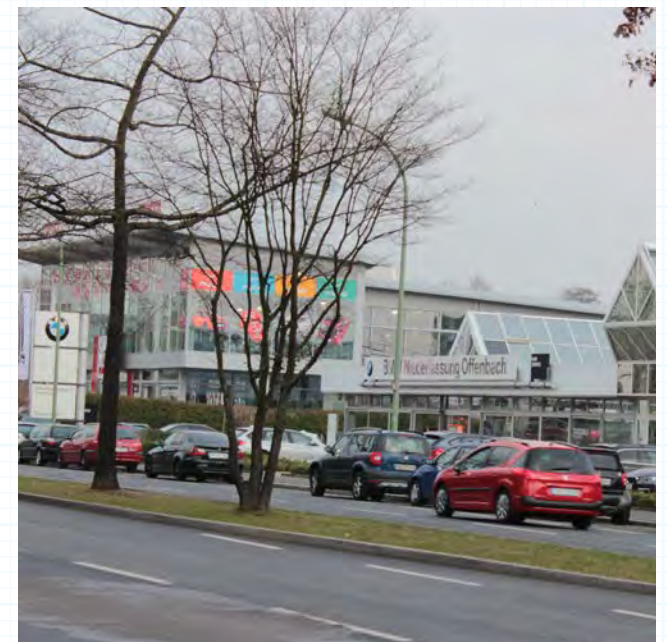
Damit entsteht für Offenbach am Main ein neuer Blick auf die Möglichkeiten der Stadt, eine qualitätsvolle gesamtstädtische Entwicklung zu verfolgen und zugleich auf definierte Schwerpunkträume zu fokussieren.



63. Zielbild 2030

**HANDLUNGSFELD
WIRTSCHAFT**

06



06

WIRTSCHAFT

64. links: Wirtschaft in Offenbach (Fotos: AS&P GmbH)

Die Struktur der Wirtschaft in Offenbach entspricht heute in ihren Grundzügen der Charakteristik in der Metropolregion Rhein-Main: ein hoher Dienstleistungsanteil (80 %) und ein noch markanter Besitz im produzierenden Sektor von 20 % der Arbeitsplätze.

Auch wenn die Stadt Offenbach am Main in der Vergangenheit ihren industriellen Kern verloren hat und dadurch Beschäftigtenrückgänge verzeichnete, sind eine Vielzahl von Standortqualitäten gegeben, auf denen der Masterplan aufbaut um die Wirtschaftskraft des Oberzentrums langfristig zu befördern und die Zahl der Arbeitsplätze zu erhöhen.

Einige relevante Aspekte sind:

- Flächenpotenziale sowohl für Gewerbe als auch Dienstleistungen
- im Vergleich zu Frankfurt günstigere Büro- und Gewerbeimmobilienpreise
- die hervorragende Einbindung in die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze sowohl bei Straße als auch S-Bahn und Regionalbahn
- hohe Gründungsaktivität in der Stadt und dynamische Gründerszene
- die Internationalität der Bevölkerung
- das starke kreative Potenzial mit einem etablierten Netzwerk
- die HfG als Nukleus zur Weiterentwicklung der kreativen Szene und Ansiedlung bzw. Gründung von Unternehmen aus Design, Medien, Kunst, Marketing
- hoher Anteil der Beschäftigten im Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleistungen.

PERSPEKTIVEN

Aus Analysen des Marktes und aufgrund von Einschätzungen durch Akteure des Immobilienmarktes zeigt sich, dass künftige Nachfragen im Segment Büro eher kleinteilig sein werden und die Nutzer verstärkt auf die Qualität der Immobilien, das Umfeld und die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. dem Fahrrad achten werden. Nachfragen generieren sich typischerweise im bürobezogenen Dienstleistungsbereich (u.a. Kanzleien, Consulting, Agenturen), wobei ein Schwerpunkt in Neugründungen (auch Spin-offs bestehender Unternehmen) oder kleineren Ansiedlungen zu sehen ist. Der Offenbacher Büromarkt wird eher als lokal eingeschätzt, es besteht eine starke Konkurrenz durch die großen Frankfurter Angebote, u.a. aus den dortigen Leerständen. Im gewerblichen Flächensegment ist Offenbach am Main als Ansiedlungsstandort im Bewusstsein kaum präsent, da die Stadt keine regional oder überregional bedeutsamen Flächenangebote vorweisen kann. Da in der Region nach der Bebauung des Mönchhof-Geländes kaum noch große Gewerbegebiete am Markt sind, könnte Offenbach bei entsprechendem Angebot punkten. Hinsichtlich der Wahrnehmung durch internationale Akteure ist ersichtlich, dass Offenbach, insbesondere der Kaiserlei, als Standort der Region Frankfurt/Rhein-Main mit kurzen Distanzen zum Flughafen, zur Bankenstadt und bester Verkehrsanbindung angesehen wird. In diesem Zusammenhang spielt weniger das Image der Stadt als die konkrete Qualität der Gebiete oder der Gebäude die entscheidende Rolle.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses und Diskussionen mit Unternehmern und Experten wurde abgeleitet, dass zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts eine technische Wissenschaftseinrichtung (z.B. Hochschule, Fachhochschule, Akademie oder Forschungseinrichtung) implementiert werden sollte, die mit lokalen und regionalen Unternehmen kooperiert („Innovation entsteht an den Schnittstellen“).

Im Sektor der Industrie und Produktion ist ein dreifacher Trend ablesbar:

- Auch die Produktion benötigt in zunehmenden Maße qualifizierte Mitarbeiter. Diese wollen in urbanen Zentren wohnen, weshalb der Ballungsraum für Gewerbe und (moderne) Industrie an Bedeutung gewinnt;
- Produktion wird immer stärker wissens- und datenbasiert sein (Industrie 4.0);
- Neben die Serienproduktion tritt eine individualisierte, designgeprägte Kleinfertigung, die einen neuen Produktions- und Gebäudetypus generieren wird (urban production).

Ergänzend sind die weichen Standortfaktoren zu verbessern und entsprechend der Nutzertypen zu adaptieren. Dienstleister suchen vermehrt eine urbane Umgebung mit Angeboten der Nahversorgung oder Gastronomie. Kreative schätzen kleinteilige Gebäude in Innenstadtlagen oder ehemalige Industriebauten - wobei eine „raue“ Umgebung von dieser Gruppe durchaus als anregend empfunden wird.

Eine wichtige Rahmenbedingung ist der Faktor Mensch: hier soll es gelingen, Wissensträger in der Stadt zu gewinnen oder zu halten und die Akteure noch stärker miteinander zu vernetzen. Dies soll sowohl mit der Schaffung von Angeboten für wissensbasierte Unternehmen (z.B. Gründerzentrum) aber auch mit Wohnraum für diese Gruppe und mit der räumlichen Kopplung von Wohnen und Arbeiten gelingen. Weiter gewinnt auch das Freizeitangebot mit Grün- und Freiflächen, attraktiver Gastronomie oder Veranstaltungen an Relevanz.

ANSÄTZE

Aus der Analyse und dem Beteiligungsprozess resultieren insbesondere folgende Ansätze für den Masterplan:

- die Qualitäten der Stadt sollen umfassend und nachhaltig fortentwickelt und sichtbar gemacht werden, so dass die Gesamtstadt als Wirtschaftsstandort profitiert
- Vernetzung von Wohnen und Arbeiten als besonderes Herausstellungsmerkmal
- Anpassung der Gewerbegebiete an die veränderten Anforderungen (Restrukturierung)
- Bestandspflege vorhandener Unternehmen
- neue Standortprofile entwickeln
- Wechselbeziehung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft/Bildung ausbauen (Integration der Hochschule in die Stadt)
- Standortbindung qualifizierter Fach- und Führungskräfte erhöhen
- Innenstadt als zentraler Standort für Handel und Dienstleistung stabilisieren/konzentrieren und die Nah- und Grundversorgung der Stadtteile gewährleisten
- neue gut erschlossene Flächen unterschiedlicher Größenformen bereitstellen

RAHMENBEDINGUNGEN

Voraussetzung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung ist, dass die Rahmenbedingungen optimiert werden.

Dabei müssen die „harten“ Rahmenbedingungen an den jeweiligen Standorten hinsichtlich Infrastruktur und Flächenangeboten stimmen:

- Anbindung (Verkehr, Breitbandanschluss)
- Flächenverfügbarkeit (insbesondere für Gewerbeansiedlungen) und Planungssicherheit
- Entwicklungsfähigkeit am Standort (beispielsweise muss für produzierende Unternehmen gewährleistet sein, dass keine heranrückende Wohnbebauung die Entwicklung behindert)

Infrastruktur

- **Anbindung an den ÖPNV und das Straßennetz**
- **attraktive Erreichbarkeit** zu Fuß und per Rad (Sport- und Freizeitwege, Radschnellwege, ...)
- **Stellplatzangebot** für alle Fortbewegungsmittel
- **E-Mobilitätsangebote und -infrastruktur**
- **IT-Infrastruktur**, Breitband, Data Center
- **Management- und Serviceangebote**

Umgebung / Umfeld

- Vernetzung von **Wohnen und Arbeiten**
- **Wohnraum für Mitarbeiter** im Umfeld des Arbeitsplatzes
- **soziale Infrastruktur**
- **Nahversorgung** im Arbeitsplatzumfeld
- qualitätsvolle **Grün- und Freiräume** für Arbeitspausen, Sport und Freizeit
- **Sicherheit und Wohlfühl** im Umfeld
- attraktives **Stadtbild** (insbes. Innenstadt)

Flächen

- **Flächenverfügbarkeit**
- **Planungssicherheit**
- **Ausschluss von Nutzungskonflikten** mit dem Umfeld
- **Entwicklungsfähigkeit** am Standort
- **Vielfalt** an kleinteiligen und großflächigen **Angeboten**
- „**Mikrostandorte**“ als Imagebildner (Clusterbildung)
- **Umnutzung / Revitalisierung**

Wissensträger

- **Qualifizierte** Mitarbeiter und **Nachwuchskräfte**
- **Wohnraum** für zuziehende Mitarbeiter
- **technische Erweiterung** der HfG
- **Internationalität** der Bevölkerung
- **neue Formen von Gründerzentren**
- **Netzwerke / Vernetzung von Akteuren** (z.B. Vermittlung zw. Absolventen & Unternehmen)

- Potenziale im Gewerbe für Energie- und Ressourceneffizienz nutzen
- Aufnahme von schnellen Genehmigungsverfahren
- gemischt genutzte und gut erschlossene Strukturen für Gründer und Kreativwirtschaft fortentwickeln
- Revitalisierung gewerblich-industrieller Altstandorte
- Restrukturierung/Erneuerung von Einzelhandelslagen in der Innenstadt
- (Um)-Nutzung altindustrieller oder gewerblicher Gebäude/Flächen in Gewerbe- und Mischgebieten
- die internationale Dimension stärken.

Die Implementierung von urbaner Produktion/Industrie 4.0 stellt für Offenbach eine besondere Chance dar, da hier das kreative Potenzial in der Stadt für die Umsetzung in Produktionsprozessen (Besetzung von Schnittstellen) zur Gestaltung und Herstellung individueller Produkte genutzt werden kann.

Der Bau neuer Wohnungen in der Innenstadt und die Ansiedlung neuer, kaufkräftigerer Einwohner kann sich positiv auf den Einzelhandel in der City auswirken, insbesondere wenn gute Fuß-/Radwegeverbindungen bestehen.

Die Schaffung von besonderen Mikrostandorten mit hoher Qualität (Stichwort „Gewerbegebiet mit Pep“) könnte ein Ansatz sein, um über das schwierige Gesamtimage hinweg Unternehmer für einen „pfiffigen“ Standort in Offenbach zu interessieren.

Gemanagte Areale oder Gebäudekomplexe (Industrie-/Gewerbeparks, Büro-/Gewerbeflächen), insbesondere mit gemischter Nutzerstruktur sind sowohl aus Sicht von Investoren als auch der Nutzer interessant. Neue Angebote sollen offeriert werden.

Internationale Firmen, die ins Rhein-Main-Gebiet kommen, siedeln zunächst den Vertrieb hier an, später können Entwicklung und Produktion dazukommen. Flächenangebote sollten dies berücksichtigen.

BETRIEBSTYPEN

Um die spezifischen Anforderungen von Unternehmen zu betrachten und zu erkennen, in welchem Segment Offenbach sich profilieren soll, wurden relevante Betriebstypen untersucht und im Beteiligungsprozess behandelt.

Das Flächenangebot sollte relativ breit gefächert sein, um Optionen für unterschiedliche Arten von Betriebstypen vorzuhalten.

Bei Büronutzern wird es insbesondere darum gehen, kleinteilige Angebote mit attraktivem Umfeld zu schaffen.

Für Produktionsbetriebe und Industriebetriebe sind entsprechende Flächen mit größeren Grundstückseinheiten zu schaffen. Es wird eine Flächenverhaltung für Großnutzer empfohlen, andererseits wird das anzusiedelnde Gewerbe in der Regel kleinteiliger sein (2.000 bis 5.000 m² Grundstück),

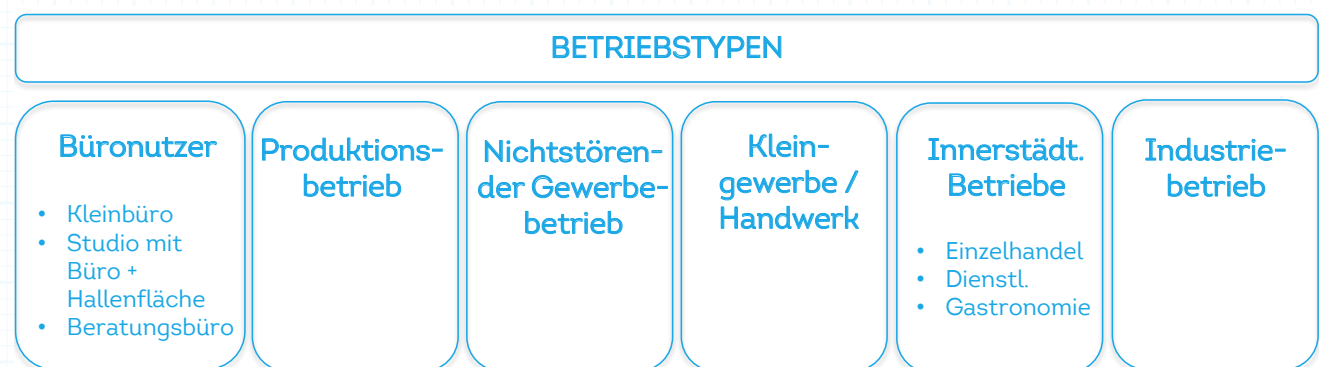
Nichtstörende Gewerbebetriebe und Kleingewerbe/Handwerk können auch in klein körnigen Strukturen und ggf. in Mischgebieten untergebracht werden.

Innerstädtische Betriebe haben spezifische Ansprüche (Frequenzen, Nachbarschaften etc.), die es zu berücksichtigen gilt.

Die Gewerbeflächen in Offenbach eignen sich auf Grund ihrer Lage nicht für großflächige Speditionen. Kleinteilige logistische Serviceleistungen (Citylogistik) können dagegen sehr gut in Offenbach angesiedelt werden und würden die Standortqualität verbessern und zur Reduktion von Belastungen in der Stadt beitragen.

Offenbach kann sich als Standort für urban production (stadtverträgliche Herstellungsverfahren) profilieren und seine Technologietradition in Zuge des Trends zur Industrie 4.0 transformieren.

Eine Fokussierung auf die Ansiedlung oder Festigung einzelner Branchen steht in direkter Abhängigkeit zu den Qualitäten und Eigenschaften der einzelnen Gebiete, weshalb der Masterplan spezifische Vorschläge zu den einzelnen Flächen enthält (s. Kapitel Vertiefungen).



66. Betriebstypen Wirtschaft



Stand: Dezember 2015

FLÄCHENPOTENZIALE WIRTSCHAFT

GEWERBLICHE FLÄCHENPOTENZIALE

Der Masterplan hat ein Flächenpotenzial von rund 100 ha identifiziert. Dabei handelt es sich um rund 70 ha neue Gewerbeflächen (einschließlich 21,5 ha im Allessa-Areal) und rund 25 ha freie Flächen in Gewerbegebieten bzw. weiteren gewerblichen Baulücken. Mischgebiete wurden anteilig (50 %) bei den Gewerbeflächen angerechnet.

Der weit überwiegende Teil der Flächen ist bereits planungsrechtlich gesichert. 31 ha sind im Regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet Planung und rund 6 ha als Mischgebiet Planung dargestellt. Zu dieser Kategorie zählen u.a. das sog. Manroland- Erweiterungsgelände Süd, Flächen im Kaiserlei und am Hafen, das Areal des geplanten Polizeipräsidiums sowie der Güterbahnhof.

Das Umstrukturierungsareal des ehemaligen Allessawerks ist im RegFNP als Gewerbegebiet Bestand enthalten.

Als weitere Flächen (Arrondierungsflächen) die hinzu kommen können, enthält die Bilanz im Nordend einige Gewerbegrundstücke, die durch Umstrukturierung auf den südwestlichen Flächen des Kraftwerks, bzw. an der Carl-Ullrich-Brücke und

langfristig mit einer eventuellen Auflassung des Kohlelagers entstehen.

Darüber hinaus sind im Masterplan noch zwei Flächen (11 ha) als langfristige Reserven aufgenommen worden. Hierbei geht es um eine Flächensicherung, da diese Areale nur dann umgesetzt werden sollen, wenn keine alternativen Gewerbeareale mehr zur Verfügung stünden. Zum einen handelt es sich um ein quadratisches Areal am Stadteingang der Sprendlinger Landstraße, mit optimaler Erschließung und Adresswirkung. Zum Zweiten ist ein langgestreckter Streifen am Gewerbegebiet Waldhof vermerkt, der über eine gute Erschließung sowohl per Straße als auch mit der S-Bahn verfügt. Beide Bereiche sind heute relativ hochwertige Freiflächen, so dass im Zuge einer Planung umfassende Eingriffs-/Ausgleichs-betrachtungen anzustellen wären. Dagegen sind im Masterplan allerdings keine weiteren Gewerbeentwicklungen im Außenbereich, wie sie früher diskutiert wurden, vorgesehen.

Die Baulücken machen insgesamt 4 ha aus und verteilen sich auf eine Vielzahl von Standorten. (Der Plan enthält eine schematische, nicht grundstücksbezogene Darstellung der Baulücken).

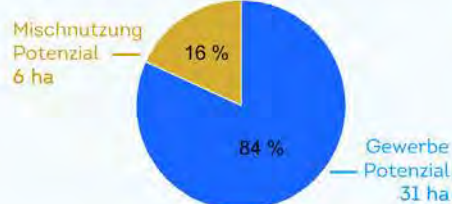
RegFNP GE	31 ha
Reg FNP MI (anteilig)	6 ha
Allessa-Areal (Nettobauland)	21,5 ha
freie Flächen in GE-Gebieten	25,5 ha
Baulücken	4 ha
weitere Flächen	12 ha
GESAMT:	100 ha

FLÄCHEN NACH RegFNP

(aktualisiert und abgestimmt mit der Stadt Offenbach 03/2015)

Potenzialflächen für Mischnutzungen (Reg FNP) sind gemäß ihres zu erzielenden Nutzungsverhältnisses für Wohnen und/oder Gewerbe dargestellt.

RegFNP (gesamt): 37 ha



- Gewerbe (Planung)
- Gewerbe (Bestand)
- Mischnutzung (Planung)
- Mischnutzung (Bestand)

BAULÜCKENKATASTER

(Stadt Offenbach 07/2015)

- ★ Baulücken Gewerbe (Verortung nicht parzellenscharf)
- ★ Baulücken Mischnutzung (Verortung nicht parzellenscharf)

WEITERE FLÄCHENPOTENZIALE

- Arrondierungsflächen für Gewerbe
- Potenziale in bestehenden Gewerbegebieten
- Allessa-Areal
- Arrondierungsflächen für Mischnutzung

Quellen: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010; Baulückenkataster Stadt Offenbach 2015; Stadt Offenbach Wirtschaftsförderung.

FLÄCHENVERFÜGBARKEITEN

Die Verfügbarkeit der Gewerbeflächen auf der Zeitschiene ist sehr gut disponiert. Zugleich muss berücksichtigt werden, dass es sich nicht immer um marktgängige Flächen handelt, so dass Anstrengungen für eine Entwicklung erforderlich werden.

Kurzfristig sind rund 21 ha verfügbar. Dabei handelt es sich überwiegend um Baulücken und freie Areale.

Mittelfristig kommen die großen Entwicklungsareale Allessa, Manroland-Süd, der Güterbahnhof und die Kaiserlei-Grundstücke hinzu, sodass mit knapp 50 ha ein großer Angebotssprung erfolgen wird.

In der mittel- bis langfristigen Zeitreihe folgen rund 20 ha, die in etwa 10 Jahren verfügbar sein könnten.

In der langfristigen Perspektive sind die beiden Areale an der Sprendlinger Landstraße und Waldhof eingeordnet.

Kurzfristig (< 3 Jahre)	21 ha
-------------------------	-------

Mittelfristig (3-5 Jahre)	48 ha
---------------------------	-------

Mittel- bis langfristig (5-10 Jahre)	20 ha
--------------------------------------	-------

Langfristig (> 10 Jahre)	11 ha
--------------------------	-------

GESAMT:	100 ha
----------------	---------------



68. Verfügbarkeiten der Gewerblichen Flächenpotenziale (bis 2030)

1
Punktuelle Impulse
 - Umnutzungen
 initiieren, Leuchttürme
 setzen



2
„urban production“
 - intelligente Mischung von
 Wohnen und Arbeiten im
 Gebiet



Quelle: WITTENSTEIN AG

3
„Kreative Räume“
 - Rahmenbedingungen
 für die Kreativwirtschaft
 schaffen



4
Großflächige Potenziale
 - Planungssicherheit und
 effiziente / schlüssige
 Entwicklung



5
Neuausrichtung Kaiserlei
 - Durchmischung, Belebung,
 Kleinteiligkeit



69. Planerischer Werkzeugkasten Wirtschaft

PLANERISCHE WERKZEUGE

Der Masterplan geht von einer breiten Palette an „Werkzeugen“ aus, mit denen die wirtschaftliche Entwicklung befördert wird. Sie sollen sich ergänzend eingesetzt werden.

1. PUNKTUELLE IMPULSE

Mit einzelnen, strategisch wirkenden Vorhaben oder Maßnahmen werden Impulse gesetzt, die zur Aufwertung oder Umstrukturierung größerer Bereiche beitragen bzw. Merkzeichen setzen, die veranschaulichen, dass eine Entwicklung im Gange ist.

2. URBAN PRODUCTION

Das Zukunftsfeld stadtverträglicher Produktion soll verfolgt und mit entsprechenden Vorhaben umgesetzt werden. Dabei soll keine alleinige Fokussierung auf die Produktion sondern die Schaffung eines umfassenden Wirtschaftsbiotops zukunftsorientierter Prägung erfolgen, in dem eine mischgenutzte Vielfalt die Ansiedlung wissens- und datenbasierter Produktion anregt.

3. KREATIVE RÄUME

Offenbach ist die Stadt der Kreativen und der Wissensarbeiter. Für diese prägende Gruppe sollen auch „Kreative Räume“ vorgehalten werden. Dabei geht es sowohl um die Schaffung von Gründerzentren als auch um die Bereitstellung von weitergehenden Entwicklungsoptionen für wachsende Unternehmen. Dazu wird es zeitlich begrenzte und dauerhafte Formen geben, so wie heute das „WohnBüro“ und die „Zollamtsstudios“ lediglich als Zwischennutzung zur Verfügung stehen, während die gemischten Alt-Industriestandorte Hassia- und Heyne-Fabrik langfristige Standorte sind.

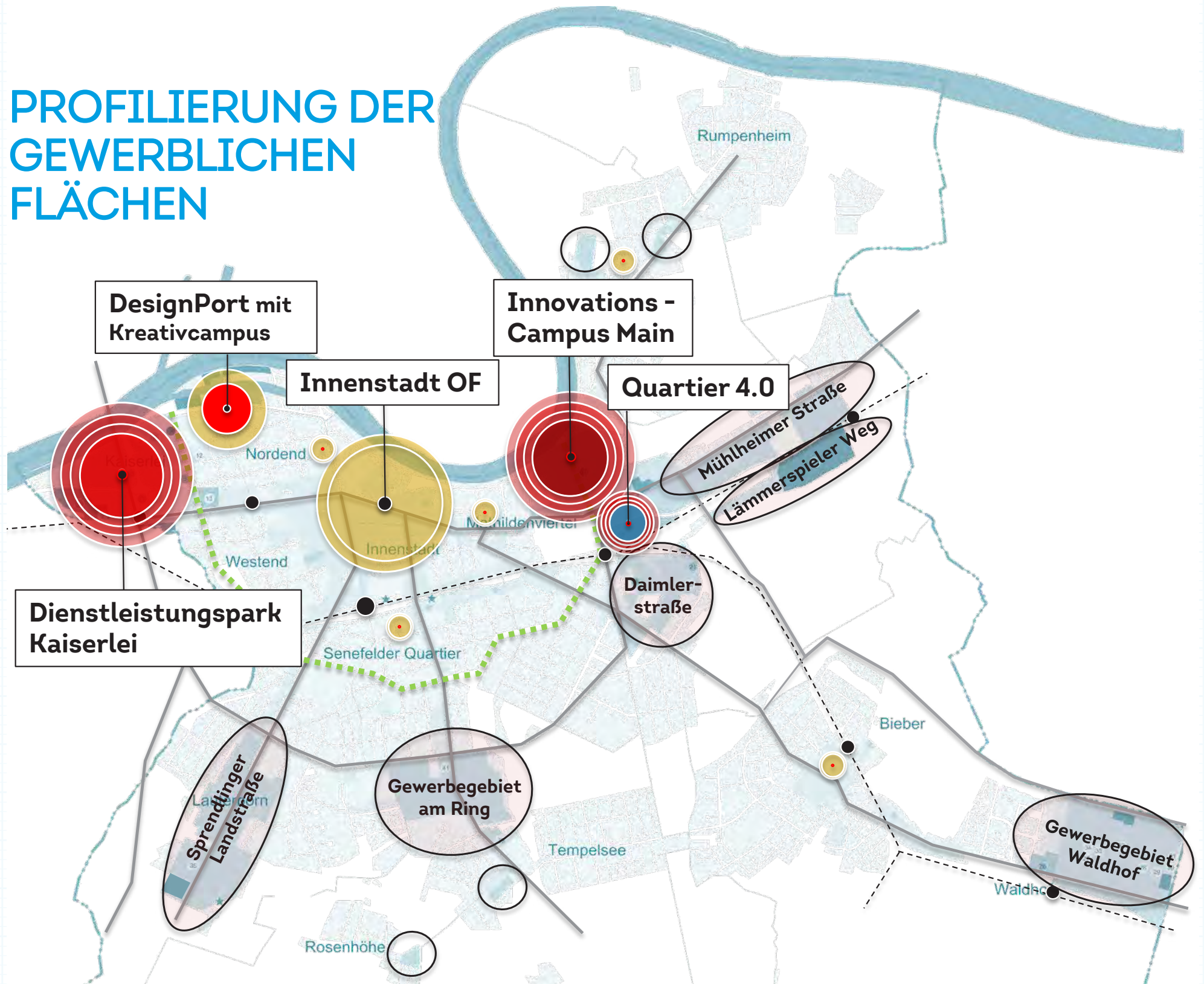
4. GROSSFLÄCHIGE POTENZIALE

Die Planung, Entwicklung und Vermarktung großflächiger Potenziale stellt eine besondere Chance dar, mit der Offenbach im Werben um Unternehmen nach außen auftreten kann. Hierbei handelt es sich vorrangig um das sog. Allessa-Areal und die Flächen am Lämmerspieler Weg, die schlüssig und innovativ beplant werden sollen und in denen den Unternehmen auch langfristig Planungssicherheit geboten wird.

5. NEUAUSRICHTUNG KAISERLEI

Der Kaiserlei, in den 1960er und 1970er Jahren als reiner Bürostandort konzipiert, ist heute funktional und gestalterisch nicht mehr zeitgemäß. Dieses für Offenbach besonders bedeutsame Gebiet soll neu ausgerichtet werden, insbesondere hinsichtlich Durchmischung, Belebung und einer Kleinteiligkeit der Flächenangebote.

PROFILIERUNG DER GEWERBLICHEN FLÄCHEN



70. links: Profilierung der Gewerblichen Flächen Offenbach am Main

PROFILIERUNG DER GEWERBLICHEN FLÄCHEN

Zur Positionierung der Stadt Offenbach am Main als Wirtschaftsstandort wird mit 100 ha Fläche ein Angebot geschaffen, das weit über die Stadtgrenzen hinaus wahrgenommen werden wird und regional Gewicht erlangt.

Zur Vermarktung der Flächen und zur Positionierung der Stadt am Gewerbe-Immobilienmarkt ist eine Profilierung der Teilstandorte erforderlich.

Die Profilierung zielt darauf ab, die Gebiete zielgerichtet städtebaulich aufzuwerten, besondere Standortqualitäten für einzelne Zielgruppen zu schaffen und in der Außenwirkung ein Standortimage zu generieren. In diesem Zusammenhang schlägt der Masterplan in einer ersten Stufe die Konzeptentwicklung eines „Gewerbeflächenmarketings“ als Schlüsselprojekt vor.

DIENSTLEISTUNGSPARK KAISERLEI

Das Kaiserleigebiet, hervorragend im Verkehrsnetz der Region eingebunden und als regional bedeutender Standort wahrgenommen, soll als „Wirtschaftspark Kaiserlei“ profiliert werden. Damit verbunden ist eine Abkehr von der Zentrierung auf große Bürodienstleister bzw. Backoffices. Der Wirtschaftspark wird vielfältiger, kleinteiliger und belebter.

DESIGNPORT MIT KREATIVCAMPUS

Der Bereich um den künftigen Standort der Hochschule für Gestaltung (HfG), der direkt am Hafen liegt, einschließlich des angrenzenden Nordends (u.a. Heyne-Fabrik), erhält sein Profil als „Design-Port“. Hier sollen sich, mit dem Kreativcampus der HfG interagierend, vorzugsweise Unternehmen oder Freischaffende aus dem Bereich des Designs, der Gestaltung oder des Marketings niederlassen.

INNOVATIONSCAMPUS MAIN

Im Osten der Stadt entsteht der „Innovations-Campus Main“, ein attraktiv gestaltetes Gebiet mit urbanen und landschaftsräumlichen Bezügen.

Seine Innovation resultiert aus den vorgesehenen Nutzungen, die sowohl Gründer, Wissenschaft und gewerbliche Unternehmen umfasst, als auch aus der im Rhein-Main-Gebiet einzigartigen campus-ähnlichen Baustruktur.

QUARTIER 4.0

In Laufweite ist das „Quartier 4.0“ konzipiert. Der ehemalige Güterbahnhof Ost wird zu einem Standort für urbane Produktion in gemischter Form entwickelt, so dass in diesem Modellvorhaben sowohl das Bedürfnis nach einem Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten erfüllt, als auch zukunftsweisende Wirtschaftsunternehmen angesiedelt werden können.

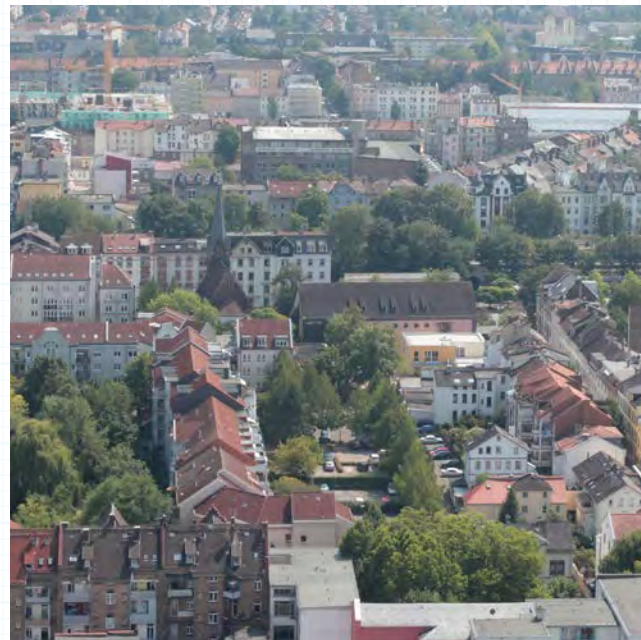
INNENSTADT OFFENBACH

Die Innenstadt soll als Aushängeschild und Image-träger der Stadt profiliert werden, was eine gestalterische Aufwertung von öffentlichen Räumen und privaten Gebäuden als auch eine funktionale Verbesserung des Angebots voraussetzt. Ein Ansatz besteht auch darin, die Innenstadt mittels einer Erhöhung des Wohnanteils lebendiger zu gestalten.

In den außenliegenden Gewerbegebieten soll eine Profilierung auf das Segment von Handwerk, Gewerbe, Kleingewerbe und Produktion erfolgen. Besondere Herausforderungen liegen in der Profilierung des Gewerbegebiets Daimlerstraße, das städtebaulich aufgewertet werden muss und im Bereich des Lämmerspieler Wegs, wo die Flächen als Produktionsschiene profiliert werden.

**HANDLUNGSFELD
WOHNEN**

07



07 WOHNEN

71. links: Wohnen in Offenbach (Fotos: AS&P GmbH)

Die „Stadt als Wohnraum“ gewinnt zunehmend an Bedeutung. Durch die Rückbesinnung auf das Leben in der Stadt erfolgt ein Zuzug in die urbanen Räume, der auch zukünftig stattfinden wird. Unklar ist jedoch, wohin es die Menschen ziehen wird. Dies hängt im Wesentlichen von der Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort mit all seinen Rahmenbedingungen und letztlich von der zu erwartenden Lebensqualität ab. Besitzt Offenbach die Anziehungskraft und Stärke, neue Einwohner zu generieren und qualitativ zu wachsen? An dieser Stelle setzt der Masterplan 2030 an und zeigt auf, welche Chancen Offenbach nutzen muss, um sich als lebenswerte Stadt zukunftstauglich aufzustellen.

Dabei spielt das Wohnraumangebot eine elementare Rolle, dessen bedarfsorientierte Anpassung fortgeschrieben werden muss. Langfristig kann dies nur gelingen, wenn mit dem prognostizierten (Bevölkerungs-)Wachstum auch eine permanente Anpassung der Rahmenbedingungen einhergeht. Daher stehen neben den Wohnbaupotenzialen auch eine leistungsfähige Infrastruktur, ein attraktives Lebensumfeld und die Lebensqualität im Fokus der Masterplanbetrachtung.

Offenbach verzeichnet bereits heute hohe Aktivitäten im Wohnungsneubau, die als Ergänzungsangebote zu dem hohen Anteil an Altbaubestand entstehen. Im Jahr 2013 definierte das Stadtplanungsamt ein mögliches Wohnbaupotenzial von ca. 5.600 Wohneinheiten im Neubaubereich, wovon heute bereits Teilprojekte in Umsetzung sind.

Strukturell muss mit betrachtet werden, dass Offenbach einen hohen Anteil an kleinen Wohneinheiten und eine unterdurchschnittliche Wohnfläche pro Kopf (siehe Kapitel Bauen und Wohnen) aufweist. Hier stehen somit auch ohne Bevölkerungszuwachs Nachholbedarfe an.

Die Stadt verzeichnet zudem hohe Wanderungsbewegungen und schrieb im Jahr 2014 ein positives Saldo von 1.815 Personen. Wie sich die aktuelle Flüchtlingsthematik auf den Offenbacher Wohnungsmarkt auswirken wird, ist derzeit noch nicht abschätzbar.

Die Quote an selbst bewohntem Eigentum liegt mit rund 22 % unter der Hälfte des bundesdeutschen Schnitts von 42 % und unter Vergleichswerten anderer Städte (Aschaffenburg 37 %, Kaiserslautern 35 %, Darmstadt 34 % - aber über Frankfurt am Main mit 21 %).¹ Andererseits existiert jedoch ein hoher Anteil an Migranten, die Eigentum bilden möchten.

Ein weiterer Aspekt ist ein Defizit an großen Wohnungen und daraus resultierend der Fortzug von Familien, die man als Zielgruppen eigentlich in Offenbach am Main halten möchte.

¹ Quelle: Regionalatlas Deutschland - Statistische Ämter des Bundes und der Länder; www.ergebnisse.zensus2011.de

Der Offenbacher Wohnungsmarkt ist von seiner Struktur her ein überwiegender Mietwohnungsmarkt. Trotz der Lagegunst der Stadt sind die Nettomietkosten vergleichsweise niedrig (siehe Mietpreisspiegel 2016). Die Mietpreisspanne liegt zwischen 4,30 Euro/m² im Bestand und bis zu 11,50 Euro/m² bei Neubauprojekten wie dem Hafenquartier.²

Aus Sicht von Investoren und Entwicklern wird die Stadt gegenwärtig als Wohnstandort mit teilweise schwierigen Rahmenbedingungen (Fluglärm, Sozialstruktur, Wohnumfeld, hoher Instandhaltungsrückstau) aber großen Chancen und Marktpotenzialen gesehen, da die relativ günstigen Baulandpreise bei hoher urbaner Qualität und daraus resultierender Nachfrage auskömmliche Projekte ermöglichen.

RAHMENBEDINGUNGEN

Offenbach hat die Chance, sich neu zu erfinden und dabei an bestehende Potenziale anzuknüpfen und darauf aufzubauen.

Mit der Fokussierung auf Lage- und Ausstattungsqualitäten der Stadt und ihrer Quartiere werden Rahmenbedingungen gefördert, die die Qualität des Wohnens und Lebens in Offenbach erhöhen. Zu diesen gehören eine attraktive Mobilität, Maßnahmen zur Steigerung der Identitäten von Quartieren (z.B. eine gesicherte Nahversorgung, attraktive Grün- und Erholungsräume, Kultur- und Freizeitangebote), eine Vielfalt an Wohnraumangeboten sowie ein selbstverständliches soziales Miteinander.

Damit umfassen die Rahmenbedingungen Kriterien, die die Lebensqualität der Gesellschaft sowie jedes Einzelnen maßgeblich bestimmen. Sie sind wichtige Stellschrauben für eine langfristig nachhaltige Entwicklung und einen attraktiven Lebensraum jedes Einzelnen.

Eine Investition in ihre Förderung dient der Stadt in zweierlei Hinsicht. Zum einen wird auf Quartiersebene, also in der unmittelbaren Nachbarschaft eines Jeden ein attraktives, lebenswertes Umfeld geschaffen. Zugleich wird für die Gesamtstadt ein Mehrwert generiert, da attraktive Einzelbausteine (Quartiere) und ihre Vernetzung untereinander ein langfristig nachhaltiges System ergeben.

Das Arbeiten an den Rahmenbedingungen stellt somit, neben den Wohnbauflächenpotenzialen, ein weiteres wichtiges Mobilisierungspotenzial dar. Durch ein gezieltes Agieren können Qualitätswerte nachhaltig gesteigert werden. Um dies zu erreichen, sollten alle Kräfte eingesetzt werden. Denn ein qualitatives Wachstum kann nur ermöglicht werden, wenn genau diese Rahmenbedingungen stimmen.

Mobilität

- wohnortnahe **ÖPNV – Anbindung**
- umweltfreundlicher, leiser **Langsamverkehr**
- **attraktive Fuß- und Radwegevernetzung** (zw. Wohnen, Arbeiten, Sport, Freizeit, sozialer Infrastruktur)
- **kurze, sichere und saubere Wege**
- **barrierefreie Räume**
- **Car-Sharing / E-Mobilität**
- **Pkw-Stellplätze**

Quartier

- Angebot an **sozialer Infrastruktur**
- gesicherte **Nahversorgung** für den täglichen Bedarf
- **medizinische Versorgung**
- qualitätsvolle **Grün- und Freiräume** für alle Generationen
- Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums
- **Kultur, Sport- und Freizeitangebote** für alle Altersklassen

Wohnraum / Wohnformen

- **Vielfalt** an Wohnraumangeboten und Wohnbautypologien (Mischung erzielen)
- **Generationenwohnen** und **genossenschaftliche Wohnmodelle**
- **Eigentumserwerb**
- Wohnraumangebot für **Familien, Senioren und junge, gebildete Menschen** erweitern
- Vernetzung von **Wohnen und Arbeiten**
- **Serviceangebote**

Soziales Miteinander

- **soziale Mischung** erzielen
- **Profilierung der Nachbarschaft** (Stadtteilinitiativen und Eigenverantwortung fördern)
- **Kontakte** zwischen den Nationalitäten **stärken**
- **Generationenübergreifende Angebote** schaffen
- **Quartiersmanagement** als Impulsgeber nutzen
- **Willkommenskultur** etablieren

² <http://www.offenbach.de/leben-in-of/planen-bauen-wohnen/wohnen/mietspiegel2016-17.12.2015.php>, 19.12.2015

ZIELGRUPPEN

Die Bedürfnisse der Bewohner und ihre Ansprüche an Wohnraum lassen sich bestimmten Gruppen zuordnen.

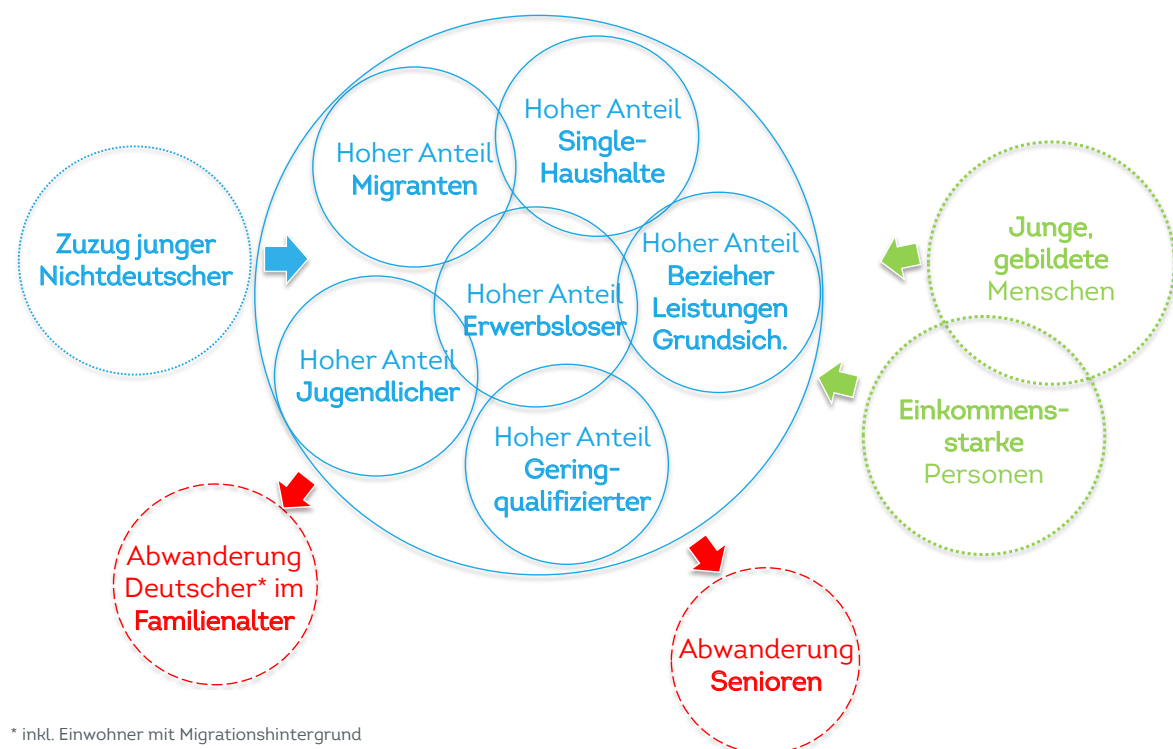
Der Masterplan fokussiert auf folgende Hauptzielgruppen:

- ▣ Familien
- ▣ Senioren
- ▣ Migranten
- ▣ Singles
- ▣ Junge, gebildete Menschen
- ▣ Einkommensstarke Personen.

Diese wurden im Beteiligungsprozess gemeinsam erarbeitet und leiten sich vordergründig aus der Sozialstruktur Offenbachs und stadtspezifischen (Wanderungs-)Trends ab. Sie greifen auf in Offenbach lebende Zielgruppen zurück, für die es adäquate Wohnraumangebote zu sichern und ent-

wickeln gilt. Gleichermäßen werden sie um Zielgruppen ergänzt, die ein ausgewogenes soziales Gleichgewicht fördern und die Zukunftstauglichkeit der Stadt langfristig stabilisieren. Ziel ist es, vorhandene Bevölkerungsgruppen und neue Adressaten gleichermaßen langfristig in der Stadt zu halten.

Die Profilierung der Zielgruppen steht dabei in direkter Abhängigkeit zu den verfügbaren Flächen (großflächige Wohnbaugebiete, Baulücken, Umnutzungspotenziale). Deshalb erfolgt eine iterative Betrachtung, bei der sowohl aus der Sicht der Zielgruppen als auch aus der Sicht der Flächenangebote Schlüsse gezogen werden. Diese Vorgehensweise führt im Folgenden zur Profilierung der Offenbacher Wohnbauflächen.



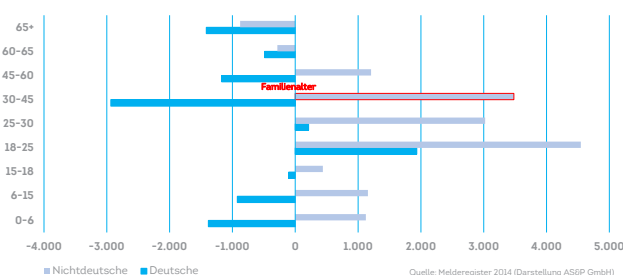
* inkl. Einwohner mit Migrationshintergrund

ZIELGRUPPEN WOHNEN

FAMILIEN

Eine bedeutende Zielgruppe des Masterplans bilden die Familien. Als Rückgrat der Gesellschaft findet in ihnen das Zusammenleben von mehreren Generationen statt. Tendenziell ist ein genereller Rückgang der Anzahl an Familien zu verzeichnen. Dazu kommt der Offenbach-spezifische Aspekt, dass in den letzten 10 Jahren im Saldo fast 3.000 Deutsche im Familienalter zwischen 30-45 Jahren aus der Stadt weggezogen sind, die Kinder im Alter von 0-15 Jahren (ca. 2.300 Kinder) mitgenommen haben. Dem gegenüber stehen im Saldo ca. 3.500 Zuzüge von Nichtdeutschen im Familienalter von 30-45 Jahren. Insgesamt kann Offenbach jedoch ein positives Wanderungssaldo von 1.815 Personen im Jahr 2014 verzeichnen. Aufgabe des Masterplans ist es, Angebote zu schaffen, die dem Verlust von Familien durch Wegzug entgegenhalten. Um so wichtiger wird es sein, zielgruppenspezifische, attraktive und vielfältige Wohnraumangebote zu bieten.

Dabei geht es auch darum, mehr gebildete oder aktive Menschen mit Einkommen und einem Interesse an einer dauerhaften Wohnbindung in der Stadt zu halten oder anzuziehen, auch in der Familienphase.



74. Wanderungssaldo in den vergangenen 10 Jahren nach Alter und Nationalität (Familienalter)

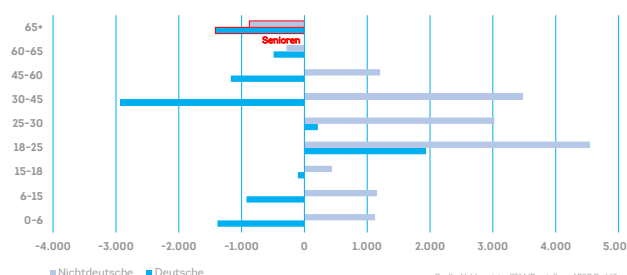
SENIOREN

Offenbach weist heute trotz demographischen Wandels einen unterdurchschnittlichen Anteil an Personen im Alter von 65+ auf. In der Zukunft wird die Stadt jedoch mit einer stark wachsenden Zahl an Senioren umzugehen haben.

Im Jahr 2050 wird entsprechend der demografischen Prognosen jeder 10. Offenbacher 80 Jahre und älter sein. Auch wird der Anteil an Senioren mit Migrationshintergrund überdurchschnittlich ansteigen.

Dem gegenüber steht jedoch eine aktuelle hohe, von Nationalitäten unabhängige Abwanderungsrate von Senioren über 65 Jahren. Jährlich ziehen ca. 140 Deutsche und 90 Nichtdeutsche Senioren des Alters 65+ aus Offenbach weg.

Daher muss ein Nachdenken über die Bereitstellung von barrierefreien Angeboten und altersgerechter Infrastruktur erfolgen und in attraktive Angebote, auch für Migranten, umgesetzt werden.

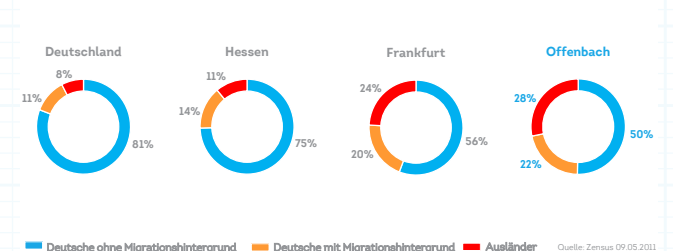


75. Wanderungssaldo in den vergangenen 10 Jahren nach Alter und Nationalität (Senioren)

MIGRANTEN

Mit dem höchsten Bevölkerungsanteil von Migranten in Deutschland (56,9 %, Zensus 2011)) besitzt Offenbach einen doppelt so hohen Anteil als im deutschlandweiten Schnitt; der Ausländeranteil (28,2 %) liegt sogar dreifach so hoch. D.h. mehr als die Hälfte der Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund. Dabei ist der Anteil in den zentralen Stadtbezirken besonders hoch. Zielgruppenspezifische Angebote im Miet- wie im Eigentumssegment müssen geschaffen werden. Offenbach verzeichnet, insbesondere in der Innenstadt, extrem hohe Zu- und Abwanderungsraten von Ausländern, insbesondere bei Männern in der Altersgruppe 18 bis unter 50 Jahre. Offenbach wirkt als „Integrationskatalysator“, mit einem innenstadtbezogenen, dynamischen Austausch der Bevölkerung.

Markant ist demgegenüber der hohe Anteil von aus dem Ausland zugezogenen Einwohnern, die schon länger als 20 Jahre in Offenbach leben. Mit 52,4 % (2011) liegt dieser Anteil über dem bundesdeutschen Schnitt (46,3 %). Daraus lässt sich schließen, dass es eine Vielzahl an Zuwanderern gibt, die sich hier bereits heimisch fühlen könnten und somit eine Verbundenheit mit der Stadt entwickelt haben.



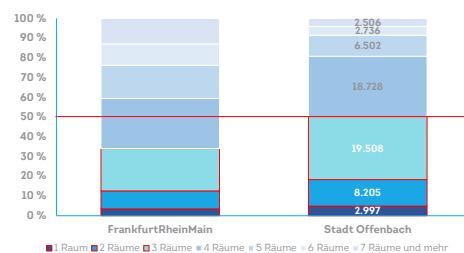
76. Anteil Deutscher, Migranten und Ausländer im Vergleich (2011)



SINGLES

Auch Offenbach unterliegt dem allgemeinen deutschlandweiten Trend des steigenden Anteils der Single-Haushalte durch die Pluralisierung der Lebensstile. 58,4 % der Offenbacher sind ledig, geschieden, verwitwet oder leben in einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft. Damit liegen die Zahlen deutlich über den hessischen und bundesdeutschen Werten (Vergleich: Dtl. 54,5 %, Hessen 53,7 %).

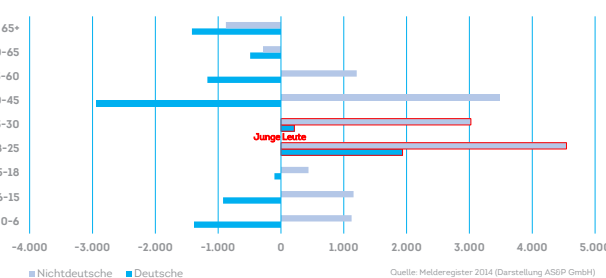
Die durchschnittliche Belegung liegt in Offenbach bei rund 2,0 Personen je Wohnung (Vergleich Regionalverband 2,0, Stadt Frankfurt 1,9 (2013)). Zudem besitzt die Stadt mit fast 50 % des Wohnungsbestandes einen hohen Anteil an kleinen Wohnungen mit bis zu drei Zimmern, d.h. jede zweite Wohnung hat max. drei Räume. Bei einem hohem Bestand an alter Bausubstanz wird dies zukünftig eine bedeutende Rolle spielen. Ebenso überdurchschnittlich ist der Anteil kleiner Wohnungen unter 60 m² (36,1 %) – im Vergleich: in Dtl. 23,7 %, in Hessen 19,8 %, in LK Offenbach 18 %.



77. Wohnungen nach Anzahl der Räume (2011)

JUNGE, GEBILDETE MENSCHEN

Junge Menschen wirken für eine Stadt belebend. In diesem Sinne ist eine Fokussierung auf diese Altersklasse eine Chance für Offenbach. Bereits heute ist der Anteil an Jugendlichen unter 18 Jahren und zwischen 18 und 29 Jahren überdurchschnittlich hoch. Ebenso der Grad der Internationalität der Personengruppe. Die Abiturientenquote liegt über bundesdeutschem Schnitt (33,5 % in OF; 28,3 % in Deutschland), andererseits ist der Anteil von Personen ohne Schulabschluss (jeder 8. EW) überdurchschnittlich hoch. Chancen ergeben sich aus der hohen Zuwanderungsrate in der Altersgruppe 18-30 Jahre. Hier besteht ein positives Wanderungssaldo bei den Deutschen und Nichtdeutschen gleichermaßen. Da es sich in dieser Altersstufe häufig um Bildungswanderung handelt, sollte die Bindung dieser Personengruppe an die Stadt aktiv gefördert werden, denn ein Großteil kehrt der Stadt nach dem Berufseinstieg oder der Ausbildung wieder den Rücken zu.

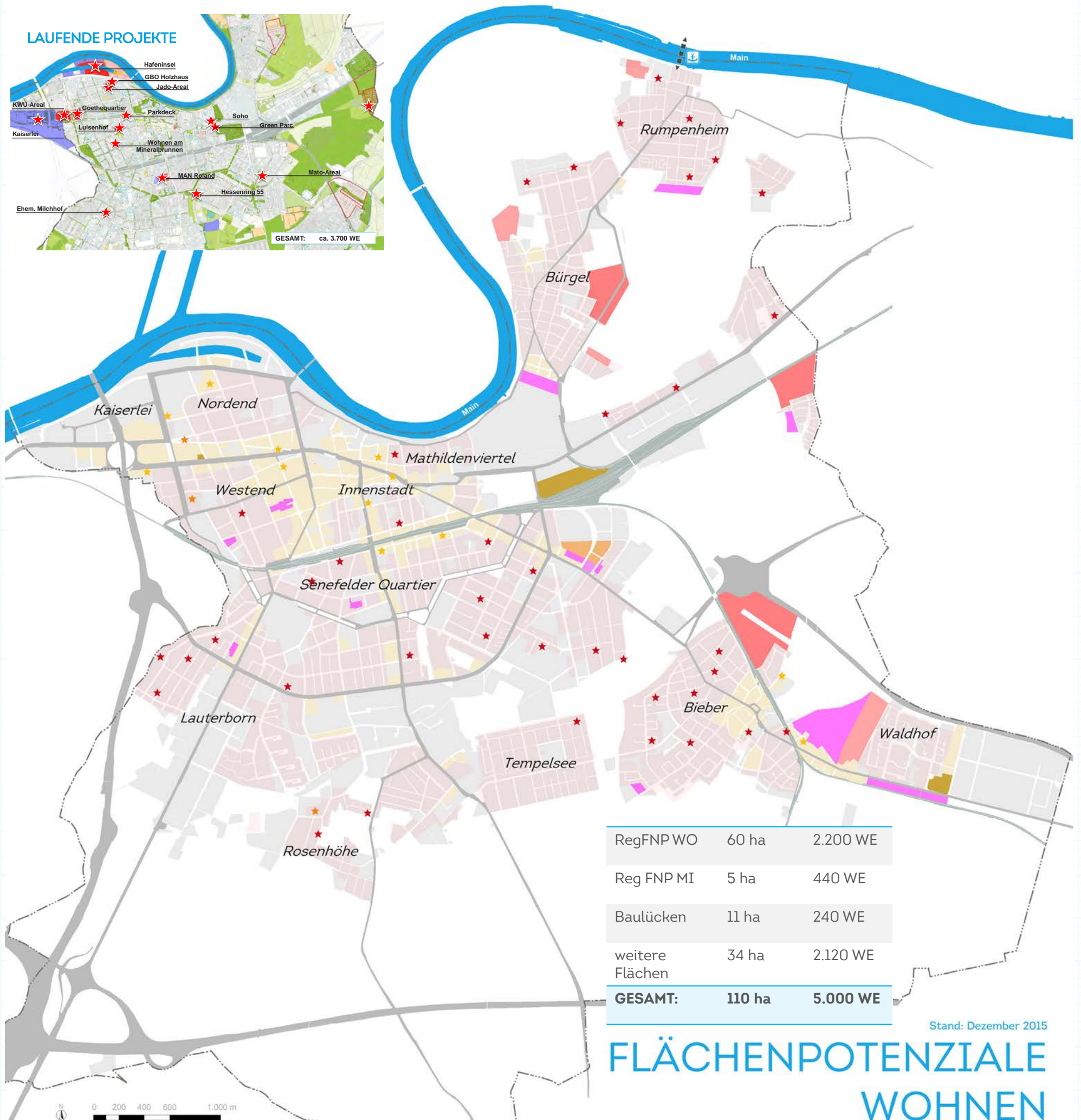


78. Wanderungssaldo in den vergangenen 10 Jahren nach Alter und Nationalität (Junge Leute)

EINKOMMENSSTARKE PERSONEN

Die Zielgruppe der „Einkommensstarken Personen“ ist explizit im Masterplan-Auftrag benannt. Die Frage ist, wie man diese Zielgruppe zum einen in Offenbach halten, zum anderen, wie man sie nach Offenbach holen kann. Interessante Projekte und Maßnahmen, die adäquaten Wohnraum bieten, spielen hierbei eine wichtige Rolle. Ziel ist es, die vorhandene Sozialstruktur der Stadt anzureichern und zu ergänzen. Denn Offenbach weist einen hohen Anteil an Erwerbslosen auf. Die Arbeitslosenquote liegt bei 11,3 %, Ebenfalls hoch ist der Anteil an Beziehern von Leistungen der Grundsicherung. Diese Zahl ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Dazu kommt, dass fast 40 % der Offenbacher Einwohner im erwerbsfähigen Alter keinen beruflichen Ausbildungsabschluss besitzt. Das sind fast 10 % mehr als im Rhein-Main-Gebiet. Gering ist auch die Quote von selbst bewohntem Eigentum, so dass dies eine weitere Stellschraube ist, mit der eine Entwicklung beeinflusst werden kann. Es gilt, die aufstiegsinteressierte Bevölkerung in der Stadt zu halten und zukünftig nicht mehr an das Umland zu verlieren.

LAUFENDE PROJEKTE



RegFNP WO	60 ha	2.200 WE
Reg FNP MI	5 ha	440 WE
Baulücken	11 ha	240 WE
weitere Flächen	34 ha	2.120 WE
GESAMT:	110 ha	5.000 WE

Stand: Dezember 2015

FLÄCHENPOTENZIALE WOHNEN



WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE

LAUFENDE PROJEKTE

Bereits heute entfaltet die Stadt eine hohe Dynamik und Aktivität vor allem im Wohnungsneubau. Circa 3.700 Wohneinheiten (WE) sind derzeit im Bau oder befinden sich in konkreter Planung. Sie verteilen sich vor allem auf den inneren Stadtbereich und sind in ihrer Art und Typologie vielfältig. Dabei geht es um Nachverdichtung (z.B. Luisenhof), Umnutzung/Konversion (z.B. Mato-Areal), Bedarfsanpassung (z.B. ehem. Milchhof) oder auch punktuelle neue städtebauliche Impulse (z.B. Spitzes Eck). Einen großen Anteil der in Entstehung befindlichen Wohneinheiten nehmen die Entwicklungen im Hafenviertel ein. Mit ca. 800 neuen Wohneinheiten, die derzeit in der Umsetzung sind, wird ein Ergänzungsangebot im mittleren und höheren Preissegment geschaffen. Darüber hinaus sind ca. 1.000 neue Wohneinheiten auf dem ehemaligen KWU-Areal geplant. Andere Wohnungsbauprojekte bewegen sich in einer Spanne von 25 - 300 Wohneinheiten.

WOHNBAULICHE FLÄCHENPOTENZIALE

Über die dargestellten laufenden Projekte hinaus, stehen in Offenbach am Main zukünftig ca. 110 ha für weitere wohnbauliche Entwicklungen zur Verfügung. Dies entspricht ca. 5.000 weiteren neuen Wohneinheiten.

Circa 60 % der Potenziale sind bereits im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als neue Wohnbauflächen ausgewiesen und damit planungsrechtlich für eine Entwicklung vorbereitet. Ergänzt wird das Potenzial aus freien oder untergenutzten Baulücken von ca. 11 ha, die sich auf das gesamte Stadtgebiet verteilen sowie weiteren Arrondierungsflächen an den Stadtteilrändern oder im Stadtkörper der Innenstadt. Diese machen weitere 30 % des verfügbaren Potenzials aus.

Ein Schwerpunkt der Entwicklung liegt aufgrund der Restriktionen aus dem Siedlungsbeschränkungsbereich in den ruhigeren äußeren Stadtteilen Bürgel, Bieber und Rumpenheim. In Bieber besteht ein Potenzial von ca. 2.000 neuen Wohneinheiten, wovon 920 WE schon heute durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert sind. In diesem Zusammenhang sieht der Schulentwicklungsplan Offenbach eine neue Grundschule in Bieber vor.

EIN BLICK AUF DIE ZAHLEN

Aus den laufenden Projekten können ca. 3.700 WE und aus den darüber hinaus bestehenden Potenzialen ca. 5.000 WE generiert werden. Bis 2030 besitzt Offenbach damit ein Gesamtpotenzial von ca. 8.700 WE.

Die Prognose des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln ermittelte 2015 für die Stadt Offen-

bach einen Bedarf von ca. 8.130 WE bis 2030 (mit einem Zuwachs von rund 9.000 Einwohnern). Berücksichtigt wurden hierunter bereits demographische Wohnflächen- und Ersatzbedarfe.

In Gegenüberstellung der rechnerischen Ergebnisse mit diesen Zielzahlen deckt der Masterplan mit seinen 8.700 neuen Wohneinheiten einen Einwohnerzuwachs von ca. 10.000 Personen bis 2030 ab. Die Einwohnerzielzahl für 2030 wird damit bei ca. 130.000 Einwohnern liegen.

LAUFENDE PROJEKTE	ca. 3.700 WE	ca. 5.800 EW
POTENZIALE	ca. 5.000 WE	ca. 10.200 EW
GESAMT: (Arbeitsstand AS&P vom 04.12.2015)	ca. 8.700 WE	ca. 16.000 EW
PROGNOSTIZIERTER BEDARF BIS 2030 * Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2015	8.130 WE	ca. 9.000 EW (**)
ANSATZ MASTERPLAN	ca. 8.700 WE	+ ca. 10.000 EW (**)
Einwohnerzahl (rund 120.000 EW im Jahr 2014, Quelle: Hess. Statist. Landesamt)		130.000 EW (2030)

* 542 WE p.a. bis 2030

(**) unter Berücksichtigung demographischer Wohnflächenbedarfe und Ersatzbedarf

80. Flächenpotenziale Wohnen - in Zahlen

Es wird deutlich, dass sich die Stadt Offenbach am Main diesem Wachstum nur stellen kann, wenn die dargestellten Potenziale aktiviert und gehoben werden.

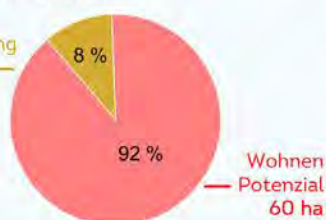
FLÄCHEN NACH RegFNP

(aktualisiert und abgestimmt mit der Stadt Offenbach 03/2015)

Potenzialflächen für Mischnutzungen (Reg FNP) sind gemäß ihres zu erzielenden Nutzungsverhältnisses für Wohnen und/oder Gewerbe dargestellt.

RegFNP (gesamt): 65 ha

Mischnutzung
Potenziale
(anteilig WO)
5 ha



- Wohnbaufläche (in Umsetzung / Reserve)
- Wohnbaufläche (Bestand)
- Mischnutzung (Planung)
- Mischnutzung (Bestand)

BAULÜCKENKATASTER

(Stadt Offenbach 07/2015)

- ★ Baulücken Wohnen (Verortung nicht parzellenscharf)
- ★ Baulücken Mischnutzung (Verortung nicht parzellenscharf)
- ★ Baulücken Gemeinbedarf (Verortung nicht parzellenscharf)

WEITERE POTENZIALE

- Arrondierungsflächen für Wohnungsbau
- Potenziale für Wohnen in der City
- Arrondierungsflächen für Mischnutzung

Quellen: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010; Baulückenkataster Stadt Offenbach 2015.

79. links: Flächenpotenziale Wohnen (bis 2030)

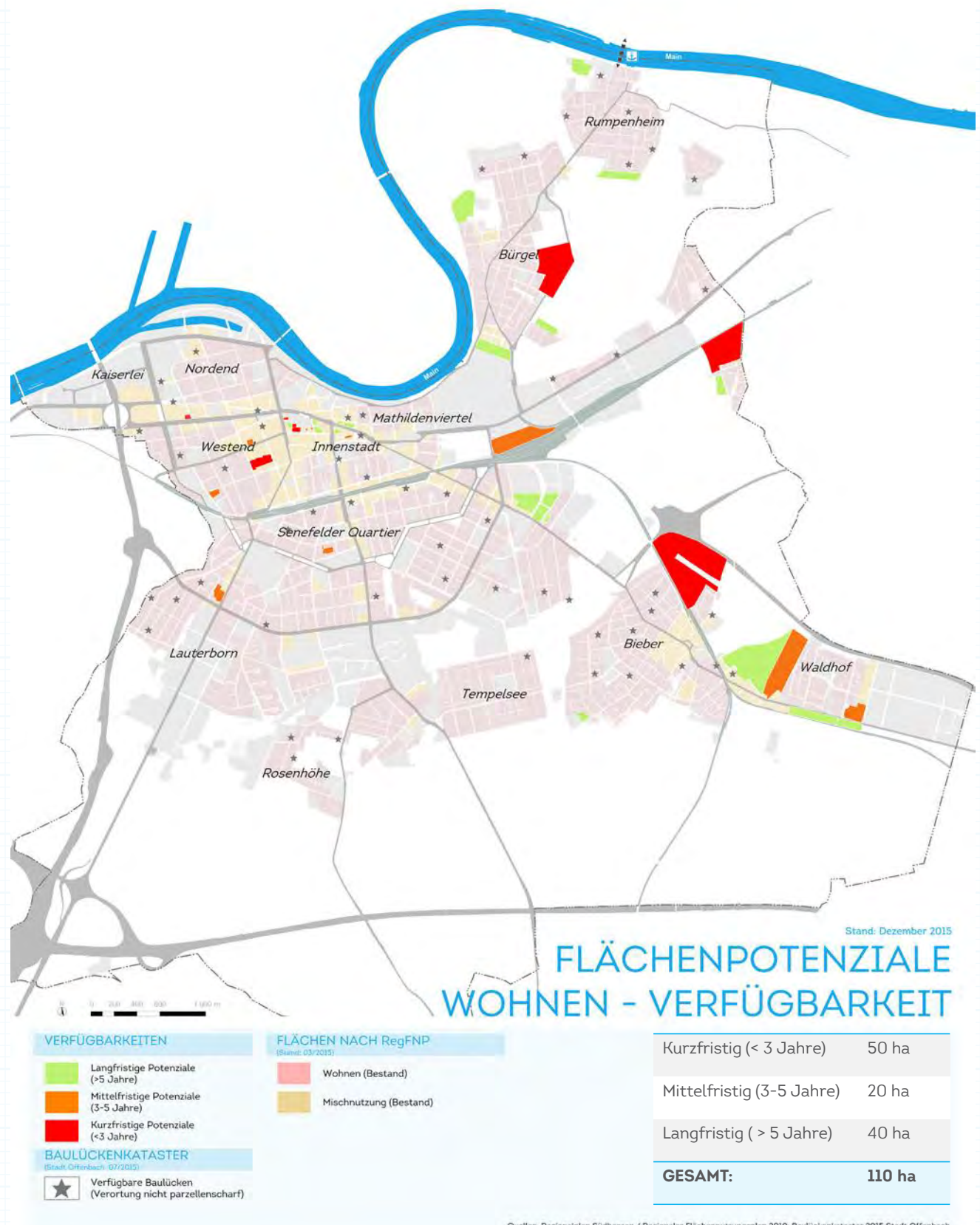
FLÄCHENVERFÜGBARKEITEN

Für die großen Wohnbauflächen Bürgel-Ost und Bieber-Nord bestehen rechtskräftige Bebauungspläne, so dass deren Entwicklungen kurzfristig angegangen werden können. Auf der Zeitschiene ebenfalls als kurzfristig eingestuft wird die (Weiter-)Entwicklung des Baugebiets Waldheim-Süd (An den Eichen, 2. Bauabschnitt, Nordteil) sowie kleinteilige Potenziale wie z.B. die Umnutzung von leerstehenden Bürogebäuden oder das Gelände der Kappus-Fabrik.

Mit einem mittelfristigen Entwicklungshorizont werden ca. 20 ha eingestuft, darunter bspw. der ehemalige Güterbahnhof Ost oder Waldhof-West.

Langfristige Entwicklungsoption bieten vornehmlich die Stadtteilarrondierungen von Bieber, Bürgel und Rumpenheim oder das City-Wohnen in neuen Bauprojekten im inneren Stadtkern. Diese werden zunächst als „langfristig“ kategorisiert, da ihre Umsetzung von der Bereitschaft und dem Handeln der jeweiligen Eigentümer abhängig ist.

Ersichtlich wird, dass in den Potenzialen bereits Unwägbarkeiten stecken, auf die die Stadt kaum Einfluss hat. Die Entwicklung der Baulücken oder das Initiieren neuer Bauprojekte in der City bieten ein kaum absteckbares Potenzial. Daher muss die Stadt einerseits als Beratungspartner zur Verfügung stehen (öffentliche Unterstützung Dritter), andererseits ihre Handlungsspielräume in der Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale gezielt nutzen.



81. Verfügbarkeiten der Wohnbauflächenpotenziale

1

Punktuelle Ergänzungen

- Baulückenentwicklung /
Nachverdichtung im Bestand



2

Behutsame Aufwertung

- Wohnbaubestand
entwickeln



3

Hinterhöfe aktivieren

- Qualifizierung der
Blockinnenbereiche zur
Erhöhung der Lebensqualität



4

Größere städtebauliche Projekte

- neue innerstädtische
Quartiere entwickeln



5

Neue Baugebiete

- Potenzialflächen als Stadt-
teilergänzungen entwickeln



82. Planerischer Werkzeugkasten Wohnen

PLANERISCHE WERKZEUGE

Zur Entwicklung der Potenziale bedarf es des Einsatzes planerischer Werkzeuge, die einerseits auf die Bestandsentwicklung, andererseits ebenso auf den Quartiersneubau zielen.

1. PUNKTUELLE ERGÄNZUNGEN

Als Instrument für das gesamte Stadtgebiet fungieren die punktuellen Ergänzungen. Das Werkzeug versteht sich als Instrument der Baulückenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand. Durch die „Akupunktur“ im Wohnungsbau werden neue Impulse gesetzt und Bestands-situationen sichtbar durch Neues angereichert.

2. BEHUTSAME AUFWERTUNG

Die „Behutsame Aufwertung“ widmet sich der Quartiersentwicklung durch Bestandsstabilisierung und -anpassung. Im Mittelpunkt stehen die Sanierung, Modernisierung, die Anpassung von Wohnungsgrundrissen sowie die Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes.

3. HINTERHÖFE AKTIVIEREN

Gerade die gebauten Quartiere bergen Potenziale, die es zu heben gilt. Die Nutzungsvielfalt soll auch langfristig bewahrt und so gestaltet werden, dass verträgliche Nachbarschaften befördert werden. In den Fokus genommen werden hier beispielsweise die hoch versiegelten Blockinnenbereiche. Durch ihre Qualifizierung als Freiräume mit Aufenthaltsfunktion können sie einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität leisten.

4. GRÖßERE STÄDTEBAULICHE PROJEKTE

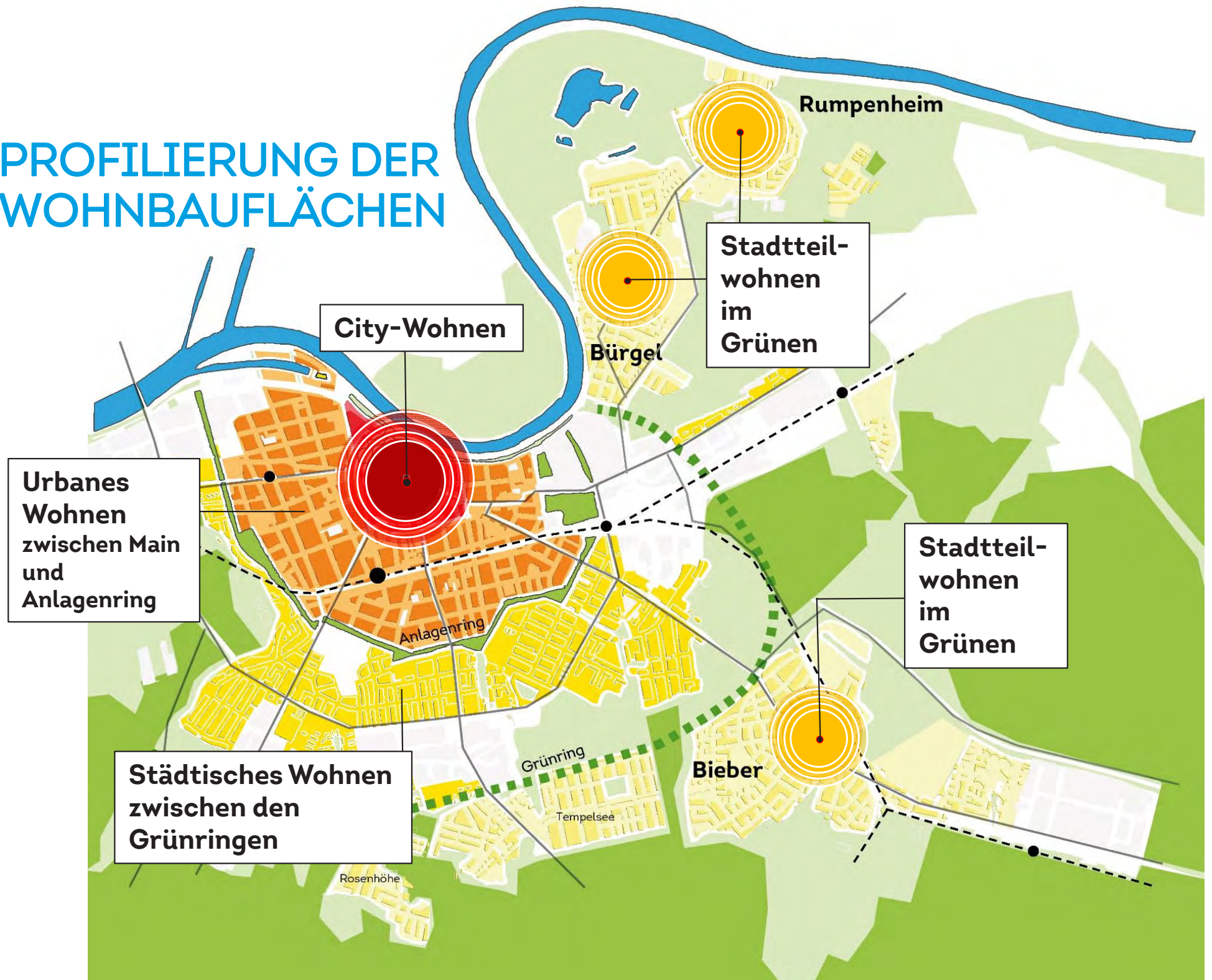
In einer Stadt des Strukturwandels ist die Mobilisierung von Reserven für Wohnen durch Flächenrecycling und Umstrukturierung ein wesentliches Element der Entwicklung. Hier besteht die Chance,

auf großzügigen, ehemaligen Flächen der Industrie neue innerstädtische Quartiere zu entwickeln. Neue qualitätsvolle Stadtbausteine entstehen.

5. NEUE BAUGEBIETE

Offenbach am Main besitzt eine hohe Anzahl von Siedlungsreserven, die für attraktive Wohnlagen mobilisiert werden können. Die neuen Baugebiete verstehen sich als Stadtteilergänzungen der bestehenden Strukturen. Als Andockräume bieten sie das Potenzial, Synergien erzeugend, z.B. durch Nutzung vorhandener Infrastrukturen, entwickelt zu werden.

PROFILIERUNG DER WOHNBAUFLÄCHEN



83. links: Profilierung der Wohnbauflächen Offenbach am Main

PROFILIERUNG DER WOHNBAUFLÄCHEN

Aufbauend auf den Qualitäten, Potenzialen und deren Verfügbarkeiten leitet sich eine Wohnbauflächenprofilierung für die Stadt Offenbach am Main ab, die die Vielfalt der Angebote betont und darstellt.

„CITY-WOHNEN“ IM KERN DER STADT

Im urbanen Stadtkern Offenbachs von 2030 werden ca. 1.000 neue Bürger wohnen. Diese beleben die Innenstadt auch über die Ladenöffnungszeiten hinaus. Sie finden ihren Platz in den oberen Geschossen neuer Bauprojekte oder durch Umnutzung leerstehender Büroimmobilien. Während in den Erdgeschosszonen publikumserzeugende Nutzungen untergebracht sind, wird in den oberen Geschossen der Immobilien im urbanen Kontext gewohnt. Grundlage hierfür bildet ein gemeinsamer Grundstücksentwicklungsansatz für Wohnen und Gewerbe. Ergänzt um grüne Dachterrassen, Balkone und grüne Innenhöfe, kann so attraktives innerstädtisches Wohnen etabliert werden. Neben dem Handel und der Gastronomie wird auch das Wohnen zur Visitenkarte des City-Kerns. Das Angebot der „Cityhäuser“ richtet sich an innenstadt-affine Personen.

URBANES WOHNEN ZWISCHEN MAIN UND ANLAGENRING

Rund um den zentralen Kern findet das Leben in gewachsenen Gründerzeitstrukturen statt. Das Motto „Kurze Wege, alles da und mitten drin“ ist hier nicht nur Programm, sondern wird auch als solches gelebt. Der Raum, zwischen zwei stadtstrukturprägenden Elementen, dem Main und dem Anlagenring gelegen sowie in direkter Nachbarschaft zu dem urbanen Kern bietet trotz hoher städtebaulicher Dichte in den Quartieren ein attraktives räumliches Umfeld.

STÄDTISCHES WOHNEN ZWISCHEN DEN GRÜNRINGEN

Der Siedlungsraum mittlerer Dichte ist stark durchgrünt und profitiert von der Lagegunst zwischen dem Anlagenring und dem von Parkanlagen und Waldflächen geprägten Grünring. Das infrastrukturelle Rückgrat bildet die Ringstraße, an der sich die Wohn- und Arbeitsquartiere aufreihen. Neben der Bestandsentwicklung liegt hier ein Potenzial in der Umstrukturierung bzw. Nachverdichtung.

STADTTEILWOHNEN IM GRÜNEN

Neben dem urbanen Wohnen im verdichteten Stadtkörper liegt die Attraktivität zukünftiger Entwicklungen auch im Stadtteilwohnen im Grünen. Offenbach profitiert in diesem Zusammenhang von seinen historischen Ortskernen in grünem Umfeld von Main, Wiesen und Wäldern. Das Wohnen in kleinteiligen Strukturen und in kurzen Distanzen zu den Ortskernen von Rumpenheim, Bürgel und Bieber etabliert Nachbarschaften, die voneinander profitieren. Einerseits durch die Aufrechterhaltung und Stärkung von bestehenden Infrastrukturen, andererseits durch ein attraktives Wohnraumangebot vor allem für das Wohnen auf der eigenen Parzelle. Die neuzeitlichen Stadterweiterungen (Rosenhöhe, Tempelsee) bieten, bedingt durch ihre spezifische Baustruktur, nur begrenzte Weiterentwicklungsoptionen.

QUALITÄTSOFFENSIVE WOHNEN UND QUARTIERE

Offenbach besitzt attraktive Potenziale, die teilweise noch unentdeckt liegen. Um sich zukunftsfähig aufstellen zu können, müssen Wohnraumangebote entsprechend des prognostizierten Wachstums stufenweise und nachfrageorientiert geschaffen werden.

Ziel ist es, eine stadtweite Qualitätsoffensive für das Wohnen zu betreiben. Diese muss unter Rückgriff auf vorhandene Standort- und Quartiersqualitäten und deren Weiterentwicklung erfolgen. Bereits heute gibt es eigenständige Quartiere mit Identifikationswert und „versteckten“ Qualitäten (z.B. im Nordend, Westend, Senefelder Quartier, Mathildenviertel, Bürgel, Bieber, Rumpenheim). Diese Strukturen gilt es zu stärken und nachhaltig auszubauen.

Unerlässlich für die Schaffung von zielgruppenorientierten, adäquaten Wohnraumangeboten ist eine parallele Vorgehensweise von Investitionen in den Neubau und die Bestandsentwicklung. Dafür hat der Masterplan Standorte identifiziert, die nun für die Entwicklung vorbereitet oder durch die Verbesserung ihrer Ausstattungsmerkmale noch interessanter gestaltet werden müssen. Die „Planerischen Werkzeuge“ verstehen sich als Umsetzungsinstrumente.

Einen besonderen Stellenwert genießt die Weiterentwicklung des Bestandes. Bestehende Angebote müssen zukunftsfähig gemacht und zugleich auch für neue Bevölkerungsgruppen geöffnet werden. Der positive Rückenwind, den die Stadt hinsichtlich der Wohnbauaktivitäten derzeit genießt, sollte genutzt werden, um Qualitätswerte aktiv mit zu befördern.

Eine starke Aufmerksamkeit muss dabei auch auf die Bedürfnisse der vorhandenen Bevölkerung gelenkt werden.

Folgende Profilierungsansätze sind Bestandteil der Qualitätsoffensive:

- ▣ Schaffung zeit- und nachfragegerechter Wohnungsangebote
- ▣ Weiterentwicklung des Bestandes (Aufholen des Instandhaltungsrückstaus, Bestandserneuerung, Durchführung von Umbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen)
- ▣ Mobilisierung von Wohnbaupotenzialen durch Nachverdichtung (z.B. Baulückenentwicklung)
- ▣ Nachhaltig angelegte Wohnbauflächenpotenzialentwicklung im Sinne von Stadtteilarrondierungen
- ▣ Besondere Förderung des Verbleibs und des Zuzugs von Personen aus den Hauptzielgruppen
- ▣ Ermöglichen der „Wohnkarriere“ innerhalb der Stadt Offenbach (Schaffung von Wohnraumangeboten für jede Lebensphase)
- ▣ Förderung eines sozialen Gleichgewichts als Voraussetzung für ein gutes Zusammenleben
- ▣ Förderung der Eigentumbildung / Förderung Bauwilliger
- ▣ Unterstützung innovativer Wohn- und Pionierprojekte
- ▣ Erhöhung des Wohnanteils in der City (z.B. durch Umnutzung von Büroimmobilien, Förderung von „Cityhäusern“)
- ▣ Stärkung der Identitäten und Lebendigkeit der Quartiere
- ▣ Angehen von Nachholbedarfen im öffentlichen Raum und Steigerung der Lebensqualität durch Qualifizierung und Vernetzung der Grün- und Freiräume
- ▣ Vielfältige, generationengerechte und klimaanangepasste Gestaltung des Wohnumfelds
- ▣ Sicherung der Versorgung, sozialer Infrastrukturen und Bildungseinrichtungen in den Stadtteilen / Quartieren
- ▣ Unterstützung einer Vielfalt an Wohnbautypologien
- ▣ Sicherung einer sozialen Wohnraumversorgung

- ▣ Stärkung von Wohnraumangeboten im oberen und mittleren Segment im Sinne einer Angebotsanreicherung
- ▣ Förderung der Verantwortung und Mitwirkung in der Stadtteilarbeit.

Der Ansatz für Offenbach setzt explizit auf eine Parallelstrategie von Stadt- und Quartiersqualifizierung. Sie zeigt zugleich auf, dass sich Offenbach zukünftig selbstbewusst als Wohnstandort im Rhein-Main-Gebiet präsentieren kann.

WOHNTYPOLOGIEVIELFALT - WOHNKARRIERE IN OFFENBACH

Das Wohnen in der Stadt liegt wieder im Trend. Jedoch sind die Ansprüche an Wohnraum und -formen individuell unterschiedlich und von einzelnen Lebensphasen abhängig. Im Sinne eines nachhaltigen Agierens kann die Chance der Stadt darin liegen, die sogenannte „Wohnkarriere“ innerhalb der Stadtgrenze gezielt zu fördern, indem sie die Unterschiedlichkeit ihrer Wohnstandorte bestärkt und Spielräume für ein weites Spektrum an Wohntypologien zulässt. Mit den zur Verfügung stehenden Potenzialen und Qualitäten Offenbachs besteht eine gute Ausgangsbasis, um diese Vielfalt der Angebote zu ermöglichen.

Folgende Wohnkonzepte und -typologien können für Offenbach am Main besonders zielführend sein:

- ▣ Mehrgenerationenwohnen
- ▣ Groß-Familienwohnungen
- ▣ Gemeinschaftliches Wohnen
- ▣ Studentenwohnen
- ▣ Wohnkonzepte zur Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten an einem Ort (z.B. Lofts in ehemaligen Bürogebäuden)
- ▣ Wohnen auf der eigenen Parzelle mit Garten (EFH, DH, RH)

- ▣ Baugruppenmodelle
- ▣ Wohnen in gemischten Strukturen
- ▣ Altengerechtes Wohnen mit Pflegeangeboten
- ▣ Barrierefreies Wohnen
- ▣ Genossenschaftliches Wohnen
- ▣ Modell „Mieten und Teilen“ (Wohnungsmietvertrag mit Mietvertrag für Auto-Sharing kombinieren)
- ▣ Serviceorientiertes Wohnen.

Förderprogramme, z. B. ein Familienwohnbauprogramm für Offenbacher oder ein Förderprogramm für Migranten zur Eigentumbildung, können diese Ansätze unterstützen.

ADÄQUATE SOZIALE INFRA- STRUKTUR

Mit der steigenden Einwohnerzahl muss eine adäquate Infrastrukturversorgung Schritt halten. Der Bedarf an Kindertagesstätten wird sich, insbesondere mit der Entwicklung von familienbezogenen Vorhaben, räumlich entsprechend lokalisieren, so dass entsprechende Angebote neu zu schaffen bzw. Einrichtungen zu verlagern sind. Der Schulentwicklungsplan aus dem Jahr 2013 berücksichtigt bereits die Entwicklung von Flächen und Projekten, um das im Schutzschirmvertrag vorgesehene Bevölkerungswachstum zu erreichen und ordnet diese den Schulbezirken zu. Zur Sicherung der schulischen Bildung sind Erweiterungen vorhandener Einrichtungen und der Neubau von zwei Schulen (Hafenschule und Schule Bieber-Nord) vorgesehen. Da der Masterplan nicht über das im Schutzschirm vorgesehene Bevölkerungswachstum hinaus geht, werden absehbar keine weiteren Kapazitäten erforderlich. Der Schulentwicklungsplan sollte mit dem sich tatsächlich einstellenden Zuwachs an Schülern abgeglichen und bedarfsgerecht fortgeschrieben werden.

VERTIEFUNGEN

08



08.1 KERN MIT STRAHLKRAFT

OFFENBACHER INNENSTADT

84. links: Offenbacher Innenstadt (Fotos: AS&P GmbH)

Ein wichtiger Schlüsselraum für die Entwicklung Offenbachs als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort ist die Innenstadt. Sie ist nicht nur das historische Herz Offenbachs, auch künftig wird hier der Puls der Stadt schlagen.

Insgesamt wird der Innenstadt Multifunktionalität zugeschrieben. Mit ihrer Angebotsvielfalt an Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung, Wirtschaftsunternehmen, Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Hotels und Gastronomie ist sie Anziehungspunkt und Identifikationsraum der Offenbacher gleichermaßen.

Im Wettbewerb mit der Region um Bevölkerung und Beschäftigte kommt ihrer Funktionsfähigkeit und Erscheinung eine wachsende Bedeutung zu. Bereits heute ist sie Imageträger der Stadt und hat in den vergangenen Jahren durch Investitionen in den öffentlichen Raum eine Aufwertung erfahren. Dennoch sind eine unbefriedigende Einzelhandelsstruktur (z.B. sukzessive Verdrängung des mittelständischen Einzelhandels, Filialisierung, Billigläden, Abnahme der Branchen und Vielfältigkeiten), Laden- und Büroleerstände, monostrukturierte Nutzungsbereiche, in die Jahre gekommene Baustrukturen, eine geringe Kaufkraft und eine fehlende Orientierung beim Einkaufen in der Fußgängerzone sicht- und fühlbare Defizite.

Als „jüngster“ Bezirk Offenbachs und einem hohen Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund (ca. 75 %) ist sie zudem als Wohnstandort eher ein

„Ort des Transfers“ als ein Ort des dauerhaften Verbleibs. Sie dient der Ankunft, der Orientierung und ist erste Station der Integration, meist verbunden mit einem Umzug. Circa 15 % der Einwohner Offenbachs leben heute hier. Einhergehend mit dem stärksten positiven Wanderungssaldo in der Stadt ist sie von der niedrigsten Wohndauer (<1 Jahr und 1-5 Jahre) geprägt. Dazu kommen die in Offenbach bestehenden niedrigsten Wohnflächen je Einwohner (29 m²/EW gegenüber 35 m²/EW Gesamtstadt).

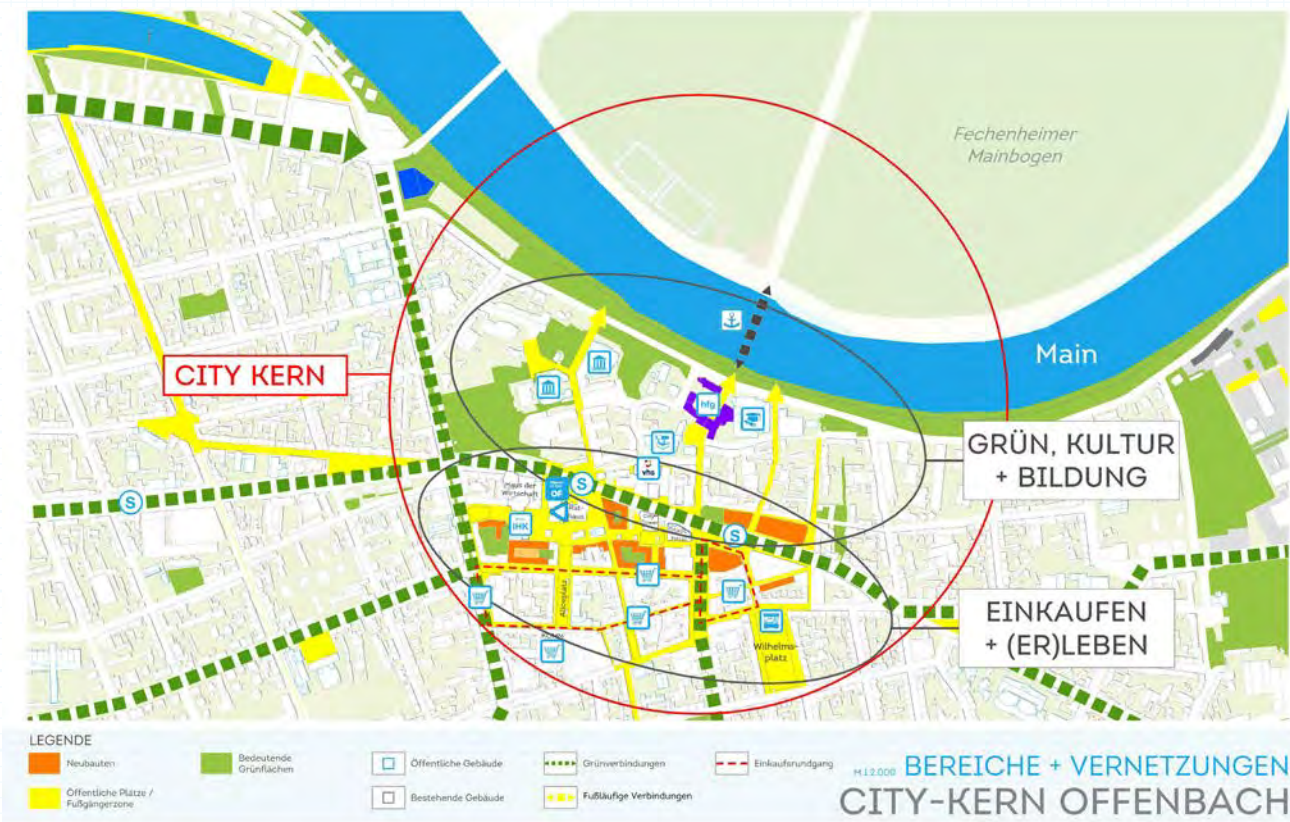
Da das Leben und die Gestalt einer Stadt maßgeblich von der Vitalität ihres Zentrums abhängt, kommt dem Kern eine besondere Bedeutung zu.

CITY-KERN: HIER FINDET STADT STATT

Zentral im Stadtkörper gelegen, kompakt, überschaubar und gut erreichbar präsentiert sich der City-Kern heute mit zwei konträren Teilbereichen. Ihre Schnittstelle bildet die Berliner Straße, die zugleich das infrastrukturelle Rückgrat für den Individualverkehr und den öffentlichen Nahverkehr (unterirdische S-Bahn-Trasse) der Offenbacher City ist.

Nördlich der Berliner Straße befindet sich ein aus dem Mainufferraum entspringender, landschaftlich geprägter grüner Bereich mit eingestellten baulichen Objekten. Hier liegt das historische Herz der

85. Doppelkern City-Offenbach



86. City-Kern: Schlüsselprojekte Masterplan



Stadt und präsentiert mit dem Isenburger Schloss, dem Büsingpark, Lilipark, d'Orville Park, dem Büsing Palais sowie dem Bernardbau historische Zeitzeugen. Bisher wird dieser Bereich (vor allem bei Besuchern der Innenstadt) kaum als Element des City-Kerns wahrgenommen. Als Schnittstelle zum Mainraum und mit seinen öffentlichen Nutzungen ist er jedoch ein bedeutendes Bindeglied, das es zu stärken gilt. Ansätze dazu bietet das Konzept „Kulturkarree“ mit den „Maingärten“, das weiterentwickelt werden sollte.

Südlich der Berliner Straße ist der eigentliche Einkaufs- und Dienstleistungsbereich, ein urbanes Rasternetz mit steinernen Räumen und Baublöcken mit Nutzungsmix. Eine Sonderstellung nimmt der „amöbenförmige Raum“ direkt an der Berliner Straße ein, der sich über den Stadthof und Hugenottenplatz bis zur Frankfurter Straße erstreckt und dem Leitbild des offenen und fließenden Raums mit eingestellten Baustrukturen folgt. Den Stadtgrundriss überformende Großbauten, z.B. das Rathaus, das Stadthaus, der City-Tower, liegen als Solitäre in dem Raum eingebettet. Optisch bilden sie ein Ensemble aus baulichen Hochpunkten von ca. 70 m Höhe aus.

VITALER, GUT VERNETZTER DOPPELKERN

Aus dieser Struktur der zwei kontrastierenden Bereiche besitzt der City-Kern die Chance, sich langfristig als „Doppelkern“ zu etablieren, dessen Bestandteile sich ergänzen. Während die „grüne Seite“ überwiegend öffentliche Bildungs- und Kultureinrichtungen präsentiert, wird sich die „urbane, städtische Seite“ als etablierter Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnbereich aufstellen.

Von Bedeutung wird dabei die Vernetzung der beiden Kerne miteinander sein. Über die Berliner Straße hinaus sollten gestalterisch und funktional attraktive Fußgängerverbindungen entstehen, die

sich zu einem attraktiven Wegenetz zusammensetzen und auch den Mainraum noch stärker an die City heranbringen. Unterstützt werden kann dies zudem durch die vorgeschlagene Mainquerung in Verlängerung der Schlossstraße. Das Gebäude der HfG (Isenburger Schloss) sollte sich in seinem Umfeld von Museen und Bildungseinrichtungen zukünftig ebenfalls als Ort einer öffentlichen Nutzung verstehen. Die Entwicklung dieses zentralen Standorts wird als Motor für die Entwicklung der City-Mainseite gesehen.

Die zentrale Stadtmitte Offenbachs kann so aus ihren besonderen Eigenarten heraus langfristig als multifunktionaler Ort erhalten und ausgebaut werden. Der Masterplan wertet die City auf und macht sie zum Aushängeschild des Offenbachs von morgen.

AKTIVITÄTEN ZU EINEM GESAMTPAKET SCHNÜREN

Für die Inwertsetzung der City kann mit einer Handvoll Maßnahmen ein Paket geschnürt werden, das signifikant aufwertend wirkt. Bestehende bauliche Anlässe, laufende Projekte oder bevorstehende Umnutzungen zeigen deutlich, dass mit Eingriffen an gestalterisch wichtigen Punkten (Schlüsselprojekten) gezielt Impulse zur Aufwertung der Innenstadt gesetzt werden können. Dazu zählen beispielsweise der Neubau der City-Passage, der Umgang mit der Walter Passage, die Umnutzung des ehemaligen IHK- oder des UBS-Gebäudes, der Komplex mit Toys 'R' us, City-Center, ehemaliges Axa-Winterthur Haus oder auch der C&A Standort an der Berliner Straße. In Kombination mit der Erhöhung des Wohnanteils, der Kaufkraft und der Steigerung der Aufenthaltsqualität besteht so die Chance, ein attraktives, umsetzungsorientiertes Gesamtpaket zu schnüren, das das Gesamtbild und Image der Stadt verbessert.

KORREKTUR BAULICHER RAUMKANTEN - LEBENDIGER STADTHOF

Gerade im Bereich des Stadthofes / Hugenottenplatzes, zwischen Berliner Straße und Frankfurter Straße, sollte im Sinne eines nachhaltig ausgerichteten Stadtzentrums eine Korrektur baulich-räumlicher Konturen und die Aufgabe der Nutzungstrennung erfolgen. Mit der Rücknahme des Überangebots an offenen, fließenden öffentlichen Räumen durch die Setzung von neuen Raumkanten, können maßstäbliche Räume geschaffen werden, die zudem um neue Nutzungen angereichert werden können.

Die Konzeptidee zeigt die Schaffung kleinteiliger, mischgenutzter Blockstrukturen mit Durchwegungen von der Frankfurter Straße aus in den heute rückwärtigen Raum des Stadthofes und Hugenottenplatzes. Dadurch bildet sich ein noch stärkeres Netz mit dem Einkaufsbereich der Frankfurter Straße aus. Neue Adressen im Bereich City-Passage, Walter Passage / Woolworth) lassen die Belegung rund um den Stadthof möglich werden, Rückseiten werden zu Vorderseiten umgewandelt.

Eine Schlüsselposition in dem räumlichen Gefüge nimmt das Grundstück an der Berliner Straße / südliche Ecke Herrnstraße (heute C&A Standort) ein. Hier schlägt der Masterplan einen mischgenutzten Block vor, aus dem sich ein Wohnhochhaus heraus entwickelt. Dies erfolgt in Ergänzung zu den Hochpunkten entlang der Berliner Straße an strategisch bedeutender Stelle und mit Raum für Strahlkraft. Auf einer Grundfläche von ca. 600 m² und mit einer Höhe von ca. 70-75 m kann sich das Objekt in das Hochpunktensemble einfügen.

EINZELHANDELSLAGEN RÄUMLICH KONZENTRIEREN

Ein weiterer wichtiger Aspekt für eine nachhaltige Sicherung des Offenbacher Stadtkerns ist es, den Einzelhandel räumlich zu konzentrieren. Im Wettbewerb mit der Region um Kunden und Kaufkraft, kann nur ein Kern, der überschaubar und durchgängig besetzt ist, gut funktionieren. Daher muss die Frankfurter Straße mit ihrem Umfeld (Karree Offenbach) proaktiv entwickelt und gefördert werden. Dazu gehört auch die Anbindung an den Wilhelmsplatz und den Kleinen Biergrund.

ETABLIEREN EINES INNENSTADTRUNDGANGS MIT URBANEN PLÄTZEN

Ein wesentliches Element zur Förderung der Einkaufslage ist die Gestaltung und Orientierbarkeit im öffentlichen Raum. „Das Aushängeschild Wilhelmsplatz“ wird über den neu hergerichteten Marktplatz gestalterisch mit der Fußgängerzone verbunden, so dass Fußgängerfrequenzen erhöht werden. Dabei dient der Marktplatz zukünftig als Gelenk zwischen der Fußgängerzone Frankfurter Straße und Karree Offenbach sowie dem Wilhelmsplatz, der Bieberer Straße und dem Kleinen Biergrund.

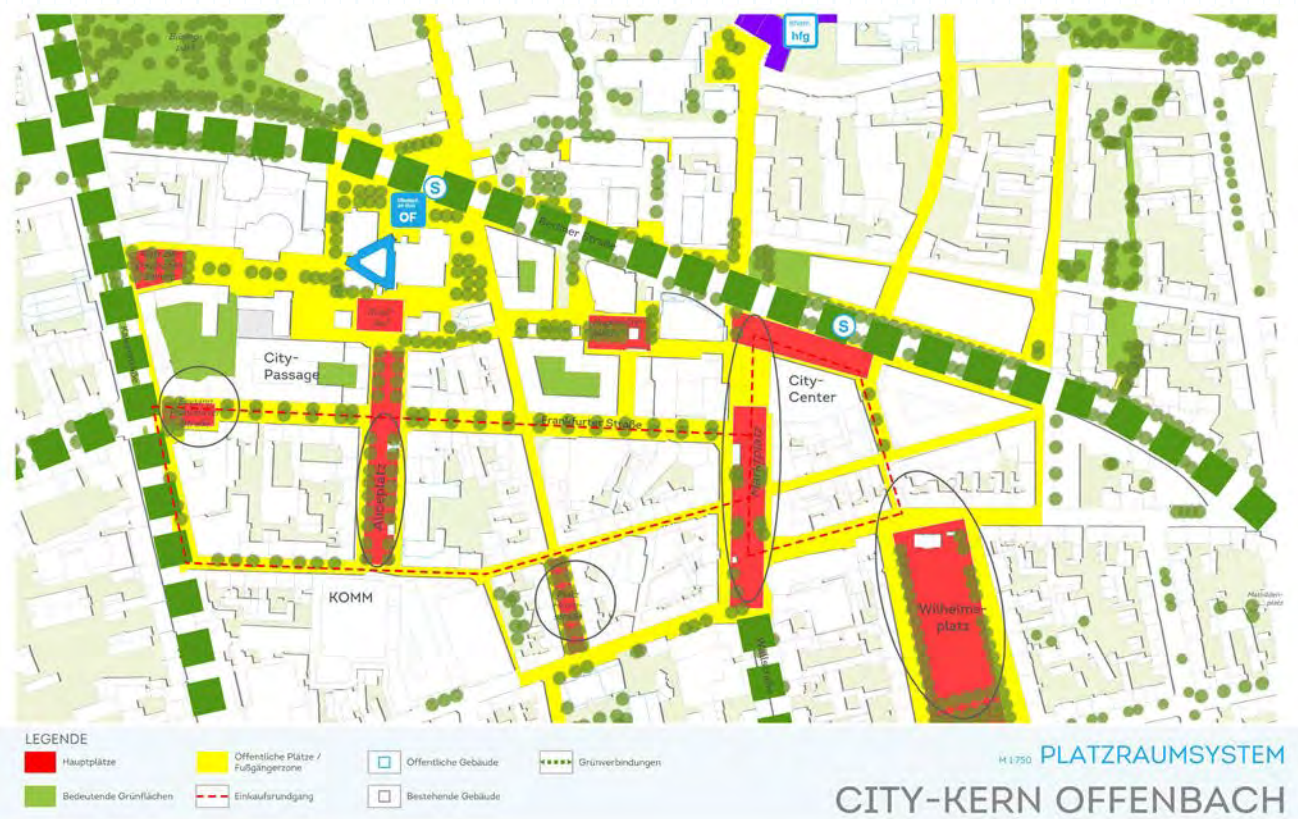
Hier wird ein „Einkaufsrundgang“ initiiert, der zum einen die Verbindung zwischen den drei Hauptplätzen Wilhelmsplatz, Marktplatz und Aliceplatz herstellt, zum anderen die zentralen Einkaufslagen des City-Kerns klar miteinander verbindet.

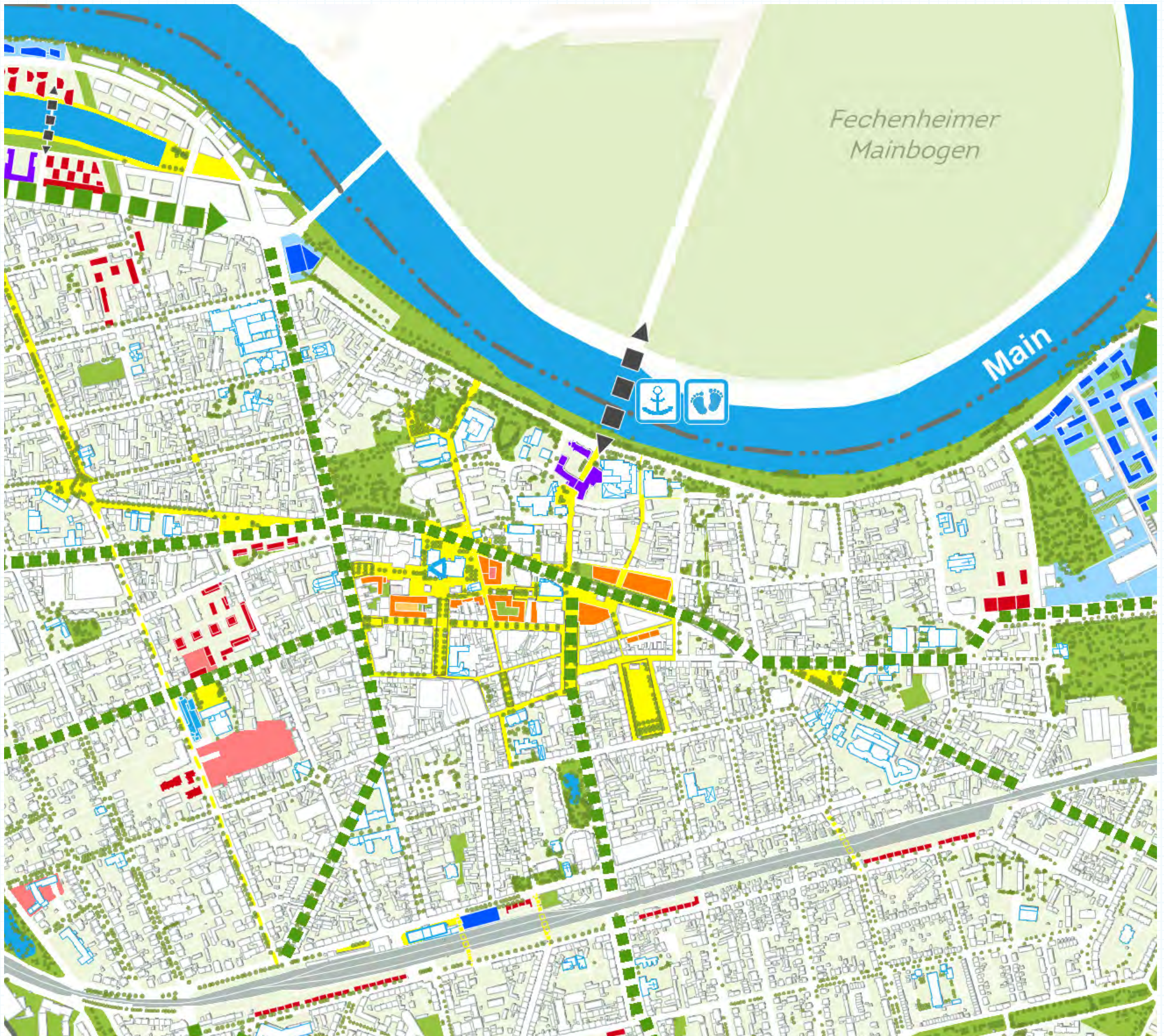
Ein einheitlicher gestalterischer Gesamtauftritt (z.B. Materialien, Stadtmobilar), die Beruhigung des öffentlichen Raumes sowie Prinzipien für die Gestaltung der Außenbereiche vor Geschäften und Gastronomiebereichen können zielführende Ansätze sein. Zudem sollten die Plätze in ihrer charakteristischen Unterschiedlichkeit bestärkt werden, um die Vielfalt der Nutzungen durch eine Vielfalt an öffentlichen Räumen zu ergänzen.

87. City-Kern: Konzeptidee Masterplan



88. City-Kern: Platzraumsystem





89. links: Innenstadt Masterplan

FÖRDERUNG VON ATTRAKTIVEM UND HOCHWERTIGEM STÄDTISCHEN WOHNEN

Das Wohnen in der Stadt wird durch den Masterplan gezielt gefördert. Bis 2030 werden deutlich mehr Bürger in der Kernstadt wohnen. Dazu bedarf es der Sicherung der Lebensqualität in der Innenstadt und ein attraktives Umfeld. Der Masterplan schlägt sogenannte „Cityhäuser“ mit Wohnen in den Obergeschossen (z.B. im Bereich City-Passage, Huguenottenplatz, Stadthof, Platz der Deutschen Einheit) vor. Dabei kann über der Ladengeschosszone attraktiver, innerstädtischer Wohnraum generiert werden, der um private Freiräume in Form von Dachterrassen, grünen Innenhöfen und/oder Balkonen ergänzt wird.

Zusätzliches Potenzial, um den City-Kern lebendiger zu gestalten, bieten leerstehende, nicht mehr marktgängige Büroimmobilien. Durch Umnutzung können alternative Wohnraumangebote (z.B. Lofts) erzeugt werden. Die Stadt engagiert sich hier beispielsweise gegenwärtig im „ExWoSt-Modellvorhaben WohnBüro Offenbach“. In dem ehemaligen IHK-Gebäude stehen 3.000 m² Nutzfläche für eine Umwandlung zur Verfügung.

In Ergänzung sieht der Masterplan eine besondere Chance in der Realisierung eines Wohnhochhauses an der Berliner Straße / Ecke Herrnstraße. Dieses erweitert das Angebot des Offenbacher Wohnungsmarktes in urbanem Kontext und folgt dem Trend der wachsenden „Renaissance der Wohntürme“ in der Immobilienentwicklung. Hoch oben über der Stadt zu wohnen, kann in Offenbach Realität werden. Visuell erzeugt das Wohnhochhaus zudem einen neuen architektonischen Auftritt für die Offenbacher Innenstadt.

Darüber hinaus gilt es folgende Leitthemen zur Entwicklung der Innenstadt fortzuschreiben und in Maßnahmen umzusetzen.

LEITZIELE

- Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt (Abbau von Monostrukturen)
- Konzentration des Einzelhandels in der City, Aufwertung des Karree Offenbach
- Integrative City-Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte
- Etablieren von Bildung & Kultur sowie Einkaufen & (Er)leben als bedeutende Bausteine der Innenstadt
- Förderung des „urbanen Wohnens“ bei gleichzeitiger Sicherung / Stärkung der Wohnvielfalt
- Bestärken der „Stadt der kurzen Wege“ / Verbindungen in der Innenstadt stärken (über die Berliner Straße, zwischen den Plätzen, zum Main)
- Erhöhung der baulichen / architektonischen Qualität
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Differenzierung dessen (z. B. Marktplatz, Aliceplatz, Wilhelmsplatz)
- Erhöhung des Verweil- und Freizeitwertes der Innenstadt durch weitere öffentliche Einrichtungen, Gastronomieangebote
- Anreichern der Innenstadtnutzung durch die Bereitstellung von preiswertem Raum für die Kreativwirtschaft bzw. Kunst- und Kulturszene (Leerstand als temporäre Nischennutzung, Pop-up-Verkauf, Kleinlädenkonzepte)
- Umnutzungsoptionen als Chance zukünftiger Entwicklung nutzen (z. B. City-Passage, Toys`R`us Areal, C&A Berliner Straße, ...)
- Gemeinsame Koordination von Citymanagement und Stadtmarketing
- Gestaltung von Innenstadteingängen
- Schaffung einer Mainquerung für Fußgänger und Radfahrer zum Fechenheimer Mainbogen und nach Fechenheim (Fähre oder Brücke)

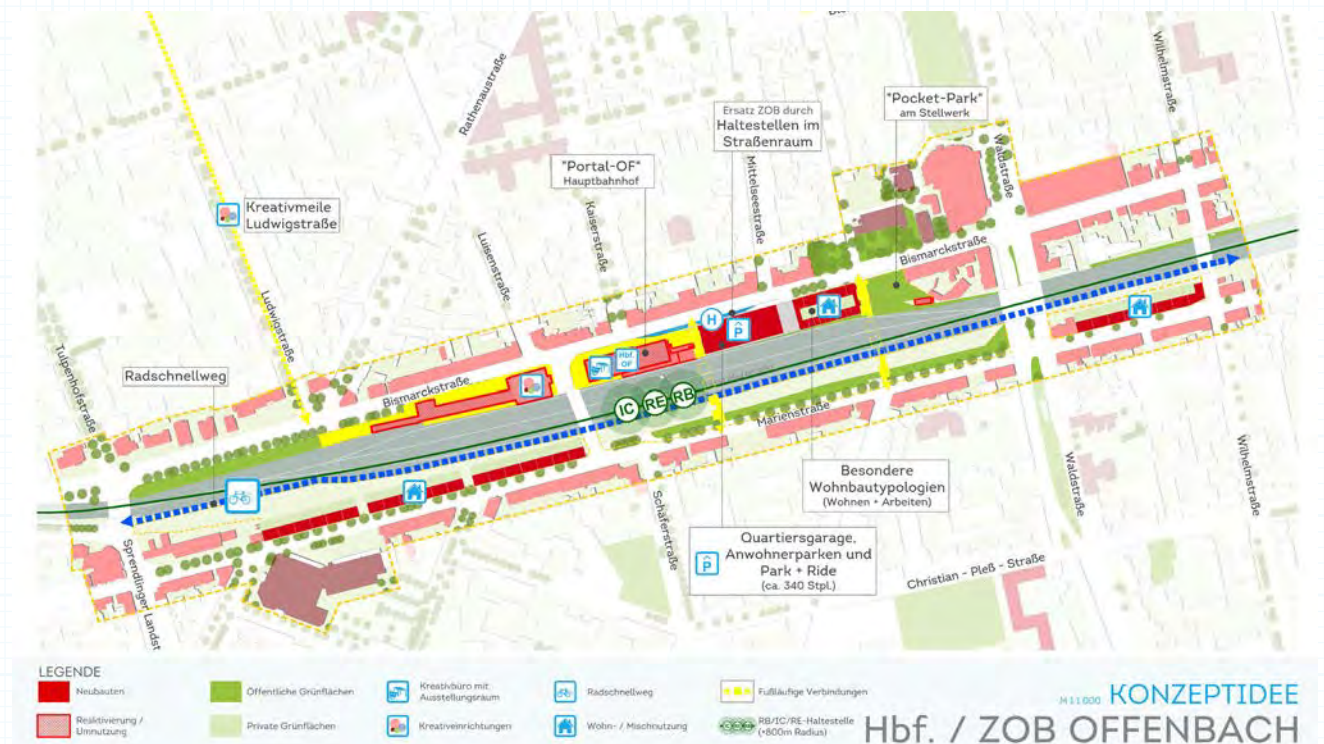
Das in seiner Gesamtheit dargestellte Maßnahmenbündel für Bauten, Nutzungen, Wege und Plätze schafft den Rahmen für einen vitalen Kernbereich.

OFFENBACH HAUPTBAHNHOF – KREATIVES TOR ZUR STADT

Der Hauptbahnhof wird auch künftig eine bedeutende Mobilitätsdrehscheibe für Bahn und Bus sein. Für die Verkehrsfunktion wird das eigentliche Bahnhofsgebäude allerdings nicht mehr benötigt, so dass die Herausforderung darin besteht, eine Nachnutzung zu finden. Der Masterplan sieht für die gesamte „Bahnhofsspange“, einschließlich des überdimensionierten Busbahnhofs (ZOB) und des untergenutzten ehemaligen Postareals eine städtebauliche Neuordnung und Revitalisierung vor. Dabei wird, im Sinne eines zukunftsfähigen Regionalverkehrs, von einer Zunahme der Frequenz von Regionalzügen auf der Relation Aschaffenburg- Hanau-OF-Flughafen ausgegangen.

Als denkmalgeschütztes Objekt von prägender Gestalt im Achsenendpunkt der Kaiserstraße gelegen, prägt das Hauptgebäude den Raum maßgeblich. Es wird durch Umnutzungen und Anpassungen als repräsentatives Entrée zur Innenstadt gestärkt. Hier sind innovative, kreative Nutzermodelle gefragt (beispielsweise in Kombination von Gewerbe, Event und ggf. Wohnen), die den Auftakt in die Kreativmeile Ludwigstraße bilden können.

Der ZOB erfährt eine bedarfsorientierte Anpassung. Durch eine noch zu prüfende Verlagerung der Haltestellen in den Straßenraum der Bismarckstraße und das Aufbrechen der Grundstückstiefe durch Eingriff in die Böschung, entsteht eine



1:1.000 KONZEPTIDEE
Hbf. / ZOB OFFENBACH
90. Hbf. OF / ZOB Konzeptidee Masterplan

ausreichende Fläche für die Errichtung einer Quartiersgarage. Dies kann für die benachbarten, hoch verdichteten Innenstadtbereiche und ihre angespannte Stellplatzsituation Entlastung bringen. Angelegt als duales System, können hier bis zu 340 Stellplätze für Anwohner und als Park+Ride Angebot generiert werden. Östlich der Quartiersgarage bleibt zudem Raum für zentrumsnahen, alternativen Wohnungsbau, der Maßnahmen des aktiven und integrierten Schallschutzes erfordert. Zusätzlich kann ein kleiner Pocket-Park entstehen, der dem ehemaligen Stellwerk zugeordnet ist und dieses Sondergebäude heraushebt.

Langfristige Aufgabe wird es sein, den Bahndamm als Barriere zu entschärfen und zu einem Vernetzungsraum zwischen den Stadtteilen zu entwickeln. Ansatz hierfür kann beispielsweise die Rückgewinnung nicht mehr benötigter Randflächen des Bahnkörpers (ca. 2 ha) für das Stadtegefüge bieten; hier sollen Wohnungen und zusätzliche Freiräume entstehen.

Entlang der Gleise ist ein auf dem Bahndamm geführter Schnellradweg konzipiert, der eine kreuzungsfreie Fahrt zwischen den östlichen und westlichen Stadtgebieten Offenbachs ermöglicht.



91. Schrägluftbild Bahntrasse durch die Innenstadt (Stadt Offenbach)

NEUER STADTRAUM AM MAIN

Der Mainuferparkplatz ist ein beliebter, großflächiger, ebenerdiger Parkplatz, der direkt am Main gelegen für Besucher der Messe und der Innenstadt zur Verfügung steht. Auf ca. 3 ha städtischem Grundstück konzentrieren sich ca. 600 Stellplätze.

Im Rahmen der Fortführung und Qualifizierung des „Grünen Mainuferbandes“ rückt dieser Bereich in den Fokus des Masterplans.

Es gilt, für die bestehenden und zukünftigen Ansprüche an den Raum einen integrierten Ansatz zu finden, der mit erster Priorität das Mainband mit seiner überregionalen Bedeutung (Frankfurt-Offenbach-Hanau) durchgängig fortführt und zudem das Parkplatzangebot für die Funktionsfähigkeit der Messe sichert.

Die Konzeptidee setzt auf ein das Mainufer begleitendes, breites grünes Band mit integrierter Mainuferpromenade, das im Westen bis an die Hafensinsel anbindet. Zur Mainstraße hin orientieren sich dabei auch zukünftig Stellplätze, die jedoch reorganisiert werden. Zudem wird die Fläche in ihrer Oberflächenbeschaffenheit neu gestaltet

und so angelegt, dass sie auch für andere Nutzungen (z.B. Flohmarkt, Festwiese) flexibel zur Verfügung stehen kann.

Östlich der Speyerstraße wird eine Entsiegelung für die Schaffung einer zusammenhängenden neuen Grünfläche vorgeschlagen, die auch Sport- oder Freizeitnutzungen integrieren kann.

Am Kreuzungsbereich Nordring / Kaiserstraße und Carl-Ulrich-Brücke wird das Entrée zur Offenbacher Innenstadt in Form eines neuen baulichen Akzents formuliert. Dieser mehrgeschossige, mischgenutzte Kopfbau, der östlich der Kaiserstraße vorgeschlagen wird, fasst den heute fließenden Raum und setzt in Bezug zu der gegenüberliegenden Bebauung auf der Hafensinsel einen baulich logischen Schlussstein.

Die Differenz des Höhenniveaus zwischen Mainuferlage und Straßenoberkante Kaiserstraße wird durch ein 2-geschossiges Parkdeck ausgeglichen, das von der Kaiserstraße aus niveaugleich begehbar ist. Zur Mainseite hin sollte die Gestaltung des Parkdecks durch eine vorgelagerte, publikumsattraktive Nutzung (z.B. Gastronomie) erfolgen. Insgesamt wird der restrukturierte Stadtraum am

Main eine ausgedehnte Grünfläche und Platz für ca. 550 Stellplätze bieten können.

Zu beachten ist, dass sich das gesamte Vorhaben im Hochwasserschutzbereich befindet, was die Bepflanzung der Grünflächen und die baulichen Konzeption des Parkdecks beeinflusst.



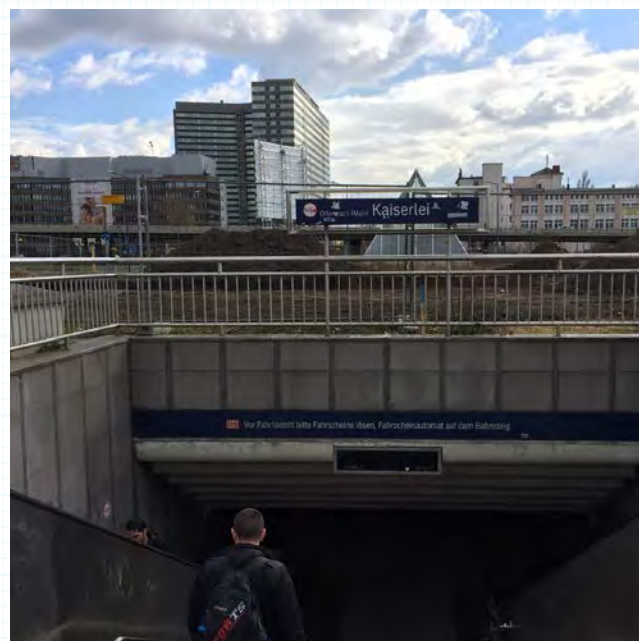
92. Mainuferparkplatz 2015 (Fotos: AS&P GmbH)



93. Mainuferparkplatz (2015)



94. Mainuferparkplatz Konzeptidee Masterplan



08.2 DIENSTLEISTUNGSPARK KAISERLEI

NEUPROFILIERUNG DER SCHNITTSTELLE ZWISCHEN OFFENBACH UND SEINER REGION

95. links: Offenbach Kaiserlei (Fotos: AS&P GmbH)

Der Stadtteil Kaiserlei ist aufgrund seines hohen Arbeitsplatzbesatzes und der hervorragenden regionalen Lagequalität ein extrem prägender Wirtschaftsstandort der Stadt Offenbach am Main.

Der Kaiserlei und damit der Offenbacher Stadt-
eingang von der Autobahn bzw. aus Richtung
Frankfurt weist derzeit allerdings eine verbesser-
ungsfähige Gestaltung und strukturelle Mängel
auf. Es ist geprägt von großformatigen Büroge-
bäuden sowie einer dispersen Bebauung nördlich
der Strahlenberger Straße mit geringer Qualität
in den öffentlichen Räumen.

Das Gebiet war in den 1960er und 1970er Jahren
als internationale Bürostadt geplant, in der sich
backoffices der Frankfurter Banken und verschie-
dene Bürodienstleister ansiedelten. In den letzten
Jahren litt der Kaiserlei unter dem Weggang
einiger Großnutzer (z.B. KWU, SEB) und der Rück-
kehr des Deutschen Wetterdienstes an die Frank-
furter Straße. Zum jetzigen Zeitpunkt sind meh-
rere große Leerstände sowie einige Teilleerstände
zu verzeichnen.

Andererseits zeugen die Neubauten von Honey-
well, der Europazentrale von Hyundai und der Da-
imler Benz Niederlassung Rhein Main von der Ent-
wicklungsdynamik im Gebiet. Auch die

Modernisierung eines bestehenden Hotels und die
begonnene Vermarktung eines Bürogebäudes am
Main sind wichtige Bausteine einer Revitalisierung.
Auf der zur Innenstadt orientierten Stadtseite ist
aktuell die Umstrukturierung des leerstehenden
KWU-Areals in eine mischgenutzte Struktur in
Vorbereitung.

Das Kaiserleigebiet ist hervorragend in das Ver-
kehrsnetz eingebunden. Die S-Bahnlinien S1, S2,
S8 und S9 binden das Quartier von der Haltestelle
„Offenbach-Kaiserlei“ optimal und auf direktem
Weg an das Stadtgebiet Offenbach und an die
Städte Frankfurt, Wiesbaden und Hanau an. Auch
die kleinräumige ÖPNV-Erschließung Richtung
Offenbach und Frankfurt ist durch die Buslinien
102 und 107 abgedeckt. Mit dem Fahrrad ist das
Gebiet gut zu erreichen, insbesondere über den
Mainuferradweg.

Im Individualverkehr ist der Kaiserlei direkt von
der A 661 erreichbar, über die Strahlenberger
Straße erfolgt die Zufahrt in Richtung Frankfurt
und in die Innenstadt von Offenbach am Main.



96. Kaiserlei: Bebauungssituation 2015



97. Kaiserlei: Grün- und Freiflächensituation 2015



98. Kaiserlei: Verkehrssituation 2015



99. Kaiserlei: Entwicklungspotenziale 2015

UMBAU DES KAISERLEI-KREISELS

In den kommenden Jahren wird der groß dimensionierte Verkehrskreislauf zurückgebaut. Daraus resultieren mehrere positive Effekte:

- die Dominanz des Verkehrsbauwerks und damit die Unwirtlichkeit des Kreisels werden reduziert,
- es entstehen zwei neue Baufelder mit guter Adresswirkung auf den freiwerdenden Flächen,
- durch die Änderung der Verkehrsführung (Autobahnzufahrt über die Strahlenberger Straße) entsteht mit der neugebauten Kaiserlei-Promenade ein attraktiver Stadteingang zur Berliner Straße.

BESTEHENDE PLÄNE

In Hinblick auf die Neugestaltung des Kaiserlei Gebietes nach dem Umbau des Kreisels wurde, gemeinsam von den Städten Frankfurt am Main und Offenbach am Main, ein Rahmenplan ausgearbeitet. Dieser enthält ein mögliches Potenzial von weiteren 500.000 m² Bruttonutzfläche im Gesamtgebiet.

Diese Ausnutzung erscheint vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse des Masterplans als zu ambitioniert. Da es sich um eine Option handelt, kann und soll die bauliche Umsetzung (insbesondere bei Sondernutzungen oder kleinteiligen Funktionen) weniger dicht erfolgen - an stadträumlich bedeutsamen Stellen (Standorte für Hochpunkte) ist allerdings eine hohe Dichte gewünscht.

Planungsrechtlich ist die Weiterentwicklung des Kaiserlei Gebietes vorbereitet, auch für die freien Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor.

NEUPROFILIERUNG KAISERLEI

Der Masterplan sieht eine Neuprofilierung des Kaiserlei, weg von der Fokussierung auf Großnutzer und Großgebäude hin zu kleinteiligen Strukturen, Belebung und Durchmischung vor. Der Titel „Dienstleistungspark“ drückt die Absicht aus, in einem attraktiven Umfeld vielfältige Nutzungen unterzubringen. Dabei sollen vorhandene Großgebäude in kleine Einheiten unterteilt, aber auch kleinteilige Strukturen neu errichtet werden.

Der Kaiserlei wird als „Tor nach Offenbach“ gestaltet, mit ansprechenden Straßenräumen und begleitenden Randbauten.

Das Konzept will die urbane Erlebnisqualität erhöhen, das Gebiet beleben und damit das Arbeitsumfeld für vorhandene und neue Beschäftigte verbessern. Dazu sind die Ansiedlung von kleinteiliger Gastronomie und Gebietsversorgung vorgesehen.

Die grüne Spange entlang des Mains soll Sonderfunktionen bieten, optimal vernetzen (Radweg verbessern) und Identität stiften.

Das Areal nördlich der Strahlenberger Straße sollte kleinteilig und hochwertig bebaut werden, auch als Einladung für die dahinter liegende Zone („Kleinteilige Adressen“). Entlang der Strahlenberger Straße als Frequenzbringer könnte u.a. das Gastronomieangebot erweitert werden.

Mit dem Bau der Kaiserleipromenade entsteht eine neue Offenbacher Stadtzufahrt, weshalb dem Stadtgesicht an dieser Stelle besondere Bedeutung zukommt. Die Begrünung des Straßenraums wird wesentliche Voraussetzungen schaffen. An der Kaiserleipromenade ist ein variables Cluster vorgesehen (Hallen / Büro / Gewerbe), das auch großformatige Strukturen zulässt, in denen



100. Kaiserlei: Bestehender Rahmenplan 2013
(Entwurf: raumwerk GmbH)



FÜR DAS OFFENBACH VON MORGEN.



OFFENSIV
OFFENBACH



LEGENDE

- | | | | | | | | |
|--------------------------|------------------------|--|-------------------------|---------------------------|-------------|--------------|-----------------------|
| Potenzielle Gewerbe | Laufende Projekte | Öffentliche Plätze / Fußgängerbereiche | Fußläufige Verbindungen | Hochschule für Gestaltung | Grundschule | Kulturstätte | Berufsbildende Schule |
| Potenzielle Mischnutzung | Bedeutende Grünflächen | Main / Gewässer | Grünverbindungen | Kreativwirtschaft | | | |

M 1:2.000 KONZEPTIDEE

Dienstleistungspark KAISERLEI

101. Dienstleistungspark Kaiserlei Konzeptidee Masterplan 2030

Unternehmen aus dem Automobilsektor oder aus anderen Branchen mit großen Repräsentationsgebäuden ihren Platz finden können. Am westlichen Kopfende soll ein höheres Gebäude entstehen (z.B. Hotel), mit dem ein Auftakt geschaffen und der Eingang aus Richtung Frankfurt markiert wird.

NEUER AUFTRITT „MITTE-KAISERLEI“

Nach dem Rückbau des Kreisels kann sich die „Mitte“ des Gebiets neu darstellen. Auf der freiwerdenden Fläche entstehen zwei Baufelder, die für repräsentative Gebäude mit Hochhäusern an den Eckpunkten optimal geeignet sind. Mit dieser Bebauung erhält der Kaiserlei einen neuen „Auftritt“ am Knotenpunkt zum überregionalen Straßenverkehrsnetz bei direktem Zugang zur S-Bahn.

GRÜNVERNETHUNG

Im Zuge der Neuprofilierung sollen der Mainuferweg noch attraktiver und die Vernetzungen durch Grünflächen, insbesondere zum Main hergestellt oder deutlich verbessert werden.

Das grüne Mainuferband wird als grünes Rückgrat für den Kaiserlei weiterentwickelt:

- konzeptionell durchgängige Gestaltung des Ufergrünzugs,
- hochwertige Beleuchtung des Uferwegs,
- Ausbau der Radwegführung.

Das Gebiet selbst wird mit dem Mainuferband über durchgängige Grünfugen und Wege vernetzt, so dass der Standort und seine Nutzer von dieser besonderen Adressqualität profitieren.

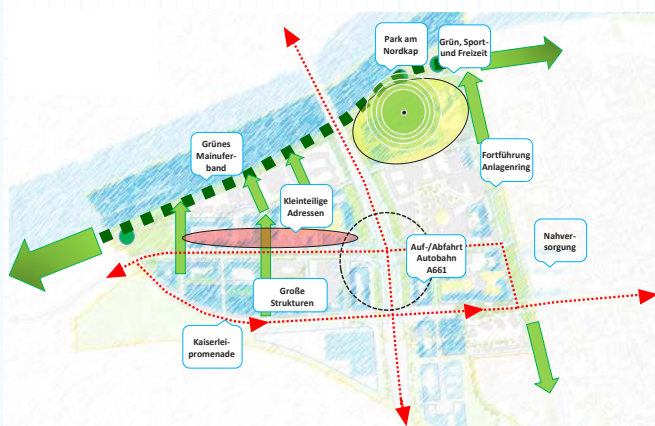
Zur Umsetzung der Vernetzung sind grüne Verbindungen von der Kaiserleipromenade über die Strahlenbergerstraße bis zum Mainufer, beispielsweise entlang der Amsterdamer Straße konzipiert. Auch eine zusätzliche öffentliche Durchwegung

von der Kaiserleistraße zum Ufer ist vorgesehen. Entlang der Autobahn ist der durchgängige Freiraumkorridor als zentrale Grünfuge ein gestaltprägendes Element. Insgesamt wird empfohlen, ein zusammenhängendes Gestaltungskonzept als roten Faden für die Grün- und Freiflächen zu entwerfen. Zudem sollte das Thema Freiraum im Blockinnenbereich bei Neubauten für bessere Aufenthaltsqualitäten verfolgt werden.

FREIZEITCLUSTER UND „PARK AM NORDKAP“

Im nordöstlichen Teilbereich, zwischen Kaiserleistraße und Nordring, schlägt der Masterplan eine grundsätzliche Neuprogrammierung im Sinne eines Freizeitclusters vor. Kernstück ist ein neuer Sport- und Freizeitpark, der sich zum Mainuferband öffnet. Dieser Park soll auf der heute unbebauten, derzeit in Altlastensanierung befindlichen Fläche entstehen. Um diesen Kern gruppieren sich weitere Nutzungen des Freizeitsektors: große Hallen für Indoorsport (Klettern, Bouldern etc.) oder Spiele zur Autobahn, kleinteilige Gebäude für körperliche Betätigung am Südrand (Yoga, Fitness usw.), aber auch Dienstleister, die von dem Standortambiente profilieren wollen, idealerweise aus dem Freizeitsektor.

Am Mainufer sollen die prägenden Locations (z. B. Hafen 2, Diskothek) erhalten und um weitere Eventeinrichtungen ergänzt werden, da sich diese unkonventionellen Funktionen durchaus dazu eignen, den Standort als innovativ ins regionale Bewusstsein „zu hieven“.



102. Konzeptskizze Dienstleistungspark Kaiserlei



08.3 NORDKAP MAIN

103. links oben: Luftbild Nordend 2014 (Stadt Offenbach)

104. links unten: Nordend 2015 (Foto: AS&P GmbH)



105. Goethestraße in Richtung Osten (Foto: AS&P GmbH)



106. Goetheplatz (Foto: AS&P GmbH)



107. Neue Entwicklungen: Jado-Areal (Foto: AS&P GmbH)

„DAS NORDEND IST MEHR: EIN MIX AUS ALLEM UND FÜR ALLE“

Westlich an den Innenstadtkern angelagert, liegt Offenbachs Quartier mit dem höchsten Grad der Nutzungsmix. Urban, kreativ gestimmt, gut erreichbar und innenstadtnah präsentiert sich ein typisch durchmischtes Gründerzeitquartier im Umbruch. Das Quartier punktet mit seiner Lage im Stadtraum und seiner städtebaulichen Blockrandstruktur mit unterschiedlichen Blockformaten, das grundsätzlich ein flexibles städtebauliches Modell darstellt. Es bietet ein hohes Potenzial für die Entwicklung eines nachhaltigen Innenstadtquartiers für Wohnen und Arbeiten, das Spielräume für Entwicklungen offen lässt.

Die heutige Situation ist durch einen hohen Altbaubestand geprägt, der zudem einen großen Sanierungsrückstau aufweist. Blockinnenbereiche sind weitgehend versiegelt und eine Ertüchtigung der Gebäudesubstanz sowie des öffentlichen Raumes erforderlich.

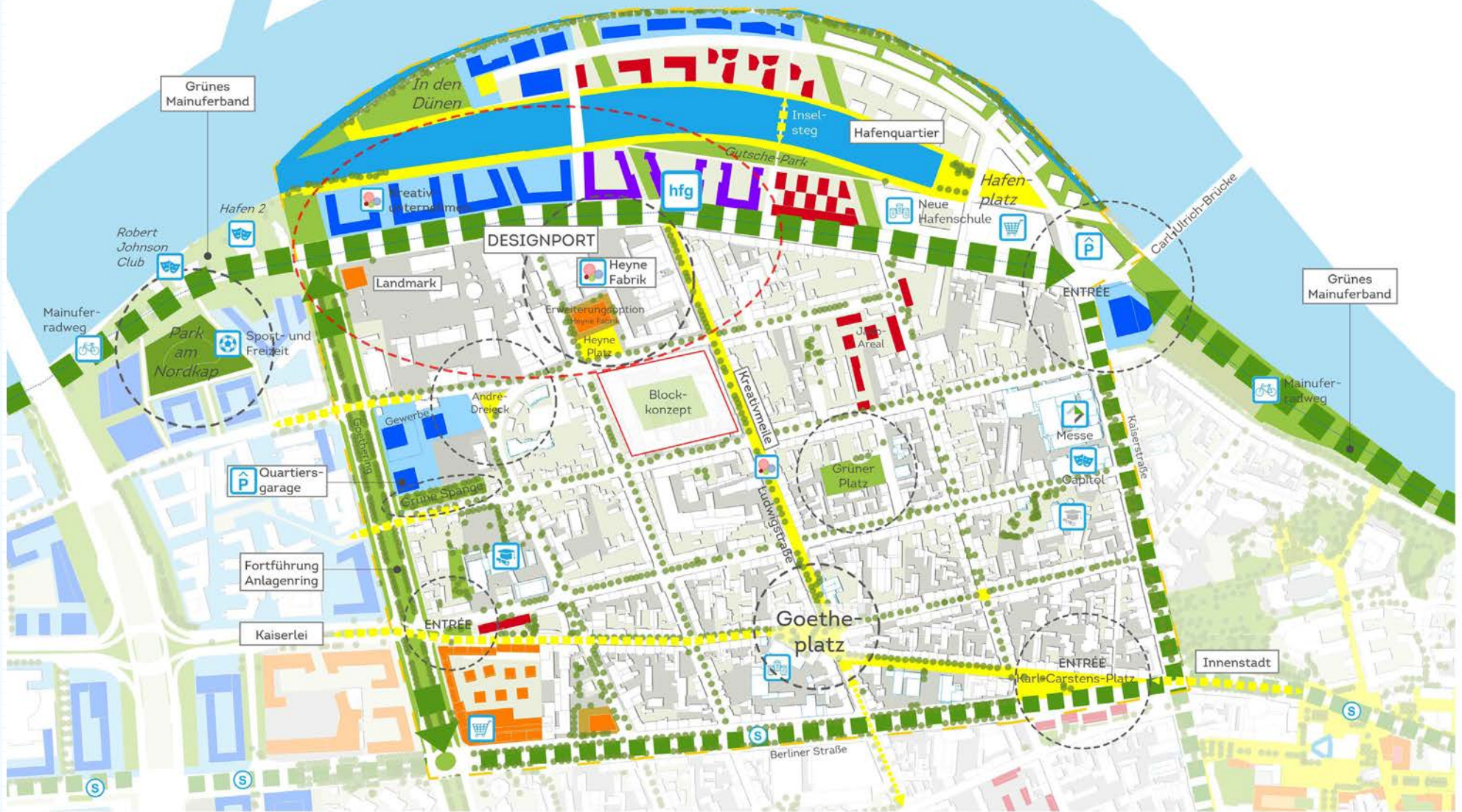
Dies zeigt nicht nur der Beteiligungsprozess, sondern beispielsweise auch der hohe Grad der Fluktuation im Quartier, der nur vom Innenstadtkern übertroffen wird.

Die durchschnittliche Wohndauer im Nordend beträgt lediglich <1 Jahr und 1-5 Jahre. Aufgrund der günstigen Mieten ist das Quartier vor allem für junge Leute zwischen 15-45 Jahren interessant, so dass sich insgesamt ein positives Wanderungssaldo aber auch wohnbaulicher Druck auf das Gebiet ergibt. Neben dem Nutzungsmix, der neben Wohnen, Dienstleistungen und Handwerk auch eine

etablierte Kunst- und Kulturszene umfasst (z. B. Heyne-Fabrik, Ludwigstraße, Hinterhöfe), ist die Vielzahl der Nationalitäten, die hier in Nachbarschaft miteinander wohnen, bemerkenswert. So wirkt das Quartier bereits heute durch seine Sozial- und Nutzungsstruktur bunt und lebendig.

Angespannt ist aufgrund der hohen Einwohner- (224 EW/ha, durchschnittliche Einwohnerdichte Offenbach: 26 EW/ha) und städtebaulichen Dichte die Situation der Versorgungsstruktur für den täglichen Bedarf oder auch der sozialen Infrastruktur. Zwar besitzt das Nordend mit der Goetheschule eine Grundschule im Quartier, doch hat diese bereits ihre Auslastungsgrenze erreicht. An dieser Stelle gilt es, zukünftig von der benachbarten Entwicklung im Hafen zu profitieren. Ein hier entstehendes Quartierszentrum sowie die neue Hafenschule eröffnen vor allem auch für das Nordend einen quantitativen sowie qualitativen Zugewinn an Infrastruktur. Ein weiteres Potenzial für die Deckung des täglichen Bedarfs besteht in den gestreuten Ladenleerständen in den Erdgeschosszonen des Quartiers.

Ziel ist, die Vielfalt und Buntheit, die das Nordend innerhalb des Stadtgebietes ausmachen, in der zukünftigen Profilierung des Quartiers zu bestärken und fortzuschreiben, indem attraktive, gebiets-typische Rahmenbedingungen gestärkt und ausgebaut werden. Zudem gilt es, unbekannte Qualitäten stärker zu kommunizieren.



LEGENDE

- | | | | | | | | |
|--------------------------|------------------------|--|-------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|---------------|
| Potenzielle Gewerbe | Laufende Projekte | Öffentliche Plätze / Fußgängerbereiche | Fußläufige Verbindungen | Hochschule für Gestaltung | Grundschule | Berufsbildende Schule | Nahversorgung |
| Potenzielle Mischnutzung | Bedeutende Grünflächen | Main / Gewässer | Grünverbindungen | Kreativwirtschaft | Förderschule | Kulturstätte | |

M 1:1.750 KONZEPTIDEE

NORDKAP MAIN

108. Nordkap Main Konzeptidee Masterplan 2030

NORDEND 2030: EIN STADTTEIL FÜR URBANES WOHNEN IN KREATIVEM, GEMISCHTEN UMFELD

Das Nordend ist ein Mix aus Allem und für Alle! Gesetztes Ziel des Masterplans ist das Denken in Quartieren und die Stärkung ihrer Identitäten. In diesem Zusammenhang wird das Nordend beispielhaft betrachtet. Einerseits nimmt es mit seinem hohen Nutzungsmix und der hohen Dichte eine Sonderstellung innerhalb Offenbachs ein, andererseits bietet es gerade durch diese Aspekte ein enormes Potenzial für die Stadt von morgen, wodurch auch für andere innerstädtische Quartiere im Sinne der Nachhaltigkeit eine Zielentwicklung formuliert wird.

Das Nordend wird im Offenbach 2030 ein Stadtteil für urbanes Wohnen in einem kreativen, gemischten Umfeld sein. Dabei ist die Qualifizierung nicht nur eine gestalterische, sondern vor allem auch eine strategische Aufgabe.

NEUE / ALTE ORTE DER IDENTIFIKATION: QUARTIERSMITTE GOETHEPLATZ UND KREATIVMEILE LUDWIGSTRASSE

Der Goetheplatz ist bereits heute ein wertvoller Freiraum im Nordend, der als Treffpunkt für alle Nationen und Generationen gilt. Erforderlich wird hier die Investition in die Gestaltung des in die Jahre gekommenen öffentlichen Raums. Die Aufwertung zu einer qualitätsvollen und mit hoher Aufenthaltsqualität versehenen Quartiersmitte wird als Initialzündung für die Stärkung des Quartiers gesehen. Eine flexibel nutzbare Platzfläche für kleinere Veranstaltungen, für das Treffen zwischendurch oder für das „Märktchen“, klar einsehbare Räume, eine klimaangepasste Gestaltung, die Beruhigung der Verkehrssituation, die sichere Führung des Radverkehrs über den Platz sowie das Etablieren bzw. die Umnutzung der Erdgeschosszonen für kleine Läden und Gastronomie

sind wesentliche Elemente eines erfolgreichen Konzepts.

Die zentrale Lage in der Mitte und an der Achse der Ludwigstraße gibt dem Goetheplatz zudem die Chance, eine Schnittstelle in der Kreativmeile Ludwigstraße zu sein. Die Kreativmeile wird das lebendige und attraktive Rückgrat des Quartiers bilden. Ladenflächen für kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs, Treffpunkte für Kinder und Jugendliche, Räume für Kreative in den Erdgeschosszonen, neu definierte Aufenthaltsbereiche und Kommunikationsorte, eine attraktive Frei- und Grünraumgestaltung sowie großzügig bemessene Gehwegbereiche für Fußgänger sollen den Raum qualifizieren und beleben.

Empfohlen wird ein aufeinander abgestimmtes Gestalt- und Nutzungskonzept zu entwickeln, das die Kreativmeile, den Goetheplatz und den nördlichen Endpunkt im Hafen (An der Hafenmeisterei /Gutschepark) ganzheitlich als ein zusammenwirkendes Gefüge betrachtet und als solches entwickelt.

NORDKAP MAIN: HERANFÜHREN DES NORDENDS AN DEN MAIN

Einst historisch gelegen „hinter“ dem nicht öffentlich zugänglichen Hafengelände Offenbachs und damit ohne Zugang zum Main, erwächst für das gründerzeitliche Nordend mit der Hafentwicklung die einmalige Chance, zukünftig ein Quartier am Main zu sein. Der Schlüssel liegt hier in einer gesamtheitlichen Entwicklung, die ein ineinander verzahntes Vorgehen als Chance für beide Quartiere nutzt und sich schließlich in dem zukünftig gemeinsamen Auftritt der zwei Quartiersbausteine als „Nordkap Main“ profiliert.

Das Nordend von 2030 liegt am Main! Dabei wird die Hafen(insel)entwicklung als nördliche Erweiterung des Nordends verstanden und in ihrer Verzahnung mit dem heutigen Nordend entsprechend



109. Konzeptskizze Nordend

räumlich umgesetzt. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Ausformung der Schnittstellen zwischen den beiden Quartieren Nordend und Hafensinsel zu: dem Nordring, dem nördlichen Ende der Ludwigstraße sowie den Grün- und Fußgängerverbindungen in die jeweiligen Quartiere hinein. Sie sind wesentliche Elemente zur Verzahnung und wechselseitigen Aufwertung.

Die Verzahnung bietet für beide Teilgebiete die Chance, Angebote der Nahversorgung und sozialen Infrastruktur sowie die Qualitäten von urbanen und grünen Räumen gemeinsam und in Ergänzung zueinander zu nutzen. Die räumliche Nähe, das Anknüpfen an das Raumsystem des Nordends und die Kompaktheit der zwei Quartiersbausteine begünstigt strukturell das Zusammenwachsen.

In Richtung Westen wird das Nordend an den geplanten Sport- und Freizeitpark am Nordkap angebunden. Über eine Öffnung im Zuge der Andréstraße entsteht eine weitere Vernetzung zum Freiraum.

NEUE ADRESSE: DESIGNPORT OFFENBACH

Mit der Verlagerung der Hochschule für Gestaltung (HfG) aus dem Isenburger Schloss in das Hafensquartier erhält der nördliche Bereich der Ludwigstraße einen neuen baulichen wie auch funktionalen Schwerpunkt. Hier soll, direkt an der Schnittstelle von Nordend und Hafensquartier, der Puls der Kreativwirtschaft mit dem „DesignPort“ zukünftig noch höher schlagen.

Der DesignPort setzt sich aus drei Bausteinen zusammen:

- dem neuen HfG-Campus (derzeitig ca. 700 Studierenden (Wintersemester 2013)),
- der bestehenden Heyne-Fabrik als hochwertige und etablierte Adresse für Künstler,
- neuen Bauwerken entlang des Mainkais,

westlich der neuen Inselbrücke gelegen, für etablierte Kreativunternehmen bzw. design-affine Dienstleister.

Der Standort vereint die Vorzüge, einerseits an bestehende Strukturen der kreativen Szene anzudocken (Standort Heyne-Fabrik und Ludwigstraße), andererseits neue Flächen für die Kreativen in direkter Wasserlage zu profilieren, so dass die räumliche Nähe für einen Austausch und Synergien untereinander effektiv genutzt werden kann. Darüber hinaus zeigt der Masterplan Spielräume zur Erweiterung der Heyne-Fabrik auf dem Parkplatz an der Andréstraße oder zur Bebauung der Kohlelagerfläche am Hafen, nach Umstellung des Kraftwerks auf andere Energieträger, auf.

Im DesignPort dient die HfG als Inkubator für die Entwicklungen. Die kleinste Hochschule Hessens erhält hier die Chance, als „Kunsthochschule des 21. Jahrhunderts“ in einem urbanen Umfeld einen neuen Auftritt zu gestalten. Im Gefüge der Stadtstruktur sollte sie zu einem öffentlichen Ort werden, der sich mit seinen umgebenden Strukturen vernetzt.

In Hinblick auf die Umsetzung des HfG-Campus, empfiehlt der Masterplan einen offenen Stadt-campus mit öffentlichen/halböffentlichen Räumen zu schaffen. Dadurch können die Strahlkraft des Standorts „DesignPort“ erhöht und Räume für Kreative und Anwohner gleichermaßen genutzt werden.

Letztlich geht es hierbei darum, die Kreativwirtschaft durch attraktive (Entwicklungs-)Angebote noch gezielter in Offenbach am Main zu etablieren.

Darüber hinaus profitiert der DesignPort vom Wohnraumangebot im Nordend für Studierende und Kreative.



110. Zukünftiger Standort „DesignPort“ Offenbach am Main (Fotos: AS&P GmbH)



111. Nutzungsmischung im Nordend (Fotos: AS&P GmbH)

VERNETZUNG MIT NACHBARQUARTIEREN

Ein wesentliches Ziel der Entwicklung des Nordends ist eine attraktive Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren. Dies betrifft Grün- und Fußwegeverbindungen sowie die Einbindung in ein Radwegenetz ohne fehlenden Lückenschluss. In diesem Zusammenhang spielt vor allem der Goetheplatz eine wichtige Rolle. In der Mitte des Quartiers gelegen und auf der Radverbindungsstrecke Innenstadt-Kaiserlei fungiert er als Gelenk zwischen der Domstraße und der Bernhardstraße sowie der Ludwigstraße. Er ist Bestandteil des zukünftigen südlichen Platzsystems, das sich über die Domstraße mit dem Karl-Carstens-Platz und dem Goethedreieck an der Goethestraße zieht. Während der Karl-Carstens-Platz den Auftakt in das Nordend von der Innenstadt kommend markiert und von steinernem Charakter mit Aufenthaltqualität geprägt sein könnte, bildet das Goethedreieck den westlichen Eingang in das Nordend vom Kaiserlei aus kommend als grüner Ausleger des Anlagenrings. Beide Plätze sollten als Entrées des Nordends behandelt werden und ihre Verbindung untereinander für Fußgänger und Radfahrer attraktiv gestaltet werden.

Ein weiterer Raum der Vernetzung wird in der Anbindung des Nordends nach Westen an den Goethering gesehen. Der Masterplan führt diesen als Anlagenring zukünftig an den Main, so dass die Zugänglichkeit für die Bewohner des Nordends erhöht wird. Die „Grüne Spange“ an der Bettinastraße soll als grüner Ausleger des Anlagenrings ein Angebot an das Nordend sein. Darüber hinaus wird in Verlängerung der Andréstraße von der Pirazzistraße in Richtung Goethering eine neue Verbindung zum neuen „Park am Nordkap“ geschaffen.

ERHALT UND WEITERENTWICKLUNG DER FLEXIBLEN GRUNDSTRUKTUR

Das rasterförmige Grundrissssystem des Nordends ist ein grundsätzlich flexibles städtebauliches Modell, das innerhalb klar definierter bebauter und unbebauter Räume Spielräume für Nutzungsänderungen und Bedarfsanpassungen lässt. Der Masterplan schlägt die konsequente Fortschreibung und Sicherung dieses nachhaltigen Systems vor.

Ein hoher Mehrwert für das Nordend kann durch die Netzerweiterung bzw. Korrektur des überformten Systems durch die Rückführung der Andréstraße in ihren einst historischen Verlauf zwischen Pirazzistraße und Goethering (heutiges EVO-Areal) erzielt werden. Dadurch wird langfristig eine bessere Vernetzung zwischen dem Kaiserlei und dem Nordend ermöglicht. Dies betrifft vordergründig die Beziehung zwischen dem neuen „Park am Nordkap“, dem Anlagenring, der Heyne-Fabrik und der Kreativmeile. Ein durchlässiges, gut vernetztes System wird generiert, das zudem einen neuen kleinen urbanen Platz, das sogenannte „André-Dreieck“ im Nordend entstehen lässt.

Eine weitere Stabilisierung des Grundsystems erfolgt durch die gezielte Ergänzung der Straßenraumbegrünung. Eingehängt in den grünen äußeren Rahmen von Nordring, Kaiserstraße, Berliner Straße und Goethering erfährt das hochverdichtete Nordend dadurch eine qualifizierte und klimaangepasste Aufwertung. Der öffentliche Raum erhält einen grünen, attraktiven Charakter, in dem man sich gerne aufhält und der gerade im Sommer Schatten spendet. In einem ersten Schritt sollte hier die Umsetzbarkeit in der Bettina- und Goethestraße östlich der Ludwigstraße geprüft werden. In den weiteren Straßenzügen geht es um die Anreicherung des Baumbestandes.

ORTE DER BEGEGNUNG SCHAFFEN

Zur Beförderung der Attraktivität eines Quartiers gehören Orte, an denen man sich gerne trifft, austauscht und aufhält. Dies stärkt nicht nur die Qualität des Umfelds, sondern auch das soziale Miteinander. Das Nordend, heute mit einem Defizit an Grün- und Freiflächen und in die Jahre gekommenen öffentlichen Räumen, kann diese Orte aus seiner Struktur heraus generieren. Neben dem Goetheplatz - als zentralem Quartiersplatz - liegt die Chance in der Qualifizierung und Neuanlage kleinteiliger, gestreuter Platz- und Grünraumsatelliten. Dazu gehört die Sicherung bestehender Räume wie dem Spielplatz an der Johannes-Morhart-Straße oder die Aufwertung des Karl-Carstens-Platzes sowie die Chance der Neuanlage von öffentlichen Plätzen z.B. in Form des neuen „Heyne-Platzes“ oder dem „André-Dreieck“. Diese Orte werden zukünftig durch ein Geflecht der grünen Straßenräume miteinander verbunden und sollten langfristig um zugängliche, grüne Blockinnenbereiche ergänzt werden. Dadurch entsteht ein kleinteiliges, vielfältiges Grün- und Freiraumsystem, das in Ergänzung zu dem Mainuferband, dem neuen Sport- und Freizeitbereich „Park am Nordkap“ und den öffentlichen Räumen im Hafenviertel steht.

BAUBLOCK- UND HOFKONZEPTE ENTWICKELN - SCHÄTZE HEBEN

Ein hohes Potenzial bieten die mischgenutzten Strukturen aus Blockrandbebauung und Blockinnenbereichen. Hier findet innerhalb eines geschlossenen Raumgefüges mehr Leben statt als man vermutet. Den Ansatz für eine nachhaltige, klimaangepasste Stadtentwicklung bietet die Erarbeitung und Umsetzung sogenannter Blockkonzepte, die sich einerseits mit der Bausubstanz und ihren Möglichkeiten beschäftigen, andererseits für die Blockinnenbereiche Hofkonzepte bereit halten. Aufgrund unterschiedlicher räumli-

cher, eigentumsrechtlicher und bausubstanzieller Ausgangssituationen sollte die Gestalt jedes einzelnen Baublocks individuell herausgearbeitet werden.

Zur Auslotung der möglichen Chancen, die sich aus solch einem Konzept ergeben können, sollte zunächst beispielhaft der Baublock Andréstraße / Ludwigstraße / Bettinastraße / Lilistraße betrachtet werden. Hier wird im Falle einer Standortaufgabe der Druckerei ein neuer „Möglichkeitsraum“ für eine bedarfsorientierte Entwicklung des Areals eröffnet.

Die Reaktivierung der Blockrandbebauung wird als paralleles Vorgehen vorgeschlagen. Dieses umfasst prioritär die Sanierung und Bedarfsanpassung des Bestandes, zum anderen die punktuelle Ergänzung um Neubauten. Das künftige Bild wird damit einen ensembleartigen Verbund aus Altbauten, sanierten und neuen Gebäuden, die sich um einen lebendigen Hof gruppieren, abbilden.

Die Blockinnenbereiche, heute zu einem hohen Grad durch Stellplätze und Nebengebäude versiegelt, bergen ein großes Potenzial für ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld. Eine Entsiegelung dieser Bereiche, die Schaffung von grünen, zugänglichen Höfen und/oder die Stärkung des Nutzungsmixes aus Wohnen, Kreativwirtschaft und Handwerk leisten wertvolle Beiträge zu einer nachhaltigen, lebenswerten Quartiersentwicklung. Die Heterogenität der Nutzungen und Ansprüche an den knappen, aber sehr urban gestaltbaren Raum könnte sich beispielsweise in „Grünen Wohnhöfen“ oder „Bunten Kreativhöfen“ widerspiegeln.

Basis der Entwicklung von detaillierten „Baublock- und Hofkonzepten“ sollte ein gesamtheitliches Quartierskonzept (Schlüsselprojekt) bilden.



112. Impressionen Nordend (Fotos: AS&P GmbH)



ARRONDIERUNGEN DER WESTLICHEN QUARTIERSKANTE

Die westliche Quartierskante des Nordends entlang des Goetherings präsentiert sich mit dem Werksgelände des EVO-Kraftwerks heute als sehr diffuser, ungeordneter Raum. Ehemals am Rande der Stadt angelegt, liegt das Areal heute im inneren Stadtkörper.



Als Strom- und Wärmeversorger für die Offenbacher Innenstadt wird der Standort auch zukünftig nicht in Frage gestellt werden. Wohl aber die Art und Weise, wie sich das Areal in das städtische Gefüge eingliedert. An der Schnittstelle von Nordend, Kaiserlei und Hafenviertel liegt es in einem sehr urbanen Umfeld, zudem am grünen Anlagenring. Somit wird eine stadtverträgliche Einbindung des Standorts erforderlich. Eine mögliche künftige Umstellung des Kraftwerks von Kohle auf andere Energieträger eröffnet die Option, das Areal zu reorganisieren und ggf. an seinen Rändern urban „einzupacken“. Der Masterplan schlägt in diesem Zusammenhang vor, die markante Stelle, an der Goethering und Nordring aufeinander treffen, mit einer Landmarke, d.h. einem prägenden Bauwerk, zu besetzen.



Zur weiteren Stärkung der Raumkante entlang des Anlagenrings empfiehlt der Masterplan darüber hinaus die Setzung von weiteren Baukörpern. Sie geben Nutzungen Raum, die im gewachsenen Gefüge des Nordends keinen Platz finden können. Dies betrifft zum einen die Vorhaltung einer weiteren Gewerbefläche südlich der Andréstraße und die Neuanlage einer Quartiersgarage, die ihr Angebot zugleich an die Anwohner des Nordends und Berufstätige im östlichen Kaiserlei richtet.



113. Impressionen Nordend (Fotos: AS&P GmbH)

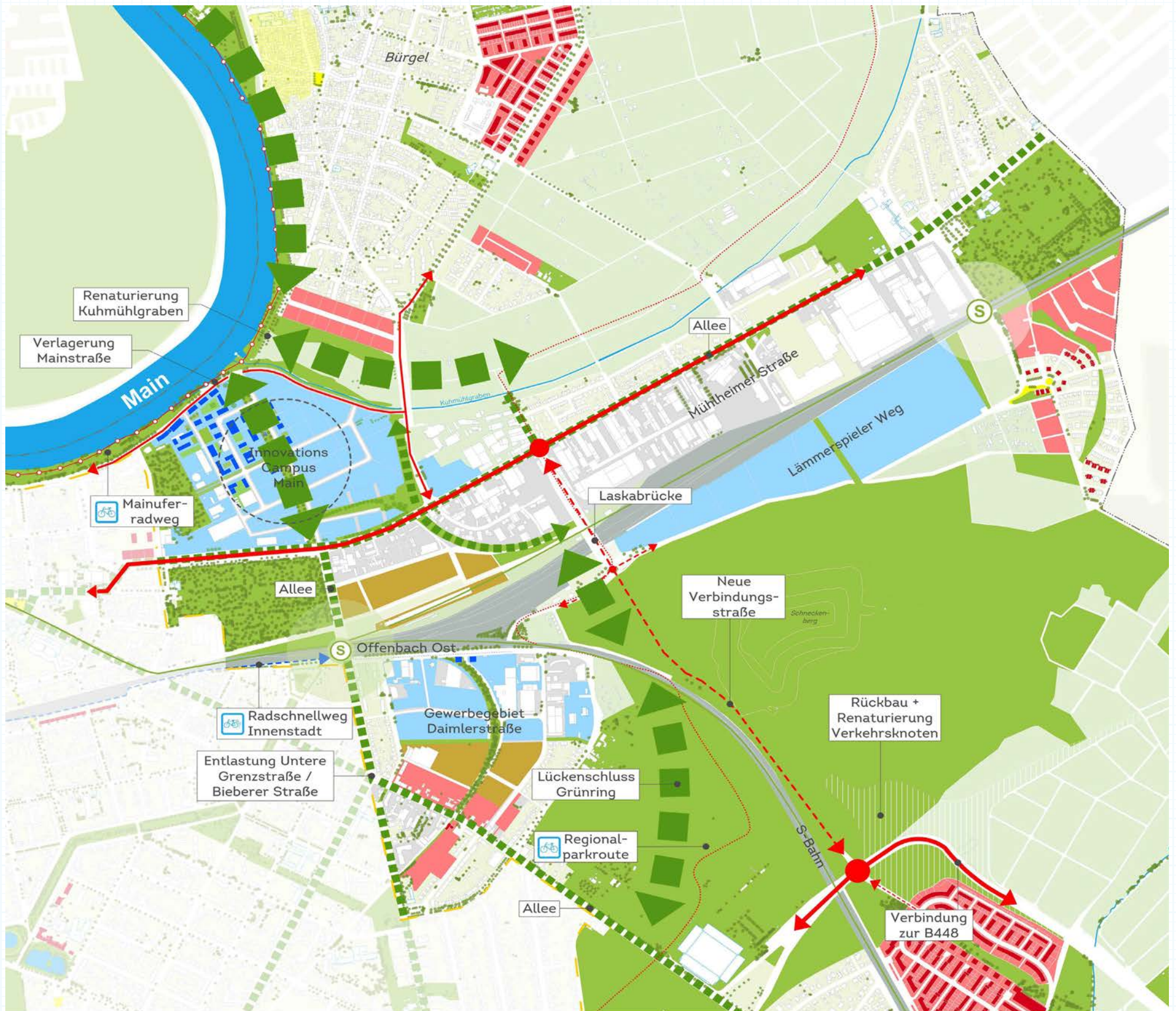
Im weiteren Verlauf nach Süden wird auf der Brachfläche Goethering / Ecke Berliner Straße

das neue „Goethequartier“ mit neuen Wohnungen und einem Vollsortimenter entstehen.

DER MIX MACHT'S: KREATIVWIRTSCHAFT, HANDWERK UND URBANES WOHNEN

Der „Humus“ für einen guten Nutzungsmix ist im Nordend bereits vorhanden. Zukünftig wird es die Aufgabe sein, diesen durch die optimale Anpassung von Rahmenbedingungen zu stabilisieren. Dazu gehören nicht nur zuvor genannte Ansätze und Investitionen in den öffentlichen Raum, sondern vor allem auch in die Bausubstanz. So gilt es beispielsweise Raumpotenziale für Kreative und das Handwerk herzustellen und Angebote für ein Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu ermöglichen (z.B. Umnutzung, Lofts).

Eine Vielfalt an Wohnraumtypologien kann auch in dem gewachsenen Gefüge entstehen. Durch Bestands- und Baulückenentwicklung (z. B. Sanierung, Modernisierung, Anpassung von Grundrissen, Förderung von Eigentumsbildung) wird attraktiver, bezahlbarer aber auch anspruchsvoller Wohnraum entstehen. Dabei werden bestehende Angebote zukunftsfähig gemacht und können sich somit auch für neue Bevölkerungsgruppen (z.B. Studenten, einkommensstarke Personen, Senioren, Familien) öffnen. Dies befördert zudem ein soziales Gleichgewicht, welches wesentliche Voraussetzung für ein gutes gemeinsames Zusammenleben und Vielfalt ist.



ENTWICKLUNG DES OFFENBACHER OSTENS

08.4 OFFENBACHER OSTEN

GRÜNVERBINDUNGEN UND VERKEHRLICHE NEUORDNUNG

114. links: Offenbacher Osten (Auszug Masterplan 2030)

Im Offenbacher Osten sind bereits heute großflächige Gewerbegebiete an der Daimlerstraße und der Mühlheimer Straße vorhanden. Mit der Revitalisierung des sog. Allessa-Areals und des ehemaligen Güterbahnhofs Ost entstehen neue Nutzungen im städtischen Gefüge. Vor diesem Hintergrund schlägt der Masterplan die Aufwertung des Grünraumsystems und die Neuordnung und Verbesserung der verkehrlichen Erschließung als Gesamtpaket „Stadtqualität Offenbacher Osten“ vor.

GRÜNRÄUME SCHAFFEN UND VERNETZEN

Der Kuhmühlgraben mit seinem begleitenden Grünzug ist ein prägendes und landschaftsökologisch hochwertiges Element für den Offenbacher Osten. Er soll im Bereich des heutigen Industrieareals bis an den Main fortgeführt werden. Dies setzt an dieser Stelle einen Rückbau des heute aufgeschütteten Industriegeländes und die Renaturierung des derzeit umgeleiteten und teilweise überdeckelten Kuhmühlgrabens voraus. Im Ergebnis entsteht eine breite Talaue als prägender Landschaftsraum, der bedeutende klimaökologische und lebensraumbezogene Funktionen übernimmt. Diese Maßnahme kann im Rahmen von Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen als Pluspunkt einbezogen werden. Im Rahmen der Gebietsentwicklungen sollen innerhalb des InnovationsCampus Main durchgängige Grünzüge (mit Radwegen) geschaffen werden. Vom Kuhmühlgraben ist über das stillgelegte Industriegleis bis zur Laskabrücke eine Grün-/Radwegverbindung konzipiert, die bis zum Waldpark/Bieber führt.

NEUORDNUNG DES VERKEHRS

Die Untere Grenzstraße und die Mühlheimer Straße sind hoch belastete Straßen im Offenbacher Netz mit Überschreitung von Umweltgrenzwerten. Zudem leidet die Standortqualität der Gewerbeflächen des Offenbacher Ostens, weil keine direkte Anbindung an das Autobahnnetz existiert. Zur Verbesserung der Situation schlägt der Masterplan den Bau einer zweispurigen Verbindungsstraße zwischen dem Endpunkt der B 448 in Bieber und der Mühlheimer Straße vor. Um den Eingriff in die Landschaft gering zu halten, soll die ca. 1.000 m lange Strecke möglichst nah an der bestehenden Bahntrasse geführt werden. Der heutige, überdimensionierte Knotenendpunkt der B 448 wird weitgehend entsiegelt. Zusammen mit weiteren Maßnahmen (z.B. Rückbau des Mühlheimer Weges durch den Offenbacher Wald) kann der Flächeneingriff absehbar ausgeglichen werden.

Die künftige Führung von Verkehren über die Verbindungsstraße führt zu einer Entlastung in den Wohngebieten und damit zur Reduktion von Immissionen (NO_x, Feinstaub, Lärm) und ermöglicht die stadtverträgliche Umgestaltung der Straßenzüge Bieberer Straße und Untere Grenzstraße zu Alleen. Der Ortsinnenbereich von Bürgel wird von Verkehr entlastet, indem die Ströme auf dem Mainzer Ring gebündelt und über die Ketteler Straße zur Mühlheimer Straße bzw. über eine neue Randstraße am InnovationsCampus Main zur Mainstraße geführt werden. Konsequenterweise wird die Mainstraße (Offenbacher Straße) am Kuhmühlgraben als Rad- und Fußweg rückgebaut.

GESAMTPAKET STADTQUALITÄT OFFENBACHER OSTEN

- Rückbau und Renaturierung des Knotens Bieber der B 448
- Bau einer zweispurigen Verbindungsstraße
- Verkehrsentslastung in Wohngebieten (Reduktion von Feinstaub, NO_x, Lärm)
- Renaturierung Kuhmühlgraben
- Verlagerung der Mainstraße (Offenbacher Straße), Entlastung der Ortslage Bürgel
- durchgängige Grün-/Radwegverbindungen



08.5 INNOVATIONSCAMPUS MAIN

ARBEITSWELT DER ZUKUNFT

115. links: Allessa-Areal
in Richtung Westen
(Foto: AS&P GmbH)

Die Umnutzung und Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Chemiewerks ist eines der zentralen Projekte für die Aufwertung des Wirtschaftsstandorts Offenbach. Das Gelände ist mit 35 ha (Bruttoareal) sehr groß und kann überregionale Wirkung und Bekanntheit entfalten, zumal es sich um eines der letzten, größeren Gewerbegebiete in der Rhein-Main-Region handelt.

Es ist eigentumsrechtlich in einer Hand, was die Chance für eine effiziente Organisations- und Vermarktungsform eröffnet.

DER STANDORT

Das heute unter dem Namen „Allessa Areal“ bekannte Gebiet kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Die erste Fabrik wurde hier im Jahr 1842 gegründet. Verschiedene Eigentümer nutzten das Areal, bis es 1953 die Farbwerke Hoechst übernahmen, bevor es 1997 erneut den Eigentümer wechselte und von der Firma Clariant erworben wurde. 2010 wurde das Werk geschlossen und ist seitdem unzugänglich und gesichert. Vom heutigen Flächeneigner wurden die Industrieanlagen, nicht nutzbare Gebäude und Infrastrukturen zurückgebaut und die Fläche beräumt. Als nächster Schritt ist eine Altlastensanierung für künftige Gewerbenutzungen vorgesehen, die verfahrensrechtlichen Schritte sind in Abstimmung.

Aus dem Gebäudebestand des Industriegebietes werden die vier denkmalgeschützten Gebäude (Verwaltungsgebäude, Badehaus, zwei Hallengebäude) erhalten. Diese liegen verstreut im west-

lichen Teilbereich. Lediglich das Areal um das Badehaus ist heute schon genutzt und für die Allgemeinheit geöffnet. In dieser besonderen und historischen Bausubstanz haben sich kreative Büros und Firmen angesiedelt wie z. B. Web- und Werbeagenturen, Kommunikationsbüros, Studios, Wand- und Graffitidesigner. Außerdem ist ein Cateringunternehmen ansässig. Das denkmalgeschützte und durchaus repräsentative Verwaltungsgebäude befindet sich im Nordwesten des Areals an der Mainstraße. Es ist durch seine Grundstruktur sehr gut als Bürogebäude nutzbar und kann als Adresse für das neue Quartier fungieren. Zwei baulich attraktive Hallengebäude befinden sich mittig auf dem Areal und könnten als Sonderbausteine mit speziellen Nutzungen belegt und so zum Imagerträger werden.

Bindungen bestehen durch ein Pachtverhältnis mit der EVO (Energieversorgung Offenbach), die auf einer ca. 3,5 ha großen, zentral gelegenen Fläche ein Pelletwerk betreibt. Das Pachtverhältnis hat eine Laufzeit von mindestens 15 Jahren, wobei dieses einseitig von der EVO um drei mal fünf Jahre verlängert werden kann.

Nicht im Eigentum von Clariant ist eine 0,3 ha große Fläche im Süden des Gebietes, auf dem ein Umspannwerk der EVO steht. Diese Anlage hat einen negativen Einfluss auf die Außenwirkung des Gebietes zur Mülheimer Straße.

Das Areal ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche ausgewiesen.



LEGENDE

	Potenziale Gewerbe		Potenziale Wohnen		Bestand		Grünverbindungen
	Potenziale Mischnutzung		Denkmalgeschützte Gebäude		Bedeutende Grünflächen		Verbindungsstraßen

M 1:1.500 KONZEPTIDEE

INNOVATIONSCAMPUS MAIN

(ALLESSA-AREAL)

116. Innovationscampus Main (Allessa-Areal) Konzeptidee Masterplan 2030

Ein besonderes „grünes Highlight“ ist der 2,3 ha große Betriebspark mit seinem dichtem Baumbestand, der für die Belegschaft und Arbeiter nutzbar war, jedoch für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Weitere prägende Grünstrukturen finden sich im Südosten, im Bereich der abgeräumten Industriegleise und als säumender Randstreifen zum Kuhmühlgraben und zur Ketteler Straße.

Im Nordosten des Gebietes grenzen Grünflächen mit Kleingärten und Wiesen an. Der Regionale Flächennutzungsplan weist diese Flächen zudem als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion aus. Östlich der Kettelerstraße schließt das Landschaftsschutzgebiet „Kuhmühlgraben“ an.

Das Allessa-Areal ist durch seine Nähe zum Bus- und S-Bahnhof Offenbach Ost (4 Minuten fußläufig, 2 Minuten mit dem Fahrrad) gut an den öffentlichen Verkehr des gesamten Rhein-Main-Gebietes sowie an das lokale Busnetz Offenbachs angebunden. Dort verkehren vier Schnellbahnen, fünf Buslinien sowie eine Nachtbuslinie, so dass zu Hauptverkehrszeiten stündlich bis zu 50 S-Bahnen und Busse ankommen und abfahren. Des Weiteren tangieren im unmittelbaren Umkreis vier Bushaltestellen das Gebiet. D.h. nahezu alle Bereiche liegen im 300 m Radius zu ÖPNV Haltepunkten.

Das übergeordnete Radwegesystem ist sehr gut ausgebaut. Im Norden verläuft entlang des Mainufers ebenso wie im Osten aus dem Landschaftsschutzgebiet kommend die Regionalparkroute. Im Süden und Osten befinden sich straßenbegleitende Radwege. Lediglich im Bereich der Kettelerstraße ist das Radwegenetz lückenhaft und in einem schlechten Zustand.

INNOVATIONSCAMPUS MAIN

Der künftige InnovationsCampus Main auf dem Allessa-Areal soll ein offenes Gebiet sein, das in den Stadtorganismus integriert und durchlässig ist. Aufgrund der Flächengröße wird der Campus mit Teilstandorten qualifiziert, die unterschiedliche Schwerpunkte und Zielgruppen ansprechen.

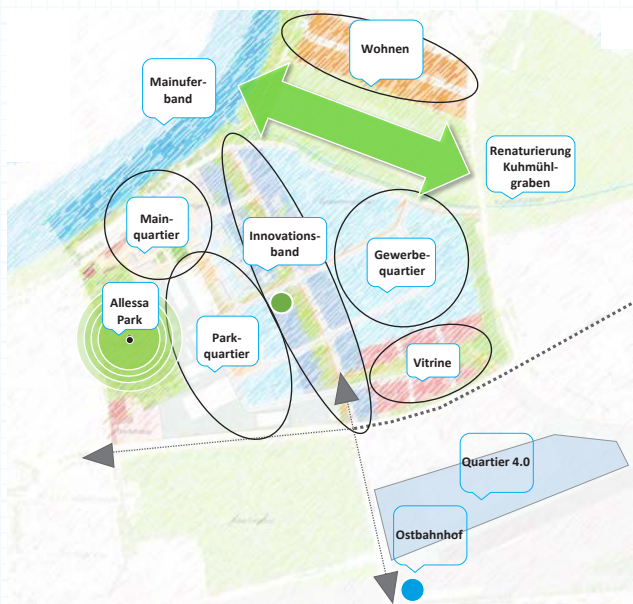
Das städtebauliche Konzept ist darauf ausgerichtet, dass neue Formen des Arbeitens entstehen und damit die „Arbeitswelt der Zukunft“ Gestalt annimmt. Aus der Planung resultieren nach Abzug der Straßen und Freiflächen rund 21,5 ha nutzbare Gewerbegrundstücke (Nettobauland).

Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden erhalten, tragen zur Identitätsstiftung für das Areal bei und können Sondernutzungen aufnehmen.

Um ein möglichst breites Angebot für künftige Nutzer zu schaffen, gliedert sich der InnovationsCampus Main in sechs verschiedene Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büroquartiere mit unterschiedlichem Charakter und Grundstückskörnung auf. Angestrebt wird eine spezifische Nutzungsverteilung. Funktionen werden entsprechend ihrer Größe, Störintensität oder Kundenfrequenz zusammengefasst.

DAS INNOVATIONSBAND

Das Hauptelement bildet das in Nord-Süd-Richtung orientierte „Innovationsband“ zwischen Main und Mülheimer Straße, das neben der zentralen Erschließung für den KFZ-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger, einen gestalteten Grünraum mit Sonderfunktionen wie Gastronomie, Showrooms, soziale Institutionen, Elektroladestationen, Bushaltestellen, begrünte Stellflächen, etc. aufnimmt.



117. Konzeptskizze Innovationscampus Main

Das Innovationsband wird dabei wesentlich zur Adressbildung des neuen Campus beitragen. Ein zentraler Gebäudekomplex in prominenter Lage, beispielsweise als „Marktplatz“ der Unternehmen (z.B. virtuell-digitale Produktpräsentation) oder zentrale Servicestelle könnte als Impulsgeber wirken.

MAINQUARTIER

Das „Mainquartier“ richtet sich im Nordwesten zur Mainstraße und dem Mainvorland aus. Das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude soll kurzfristig zu einem Gründer- und Innovationszentrum gewandelt werden und damit den Startschuss der Entwicklung darstellen. Im Unterschied zu anderen Gründerzentren besteht hier der große Pluspunkt darin, dass direkt angrenzend ein Teilcampus als Mainquartier errichtet werden kann. Dieses ist zur Ansiedlung von spin-offs aus dem Gründer- und Innovationszentrum oder weiterer Unternehmen im Sinne einer Clusterbildung gedacht. Das Teilquartier kann sukzessive entwickelt werden, wobei wesentliche prägende Elemente, z. B. der quadratische Park bereits vorhanden sind.

VITRINE

Die „Vitrine“ im Südosten an der Mühlheimer Straße gelegen, kann auf Grund ihrer Lage als „Gesicht nach Außen“ wirken. Dieser Bereich wird als repräsentativer Standort mit starker Außenwirkung für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen fungieren, insbesondere für Nutzer die eine visuelle Präsenz wünschen. Das Teilquartier ist zudem von Bestandsbäumen entlang der Mühlheimer Straße sowie der ehemaligen Bahntrasse geprägt. Diese Grünstrukturen sollten erhalten werden und zur Identitätsstiftung beitragen.

GEWERBEQUARTIER

Die gewerblichen Flächen in unterschiedlicher Grundstücksgröße sind im „Gewerbequartier“ anzusiedeln. Das Quartier gliedert sich in einen kleinteiligen, westlich des Innovationsbandes gelegenen Bereich und ein großes zusammenhängendes Areal im Osten des Innovations-Campus. Im westlichen Teilbereich sind Nutzungen mit kleinteiligeren Flächenansprüchen und Repräsentationswirkung zum Innovationsband gedacht. Im östlichen Gewerbequartier sind großflächige Grundstücke für Großnutzer und Betriebe mit hohen Flächenansprüchen für effiziente Betriebsabläufe vorgesehen.

Die „Kopfbauten“ oder zentrale bzw. publikumsintensive Teile der Unternehmen sollen sich zum Innovationsband orientieren, wodurch dieses sowohl gestalterisch als auch durch die öffentliche Frequenz geprägt wird.

Das östliche Gewerbequartier positioniert sich sowohl zum zentralen Innovationsband als auch zum renaturierten Kuhmühlgraben und der neuen Randstraße, so dass hier eine zusätzliche Lagequalität generiert wird.

NUKLEUS

Ein weiterer spezifischer Baustein ist das Quartier rund um die denkmalgeschützten Hallengebäude. Dieser „Nukleus“ kann insbesondere Sondernutzungen aufnehmen, die den Standort mit prägen. Denkbar sind beispielsweise öffentlichkeitswirksame und dem Gebiet dienende Funktionen (z.B. Gastronomie, Service). Die denkmalgeschützten Gebäude bieten sich für Ateliers oder künstlerisch-kreative wie auch freizeitorientierte Nutzer an.

PARK QUARTIER

Angrenzend an den Allessa-Park bietet das „Parkquartier“ Gewerbeflächen und Flächen für die Kreativwirtschaft mit Orientierung zum hochwer-



118. Allessa-Werkspark (Foto: AS&P GmbH)



119. Verwaltungsgebäude Mainstraße (Foto: AS&P GmbH)



120. Dreibogenhalle (Foto: AS&P GmbH)



121. Mainufer Allessa-Areal (Foto: AS&P GmbH)



122. Denkmalgeschützte Halle (Foto: AS&P GmbH)



123. Blick aus dem Verwaltungsgebäude in Richtung Süden (Foto: AS&P GmbH)



124. Badehaus, Mühlheimer Str. (Foto: AS&P GmbH)



125. Ost-West-Achse (Foto: AS&P GmbH)

tigen Grünraum. Diese Entwicklung ist als Langfristoption, nach einem etwaigen Weggang des Pelletwerks vorgehalten. Die Planungskonzeption ist so ausgerichtet, dass das Parkquartier langfristig in das Straßennetz und die angrenzende Bebauungsstruktur integriert werden kann. In diesem Zusammenhang würde auch eine durchgängige Grün- und Wegeverbindung vom Mathildenviertel über den Werkspark bis zum Kuhmühlgraben entstehen.

ATTRAKTIVE ANBINDUNG

Der InnovationsCampus Main als Arbeitswelt der Zukunft erhält eine der Nachfrage entsprechende Anbindung. Diese sieht zunächst eine optimale Einbindung in das stadtweite Fuß- und Radwegnetz, insbesondere zum Radweg am Mainufer und zum Radweg entlang des Grünrings vor. Entlang des Innovationsbandes wird eine schnelle Verbindung mit Bus und Fahrrad zum Ostbahnhof gewährleistet. Im Innovationsband sollen Stationen für Leihfahräder und e-bike-Ladestationen entstehen.

Die Verkehrsführung innerhalb des Gebietes erfolgt über Ringstraßen, mit Hauptzufahrten von der Mühlheimer und der Ketteler Straße. Die neue Randstraße als Führung zwischen der Ketteler Straße und der Mainstraße übernimmt sowohl Ströme von und nach Bürgel/Rumpenheim als auch Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke.

Mit der geplanten Verbindungsstraße zur B 448 wird die übergeordnete verkehrliche Erschließung hergestellt.

AUFWERTUNG DES MAINUFERS UND DER ZUGÄNLICHKEIT

Im Zuge der Gesamtentwicklung und dem Rückbau der Mainstraße erfolgt sowohl im Freiraum als auch im Straßenraum ein "Facelifting". Auch wird die Zuwegung und Nutzbarkeit der Uferzone verbessert. Schlüssigerweise wird in Verlängerung des Innovationsbandes ein gastronomisches Angebot konzipiert, das sowohl den Beschäftigten als auch den Freizeitnutzern zur Verfügung stehen wird.



LEGENDE

Potenzielle Gewerbe	Bedeutende Grünflächen	Grünverbindungen	S-Bahn Haltestellen
Potenzielle Mischung	Öffentliche Plätze	Verbindungsstraßen	

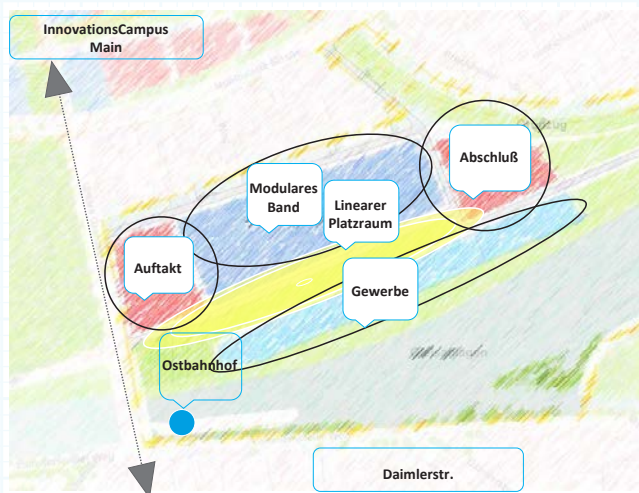
M 1:1.000 **KONZEPTIDEE
QUARTIER 4.0**

URBAN PRODUCTION - NEUE ARBEITS- UND LEBENSWELTEN

126. Quartier 4.0 (Güterbahnhof Ost) Konzeptidee Masterplan 2030

08.6 QUARTIER 4.0

„URBAN PRODUCTION- NEUE ARBEITS- UND LEBENSWELTEN“



127. Konzeptskizze Quartier 4.0



128. Ehemalige Gleisanlagen Güterbahnhof Ost
(Foto: AS&P GmbH)



129. Langgestreckte Lagerhalle (Foto: AS&P GmbH)

Das ca. 9 ha große Areal des ehemaligen Güterbahnhofs liegt heute brach. Es ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen.

MODELLPROJEKT „URBAN PRODUCTION“

Ein wesentliches Kriterium zur Definition der Nutzung ist die besondere Lagequalität direkt am hochfrequentierten Ostbahnhof mit Anbindungen in die gesamte Region (Bahn) und in die Stadt (Bus), was eine relativ intensive Ausnutzung des Gebietes für ÖV-affine Nutzer nahelegt. Weiterhin ist die Nachbarschaft zu großen Grünflächen im Westen und Gewerbe mit Wohnbesatz im Norden prägend.

Der Masterplan greift Ergebnisse aus der Beteiligung auf, die hier eine intelligente Mischung von Wohnen und Arbeiten und die Implementierung von Formen der „urban production“ sowie affinem Handwerk oder Gewerbe vorschlagen.

QUARTIER 4.0

Das Areal soll zu einem Quartier 4.0 entwickelt werden, in dem

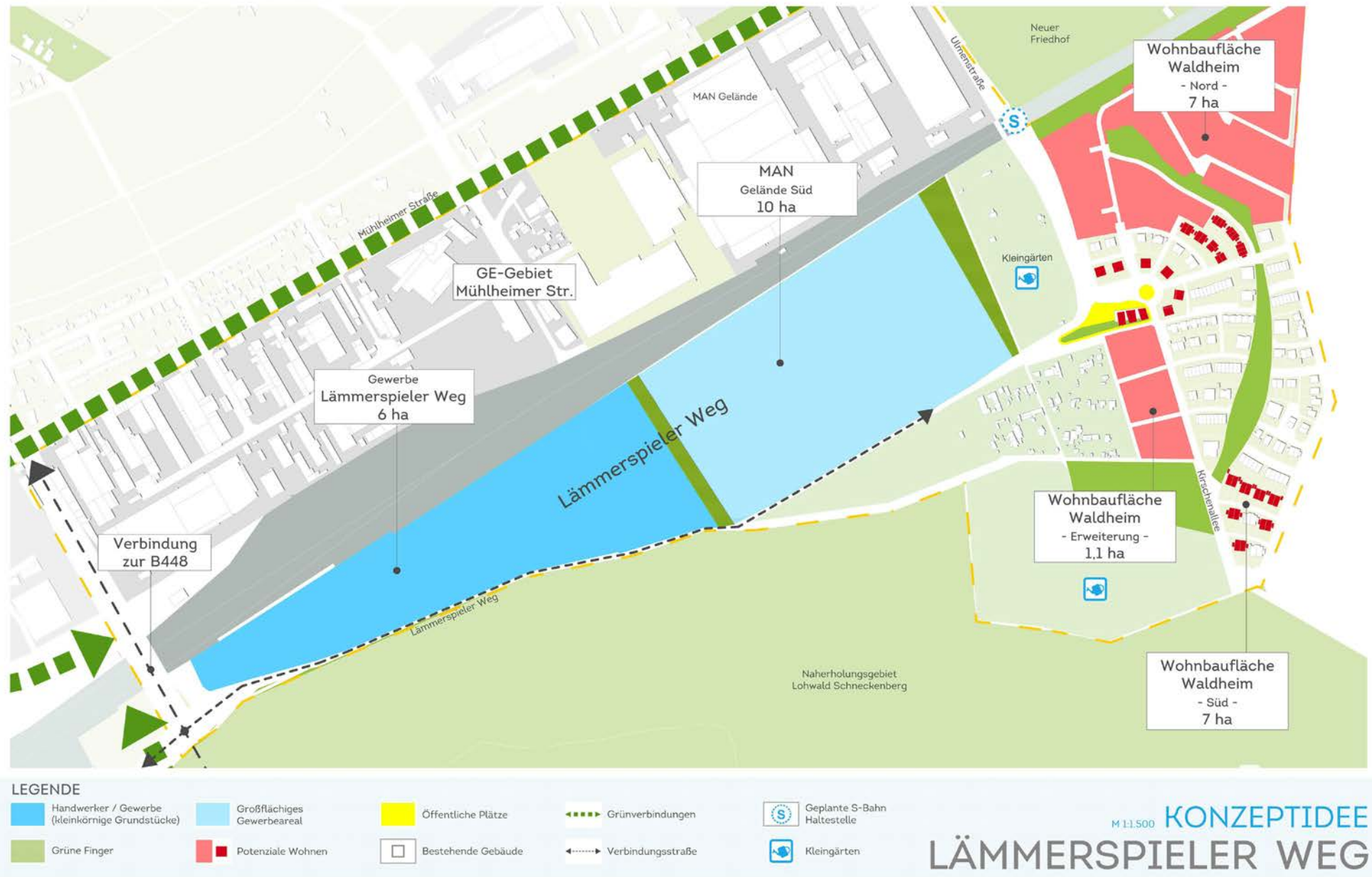
- wissens- und datenbasierte, kleinteilige und individuelle Produkte entwickelt und/oder hergestellt werden,
- Wohnen und Arbeiten (wieder) miteinander verknüpft sind,
- im Sinne eines Gesamtangebots alle wesentlichen Serviceeinrichtungen für die Unternehmen (Logistik, Konferenzräume, Showrooms u.a.) gemeinschaftlich angeboten werden
- und sowohl Beschäftigte als auch Bewohner soziale Einrichtungen (insbesondere Kindergärten) oder Café / Bistro integrativ nutzen.

NEUE ARBEITS- UND LEBENSWELTEN

Die Konzeptidee basiert auf dem Zusammenspiel einzelner Teileinheiten, die über einen langgestreckten Platzraum miteinander verknüpft sind. An der Unteren Grenzstraße ist ein „Auftakt“ konzipiert, der durch eine 4-6 geschossige Bebauung Außenwirkung und Strahlkraft erzeugt. Daran schließt das „Modulare Band“ an, das im Prinzip eines Setzkastens phasenweise und flexibel ergänzt werden kann und somit Spielraum für die Umsetzung eröffnet. Am Endpunkt des Linearplatzes befindet sich der „Abschluss“, ein Komplex mit einem Sondergebäude, das sowohl Frequenz in das Areal hineinzieht, als auch den öffentlichen Raum fasst und prägt.

Entlang der Bahngleise entsteht die Gewerbeschiene. In einem ersten Schritt ist es denkbar, die noch vorhandene, langgestreckte Lagerhalle für Starternutzungen zu ertüchtigen. Da dieses Bauwerk nicht geheizt ist und keine Sanitärebereiche besitzt, müssten containerartige Boxen eingestellt werden, die später flexibel wieder herausgenommen werden könnten.

In einem zweiten Schritt bietet sich die Schiene an, um kompakte Gewerbe- bzw. Produktionsbaukörper zu errichten. Im westlichen Teil könnte ein Parkhaus oder Parkdeck multifunktionale Bedarfe abdecken. Neben einem Stellplatzangebot für im Gebiet Lebende und Arbeitende ist zudem ein Angebot für Park & Ride sowie für Park & Bike vorstellbar.



130. Manroland-Gelände Süd Konzeptidee Masterplan 2030

08.7 LÄMMERSPIELER WEG

GEWERBESCHIENE IM OSTEN

Entlang des Lämmerspieler Wegs erstrecken sich rund 6 ha untergenutzte Gewerbegrundstücke und das ca. 10 ha große, freie Manroland Gelände Süd. Einst als Erweiterungsgelände des bestehenden Werks vorgehalten, wird es zukünftig für eine weitergehende Nutzung zur Verfügung stehen. Durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan wird hier eine gewerbliche Entwicklung möglich.

GEWERBESCHIENE

Der Masterplan schlägt vor, die Flächen zwischen Lämmerspieler Weg und der Bahntrasse als Gewerbeband zu entwickeln. Die im Westen befindlichen Areale sollen in ihrer Nutzung intensiviert werden. Das sog. Manroland-Gelände Süd kann für eine großflächige Ansiedlung vorgehalten werden.

Die gesamte Gewerbeschiene eignet sich aufgrund des Zuschnitts und der unkritischen Nachbarschaft sehr gut für die Ansiedlung von Gewerbe und Produktion. Hier sind auch einfachere und weniger repräsentative Nutzungen schlüssig unterzubringen.

ATTRAKTIVE ANBINDUNG

Voraussetzung für eine nachhaltige Vermarktung ist eine verbesserte Anbindung des Gewerbebands. Dies kann im Zuge der vorgeschlagenen zweispurigen Verbindungsstraße erfolgen, von der eine Zufahrt zum Lämmerspieler Weg und damit in die Gewerbeschiene mit Fortsetzung zum Wohngebiet Waldheim-Süd erfolgt.



GEBÄUDENUTZUNGEN

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ■ Gewerbe | ■ Dienstleistung - Büro | ■ Dienstleistung - sonstige | ■ leerstehendes Objekt |
| ■ Mischnutzung | ■ Gastgewerbe | ■ öffentliches Gebäude | ■ Teilleerstand |
| ■ Wohnen | ■ Kunst und Kultur | □ laufende Planung | |

EIGENTUMSVERHÄLTNIS

- | |
|--|
| □ städtisches Baufeld |
| □ privates Baufeld |

M 1:1.500 **NUTZUNGEN BESTAND**
DAIMLERSTRASSE

131. Siemensstraße / Daimlerstraße Nutzungen Bestand 2015

08.8 DAIMLERSTRASSE

ZONIERUNG UND GESTALTETER ZENTRALBOGEN



132. Ostbahnhof Offenbach (Foto: AS&P GmbH)



133. Ehem. Tack-Gelände (Foto: AS&P GmbH)



134. Siemensstraße (Foto: AS&P GmbH)

Das Gewerbegebiet rund um die Siemens- und Daimlerstraße liegt in zweiter Reihe zwischen der Unteren Grenzstraße (B 43) im Westen, der S-Bahntrasse im Norden sowie dem Leonhard-Eißnert-Park und den Sportanlagen des VfB Offenbach im Osten. Im Süden schließen im Umfeld der Bieberer Straße Wohnquartiere an.

Prägend ist die enge Nachbarschaft von Wohnen und Unternehmen sowie der mittig im Betrachtungsraum gelegene Standort der Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft mbH ESO, die hier unter anderem ihren Entsorgungsbetrieb konzentriert und aufgrund ihrer Immissionen für das Umfeld problematisch ist. Der Regionale Flächennutzungsplan weist das Areal größtenteils als Gewerbebaufläche aus, zeigt jedoch auch Wohnbauflächen entlang der Oberen Grenzstraße und am Stadtrand, sowie gemischte Bauflächen entlang der Bieberer Straße auf. Das Gelände der ESO ist als Fläche für Gemeindebedarf ausgewiesen.

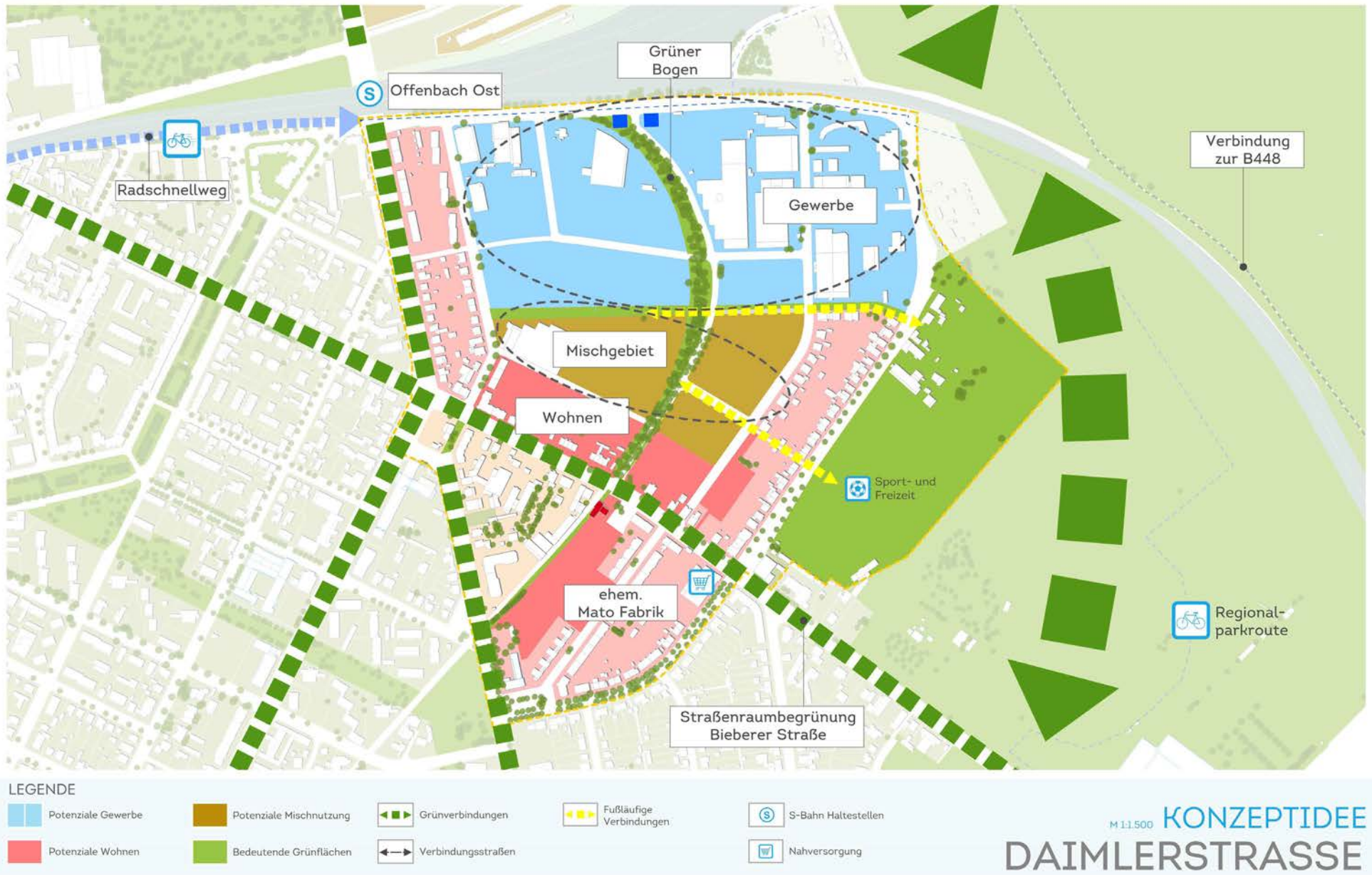
Seit mehreren Jahren liegt das ehemalige Tack-Gelände mit rund 3,4 ha brach. Nach dem Umzug der Daimler-Benz-Niederlassung an den Kaiserlei werden weitere 4,2 ha frei. Hinzu kommen kleinere, nicht genutzte Grundstücke, so dass an der Daimlerstraße insgesamt rund 10 ha gewerbliche Potenzialflächen zur Verfügung stehen.

Zwar befindet sich das Gebiet in guter fußläufiger Entfernung zum Ostbahnhof, ist aber in der Offenbacher Bevölkerung wenig bekannt, was nicht zuletzt an der ungünstigen Straßenanbindung und der relativ „rückwärtigen“ Lage in der Daimlerstraße liegt. Südlich der Bieberer Straße befindet sich das in Umbruch liegende Gelände der ehemaligen MATO-Fabrik. Dieses erfährt eine Umnutzung und Entwicklung zu einem Wohnstandort, so dass der Wohnanteil im unmittelbaren Umfeld des Gewerbegebiets ansteigen wird.

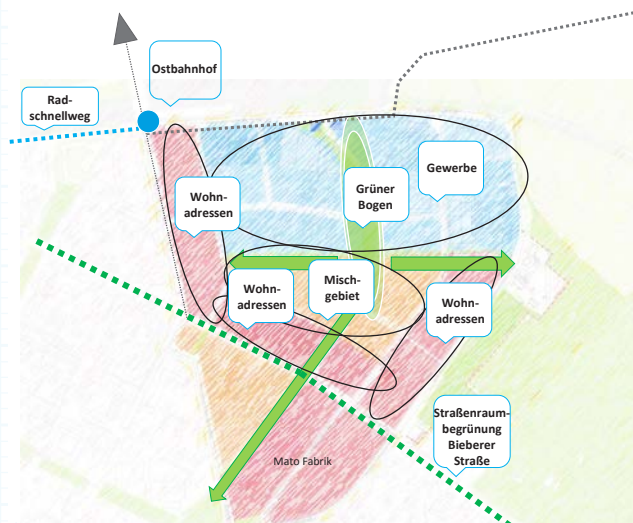
ENTWICKLUNGSÜBERLEGUNGEN

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurde umfassend über die Nutzungsoptionen diskutiert. Generell weist die stadträumliche Lage zum Grün und zur angrenzenden Wohnnachbarschaft eine Qualität auf, die dafür spräche, zumindest Teile des Gebietes für Wohnen zu nutzen. Zwingende Voraussetzung ist jedoch eine Verlagerung der ESO. Da derzeit kein Ersatzstandort verfügbar und eine Verlagerung auch mittelfristig nicht absehbar ist, schied diese Variante für den nördlich der ESO gelegenen Nutzungsbereich aus.

Das Areal bietet im nördlichen Teil eine große, zusammenhängende Gewerbefläche und aufgrund seiner Kleinteiligkeit, der diversifizierten Unternehmensstruktur und der Nähe zum Ostbahnhof Qualitäten zur Weiterentwicklung in ein vielfältiges, multifunktionales Gewerbequartier. Zudem



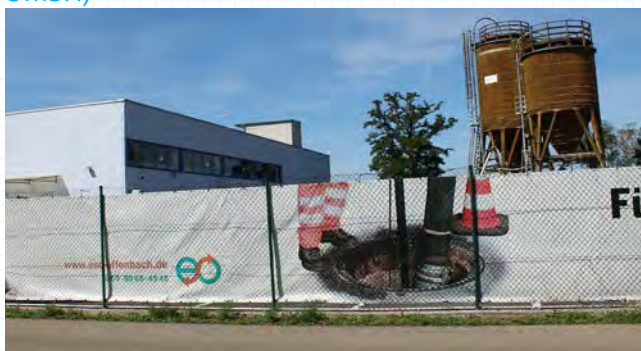
135. Gewerbegebiet Daimlerstraße Konzeptidee Masterplan 2030



136. Konzeptskizze Daimlerstraße



137. Straßenraum Daimlerstraße (Foto: AS&P GmbH)



138. ESO Areal (Foto: AS&P GmbH)



139. Areal ehem. Mato-Fabrik (Foto: AS&P GmbH)

gilt aus Sicht des Beteiligungsverfahrens dieser Standort als ein schlüssiges Gewerbegebiet, das sich insbesondere an kleinere Unternehmen und Handwerker richtet. Auch eröffnet es Angebote für Verlagerungen innerhalb der Stadt. Somit wurde der Bereich nördlich der ESO als Gewerbefläche festgelegt. Erst langfristig können sich, nach einem Weggang der ESO, neue Spielräume im südlichen Teil ergeben.

NEUES ZONIERUNGSKONZEPT

Der Masterplan sieht ein zoniertes Konzept vor, das sowohl planungsrechtlich umzusetzen ist, eine kurzfristige Entwicklung ermöglicht, Planungssicherheit für Eigentümer und Nutzer bietet und eine langfristige Entwicklungsoption offen hält.

Die nördliche Hälfte und damit der weit überwiegende Teil der freien Flächen wird als Gewerbegebiet klassifiziert. Dieses kann, mit der ESO als Nachbar, planungsrechtlich realisiert werden.

Daran gliedert sich ein Mischgebiet an, das erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann, wenn die ESO ihren jetzigen Standort aufgeben würde. Entsprechend der Zonierungsabstufung wird dann an der Bieberer Straße die bestehende Nutzung arrondiert und als Wohngebiet klassifiziert.

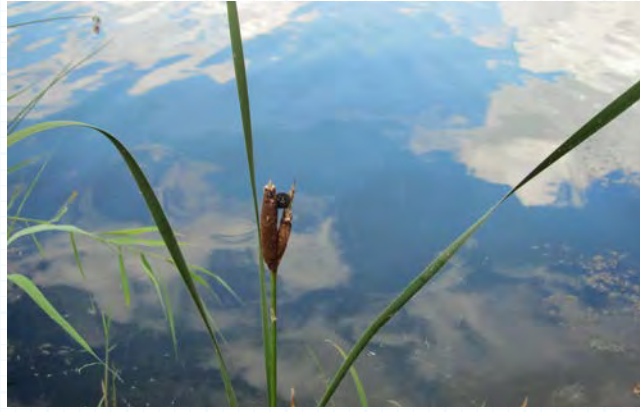
GRÜNER BOGEN

Ein wesentlicher Mangel ist der wenig attraktive Straßenraum der Daimlerstraße, der ungeordnet, un gepflegt und nicht klar begrenzt ist. Mit der Gestaltung als „Grüner Bogen“ soll dem Gebiet eine gestalterische Mitte gegeben werden und damit eine Aufwertung der Unternehmensadressen erfolgen.

Im Grünen Bogen wird der Straßenraum auf die Daimlerstraße reduziert und eine bogenförmige Begrünung mit „Industrieradweg“ und integriertem Parken ausgebildet.

KLEINE PARZELLEN

Zur Vermarktung ist die Unterteilung in kleinere Grundstückseinheiten sinnvoll. Dazu sieht der Masterplan eine neue Führung über das Tack-Gelände von der Daimlerstraße mit Knick zum Lämmerspieler Weg vor.



08.9 LEBENDIGE STADTTEILE RUMPENHEIM, BÜRCEL, BIEBER

„WOHNEN IM GRÜNEN UND GROSSSTADTNAH“

140. links: Bieber, Bürgel, Rumpenheim (Fotos: Stadt Offenbach)

Mit der Fokussierung des Masterplans auf Lage- und Ausstattungsqualitäten zur Steigerung der Attraktivität Offenbachs als Wohn- und Lebensort, rücken neben der inneren Stadt auch die äußeren Stadtteile in den Blickwinkel.

Die äußere Landschaft bildet einen facettenreichen Grünsaum, in dem die drei Stadtteile Bieber, Bürgel und Rumpenheim eingebettet liegen. Sie besitzen den Charakter vorstädtischer Siedlungsräume mit historischen, denkmalgeschützten Ortskernen. Einst eigenständige Gemeinden, sind sie heute beliebte Wohn- und Lebensräume für ein Viertel der Offenbacher Bevölkerung.

Die Stadtteile zeichnen sich durch attraktive Wohnungs-, Grün- und Freizeitangebote aus, zudem werden die Versorgung und die ÖPNV-Anbindung durch die Bewohner als gut eingestuft. Kurzum: „Hier lebt man gut“.

Dies spiegelt sich auch in dem hohen Anteil einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren wider, zugleich sind fast 50 % der Einwohner über 45 Jahre alt. Eine größtenteils aufgelockerte Siedlungsstruktur und das Wohnen auf der eigenen Parzelle erklären die höchste Wohnfläche je Einwohner in Offenbach von bis zu 46 m² und zugleich die geringe Einwohnerdichte von 13-33 Einwohner pro Hektar.

Bieber, der südöstlich der Innenstadt, im Biebertal gelegene Stadtteil ist mit ca. 15.400 Einwohnern der größte der drei und wird es auch zukünftig sein. Eine sehr gute Erschließungsgunst durch zwei S-Bahnhaltepunkte (Bieber Ortsmitte und Bieber-Waldhof), die direkte Straßenverbindung über die Bieberer Straße an die Innenstadt sowie kurze Wege zur Autobahn machen den Stadtteil attraktiv. Umgeben von Wald und historisch gewachsen mit einem heutigen zentralen Versorgungsbereich, findet hier Wohnen im Grünen und doch großstadtnah statt.

50 % aller Einwohner der drei Stadtteile leben in Bieber, die andere Hälfte verteilt sich auf die nordöstlich gelegenen Stadtteile Bürgel und Rumpenheim.

Diese punkten durch ihre attraktive Mainlage. Gelegen zwischen Rumpenheimer Mainbogen, den Kiesgruben und der Regionalparkroute genießen die Einwohner die direkt vor der Tür gelegenen Naherholungsräume. Diese Freiflächen dienen heute zugleich als Ausgleich der Verdichtung für die inneren Stadtquartiere, genießen eine hohe Beliebtheit bei den Offenbachern und müssen langfristig gesichert werden.

Die Erreichbarkeit der Stadtteile am Mainbogen erfolgt über den Mainzer Ring sowie die Rumpenheimer- und Bürgeler Straße. Hier führt auch die



Luftbild Offenbacher Osten, 2014 (Stadt Offenbach)



Rumpenheim



Bürgel

Bieber



141. links: Luftbild und Schrägluftbilder Bieber, Bürgel, Rumpenheim (Stadt Offenbach)

Busverbindung in die Offenbacher Innenstadt. Zudem verläuft am Mainufer der Mainuferradweg, über den man in 5-10 Minuten die Offenbacher Innenstadt erreichen kann.

Während Bürgel, vermutlich durch die Nähe zur Offenbacher City und die bereits in Umsetzung befindlichen neue Baugebiete, ein positives Wanderungssaldo verzeichnet, ist dieses in Rumpenheim, dem nordöstlichsten Stadtteil, annähernd ausgeglichen. Hier leben (statistisch gesehen) die ältesten Einwohner Offenbachs (Altersdurchschnitt 44,5 Jahre), der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund (30,3 %) sowie die Einwohnerdichte (13 EW pro ha) sind die geringsten der Stadt.

NEUE BAUGEBIETE ALS STADTEILERGÄNZUNGEN FÖRDERN

Ersichtlich wird, dass die Stadtrandlagen ein attraktives Potenzial besitzen, um Zuwachs zu erfahren. Dies resultiert nicht allein aus ihren bestehenden Qualitäten heraus, sondern auch aus der Verfügbarkeit von Wohnbaupotenzialflächen. Mit ca. 76 ha verfügen die drei Stadtteile über 70 % der Wohnbaupotenzialflächen Offenbachs.

Dabei ist der größte Teil dieser Flächen (ca. 52 ha) durch den Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits als Wohnbauflächenpotenzial ausgewiesen. Weitere Potenziale ergeben sich aus Baulücken und aus im Masterplanprozess diskutierten Vorschlägen der behutsamen Stadtteilarrondierungen.

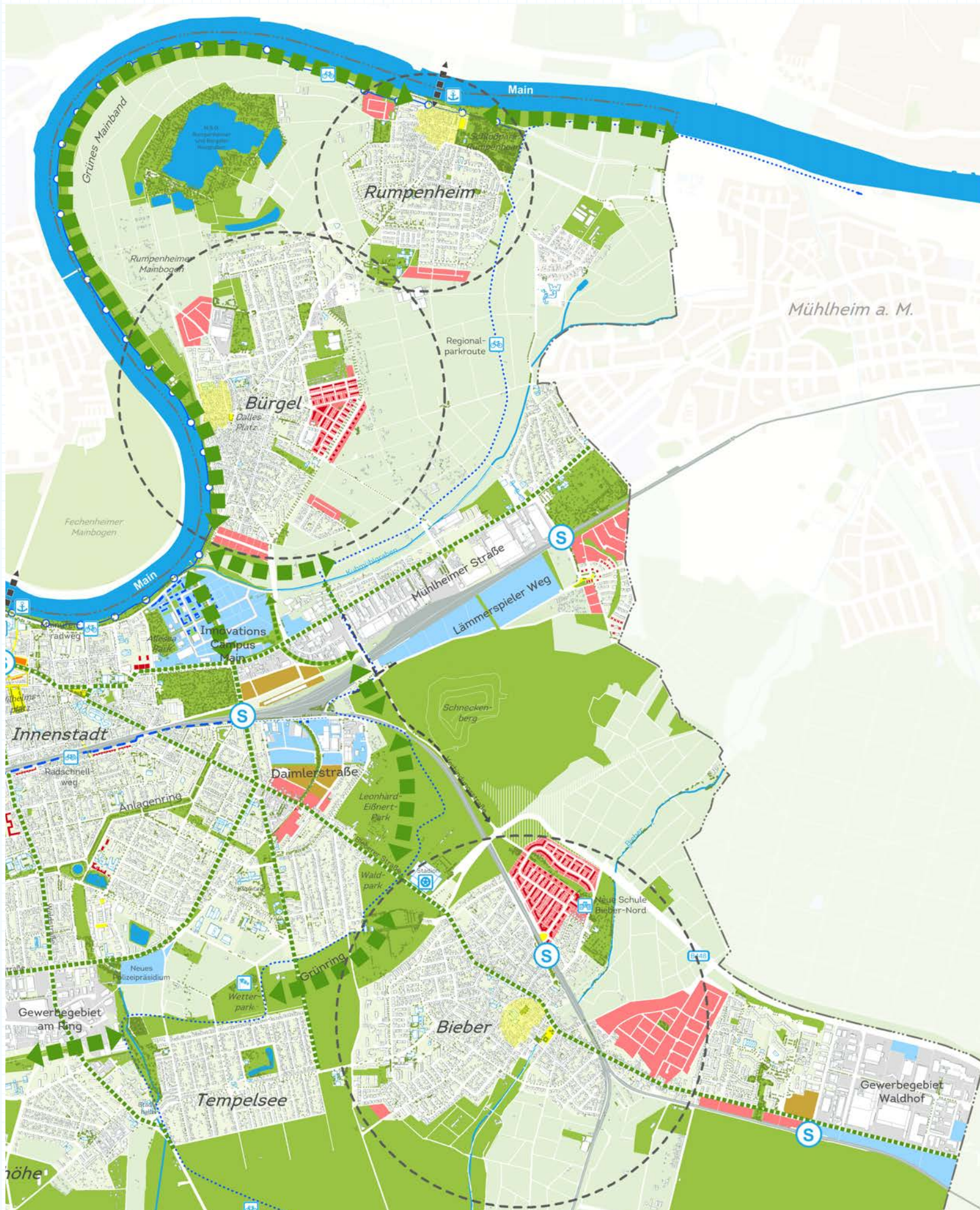
Mit den neuen Baugebieten Bieber-Nord und Bürgel-Ost sind bereits 34 ha in der Entwicklung. Innerhalb der nächsten 3 - 5 Jahre können weitere 11 ha bereitgestellt werden, 31 ha sind für eine langfristige Entwicklungsperspektive vorgesehen.

Die Klassifizierung in Entwicklungsstufen soll ein zeit- und nachfragegerechtes Angebot ermöglichen und lässt sich nur entwickeln, wenn auf vorhandene Stadtteilqualitäten zurückgegriffen wird. Insgesamt besitzen die drei grünen Stadtteile ein Wohnbaupotenzial von ca. 3.000 Wohneinheiten.

Der Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung liegt parallel dazu in der kleinteiligen Entwicklung der bestehenden Strukturen. Bebauung von Baulücken, Nachverdichtung im Wohnungsbestand und die Förderung denkmalgeschützter Bereiche bilden die Basis, um die spezifischen Eigenarten langfristig zu erhalten. Dabei sollen die historischen Kerne, die identitätsstiftend sind, auch zukünftig die Versorgungsfunktionen übernehmen und noch gezielter als „lebendige Mitten“ gestärkt werden.

Soziale Infrastruktureinrichtungen und angemessene ÖPNV-Verbindungen sind im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu gewährleisten. So sind die Bedarfe für Kinderbetreuung stetig zu überprüfen und bedarfsgerecht abzudecken. Im Baugebiet Bieber-Nord ist eine Fläche für eine neue Grundschule vorgesehen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sollten auch in den Stadtteilen seniorengerechte Wohnformen oder generationenübergreifende Konzepte (Mehrgenerationenhäuser) realisiert werden.

Für die Erreichbarkeit der äußeren Stadtteile stellen die S-Bahn Haltepunkte Offenbach Ost, Bieber und Bieber-Waldhof das Rückgrat des ÖPNV dar. Vor allem für Bürgel und Rumpenheim, die vom Offenbacher Ostbahnhof durch Buslinien bedient werden, ist ein komfortables Umsteigen wichtig. Ergänzend greift der Masterplan an der S-Bahnstrecke nach Mühlheim/Hanau einen bereits im RegFNP 2010 dargestellten weiteren S-Bahn Hal-



- Wohnbaufläche (in Umsetzung / Reserve)
- Wohnbaufläche (Bestand)
- Mischnutzung (Planung)
- Mischnutzung (Bestand)

WEITERE POTENZIALE

- Arrondierungsflächen für Wohnungsbau
- Potenziale für Wohnen in der City
- Arrondierungsflächen für Mischnutzung

BAULÜCKENKATASTER

- ★ Baulücken Wohnen (Verortung nicht parzellenscharf)
- ★ Baulücken Mischnutzung (Verortung nicht parzellenscharf)
- ★ Baulücken Gemeinbedarf (Verortung nicht parzellenscharf)

VERFÜGBARKEITEN

- Langfristige Potenziale (>5 Jahre)
- Mittelfristige Potenziale (3-5 Jahre)
- Kurzfristige Potenziale (<3 Jahre)

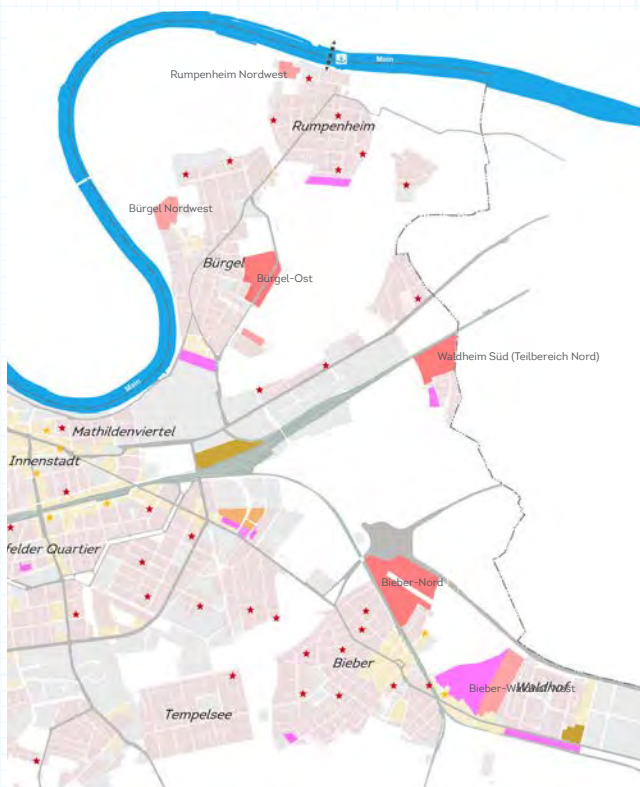
BAULÜCKENKATASTER

- ★ Verfügbare Baulücken (Verortung nicht parzellenscharf)

FLÄCHEN NACH RegFNP

- Wohnen (Bestand)
- Mischnutzung (Bestand)

142. Lebendige Stadtteile Auszug Masterplan 2030



143. Lebendige Stadtteile Potenzialflächen Wohnungsbau (bis 2030)



144. Lebendige Stadtteile Verfügbarkeiten Wohnbaupotenzialflächen

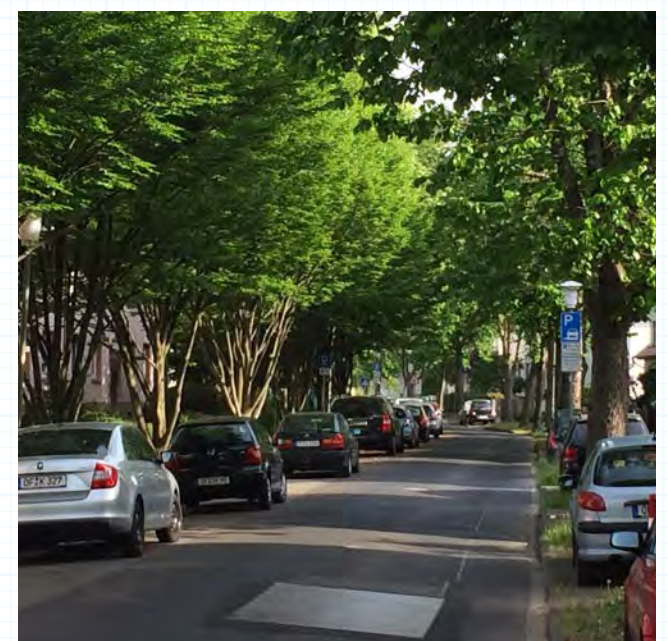
tepunkt in Waldheim auf. In Kombination mit einem Bike & Ride Parkplatz kann dieser Haltepunkt zukünftig zusätzlich für Radfahrer aus Bürgel und Rumpenheim attraktiv sein.

Eine Qualitätssteigerung für den von Durchgangsverkehr geprägten Ortskern von Bürgel wird durch den neuen Mainzer Ring erzielt. Der Masterplan schlägt an dieser Stelle vor, diesen Aspekt zu unterstützen, indem zusätzlich die Offenbacher Straße (Mainstraße) an der südlichen Stadtteilgrenze von Bürgel gekappt wird und die Verkehre über die Kettelerstraße abfließen werden. Für Bieber erfolgt eine Aufwertung der Ortsmitte durch die Straßenraumbegrünung der Bieberer Straße, die damit als Stadtzufahrt einen attraktiven Auftritt erhält.

ZUGÄNGLICHKEIT FÜR MEHR OFFENBACHER ERHÖHEN

Das Ziel des Masterplans ist es, die Qualitäten der Stadtteile für noch mehr Offenbacher zugänglich zu machen. Sie bieten Spielraum für das Wohnen in Großstadtnähe und dennoch im Grünen. Alle Stadtteile liegen am Grün und am Wasser (Main oder Bieber)! Diese Qualitäten sollen genutzt und noch stärker im Bewusstsein der Offenbacher verankert werden.

Die Wohnbauflächenarrondierungen stellen in diesem Rahmen eine bedeutende Entwicklungsperspektive dar, die ein breites Angebot an Bau- und Wohntypologien für das Offenbach von morgen generieren kann. Zudem besteht hier die Chance, die Eigentumsbildung für Offenbacher in einem attraktiven Umfeld zu erhöhen. Ein ausgewogener, guter Mix aus Miet- wie auch Eigentumswohnungen bietet die Chance bezahlbaren wie auch hochwertigen Wohnraum zu etablieren. Hier kann das Wohnen auf der eigenen Parzelle mit Garten in der „kleinen Großstadt“ noch Realität werden und somit vor allem für Familien anziehend wirken.



08.10 VERNETZUNG

„NETZWERK DER FREI- UND BEWEGUNGSRÄUME“

145. links: Grün- und Freiräume Offenbach (Fotos: AS&P GmbH)

Qualifizierte, untereinander gut vernetzte Grün- und Freiräume steigern das Image einer Stadt. Sie werden als Impulsgeber für neue attraktive urbane Adressen gesehen und zugleich durch die Definition klarer landschaftlicher und baulich geprägter Ränder gesichert.

Die Vernetzung der Grün- und Freiräume untereinander besitzt dabei oberste Priorität und leistet einen klimatisch wertvollen Beitrag für das Offenbach von morgen. Zudem fördert sie die Gliederung des Stadtkörpers, macht die Räume für die Bevölkerung zugänglich und dient der Orientierbarkeit und Identifikation.

Mit seinen Grünflächen, Parks, den Waldflächen und den Mainauen ist Offenbach bereits heute eine grüne Stadt. Die Verankerung dessen im Bewusstsein ihrer Bürger und Außenstehender sowie die Sichtbarkeit im Stadtbild müssen jedoch gehen werden.

Der Masterplan schärft diese Qualitäten mit dem Ansatz eines „Netzwerks der Freiräume“. Dieser nutzt das Repertoire der Grünstrukturen, baut sie aus und qualifiziert die Eigenarten, um neue Adressen für das Wohnen und Arbeiten zu schaffen.

Das System setzt sich aus folgenden Grundelementen zusammen, die von ökologischer und stadtgestalterischer Bedeutung sind:

- Ausbau des „Grünen Mainuferbands“
- Fortschreibung der „Grünen Ringe“ (Anlagenring und Grünring)
- Stärkung der Grünradialen (sich in den Stadtkörper hineinziehende Grünfugen und die Straßenraumbegrünung)
- Gestalterisch-funktionale Aufwertung der Fußgängerzone und Schaffung klimaangepasster öffentlicher Räume im Stadtkern
- Bedarfsgerechte Gestaltung von Quartiersplätzen und Stadteilkernen.

Diese Elemente und ihre Funktionen erläutert der Masterplan bereits im Zukunftsbild 2030. Die Rückbesinnung auf diese besonderen Orte, Stadt- und Landschaftsräume, stadtbildprägende Achsen und kleinteiligen Angebote in den Quartieren schafft ein grünes Netz, das zukünftig vor allem die inneren Stadtbereiche noch stärker durchdringen wird.

Auf zwei Elemente soll an dieser Stelle nochmals vertiefend eingegangen werden:

GRÜNE STADTSTRASSEN

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und als Teil des zukünftigen Grünsystems wird die Ergänzung des Baumbestandes entlang der großen Stadtstraßen Offenbachs vorgeschlagen. Diese umfassen die Mainstraße, die Bieberer Straße, die Mühlheimer Straße, die Ringstraßen (Taunus-, Odenwald-, Spessarttring, Rhönstraße), die Waldstraße, die Sprendlinger Landstraße und die Frankfurter Straße.





146. Konzeptskizze Grünnetz Innenstadt (AS&P GmbH)

Als grüne Magistralen führen sie in die Stadt hinein und markieren somit einerseits das Ankommen in der Stadt, andererseits dienen sie zugleich der Qualifizierung der angrenzenden Quartiere, die sie durchlaufen.

Das System aus konzentrischen und radialen Verläufen unterstützt in Überlagerung mit dem Grünkonzept und den Innenstadtplätzen die gestalterische Fortschreibung des öffentlichen Raums. Die Konzentration auf die Hauptstraßen Offenbachs ist dabei von gesamtstädtischer Bedeutung und von ökologischem Mehrwert. In diesem Zusammenhang sollte die Umgestaltung bzw. Redimensionierung der Straßenräume zugunsten von Fuß- und Radverkehr umgesetzt werden. Eine Beurteilung vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit und dem gesamtstädtischen Straßennetz muss in diesem Zusammenhang erfolgen. Langfristig können lebendige Straßenräume geschaffen werden, die den positiven Nebenaspekt mit sich bringen, eine Reduktion des Lärms und Feinstaubes zur Entlastung der Wohnquartiere zu erzielen. Zugleich wird das Stadtklima positiv beeinflusst.

SICHERUNG UND STÄRKUNG DES STADTHISTORISCHEN ANLAGENRINGS

Bereits heute setzt sich der Stadtgrundriss aus einem System linearer Strukturelemente zusammen,

die als Grundgerüst langfristig zu sichern und zu stärken sind. Neben dem Main, als nördliche Begrenzung der Stadt, bildet der Anlagenring ein wesentliches Rückgrat im innerstädtischen Kontext. Angelegt zu Beginn des 19. Jahrhunderts als Spazierweg um die damals bis hierhin reichende Stadt, ist er ein Element, das den Stadtkörper strukturiert, eine attraktive Adresse erzeugen kann und zugleich als Naherholungsraum für die Bewohner der angrenzenden Quartiere dient. In seiner Formation reicht er in Ost und West bisher noch nicht bis an den Mainraum heran, wird diese Lücken bis 2030 jedoch aufschließen. Dies erfolgt im Osten über die Fortführung der Unteren Grenzstraße als „Grünes Innovationsband“ über das Allessa-Areal, im Westen durch das Heranführen des zukünftig grünen Goetherings bis an den Nordring.

Im Rahmen der Erarbeitung des Freiflächenentwicklungskonzepts wird die Erstellung eines Gesamtkonzepts zur Entwicklung des Anlagenringes empfohlen.

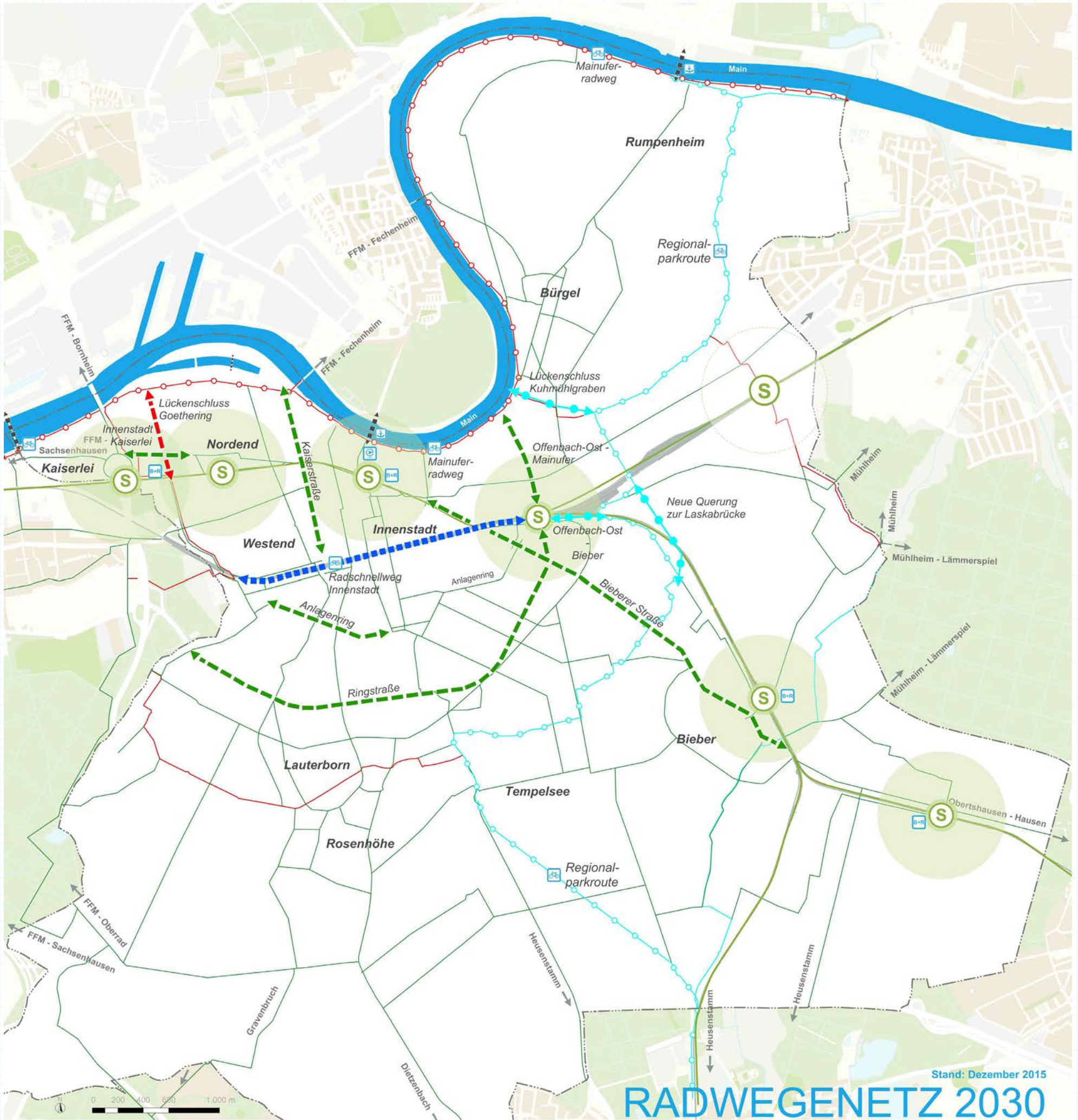
Folgende Punkte sollten in diesem Zusammenhang Berücksichtigung finden:

- Förderung der Durchgängigkeit (z. B. im Bereich des Starkenburgrings vor dem Klinikum oder an Bahndammunterführungen)
- Umsetzung eines durchgängigen Grün- und

GRÜN- / FREIRAUM		EINRICHTUNGEN		POTENZIALE	
	Öffentliche Plätze / Fußgängerzone		Spielplätze / -flächen		Grünverbindungen
	Stadtteilkerne		Sportplätze / -flächen		Straßenraumbegrünung
	Fußläufige Verbindungen		Parkanlage		Fährverbindungen / Fußgängerverbindung
	Grün- / landwirtschaftliche Flächen		Friedhof		Radschnellweg
	Bedeutende Grün- / Waldflächen		Kleingärten		Verbindungsstraßen
	Main / Gewässer		Badestelle / Schwimmbad		
				ÜBERREGIONALE RADROUTEN	
			Stadtgrenze / Umweltzone		
			Öffentliches Gebäude		
			Regionalparkroute		
			Mainradweg		

Darstellung AS&P (Quelle: Datengrundlage Stadt Offenbach)

147. links: Netzwerk Grün- und Freiraum Masterplan 2030



Gestaltungskonzepts

- Gestalterischer Vorrang des Anlagenrings gegenüber anderen, den Raum kreuzenden Radialen
- Herausarbeiten des Alleinstellungsmerkmals des Dreieichparks als erster öffentlich angelegter Park Offenbachs (Volksparkgedanke ins Bewusstsein holen)
- Erhöhung des Wiedererkennungswertes durch ein einheitliches Stadtmobiliar
- Förderung öffentlicher Einrichtungen und Wohnadressen entlang des Ringes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Nutzbarkeit des Raumes für Spiel, Freizeit, Naherholung (vor allem für die angrenzenden Wohnnutzungen)
- Anpassung verkehrstechnischer Maßnahmen für eine optimale Querbarkeit für Fußgänger/Spaziergänger vor allem an querenden Hauptstraßen (z. B. Fahrbahnverengungen im Querungsbereich, mittige Anordnung des Zebrastreifens oder Ampelschaltung)
- Schaffung eines barrierefreien, generationengerechten Spazierraums
- Reorganisation des Parkens entlang des Anlagenrings (vordergründig in Zugangsbereichen der mittig gelegenen Grünflächen)
- Zusammenbinden von Grünflächen, wo immer möglich, um großzügigere Platzräume zu generieren (z. B. das Parkdreieck am Friedrichsring)
- Ergänzung von Raumkanten
- Prüfung der Wiederaufnahme des Themas Wasser.

NETZLÜCKEN SCHLIESSEN - RADVERKEHR BEFÖRDERN

Ein weiteres Thema, das die Lebensqualität maßgeblich beeinflusst und dem im Beteiligungsprozess besondere Aufmerksamkeit geschenkt wurde, ist die Attraktivität Offenbachs für Radfahrer.

An dieser Stelle besitzt die Stadt die Chance, durch verhältnismäßig kleine Lückenschlüsse, ein leistungsfähiges, attraktives Radwegenetz zu etablieren. Diese sind der nebenstehenden Karte zu entnehmen und werden um den Vorschlag eines Radschnellwegs entlang der Bahndammtrasse, die durch den Innenstadtkörper führt, in Richtung Frankfurt und Mühlheim ergänzt. Dieses Angebot richtet sich vor allem an die Anforderungen schnell fahrender Alltagsradfahrer und Pedelecnutzer.

Darüber hinaus wird durch die Umsetzung des Konzepts der „Grünen Stadtstraßen“ dem Fahrradfahren mehr Platz eingeräumt. Bereits heute verzeichnet der Bestand an Pkws in Offenbach am Main einen Rückgang. Zudem liegt eine Vielzahl der Wege in der Stadt unter 5 km. Daher ist es besonders reizvoll, diese mit dem Rad zurückzulegen. Eine attraktive, angepasste Infrastruktur animiert für diese Art der umweltfreundlichen Mobilität. In Einzelfällen können auch Fahrradstraßen den innerstädtischen Radverkehr fördern.



Quelle: CAD-Daten Stadt Offenbach 2015, Fahrradstadtplan Offenbach Ausgabe 2014.

MASTERPLAN 2030

09

LEGENDE ZU DEN PLÄNEN AUF DEN SEITEN 148+149

POTENZIALE

-  Potenzielle Gewerbe
-  Potenzielle Wohnen
-  Potenzielle Mischnutzung
-  Laufende Projekte
-  Potenzielle Wald- / Freiflächen
-  Grünverbindungen
-  Fährverbindungen / Fußgängerbindung 
-  Fußläufige Verbindungen
-  Radschnellweg
-  Verbindungsstraßen

LEGENDE

-  Öffentliche Plätze / Fußgängerzone
-  Stadtteilkern
-  Grün- / landwirtschaftliche Flächen
-  Bedeutende Grün- / Waldflächen
-  Main / Gewässer
-  Hochschule für Gestaltung
-  Kreativwirtschaft
-  Grundschulen
-  Öffentliche Gebäude
-  Bestehende Gebäude
-  Überregionales Radwegenetz (Regionalparkroute / Mainradweg)
-  S-Bahn Haltestellen
-  Stadtgrenze

Darstellung AS5P (Quelle: Datengrundlage Stadt Offenbach).

09

MASTERPLAN OFFENBACH 2030

DIE STADT DER MÖGLICHKEITEN

Der Masterplan stellt die vielfältigen Chancen, Entwicklungsoptionen und die zur Umsetzung nötigen Strategien und Maßnahmen dar. Es wird deutlich, dass Offenbach am Main eine Stadt der Möglichkeiten ist - ein Begriff, wie er im Beteiligungsverfahren mehrfach formuliert wurde.

Mit dem Masterplan werden auf städtebaulicher Ebene bedeutende Strukturen gestärkt, Spielräume genutzt und Reserven profiliert. Damit dient das Werk als strategisch-planerischer Leitfaden, der die Qualitäten und Chancen Offenbachs vereint und nachvollziehbar aufzeigt.

KOMPAKT - KREATIV - LEBENDIG

Mit einem kompakten Stadtkörper, kurzen Wegen, attraktiven Wachstumsräumen und kreativem, grünen Umfeld wird das Offenbach von morgen zu einem Verwirklichungsraum für ein urbanes Leben und Arbeiten.

Die „kleine Großstadt“ agiert aus ihrem Inneren heraus und hat mit dem Masterplan ein Bild erzeugt, das der Stadt und ihren Bewohnern langfristig nachhaltig dient.

Das „Offenbach von morgen“ präsentiert sich selbstbewusst als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort im Rhein-Main-Gebiet.



OFFENBACH 2015



OFFENBACH 2030

WEITERES VORGEHEN

10

10

WEITERES VORGEHEN

STÄDTEBAULICHER ENTWICKLUNGS-
LEITFADEN

Mit dem Masterplan Offenbach 2030 liegt ein gesamtheitliches Rahmenkonzept mit konkreten Empfehlungen zur kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklung der Stadt Offenbach vor. Auch wenn der Masterplan auf die beiden Schwerpunktthemen „Wohnen“ und „Wirtschaft“ fokussiert, enthält er integrativ weitergehende Aussagen zur städtebaulichen, freiraumplanerischen oder infrastrukturellen Entwicklung. Ein wesentliches Ziel liegt darin, die Rahmenbedingungen für eine langfristig nachhaltige Struktur der Stadt, mit der sowohl die harten als auch die weichen Standortfaktoren optimiert werden, aufzuzeigen. Es ist vorgesehen, dass der Masterplan in seinen Kernaussagen durch das Parlament der Stadt Offenbach als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wird.

Die Erarbeitung des Masterplans war geprägt durch eine Vielzahl von Veranstaltungen, Abstimmungsrunden und Einzelgesprächen. Dieses Vorgehen wurde in einem moderierten Prozess zusammengefasst und gesteuert. Das Vorgehen war als vertiefende Abfolge konzipiert und nach allgemeiner Auffassung ebenso sinnvoll wie notwendig und erfolgreich. Dieses beteiligungsorientierte Vorgehen sollte auch in der Umsetzungsphase des Masterplans fortgeführt werden.

BEGLEITUNG ZUR UMSETZUNG DES
MASTERPLANS

Die Begleitung der Umsetzung des Masterplans sollte in einem dualen Verfahren erfolgen. Dazu wird sowohl ein Fachgremium (z. B. einen Beirat Masterplan) eingerichtet, als auch ein öffentlicher Prozess (Aktionstag Masterplan) aufgelegt.

Im Rahmen des Aktionstages Masterplan soll einmal jährlich öffentlich der Umsetzungsfortschritt aufgezeigt und -wo möglich- die Projektrealisierung mit Teilnehmungsformaten unterfüttert werden.

Zur Implementation und Umsetzung der Ergebnisse und Ideen des Masterplans sollten möglichst weitgehend vorhandene Ressourcen und Strukturen eingebunden und genutzt werden.

AUFGABEN DES BEIRATS MASTERPLAN

Die Aufgaben des Beirats Masterplan sollten insbesondere in folgenden Tätigkeiten bestehen:

- Vorantreiben der Inhalte des Masterplans und von Projekten zur Erreichung der Masterplanziele
- Grundsätzliche Abschätzung der Integrationsfähigkeit neuer Planungen in den Masterplan
- Bewertung von Abweichungen von den Zielsetzungen des Masterplans und Bericht an die politischen Gremien
- Entwicklung von geeigneten Instrumenten zur Evaluierung des Masterplans
- Jährlicher Tätigkeitsbericht mit Fortschreibung des zentralen Planwerks
- Information der Öffentlichkeit
- Fallweise Auswahl und Einbindung von externen Experten
- Begleitung einer Evaluierung und darauf folgenden Weiterentwicklung des Masterplans.

EVALUIERUNG

Alle 5 Jahre soll der Masterplan auf den Prüfstand gestellt und erforderlichenfalls fortgeschrieben werden.

SCHLÜSSELPROJEKTE

Zur Umsetzung des Masterplans ist es essentiell, besonders bedeutsame Vorhaben (Schlüsselprojekte) zielgerichtet zu verfolgen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Schlüsselprojekte, gegliedert in kurz-, mittel-, und langfristige Umsetzungszeiträume tabellarisch dargestellt.

Akteur

Ö: Öffentliche Maßnahme

UÖ: Unterstützungsleistung durch Öffentliche Hand

P: Private Maßnahme

	Schlüsselprojekte	Akteur Ö / UÖ / P	kurz-	mittel-	lang-
			fristig 0-5 Jahre	fristig 5-10 Jahre	fristig > 10 Jahre
1	Gesamtstädtische Freiraumqualitäten verbessern und vernetzen				
1.1	Grünes Rückgrat entlang des Mains ausbilden. Stufe 1: Nordring	Ö	■		
1.2	Grünes Rückgrat entlang des Mains ausbilden. Stufe 2: Umsetzung von weiteren Maßnahmen	Ö		■	
1.3	Umgestaltung Mainuferparkplatz, Stufe 1: Gestaltung Radweg	Ö	■		
1.4	Umgestaltung Mainuferparkplatz, Stufe 2: Neuordnung Parkplätze	Ö / UÖ / P		■	
1.5	Grünring West vervollständigen: Verlängerung Goethering zum Nordring	Ö		■	
1.6	Grünring Ost vervollständigen: Grünzug vom Ostbahnhof zum Main durch das Allessa-Gelände	UÖ / P		■	
1.7	Neugestaltung Straßenraum (Allee): Waldstraße, Ring (teilw.)	Ö		■	■

	Schlüsselprojekte	Akteur	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig
2	Aufwertung der Innenstadt				
2.1	Gestaltung des Marktplatzes	Ö	■		
2.2	Sanierung bzw. Neubau von gestalterisch und/oder funktional bedeutsamen Schlüsselgebäuden: vorbereitende Planungen	UÖ / P	■	■	■
2.3	Mehr Grün in der Innenstadt	Ö	■	■	■
2.4	Aufwertung Karree (Weiterführung der Maßnahmen), Ansprache von Eigentümern	P	■	■	
2.5	Nachnutzung des alten HfG-Gebäudes, Stufe 1: Einrichtung einer Task Force zur Konzeptfindung, Erstellung Studie	Ö	■		
2.6	Nachnutzung des alten HfG-Gebäudes, Stufe 2: Umnutzung	Ö/P		■	
2.7	Pilotprojekt im Förderprogramm ExWoSt: Umnutzung von leerstehenden Büros in Wohnen	UÖ / P	■		
2.8	Funktionale und gestalterische Aufwertung Hauptbahnhof und Umfeld, Stufe 1: Konzepterstellung	Ö / P	■	■	
2.9	Funktionale und gestalterische Aufwertung Hauptbahnhof und Umfeld, Stufe 2: Umsetzung	UÖ / P		■	
2.10	Korrektur baulicher Raumkanten am Stadthof, Platz der Deutschen Einheit und Hugenottenplatz und Schaffung von Durchbrüchen zur Frankfurter Straße	UÖ / P	■	■	■
3	Neupositionierung des Kaiserlei				
3.1	Umbau des Kreisels	Ö	■		
3.2	Wegeverbindung zum Main, Grünzüge	Ö / UÖ / P		■	■
3.3	Nutzungsmix erhöhen, Gastronomie, Gebietsversorgung	UÖ / P	■	■	
3.4	Park am Nordkap, Freizeitnutzungen, Eventcharakter ausbauen	Ö / UÖ / P		■	■
4	Entwicklung des DesignPort				
4.1	Neubau der HfG	Ö	■	■	
4.2	Projektentwicklung DesignPort, Vermarktung der Ufergrundstücke	Ö / UÖ / P	■	■	
4.3	Förderung der Entwicklung der Kreativwirtschaft Nordend	UÖ / P	■	■	
4.4	Rückbau des Kohlelagers am Hafenbecken bei Umstellung des Energieträgers im Kraftwerk	UÖ / P			■

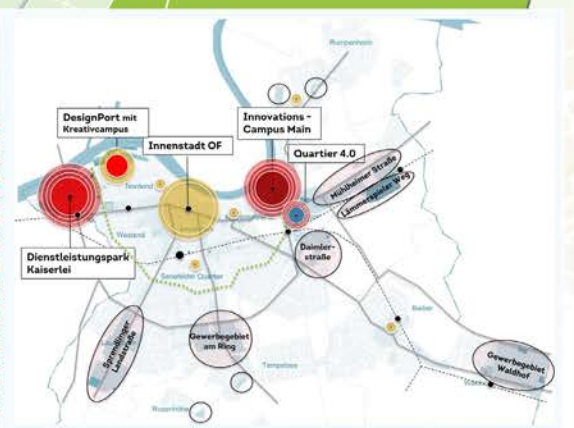
	Schlüsselprojekte	Akteur	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig
5	Entwicklung des InnovationCampus (Allessa-Areal)				
5.1	Erstellung Rahmenplan inkl. Berücksichtigung Renaturierung Kuhmühlgraben	Ö / UÖ / P	■		
5.2	Bauleitplanung	Ö / UÖ / P	■	■	
5.3	Erschließung, Vermarktung, Bebauung	P		■	
5.4	Gründerzentrum im ehemaligen Allessa-Verwaltungsgebäude, Entwicklung des Gründercampus	UÖ / P	■		
6	Entwicklung des Offenbacher Ostens				
6.1	Zweispurige Verbindungsstraße: Machbarkeitsstudie, UVP inkl. naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen und Prüfung alternativer verkehrlicher Anbindungen	Ö	■		
6.2	Renaturierung des Knotens der B448 und ggfs. weitere Ausgleichsmaßnahmen im Falle der Realisierung der B448 als zweispurige Verbindungsstraße	Ö		■	
6.3	Rückbau, Begrünung von Straßenräumen (Untere Grenzstr., Bieberer Straße ...)	Ö		■	
6.4	Am Lämmerspieler Weg: Anbindung an Verbindungsstraße, Entwicklung Gewerbeflächen	Ö		■	
6.5	Renaturierung Kuhmühlgraben, Rückbau der Mainuferstraße	Ö		■	
6.6	Aufwertung des Straßenraums der Daimlerstraße, Innere Erschließung, Vermarktung des Gewerbegebiets	Ö / UÖ / P	■		
6.7	Entwicklung des Quartier 4.0 (auf dem ehemaligen Güterbahnhof Ost)	UÖ / P	■	■	
7	Anbindung Offenbachs				
7.1	Personenfähre oder Fußgängerbrücke am Isenburger Schloß nach Fechenheim	Ö / P	■		■
7.2	Gemeinsames Tarifgebiet mit Frankfurt	Ö	■		
7.3	Regionalzugverbindung AB-HU-OF-Flughafen und Aufwertung des Hbf. Offenbach	Ö		■	■
7.4	Ergänzung des Verkehrsnetzes für eine gute regionale Radverkehrsanbindung	Ö	■		

	Schlüsselprojekte	Akteur	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig
8	Neue Baugebiete				
8.1	Baugebiete Bieber Nord und Bürgel Ost erschließen	Ö	■		
8.2	Bauleitplanung der weiteren Gebieten prüfen und ggf. veranlassen	Ö		■	
8.3	Ggf. Entwicklung der weiteren Baugebiete	Ö / UÖ / P		■	■
8.4	Schulbausanierungsprogramm fortsetzen	Ö	■	■	■
8.5	Schul-, ÖPNV- und Kitaentwicklung , Fortschreibung, ggf. erforderlichen Mehrbedarf ermitteln	Ö	■	■	
9	Quartiers- und Stadtteilentwicklung				
9.1	Aufstellung von Quartierskonzepten	Ö	■	■	
9.2	Historische Ortskerne gestalten	Ö		■	
9.3	Exemplarische Baublockkonzepte erstellen	Ö	■	■	
9.4	Wohngebiete im Grünen in ihrer Funktion stärken	Ö	■	■	
10	Gewerbeflächenmarketing				
10.1	Profilierung und Vermarktung des Gewerbestandorts Offenbach, Konzeptentwicklung und erste Umsetzung	Ö	■	■	
10.2	Optimierung der Breitbandversorgung	UÖ / P	■	■	■



OFFENBACH 2030

PROFILIERUNG DER
GEWERBLICHEN FLÄCHEN



PROFILIERUNG DER
WOHNBAUFLÄCHEN



Auftraggeber



Magistrat der Stadt Offenbach am Main

Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement

Berliner Straße 60
63065 Offenbach

Projektverantwortliche:
Markus Eichberger
Marion Rüber-Steins
Anna Biegler

Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Herrnstraße 61
63065 Offenbach

Projektverantwortlicher:
Jürgen Amberger



Offenbach offensiv e.V.

c/o Industrie- und Handelskammer
Offenbach am Main

Frankfurter Straße 90
63067 Offenbach

Projektverantwortliche:
Frank Achenbach
Laura Becker
Prof. Dr. Kai Vöckler

Auftragnehmer

Masterplan Planerische Strategie

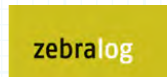


Albert Speer & Partner GmbH

Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt / Main

Projektverantwortliche:
Dipl.-Ing. Stefan Kornmann
Dipl.-Ing. Jana Hertelt

Beteiligungsprozess



Zebra log GmbH & Co. KG

Herwarthstraße 36
53115 Bonn

Projektverantwortliche:
Dr. Oliver Märker
Julian Ermert

Kommunikationsprozess



Agentur für Kampagnen GmbH

Potsdamer Straße 87
10785 Berlin

Projektverantwortliche:
Imran Ayata
Alice Gittermann

