

Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement

Offenbach
am Main

OF



BIEBER
BÜRCEL

**MITTE
MACHEN**

Aktive Ortskerne Bieber und Bürgel

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



2. August 2021

Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement
Bereich Stadtentwicklung und Städtebau
Referat Stadtentwicklung und Wohnbauförderung

Berliner Straße 100
63065 Offenbach am Main

Zusammenfassung	1
Teil A: Zielsetzung und Methodik	2
1 Ziel und Methodik	3
1.1 Planungsanlass, Zielsetzung und Städtebauförderung	3
1.2 Methodisches Vorgehen	4
1.3 Umsetzung des Beteiligungsprozesses	6
Teil B: Analyse	14
2 Einordnung in die Gesamtstadt Offenbach	16
2.1 Offenbacher Stadtstruktur	16
2.2 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur	18
2.3 Wirtschaft und lokale Ökonomie	20
2.3.1 Wirtschaftsstruktur	20
2.3.2 Lokale Ökonomie und Daseinsvorsorge	22
2.4 Wohnstruktur	24
2.5 Verkehr und Mobilität	26
2.6 Stadtgrün und Umwelt, Klimaschutz- und Klimaanpassung	28
2.6.1 Stadtgrün und Umwelt	28
2.6.2 Klimaschutz- und Klimaanpassung	28
2.7 Übersicht über Planungen, Konzepte und Gutachten	30
2.8 Zusammenfassende SWOT-Analyse der Gesamtstadt	32
3 Analyse des Bieberer Ortskerns	33
3.1 Soziodemographische und -ökonomische Struktur	35
3.1.1 Soziodemographische Struktur	35
3.1.2 Sozioökonomische Struktur	41
3.2 Städtebauliche Struktur	43
3.2.1 Ortsgeschichte und Siedlungsgenese	43
3.2.2 Städtebauliche Struktur	47
3.2.3 Siedlungsstruktur, Ortsbild und Denkmalschutz im Programmgebiet	49
3.3 Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität	55
3.4 Wohnraumstruktur	58
3.5 Lokale Ökonomie und Daseinsvorsorge	62
3.5.1 Einzelhandels-, Versorgungs- und Gewerbestruktur	62
3.5.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur sowie Zusammenleben und Identität	67
3.6 Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit	70
3.6.1 Fließender und ruhender Verkehr	71
3.6.2 ÖPNV	74

3.6.3 Fuß- und Radverkehr sowie Barrierefreiheit	76
3.7 Grün, Umwelt und Klimaanpassung	79
3.7.1 Grüne und blaue Infrastruktur	79
3.7.2 Ortsklima und Klimaanpassung	83
3.8 Planerische Grundlagen	85
4 SWOT-Analyse für den Bieberer Ortskern	87
5 Darstellung des Fördergebiets Bieber	91
6 Analyse des Bürgeler Ortskerns	93
6.1 Soziodemographische und -ökonomische Struktur	95
6.1.1 Soziodemographische Struktur	95
6.1.2 Sozioökonomische Struktur	101
6.2 Städtebauliche Struktur	103
6.2.1 Ortsgeschichte und Siedlungsgenese	103
6.2.2 Städtebauliche Struktur	105
6.2.3 Siedlungsstruktur, Ortsbild und Denkmalschutz im Programmgebiet	108
6.3 Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität	117
6.4 Wohnraumstruktur	121
6.5 Lokale Ökonomie und Daseinsvorsorge	126
6.5.1 Einzelhandels-, Versorgungs- und Gewerbestruktur	126
6.5.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur sowie Zusammenleben und Identität	131
6.6 Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit	135
6.6.1 Fließender und ruhender Verkehr	137
6.6.2 ÖPNV	139
6.6.3 Fuß- und Radverkehr sowie Barrierefreiheit	140
6.7 Grün, Umwelt und Klimaanpassung	142
6.7.1 Grüne und blaue Infrastruktur	142
6.7.2 Ortsklima und Klimaanpassung	146
6.8 Planerische Rahmenbedingungen	148
7 SWOT-Analyse für den Bürgeler Ortskern	150
8 Darstellung des Fördergebiets Bürgel	154
Teil C Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen	156
9 Gemeinsame Handlungsfelder, Leitbilder, Ziele und Maßnahmen	157
10 Handlungsfelder, Leitbilder und Ziele für Bieber	158
11 Handlungsfelder, Leitbilder und Ziele für Bürgel	164
12 Gemeinsame Maßnahmen	170
12.1 Kernbereichsmanagement	171

12.2 Verfügungsfonds	174
12.3 Stadtteilarchitekt	176
12.4 Anreizprogramm	178
12.5 Parkraumkonzept	180
12.6 Konzept zur charakteristischen Gestaltung und Verkehrsberuhigung der Ortskernstraßen	183
12.7 Konzept zur Stärkung der Versorgungsbereiche	186
12.8 Förderprogramm zur Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung	188
12.9 Grünpatenschaften	190
12.10 Prüfung der Möglichkeiten zur Sicherung der Gärten vor Überbauung	192
12.11 Moderation	194
12.12 Öffentlichkeitsarbeit	196
13 Einzelmaßnahmen für Bieber	198
13.1 Vitalisierung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes	199
13.2 Stadteilbüro mit offenem Treffpunkt	202
13.3 Gestaltungssatzung	204
13.4 Umsetzung des Parkraumkonzepts in Bieber	206
13.5 Umsetzung des Konzepts zur Neuordnung und Umgestaltung der charakteristischen Ortskernstraßen in Bieber	208
13.6 Umgestaltung des Platzes am ehemaligen Rathaus	211
13.7 Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Aschaffener Straße	213
13.8 Herausbildung eines öffentlichen Platzes an der Oberhofstraße	215
13.9 Machbarkeitsstudie zur Offenlegung der Bieber	218
13.10 Grünvernetzung	220
13.11 Stärkung des Straßenbegleitgrüns und Erhöhung des Grünvolumens	223
13.12 Verbesserung der Fahrradinfrastruktur	225
13.13 Verbesserung der Fußgängerinfrastruktur	227
13.14 Sanierung des Spielplatzes an der Pfarrgasse	229
13.15 Qualifizierung und Sanierung des Spiel- und Bolzplatzes an der Dietesheimer Straße	231
13.16 Standortprüfung und Einrichtung eines offenen Treffpunkts für Jugendliche	233
13.17 Etablierung eines Marktes	235
13.18 Herstellung von Gemeinschafts- und Lerngärten	237
13.19 Rundgang durch den historischen Ortskern	239

14 Einzelmaßnahmen für Bürgel	241
14.1 Umgestaltung und Belebung des Dalles	242
14.2 Stadtteilbüro mit offenem Treffpunkt	244
14.3 Gestaltungssatzung	246
14.4 Umsetzung des Parkraumkonzepts in Bürgel	248
14.5 Umsetzung des Konzepts zur Neuordnung und Umgestaltung der charakteristischen Ortskernstraßen in Bürgel	250
14.6 Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung und Neuordnung der Hauptverkehrsverkehrsstraßen sowie der Kreuzungsbereiche	253
14.7 Erlebarmachung des historischen Erbes	256
14.8 Neuordnung des südlichen Ortsrandes	258
14.9 Konsolidierung der Raumkanten	260
14.10 Verbesserung der Barrierefreiheit und Fußgängerinfrastruktur	262
14.11 Verbesserung der Fahrradinfrastruktur	264
14.12 Aufwertung und Gestaltung der Verbindung zwischen Mainufer, Dalles und dem Versorgungskern	266
14.13 Qualifizierung des öffentlichen Raums entlang des Maindeichs	268
14.14 Grünvernetzung und Erhöhung des Grünvolumens sowie Stärkung des Straßengrüns	271
14.15 Standortprüfung und Einrichtung eines offenen Treffpunkts	273
14.16 Realisierung eines vereinsunabhängigen Spiel- und Sportfläche	275
14.17 Etablierung eines Marktes	277
14.18 Herstellung von Gemeinschafts- und Lerngärten	279
14.19 Stärkung des ÖPNV im Ortskern	281
14.20 Vertiefte Konzeption des Mainvorgeländes	283
Teil D: Umsetzungsplanung und -struktur	285
15 Zeit- und Finanzierungsplanung	286
16 Organisations- und Beteiligungsstruktur	290
Anhang	293
Abbildungsverzeichnis	294
Parzellenscharfer Lageplan des Fördergebiets Bieber	303
Parzellenscharfer Lageplan des Fördergebiets Bürgel	304

ZUSAMMENFASSUNG

Die beiden Offenbacher Stadtteile Bieber und Bürgel sind mit ihren engen verwinkelten Gassen, historischen Fachwerkbauwerken und gründerzeitlichen Backsteingebäuden attraktive und lebendige Wohnorte im Grünen. Auch in ihrer Versorgungsstruktur ähneln sich die beiden Stadtteile. Ihre Versorgungsbereiche entlang der Ortsdurchfahrten stellen eine wichtige, gut strukturierte Ergänzung zur Offenbacher Innenstadt dar. Bereits im „Masterplan 2030“ wurde 2018 das Ziel formuliert, die Ortskerne Bieber und Bürgel zu stärken und als attraktive Wohnstandorte weiterzuentwickeln.

Nicht nur die Charakteristik der beiden Ortskerne ähnelt sich, sondern auch die aktuellen und künftigen Herausforderungen sind nahezu gleich gelagert. So beeinträchtigen der Straßenverkehr, fehlende bzw. mangelhafte öffentliche Räume und bauliche Mängel, insbesondere an der historischen Bausubstanz, die Lebensqualität in den beiden Ortskernen. Die Versorgungsstruktur ist darüber hinaus von Funktionsverlust und sinkender Vielfalt bedroht. Die Entwicklung der Neubaugebiete Bieber Nord und Bürgel Ost ist einerseits eine Chance für die Stadtteile, andererseits stellt die Integration der neuen Nachbarschaften eine Herausforderung für das Stadtteilleben dar.

Mit der Aufnahme der beiden Ortskerne in das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche“ bzw. „Lebendige Zentren“ erhält nicht nur die Zielsetzung aus dem Masterplan Unterstützung, sondern es soll zudem die Stärkung der Versorgungsstruktur in den beiden Ortskernen vorangetrieben werden. Das Programm unterstützt über zehn Jahre die Stadt Offenbach sowie die lokalen Akteure bei der Stärkung der beiden Ortskerne. Dabei können zwischen den beiden Ortskernen Synergien geschaffen und auf gewonnene Erkenntnisse aufgebaut werden.

Ziel ist es, Bieber und Bürgel als lebendige, vielfältige und unverwechselbare Ortskerne zu stärken und die besonderen Herausforderungen an gesunde Lebensverhältnisse durch Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung anzunehmen. Dafür soll die Aufenthaltsqualität gesteigert, öffentliche Plätze und Ortsstraßen aufgewertet, das historische Ortsbild gesichert und mehr Grün in die Ortskerne gebracht werden. Darüber hinaus soll das lebendige Vereinsleben und aktive Engagement einerseits gestärkt und andererseits auch während der Programmumsetzung mitgenommen werden. Vereine, Bürgerinnen und Bürger sollen aktiv an der Entwicklung ihres Stadtteils mitwirken können und ihre Ideen und Projekte einfließen lassen.

Um dieses Ziel umzusetzen, wurde ein Gemeinsames Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. In Teil A werden Ziel und Methodik des ISEKs erläutert. Außerdem werden die beiden Ortskerne in die Gesamtstadt Offenbach eingeordnet. In Teil B werden für beide Ortskerne die Bestandsaufnahme sowie die Stärken-Schwächen-Analyse dargestellt. Die beteiligungsorientiert erarbeiteten Handlungsfelder, Leitbilder, Ziele und Maßnahmen für die Vitalisierung der beiden Ortskerne finden sich in Teil C. Die notwendige abgestimmte Zeitplanung und Organisationsstruktur zur Umsetzung der Maßnahmen und Ziele wird in Teil D dargestellt.



TEIL A: ZIELSETZUNG UND METHODIK

1 ZIEL UND METHODIK

1.1 Planungsanlass, Zielsetzung und Städtebauförderung

Die attraktiv im Grünen gelegenen Stadtteile Bieber und Bürgel sind mit ihren gewachsenen Ortskernen beliebte Wohnstandorte. Ihre historischen Fachwerkhäuser, kleinteiligen Strukturen und engen Gassen sind wesentliche Identitätsträger. Die gewachsenen Versorgungskerne stellen eine wichtige dezentrale Ergänzung zur Innenstadt Offenbachs dar. Bereits 2016 wurde daher auch im Masterplan die Zielsetzung formuliert, Bieber und Bürgel in ihrer Wohn- und Versorgungsfunktion zu stärken. Dies gewinnt vor allem in Hinblick auf den zunehmenden Siedlungsdruck in Offenbach und der Rhein-Main-Region an Relevanz.

Mit der Aufnahme der Ortskerne Bieber und Bürgel in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche“ bzw. „Lebendige Zentren“ 2019 kann die im Masterplan formulierte Zielsetzung nun mit gebündelten Mitteln bearbeitet werden. Zugleich ist im Rahmen des Förderprogramms eine intensivere Betrachtung und dezidiertere Beschäftigung mit Aspekten der Ortskernentwicklung, die über die gesamtstädtische Zielformulierung des Masterplans hinausgeht, möglich. So kann das Thema der Grünversorgung und der Klimaanpassung in den beiden Ortskernen intensiv betrachtet und bearbeitet werden. Auch die Einbeziehung des bereits vorhandenen, vielfältigen privaten Engagements erhält im Zusammenhang mit der Programmbearbeitung eine weitere Bedeutung. Die für die Entwicklung der beiden Ortskerne wichtigen Schwerpunkte decken sich mit den Schwerpunkten des Förderprogramms:

- ▶ Erhalt historischer Bausubstanz und Stärkung der Aufenthaltsqualität
- ▶ Sicherung der Daseinsvorsorge sowie der Funktions- und Angebotsvielfalt
- ▶ Stärkung einer ortskernverträglichen Mobilität und der Barrierefreiheit
- ▶ Sicherung der Grünflächen sowie Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- ▶ Stärkung des privaten Engagements

Da beide Ortskerne vor ähnlichen Herausforderungen stehen und sich ihre Schwerpunktfelder decken, führt die gemeinsame Aufnahme in das Förderprogramm nicht zu einer zweifachen, gar entkoppelten Erarbeitung und doppelten Anzahl von Projekten, vielmehr können Herausforderung gemeinsam bearbeitet werden. Diese intrakommunale Kooperation ermöglicht bei den Beteiligten durch Perspektivwechsel und verstärktes Abstrahieren und breitere Erfahrungen inhaltlich einerseits ein gemeinsames Voneinander-Lernen und funktional andererseits die Einsparung von Steuerungskosten. Es werden Synergien geschaffen.

Mit dem vorliegenden gemeinsamen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK), welches zu Beginn der Bearbeitung zu erstellen ist, werden in einer Bestandaufnahme (Teil B) für jeden Ortskern einzeln nicht nur die Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen den beiden Ortskernen herausgearbeitet, sondern auch der Ortskern hinsichtlich der genannten Schwerpunktfelder betrachtet. Für Bürgel liegt ein solches Konzept bereits vor. Eine Stärken-Schwächen-Analyse fasst dies zusammen. Teil C umfasst individuelle Strategien und Ziele für Bieber und Bürgel, die dazu beitragen, die Wohn- und Versorgungsfunktion der Ortskerne zu sichern und weiterzuentwickeln. Zudem sind jeweils Projekte zur Vitalisierung der beiden Ortskerne sowie gemeinsame Maßnahmen benannt. Die notwendige, zwischen den Ortskernen abgestimmte Zeitplanung und Organisationsstruktur zur Umsetzung der Projekte und Ziele wurde für beide Ortsteile zusammen erarbeitet und findet sich im Teil D.

Das ISEK stellt somit die Grundlage für die Umsetzung des Programms „Lebendige Zentren“ in intrakommunaler Form dar. Die Umsetzung der Projekte erfolgt innerhalb der beiden klar abgegrenzten Ortskerne. Sie werden zu rund zwei Drittel von Bund und Land gefördert. Der Förderzeitraum umfasst zehn Jahre zuzüglich der kassenmäßigen Abwicklung.

1.2 Methodisches Vorgehen

Das gemeinsame ISEK für die Ortskerne Bieber und Bürgel besteht aus mehreren Konzeptteilen (siehe Abbildung 1). Dies ist einerseits in der intrakommunalen Kooperation begründet und andererseits darin, dass bereits 2017 ein solches Konzept für den Stadtteil Bürgel erstellt wurde.

Bereits 2016 wurde in Bürgel mit der Bestandsaufnahme und Analyse für die Erstellung eines integrierten Entwicklungskonzepts für den gesamten Stadtteil begonnen. Hierfür wurden die Siedlungs-, Nutzungs- und Versorgungsstruktur kartiert und Wohnbaupotenziale, Gebäudezustand, Frei- und Grünflächen analysiert. Auch soziodemographische Daten wurden erfasst und ausgewertet. Darüber hinaus wurden diverse Planungen, wie planerische Gutachten und Konzepte, in die Analyse einbezogen. Auch lokales Wissen von Bürgelerinnen und Bürgelern floss in das Konzept ein (siehe Kapitel 1.3 Beteiligungsprozess). Die Ergebnisse wurden in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammengefasst. Diese Analyse diente als Grundlage für die Formulierung von einem Leitbild und Zielen. Aus diesen wurden konkrete Projekte und Maßnahmen für den Stadtteil entwickelt. Diese wurden 2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Um das Stadtteilentwicklungskonzept in Bürgel umsetzen zu können, bewarb sich die Stadt Offenbach um Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Ortskerne“. Obwohl die Bewerbung nicht positiv beschieden wurde, wurde weiter an den Projekten gearbeitet. Einige Projekte, wie die Fahrradstraße in der Von-Behring-Straße oder die Geschwindigkeitsreduzierung auf den Hauptverkehrsstraßen, konnten bereits umgesetzt werden.

2019 erfolgte eine erneute Bewerbung zusammen mit dem Bieberer Ortskern. Die intrakommunale Kooperation wurde im November 2019 in das nun neubenannte Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ aufgenommen. Voraussetzung hierfür ist dieses gemeinsame ISEK, welches mit lokalen Akteuren erarbeitet wurde.

Das gemeinsame ISEK wurde im Jahr 2020 und 2021 erarbeitet. Der Erarbeitungsprozess begann zunächst mit der Bestandsaufnahme im Bieberer Ortskern. Hierfür wurden, ähnlich wie in Bürgel, die Siedlungs-, Nutzungs- und Versorgungsstrukturen kartiert und Wohnbaupotenziale, Gebäudezustand, Frei- und Grünflächen analysiert. Neben statistischen Daten zur Soziodemographie flossen auch diverse Planungen, wie planerische Gutachten und Konzepte, in die Analyse ein. Die Analyse wurde um das lokale Wissen und die Ideen der Biebererinnen und Bieberer ergänzt. Ebenfalls wurden gemeinsam mit den lokalen Akteuren Leitbilder und Ziele formuliert sowie zu deren Erreichung sinnvolle Projekte und Maßnahmen abgeleitet.

Parallel zur Erstellung des ISEK in Bieber wurde das bereits vorhandene Bürgeler Konzept hinsichtlich der Aspekte Verkehr und Versorgung vertieft, da zum Zeitpunkt der Erstellung noch kein Schwerpunkt auf diesem Themenfeld lag. Außerdem wurde der Fokus auf den Ortskern in dem bereits vorhandenen Konzept weiter herausgearbeitet. Aufgrund der vorangegangenen Erarbeitung 2017 ist die Ausgestaltung des Bürgeler Konzeptteil etwas anders als in Bieber.

Schließlich wurden beide Konzeptteile zu einem gemeinsamen integrierten Stadtentwicklungskonzept zusammengeführt, sodass Parallelen zwischen den Ortskern gezogen werden können und die Gemeinsamkeiten deutlich werden. Dies bildet sich insbesondere bei den Maßnahmen ab. Gibt es doch viele Projekte, die zumindest konzeptionell gemeinsam bzw. intrakommunal bearbeitet werden können.

Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts in Bieber und Bürgel

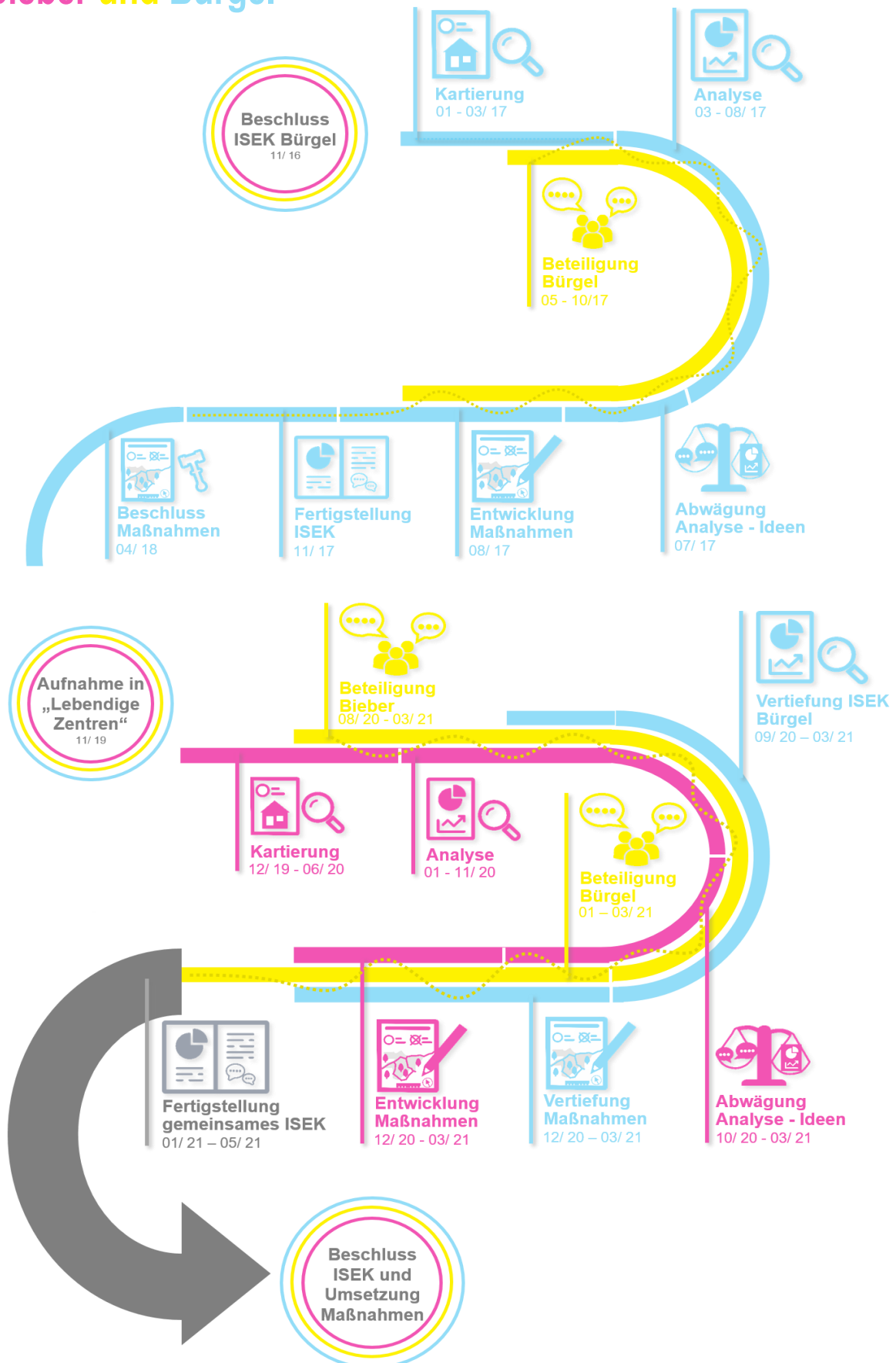


Abbildung 1: Darstellung des Prozesses zur Erstellung des gemeinsamen Stadtentwicklungskonzept. Quelle: Stadt Offenbach, 2021.

1.3 Umsetzung des Beteiligungsprozesses

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts erfolgte unter einer breiten Beteiligung lokaler Akteure, um örtliches Wissen zu heben, gemeinsam Projekte zu entwickeln und eine Lokale Partnerschaft zu konstituieren. Da bereits bei der Erarbeitung des Bürgeler Stadtentwicklungskonzepts 2017 eine intensive Beteiligung stattfand, war an diesen Prozess anzuknüpfen. Dahingegen gab es in Bieber noch keine Partizipation. Der Beteiligungsprozess geht darauf ein und gliedert sich in drei Phasen. In der ersten Phase wurde mit der Beteiligung in Bieber begonnen. In der zweiten Phase erfolgte eine Re-Start in Bürgel. In der dritten und letzten Phase werden die Multiplikatoren und Akteure beider Stadtteile zusammengebracht.

Der geplante Prozess musste jedoch aufgrund der Corona-Pandemie im Jahr 2020 und 2021 an stets neue Vorgaben zur Eindämmung der Pandemie, wie Hygienevorschriften oder Versammlungsbeschränkungen, angepasst werden. Durch das Herunterfahren des öffentlichen Lebens bzw. „Lockdowns“ im Frühjahr sowie Herbst und Winter 2020 konnten keine „klassischen“ Veranstaltungen in physischer Präsenz stattfinden – war doch die Stadt Offenbach stark von der Pandemie betroffen. Auch die Umsetzung von Aktionen, wie das Aufhängen von Plakaten in lokalen Geschäften, waren zeitweise nicht durchführbar. So musste der Beteiligungsprozess fortwährend umgeplant und an die jeweils geltenden Vorschriften zur Einschränkung der Corona-Pandemie angepasst werden. Für analoge Freiluftveranstaltungen wurden Hygienekonzepte entwickelt und Teilnehmerhöchstzahlen berechnet sowie Maßnahmen zur Einhaltung des Mindestabstands erarbeitet. Zusätzlich wurden digitale Formate mit ansprechendem Inhalt entwickelt. Dies führte insgesamt zu erheblichen Veränderungen, Verschiebungen und schließlich Verzögerungen.

Vielfach erwiesen sich digitale Veranstaltungen oder Mitwirkungsmöglichkeiten als gute Möglichkeit, um den Beteiligungsprozess trotz Pandemiegeschehen sicher und kontaktlos fortzuführen. Zum Sammeln von Ideen und Projekten erwiesen sie sich als sehr geeignet. Jedoch wurde im Prozess recht schnell deutlich, dass sie keine analogen bzw. lokalen Veranstaltungen mit persönlichem Austausch ersetzen. Dies stellt in Hinblick auf die in Zukunft angedachte intrakommunale Zusammenarbeit der Akteure aus beiden Ortskernen noch eine Herausforderung dar. Nicht nur in der Lokalen Partnerschaft ist eine Zusammenarbeit vonnöten, sondern auch bei der Projektumsetzung vor Ort. Daher wurde der Beteiligungsprozess zunächst inhaltlich und formal in Hinblick auf die Erstellung des vorliegenden gemeinsamen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts abgeschlossen. Auch wurden Multiplikatoren für die Lokale Partnerschaft angesprochen. Die Veranstaltungen, die auf den persönlichen Austausch zur Initiierung der intrakommunalen Zusammenarbeit zielen, wurden jedoch auf einen späteren Zeitraum terminiert – in der Hoffnung, dass lokale Veranstaltungen im Frühsommer wieder möglich sind.

Gleichwohl wurden vielfältige und im Rückblick erfolgreiche Beteiligungsformate umgesetzt (siehe Abbildung 2). Die Akteure beider Stadtteile haben sich intensiv und sehr konstruktiv in die Erarbeitung des Gemeinsamen Stadtentwicklungskonzeptes eingebracht, sodass nicht nur spezifisches lokales Wissen generiert werden konnte, sondern auch konkrete Projekte für die Ortskernentwicklung diskutiert und ausgearbeitet wurden. Zudem konnten Multiplikatoren aus beiden Ortskernen für die Lokale Partnerschaft, welche in Zukunft die Umsetzung des vorliegenden Stadtentwicklungskonzepts begleitet und eigene Projekte mithilfe des Verfügungsfonds umsetzen wird, aktiviert werden.

Nachfolgend werden die einzelnen Beteiligungsformate skizziert – beginnend mit dem Beteiligungsprozess 2016/17 in Bürgel, um sowohl ein Bild des vorangegangenen Prozesses als auch einen Überblick über die vielfältigen Mitwirkungsmöglichkeiten zu erhalten.

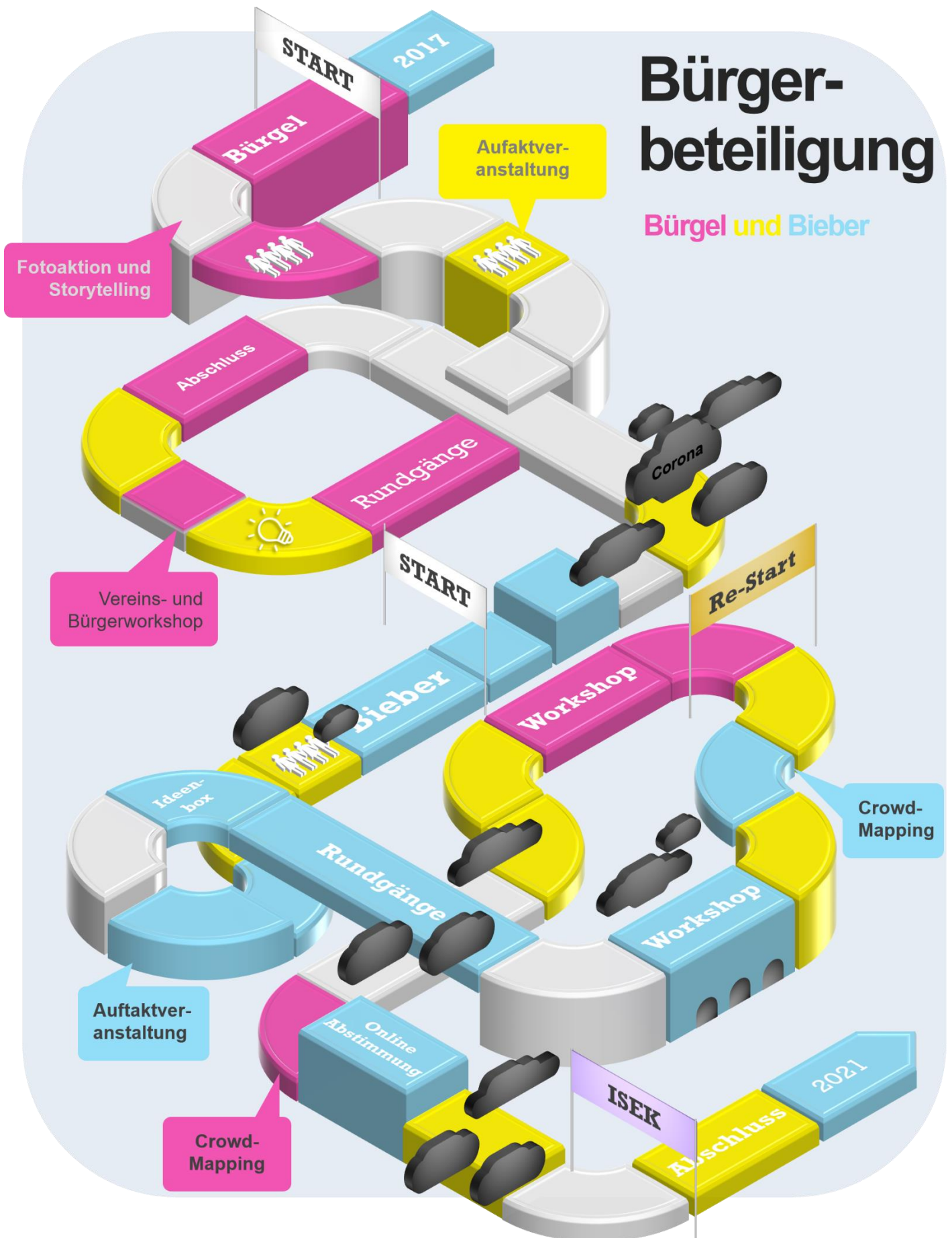


Abbildung 2: „Spielplan des Beteiligungsprozess“ in Bieber und Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2021.

Vorangegangener Beteiligungsprozess in Bürgel 2017



Foto-Aktion – Bürgel, Mai 2017

Im Vorfeld des Beteiligungsprozesses fand eine Fotoaktion statt. Diese diente dazu, auf den Prozess aufmerksam zu machen und Bürgelerinnen und Bürgel zu aktivieren.



Storytelling – Bürgel, Sommer 2017

Bürgelerinnen und Bürgel wurden über ihr Leben in Bürgel interviewt und porträtiert. Ziel war es nicht nur unterschiedliche Perspektiven auf das Leben in Bürgel zu sammeln, sondern auch Multiplikatoren für den weiteren Prozess zu identifizieren und vor Ort noch bekannter zu machen. Die fünfzehn Interviews wurden zur Abschlussveranstaltung ausgestellt.



Auftaktveranstaltung – Bürgel, Mai 2017

Am 16. Mai 2017 fand der öffentliche Auftakt zum Beteiligungsprozess und zur Erarbeitung des ISEK statt. 100 Besucherinnen und Besucher kamen. Sie diskutierten mit Vertreterinnen und Vertretern aus den städtischen Fachämtern anhand der grafisch aufbereiteten Analyseergebnisse Stärken, Schwächen und Potenziale in Bürgel.



Vier Rundgänge – Bürgel, Sommer 2017

Auf vier Rundgängen konnten die Bürgelerinnen und Bürgel ihre Sichtweisen auf den Stadtteil einbringen. 25 Personen spazierten mit den Fachleuten des Amtes für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement durch den Stadtteil und tauschten sich aus. Die Rundgänge hatten unterschiedliche Themen und räumliche Schwerpunkte: Historischer Ortskern, Bürgel allgemein, Jugendliche sowie Senioren. Die städtebauliche Analyse konnte so ergänzt werden und erste Handlungsschwerpunkte identifiziert bzw. weiter definiert werden.



Vereinsworkshop – Bürgel, Juni 2017

Am 19. Juni 2017 fand ein Workshop mit Vereinsvorständen und -mitgliedern aus Bürgel statt. Das Ziel war es, eine Expertensicht zum Vereinsleben in Bürgel zu erhalten und diese in das Stadtteilentwicklungskonzept zu integrieren. In Gruppentischen wurden Chancen und Herausforderungen sowie Unterstützungsbedarf der Vereinslandschaft diskutiert.



Bürgerworkshop – Bürgel, Juni 2017

Der Bürgerworkshop hatte zum Ziel, gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern Projekte für den Stadtteil zu entwickeln. An fünf Thementischen wurden vielfältige Rahmenbedingungen und Maßnahmen diskutiert.



Abschlussveranstaltung – Bürgel, Juni 2017

Die gemeinsam identifizierten Stärken, Schwächen und Potenziale sowie die zusammen entwickelten Projekte wurden auf der Abschlussveranstaltung vorgestellt. Außerdem boten sich auf mehreren Stellwänden Möglichkeiten, Prozess und Maßnahmen zu kommentieren und weitere Projekte und Ideen einzubringen.

Beteiligungsprozess „Aktive Kernbereiche“ 2020 bis 2021



Signet und Corporate Design – Bieber und Bürgel, Mai 2020

Zur visuellen Kommunikation im „neuen“ Beteiligungsprozess wurde neben einem Signet auch ein Corporate Design entwickelt. Dies hat den Vorteil zielgerichteter mit Bieberern und Bürgelern zu kommunizieren und besser auf den Prozess aufmerksam machen zu können. Zugleich dient es zur Identifikation der Akteure beider Stadtteile mit dem Prozess. Unter diesem Corporate Design wurde auf der Homepage der Stadt zudem die eigene Programmseite „Bieber Bürgel – Mitte machen“ eingerichtet. Sie kommuniziert den Erarbeitungsprozess des ISEK und macht auf Beteiligungsformate aufmerksam. Darüber hinaus soll sie auch den gesamten Programmverlauf kommunizieren. Angedacht ist, dass das Corporate Design auch für die Umsetzungsphase als visueller und kommunikativer Anker verwendet wird.



Storytelling – Bieber, Sommer und Herbst 2020

Auch Biebererinnen und Bieberer wurden über ihr Leben in Bieber interviewt und porträtiert. Ziel war es nicht nur unterschiedliche Perspektiven auf das Leben in Bieber zu sammeln, sondern auch Multiplikatoren für den weiteren Prozess zu identifizieren. Die fünfzehn Interviews werden in einer Broschüre abgedruckt und zur Abschlussveranstaltung ausgestellt.



Auftaktveranstaltung – Bieber, Juli 2020

Die Auftaktveranstaltung in Bieber fand unter strengen Hygienevorgaben in Form einer offenen Messe mit fünf moderierten Themeninseln statt. Biebererinnen und Bieberer konnten sich über den Prozess informieren und erste Analyseergebnisse diskutieren. Die städtebauliche Analyse wurde kommentiert und um die Ideen der lokalen Akteure ergänzt.



Ideenbox – Bieber, August 2020

Parallel zur Auftaktveranstaltung wurden sogenannte Ideenboxen dezentral bei Geschäftstreibenden im Ortskern verteilt. Hier konnten eigens dafür entwickelte Postkarten eingeworfen werden. Auf diesen konnten Biebererinnen und Bieberer ihre Sicht auf Stärken und Schwächen des Ortskerns beschreiben.

Auch online gab es das Format. So konnten auf der Offenbacher Beteiligungsplattform ebenfalls Ideen und Anregungen mitgeteilt werden.



Rundgänge – Bieber, Oktober 2020

Zusammen mit Bieberern erkundeten die Planer auf drei Themenrundgängen den Bieberer Ortskern. Zu Beginn wurde der Versorgungskern betrachtet. Lokale Geschäftstreibende berichteten Bieberern und Planern über Chancen und Herausforderungen für den Versorgungskern. Auch das historische Bieber wurde unter Mithilfe lokaler Akteure erkundet. Diese berichteten über historische Plätze und Gebäude, ihre Erfahrungen bei der Altbausanierung sowie die Bieberer Geschichte. Zum Schluss fand ein Rundgang zum Thema Grün und Freiflächen statt. Alle Rundgänge wurden durch fachlichen Input zu Zahlen, Daten und Fakten ergänzt. So konnten nicht nur die Analyse ergänzt werden, sondern auch Multiplikatoren für den weiteren Prozess identifiziert werden.



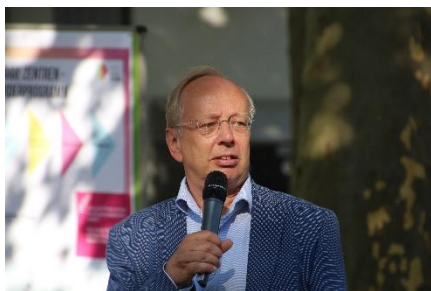
Auch die Rundgänge fanden unter Hygiene- und Abstandsauflagen sowie einer Maximalteilnehmerzahl statt.



Crowd-Mapping und Bürger-Rundgänge – Bieber, Herbst 2020

Im Nachgang zu den Rundgängen wurden Broschüren verteilt. Bieberer konnten darauf ihre eigenen Rundgänge einzeichnen. Ziel war es, auch solche Akteure zu erreichen, die an den Rundgängen nicht teilnehmen konnten. Insbesondere sollten weitere Zielgruppen, wie Kinder und Jugendliche, angesprochen werden. Auch sollten weitere Potenziale und Herausforderungen identifiziert werden.

Parallel wurde auf der Seite „Bieber Bürgel Mitte machen“ ein Crowd-Mapping angestoßen. Auf einer digitalen Ideenkarte konnten Orte mit Verbesserungsbedarf und solche mit Potenzial verzeichnet werden. Auch konnten bereits Projektideen auf der Karte eingetragen werden. So konnten Biebererinnen und Bieberer trotz des „Lock-downs“ weiter beteiligt werden.



Videos für Bieber und Bürgel – Bieber und Bürgel, November 2020

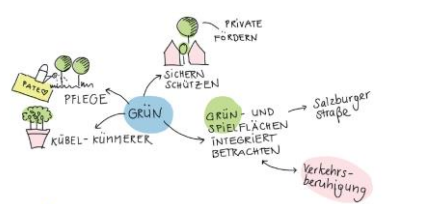
Da die geplanten und bereits beworbenen analogen Workshops aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden konnten, wurde ein Interview mit Stadtrat Paul-Gerhard Weiß gedreht. Er reflektierte den bisherigen Beteiligungsprozess in Bieber und Bürgel und skizzierte die folgenden, umgeplanten Formate. So dienten die Videos auch zur transparenten Kommunikation gegenüber den Beteiligten in Bieber sowie gegenüber den noch zu beteiligenden Akteuren in Bürgel.

LEITBILDER FÜR BIEBER... WIE SIEHT DIE ZUKUNFT DES ORTSKERNS AUS?



WEITERENTWICKLUNG DES LEITBILDES
 Hier Bieberer Ortskern ist grün. Das Grün ist vielfältig, sorgt für Aufenthaltsqualität, Annehmlichkeit und bessere Klima. Es verbindet innen und außen – auch mit der Bieber. Es ist ein allseitiger Prozess, sodass der versorgt und wiederbelebt wird. Das Grün ist ein besonderer Bestandteil – genauso wie das Grün auf Spielplätzen und die Spielplätze selbst. Zugleich werden die vorhandenen Freizeitanlagen und Grünflächen von Überbauung gespart.

- ☑ Aus dem Ortskern ist ein ganz eigener Ort
- ☑ Ortsgestaltung der Bieber - lassen im Ortskern
- ☑ Lichtlösungen in der Grünfläche: Bäume und Heckenschnitt von Grün
- ☑ Mehr Sitzbänke
- ☑ Saubere Grünflächen für Bieber
- ☑ Überbauung im Ortskern
- ☑ Übersichtsmengen
- ☑ Risikoprüfung qualifizieren
- ☑ Wohnkonzepte auf dem Ortskern
- ☑ Grünflächenpflege
- ☑ Private Grün stärken
- ☑ Rückständigkeit für Jugendliche
- ☑ Platzkonzepte für Bauschichten
- ☑ Feuerschutzgrün
- ☑ Spielplatz als Katalysator für die gesamte und offene für weitere Aktivitäten

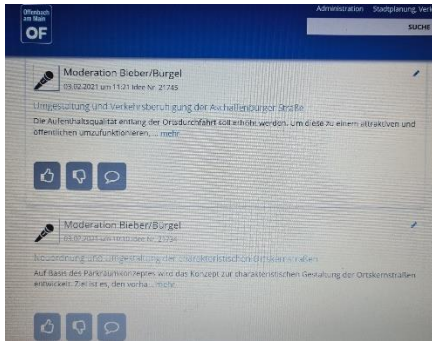


Der Bieberer Ortskern ist grün. Das Grün ist vielfältig, sorgt für Aufenthaltsqualität, Annehmlichkeit und bessere Klima. Es verbindet innen und außen – auch mit der Bieber. Es ist ein allseitiger Prozess, sodass der versorgt und wiederbelebt wird. Das Grün ist ein besonderer Bestandteil – genauso wie das Grün auf Spielplätzen und die Spielplätze selbst. Zugleich werden die vorhandenen Freizeitanlagen und Grünflächen von Überbauung gespart.

Digitaler Leitbild-Dialog – Bieber, November 2020

Der Dialog zur Formulierung von Leitbildern sowie Zielen fand aufgrund des Versammlungsverbots als digitale Konferenz statt. Viele Bieberer waren durch die Vereinssitzungen schon mit Online-Konferenzen erprobt. Zudem waren Prozesse, Moderation und Planer bereits bekannt. Dies reduzierte mögliche Vorbehalte und erfreulicherweise nahmen erstaunlich viele Bieberer teil.

Anhand der Analyseergebnisse und der zuvor gesammelten Stärken, Schwächen, Potenzialen, Herausforderungen und Ideen diskutieren Bieberer Ziele und Leitbilder für den Ortskern. Dabei wurden vier Themenfelder jeweils einzelnen betrachtet. Die Diskussion wurde während der Konferenz mithilfe von Live-Sketches dokumentiert. Im Anschluss der Veranstaltung wurden die Ergebnisse auf der Projekt-Webseite veröffentlicht.



Digitale Maßnahmen-Priorisierung – Bieber, Februar 2021

Zur Rückkopplung der verschriftlichten und zusammengefassten Maßnahmen, welche im Januar gemeinsam erarbeitet wurden, wurden diese auf die Offenbacher Beteiligungsplattform mit einer kurzen Beschreibung eingestellt. Bieberinnen und Bieberer konnten diese Maßnahmen kommentieren und über die Prioritäten der Projekte abstimmen.



Broschüren – Bieber und Bürgel, März 2021

Sowohl der Beteiligungsprozess in Bieber als auch der in Bürgel soll mit seinen analogen und digitalen Formaten in Form einer Broschüre zusammengefasst werden. Da eine gemeinsame Abschlussveranstaltung auf absehbare Zeit wegen der anhaltenden Corona-Pandemie nicht durchführbar sein wird, ist es das Ziel der Broschüren, die Beteiligungsergebnisse in die Bevölkerung rückzukoppeln.



Austausch zur Lokalen Partnerschaft – Bieber und Bürgel, Juli 2021

Durch die Beteiligungsformate wurden Multiplikatoren identifiziert, die sich für die Entwicklung der jeweiligen Ortskerne einsetzen und das soziale Leben maßgeblich bereichern. Sie wurden als Mitglieder der Lokalen Partnerschaft angesprochen. Allerdings arbeiten diese Akteure noch nicht intrakommunal zusammen, daher werden sie in einem Austauschformat zusammengebracht. Ziel ist es, gemeinsam eine Form der künftigen Zusammenarbeit zu entwickeln. Hierzu wird ein Experte aus einer gut funktionierenden Lokalen Partnerschaft berichten. Geplant ist ein persönlicher Austausch, sodass das Format aufgrund des Lockdowns voraussichtlich erst im März stattfinden kann.



Gemeinsame Abschlussveranstaltung – Bieber und Bürgel, September 2021

Der Beteiligungsprozess ist zwar inhaltlich abgeschlossen. Jedoch bedarf es eines Abschlusses in einem adäquaten Rahmen und eines Ausblicks auf die anschließende Umsetzungsphase. Zudem sollten sich die Akteure beider Stadtteile gegenseitig besser kennenlernen. Daher ist eine gemeinsame Abschlussveranstaltung geplant. Diese kann jedoch erst nach den durch die Corona-Pandemie bedingten Versammlungsbeschränkungen stattfinden. Angedacht ist eine Veranstaltung im Stadion für Mai.



TEIL B: ANALYSE

Bieber und Bürgel sind zwei der 21 Stadtteile Offenbachs. Sie liegen dezentral nord- bzw. süd-östlich der Offenbacher Kernstadt. Beide zeichnen sich durch ihre kleinstädtische Prägung aus. Dadurch unterscheiden sie sich in städtebaulicher, struktureller, soziodemografischer und ökonomischer Hinsicht von der Offenbacher Kernstadt. Bieber und Bürgel weisen jedoch Gemeinsamkeiten auf und stehen vor ähnlichen Herausforderungen, wie nachfolgend überblicksartig skizziert und im Analysekapitel „B“ umfassend dargestellt.

Die Stadtteile sind eingebettet in einem facettenreichen Grünsaum, der den kompakten Offenbacher Siedlungskörper umgibt. Bieber liegt im attraktiven und gleichnamigen Biebertal und ist umgeben von Wiesen, Äckern und Wald. Bürgel punktet durch die attraktive Mainlage. Beide sind gut an das Straßen- und Radverkehrsnetz wie auch an den ÖPNV angebunden. Die beiden gewachsenen, dezentralen Versorgungskerne stellen eine wichtige Ergänzung zur Offenbacher Innenstadt dar. Sie bieten neben Nahversorgungsangeboten auch spezialisierte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote an. Jedoch ist ein Rückgang in der Angebotsvielfalt zu beobachten.

Einst eigenständige Gemeinden, sind sie heute beliebte Wohnstandorte. Sind die Wohnflächen in Bieber und Bürgel doch größer und die Wohndauer länger als in der Innenstadt. Außerdem sind die beiden historischen, denkmalgeschützten Ortskerne wesentliche Identitätsträger. Historische Fachwerkhäuser, Hofreiten sowie gründerzeitliche Wohn- und Geschäftsviertel machen die kleinteiligen Strukturen Biebers und Bürgels aus. Allerdings sind diese heute aufgrund von Überformung nur noch teilweise erlebbar.

Knapp ein Viertel der Offenbacher Bevölkerung lebt in den beiden Stadtteilen. Soziodemografisch unterscheidet sich die Bevölkerungsstruktur von der Offenbachs. So sind Bieberer und Bürgeler älter und weniger international. Sowohl in Bieber als auch in Bürgel gibt es eine Vielzahl an aktiven Vereinen, die sich für ihren jeweiligen Ort engagieren. Sie bereichern das Stadtleben maßgeblich.

Mit dem Förderprogramm „Lebendige Zentren“ rücken beide Ortskerne und ihre Entwicklung in den Mittelpunkt. Da sie sich ähneln, können Synergien geschaffen und Maßnahmen aufeinander abgestimmt werden. Auf bereits gewonnene Erkenntnisse kann aufgebaut werden. Darüber hinaus bietet eine Bewerbung beider Stadtteile die Möglichkeit, zielgenau Fördermittel einzusetzen. Steuerungskosten und Gelder für das Kernbereichsmanagement könnten geteilt werden.

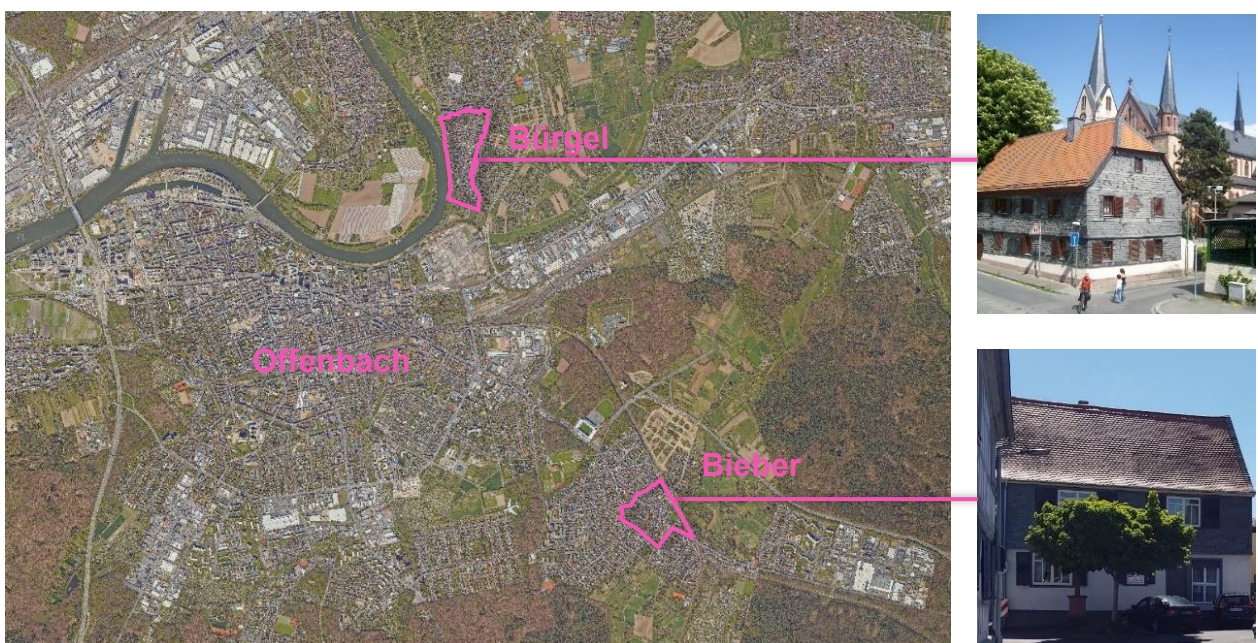


Abbildung 3: Die Lage der beiden Ortskerne in den Stadtteilen Bieber und Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

2 EINORDNUNG IN DIE GESAMTSTADT OFFENBACH

Die kreisfreie Stadt Offenbach a.M. ist mit rund 139.500 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Hessens.¹ Als Oberzentrum ist sie ein bedeutender Standort für Wohnen, Wirtschaft und Kultur (siehe Abbildung 4). Sie liegt zentral und gut angebunden in der Metropolregion Frankfurt RheinMain und profitiert dadurch von deren Standortqualitäten: umfangreiche Verkehrsinfrastruktur, gut ausgebaute Datenverkehrsinfrastruktur, mehrere Universitäten und Fachhochschulen, breites Kulturangebot etc. Zugleich sieht sich Offenbach durch die Lage in der prosperierenden, polyzentrischen Region auch mit deren Herausforderungen und einem intensiven Wettbewerb mit anderen Ober- und Mittelzentren konfrontiert.

2.1 Offenbacher Stadtstruktur

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 ähnlicher Einwohnerzahl ist Offenbach deutlich urbaner: auf einer Fläche von 45 km² leben knapp 139.500 Menschen. Dies entspricht rund 30 Einwohnern pro Hektar.² Der Stadtkörper ist entsprechend kompakt. Er nimmt nach außen konzentrisch an Dichte ab, sodass eine Gliederung in drei Segmente ablesbar wird (siehe Abbildung 5): innere Kernstadt, äußere Kernstadt und aufgelockerter Stadtbereich mit den Stadtteilen Bieber, Bürgel und Rumpenheim.

Die **innere Kernstadt**, welche die Keimzelle Offenbachs darstellt, zeichnet sich durch eine dichte Blockrandbebauung auf einem gründerzeitlichen Stadtgrundriss aus. Heute befinden sich hier neben der von 1970er-Jahre-Bauten geprägten City mit ihren Einkaufslagen, Büro- und Dienstleistungsgebäuden auch einige Ensemble- und Einzeldenkmale, wie z. B. Teile der ehemaligen Residenzstadt (Isenburger Schloss). Starke lineare Zäsuren (z. B. Berliner Straße, Bahntrasse und Ringstraße) und der denkmalgeschützte Anlagenring gliedern den Bereich.

Die **äußere Kernstadt** schließt an den Anlagenring an. Sie entstand größtenteils zwischen 1920 und 1940 sowie in der Nachkriegszeit. Sie ist baustrukturell sehr heterogen geprägt – Wohnquartiere, Gewerbeflächen sowie großflächige Gemeinbedarfsstrukturen (z. B. Kliniken) grenzen aneinander. Große Ausfallstraßen, Radialen zur Ringstraße, durchziehen den Stadtbereich. Fragmentarisch ziehen sich auch Grünradialen aus dem äußeren Grünraum in den Siedlungskörper hinein. Der Grünring umschließt als verbindendes Landschaftsband die Kernstadt.

Die **Stadtteile Bieber, Bürgel und Rumpenheim** stellen den aufgelockerten Stadtbereich dar. Die Baustrukturen sind hier kleinteiliger. Es überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser. Die denkmalgeschützten Ortskerne sind wesentliche Identitätsträger (siehe Abbildung 6). Insbesondere Bieber und Bürgel stellten mit einstmals eigenständigen Ortskernen eine kleinstädtische Ergänzung zur Offenbacher Innenstadt dar. Sie verfügen über eigene, dezentrale Versorgungskerne. Sie sind umgeben von Wiesen, Äckern, Wäldern und Schutzgebieten mit vielfältigen Biotopen. Hier befinden sich attraktive Naherholungs- und Sportmöglichkeiten (siehe Abbildung 6).

¹ Stadt Offenbach (2019): Statistische Vierteljahresberichte 3. Quartal 2019.

² Hessen Agentur (2018): Hessisches Gemeindelexikon.

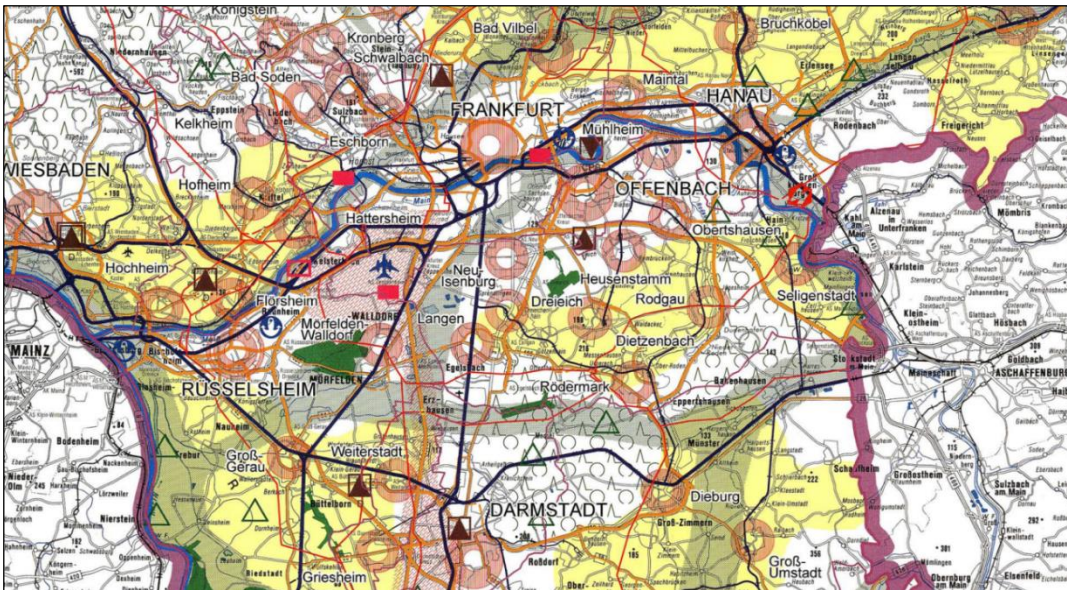


Abbildung 4: Lage der Stadt Offenbach in der Rhein-Main-Region. Quelle: Landesentwicklungsplan, 2000.

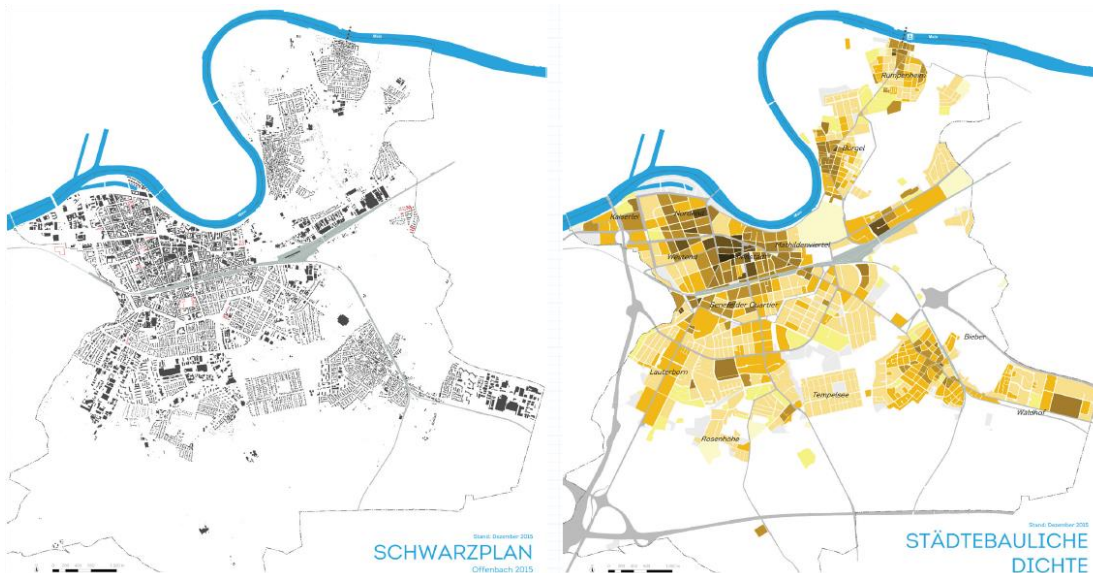


Abbildung 5: Schwarzplan und Plan der städtebaulichen Dichte. Quelle: Masterplan Offenbach 2030.

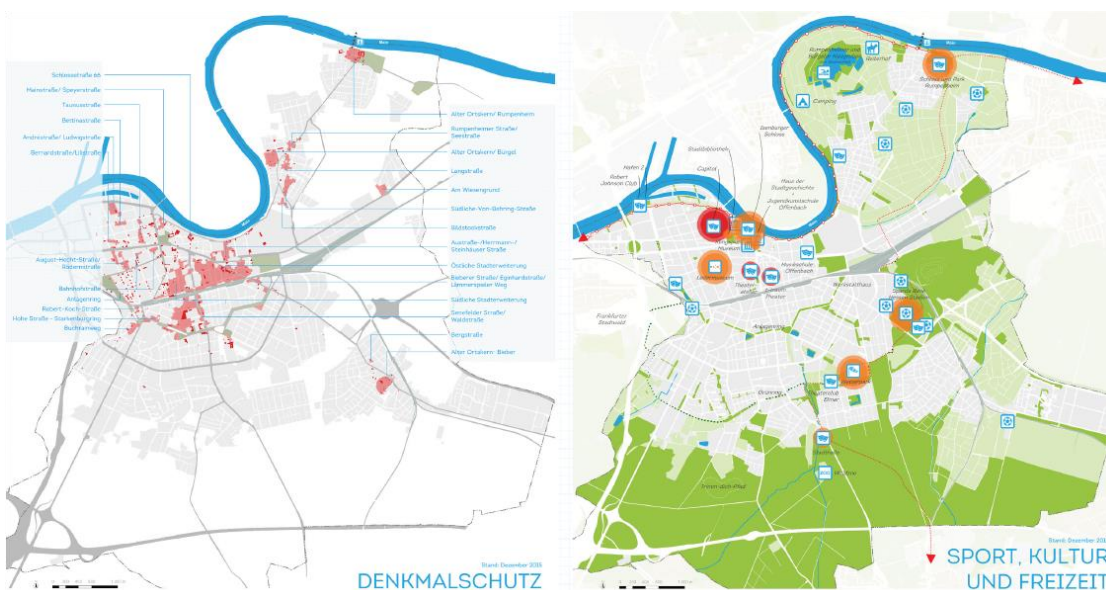


Abbildung 6: Plan mit denkmalgeschützten Bereichen und mit Freizeiteinrichtungen. Quelle: Masterplan Offenbach 2030.

2.2 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur

Die Offenbacher Bevölkerung entwickelt sich, ähnlich wie in der Metropolregion FrankfurtRhein-Main, sehr dynamisch. Derzeit leben knapp 139.500 Menschen in Offenbach. Die daraus resultierende Einwohnerdichte in Offenbach ist mit 28,7 Einwohner pro Hektar eine der höchsten in der Metropolregion (zum Vergleich: Frankfurt 30,3 Ew./ ha; Mainz 22,2 Ew./ ha und Darmstadt 13 Ew./ ha). Und Offenbach wächst weiter: Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass zwischen 2018 und 2040 ein Bevölkerungszuwachs von 14 % zu erwarten ist. Somit würden im Jahr 2040 rund 146.700 Menschen in Offenbach leben (siehe Abbildung 8)³.

Die steigende Bevölkerungszahl ergibt sich hauptsächlich aus Zuwanderungen, obwohl auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung positiv ist (Saldo 2018: 512)⁴ und Offenbach 2018 den höchsten Geburtenanstieg im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen hatte (2018: 10,7 %)⁵. Entsprechend jung ist die Offenbacher Bevölkerung. Mit rund 40 Jahren waren die Offenbacher 2018⁶ durchschnittlich die Jüngsten in Hessen (43,8 Jahre; siehe Abbildung 10). Allerdings wird auch die Offenbacher Bevölkerung älter: 2040 wird das Durchschnittsalter um zwei Jahre steigen (Abbildung 9). Dies resultiert vor allem durch einen Anstieg der über 65-Jährigen sowie eine Abnahme des Anteils der 20- bis 65-Jährigen. Dahingegen bleibt der Anteil der unter 20-Jährigen stabil, was auf eine stabile Geburtenrate zurückzuführen ist.⁷

Offenbach ist nicht nur eine besonders junge Stadt, sondern auch eine sehr internationale Stadt. Rund 53.387 Ausländer lebten 2018 in Offenbach. Dies entspricht einem Anteil von 38,6 % an der Gesamtbevölkerung. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund lag 2018 bei 62,6 %. 159 Nationalitäten leben in Offenbach. Der Großteil kommt aus asiatischen, südosteuropäischen und afrikanischen Staaten sowie der Türkei (siehe Abbildung 7).⁸

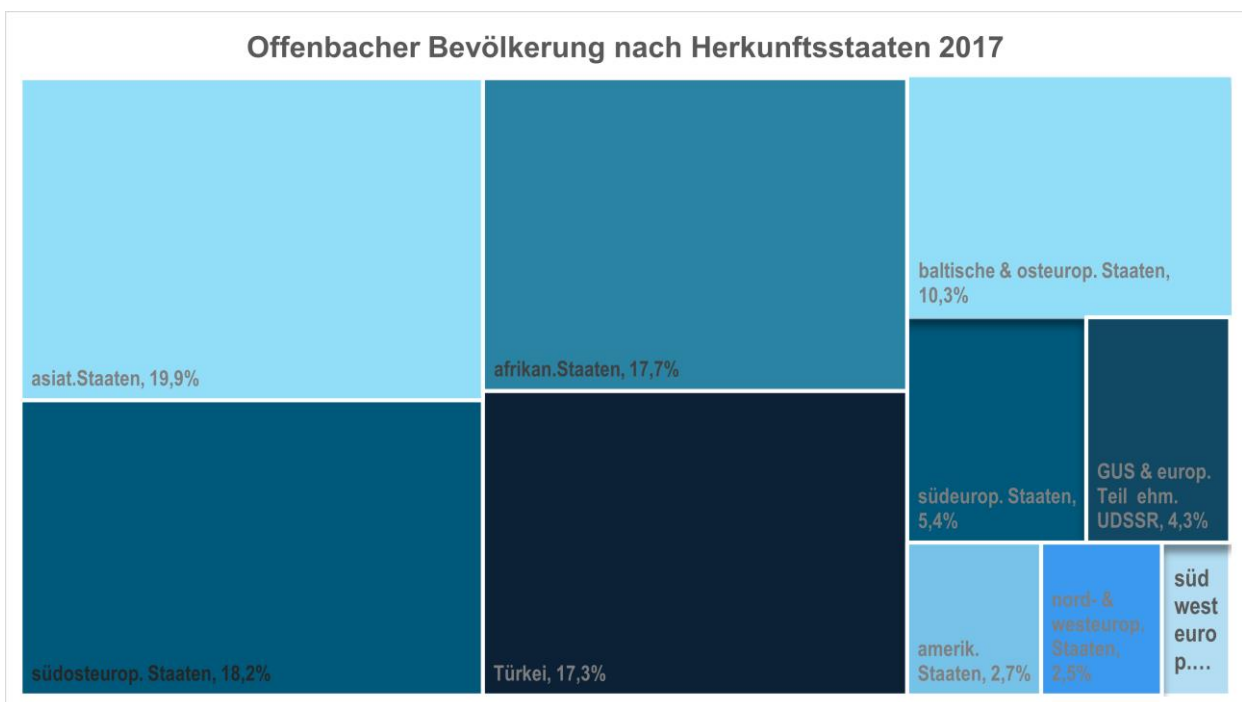


Abbildung 7: Anteil der ausländischen Bevölkerung nach Herkunftsstaat. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

³ Hessisches Statistisches Landesamt (2019): Bevölkerungsvorausberechnung.

⁴ Stadt Offenbach (2019): Statistischer Vierteljahresbericht IV 2018.

⁵ Hessisches Statistisches Landesamt (2019): Pressemitteilung 128/2019: Geburtenrate 2018.

⁶ Stadt Offenbach (2018): Statistisches Jahrbuch 2016/ 2017.

⁷ Hessisches Statistisches Landesamt (2019): Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen am 31.12.2018.

⁸ Stadt Offenbach (2019): Statistische Vierteljahresberichte IV 2018.

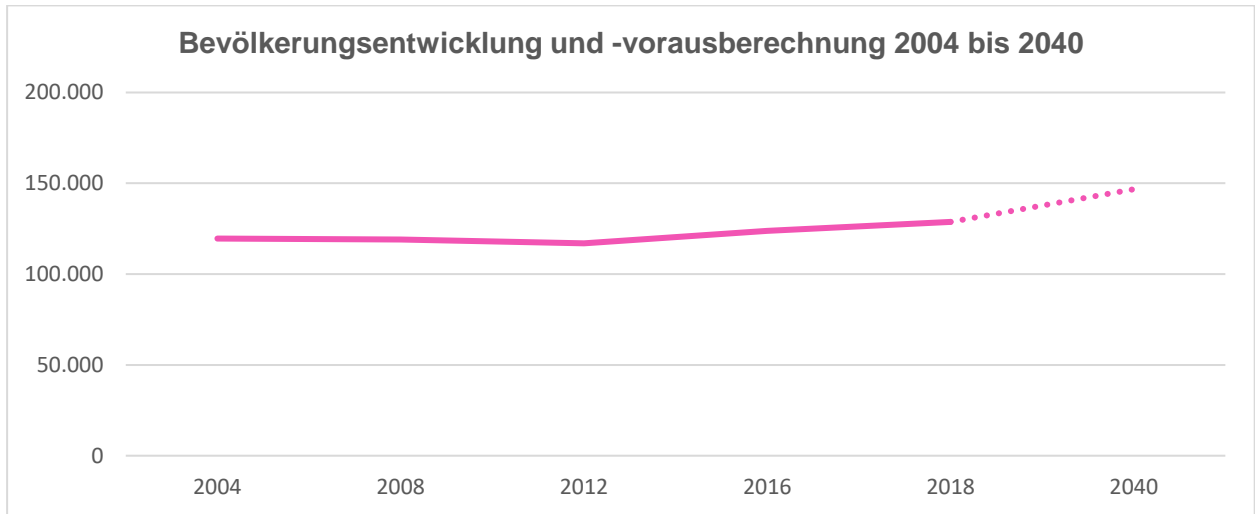


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung 2004 bis 2040. Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2019.

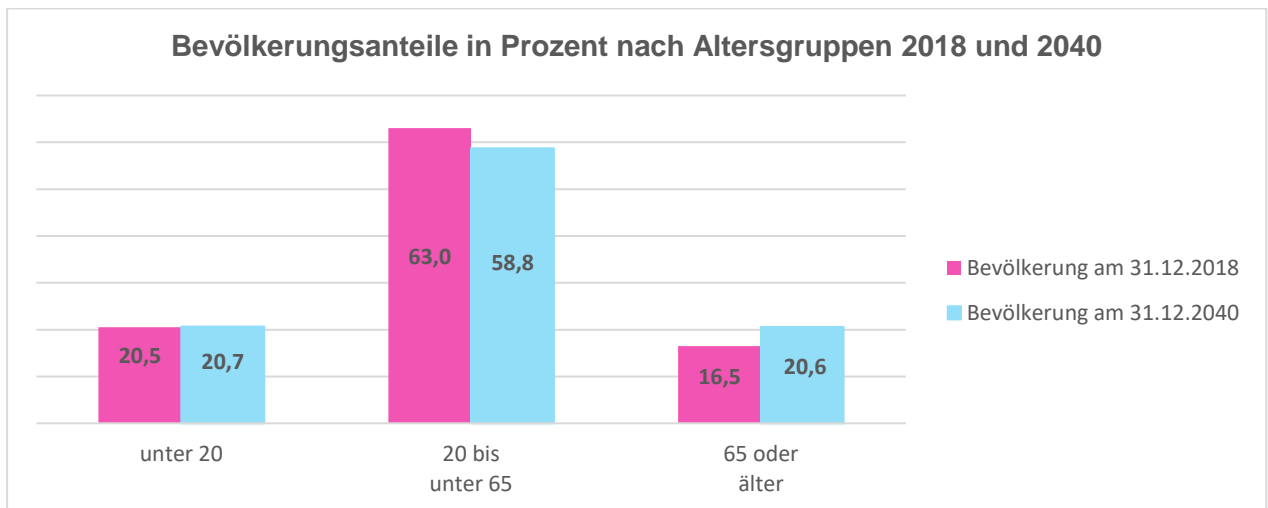


Abbildung 9: Bevölkerungsanteile nach Jahren in Offenbach 2018 und 2040. Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2019.

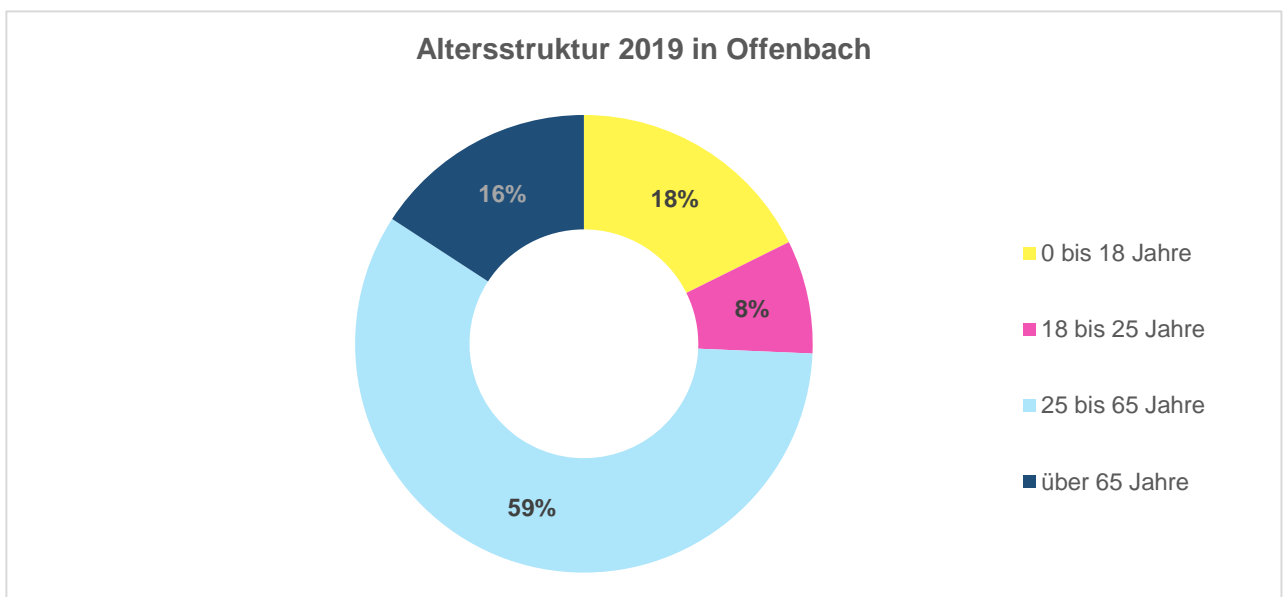


Abbildung 10: Altersstruktur 2019 in Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

2.3 Wirtschaft und lokale Ökonomie

2.3.1 Wirtschaftsstruktur

Die einstige Industriestadt Offenbach erlebte einen umfassenden und langwährenden Wandel zur Dienstleistungsstadt. Bereits in den 1960er Jahren wurde die ehemals prägende Lederwarenproduktion aufgegeben und auch die Metallindustrie erlebte einen Niedergang. Zwischen 1991 und 2010 verlor Offenbach rund 6.000 Arbeitsplätze – vornehmlich im Bereich der Industrie und Produktion – während in den anderen Kommunen die Zahl der Arbeitsplätze geringfügig zurückging oder gar stabil blieb. 2010 ging mit der Schließung des Chemiewerks Allessa letztlich auch die Bedeutung als Chemiestandort verloren. So liegen selbst 2019 die Beschäftigtenzahlen Offenbachs deutlich unter denen der Nachbarkommunen, während die Arbeitslosenquote mit 9 % deutlich über denen anderer Oberzentren im Rhein-Main-Gebiet liegt: Frankfurt 5,3 %, Wiesbaden 5,3 %; und Darmstadt 4,2 % (siehe Abbildung 11). Seit 2010 lässt sich jedoch ein positiver Trend ausmachen. Es siedelten sich zunehmend Dienstleistungsunternehmen an, sodass 80 % der heutigen Arbeitsplätze zum Dienstleistungssektor zählen⁹. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg 2019 auf 48.320.

Allerdings zeigt sich, dass der Anteil an Geringverdienern in Offenbach (Anteil der geringfügig Entlohten an den Erwerbstätigen 2018: 14,8 %) über dem der Nachbarkommunen liegt (Frankfurt: 7,9% und Hanau: 11,9%) liegt. Dies schlägt sich u. a. bei dem im regionalen Vergleich hohen Anteil der geringqualifiziert Beschäftigten 2019 aus: Offenbach 16,5 %, Frankfurt 12 %, Hanau 14%.¹⁰ Darüber hinaus ist der Anteil der Transferleistungsempfänger in Offenbach zwar rückläufig, aber dennoch höher als in den Nachbarkommunen. So sank die SGB-II-Quote von 15,7 % in 2017 auf 14,2 % in 2018. Auch der Anteil der „ALG-I-Aufstocker“ sank um 2,5 % gegenüber dem Vorjahr 2017. Dahingegen steigen die Fallzahlen im SGB XII leicht an (+3 % ggü. 2017), was mit der Alterung der Gesellschaft zusammenhängt.¹¹

Trotz der steigenden Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze, ist die wirtschaftliche Bedeutung Offenbachs als regionaler Arbeitsplatzstandort mit einer Beschäftigtenzentralität von 92 im Vergleich zu den benachbarten Städten Darmstadt (163) und Frankfurt (197) sowie Wiesbaden (121) deutlich geringer.¹² Die meisten Offenbacher (2019: 72,5 %) arbeiten in den Nachbarkommunen, wie Frankfurt (2019: 20.883 Pendler) oder in den Städten des Kreis Offenbach (2019: 6.727 Pendler). Offenbach weist eine deutlich negative Pendlerbilanz aus (2019: - 6.853).¹³ Dies resultiert aus den zunehmenden Beschäftigungsmöglichkeiten in der größeren Region und der stärkeren Verflechtung mit der Metropolregion sowie der Strukturschwäche der Wirtschaft am Standort Offenbach. So erfolgte in der jüngeren Vergangenheit ein Abzug oberzentraler Einrichtungen (2002 Flugsicherung und Kreisverwaltung, 2018 Bundesmonopolverwaltung für Branntwein) sowie von Industrie- und Produktionsbetrieben (2013 MAN-Roland, 2015 Rowenta, 2016 Areva und 2018 Siemens). Zugleich siedelten sich aber auch einige Banken und Automobilunternehmen mit Verwaltungssitzen oder Abteilungen vornehmlich am Kaiserlei neu an. Aber auch in den äußeren Gewerbegebieten, wie in Bieber Waldhof, und der Innenstadt erfolgen Ansiedlungen neuer Betriebe (siehe Abbildung 12). Zudem bietet das Allessa-Areal, welches an Bürgel grenzt, Potenzial für künftige Gewerbeansiedlungen.

⁹ Stadt Offenbach (2019): Statistische Vierteljahresberichte III 2019.

¹⁰ Bundesagentur für Arbeit (2019): Statistik zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2018.

¹¹ Stadt Offenbach (2019): Sozialbericht 2018.

¹² Beschäftigtenzentralität gibt den Stellenwert der Kommune auf dem Erwerbssektor an. Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Juni 2019, und Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerungszahlen, Juni 2019.

¹³ Bundesagentur für Arbeit (2019): Pendleratlas, Juni 2019.

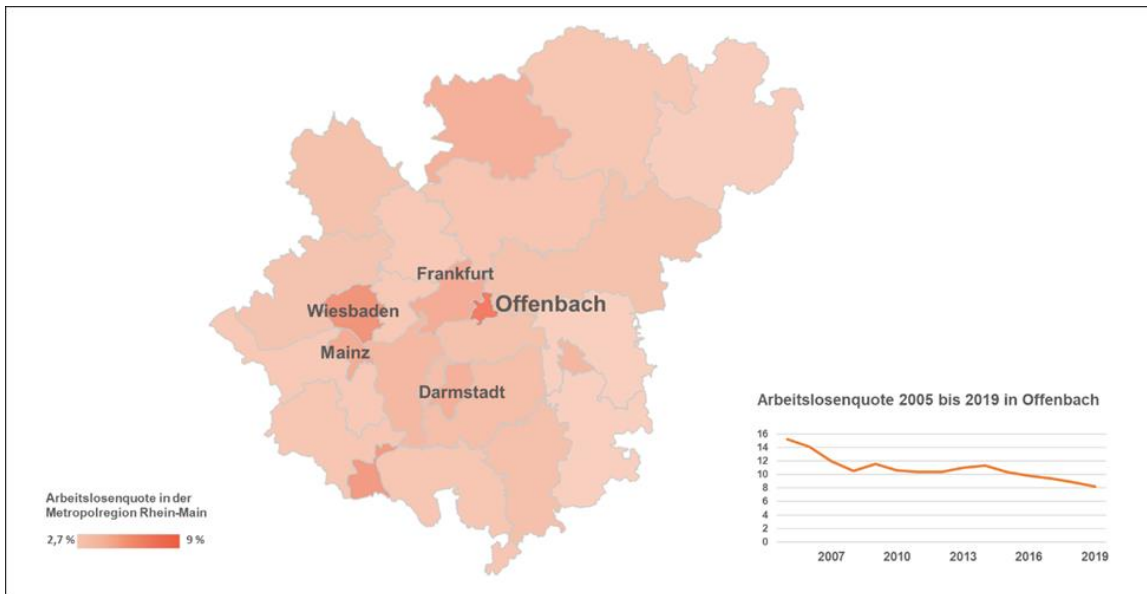


Abbildung 11: Arbeitslosenquote in der Metropolregion Rhein-Main. Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain und Hessisches Statistisches Landesamt.

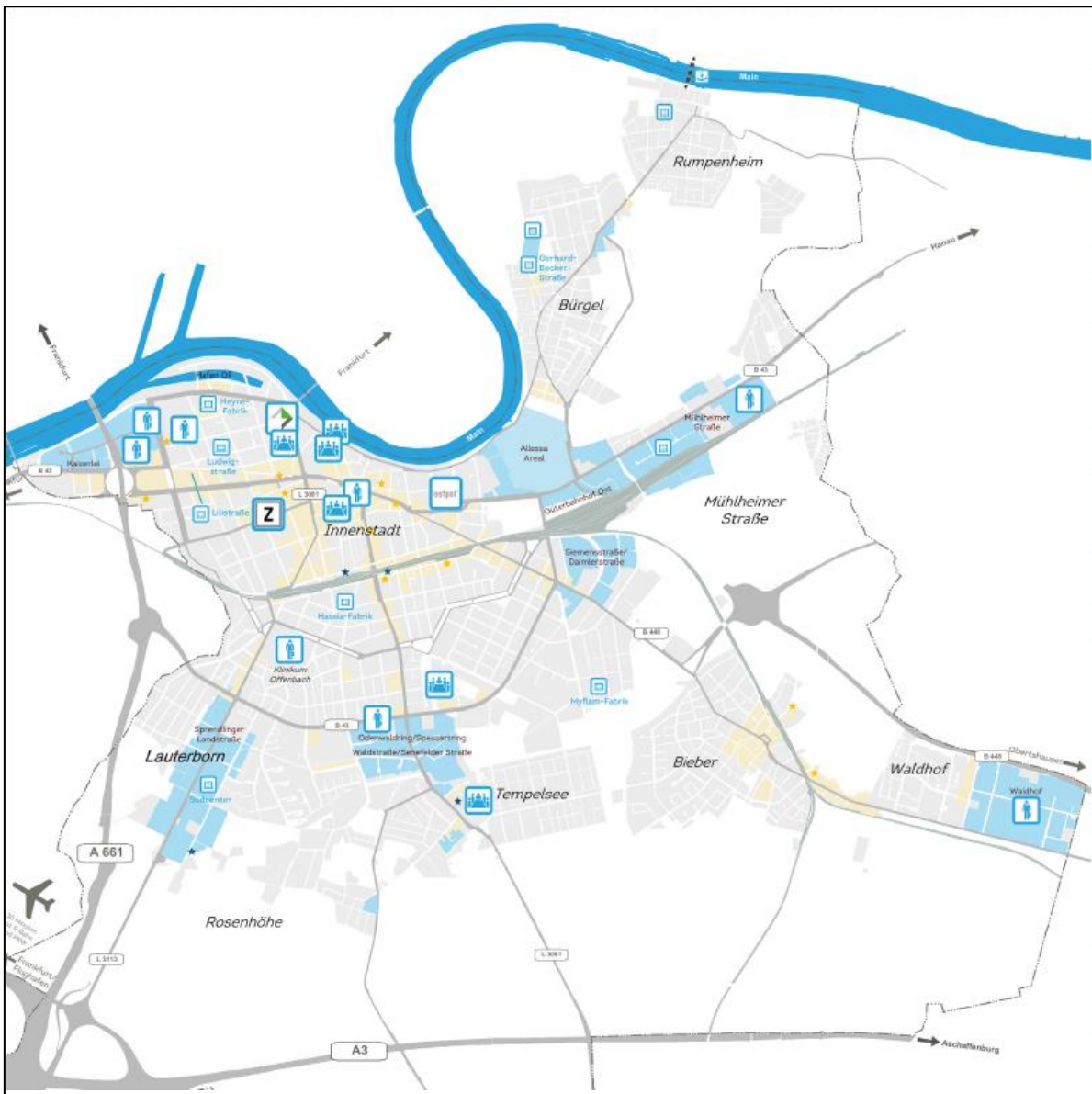


Abbildung 12: Gewerbegebiete in Offenbach. Quelle: Masterplan 2030.

2.3.2 Lokale Ökonomie und Daseinsvorsorge

In Offenbach sind mehrere Versorgungskerne vorhanden. Sie sind relativ dezentral strukturiert und über das gesamte Stadtgebiet verteilt (Abbildung 13). Der größte Versorgungskern Offenbachs befindet sich naturgemäß in der Innenstadt. Er verfügt neben Nahversorgungsangeboten über einen hohen Besatz an Einzelhandel und Dienstleistungen. Daneben besteht im Süden ein Versorgungskern mit großflächigem Einzelhandel. Ergänzt werden diese Versorgungsbereiche durch die dezentralen, kleinstädtisch geprägten Versorgungskerne in den Stadtteilen Bieber und Bürgel.

Anfang 2020 liegt der Wert des Kaufkraftindex für Offenbach bei 90,4.¹⁴ Dieser Wert liegt unter einem für ein Oberzentrum erstrebenswerten Bereich von über 100 und ist sowohl im bundesweiten als auch im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich. Seit 2016 steigt der Wert wieder, während er sich zwischen 2013 und 2016 negativ entwickelte. Auch der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex lag 2020 mit 92,5 deutlich unter dem 100er Wert und damit dem bundesweiten Schnitt. Seit 2016 (94,1) sank der Wert stetig. Und auch die Einzelhandelszentralität (Verhältnis des vor Ort erzielten Umsatzes im Einzelhandel zu der am Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft) nahm im gleichen Zeitraum ab. Lag sie 2016 noch bei 104,1, reduzierte sie sich 2020 auf 101,4. Der knappe 100er Wert zeigt, dass Offenbach als Oberzentrum Anziehungskraft besitzt, aber auch deutlich von Kundenabwanderung getroffen ist. Um diesem zu begegnen wurde 2020 das „Zukunftskonzept Innenstadt“ beschlossen. Es enthält Maßnahmen und Projekte zur Stärkung der Offenbacher Innenstadt.

In Offenbach gliedert sich die soziale Infrastruktur ebenfalls relativ dezentral (Abbildung 14). Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt, sodass die Versorgung als ausgewogen betrachtet werden kann. So gibt es neben Grundschulen und Kindergärten auch dezentral verteilte weiterführende Schule. Mit der Hochschule für Gestaltung gibt es in Offenbach auch eine Hochschule. Eine weitere 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.

Darüber hinaus gibt es insbesondere in der Offenbacher Innenstadt eine vielfältige Landschaft an außerschulischen und privaten Bildungseinrichtungen. Diese sprechen sowohl Jugendliche als auch Erwachsene an. Über dies bestehen in einigen Stadtteilen Quartiers- oder Stadtteilbüros. Sie dienen als Anlaufstelle vor Ort für Bürgerinnen und Bürger – teilweise auch unabhängig von Förderprogrammen.

Allerdings bestand und besteht teilweise noch aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung ein Nachholbedarf. Diesem wurde im Schulentwicklungsplan begegnet. Neben Kapazitätserweiterungen wurden in den Neubaugebieten u. a. in Bieber und Bürgel Einrichtungen für Schulen und KITAs vorgesehen.

¹⁴ Michael Bauer Research GmbH (2020): Kaufkraft in Deutschland 2020.

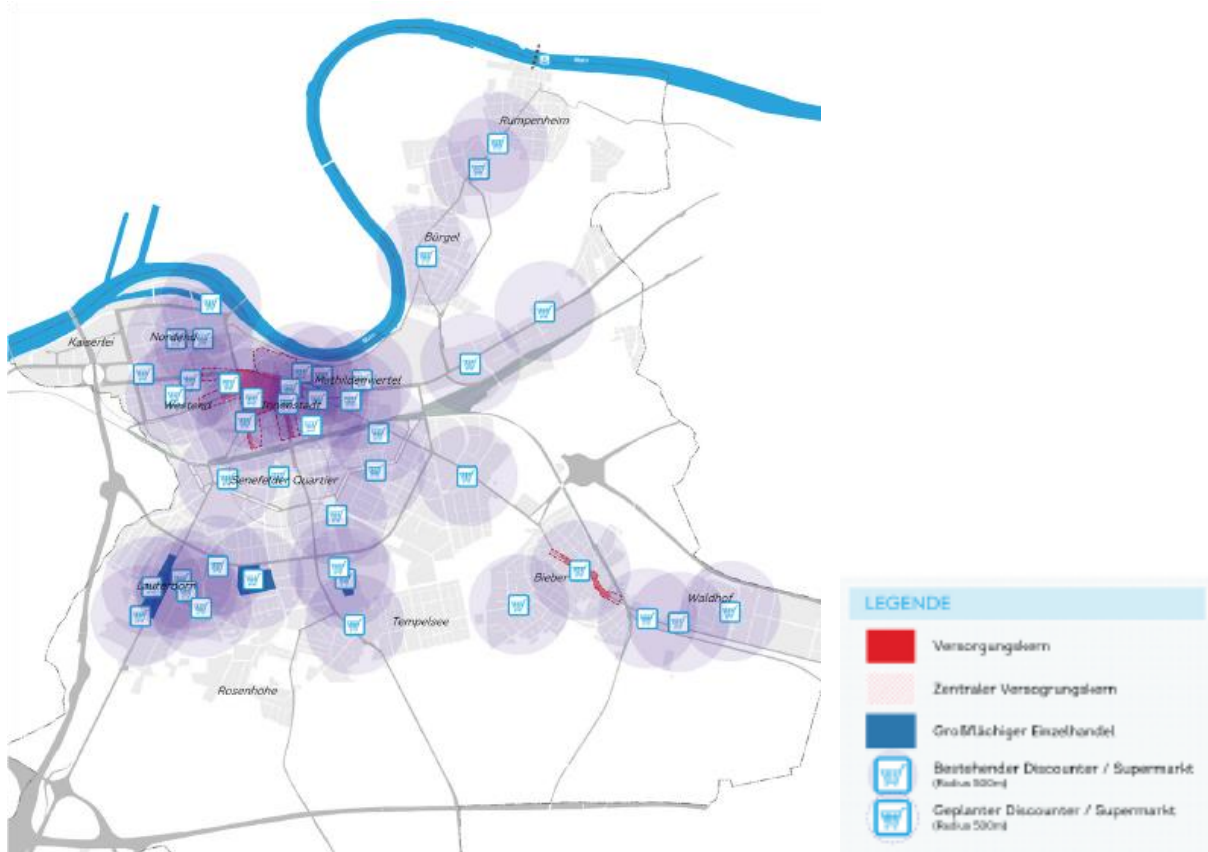


Abbildung 13: Versorgungskerne und Einzelhandelsstruktur in Offenbach. Quelle: Masterplan Offenbach 2030.

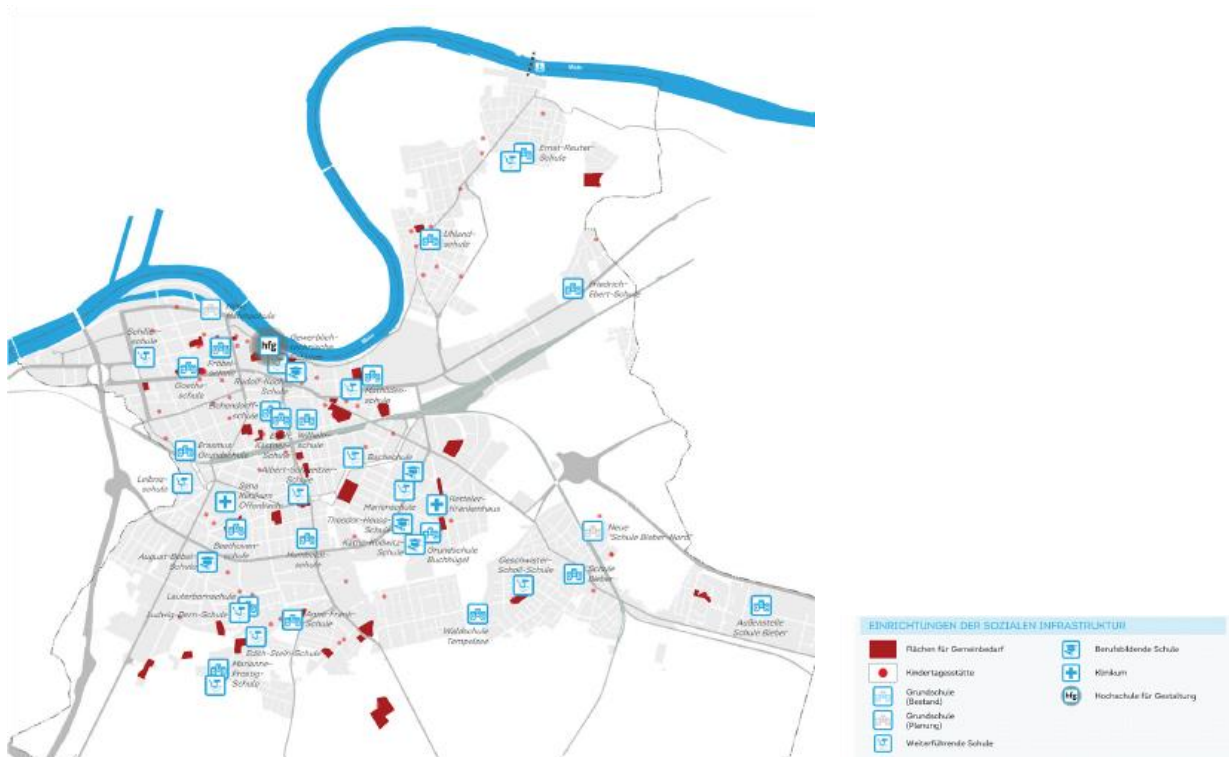


Abbildung 14: Soziale Infrastruktur in Offenbach. Quelle: Masterplan Offenbach 2030.

2.4 Wohnstruktur

Der Offenbacher Wohnungsmarkt entwickelt sich ebenso wie die Bevölkerung sehr dynamisch. Lag die Anzahl der Wohnungen 2013 noch bei 59.104, steig sie bis Ende 2019 auf 61.991 (siehe Abbildung 15).¹⁵ Dennoch liegt die Wohnungsversorgungsquote mit 87,6 % im Bereich der Unterversorgung. In den innerstädtischen Bezirken liegt der Wert zwischen 60 und 70%. Dahingegen ist die Versorgungsquote in den äußeren Stadtbereichen und Stadtteilen bei rund 95 und somit etwas besser. In den nächsten ein bis drei Jahren entstehen in den Baugebieten Bieber Nord und Bürgel Ost ca. 1.350 neue Wohnungen. Und auch auf Konversionsflächen und in Baulücken entstehen in den kommenden Jahren rund weitere 2.000 Wohnungen.¹⁶

Die durchschnittliche Offenbacher Wohnung ist mit rund 74 m² etwas größer als die durchschnittliche Frankfurter Wohnung mit 73 m², aber deutlich kleiner als die anderer Kommunen in der Metropolregion: Darmstadt 81 m², Wiesbaden 84 m² und Hanau 86 m². Ein Großteil der Offenbacher Wohnungen verfügt über 3 Räume (31%). Durchschnittlich wohnen 2,1 Personen in einer Wohnung. Dies ist etwas mehr als im regionalen Vergleich. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche von 36 m² pro Einwohner (siehe Abbildung 16). Anhand dieser Zahlen zeigt sich die vergleichsweise hohe Dichte und Kompaktheit Offenbachs. In den äußeren, kleinstädtisch geprägten Stadtteilen sind die Wohnungen größer und haben mehr Zimmer.

Der Anteil der Einfamilienhäuser in Offenbach liegt bei knapp 42%. Rund 15 % machen Zweifamilienhäuser aus. Diese befinden sich vornehmlich in den äußeren Stadtbereichen und den Stadtteilen Bieber, Bürgel und Rumpenheim. Die knapp 43 % Mehrfamilienhäuser befinden sich vornehmlich in der Innenstadt mit ihrer dichten, historistischen Blockrandbebauung. Auffällig ist im regionalen Vergleich der niedrigere Einfamilienhausanteil (DA: 52,5 %, F: 40 %, WI: 50 %) und der höhere Zweifamilienhausanteil (DA: 14,5 %, F: 10 %, WI: 14 %).

Wie in der gesamten Rhein-Main-Region steigen auch in Offenbach die Mieten. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag 2018 laut Wohnungsmarktbericht der Stadt Offenbach bei 9,69 €/m² und hat sich gegenüber 2016 um bis zu 0,90 € / m² erhöht. Insbesondere das Mietpreisniveau im Hafengebiet und in Bürgel hob sich 2018 mit höheren Mieten (10,01 € / m² bis 12,00 €/m²) deutlich vom sonstigen Stadtgebiet (8,01 €/m² bis 10,00 €/m²) ab. Das Hafengebiet ist das teuerste Wohngebiet im Stadtgebiet, da von Frankfurter Seite die höchste Mietpreiskategorie nun bis an die Stadtgrenze Oberrad / Offenbach heranrückt.

Auch die Kaufpreise für Wohneigentum steigen, wie in der gesamten Rhein-Main-Region. So lag der Kaufpreis einer Eigentumswohnung bei durchschnittlich 3.142 €/ m² und hat sich damit um 5, 3 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zwischen 2016 zu 2017 fand gar eine Erhöhung um 15, 6 % statt. Der Kaufpreis für Häuser liegt mit 4.555 €/ m² noch höher und hat sich gegenüber 2018 um 10% bzw. 2016 um 34,33 % gesteigert.

Ähnlich der Mietpreis- und Kaufpreisentwicklung, zeigt sich die Dynamik bei den Bodenpreisen. Zwar liegt der Bodenrichtwert 2018 deutlich unter dem Wert von Frankfurt und den westlichen Taunuskommunen, dennoch ist er von 2016 bis 2018 um 10 bis 20 % auf 510 €/ m² für Wohnbauflächen in mittlerer Lage gestiegen (siehe Abbildung 17). In den Kerngebietsflächen Geschäftslage Bieber und Bürgel ist der Bodenrichtwert gar um 40 Prozent gestiegen gegenüber 2016. Entsprechend hoch ist auch das Wohnpreisniveau in Offenbach.

¹⁵ Stadt Offenbach (2020): Statistischer Vierteljahresbericht IV 2019.

¹⁶ Stadt Offenbach (2019): Wohnungsmarktbericht 2019.

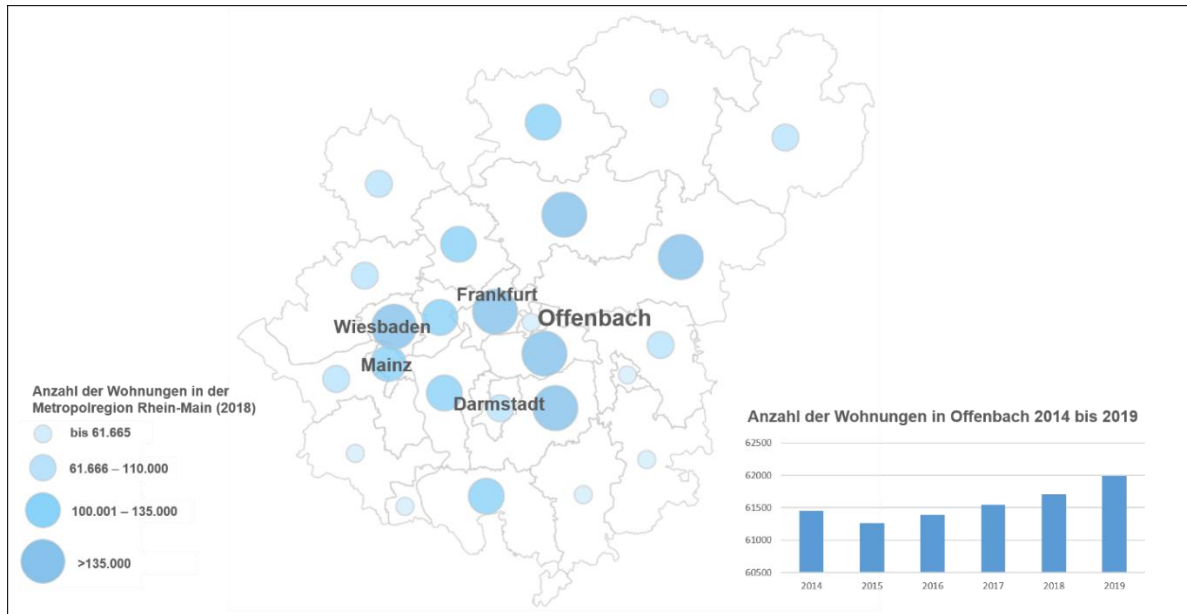


Abbildung 15: Anzahl der Wohnungen in Offenbach und der Metropolregion Rhein-Main. Quelle: Regionalverband FrankfurtRhein-Main und Hessisches Statistisches Landesamt.

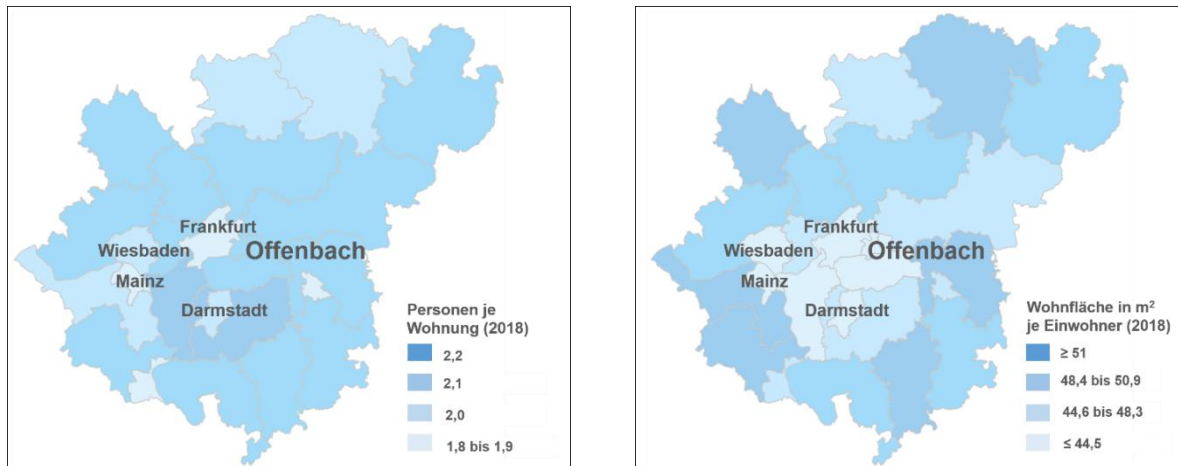


Abbildung 16: Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in Offenbach und der Metropolregion FrankfurtRheinMain 2018. Quelle: RegionalverbandFrankfurtRheinMain 2018.

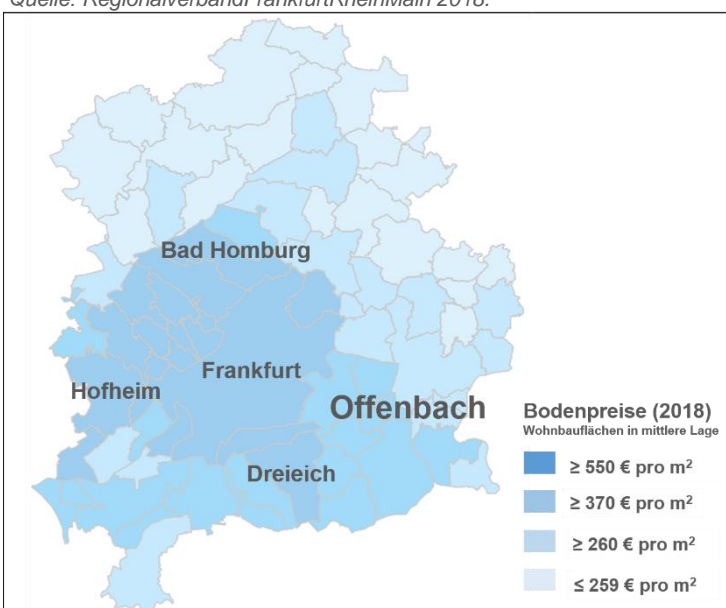


Abbildung 17: Bodenpreise für Wohnbauflächen in mittlerer Lage in Offenbach und im Regionalverband FrankfurtRheinMain 2018. Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2019.

2.5 Verkehr und Mobilität

Offenbach liegt zentral in der Metropolregion Rhein-Main. Der Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz ist sehr gut. Mit zwei Autobahnanschlüssen profitiert der kompakte Stadtkörper. Die innerstädtischen Quartiere werden über die Berliner Straße sowie die Ringstraße und die östlichen über die A3 und die Verbindung B 448, deren Verlängerung als Stadtstraßederzeit zur Diskussion steht, erreicht (siehe Abbildung 19).

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 sichert die Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der Region (siehe Abbildung 18): der Flughafen ist in 26 Min., die Frankfurter City in 13 Min. und die EZB in 8 Min. erreichbar. Zentrale Umsteigepunkte zwischen S-Bahn und Bus und damit zum Erreichen anderer Stadtteile Offenbachs, sind die Stationen Kaiserlei, Marktplatz, 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 hervor geht 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.

Offenbach besitzt darüber hinaus ein gutes Radverkehrsnetz, das sich aus städtischen Radwegen und regionalen Radwegen zusammensetzt (siehe Abbildung 20). 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 derzeit im Rahmen des Programms Bike Offenbach geschlossen werden. In der Innenstadt wurde die Attraktivität für Radfahrer erhöht, indem Einbahnstraßen für den Radverkehr geöffnet wurden.

Zusammen mit der guten Erschließung geht auch jedoch eine hohe Verkehrsbelastung einher. 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.¹⁷ Die hohe Lärmbelastung resultiert nicht nur aus dem Straßen- und Schienenlärm, sondern auch aus dem Fluglärm. Liegt Offenbach doch fast vollständig in der Tag-Schutzzone 2. Hier kann der Fluglärm tagsüber mehr als 60 dB(A) sowie nachtsüber bis zu 55 dB(A) erreichen. Neben der Offenbacher Kernstadt ist auch der Bieberer Ortskern davon betroffen.



Abbildung 18: Erreichbarkeiten mit dem ÖPNV. Quelle: Masterplan 2030.

¹⁷ Masterplan Offenbach 2030, Stand 2015.

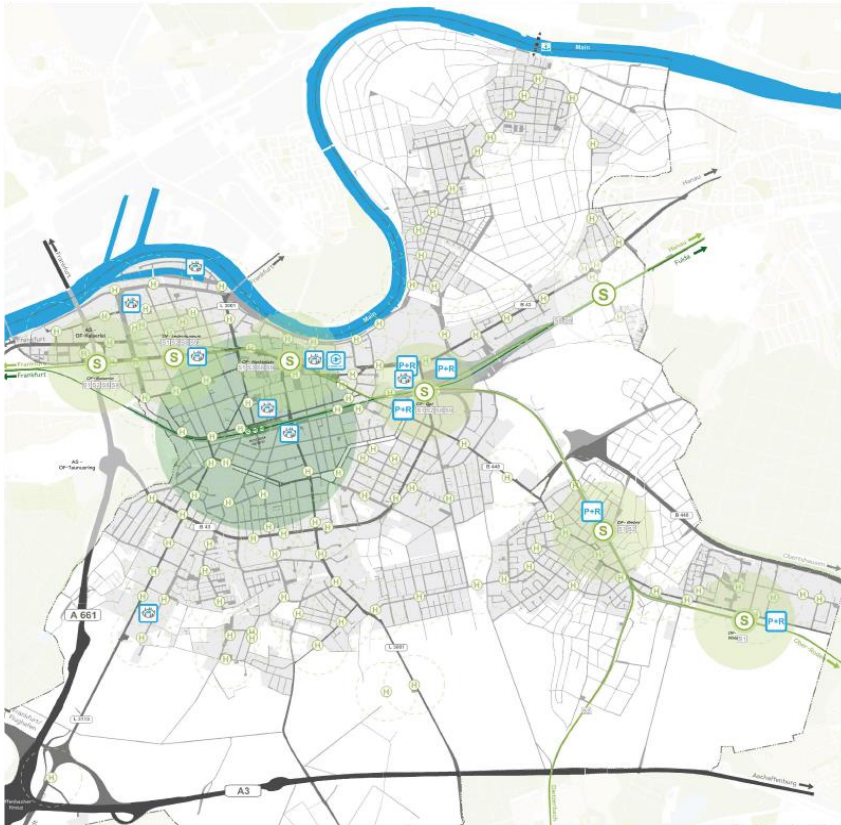


Abbildung 19: Straßen- und Schienennetz in Offenbach. Quelle: Masterplan 2030.



Abbildung 20: Radverkehrsnetz. Quelle: Masterplan Offenbach 2030.

2.6 Stadtgrün und Umwelt, Klimaschutz- und Klimaanpassung

2.6.1 Stadtgrün und Umwelt

Offenbach verfügt trotz der relativ kleinen Stadtfläche über ein breites Spektrum an repräsentativen, identitätsstiftenden und leistungsfähigen Freiraumbereichen unterschiedlicher Art (siehe Abbildung 21). Das Mainufer ist davon eines der attraktivsten Freiräume, da es mit dem Main eines der bedeutendsten Gewässer im Stadtgebiet umfasst und als überregionaler Rad- und Fußweg die Stadt mit den umliegenden, regionalen Landschaftsräumen verbindet. An das Mainufer grenzen gut gepflegte, historische Grünanlagen (z. B. Büsing- und Lilipark). Dahingegen ist das Ufer an der Mainschleife landwirtschaftlich geprägt. Außerdem liegt im Mainbogen, in einem Naturschutzgebiet, der teilweise als Badegewässer freigegebene Schultheis-Weiher, dem eine herausragende Bedeutung sowohl für den Naturhaushalt, als auch für die Naherholung zukommt.

Der historische Anlagenring, an den sich historische, quartiersnahe Park- und Grünanlagen mit Weihern und Spielplätzen sowie der alte Friedhof gliedern, ist für den innerstädtischen Stadtbereich mit wenigen Grünflächen ein wichtiger Freiraum. Der weiter südlich verlaufende Grünring ist dahingegen offener gestaltet. An ihn säumen sich große, naturnahe Frei- und Grünflächen, z. B. der Buchhügel mit dem Wetterpark, sowie vereinsgebundene Sportanlagen und Kleingärten. Der Grünring verzahnt sich im Süden mit dem Wald- und Wiesensaum, in dem sich Gräben und Fließgewässer befinden, z. B. der Hainbach oder der Röhrgraben. Zwischen den beiden bedeutenden Grünstrukturen finden sich Grünradialen, die das Grün in die innere Stadt führen.

Offenbach ist im Nordosten von offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen (Äcker, Streuobstwiesen und Kleingartenareale) mit ökologisch wertvollen Naturräumen und Biotopen umfasst. Insbesondere die aus Gehölzsäumen und Wiesen bestehende Kulturlandschaft um Bieber und Rumpenheim verfügt über vielfältige Biotope und mehrere Schutzgebiete. Der aus Laubgehölzen und Waldkiefern bestehende Stadtwald im Süden hat ebenfalls eine herausragende Bedeutung für die Biodiversität und ist daher Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Die Waldbilder sind vielfältig, licht und oft ideal geschichtet.

2.6.2 Klimaschutz- und Klimaanpassung

Trotz der offenen Landwirtschaftsflächen und des Stadtwalds, in denen sich Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete befinden, zeigen sich die Auswirkungen des Klimawandels auch in Offenbach mit immer neuen Hitzerekorden und einer steigenden Zahl von Tropennächten – vor allem in den hoch versiegelten, dichten, innerstädtischen Quartieren und Ortskernen. Auch sind die am Main und Bieber gelegenen Quartiere durch zunehmende Starkregen- und Hochwasserereignisse betroffen. Der Stadtwald ist vor allem durch zunehmende Stürme betroffen (siehe Abbildung 22).

Die Stadt Offenbach befasst sich intensiv mit dem Bereich der Klimaanpassung sowie der Minderung der CO₂-Emissionen. Hierzu wurde 2020 das Klimakonzept 2035, welches Klimaschutz und Klimaanpassung integriert, wurde erstellt. Im Jahr 2017 wurde das Teilkonzept zur Klimaanpassung erstellt, welches in das Klimakonzept 2035 integriert wurde. In diesen sind verschiedene Maßnahmen zur Klimaanpassung enthalten. Sie reichen von der Förderung des umweltfreundlichen Radverkehrs bis zur Energieberatung für Privathaushalte und Unternehmen. Diese sind in das vorliegende Konzept eingeflossen.

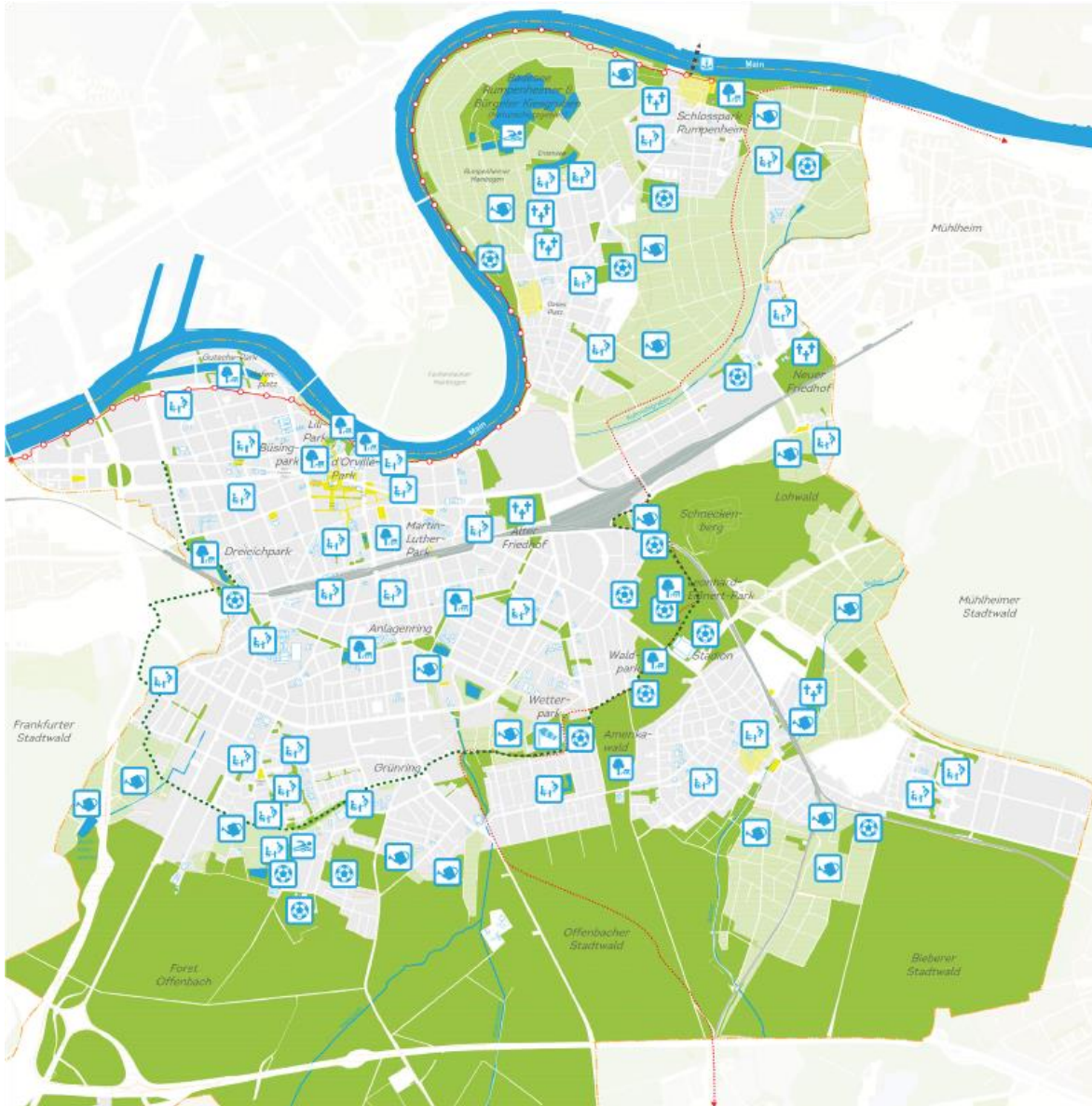


Abbildung 21: Grün- und Freiraumstruktur in Offenbach. Quelle: Masterplan 2030.

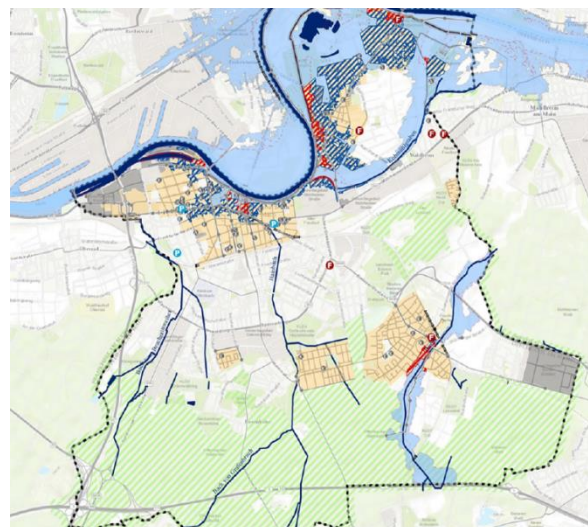
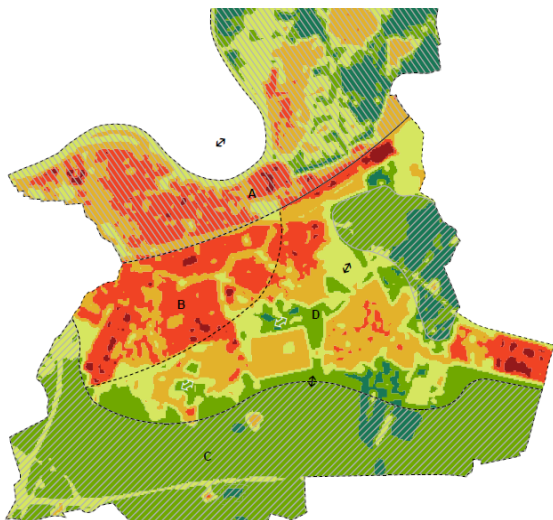


Abbildung 22: Links: Klimafunktionskarte Offenbach mit Darstellung der überhitzten Quartiere (rot) und Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete (grün) sowie Luftleitbahnen (schraffiert). Quelle: Offenbach, 2011. Rechts: Betroffenheit durch Hochwasser (blau), Starkregen (blau) und Sturm (grün). Quelle: Klimaanpassungskonzept Offenbach, 2017. Hinweis: Derzeit ist eine neue Klimafunktionskarte in Beschlussfassung bzw. In Veröffentlichung.

2.7 Übersicht über Planungen, Konzepte und Gutachten

Die Stadt Offenbach entwickelt sich derzeit sehr dynamisch, wächst und benötigt daher Wohn- und Gewerbeflächen sowie vielfältige strategische Planungen und Konzepte. Abbildung 23 fasst die aktuellen Planungen in Offenbach überblicksartig zusammen, erhebt dabei jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die **Wohnbauflächen** in Bieber und Bürgel werden zurzeit bereits entwickelt. Auch die Fläche am ehemaligen Güterbahnhof befindet sich derzeit in der Entwicklung. Kürzlich wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Perspektivisch soll eine Fläche in Bieber Waldhof beansprucht werden. Für die Gewerbeentwicklung stehen eine Mischfläche am ehemaligen Güterbahnhof und Flächen in Waldhof zur Verfügung.

Auch in weiteren Quartieren der Stadt stehen aktuelle Projekte an. So gibt es Entwicklungen beim **Kaiserlei**, wo ein Dienstleistungspark mit Nutzungsmix (Arbeiten und Wohnen) und Freizeitflächen entsteht. Zugleich wird der Kaiserlei-Kreisel umgebaut und so die westliche Erschließung der Stadt verbessert. Im Bereich des Offenbacher **Hafengebiets** werden derzeit Wohn- und Gewerbeflächen entwickelt. Auch in der Innenstadt gibt es mit dem **Zukunftskonzept Innenstadt**, das die Aufwertung der City durch Nutzungsmischungen und der Schaffung von neuen „hybriden“ Orten zum Ziel hat, und dem Marktplatzumbau sowie dem Neubau anstelle des Toy`R`Us-Gebäudes aktuelle Projekte. Im Rahmen der kommenden **Maindeichsanierung** wird nicht nur der Hochwasserschutz, sondern auch die Aufenthaltsqualität am Mainufer verbessert.

Wesentliche Auswirkungen auf Bürgel hat neben den genannten Neubaugebieten die Entwicklung des ehemaligen Alessa-Areals bzw. des **Innovationscampus**. Auf einer rund 3,5 ha großen Industriebrache soll ein Mix aus Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büroquartieren entstehen. Diese werden durch eine noch in Planung befindliche Verbindungsstraße zur B448 erschlossen. Auch soll im Rahmen der Brachflächenentwicklung der Kuhmühlgraben renaturiert und eine Grünvernetzung zum Main geschaffen werden. Daran anknüpfend sollen im südlichen Bereich Bürgels Wohnbaupotenziale generiert werden.

Die genannten aktuellen Planungen basieren neben dem LEP und dem RegFNP im Wesentlichen auf dem **Masterplan Offenbach 2030**. Dieser gibt eine Richtschnur für die Entwicklung Offenbachs bis 2030 vor und beinhaltet eine Vielzahl an Projekten und Maßnahmen der Stadtentwicklung. Weitere Konzepte auf gesamtstädtischer Ebene liegen mit folgenden Konzepten vor: Freiraumentwicklungsprogramm (2019); Landschaftsplanerischer Rahmenplan: Grünring von Main zu Main (1996); Konzept "Mensch und Natur" (2016); Landschaftsplan (2001) und Nahversorgungskonzept Offenbach (2009) sowie Klimaschutzkonzept, mit Strategie zur Anpassung an den Klimawandel (2020) etc. Außerdem ist derzeit eine neue Klimafunktionskarte in Beschlussfassung bzw. Veröffentlichung. Darüber hinaus bestehen mit dem Luftreinhalte-/Lärmreduzierungskonzept (2008) und den Lärmaktionsplanungen 1 bis 3 (2020) des Regierungspräsidiums Darmstadt Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmission in Offenbach.

Darüber hinaus gibt es Konzepte für den Bereich der beiden Programmgebiete Bieber und Bürgel: Freiraumentwicklungsplan Bürgel- Rumpfenheimer Mainbogen (2006) und Spielplatzrahmenplan (2012), Parkraumerhebung für den Stadtteil Bürgel (2018), Herabstufung der Hauptverkehrsstraßen im Bürgeler Ortskern von Kreisstraßen zu Gemeindestraßen und Reduzierung des Streckengebots von Tempo 50 auf Tempo 30 (2017).

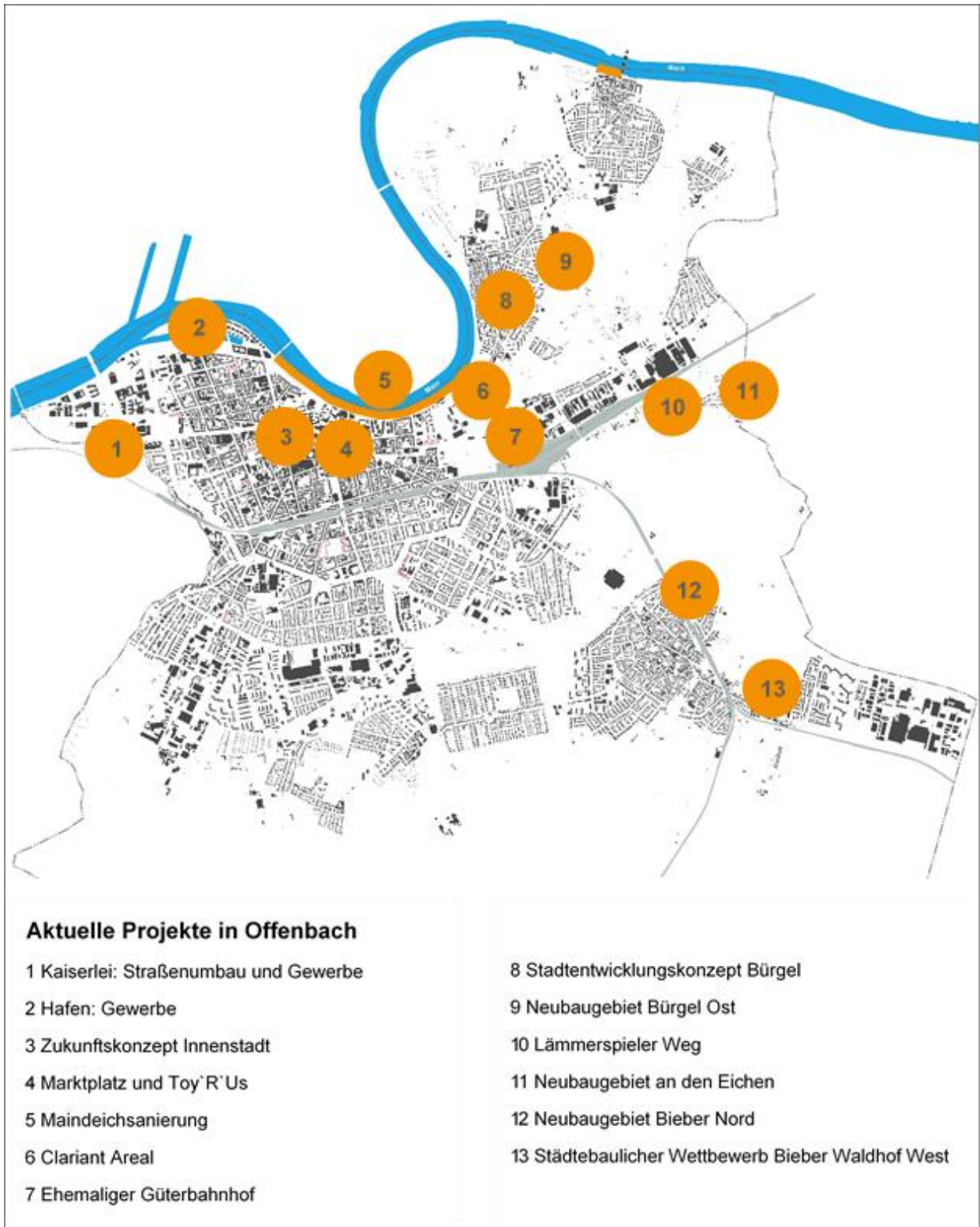


Abbildung 23: Aktuelle Planungen und Projekte in Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

2.8 Zusammenfassende SWOT-Analyse der Gesamtstadt

STÄRKEN

- Die kreisfreie Stadt Offenbach ist zentral in der Metropolregion FrankfurtRheinMain gelegen.
- Offenbach verfügt über einen sehr guten Anschluss an das (über)regionale Straßen- und Schienennetz sowie ein gutes innerstädtisches und regionales Radverkehrsnetz.
- Der kompakte Siedlungskörper mit seinen kurzen Wegen verfügt sowohl über urbane, gründerzeitliche Quartiere als auch über kleinstädtisch geprägte Stadtteile Bieber und Bürgel.
- Die wachsende Bevölkerung ist eine der jüngsten und internationalsten in Hessen.
- Neben der Innenstadt bestehen dezentrale, Versorgungsbereiche in Bieber und Bürgel mit einem hohen, spezialisierten Gewerbe-, Einzelhandels- und Nahversorgungsbesatz.
- Offenbach verfügt über ein breites Spektrum an repräsentativen und leistungsfähigen Freiräumen unterschiedlichster Art: z. B. Mainufer, Anlagenring, Stadtwald, Büsingpark oder Grünring.

CHANCEN

- Offenbach profitiert von den Standortqualitäten der Metropolregion: z. B. der gut ausgebauten Verkehrs- und Dateninfrastruktur sowie dem breiten Bildungs- und Kulturangebot
- Nach dem umfassenden, wirtschaftlichen Strukturwandel besteht in Offenbach seit 2010 wieder positiver Trend bei Unternehmensansiedlungen und Arbeitsplatzzahlen.
- Die kleinstädtisch geprägten, im Grünen gelegenen Stadtteile Bieber und Bürgel sind beliebte Wohnstandorte und stiften mit ihren historischen Ortskernen Identität.
- Der dynamische Wohnungsmarkt verfügt noch über potenzielle Wohnbauflächen
- Offenbach befasst sich mit den Anpassungen an den Klimawandel

SCHWÄCHEN

- Der Offenbacher Siedlungskörper weist insb. in der Innenstadt städtebauliche Brüche auf.
- Der Anteil an Geringverdienern und Transferleistungsempfängern ist vergleichsweise hoch.
- Die negative Pendlerbilanz verweist auf die vergleichsweise geringe wirtschaftliche Bedeutung Offenbachs als regionaler Arbeitsplatzstandort.
- Unterdurchschnittliche (Einzelhandels) Kaufkraftkennziffern zeugen von einer nachlassenden Bedeutung der Innenstadt und der Subzentren. Funktions- und Angebotsvielfalt schwinden.
- Die Wohnungsversorgungsquote liegt mit 87,6 % im Bereich der Unterversorgung.
- Die historischen Ortskerne in Bieber und Bürgel werden zunehmend überformt.
- Die gute verkehrliche Erschließung bedingt eine hohe Verkehrs- und Lärmbelastung.

RISIKEN

- Offenbach befindet sich im intensiven Wettbewerb mit den Kommunen der Metropolregion.
- Auch in Offenbach sind Tendenzen des demographischen Wandels ablesbar.
- Steigende Boden-, Kauf- und Mietpreise können zu Verdrängungen führen.
- Die Funktions- und Angebotsvielfalt in den Subzentren nimmt ab und die Überformung der historischen Ortskerne schreitet voran, sodass sie ihre Attraktivität als Wohnstandort verlieren.
- Die Klimawandelauswirkungen zeigen sich mit zunehmenden Hitzerekorden, Starkregen- und Hochwasserereignisse sowie negativen Auswirkungen auf Mensch und Natur



3 ANALYSE DES BIEBERER ORTSKERNS

Bieber liegt südöstlich der Offenbacher Innenstadt eingebettet in das Biebertal und einen facettenreichen Grünsaum aus Äckern, Wiesen und Wäldern. Der Stadtteil ist der größte der drei äußeren Stadtteile. Eine sehr gute Erschließungsgunst durch zwei S-Bahn-Haltestellen (Bieber Ortsmitte und Bieber-Waldhof), mehrere Bushaltestellen, die direkte Straßenanbindung über die Bieberer Straße an die Innenstadt sowie kurze Wege zur Autobahn und zum regionalen Straßenverkehrsnetz macht Bieber attraktiv. Bieberer wohnen im Grünen und doch großstadtnah, allerdings ist es innerhalb des Ortskerns weit weniger grün.

Knapp ein Siebtel der Offenbacher Bevölkerung lebt in Bieber. Soziodemographisch unterscheidet sich die Bevölkerungsstruktur von der Offenbachs. So sind Bieberer älter und weniger international. Sie sind stark verwurzelt im Stadtteil. Die vielen engagierten Vereine bereichern das Stadtleben: sie organisieren Freizeit und Sport sowie Feste.

Einst eigenständige Gemeinde, ist Bieber heute ein beliebter Wohnstandort. Der gewachsene Ortskern ist mit seinen historischen Strukturen, welche ein spannungsvolles Nebeneinander bilden, wesentlicher Identitätsträger. Der mittelalterliche Ortskern besticht mit Fachwerkhäusern und Hofreiten entlang schmaler geschwungener Gässchen mit pittoresken Sichtachsen zur Kirche. Im gründerzeitlichen Quartier säumen sich historische Wohn- und Geschäftshäuser mit Stuck- und Backsteinfassaden entlang geradliniger Straßen. Diese kleinteiligen Strukturen bilden ein attraktives Ortsbild mit eigenem Charakter. Jedoch wird dieses durch unmaßstäbliche, sanierungsbedürftige Gebäude mit baulichen Mängeln und überputzten oder massiv erneuerten Fachwerkhäuser sowie unangemessener, überdimensionierter Werbung beeinträchtigt. Das historische Ortsbild ist nicht mehr direkt erfahr- und sichtbar. Der Umfang der Überformung ist in Bieber stärker als im Stadtteil Bürgel.

Der gewachsene, kleinstädtisch geprägte Bieberer Versorgungskern liegt zentral in der Ortsmitte entlang der Aschaffener Straße und ist fußläufig erreichbar. Er ist mit seinem gut bestückten Versorgungsangebot eine wichtige, dezentrale Ergänzung der Offenbacher Versorgungslandschaft. Mehr noch als in Bürgel besticht der Bieberer Versorgungskern durch einen vielfältigen und spezialisierten Einzelhandelsbesatz. Allerdings zeichnet sich ein Rückgang der Angebotsvielfalt und damit ein Funktionsverlust ab. Dies wird durch die vergleichsweise niedrige (Einzelhandels)Kaufkraft innerhalb des Stadtteils verstärkt.

Mit dem Förderprogramm „Lebendige Zentren“ rückt nun der Bieberer Ortskern und seine lebendige Entwicklung in den Mittelpunkt. Nachfolgend wird der Bieberer Ortskern analysiert und es werden Maßnahmen zur Stärkung und Attraktivierung identifiziert.

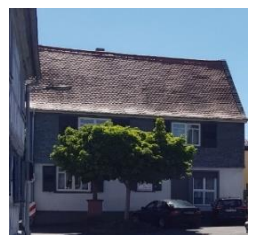
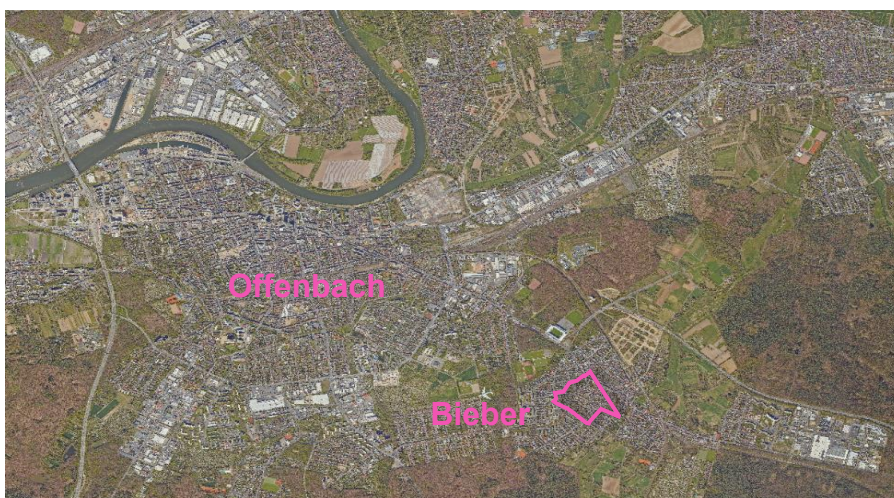


Abbildung 24: Die Lage Biebers mit Bild des Bieberer Amulett sowie des Ortskerns. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

3.1 Soziodemographische und -ökonomische Struktur

3.1.1 Soziodemographische Struktur

Bevölkerungsentwicklung in Bieber und im Ortskern

Knapp 16.000 Menschen wohnen in Bieber. Das sind knapp 13 % der Offenbacher Bevölkerung. Bieber ist der größte Stadtteil bzw. Bezirk Offenbachs (siehe Abbildung 25). Mit knapp 10.000 Einwohnern ist Bürgel deutlich kleiner als Bieber.

Die Einwohnerzahl Biebers ist seit den 1950er Jahren stark gewachsen. Im Bevölkerungsanstieg lassen sich vier Peaks ausmachen (Abbildung 26): Mitte der 1950er, Anfang der 1970er, Ende der 1980er Jahre und ab 2010. Vor allem in den 1970er Jahren zogen bedingt durch die Entwicklung der Ortsteile West und Waldhof viele Menschen nach Bieber. Zugleich war das Geburtensaldo sehr hoch. Dieses entwickelte sich jedoch in den 1980er Jahren negativ, sodass der nachfolgende Bevölkerungsanstieg durch Zuzug generiert wurde. Während in den 1990er Jahren wieder mehr Kinder geboren wurden, nahm die Zuwanderung deutlich ab und das Wanderungssaldo war negativ. Die Bevölkerungsentwicklung stagnierte bis zum Beginn der 2010er Jahre, als wieder mehr Menschen nach Bieber zogen und das Geburtensaldo positiv war. Danach stieg die Bevölkerungszahl erneut. Zwischen 2008 und 2018 war das Bevölkerungswachstum in Bieber mit 8,4 % ähnlich stark wie in der Gesamtstadt mit 8,2 %. Auch in der Zukunft ist von einem Wachstum auszugehen. Während für Offenbach bis 2040 von einem Bevölkerungswachstum von 10 % ausgegangen wird, wird es in Bieber mit 13 % einen höheren Anstieg geben, da derzeit das Baugebiet Bieber Nord mit 920 Wohneinheiten für rund 2.100 Menschen entwickelt wird.¹⁸

14 % der Bieberer (2.293 Einwohner) wohnen im Programmgebiet bzw. im Bieberer Ortskern (siehe Abbildung 25). Zwar liegen keine genauen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung seit den 1950er Jahren für diesen Bereich vor¹⁹, jedoch ist auch für diesen Bereich von einem leichten Bevölkerungsanstieg auszugehen. Allerdings ist der Anstieg nicht so hoch wie im gesamten Stadtgebiet, da kleinere Bauvorhaben i. S. der Nachverdichtung oder Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen umgesetzt wurden und keine größeren Neubaugebiete erschlossen wurden. Vielmehr ist der Ortskern, wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln aufgezeigt, vor allem im Mittelalter und in der Gründerzeit gewachsen.

Aufgrund der kleinteiligen und engen Strukturen im mittelalterlichen Ortskern ist die Einwohnerdichte besonders hoch (Abbildung 27). Über 100 Einwohner wohnen in diesem Bereich auf einem Hektar. Aus dem Rahmen fällt der durch seine halbrunde Form auffällige Bereich um die katholische Kirche. Hier befinden sich kaum Wohngebäude, sodass die Einwohnerdichte vergleichsweise niedrig ist. Die Einwohnerdichte im Programmgebiet nimmt in Richtung des Bieberbachs und der Bahnlinie ab, da hier aufgelockerte Strukturen und viele Freiflächen zwischen den Wohngebäuden vorhanden sind. Auch die nördlichen, gründerzeitlichen Quartiere sind aufgrund ihrer aufgelockerten Blockrandstruktur und den freien Blockinnenbereichen weniger dicht bewohnt. Dahingegen sind die gründerzeitlichen Quartiere, in denen eine Nachverdichtung stattfand, deutlich dichter bewohnt. Diese Quartiere befinden sich sowohl nordöstlich als auch nordwestlich des mittelalterlichen Ortskerns. Insgesamt jedoch nehmen die Dichtewerte Biebers nach außen hin ab. Die Einwohnerdichte ist im mittelalterlichen und gründerzeitlichen Ortskern am höchsten. Finden sich hier doch entsprechend dem Leitbild der europäischen Stadt verdichtete Strukturen.

¹⁸ Amt für Statistik (2020): Statistische Datenauswertung für den Bieberer Ortskern.

¹⁹ Daten zur Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen, heute geltenden statistischen Bezirken und Blöcken liegen erst seit 2011 vor.

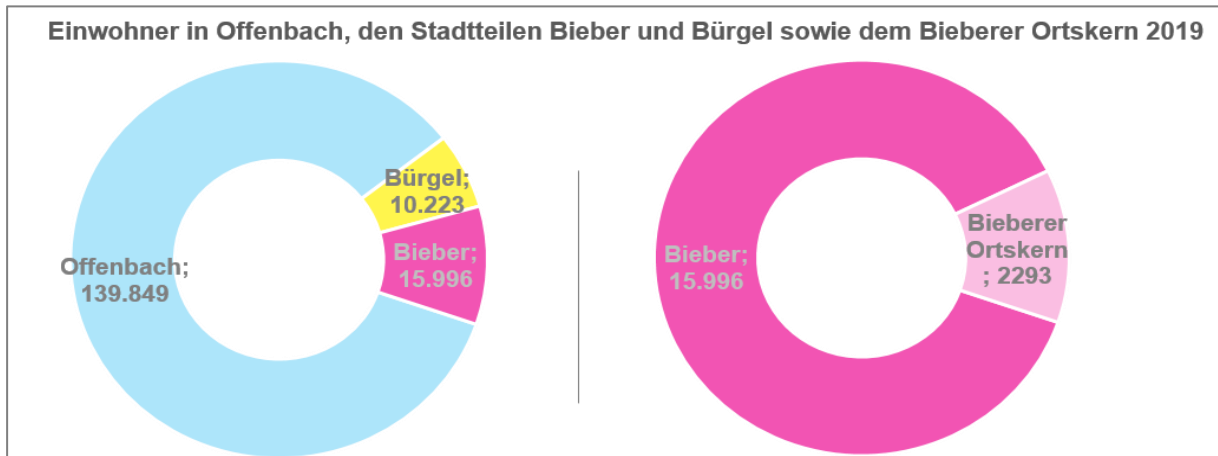


Abbildung 25: Einwohnerzahl in Offenbach, Bieber und Bürgel sowie im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

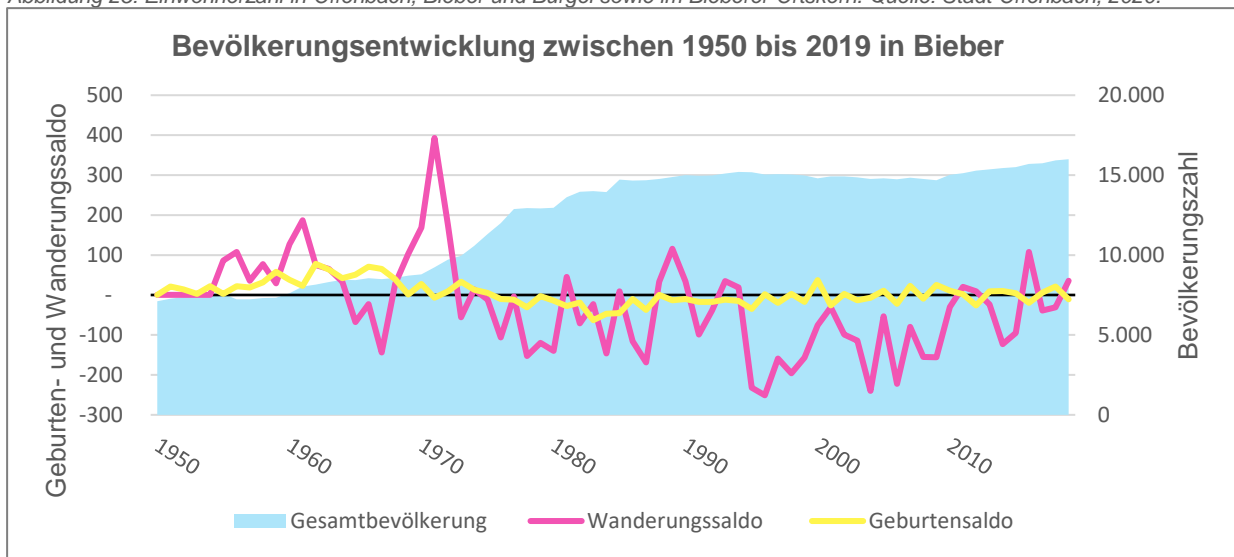


Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1950 und 2019 in Bieber: Bevölkerungszahl, Wanderungssaldo (Differenz zwischen Zu- und Wegzug) und Geburtensaldo (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen). Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

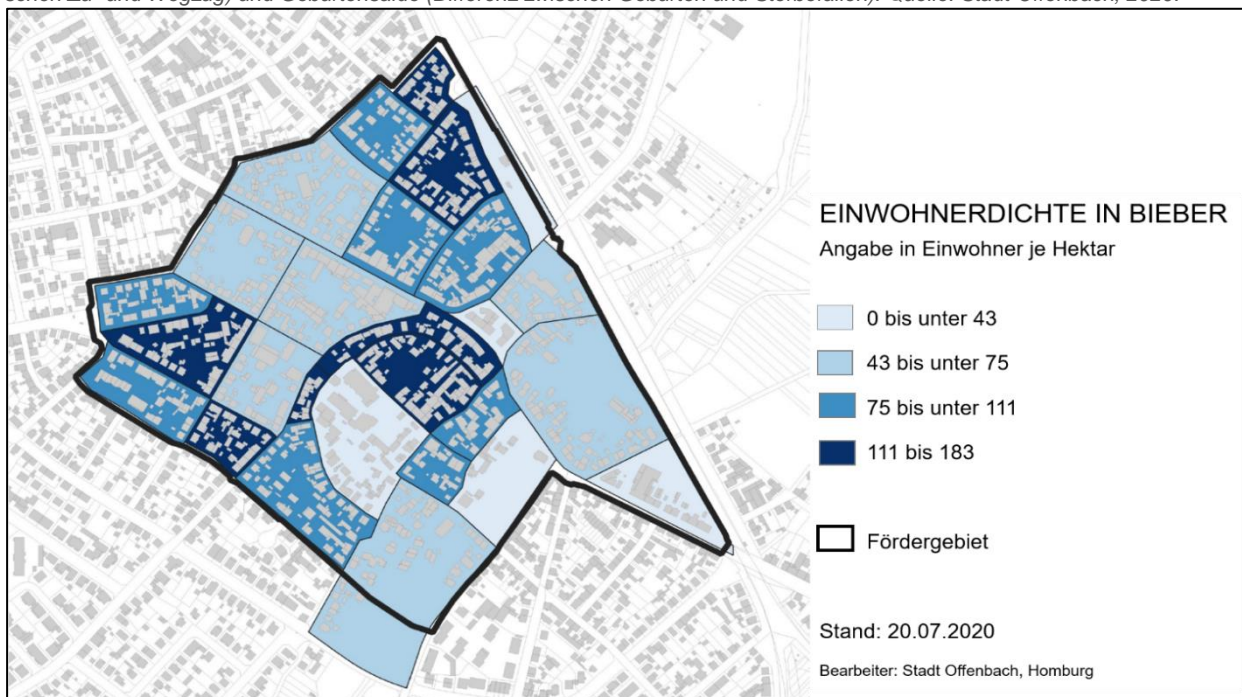


Abbildung 27: Einwohnerdichte im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Altersstruktur in Bieber und im Ortskern

Durchschnittlich sind die Bieberer älter als die Offenbacher und die Bürgeler. Das Bieberer Durchschnittsalter lag 2018 mit 43 Jahren über dem Offenbachs mit 40 Jahren und dem Bürgels mit 42,6 Jahren.²⁰ Dies resultiert aus einem hohem Anteil der über 65-Jährigen: Knapp ein Fünftel der Bieberer ist über 65 Jahre. In Offenbach sind dies gerade einmal 16% und in Bürgel 19%. Zugleich ist der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in Bieber mit 53% im Vergleich kleiner. Erstaunlicherweise sind die Anteile der unter 18 Jährigen und der jungen Erwachsenen (18 bis 25 Jahre) im Vergleich nahezu gleich hoch (Abbildung 28).

Der Bieberer Ortskern weist bei dieser Betrachtung eine ganz eigene Altersstruktur auf (Abbildung 29). Die Anteile der über 65-Jährigen sind mit 19% deutlich geringer als die des Stadtteils, während der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter mit knapp 60% im Vergleich signifikant höher ist. Zugleich ist aber auch der Anteil der unter 18-Jährigen um 3 % geringer. Insgesamt ist das Durchschnittsalter im Ortskern aber jünger als im gesamten Stadtteil.

Innerhalb des Ortskerns stellen sich die Altersstrukturen räumlich sehr differenziert dar (Abbildung 29). Grob bzw. vereinfachend dargestellt, besteht ein Nord-Süd-Unterschied der Altersstrukturen im Ortskern: im Nordosten des Ortskerns leben besonders viele über 65-Jährige, während im Südwesten und Westen überdurchschnittlich viele junge Bieberer wohnen. Im mittelalterlichen Kern hingegen leben besonders viele Menschen im erwerbsfähigen Alter.

Differenzierter betrachtet ergibt sich das Bild, dass im südlichen Bereich zwischen Oberhof- und Obermühlenstraße sowie entlang der Straße „In den Lindengärten“ und im westlichen Bereich entlang der Mauerfeldstraße überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche leben. Der Anteil der unter 18-Jährigen ist hier besonders hoch und beträgt bis zu einem Fünftel der Ortskernbewohner. Im Nordosten des Ortskerns, entlang der Wingertstraße, besteht darüber hinaus ein Quartier mit besonders vielen jungen Bieberern. Dahingegen leben im Norden entlang der Aschaffenburger Straße sowie im Bereich an dem Knick der Aschaffenburger Straße überdurchschnittlich viele über 65-Jährige. Auch in den zentralen, halbrunden Quartieren des mittelalterlichen Ortskerns ist der Anteil der über 65-Jährigen vergleichsweise hoch. Die Anteile reichen von nahezu einem Viertel bis zu einem Drittel (Block Nr. 50) der Gesamtbevölkerung. Für diese Quartiere ist von Überalterungstendenzen auszugehen. Ein Generationenwechsel in den Immobilien ist zu erwarten.

Anders als zu erwarten, leben im mittelalterlichen Kern überdurchschnittlich viele Bieberer im erwerbsfähigen Alter. Im halbrunden, westlichen Kernbereich beträgt der Anteil gar 71%. Dies spricht dafür, dass ein Generationswechsel in den historischen Gebäudestrukturen stattgefunden hat und, dass die Bieberer im Ortskern wohnen bleiben.

Diese räumliche Altersstruktur deckt sich mit der Entwicklung der Altersstruktur im gesamten Stadtteil Bieber (Abbildung 30). Bieber verzeichnet hier eine positive Entwicklung. Vieles spricht dafür, dass in einigen Bereichen des Stadtteils ein Generationswechsel stattgefunden hat, denn der Anteil der über 65-Jährigen ist in Bieber mittlerweile stabil bzw. leicht rückläufig, nachdem der zwischen 2000 und 2009 kontinuierlich bis auf 22,5 % gestiegen war. Zugleich steigt der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung leicht bzw. ist konstant, nachdem er bis 2009 stark abnahm und nur noch 52,3 % betrug. Zugleich sind die Anteile der Kinder und jungen Erwachsenen konstant, sodass nicht von einer Überalterung ausgegangen werden muss wie in einigen hessischen (ländlichen) Kommunen ansonsten häufig.

²⁰ Amt für Statistik (2018): Statistische Eckdaten auf Bezirksebene, 2018.

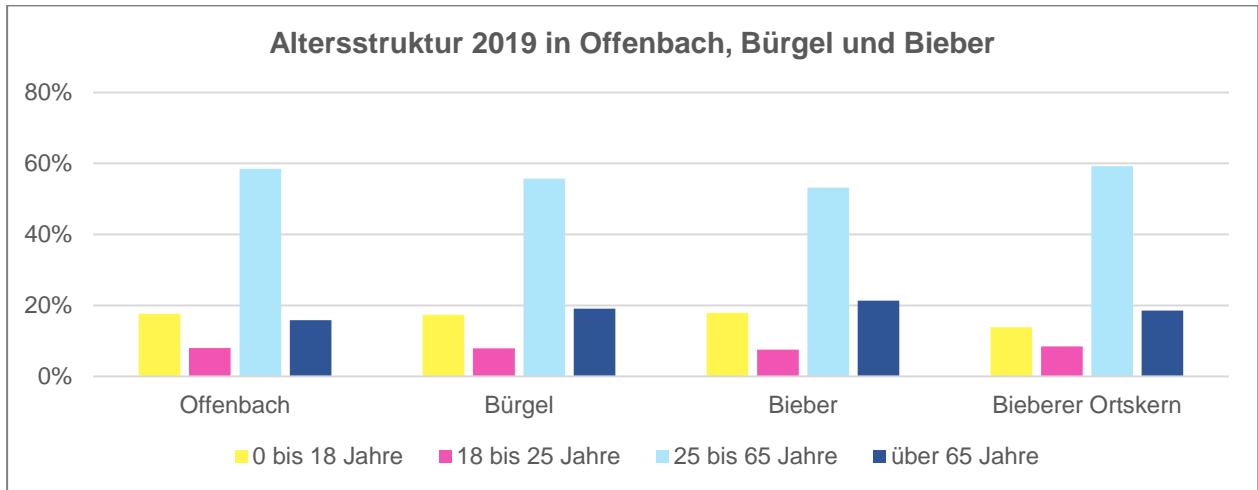


Abbildung 28: Altersstruktur im Stadtteil Bieber und im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

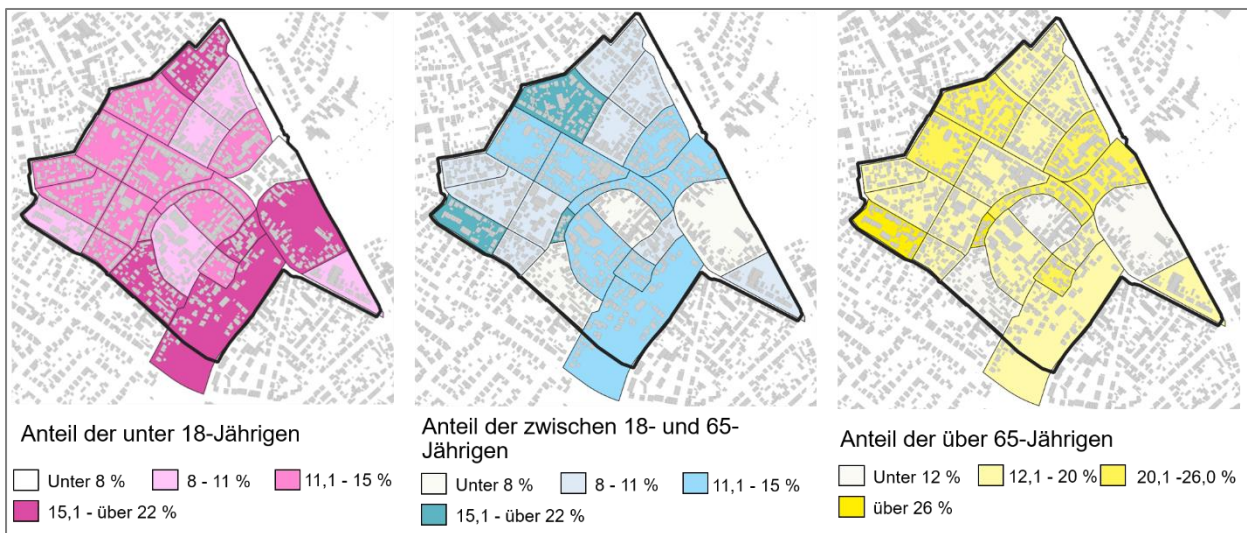


Abbildung 29: Altersstruktur im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

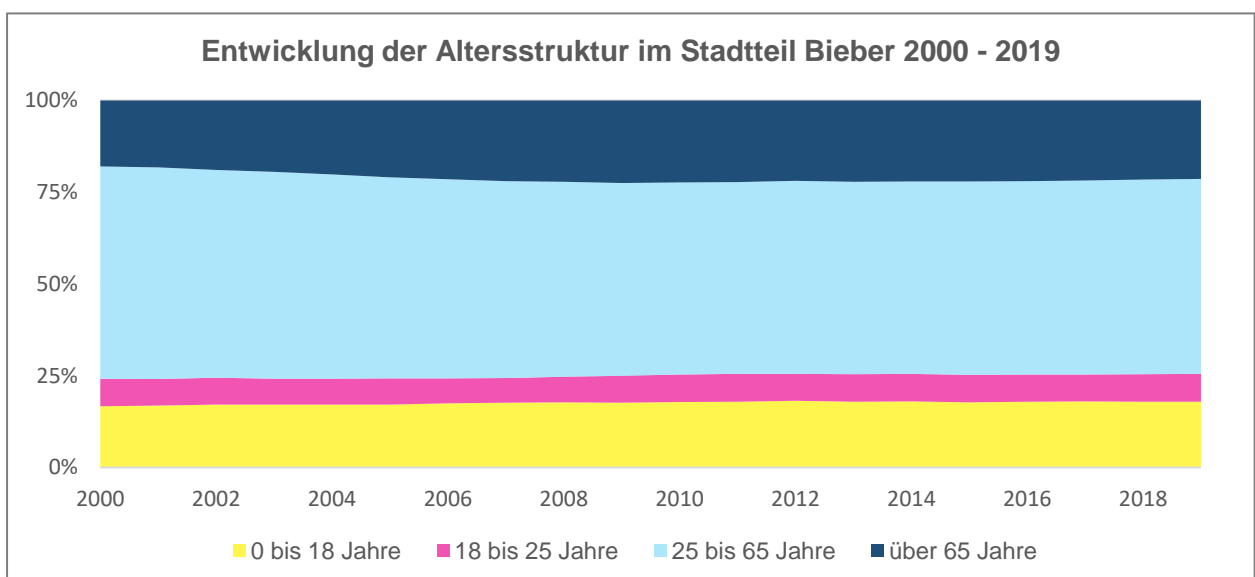


Abbildung 30: Entwicklung der Altersstruktur im Stadtteil Bieber. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Migration in Bieber und im Ortskern

Der Stadtteil Bieber ist weniger international als die Gesamtstadt Offenbach. 74,6 % der Bieberer haben eine deutsche Staatsbürgerschaft. Das sind ähnlich viele wie in Bürgel, jedoch 13 % mehr als in Offenbach insgesamt (Abbildung 32). Von den rund 12.000 Bieberern mit deutscher Staatsangehörigkeit hat knapp ein Drittel einen Migrationshintergrund²¹. Dies macht ca. 25 % der Gesamtbevölkerung in Bieber aus und ist etwas mehr als in Offenbach und Bürgel. Dies spricht für eine gute Integrationsleistung Biebers, da viele Bieberer mit Migrationshintergrund die deutsche Staatsbürgerschaft angenommen haben. Etwas mehr als ein Viertel der Bieberer haben keine deutsche Staatsbürgerschaft. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt damit weit unter dem Offenbachs, aber 3 % höher als in Bürgel.

Der Bieberer Ortskern ist deutlich anders strukturiert als der Stadtteil Bieber (Abbildung 34). Zwar liegt der Anteil der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund bei nahezu 60% und damit deutlich höher als im gesamten Stadtteil, allerdings liegt der Anteil der Bevölkerung mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit um rund 5 % höher als im gesamten Stadtteil Bieber. Der Bevölkerungsanteil der deutschen Personen mit Migrationshintergrund ist im Vergleich um 13 % geringer.

Die kleinräumige Betrachtung der Bevölkerung hinsichtlich Migration und Staatsangehörigkeit im Ortskern verdeutlicht eine sehr heterogene sozialräumliche Struktur mit Segregationstendenzen (Abbildung 34). In den nord- und südöstlichen Quartieren leben besonders viele Personen mit Migrationshintergrund. Auch in den zentralen Quartieren sowie dem mittelalterlichen Ortskern ist der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund vergleichsweise hoch. Dahingegen wohnen im Westen des Ortskerns kaum Bieberer mit Migrationshintergrund. Die heterogene Verteilung setzt sich auch bei der Betrachtung der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit fort. So ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung in den östlichen Quartieren entlang der Bahnschienen vergleichsweise hoch. Auch im mittelalterlichen Ortskern ist der Anteil recht hoch. Dahingegen wohnen in den westlichen Quartieren wenige Bieberer mit ausländischer Staatsangehörigkeit.

Begründungen für die Segregationstendenzen insbesondere bei der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit können im Wohnraumbestand gesucht werden. So gibt es vorwiegend in den östlichen Quartieren große Gründerzeitgebäude mit mehreren z. T. kleineren Wohnungen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass diese Wohnungen an Montagearbeiter vermietet werden. Zudem weisen wissenschaftliche Studien immer wieder darauf, dass vorhandene Netzwerke für den Zuzug ausländischer Bevölkerung von großer Bedeutung sind. Diese könnten in den östlichen Quartieren vorliegen und so den weiteren Zuzug bedingen.

In Bieber nimmt die Zahl der Einwohner mit Migrationshintergrund im langjährigem Vergleich von 2009 bis 2019 leicht zu (Abbildung 34). Der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit steigt dahingegen etwas stärker. Der Anteil der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund sinkt seit 2009 leicht, aber kontinuierlich.

Die meisten Bieberer mit ausländischer Staatsangehörigkeit (siehe Abbildung 31) kommen aus Italien (12,9%), gefolgt von der Türkei (10,6%), Kroatien (9,6%), Rumänien (9,2 %) und Polen (9%).

Abbildung 31: Wordcloud – Nationalitäten der Bieberer nach Häufigkeit. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

²¹ Migrationshintergrund: Das statistische Bundesamt beschreibt Personen mit Migrationshintergrund als solche, die selbst oder mindestens ein Elternteil keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen.

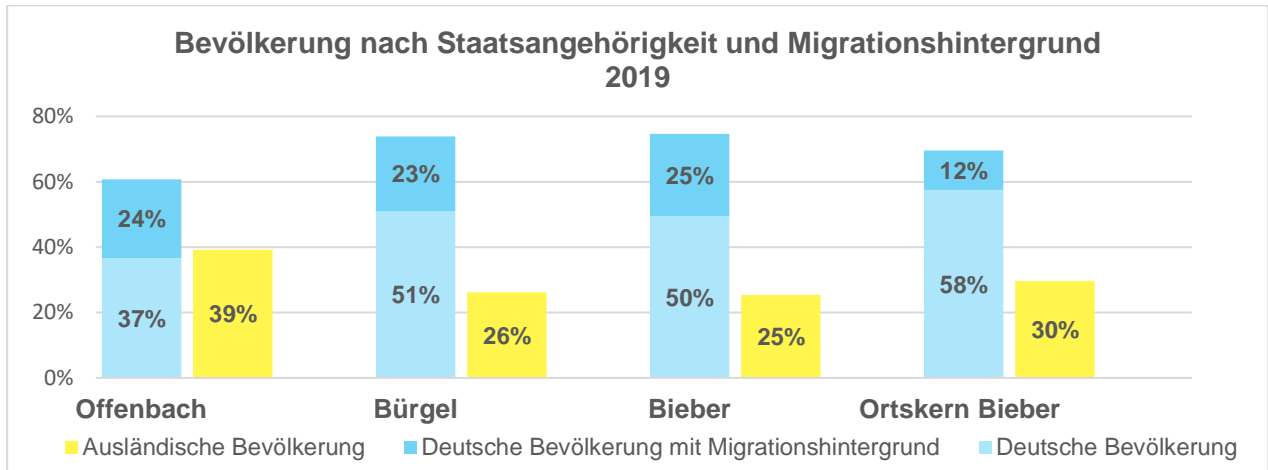


Abbildung 32: Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit und Migrationshintergrund 2019. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

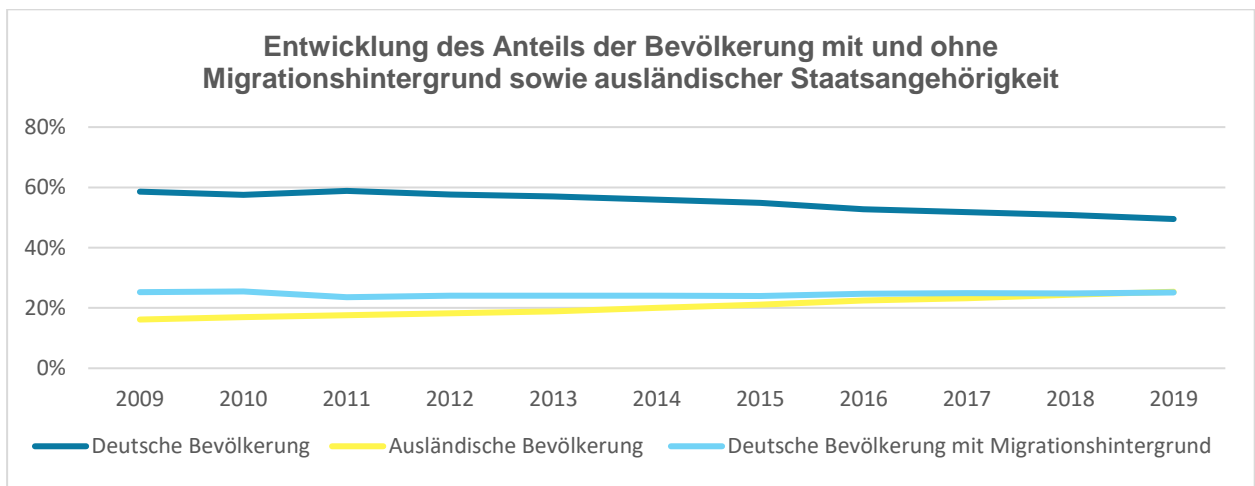


Abbildung 33: Entwicklung des Anteils der Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund sowie mit ausländischer Staatsangehörigkeit im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

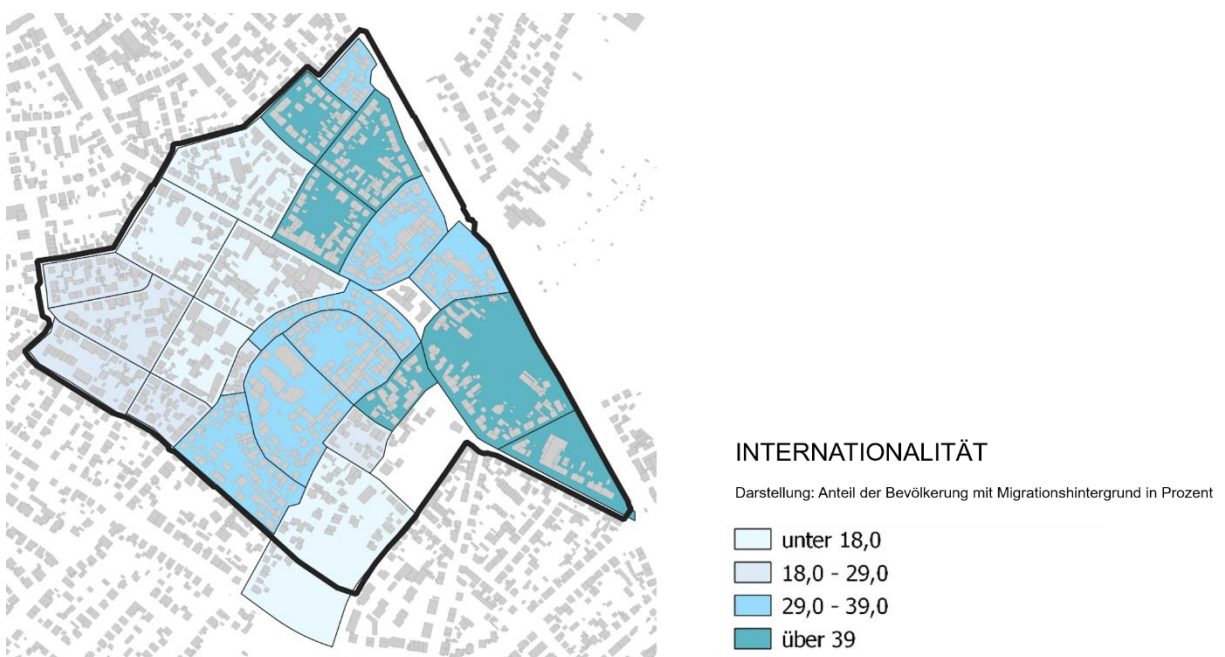


Abbildung 34: Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund in Prozent im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

3.1.2 Sozioökonomische Struktur

Die Daten zur sozioökonomischen Struktur liegen seit 2018 nur noch für den statistischen Bezirk Bieber und nicht mehr für einzelne statistische Blöcke vor, da die Bundesagentur für Arbeit die räumliche Datenerhebung verändert hat und nur noch Bezirke über 1000 Einwohner ausgibt. Daher werden nachstehend die Daten für den gesamten, statistischen Bezirk betrachtet.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Bieber seit 2003 stetig gestiegen und lag 2019 bei knapp 10.200 Beschäftigten. Zwischen 2003 und 2018 ist die Beschäftigtenquote um rund 7 % auf 57 % gestiegen (Abbildung 35). Damit lag sie 2018 über der Offenbachs (55, 3 %) und auch knapp über der Zahl Bürgels (56,2 %).

Zwischen 2003 und 2006 nahm die Beschäftigtenquote in Bieber leicht ab, stabilisierte sich bis 2008 wieder und sank dann wiederum. In diesem Zeitraum ist es sowohl im gesamten Bundesgebiet als auch in Offenbach durch den Rückbau von Arbeitsplätzen bei MAN-Roland und Allessa zu hohen Arbeitsplatzverlusten gekommen. Seit 2011 steigt die Quote kontinuierlich. Allerdings ist der Anstieg der Beschäftigtenquote weniger stark als in Bürgel und Offenbach.

Arbeitslose

Die Entwicklung der Arbeitslosenquote unterstreicht den Rückgang der Beschäftigten in Bieber zwischen 2003 und 2006 deutlich (siehe Abbildung 36). In diesem Zeitraum stieg die Arbeitslosenquote um knapp 4,5 % – blieb jedoch noch unter der Offenbachs und Bürgels. Im weiteren Verlauf lässt sich ebenfalls der leichte Anstieg der Arbeitslosen zwischen 2008 und 2010 ausmachen. Besonders ist jedoch der Anstieg der Arbeitslosenquote zwischen 2012 und 2013, findet sich dieser doch nicht in der Entwicklung der Beschäftigtenquote wieder. Daher ist davon auszugehen, dass viele Bieberer nach dem Verlust ihres Arbeitsplatzes in Rente gegangen oder aufgrund der nachfolgenden guten konjunkturellen Situation in einen anderen Job gewechselt sind.

Insgesamt betrachtet, stellt sich die Arbeitslosenquote in Bieber mit 10,2 % positiv dar. Zum Vergleich: sie lag 2018 mit 10,6 % unter der Quote Bürgels mit 11 % und Offenbachs mit 12,3 %. Gleichwohl ist die Bieberer Entwicklung mit mehreren „Hochs“ und „Tiefs“ deutlich dynamischer.

Transferleistungsempfänger

Insgesamt betrachtet liegt der Anteil der Transferleistungsempfänger in Bieber 2019 knapp unter dem Offenbachs (Abbildung 37). Wie bereits beschrieben, ist der Offenbacher Anteil der Empfänger von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch im regionalen Vergleich hoch. Übertragen auf Bieber bedeutet dies, dass die Transferleistungsempfängerzahl ebenfalls hoch ist. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass der Stadtteil Bieber sehr unterschiedlich strukturiert ist. So bestehen in Bieber insbesondere in den Ortsteilen West und Waldhof Gebiete mit einem hohen Anteil von Sozialwohnungen und damit entsprechend auch einem hohen Anteil an Leistungsempfängern bzw. Wohngeldempfängern. Diese Anteile fließen dann in einen Durchschnittswert für den gesamten Stadtteil Bieber ein.

Der Anteil der SGB II Empfänger an der Bieberer Gesamtbevölkerung liegt 2019 bei 2,8 %. Entsprechend der Arbeitslosenentwicklung ist dieser Anteil der Bezieher des Arbeitslosengeldes II seit 2011 rückläufig. 1 % der Bieberer erhielten 2018 gemäß SGB III Arbeitslosengeld I. Weitere 3 % der Bieberer bekamen im Jahr 2018 „Sozialhilfe“ nach SGB XII.

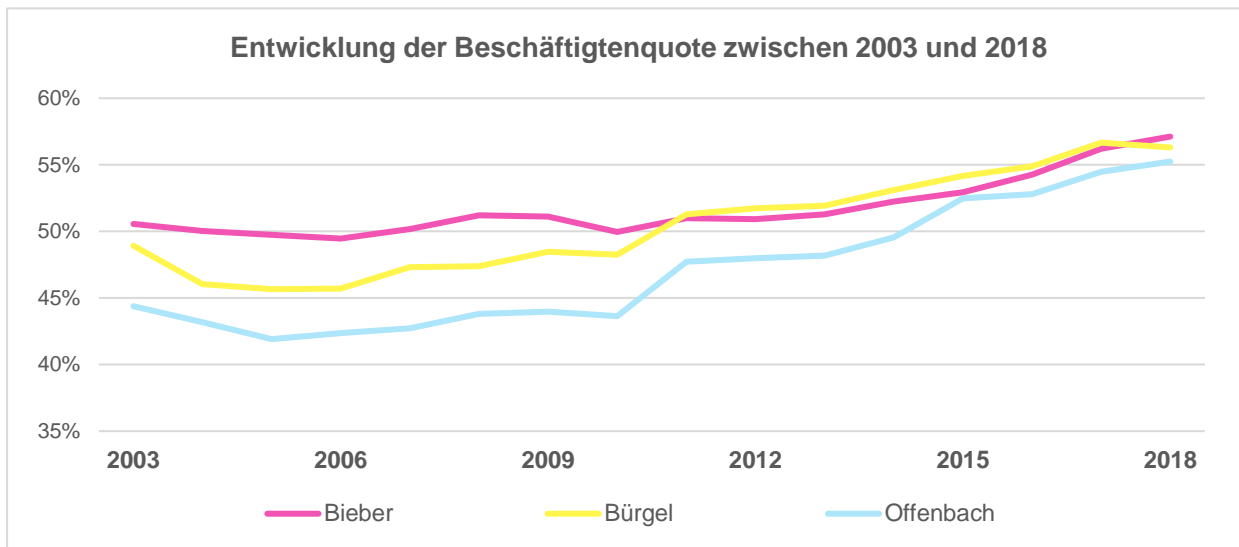


Abbildung 35: Entwicklung der Beschäftigtenquote zwischen 2003 und 2018 in Bieber, Bürgel und Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach 2020.

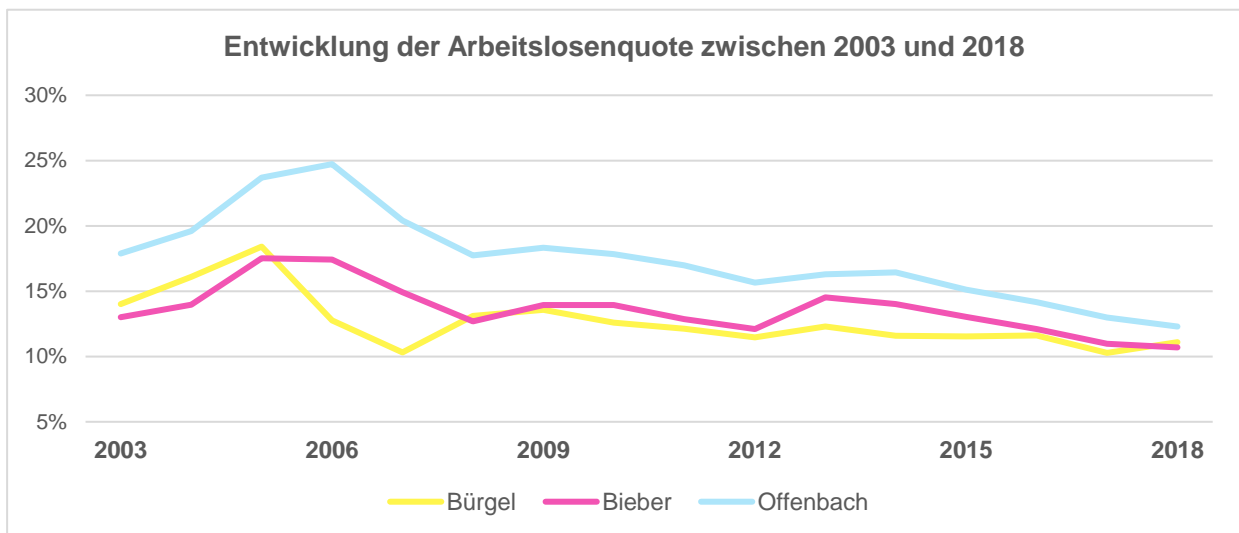


Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitslosenquote zwischen 2003 und 2018 in Bieber, Bürgel und Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach 2020.

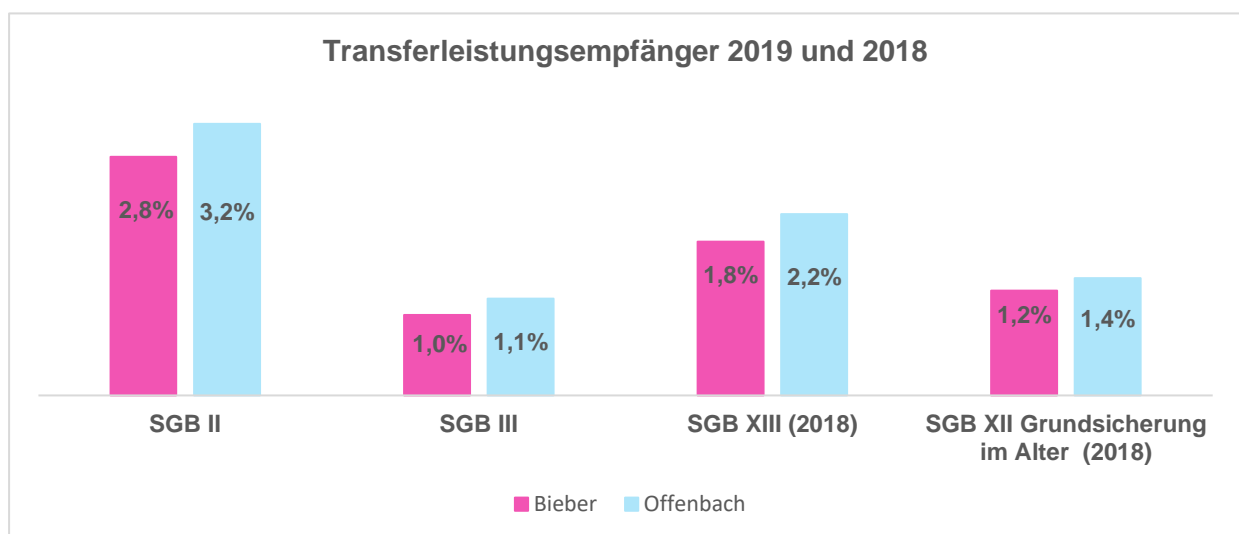


Abbildung 37: Transferleistungsempfänger: SGB II, III und XIII in Bieber und Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

3.2 Städtebauliche Struktur

3.2.1 Ortsgeschichte und Siedlungsgenese

Weit zurückreichende Bieberer Geschichte

Schon die Kelten siedelten auf der heutigen Gemarkung Biebers. Das belegen Gräberfelder aus der späten Bronzezeit und der jüngeren Eisenzeit in den „Struthäckern“ südlich von Bieber. Dort wurde auch eines der Bieberer Wahrzeichen ausgegraben. In einer eingestürzten Grabkammer befand sich das Bieberer Amulett; ein kleines, äußerst filigranes Geflecht aus Bronzedraht (siehe Abbildung 38). Von den Kelten stammt vermutlich auch der Ortsname. Es wird angenommen, dass der Name entweder vom keltischen Bebros als Bezeichnung für das Tier Biber oder vom keltischen bi-para für „zwischen den Bezirken“ abgeleitet wurde. Neben der Schreibweise Biber sind ebenfalls die Namen Biberaha und Bibera belegt. Abgewandelt als „Bieberaha“, „Bibera“ oder „Biber“ wurde er auch in germanischer Zeit verwendet.²²

Wechselvolle, politischer Zugehörigkeit und Zerstörung im Dreißigjährigem Krieg

Die erste, urkundlich erwähnte Keimzelle des heutigen Orts bildete eine fränkische Siedlung im Mittelalter. Diese befand sich im Bereich des heutigen historischen Ortskerns zwischen Alt Bieber und Rathausgasse. Sie wurde am 22. April 791 vom fränkischen Großgrundbesitzer Erlulf dem Lorschener Kloster geschenkt. In den nächsten Jahrhunderten wechselte die Zugehörigkeit Biebers häufig. Der Ort gehörte zum Amt Steinheim, welches im 13. Jahrhundert zunächst im Besitz der Herren von Eppstein war, anschließend den Grafen von Katzenelnbogen und den Herren von Hanau gehörte und im 15. Jahrhundert an das Kurfürstentum Mainz verkauft wurde.

Trotz der wechselvollen politischen bzw. herrschaftlichen Zugehörigkeit bewirtschaftete Bieber zusammen mit zwölf umliegenden Dörfern, wie Bürgel, seit 1385 in einer selbst verwalteten Markgenossenschaft die umliegenden Wälder, Weiden und Wasserwege. Die Genossenschaft hatte den Namen „Biebermark“. Gerichtsstand und Tagungsort war, wie der Name bereits andeutet, Bieber.²³ Zudem gab es seit 1307 eine eigenständige Pfarrei.

Das als Haufendorf angelegte Bieber wurde trotz der im 15. und 16. Jahrhundert angelegten Dorfmauer, deren halbrunder Verlauf den Ortsgrundriss bis heute prägt, und des Schutzes durch die Kurmainzer Landwehr entlang der Bieber im Dreißigjährigen Krieg mehrfach stark zerstört. So blieb bis in das 18. Jahrhundert nur der Bereich des alten Ortskerns besiedelt (siehe Abbildung 38). Die Kleinbauern lebten überwiegend in einfachen, eingeschossigen Fachwerkbauwerken oder teilten sich mit anderen Familien zweigeschossige Gebäude oder Doppelhäuser. Wohl auch, da die sandigen Böden den Bieberer Kleinbauern wenig Ertrag boten und große Armut herrschte.

Aufschwung und Wachstum in den Gründerjahren

Erst in den Gründerjahren, nachdem Bieber im Landkreis Offenbach aufging, nahm das Dorf wirtschaftlichen Aufschwung. Viele Betriebe, wie Stuhlmacher, Portefeuille, Hutmacher, Sattler und ab 1900 die Brotfabrik Hilarius Peters, siedelten sich in Bieber an (siehe Abbildung 39). Zudem pendelten viele Arbeiter zu den Offenbacher Fabriken. Die Einwohnerzahl Biebers verdoppelte sich. Bieber entwickelte sich vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einer industriell geprägten Gemeinde.

²² Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2007): Denkmaltopographie: Stadt Offenbach.

²³ LAGIS Hessen (2018): Historisches Ortslexikon, Bieber.

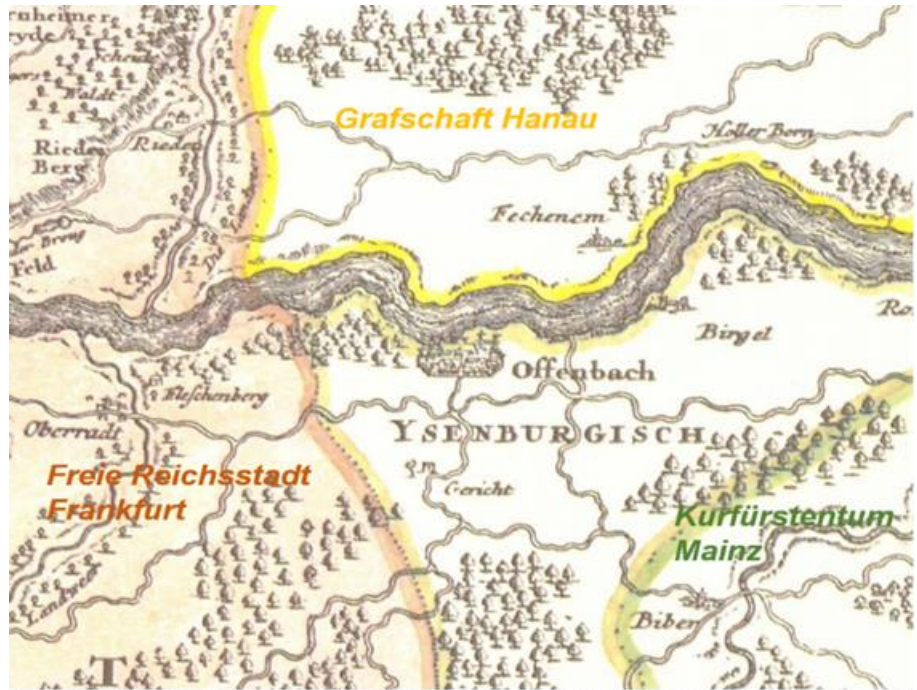


Abbildung 38 Links: Bieberer Amulett und Bieberer Wappen. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.: Rechts: „Biber“ um 1715. Ausschnitt der Karte „Keyserl. Freyen Reichs- Wahl- und Handelstatt Franckfurt am Mayn“. Johann Bapitst Hohmann, 1717.



Abbildung 39: Links: Anzeige der Brodfabrik Hilarius Peters in Bieber von 1911. Quelle: Alfred Kurt, 1991. Rechts: Ausschnitt einer historischen Postkarte von Bieber um 1900. Quelle: Stadtarchiv Offenbach.

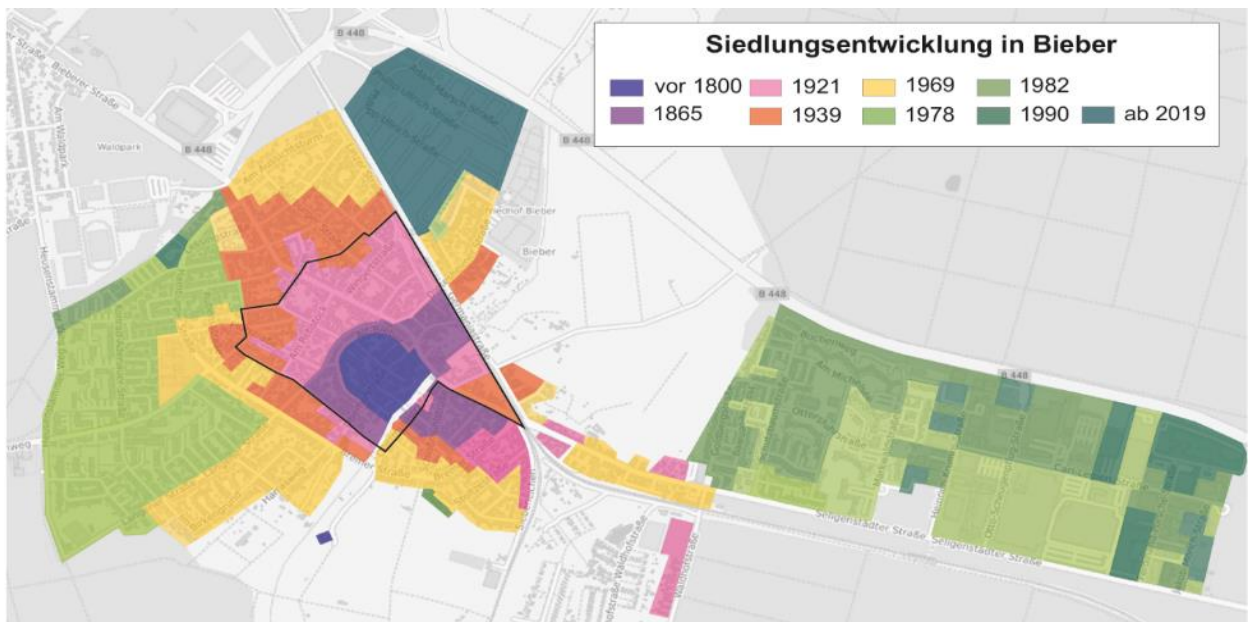


Abbildung 40: Siedlungsstruktur in Bieber nach Epochen. Quelle: Eigene Darstellung, 2020.

Durch den Bevölkerungsanstieg kam es zu großer Bautätigkeit. Es entstanden neue Baugebiete mit zweigeschossigen Gebäuden im gründerzeitlichen Stil entlang der heutigen Aschaffener Straße im nördlichen Verlauf. Neben neuen Eisenbahnverbindungen (1896 die Linie Offenbach - Bieber - Ober-Roden und 1898 die Verbindung Bieber - Dietzenbach) wurden weitere Investitionen in die Infrastruktur getätigt, wie die Gasversorgung für die Straßenbeleuchtung oder die Errichtung des Bieberer Rathauses. Durch das große Bevölkerungswachstum kam es auch zu einer Vielzahl von Vereinsgründungen, wie der Gesangsverein „Frohsinn“, der Turnverein oder der Fußballverein. Auch entstand im katholischen Bieber eine erste evangelische Kirchengemeinde.

Eingemeindung Biebers

1938 wurde Bieber gegen den Widerstand der Bevölkerung nach Offenbach eingemeindet. Heute erinnern noch ein Gedenkstein und ein kleiner, gärtnerisch gestalteter Platz an das ehemalige Rathaus. Im Zweiten Weltkrieg wurde Bieber durch Bombenangriffe 1943/ 1944 getroffen. Die Einwohnerzahl sank deutlich. Nach dem Zweiten Weltkrieg scheitert eine Initiative zur Wiedererlangung der Selbstständigkeit.²⁴

Bieber in der Blütezeit der Lederwarenindustrie

Die Bieberer Lederwarenindustrie erreichte in den 1950er und 1960er Jahren ihre Blütezeit, dadurch kam es zu einem erneuten Bevölkerungswachstum und zu einer regen Bautätigkeit. Zunächst wurden im Nordosten und Südwesten Arrondierungen mit einer aufgelockerten Wohnbauweise entwickelt. Weitere Infrastrukturmaßnahmen, wie die Begradigung der S-Kurve an Aschaffener Straße und die Verrohrung der Bieber im Ortskern, wurden umgesetzt.

Der Wohnraumbedarf blieb auch Ende der 1960er Jahre konstant hoch, sodass über die ehemaligen Grenzen des Ortes, Bahnlinie und die Bremer bzw. Hamburger Straße, hinaus Wohnbaugebiete entwickelt wurden. Bereits 1965 wurde mit der Planung des Ortsteils Bieber West begonnen. Mit Bieber-Waldhof wurde ab 1967 ein weiteres Wohngebiet nebst Gewerbegebiet geplant. Dem damals geltenden städtebaulichen Leitbild der autogerechten, aufgelockerten und funktionsräumlich getrennten Stadt entsprechen die Ausgestaltung des Gebiets Bieber West und die ursprünglichen Pläne Bieber Waldhofs. Die Bebauung in Bieber Waldhof wurde jedoch abgewandelt, sodass sie nicht mehr gänzlich dem 1970er Jahre Leitbild entspricht. In diesem Zusammenhang wurde 1975 die Umgehungsstraße im Osten Biebers (Bundesstraße 448) angelegt.

Dynamischer Stadtteil mit eigenständigem Charakter

Bieber hat keineswegs an Dynamik eingebüßt. Auch heute noch entwickelt sich der Stadtteil stetig weiter. Davon zeugen nicht nur der Bau der S-Bahn 2003, die Entwicklung des neuen Baugebiets Bieber-Nord und die Innenentwicklung bzw. vielfältigen Modernisierungen in den Wohngebieten der 1960er Jahre, sondern auch die Diversifizierung des ehemals durch die Lederproduktion geprägten Gewerbegebiets. Trotz oder wegen aller Dynamik hat sich Bieber bis heute einen eigenständigen Charakter bewahrt. Dieser äußert sich an den lokalen Veranstaltungen und dem zwar nicht offiziellen, aber eigenen Wappen (siehe Abbildung 38).

Die Siedlungsentwicklung Biebers lässt sich bis heute im Stadtgrundriss deutlich ablesen (siehe Abbildung 40). Klar erkennbar sind der historische Ortskern, die gründerzeitliche Erweiterung und die Wohngebiete der 1960er Jahre sowie die Ortsteile West und Waldhof. Die morphologisch heterogenen Quartiere erzeugen Spannungen und machen die Attraktivität des Stadtteils aus.

²⁴ Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2007): Denkmaltopographie: Stadt Offenbach.



Abbildung 41: 1865: Mittelalterlicher Ortskern und erste Erweiterung Biebers. 1921: Bieber mit den gründerzeitlichen Stadterweiterungen und der Bahnlinie. 1939: Bieber nach der Eingemeindung nach Offenbach mit weiteren Erweiterungen. Quelle: Karte der Umgebung von Frankfurt, um 1865, Stadtplan Offenbach 1921 und 1939.

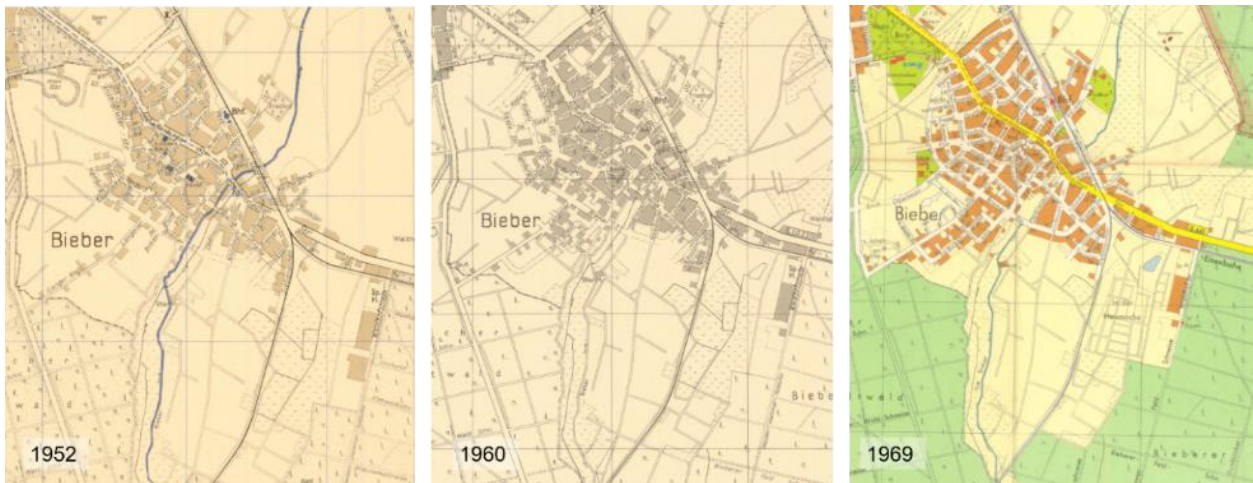


Abbildung 42: 1952: Bieber mit Nachkriegserweiterungen. 1960: Bieber mit Erweiterungen im westlichen Bereich. 1969: Bieber mit südwestlichen Erweiterungen. Quelle: Stadtplan Offenbach 1952, 1960 und 1969.

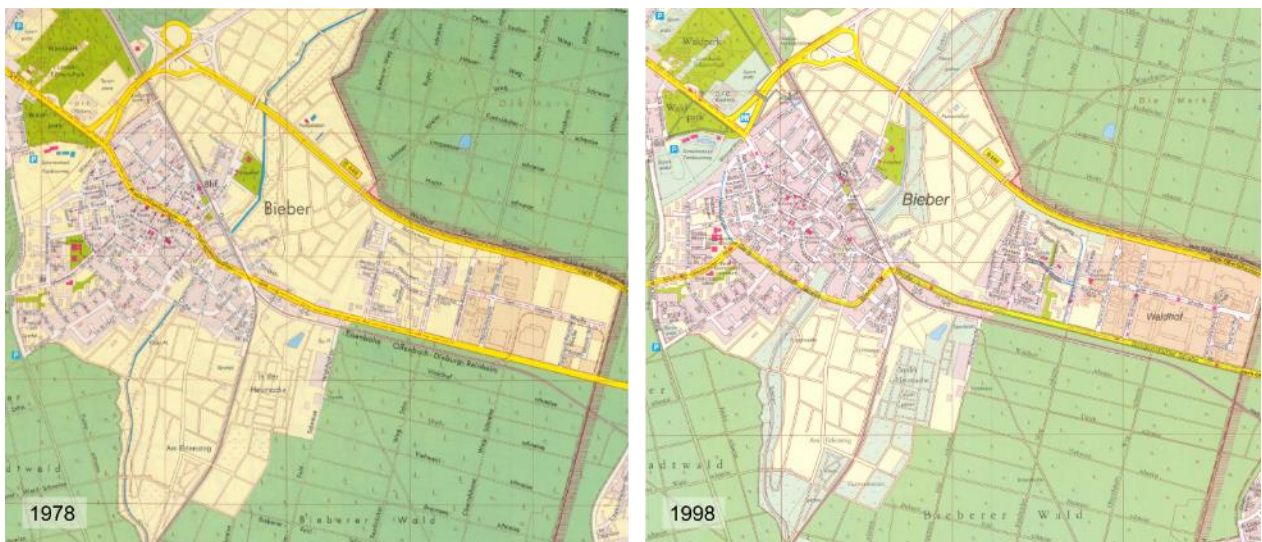


Abbildung 43: 1978: Bieber mit Erweiterungen der 1970er im Nordwesten sowie in Bieber Waldhof und der Verbindungsstraße B448. 1998: Bieber mit Naturschutzgebiet und Umgehungsstraße. Quelle: Stadtplan Offenbach 1978 und 1998.

3.2.2 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur Biebers besteht aus einem zentralen, nahezu ovalen Siedlungskern und den aufgelockerten, in den 1965er bzw. 1970er Jahren geplanten Ortsteilen Bieber-West und Bieber Waldhof im Süden sowie dem derzeit in Entwicklung befindlichen Bieber Nord, das die 1960er Jahre Bebauung ergänzt, im Norden.

Geprägt wird die städtebauliche Struktur Biebers vor allem durch den **zentralen Siedlungskörper**, der durch die Hamburger bzw. Bremer Straße im Westen und die Bahnlinie im Osten begrenzt wird und dadurch eine nahezu ovale Form erhält. Mit seinen gewachsenen, kleinteiligen Strukturen und der nach innen dichter werdenden Morphologie lässt er sich im Stadtgrundriss deutlich ablesen. Er umfasst mit dem mittelalterlichen kleinteiligen Ortskern, der sich entlang enger, halbrund geschwungenen Gassen ausdehnt, und der rasterförmig angelegten Blockrandbebauung der Gründerzeit den Ortskern bzw. das Programmgebiet, das nachfolgend dezidiert analysiert wird. Beide Gebiete sind zeichnen sich durch eine hohe städtebauliche Dichte und funktionsräumliche Durchmischung aus.

Abgerundet wird der zentrale Siedlungskörper durch einen aufgelockerten Siedlungsrand mit geringer Dichte und weitgehend homogenen Strukturen. Diese bestehen aus Ein- und Zweifamilienhäusern der 1960er Jahre. Vielfach wurden sie bereits durch Sanierungen oder Modernisierungen überformt oder nachverdichtet. Die Ortsdurchfahrt Aschaffenburger bzw. Seligenstädter Straße durchzieht den zentralen Siedlungskern von Nord nach Süd. Die den Bieberbach umgebenden Grün- und Freiflächen sind ebenfalls deutlich im Stadtgrundriss ablesbar. Sie bringen wie zwei aufeinander gerichtete Finger das Grün der umliegenden Landschaftsbereiche in den dichten Ortskern.

Die aufgelockerten neuzeitlichen Quartiere Bieber-Nord, Bieber-West und Bieber-Waldhof ergänzen den zentralen Siedlungskörper im Nordosten, Westen und Süden. Den drei Quartieren ist ihre aufgelockerte Morphologie und homogene funktionsräumliche Struktur gemein. Sie wurden ab Mitte der 1960er Jahre entwickelt und präsentieren sich als Quartiere nach Leitbildern einer funktionsräumlich getrennten Stadt.

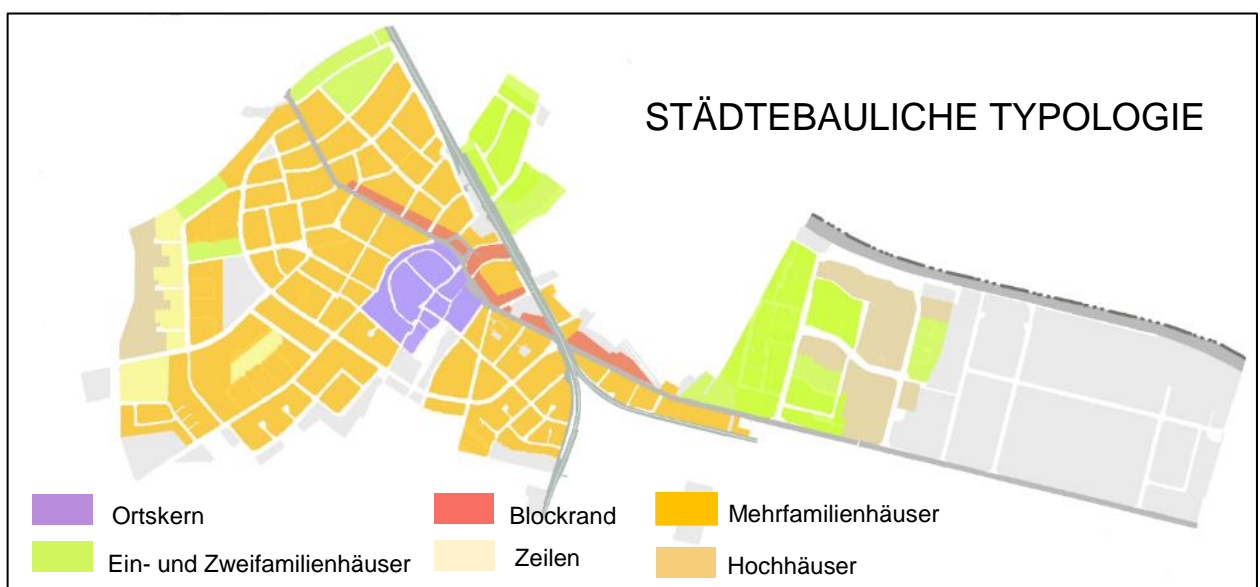
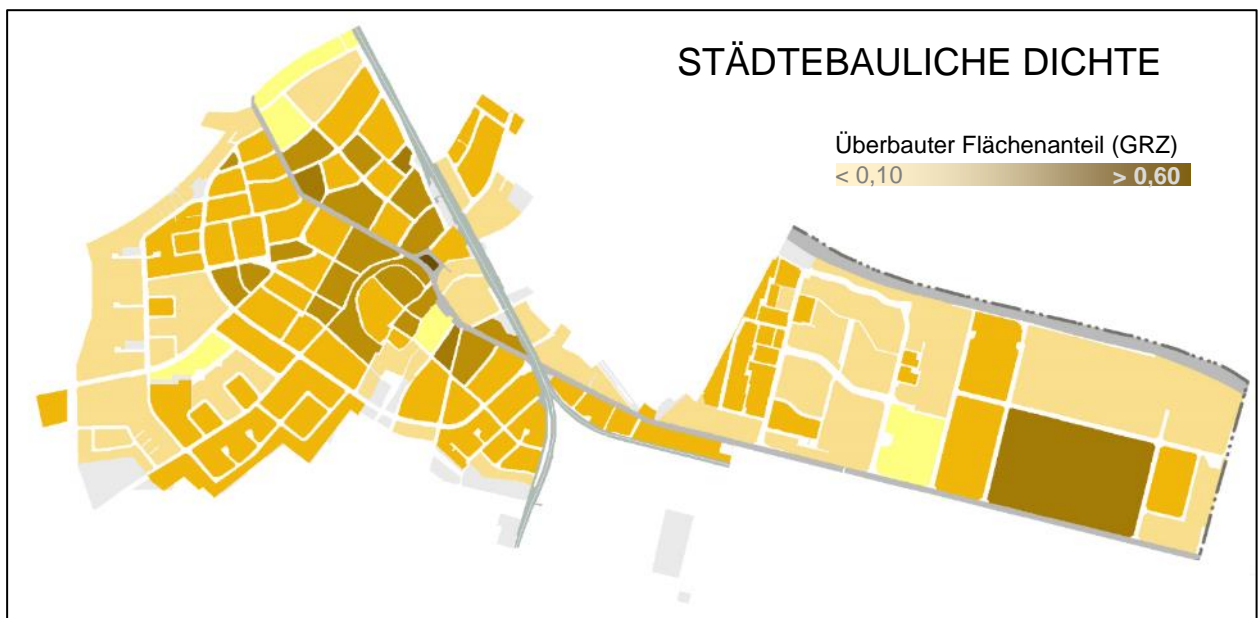
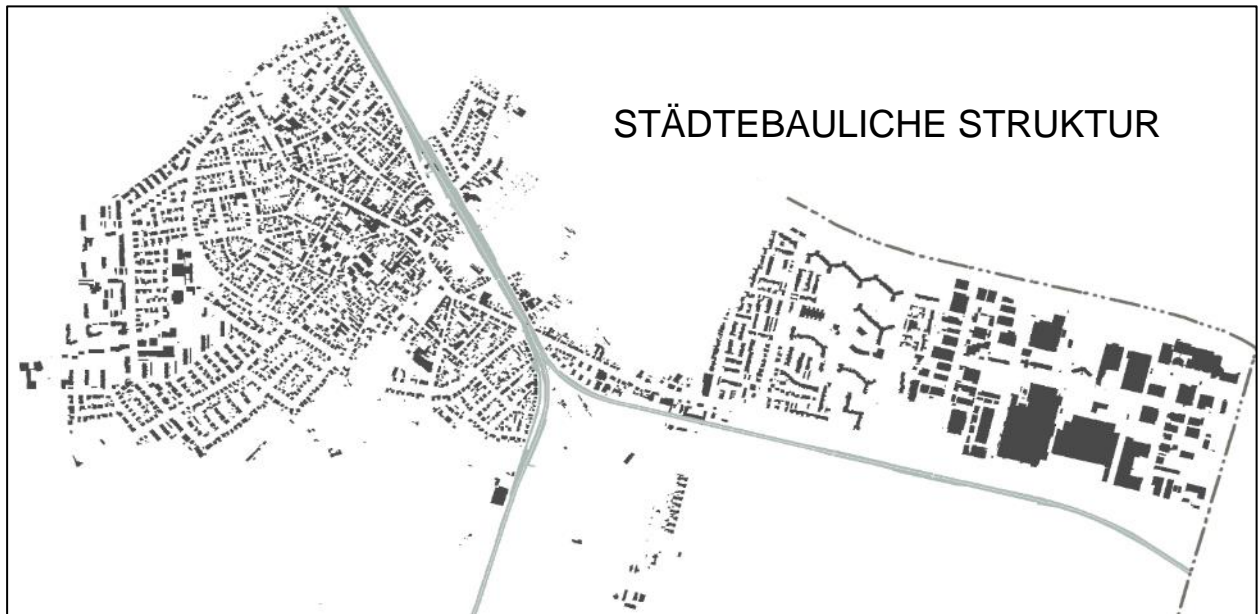


Abbildung 44: Schwarzplan, Karte der städtebaulichen Dichte und Typologien in Bieber. Quelle: Masterplan 2030.

3.2.3 Siedlungsstruktur, Ortsbild und Denkmalschutz im Programmgebiet

Die gewachsenen Strukturen des mittelalterlichen Ortskerns und der gründerzeitlichen Quartiere bilden zusammen den Bieberer Ortskern. Sie prägen die städtebauliche Struktur und das Ortsbild Biebers maßgeblich. Daher wird ihnen nachfolgend eine umfassende Analyse der Siedlungsstruktur zuteil (siehe Abbildung 45).

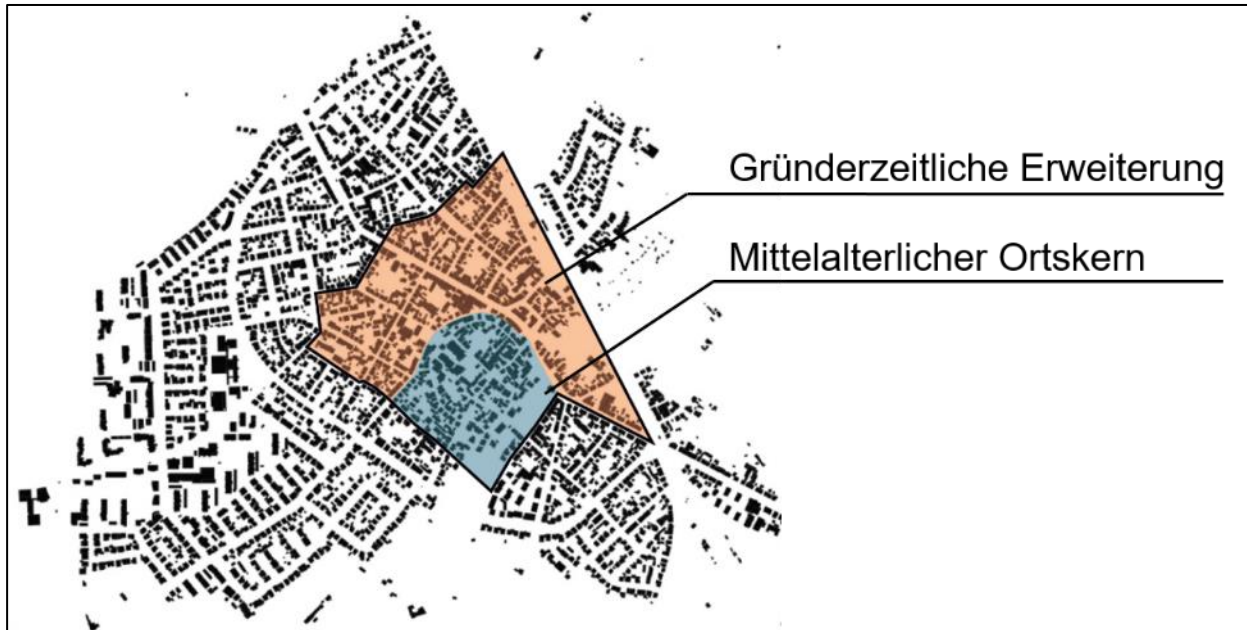
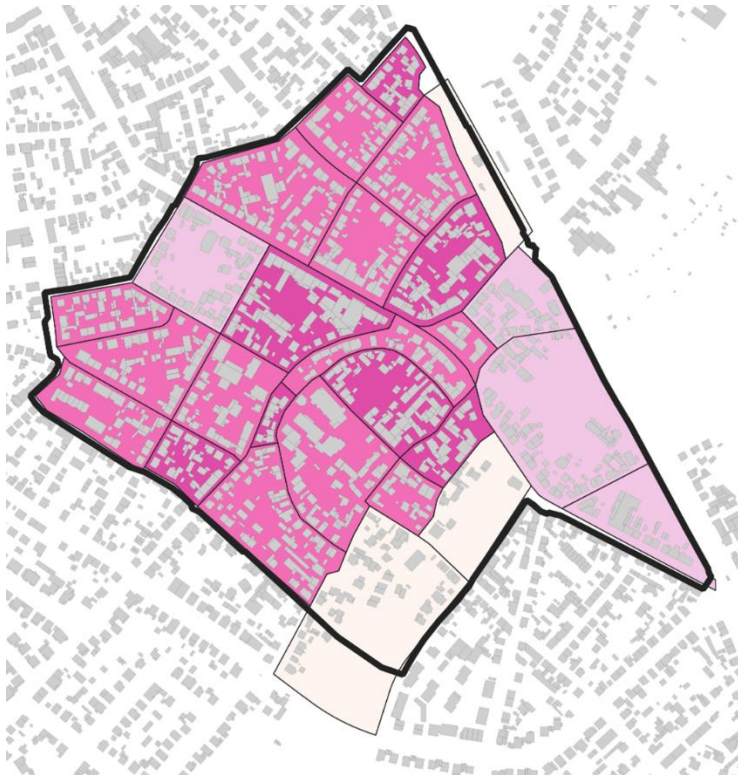


Abbildung 45: Siedlungsstrukturen im Bieberer Ortskern. Quelle: Eigene Darstellung, 2020.

Der mittelalterliche Ortskern

Der mittelalterliche Ortskern umfasst den kleinteiligen und dicht bebauten, ursprünglichen Besiedlungskern. Er steht weitgehend als Gesamtanlage unter Denkmalschutz (siehe Abbildung 47). Sein Grundriss ist bis heute durch den halbrunden Verlauf der Straßen Alt Bieber und Rathausgasse, hinter denen die noch zum Teil vorhandene Dorfmauer aus dem 16. Jahrhundert verlief, gut ablesbar. Im Süden wird der Siedlungskern durch den Bieberbach begrenzt. Im Mittelpunkt des Ortskerns befindet sich die 1936 errichtete katholische Pfarrkirche St. Nikolaus, die zusammen mit dem Pfarrhaus und dem gärtnerisch gestalteten Standort des ehemaligen Rathauses eine kleine Platzanlage bildet. Sie ist aufgrund ihrer Höhe weithin sichtbar und prägt so das Ortsbild maßgeblich.

Die Morphologie des mittelalterlichen Ortskerns ist sehr dicht: 30 bis 40% der Grundfläche sind überbaut (siehe Abbildung 46). Der Bereich zwischen Langener Straße und Rathausgasse ist sogar bis zu 50% überbaut. Die hohe Dichte resultiert aus einer kleinteiligen Bebauung: ein- bis zweigeschossige Fachwerkgebäude mit Anbauten oder Scheunen und breiten, größtenteils versiegelten und umzäunten Höfen. Sie datieren größtenteils aus dem 18. Jahrhundert. Charakteristisch für das Bieberer Ortsbild sind zweigeschossige Doppelfachwerkhäuser und Fachwerkgebäude mit geteilten Fenstern, Klappläden, Krüppelwalm- oder Satteldach. Sie finden sich insbesondere entlang der geschwungenen Straße Alt Bieber und prägen das Ortsbild. Hervorzuheben ist der ehemalige, denkmalschutzte Zweiseithof (Alt Bieber 10) mit einem zweigeschossigen Fachwerkgebäude, das ebenfalls als Doppelhaus geplant wurde. Zeugt der Hof doch von der bäuerlichen Prägung des Ortes und der Belegung der Gebäude mit zwei Familien. Auch im Bereich der Oberhofstraße finden sich einige charakteristische und denkmalgeschützte Fachwerkgebäude mit Schmuckfachwerk oder kunstvoll verschiefertem Fachwerk.

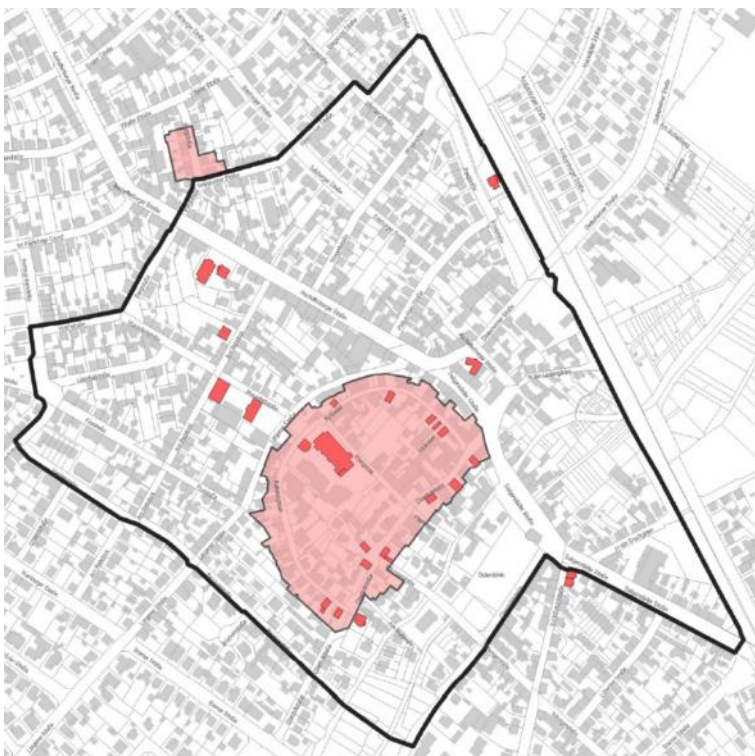


STÄDTEBAULICHE DICHTEN

Darstellung: Anteil der überbauten Fläche (GRZ) in %.

-  unter 18 %
-  18 bis 30 %
-  30,1 bis 36 %
-  über 36 %

Abbildung 46: Karte der städtebaulichen Dichte im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.



DENKMALSCHUTZ

Darstellung der denkmalgeschützten Gesamtanlage und Einzeldenkmäler.




-  Baudenkmal
-  Gesamtanlage
-  Fördergebiet

Abbildung 47: Karte der denkmalgeschützten Bereiche im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Neben den Fachwerkgebäuden finden sich im mittelalterlichen Ortskern auch Gebäude im gründerzeitlichen Stil, die von dem wirtschaftlichen Aufschwung Biebers und der gründerzeitlichen Siedlungserweiterung Ende des 19. Jahrhunderts zeugen. Exemplarisch steht hierfür die ehemalige Villa des Brotfabrikbesitzers Hilarius Peters in der Oberhofstraße. Das dreigeschossige, verputzte Gebäude mit Sandsteingliederung in historistischer Form stammt aus dem Jahr 1905. Auch die zweigeschossigen, giebelständigen Backsteingebäude in der Pfarrgasse sind beispielhaft für die gründerzeitliche Bebauung im Ortskern.

Die schmalen, geschwungenen Gassen, die aufgrund ihres geringen Querschnitts z. T. über keinen Bürgersteig verfügen, vervollständigen den kleinteiligen und engräumigen Gesamteindruck des historischen Ortskerns. Auch die ehemalige Dorfmauer, die in der zweiten Hälfte der 16. Jahrhunderts aus Kalksteinen des Bieberer Bergs angelegt wurde und heute im Bereich der Rathausgasse 2 öffentlich zugänglich ist, trägt zum Bild des historischen Ortskerns maßgeblich bei. Bieber verfügt somit über einen erlebbaren, historischen Ortskern.

Allerdings ist der Ortskern mit einigen, z. T. unmaßstäblichen Neubauten durchsetzt, da der Ortskern im Zweiten Weltkrieg erhebliche Schäden zu verzeichnen hatte (siehe Abbildung 49). Besonders beeinträchtigt ist der Bereich Rathausgasse 27 bis 35. Darüber hinaus sind einige historische Gebäude massiv überformt durch gravierende Erneuerungen der Erdgeschossbereiche oder durch unpassende Verkleidung, wie Eternitplatten oder Fliesen, der Fachwerkkonstruktionen. So wird das Ortsbild beeinträchtigt. Dennoch bietet der mittelalterliche Siedlungskern ein eindrucksvolles Bild des alten Ortskernes mit einer weitgehend unverändert erhaltenen Grundrissstruktur.

Um den Zustand, die Nutzung und die Wirkung der Gebäude auf das Ortsbild systematisch abbilden zu können wurden im Ortskern zwischen März und Dezember 2020 Kartierungen vorgenommen. Aufgrund der Beschränkungen durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie haben diese sich verzögert. Im Dezember 2020 wurde sie abgeschlossen. Derzeit werden die gesammelten Daten zum Gebäudezustand und -nutzung sowie die gestalterische Auswirkung auf das Ortsbild in einer GIS-Karte verarbeitet. So entsteht eine sehr gute Grundlage für die weiteren Maßnahmen.

Abbildung 48 stellt die durch eine subjektive Kartierung festgestellten ortsbildprägenden und -störenden Bereiche des Ortskerns dar.

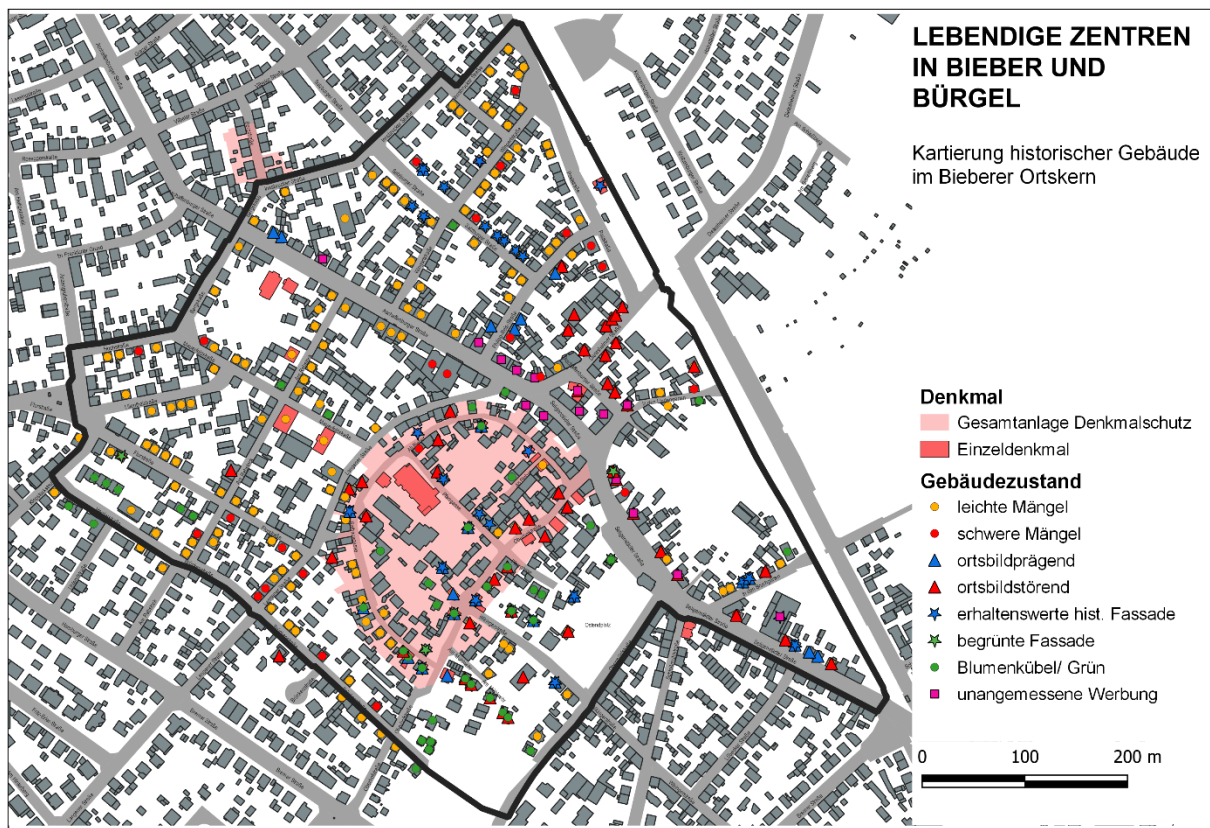
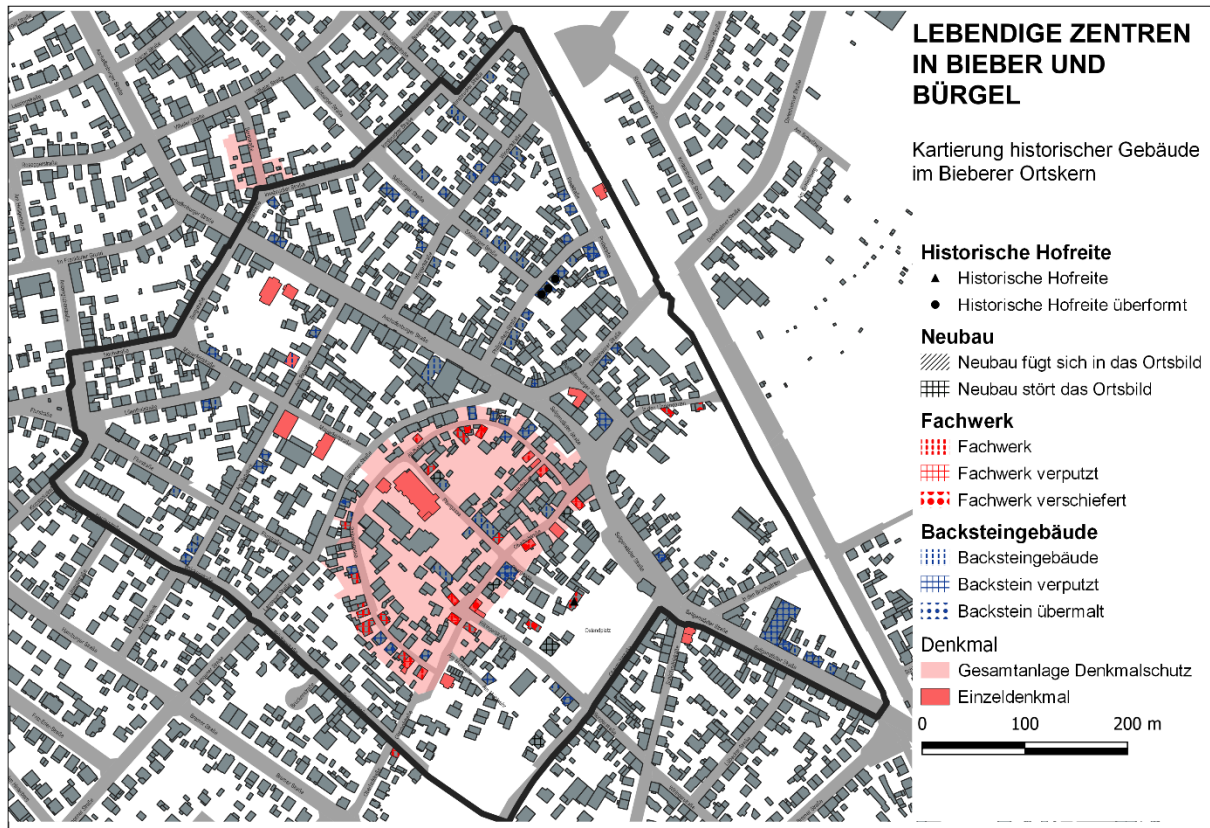


Abbildung 48: Karte des Gebäudezustands (oben) und Karte des historischen Ortskerns mit ortsbildprägenden und -störenden Gebäuden (unten). Quelle: Stadt Offenbach, 2021.

MITTELALTERLICHER ORTSKERN – CHARAKTERISTISCHE GEBÄUDE



Ortsbildprägend:
typisches zweigeschossiges Fachwerk, Doppelfachwerkhaus und maßstäblicher Neubau

Ortsbildstörend:
Massiv erneuerte Erdgeschossbereiche, Leerstand und Sanierungsstau

Abbildung 49: Beispielhafte Fotografien von ortsbildprägenden und -störenden Gebäuden im mittelalterlichen Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

GRÜNDERZEITLICHE ERWEITERUNG – CHARAKTERISTISCHE GEBÄUDE

Ortsbildprägend:
typisches zweigeschossiges Backsteingebäude, verputztes, gründerzeitliches Gebäude und maßstäblicher Neubau



Ortsbildstörend:
überformt, Leerstand, Sanierungsstau und unangemessene Werbung



Abbildung 50: Beispielhafte Fotografien von ortsbildprägenden und -störenden Gebäuden im gründerzeitlichen Quartier. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Das gründerzeitliche Erweiterungsgebiet

An den mittelalterlichen Ortskern grenzt das Gebiet der gründerzeitlichen Erweiterung. Es entstand vor allem im Zuge der Industrialisierung und der damit einhergehenden regen Bautätigkeit zwischen 1870 und 1920. Die Entstehung spiegelt sich deutlich in einem recht gleichmäßigen und planvollen Grundriss des Gebiets wider. Die Straßen sind nahezu rasterförmig angelegt. Sie verlaufen in Nord- Süd-Richtung parallel zur Ortsdurchfahrt, der Aschaffener Straße, und in West-Ost-Richtung parallel zur Oberhofstraße. Das Straßenraster bildet so kleinere Blöcke, an deren Ränder sich die Gebäude in offener, aufgelockerter Bauweise orientieren. Im Blockinneren finden sich unversiegelte Flächen, wie Gärten und Höfe. Diese für die Entstehungszeit typische Blockrandbebauung gestaltet durch die größeren Blockstrukturen grobkörniger als im mittelalterlichen Ortskern und den Einfamilienhausgebieten der 1960er Jahre (Abbildung 44). Im Stadtgrundriss ist die charakteristische Blockrandstruktur entlang der Aschaffener Straße und im Südosten deutlich ablesbar. Im nördlichen Bereich frast die klare Struktur jedoch aus, da einige Quartiere erst später vervollständigt wurden oder nachträglich hinzugefügte Gebäude, wie Reihenhäuser oder großflächige Gewerbegebäude, die Strukturen überformen.

Die Dichte des gründerzeitlichen Gebiets ist ähnlich hoch wie im mittelalterlichen Ortskern (GRZ: zwischen 0,3 und 0,4; siehe Abbildung 47), da die gründerzeitlichen Gebäude eine größere Maßstäblichkeit und Kubatur besitzen, aber im Blockinnenbereich durch Gärten und Höfe begrünt und so weniger stark versiegelt sind. Einzelne Bereiche, wie die nördlichen, „ausgefrasteten“ Quartiere und der Abschnitt zwischen der Dietesheimer und Seligenstädter Straße, stechen durch ihre geringere Verdichtung besonders hervor, da sie über große Freiflächen im Blockinneren verfügen.

Zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern – oft mit einem mittigen Zwerchhaus, prägen das gründerzeitliche Gebiet. Der Typus des für Bieber charakteristischen Doppelhauses wird auch in Gründerjahren gebaut, jedoch in abgewandelter, der Zeit entsprechenden Gestaltung. So bestehen die Fassaden aus farbigen, überwiegend orangeroten Klinkern. Sie werden durch Ornamente, Pilaster oder Gesimse gegliedert. Auch finden sich verputzte Gebäude mit verzierten Sandsteingewänden und durch Fachwerk gegliederte Geschosse.

Das historische Erscheinungsbild des gründerzeitlichen Quartiers ist mehr noch als der mittelalterliche Ortskern überformt (siehe Abbildung 48 und Abbildung 50). Vielfach wurden Fassaden verputzt oder geschürft. Gebäude wurden aufgestockt und durch Anbauten ergänzt. Massive Änderungen der Blockrandstrukturen finden sich insbesondere im nordwestlichen Bereich. Hier wird die aufgelockerte Blockrandstruktur durch lang gestreckte Mehrfamilienhäuser und das Einbringen von Reihenhäuser im Blockinnenbereich durchbrochen. Auch entlang der Ortsdurchfahrt, der Aschaffener Straße, finden sich stark überformte gründerzeitliche Strukturen. Im Erdgeschossbereich wurden groß dimensionierte Schaufenster eingefügt. Die Werbeanlagen wirken stellenweise unangepasst, fehlplatziert und überdimensioniert. Auch finden sich nicht wenige unmaßstäbliche Neubauten. Vielfach ist so der Eindruck der ursprünglichen gründerzeitlichen Bereiche kaum mehr erlebbar, daher finden sich im gründerzeitlichen Quartier auch kaum Einzeldenkmale oder denkmalgeschützte Ensembles (siehe Abbildung 47). Einzig die Schulen in der Mauerfeldstraße 4 und 8, ehemalige katholische Kleinkinderschule in Straße Am Rebstock 11 und das Evangelisches Pfarrhaus und Lutherkirche in Aschaffener Straße 52 und 54 sowie das Wohn- und Geschäftshaus in der Seligenstädter Straße 29 sind denkmalgeschützt. Am ehesten ist der gründerzeitliche Charakter noch im südöstlichen Bereich sichtbar, befinden sich hier doch viele ortsbildprägende Einzeldenkmäler (siehe Abbildung 47).

3.3 Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

Das Erscheinungsbild des Bieberer Ortskerns wird geprägt vom spannungsvollen Nebeneinander des dichten, kleinteiligen mittelalterlichen Ortskerns, des nahezu urbanen, gründerzeitlichen Bereichs, der in beiden Bereichen vorhandenen Neubauten und der lebendigen Geschäftsstraße entlang der Ortsdurchfahrt. Während die Aufenthaltsqualität im mittelalterlichen Ortskern durch die kleinteilige Morphologie im Maßstab der europäischen Stadt und Einzeldenkmäler gestärkt wird, beeinflusst der Straßenraum mit seinen stellenweise mangelhaften Belägen, dem ungeordneten Parken, der übermäßigen Beschilderung, den fehlenden Bürgersteigen und unzureichender Straßenbegrünung das Stadtbild negativ (siehe Abbildung 51). Im gründerzeitlichen Gebiet wird das Erscheinungsbild in weniger starkem Umfang vom Straßenraum beeinträchtigt, denn der angepasste Straßenquerschnitt und die geradlinige Führung erlauben geordnetes Parken sowie mehr Straßengrün und wirkt geordneter (siehe Abbildung 52). Allerdings ist das historische Ortsbild hier nur stellenweise erlebbar und durch unmaßstäbliche Neubauten durchsetzt. Historische Gebäude sind im gründerzeitlichen Quartier häufig überformt und somit nicht sichtbar.

Im Bieberer Ortskern finden sich nur wenige öffentliche Freiflächen. Insgesamt sind drei Plätze unterschiedlicher Qualität sowie ein Spielplatz vorhanden: der Platz vor der katholischen Kirche, die kleine gärtnerisch gestaltete Anlage am Standort des ehemaligen Rathauses und der große Ostendplatz sowie die Spielflächen an der Rathausgasse. Der Platz an der Kirche befindet sich am Schnittpunkt der Straßen Alt Bieber, Pfarr- und Rathausgasse. Er wird von der 1936 errichteten Kirche und dem Pfarrhaus städtebaulich gerahmt und ist somit in seiner Dimension übersichtlich. Aufgrund seiner vollständigen, aber mangelhaften Versiegelung und den Treppenstufen vor der Kirche sowie den Parkplätzen entfaltet er jedoch kaum Aufenthaltsqualität. Zudem fehlen Sitzgelegenheiten. Diese bietet die gärtnerisch gestaltete Anlage am Standort des ehemaligen Rathauses, die den Platz bis an die Langener Straße verlängert. Sie ist über Stufen zu erreichen, da sie den Höhenunterschied zwischen Langer Straße und Rathausgasse ausgleicht. Mit einem großen Blumenbeet und mehreren Bäumen ist die Anlage sehr grün und wirkt insbesondere im Sommer wie ein Kleinod. Allerdings ist das Beet in die Jahre gekommen und schlecht gepflegt. Auch die Bodenbeläge sind modernisierungsbedürftig. Unweit vom Rathaus befindet sich ein großer, begrünter Spielplatz. Er ist gut gegliedert und wird gerne angenommen. Die Aufenthaltsqualität ist hoch. Allerdings sind Spielangebot sowie die Geräte überaltert und müssten modernisiert werden.

Der Ostendplatz im Süden ist der zentrale öffentliche Platz und der Begegnungsort in Bieber. Hier finden Feste statt. Er ist als ein Multifunktionsplatz gestaltet und verfügt über mit einem Spielplatz, einem Platz mit Kiosk und einer beispielbaren Rasenfläche über drei unterschiedlich strukturierte Bereiche. Da er sich an der Ortsdurchfahrt, der Seligenstädter Straße, und der Obermühlstraße befindet, öffnet er sich dem öffentlichen Straßenraum. Dieser Situation wird dadurch begegnet, dass sich entlang der Seligenstädter Straße große Bäume befinden und der Platz dadurch gefasst wird. Allerdings fehlt dem der Platz im südlichen Bereich, an den sich Parkplätze anordnen, der räumliche Abschluss. Insgesamt ist die Aufenthaltsqualität sehr hoch. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde jedoch offensichtlich, dass Sitzmöglichkeiten fehlen.

Auch der Bereich am Bahnhof könnte eine attraktive öffentliche Freifläche sein; ist jedoch nicht als solche ausgebildet. Trotz Grün und breiten Bürgersteigen wird der Platz von parkenden Autos dominiert und durch das denkmalgeschützte, aber stark sanierungsbedürftige Bahnhofsgebäude negativ geprägt. Eine Qualität zum Verweilen entsteht so nicht.

Da der Bieberer Ortskern aufgrund der dichten Bebauung nur über wenige öffentliche Freiflächen verfügt, kommt dem öffentlichen Straßenraum eine hohe Bedeutung zu. Allerdings besteht bei

diesem in Bezug auf Aufenthaltsqualität, Instandhaltung und Begrünung Handlungsbedarf. Vielfach ist der Straßenbelag sanierungsbedürftig: die Asphaltdecke ist stellenweise aufgebrochen, sodass darunter alte Pflastersteine sichtbar werden. Auch wechselt die Oberflächengestaltung selbst innerhalb einer Straße mehrfach. Insbesondere im mittelalterlichen Ortskern fehlen stellenweise Bürgersteige oder sind nur aufgemalt. Dies ist den durch die städtebauliche Struktur bedingten schmalen Straßenquerschnitten geschuldet. Durch die verwinkelte Straßenführung ergeben sich stellenweise platzartige Straßenaufweitungen. Diese entwickeln jedoch keine Qualitäten. Es mangelt ihnen nicht nur am fehlenden Grün oder intaktem Belag, sondern auch an einer klaren Flächenaufteilung für geordnetes Parken. Sie könnten, adäquat gestaltet, weitere öffentliche Plätze darstellen und erheblich zur Aufenthaltsqualität und dem Wohlbefinden beitragen.

Das Thema Parken ist im gesamten mittelalterlichen Ortskern ein Faktor, der die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum stark beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass die Begrünung der öffentlichen Straßenräume bisher zu gering ist. Zwar ist der Anteil der Straßenbäume im gründerzeitlichen Gebiet höher als im mittelalterlichen Ortskern, aber nicht ausreichend, um die Aufenthaltsqualität positiv zu beeinflussen. Außerdem beeinträchtigen zu viele Schilder und uneinheitliche (stellenweise überdimensionierte) Straßenbeleuchtung die Aufenthaltsqualität.

Besonderen Charme besitzt die Geschäftsstraße entlang der Ortsdurchfahrt, der Aschaffener bzw. Seligenstädter Straße. Sie ist einer der Begegnungsorte in Bieber, da sich entlang ihres Verlaufs viele Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte befinden. Hier treffen sich die Bieberer. Allerdings ist auch ihre Gestaltung geprägt von unmaßstäblichen Neubauten und Werbeanlagen. Die vielen oftmals überdimensionierten Werbeanlagen wirken stellenweise diffus. Ein langes Verweilen ist aufgrund der schmalen Bürgersteige und des Verkehrslärms kaum möglich. Auch hier mangelt es am Straßengrün. Zudem fehlen Aufenthaltsmöglichkeiten, denn der Bürgersteig ist zu schmal. Eine Umgestaltung der Hauptstraßen mit einer Verringerung der Fahrbahnbreiten und einer Aufweitung der Bürgersteige könnte die Situation optimieren.

Sowohl hinsichtlich der öffentlichen Freiflächen als auch hinsichtlich der Straßenräume wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung angemerkt, dass die Sauberkeit und Pflege intensiviert werden kann, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

ÖFFENTLICHER RAUM IM MITTELALTERLICHER ORTSKERN – CHARAKTERISTISCHE PLÄTZE UND STRAßEN



Öffentliche Plätze: Platz am ehem. Rathaus, Sichtachse auf den Kirchturm, und Straßenaufweitung an der Oberhofstraße



Öffentliche Straßen: Sanierungsbedürftiger Straßenbelag in der Pfarrgasse ohne Bürgersteig, aufgemalter Bürgersteig, Dominanz des ruhenden Verkehrs

Abbildung 51: Beispielhafte Fotografien Plätzen und Straßen. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

ÖFFENTLICHER RAUM IN DER GRÜNDERZEITLICHEN ERWEITERUNG – CHARAKTERISTISCHE PLÄTZE UND STRAßEN

Öffentliche Plätze: Ostendplatz und Areal am ehemaligen Bahnhof



Öffentliche Straßen: Aschaffenburger Straße mit Parkplätzen und Bürgersteig sowie fehlender Bürgersteig in den Quartiersstraßen.



Abbildung 52: Beispielhafte Fotografien von Plätzen und Straßen. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

3.4 Wohnraumstruktur

Bieber ist ein weitgehend durch Wohnnutzung geprägter Stadtteil. 2019 gab es rund 2.400 Wohngebäude mit ca. 7.600 Wohnungen. Dies sind mit durchschnittlich rund 3 Wohnungen je Gebäude deutlich weniger Wohnungen als in der Gesamtstadt mit rund 4 Wohnungen je Gebäude. Dabei ist zu beachten, dass insbesondere in Bieber Waldhof und auch in Bieber West Wohngebäude mit einer hohen Anzahl an Wohnungen liegen. Im Bieberer Ortskern ist die Anzahl der Wohnungen je Gebäude aufgrund der Kleinteiligkeit nochmals deutlich geringer. Vielfach gibt es hier Ein- oder Zweifamilienhäuser (siehe Kapitel 4.2.2 Städtebauliche Struktur).

Im Schnitt sind die Bieberer Wohnungen mit knapp 4 Zimmern und fast 83 m² sehr groß und im Vergleich mit der Gesamtstadt 10 m² oder mit dem innerstädtischen Quartier Nordend 23 m² größer. Mehr als zwei Drittel der Bieberer Wohnungen hat vier und mehr Zimmern. Knapp ein Viertel der Bieberer Wohnungen umfasst 3 Zimmer (Abbildung 54). Kleine Zweizimmerwohnungen machen nur 5% und Einzimmerwohnungen nur 3 % der Bieberer Wohnungen aus. Auf dieser Datengrundlage ist davon auszugehen, dass viele Ein- und Zweifamilienhäuser bestehen.

Aufgrund der großen Wohnungen und Häuser gibt es auch mehr Familien und größere Haushalte in Bieber als in Offenbach. 2019 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bieber mit 2,04 Personen pro Haushalt über der Haushaltsgröße der Gesamtstadt mit 1,93 Personen. Dies entspricht der kleinstädtischen Prägung des Stadtteils mit Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Der Anteil der Zwei-, Drei- und Vierpersonenhaushalte sowie insbesondere der Haushalte mit fünf und mehr Personen ist in Bieber mit 13%, 9% und 5% deutlich höher als in Offenbach. Die Anzahl der letzteren steigt sogar. Knapp 44 % der Bieberer lebten alleine. Dieser Anteil wuchs entsprechend des bundesweiten Trends seit 2008 kontinuierlich, während der Anteil der Zwei-, Drei- und Vierpersonenhaushalte sank (Abbildung 53).

Die meisten Wohngebäude stammen aus den Jahren 1970 bis 1989 (Abbildung 55). In diesem Zeitraum fand die Bebauung von Bieber Waldhof statt und die letzten Gebäude in Bieber West wurden fertig gestellt. Der Wohnungsbestand wuchs in diesem Zuge deutlich (Abbildung 55). Rund 20% der Wohnungen wurden in der Nachkriegszeit errichtet. Sie säumen den Bieberer Ortskern. Knapp 9% der Wohnungen wurden vor und etwas mehr als 10 % in der Gründerzeit errichtet. Sie sind im Ortskern besonders präsent (siehe auch Kapitel Siedlungstypologie). Gebäude jüngerer Datums ab 1990 machen nur einen Anteil von rund 9% aus, obwohl der Bestand auch in dieser Zeit deutlich gewachsen ist. Eine Ausnahme stellen die Jahre 2010 und 2011 dar. In diesem Zeitraum fand in der gesamten Stadt Offenbach kaum Wachstum auf dem Wohnungsmarkt statt, da die Bevölkerung stagnierte und sich Investoren zurückzogen. In den folgenden Jahren entwickelte sich der Wohnungsmarkt jedoch dynamisch und wuchs wieder. In Bieber wird derzeit das Neubaugebiet Bieber Nord mit über 920 Wohneinheiten in Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhausbebauung entwickelt. Im Bieberer Ortskern gibt es aufgrund der dichten Bebauung hingegen kaum Wohnbaupotenziale.

Die Versorgung mit Wohnraum ist mit 99% in Bieber ganz leicht unterdurchschnittlich²⁵. Es gibt somit mehr Bedarf an Wohnraum als tatsächliche Wohnungen. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Qualität der Wohnungen zu schauen. In Bieber gibt es viele größere Wohnungen mit mehreren Zimmern. Dies deckt sich kaum mit dem Trend der kleineren Haushalte. Werden doch zunehmend kleinere Wohnungen mit weniger Zimmern nachgefragt. Zudem ist im Ortskern das Gebäudealter höher. Dies geht häufig mit unzeitgemäßen Grundrissen und Energiestandards einher. Durch das Neubaugebiet könnte die leicht unterdurchschnittliche Wohnraumversorgung behoben werden.

²⁵ Stadt Offenbach, 2020: Wohnungsbericht Offenbach am Main 2019.

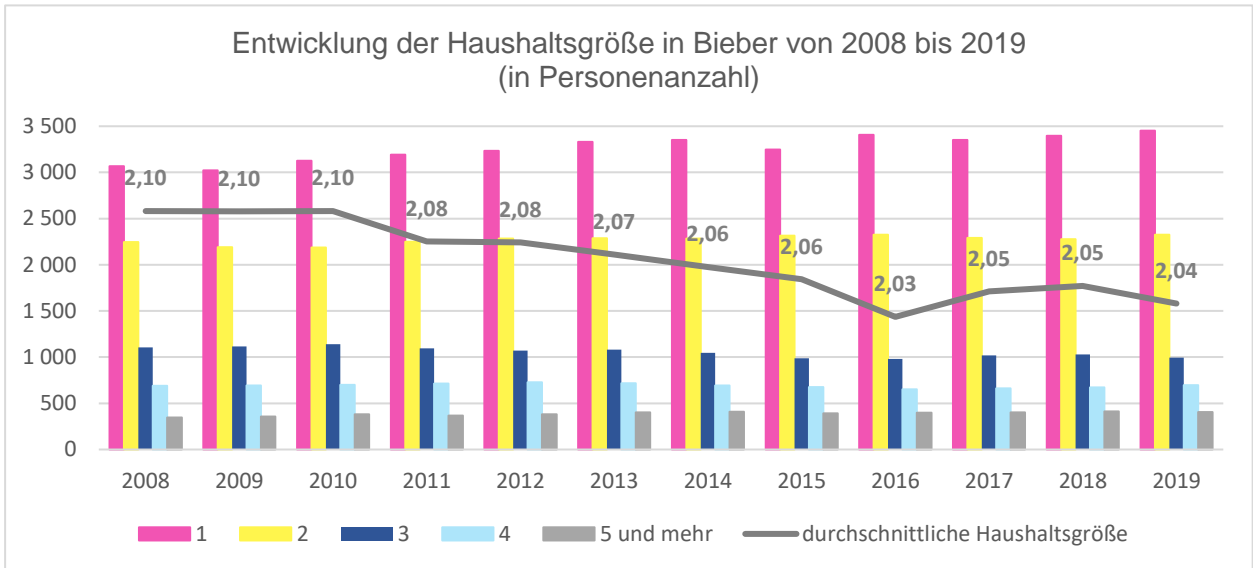


Abbildung 53: Entwicklung der Haushaltsgröße in Bieber 2008 bis 2019. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

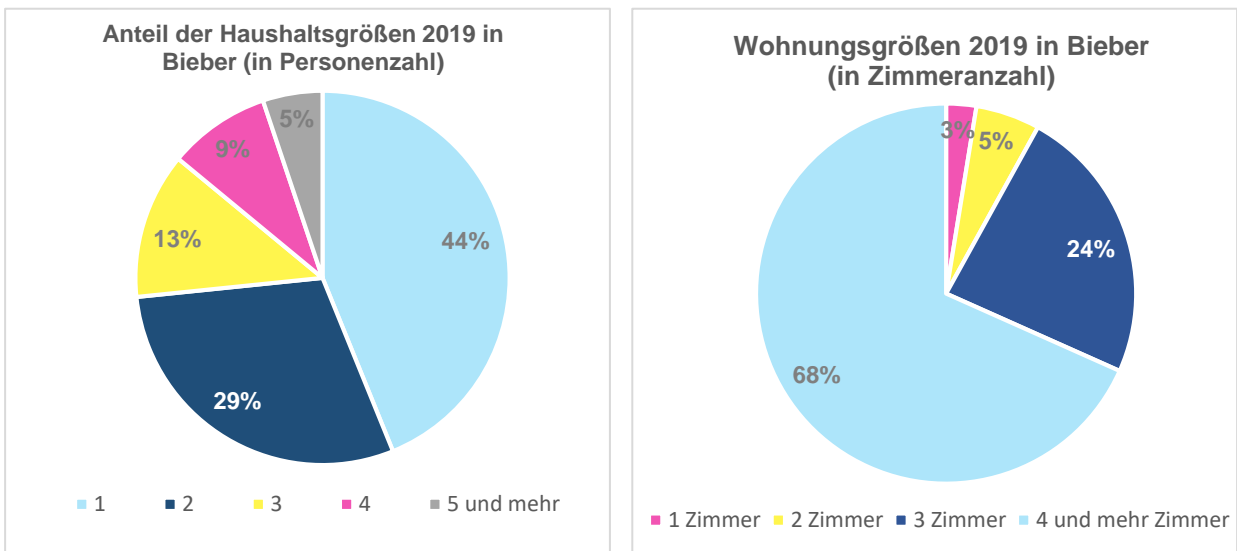


Abbildung 54: Links: Anteil der Haushaltsgrößen in Bieber 2019. Rechts: Anteil der Wohnungsgrößen 2019 in Bieber. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

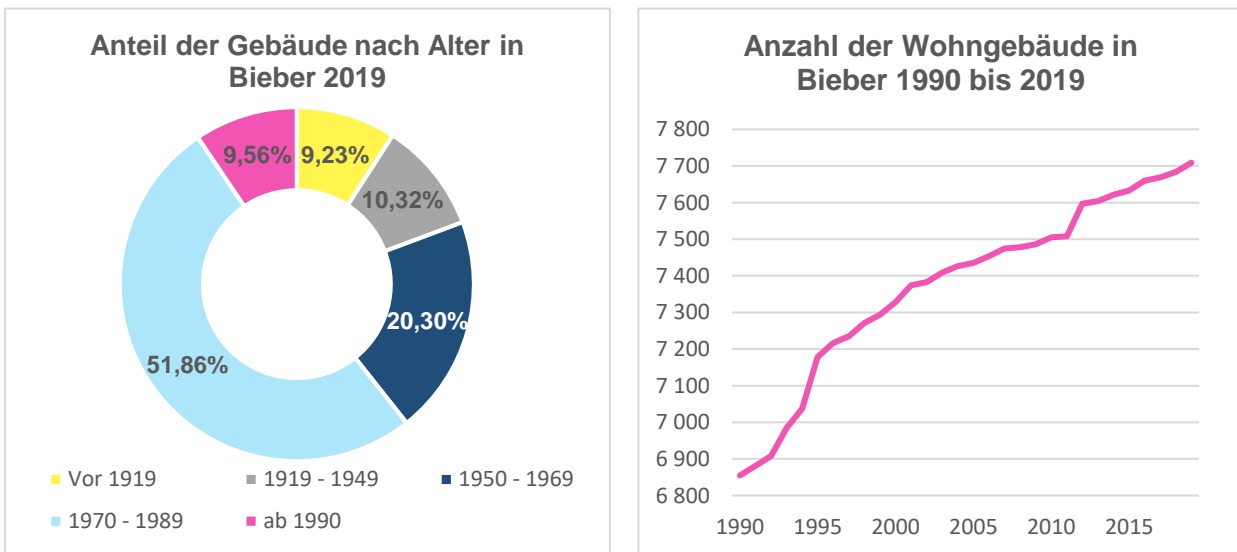


Abbildung 55: Links: Anteil der Gebäude nach Alter in Bieber 2019. Rechts: Anzahl der Wohngebäude in Bieber zwischen 1990 und 2019. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

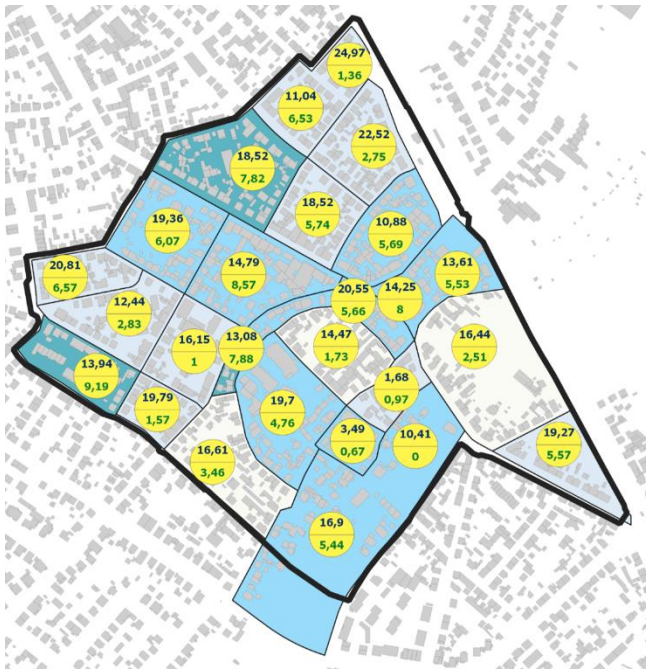
Die Bieberer wohnen jedoch gerne in Bieber und sind im Stadtteil wie auch im Ortskern fest verwurzelt. Dies spiegelt die Wohndauer wider (siehe Abbildung 56). Im Schnitt wohnten die Bieberer 2019 16,3 Jahre im Ortskern. Damit weist Bieber wie auch Bürgel und Rumpenheim eine der höchsten durchschnittlichen Wohndauern auf. Bieberer mit deutscher Staatsangehörigkeit wohnen mit 12,9 Jahren deutlich länger im Ortskern als Bieberer mit anderer Staatsangehörigkeit. Besonders lang wohnen Bieberer im Nordosten des Ortskerns zwischen Innsbrucker Straße, Weinbergstraße und Poststraße mit durchschnittlich 24,97 Jahren sowie im Bereich zwischen Wingerstraße und Weinbergstraße mit durchschnittlich 22,52 Jahren. Auch im mittelalterlichen Ortskern wohnen die Bieberer zwischen der Pfarr- und Rathausgasse (19,7 Jahre) sowie zwischen Alt-Bieber und Langener Straße (20,55 Jahre) besonders lange. Die Fluktuation ist sehr gering. Im südlichen Bereich der Oberhofstraße wohnen die Bieberer dahingegen noch nicht so lange. Es ist zu vermuten, dass in den historischen Gebäuden ein Generationswechsel stattfand.

Die starke Verwurzelung wird bei der Betrachtung der Umzüge innerhalb des Stadtgebiets deutlich. So ziehen die Bieberer vorrangig innerhalb des Stadtteils um. 44% der Bieberer Zuzüge wurden von Bieberern getätigt. Mehr als ein Drittel der Wegzüge hatte Bieber als Ziel (Abbildung 57). Dies bedeutet jedoch auch einen Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen von der Singlewohnung bis zur familiengerechten Wohneinheit.

Eine Darstellung der Miet- und Kaufpreise im Stadtteil und im Ortskern ist aufgrund beschränkter Informationen schwierig. Vielfach differenzieren die gängigen Portale nicht zwischen den Offenbacher Quartieren. Der Offenbacher Mietspiegel differenziert zwar nach unterschiedlichen Lagen, Ausstattungen und Gebäudealter, jedoch nicht nach Quartieren. Daher werden vorhandene Daten dargestellt.

Die Angebotsmietpreise liegen im Bieber Ortskern zwischen 8 und 10 Euro je m². Damit liegen die Mieten im Offenbacher Durchschnitt. Nur in Bürgel und im Hafen ist es teurer eine Wohnung zu mieten. Bestandsmieten und ortsübliche Vergleichsmieten können je nach Lage, Ausstattung, Gebäudealter und Wohnungsgröße zwischen 4,20 und 11,10 Euro je m² liegen. Seit 2014 (Einführung der Mietpreisbremse) sind sie um rund 1 Euro gestiegen. Damit sind in Bieber, wie in Offenbach auch, die Mieten gestiegen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Bieber lagen bei 2.000 bis 2.500 Euro je m². Damit sind sie unter den Preisen in der Offenbacher Innenstadt und ähnlich hoch wie in Bürgel. Kaufpreise für Häuser werden u. a. über die Bodenrichtwerte abgebildet werden. Im Bieberer Ortskern kostete 2020 ein Quadratmeter im Mischgebiet 1.025 Euro. Im reinen Wohngebiet liegt der Quadratmeter bei 625 Euro. Dies ist deutlich günstiger als in Bürgel mit 1.000 Euro je m².



QUARTIERSBINDUNG

Darstellung der durchschnittlichen Wohndauer in Jahren und nach Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund je statistischer Bezirk.

Abbildung 56: Quartiersbindung im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

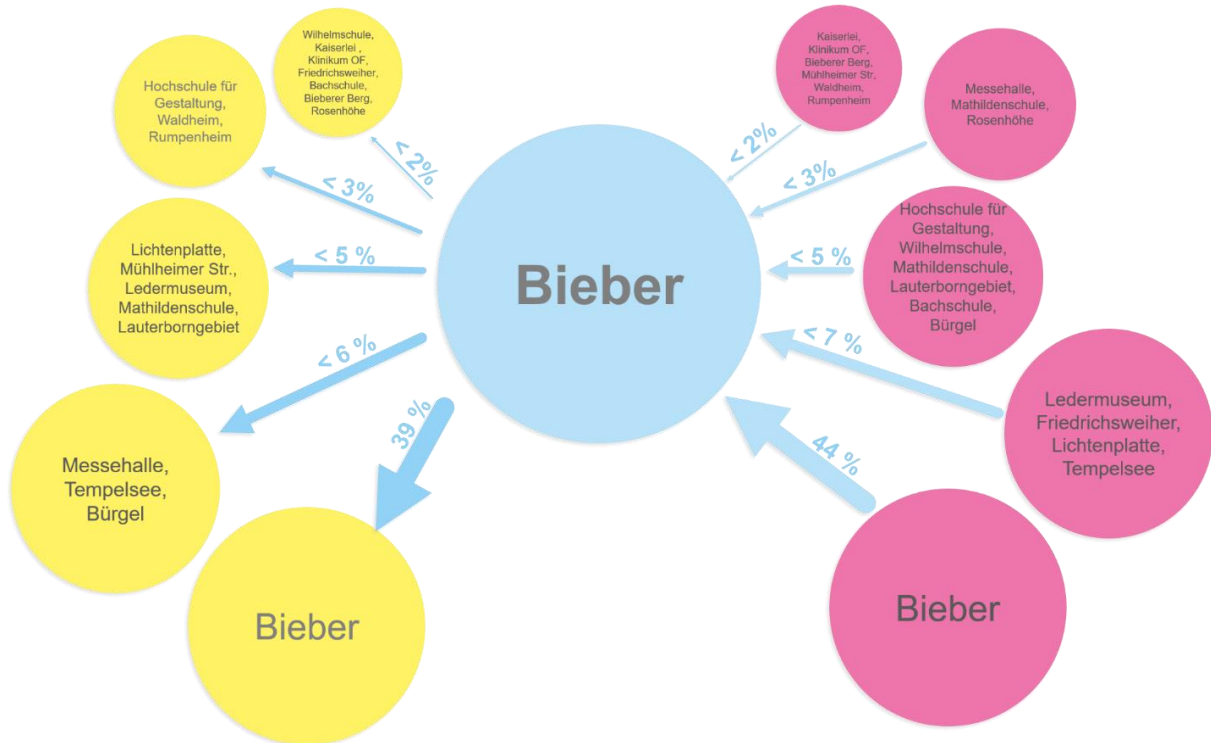


Abbildung 57: Übersicht der Wegzüge aus Bieber (gelb) und Zuzüge nach Bieber (pink) 2019. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

3.5 Lokale Ökonomie und Daseinsvorsorge

3.5.1 Einzelhandels-, Versorgungs- und Gewerbebestruktur

Bieber verfügt über einen gewachsenen Versorgungskern entlang der Aschaffener bzw. Seligenstädter Straße. Dieser stellt neben der Offenbacher Innenstadt und den Einzelhandels- und Gewerbegebieten einen historisch gewachsenen, eigenständigen Versorgungsbereich dar. Im Regionalen Flächennutzungsplan ist er als Versorgungskern des Typs C mit dem Ziel der Sicherung verzeichnet. Der Bieberer Ortskern wird somit auch auf regionaler Ebene als wichtiger Versorgungsbereich gesehen (siehe Abbildung 58).

Neben einer wohnortnahen Grundversorgung gibt es im Bieberer Ortskern auch Angebote des mittel- und längerfristigen Bedarfs. Zusammen mit Dienstleistungsangeboten und einzelnen Betrieben des Kleingewerbes und des Handwerks ergibt sich so eine recht gute Nutzungsmischung, obgleich Gewerbe und Handwerk im Vergleich mit Bürgel eine eher untergeordnete Rolle spielen. Der Ortskern zeichnet sich mit den über 50 Einzelhändlern, Dienstleistern, Nahversorgern und Gastronomen somit v. a. durch Handels- und Dienstleistungsfunktionen aus (siehe Abbildung 58). Gerade diese Mischung macht das Einkaufen im Bieberer Ortskern attraktiv. Gibt es keinen Metzger mehr, geht auch niemand mehr im Ortskern zum Bastelladen und kauft dort, so wurde das Gefüge von ortsansässigen Händlern im Zuge des Partizipationsprozesses plakativ beschrieben.

Entlang des rund 800 Meter langen Versorgungsbereichs lässt sich eine Dreiteilung ablesen. Während sich im Norden viele Dienstleistungsbetriebe befinden, sind Einzelhändler stärker im Süden vertreten. Gastronomie befindet sich weitgehend im Süden des Versorgungsbereichs. Läden der Nahversorgung finden sich ausschließlich in der Mitte des Versorgungskerns und liegen zentral und gut erreichbar im Bieberer Ortskern.

Trotz der zentralen Lage des Versorgungskerns sind die Geschäfte und Betriebe aufgrund der Dreiteilung innerhalb des Ortskerns unterschiedlich gut erreichbar. Daher wurden die Entfernungen zwischen den Geschäften und den Wohngebieten durch die Ermittlung von einem 300-Meter-Radius analysiert. Dies entspricht einem Fußweg von 5 Minuten. Im Ergebnis sind die Nahversorgungsgeschäfte außer von den westlichen Quartieren sind diese Geschäfte innerhalb von 5 Minuten bzw. 300 Metern erreichbar (siehe Abbildung 60). Der Weg aus den westlichen Quartieren zu den Nahversorgungsgeschäften ist etwas länger, jedoch noch als fußläufig zu bezeichnen. Die Erreichbarkeit der Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte ist dahingegen hervorragend. Von jedem Standort im Ortskern dauert es 5 Minuten bis in den Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich bzw. ist der Weg nicht länger als 300 Meter (siehe Abbildung 59). Dies ist durch seine langgezogene Form entlang der Aschaffener bzw. Seligenstädter Straße bedingt. Besonders hervorzuheben ist, dass auch das Neubaugebiet Bieber Nord im 300-Meter-Umkreis des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereichs liegt. Somit können die künftigen Neubieberer auch den Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich fußläufig erreichen. Sie sind potenzielle Kunden. Auch die Betriebe der Gastronomie sind im 300-Meter-Umkreis ebenfalls gut erreichbar.

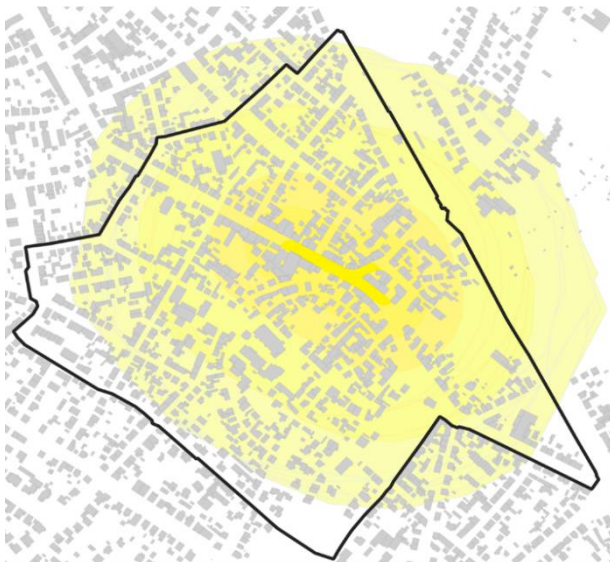
Das Nahversorgungsangebot ist zentral gelegen und mit drei Bäckern, einem Metzger, einem Gemüseladen und einem Supermarkt sowie einer Apotheke sehr gut bestückt. Einzige Drogerie fehlt. Allerdings ist den letzten Jahren ein Rückgang der Angebotsvielfalt zu verzeichnen. Einige lokale und alt eingesessene Nahversorger schlossen ihre Läden, sodass nunmehr das Angebot reduziert und auf einen Betrieb beschränkt ist. Zudem lassen sich Tendenzen der Filialisierung ablesen. So versorgt nun eine regional bekannte Bäckereikette Bieber mit Backwaren.



VERSORGUNGS-STRUKTUR

- | | |
|---|---|
| ■ Einzelhandel | ■ Gemeinbedarf |
| ■ Nahversorgung | ■ Medizin, Betrieb |
| ■ Dienstleistung | ■ Versorgungskern |
| ■ Gastronomie | |

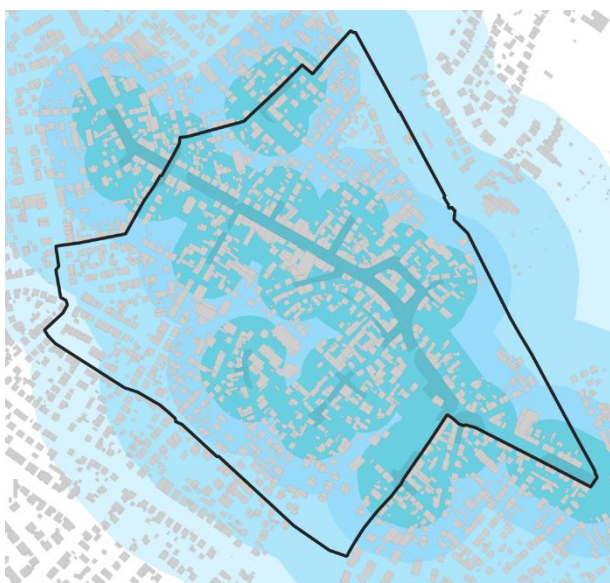
Abbildung 58: Versorgungsstruktur im Bieberer Ortskern.



NAHVERSORGUNG

- Darstellung der Erreichbarkeit der Nahversorgung im Radius von...
- 300 Meter Umkreis
 - 200 Meter Umkreis
 - 100 Meter Umkreis
 - 50 Meter Umkreis
 - Nahversorgungsbereich

Abbildung 59: Erreichbarkeit des Einzelhandels im Bieberer Ortskern



EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

- Darstellung der Erreichbarkeit des Einzelhandels und der Dienstleistungen im Radius von...
- 300 Meter Umkreis
 - 200 Meter Umkreis
 - 100 Meter Umkreis
 - 50 Meter Umkreis
 - Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich

Abbildung 60: Erreichbarkeit der Nahversorgung im Bieberer Ortskern.

Auch gut ausgestattet ist die Einzelhandelsstruktur Biebers. Für den mittel- bis langfristigen Bedarf findet sich in Bieber einiges: von der Brille, über Blumen bis hin zu Fahrrädern. Viele der Betriebe sind inhabergeführt und verfügen über kleine bis mittlere Verkaufsflächen – meist in der eigenen Immobilie. Die Einzelhandelsbetriebe charakterisieren sich durch eine hohe Spezialisierung und intensive Beratungsleistungen, sodass sich verändertes Online- oder Corona-Kaufverhalten wenig auswirkt. So bietet der Bastelladen ausgewählten Bastelbedarf und Workshops an. Einige Kunden reisen gar von Kommunen außerhalb des Kreises Offenbach an. Auch der Schuhladen bietet spezialisierte Ware und Beratung. Zudem sind einige Betriebe in Bieber alteingesessen und bestehen z. T. seit über 100 Jahren. Allerdings zeichnen sich auch bzw. insbesondere im Bieberer Einzelhandelssegment Tendenzen eines Verlusts der Angebotsvielfalt. Ein Buchladen schloss bereits. Dies ist in Hinblick auf die bestehende Vielfalt im Bieberer Versorgungskern, welche einen großen Standortvorteil darstellt, besonders bedenklich. Dauerhafte und großflächige Leerstände sind zwar nicht zu verzeichnen, jedoch verfügen nachfolgende Läden nur teilweise über ein qualifiziertes Angebot. Auch Mindernutzungen, wie Handyläden, machen sich zunehmend bemerkbar. Zudem wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung berichtet, dass einige Geschäfte (unabhängig von Corona) nur noch in geringem Umfang als Nebenerwerb mit stark eingeschränkten Öffnungszeiten betrieben werden. Auch wurde von dem Ansiedlungswunsch einer Spielothek im Ortskern berichtet.

Das Dienstleistungssegment im Bieberer Ortskern ist freilich anders aufgestellt als in der Offenbacher Innenstadt oder am Kaiserlei, ist doch der Bedarf und das Raumangebot im Ortskern ein völlig anders. In Bieber dominieren originäre wie personenbezogene Dienstleistungen mit kleinerem Raumbedarf. So gibt es ein Reisebüro, zwei Banken, mehrere Versicherungs- und Maklerbüros sowie auffällig viele Kosmetik- und Friseurstudios. Bereits an dieser Bestandsbeschreibung lässt sich eine Einschränkung der Angebotsvielfalt ablesen. Fraglich ist, ob dieses zu starken Konkurrenzen und damit einhergehend Betriebsaufgaben führt.

Das gastronomische Angebot ist vielfältig und reicht von mexikanisch über italienisch bis asiatisch. Es wird vorwiegend ein günstiges bis mittelpreisiges Segment bedient. Traditionelle, regionale Küche findet sich jedoch nicht (mehr). Auf den Ortsrundgängen berichteten Bieberer dennoch von einem starken Rückgang der Gastronomiebetriebe und einer Ausdünnung der Angebotsvielfalt in den letzten Jahrzehnten.

Insgesamt ist die Ausgestaltung der Geschäftsstraße im Ortskern z. T. nicht mehr zeitgemäß, bietet wenig Aufenthaltsqualität und trägt zusammen mit dem veränderten (Online-)Kaufverhalten und dem an den Siedlungsrändern angelegten großflächigem Lebensmittel-Einzelhandel, wie in Waldhof oder in Obersthausen, zu einem Trading-Down Effekt bei. Einzelne Leerstände und längere Abschnitte bis zur Neuvermietung sind bereits zu verzeichnen. Schließlich steht in beiden Versorgungsbereichen ein Generationenwechsel bei den inhabergeführten Einzelhändlern an. Es ist offen, ob es gelingen wird diesen zu meistern. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde immer wieder auf die mangelhafte bzw. fehlende Aufenthaltsqualität entlang der Aschaffener Straße verwiesen. Diese ist v. a. durch den fließenden und ruhenden Verkehr dominiert. Der an sich ausreichende Raum für Fußgänger wirkt so stark beengt. Zudem entwickelt die Geschäftsstraße nicht nur durch den Mangel an Straßenbäumen kaum Qualitäten einer lebendigen Einkaufsstraße, fehlen außerdem doch Aufenthaltsmöglichkeiten und belebende Angebote, wie Außengastronomie oder Außenverkaufsstände.

Die Kaufkraft im gesamten Stadtteil Bieber lag 2017 bei 320,9 Millionen Euro. Damit verfügte ein Bieberer über eine Kaufkraft von 20.386 Euro. Der Kaufkraftindex war mit 91,7 im Jahr 2017 unterdurchschnittlich (Abbildung 61). Die Biebererinnen und Bieberer hatten somit im bundesdeutschen Vergleich weniger Einkommen zum Konsum verfügbar. Damit ist Bieber zwar besser aufgestellt als die Stadt Offenbach insgesamt, aber auch etwas schlechter als der Stadtteil Bürgel. Zudem sank der Index seit 2010 stetig, obgleich der nominale Wert, die Einzelhandelskaufkraft in Euro, im gleichen Zeitraum stieg. Dies ist durch steigende Verbraucherpreise und den Zuzug weniger finanzstarker Bevölkerung zu begründen. Insgesamt betrachtet, haben die Bieberer ein geringer werdendes Konsumpotenzial. Besonders deutlich wird dies bei der Betrachtung der Einzelhandelskaufkraft, welche das verfügbare Konsumpotenzial hinsichtlich Güter des Einzelhandels (Bekleidung, Nahrungsmittel, Haushaltsgegenstände) widerspiegelt. Auch der Einzelhandelskaufkraftindex ist mit 91,3 unterdurchschnittlich (Abbildung 62). Auch er liegt zwar über dem Index der Gesamtstadt, aber unter dem Index Bürgels. Auch er sinkt seit 2010 stetig.

Bei der Betrachtung der Kennwerte ist zu beachten, dass diese für den gesamten Stadtteil Bieber gelten. Der Index gibt somit einen Durchschnittswert für den gesamten Stadtteil wider und nicht nur für den Ortskern oder einzelne Quartiere. Aufgrund der unterschiedlich sozialräumlich strukturierte Quartiere, ist jedoch auch von deutlich unterschiedlichen Kennwerten und Indizes in den jeweiligen Quartieren auszugehen. Gleichwohl spiegeln die Kennwerte den Einzugsbereich der Bieberer Betriebe wider und sind daher wichtig zu betrachten. Insbesondere der Wert des Einzelhandelsumsatzes gibt Aufschluss darüber, wie viel Umsatz die Bieberer Einzelhändler machten. 2017 lag bei 37,8 Millionen Euro (Abbildung 63). Im bundesdeutschen Vergleich (Index = 100) ist der Einzelhandelsumsatzindex mit 47,4 auch für einen dezentralen Versorgungskern mit einem recht hohen Besatz an Einzelhandel unterdurchschnittlich. Offensichtlich kaufen Bieberer anderenorts ein. Vielfach schaffen es die Einzelhändler nicht ausreichend Kunden nach Bieber zu locken. Dies spiegelt die Einzelhandelszentralität wider. Sie ist ein Indikator für die Kaufkraftbindung und die Einzelhandelsattraktivität eines Orts. In Bieber liegt sie mit 51,9 deutlich unter der Offenbachs und auch der aufgrund von Lage und Struktur vergleichbaren Zentralität von Bürgel (Abbildung 64). Seit 2016 steigt allerdings sowohl die Einzelhandelszentralität als auch der Einzelhandelsumsatzindex in Bieber leicht an. Die Attraktivität gewinnt.

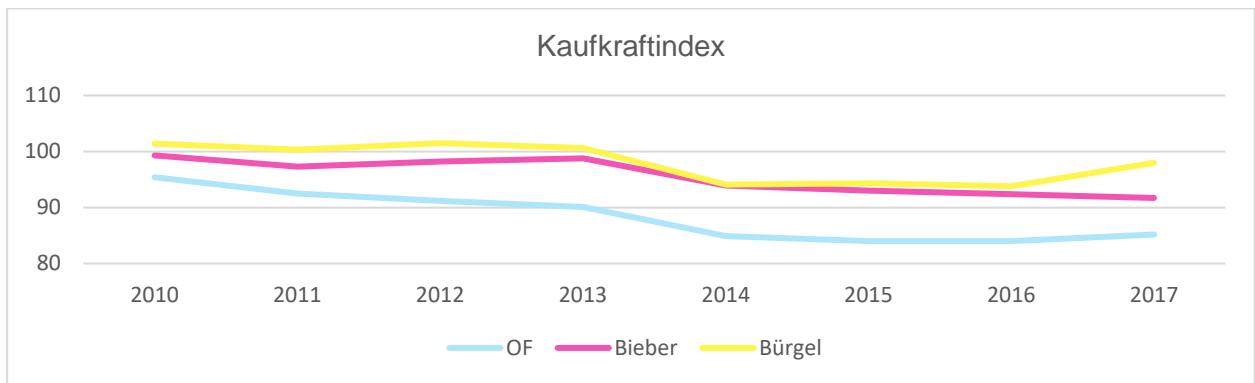


Abbildung 61: Entwicklung des Kaufkraftindex in Offenbach, Bieber und Bürgel zwischen 2010 und 2017. Quelle: Statistisches Amt Offenbach, 2020.

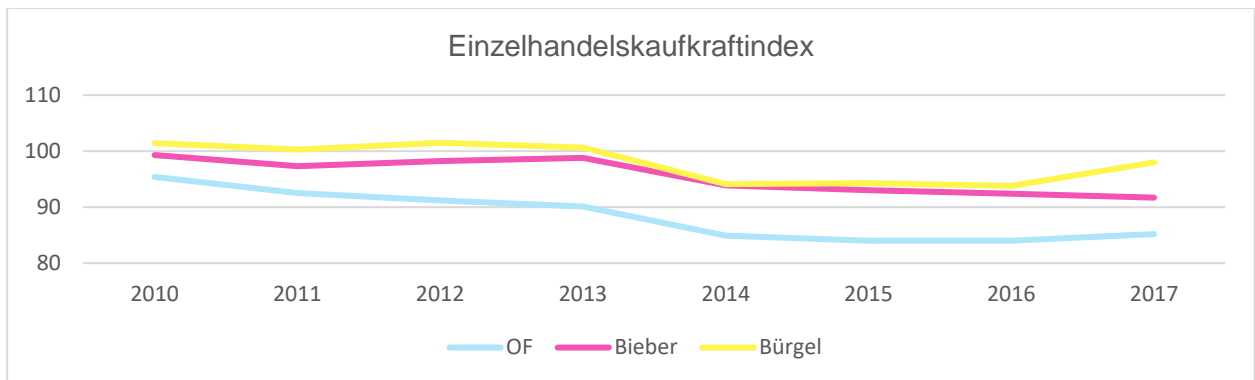


Abbildung 62: Entwicklung des Einzelhandelskaufkraftindex in Offenbach, Bieber und Bürgel zwischen 2010 und 2017. Quelle: Statistisches Amt Offenbach, 2020.

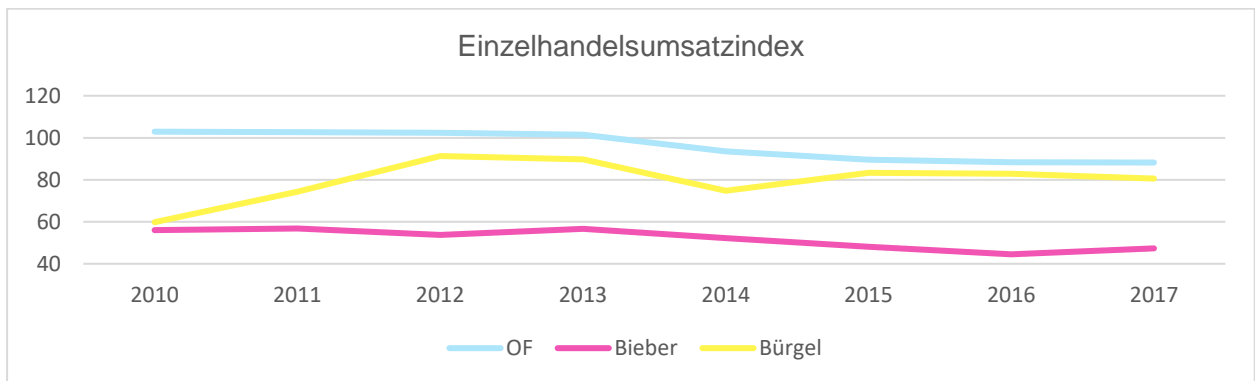


Abbildung 63: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzindex in Offenbach, Bieber und Bürgel zwischen 2010 und 2017. Quelle: Statistisches Amt Offenbach, 2020.

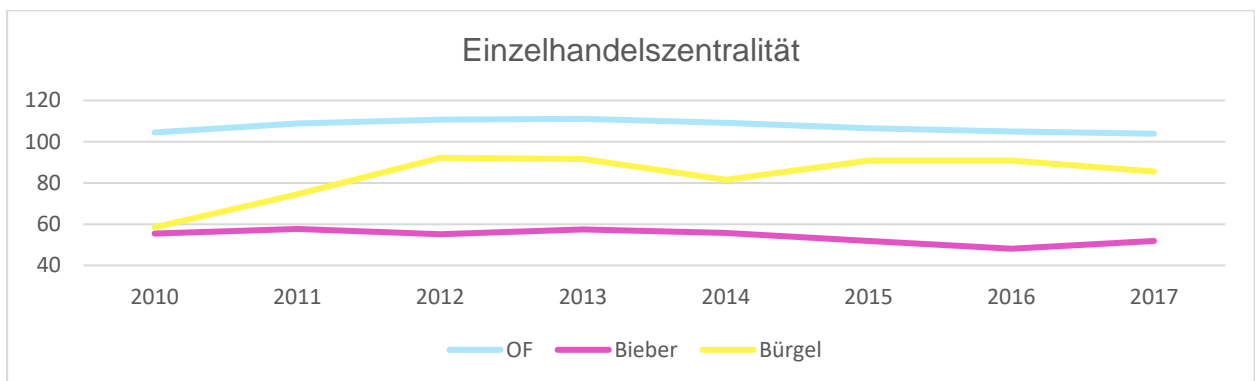


Abbildung 64 Entwicklung der Einzelhandelszentralität in Offenbach, Bieber und Bürgel zwischen 2010 und 2017. Quelle: Statistisches Amt Offenbach, 2020.

3.5.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur sowie Zusammenleben und Identität

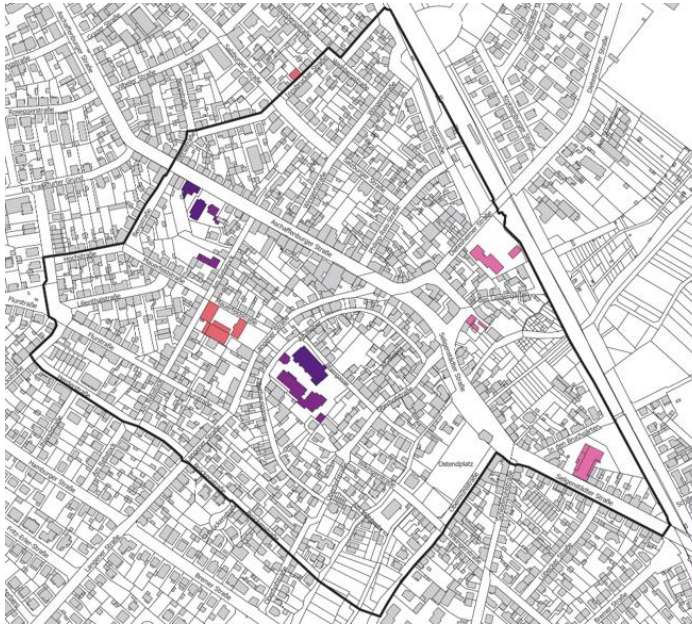
Die soziale und kulturelle Infrastruktur im Bieberer Ortskern gestaltet sich recht differenziert (siehe Abbildung 65). Insbesondere die soziale Infrastruktur für (Klein)Kinder ist umfangreich vorhanden. So gibt im Ortskern drei Kindertagesstätten. Die evangelische Kindertagesstätte betreut ganztägig 50 Kinder im Alter von drei bis sechs Jahren. Auch die katholische Kindertagesstätte hat ganztägige Betreuungszeiten für rund 100 Kinder ab drei Jahren. Darüber hinaus hat diese KITA 12 Plätze für unter Dreijährige. Die KITA Bieberbau des sozialpädagogischen Vereins betreut bis zu 82 Kinder im Alter von 12 Monaten bis zur Einschulung. Darüber hinaus gibt es im Stadtteil vier weitere KITAs. Die KITA Zwergenland, welche von einer von Eltern entwickelte Konzeption besitzt, und die in Kürze entstehende KITA im Neubaugebiet Bieber Nord seien aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu Ortskern besonders genannt. Auch für ältere Kinder gibt es in Bieber eine gute Infrastruktur. Im Ortskern gibt es eine Grundschule, die neben einer Mittagsbetreuung und AG-Angeboten auch eng mit den Vereinen und Kirchen des Stadtteils zusammenarbeitet. Darüber hinaus gibt es im Stadtteil eine neu errichtete Nebenstelle der Grundschule; im Zuge der Entwicklung des Neubaugebiets Bieber Nord entsteht dort kurzfristig eine weitere. Mit der Geschwister-Scholl-Schule besteht eine weiterführende, Integrierte Gesamtschule für 550 Schüler, die ebenfalls eine Nachmittagsbetreuung anbietet. Die Schule wurde 2016 saniert. Junge Bieberer können in schulischer Hinsicht somit bis zur weiterführenden Schule im Stadtteil bleiben.

Infrastruktur in Form von Spielplätzen für Kinder sind im Ortskern vorhanden. So gibt es drei Spielplätze, wovon zwei modernisierungsbedürftig sind (siehe Kapitel 3.7 Grün, Umwelt und Klimaanpassung). Zudem gibt es einen Bolzplatz an der Feuerwehr, neben den Bahnschienen, den auch Jugendliche nutzen können. Ansonsten gestaltet sich das Platzangebot für Jugendliche innerhalb des Ortskerns eher spärlich. Jugendliche nutzen daher Flächen außerhalb des Ortskerns, wie zum Beispiel im Feld. Einige Jugendliche treffen sich abends auch in Ermangelung anderer Flächen auf dem Ostendplatz sowie auf dem Spielplatz an der katholischen Kirche. Dies führt zu Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft. Bauliche Infrastruktur für Jugendliche, wie beispielsweise ein Jugendzentrum, gibt es im Ortskern nur in konfessioneller Trägerschaft. Die in Bieber sehr aktive katholische Jugend verfügt über einen Freizeittreff im Pfarrheim. Auch die evangelische Kirche bietet Jugendtreffs im Bieberer Ortskern an.

Auch die bauliche Infrastruktur für erwachsene Bieberer wird insbesondere durch die beiden konfessionellen Träger in den jeweiligen Pfarrheimen sowie durch das Vereinshaus des Turnvereins 1861 Bieber und das Gebäude der Bieberer Feuerwehr im Ortskern sowie den Wiener Hof abgebildet. Deren Erreichbarkeit liegt jedoch im weiteren 400-Meter-Umkreis (siehe Abbildung 66). Ein Treffpunkt in Form eines Dorfgemeinschaftshauses oder Vereinshauses ohne eine konfessionelle Trägerschaft oder Vereinszugehörigkeit fehlt.

Dahingegen ist die Vereinslandschaft in Bieber bemerkenswert umfangreich, vielfältig und aktiv. Es gibt über 25 Vereine in Bieber – vom Heimatverein über diverse Sportvereine bis zum Faschnachts- und Gesangsverein (siehe Abbildung 67). Die Vereine organisieren das Bieberer Zusammenleben und bereichern das nachbarschaftliche Leben mit vielfältigen Festen, wie u. a. der Bieberer Markt und die Bieberer Fastnacht. Der Gewerbeverein sorgt zudem mit Pflanzkübeln und der Weihnachtsbeleuchtung für eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im Ortskern. Die Vereine sind sehr gut untereinander vernetzt und bilden zusammen mit der evangelischen und katholischen Kirche das soziale Rückgrat des Stadtteils.

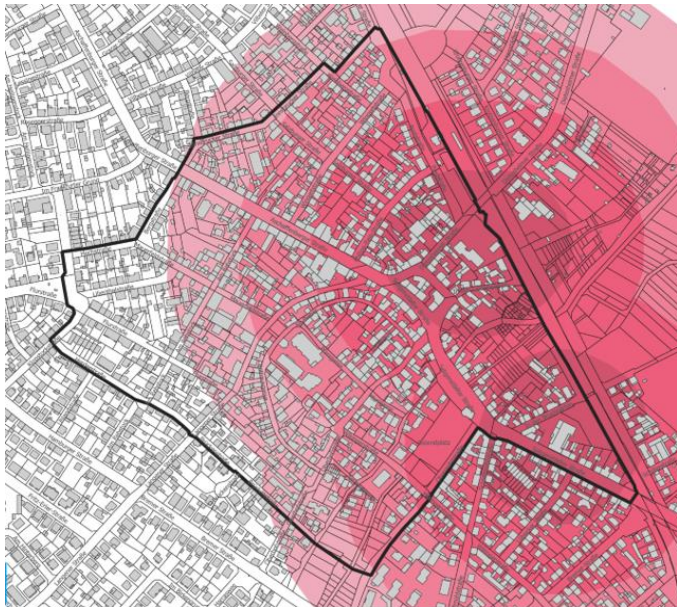
Allerdings befindet sich das rege Vereinsleben aufgrund sinkender Mitgliedszahlen, Überalterung und (noch) nicht aktiver Neubieberern zunehmend im Umbruch. Um die Vereine und ihre Funktion als soziales Rückgrat nachhaltig zu sichern, gilt es Strategien zu entwickeln.



SOZIALE INFRASTRUKTUR

- Kirche
- Religiöse Einrichtung
- Gemeinbedarf
- Kindergarten od. Schule

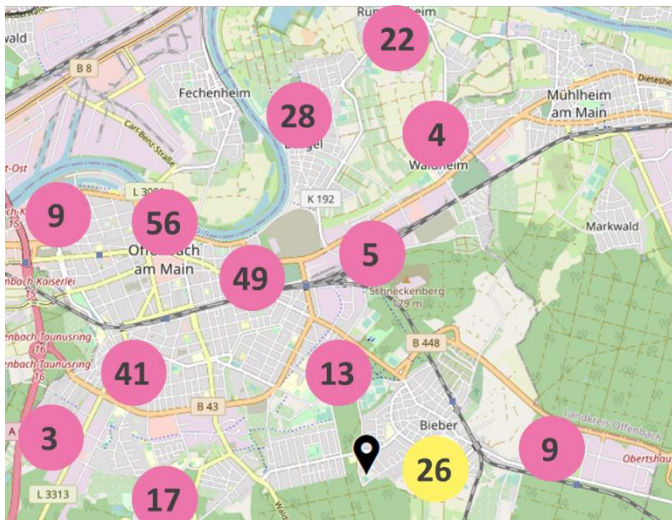
Abbildung 65: Übersicht der sozialen Infrastruktur im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.



GEMEINWESEN

- 100 Meter
- 200 Meter
- 300 Meter
- 400 Meter

Abbildung 66: Erreichbarkeit der Gemeinweseneinrichtungen ohne konfessionelle Trägerschaft. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.



VEREINSLANDSCHAFT

26 Vereine in Bieber

- 2 Turnvereine
- 3 Gesangsvereine
- 4 Kleingartenvereine
- 2 Faschingsvereine

...

...

...

Abbildung 67: Bieberer Vereinslandschaft im Offenbacher Vergleich. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Kulturelle Angebote im Bieberer Ortskern bestehen ebenfalls über die Vereine. Darüber hinaus gibt es mit dem Wiener Hof eine Kulturstätte, in der sich freilich auch Vereine zu ihren Proben und Sitzungen treffen. Im Wiener Hof werden Musik-, Theater-, Comedy-, Kabarett- und Informationsveranstaltungen mit lokal und überregional bekannten Künstlern veranstaltet. Weitere Gebäude oder Räumlichkeiten für Kulturschaffende oder Kulturerlebende gibt es in Bieber nicht.

Für ältere Bieberer gibt es im Stadtteil zwei Pflegedienste, die auch den Ortskern in ihrem Einzugsgebiet abdecken. Ein Seniorenheim oder Angebote für betreutes Wohnen bestehen weder im Ortskern noch im Stadtteil. Spezielle Angebote für Senioren, wie Sportkurse oder Seniorenkreise, bestehen über die Vereine und die beiden Kirchen. Ausreichend Ärzte der Fachrichtung Allgemeinmedizin sind im Stadtteil vorhanden. Im Ortskern selbst gibt es eine Apotheke.

Insgesamt betrachtet, bieten die Bieberer Vereine und auch die beiden Kirchen für junge, erwachsene und ältere Bieberer vielfältige Angebote. Sie bilden das Rückgrat des Zusammenlebens. Mit ihren selbst organisierten Festivitäten bereichern sie das soziale Miteinander. Die Gesangs-, Turn- und Fastnachtsvereine bieten kulturelle Angebote. Turn-, Sport- und Fußballvereine sowie die beiden Kirchen bieten Freizeitaktivitäten für jede Altersgruppe. Der Gewerbeverein engagiert sich mit seinen Aktionen zudem für den Einkaufskern. Allen Vereinen ist gemein, dass sie das starke Bieberer Zusammengehörigkeitsgefühl und die Bieberer Identität befördern. Viele Bieberer fühlen sich aus dem geschichtlichen Zusammenhang resultierend eigenständig als „Bieberer“. Sie organisieren sich selbst und ihr Zusammenleben.

3.6 Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit

Bieber liegt dezentral im Südosten Offenbachs und ist aufgrund der Nähe zum Frankfurter Flughafen, zum Frankfurter Autobahnkreuz sowie zum Frankfurter Hauptbahnhof sehr gut angebunden. Eine direkte Anbindung an das regionale Straßennetz besteht über die B448, die Verbindungen zur B45 und zur A3 herstellt. Der Stadtteil Bieber wird durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an die Stadt Offenbach am Main, die Kommunen des Landkreises Offenbach sowie an Frankfurt am Main gut angebunden. Auch gibt es einige Fahrradwege in die Innenstadt, die Nachbarkommunen sowie in die umliegenden Landschaftsbereiche. Abbildung 68 gibt einen Überblick zu den lokalen, regionalen und überregionalen Verkehrsanbindungen Biebers.

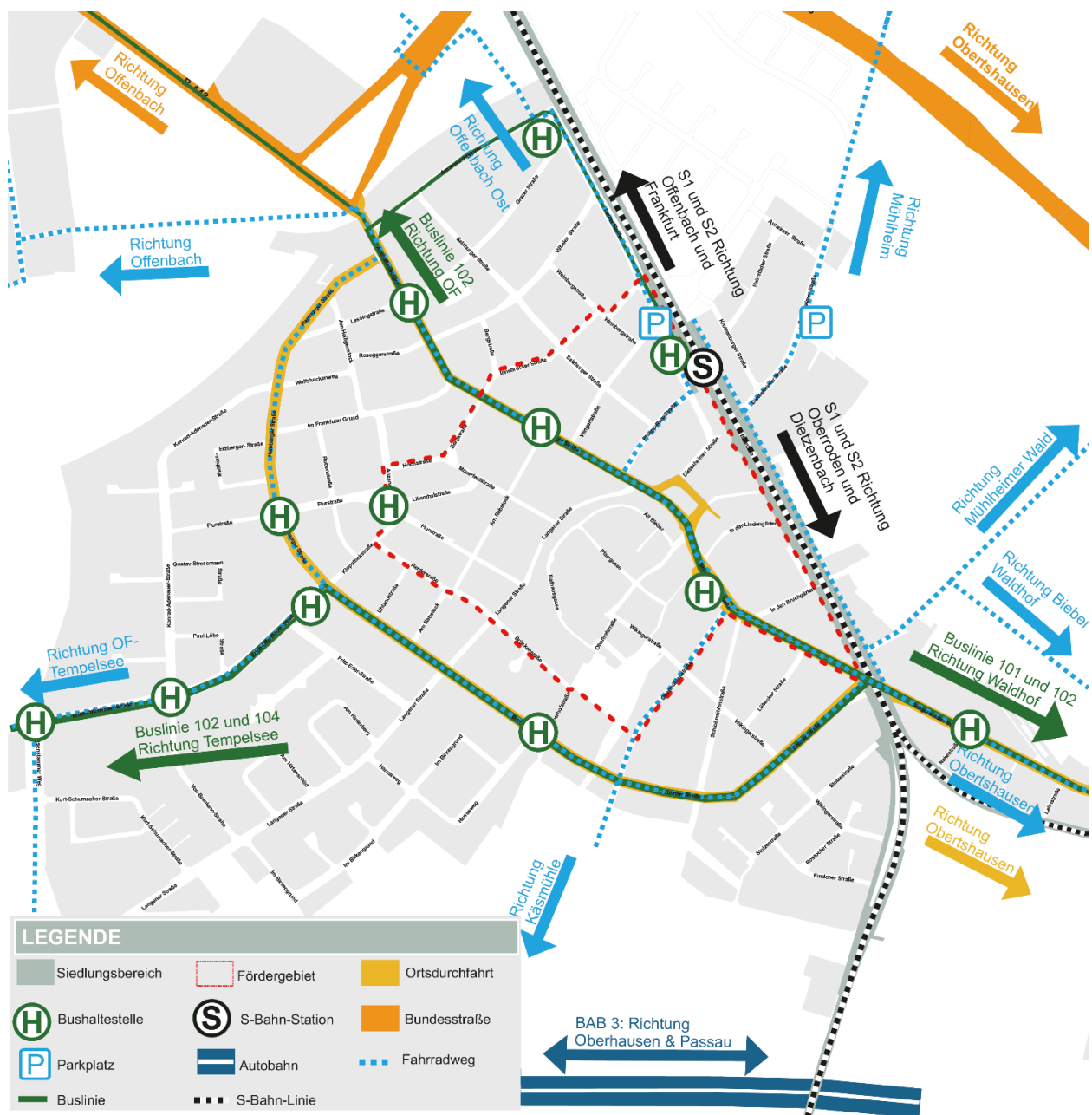


Abbildung 68: Übersicht der verkehrlichen Anbindung des Bieberer Ortskerns. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

3.6.1 Fließender und ruhender Verkehr

Von Offenbach kommend ist Bieber über die gleichnamige Straße, Bieberer Straße, zu erreichen. Diese Stadtstraße wird im weiteren Verlauf zunächst zur Aschaffener und dann zur Seligenstädter Straße. Sie ist die Bieberer Ortsdurchfahrt, entlang der sich der Versorgungskern säumt. Über sie besteht ein Anschluss an die Bundesstraße 448 und im weiteren Verlauf an die Bundesautobahn 3. Obgleich neben der B448 als auch die Hamburger bzw. Bremer Straße Umgehungsstraßen für die Bieberer Ortsdurchfahrt darstellen, bildet die Aschaffener bzw. Seligenstädter Straße das Rückgrat des innerörtlichen Verkehrs (siehe Abbildung 68). Von ihr zweigen Nebenstraßen in die innerörtlichen Quartiere ab, sodass sie für den Bieberer Ortskern die vornehmliche Erschließung darstellt. Daher befahren über 10.000 Fahrzeuge werktags die Aschaffener bzw. Seligenstädter Straße²⁶. Dahingegen stellt die B448 mit durchschnittlich 20.000 Fahrzeugen werktags die regionale Anbindung dar²⁷.

Der Zustand der Aschaffener bzw. Seligenstädter Straße ist recht gut. Die Fahrspuren sind breit genug, sodass sich PKW, Bus oder LWK begegnen können. Es gilt Tempo 50. Auch die Hauptstraßen, Hamburger und Bremer Straße, sind 50er-Zonen. Dahingegen ist der restliche Bieberer Ortskern flächendeckend als Tempo 30-Zone ausgewiesen, sind die Straßen insbesondere im mittelalterlichen Ortskern doch aufgrund ihrer gewachsenen Struktur sehr schmal und geschwungen. Bei Begegnungen zweier Fahrzeuge oder sogar bei einem Fahrzeug und einem Fußgänger wird es stellenweise eng. Daher sind einige Straßen auch als Einbahnstraßen ausgewiesen. Der Zustand der Straßen im mittelalterlichen Ortskern ist deutlich sanierungsbedürftig. Stellenweise hat sich die Asphaltdecke gelöst, sodass das alte Kopfsteinpflaster wieder sichtbar wird. Bürger verwiesen im Rahmen der Beteiligung darauf, dass PKW auf den schmalen Ortskernstraßen zu schnell fahren und es stellenweise zu angespannten Situationen zwischen Fußgängern und Fahrzeugen komme. Im gründerzeitlichen Bereich ist der Straßenzustand etwas besser. Hier sind die Straßen zugleich breiter und geradliniger. Aber auch hier weist der Straßenbelag stellenweise Mängel auf.

Öffentliche Parkplätze bestehen mit einem „Park + Ride“-Parkplatz am Bieberer Bahnhof, einer Parkfläche südlich des Ostendplatzes und entlang der Aschaffener Straße sowie über den gesamten Ortskern verteilt (siehe Abbildung 69). Die mehr als 140 Parkplätze entlang der Aschaffener Straße sind für die Bieberer Einzelhändler und Dienstleister, die auch Kundschaft von außerhalb bedienen, von besonderer Relevanz. Zwar sind 60 Parkplätze davon zur kurzzeitigen Nutzung von zwei Stunden ausgewiesen, allerdings wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung deutlich, dass kein ausreichender Wechsel nach zwei Stunden stattfindet und Kunden schlecht einen Parkplatz finden. Insbesondere zur Einkaufs- und Versorgungszeit am späten Nachmittag besteht flächenhaft hoher Parkraumdruck, der Parkraum wird als voll empfunden und die Parkplatzsuche auf benachbarte Teilbereiche ausgeweitet²⁸. Der Parksuchverkehr nimmt deutlich zu, trotzdem wird ein freier Parkstand gefunden. Insbesondere die Kurzzeitparkplätze sind stark belegt. Zudem kommt es vor der Post in Seligenstädter Straße trotz verfügbarer Parkflächen zu stauenden oder wildparkenden PKW und Lieferwagen. In diesem Bereich sind keine Kurzzeitparkplätze und Lieferzonen ausgewiesen, allerdings ist zur Entschärfung in diesem Bereich über eine solche Ausweisung nachzudenken. Die Parkraumsituation entlang der Aschaffener und Seligenstädter Straße entspannt sich gegen Abend wieder, da zu dieser Zeit keine Kunden mehr Parkplätze benötigen.

²⁶ Verkehrszählung Februar 2015.

²⁷ Masterplan Offenbach 2030: Verkehrsmengen.

²⁸ Parkraumuntersuchung Offenbach Bieber, 2020.

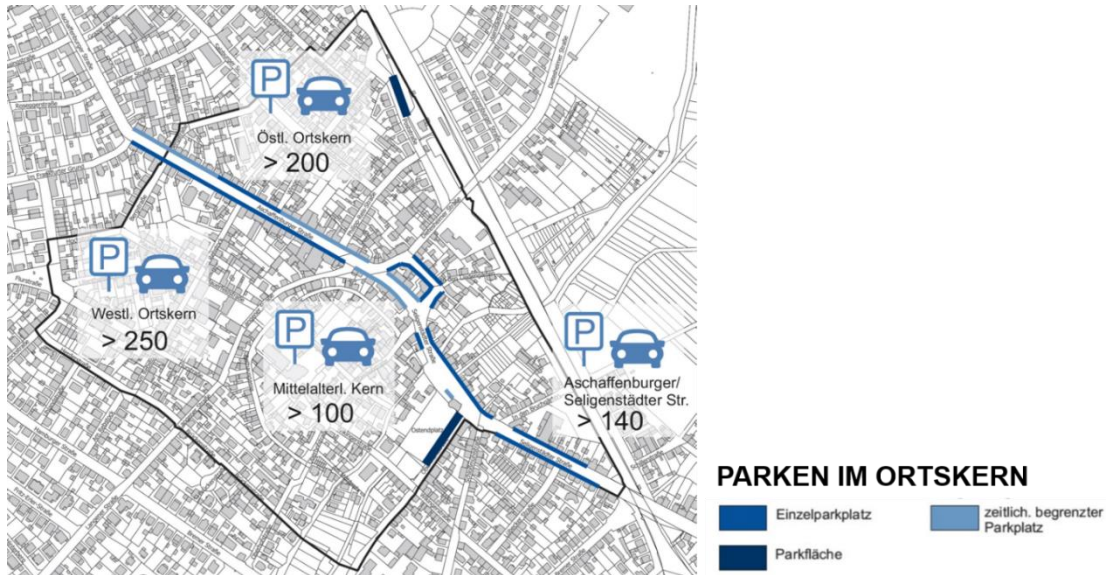


Abbildung 69: Ruhender Verkehr im Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

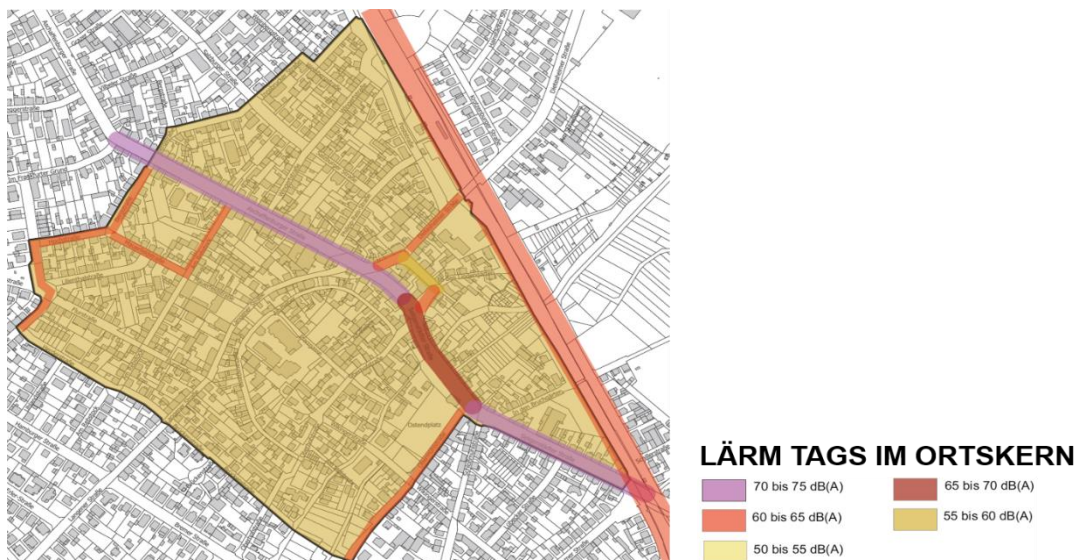


Abbildung 70: Straßen-, Schienen- und Fluglärm tagsüber im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

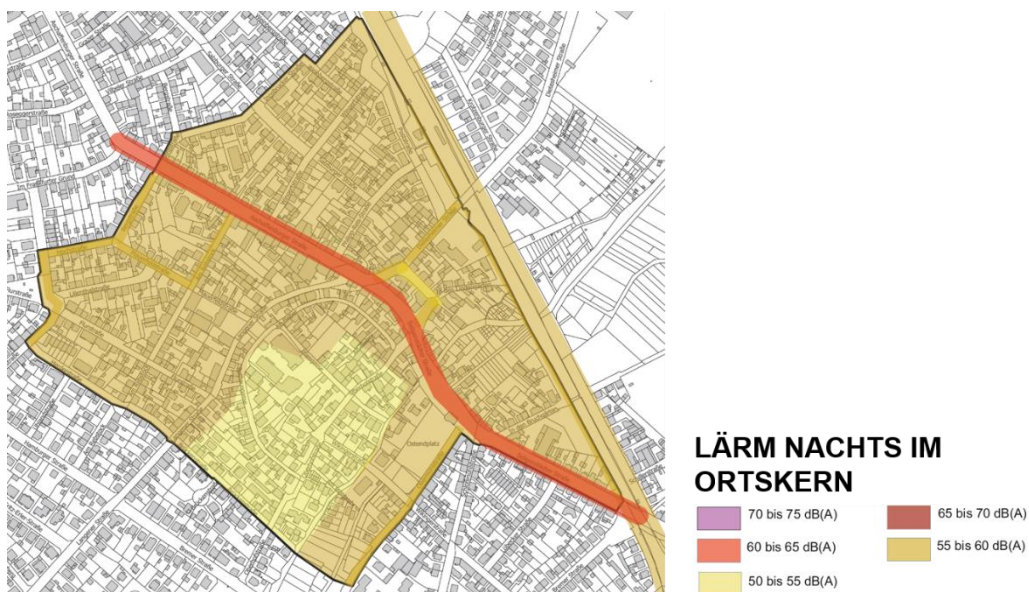


Abbildung 71: Straßen-, Schienen- und Fluglärm nachtsüber im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

In den westlichen und östlichen Wohnquartieren des Ortskerns sowie im mittelalterlichen Ortskern gestaltet sich die Inanspruchnahme der Parkplätze im Tagesverlauf gegensätzlich zur Parkplatznutzung an der Aschaffener Straße (siehe Abbildung 69). So sind nahezu alle der rund 250 Parkplätze im westlichen Quartier vor allem nachts belegt, wenn die meisten Anwohner zuhause sind. Freie Parkstände sind kaum oder in sehr geringer Anzahl vorhanden, sodass eine längere Suche notwendig ist. Im östlichen Wohnquartier sind die meisten Parkplätze nachts ebenfalls belegt, allerdings ist die Situation etwas entspannter als im westlichen Bereich. Im mittelalterlichen Ortskern ist die Parkraumsituation dahingegen weniger flächenhaft angespannt: einige Teilbereiche sind belegt. Im Tagesverlauf nimmt die Anzahl der belegten Parkplätze in allen drei Quartieren deutlich ab und entspannt sich, da die Anwohner zur Arbeit oder zum Einkaufen fahren. Einzig im mittelalterlichen Ortskern steigt am späten Nachmittag die Belegung der Parkflächen, bevor sie nachts wieder abnimmt. Dies kann mit der hohen Parkraumbelastung entlang der Aschaffener Straße erklärt werden. Parkplatzsuchende weichen in den Ortskern aus. Obgleich der Parkraumdruck im mittelalterlichen Ortskern entspannter ist als im westlichen und östlichen Bereich, wird er hier aufgrund des schmalen Straßenquerschnitts und den fehlenden Parkplatzmarkierungen mit ungeordnetem Gesamteindruck als dominant und übermäßig empfunden.

Grundsätzlich wird der fließende und ruhende Verkehr im gesamten Bieberer Ortskern als sehr dominant betrachtet. Dies wurde mehrfach in der Bürgerbeteiligung angemerkt. Bedingt durch die Vielzahl der Verkehrswege ist der öffentliche Raum in Biebers Ortskern deutlich durch den fließenden und ruhenden Verkehr geprägt. Stellenweise weiten sich die Verkehrsflächen zu kleinen Plätzen auf, entwickeln jedoch aufgrund deren Nutzungszweck keine Aufenthaltsqualität. Insbesondere im mittelalterlichen Ortskern ist aufgrund der geschwungenen und schmalen Straßen die Dominanz der PKW deutlich wahrnehmbar.

Die bestimmende Wahrnehmung des Verkehrs wird durch einen recht hohen Lärmpegel insbesondere im Bereich der Aschaffener bzw. Seligenstädter Straße verstärkt. Tagsüber erreichen Straßen-, Schienen- und Fluglärm dort Immissionen zwischen 70 und 75 dB(A) (siehe Abbildung 70). In den Wohnquartieren sowie dem mittelalterlichen Ortskern ist es mit 55 bis 60 dB(A) deutlich ruhiger. Einzelne Straßen, wie die Berg- und Mauerfeldstraße sowie die Obermühlstraße und die Bahntrasse stechen mit 60 bis 65 dB(A) etwas heraus. Nachts ist es im Ortskern leiser. Der südliche Bereich des mittelalterlichen Ortskerns erreicht gar einen Lärmpegel von bis 55 dB(A). Umliegend ist es mit 55 bis 60 dB(A) etwas lauter. Die Aschaffener bzw. Seligenstädter Straße sticht mit 60 bis 65 dB(A) etwas heraus (siehe Abbildung 71).

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass der Bieberer Ortskern in der Tag-Schutzzone 2, in der tagsüber Fluglärm bis zu 55 dB(A) stattfindet, und der Nachschutzzone, welche nachts Fluglärm bis 55 dB(A) erlaubt, liegt. Somit gibt es im Bieberer Ortskern grundsätzlich einen Pegel von 50 dB(A) durch den Flugverkehr des Flughafens Frankfurt Rhein-Main.

3.6.2 ÖPNV

Der Bieberer Ortskern ist mit dem Öffentlichen Personennahverkehr sehr gut lokal und regional angebunden (Abbildung 73). Der Bieberer Bahnhof bildet einen Knotenpunkt zwischen zwei Buslinien und zwei S-Bahnlinien und der Ostendplatz verknüpft die örtlichen Buslinien.

Die überregionale Anbindung erfolgt durch die S-Bahn. An der S-Bahn-Station „Bieber Bahnhof“ halten zwei S-Bahnlinien. Die S1 fährt werktags im Viertelstunden-Takt sowie am Wochenende und nachts alle halbe Stunde von Rödermark-Ober-Roden nach Wiesbaden Hauptbahnhof. Die S2 verkehrt werktags viertelstündlich sowie am Wochenende und nachts halbstündlich von Dietzenbach nach Niedernhausen. Die Offenbacher Innenstadt wird so inklusive des Fußwegs vom Ostendplatz in nur 12 Minuten erreicht, die Frankfurter City in 26 Minuten, der Frankfurter Hauptbahnhof in 30 Minuten und der Flughafen mit Umstieg in 47 Minuten (Abbildung 74). Auch die Nachbarkommunen des Landkreises Offenbach, Obertshausen und Dietzenbach sind schnell in nur 20 bzw. 24 Minuten inklusive des Fußwegs vom Ostendplatz zu erreichen.

Die lokale Anbindung Biebers erfolgt über drei Buslinien. Deren Haltepunkte und Fahrwege spannen sich vom Bahnhof über die Aschaffener Straße und den Ostendplatz bis zur Bremer Straße. Die Buslinie 104 verbindet Bieber mit Waldhof, Tempelsee, Lauterborn, dem Offenbacher Zentrum und dem Kaiserlei. Auch die Buslinie 102 verbindet Bieber mit Waldhof, dem Offenbacher Zentrum und dem Kaiserlei, allerdings auf dem kürzeren Weg. Die Linie 101 verkehrt zwischen Waldhof, dem Bieberer Ortskern (Bremer Straße, Oberhofstraße und Flurstraße), Offenbach Zentrum und Bürgel sowie Rumpenheim. Alle drei Linien verkehren alle 15 Minuten werktags und alle 30 Minuten am Wochenende. Nachts besteht jede Stunde eine Verbindung zwischen dem Kaiserlei und Bieber mit der Linie 2N. Überregionale Busverbindungen nach Obertshausen oder die Nachbarkommunen bestehen aufgrund der sehr guten S-Bahn-Anbindung nicht. Mit dem Bus ist Bieber Waldhof (Markwaldstraße) in 12 Minuten zu erreichen. Bis in die Offenbacher Innenstadt dauert es knapp 24 Minuten vom Ostendplatz.

Außerdem befindet sich am Ostendplatz eine E-Mobil-Station, an der zwei Elektroautos und fünf Pedececs ausgeliehen werden können (Abbildung 72). Die Elektroautos stehen exponiert auf einem Abschnitt vor dem Ostendplatz und werden vor ihrer Nutzung geladen. Die Pedececs befinden sich in Boxen und sind so vor Regen geschützt und können zugleich geladen werden. Die Station wird vom RMV, der Stadt Offenbach und dem Land Hessen betrieben. Sie dient als nachhaltige Ergänzung zu Bus und Bahn aus der Hand des ÖPNV. Mit einem ÖPNV-Ticket können sowohl Auto als auch Räder günstig gemietet werden. Die Leihgebühren für ein Elektroauto belaufen sich je nach Tarif auf 0,14 bis 0,19 €/ Min. oder auf 79,00 € pro Tag. Die Pedecec kosten je nach Tarif zwischen 0,06 bis 0,08 €/ Min. oder 14 bis 19 € pro Tag.



Abbildung 72: Foto der Car-Sharing-Station am Ostendplatz. Quelle: Stadt Offenbach/ Bernd Georg.

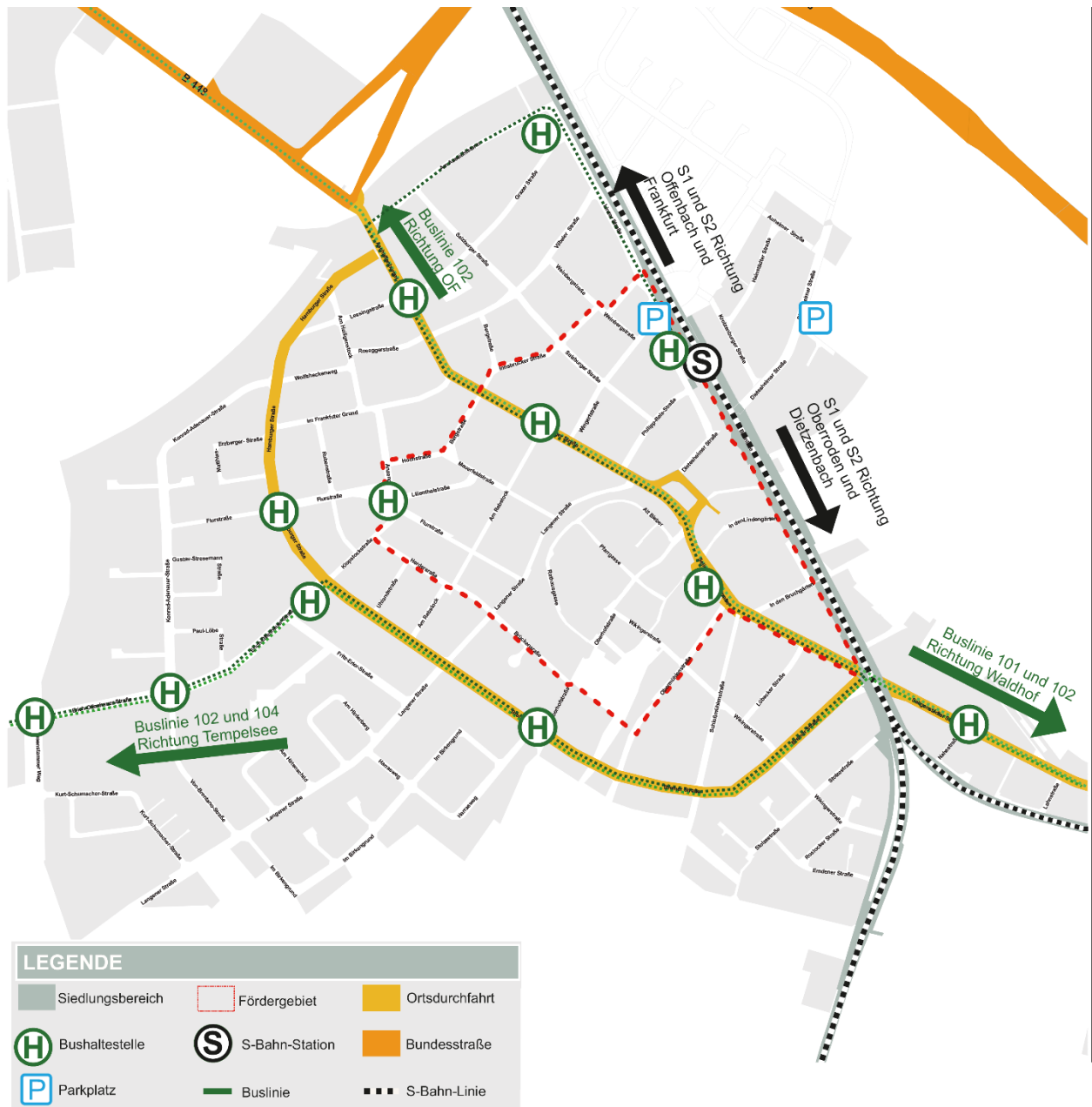


Abbildung 73: Übersicht über die ÖPNV-Anbindungen in Bieber. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

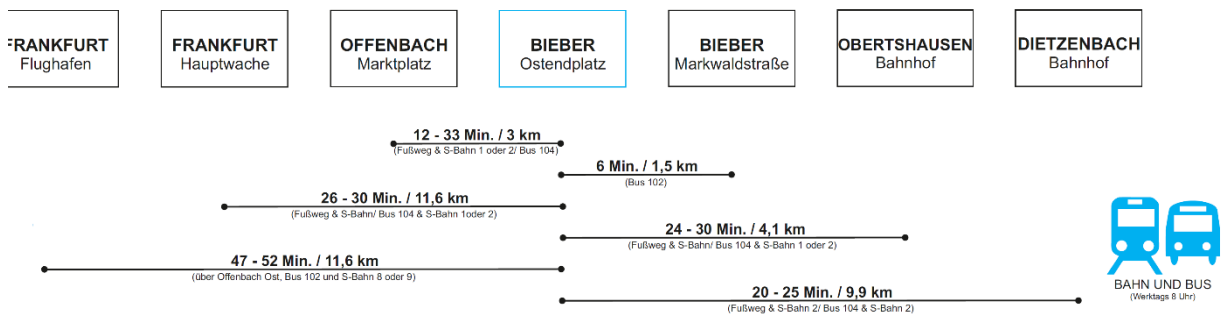


Abbildung 74: Entfernungen mit dem ÖPNV. Quelle: Stadt Offenbach, 2020. Datenquelle: RMV, 2020.

3.6.3 Fuß- und Radverkehr sowie Barrierefreiheit

Der Bieberer Ortskern ist aufgrund seiner Größe und Topografie gut mit dem Fahrrad erreichbar und befahrbar. In unter 15 Minuten ist die Innenstadt Offenbachs oder Obertshausen zu erreichen. Selbst Frankfurt und Dietzenbach sind mit dem Rad zwischen 30 und 40 Minuten entfernt (Abbildung 76). Diese gute Erreichbarkeit resultiert aus den gut vernetzten, umliegenden Radwegeverbindungen. Um diese Verbindungen zu ergänzen wurde im Frühjahr 2020 die sog. „Fahrradachse 6“ zwischen dem Mainuferradweg und dem Bieberer Ortskern fertiggestellt. Die Verbindung ist asphaltiert und führt östlich entlang der Bahntrasse. Auf dieser Achse haben Fahrräder Vorrang und Autos dürfen nur Tempo 30 fahren. 2021 wird die Achse bis Obertshausen verlängert, sodass auch eine regionale Radanbindung besteht.

Neben dieser speziellen Fahrradachse bestehen im Bieberer Ortskern Radwegeverbindungen, die jedoch nicht speziell durch Markierungen oder eine besondere Wegeführung – außer ein Abschnitt auf der Bremer Straße – gekennzeichnet sind (siehe Abbildung 75). Anbindungen bestehen daher über das weit verzweigte Straßennetz nach Offenbach, Obertshausen und Mühlheim. Allerdings ist festzustellen, dass Radfahrer sich die Straßen mit Fußgängern, PKW und LKW teilen müssen, sodass es zu Konflikten kommen kann. Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität ist zunächst eine Anbindung des Ortskerns an die Fahrradachse 6 zu entwickeln sowie über sichere Radwege innerhalb des Ortskerns nachzudenken. Anschlüsse in die äußeren Landschaftsbereiche bestehen über Feld- und Wiesenwege.

Eine Radinfrastruktur ist neben den Fahrradabstellplätzen am Bieberer Bahnhof und den Ausleihrädern am Ostendplatz nicht vorhanden. Insbesondere mangelt es an Fahrradabstellplätzen im gesamten Ortskern. Punktuell haben einige Einzelhändler schon in Ermangelung eines öffentlichen Angebots eigene Abstellanlagen für Fahrräder installiert, da Kunden dies vermehrt nachfragen. Auch eine weiter gefasste Infrastruktur, wie eine Reparaturstation oder eine Leihstation für Lastenräder gibt es im Ortskern nicht. Um die nachhaltige Mobilität voranzutreiben und auch mehr Bieberer für das Radfahren zu begeistern, ist die Infrastruktur deutlich auszuweiten.

Der Bieberer Ortskern ist aufgrund seiner Kleinteiligkeit und der kurzen Wege gut zu Fuß zu erlaufen (Abbildung 76). Entlang der Aschaffener Straße bestehen gut ausgebaute und beleuchtete Bürgersteige mit einem Querschnitt von 2,50 bis 2,80 Meter. Drei Ampelübergänge und ein Zebrastreifen in einem Abstand von jeweils 200 Metern erleichtern das Queren der Ortsdurchfahrt (Abbildung 77). Allerdings ist die Aufenthaltsqualität entlang der Ortsdurchfahrt deutlich vom Verkehr dominiert: längs der Straße parken beidseitig Fahrzeuge, Straßengrün ist nur in geringer Anzahl vorhanden, es herrscht anhaltender PKW-Verkehr mit Tempo 50 und tagsüber stellenweise mit zwischen 70 und 75 dB(A) ein deutlicher Verkehrslärmpegel.

In den westlichen und östlichen Quartieren gibt es ausreichend breite Bürgersteige. Sie haben eine Breite zwischen 2,50 und 3,50 Meter und sind recht gut beleuchtet. Allerdings sind die Gehwege in diesem Bereich stellenweise nicht gepflastert, sondern bestehen aus einer wassergebundenen Decke und sind nur stellenweise, an den privaten Zufahrten, versiegelt. Dieser Wechsel zwischen den, punktuell Mängel aufweisenden, Bodenbelägen ist unkomfortabel und teilweise nicht barrierefrei. Aufgrund des breiteren Querschnitts, der weniger hohen Verkehrsfrequenz und der stellenweise vorhandenen Straßenraumbegrünung sind die Fußwege hier weniger stark vom PKW-Verkehr dominiert, obgleich auch hier, insbesondere abends, der ruhende Verkehr dicht die Straßenränder säumt. Abschnittsweise ist Straßenbegleitgrün vorhanden, sodass sich zusammen mit den historischen Backsteingebäuden durchaus eine gewisse Aufenthaltsqualität entwickelt.

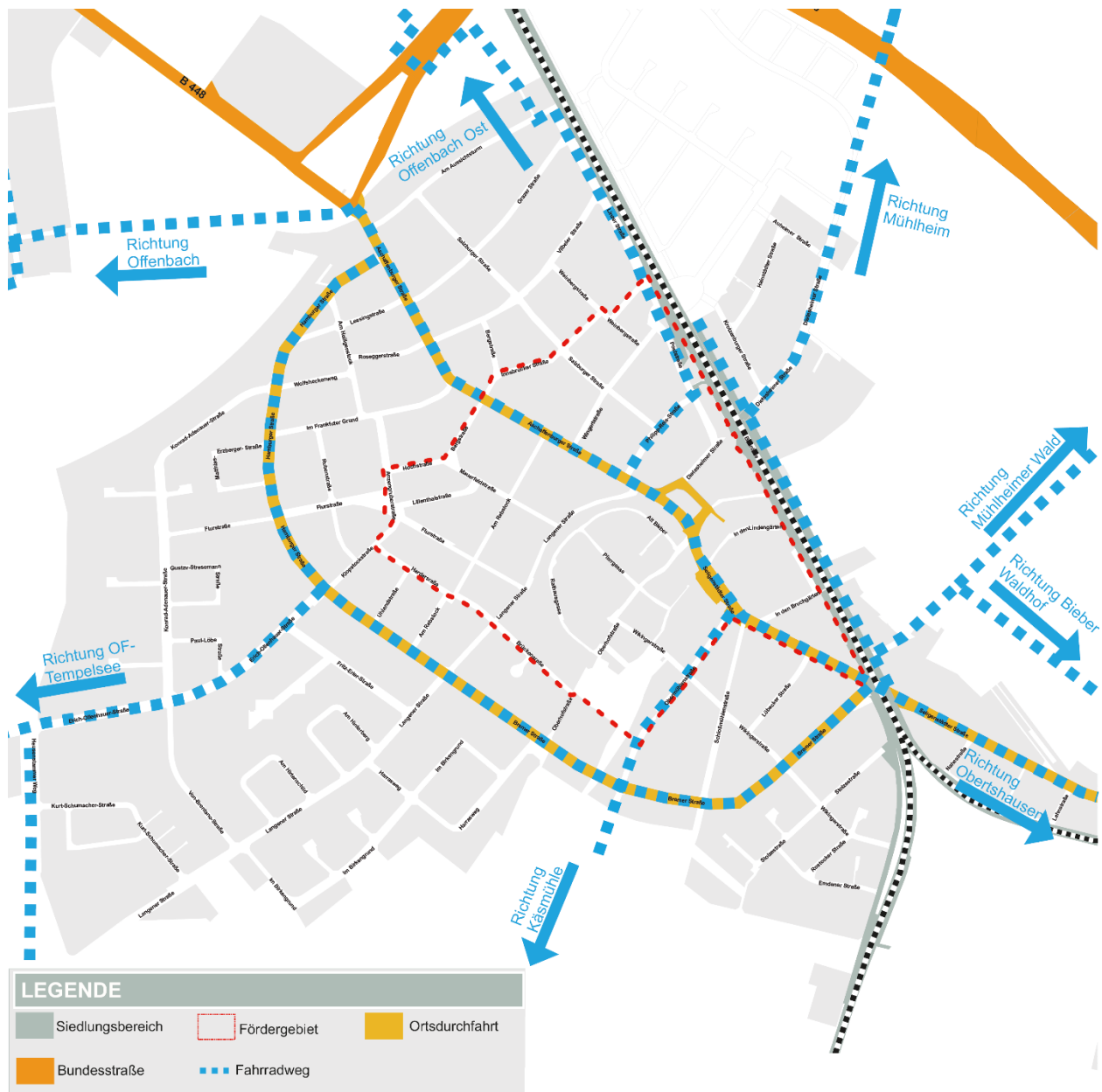


Abbildung 75: Übersicht über die Radwegeverbindung im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

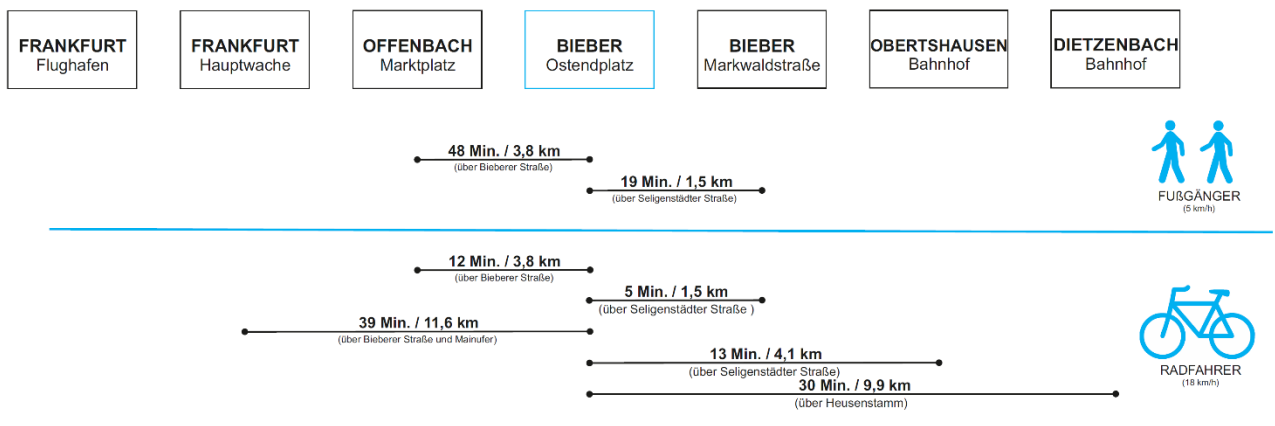


Abbildung 76: Erreichbarkeit des Bieberer Ortskerns vom Ostendplatz gesehen. Quelle: Stadt Offenbach, RMV, Google-Verkehrsdaten werktags zwischen 7 und 9 Uhr, 2020.

Im mittelalterlichen Ortskern gibt es aufgrund der ohnehin schon schmalen Straßenquerschnitte wenige Bürgersteige. Sind welche vorhanden, sind sie meist nur aufgemalt oder sehr schmal. Daher wird es bei Begegnungen zwischen PKW und Fußgänger an einigen Stellen, wie an der Rathausgasse oder Alt-Bieber, sehr eng. Fußgänger müssen zwischen parkende Fahrzeuge oder auf dem schmalen Bürgersteig zurückweichen. Im Ortskern dominiert deutlich der fließende und ruhende Verkehr. Der Raum für Fußgänger ist nur gering. Zwar weiten sich einige Straßen, wie die Oberhofstraße, stellenweise zu kleinen Plätzen auf, entwickeln jedoch durch die große Verkehrsdominanz keine Platzqualität. Die Beleuchtung wurde vor einigen Jahren erneuert, wird jedoch in den verwinkelten Gassen subjektiv als recht dunkel empfunden. Straßenbegleitgrün ist nur vereinzelt vorhanden, sodass trotz der historischen Bausubstanz wenig Aufenthaltsqualität entsteht.

Verkehrliche Infrastruktur für Fußgänger besteht mit drei lichtsignalgesteuerten Querungsmöglichkeiten und einem Zebrastreifen entlang der Aschaffenburg Straße und der Straßenbeleuchtung. Auch das stellenweise Straßengrün trägt zu attraktiven Fußwegen bei. Sonstige Infrastruktur, wie Bänke und Papierkörbe, sind jedoch nur wenige vorhanden. Beides könnte im Sinne einer nachhaltigeren Mobilität ausgebaut werden.

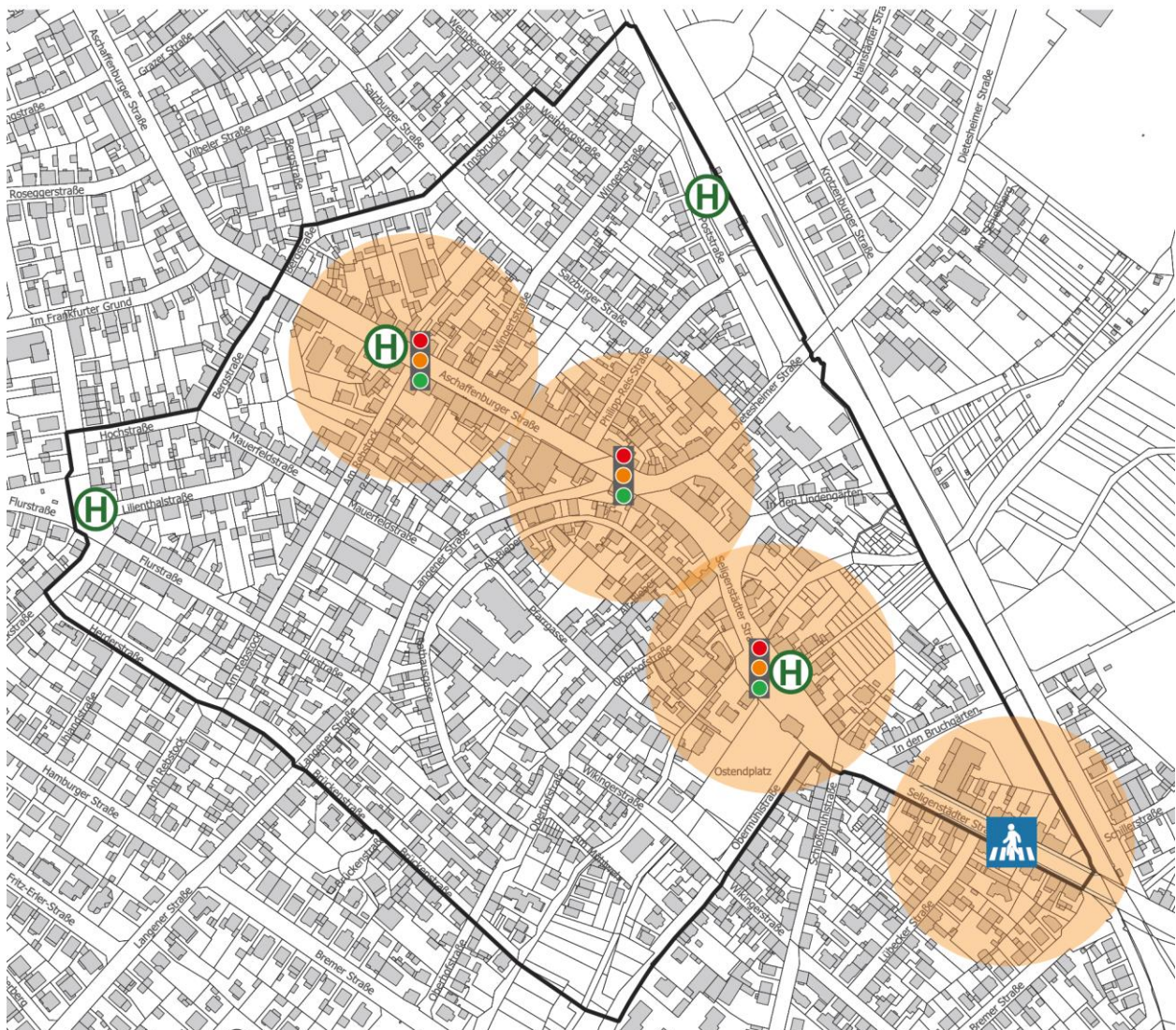


Abbildung 77: Fußgängerquerungsmöglichkeiten entlang der Aschaffenburg Straße. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

3.7 Grün, Umwelt und Klimaanpassung

3.7.1 Grüne und blaue Infrastruktur

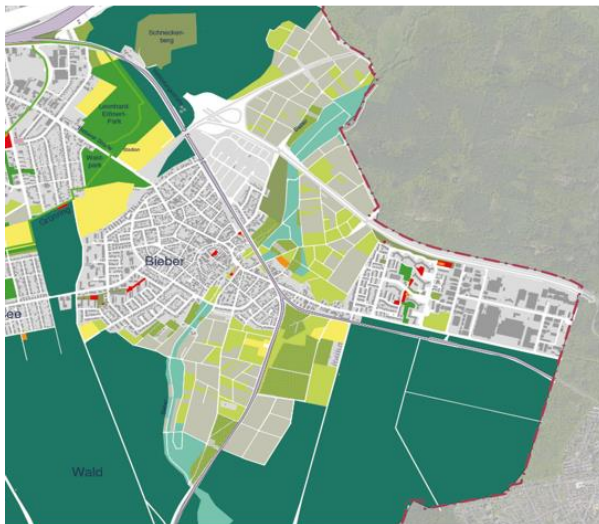
Bieber ist, wie auch Bürgel, aufgrund der umliegenden abwechslungsreichen Landschaftsbereiche ein besonders grüner Stadtteil (siehe Abbildung 78). Im Norden und auch im Süden wird Bieber von Waldflächen mit hoher Qualität umgeben. Der Laub- und Mischwald ist vielfältig, licht und oft ideal geschichtet. Das Wegesystem ist im guten Zustand, klar strukturiert und gut ausgeschildert. Im Nordosten sowie im mittleren, außenliegenden Bereich des Stadtteils besteht ein Wechsel von Wiesen- und Ackerflächen sowie ein kleinteiliges Mosaik aus Kleingärten und Streuobstwiesen, welche aufgrund der recht schnellen Erreichbarkeit und der geringen Distanzen gut nutzbar sind. Zudem bieten diese vielfältigen Landschaftsräume abwechslungsreiche Naherholungsmöglichkeiten: Die Obermühle an der südlichen Bieber und die Käsmühle mit ihren Freizeiteinrichtungen sowie die nördlichen Ackerflächen.

Der namensgebende Bieberbach stellt ein weiteres wichtiges landschaftsprägendes und ökologisches Element und damit auch attraktiven Natur- und Lernraum dar. Im nördlichen Bereich ist die Bieber deshalb seit 2007 Teil des Renaturierungsprogramms nach der Wasserrahmenrichtlinie. Entlang des Bachlaufs im Süden befindet sich zudem das 75 ha große Naturschutzgebiet „Erlensteg von Bieber. Das Gebiet verfügt über wertvolle Feuchtwiesen und seltene Waldgesellschaften sowie Biotope aus Sauergrasgewächsen und Niedermoorpflanzen. Etwa drei Viertel des NSG sind von Wald bedeckt. Auch hier, an der südlichen Bieber soll im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie und des hessischen Förderprogramms „100 wilde Bäche“ eine Renaturierung stattfinden. Nicht nur die Auen sollen ökologisch sowie für die Erholung reaktiviert werden, sondern dient die Maßnahme auch der Hochwasser- und Starkregen-Vorsorge.

Weite Teil der umliegenden Landschaftsbereiche Biebers stehen als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz (Abbildung 79), da sich in diesem sich Biotope befinden (Abbildung 80). So befinden sich im Nordosten ökologisch wertvolle Gehölzstrukturen und Streuobstbestände. Im Südwesten bestehen Grünlandstandorten und Buchenwälder. Sie sind besonders wertvoll für das Offenbacher Freiraumsystem, da sie einerseits als Naherholungsort gut zu erreichen sind und andererseits wesentliche klimatische und ökologische Funktionen übernehmen.

Innerhalb Biebers und insbesondere innerhalb des Bieberer Ortskerns ist die grüne Infrastruktur weit weniger stark vorhanden als außerhalb – ist doch der Bieberer Ortskern dicht und eng bebaut. Städtische Freiflächen sind rar. Dies verdeutlicht ein Blick auf Abbildung 78 und 34. Mit dem 2010/ 11 neu gestalteten Ostendplatz besteht zentral in Bieber eine große Grünfläche, die vielfältig genutzt werden kann. Der multifunktionale Ostendplatz besteht auf einer rund 3.900 m² großen Rasenfläche, die von Hecken und Beeten eingefasst wird. Mehrere große Bäume spenden Schatten auf dem Platz. Auf dem Platz feiern die Bieberer ihre Feste. Zudem ist westlich auf dem Platz ein Kinderspielplatz integriert. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass Sitzbänke fehlen und der Wunsch nach (selbst bewirtschafteten) Blühbeeten vorhanden ist. Auch wirkt der Anschluss des Platzes an die Wikinger Straße unvollendet.

Die weiteren Grünflächen im Bieberer Ortskern sind deutlich kleiner als der Ostendplatz: So befindet sich am Platz des ehemaligen Rathauses ein höher gelegter Grünbereich, der zwar gärtnerisch bepflanzt, aber in die Jahre gekommen ist. Entlang der Bahngleise, am Bahnhof, befindet sich eine weitere Grünfläche. Diese ist aufgrund ihrer langgezogenen, schmalen Struktur jedoch nicht als solche identifizierbar und aufgrund der räumlichen Nähe zum maroden Bieberer Bahnhof unattraktiv. Des Weiteren besteht gegenüber der katholischen Kirche ein begrünter Kinderspielplatz. Dieser ist gut angenommen, jedoch modernisierungsbedürftig. Dies gilt auch für den Spielplatz an der Freiwilligen Feuerwehr.

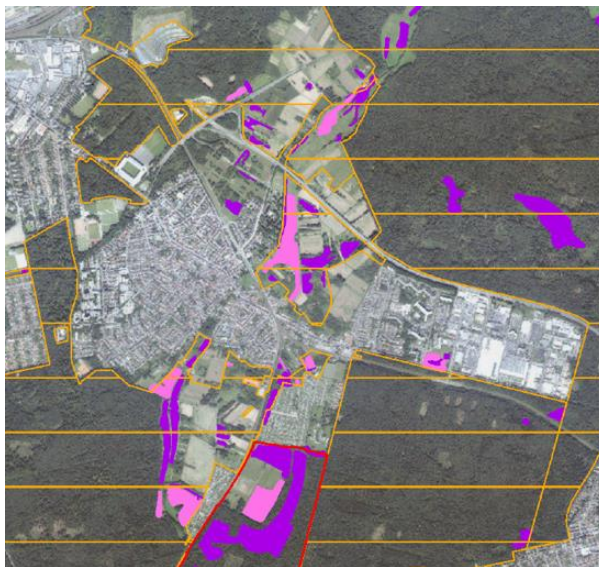


GRÜN- UND FREIRÄUME

bebaute Flächen	Kleingärten
Plätze und Fußgängerzone	Parkanlagen, öffentlich
Verkehrsflächen	Friedhöfe und sonstige Grünflächen
Spielplätze	Wiesen und Gärten
Bolzplätze	Waldflächen
Sportflächen	grüne Wegeverbindung
Biotopie	Gewässer
Landwirtschaft	außerhalb der Stadtgrenze

Quelle: FEP, 2020.

Abbildung 78: Grün- und Freiräume in und um den Stadtteil Bieber. Quelle: FEP, 2020.



SCHUTZGEBIETE

Naturschutzgebiete
Landschaftsschutzgebiete
Hinweise gesetzlich geschützte Biotopie
teilweise
vollständig
ATKIS-Gewässerachsen

Quelle: HLUNG, Naturreg, 2020.

Abbildung 79: Schutzgebiete in und um den Stadtteil Bieber. Quelle: HLUNG, Naturreg, 2020.



BIOTOPE

Buchenwälder
Sonstige Laubwälder
Gehölze
Streuobst
Fließgewässer
Grünland frischer Standorte
Grünland feuchter Standorte

Quelle: HLUNG, Naturreg, 2020.

Abbildung 80: Biotopie im und um den Stadtteil Bieber. Quelle: HLUNG, Naturreg, 2020.

Besonders hervorzuheben im Bieberer Ortskern sind die bestehenden, zum Teil privaten und teilweise städtischen Grünflächen entlang der Obermühlstraße, denn sie verbinden den Ortskern mit den äußeren, gut strukturierten Landschaftsbereichen. Diese sind jedoch nicht als Grünflächen im Sinne eines Parks ausgestaltet. Vielmehr stellen sie den Übergang zwischen bebautem Gebiet und den offenen Landschaftsbereichen bzw. Acker- und Wiesenflächen dar. Hier befinden sich Kleingärten und Streuobstwiesen. Gut erreichbar bzw. allgemein zugänglich zur Naherholung sind diese Flächen jedoch nicht. Einzig die Flächen entlang der Bahntrasse an der Straße „In den Bruchgärten“ und eine spitz zulaufende Grünfläche an der Aschaffener Straße sind im städtischen Grundbesitz und gut zu erreichen. Jedoch sind auch sie nicht als Grünfläche zur Naherholung gestaltet, wohl auch aufgrund des Verkehrslärms.

Auch die blaue Infrastruktur ist innerhalb des Ortskerns nicht erlebbar, denn die Bieber verläuft seit 1963 zwischen der Bremer Straße und Germaniastraße unterirdisch in einem Kanal. Der Kanal verläuft unterhalb des Ostendplatzes. Im Rahmen der Partizipation wurde der Wunsch nach einer Offenlegung des Baches, u. a. auch auf dem Ostendplatz, diskutiert.

Straßengrün, welches den innerörtlichen Mangel an öffentlichem Grün wettmachen könnte, ist im Bieberer Ortskern ebenfalls kaum vorhanden. Insbesondere im eng und dicht bebauten Ortskern mit den verwinkelten Straßen sind nur wenige Straßenbäume oder wenig Straßenbegleitgrün zu finden. Auch entlang der Aschaffener Straße stehen nur vereinzelte Straßenbäume. Etwas besser gestaltet sich die Quantität des Straßengrüns im nordöstlichen Bereich des Ortskerns.

Daher gewinnt das private Grün an besonderer Bedeutung. Aufgrund der kleinteilig-historischen Struktur verfügen viele Gebäude über einen privaten Garten oder Hof. Insbesondere die im Halbrund des mittelalterlichen Ortskerns liegenden Grundstücke verfügen über private, große begrünte Höfe und baumbestandene Gartenflächen. Auch die Gebiete im Bereich der gründerzeitlichen Erweiterung verfügen im Blockinneren über private, grüne Höfe und Gartenflächen. Diese sind jedoch etwas kleiner. Zudem zeichnet sich, wie im Rahmen der Bürgerbeteiligung kommuniziert wurde, die Tendenz ab, dass zunehmend Höfe versiegelt werden. Gleichwohl stellt das private Grün aufgrund mangelnder städtischer Freiräume ein großes Potenzial zur Erhöhung des Grünvolumens und Stabilisierung des Mikroklimas im Ortskern dar. Entsprechend gilt es, das private Grün sowie die verstärkte Entsiegelung zu fördern.

Die geringe Grünraumausstattung im Bieberer Ortskern macht sich hinsichtlich der Grünraumerreichbarkeit deutlich. Nach Empfehlung der Europäischen Umweltagentur sollten Grünanlagen in nicht weiter als 300 m Entfernung erreichbar sein (EEA 2002), um eine fußläufige Naherholung der Bewohner zu ermöglichen. Dies ist in Bieber jedoch nicht der Fall (siehe Abbildung 81). In den nordwestlichen Quartieren sind die zentralen Grünflächen nicht innerhalb von 300 Meter zu erreichen. Werden grüne Spielflächen hinzugezählt sieht die Erreichbarkeit etwas besser aus.

Es besteht daher eine Unterversorgung mit öffentlichem Grünraum im gesamten Ortskern. Den Bieberern stehen im statistischen Mittel zwischen 10 und 17 m² öffentliche Grünfläche zur Verfügung. Damit liegt die Grünraumversorgung unter dem Bedarfswert von 17 m² öffentlicher Grünfläche je Einwohner.²⁹ In diese Berechnung sind die umliegenden Landschaftsbereiche nicht mit eingerechnet. Werden sie hinzugezogen, so liegt die Grünraumversorgung deutlich über dem Bedarfswert. Zusätzlich müssen private Grünflächen betrachtet werden, denn auch sie tragen sowohl zur Erhöhung des Grünvolumens des Stadtteils sowie zur Grünraumversorgung der privaten Gartenbesitzer, die einen Großteil der Bieberer Eigentümer ausmacht, bei.

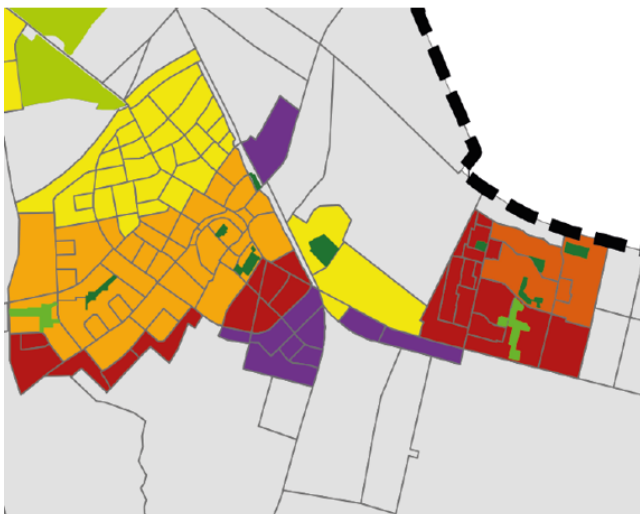
²⁹ Bedarfswert nach Methodik von Nehl und Zehkorn (1995).



ERREICHBARKEIT DER GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen
- Grünflächen Erreichbarkeit
- Spielplätze Erreichbarkeit

Abbildung 81: Darstellung der Erreichbarkeit der Grünflächen und Spielflächen im 300 Meter Radius. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.



GRÜNRAUMVERSORGUNG

alle städtischen Versorgungsebenen
Bedarfwert 17 m²/Einwohner
Grünflächen-Mindestgröße 1.000 m²

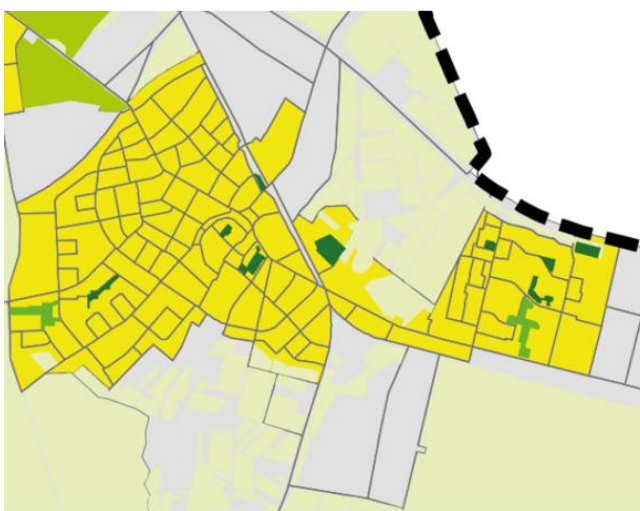
Versorgungswirksame öffentliche Grünfläche

- Nachbarschaftsebene (1.000 - 10.000 m²)
- Wohngebietsebene (10.000 - 70.000 m²)
- Stadteilebene (> 70.000 m²)

Versorgungsgrad in den Baublöcken

- unversorgter Baublock mit einer Einwohnerdichte über 20 Einwohner/ha
- unter 10 m²/Einwohner (deutlich unterversorgt)
- 10 - 17 m²/Einwohner (unterversorgt)
- 17 - 25 m²/Einwohner
- über 25 m²/Einwohner

Abbildung 82: Versorgung mit öffentlichen Grünflächen in Bieber. Quelle: FEP, 2020.



GRÜNRAUMVERSORGUNG

alle städtischen Versorgungsebenen
Bedarfwert 17 m²/Einwohner
Grünflächen-Mindestgröße 1.000 m²

Versorgungswirksame öffentliche Grünfläche

- Nachbarschaftsebene (1.000 - 10.000 m²)
- Wohngebietsebene (10.000 - 70.000 m²)
- Stadteilebene (> 70.000 m²)

Versorgungsgrad in den Baublöcken

- unversorgter Baublock mit einer Einwohnerdichte über 20 Einwohner/ha
- unter 10 m²/Einwohner (deutlich unterversorgt)
- 10 - 17 m²/Einwohner (unterversorgt)
- 17 - 25 m²/Einwohner
- über 25 m²/Einwohner

Abbildung 83: Versorgung mit öffentlichen Grünflächen in Bieber unter Hinzuziehung der Landschaftsbereiche. Quelle: FEP, 2020.

3.7.2 Ortsklima und Klimaanpassung

Die Lage Biebers im Grünen macht sich auch hinsichtlich des Ortsklima bemerkbar. Die umliegenden Landschaftsbereiche produzieren Frischluft und kühlen so die bebauten Flächen im Ortskern weitestgehend ab. So besteht in weiten Teilen des Ortskerns trotz des geringeren Grünvolumens und der hohen Versiegelung nur ein Überwärmungspotenzial. Zudem verhindern die aufgelockerte Bebauung und die privaten Gärten, dass sich der Ortskern stark überwärmt. Jedoch bilden sich in den innerörtlichen Bereichen mit sehr starker Versiegelung, dichter Bebauung und geringer Vegetation Überwärmungsgebiete der Kategorie 1, wie der Bereich entlang der Pfarrgasse, der Langener Straße und Bergstraße sowie Vilbeler Straße. Thermisch und lufthygienisch bestehen in diesen Bereich Defizite und der Hitzestress steigt. In diesen Bereichen ist bei weiterer Verdichtung auf eine adäquate Geschosshöhe, bauliche Dichte und Gebäudeausrichtung sowie Begrünung an Fassaden oder auf Dächern zu achten. Zugleich wirkt sich auch eine intensivere Straßenraumbegrünung positiv auf die überhitzten Bereiche aus.

Im Zug des Klimawandels steigt nicht nur die Hitzebetroffenheit und das Überwärmungspotenzial im Bieberer Ortskern, sondern auch die Betroffenheit durch Trockenheit. Der Frischluft spendende Wald um Bieber herum ist von Trockenheit betroffen. In diesem Zusammenhang ist zusätzlich auf weitere, temperatursenkende Begrünungsmaßnahmen und Grünverbindungen im Ortskern zu achten.

Die Betroffenheit durch Hochwasser und Starkregenereignisse nimmt ebenfalls durch den Klimawandel zu. Bereits jetzt bestehen an den Bereichen entlang der Bieber Flächen, die von Überflutungen betroffen sind, wie der Bereich entlang der Oberhofstraße und das Gebiet um den Ostendplatz. Zudem weisen weite Teile des Ortskerns eine mittlere Betroffenheit durch Überflutungen auf. Auch in dieser Hinsicht kann sich eine Erhöhung des Grünvolumens positiv auswirken. Unversiegelte Flächen nehmen Oberflächenwasser besser auf. Auch Bäume und Pflanzen sorgen mit ihren Blättern dafür, dass das Wasser nicht allzu schnell am Boden ankommt. Entsprechend wirkt sich das Naturschutzgebiet positiv aus. Darüber hinaus könnte sich auch eine Renaturierung eines weiteren Abschnitts der Bieber sich positiv auswirken. So kann sich die Bieber bei Hochwasserereignissen besser ausbreiten. Die Verrohrung der Bieber hingegen befördert Überflutungen. Insgesamt betrachtet ist der Erhalt der Lebensqualität im Untersuchungsraum ist der Erhalt eines gesunden Gewässers und der funktionierenden Natur lebensnotwendig.

Die Stadt Offenbach unternimmt darüber hinaus weitere Maßnahmen zum Klimaschutz, wie die Energieberatung 2015 von Haus-zu-Haus. Auch die Bieberer selbst wurden bereits tätig und installierten auf einigen Gebäuden Photovoltaikanlagen. Das Potenzial dieser Anlagen ist jedoch weit höher, wie der hessische Solar-Kataster zeigt, insbesondere entlang der Aschaffener Straße, der Flurstraße und Lilienthalstraße befinden sich gut hervorragend geeignete Dachflächen.



KLIMAFUNKTIONSKARTE

- Überwärmungsgebiet 1
- Überwärmungspotenzial
- Misch- und Übergangsgebiet
- Frischluftentstehungsgebiet
- Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet
- Lokale Potenzialflächen Wind

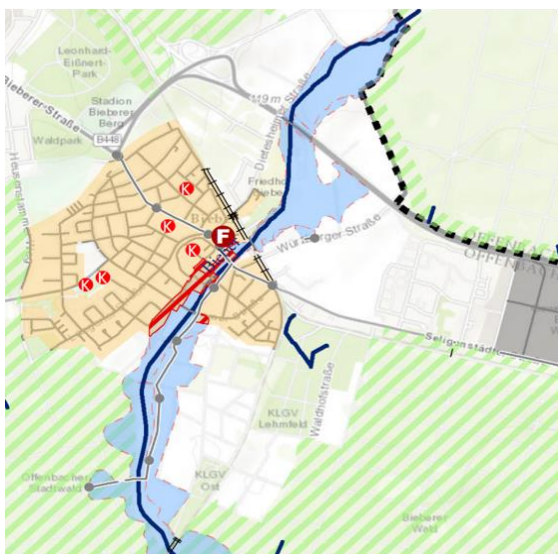
Abbildung 84: Klimafunktionskarte für Bieber. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.



BETROFFENHEIT DURCH HITZE UND TROCKENHEIT

- Hohe Hitzebetroffenheit
- Überwärmungspotenzial
- Mittlere Betroffenheit
- Waldgebiete durch Trockenheit betroffen
- K Kindertagesstätte im Gebiet mit Überwärmungspotenzial

Abbildung 85: Karte zur Betroffenheit durch Hitze und Trockenheit. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.



BETROFFENHEIT DURCH HOCHWASSER UND STARKREGEN

- Hohe Betroffenheit: Siedlungsflächen, HQ₁₀₀
- Mittlere Betroffenheit: Sonstige Flächen, HQ₁₀₀ / HQ_{Extrem}
- Mittlere Betroffenheit: Siedlungsflächen, vergangene Starkregenereignisse
- Waldgebiete durch Sturm betroffen
- K Kindertagesstätte bei Hochwasser und Starkregen betroffen
- F Feuerwache bei Hochwasser und Starkregen betroffen

Abbildung 86: Karte zur Betroffenheit durch Hochwasser und Starkregen. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

3.8 Planerische Grundlagen

Mit dem **regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)** besteht für Bieber eine übergeordnete Planung. Diese sieht für den Ortskern ein Mischgebiet vor. Der Versorgungskern ist mit dem Ziel der Sicherung im regionalen Planwerk vermerkt. Entlang der Obermühlstraße sind Grünflächen und ein Vorranggebiet für Regionalparkkorridor, welches eine regionalbedeutsame Grünverbindung für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung darstellt. Dies gilt es im Handlungsfeld „Grün, Klima und Umwelt“ aufzugreifen.

Planungen für Wohngebiete bestehen mit Bieber Nord und Bieber Waldhof. Das im Nordosten gelegene Bieber Nord grenzt unmittelbar an den Ortskern. Die rund 12,4 Hektar sind nahezu fertig entwickelt, sodass in naher Zukunft mehr als 2.000 Menschen in Nachbarschaft zum Ortskern leben. Geplant ist eine Bebauung mit Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Auch eine weitere Grundschule entsteht an der Willy-Bauer-Straße und der Dietesheimer Straße. Die Planungen für das Wohngebiet in Bieber Waldhof West sind dahingegen weniger weiter vorgeschritten. Hier soll ein nachhaltiges Wohnumfeld entstehen. Den Zuzug von Neubürgern in Bieber Nord gilt es im Schwerpunktfeld „Zusammenleben“ aufzugreifen, grenzen das Neubaugebiet und der Ortskern doch direkt aneinander und sind nur durch die Bahnschienen voneinander getrennt.

Weitere Planung bestehen für Bieber mit dem 2016 beschlossenen gesamtstädtischen **Masterplan**, der die Richtschnur für die Stadtentwicklung bis 2030 darstellt. Er sieht die bereits beschriebene, behutsame Entwicklung der vorhandenen Wohnraumpotenziale gemäß dem RegFNP vor. In diesem Zusammenhang soll die soziale Infrastruktur gestärkt werden. Zugleich sollen im Ortskern die historisch gewachsenen Strukturen und der denkmalgeschützte Baubestand gesichert und als Alleinstellungsmerkmale sowie als Kristallisationspunkte der Identifikation gestärkt werden. Auch für den Versorgungskern sieht der Masterplan eine Sicherung vor.

Auch das 2009 erarbeitete **Nahversorgungskonzept** der Stadt Offenbach zielt auf die Stärkung des Bieberer Versorgungskerns. Darin wird ein Potenzial für die Erweiterung des Lebensmittelangebots und der Drogeriewaren identifiziert.

Darüber hinaus bestehen Planungen zur Renaturierung der südlichen Bieber. Dabei handelt es sich um eine Renaturierungsmaßnahme, welche im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie und des hessischen Förderprogramms "100 wilde Bäche entlang der südlichen Bieber (zwischen S-Bahngleisen und der Ortslage Bieber / Gasthaus Obermühle) umgesetzt wird. Hier sollen nicht nur die Auen ökologisch sowie für die Erholung reaktiviert werden, sondern die Maßnahme dient auch der Hochwasser- und Starkregen-Vorsorge.

Im Bieberer Ortskern gibt es einen Bebauungsplan für den Bereich zwischen Langener Straße, Rebstockstraße, Flur- und Mauerfeldstraße.

Konzepte oder Planungen, die sich darüber hinaus mit dem Bieberer Ortskern befassen, bestehen nicht. Vielmehr ist es so, dass es gezielt für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils noch keine Bürgerbeteiligung und kein integriertes Stadtentwicklungskonzept gab.

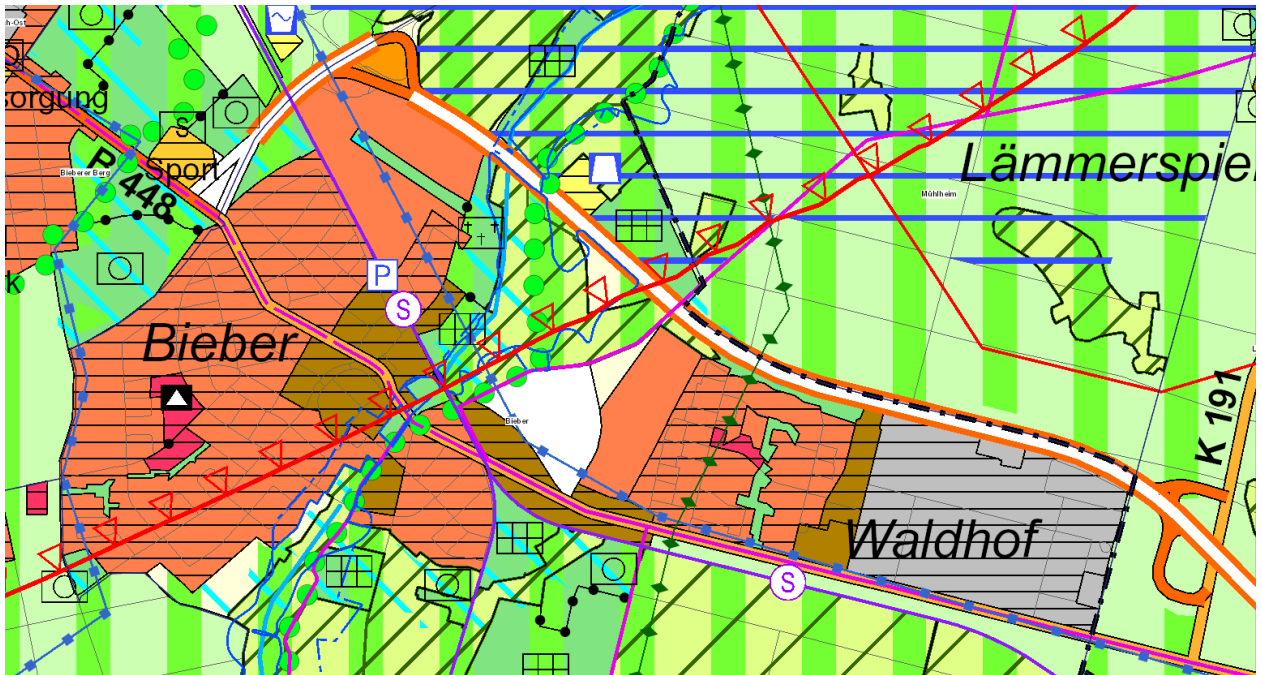


Abbildung 87: Regionaler Flächennutzungsplan.

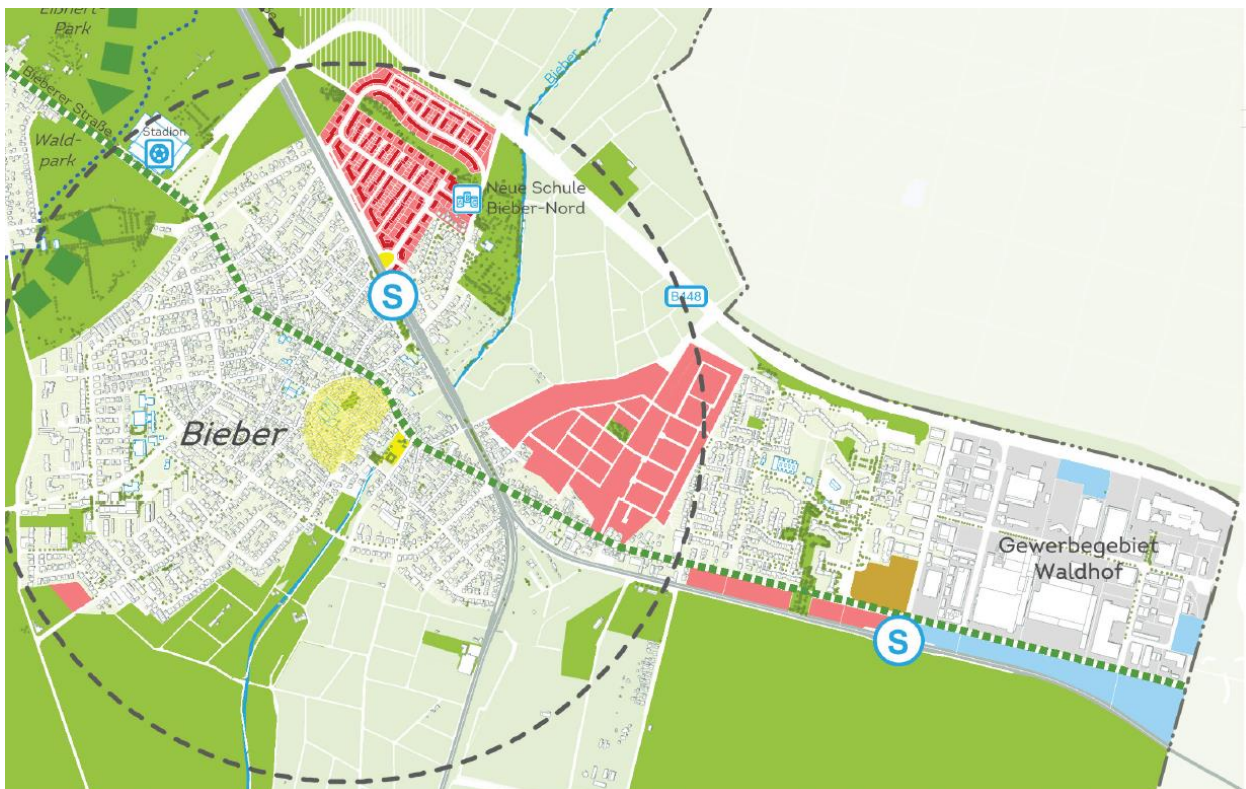


Abbildung 88: Masterplan Offenbach 2030. Quelle: Stadt Offenbach, 2016.

4 SWOT-ANALYSE FÜR DEN BIEBERER ORTSKERN

STÄRKEN

ZUSAMMENLEBEN

- Wachsende Bevölkerung mit vergleichsweise vielen Jugendlichen sowie Erwachsenen
- Positive Arbeitslosenquote und vergleichsweise geringer Anteil an Transferleistungsempfängern
- Gut ausgestattete, soziale Infrastruktur – insbesondere für Kinder
- Viele, aktive und engagierte Vereine, welche Freizeit, Kultur und Sport sowie Zusammenleben im Stadtteil organisieren
- Starke Verwurzelung im Stadtteil und hohe Identifizierung mit dem Stadtteil

SIEDLUNGSSTRUKTUR, ORTSBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

- Kompakter und kleinteiliger Siedlungskörper mit kurzen Wegen
- Weitzurückreichende Stadtteilhistorie spiegelt sich in Siedlungsstruktur und Gebäuden wider
- Mittelalterlicher Ortskern als Gesamtensemble mit Einzelkulturdenkmälern, schmalen, geschwungenen Straßen und pittoresken Sichtachsen
- Historische Backsteingebäude mit typischen Fassadenelementen im gründerzeitlichen Gebiet
- Ostendplatz als zentraler Platz und Treffpunkt

WOHNRAUMSTRUKTUR

- Recht große Haushalte, Familien mit einem Durchschnitt von 2,04 Personen je Haushalt
- Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vergleichsweise große Wohnungen
- Generationswechsel in den historischen Immobilien ist erfolgt – insbesondere im südlichen, mittelalterlichen Ortskern –
- Hohe Quartiersbindung: durchschnittlich knapp 13 Jahre
- Starke Verwurzelung: Bieberer ziehen hauptsächlich im Stadtteil um

LOKALE ÖKONOMIE UND DASEINSVORSORGE

- Gewachsener, rund 800 Meter langer Versorgungskern
- Sicherung im RegFNP als wichtiger Versorgungsbereich
- Zentrale und wohnortnahe, gut ausgestattete Grundversorgung
- Spezialisierte, meist inhabergeführte Einzelhändler und Dienstleister
- Aktiver Gewerbeverein unterstützt Einzelhändler und organisiert Aktionen zur Kundenanwerbung bzw. zur Attraktivierung des Versorgungskerns (Weihnachtsbeleuchtung und Pflanzkübel)

VERKEHR, MOBILITÄT UND BARRIEREFREIHEIT

- Sehr gute Anbindung zu Fuß, mit dem Rad, mit dem Auto und dem ÖPNV
- Aschaffenburger Straße ist zentrale Erschließungsachse mit lichtsignalgesteuerten Querungsmöglichkeiten
- Ausreichend Parkplätze im Ortskern
- Verkehrsberuhigter Ortskern mit Tempo 30
- E-Mobil-Station am Ostendplatz mit Car-Sharing und Leihrädern

GRÜN, UMWELT UND KLIMAAANPASSUNG

- Gut strukturierte und attraktive Landschaftsbereiche (Äcker, Wald, Wiesen) mit erlebbarer, blauer Infrastruktur um Bieber herum
- Grünraumversorgung über dem Bedarfswert von 17 m² öffentlicher Grünfläche je Einwohner
- Ostendplatz als zentrale Grünfläche mit multifunktionaler Nutzung
- Großer Anteil privater Grünflächen
- Energieberatung ist im Stadtteil vorhanden

CHANCEN

ZUSAMMENLEBEN

- Lebendigkeit und Diversität durch Bevölkerungszuwachs
- Stärkere Mischung jüngerer und älterer Bevölkerung sowie der Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund in den Quartieren des Ortskerns
- Vereine und Initiativen bereichern selbstorganisiert und in Kooperation Identität, Freizeitgestaltung, Kultur, Sport und befördern die Aktivierung und Integration der Neubieberger

SIEDLUNGSSTRUKTUR, ORTSBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

- Sichtbare, kleinteilige Siedlungsstruktur und historische Gebäude stärken Identität und Ortsbild
- Ordnung und Reduktion des (ruhenden) Straßenverkehrs, Sanierung der Straßenbeläge, Erhöhung des Grünvolumens, Erhaltung der Sichtachsen steigert die Aufenthaltsqualität
- Gestaltung und Begrünung der kleinen Straßenaufweitungen bzw. Verkehrsrestflächen als Plätze ermöglichen Treffpunkte und stärken die Aufenthaltsqualität
- Ostendplatz als Treffpunkt, Ort von Festen und Aktionen sowie Freizeitplatz. Platz am ehemaligen Rathaus als öffentliche Freifläche und Treffpunkt.
- Ehemaliger Bahnhof könnte als Treffpunkt vitalisiert werden und so die Eingangssituation prägen

WOHNRAUMSTRUKTUR

- Neubaugebiet Bieber Nord wirkt sich positiv auf Wohnraumbedarf und -spektrum aus; durch eine Verknüpfung können Synergien geschaffen werden
- Qualitätsvolle Innenentwicklung verbessert Wohnraumversorgung und kann auf sich wandelnde Bedarfe der älter werdenden Single-Haushalte reagieren

LOKALE ÖKONOMIE UND DASEINSVORSORGE

- Hohe Spezialisierung und Vielfalt im Versorgungskern in Kombination mit den gut ausgestatteten Nahversorgern sorgen dafür, dass sich verändertes (Online-)Kaufverhalten oder Corona-Beschränkungen nur geringe Auswirkungen hat
- Zentral gelegener Versorgungskern präsentiert sich durch Einbringung von Straßenbegleitgrün, Außenverkaufsständen und -gastronomie einladend und schafft eine lebendige Atmosphäre

VERKEHR, MOBILITÄT UND BARRIEREFREIHEIT

- Der kompakte Siedlungskörper und die gute ÖPNV-Anbindung ermöglichen kurze Wege und somit die Förderung des Fuß- und Radverkehrs im Sinne einer nachhaltigen Mobilität
- Öffentliche Parkplätze sind ausreichend vorhanden, Ein- und Zweifamilienhausquartiere verfügen über gute eigene Ausstattung an Stellplätzen und Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Tempo 30 im Ortskern, Fahrradstraßen und eine adäquate Aufteilung des Verkehrsraums können den Fuß- und Radverkehr stärken

GRÜN, UMWELT UND KLIMAAANPASSUNG

- Grünverbindungen mit den äußeren Landschaftsbereichen können Grün von außen nach innen holen und die Grünraumversorgung, -vernetzung, die Biodiversität und die Frisch- und Kaltluftzufuhr stärken
- Die Herstellung zusätzlicher Grünflächen bietet gute Chancen zur Erhöhung des Grünvolumens
- Die Gestaltung des Platzes am ehemaligen Rathaus als öffentliche Grün- und Freifläche fördert Aufenthaltsqualität und Grünvolumen
- Die Erhöhung des privaten Grünvolumens, z. B. Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung, kann die Biodiversität und Klimafunktion im Ortskern stärken und so die Auswirkungen des Klimawandels, wie Überhitzung und Überschwemmung, reduzieren
- Blaue Infrastruktur kann durch eine Offenlegung der Bieber auch im Ortskern erlebbar werden
- Vielfach besteht auf den privaten Dächern großes Potential für Photovoltaikanlagen

►SCHWÄCHEN

ZUSAMMENLEBEN

- Trend der Überalterung auch in Bieber erkennbar
- Tendenzen der Segregation bei Bevölkerung mit Migrationshintergrund oder anderer Staatsangehörigkeit sowie bei jüngerer und älterer Bevölkerung im Ortskern ablesbar
- Fehlende, institutionsungebundene Räumlichkeiten, fehlende Lagermöglichkeiten für Vereine
- Nachwuchssorgen und Überalterung in den Vereinen

SIEDLUNGSSTRUKTUR, ORTSBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

- Dichte Bebauung und hohe Versiegelung im Ortskern
- Städtebauliche Brüche und teilweise nicht mehr erlebbare, überformte, historische Strukturen
- Fehlende öffentliche Freiflächen und ungestaltete Verkehrsrestflächen
- Dominanz des (ruhenden) Verkehrs, sanierungsbedürftiger Straßenbelag, uneinheitliche Beschilderung sowie Werbeanlagen mindern die Aufenthaltsqualität und stören teilw. Sichtachsen
- Historische Backsteingebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz
- Problemimmobilie: ehemaliger Bahnhof an Eingangssituation des Ortskerns
- Fehlende Verbindung zwischen dem Neubaugebiet Bieber Nord und dem Ortskern

WOHNRAUMSTRUKTUR

- Leicht unterdurchschnittliche Wohnraumversorgung
- Überwiegend älterer Gebäudebestand. Daten zum Modernisierungsstand liegen nicht vor
- Geringe Quartiersbindung: Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit wohnt vergleichsweise kurz in den Quartieren, sodass eine Verwurzelung nicht ablesbar ist
- Dichte Siedlungsstruktur, geringe Grundstücksgrößen und räumliche Enge erschweren die Entstehung alternativer und/oder gemeinschaftlicher Wohnkonzepte

LOKALE ÖKONOMIE UND DASEINSVORSORGE

- Nahversorgung vom westlichen Bereich des Ortskerns mehr als 300 Meter entfernt
- Vielfalt in der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und insb. Gastronomielandschaft nimmt ab
- Unterdurchschnittlicher Kaufkraftindex und Einzelhandelskaufkraftindex sowie deutlich unterdurchschnittlicher Einzelhandelsumsatz
- Unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität lässt auf Kundenabwanderung schließen
- Gastronomie wird in Spezialisierung und Niveau den Ansprüchen nicht gerecht und strahlt nicht über den Stadtteil aus

VERKEHR, MOBILITÄT UND BARRIEREFREIHEIT

- Wenig Radwege und fehlende weiterreichende Radinfrastruktur
- Sanierungsbedürftige oder fehlende Fußwege bei gleichzeitig fehlendem shared-space-Konzept
- Dominanz des PKW-Verkehrs kann zu Konflikten mit Fußgängern und Radfahrern führen
- Parkraumdruck, v.a. am späten Nachmittag, entlang der Aschaffener Straße; Kurzzeitparkplätze sind wichtig für Einzelhändler, werden aber nicht häufig genug gewechselt
- Lärmaufkommen entlang der Aschaffener Straße

GRÜN, UMWELT UND KLIMAAANPASSUNG

- Wenige öffentliche Grünflächen, deren Erreichbarkeit, insb. im Nordwesten, unter dem Bedarfswert liegt, sowie wenig Straßenbegleitgrün und sanierungsbedürftige Spielplätze
- Blaue Infrastruktur des namensstiftenden Gewässers im Ortskern nicht erlebbar
- Grünverbindungen zum gut strukturierten Landschaftsraum kaum gestaltet
- Private Gärten verlieren an Grünvolumen, standortgerechten Pflanzen und Artenvielfalt
- Überhitzung entlang der Langener Straße und Aschaffener Straße
- Kleinräumig mittlere bis hohe Hochwasserbetroffenheit

RISIKEN

ZUSAMMENLEBEN

- Wachstum der Bevölkerung ohne Einbeziehung in die Ortsgemeinschaft
- Fortsetzender Trend der Überalterung bedingt wachsende Anzahl der SGB IX Empfänger (Grundsicherung im Alter) und verschärft Generationenkonflikte
- Tendenzen der Segregation bei Bevölkerung mit anderer Staatsangehörigkeit können sich fortsetzen, sodass eine soziale Entmischung und Abkapselung der Quartiere erfolgt
- Schrumpfung der Vereine und damit Reduktion deren sozialen und kulturellen Angebots vor Ort

SIEDLUNGSSTRUKTUR, ORTSBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

- Zunehmende Überformung des historischen Siedlungskörpers und der historischen Baukultur und weitere Ausweitung unangepasster Werbeanlagen, sodass historisches Ortsbild nicht mehr erlebbar ist – insb. im nicht-denkmalgeschützten Bereich der gründerzeitlichen Erweiterung
- Weiter steigende Bevölkerungszahl kann im Zusammenhang mit steigender Wohnraumnachfrage im Ortskern zu weiterer Verdichtung, unmaßstäblichen Neubauten und Überbauung der bisher grünen Blockinnenbereiche führen
- sanierungsbedürftige Straßenbeläge weiten sich aus, während Straßengrün weiter zugunsten von Parkraum reduziert und Sichtachsen aufgrund steigenden Wohnraumdrucks verbaut werden, sodass die Dominanz des (ruhenden) Verkehrs steigt und die Aufenthaltsqualitäten sinkt

WOHNRAUMSTRUKTUR

- Zunahme der Senioren-Singlehaushalte bei überdurchschnittlich großen Wohnungen kann zukünftig zu nicht angepasstem Wohnraumbestand führen
- Neubaugebiet Bieber Nord könnte sich ohne stärkere Verbindung zum Ortskern als Satellit entwickeln
- Steigende Miet- und Kaufpreise können einerseits zu Verdrängung und andererseits zu Bodenspekulation mit wohnheimartigen, ggf. unangemessen hoch belegten Wohnungen, führen
- Die geringe Quartiersbindung der Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft kann im Zusammenhang mit den Tendenzen der Segregation zu „Durchgangsquartieren“ führen.

LOKALE ÖKONOMIE UND DASEINSVORSORGE

- Im Zusammenhang mit rückläufiger Vielfalt im Versorgungskern und der unterdurchschnittlichen Kaufkraft-, Umsatz- und Zentralitätskennziffern kann die Attraktivität des Versorgungskerns sinken, eine Abwärtsspirale in Gang setzen und der Besatz der Geschäftsstraße künftig weiter zurückgehen

VERKEHR, MOBILITÄT UND BARRIEREFREIHEIT

- Die Dominanz des Straßenverkehrs im Zusammenhang mit fehlenden oder sanierungsbedürftigen Fuß- und Radwegen reduziert die Bereitschaft zum Radfahren und zum Zufußgehen
- Der Parksuchverkehr insb. in den Straßen mit geringem Straßenquerschnitt im Ortskern verbleibt auf heutigem Niveau oder nimmt weiter zu, sodass das Parken der PKW andere Verkehrsarten verdrängt und die Einbringung von Grünerschwert

GRÜN, UMWELT UND KLIMAAANPASSUNG

- Eine zu geringe Anzahl der Frei- und Grünflächen bedingt die Übernutzung der vorhandenen Flächen, die damit auch nach ihrer Sanierung schnell wieder ihre Qualitäten einbüßen
- Zunehmende Versiegelung und Überbauung im Ortskern, sodass Grünflächen reduziert werden und zugleich Starkregen sowie Hochwasserschäden im Ortskern zunehmen
- Zunehmende sogenannte „pflegeleichte“, sehr urbane private Gartengestaltungen begründen den weiteren Verlust an Biodiversität und überformen den traditionell-dörflichen Charakter insb. im mittelalterlichen Ortskern
- Zunahme an Überhitzungen und Überschwemmungen durch Klimaveränderung

5 DARSTELLUNG DES FÖRDERGEBIETS BIEBER

Die vorangegangene Analyse hat die besondere Bedeutung des Ortskerns für den Stadtteil Bieber und auch für die Gesamtstadt Offenbach aufgezeigt. So stellt der dezentrale, gewachsene Versorgungskern mit seinen vielfältigen Nahversorgungs- und Einzelhandelsgeschäften sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben entlang der Aschaffener bzw. Seligenstädter Straße eine wichtige Ergänzung in der Versorgungsstruktur zur Offenbacher Innenstadt dar.

Zudem ist der mittelalterliche Ortskern mit seinen Fachwerkgebäuden und den halbrunden, geschwungenen Gassen Langener Straße, Alt-Bieber, Pfarrgasse und Rathausgasse ein wesentlicher Identitätsträger für den Stadtteil, wie auch für die Stadt Offenbach. Auch die historischen Backsteingebäude im Bereich der gründerzeitlichen Erweiterung entlang der Salzburger Straße, Wingertstraße, Weinbergstraße und Phillip-Reiss-Straße erzeugen das charakterliche Ortsbild von Bieber mit und tragen maßgeblich zur Bieberer Identität bei.

Der mittelalterliche Ortskern stellt daher zusammen mit dem gründerzeitlichen Erweiterungsgebiet ein strukturell und funktional zusammenhängendes Fördergebiet dar. Dieses wird östlich durch die S-Bahn-Trasse begrenzt. Südlich stellt der Abschluss des Ostendplatzes die aufgelockerte und mit Grünflächen durchsetzte Siedlungsstruktur eine natürliche Begrenzung des Gebiets dar. Die Brückenstraße bildet im Westen den Übergang zwischen dem Gebiet des historischen Ortskerns und den Quartieren neuerer Siedlungserweiterungen, sodass auch hier eine folgerichtige Begrenzung des Fördergebiets besteht. Im Norden wird das Gebiet durch die Bergstraße, welche den Beginn des siedlungstypologischen Übergangs zwischen historischer Bebauung und neuerer Siedlungserweiterung bildet, begrenzt.

Die Abgrenzung des Fördergebiets wurde am 27. Juni 2019 durch einen Gemeindebeschluss festgelegt. Allerdings hat sich im Rahmen der vorliegenden Analyse sowie durch den Hinweis der Hessen Agentur gezeigt, dass das Gebiet im nördlichen und westlichen Bereich entlang der Straßen, welche die Grenze des Fördergebiets darstellen, um den gegenüberliegenden Gebäudebestand erweitert werden sollten. So können auch in diesem Bereich Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Fassadengestaltung, welche Auswirkungen auf das gesamte Ortsbild haben, umgesetzt werden. Ein neuer Beschluss zur Gebietsabgrenzung wird im Rahmen des Beschlusses zum vorliegenden ISEK erwirkt.

Abbildung 89 stellt das Fördergebiet dar. Im Anhang befindet sich ein parzellenscharfer Lageplan mit Abgrenzung des Gebiets.

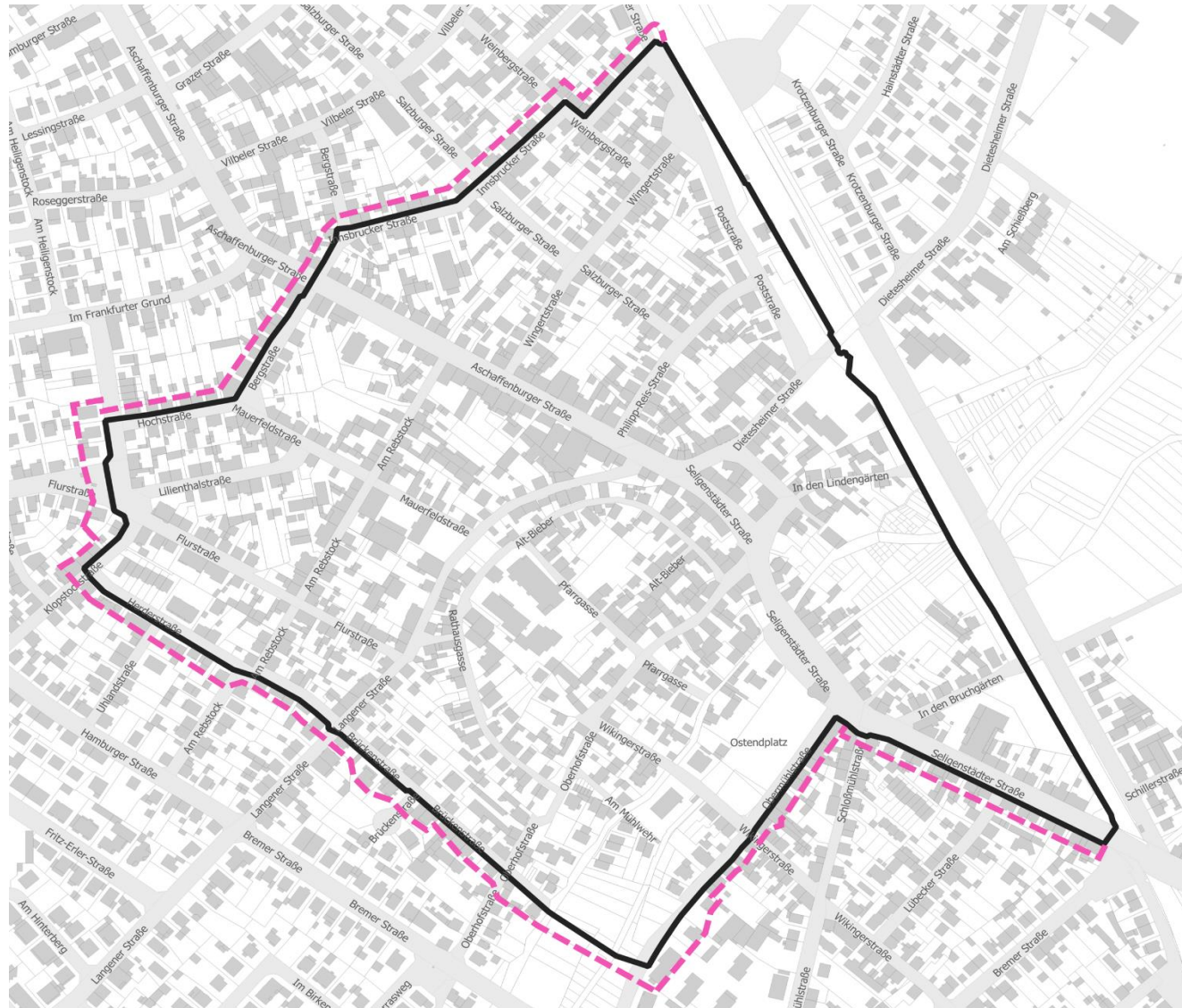


Abbildung 89: Fördergebiet Bieber. Ursprüngliche Abgrenzung in schwarz. Neue, angedachte Abgrenzung in pink. Quelle: Stadt Offenbach, 2020 Hinweis: Eine parzellenscharfe Abgrenzung des Fördergebiets befindet sich im Anhang.



Bürgel liegt nordöstlich der Offenbacher Innenstadt direkt am Main zwischen Rumpfenheimer Mainbogen, den Kiesgruben und eingebettet in einen facettenreichen Grünsaum aus Äckern und Wiesen. Diese Freiflächen dienen zugleich als attraktive Naherholungs- und Landschaftsräume und als Ausgleich zum dicht bebauten und wenig grünen Ortskern. Bürgeler wohnen im Grünen und doch großstadtnah. Der Stadtteil ist gut über den Mainzer Ring und die Offenbacher Straße erreichbar. Hier führt auch die Busverbindung in die Offenbacher Innenstadt entlang. Zudem verläuft am stark frequentierten Mainufer der überregionale Mainufferradweg, über den man in 5 bis 10 Minuten die Offenbacher Innenstadt sowie weitere Städte der Region erreichen kann.

Bürgel ist etwas kleiner als Bieber, soziodemographisch jedoch ähnlich strukturiert wie der Stadtteil im Südosten. So sind Bürgeler ebenso alt und ebenso wenig international. Auch sie sind stark verwurzelt in Bürgel. Die vielen engagierten Vereine bereichern das Stadtleben: sie organisieren Freizeit und Sport sowie Feste.

Einst eigenständige Gemeinde, ist Bürgel heute ein beliebter Wohnstandort. Der Wohnraum ist größer und verfügt über mehr Zimmer, ist aber zugleich auch teurer als in der Innenstadt. Zudem ist der gewachsene Ortskern mit seinen historischen Strukturen, welche ein spannungsvolles Nebeneinander bilden, ein wesentlicher Identitätsträger. Der mittelalterliche Ortskern besteht mit Fachwerkhäusern und Hofreiten entlang schmaler Gässchen und vielen Verbindungen zum Main und seinem Ufer. Im gründerzeitlichen Quartier säumen sich historische Wohn- und Geschäftshäuser mit Stuck- und Backsteinfassaden entlang geradliniger Straßen. Diese kleinteiligen Strukturen bilden ein attraktives Ortsbild mit eigenem Charakter. Jedoch wird dieses durch unmaßstäbliche, sanierungsbedürftige Gebäude mit baulichen Mängeln und überputzten oder massiv erneuerten Fachwerkhäusern sowie unangemessener, überdimensionierter Werbung beeinträchtigt. Das historische Ortsbild ist nicht mehr direkt erfahr- und sichtbar. Der Umfang der Überformung ist weniger stark als in Bieber.

Der gewachsene, kleinstädtisch geprägte Bürgeler Versorgungskern befindet sich zentral im Stadtteil entlang der beiden Ortsdurchfahrten, Langstraße und Offenbacher Straße. Er ist mit seinem gut bestückten Versorgungsangebot eine wichtige, dezentrale Ergänzung der Offenbacher Versorgungslandschaft. Hier gibt es neben Angeboten des täglichen Bedarfs auch spezialisierte und besondere Angebote des Einzelhandels. Allerdings zeichnet sich ein Rückgang der Angebotsvielfalt und damit ein Funktionsverlust ab – mehr noch als im Bieberer Ortskern, obgleich die Bürgeler (Einzelhandels)Kaufkraft erstaunlich hoch ist.

Mit dem Förderprogramm „Lebendige Zentren“ rückt nun der Bürgeler Ortskern und seine lebendige Entwicklung in den Mittelpunkt. Nachfolgend wird der Bürgeler Ortskern analysiert und es werden Maßnahmen zur Stärkung und Attraktivierung identifiziert.

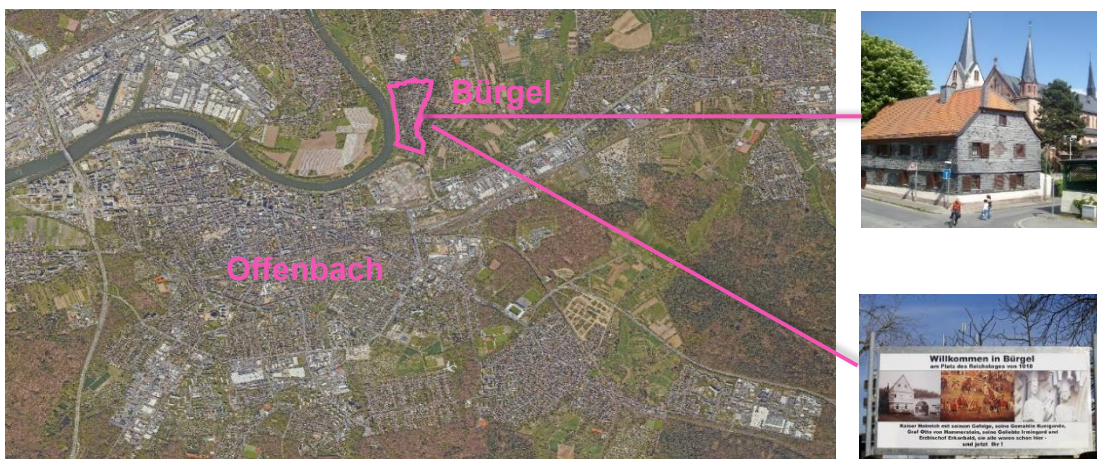


Abbildung 90: Die Lage Bürgels und Bild des Ortskerns sowie des Reichstags. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

6.1 Soziodemographische und -ökonomische Struktur

6.1.1 Soziodemographische Struktur

Bevölkerungsentwicklung in Bürgel und im Ortskern

10 250 Menschen wohnten 2019 in Bürgel. Das sind knapp 8 % der Offenbacher Bevölkerung. Mit knapp 16.000 Bewohnerinnen und Bewohnern ist Bieber deutlich größer als Bürgel (siehe Abbildung 91). Genauso wie in Bieber wächst die Einwohnerzahl in Bürgel seit 1955. Auch gab es ab den 1960er Jahren einen deutlichen Bevölkerungsanstieg, der neben dem Anstieg der Geburtenrate und dem Zuzug in den wirtschaftsstarken Jahren ab 1960 sowie auf Siedlungserweiterungen zurückzuführen ist (siehe Abbildung 92). Jedoch kam es anders als in Bieber in den 1970er Jahren zu einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung. Dies wurde durch einen starken Einbruch der Zuwanderung bedingt. Seit Mitte der 1980er Jahre stabilisierte sich die Bürgeler Bevölkerungsentwicklung aufgrund eines positiven Wanderungssaldos deutlich. Und auch das Geburtensaldo stabilisierte sich mit Anfang der 1990er Jahre auf einem leicht positiven Niveau. Mit Beginn der 2010er Jahre stieg sowohl das Geburtensaldo als auch das Wanderungssaldo deutlich an, sodass es zu einem erneuten Bevölkerungswachstum in Bürgel kam.

Zwischen 2008 und 2018 war das Bevölkerungswachstum in Bürgel mit knapp 10 % deutlich höher als in Bieber mit 8,4% und in der Gesamtstadt mit 8,2 %. Auch in der Zukunft ist von einem Wachstum auszugehen. Da für Offenbach bis 2040 von einem Bevölkerungswachstum von 10 % ausgegangen wird, wird es in Bürgel ebenfalls einen Anstieg geben, da derzeit das Baugebiet Bürgel Ost mit 430 Wohneinheiten für rund 1100 Menschen entwickelt wird.

Fast ein Drittel der Bürgeler (3.115 Einwohner) wohnen im Programmgebiet bzw. im Bürgeler Ortskern (Abbildung 91). Das ist deutlich mehr als in Bieber. Zwar liegen keine genauen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung seit den 1950er Jahren für diesen Bereich vor, jedoch ist auch für diesen Bereich von einem leichten Bevölkerungsanstieg auszugehen. Allerdings ist der Anstieg nicht so hoch wie im gesamten Stadtgebiet, da im Ortskern nur kleinere Bauvorhaben i. S. der Nachverdichtung oder Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen umgesetzt wurden und keine größeren Neubaugebiete erschlossen wurden. Vielmehr ist der Ortskern, wie in den nachfolgenden Kapiteln aufgezeigt, vor allem im Mittelalter und in der Gründerzeit gewachsen.

Aufgrund der kleinteiligen und dichten Strukturen im mittelalterlichen Ortskern ist die Einwohnerdichte besonders hoch (Abbildung 93). Zwischen 100 und 200 Einwohner wohnen in diesem Bereich auf einem Hektar. Aus dem Rahmen fällt der durch seine keilförmige Form auffällige Bereich zwischen Bürger- und Schifferstraße. Hier liegt die Einwohnerdichte über 200 Einwohner je Hektar. Deutlich dichter wohnen die Bürgelerinnen und Bürgeler in den gründerzeitlichen Quartieren im Nordosten zwischen Von-Behring-Straße und Stiftstraße – findet sich doch hier aufgrund des gründerzeitlichen Gebäudebestands eine hohe Anzahl von Wohnungen. Auch im Süden entlang der Altkönigstraße ist die Bevölkerungsdichte mit über 200 Einwohnern je Hektar besonders hoch. Am dichtesten wohnen jedoch die Bürgeler im Bereich der Rohrmühlstraße sowie zwischen Rumpenheimer und Von-Behring-Straße. In diesen Quartieren befinden sich hoch verdichtete Wohngebäude, sodass die Einwohnerdichte über 300 liegt.

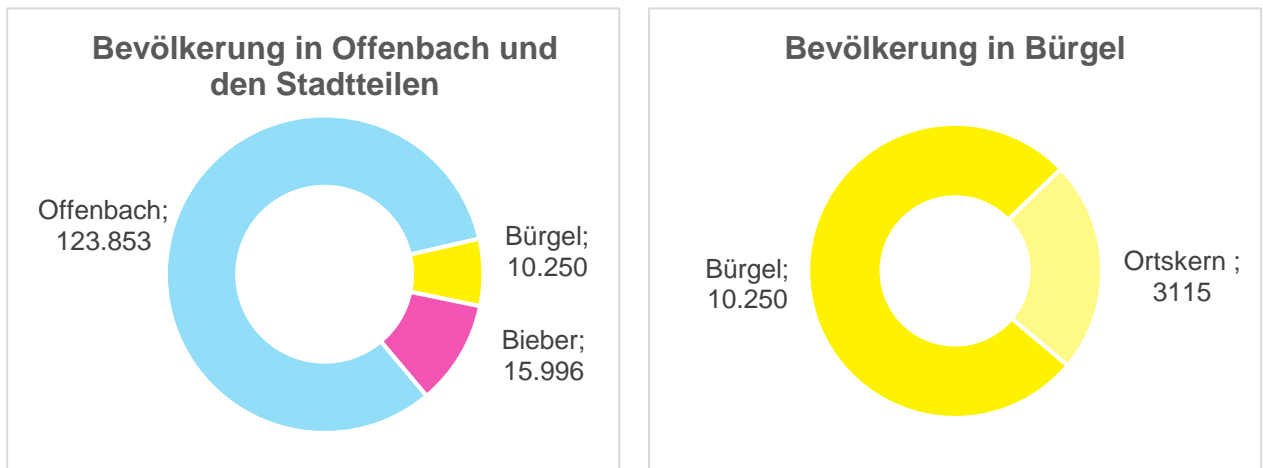


Abbildung 91: Einwohnerzahl 2019 im Vergleich: Offenbach, Bieber, Bürgel und der Bürgeler Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

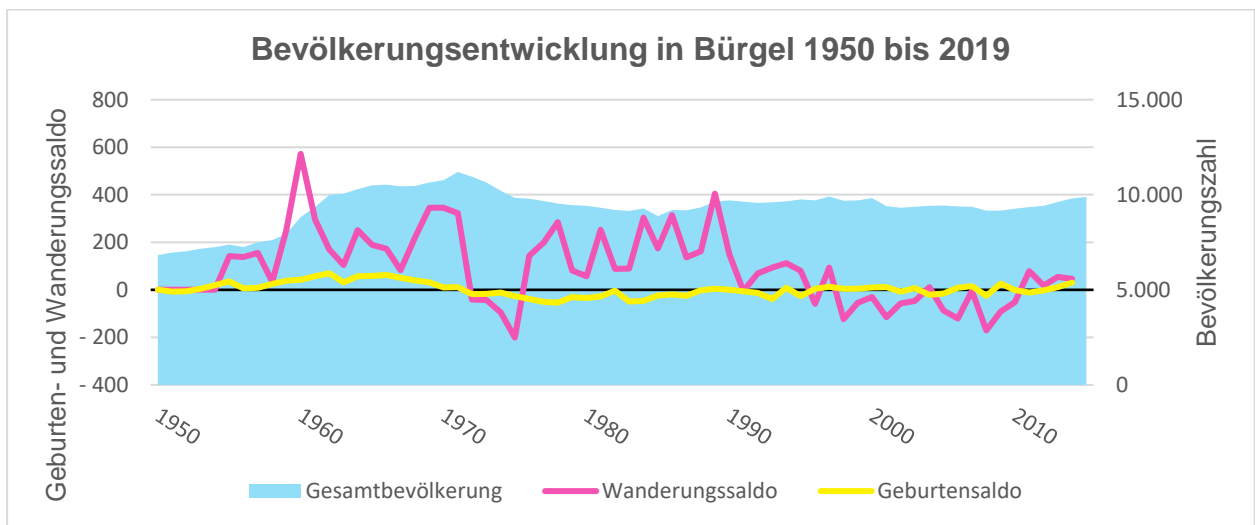


Abbildung 92: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1950 und 2019 in Bürgel: Entwicklung der Gesamtbevölkerung, Wanderungssaldo und Geburtensaldo. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

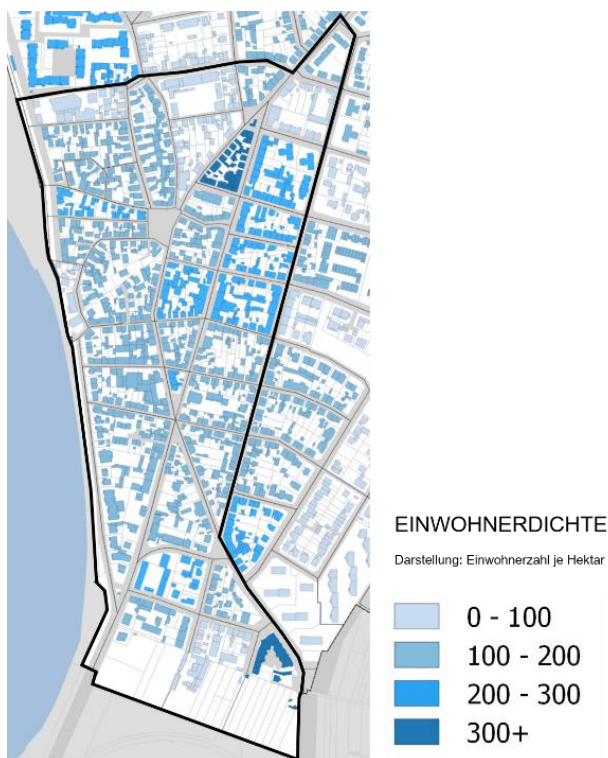


Abbildung 93: Einwohnerdichte im Bürgeler Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Altersstruktur in Bürgel und im Ortskern

Durchschnittlich sind die Bürgeler mit 42,6 Jahren älter als die Offenbacher mit 40 Jahren, aber etwas jünger als die Bieberer mit 43 Jahren. Dies resultiert aus einem hohem Anteil der über 65-Jährigen: Knapp ein Fünftel der Bürgeler ist über 65 Jahre. In Offenbach sind dies gerade einmal 16%. Zugleich ist der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in Bürgel mit 56% im Vergleich mit der Gesamtstadt kleiner, aber größer als in Bieber. Erstaunlicherweise sind die Anteile unter 18 Jährigen und der jungen Erwachsenen (18 bis 25 Jahre) im Vergleich mit der Gesamtstadt und Bieber nahezu gleich hoch (Abbildung 94).

Der Bürgeler Ortskern weist eine ähnlich strukturierte Altersverteilung wie der Stadtteil auf, ist jedoch leicht älter (Abbildung 95). Dies ist durch den höheren Anteil der Bürgelerinnen und Bürgeler im erwerbsfähigen Alter bedingt. Zwar gibt es im Ortskern weniger Personen über 65 Jahre, allerdings gibt es auch weniger Kinder und junge Erwachsene. Diese Altersstruktur stellt sich anders als zu erwarten dar. Es ist davon auszugehen, dass im Ortskern bereits vor einiger Zeit ein Generationswechsel stattgefunden hat.

Innerhalb des Ortskerns stellen sich die Altersstrukturen räumlich recht differenziert dar (Abbildung 96). Anders als in Bieber ist der Anteil der Bürgeler über 65 Jahre im mittelalterlichen Ortskern deutlich höher als im restlichen Ortskern. Ein Generationenwechsel hat wohl noch nicht stattgefunden. Die meisten Kinder leben im Süden außerhalb des mittelalterlichen Ortskerns und in den Gebieten neuerer Siedlungserweiterungen – ähnlich wie in Bieber. In den gründerzeitlichen Gebieten Bürgels ist der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter besonders hoch. Auch dies ist im Bieberer Ortskern ebenso.

Die demografische Entwicklung Bürgels weist trotz sinkender Zahlen der über 65-Jährigen auf eine Überalterung hin. Dies ist auf den sinkenden Anteil der Kinder und Jugendlichen zurückzuführen. Zugleich steigt der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter. Dies ist im Vergleich mit den Daten, die 2017 zur ISEK-Erstellung erhoben wurde sowie mit Abbildung 97, deutlich ablesbar und bestätigt den bundesweiten demografischen Trend. Jedoch ist innerhalb des Bürgeler Ortskerns langfristig von einer Verjüngung auszugehen - hat doch in diesem Quartier der Generationswechsel noch nicht stattgefunden.

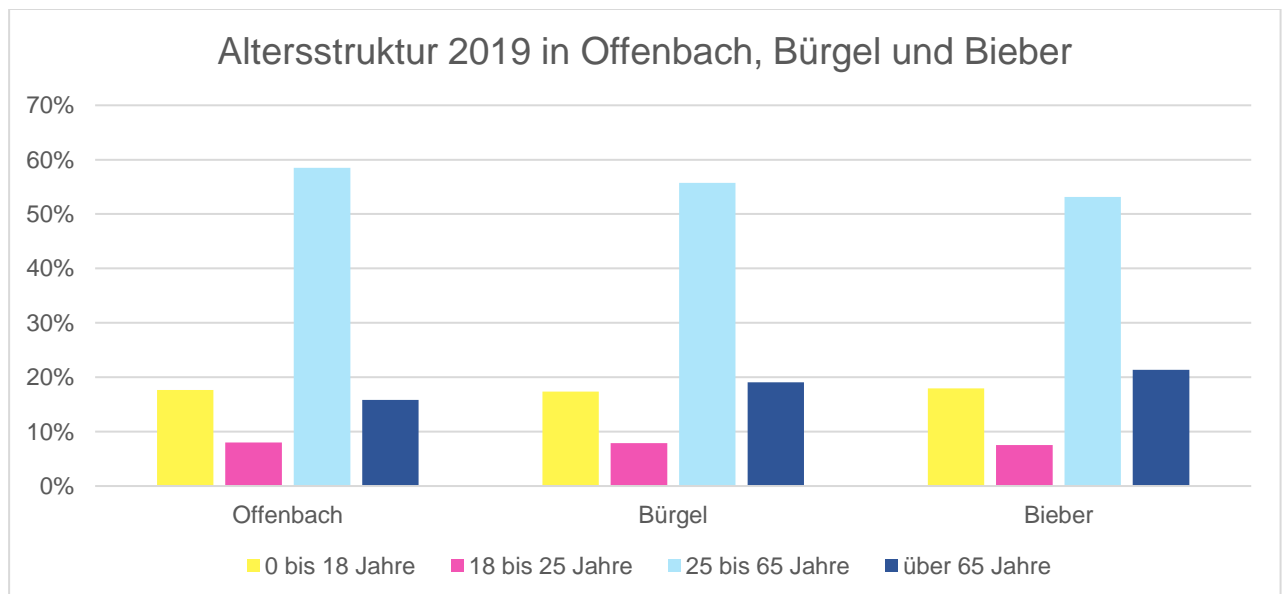


Abbildung 94: Altersstruktur im Stadtteil Bürgel im Vergleich mit Offenbach und Bieber. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

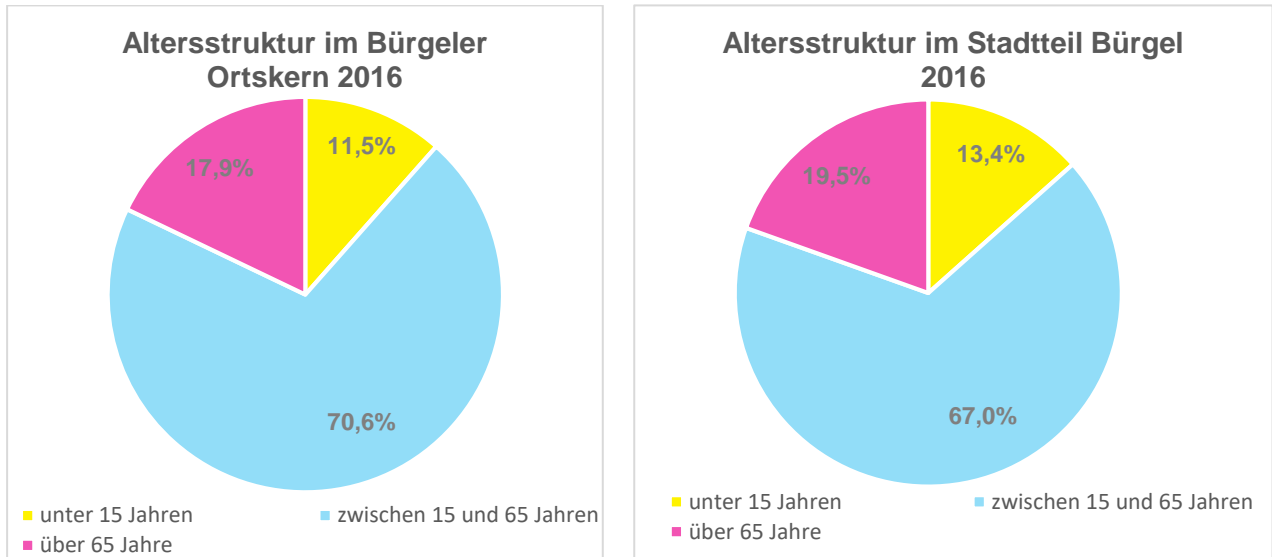


Abbildung 95: Altersstruktur im Bürgeler Ortskern und im Stadtteil Bürgel 2016. Quelle: Stadt Offenbach, 2016.



Abbildung 96: Altersstruktur im Bürgeler Ortskern 2017. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

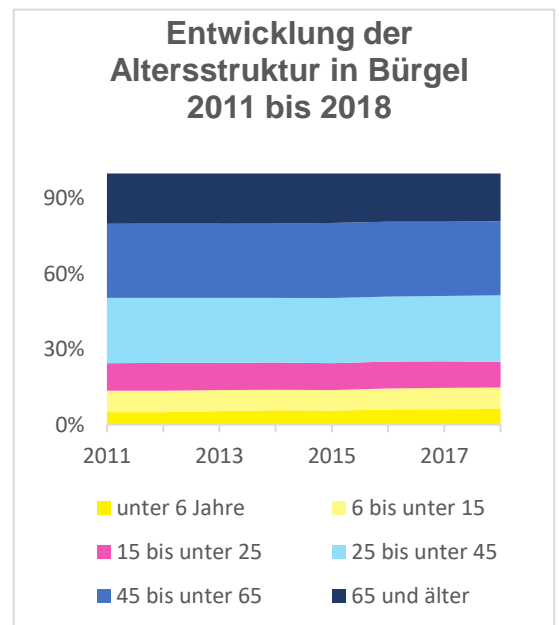


Abbildung 97: Entwicklung der Altersstruktur im Stadtteil Bürgel zwischen 2011 und 2018. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Altersstruktur

Darstellung: Anteil der Altersgruppen 2017

- Anteil der 6 - 15
- Anteil der 15 - 18
- Anteil der 18 - 25
- Anteil der 25 - 30
- Anteil der 30 - 45
- Anteil der 45 - 60
- Anteil der 60 - 65
- Anteil der 65+ in

Internationalität in Bürgel und im Ortskern

Der Stadtteil Bürgel ist weniger international als die Gesamtstadt Offenbach. 74 % der Bürgeler haben eine deutsche Staatsbürgerschaft. Das sind ähnlich viele wie in Bieber, jedoch 13 % mehr als in Offenbach insgesamt (Abbildung 99). Von den rund 10.000 Bieberern mit deutscher Staatsangehörigkeit haben 23 % einen Migrationshintergrund. Dies ist etwas weniger als in Bieber und spricht für eine gute Integrationsleistung Bürgels, da viele Bürgeler mit Migrationshintergrund die deutsche Staatsbürgerschaft angenommen haben. Ein Viertel der Bürgeler hat keine deutsche Staatsbürgerschaft. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt damit weit unter dem Offenbachs, aber 1 % höher als in Bieber.

Der Bürgeler Ortskern ist internationaler als der Stadtteil Bürgel (Abbildung 100). Zwar liegt der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund bei 40 % und damit unter dem des Stadtteils, allerdings ist der Anteil der Einwohner mit deutscher Staatsangehörigkeit um rund 13 % niedriger als im gesamten Stadtteil. Zudem ist der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit 3 % über dem Anteil des Stadtteils. Im Vergleich mit dem Bieberer Ortskern ist der Bürgeler Ortskern ähnlich international, aber anders strukturiert. So ist der Anteil der deutschen Bevölkerung zwar im Bieberer Ortskern um 5 % höher, allerdings gibt es auch 5 % mehr Bieberer mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Dies könnte für eine höhere Integrationsleistung in Bürgel sprechen. Allerdings lässt sich im Vergleich mit den ISEK-Daten aus 2017 ablesen, dass der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit bis 2019 um 4 % gewachsen ist. Auch nahm im gleichen Zeitraum der Anteil der Bevölkerung mit deutscher Staatsangehörigkeit um 4% ab.

Die kleinräumige Betrachtung der Bevölkerung im Ortskern hinsichtlich Migration und Staatsangehörigkeit verdeutlicht eine leicht segregierte Verteilung (Abbildung 101). Im mittelalterlichen Ortskern besitzen viele Bewohner eine deutsche Staatsbürgerschaft. Dies ist ähnlich wie in Bieber. Der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit und Migrationshintergrund ist im südlichen Ortskern vergleichsweise hoch; dabei stellt die Altkönigstraße eine Schwelle dar. So scheint es ähnlich wie im Bieberer Ortskern Tendenzen einer Segregation zu geben. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil an nichtdeutschen Einwohnerinnen und Einwohner lebt zudem in der gründerzeitlichen Erweiterung rund um das Versorgungszentrum zwischen Offenbacher Straße und Von-Behring-Straße.

Neben Menschen mit deutscher Staatsbürgerschaft leben Menschen mit folgenden Nationalitäten in Bürgel (Abbildung 98): Die größte Minderheit stellen dabei die türkischstämmigen Bürgerinnen und Bürger mit 4,4 Prozent an der Bürgeler Bevölkerung dar, gefolgt von Bewohnerinnen und Bewohner aus Italien (2,3 Prozent), Polen (2,1 Prozent) und Griechenland (2,0 Prozent).



Abbildung 98: Nationalitäten in Bürgel (Wordcloud). Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

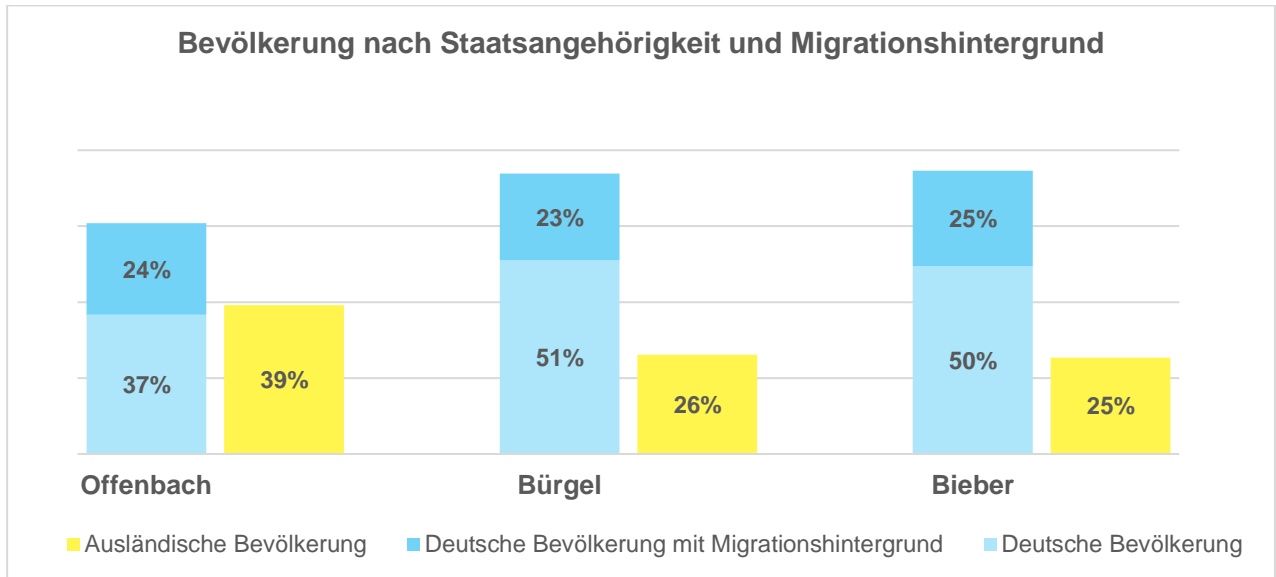


Abbildung 99: Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit und Migrationshintergrund 2019. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

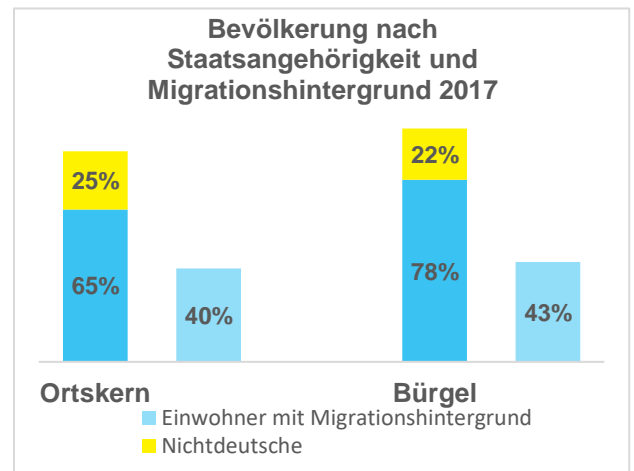


Abbildung 100: Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit und Migrationshintergrund 2016 im Ortskern und in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Internationalität

Darstellung: Anteil der Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund sowie mit ausländischer Staatsangehörigkeit 2017

- Deutsche mit Migrationshintergrund in %
- Nichtdeutsche in %
- Deutsche in %

Abbildung 101: Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit und Migrationshintergrund im Bürgeler Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

6.1.2 Sozioökonomische Struktur

Die Daten zur sozioökonomischen Struktur liegen seit 2018 nur noch für den statistischen Bezirk Bürgel und nicht mehr für einzelne statistische Blöcke vor, da die Bundesagentur für Arbeit die räumliche Datenerhebung verändert hat und nur noch Bezirke über 1000 Einwohner ausgibt. Daher werden die neueren Daten für den gesamten, statistischen Bezirk betrachtet.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Quote der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Bürgel 2003 gesunken und stagnierte bis 2006 (Abbildung 103). In diesem Zeitraum ist es sowohl im gesamten Bundesgebiet als auch in Offenbach durch den Rückbau von Arbeitsplätzen bei MAN-Roland und Allessa zu hohen Arbeitsplatzverlusten gekommen. Danach stieg die Quote in Bürgel jedoch wieder stetig bis 2017. 2018 sank der Anteil von knapp 55 % um ein halbes Prozent. Damit lag der Anteil seit 2011 zunächst wieder unter dem Wert Biebers, aber noch knapp über dem Offenbachs (55,3 %).

Anders als in Bieber weist die Beschäftigtenquote eine nahezu ähnliche Entwicklung wie die Offenbacher Quote auf. Dies spricht für eine vergleichbare Beschäftigtenstruktur wie in Offenbach.

Arbeitslose

Auch die Entwicklung der Arbeitslosenquote in Bürgel weist einen ähnlichen Verlauf wie die Offenbacher Quote auf (siehe Abbildung 104). Stieg die Quote bis 2004 noch stark an, sank sie deutlich bis 2007. Im Zuge der weltweiten Finanzkrise stieg die Quote wieder leicht an. Zwischen 2011 und 2018 bleibt die Quote mit kleineren Schwankungen recht stabil zwischen 10 und 12 %. Damit liegt sie deutlich unter der Offenbacher Arbeitslosenquote, aber auch leicht unter der Quote von Bieber. Insgesamt betrachtet stellt sich die Arbeitslosenquote in Bürgel Ende 2018 mit 11,9 % vergleichsweise positiver dar.

Transferleistungsempfänger

Insgesamt betrachtet liegt der Anteil der Transferleistungsempfänger (hier SGB II Empfänger) in Bürgel 2017 deutlich unter dem Offenbachs und dem Biebers (Abbildung 105). Der Offenbacher Anteil der Empfänger von Leistungen nach dem II. Sozialgesetzbuch ist im regionalen Vergleich hoch. Übertragen auf Bürgel bedeutet dies, dass die Transferleistungsempfängerzahl ebenfalls noch recht hoch ist. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass der Anteil für den gesamten Stadteil



zu werten ist und dieser ist sozialstrukturell heterogen mit einem hohen Anteil von Sozialwohnungen in der Hans-Böckler-Siedlung. Dies verdeutlicht die bereits 2017 erstellte, kleinräumige Karte vom Bürgeler Ortskern mit einer Darstellung des damals noch kleinräumig erhobenen Anteils der SGB-II-Empfänger (siehe Abbildung 102).

Die Karte zeigt auch, dass innerhalb des Ortskerns die meisten SGB-II Empfänger in Quartieren am südlichen Stadteingang im Bereich der Altkönigstraße sowie im nordöstlichen Gebiet der gründerzeitlichen Erweiterung entlang des Versorgungskerns an der Langstraße lebten. Im mittelalterlichen Ortskern war der Anteil der SGB-II-Empfänger hingegen vergleichsweise gering.

Abbildung 102: Kleinräumige Darstellung der Empfänger von Leistungen nach SGB II. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

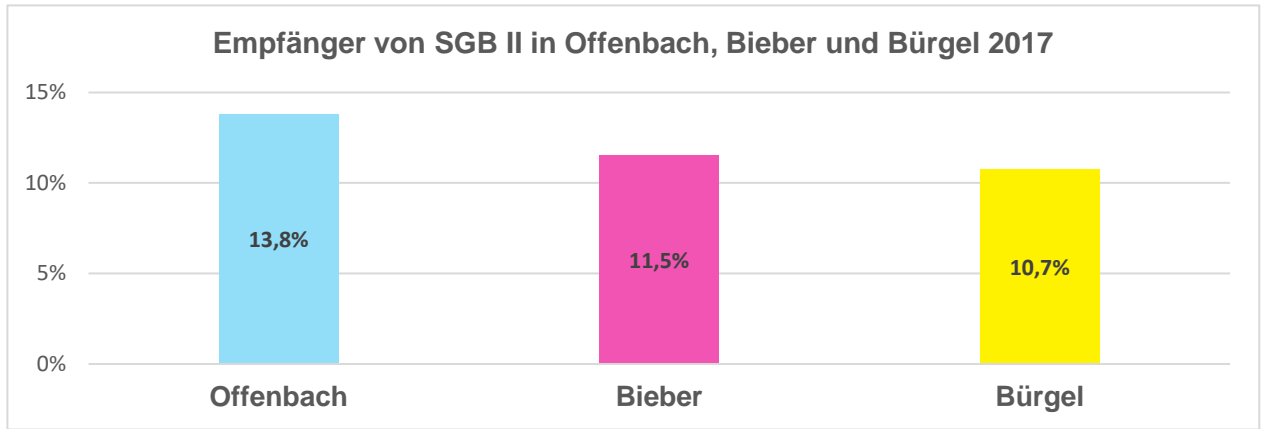


Abbildung 103: Anteil der Empfänger von SGB II an der Gesamtbevölkerung in Offenbach, Bieber und Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

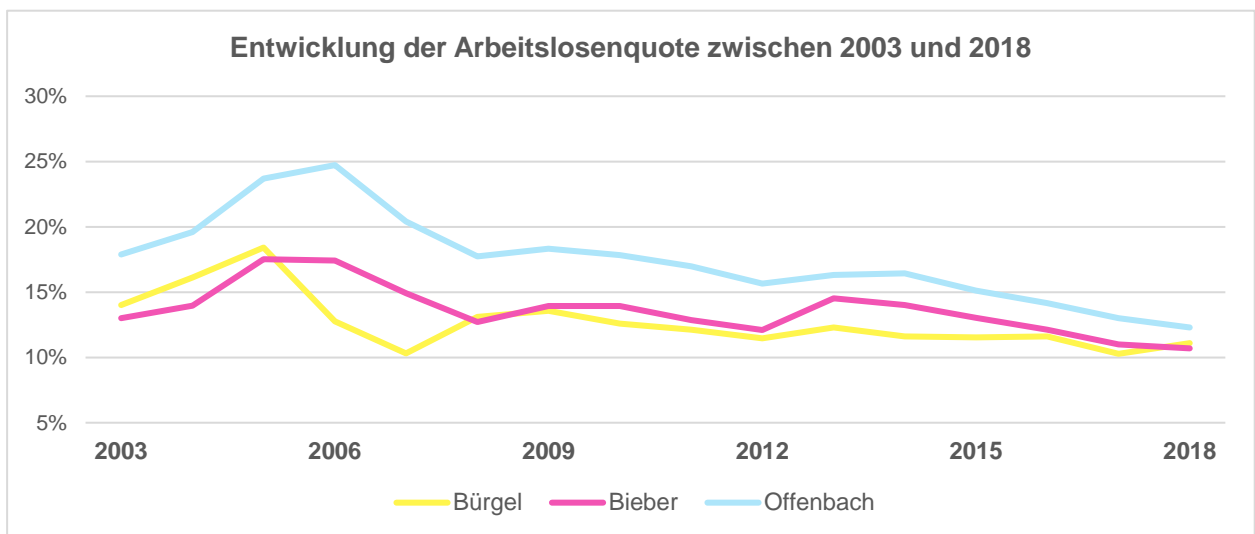


Abbildung 104: Entwicklung der Arbeitslosenquote zwischen 2003 und 2018 in Bieber, Bürgel und Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach 2020.

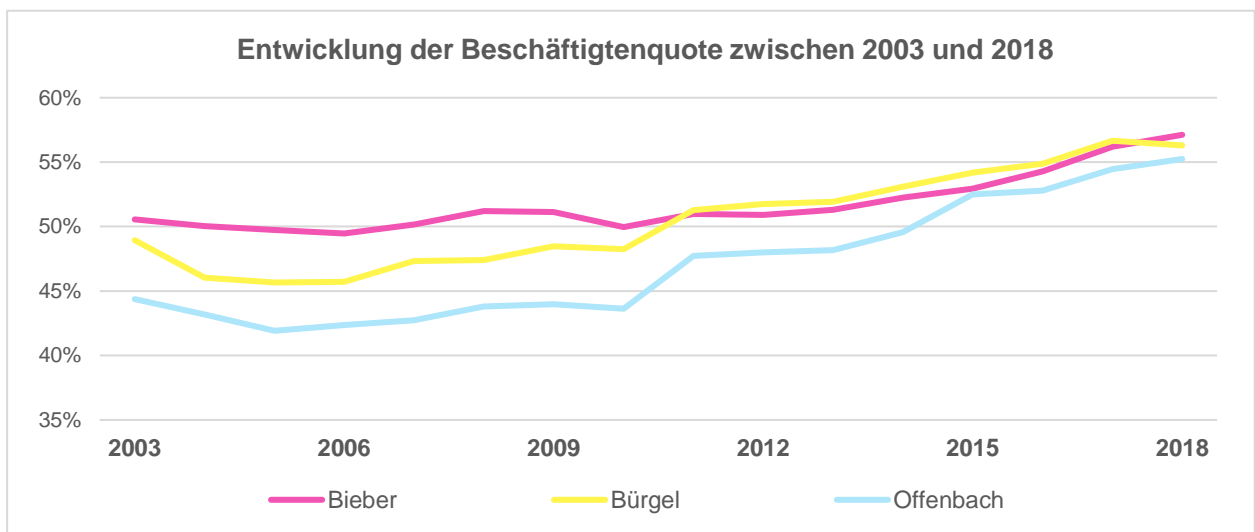


Abbildung 105: Entwicklung der Beschäftigtenquote zwischen 2003 und 2018 in Bieber, Bürgel und Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach 2020.

6.2 Städtebauliche Struktur

6.2.1 Ortsgeschichte und Siedlungsgenese

Bereits die Kelten siedelten in „Bergilla“ und waren namensgebend für Bürgel. Die Römer schufen in Bürgel mit den Straßen nach Hanau und nach Frankfurt einen wichtigen Knotenpunkt. Urkundlich erwähnt wurde Bürgel jedoch erst im „Lorscher Codex“ 790. Höhepunkt der Bürgeler Geschichte ist die im Jahr 1018 durch Kaiser Heinrich II. abgehaltene Reichsversammlung. Nach ihr ist noch heute die öffentliche Freifläche „Reichstag“ benannt. Zu dieser Zeit bestand in Bürgel nördlich der heutigen St. Pankratiuskirche bereits ein merowingischer Königshof. Er gilt als Keimzelle der Besiedlung.

Das bäuerlich geprägte und dicht besiedelte Bürgel wurde im Dreißigjährigen Krieg vollständig zerstört. Hungersnot und Pest dezimierten zudem die Einwohnerzahl auf 85. Erhalten blieben nur die Ortsmauer aus der Mitte des 16. Jahrhunderts und Kirchturm von 1492, der das älteste Gebäude in Bürgel und zugleich in Offenbach ist. Bürgel wurde nach und nach wiederaufgebaut, daher datieren die meisten historischen Fachwerkgebäude des denkmalgeschützten Ortskerns aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts.

Lange Zeit blieb Bürgel dörflich geprägt mit bäuerlichen Hofreiten, Fachwerkhäusern und engen Gassen. Später kamen vermehrt Handwerker, Kalkbrenner und jüdische Händler, die 1862 eine Synagoge bauten, hinzu. Erst mit der Ansiedlung der Stockfabrik von Hau und Fecher, der Schrammschen Lackfabrik und den Lederwerken Becker hielt auch die Industrialisierung und damit der wirtschaftliche Aufschwung in Bürgel ab 1843 Einzug. Parallel dazu stieg die Einwohnerzahl rasant an. Dies spiegelt sich städtebaulich in der raschen Entstehung gründerzeitlicher Wohn- und Geschäftsviertel um den alten Ortskern wider. Um die Offenbacher Straße, Langstraße und Von-Behring-Straße wurden zwei- bis dreigeschossige Blockrandgebäude meist mit einer durch Backstein gegliederten Fassade gebaut. Die zweigeschossige Bebauung wird entlang der Langstraße in Richtung Rumpenheim aufgelockerter.

Bürgel entwickelte sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts so stark, dass fünf, heute denkmalgeschützte Schulen an der Stiftsstraße gebaut wurden. Auch die evangelische Gustav-Adolf-Kirche an der Langstraße wurde 1903 im bisher katholisch geprägten Bürgel notwendig bzw. gebaut. Zur raschen Expansion Bürgels hat auch der 1906 unterzeichnete Vertrag zur Eingemeindung Bürgels, die am 1. April 1908 erfolgte, beigetragen; erhielten die 6.000 Bürgeler mit der Eingemeindung eine elektrische Straßenbahnbindung, die Linie 26, eine Apotheke und ein eigenes Standesamt sowie Ortsgericht. Außerdem befreite Offenbach sich von den Einschränkungen der umliegenden Gemarkungsgrenzen, welche die damalige Entwicklung der Stadt hemmten. Bis zur Eingemeindung endete die Offenbacher Gemarkung an der noch heute so benannten Grenzstraße, an welcher sich Bürgel nach Süden hin bis an die Autobahn erstreckte.

Nach einer Überschwemmung 1920 wurde mit der Aufschüttung des sogenannten „Portefeuillerdamms“ begonnen. Der Name leitet sich von arbeitslosen Feintäschnern ab, die im Rahmen eines Notstandsprogramms zur Beschäftigung von Arbeitslosen den Deichbau bis zum Jahr 1925 vollendet hatten. Dabei wurde auf alte Pläne zur Verlängerung des Offenbacher Hochwasserdamms zurückgegriffen, deren Ausführung der 1914 entbrannte Erste Weltkrieg blockiert hatte. Noch in den Jahren 1920 bis 1924 lebten die Bürgeler bei Hochwasser wie auf einer vom Wasser umschlossenen Hallig. Einzig Boote stellten eine Verbindung zum „Festland“ her.

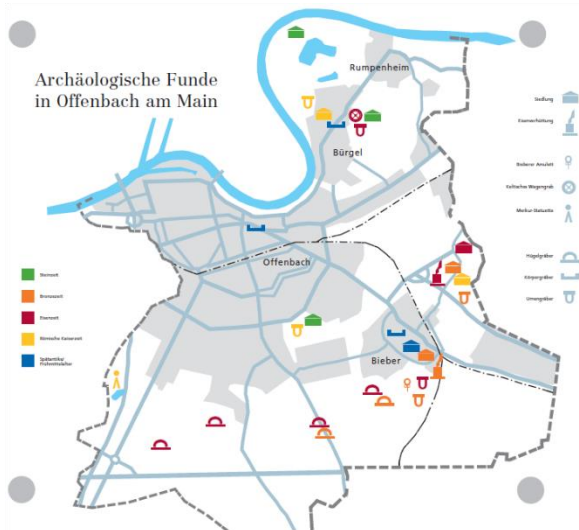


Abbildung 106: Links: Archäologische Fundkarte von Offenbach und Bürgel. Rechts: Schild am Reichstag. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.



Abbildung 107: Links: Historische Straßenbahn. Rechts: Hochwasser um 1920. Quelle: Stadtarchiv Offenbach.

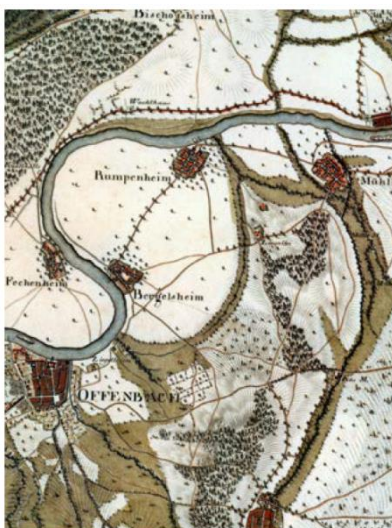


Abbildung 108: Historische Stadtpläne 1801 – 1911. Quelle Stadt Offenbach.

1942 wurde das jüdische Leben durch den Nationalsozialismus ausgelöscht. In der Pogromnacht wurde die Inneneinrichtung der Synagoge zerstört, das Gebäude danach verkauft. Seit dem Umbau zu einem Wohnhaus 1945 erinnern nur noch geringe Reste der einstigen Rundbogenfenster an seine ursprüngliche Nutzung. Auf dem jüdischen Friedhof fand 1938 die letzte Bestattung statt. In diesem ummauerten Areal des Friedhofs haben sich rund 90 Grabmäler aus der Zeit von 1869 bis 1938 erhalten.

In der Nachkriegszeit wurden die äußeren Siedlungserweiterungen Bürgels vor allem östlich des gründerzeitlichen Quartiers gebaut. Sie bestehen überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Am Ende der 1970er Jahre übergab die Firma Cassella das 1983 als Naturschutzgebiet ausgewiesene Areal um den Schultheis-Weiher an den Umlandverband Frankfurt, der als Gesetzauftrag überörtliche Sport- und Freizeitanlagen zu errichten und zu betreiben hatte. Der Umlandverband realisierte deshalb das Erholungsgebiet, wobei die Rekultivierung des ehemaligen Baggersees, des Schultheis-Weiher, im Mittelpunkt stand. Neben dem Bade- und Freizeitgelände wurde eine Zone festgelegt, die mittlerweile nicht betreten werden darf. Somit wurde Naturschutz und Erholung auf engem Raum inmitten des Ballungsgebiets ermöglicht. Rund um den See lassen sich heute unterschiedlichste seltene Vogelarten beobachten, wie beispielsweise Haubentaucher, Graureiher, Kormorane, Sumpf- und Teichrohrsänger oder Zwergtaucher.

6.2.2 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur Bürgels besteht aus einem zentralen, nahezu ovalen Siedlungskern aus dem Mittelalter, einer trapezförmigen gründerzeitlichen Erweiterung, den aufgelockerten, Siedlungsstrukturen der Nachkriegszeit, Geschosswohnungsbau aus den 1980er Jahren sowie einem Neubaugebiet neueren Datums. Diese Strukturen lassen sich deutlich auf einem Schwarzplan ausmachen (siehe Abbildung 109).

Der denkmalgeschützte historische Dorfkern bzw. **Ortskern** mit seinen Fachwerkhäusern, Hofreiten und verwinkelten Gassen zwischen Maindamm und Strackgasse bildet den ältesten Teil von Bürgel. Die ältesten erhaltenen Bauten sind auf die zweite Hälfte des 17. Jahrhunderts datiert. Begrenzt wird der historische Dorfkern durch eine Ortsmauer aus Mitte des 16. Jahrhunderts, die in Teilen noch erhalten ist. Die städtebaulichen Strukturen sind dicht, sehr kleinteilig und verwinkelt.

Um den mittelalterlichen Ortskern schmiegen sich die **gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftsviertel** mit einer zwei- bis dreigeschossigen Blockrandbebauung. Sie entstanden entlang der Haupteerschließungsachsen Offenbacher Straße, Langstraße und Von-Behring-Straße sowie Hessenstraße, ähnlich wie in Bieber, durch ein exponentielles Bevölkerungswachstum. Im Jahr 1907 lebten 6000 Einwohnerinnen und Einwohner im Ort. Bedingt wurde das Wachstum durch die Industrialisierung, welche durch die Ansiedlung der Schrammschen Lackfabrik 1845 und der Lederwerke Becker 1889 Einzug in Bürgel hielt. Eine aufgelockerte zweigeschossige Bebauung aus dieser Zeit ist entlang der Langstraße nach Rumpenheim vorzufinden. Die rasche Entwicklung des einstigen Dorfes am Ende des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts belegen das Ensemble aus fünf historischen Schulbauten an der Stiftstraße und der Bau der evangelischen Gustav-Adolf-Kirche an der Langstraße im Jahr 1903 im bisher katholisch geprägten Bürgel.

Zeugnis des nationalsozialistischen Wohnungswesens bildet die im Jahr 1938 im Stil einer Gartenstadt errichtete Siedlung Klosterhof an der Rumpenheimer Straße. Die acht zweigeschossigen Gebäude gruppieren sich in einer dreiseitigen Anlage um eine Grünfläche.

In den Nachkriegsjahren dehnt sich Bürgel flächenmäßig mit neuen Baugebieten, insbesondere nach Norden Richtung Rumpenheim, stark aus. Die Bebauung des **äußeren Siedlungsrandes**

ist aufgelockert und durch Ein- und Zweifamilienhäuser und freistehenden Zwei- und Dreifamilienhäuser geprägt. Ausnahme bildet die Hans-Böckler- Siedlung. Sie wurde in den 1950er erbaut und besteht aus 19 fünfgeschossigen Zeilenbauten und einem neugeschossigen „Y-Haus“. Auch die im Geschosswohnungsbau errichtete Wohnanlage „Mainbogen“ stellt eine Ausnahme dar. Sie umfasst ca. 200 Miet- und Eigentumswohnungen und wurde in den 1980er Jahren auf dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Lederwerke Becker nördlich der Stiftskirche errichtet. Damit markiert sie zudem den Niedergang der Lederindustrie und den darauffolgenden Strukturwandel in Bürgel. Die städtebauliche Dichte des äußeren Siedlungsrandes nimmt nach außen hin ab und wird geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und freistehende Zwei- und Dreifamilienhäuser.

Das Baugebiet Bürgel Ost, das durch den im Jahr 2014 als Ortsumfahrt geplanten Mainzer Ring erschlossen wird, schließt an die am Ortsrand vorherrschende aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Punkthäusern an. Es wird derzeit entwickelt.

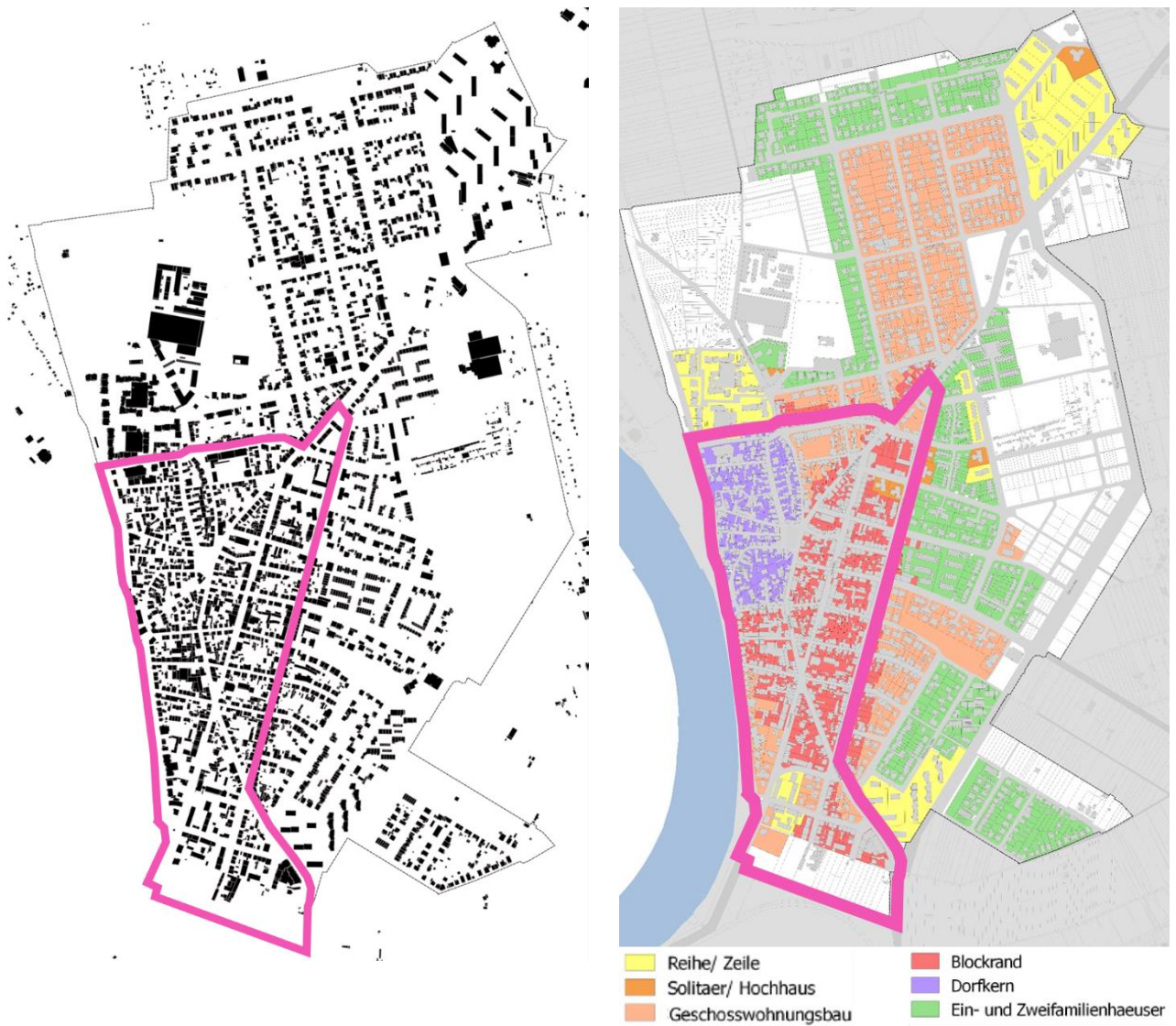


Abbildung 109: Schwarzplan mit Ortskern und Siedlungstypologie mit Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach 2017/ 2020.

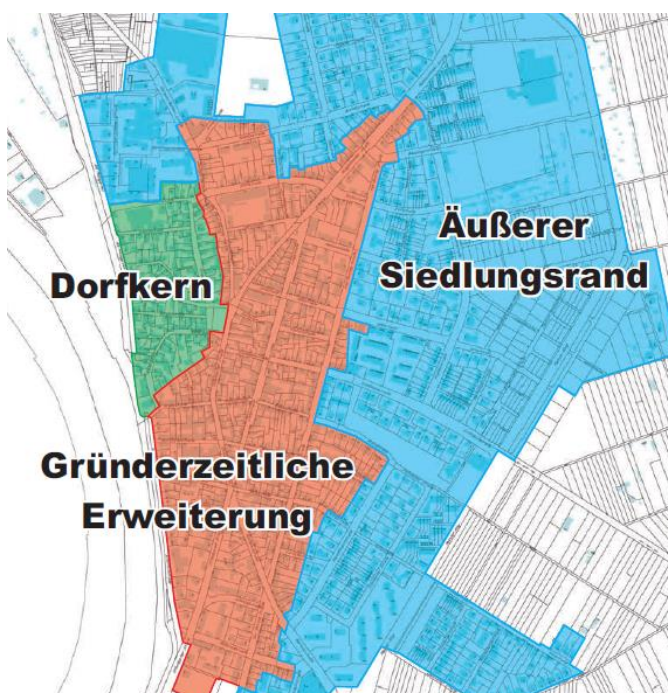


Abbildung 110: Siedlungstypologie. Quelle: Stadt Offenbach, 2017

6.2.3 Siedlungsstruktur, Ortsbild und Denkmalschutz im Programmgebiet

Die gewachsenen Strukturen des mittelalterlichen Ortskerns und der gründerzeitlichen Quartiere bilden zusammen den Bürgeler Ortskern (Abbildung 110). Sie prägen die städtebauliche Struktur und das Ortsbild Bürgels maßgeblich. Daher wird ihnen nachfolgend eine umfassende Analyse der Siedlungsstruktur zuteil.

Der mittelalterliche Ortskern

Ein Alleinstellungsmerkmal für Bürgel ist der mittelalterliche Ortskern. Er umfasst den kleinteiligen und dicht bebauten, ursprünglichen Besiedlungskern und steht weitgehend als Gesamtanlage unter Denkmalschutz (siehe Abbildung 111). Sein nahezu ovaler Grundriss ist bis heute durch den geschwungenen Verlauf der Straßen zwischen Maindamm und Strackgasse abgebildet. Der engräumige Eindruck der schmalen Gassen des Ortskernes ist heute größtenteils noch erlebbar und prägend für den historischen Gesamteindruck.

Die Ortsmauer aus der Mitte des 16. Jahrhunderts hat sich an einigen Stellen erhalten. Sie verlief einst im Bereich der heutigen Stiftstraße, zwischen Strackgasse und Arnoldstraße und zwischen Niedergasse und Offenbacher Straße. Im Straßenbild erscheint das Bruchsteinmauerwerk von maximal zwei Metern Höhe heute am Ende der Wintergasse oder im Hof der Gerhard-Becker-Straße 4. Diese Teilstücke wurden freigelegt und aufgearbeitet, sind jedoch nicht direkt im Ortsbild sichtbar, da sie nur über halböffentliche Zugänge erreichbar sind.

Der für den historischen Dorfkern breite Straßenquerschnitt der Strackgasse lässt auf eine frühere Nutzung als Dorfplatz und Begegnungsort schließen. Diese Nutzung wurde nach der Eingemeindung Bürgels an den durch Abriss einzelner Höfe geschaffenen Dalles abgetreten, der heute das Tor zum historischen Dorfkern bildet und zentraler Platz ist.

Die Morphologie des mittelalterlichen Ortskerns ist sehr dicht. 40 bis 70% der Grundfläche sind im Ortskern überbaut (siehe Abbildung 111). Die hohe Dichte resultiert aus einer kleinteiligen Bebauung: aus ein- bis zweigeschossigen Fachwerkgebäuden mit Anbauten oder Scheunen und breiten, größtenteils versiegelten und umzäunten Höfen. Die ältesten erhaltenen Bauten datieren aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts, da Bürgel im Dreißigjährigen Krieg stark zerstört worden war. Eines der ältesten Häuser ist das Fachwerkhaus Schifferstraße 6, das im letzten Viertel des 17. Jahrhunderts erbaut wurde und das mit seinem Schmuckfachwerk als Einzelkulturdenkmal ausgewiesen ist. Auch bei weiteren Fachwerkhäusern der Schifferstraße, deren Konstruktion unter Verputz oder Verkleidung verborgen bleibt, ist Fachwerk des 17. Jahrhunderts zu vermuten. Gleiches gilt für Bürgerstraße und Niedergasse, wo neben den Bauten des 18. Jahrhunderts noch weitere des 17. Jahrhunderts zu erwarten sind. In der Sternstraße dominieren giebel- und traufständige Wohnbauten des 18. Jahrhunderts. Im verwinkelten Engelsgässchen haben sich kleine Hofreiten vornehmlich aus der Zeit des 19. Jahrhunderts erhalten. Entlang der Strackgasse bestehen die ehemaligen Hofreiten des 18. Jahrhunderts neben ersten Backsteinbauten der Zeit um 1900 mit städtischer Prägung.

Für alle Fachwerkbauten gilt, dass sie häufig verputzt oder teilweise kunstvoll verschiefert sind und die Erdgeschosse oftmals einschneidend erneuert wurden. In Teilen weisen Fachwerkhäuser unsachgemäße Verkachelungen auf, die die historische Fassade stark beeinträchtigen. Auch umliegende Neubauten wirken sich aufgrund ihrer Unmaßstäblichkeit störend auf das Umfeld der Fachwerkbauten aus. Eine Ballung von Neubauten, die sich nicht in das historische Ortsbild einfügen, ist in der Straße „Am Maingarten“ aufzufinden. Sie beeinträchtigen die historische Silhouette des Stadtteils. Im Rahmen einer detaillierten Kartierung wurden der Gebäudezustand und die Wirkung der Gebäude auf das Ortsbild kartiert (siehe Abbildung 112).

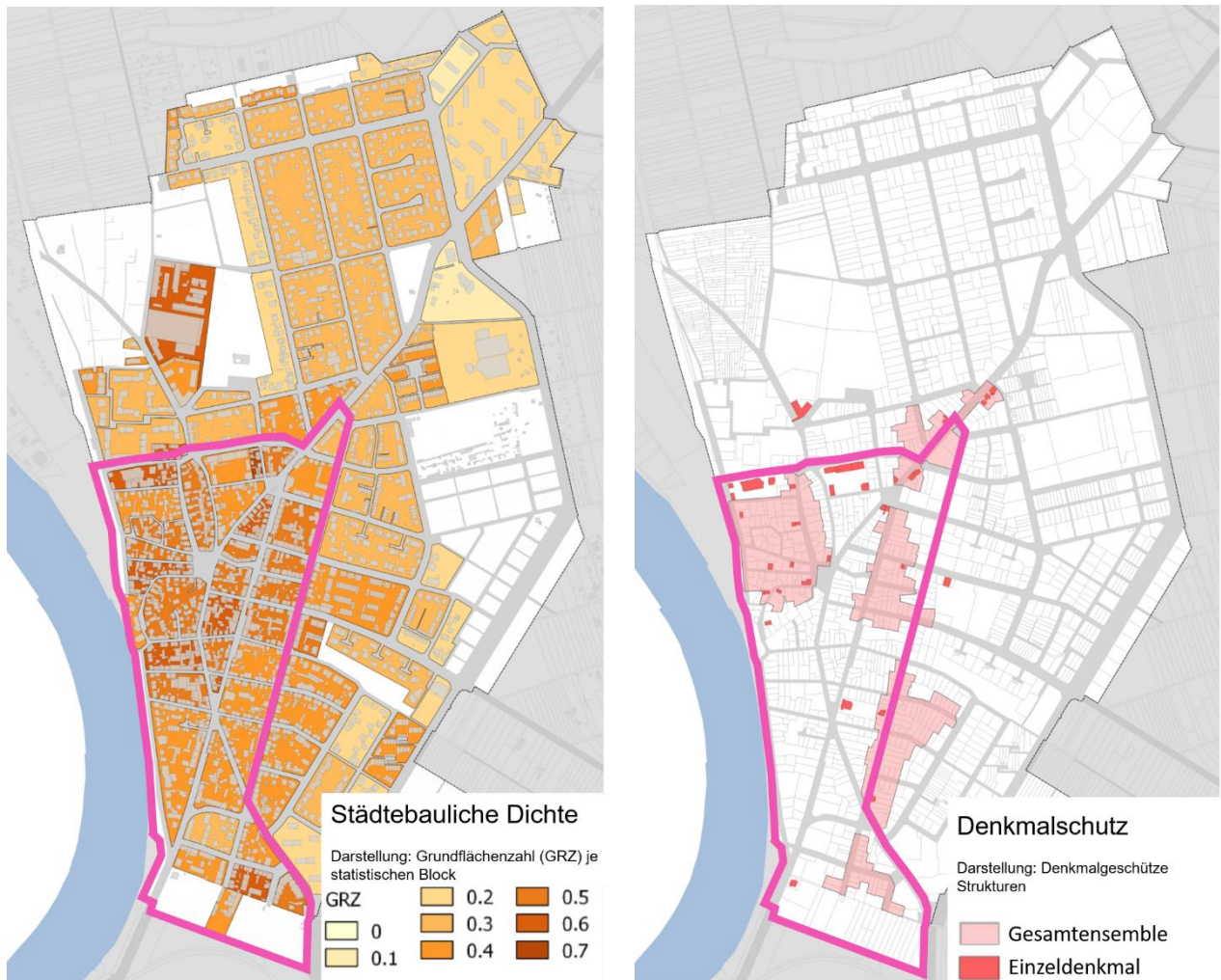


Abbildung 111: Links: Städtebauliche Dichte im Bürgeler Ortskern. Rechts: Denkmalschutz. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

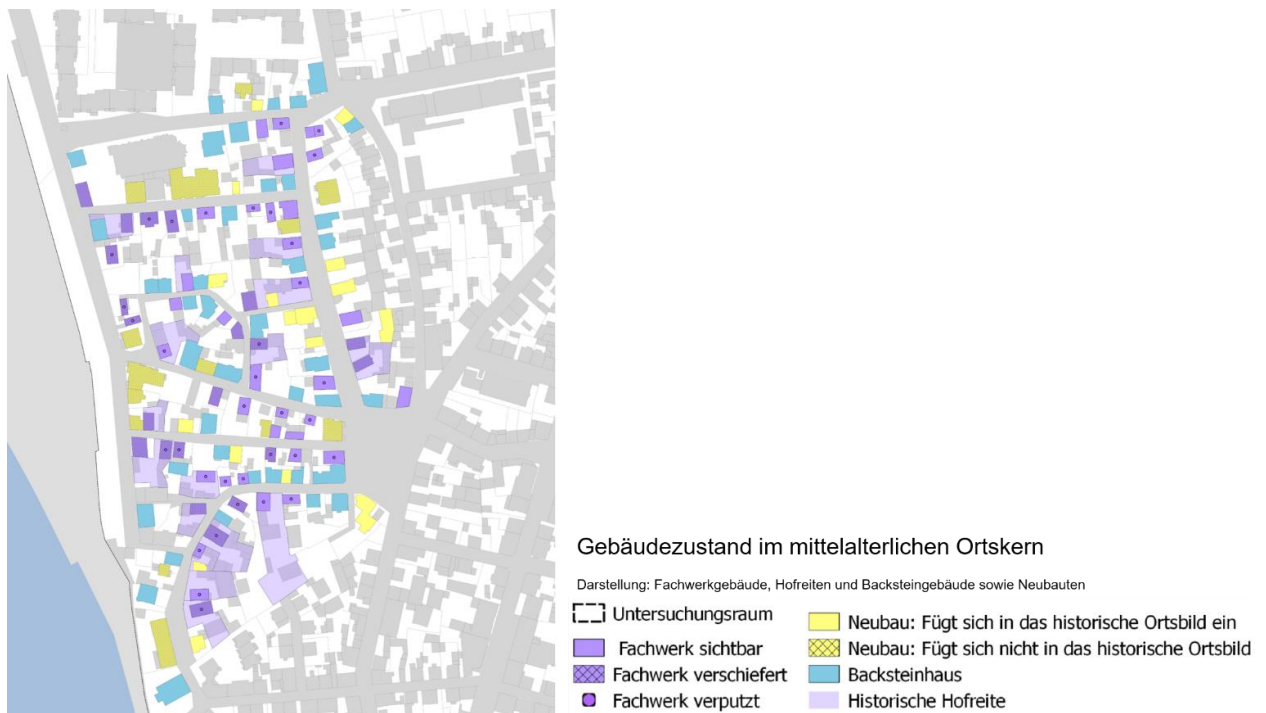


Abbildung 112: Gebäudezustand im mittelalterlichen Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Gründerzeitliche Erweiterung

An den mittelalterlichen Ortskern grenzt das Gebiet der gründerzeitlichen Erweiterung. Es entstand vor allem im Zuge der Industrialisierung und der damit einhergehenden regen Bautätigkeit zwischen 1870 und 1920. Die Entstehungszeit spiegelt sich deutlich in einem recht gleichmäßigen und planvollen Grundriss des Gebiets wider. Die Straßen sind nahezu rasterförmig angelegt. Sie verlaufen in Nord- Süd-Richtung parallel zur Ortsdurchfahrt, der Langstraße. Im Stadtgrundriss ist die charakteristische, aufgelockerte Blockrandstruktur deutlich ablesbar. Das Straßenraster bildet so kleinere Blöcke, an deren Ränder sich die Gebäude in offener, aufgelockerter Bauweise orientieren. Im Blockinneren finden sich unversiegelte Flächen, wie Gärten und Höfe. Diese für die Entstehungszeit typische Blockrandbebauung gestaltet durch die größeren Blockstrukturen grobkörniger als im mittelalterlichen Ortskern. Die Dichte des gründerzeitlichen Gebiets ist ähnlich hoch wie im mittelalterlichen Ortskern (GRZ: zwischen 0,4 und 0,7; siehe Abbildung 111). Zwar besitzen die gründerzeitlichen Gebäude eine größere Maßstäblichkeit und Kubatur, jedoch gestaltet sich ihre Struktur durch die unbebauten Blockinnenbereiche aufgelockerter. Einzelne Bereiche, wie die Quartiere angrenzend an den Versorgungskern entlang der Langstraße und Offenbacher Straße, sind stärker verdichtet.

Zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern, oft mit einem mittigen Zwerchhaus, prägen das gründerzeitliche Gebiet. Der Typus des für Bieber charakteristischen Doppelhauses wird auch in Gründerjahren gebaut, jedoch in abgewandelter, der Zeit entsprechenden Gestaltung. Die Fassaden bestehen aus farbigen, überwiegend orangeroten Klinkern. Sie werden durch Ornamente, Pilaster oder Gesimse gegliedert. Auch finden sich verputzte Gebäude mit verzierten Sandsteingewänden und durch Fachwerk gegliederte Geschosse.

Das historische Erscheinungsbild des gründerzeitlichen Quartiers ist mehr noch als der mittelalterliche Ortskern überformt, aber deutlich besser als in Bieber erhalten. Vielfach wurden Fassaden verputzt oder geschürft. Gebäude wurden aufgestockt und durch Anbauten ergänzt. Auch im Versorgungskern finden sich stark überformte Strukturen. In der Erdgeschosszone wurden große Schaufenster eingefügt. Die Werbeanlagen wirken stellenweise überdimensioniert, jedoch weniger diffus und in geringem Ausmaß störend als in Bieber. Auch finden sich einige Neubauten. Anders als in Bieber finden sich in Bürgel im gründerzeitlichen Quartier mehrere Einzeldenkmäler und geschützte Ensembles (siehe Abbildung 112).

Sanierungspotenzial und Fassadengestaltung

Sowohl für den mittelalterlichen Ortskern als auch für die gründerzeitliche Erweiterung wurde das Sanierungspotenzial (siehe Abbildung 113) und die Fassadengestaltung (siehe Abbildung 115) systematisch kartiert. Die Erhebung des Gebäudezustands bestätigt den eingangs identifizierten Sanierungsstau. Handlungsbedarf besteht insbesondere für Altbauten, u. a. mit erhaltenswerten Fassaden und Gebäuden mit historischer Bedeutung sowie an städtebaulich exponierten Stellen. Mängel in der Bausubstanz und Leerstände haben eine negative Auswirkung auf den umliegenden Stadtraum. Exemplarisch hervorzuheben ist deren Häufung im historischen Dorfkern, rund um den Dalles und an der Kreuzung Alicestraße/ Offenbacher Straße/ Kettelerstraße und Langstraße. Als Gebäude mit Bedeutung, die sich durch ihre baulichen Mängel und ihrem Leerstand negativ auf die Umgebung auswirken, sind die ehemalige Schleif- und Polierautomatenfabrik Hau in der Kurfürstenstraße und die „Stadt Hanau“, einst Treffpunkt mit Tanzsaal, an der Rumpenheimer Straße, zu nennen.

Stilistisch in sich unstimmmige Fassaden und unangemessene An- und Vorbauten können keinem räumlichen Schwerpunkt zugeordnet werden, wirken sich jedoch im Ortszentrum negativ auf das historische Gesamtbild aus. Unangemessene und überdimensionierte Werbeanlagen wurden vereinzelt im Versorgungskern rund um die Langstraße und Offenbacher Straße identifiziert..



Abbildung 113: Sanierungspotenzial in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.



Abbildung 114: Gebäude mit Sanierungsbedarf, zwei Gebäude mit leichten Mängeln und erhaltenswerte historische Fassade im mittelalterlichen Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.



Abbildung 115: Gebäude mit Sanierungsbedarf, Gebäude mit leichten Mängeln und erhaltenswerte historische Fassade in der gründerzeitlichen Erweiterung. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.



Abbildung 116: Fassadengestaltung in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.



Abbildung 117: Unangemessene Werbung, stilistisch unstimme Fassade und zwei Bilder unangepasster An- / Vorbauten im mittelalterlichen Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.



Abbildung 118: Unangemessene Werbung, unangepasster An- / Vorbauten im mittelalterlichen Ortskern und stilistisch unstimme Fassade in der gründerzeitlichen Erweiterung. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Identitätsstiftende Gebäude und Orte

In Bürgel bestehen sowohl im mittelalterlichen Ortskern als auch in der gründerzeitlichen Erweiterung neben den historischen Strukturen Gebäude und Orte, die prägend für das Ortsbild sind und die Identität stiften.

Mittelalterlicher Ortskern

Die neugotische dreischiffige Basilika St. Pankratius mit Querhaus, die 1897 geweiht wurde, ist eines der Wahrzeichen Bürgels. Der Glockenturm aus dem 15. Jahrhundert ist vom Vorgängerbau erhalten geblieben und ist das älteste Gebäude Offenbachs. Auf dem Gelände der Kirche wurden 1881 und 1910 zwei Pfarrhäuser errichtet, die wichtige Bausteine des Ensembles sind. Das Ende der 1950er bzw. Anfang der 1960er Jahre gebaute Gemeindezentrum und der Kindergarten fügen sich jedoch nicht in das historische Ensemble und umgebende Ortsbild ein.

Dahingegen ist die ehemalige Synagoge in der Bürgerstraße 15 fast in Vergessenheit geraten. Gleichwohl sind Reste der einstigen Fenstereinteilung mit rundbogigen Gewänden noch an der Westwand des zum Wohnhaus umgebauten Gebäudes zu erkennen. So erinnert die Synagoge noch heute an einstiges jüdisches Leben in Bürgel. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der ehemalige Luftschutzbunker in der Jahnstraße aus dem Jahr 1938. 2014 wurde er zu einem Wohnhaus umgebaut und stellt ein gelungenes Beispiel für Wohnkonversion dar.

Der Bürgerplatz, im Volksmund Dalles, ist zentraler Stadtteilplatz und Eingangstor zum historischen Dorfkern. Er entstand im Zuge der Eingemeindung Bürgels Anfang des 20. Jahrhunderts nach Abriss einzelner Hofreiten. Vorher hat die Strackgasse, mit ihrem breiten Querschnitt, als zentraler Platzraum im historischen Bürgel fungiert. Einst ebenerdig und multifunktional nutzbar, erfährt der Platz in den 1960er Jahren eine weitreichende Umgestaltung. Um dem Wunsch nach Grün im Stadtteil gerecht zu werden, wurde ein erhöhter Grünbalkon mit Brunnen und einer – heute nicht mehr den Ansprüchen an die Barrierefreiheit erfüllenden – Treppenanlage errichtet. Ende der 1990er Jahre wurde ein Ideenwettbewerb zur Umgestaltung und Belebung des Platzes initiiert, der eine ebenerdige Lösung favorisiert. Die Umsetzung des Projektes ist an finanziellen Rahmenbedingungen gescheitert. Als niedrigschwellige Maßnahme zur Verbesserung der Situation wurde die Haltestelle am Bürgerplatz erneuert und ein Kiosk abgebrochen. Heute prägen der Leerstand vereinzelter umliegender Ladenlokale und der Sanierungsstau der angrenzenden Gebäude den Platz, der wenig belebt erscheint. Aktuell wird der Platz seiner Funktion als Quartiersmittelpunkt nicht mehr gerecht.

Zwischen Dalles und Main gibt es einen weiteren identitätsstiftenden Ort: den „Portefeller-Damm“. Er bildet für Besucher, die vom Mainufer kommen, mit seinen großzügigen Durchgängen das Tor zum historischen Ortszentrum. Er wurde als Reaktion auf das Hochwasserereignis von 1920 in Bürgel gebaut. Den zahlreichen arbeitslosen Lederarbeitern, die am Bau beteiligt waren, verdankt der „Portefeller-Damm“ seinen Namen. 2010 wurde der Mairdamm saniert und an die Anforderungen an den aktuellen Hochwasserschutz ertüchtigt und erhöht.

Das Ufer des Mains, welches für Bürgels Lage charakteristisch ist, ist selbstverständlich ebenfalls ein identitätsstiftender Ort. Das Mainvorgebiet ist parkähnlich angelegt und beliebter Erholungsort und Treffpunkt vieler Bürgelerinnen und Bürgeler. Das Gelände unterliegt einem hohen Nutzungsdruck. Spaziergänger und Radfahrer aus der ganzen Region teilen sich den stark frequentierten Mainuferradweg. Zudem befindet sich hier, vor den Toren Bürgels, eine historische Stätte: Der Reichstag. Ein Schild erinnert heute an den kaiserlichen Reichstag, der vor 1000 Jahren hier abgehalten wurde.



Kath. Kirche St. Pankratius



Kindergarten und Gemeindezentrum



Kath. Pfarrhaus von 1910



Kath. Pfarrhaus von 1881 (Fotos: Stadt Offenbach)



Ehemalige Synagoge



Ehemaliger Bunker



Maindamm



Maindamm Durchgang (Fotos: Stadt Offenbach)

Abbildung 119: Identitätsstiftende Gebäude und Orte im mittelalterlichen Ortskern Bürgels. Der Main als identitätsstiftender Ort. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Gründerzeitliche Erweiterung

Das zweite kirchliche Wahrzeichen Bürgels liegt in der gründerzeitlichen Erweiterung. Die evangelische Gustav-Adolf-Kirche wurde 1903 geweiht und markiert als Landmarke den Eingang in den historischen Kern von Bürgel und das Versorgungszentrum Langstraße. Sie wurde aufgrund der ansteigenden Bevölkerung, dem damit wachsenden Anteil der Protestanten und dem damit einhergehenden Wunsch nach einer eigenen Kirche gebaut.

Eine städtebauliche Besonderheit in Offenbach stellt die Uhland-Grundschule als Ensemble aus fünf Schulgebäuden aus dem 19. Jahrhundert dar. Sie markiert das starke Bevölkerungswachstum in der Industrialisierungszeit. Ältestes Gebäude dieser Phase ist der Sandsteinbau der ehemaligen Schule an der Arnoldstraße von 1873, heute ein Hort in kommunaler Trägerschaft. Ihm folgt der neoklassizistische Schulbau von 1887 in der Lehrstraße. An der Stiftstraße stehen darüber hinaus ein zweigeschossiger neoklassizistischer Schulbau von 1899, ein dreigeschossiger neobarocker Bau mit Uhrenturm von 1907 und die Turnhalle von 1928, ein Putzbau mit Art déco-Elementen.

Zudem gibt es in Bürgel auch eine historische Turnhalle. Das zweigeschossige Gebäude in der Jahnstraße 31 stammt aus dem Jahr 1899. Es wurde nach Umzug des Vereins TSG an den Mainzer Ring vor wenigen Jahren zum Wohnhaus umgebaut.

Zeugnisse der Industrialisierung sind in der gründerzeitlichen Erweiterung vielfach zu finden: etwa die Lederwerke Becker und Co. Nach Abriss des Werkgeländes der Lederwerke Becker 1982 bleibt das erhaltene Verwaltungsgebäude an der Gerhard-Becker-Straße Relikt der Bürgeler Lederindustrie. Der repräsentative Industriebau mit Werkstein- und Klinkerfassade von 1910 war über eine Fußgängerbrücke, die noch erhalten ist, mit der angrenzenden Werksanlage verbunden. Das Verwaltungsgebäude ist heute ein Wohnhaus. Auch gibt es neben ehemaligen Fabrik- und Werksgebäuden eine für die damalige Zeit typische Fabrikantenvilla in Bürgel. Sie wurde 1896 im neoklassizistischen Stil erbaut. Die zweigeschossige kubische Villa gehört einst zur chemischen Fabrik Oehler, später Griesheim Elektron. Heute prägt sie die südliche Eingangssituation in Bürgel.



Evangelische Gustav-Adolf-Kirche



Pfarhaus



Ensemble Uhlandschule mit Kinderhort (Fotos: Stadt Offenbach)



Lederwerke Becker



Jahnturnhalle



Fabrikantenvilla

Abbildung 120: Bilder der identitätsstiftende Gebäude und Orte in der gründerzeitlichen Erweiterung Bürgels. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

6.3 Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

Das Erscheinungsbild des Bürgeler Ortskerns wird, wie auch in Bieber, geprägt vom spannungsvollen Nebeneinander des dichten, kleinteiligen mittelalterlichen Ortskerns und des nahezu urbanen, gründerzeitlichen Bereichs sowie den lebendigen Geschäftsstraßen, Offenbacher Straße und Langstraße. Bürgel besitzt eine kleinstädtische Aufenthaltsqualität.

Die kleinteilige Morphologie im Maßstab der europäischen Stadt, die Einzeldenkmäler und sanierte Fachwerkgebäude stärken die Aufenthaltsqualität im mittelalterlichen Ortskern Bürgels. Im Vergleich zu Bieber ist der mittelalterliche Ortskern sichtbarer und erlebbarer. Dies hängt mit der höheren Anzahl sanierter bzw. erhaltener Fachwerkgebäude zusammen. Dennoch gibt es vielfach überformte Gebäude sowie eine Reihe unmaßstäblicher Neubauten. Auch der öffentliche Straßenraum ist wie in Bieber mit Mängeln behaftet, sodass er die Aufenthaltsqualität schmälert. Er ist in Teilen ungeordnet, weist Mängel in Hinblick auf Belag und Querschnittsgestaltung auf und wird durch ruhenden Verkehr dominiert. Straßenbäume sind lediglich vereinzelt vorhanden.

Der gründerzeitliche Bereich verfügt über eine hohe Anzahl historischer, gut erhaltener Gebäude mit reicher Stuck- oder Backsteinfassade und ist damit ebenfalls erlebbarer als in Bieber. Dies wirkt sich positiv auf das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität aus. Gleichwohl bestehen vielfach städtebauliche Brüche durch unmaßstäbliche Neubauten, Baulücken, unterbrochene Raumkanten und ungeordnete Straßenräume. Insbesondere der südliche Eingangsbereich sowie der Kreuzungsbereich Alicestraße, Offenbacher Straße, Langstraße und Kettelerstraße sind in dieser Hinsicht als Bereiche mit hohem Handlungsbedarf zu nennen.

Die Straßenräume im gründerzeitlichen Bereich sind zwar geradliniger, etwas breiter und wirken somit insbesondere in Hinblick auf das Parken geordneter, dennoch besteht auch hier z. T. eine hohe Dominanz des ruhenden Verkehrs sowie stellenweise mangelhafter Straßen- und Fußwegbelag. Die Geschäftsstraßen, Offenbacher Straße und Langstraße, mit den Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften sind die Begegnungsorte in Bürgel. Allerdings ist auch ihre Gestaltung überformt durch unmaßstäbliche Neubauten und unangepasste Werbeanlagen. Ein langes Verweilen ist aufgrund der schmalen Bürgersteige mit einer Breite von rund 1,50 Metern kaum möglich. Zudem fehlen Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Geräuschkulisse und der Durchgangsverkehr beeinträchtigen zusätzlich. Auch hier mangelt es an Straßengrün. Dennoch sind Bemühungen der Stadt, in der Langstraße und Offenbacher Straße eine Begrünung durch Baumkübel einzuführen, bei Teilen der Bevölkerung im Beteiligungsprozess 2017 auf Kritik gestoßen.

Zentraler Platz im Bürgeler Ortszentrum ist der „Dalles“, offizieller Name „Bürgerplatz“. Er ist der einzige öffentliche Platz und die einzige öffentliche Grünfläche im Bürgeler Ortskern. Der in den 1960 Jahren umgestaltete Dalles wird jedoch seiner Funktion als Quartiersmittelpunkt nicht gerecht. Durch den Grünbalkon und die nicht barrierefreien Treppenanlagen, ist die Fläche nicht multifunktional nutzbar. Die Bebauung rund um den Dalles weist Leerstände und Mängel in der Bausubstanz auf und trägt nicht zur ansprechenden Rahmung und Belebung des Platzes bei. Ruhender Verkehr und der Durchgangsverkehr auf der angrenzenden Offenbacher Straße beeinträchtigen zudem seine Aufenthaltsqualität. Stadteilfeste finden im umliegenden Straßenraum statt. Seitens der Bürgeler Bürgerschaft wird seit Jahren eine Umgestaltung des Platzes gefordert. Zur Reaktivierung des Platzes als lebendiger Quartiersmittelpunkt soll der Dalles eine zeitgemäße Umgestaltung erfahren. Die konkreten Vorstellungen der Bürger dafür sind jedoch sehr kontrovers.



Ruhender Verkehr (Fotos: Stadt Offenbach)



Mängel Straßenbelag



Straßenquerschnitt Offenbacher Straße und Langstraße (Fotos: Stadt Offenbach)



Kreuzungsbereiche Alicestraße

Abbildung 121: Bilder des öffentlichen Straßenraums. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Weitere öffentliche Plätze und Grünflächen oder Spielplätze existieren aufgrund der dichten Bebauung und des hohen Anteils an Verkehrswegen innerhalb des Bürgeler Ortskerns nicht. Jedoch befindet sich direkt angrenzend mit dem Mainvorgeleinde ein öffentlicher Landschaftsraum. Seine parkähnliche Flächengestaltung ist gut strukturiert und verfügt sowohl über offene Grünflächen, und baumbestandene Bereiche als auch über verschiedenartige Aufenthaltsmöglichkeiten, u.a. einen Spielplatz. Die Lage zwischen Ortskern und dem Main ist besonders attraktiv. Fuß- und Radwege erschließen das Gelände hervorragend. Eine Kaimauer ermöglicht nicht nur Wassersportlern direkten Kontakt zum Main, sondern auch Erholungssuchenden. Dem Mainvorgeleinde kommt daher nicht nur eine besondere Naherholungsfunktion, sondern auch die Funktion eines öffentlichen Raums und Ort des Austausches zu.

Das Mainvorgeleinde wird daher sowohl von Bürgelern als auch von Touristen und Radpendlern intensiv genutzt. So kommt es auch zu Nutzungskonflikten und Übernutzung. Spazierende fühlen sich von (schnellen) Radfahrern bedrängt. Radler fühlen sich umgekehrt von Spazierenden ausgebremst. Anwohner bemängeln zudem den Freizeitlärm.

Das Mainvorgeleinde bildet so zusammen mit dem Dalles und den Ortsstraßen den öffentlichen Raum in Bürgel. Jedoch besteht in Bezug auf Aufenthaltsqualität bei allen drei Bereichen Bedarf zur Aufwertung der Gestaltung und Erhöhung der Begrünung sowie Reduzierung der bestehenden Nutzungskonflikte bzw. Verbesserung der gegenseitigen Akzeptanz.

In Hinsicht auf die öffentliche Sicherheit und Ordnung wird der Stadtteil Bürgel insgesamt als ein unproblematischer Vorort mit gewachsener Bevölkerungsmischung sowie funktionierender Sozial- und Vereinsstruktur bewertet. Es gibt keine Auffälligkeiten bei Strafanzeigen sowie keine Schwerpunkte bei Vandalismus- und Gewaltdelikten. Demnach wurden im Jahr 2016 in Bürgel insgesamt 515 Straftaten zur Anzeige gebracht. Dies entspricht einem Anteil von ca. 4,4 Prozent an den Gesamtstraftaten in der Stadt Offenbach (Polizeiliche Kriminalstatistik 2016: 11.607 Straftaten). Müllprobleme sind in Bürgel nicht signifikant. Folgende saisonale Problemfelder und Straftaten wurden 2016 dokumentiert und in enger Zusammenarbeit zwischen Polizei und Ordnungsamt begegnet:

- 91 Fälle des Einbruchdiebstahls in/aus Gartenhütten
- 25 Fälle der Sachbeschädigung an Kraftfahrzeugen
- 3 Fälle der Sachbeschädigung durch Graffiti
- 36 Fälle des Diebstahls in/aus Kraftfahrzeug
- 17 Körperverletzungen



Kreuzungsbereich Rumpenheimer Straße / Langstraße



Foto rechts: S. Kösling



Südlicher Stadteingang / Kettelerstraße



Kreuzungsbereiche Alicestraße



Abbildung 122: Bilder des öffentlichen Raums in Bürgel: Kreuzungsbereiche und Mainvorgelände. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

6.4 Wohnraumstruktur

Bürgel ist ebenso wie Bieber ein weitgehend durch Wohnnutzung geprägter Stadtteil. In Bürgel gab es 2019 1.552 Wohngebäude und 4.848 Wohnungen. Dies sind mit durchschnittlich rund 3 Wohnungen je Gebäude deutlich weniger als im Vergleichswert der Gesamtstadt mit rund 4 Wohnungen je Gebäude, aber genauso viele wie in Bieber. Dabei ist zu beachten, dass in Bürgel im äußeren Siedlungsgebiet Zeilen-Wohngebäude mit einer hohen Anzahl an Wohnungen liegen. Im Bürgeler Ortskern liegt die Anzahl der Wohnungen je Gebäude aufgrund der Kleinteiligkeit deutlich niedriger. Vielfach gibt es hier Ein- oder Zweifamilienhäuser (Kapitel 6.2 Städtebauliche Struktur). Dies hat sich auch im Vergleich seit den 2017 erhobenen Daten nicht geändert.

Im Schnitt sind die Bürgeler Wohnungen mit knapp mit 4 Zimmern und rund 78 m² sehr groß und im Vergleich mit der Gesamtstadt 5 m² oder mit dem innerstädtischen Quartier Nordend 19 m² größer. Sie sind jedoch ähnlich groß wie in Bieber (knapp 83 m²). Mehr als zwei Drittel der Bieberer Wohnungen hat vier und mehr Zimmer. 29 % der Bürgel Wohnungen umfasst vier und mehr Zimmer (Abbildung 123). Kleine Zweizimmerwohnungen machen nur 6% und Einzimmerwohnungen nur 2 % der Bürgeler Wohnungen aus. Entsprechend ist der Bürgeler Wohnungsbestand wie auch der Bieberer von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person betrug 2017 in Bürgel 38,2 m² und war höher als der Offenbacher Durchschnitt mit 34,3 qm pro Person. Im Ortskern lag die Wohnfläche pro Person zwischen 40 bis 60 m², da die Gebäudestruktur von Ein- oder Zweifamilienhäusern geprägt ist (Abbildung 123). Im Gebiet der gründerzeitlichen Erweiterung lag die durchschnittliche Wohnfläche 2017 pro Person mit 30 bis 40 m² geringer, da sich in den gründerzeitlichen Immobilien üblicherweise mehr Wohnungen befinden. 2019 nahm die durchschnittliche Wohnfläche pro Person jedoch um 1 m² in gesamten Stadtteil Bürgel ab.

Aufgrund der großen Wohnungen leben in Bürgel anteilig auch mehr Familien und größere Haushalte als in Offenbach. 2019 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bürgel mit 2,02 Personen pro Haushalt über der Haushaltsgröße der Gesamtstadt mit 1,93 Personen, aber fast genauso hoch wie in Bieber. Dies entspricht der kleinstädtischen Prägung des Stadtteils mit hohem Anteil an Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Dennoch ist der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 44 % am höchsten (Abbildung 123). 29% der Bürgeler leben zu zweit in einem Haushalt. Etwas weniger als 14 % der Bürgeler leben zu dritt. 13 % leben mit vier oder mehr Personen in einem Haushalt. Das ist vergleichbar mit Bieber. Ähnlich wie in Bieber steigt auch der Anteil der Einpersonenhaushalte entsprechend des bundesweiten Trends, während der Anteil der Zwei-, Drei- und Vierpersonenhaushalte sinkt. Dies legen die Zahlen des 2017 erhobenen ISEK nahe: So lebten 2017 noch 2,01 Personen in einem Haushalt. Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Einfamilien-Haushalten weisen damals insbesondere einzelne statistische Blöcke im historischen Ortskern und der gründerzeitlichen Erweiterung auf (Abbildung 124). Innerhalb Bürgels ist der Anteil der Haushalte mit mindestens drei Personen, ein Indikator für ein hohes Aufkommen von Familien mit Kindern, in den neueren Wohnbauentwicklungen mit dominierender Einfamilienhausbebauung am höchsten, wie z.B. auf dem ehemaligen Jahnturngelände oder dem Veraltungsgebäude der Lederwerke Becker.

Die Einwohnerdichte Bürgels liegt mit 35 Einwohnern je Hektar unter dem Offenbacher Durchschnitt. Die höchste Einwohnerdichte innerhalb der Ortskerns weisen der Wohnblock zwischen Kettelerstraße und Rohrmühlstraße sowie Bereiche der gründerzeitlichen Erweiterung auf (Abbildung 124). Niedrigere Einwohnerdichten sind in den aufgelockerten Wohngebieten am Stadtrand aufzufinden.

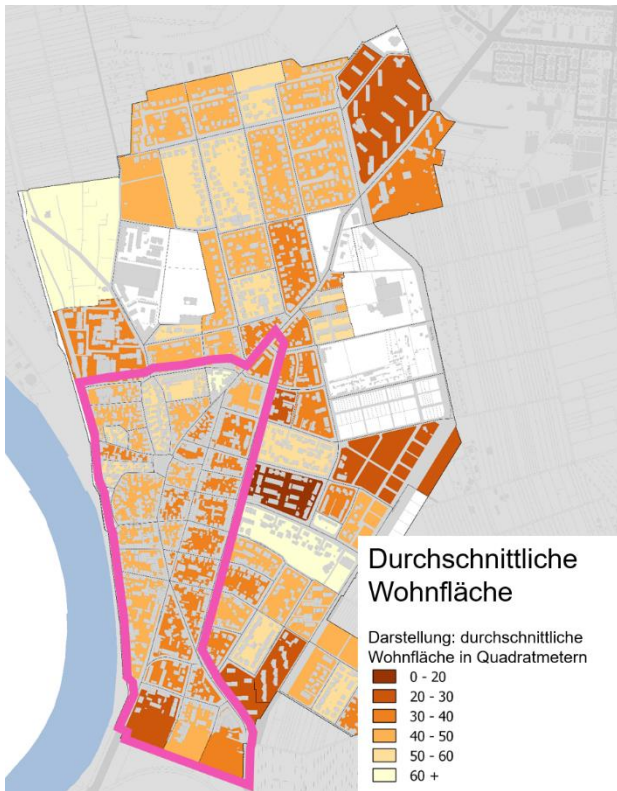


Abbildung 124: Darstellung der durchschnittlichen Wohnfläche in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017

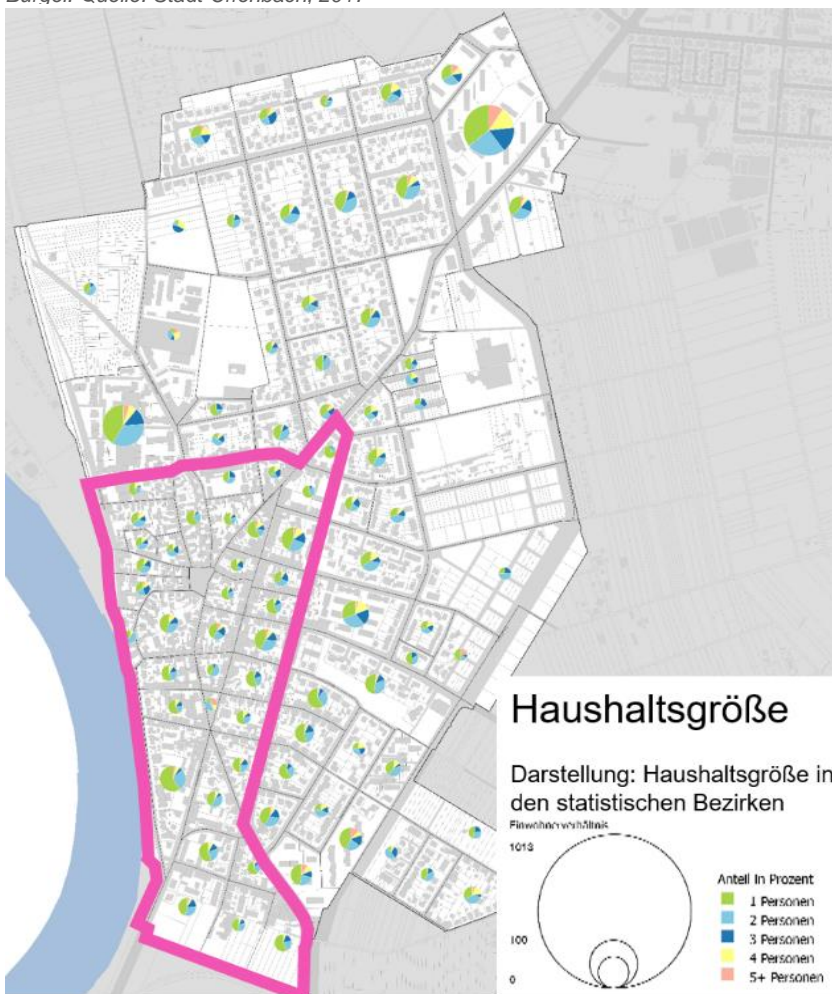


Abbildung 123: Links: Darstellung der Haushaltsgrößen 2017. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Gemeinsam mit den Stadtteilen Rumpenheim und Bieber weist Bürgel eine der höchsten durchschnittlichen Wohndauern der Bevölkerung in Offenbach auf. Im Jahr 2016 lebte die Bevölkerung in Bürgel im Durchschnitt 12,9 Jahre im Stadtteil und somit über 2 Jahre länger im Offenbacher Durchschnitt von 10,3 Jahren. Bürgelerinnen und Bürgeler sind stark verwurzelt im Stadtteil. Ausländische Bürgerinnen und Bürger weisen sowohl in Offenbach als auch in Bürgel eine geringere Wohndauer auf. Am längsten leben die Bürgelerinnen und Bürgeler mit einer durchschnittlichen Wohndauer von 28,3 Jahren zwischen Stiftstraße, Gerhard-Becker-Straße und Oberfeldstraße – im mittelalterlichen Ortskern (Abbildung 126). Im Vergleich lange bleibt die Bevölkerung im historischen Dorfkern, entlang der Maingaustraße und entlang der östlichen Alicestraße ihrem Wohnort treu. Eine höhere Fluktuation herrscht im nördlichen Teil der gründerzeitlichen Erweiterung und am südlichen Stadteingang entlang der Kettelerstraße und der Offenbacher Straße/Ecke Bildstockstraße.

Die Versorgung mit Wohnraum ist mit 95,1 % in Bürgel unterdurchschnittlich. Es gibt somit mehr Bedarf an Wohnraum als tatsächliche Wohnungen. 430 neue Wohneinheiten werden derzeit mit dem Neubaugebiet Bürgel Ost geschaffen. Neben diesem Neubaugebiet verfügt Bürgel über Wohnbaupotenzialflächen nach RegFNP im Bereich Bürgel Nordwest, weiteren auf dem Gelände des SC Bürgels und des Kleintierzuchtvereins und an der Alicestraße. Diese Potenziale liegen außerhalb des Ortskerns und sind mittel- bis langfristig verfügbar (siehe Abbildung 127). Außerdem wurde im Zusammenhang mit der Entwicklung der ehemaligen Farbwerke und der Renaturierung des Kuhmühlgrabens das langfristige Potenzial für eine rund 3 ha große Wohnarrondierung im Bürgeler Süden identifiziert. Weitere Wohnbaupotenziale sind aus Baulücken abzuleiten, die im Rahmen einer gesamtstädtischen Baulückenkartierung erhoben worden sind. Aufstockungs- und Neuordnungspotenziale wurden im Rahmen der Erhebung insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen im Ortszentrum identifiziert.

Eine Darstellung der Miet- und Kaufpreise im Stadtteil und im Ortskern ist aufgrund beschränkter Datenverfügbarkeit schwierig. Vielfach differenzieren die gängigen Immobilienportale nicht zwischen den Quartieren. Der Offenbacher Mietspiegel differenziert zwar nach unterschiedlichen Lagen, Ausstattungen und Gebäudealter, jedoch nicht nach Quartieren. Dennoch lassen sich einige Preise betrachten. Die Angebotsmietpreise lagen 2019 in Bürgel zwischen 10 und 12 Euro je m² und damit über dem Offenbacher und Bieberer Durchschnitt (8,01 €/m² bis 10,00 €/m²). Nur im Hafen ist es ähnlich teurer, eine Wohnung zu mieten. Bestandsmieten und ortsübliche Vergleichsmieten können je nach Lage, Ausstattung, Gebäudealter und Wohnungsgröße zwischen 4,20 und 11,10 Euro je m² liegen (siehe Mietspiel Offenbach 2020). Seit 2014 (Einführung der Mietpreisbremse) sind sie, wie in Offenbach und Bürgel, um rund 1 Euro gestiegen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Bürgel lagen 2019 bei 2.000 bis 2.500 Euro je m². Damit sind sie unter den Preisen in der Offenbacher Innenstadt und ähnlich hoch wie in Bieber. Kaufpreise für Häuser werden u. a. über die Bodenrichtwerte abgebildet. Im Bürgeler Ortskern kostete 2020 ein Quadratmeter Wohnbaufläche 675 Euro. Nördlich der Stiftstraße ist der Preis mit 1.025 Euro je m² höher. Im Mischgebiet der gründerzeitlichen Erweiterung liegt der Preis für einen Quadratmeter zwischen 1.000 und 1.025 Euro je m². Seit Erstellung des ISEK 2017 sind die Preise um rund 500 Euro dramatisch gestiegen.

Anlagen gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften befinden sich vor allem als zusammenhängende Siedlungen des Geschosswohnungsbaus außerhalb des Ortskerns, wie die Hans-Böckler-Siedlung oder die Zeilenbauten an der Offenbacher- und Bildstockstraße (siehe Abbildung 128). Den größten Bestand halten die Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach, die Nassauische Heimstätte und die Baugenossenschaft Odenwaldring.

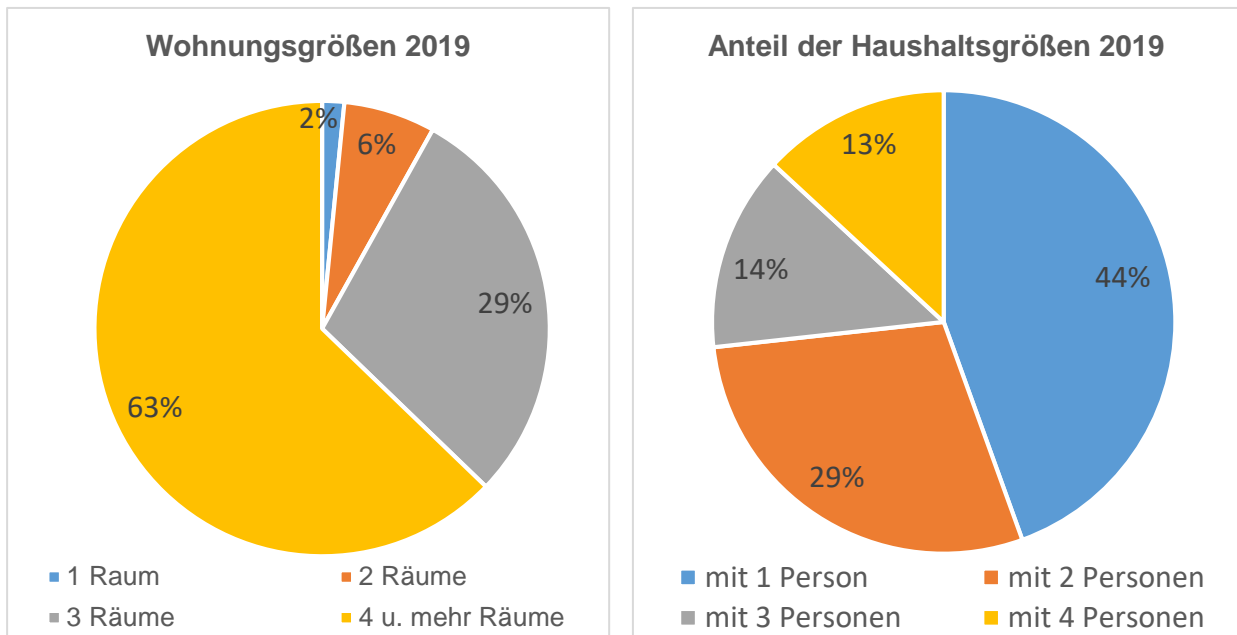


Abbildung 125: Grafik der Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen 2019 in Bürgel. Stadt Offenbach, 2020.

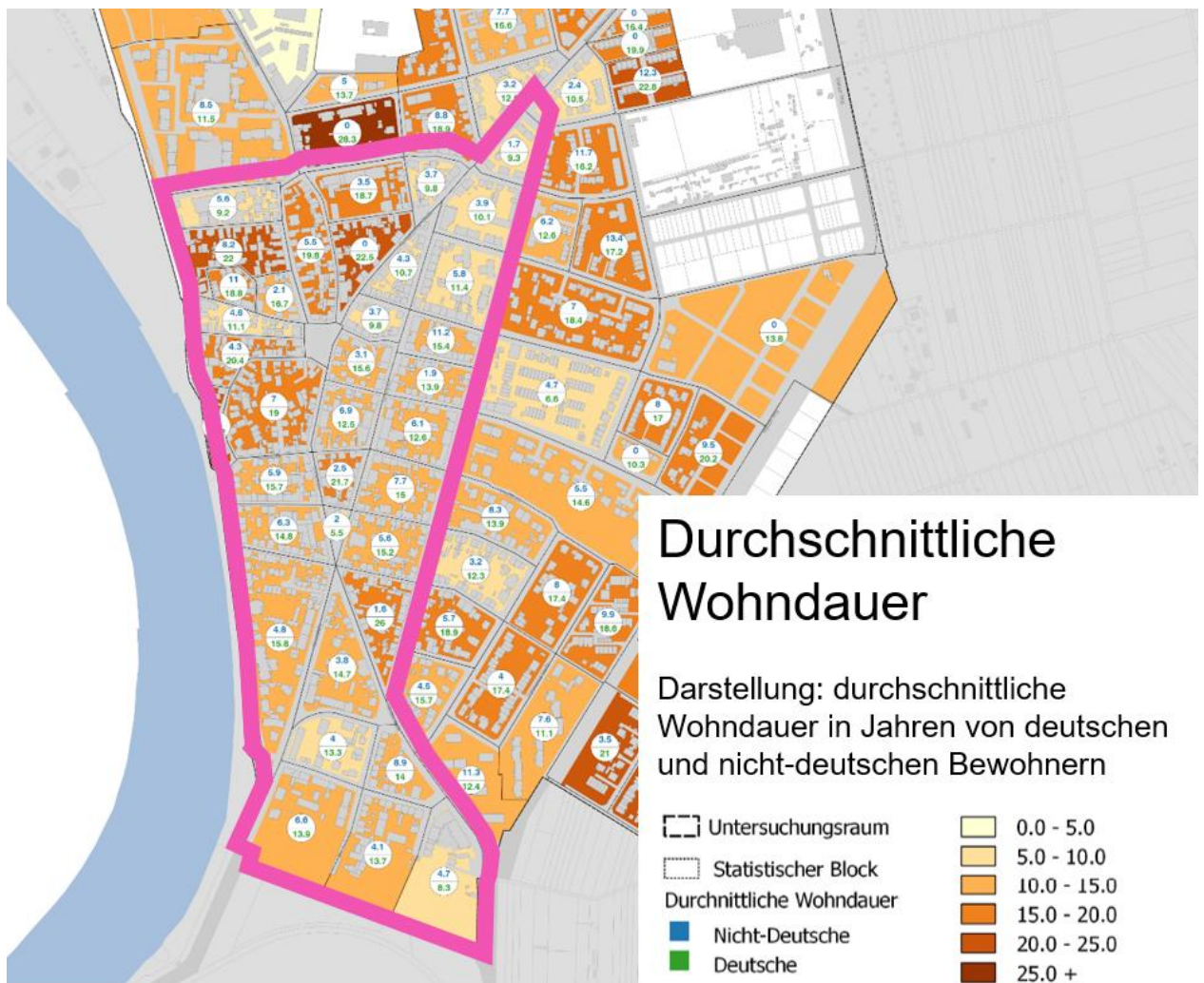


Abbildung 126: Durchschnittliche Wohndauer in Jahren von deutschen und nicht-deutschen Bewohnern in Bürgel 2016. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

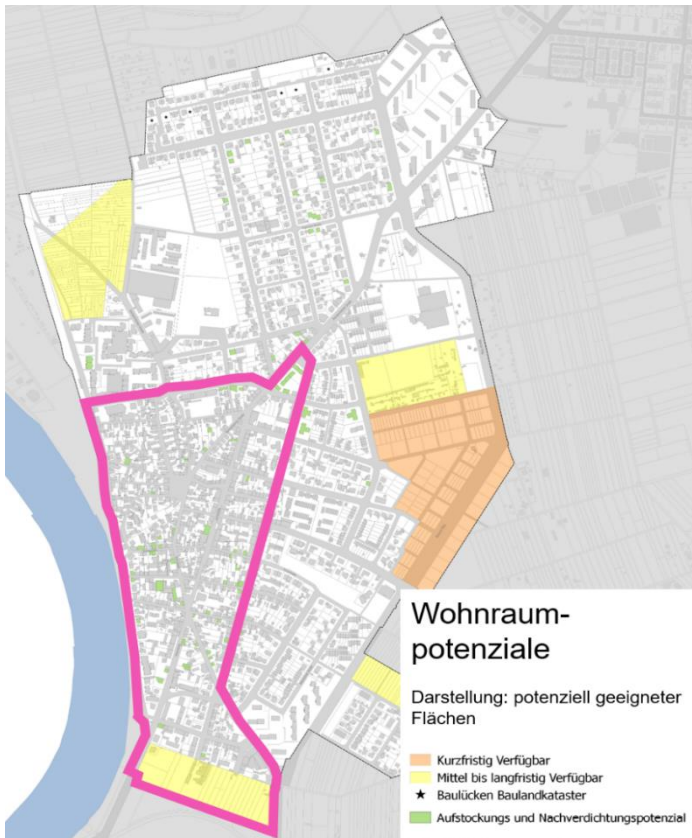


Abbildung 127: Wohnraumpotenziale in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

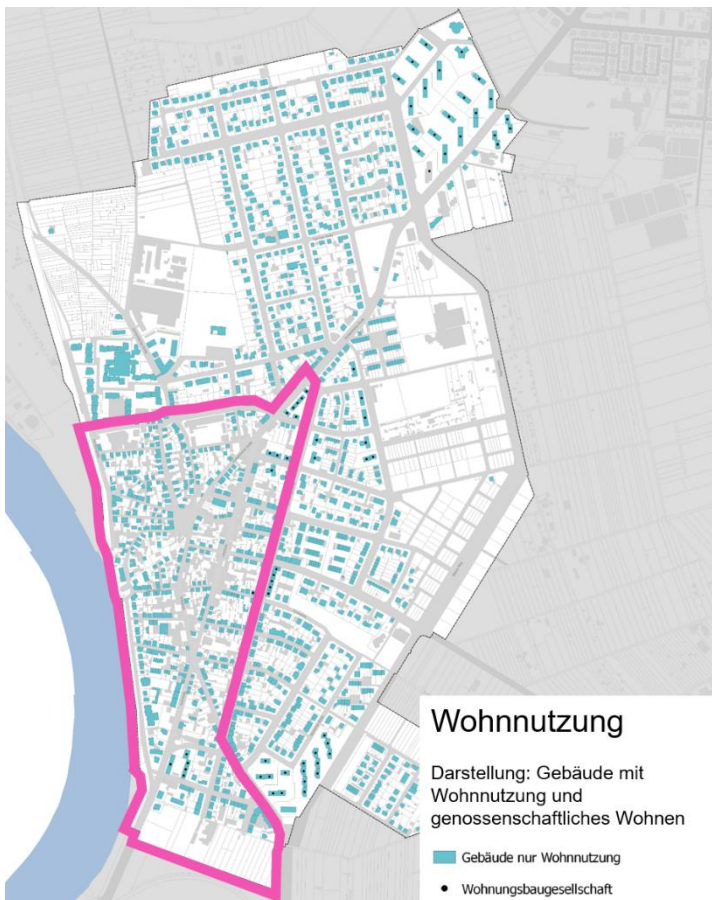


Abbildung 128: Wohnnutzung in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

6.5 Lokale Ökonomie und Daseinsvorsorge

6.5.1 Einzelhandels-, Versorgungs- und Gewerbebestruktur

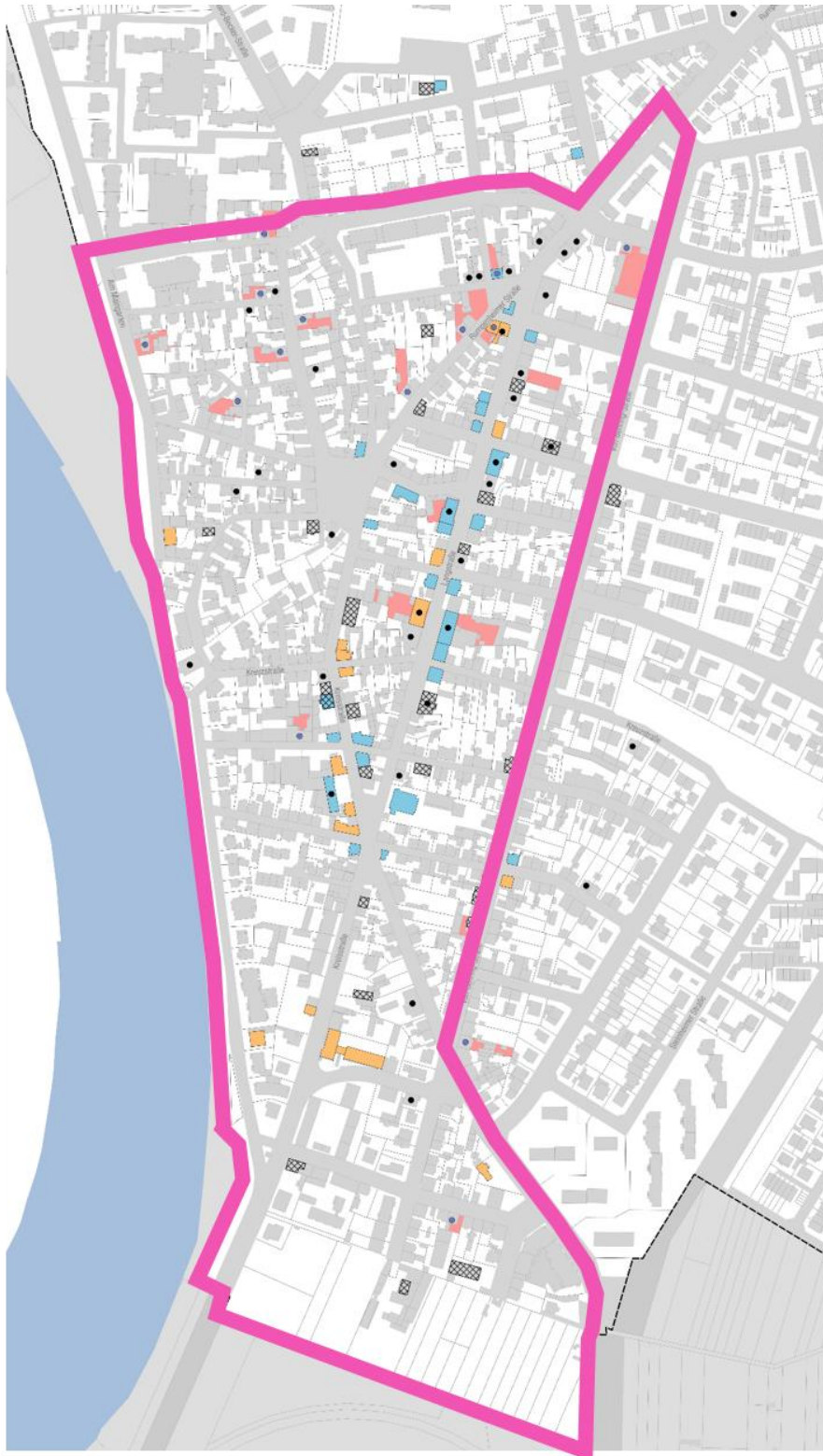
Bürgel verfügt über einen gewachsenen Versorgungskern entlang der Langstraße und an Teilschnitten der Offenbacher Straße. Dieser stellt neben der Offenbacher Innenstadt und den Einzelhandels- und Gewerbegebieten einen historisch gewachsenen, eigenständigen Versorgungsbereich dar. Im Regionalen Flächennutzungsplan ist er nicht als Versorgungskern, damit unterliegt er nicht dem regionalplanerischen Schutz und Sicherung.

Der Bürgeler Versorgungskern umfasst Geschäfte und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf: Postfiliale, eine Apotheke, einen Optiker, zwei Bäcker, Volksbank und Sparkasse, Allgemeinmediziner und Zahnärzte sowie eine Drogerie, einen Bio- und Obstladen und ein kleinen Nahversorger. Einen Metzger gibt es nicht.

Neben einer wohnortnahen Grundversorgung gibt es im Bürgeler Ortskern auch Angebote des mittel- und längerfristigen Bedarfs. Zusammen mit Dienstleistungsangeboten und einzelnen Betrieben des Kleingewerbes und des Handwerks ergibt sich so eine recht gute Nutzungsmischung. Der Ortskern zeichnet sich mit den vielfältigen Einzelhändlern, Dienstleistern, Nahversorgern und Gastronomen somit v. a. durch Handels- und Dienstleistungsfunktionen aus (siehe Abbildung 129 und Abbildung 130). Gerade diese Mischung macht das Einkaufen im Bürgeler Ortskern attraktiv. Allerdings ist den letzten Jahren ein Rückgang der Angebotsvielfalt zu verzeichnen. Einige lokale und alt eingesessene Nahversorger schlossen ihre Läden, sodass nunmehr das Angebot reduziert und auf einen Betrieb beschränkt ist. Zudem lassen sich Tendenzen der Filialisierung ablesen und einige Leerstände, wie z. B. im Umfeld des Dalles, ausmachen.

Eine zentrale Versorgungsstraße wie in Bieber gibt es in Bürgel nicht, vielmehr erstreckt sich der Versorgungskern entlang der beiden Geschäftsstraßen, Offenbacher Straße und Langstraße, sowie in den nördlichen Bereich des mittelalterlichen Ortskerns. Es lässt sich eine Dreiteilung der Nutzungen ausmachen. Während sich entlang der Langstraße viele Einzelhändler und Dienstleister befinden, ist das Handwerk und die Gastronomie stärker entlang der Offenbacher Straße vertreten. Im mittelalterlichen Ortskern befinden sich mehrere Gewerbebetriebe im Hinterhof. Die Strackgasse verfügt über historisch gewachsene gewerbliche Hinterhofnutzungen und ist u. a. Standort für ein traditionelles Möbelhaus, das weitere Ausstellungsräume entlang der Offenbacher Straße betreibt. Weitere gewerbliche Hinterhofnutzungen, wie Handwerkerbetriebe, verteilen sich über das Ortszentrum. Sie sind deutlich stärker vertreten als in Bieber.

Die Einzelhandelsstruktur Bürgels ist recht gut (siehe Abbildung 129 und Abbildung 130). Sie verfügt jedoch über einen geringen Besatz an Einzelhandelsgeschäften als Bieber. Viele der Betriebe sind inhabergeführt und verfügen über kleine bis mittlere Verkaufsflächen – meist in der eigenen Immobilie. Die Betriebe charakterisieren sich durch eine hohe Spezialisierung und intensive Beratungsleistungen, sodass sich verändertes Online- oder Corona-Kaufverhalten –vorausichtlich- wenig auswirkt. Zudem sind einige Betriebe in Bürgel alteingesessen. Allerdings zeichnen sich auch Tendenzen eines Verlusts der Angebotsvielfalt. Dauerhafte und großflächige Leerstände sind zwar nicht zu verzeichnen, jedoch verfügen nachfolgende Läden nur teilweise über ein teilweise qualifiziertes Angebot. Auch Mindernutzungen, wie Handyläden, machen sich zunehmend bemerkbar. Zudem ist die Ausgestaltung der Geschäftsstraßen z. T. nicht mehr zeitgemäß und trägt zusammen mit dem veränderten (Online-)Kaufverhalten und dem an den Siedlungsrändern gelegten großflächigem Einzelhandel zu einem Trading-Down Effekt bei. So sind bereits einzelne Leerstände und längere Phasen bis zur Neuvermietung zu verzeichnen. Schließlich steht in beiden Versorgungsbereichen –Bieber und Bürgel- ein Generationenwechsel bei den inhabergeführten Einzelhändlern an. Es ist offen, ob es gelingen wird, diesen zu meistern.



Versorgungskern

- | | |
|--|--|
|  Handwerk |  Gewerbliche Hinterhofnutzung |
|  Einzelhandel/ Handel |  Dienstleistung |
|  Gastronomie/ Hotel | |

Abbildung 129: Darstellung der Nutzungen im Versorgungskern 2017. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.



Versorgungskern

- Einzelhandel
- Gastronomie

Abbildung 130: Darstellung der Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe im Bürgeler Ortskern 2017. Quelle: Stadt Offenbach, 2017

Das Dienstleistungssegment im Bürgeler Ortskern ist freilich anders aufgestellt als in der Offenbacher Innenstadt oder am Kaiserlei, ist doch der Bedarf und das Raumangebot im Ortskern ein völlig anders. In Bürgel dominieren wie in Bieber originäre wie personenbezogene Dienstleistungen mit kleinerem Raumbedarf (siehe Abbildung 130). So gibt es zwei Banken, Versicherungsbüros sowie auffällig viele Kosmetik- und Friseurstudios. Bereits an dieser Bestandsbeschreibung lässt sich eine Einschränkung der Angebotsvielfalt ablesen. Fraglich ist, ob dieses zu starken Konkurrenzen und damit einhergehend Betriebsaufgaben führt.

Das gastronomische Angebot ist vielfältig und reicht von türkisch über italienisch bis gutbürgerlich. Es werden unterschiedliche Preissegmente bedient. Allerdings hat sich das gastronomische Angebot deutlich reduziert. Um 1900 gab es 43 Gaststätten, da Bürgel ein beliebter Ausflugsort war. Geblieben sind nur das Hotel und Restaurant „Post“ und die Gaststätte „Zur schönen Aussicht“ sowie das Restaurant „Mainpromenade“. Die touristische Attraktion, das Mainufer, ist freilich geblieben. Dort sind neue touristische Angebote hinzugekommen, wie das regionale Rad- und Freizeittroutennetz bestehend aus dem Hugenottenpfad, der Apfelweinroute, der Regionalparkroute und dem Grünring vom Main zum Main oder eine Station des regionalen „climate change“-Lehrpfads. Außerdem bietet der Kiosk „Main-Turm OF-Bürgel“ einen Bootsverleih an. Dennoch ist die touristische Infrastruktur im Ortskern, abgesehen von Gaststätten, nicht sehr ausgeprägt. Es gibt keine speziellen touristischen Angebote, wie ein touristisches Wegeleitsystem, einen Fahrradverleih oder ein Informationszentrum. Zudem bestehen abgesehen von den Gaststätten und dem Kiosk keine Angebote, die sich die Ausflügler und Touristen zu ihrem Geschäftsmodell machen und von ihnen profitieren. Denkbar wäre aufgrund der attraktiven Lage und der grundsätzlich vorhandenen Ortsbildqualität, dass der Handel und die Dienstleistungen sich auch auf Touristen spezialisierten, um ökonomisch von ihnen zu profitieren. Allerdings liegen keine Daten zu Anzahl, Verweildauer und Umsatz der Ausflügler oder auch von Touristen vor, aus denen der durch Tourismus erzielte Benefit absehbar wäre.

Die Kaufkraft im gesamten Stadtteil Bürgel lag 2017 bei 420 Millionen Euro. Damit verfügte ein Bürgeler über eine Kaufkraft von 21.802 Euro je Einwohner. Der Kaufkraftindex war mit 98 im Jahr 2017 leicht unterdurchschnittlich (Abbildung 131). Die Bürgelerinnen und Bürgeler hatten somit im bundesdeutschen Vergleich etwas weniger Einkommen zum Konsum verfügbar. Damit ist Bürgel deutlich besser aufgestellt als die Stadt Offenbach und der Stadtteil Bieber. Zudem stieg der Index seit 2016 um 5 Punkte, während er in Offenbach und Bieber fiel. Da auch der nominale Wert stieg, ist davon auszugehen, dass Bürgelerinnen und Bürgeler mehr Geld zur Verfügung hatten und finanzstarke Neubürgeler hinzuzogen.

Die Betrachtung der Einzelhandelskaufkraft, welche das verfügbare Konsumpotenzial hinsichtlich Güter des Einzelhandels widerspiegelt, verdeutlicht Bürgels bessere Lage (Abbildung 132). Auch dieser Index liegt deutlich über dem von Gesamtstadt und Bieber. Er stieg seit 2016, jedoch weniger stark als der Kaufkraftindex insgesamt. So ist davon auszugehen, dass Bürgelerinnen und Bürgeler seit 2006 auch über mehr Kapital für Einzelhandelsgüter und weitere Güter haben. Allerdings kaufen sie weniger im Bürgeler Ortskern. So lag der Einzelhandelsumsatzes 2017 zwar bei 75,2 Millionen Euro und damit knapp hinter der Offenbach Innenstadt, einem Oberzentrum, und deutlich über dem Umsatz Biebers (Abbildung 133). Allerdings ist dieser Wert auch niedriger als in den Vorjahren. Bürgelerinnen und Bürgeler kaufen zunehmend andernorts ein. Dies spiegelt auch die Einzelhandelszentralität wider. 2017 sank sie für Bürgel auf 85,5 (Abbildung 134). Damit liegt sie zwar immer noch knapp hinter der Offenbachs und deutlich über der Biebers, allerdings ist die Tendenz in den beiden anderen Versorgungsbereichen steigend bzw. positiv.

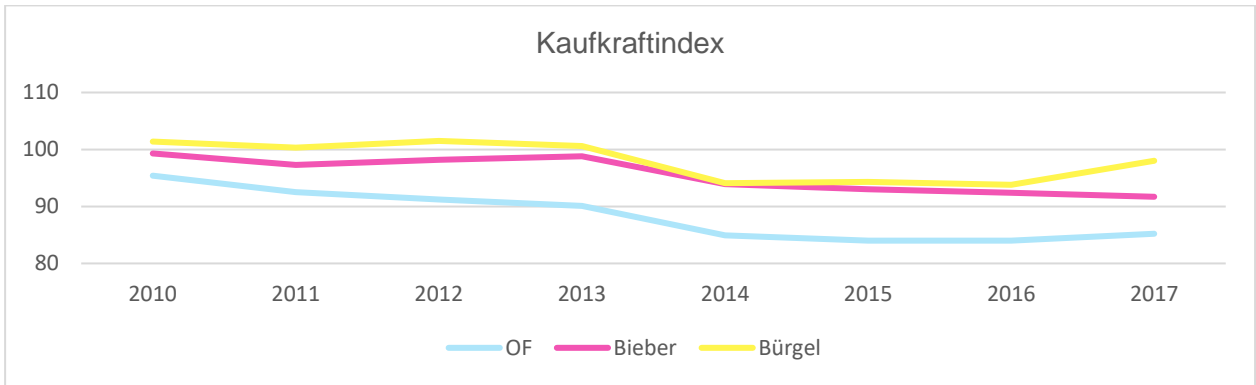


Abbildung 131: Entwicklung des Kaufkraftindex in Offenbach, Bieber und Bürgel zwischen 2010 und 2017. Quelle: Statistisches Amt Offenbach, 2020.

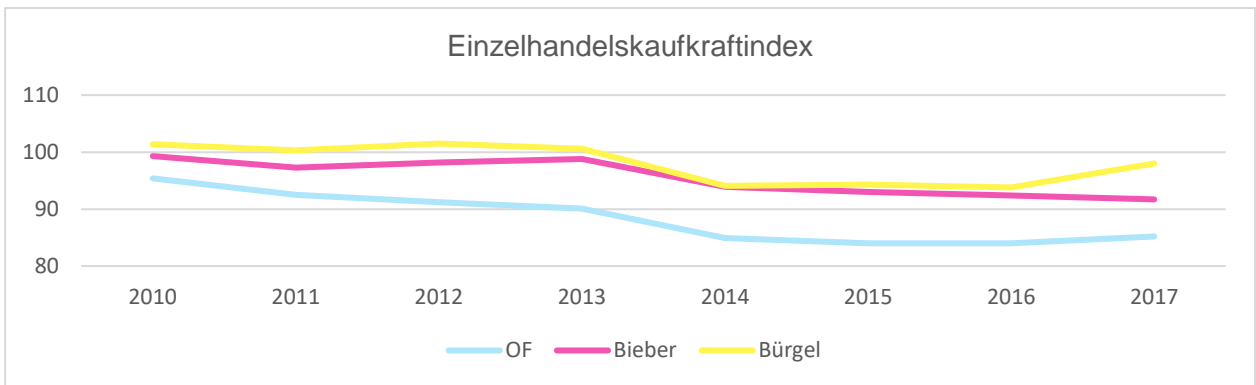


Abbildung 132: Entwicklung des Einzelhandelskaufkraftindex in Offenbach, Bieber und Bürgel zwischen 2010 und 2017. Quelle: Statistisches Amt Offenbach, 2020.

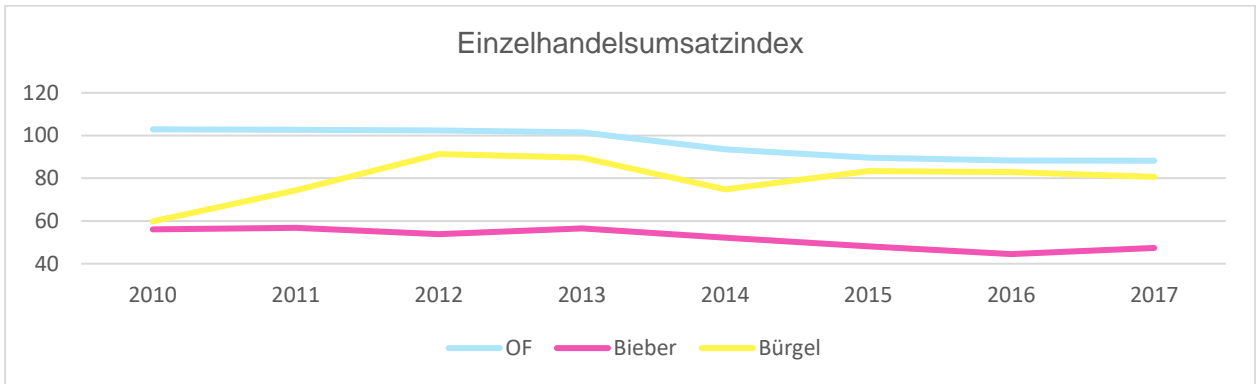


Abbildung 133: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzindex in Offenbach, Bieber und Bürgel zwischen 2010 und 2017. Quelle: Statistisches Amt Offenbach, 2020.

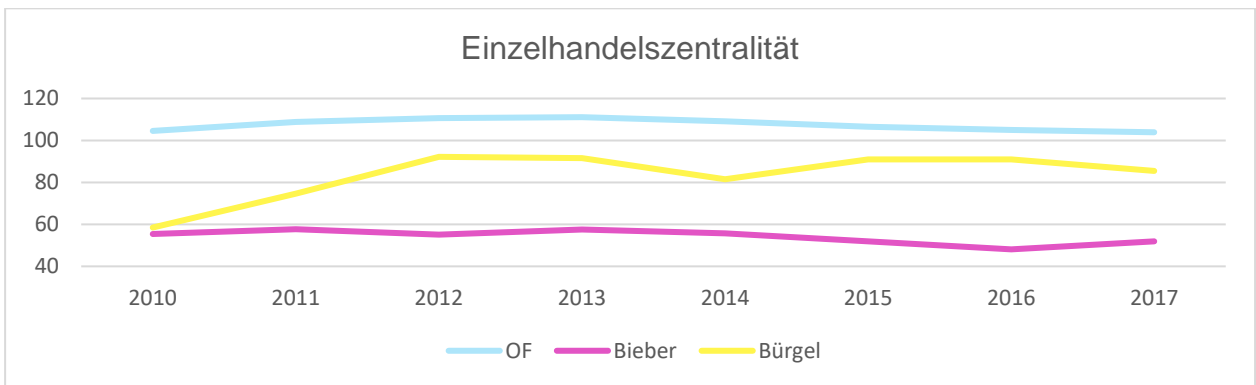


Abbildung 134: Entwicklung der Einzelhandelszentralität in Offenbach, Bieber und Bürgel zwischen 2010 und 2017. Quelle: Statistisches Amt Offenbach, 2020.

6.5.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur sowie Zusammenleben und Identität

Die soziale und kulturelle Infrastruktur im Bieberer Ortskern zeigt sich recht differenziert (siehe Abbildung 135). Insbesondere die soziale Infrastruktur für (Klein)Kinder ist umfangreich vorhanden (Abbildung 136). So gibt es im Ortskern vier Kindertagesstätten: Kinderhaus Bürgel, Kita Arnoldstraße und die beiden konfessionellen Kitas der evangelischen und katholischen Gemeinden. Die evangelische Kindertagesstätte betreut ganztägig 60 Kinder im Alter von drei bis sechs Jahren. Auch die katholische Kindertagesstätte hat ganztägige Betreuungszeiten für Kinder ab drei Jahren. Das Kinderhaus Bürgel bereut 27 Kinder ganztägig – auch unter Dreijährige. Die Kita in der Arnoldstraße bereut ebenfalls ganztägig 75 Kinder zwischen 3 und 6.

Der Kindertagesstättenentwicklungsplan des Jugendamtes von 2017 stellt in Bürgel bis 2022 eine ausreichende Versorgung mit Plätzen in Kindergärten fest. Allerdings ist zu beachten, dass sich die Unterversorgung der umliegenden Bezirke, wie Rumpenheim, auf Bürgel auswirkt. Daher empfiehlt das Jugendamt den Ausbau der Betreuungsplätze. Dies erfolgt mit den Neubauten in Bürgel Ost und in der Straße Lachwiesen in Rumpenheim.

Für die älteren Kinder gibt es im Bürgeler Ortskern mit der Uhlandschule eine Grundschule. Sie beschult rund 260 Schüler und bietet eine Nachmittagsbetreuung an. Darüber hinaus gibt es im angrenzenden Rumpenheim mit der Ernst-Reuter-Schule eine weiterführende, Integrierte Gesamtschule. Weitere weiterführende Schulen befinden sich im Offenbacher Zentrum.

Kinderspielplätze oder Bolzplätze sind im Bürgeler Ortskern nicht vorhanden (siehe Abbildung 137). Allerdings befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Ortskern auf dem Mainvorgebäude sowohl ein Spielplatz als auch ein Bolzplatz. Der Spielplatz Mainanlage Bürgel wurde 2007 saniert und bietet Spielmöglichkeiten von klein bis groß: Vom Sandkasten über einen Seilzirkus bis zu einem Bolzplatz reicht die Palette der Spielangebote. Aufgrund der idyllischen Lage im Mainvorgebäude wird der Spielplatz gerne auch als Ausflugsziel angesteuert. Der angrenzende Bolzplatz ist eher monofunktional gestaltet. Weitere Spielplätze befinden sich am Mainzer Ring, am Adolf-Kolping-Platz sowie am Entensee. Einen weiteren Bolzplatz gibt es am neu gestalteten Spielbereich am Adolf-Kolping-Platz.

Die Jugendarbeit in Bürgel wird ähnlich wie in Bieber durch Vereine und die Kirchengemeinden geleistet. Außerdem gehört Bürgel zum Einzugsgebiet des städtischen Jugendtreffs Bürgel/ Rumpenheim auf dem Gelände der Ernst-Reuter-Schule. Dieser wird vornehmlich durch die Jugendlichen aus dem Norden Bürgels, u. a. der Hans-Böckler-Siedlung und Schülern genutzt. Darüber hinaus sind keine Treffpunkte für Jugendliche im öffentlichen Raum gestaltet und finden informell am Dalles, innerhalb der Siedlungen und am Schultheis-Weiher statt.

Die bauliche soziale Infrastruktur für erwachsene Bürgeler wird insbesondere durch die beiden konfessionellen Träger in den jeweiligen Pfarrheimen abgebildet. Im weiteren Umfeld des Ortskerns bestehen mehrere Sportlerheime. Ein Treffpunkt in Form eines Dorfgemeinschaftshauses oder Vereinshauses ohne eine konfessionelle Trägerschaft oder Vereinszugehörigkeit fehlt. Dennoch ist die Vereinslandschaft in Bieber bemerkenswert umfangreich, vielfältig und aktiv. Es gibt über 28 Vereine in Bürgel – vom Kultur- und Gewerbeverein über diverse Sportvereine bis zum Fastnachts- und Gesangsverein (siehe Abbildung 138). Die Vereine organisieren das Bürgeler Zusammenleben und bereichern das nachbarschaftliche Miteinander mit vielfältigen Festen, wie u. a. das Maafest, der Bürgeler Markt, die Bürgeler Fastnacht und der Bürgeler Weihnachtsmarkt. Der Verein Bürgel aktiv organisiert Verschönerungs- und Frühlingsaktionen auf dem Dalles. Zu den größten Sportvereinen zählen die TSG Bürgel und der Wassersportverein.

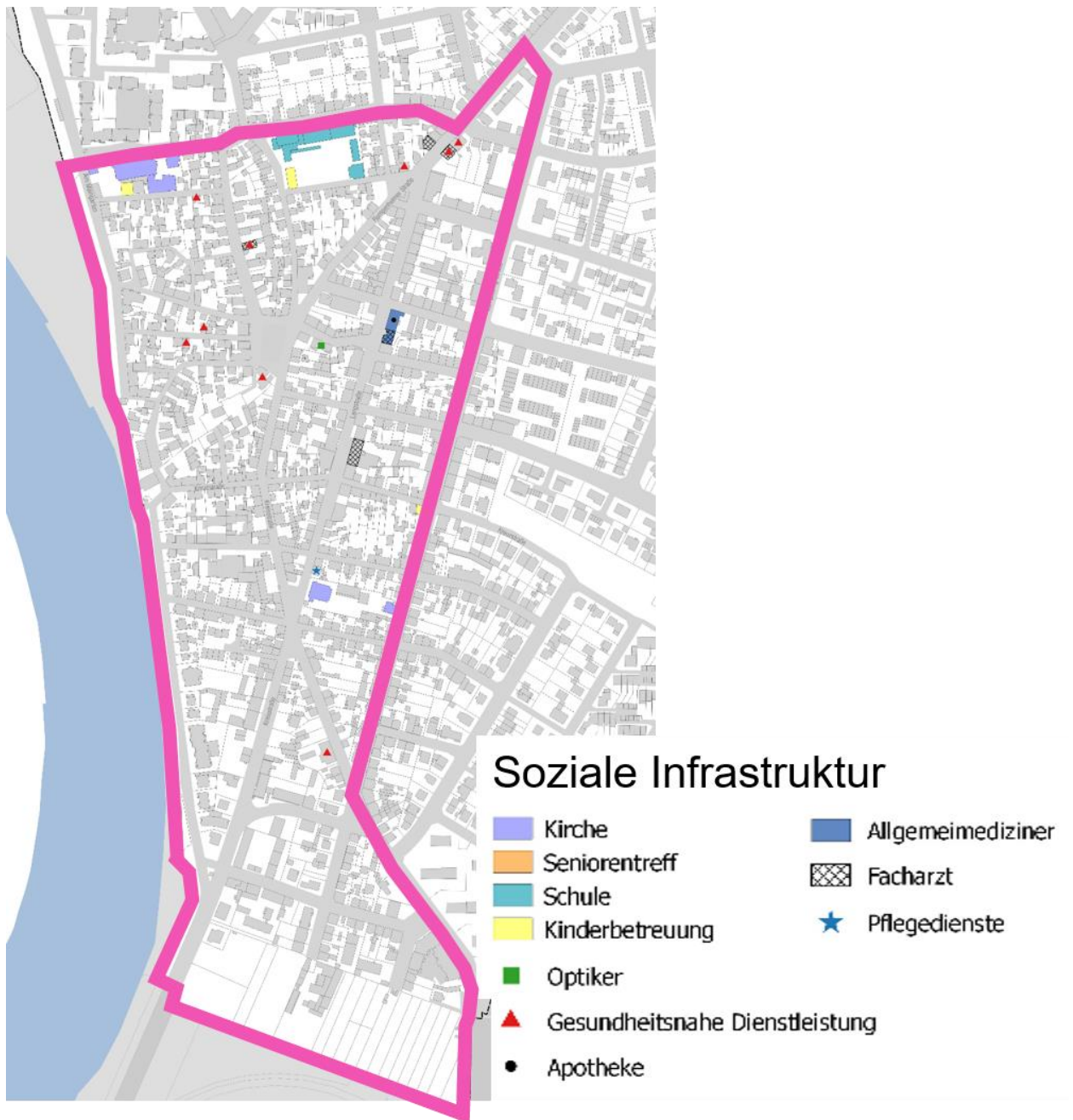


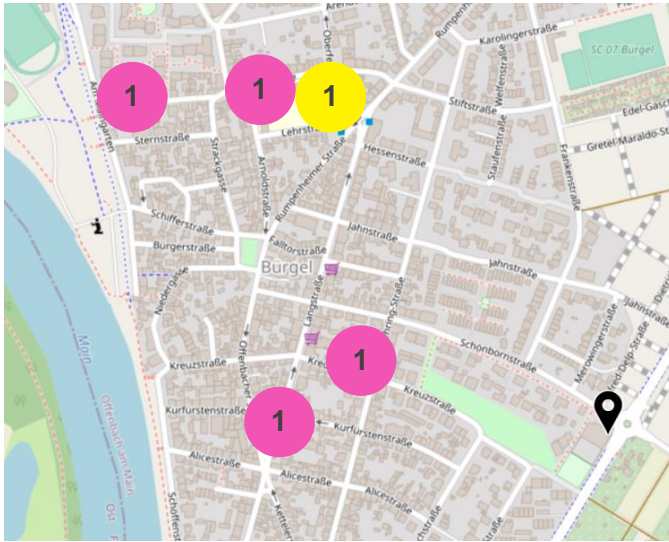
Abbildung 135: Übersicht über die soziale Infrastruktur im Bürgeler Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Die Vereine bilden zusammen mit der evangelischen und katholischen Kirche das soziale Rückgrat des Bürgeler Ortskerns. Allerdings befindet sich das rege Vereinsleben aufgrund sinkender Mitgliedszahlen, Überalterung und (noch) nicht aktiver Neubürgeler zunehmend im Umbruch. Zudem sind die Vereine nur teilweise vernetzt. Um die Vereine und ihre Funktion als soziales Rückgrat nachhaltig zu sichern, gilt es Strategien zu entwickeln. Bereits 2017 wurden im Rahmen des Beteiligungsprozesses zusammen mit den Vereinen Überlegungen dazu angestellt. Diese fließen in das vorliegende ISEK ein.

Kulturelle Angebote im Bieberer Ortskern bestehen ebenfalls über die Vereine. Weitere Gebäude oder Räumlichkeiten für Kulturschaffende oder Kulturerlebende gibt es in Bürgel nicht. Kreative können sich ausschließlich temporär bei den genannten Festivitäten präsentieren.

Für ältere Bürgeler gibt es im Stadtteil zwei Pflegedienste, die auch den Ortskern in ihrem Einzugsgebiet abdecken. Ein Seniorenheim oder Angebote für betreutes Wohnen bestehen im Ortskern nicht. Ein städtischer Seniorentreff ist das Christine-Kempff-Haus in der Schönbornstraße. Spezielle Angebote für Senioren, wie Sportkurse oder Seniorenkreise, bestehen über die Vereine und die beiden Kirchen. Ausreichend Ärzte der Fachrichtung Allgemeinmedizin sind im Stadtteil vorhanden. Im Ortskern selbst gibt es eine Apotheke.

Insgesamt betrachtet, bieten die Bürgeler Vereine und auch die beiden Kirchen für junge, erwachsene und ältere Bürgeler vielfältige Angebote. Sie bilden das Rückgrat des Zusammenlebens. Mit ihren selbst organisierten Festivitäten bereichern sie das soziale Miteinander. Die Gesangs-, Turn- und Fastnachtsvereine bieten kulturelle Angebote. Turn-, Sport- und Fußballvereine sowie die beiden Kirchen bieten Freizeitaktivitäten für jede Altersgruppe. Die Vereine „Pro Bürgel“ und „Bürgel aktiv“ verschönern mit ihren Aktionen den Versorgungskern. Allen Vereinen ist gemein, dass sie das starke Bürgeler Zusammengehörigkeitsgefühl und die Bürgeler Identität befördern. Viele Bürgeler fühlen sich aus dem geschichtlichen Zusammenhang resultierend eigenständig als „Bürgeler“. Sie organisieren sich selbst und ihr Zusammenleben.



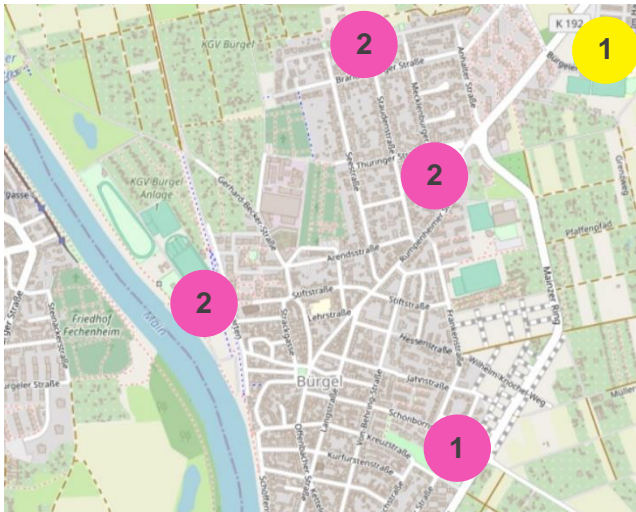
KINDERGÄRTEN

7 Einrichtungen in Bürgel

- 2 Konfessionelle Einrichtungen
- 2 freie Einrichtungen
- 1 Nachmittagsbetreuung
- 1 Grundschule
- 3 Einrichtungen außerhalb des Ortskerns

...
...

Abbildung 136: Bürgeler Kindergarten-Einrichtungen. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

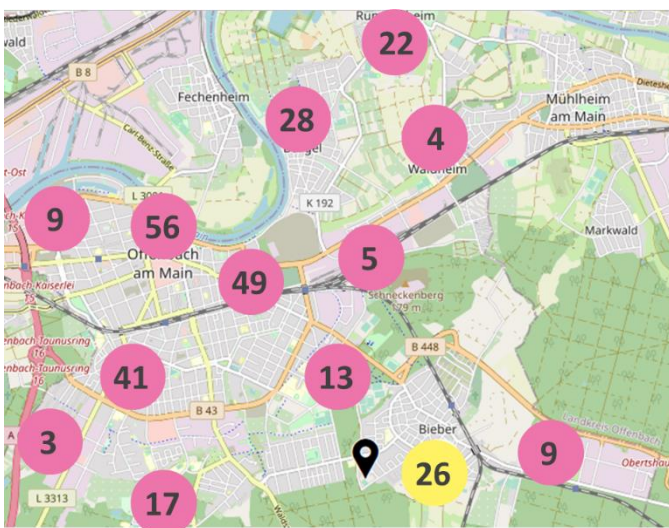


SPIEL- UND BOLZPLÄTZE

7 Plätze in Bürgel

- 1 Bolzplatz am Mainvorgefälle
- 1 Spielplatz am Mainvorgefälle
- 1 Bolzplatz am Adolf-Kolping-Platz
- 1 Spielplatz am Adolf-Kolping-Platz
- 1 Spielplatz am Mainzer Ring
- 2 Spielplätze am Entensee
- 1 JUZ in Rumpenheim

Abbildung 137: Bürgeler Spiel- und Bolzplätze. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.



VEREINSLANDSCHAFT

28 Vereine in Bürgel

- 8 Turnvereine
- 1 Kulturverein
- 1 Gewerbeverein
- 1 Schützenverein
- 1 Faschingsverein

...
...

Abbildung 138: Bürgeler Vereinslandschaft im Offenbacher Vergleich. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

6.6 Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit

Bürgel liegt dezentral im Nordosten Offenbachs und ist aufgrund der Nähe zum Frankfurter Flughafen, zum Frankfurter Autobahnkreuz sowie zum Frankfurter Hauptbahnhof trotzdem sehr gut angebunden. Eine Anbindung an das regionale Straßennetz besteht über die B 43, die Verbindungen zur B45 und zur A66 sowie zur B43a zur A45 herstellt. Über die Mainstraße im Südwesten und den Mainzer Ring sowie die Kettelerstraße im Osten ist Bürgel an die Offenbacher Innenstadt angebunden. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nach Offenbach am Main, die Kommunen des Landkreises Offenbach und des Main-Kinzig-Kreises sowie an Frankfurt am Main ist gut. Es bestehen mehrere Buslinien. Zudem ist die Regionaltangente Ost in Planung. Daneben gibt es einige Fahrradwege in die Innenstadt, die Nachbarkommunen sowie in die umliegenden Landschaftsbereiche. Der Radweg R3 führt direkt entlang des Mains und vernetzt die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main.

Insgesamt betrachtet, ist die verkehrliche Anbindung Bürgels gut. Im Vergleich mit Bieber ist sie jedoch aufgrund der fehlenden S-Bahn und der nur mittelbaren Anbindung an das Bundesfernstraßennetz etwas weniger gut. Dafür ist die Radinfrastruktur besser vernetzt. Abbildung 139 gibt einen Überblick zu den lokalen, regionalen und überregionalen Verkehrsanbindungen Bürgels.

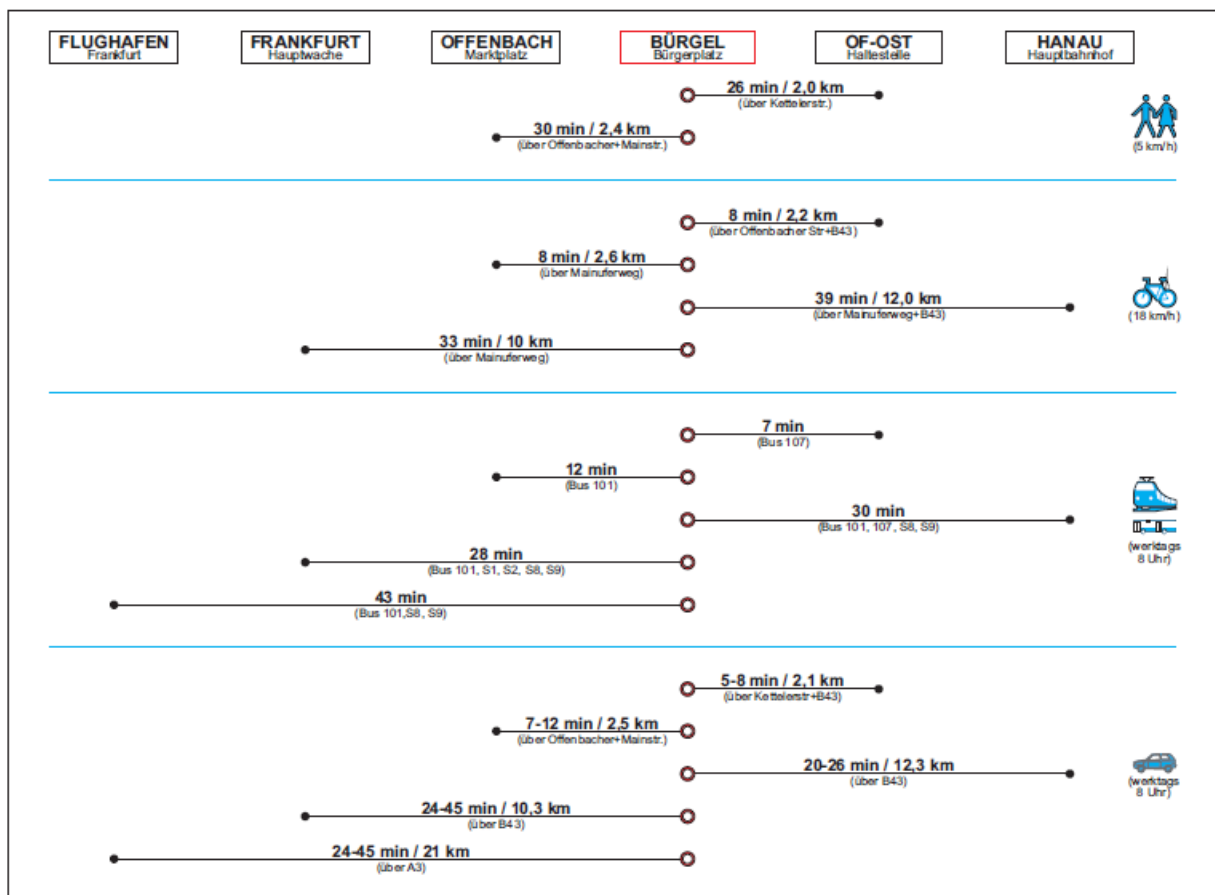


Abbildung 139: Übersicht über die Erreichbarkeit mit den unterschiedlichen Verkehrsmitteln. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.



Abbildung 140: Anbindung über die Verkehrswege. Quelle: Stadt, 2020.



Abbildung 141: Schmale Alicestraße im mittelalterlichen Ortskern, ruhender Verkehr in der Langstraße und schmale Ortskernstraße. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

6.6.1 Fließender und ruhender Verkehr

Bürgel ist von Offenbach kommend über die Mainstraße und die Kettlerstraße zu erreichen (siehe Abbildung 139). Letztere mündet nach einem Kreisverkehr in die 2014 neu gebaute Umgehungsstraße „Mainzer Ring“. Im Süden ist sie über die Mühlheimer Straße an das Bundesstraßennetz angebunden. Zusammen mit der Mainstraße weitet sie sich innerhalb des Ortskerns zu einem Oval auf, welches nördlich des Ortskerns in einem Kreisverkehr zusammentrifft und dann in die Bürgeler Straße, die weiter nach Rumpenheim und Hanau führt, münden.

Hauptverkehrsstraßen im Ortskern sind die Offenbacher Straße, die Rumpenheimer Straße und die Langstraße. Sie sind zudem Geschäftsstraßen und bilden das Rückgrat des innerörtlichen Verkehrs, denn von ihnen zweigen die Erschließungen der mittelalterlichen und gründerzeitlichen Quartiere ab. Zudem stellen die Straßen eine Verbindung zwischen Offenbach, Rumpenheim und Mühlheim dar. Entsprechend wurde der Stadtteil vor dem Bau des Mainzer Rings auch vom Durchgangsverkehr und dessen Lärmauswirkungen belastet (Abbildung 143). Aufgrund der geringen Straßenquerschnitte der beiden Hauptachsen sind Offenbacher und Langstraße teilweise als Einbahnstraßen ausgewiesen. In ihren engen Kreuzungssituationen kam es sogar zu Beschädigungen an Hausfassaden. Der Zustand der Hauptverkehrsstraßen ist recht gut.

Mit Eröffnung des Mainzer Rings im Jahr 2014 als Ortsumgehung wurde der Ortskern hinsichtlich des Fahrzeugaufkommens und damit auch hinsichtlich des Lärms entlastet. Zu diesem Zweck wurden 2017 die Hauptverkehrsstraßen Lang- und Offenbacher Straße zu Gemeindestraßen mit Tempo 30-Streckengebot herabgestuft. Die Verkehrsbelastung wurde 2017 von der Bevölkerung weiterhin als hoch eingestuft. 2021 wurde sie seitens der Bürgeler jedoch bereits als geringer eingeschätzt. Eine Verkehrszählung aus 2014 und 2015 bestätigt dies (Abbildung 142).

Der Bürgeler Ortskern ist flächendeckend als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Die Straßen sind insbesondere im mittelalterlichen Ortskern aufgrund ihrer gewachsenen Struktur sehr schmal und geschwungen. Bei Begegnungen zweier Fahrzeuge oder sogar bei einem Fahrzeug und einem Fußgänger wird es stellenweise sehr eng. Der Zustand der Straßen im mittelalterlichen Ortskern ist etwas besser als in Bieber, aber stellenweise sind diese auch hier sanierungsbedürftig. Im gründerzeitlichen Bereich ist der Straßenzustand ebenfalls gut. Hier sind die Straßen zugleich breiter und geradliniger, aber stellenweise weist der Straßenbelag auch hier Mängel auf.

Im Bürgeler Ortskern gibt es keine öffentlichen Parkflächen, allerdings bestehen in nahezu jeder Straße des Ortskerns beidseitig Parkplätze. Dennoch gibt es insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen Parkraumdruck. Kurzzeitparkplätze für Kunden und Gewerbetreibende sind nicht vorhanden, sodass kein ausreichender Parkplatzwechsel erfolgt. Auch im mittelalterlichen Ortskern wird der schmale und geschwungene Straßenraum durch eine Vielzahl an Parkplätzen genutzt. Diese dienen sowohl Anwohnern und Besuchern als auch Ausflüglern (z.B. zum Schultheis-Weiher) und Touristen. Eigens ausgewiesene Anwohnerparkplätze sind nicht vorhanden. Der ruhende Verkehr beengt so den ohnehin schon schmalen Straßenraum und wirkt sich gestalterisch negativ auf das Ortsbild aus. Seit Erstellung des ISEK 2017 wurden zudem zwei E-Mobilitätsstationen in Bürgel in der Schöffenstrasse und an der Kettlerstraße installiert.

Grundsätzlich wird der fließende und ruhende Verkehr im gesamten Bürgeler Ortskern als sehr dominant betrachtet. Insbesondere im mittelalterlichen Ortskern wird dieser aufgrund der geschwungenen und schmalen Straßen als störend wahrgenommen. Dies wurde mehrfach in der Bürgerbeteiligung 2017 und 2020/ 21 angemerkt.

Einhergehend mit der Entwicklung der ehemaligen Farbwerke südlich von Bürgel wird eine Umlegung der Mainstraße in Betracht gezogen. Die Auswirkungen auf den Verkehr in Bürgel sind dabei vertieft zu untersuchen.

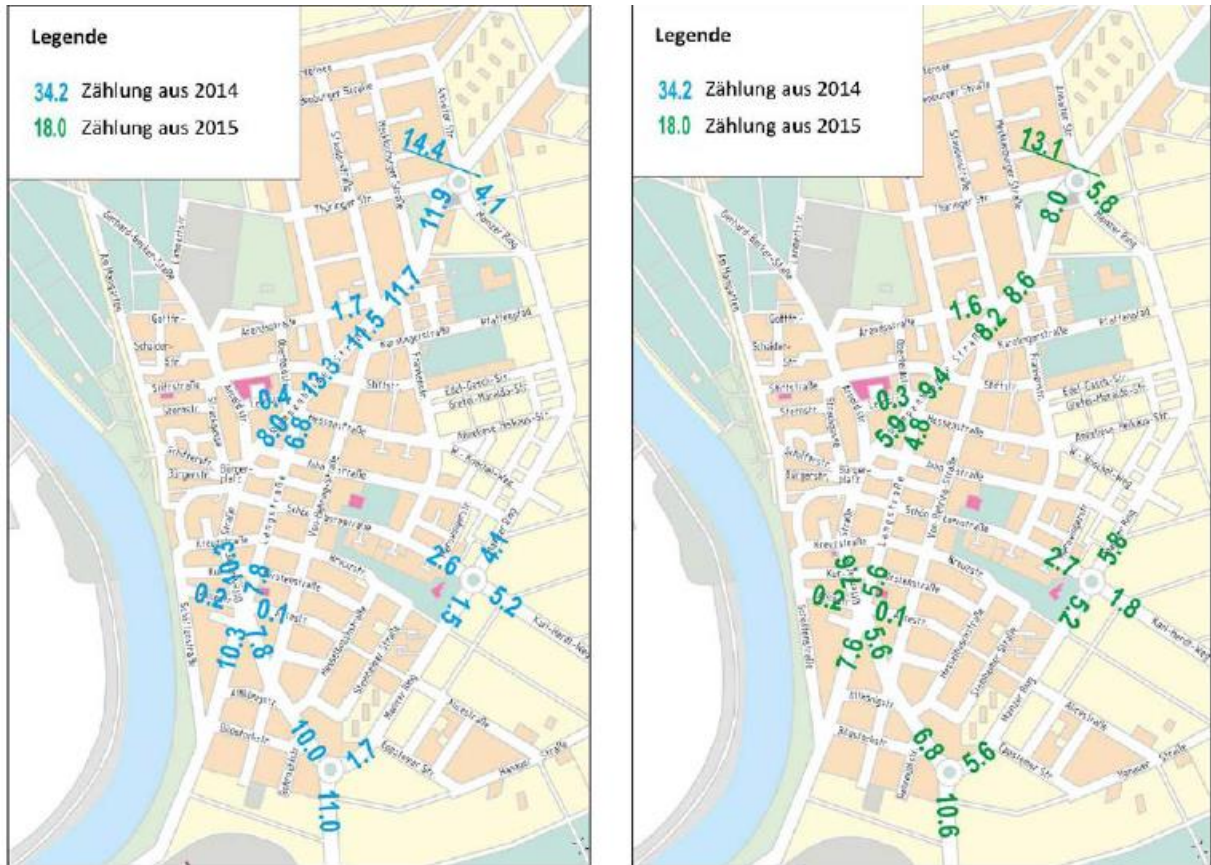


Abbildung 142: Verkehrszählung des DTVw Durchschnittlichen täglichen Verkehrs werktags in 1000 Kfz/ d. Links: vor Bau des Mainzer Rings 2014. Rechts: nach Bau des Mainzer Rings 2015. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

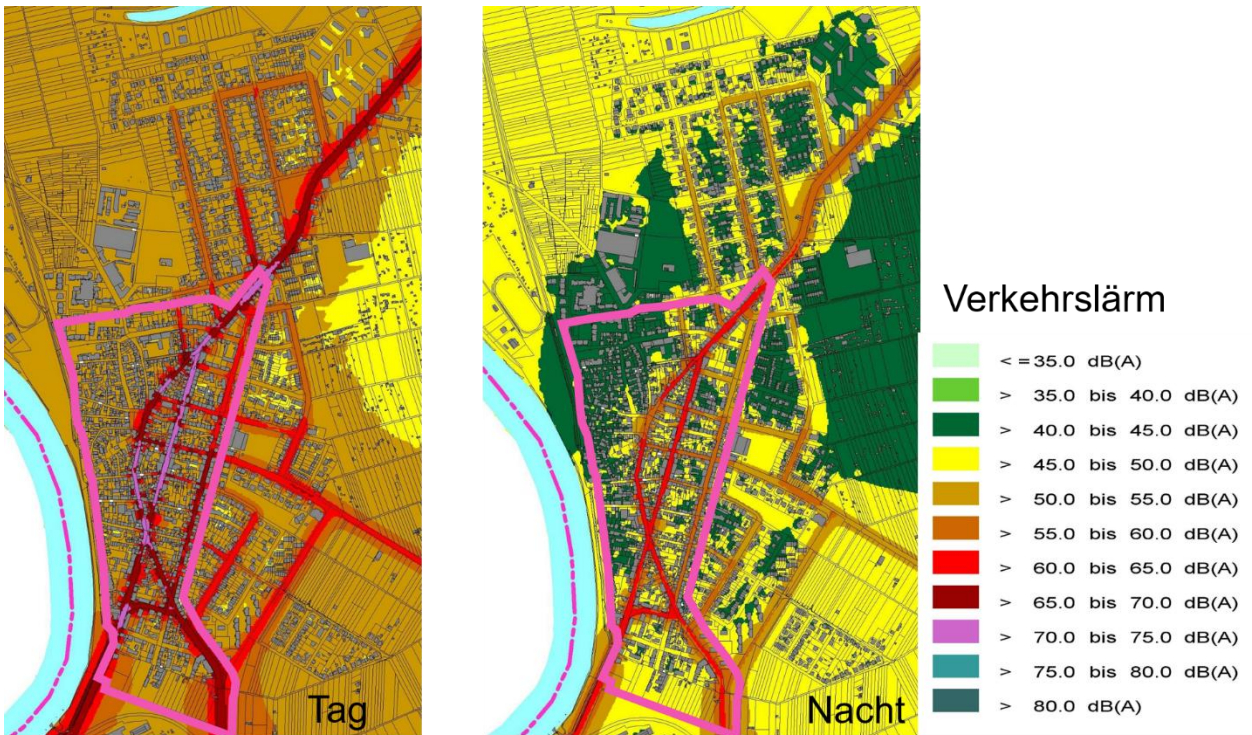


Abbildung 143: Straßen-, Schienen- und Fluglärm im Bürgeler Ortskern 2003. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

6.6.2 ÖPNV

Die Anbindung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist im Bürgeler Ortskern gut (siehe Abbildung 144). Zwei Stadtbuslinien fahren durch den Bürgeler Ortskern. Die Buslinie 101 verbindet Bürgel mit Bieber, Tempelsee, der Offenbacher Innenstadt und Rumpenheim. Mit der Buslinie 107 wird Bürgel mit Waldheim, Rumpenheim, Offenbach Ost, Lauterborn und der westlichen Offenbacher Innenstadt verbunden. Die neue, in Planung befindliche Buslinie 108 wird künftig das Neubaugebiet Bürgel-Ost bedienen. Auf dem Mainzer Ring wird es vier Haltestellen geben.

Die Buslinien durchfahren den Bürgeler Ortskern in Nord-Süd-Richtung entlang der Offenbacher Straße. Die Haltestellen sind dadurch zentral innerhalb des Ortskerns gelegen und gut erreichbar. So besteht auch eine gute Anbindung an den S-Bahn-Knotenpunkt „Offenbach Ost“. Hier verkehren die S-Bahnlinien 1, 2, 8 und 9. Sie verbinden Bürgel mit Hanau und Rödermark sowie mit Frankfurt und Wiesbaden. Eine direkte S-Bahn-Anbindung wie in Bieber gibt es jedoch nicht, sodass die ÖPNV-Anbindung im Vergleich etwas schlecht abschneidet.

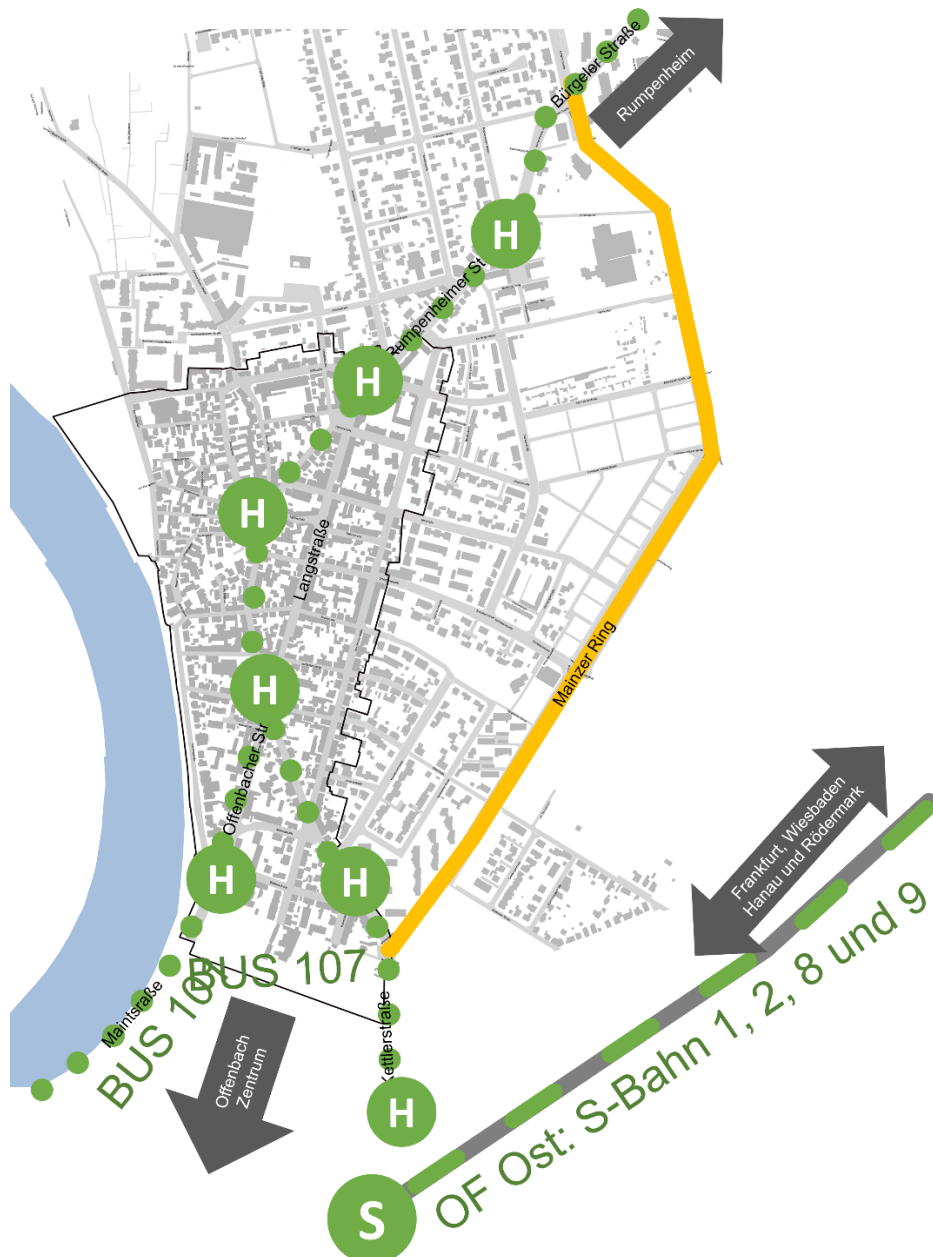


Abbildung 144: Anbindung mit dem ÖPNV im Bürgeler Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

6.6.3 Fuß- und Radverkehr sowie Barrierefreiheit

Der Bürgeler Ortskern ist aufgrund seiner Größe und Topografie gut mit dem Fahrrad zu erreichen (siehe Abbildung 145). Mit dem Mainradweg gibt es im Westen eine Hauptfahrradroute. Er verbindet Bürgel mit Offenbach und der Region. Auch wird er gerne von Radpendlern, Ausflüglern und Radtouristen genutzt und ist daher stark frequentiert. Im Osten gibt es zwei neue Radrouten. Der neu angelegte Radweg entlang des Mainzer Rings verbindet Bürgel mit der Haltestelle Offenbach Ost und der Offenbacher Innenstadt. Die neu fertiggestellte Fahrradstraße in der Von-Behring-Straße dient der innerörtlichen Raderschließung und bindet dazu im Kuhmühltal an den die Gesamtstadt vernetzenden Grünring vom Main zum Main an. In der auffällig gestalteten Fahrradstraße hat der Radverkehr Vorrang, Radfahrer dürfen nebeneinanderfahren, und es gilt maximal Tempo 30 für alle. Die neue straßenverkehrsrechtliche Kategorie einer Fahrradstraße muss sich noch etablieren: bei PKW-Fahrern ist das Bewusstsein für die veränderte Nutzerpriorisierung noch nicht ausgebildet.

Die Offenbacher Innenstadt und der S-Bahnknoten Offenbach Ost sind mit dem Fahrrad rund acht Minuten entfernt. Insgesamt ist die überörtliche Radanbindung in Bürgel gut. Innerörtlich ist, abgesehen von der Von-Behring-Straße, die Situation für Fahrradfahrer unübersichtlich. Vernetzungen in Ost-West-Richtung sowie zwischen der Fahrradstraße und dem Mainufer bestehen nicht. Zudem mangelt es an weiterer Fahrradinfrastruktur. So gibt es keine öffentlichen Fahrradabstellmöglichkeiten. Auch keine weiter gefasste Infrastruktur, wie eine Reparatur- oder eine Leihstation für (Lasten)Räder ist im Ortskern vorhanden.

Der Bürgeler Ortskern dehnt sich zwar in Nord-Süd-Richtung weit aus, dennoch verfügt er durch seine kleinteiligen Strukturen und den zentralen Versorgungskern über kurze Wege. Entlang der Geschäftsstraßen befinden sich gut ausgeleuchtete Fußwege und ausreichend Querungsmöglichkeiten. Die Fußwege sind jedoch aufgrund ihrer schmalen Bürgersteige nicht fußgängerfreundlich und barrierearm (siehe Abbildung 146). Zudem ist die Aufenthaltsqualität entlang der Straßen verbesserungswürdig. Der Straßenraum wird vom ruhenden und fließenden Verkehr dominiert. Nur entlang der Offenbacher Straße bestehen vereinzelte Straßenbäume.

Im mittelalterlichen Ortskern gibt es aufgrund des ohnehin schon schmalen Straßenquerschnitts wenige Bürgersteige (siehe Abbildung 146). Sind welche vorhanden, sind sie meist sehr schmal. Daher wird es bei Begegnungen zwischen PKW und Fußgänger stellenweise sehr eng. Fußgänger müssen zwischen parkende Fahrzeuge oder auf dem schmalen Bürgersteig zurückweichen. Zudem wird der öffentliche Straßenraum durch den fließenden und ruhenden Verkehr dominiert, sodass keine Qualität zum Laufen oder gar zum Aufenthalt entsteht. Darüber hinaus ist der Straßenbelag stellenweise mangelhaft. Straßengrün fehlt in den schmalen Ortskernstraßen gänzlich. An einigen Stellen wird der öffentliche Straßenraum mittelbar durch private Gärten begrünt.

Eine gestalterische Verbindung zwischen dem mittelalterlichen Ortskern, dem Mainufer und dem Landschaftsraum Mainvorgebäude besteht nicht (siehe Abbildung 146). Vielmehr sind die schmalen Ortskernstraßen so gestaltet, dass Ortsunkundige gar nicht von der besonderen Lage Bürgels am Main erfahren. Die besonders schmalen Zuwege bieten keine gestalterische Verknüpfung durch Straßengrün, einen besonderen Bodenbelag oder Hinweisschilder.

Die Fußgängerfreundlichkeit in den gründerzeitlichen Quartieren ist aufgrund der breiteren und geradlinigeren Straßenräume besser (siehe Abbildung 146). Die Bürgersteige sind ausreichend breit und recht gut beleuchtet. Auch sind sie, anders als in Bieber, durchgehend gepflastert. Der ruhende Verkehr dominiert zwar auch hier den Straßenraum, wirkt jedoch aufgrund der Straßebreite geordneter. Stellenweise ist Straßengrün vorhanden. Insgesamt ist die Qualität der Fußwege besser.

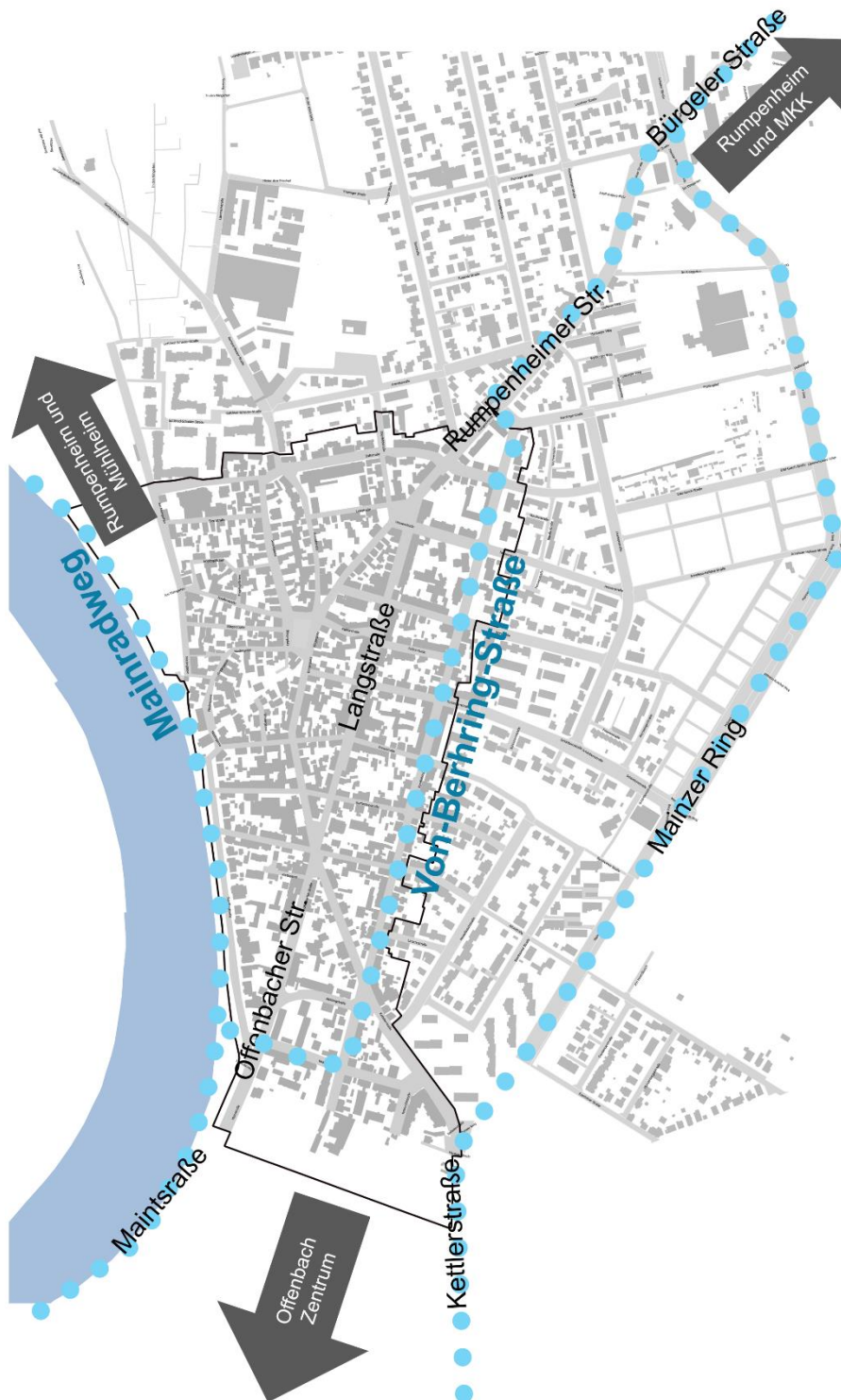


Abbildung 145: Fahrradwege in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.



Abbildung 146: Bilder von Fußgängerwegen im Bürgeler Ortskern und der Verbindungen zum Main. Quelle Stadt Offenbach, 2017.

6.7 Grün, Umwelt und Klimaanpassung

6.7.1 Grüne und blaue Infrastruktur

Bürgel ist, wie auch Bieber, aufgrund der umliegenden gut strukturierten und abwechslungsreichen Landschaftsbereiche ein besonders grüner Stadtteil (Abbildung 147). Im Westen grenzt Bürgel direkt an den Uferbereich des Mains und verfügt damit über einen einzigartigen Gewässer- und Naturraum. Im Norden besteht mit dem Schultheis-Weiher ein weiteres, sowohl ökologisch als auch hinsichtlich seiner Freizeitbedeutung attraktives Gewässer. Auch befindet sich hier ein Naturschutzgebiet. Im Nordosten und Süden ist Bürgel umgeben von Kleingärten, Wiesen und Äckern mit vielfältigen Biotopen (Abbildung 149) und dem Altmainarm des Kuhmühlgrabens. Um Bürgel herum bestehen zudem vielfältige Schutzgebiete (Abbildung 148).

Ein Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Hessische Mainauen, das 1987 ausgewiesen wurde. Es umfasst auf Offenbacher Gemarkung das Mainvorland, weite Teile der freien Feldflur von Biebersee inkl. des namensgebenden Gewässers und des Kuhmühlgrabens. Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung und Sicherung der die Mainaue umgebenden Randlandschaften wegen der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung sowie die Erhaltung der durch lockere Baum- und Strauchgruppen gegliederten, landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ein weiteres Schutzgebiet sind die „Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben“. Das Naturschutzgebiet wurde 1983 ausgewiesen und umfasst mit insgesamt 26,3 ha den gesamten Schultheis-Weiher inkl. angrenzender Biotopflächen. Außerdem ist es mittlerweile Bestandteil des EU-Vogelschutzgebiets „Main bei Mühlheim und NSG Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben“. Ziel der Unterschutzstellung ist die Sicherung der Kiesgrube als Brut-, Rast- und Überwinterungsstätte für bedrohte Wasservogelarten. Schließlich gibt es mit dem Entensee, einem weiteren Teilstück eines ehemaligen Mainarms, seit 1950 in Bürgels Umgebung noch ein Naturdenkmal. Der Aussichtshügel auf der Nordseite des Entensees befindet sich jedoch in zunehmend verbesserungswürdigem Zustand, da Sträucher den treppenartigen Zugang teilweise verdecken. Er zeichnet sich durch standortgerechte Flora und Fauna aus, die v.a. aus Weidengebüschen besteht und ornithologisch von Bedeutung ist. Bei dem Gewässer handelt es sich heute um einen Grundwassersee, dessen Wasserstand seit Jahren kontinuierlich sinkt. Der See ist Teil eines Naturschutzgebiets.

Innerhalb des Bürgeler Ortskerns ist die grüne und blaue Infrastruktur weit weniger stark ausgeprägt, da der Ortskern dicht und eng bebaut ist. Städtische Freiflächen sind rar. Die einzige Grünfläche innerhalb des Ortskerns ist der Dalles. Allerdings ist die zentrale Grünfläche sanierungsbedürftig. In den 1960er Jahren als Grünbalkon gebaut wird sie heute der Funktion eines multifunktionalen und lebendigen Quartiersmittelpunkts nicht gerecht. Unmittelbar angrenzend an den Bürgeler Ortskern besteht mit dem Mainvorgeleinde ein attraktiver, parkähnlicher Landschaftsraum. Der öffentliche Grünraum ist recht vielfältig strukturiert. Neben Rasenflächen gibt es viele hohe Bäume sowie das attraktive Gewässer. Fuß- und Radwege führen durch den Landschaftsraum. Sie werden stark von Bürgelern als auch von Ausflüglern und Radpendlern frequentiert, sodass es zu Nutzungskonflikten kommt.

Straßengrün, welches den innerörtlichen Mangel an öffentlichem Grün wettmachen könnte, ist im Ortskern ebenfalls nur in geringem Umfang vorhanden. Insbesondere im eng und dicht bebauten Ortskern mit den verwinkelten Straßen sind nur vereinzelt Straßenbäume oder wenig Straßenbegleitgrün zu finden. Dies gilt auch für die Hauptverkehrsstraßen Offenbacher und Langstraße. Besser gestaltet sich die Quantität des Straßengrüns in den gründerzeitlichen Quartieren.

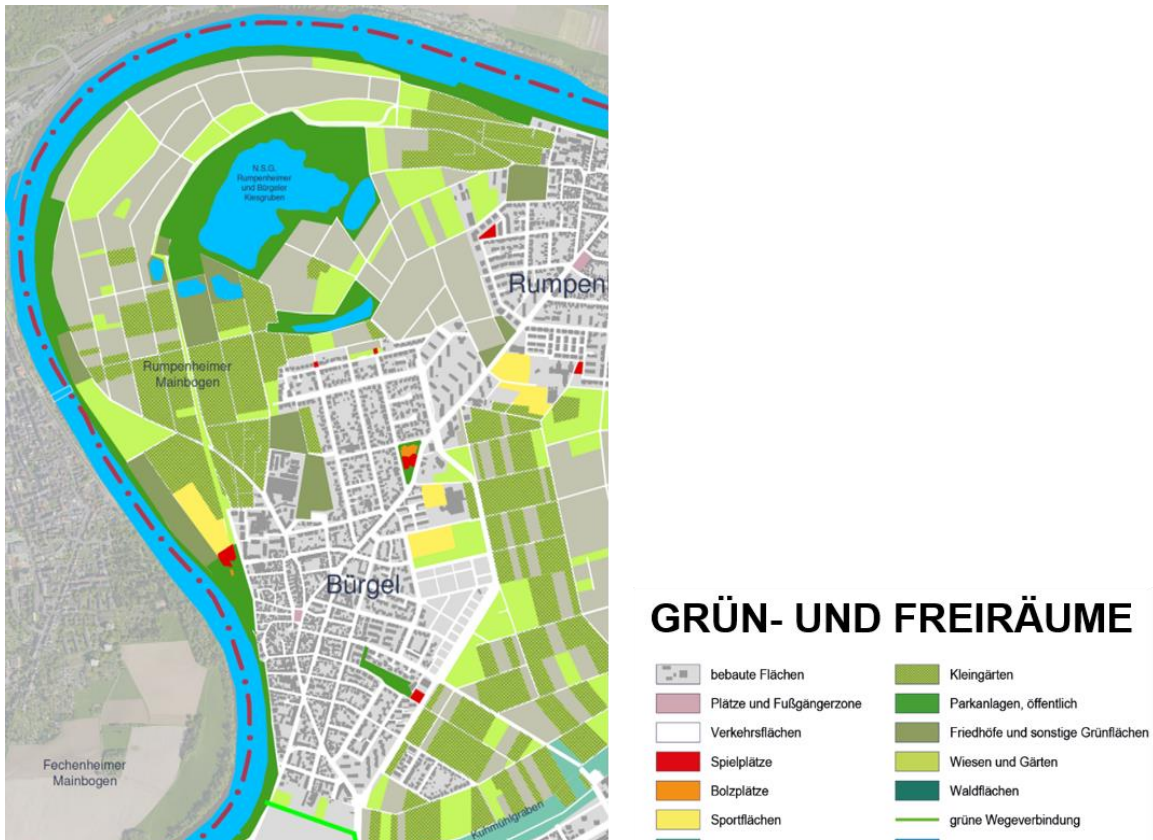


Abbildung 147: Grün- und Freiräume in und um Bürgel. Quelle: FEP, 2020.

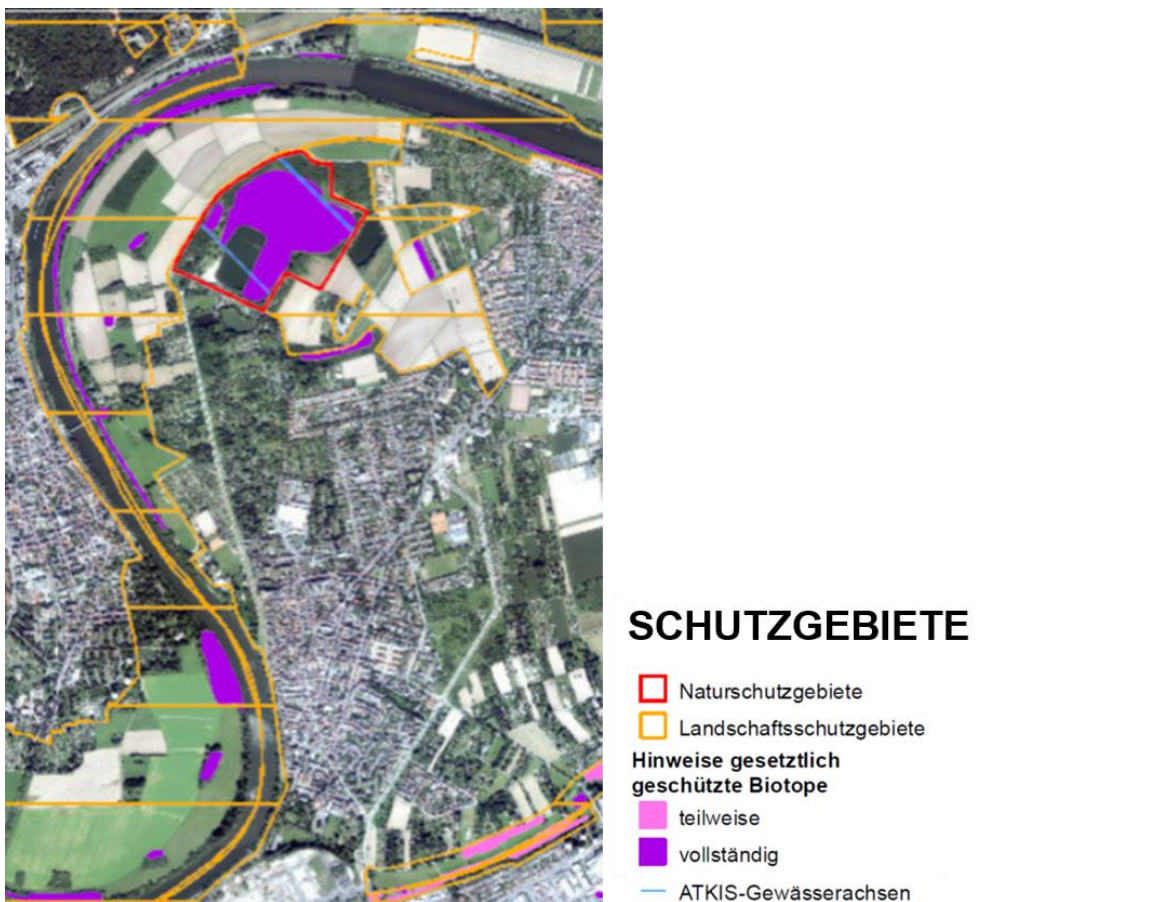


Abbildung 148: Schutzgebiete in und um Bürgel. Quelle: HLUNG, Natureg, 2020.

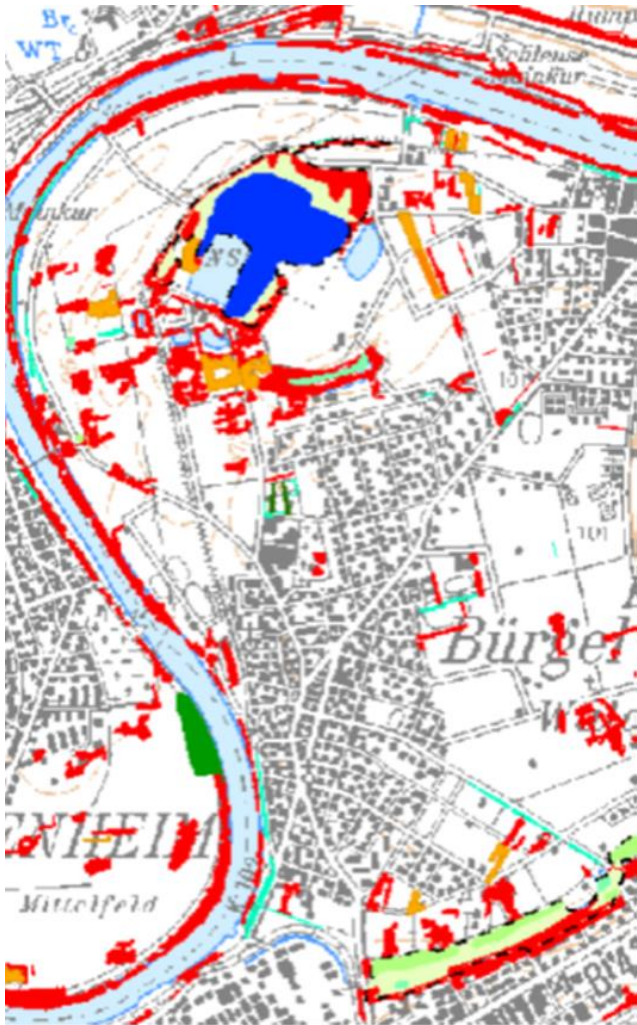
In dieser Hinsicht gewinnt das private Grün an besonderer Bedeutung. Insbesondere im mittelalterlichen Kern sind private, begrünte Höfe und baumbestandene Gartenflächen vorhanden. Das Blockinnere der gründerzeitlichen Quartiere ist ebenfalls sehr grün und stellt ein großes Potenzial zur Erhöhung des Grünvolumens im Ortskern dar.

Die geringe Grünausstattung im Bürgeler Ortskern macht sich hinsichtlich der Grünflächenversorgung deutlich (Abbildung 150). Unter Berücksichtigung der äußeren Landschaftsbereiche sind die Bürgeler zwar gut mit Grün versorgt. Im statistischen Mittel verfügen sie über 25 m² öffentliche Grünfläche. Werden jedoch nur die Grünflächen innerhalb des Ortskerns und das Mainvorgebäude betrachtet, so ist der nordöstliche Ortskern deutlich unterversorgt. Bürgelern steht im statistischen Mittel in diesem Bereich weniger als 10 m² öffentliche Grünfläche zur Verfügung. Im westlichen Bereich des Ortskerns gestaltet sich die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen besser. Dies wird durch das angrenzende Mainvorgebäude bedingt. So kann jeder Anwohner statistisch gesehen zwischen 17 bis 15 m² öffentliche Grünfläche nutzen. Damit liegt die Grünraumversorgung über dem Bedarfswert von 17 m² öffentlicher Grünfläche je Einwohner³⁰.

Die Erreichbarkeit des öffentlichen Grüns ist innerhalb des Ortskerns weniger gut als in Bieber, da es im Ortskern selbst außer dem Dalles keine öffentlichen Grünflächen gibt. So müssen Bürgelerinnen und Bürgeler aus dem Ortskern heraus, um eine solche zu erreichen. Dies ist aufgrund des Siedlungskörpers nicht immer ein kurzer Weg.

Im Stadtteil verteilen sich sechs öffentliche Spielplätze, jedoch befindet sich im Ortskern kein Spiel- oder Bolzplatz. Der nächst gelegene Spiel- und Bolzplatz befindet sich auf dem Mainvorgebäude und wird sehr gut angenommen und stark frequentiert. Daher mangelt es an Treffpunkten für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum.

³⁰ Bedarfswert nach Methodik von Nehl und Zehkorn (1995).



BIOTOPE

- Buchenwälder
- Sonstige Laubwälder
- Gehölze
- Streuobst
- Fließgewässer
- Grünland frischer Standorte
- Grünland feuchter Standorte

Abbildung 149: Biotope in und um Bürgel. Quelle: HLUNG, Natureg, 2020.



GRÜNRAUMVERSORGUNG

alle städtischen Versorgungsebenen
Bedarfwert 17 m²/Einwohner
Grünflächen-Mindestgröße 1.000 m²

Versorgungswirksame öffentliche Grünfläche

- Nachbarschaftsebene (1.000 - 10.000 m²)
- Wohngebietsebene (10.000 - 70.000 m²)
- Stadtteilebene (> 70.000 m²)

Versorgungsgrad in den Baublöcken

- unversorgter Baublock mit einer Einwohnerdichte über 20 Einwohner/ha
- unter 10 m²/Einwohner (deutlich unversorgt)
- 10 - 17 m²/Einwohner (unversorgt)
- 17 - 25 m²/Einwohner
- über 25 m²/Einwohner

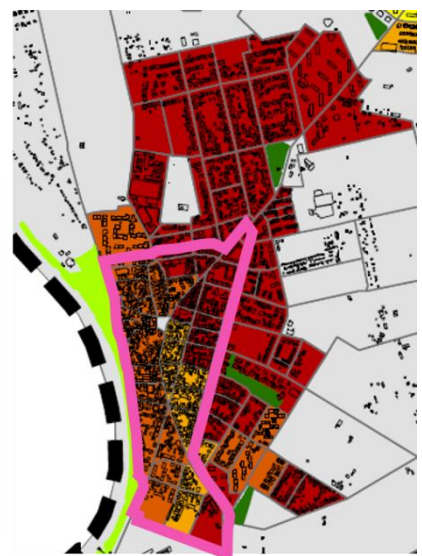


Abbildung 150: Grünraumausstattung in Bürgel. Links unter Hinzuziehung des äußeren Landschaftsbereichs. Rechts ohne Hinzuziehung des äußeren Landschaftsbereichs. Quelle: FEP, 2020.

6.7.2 Ortsklima und Klimaanpassung

Die Lage Bürgels im Grünen macht sich auch hinsichtlich des Ortsklimas bemerkbar. Die umliegenden Landschaftsbereiche produzieren Frischluft und kühlen so die bebauten Flächen im Ortskern weitestgehend ab (siehe Abbildung 151). Zudem transportiert der Main kühle Luft hierher. So besteht in weiten Teilen des Ortskerns trotz des geringeren Grünvolumens und der hohen Versiegelung nur ein Überwärmungspotenzial. In den nordöstlichen stark versiegelten Gründerzeitgebieten herrscht jedoch aufgrund des hohen Versiegelungsgrads, der dichten Bebauung und des geringen Grünanteils ein Überwärmungsgebiet der Kategorie 1. Thermisch und lufthygienisch bestehen in diesen Bereich Defizite und der Hitzestress steigt. In diesen Bereichen ist bei weiterer Verdichtung auf eine adäquate Geschosshöhe, bauliche Dichte und Gebäudeausrichtung sowie Begrünung an Fassaden oder auf Dächern achten. Zugleich wirkt sich auch eine intensivere Straßenraumbegrünung positiv auf die überhitzten Bereiche aus.

Im Zuge des Klimawandels steigt nicht nur die Hitzebetroffenheit und das Überwärmungspotenzial, sondern auch die Betroffenheit durch Hochwasser und Starkregenereignisse. Bereits jetzt besteht aufgrund der Nähe zum Main in weiten Teilen des Bürgeler Ortskerns eine hohe Betroffenheit durch Überflutungen – sowohl bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100: Hochwasserausmaß mittlerer Wahrscheinlichkeit) als gerade auch bei einem zweihundertjährigen Hochwasser (HQextrem: Hochwasserausmaß seltener Wahrscheinlichkeit). Insbesondere der westliche Bereich des Ortskerns, der sich hinter dem unlängst ertüchtigten Deich befindet, ist betroffen. Das Mainvorgebiet, welches sich wie der Name bereits andeutet vor dem Maindeich befindet, besitzt eine mittlere Betroffenheit durch Hochwasser und ist recht schnell überschwemmt.

Maßnahmen zur Klimaanpassung werden bereits jetzt in vielfältiger Form unternommen. So wurde der Deich bei seiner Ertüchtigung erhöht. Daneben kann sich auch eine Erhöhung des Grünvolumens positiv auswirken. Unversiegelte Flächen nehmen Oberflächenwasser besser auf und bieten Beschattung und Verdunstungskühle. Allerdings besteht hinsichtlich einer Erhöhung des privaten und öffentlichen Grüns in Bürgel noch Potenzial. Dabei stellen Höfe und Hofreiten, Brandwände und flach geneigte Dächer im historischen Ortskern ein großes Potenzial dar, um den Grünanteil, z.B. durch extensive Begrünung und Fassadenbegrünung zu erhöhen. Vor allem sollte auf öffentlichen Flächen sowie im Straßenraum mehr Grün eingebracht werden.



KLIMAFUNKTIONSKARTE

- Überwärmungsgebiet 1
- Überwärmungspotenzial
- Misch- und Übergangsgebiet
- Frischluftentstehungsgebiet
- Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet
- Lokale Potenzialflächen Wind

Abbildung 151: Klimafunktionskarte. Quelle: Stadt Offenbach, 2011.



BETROFFENHEIT DURCH HOCHWASSER UND STARKREGEN

- Hohe Betroffenheit: Siedlungsflächen, HQ₁₀₀
- Mittlere Betroffenheit: Sonstige Flächen, HQ₁₀₀ / HQ_{Extrem}
- Mittlere Betroffenheit: Siedlungsflächen, vergangene Starkregenereignisse
- Waldgebiete durch Sturm betroffen
- K Kindertagesstätte bei Hochwasser und Starkregen betroffen
- F Feuerwache bei Hochwasser und Starkregen betroffen

Abbildung 152: Karte zur Betroffenheit durch Hochwasser und Starkregen. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

6.8 Planerische Rahmenbedingungen

Mit dem **regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)** besteht für Bürgel eine übergeordnete Planung (Abbildung 153). Diese sieht für den Ortskern Wohnbau vor. Da Bürgel im Gegensatz zu 80 Prozent des Offenbacher Siedlungsgebiets nicht im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt Rhein-Main gelegen ist, werden im RegFNP auch „Wohnbaufläche geplant“ dargestellt: „Bürgel Nordwest“, „Bürgel Ost“ und die „östliche Alicestraße“. Auch der Masterplan stellt diese Flächen, sowie weitere am südlichen Ortsrand, als Potenziale heraus. Letztere gilt es im Handlungsfeld „Wohnen“ akzeptanzsteigernd in der Diskussion mit den Bürgelern aufzugreifen.

Das Gebiet Bürgel Ost ist bereits in der Entwicklung. Das gut 183.000 Quadratmeter große Gebiet grenzt an den Ortskern. In naher Zukunft werden hier mehr als 430 neue Wohneinheiten entstehen. Geplant ist eine Bebauung mit Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Auch eine Kita entsteht. Die neue Buslinie 108, welche das Gebiet künftig erschließt, ist in Planung.

Mischgebiete bestehen nach RegFNP nur im Süden und Norden des Ortskerns. Im Gegensatz zu Bieber wird das Bürgeler Ortszentrum weder als Mischgebiet, Versorgungskern noch als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Dies ist hinsichtlich der Maßnahmen im Handlungsfeld „Versorgen“ zu reflektieren. Darüber hinaus sieht der RegFNP entlang des Mains und der südlichen Ortsgrenze Grünflächen und ein Vorranggebiet für Regionalparkkorridor, welches eine regionalbedeutsame Grünverbindung für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung darstellt, vor. Dies gilt es im Handlungsfeld „Grün, Klima und Umwelt“ aufzugreifen.

Der **Masterplan** Offenbach 2030 sieht neben der behutsamen Entwicklung der vorhandenen Wohnbaupotenziale folgende Planungsziele für den Stadtteil Bürgel vor (Abbildung 153):

- Sicherung des historisch gewachsenen Ortskerns und des u.a. denkmalgeschützten Baubestands als Alleinstellungsmerkmale und Ort der Identifikation
- Sicherung des Versorgungskerns und Auseinandersetzung mit den weiteren gewerblichen Entwicklungen im Stadtteil
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung in die Innenstadt und an die S-Bahn-Haltestellen
- Gewährleistung einer dem prognostizierten Bevölkerungswachstum angemessenen sozialen und Bildungs-Infrastrukturversorgung
- Verkehrsberuhigung im Ortskern durch Anbindung der Mainstraße an die Kettelerstraße unter Neuordnung des Verkehrsnetzes am südlichen Ortsrand.

Auch das 2009 erarbeitete **Nahversorgungskonzept** der Stadt Offenbach zielt auf die Stärkung des Bürgeler Versorgungskerns. Für diesen wird darin ein Potenzial für die Erweiterung des Lebensmittelangebots identifiziert.

Neben den skizzierten Konzepten bestehen Planungen im Umfeld des Ortskerns. So befasst sich das im Jahr 2006 fertiggestellte **Freiraumentwicklungskonzept Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen** mit dem umliegenden Landschaftsraum (siehe Abbildung 154). Es sieht die langfristige Entwicklung des naturnahen Naherholungsgebiets mit siedlungsgliedernden und -strukturierenden Funktionen unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Nutzungen und des Naturschutzes vor.

Eine weitere Planung besteht mit der Revitalisierung des ehemaligen Allessa-Areals. Das über 30 ha große Gelände liegt derzeit weitgehend brach und stellt durch seine Undurchlässigkeit eine Zäsur zwischen Bürgel und der Offenbacher Innenstadt dar. Mit dem Ziel einer gewerblichen Revitalisierung wurde der Standort in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau aufgenommen. Zielaussagen des im Jahr 2017 beschlossenen und 2020 aktualisierten ISEK sind die gewerbliche Entwicklung des Areals unter verbesserter öffentlicher Durchwegung und städtebaulicher Verknüpfung mit den umliegenden Quartieren, die Renaturierung des Kuhmühltals verbunden mit der Neutrassierung der Main- bzw. Offenbacher Straße sowie die Neuordnung des südlichen Ortsrands Bürgels.

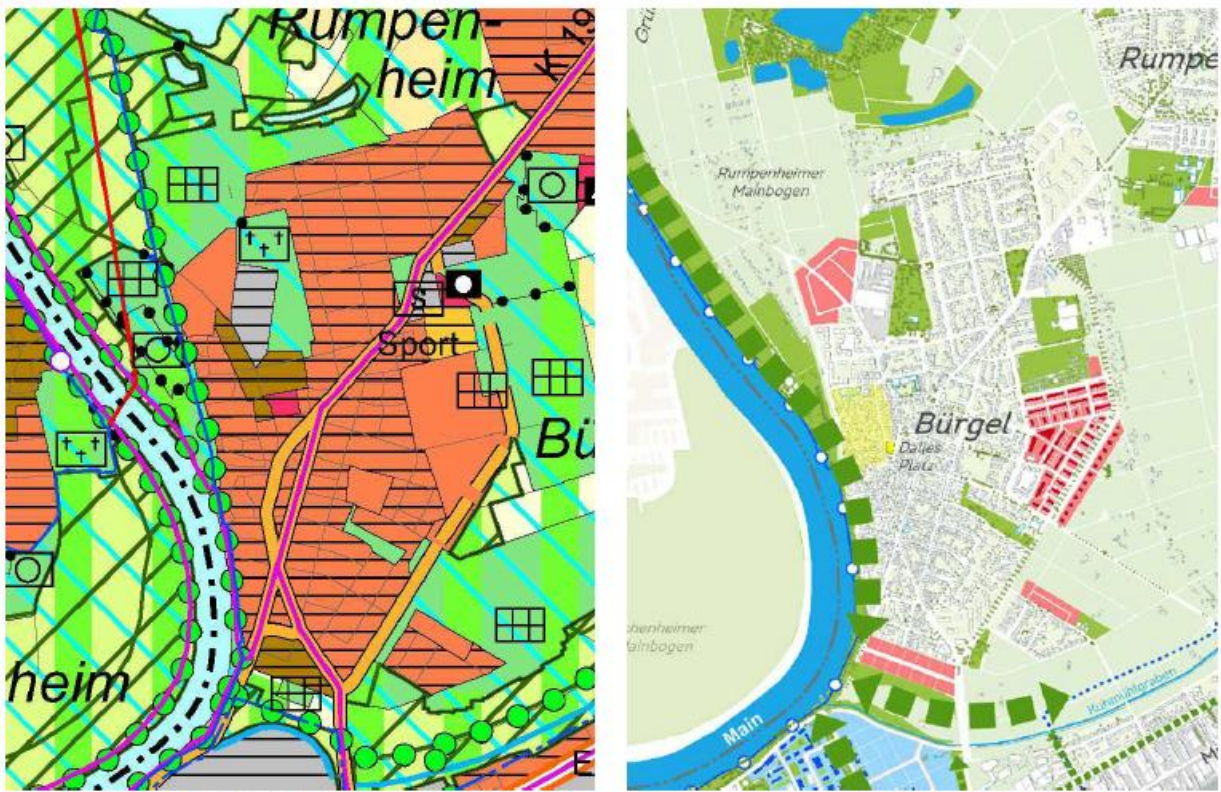


Abbildung 153: Ausschnitt des RegFNP 2010 und des Masterplans Offenbach 2030. Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain und Stadt Offenbach, 2017.

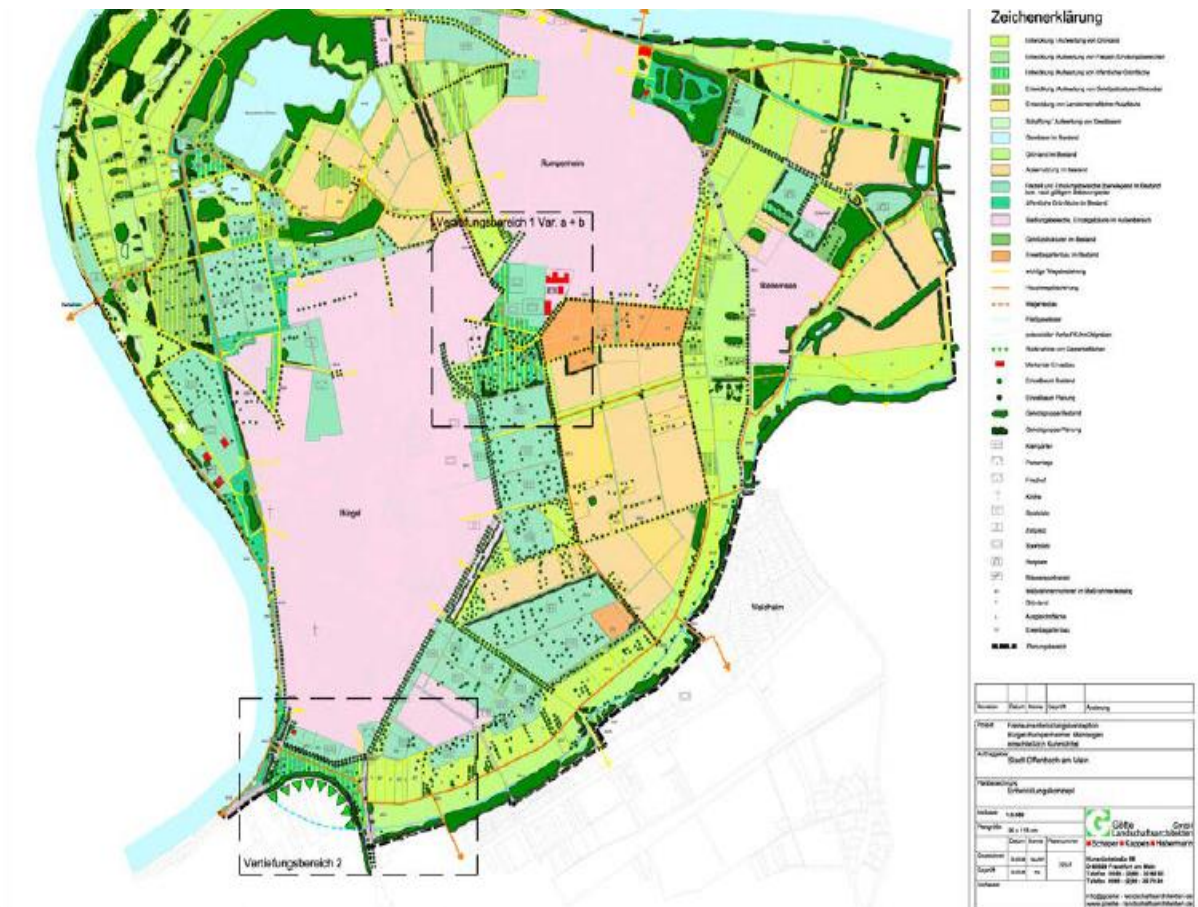


Abbildung 154: Freiraumentwicklungskonzept Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen. Quelle: Stadt Offenbach, 2006.

7 SWOT-ANALYSE FÜR DEN BÜRGELEER ORTSKERN

STÄRKEN

ZUSAMMENLEBEN

- Wachsende Bevölkerung mit vielen Jugendlichen sowie Personen im erwerbsfähigen Alter
- Gut ausgestattete, soziale Infrastruktur – insbesondere für Kinder
- Relativ geringe Arbeitslosenquote und geringer Anteil Transferleistungsempfängern
- Viele, aktive und engagierte Vereine, welche Freizeit, Kultur und Sport sowie Zusammenleben im Stadtteil organisieren
- Starke Verwurzelung im Stadtteil und hohe Identifizierung mit dem Stadtteil

SIEDLUNGSSTRUKTUR, ORTSBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

- Kleinteiliger Siedlungskörper mit recht kurzen Wegen
- Weitzurückreichende Stadtteilhistorie spiegelt sich in Siedlungsstruktur und Gebäuden wider
- Mittelalterlicher Ortskern als Gesamtensemble mit Einzelkulturdenkmälern, schmalen, geschwungenen Wegen und pittoresken Sichtachsen ist identitätsstiftend
- Historische, u.a. Backstein-, Gebäude aus der Gründerzeit mit typischen Fassadenelementen in der Ortskernerweiterung des 19. Jh.
- Dalles als zentraler Platz
- Mainvorgefälle als attraktiver öffentlicher Naturraum mit Treffpunktfunktion

WOHNRAUMSTRUKTUR

- Attraktive Wohnlage im Grünen und direkt am Main sowie in Nähe zur Innenstadt
- Kein Siedlungsbeschränkungsgebiet aufgrund des Fluglärms
- Vielzahl an Wohnbaupotenzialflächen
- Recht große Haushalte, Familien mit einem Durchschnitt von 2,04 Personen je Haushalt sowie entsprechend Ein- und Zweifamilienhäuser und vergleichsweise große Wohnungen
- Hohe Quartiersbindung und geringe Fluktuation sowie starke Verwurzelung im Stadtteil

LOKALE ÖKONOMIE UND DASEINSVORSORGE

- Gewachsener Versorgungskern
- Zentrale und wohnortnahe, gut ausgestattete Grundversorgung
- Spezialisierte Einzelhändler und Dienstleister
- Guter (Einzelhandels)Kaufkraftindex und Einzelhandelsumsatz sowie Einzelhandelszentralität: Bürgeler kaufen (noch) gerne im Versorgungskern
- Aktiver Gewerbeverein unterstützt Einzelhändler und organisiert Aktionen zur Kundenanwerbung bzw. zur Attraktivierung des Versorgungskerns

VERKEHR, MOBILITÄT UND BARRIEREFREIHEIT

- Sehr gute Anbindung zu Fuß und mit dem Auto sowie gute ÖPNV-Anbindung
- Sehr gute Radwegeverbindungen nach Offenbach und in das Umland mit dem Mainuferradweg und der Fahrradstraße „Von-Behring-Straße“
- Als Gemeindestraßen herabgestufte, durch Tempo 30-Ausweisung verkehrsberuhigte Ortsdurchfahrt

GRÜN, UMWELT UND KLIMAAANPASSUNG

- Gut strukturierte und attraktive umgebende Landschaftsbereiche mit erlebbarem Grün
- Identitätsstiftende blaue Infrastruktur (Main, Schultheis-Weiher und Kuhmühlgraben) mit sehr hohem Freizeitwert
- Umliegende Landschaftsräume mit Schutzgebiet und Biotopen sowie der Main haben positiven Effekt auf das Stadteilklima
- Großer Anteil privater Grünflächen
- Grünraumversorgung ist unter Berücksichtigung des Landschaftsbereichs auch quantitativ überdurchschnittlich

▶▶ CHANCEN

ZUSAMMENLEBEN

- Lebendigkeit und Diversität durch Bevölkerungszuwachs durch das Neubaugebiet Bürgel Ost und Generationenwechsel im mittelalterlichen Ortskern
- Vereine und Initiativen bereichern selbstorganisiert und in Kooperation Identität, Freizeitgestaltung, Kultur, Sport und befördern die Integration der Neubürgerler
- Vereinsstruktur bietet große Potenziale für bürgerschaftliches Engagement

SIEDLUNGSSTRUKTUR, ORTSBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

- Sichtbare, kleinteilige Siedlungsstruktur und historische Gebäude stärken Identität und Ortsbild
- Ordnung und Reduktion des (ruhenden) Straßenverkehrs, Sanierung der Straßenbeläge, Erhöhung des Grünvolumens, Erhaltung der Sichtachsen steigern die Aufenthaltsqualität
- Gestaltung und der Ortskernstraßen werten das Ortsbild auf und stärken die Aufenthaltsqualität
- Gestaltung der Geschäftsstraßen erhöht die Aufenthaltsqualität stärkt und den Versorgungskern

WOHNRAUMSTRUKTUR

- Hoher Anteil der aktuell auf dem Wohnungsmarkt gefragten gründerzeitlichen Wohnbebauung
- Bevorstehender Generationenwechseln historischer Häuser im Ortskern führt zur Modernisierung des Wohnraumbestands
- Neubaugebiet Bürgel Ost wirkt sich positiv auf Wohnraumbedarf und -spektrum aus; hier sind u.a. Konzeptausschreibungen kommunaler Grundstücke für innovative und gemeinschaftliche Wohnprojekte vorgesehen
- Qualitätsvolle Innenentwicklung verbessert Wohnraumversorgung und kann auf sich wandelnde Bedarfe der älter werdenden Single-Haushalte reagieren
- Konversion des langjährigen Leerstands des ehemaligen Hau-Geländes in Wohnen durch eine Wohngruppe wirkt sich positiv auf den Ortskern aus

LOKALE ÖKONOMIE UND DASEINSVORSORGE

- Hohe Spezialisierung und Vielfalt im Versorgungskern
- Der zentral gelegene Versorgungskern bietet durch Einbringung von Straßenbegleitgrün, Außenverkaufsständen und -gastronomie eine gute Einkaufsatmosphäre
- Vernetzung zwischen Versorgungskern und Main lockt Touristen als zusätzliche Kunden an und erweitert und stabilisiert so die gewerbliche Vielfalt im Ortskern

VERKEHR, MOBILITÄT UND BARRIEREFREIHEIT

- Kompakter Siedlungskörper ermöglicht kurze Wege und somit die Förderung des Fußverkehrs
- Eine zuverlässige und gute Taktung des ÖPNV bindet Bürgel gut an die Region an
- Eine Vernetzung der vorhandenen Radwege fördert den Radverkehr im Ortskern
- Auch dank sinkender PKW-Zahlen im Zuge der fortschreitenden Mobilitätswende sind ausreichend Parkplätze
- Entwicklung der ehemaligen Farbwerke bietet Chance zur Gestaltung einer neuen Eingangssituation im Bürgeler Süden
- Eine adäquate Aufteilung des Verkehrsraums kann den Fuß- und Radverkehr stärken

GRÜN, UMWELT UND KLIMAAPASSUNG

- Grünverbindungen mit den äußeren Landschaftsbereichen ziehen Grün von außen nach innen und stärken die Grünraumversorgung, die Biodiversität und die Frisch- und Kaltluftzufuhr
- Herstellung von Grünflächen im südlichen Bereich des Ortskerns
- Erhöhung des privaten Grünvolumens, z. B. Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung mit standortgerechten Pflanzen stärkt die Biodiversität und Klimafunktion im Ortskern und hilft so, die Auswirkungen des Klimawandels, wie Überhitzung und Überschwemmung zu reduzieren
- Eine Vernetzung zwischen Main und Ortskern macht die blaue Infrastruktur im Ortskern erlebbar
- Vielfach besteht auf den privaten Dächern großes Potential für Photovoltaikanlagen

►SCHWÄCHEN

ZUSAMMENLEBEN

- Trend der Überalterung auch in Bürgel erkennbar
- Fehlende, institutionsungebundene Räumlichkeiten, fehlende Lagermöglichkeiten für Vereine
- Nachwuchssorgen und Überalterung in den Vereinen

SIEDLUNGSSTRUKTUR, ORTSBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

- Dichte Bebauung und hohe Versiegelung im Ortskern
- Städtebauliche Brüche und teilweise nicht mehr erlebbare, überformte, historische Strukturen
- Dominanz des (ruhenden) Verkehrs, uneinheitliche Beschilderung sowie Werbeanlagen mindern die Aufenthaltsqualität und stören teilweise Sichtachsen
- Historische Backsteingebäude unterliegen nur teilweise dem Denkmalschutz
- Dalles wird seiner Funktion als Quartiersmittelpunkt nicht gerecht
- Nutzungskonflikte am Mainvorgefälle

WOHNRAUMSTRUKTUR

- Recht unterdurchschnittliche Wohnraumversorgung
- Teilweise erheblich steigende Wohnraumpreise

LOKALE ÖKONOMIE UND DASEINSVORSORGE

- Versorgungskern ist nicht im RegFNP gesichert
- Vielfalt in der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und insb. Gastronomielandschaft nimmt ab
- Kaum touristische Angebote und somit keine Abschöpfung des vorhandenen Potenzials
- Sinkender Einzelhandelsumsatz und abnehmende Einzelhandelszentralität lässt auf Kundenabwanderung schließen

VERKEHR, MOBILITÄT UND BARRIEREFREIHEIT

- Fehlende erweiterte Radinfrastruktur
- Schmale und teilweise sanierungsbedürftige Fußwege
- Dominanz des Straßenverkehrs führt zu Konflikten mit Fußgängern und Radfahrern
- Parkraumdruck entlang der Geschäftsstraßen und im mittelalterlichen Ortskern

GRÜN, UMWELT UND KLIMAAANPASSUNG

- Außer dem Dalles gibt es im Ortskern keine öffentlichen Grünflächen, Spiel- oder Bolzplätze
- Wenig Straßenbegleitgrün
- Blaue Infrastruktur im Ortskern nicht erlebbar
- Grünverbindungen mit dem gut strukturierten Landschaftsbereich nicht vorhanden
- Überhitzung im nordöstlichen Bereich
- Weite Teile des Ortskerns sind (bei Deichbruch) vom Hochwasser betroffen
- Umliegende Freiräume - insbesondere das Mainvorgefälle - unterliegen einem hohen Nutzungsdruck

RISIKEN

ZUSAMMENLEBEN

- Wachstum der Bevölkerung ohne Einbeziehung in die Ortsgemeinschaft
- Generationenwechsel im mittelalterlichen Ortskern und Ansiedlung vieler Neubürger könnte zu einem Bevölkerungswachstum ohne Einbindung in die Ortsgemeinschaft führen
- Fortsetzender Trend der Überalterung
- Schrumpfung der Vereine und damit Reduktion deren sozialen und kulturellen Angebots vor Ort

SIEDLUNGSSTRUKTUR, ORTSBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

- Zunehmende Überformung des historischen Siedlungskörpers und der historischen Baukultur, sodass das historische Ortsbild nicht mehr erlebbar ist – insb. im nichtdenkmalgeschützten Bereich der gründerzeitlichen Erweiterung
- Weiter steigende Bevölkerungszahl kann im Zusammenhang mit steigender Wohnraumnachfrage und hohen Erwerbskosten zu weiterer Verdichtung, weiteren unmaßstäblichen Neubauten und Überbauung der bisher grünen Blockinnenbereiche führen
- Dominanz des (ruhenden) Verkehrs nimmt zu
- Schmale Straßenquerschnitte und unbewältigter Parkdruck erschweren Gestaltung und Begrünung der Ortskernstraßen

WOHNRAUMSTRUKTUR

- Zunahme der Singlehaushalte bei überdurchschnittlich großen Wohnungen kann zukünftig zu nicht angepasstem Wohnraumbestand führen
- Steigende Miet- und Kaufpreise können zu Verdrängung führen

LOKALE ÖKONOMIE UND DASEINSVORSORGE

- Im Zusammenhang mit rückläufiger Vielfalt im Versorgungskern und den sinkenden Kaufkraft-, Umsatz- und Zentralitätskennziffern, kann die Attraktivität des Versorgungskerns ebenfalls sinken und der Besatz der Betriebe künftig abnehmen

VERKEHR, MOBILITÄT UND BARRIEREFREIHEIT

- Die Dominanz des Straßenverkehrs im Zusammenhang mit fehlenden oder sanierungsbedürftigen Fuß- und Radwegen reduziert die Bereitschaft zum Radfahren und zum Zufußgehen
- Geringer Straßenquerschnitt – insb. im Ortskern erschwert die Einbringung von Grün und Bürgersteigen sowie Radwegen

GRÜN, UMWELT UND KLIMAAANPASSUNG

- Geringe Anzahl der Frei- und Grünflächen bedingt die Übernutzung der vorhandenen Flächen – insb. von Dalles und Mainvorgeleände
- Zunehmende Versiegelung und Überbauung im Ortskern, sodass Grünflächen reduziert werden
- Zunahme an Überhitzungen und Überschwemmungen durch Klimaveränderung

8 DARSTELLUNG DES FÖRDERGEBIETS BÜRDEL

Die vorangegangene Analyse hat die besondere Bedeutung des Ortskerns für den Stadtteil Bürgel und auch für die Gesamtstadt Offenbach aufgezeigt. So stellt der dezentrale, gewachsene Versorgungskern mit seinen vielfältigen Nahversorgungs- und Einzelhandelsgeschäften sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben entlang der Geschäftsstraßen, Offenbacher Straße und Langstraße, eine wichtige Ergänzung in der Offenbacher Versorgungsstruktur dar.

Zudem ist der mittelalterliche Ortskern mit seinen Fachwerkgebäuden und den geschwungenen Gassen ein wesentlicher Identitätsträger für den Stadtteil, wie auch für die Stadt Offenbach. Auch die historischen Backsteingebäude im Bereich der gründerzeitlichen Erweiterung erzeugen das charakterliche Ortsbild mit und tragen maßgeblich zur Bürgeler Identität bei.

Der mittelalterliche Ortskern stellt daher zusammen mit dem gründerzeitlichen Erweiterungsgebiet ein strukturell und funktional zusammenhängendes Fördergebiet dar. Dieses wird südlich durch die Stadtteilgrenze Bürgels und die aufgelockerte Bebauung gefasst. Im Westen stellt die neu errichtete Fahrradstraße in der Von-Behring-Straße den Abschluss des Fördergebiets dar – endet doch hier auch die gründerzeitliche Erweiterung. Im Nordwesten wird das Gebiet ebenfalls durch eine geänderte Bautypologie, welche zu den großflächigeren Gebäudestrukturen entlang der Stiftstraße gehören, begrenzt. Damit endet das Fördergebiet im Nordosten dort, wo Offenbacher und Langstraße wieder aufeinandertreffen und sich der Versorgungskern ausdünnert. Im Westen wurde das Gebiet ursprünglich durch den Maindeich begrenzt. Da sich im Rahmen der Analyse jedoch der dringliche Bedarf an der Gestaltung und Herstellung öffentlichen Freiflächen aufgetan hat, die innerörtlich nicht bestehen bzw. nicht herstellbar sind, soll das Fördergebiet um den Bereich der öffentlichen Grünfläche „Mainvorgefälle“ erweitert werden. So ist es auch möglich, eine bessere Grünvernetzung herzustellen und Main und Ortskern funktional, v.a. im Hinblick auf eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur, gezielter zu verbinden.

Die Abgrenzung des ursprünglichen Fördergebiets wurde am 27. Juni 2019 durch einen Gemeindebeschluss festgelegt. Nach Genehmigung des Fördergebers wird im Rahmen des Beschlusses zum vorliegenden ISEK ein Beschluss zum angepassten Fördergebiet erwirkt. Abbildung 66 stellt das Fördergebiet dar. Im Anhang befindet sich ein parzellenscharfer Lageplan mit Abgrenzung des Gebiets.

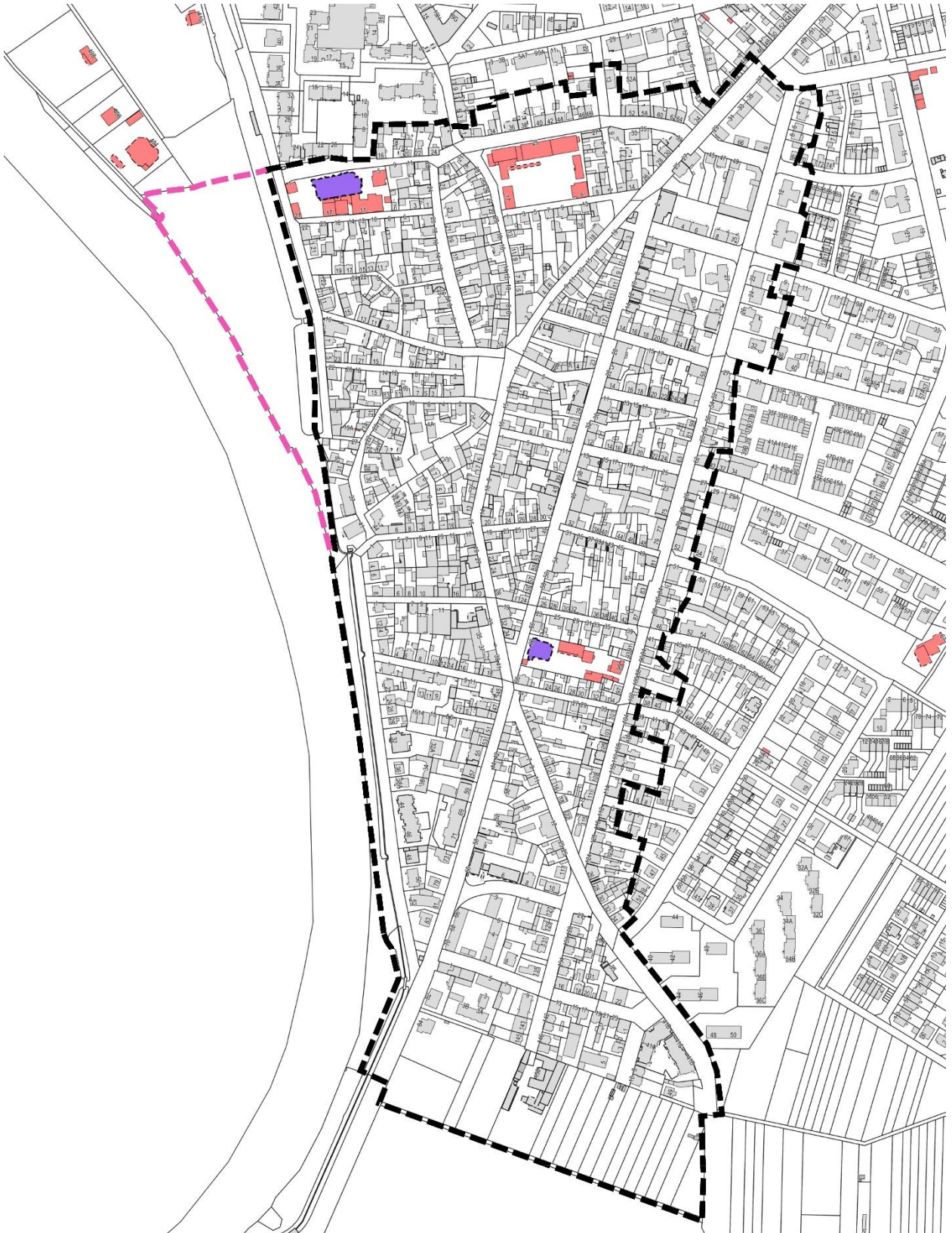


Abbildung 155: Darstellung der Grenzen des Fördergebiets. Ursprüngliche Grenzziehung in schwarz. Angedachte Erweiterung um das Mainvorgefeld in pink. Quelle: Stadt Offenbach, 2021. Hinweis: Eine parzellenscharfe Abgrenzung des Fördergebiets befindet sich im Anhang.



TEIL C HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND MAßNAHMEN

9 GEMEINSAME HANDLUNGSFELDER, LEITBILDER, ZIELE UND MAßNAHMEN

Auf Grundlage der vorangegangenen Analysen und der Stärken-Schwächen-Profile (Teil B) wurden jeweils zusammen mit Bieberer und Bürgeler Akteuren Handlungsfelder für die Entwicklung der Ortskerne herausgearbeitet. Da sich die Herausforderungen und Potenziale der beiden Ortskerne ähneln, liegen im Ergebnis fünf gemeinsame Handlungsfelder vor:

- ▶ Das Handlungsfeld „Zusammenleben“ umfasst Aspekte der Identität, des sozialen Miteinanders, der Vereinslandschaft, des Wohnens und der Soziodemografie.
- ▶ Im Handlungsfeld „Mobilität und Barrierefreiheit“ geht es sowohl um den Rad- und Fußverkehr als auch um den Straßenverkehr und den ÖPNV sowie deren jeweilige Infrastrukturen. Die Barrierefreiheit im Ortskern wird in diesem Feld ebenso betrachtet.
- ▶ Die lokale Ökonomie und die Infrastruktur der Daseinsvorsorge steht im Fokus des Handlungsfelds „Einkaufen und Versorgen“.
- ▶ Das Handlungsfeld „Grün und Klima“ befasst sich mit den Bereichen Grünflächen, blauen Infrastruktur, Umwelt, Biodiversität und Anpassungen an den Klimawandel.
- ▶ Die weitzurückreichende Stadtteilhistorie, Siedlungsstruktur und die Baukultur, aber auch das Ortsbild, die Gestalt des öffentlichen Raums und die Aufenthaltsqualität insgesamt stehen im Handlungsfeld „Historie und Baukultur“ im Mittelpunkt.

Diese fünf Handlungsfelder entsprechen den Schwerpunkten der „Lebendigen Zentren“, sodass zusammen mit dem Förderprogramm die Möglichkeit besteht, in diesen Bereichen konkrete Veränderungen voranzutreiben – entsprechend dem zu Beginn verfassten Motto „Aktive Ortskerne Bieber Bürgel – Mitte machen“. Letzteres stellt, wie auch schon während des Erarbeitungsprozesses, die gemeinsame Klammer bzw. das gemeinsame Leitbild dar.

Im Sinne des zugrunde gelegten integrativen Betrachtungs- und Entwicklungsansatzes sind diese Handlungsfelder nicht isoliert zu sehen, vielmehr überschneiden sie sich. Dies wird besonders deutlich bei der Betrachtung der jeweiligen aus den Leitbildern entwickelten Ziele.

Auch die Zielrichtung ähnelt sich in den beiden Ortskernen; sind doch, wie bereits mehrfach erwähnt, Herausforderungen und Potenziale der beiden ähnlich. So geht es im Handlungsfeld „Zusammenleben“ in beiden Ortskernen um die Stärkung des sozialen Austausches, die Sicherung der aktiven Vereinslandschaft sowie um die Herstellung von Treffpunkten in den Ortskernen. Die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs“ sowie die Reduzierung der Dominanz des motorisierten Verkehrs sind zwei gemeinsame Ziele im Handlungsfeld „Mobilität“. Im Handlungsfeld „Einkaufen und Versorgen“ haben beide Ortskerne die Zielsetzung, den Versorgungskern zu sichern und zu attraktivieren. Auch die Zielsetzung der Erhöhung des öffentlichen Grünvolumens ist beiden Ortskernen im Handlungsfeld „Grün und Klima“ gemein. Schließlich gilt in beiden Ortskernen die Zielrichtung, die historischen Ortskerne zu sichern und erlebbar zu machen. Die konkrete Ausgestaltung der Ziele und ihr jeweilige Umfang sowie ihre Intensität unterscheiden sich in den beiden Ortskernen jedoch, da sie z. T. unterschiedliche Voraussetzungen berücksichtigen.

Nachfolgend werden die Handlungsfelder und die definierten Ziele für den jeweiligen Ortskern beschrieben und erläutert.

10 HANDLUNGSFELDER, LEITBILDER UND ZIELE FÜR BIEBER

Zusammen mit Bieberern wurde auf Basis der vorangegangenen Analysen und der Stärken-Schwächen-Profile (Kapitel 3 und 4) Handlungsfelder für die Entwicklung der Ortskerne herausgearbeitet. Sie lauten:

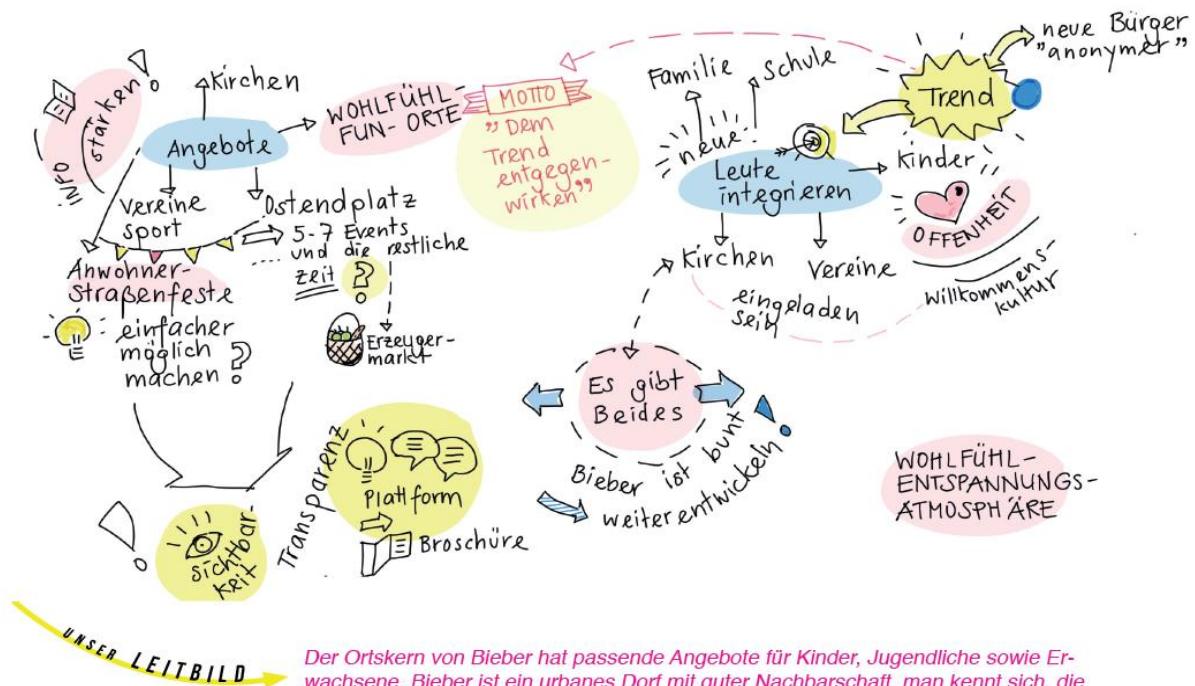
- ▶ Das Handlungsfeld „Zusammenleben“ umfasst Aspekte der starken Bieberer Identität, des sozialen Miteinanders im Bieberer Ortskern, der aktiven Vereinslandschaft, des Wohnens und der Soziodemografie.
- ▶ Im Handlungsfeld „Mobilität und Barrierefreiheit“ geht es sowohl um den Rad- und Fußverkehr als auch um den Straßenverkehr und den ÖPNV sowie deren jeweilige Infrastrukturen. Die Barrierefreiheit im Ortskern wird in diesem Feld ebenso betrachtet.
- ▶ Die lokale Ökonomie und die Infrastruktur der Daseinsvorsorge steht im Fokus des Handlungsfelds „Einkaufen und Versorgen“. Der gewachsene Bieberer Versorgungskern steht hierbei im Mittelpunkt.
- ▶ Das Handlungsfeld „Grün und Klima“ befasst sich mit den Bereichen Grünflächen, Umwelt, Biodiversität und Anpassungen an den Klimawandel sowie dem Gewässer der Bieber,
- ▶ Die weitzurückreichende Stadtteilhistorie, Siedlungsstruktur und die Baukultur, aber auch das historische Ortsbild, die Gestalt des öffentlichen Raums und die Aufenthaltsqualität insgesamt stehen im Handlungsfeld „Historie und Baukultur“ im Mittelpunkt.



Abbildung 156.: Die fünf Handlungsfelder. Quelle: Stadt Offenbach, 2021.

Zusammen mit Bieberer Akteuren wurden für jedes Handlungsfeld Ziele für die aktive und lebendige Entwicklung des Bieberer Ortskerns abgeleitet. Sie werden nachfolgend zusammen mit den Handlungsfeldern beschrieben.

▶ ZUSAMMENLEBEN



Der Ortskern von Bieber hat passende Angebote für Kinder, Jugendliche sowie Erwachsene. Bieber ist ein urbanes Dorf mit guter Nachbarschaft, man kennt sich, die Vereine sind sehr aktiv und der Zusammenhalt ist groß. Neubieberer sind willkommen und werden in der Vereins- und Dorfgemeinschaft aktiv eingebunden. Die Identität des Orts soll auch in Zukunft gestärkt und ausgebaut werden.

Abbildung 157: Grafische Darstellung des beteiligungsorientiert erarbeiteten Leitbilds und den daraus abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Zusammenleben. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.

Der Bieberer Ortskern verfügt über eine gut funktionierende Gemeinschaft. Bieberer identifizieren sich mit dem Ortskern. Sie sind fest verwurzelt und leben lange im Ortskern. Zugleich bestehen jedoch Tendenzen der Segregation im östlichen Bereich des Ortskerns und die Bevölkerung wächst stark. Mit der wachsenden Bevölkerung steigt auch die Wohnraumnachfrage im Ortskern. Es gibt zwar viele große Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser, gleichwohl ist die Wohnraumversorgung leicht unterdurchschnittlich. Das Neubaugebiet Bieber Nord kann diese Bedarfe decken und die wachsende Bevölkerung kann als Bereicherung für eine wachsende, lebendige und diverse Gemeinschaft und Nachwuchs für die Vereine verstanden werden.

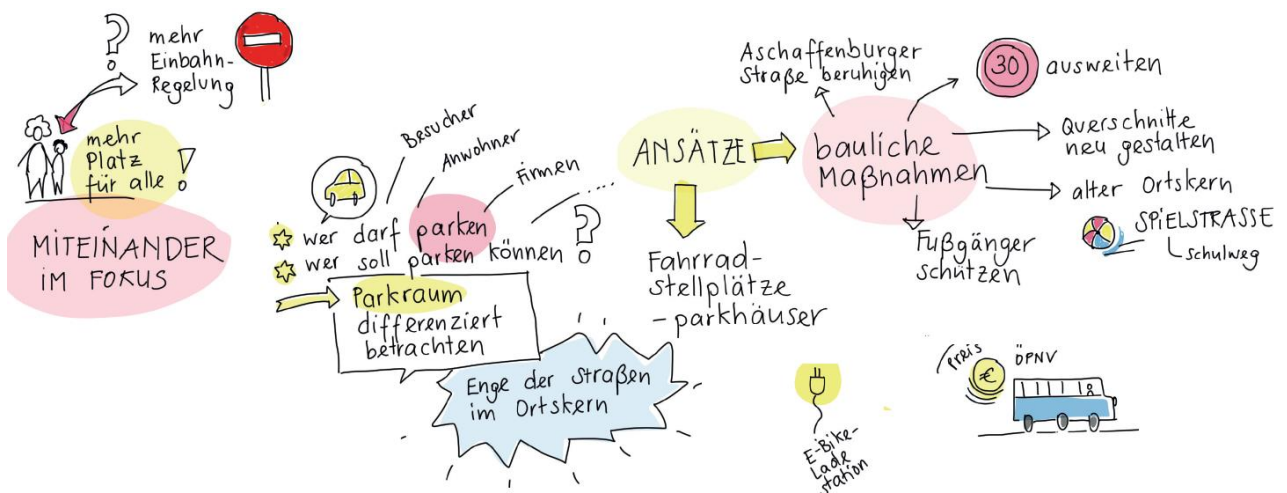
Die vielen aktiven und engagierten Vereine organisieren das kulturelle und soziale Stadtleben maßgeblich, allerdings sind sie von Nachwuchssorgen und Ausdünnung betroffen.

Im Bieberer Ortskern gibt es nur wenige öffentliche, institutionsungebundene Treffpunkte – v. a. für Kinder und Jugendliche. Der Ostendplatz stellt einen wichtigen Treffpunkt im Ortskern dar. Ansonsten treffen sich die Bieberer „auf der Gass“, der Einkaufsstraße. Diese verfügt jedoch kaum über eine Aufenthaltsqualität, die zum Verweilen einlädt.

Die gemeinsam mit den Bieberern aus dem Leitbild abgeleiteten Ziele sind:

- ▶ **Stärkung des sozialen Miteinanders und Austauschs**
- ▶ **Schaffung von öffentlichen Treffpunkten und einer Verknüpfung zu Bieber Nord**
- ▶ **Verwurzelung und Identität stärken sowie an Kinder und Jugendliche weitergeben**
- ▶ **Sicherung und Stärkung der Vereine**
- ▶ **Kümmerer und Ansprechpartner vor Ort**

▶ MOBILITÄT UND BARRIEREFREIHEIT



UNSER LEITBILD

Fußgänger und Radfahrer können sich sicher im Ortskern bewegen. Sie profitieren von den kurzen Wegen und entsprechender Infrastruktur sowie der hohen Aufenthaltsqualität. Im mittelalterlichen Ortskern haben Fußgänger und Radfahrer Vorrang, daher ist er verkehrsberuhigt und somit sicher. Dies spiegelt sich auch in der baulichen Gestaltung wider. Auch die Gestaltung der Aschaffenburg Straße orientiert sich am Menschen und bietet eine attraktive Aufenthaltsqualität und Straßengrün. Zugleich gibt es dort aber auch Raum für PKWs.

Im Bieberer Ortskern gibt es ein Miteinander der Verkehrsteilnehmer. Die Erreichbarkeit des Ortskerns und die Infrastruktur für PKWs ist gut. Stellenweise wird jedoch Parkraum aufgelöst, um Fußgängern und Radfahrern ebenfalls Raum zu bieten sowie, um die Aufenthaltsqualität zu stärken. Der ÖPNV ist aufgrund der guten Taktung, erschwinglicher Preise sowie guter Abdeckung attraktiv und wird gut genutzt.

Abbildung 158 Grafische Darstellung des beteiligungsorientiert erarbeiteten Leitbilds und den daraus abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Mobilität und Barrierefreiheit. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.

Der Bieberer Ortskern ist sehr gut angebunden. Die Wege sind aufgrund des kompakten Siedlungskörpers kurz. Im Ortskern gilt mit Ausnahme der Aschaffenburg Straße Tempo 30, dennoch kommt es aufgrund fehlender oder sanierungsbedürftiger Fußwege und den schmalen Straßenquerschnitten sowie verbesserungswürdiger Beleuchtung zu Konflikten zwischen Fußgängern und dem Straßenverkehr. Auch mangelt es an Radwegen sowie einer Radinfrastruktur.

Die Aschaffenburg Straße ist die Haupteerschließungsachse im Ortskern. Sie wird vom motorisierten Verkehr dominiert und es besteht ein hohes Lärmaufkommen. Die Geschwindigkeit wird als zu hoch empfunden. Eine Umleitung auf die Umgehungsstraße wird befürwortet. Darüber hinaus ist am Nachmittag der Parkraumdruck bei Kunden und Bewohnern hoch.

Der mittelalterliche Ortskern und auch die Aschaffenburg Straße werden maßgeblich durch den Straßenverkehr dominiert. Im Zusammenhang mit einem geringen Anteil an Straßenbegleitgrün, sanierungsbedürftigem Straßenbelag und einem Groß an ruhendem Verkehr mindert dies die Aufenthaltsqualität. Dies wirkt sich besonders negativ aus, da aufgrund fehlender öffentlicher Plätze der öffentliche Straßenraum als Treffpunkt eine hohe Bedeutung hat. Im mittelalterlichen Ortskern bestehen Verkehrsrestflächen, die zu Plätzen umgestaltet werden könnten.

Die gemeinsam mit den Bieberern aus dem Leitbild abgeleiteten Ziele sind:

- ▶ **Stärkung des Fuß- und Radverkehrs und Verbesserung der Barrierefreiheit**
- ▶ **Entwicklung eines Konzepts zum Umgang mit Parkraum**
- ▶ **Beruhigung des Verkehrs und Steigerung der Aufenthaltsqualität an der Aschaffenburg Straße und im mittelalterlichen Ortskern**
- ▶ **Gestaltung und Entwicklung der Verkehrsrestflächen als öffentliche Plätze**
- ▶ **Sicherung des ÖPNV-Angebots zu moderaten Preisen**

▶ EINKAUFEN UND VERSORGEN

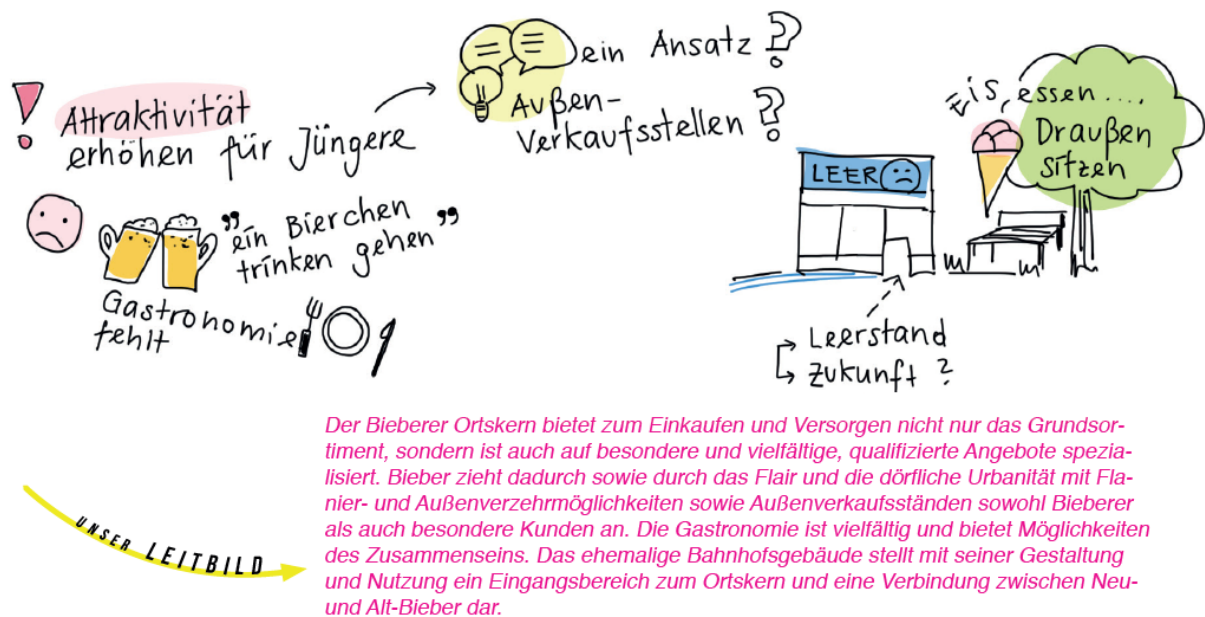


Abbildung 159 Grafische Darstellung des beteiligungsorientiert erarbeiteten Leitbilds und den daraus abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Einkaufen und Versorgen. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.

Der gewachsene Bieberer Versorgungskern stellt eine wichtige, dezentrale Ergänzung zur Offenbacher Innenstadt dar. Er liegt zentral entlang der Aschaffener Straße und ist gut ausgestattet. Die Vielfalt und das Zusammenspiel der unterschiedlichen Geschäfte charakterisieren den Standort und tragen maßgeblich zu seiner Funktion bei. Allerdings sind Tendenzen der Ausdünnung, Reduktion der Vielfalt und der Mindernutzungen erkennbar.

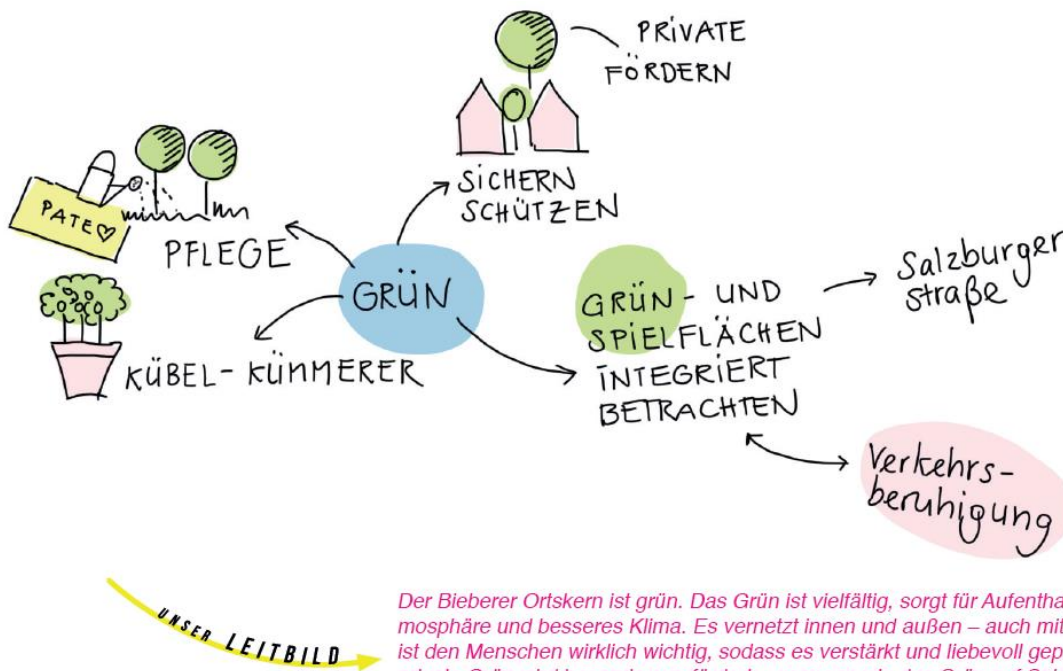
Ogleich der Versorgungskern gut ausgestattet ist, sind die Einzelhandelszentralität, der Einzelhandelsumsatz und der Kaufkraftindex unterdurchschnittlich. In Bieber gibt es zu wenig Kaufkraft. Umso wichtiger sind Kunden von außerhalb. Die Einzelhandelsbetriebe sind meist inhabergeführt und sehr spezialisiert. Sie verfügen über einen festen Kundenstamm, auch außerhalb Biebers. Daher benötigen sie, um attraktiv zu sein, eine gute Erreichbarkeit und Kunden- oder Kurzzeitparkplätze. Zugleich wandern aber auch Bieberer Kunden zu umliegenden Standorten ab. Daher gilt es den Standort zu attraktivieren. Die Attraktivierung des Versorgungsstandorts bezieht sich vornehmlich auf die Gestaltung der Aschaffener bzw. Seligenstädter Straße. Diese wird stark vom Verkehr dominiert. Auch prägen massive Werbeanlagen das Straßenbild. Außenverkaufsstände oder auch Außengastronomie gibt es bisher aufgrund der schmalen Fußwege nicht.

In dieses Handlungsfeld gilt es darüber hinaus auch Ansätze und Handlungsfelder, die sich aus dem örtlichen Handwerk ergeben, in die Betrachtungen konsequent mit einzubeziehen

Die gemeinsam mit den Bieberern aus dem Leitbild abgeleiteten Ziele sind:

- ▶ **Erhalt des Versorgungsangebots und Sicherung der Vielfalt**
- ▶ **Stärkung des Einzelhandels und der Gastronomie**
- ▶ **Steigerung der Attraktivität des Versorgungsstandorts**
- ▶ **Entwicklung eines Konzepts zur Nutzung des Parkraums**

▶ GRÜN UND KLIMA



Der Bieberer Ortskern ist grün. Das Grün ist vielfältig, sorgt für Aufenthaltsqualität, Atmosphäre und besseres Klima. Es vernetzt innen und außen – auch mit der Bieber. Es ist den Menschen wirklich wichtig, sodass es verstärkt und liebevoll gepflegt wird. Das private Grün wird besonders gefördert – genauso wie das Grün auf Spielplätzen und die Spielplätze selbst. Zugleich werden die vorhandenen Frei- und Grünflächen vor Überbauung gesichert.

Abbildung 160 Grafische Darstellung des beteiligungsorientiert erarbeiteten Leitbilds und den daraus abgeleiteten Ziele für das Handlungsfelder Grün und Klima. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.

Bieber ist attraktiv gelegen im Grünen, allerdings gibt es im Ortskern wenig öffentliche Grünflächen und nur in geringem Maße Straßenbegleitgrün. Umso wichtiger ist eine Vernetzung des inneren und äußeren Grüns. Dadurch können auch Kalt- und Frischluftgebiete verknüpft und das Klima im Ortskern positiv beeinflusst werden. Zudem kann durch die Verbindung mit den umliegenden Biotopen und Naturschutzgebieten die Artenvielfalt im Ortskern gestärkt werden.

Die dichte Bebauung und hohe Versiegelung erschweren die Herstellung von zusätzlichen Grünflächen, daher erlangen die privaten Gärten und ihr Erhalt eine hohe Bedeutung. Insbesondere im mittelalterlichen Ortskern bestehen alte, gut strukturierte Gärten. Auch im inneren der gründerzeitlichen Blockstrukturen sind viele private Gärten vorhanden. Sie gilt es vor Siedlungsdruck zu schützen. Auch können Spielplätze zur Erhöhung des Grünvolumens mitgedacht werden.

Der Ostendplatz erhält vor dem Hintergrund fehlender Grünflächen eine hohe Bedeutung und unterliegt einem hohen Nutzungsdruck. Obgleich er zentral gelegen ist, liegt die Grünerreichbarkeit im Nordwesten des Ortskerns unter dem Bedarfswert.

Der gleichnamige Fluss „Bieber“ verläuft im Bereich des Ortskerns unterirdisch und ist dadurch kaum erlebbar. Eine Offenlegung beeinflusst Aufenthaltsqualität und Klima sowie positiv.

Die gemeinsam mit den Bieberern aus dem Leitbild abgeleiteten Ziele sind:

- ▶ **Erhöhung des Grünvolumens und Stärkung der Biodiversität sowie Klimafunktion**
- ▶ **Entwicklung einer strategischen Grünvernetzung**
- ▶ **Stärkung des Straßengrüns und Schutz vorhandener Flächen vor Nutzungsdruck**
- ▶ **Stärkung des privaten Grüns und Sicherung des grünen Blockinneren**
- ▶ **Qualifizierung der Spielplätze sowie Kombination von Grün- und Spielflächen**
- ▶ **Offenlegung der Bieber**

▶ HISTORIE UND BAUKULTUR

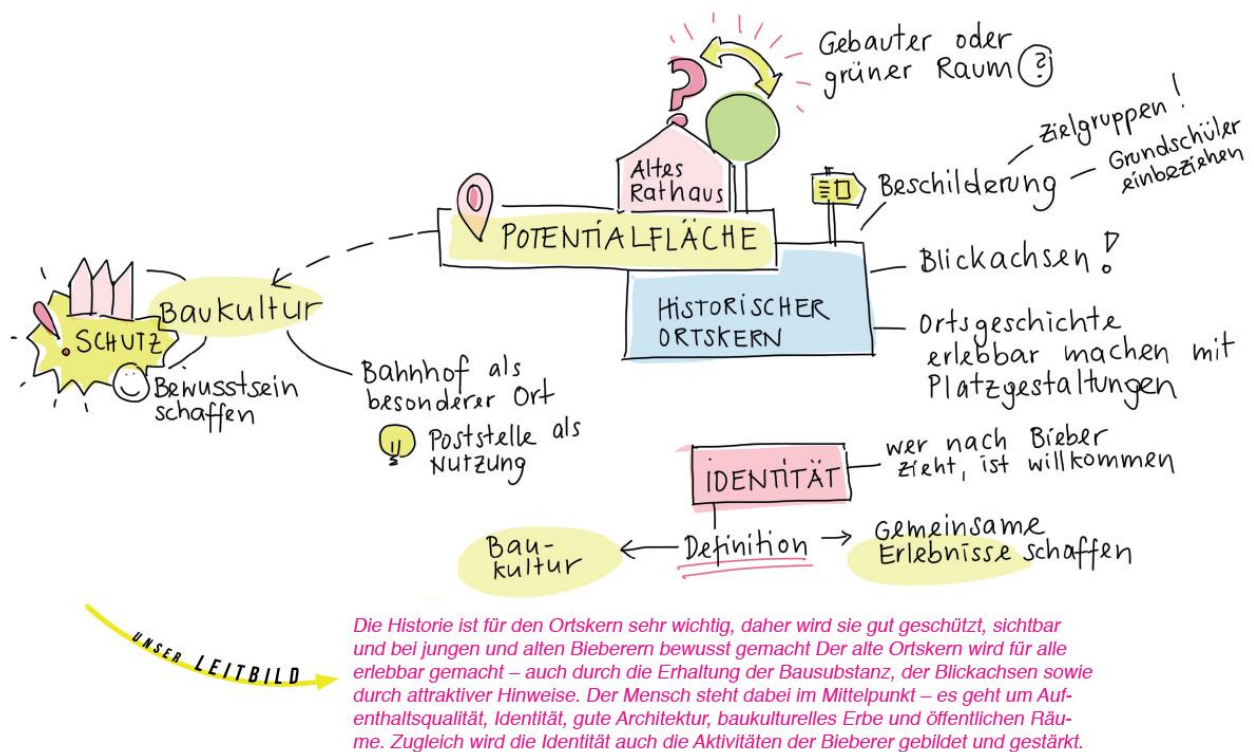


Abbildung 161 Grafische Darstellung des beteiligungsorientiert erarbeiteten Leitbilds und den daraus abgeleiteten Ziele für das Handlungsfelder Historie und Baukultur. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.

Der mittelalterliche Ortskern mit seinen halbrunden, geschwungenen Gassen und Fachwerkhäusern und das gründerzeitliche Erweiterungsgebiet mit den Backsteingebäuden spiegeln die weit zurückreichende und wechselvolle Historie des Stadtteils wider und prägen maßgeblich die Bieberer Identität. Allerdings sind die historischen Strukturen zunehmend nicht mehr erlebbar, da sie oftmals überformt, -baut oder -malt wurden.

Das Ortsbild wird durch die Dominanz des Verkehrs und unmaßstäbliche Neubauten beeinträchtigt. Auch stören großflächige Werbeanlagen entlang der Aschaffenburger Straße. Fehlendes Straßenbegleitgrün, sanierungsbedürftige Straßenbeläge, uneinheitliche Beschilderung und wirken sich auf die Aufenthaltsqualität im Ortskern negativ aus.

Öffentliche Plätze gibt es im Ortskern wenige, umso wichtiger wird der öffentliche Straßenraum und die wenigen vorhandenen Grünflächen.

Die gemeinsam mit den Bieberern aus dem Leitbild abgeleiteten Ziele sind:

- ▶ **Sicherung der Fachwerkgebäude und der historischen Backsteingebäude**
- ▶ **Sichtbar- und Erlebbarmachung der historischen Baukultur**
- ▶ **Schutz des historischen Ortsbilds und der Blickachsen**
- ▶ **Gestaltung und Entwicklung der Verkehrsrestflächen als öffentliche Plätze**
- ▶ **Gestaltung des Platzes am ehem. Rathaus als öffentliche Freifläche**
- ▶ **Vitalisierung des ehemaligen Bahnhofgebäudes als Treffpunkt**

11 HANDLUNGSFELDER, LEITBILDER UND ZIELE FÜR BÜRGEL

Zusammen mit Bürgeler Akteuren wurden 2017 auf Grundlage der Analyse zwei handlungsfeld-übergreifende Leitbilder formuliert. Die beiden Leitbilder lauten:

- ▶ **Bürgel - Der Lebenswerte Stadtteil am Wasser und im Grünen**
- ▶ **Bürgel - Der kompakte Stadtteil mit allem, was man braucht und wo man sich kennt**

Aus den beiden Leitbildern lässt sich ableiten, dass die Bürgerinnen und Bürger am Stadtteil die Kleinteiligkeit und Familiarität sowie seine erhaltene Versorgungsstruktur schätzen. Diese gilt es nachhaltig zu sichern. Besonders attraktiv als Wohnstandort wird Bürgel durch seine Lage am Wasser und im Grünen. Die vorhandenen Qualitäten müssen verstärkt in Wert gesetzt werden.

Auf Basis der Leitbilder und der Analyse wurden 2017 Handlungsfelder und Ziele formuliert. Diese wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung 2020/ 21 erneut aufgegriffen und diskutiert. Das Themenfeld „Verkehr und Versorgen“ wurde separiert und als eigenes Handlungsfeld behandelt. Folgende Handlungsfelder wurden formuliert:

- ▶ Das Handlungsfeld „Zusammenleben“ umfasst Aspekte der Identität, des sozialen Miteinanders, der Vereinslandschaft, des Wohnens und der Soziodemografie.
- ▶ Im Handlungsfeld „Mobilität und Barrierefreiheit“ geht es sowohl um den Rad- und Fußverkehr als auch um den Straßenverkehr und den ÖPNV sowie deren jeweilige Infrastrukturen. Die Barrierefreiheit im Ortskern wird in diesem Feld ebenso betrachtet.
- ▶ Die lokale Ökonomie und die Infrastruktur der Daseinsvorsorge steht im Fokus des Handlungsfelds „Einkaufen und Versorgen“.
- ▶ Das Handlungsfeld „Grün und Klima“ befasst sich mit den Bereichen Grünflächen, der Sichtbarmachung der Mainnähe, der Umwelt, Biodiversität und Anpassungen an den Klimawandel.
- ▶ Die weitzurückreichende Stadtteilhistorie, Siedlungsstruktur und die Baukultur, aber auch das Ortsbild, die Gestalt des öffentlichen Raums und die Aufenthaltsqualität insgesamt stehen im Handlungsfeld „Historie und Baukultur“ im Mittelpunkt.



Abbildung 162: Die fünf Handlungsfelder. Quelle: Stadt Offenbach, 2021.

Für jedes Handlungsfeld wurden zusammen mit Bürgelern 2017 und 2020/ 21 entsprechende Ziele formuliert. Sie werden nachfolgend zusammen mit den Handlungsfeldern beschrieben.

▶ ZUSAMMENLEBEN

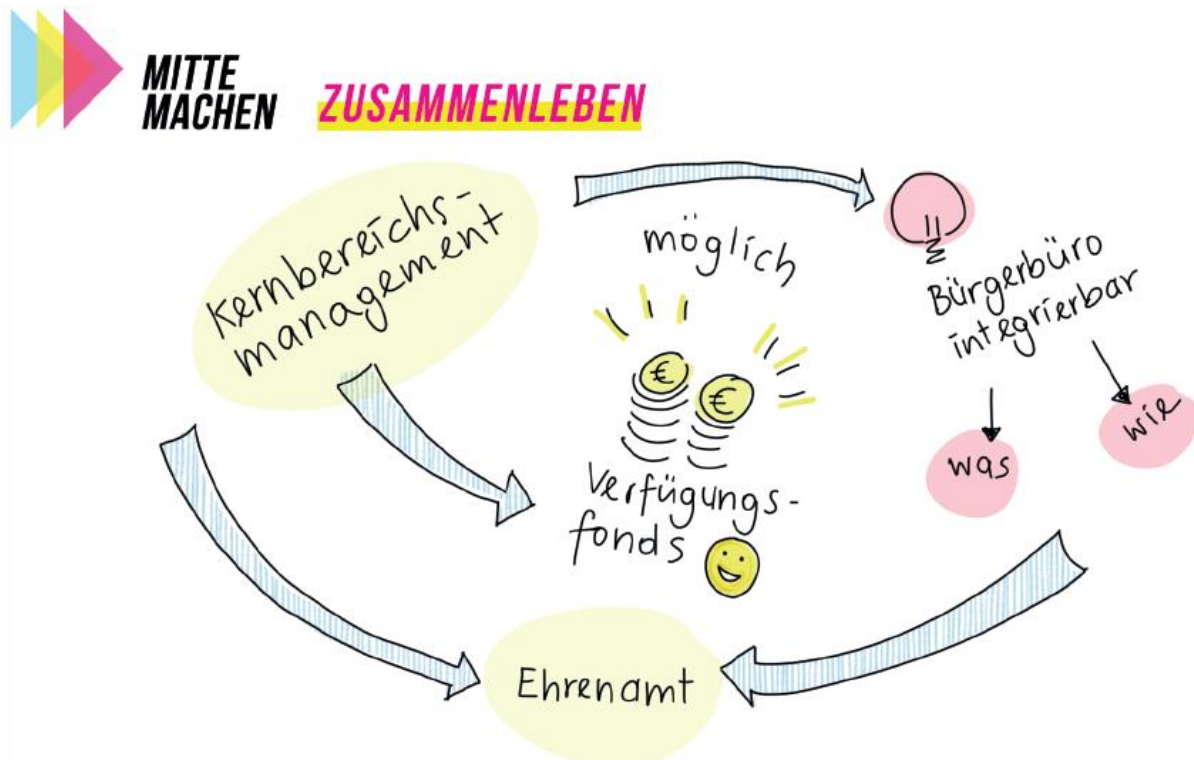


Abbildung 163: Grafische Darstellung der beteiligungsorientiert abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Zusammenleben. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.

Der Bürgeler Ortskern verfügt über eine gut funktionierende Gemeinschaft. Bürgeler identifizieren sich mit dem Ortskern. Sie sind fest verwurzelt und leben lange im Ortskern. Zugleich wächst die Bevölkerung und mit ihr steigt auch die Wohnraumnachfrage im Ortskern. Es gibt zwar viele große Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser, gleichwohl ist die Wohnraumversorgung unterdurchschnittlich. Das Neubaugebiet Bürgel Ost kann diese Bedarfe decken und die wachsende Bevölkerung kann als Bereicherung für eine wachsende, lebendige und diverse Gemeinschaft und Nachwuchs für die Vereine verstanden werden.

Die vielen aktiven und engagierten Vereine organisieren das kulturelle und soziale Stadtleben maßgeblich, allerdings sind sie von Nachwuchssorgen und Ausdünnung betroffen. Zudem fehlt es aufgrund des nicht vorhandenen Ortsbeirats bzw. Ortsvorstehers im Stadtteil an einem Ansprechpartner und einem Kümmerer, der zivilgesellschaftliches Engagement aktiviert und Aktivität koordiniert.

Im Bürgeler Ortskern gibt es keine öffentlichen, institutionsungebundenen Treffpunkte – v. a. für Kinder und Jugendliche. Der Dalles stellt einen wichtigen Treffpunkt im Ortskern dar. Ansonsten treffen sich die Bürgeler auf den Einkaufsstraßen. Diese verfügen jedoch kaum über eine Aufenthaltsqualität, die zum Verweilen einlädt.

Die gemeinsam mit den Bürgelern aus dem Leitbild abgeleiteten Ziele sind:

- ▶ **Sozialen Austausch stärken**
- ▶ **Barrierefreiheit fördern**
- ▶ **Neuen Wohnraum schaffen**

▶ MOBILITÄT UND BARRIEREFREIHEIT

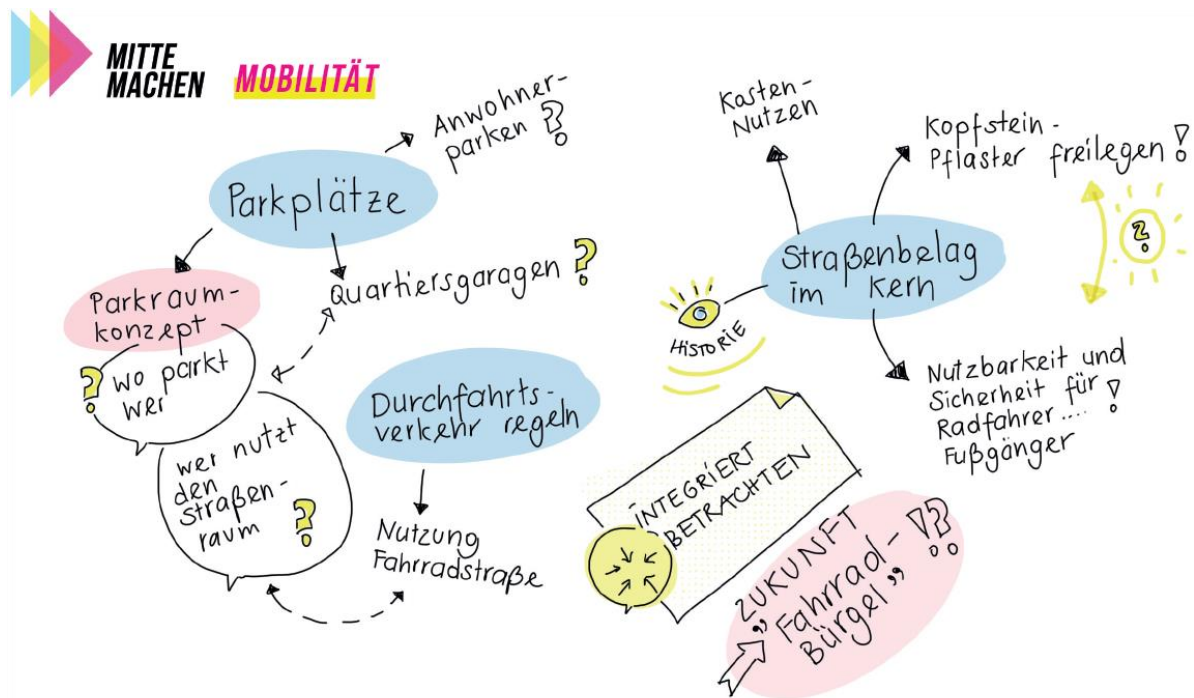


Abbildung 164 Grafische Darstellung der beteiligungsorientiert abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Mobilität und Barrierefreiheit. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.

Der Bürgeler Ortskern ist gut angebunden. Die Wege sind aufgrund des kompakten Siedlungskörpers kurz. Entlang der Hauptverkehrsstraßen gilt seit Eröffnung der Ortsumgehung Tempo 30, dennoch wird der Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen als dominant und störend empfunden. Die Bürgersteige sind schmal und die Aufenthaltsqualität ist verbesserungsfähig. Zudem fehlt es an Straßengrün. Der Parkraumdruck ist hoch. Anwohner- oder Kurzzeitparkplätze gibt es nicht.

Auch im mittelalterlichen Ortskern gilt Tempo 30, dennoch kommt es aufgrund schmaler und teilweise sanierungsbedürftiger Fußwege zu Konflikten zwischen Fußgängern und dem Straßenverkehr. Auch mangelt es an Straßengrün. Der ruhende Verkehr dominiert das Ortsbild. Die Verbindungen zwischen Main und Ortskern sind wenig ansprechend gestaltet.

Die Radwegeverbindungen sind mit dem Mainuferradweg und der neuen Fahrradstraße auf der Von-Behring-Straße gut. Es fehlt an Verknüpfungen in den Ortskern sowie an weiterreichender Fahrradinfrastruktur, wie Stellflächen bzw. Fahrradbügel.

Die Anbindung mit dem ÖPNV ist gut. Zwei Stadtbusse binden Bürgel an die Offenbacher Innenstadt und den schienengebundenen Verkehr an. Zur Stärkung einer umweltfreundlichen Mobilität bedarf es einer zuverlässigen und engen Taktung der Busse. Auch sind Stationen für E-Autos und Pedelecs denkbar, um eine nachhaltige Mobilität im Bürgeler Ortskern zu fördern.

Die gemeinsam mit den Bürgelern aus dem Leitbild abgeleiteten Ziele sind:

- ▶ **Stärkung umweltfreundlicher Mobilität**
- ▶ **Verkehrsberuhigung im Ortszentrum**

▶ EINKAUFEN UND VERSORGEN

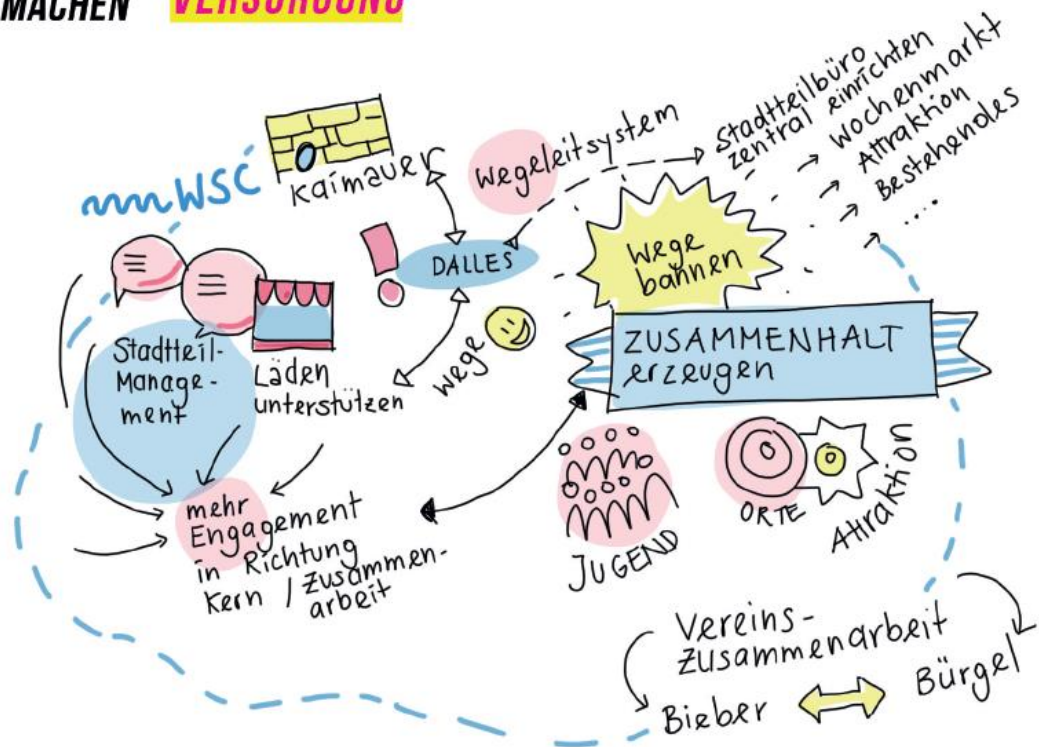


Abbildung 165 Grafische Darstellung der beteiligungsorientiert abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Einkaufen und Versorgen. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.

Der gewachsene Bürgeler Versorgungskern stellt eine wichtige, dezentrale Ergänzung zur Offenbacher Innenstadt dar. Er bietet entlang der Langstraße und Offenbacher eine gute Grundversorgung für den täglichen Bedarf. Auch gibt es spezialisierte Einzelhändler und Dienstleister. Die Vielfalt der unterschiedlichen Geschäfte charakterisieren den Standort und tragen maßgeblich zu seiner Funktion bei. Dies gilt es stärker zu vermarkten.

Die Bürgeler verfügen über eine gute Kaufkraft und kaufen gern im Ortskern. In den letzten Jahren lässt sich jedoch eine Abwanderung von Kunden erkennen. Zudem sind Tendenzen der Ausdünnung, Reduktion der Vielfalt und der Mindernutzungen erkennbar. Um jedoch als Wohnstandort nachhaltig attraktiv zu bleiben, spielt die Stärkung und Sicherung des Bürgeler Versorgungskerns eine wesentliche Rolle. Einen wichtigen Baustein der Stärkung bildet die Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen. Insbesondere die Langstraße kann durch eine attraktive Gestaltung, die den ruhenden Verkehr neu ordnet und zum Flanieren einlädt, belebt werden. Zudem ist das Gesamtbild des Versorgungskerns durch Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an Gebäuden mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen zu verbessern und finanziell zu unterstützen.

Zusätzliche Kunden und Besucher sollen vom stark frequentierten Mainuferweg durch eine attraktive Fußwegeverbindung über den Dalles in das Zentrum von Bürgel geführt werden. Hierfür bedarf es weiterer touristischer Angebote und der gestalterischen Aufwertung dieser Verkehrsbeziehung. So kann auch das Potenzial, welches Ausflügler und Touristen mit sich bringen, von den Geschäftstreibenden abgeschöpft werden.

Die gemeinsam mit den Bürgelern aus dem Leitbild abgeleiteten Ziele sind:

- ▶ **Versorgungskern sichern und sichtbar machen**

▶ GRÜN UND KLIMA



Abbildung 166 Grafische Darstellung der beteiligungsorientiert abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Grün und Klima. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.

Bürgel ist attraktiv gelegen im Grünen, allerdings gibt es im Ortskern außer dem Dalles keine öffentlichen Grünflächen und nur in geringem Maße Straßenbegleitgrün. Umso wichtiger ist eine Vernetzung des inneren und äußeren Grüns. Dadurch können auch die Kalt- und Frischluftzufuhr verbessert und das Klima im Ortskern positiv beeinflusst werden. Zudem kann durch die Verbindung mit den umliegenden Biotopen und Naturschutzgebieten die Artenvielfalt im Ortskern gestärkt werden.

Der Dalles erhält vor dem Hintergrund fehlender Grünflächen eine hohe Bedeutung. Es gilt ihn als lebendigen Quartiersmittelpunkt zu gestalten. Auch das Mainvorgefeld dient als öffentlicher Naturraum und ist besonders wichtig für Bürgel. Es gilt Nutzungskonflikte zu reduzieren. Das Gelände soll besser mit dem Ortskern verbunden werden. So kann auch der Main im Ortskern besser erlebbar gemacht werden.

Die dichte Bebauung und hohe Versiegelung erschweren die Herstellung von zusätzlichen Grünflächen, daher erlangen die privaten Gärten und ihr Erhalt eine hohe Bedeutung. Insbesondere im mittelalterlichen Ortskern bestehen alte, gut strukturierte Gärten. Auch im inneren der gründerzeitlichen Blockstrukturen sind viele private Gärten vorhanden. Sie gilt es vor Siedlungsdruck zu schützen. Zugleich sollen zur Verbesserung des Lokalklimas Fassaden- und Hofbegrünungen gefördert werden. Ihre Bepflanzung mit regionaltypischen Arten fördern Ortsbild und Biodiversität.

Die gemeinsam mit den Bürgelern aus dem Leitbild abgeleiteten Ziele sind:

- ▶ **Begrünung im Stadtteil intensivieren**
- ▶ **Freiraum um Bürgel aufwerten**
- ▶ **Spielplätze aufwerten und Treffpunkte für Jugendliche und Kinder schaffen**
- ▶ **Klimaanpassungsmaßnahmen und Umweltschutz fördern**

▶ HISTORIE UND BAUKULTUR



HISTORISCHES UND BAUKULTUR

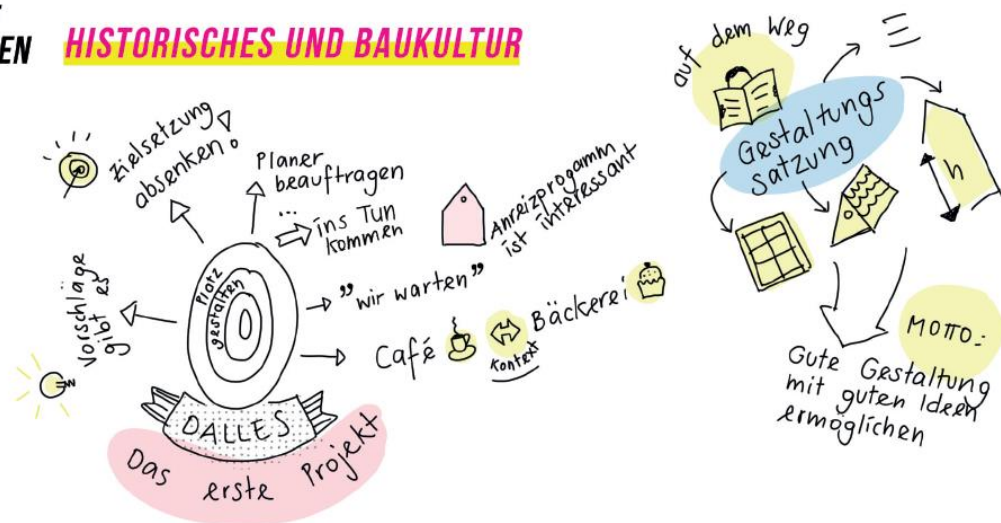


Abbildung 167 Grafische Darstellung der beteiligungsorientiert abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Historie und Baukultur. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.

Der historische Ortskern in Bürgel ist prägender Teil von Bürgels städtebaulicher Identität. Der denkmalgeschützte mittelalterliche Dorfkern umfasst Fachwerkhäuser und Hofreiten. Gründerzeitliche Blockrandbebauung mit gestalteten Backstein- oder Stuckfassaden finden sich im angrenzenden Erweiterungsgebiet. Beide Quartiere sind Alleinstellungsmerkmal, dennoch schreitet ihre Überformung voran. Beispielgebend hierfür ist unter anderem die Bebauung rund um den Dalles, die Stilbrüche in den Fassaden aufweist und in der Straße „Am Maingarten“, in der unangepasste Neubauten die historische Silhouette des Stadtteils nachhaltig überformt haben. Das historische Ortsbild wird zudem durch die Dominanz des Verkehrs beeinträchtigt. Fehlendes Straßenbegleitgrün, sanierungsbedürftige Straßenbeläge, weitreichende Beschilderungen und unangepasste Werbung beeinträchtigen das Ortsbild. Der historische Ortskern soll gesichert und in seiner Alleinstellung besser sichtbar gemacht werden.

Der erste Eindruck auf einen Stadtteil wird insbesondere durch seine Ortsränder geprägt. Für Bürgel besteht im Zusammenhang mit der Entwicklung der ehemaligen Farbwerke Handlungsbedarf. Gerade die südlichen Ortseingänge sind durch städtebauliche Brüche geprägt. Durch die geplante Veränderung in der Verkehrsführung, die Arrondierung von Bürgel Süd und die Erweiterung des Kuhmühltals besteht die Chance zur Gestaltung des Eingangsbereichs und einer neuen Adresse für den Stadtteil.

Die gemeinsam mit den Bürgelern aus dem Leitbild abgeleiteten Ziele sind:

- ▶ **Sicherung und Sichtbarmachung des (bau-)historischen Erbes**
- ▶ **Ortsränder und Eingangssituationen neu ordnen und aufwerten**

12 GEMEINSAME MAßNAHMEN

Die Herausforderungen und Potenziale in den beiden Ortskernen ähneln sich – dies hat die Analyse im Teil B gezeigt. Entsprechend werden in den beiden Ortskern auch gleiche Handlungsfelder mit ähnlichen Zielrichtungen verfolgt (siehe Kapitel 9). Aus diesen resultieren Maßnahmen, die für beide Ortskerne gleichermaßen von Bedeutung sind. Diese können und sollten intrakommunal bearbeitet werden, um Synergien zu schaffen und Erfahrungen auszutauschen. Zugleich bedarf es jedoch auch gemeinsamer Maßnahmen, die genau diese Schaffung von Synergien und den Erfahrungsaustausch befördern.

So gibt es in der Gesamtmaßnahme „Aktive Ortskerne Bieber Bürgel – Mitte machen“ zwei Formen von gemeinsamen Maßnahmen. Einerseits gibt es solche Maßnahmen, welche die intrakommunale Zusammenarbeit und den gemeinsamen Erfahrungsaustausch mit dem Ziel der Synergiegewinnung befördern. Dies sind Maßnahmen, wie das Kernbereichsmanagement, der Verfügungsfonds, die Moderation und die Öffentlichkeitsarbeit. Sie bringen die Bieberer und Bürgeler Akteure zusammen und schaffen Möglichkeiten zum Austausch sowie zur Zusammenarbeit. Andererseits gibt es gemeinsame Maßnahmen, die konzeptionell angelegt sind. Sie befassen sich mit den gemeinsamen Herausforderungen und Potenzialen in den Ortskernen und sollen mittels der Erarbeitung von Strategien und Konzepten Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Durch die gemeinsame Erarbeitung ist es möglich, unterschiedliche Aspekte und Möglichkeiten zu diskutieren, Erfahrungen auszutauschen, Synergien zu schaffen und letztlich auch Honorarkosten zu reduzieren. Diese Konzepte bzw. die durch sie entwickelten Lösungsmöglichkeiten werden dann separat in den jeweiligen Ortskernen baulich umgesetzt. Maßnahmen dieser Art sind zum Beispiel das Parkraumkonzept, das Konzept zur charakteristischen Gestaltung der Dorfkernstraßen oder das Konzept zur Stärkung der Versorgungsbereiche.

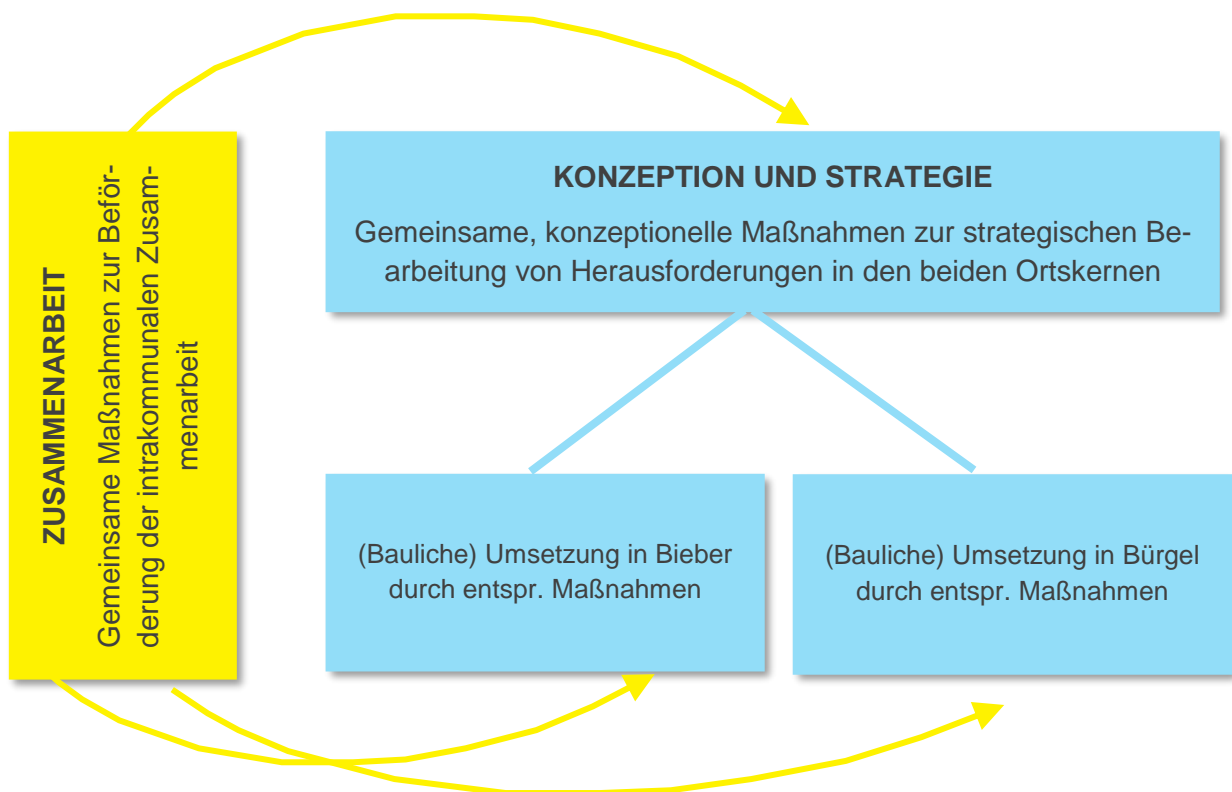


Abbildung 168: Gemeinsame Maßnahmen für Bieber und Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

12.1 Kernbereichsmanagement

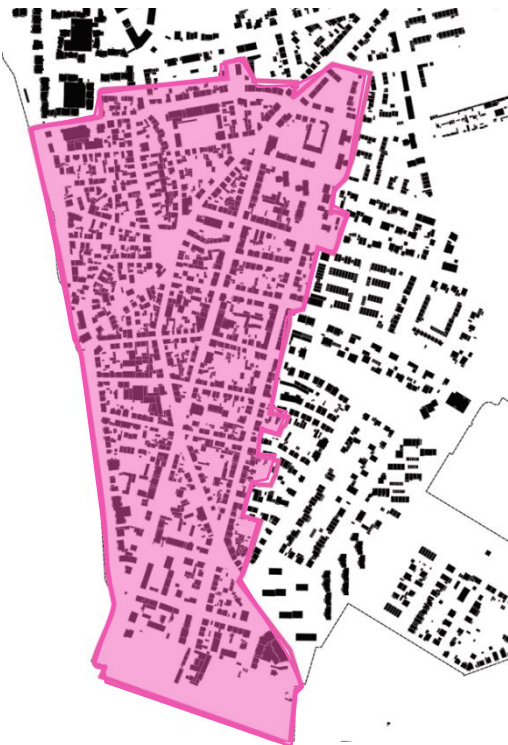
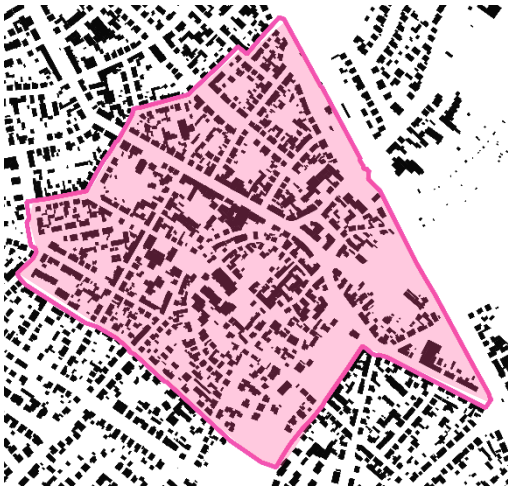


Abbildung 169: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Gemeinsame Einzelmaßnahme 12.1

Kernbereichsmanagement

Verortung

Gesamter Bieberer Ortskern

Gesamter Bürgeler Ortskern

Umsetzung

Jeweils einzeln im Ortskern

Durchführungszeitraum

2021 - 2028

Handlungsfeld

Querschnittsorientiert zu allen Handlungsfeldern angelegt

In Kombination mit der Maßnahme

Querschnittsorientiert zu allen Maßnahmen

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

In Bieber und auch in Bürgel gibt es bisher keinen lokalen Ansprechpartner. Auch ein Ortsvorsteher oder ein Ortsbeirat, wie in anderen Kommunen, ist nicht vorhanden. Daher übernehmen Vereine stückweise Aufgaben eines lokalen Ansprechpartners, organisieren Feste und gestalten das Zusammenleben vor Ort. Kooperationen finden daher situativ und unregelmäßig statt.

Die Vereine haben eine vielfältige Kooperationskultur entwickelt. So arbeiten zum Beispiel Vereine und Kirchengemeinden bei Festen zusammen. Sie haben Synergien gefunden, wie beispielsweise bei der Kombination von Sport und Gesundheit. Diese Netzwerke sollen gesichert und gefördert werden, da sie das Stadtleben maßgeblich bereichern.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde jedoch trotz der gut funktionierenden Vereinsarbeit und Kooperationen der Bedarf eines lokalen Ansprechpartners sehr deutlich. Insbesondere hinsichtlich von Koordinierung und Unterstützungsleistungen sowie zur Stärkung der Vereine und des Zusammenlebens wurde ein Kernbereichsmanagement als sinnvoll erachtet.



Abbildung 170: Interessierte entwickeln Projekte für die Ortskerne. Quelle: Kokonsult, 2021.

▶ Ziele

Das Kernbereichsmanagement übernimmt eine Schnittstellenfunktion zwischen Stadtverwaltung und den Ortskernen. Es hat eine Vielzahl an Aufgaben. Zentrale Aufgabe ist die Begleitung des komplexen Prozesses der Ortskernentwicklung. Hierbei fungiert das Kernbereichsmanager als Ansprechpartner vor Ort und koordiniert die Maßnahmenumsetzung auf lokaler Ebene. Zugleich betreut es die Lokale Partnerschaft und den noch zu konstituierenden Verfügungsfonds. Zusammen mit der Lokalen Partnerschaft und Interessierten initiiert das Kernbereichsmanagement entsprechend der fünf Schwerpunkte des integrierten Ortsentwicklungsansatzes kleinere Projekte:

- zur Stärkung des Zusammenlebens (Anwohner- und Straßenfeste; Erzeuger- oder Wochenmarkt; Gemeinschafts- oder Lerngärten; Raumdatenbank für Vereinssitzungen; Broschüre für Neubürger zusammen mit den Vereinen; Stadtteilmagazin oder Bürgel- / Bieber-Map mit besonderen Angeboten u. a.) und Sicherung der vorhandenen Kooperationen und Netzwerke sowie zur Herstellung von Kooperationen zwischen Bieber und Bürgel
- Zur Sicherung und Erlebarmachung der historischen Baukultur (Bewerbung und Koordinierung von Ortsspaziergängen oder eines ausgeschilderten Rundgangs mit dem Heimatverein; Koordinierung der Ansprache und Beratung der Eigentümer zur Sanierung historischer Gebäude und Begrünung; Zusammenarbeit mit dem Stadtteilarchitekten u. a.)
- Zur Sicherung des Versorgungsangebots (Marketingaktionen und -flyer zur Bewerbung des Versorgungskerns in Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverein; Projekte zur gestalterischen Aufwertung der Geschäftsstraße; Beratung hinsichtlich Außengastronomie und Außenverkaufsständen; Koordinierung und Konzeptionierung eines Qualifizierungsangebots oder Workshops oder auch Maßnahmen zur stärkeren Vernetzung für Gewerbetreibende u. a.)
- Zur Stärkung des Grüns und der Anpassung an den Klimawandel sowie zum Klimaschutz. (Konzeptionierung und Koordinierung eines Projekts für Baumpatenschaften und Lerngärten; Durchführung eines Beratungstags für Klimamaßnahmen im Ortskern u. a.)
- Zur Sicherung und Verbesserung der Mobilität und Barrierefreiheit (Projekte zur Sensibilisierung der Verkehrsteilnehmer im Ortskern hinsichtlich Verkehrstempo und Parken u. a.)

Das Kernbereichsmanagement soll in den beiden Ortskernen eine Anlaufstelle sein und das Stadtteilbüro betreiben. Schließlich soll es auch den Austausch zwischen den beiden Ortskernen fördern, sodass Synergien zwischen Bieber und Bürgel geschaffen werden können.

▶ Arbeitsstand

Das Kernbereichsmanagement ist zu Beginn der Gesamtmaßnahme zu etablieren, da er eine Anlaufstelle für die Bürger ist und zudem eine Grundlage für alle weiteren Maßnahmen darstellt.

Zunächst soll es für die Dauer von drei Jahren ausgeschrieben werden, um einerseits ein gemeinsames „In-die-Aufgabe-Hineinwachsen“ zu ermöglichen, andererseits aber auch frühzeitig evaluiert und ggf. nachgesteuert und/oder neubesetzt werden können, falls das Miteinander dies erfordert. Grundsätzlich soll das Kernbereichsmanagement die gesamte Laufzeit des Programms begleiten.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	500.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	500.000 Euro
- davon Ausgabenart „ XII. Vergütung für Beauftragte “	500.000 Euro für beide Ortskerne für 3 Jahre

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

12.2 Verfügungsfonds

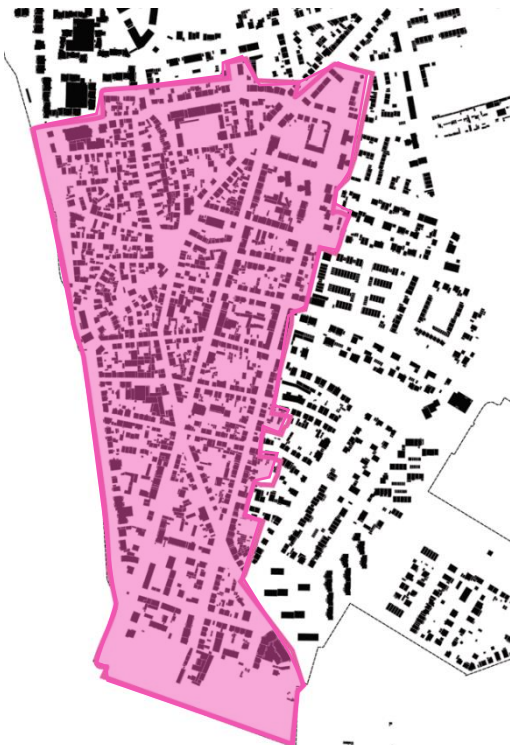
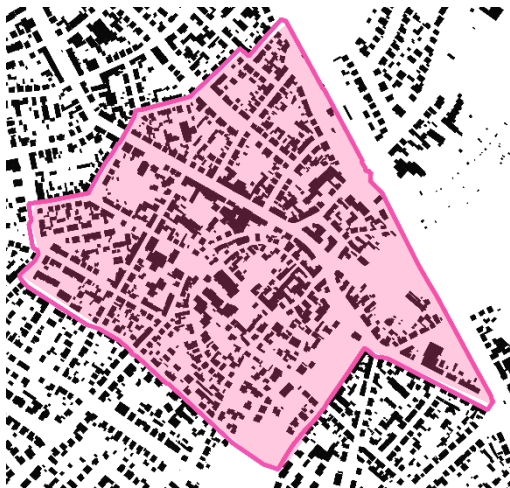


Abbildung 171: Verortung und Bild eines Fußwegs.
Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Gemeinsame Einzelmaßnahme 12.2

Verfügungsfonds

Verortung

Bieberer Ortskern

Bürgeler Ortskern

Umsetzung

Jeweils einzeln im Ortskern

Durchführungszeitraum

2021 - 2028

Handlungsfeld

Querschnittsorientiert zu allen Handlungsfeldern

In Kombination mit der Maßnahme

Querschnittsorientiert zu allen Maßnahmen

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

In Bieber und Bürgel gibt es großes zivilgesellschaftliches Engagement. Die Vereine, wie auch gut vernetzte Privatpersonen bereichern das Zusammenleben und den Austausch in den beiden Ortskernen durch Feste, Veranstaltungen und kleine Aktionen maßgeblich. Dies gilt es, zu stärken und zu fördern.

▶ Ziele

Ziel ist es, das vorhandene Engagement und die vielfältigen Kompetenzen aus den Stadtteilen für die Ortskernentwicklung zu nutzen. Vereine, Bürgerinnen und Bürger sollen aktiv an der Entwicklung ihres Stadtteils mitwirken und Aufgaben in der Ortskernentwicklung übernehmen (i. S. von Empowerment) und „eigene Projekte“ umsetzen. Hierfür ist ein Verfügungsfonds angedacht. Lokale Akteure können mit Mitteln aus dem Fonds (investive) Maßnahmen für ihren Ortskern umsetzen. So werden nicht nur lokale Akteure aktiver, sondern es wird auch ihre Selbstorganisation gestärkt. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Verstetigung über die Programmlaufzeit hinaus. Ziel ist der Aufbau einer dauerhaften Zusammenarbeit und auch einer stabilen, privaten Mitfinanzierung lokaler Projekte über die Programmlaufzeit hinaus entwickeln.

Lokale Akteure wurden bereits während des ISEK-Beteiligungsprozesses dazu aufgerufen, sich zu einem lokalen Gremium zusammenzuschließen und Projekte zu entwickeln. Diese kleineren Aktionen können mit dem Fonds initiiert und umgesetzt werden. Erste Projekte für den Verfügungsfonds wurden bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung genannt:

- Straßenfeste als Möglichkeit des sozialen Austausches und der Aktivierung von Neubürgern
- geführte und ausgeschilderte Rundgänge durch die historischen Ortskerne zur Sichtbarmachung und Erlebarmachung des historischen Erbes
- Beschilderung und Weihnachtsbeleuchtung zur Bewerbung und Belebung der Geschäftsstraßen bzw. des Versorgungskerns
- Stadtteilbroschüren zur Aktivierung von Neubürgern und als Form des Stadtteilmarketings
- Stadtteilkarten mit einer Übersicht über Geschäfte, historische Zeugnisse und Vereine
- Beschilderung der Versorgungskerne
- Öffentliche Tafel für Aushänge zu Neuigkeiten und Veranstaltungen

Das Kernbereichsmanagement betreut und verwaltet zusammen mit der Lokalen Partnerschaft und der Stadtverwaltung den Verfügungsfonds. Durch die gemeinsame Umsetzung des Verfügungsfonds der Bieberer und Bürgeler Multiplikatoren können Erfahrungen ausgetauscht und Synergien geschaffen werden. So kann z. B. das Layout einer Ortskern-Broschüre gemeinsam beauftragt und dadurch Kosten und Zeit gespart werden. Auch können gemeinsam Projekte umgesetzt werden, wie der Kauf einer Weihnachtsbeleuchtung oder eines gemeinsamen Fests.

▶ Arbeitsstand

Nach Etablierung der Lokalen Partnerschaft, soll eine Richtlinie für den Verfügungsfonds erstellt werden. Diese wird mit dem Fördergeber abgestimmt. Danach kommt der Fonds zum Einsatz.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	200.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	100.000 Euro
- davon Ausgabenart „XVI. Verfügungsfonds“	100.000 Euro für beide Ortskerne

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

12.3 Stadtteilarchitekt

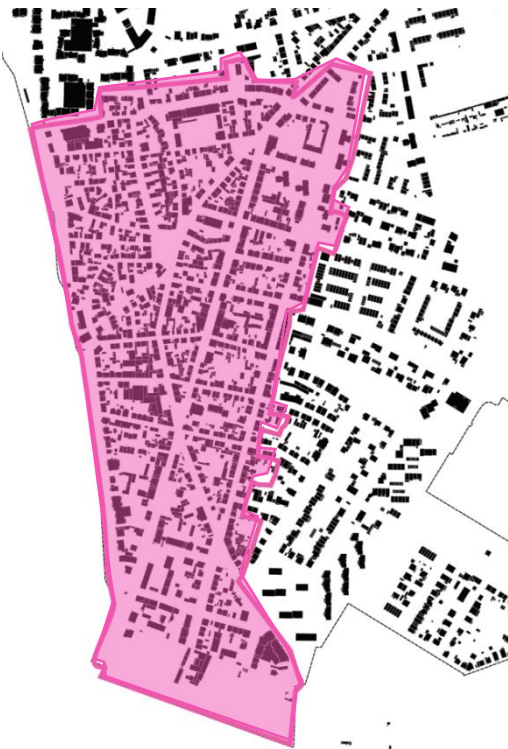
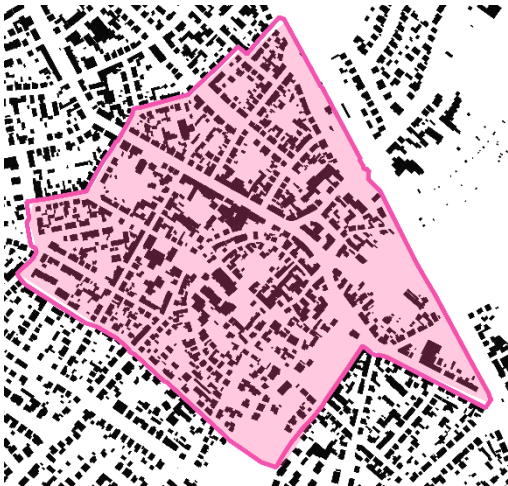


Abbildung 172: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Gemeinsame Einzelmaßnahme 12.3

Stadtteilarchitekt

Verortung

Gesamter Bieberer Ortskern

Gesamter Bürgeler Ortskern

Umsetzung

Jeweils einzeln im Ortskern

Durchführungszeitraum

2021 - 2028

Handlungsfeld

Historisches und Baukultur sowie Grün und Klima

In Kombination mit der Maßnahme

Kernbereichsmanagement (12.1), Anreizprogramm (12.4), Förderprogramm zur Fassaden-, Dach und Hofbegrünung (12.8), Gestaltungssatzung (13.3 und 14.3)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Aktive Ortskerne Bieber und Bürgel“ enthält mehrere Maßnahmen, die durch finanzielle Förderung und Beratungsleistungen Haus-, Grundstücks- und Geschäftseigentümer zur Investition, Gestaltung und Entwicklung ihres Eigentums ermutigen sollen. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Beauftragung eines Stadtteilarchitekten vorgesehen. Ähnlich dem Kernbereichsmanagement ist der Stadtteilarchitekt Ansprechpartner vor Ort und Schnittstelle zwischen (Bau)Verwaltung und Eigentümern.

▶ Ziele

Der Stadtteilarchitekt wird extern besetzt. Seine Aufgabe ist es, Eigentümer historischer Gebäude hinsichtlich der Gestaltungssatzung und des Anreizprogramms zu informieren und baufachlich zu beraten. Auch im Rahmen des Förderprogramms zur Fassaden-, Dach und Hofbegrünung wird er tätig. Auch ist die Gestaltung der Geschäftsräume ebenfalls ein wichtiges Thema.

Der Stadtteilarchitekt ist Anlaufstelle für modernisierungs-, sanierungs- und entwicklungsinteressierte Eigentümer, steht ihnen beratend zur Seite. Er zeigt Eigentümern in Abstimmung mit den zuständigen Fachdiensten der Stadt Offenbach je nach Anliegen mögliche Wege der Umsetzung und Finanzierung auf. Zudem unterstützt er bei der formalen Beantragung der Förderung und bei der baulichen Umsetzung. Er nimmt die Eigentümer sozusagen an die Hand. Sein Einsatz ist dabei jedoch auf die Erstberatung und Kontaktvermittlung angelegt und ersetzt keine vertiefende, ortsspezifische Architektenleistung. Gleichwohl kann er Testentwürfe mit ersten Konzeptionsideen zur Visualisierung erstellen.

Neben der fachlichen Beratung ist auch die Aktivierung und Ansprache der Eigentümer eine wesentliche Aufgabe des Architekten. Deshalb führt er zusammen mit dem Kernbereichsmanagement auch entsprechende Aktionen zur Öffentlichkeitsarbeit, wie zum Beispiel Flyer, Rundgänge oder Themenabende, durch. Auch ist denkbar, dass er an Eigentümerversammlungen teilnimmt und im Rahmen von Vorträgen fachlichen Input weitergibt. Auch ist die Sensibilisierung von Eigentümern für Denkmalschutz, Fassaden-, Dach und Hofbegrünung sowie auch den Schutz gebäudebewohnender Arten und deren Belange wichtig. Ebenso wie das Kernbereichsmanagement ist der Stadtteilarchitekt zu geregelten Sprechzeiten oder bei Bedarf vor Ort präsent. Hierfür könnte der Stadtteilarchitekt die Räumlichkeiten des Stadtteilbüros nutzen.

Durch die Beauftragung des Stadtteilarchitekten für beide Ortskerne ergeben sich Potenziale zur Einsparung von Honorarkosten sowie zur Reduzierung des Arbeitsaufwandes. Müssen so doch nicht zwei Vergaben durchgeführt werden. Außerdem gibt es so nur einen Ansprechpartner für die Stadtverwaltung. Darüber hinaus können durch die ähnliche Strukturierung der beiden Ortskerne Synergien geschaffen und Erfahrungen ausgetauscht werden. Funktioniert eine Form der Aktivierung in Bieber besonders gut, kann diese auf Bürgel übertragen werden. Zudem können gute Beispiele ausgetauscht oder besondere Lösungsansätze geteilt werden.

▶ Arbeitsstand

Der Stadtteilarchitekt ist zu Beginn des Anreizprogramms und des Förderprogramms zur Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung zu beauftragen, da er eine Anlauf- und Beratungsstelle für die Bürger vor Ort bei der Maßnahmenumsetzung darstellt.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben

Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben

- davon Ausgabenart „ XII. Vergütung für Beauftragte “

100.000 Euro

100.000 Euro

100.000 Euro für beide Ortskerne für 3 Jahre

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

12.4 Anreizprogramm

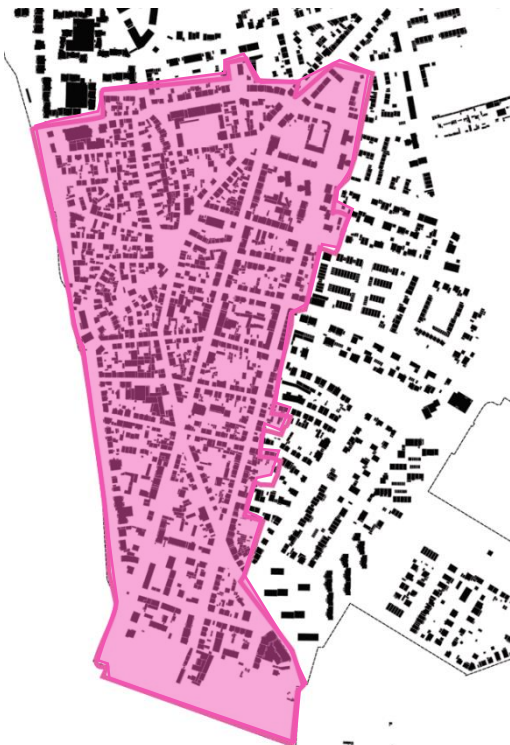
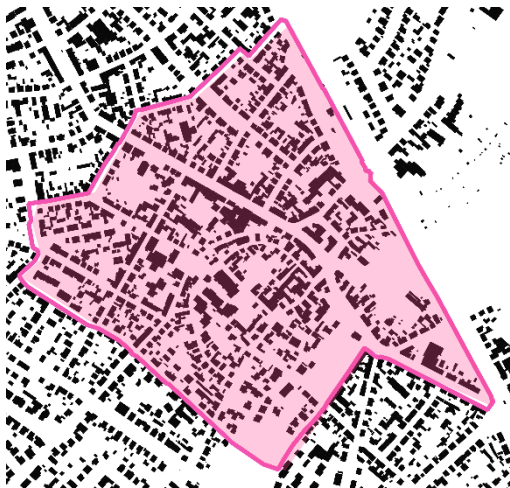


Abbildung 173: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Gemeinsame Einzelmaßnahme 12.4

Anreizprogramm

Verortung

Gesamter Bieberer Ortskern

Gesamter Bürgeler Ortskern

Umsetzung

Jeweils einzeln im Ortskern

Durchführungszeitraum

2021 - 2028

Handlungsfeld

Historisches und Baukultur sowie Grün und Klima

In Kombination mit der Maßnahme

Kernbereichsmanagement (12.1), Anreizprogramm (12.4), Förderprogramm zur Fassaden-, Dach und Hofbegrünung (12.8), Gestaltungssatzung (13.3 und 14.3)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Die beiden Ortskerne werden stark geprägt durch den mittelalterlichen Dorfkern mit historischen Fachwerkhäusern, Hofreiten und engen, verwinkelten Gassen sowie durch die gründerzeitlichen Siedlungserweiterungen mit zwei- bis dreigeschossiger Blockrandbebauung. Die ältesten erhaltenen Bauten der beiden Stadtteile datieren aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts. Diese kleinteiligen Strukturen bilden an sich ein attraktives Stadtbild mit eigenem Charakter. Jedoch ist das Stadtbild durch einige unmaßstäbliche, sanierungsbedürftige Gebäude mit baulichen Mängeln und überputzte oder massiv erneuerte Fachwerkhäuser sowie unangemessene, überdimensionierte Werbung nicht mehr direkt erfahrbar. Dadurch leidet die Aufenthaltsqualität und damit

einhergehend auch die Funktion des Ortskerns als belebter und vitaler Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger. Die Überformung, die Zunahme unangemessener Werbeanlagen und der Verfall sanierungsbedürftiger Gebäude schreiten voran.

Der Sanierungsstau ist vielfach bedingt durch den Denkmalschutz und die historische Bausubstanz, da viele Eigentümer nicht die Ressourcen besitzen ihre Gebäude fachgerecht zu sanieren. Zudem fehlen oft Kenntnisse, welche Möglichkeiten Fachwerkhäuser, Hofreiten und andere historische Gebäude zum Wohnen bieten (u. a. individuelle Wohnformen und Grundrisse sowie die Freiraumqualität der historischen Hofreiten mit Scheunen oder Zusammenlegung von schmalen Häusern i.S. Standorteigentümergeinschaften). Hier ist anzusetzen und die Eigentümer bei Sanierung, Finanzierung und Vermarktung zu beraten und zu unterstützen, um den Sanierungsstau zu reduzieren.

▶ Ziele

Ziel ist es, das kleinteilige Stadtbild mit den historischen Gebäuden in den beiden Ortskernen zu sichern und zu vitalisieren. Mit einem Anreizprogramm sollen private Eigentümer zur Gestaltung, Sanierung und Modernisierung ihrer Gebäude und Ladenlokale motiviert werden. Als Richtschnur für die Gestaltung im historischen Ortskern soll eine Gestaltungssatzung erarbeitet werden. Darüber hinaus gilt es, eine Richtlinie zum Anreizprogramm zu entwickeln. Daher werden zunächst für ein Jahr Fördermittel beantragt. So kann geschaut werden, wie das Anreizprogramm anläuft.

Die damit verbundene gestalterische Aufwertung der Ortskern kann und soll die touristische Attraktivität der historischen Bereiche stärken und sich damit wiederum positiv auf die Stabilisierung des lokalen Gewerbes auswirken.

▶ Arbeitsstand

Der Stadtteilarchitekt ist zu Beginn des Anreizprogramms zu beauftragen, da er eine Anlaufstelle für die Bürger vor Ort bei der Maßnahmenumsetzung darstellt. Danach wird zusammen mit dem Fördergeber eine Richtlinie erarbeitet. Im Anschluss wird das Anreizprogramm umgesetzt zusammen mit dem Kernbereichsmanager.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	700.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	700.000 Euro
- davon Ausgabenart „ XIX. Anreizprogramme (in Anlehnung an RiLiSE 9.9)“	700.000 Euro (2021: 70.000 Euro)

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet. Es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet und die Förderung durch Kostenerstattungsbeitragsberechnung in ihrer Angemessenheit geprüft. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

12.5 Parkraumkonzept

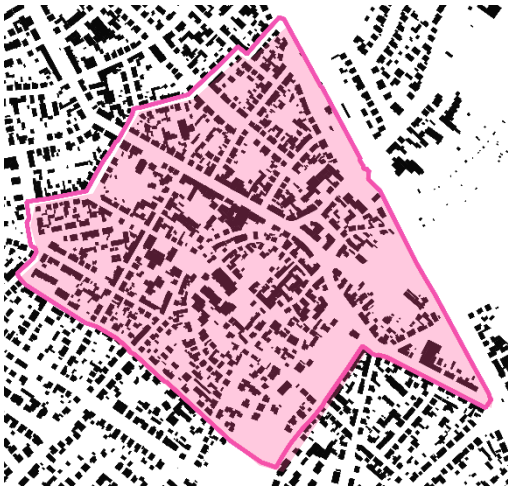


Abbildung 174: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Gemeinsame Einzelmaßnahme 12.5

Parkraumkonzept

Verortung

Bieberer Ortskern

Bürgeler Ortskern

Umsetzung

Jeweils einzeln im Ortskern

Durchführungszeitraum

2023 - 2025

Handlungsfeld

Mobilität und Barrierefreiheit

In Kombination mit der Maßnahme

Konzept zur charakteristischen Gestaltung der Ortskernstraßen (12.6); Konzept zur Stärkung der Versorgungsbereiche (12.7); Stärkung des Fußgängerverkehrs und Stärkung des Radverkehrs (13.12, 13.13, 14.10 und 14.11)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Der öffentliche Raum ist in Bieber und auch in Bürgel stark durch den ruhenden Verkehr dominiert. Öffentliche Parkflächen bestehen in nahezu jeder Straße des Ortskerns. Dies gestaltet sich jedoch sowohl funktional als auch gestalterisch als Problem. Durch das Übermaß des ruhenden Verkehrs und die dadurch entstehende Unordnung des Verkehrsraums wird die Aufenthaltsqualität negativ beeinträchtigt. Zugleich nimmt der ruhende Verkehr auch viel Raum ein – insbesondere in den ohnehin schmalen Querschnitten der Ortskernstraßen. Fußgänger und Radfahrer müssen bei (Gegen)Verkehr ausweichen und kommen den PKWs gefährlich nahe.

Zugleich werden Stellflächen sowohl von Anwohnern ohne eigene Stellflächen als auch von den Geschäften entlang der Versorgungsstraßen (Bieber: Aschaffener bzw. Seligenstädter Straße; Bürgel: Langstraße und Offenbacher Straße) für Kunden benötigt, sodass Parkraumdruck entsteht.

▶ Ziele

Ziel ist es, den Parkraumdruck zu senken und die Dominanz des ruhenden Verkehrs in den beiden Ortskernen zu reduzieren. Zugleich soll dadurch die Aufenthaltsqualität erhöht und das Ortsbild erlebbarer werden. Ein Parkraumkonzept schafft hierfür die notwendige Datenbasis und skizziert Lösungswege zur Reduzierung und Organisation des ruhenden Verkehrs in den Ortskernen. Es soll darüber hinaus folgende Aspekte umfassen:

- Erstellen eines Kriterienkatalogs für die Bestandsaufnahme
- Bestandsaufnahme aller Parkmöglichkeiten sowie deren Bewertung nach Zustand, Benutzbarkeit, Wegweisung etc.
- Hochrechnung der Stellplatzbedarfe gemäß Stellplatzsatzung
- Erfassung des Parkraumdrucks – auch hinsichtlich ortsfremder Fahrzeugführer
- Erfassung und Bewertung der Konfliktsituationen (schmaler Straßenquerschnitt, Fußgängerwege und Parkflächen) Abhängigkeiten (Straßenwidmung, Kundenparkplätze) und unterschiedliche Nutzungsansprüche
- Erfassung von Potenzialflächen auf privaten Grundstücken (u. a. auch fehlgenutzte Garagen), für Quartiersgaragen, Kurzzeitparkplätzen und sonstigen alternativen Stellflächen
- Entwicklung von Maßnahmen zur Reduzierung des ruhenden Verkehrs sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs für die mittelalterlichen Ortskernstraßen, die Geschäftsstraßen und die Wohngebietsstraßen
- Erarbeitung konkreter Entwürfe jeweils für die mittelalterlichen Ortskernstraßen, die Geschäftsstraßen und die Wohngebietsstraßen in Bieber und Bürgel

Das Konzept soll für beide Ortskerne gemeinsam ausgeschrieben werden, da die Problemlagen ähnlich gelagert sind. So gibt es in beiden Ortskernen Quartiere mit sehr schmalen Straßenquerschnitten und historischer Bebauung sowie Geschäftsstraßen. Durch die Erstellung des Konzepts für beide Ortskerne sollen nicht nur Honorarkosten gespart und der Arbeitsaufwand reduziert werden, vielmehr sollen Synergien geschaffen und Erfahrungen bzw. Ideen ausgetauscht werden. So ist durchaus denkbar, dass ein für Bieber interessanter Lösungsansatz auch auf Bürgel übertragbar ist. Zudem können durch dieses Vorgehen auch verschiedenartige Lösungsansätze diskutiert werden. Die Umsetzung des Parkraumkonzepts erfolgt jedoch als Einzelmaßnahme in dem jeweiligen Ortskern.



Abbildung 175: Dominanz des ungeordneten, ruhenden Verkehrs in Bieber. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.



Abbildung 176: Dominanz des ungeordneten, ruhenden Verkehrs in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

▶ Arbeitsstand

Das Parkraumkonzept ist zu Projektbeginn zu erstellen, da es eine Grundlage für alle weiteren Planungen insbesondere für die Maßnahme „Konzept zur charakteristischen Gestaltung der Ortskernstraßen“ liefert.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben

100.000 Euro

Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben

100.000 Euro

- davon Ausgabenart „ XII. Vergütung für Beauftragte “

50.000 Euro je Ortskern

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

12.6 Konzept zur charakteristischen Gestaltung und Verkehrsberuhigung der Ortskernstraßen



Abbildung 177: Verortung u. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Gemeinsame Einzelmaßnahme 12.6

Konzept zur charakteristischen Gestaltung und Verkehrsberuhigung der Ortskernstraßen

Verortung

Bieberer Ortskern – mittelalterlicher Kern

Bürgeler Ortskern – mittelalterlicher Kern

Umsetzung

Jeweils einzeln im Ortskern

Durchführungszeitraum

2023 - 2025

Handlungsfeld

Historisches und Baukultur sowie Mobilität

In Kombination mit der Maßnahme

Parkraumkonzept (12.5); Umsetzung des Konzepts zur Neuordnung der charakteristischen Ortskernstraße in Bieber (13.5) und in Bürgel (14.5); Stärkung der Fuß- und Radinfrastruktur (13.12, 13.13, 14.10 und 14.11)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Die Straßen im mittelalterlichen Ortskern von Bieber und Bürgel weisen sowohl in funktionaler als auch in gestalterischer Hinsicht erhebliche Mängel auf. Durch ihren schmalen Querschnitt bieten sie wenig Raum für Fußgänger, Radfahrer, PKWs sowie den ruhenden Verkehr. Es kommt zu erheblichen Nutzungskonflikten. Zugleich ist der Straßenbelag sanierungsbedürftig und nicht bar-

rierefrei. Fußwege sind viel zu schmal, marode, nur aufgezeichnet oder fehlen komplett. Der ruhende Verkehr dominiert und nimmt in erheblichem Maß Raum ein. Fußgänger und Radfahrer müssen bei (Gegen)Verkehr in enge Lücken ausweichen. Subjektiv wird die Geschwindigkeit auf den Straßen zudem als zu hoch empfunden.

Darüber hinaus wirken sich diese funktionalen Mängel auch gestalterisch auf das Ortsbild aus. Der sanierungsbedürftige Straßenbelag und die mangelhaften Fußwege beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität negativ. Das nur teilweise vorhandene Straßengrün lässt den öffentlichen Raum kahl aussehen. Trotz ihres geschwungenen Verlaufs und den dadurch vorhandenen Blickbeziehungen zu historischen und prägenden Gebäuden, wie dem Kirchturm, entwickeln die Ortskernstraßen keine entsprechenden Qualitäten. Vielmehr wirken sie ungeordnet und durch den ruhenden Verkehr dominiert.

Ziele

Ziel ist es, die Ortskernstraßen sowohl in funktionaler als auch in gestalterischer Hinsicht neu zu ordnen und baulich umzugestalten. Dadurch wird nicht nur die Aufenthaltsqualität gestärkt und das Ortsbild attraktiver gestaltet, sondern auch der Fuß- und Radverkehr im Ortskern im Sinne einer nachhaltigeren Mobilität gefördert. Allerdings bestehen vielfältige Ansprüche an den Straßenraum von der Gestaltung bis zur Barrierefreiheit. Daneben existieren auch unterschiedliche Abhängigkeiten, wie die Wendekreise oder die Straßenwidmung.

In einem Konzept zur Gestaltung und Verkehrsberuhigung sollen diese Aspekte in den Blick genommen werden. Zunächst gilt es, die notwendige Daten- und Entscheidungsbasis zu schaffen. Danach sollen konkrete Ideen zur Gestaltung der Dorfkernstraßen unter Berücksichtigung der vielfältigen Nutzungsansprüche, z. B. Fußgänger und Radfahrer, und Abhängigkeiten, Leitungen und Kanalisation, entwickelt werden. Hierbei gilt es das zuvor entwickelte Parkraumkonzept einzubeziehen. Auch sollen konkrete Ansätze zur Verkehrsberuhigung der Ortskernstraßen aufgezeigt werden. Das Konzept umfasst folgende Aspekte:

- Erstellen eines Kriterienkatalogs für die Bestandsaufnahme
- Bestandsaufnahme des Zustands der Ortskernstraßen
- Bestandsaufnahme der unterschiedlichen Nutzungen, ihrer Intensität und Frequenz
- Bestandsaufnahme der zu berücksichtigten Abhängigkeiten
- Bestandsaufnahme der Verkehrsgeschwindigkeit im Ortskern
- Erarbeitung von konkreten Gestaltungsvorschlägen für die Dorfkernstraße, z. B. Freilegung des historischen Pflasters
- Erarbeitung von konkreten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, wie z. B. Shared Space

Das Konzept soll für beide Ortskerne gemeinsam ausgeschrieben werden, da die Problemlagen ähnlich gelagert sind. So gibt es in beiden Ortskernen Quartiere mit sehr schmalen Straßenquerschnitten und historischer Bebauung sowie Geschäftsstraßen. Durch die Erstellung des Konzepts für beide Ortskerne sollen nicht nur Honorarkosten gespart und der Arbeitsaufwand reduziert werden, vielmehr sollen auch Synergien geschaffen und Erfahrungen ausgetauscht werden. So ist durchaus denkbar, dass ein für Bieber interessanter Lösungsansatz auch auf Bürgel übertragbar ist. Zudem können durch dieses Vorgehen auch verschiedenartige Lösungsansätze diskutiert werden. Die Umsetzung des Konzepts zur charakteristischen Gestaltung und Verkehrsberuhigung der Ortskernstraßen erfolgt jedoch als Einzelmaßnahme in dem jeweiligen Ortskern.

▶ Arbeitsstand

Das Konzept ist nach Fertigstellung des Parkraumkonzepts zu erstellen, da es eine Grundlage für alle weiteren Planungen liefert. Im Anschluss wird das Konzept als jeweils eigenständige Maßnahme in den beiden Ortskern einzeln umgesetzt (Maßnahme 13.5 und Maßnahme 14.5). Dabei werden auch die Lösungsansätze des Parkraumkonzepts umgesetzt.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	100.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	100.000 Euro
- davon Ausgabenart „ XII. Vergütung für Beauftragte “	100.000 Euro für beide Ortskerne

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

12.7 Konzept zur Stärkung der Versorgungsbereiche



Abbildung 178: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Gemeinsame Einzelmaßnahme 12.7

Konzept zur Stärkung der Versorgungsbereiche

Verortung

Bieberer Ortskern – Versorgungskern

Bürgeler Ortskern – Versorgungskern

Umsetzung

Jeweils einzeln im Ortskern

Durchführungszeitraum

Ab 2022

Handlungsfeld

Einkaufen und Versorgen

In Kombination mit der Maßnahme

Kernbereichsmanagement (12.1), Verfügungsfonds (12.2), Stadtteilarchitekt (12.3), Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Aschaffener Straße (13.7), Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Hauptverkehrsstraßen (14.6)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Die beiden dezentralen, gewachsenen Versorgungskerne verfügen über einen vielfältigen und spezialisierten Besitz von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften sowie Nahversorgungsläden. Allerdings sind Tendenzen des Angebotsrückgangs, zunehmender Mindernutzungen, längerer Wiedervermietungszeiträume erkennbar.

▶ Ziele

Ziel ist es, die Versorgungskerne zu sichern und langfristig zu stärken. Hierfür soll zusammen mit den beiden Gewerbevereinen, dem Kernbereichsmanagement und der Stadt Offenbach ein integriert angelegtes Konzept erarbeitet werden. Dieses soll folgende Aspekte aufgreifen:

- Erstellen eines Kriterienkatalogs für die Bestandsaufnahme
- Bestandsaufnahme des Geschäftsbesatzes, der Ladenlokale, der Kundenfrequenz etc. sowie gestalterischer Aspekte, wie Fassadengestaltung von Geschäftshäusern, Werbeanlagen oder die Beschilderung
- Befragung der Einzelhändler, Dienstleister und Gewerbetreibenden
- Analyse von Kennzahlen zu Kaufkraftindex, Einzelhandelsumsatz und Einzelhandelszentralität in den beiden Ortskernen
- Erarbeitung von konkreten Projekten zur Stärkung der Versorgungskerne

Die Projekte sollen Aspekte des Marketings und der Bewerbung der jeweiligen Versorgungsgebiete umfassen. Sie sollen auf den Versorgungskern selbst und dessen Profilierung sowie auf die Gewerbetreibenden und ihre Ladenlokale zielen. So sind kleinere Aktionen, wie die Etablierung gemeinsamer Öffnungszeiten auch eine Marketingbroschüre, als größere Projekte, wie Qualifizierungsmaßnahmen für Gewerbetreibende oder eine gemeinsame Lieferplattform, denkbar.

Das Konzept soll für beide Ortskerne gemeinsam ausschreiben werden, da die Problemlagen ähnlich gelagert sind. Zudem können durch die Erstellung des Konzepts für beide Ortskerne nicht nur Honorarkosten gespart und der Arbeitsaufwand reduziert werden, vielmehr können auch Synergien geschaffen und Erfahrungen bzw. Ideen ausgetauscht werden. Wesentlicher Aspekt ist jedoch die größere Reichweite und kritische (Kunden)Masse bei einer gemeinsamen Umsetzung.

▶ Arbeitsstand

Zunächst soll eine Arbeitsstruktur mit den beiden Gewerbevereinen, dem Kernbereichsmanagement und der Stadt Offenbach gefunden werden. Im Anschluss werden die Anforderungen an das Konzept gemeinsam erarbeitet. Danach erfolgt die Ausschreibung. Die Umsetzung der Projekte erfolgt zum Schluss. Je nach Größe und Umfang sollen die Projekte über den Verfügungsfonds umgesetzt werden.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben

100.000 Euro

Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben

100.000 Euro

- davon Ausgabenart „ XII. Vergütung für Beauftragte “

100.000 Euro für beide Ortskerne

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

12.8 Förderprogramm zur Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung

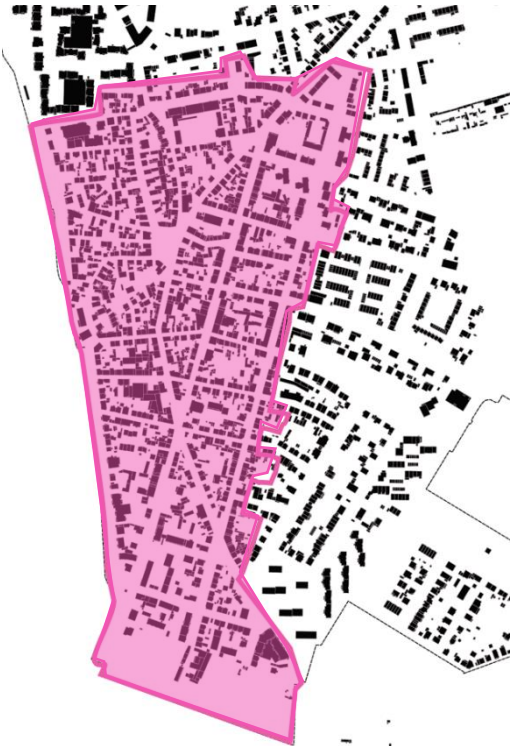
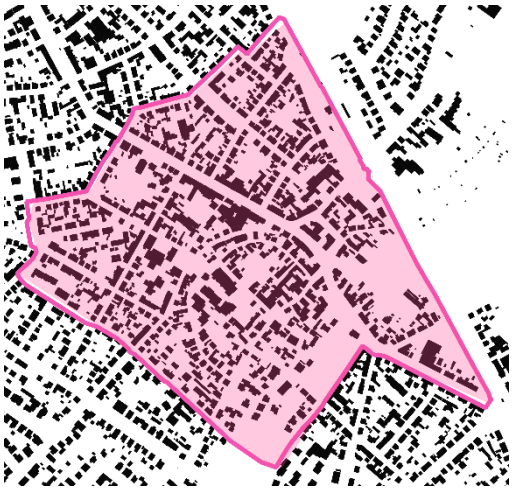


Abbildung 179: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Gemeinsame Einzelmaßnahme 12.8

Förderprogramm zur Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung

Verortung

Bieberer Ortskern – Gesamter Ortskern

Bürgeler Ortskern – Gesamter Ortskern

Umsetzung

Jeweils einzeln im Ortskern

Durchführungszeitraum

2022 - 2028

Handlungsfeld

Grün und Klima

In Kombination mit der Maßnahme

Kernbereichsmanagement (12.1) und Stadtteilarchitekt (12.3)

Priorität

Mittel

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

In den beiden Ortskernen sind öffentliche Grünflächen rar – in Bürgel mehr noch als in Bieber. Eine umso größere Bedeutung erhält dadurch das private Grün. Da die Ortskerne zudem stark versiegelt sind, bedingt zusätzliches Grün auf Dächern und an Fassaden eine Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse und der Biodiversität. Darüber hinaus wird auch die Aufenthaltsqualität in den Ortskernstraßen sowie im Wohnumfeld verbessert.

▶ Ziele

Ziel ist es, das Grünvolumen in den beiden Ortskern durch eine gezielte Förderung von privaten Begrünungsmaßnahmen zu fördern. Hierzu soll ein Förderprogramm als finanzieller Anreiz aufgelegt werden. Die Betreuung und Beratung der Eigentümer erfolgt durch den Stadtteilarchitekten, ebenso wie die Aktivierung der Eigentümer und die Bewerbung des Programms. Zugleich können Eigentümer durch das Programm und die Beratung des Stadtteilarchitekten auch für die Themen Begrünung, Biodiversität sowie Artenvielfalt und -schutz (insb. Schutz der gebäudebewohnenden Arten) sensibilisiert werden.

Das Förderprogramm soll für beide Ortskerne gemeinsam aufgestellt werden, da die Problemlagen und Grundvoraussetzungen ähnlich gelagert sind. Dadurch können Synergien geschaffen und Erfahrungen bzw. Ideen ausgetauscht werden. So ist durchaus denkbar, dass ein für Bieber interessanter Lösungsansatz auch auf Bürgel übertragbar ist. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde bereits angeregt, dass die Abholung des Grünschnitts bereits eine Form der Förderung darstellt. Die Umsetzung der einzelnen Begrünungsmaßnahmen erfolgt jedoch als private Einzelmaßnahme in dem jeweiligen Ortskern.

▶ Arbeitsstand

Zunächst gilt es eine Richtlinie für das Förderprogramm zu erarbeiten und mit dem Fördergeber abzustimmen. Danach kann das Programm zusammen mit dem Stadtteilarchitekten umgesetzt werden.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	100.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	100.000 Euro
- davon Ausgabenart „VI. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, privat“	100.000 Euro für beide Ortskerne

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

12.9 Grünpatenschaften

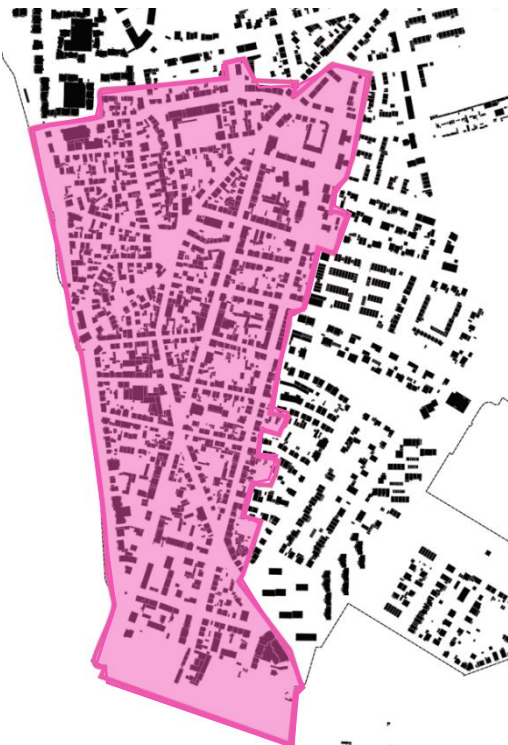
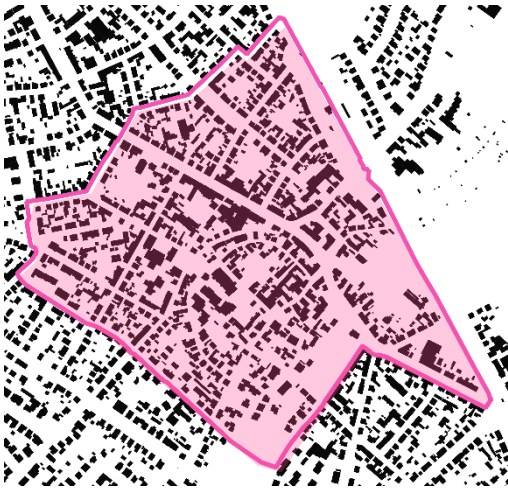


Abbildung 180: Verortung und Bild eines Fußwegs.
Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Gemeinsame Einzelmaßnahme 12.9

Grünpatenschaften

Verortung

Bieberer Ortskern

Bürgeler Ortskern

Umsetzung

Jeweils einzeln im Ortskern

Durchführungszeitraum

2023 - 2028

Handlungsfeld

Grün und Klima

In Kombination mit der Maßnahme

Kernbereichsmanagement (12.1), Verfügungsfonds (12.2), Stadtteilarchitekt (12.3), Erhöhung des Grünvolumens, Straßengrün, Grünvernetzung (13.10 und 14.14)

Priorität

Mittel

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

In den beiden Ortskernen sind öffentliche Grünflächen rar – in Bürgel mehr noch als in Bieber. Eine umso größere Bedeutung erhält das vorhandene Grün. Mithilfe von Grünpatenschaften soll die ökologische Gestaltung dieser Grünflächen gefördert werden. Zugleich kann durch die gemeinsame Pflege und Bewirtschaftung von Grünflächen der soziale Austausch und Sensibilisierung für Natur, Umwelt und Klima gefördert werden.

▶ Ziele

Das Ziel ist eine dauerhafte und langfristige Anlage von mehr ökologischem Grün und eine Aufwertung von Grünflächen. Bürgerinnen und Bürger sowie Vereine und Initiativen sollen die Möglichkeiten erhalten, an der Aufwertung und ökologischen Gestaltung der Grünflächen in den Ortskernen mitzuwirken und durch die Patenschaft langfristig gepflegt werden. So können beispielsweise kleinere Teile einer bisherigen Rasenfläche als Blühwiese umgestaltet werden. Dadurch erhöht sich auch die Akzeptanz gegenüber den Blühwiesen. Zugleich wird der soziale Austausch durch die gemeinsame Beschäftigung gestärkt. Neubürger können ebenso aktiviert werden wie Jugendliche. Darüber hinaus wird auch der öffentliche Raum bespielt und aufgewertet.

Die Patenschaft soll in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit Kernbereichsmanager, dem Stadtteilarchitekten und den Planerinnen und Planern des Fachbereichs Stadtgrün der Stadt Offenbach erfolgen. So können die Paten hinsichtlich einzubringender, standortangepasster Arten und Biodiversität geschult werden. Damit die Patinnen und Paten aber auch die Stadt Offenbach verlässlich zusammenarbeiten können, sollen die Patenschaften mindestens für zwei Jahre geschlossen werden. Die finanzielle Förderung umfasst die Material- und Pflanzkosten.

Betreut und beworben wird das Projekt durch das Kernbereichsmanagement. Durch die Anlage der Patenschaften in beiden Ortskernen können auch an dieser Stelle Zusammenarbeit und Erfahrungsaustausch stattfinden und befördert werden. Gemeinsame Themenabende mit Schulungs- oder Beratungsangebot oder Besuche der jeweiligen Patenflächen sind denkbar.

▶ Arbeitsstand

Zunächst gilt es zusammen mit dem Kernbereichsmanagement, Multiplikatoren und der Stadt Offenbach geeignete Flächen zu finden. Im Anschluss werden diese durch Interessierte in Zusammenarbeit mit dem Kernbereichsmanagement gepflegt.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben

100.000 Euro

Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben

100.000 Euro

- davon Ausgabenart „VI. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, öffentlich“

100.000 Euro für beide Ortskerne

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

12.10 Prüfung der Möglichkeiten zur Sicherung der Gärten vor Überbauung

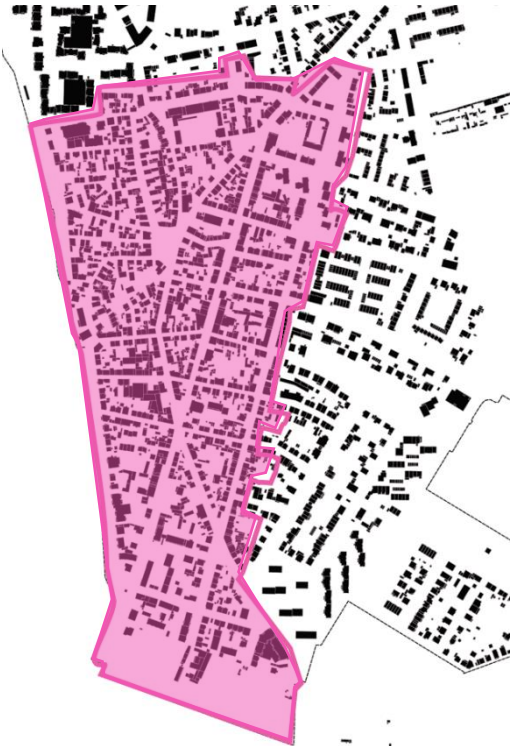
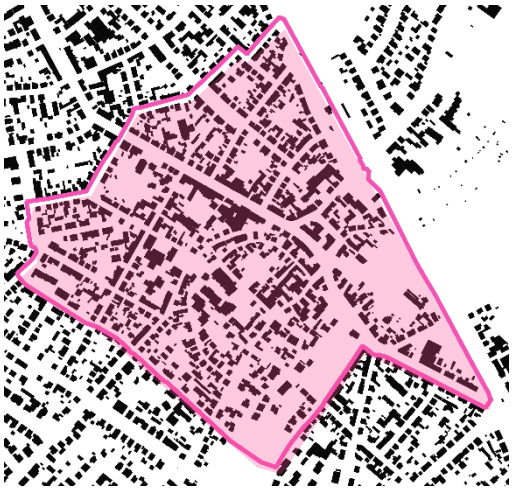


Abbildung 181: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Gemeinsame Einzelmaßnahme 12.10

Prüfung der Möglichkeiten zur Sicherung der Gärten vor Überbauung

Verortung

Bieberer Ortskern – Gesamter Ortskern

Bürgeler Ortskern – Gesamter Ortskern

Umsetzung

Jeweils einzeln im Ortskern

Durchführungszeitraum

2022 - 2028

Handlungsfeld

Grün und Klima

In Kombination mit der Maßnahme

Kernbereichsmanagement (12.1), Förderprogramm zur Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung (12.8)

Priorität

Niedrig

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Der Bieberer Ortskern und der Bürgeler Ortskern verfügen nur über wenige öffentliche Grünflächen. Dahingegen gibt es einige, gut strukturierte private Gärten, die das Grünvolumen im Ortskern maßgeblich bereichern. Viele von ihnen befinden sich im Inneren der Blockstrukturen des gründerzeitlichen Erweiterungsgebiets. Allerdings ist eine zunehmende Überbauung dieser Flächen zu erkennen.

▶ Ziele

Die privaten Gärten gilt es zu fördern und vor Überbauung zu schützen – erhöhen sie doch maßgeblich das Grünvolumen im Ortskern. In beiden Ortskernen gibt es jedoch keinen Bebauungsplan, der diese Flächen vor Bebauung sichert. Vielfach wird bei Grundstücksbebauung nach §34 entschieden. Bei Grundstücksteilungen oder -verkäufen ist der Erhalt der privaten Gärten nicht gesichert. Daher ist nach formalen und juristisch belastbaren Lösungen zur Sicherung der Gärten zu suchen. Die bloße Aufstellung eines Bebauungsplans im bebauten Ortskern ist hierfür nicht adäquat, da zu viele weitere Aspekte geregelt werden. Es sind entsprechende Instrumente zu entwickeln.

▶ Arbeitsstand

Zunächst sind Möglichkeiten zur Sicherung der privaten Gärten zu diskutieren. Diese sind im Anschluss im Zusammenhang mit der Maßnahme „Förderung des privaten Grüns“ umzusetzen.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	5.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	5.000 Euro
- davon Ausgabenart „ III. Öffentlichkeitsarbeit “	5.000 Euro für beide Ortskerne

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

12.11 Moderation

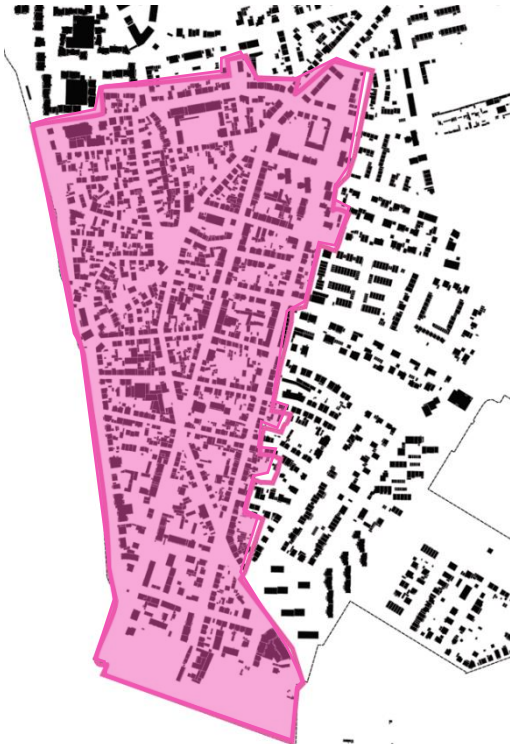
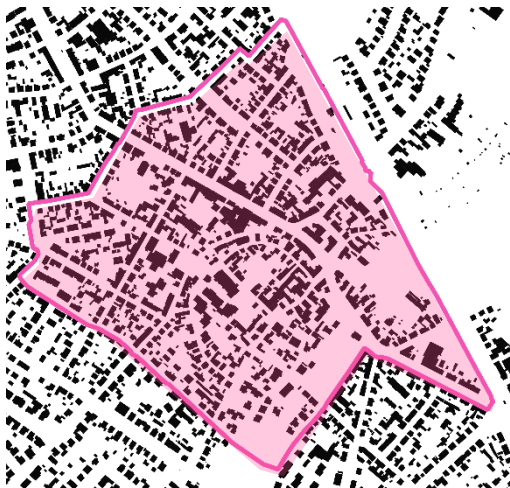


Abbildung 182: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Gemeinsame Einzelmaßnahme 12.11

Moderation des Beteiligungsprozesses zur ISEK-Erstellung

Verortung

Bieberer Ortskern – Gesamter Ortskern

Bürgeler Ortskern – Gesamter Ortskern

Umsetzung

Jeweils einzeln im Ortskern

Durchführungszeitraum

2020 - 2021

Handlungsfeld

Alle Handlungsfelder

In Kombination mit der Maßnahme

Alle Maßnahmen

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

-

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Für die Ortskernentwicklung in Bieber und Bürgel gilt es, ein ISEK zu erarbeiten. Das ISEK wird durch das Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement erstellt. Der die ISEK-Erstellung begleitende Beteiligungsprozess soll hingegen durch ein externes Moderationsbüro konzipiert und durchgeführt werden.

▶ Ziele

Die Erarbeitung des ISEKs und der darin enthaltenen Maßnahmen soll unter einer breiten Beteiligung lokaler Akteure stattfinden. In Bürgel wurde 2017 bereits ein ISEK beteiligungsorientiert erarbeitet. Dieses gilt es hinsichtlich einzelner Aspekte, wie u. a. Tourismus, Gewerbe und privater Maßnahmen zu konkretisieren. Auf die bereits erfolgte Beteiligung soll aufgebaut werden. Für Bieber wird ein ISEK-Teil erst noch erstellt. Auch eine breite Beteiligung muss dort erst initiiert werden.

Bei der ISEK-Erarbeitung kommt dem vielfältigen Engagement lokaler Akteure eine besondere Bedeutung zu. Vorhandene lokale Kompetenzen sollen bereits während des Beteiligungsprozesses aufgedeckt und zur anschließenden Umsetzung befähigt werden. So sollen einerseits konkrete private Maßnahmen erarbeitet werden, die anschließend über angedachte Anreizprogramme und Verfügungsfonds umgesetzt werden können. Andererseits soll durch die Beteiligung bereits der Grundstein für die Bildung eines „lokalen Gremiums“, das zusammen mit Vertretern der Verwaltung den Verfügungsfonds betreut und weitere Projekte initiiert, gelegt werden. Durch das lokale Gremium sollen lokale Akteure Kompetenzen für die Ortskernentwicklung entwickeln und übernehmen.

Für Bieber und Bürgel ist jeweils ein Beteiligungsprozess mit unterschiedlichen Formaten angedacht (siehe Prozessgliederung). In Bürgel gestaltet sich dieser Prozess aufgrund der Vorarbeiten weniger umfangreich. So sind neben einer Bürgerwerksatz zur Erarbeitung von Konkretisierungen für das ISEK und von weiteren, auch privaten Maßnahmen, zwei offene Beteiligungsformate zur Aktivierung und Information angedacht.

In Bieber sind dahingegen eine Auftaktveranstaltung zur Information, zwei Bürgerwerkstätten zur Konsultation und Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen sowie vier offene Formate zur Aktivierung lokaler Akteure vorgesehen. Um dem Aspekt der lokalen Gremienbildung gerecht zu werden, sind zwei Dialogformate für beide Stadtteile zusammen vorgesehen. Zum Ende des Beteiligungsprozesses findet eine gemeinsame Abschlussveranstaltung statt.

▶ Arbeitsstand

2019: Definition der Aufgaben der Moderation

2020: Vergabe der Moderation

2020/ 21: Durchführung der Moderation

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben

70.000 Euro

Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben

70.000 Euro

- davon Ausgabenart „I. Vorbereitung der Maßnahme“

70.000 Euro für beide Ortskerne

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wurde geprüft. Es wurden keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert.

12.12 Öffentlichkeitsarbeit

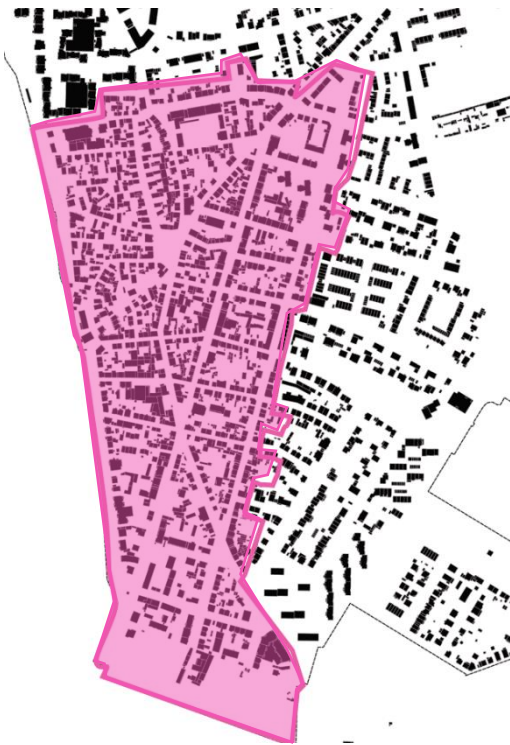
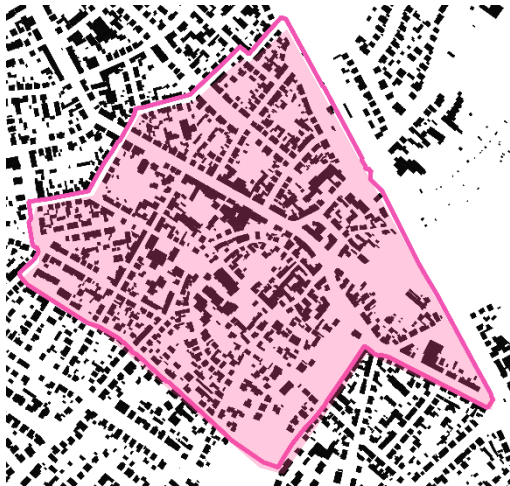


Abbildung 183: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Gemeinsame Einzelmaßnahme 12.12

Öffentlichkeitsarbeit

Verortung

Bieberer Ortskern – Gesamter Ortskern

Bürgeler Ortskern – Gesamter Ortskern

Umsetzung

Jeweils einzeln im Ortskern

Durchführungszeitraum

2020 - 2028

Handlungsfeld

Querschnittsorientiert zu allen Maßnahmen

In Kombination mit der Maßnahme

Querschnittsorientiert zu allen Maßnahmen

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

-

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

In Bieber und Bürgel wird mit der Erarbeitung eines ISEK und darüber hinaus ein komplexer Prozess der beteiligungsorientierten Ortskernentwicklung initiiert.

▶ Ziele

Ziel ist es, bereits zu Prozessbeginn möglichst viele lokale Akteure für die Ortskernentwicklung zu gewinnen. Die Erarbeitung des ISEKs soll unter einer breiten Beteiligung lokaler Akteure statt-

finden. Diese sollen zunächst für den Prozess sensibilisiert, gewonnen und befähigt werden. Zugleich wird der Aktivierung des lokalen Engagements und der vielfältigen Kompetenzen vor Ort eine hohe Bedeutung beigemessen. Lokale Akteure sollen aktiv an der Ortskernentwicklung mitwirken und Aufgaben für die Entwicklung ihres Stadtteils übernehmen, wie z. B. im Rahmen des Verfügungsfonds, sowie eigene Aktivität entwickeln. Hierzu sind Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit notwendig, um Akteure zu informieren und zu aktivieren.

Arbeitsstand

2019 - 2020: Konzeptionierung der Öffentlichkeitsarbeit

2020 – 2028: Durchführung der Öffentlichkeitsmaßnahmen

Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben

48.500 Euro

Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben

48.500 Euro

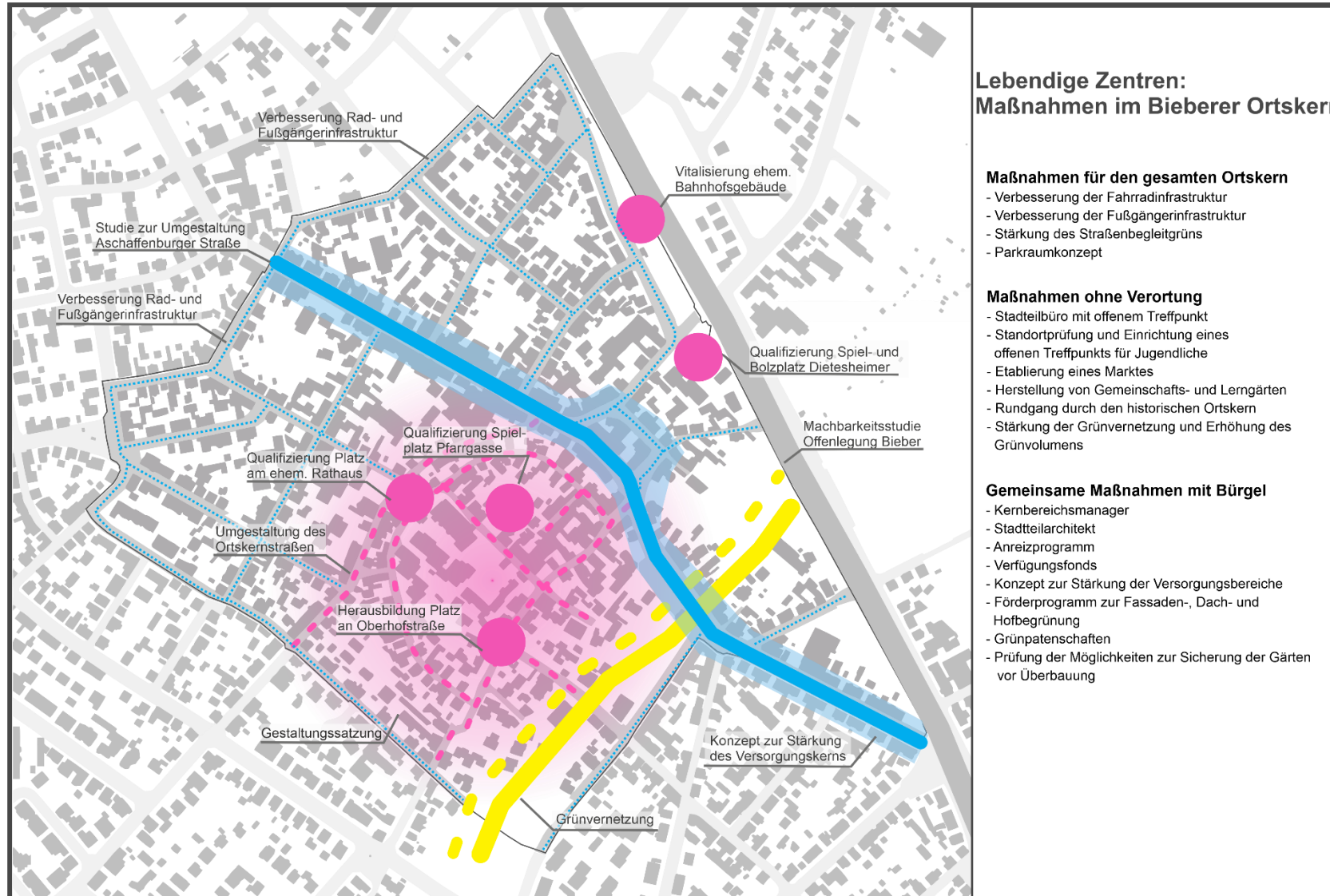
- davon Ausgabenart „ III. Öffentlichkeitsarbeit “

48.500 Euro für beide Ortskerne

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wurde geprüft. Es wurden keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13 EINZELMAßNAHMEN FÜR BIEBER



13.1 Vitalisierung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes



Abbildung 184: Verortung und Bild des Bahnhofsgebäudes. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.1

Vitalisierung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes und des umliegenden Areals als Treffpunkt

Verortung

Ehemaliger Bahnhof, Poststraße 11

Durchführungszeitraum

2025 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit der Maßnahme

Standortprüfung und Einrichtung eines offenen Treffpunkts für Jugendliche (13.16)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Bisher ein privater Eigentümer, künftig ggf. Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Das Bieberer Bahnhofsgebäude wurde 1896 von der Hessischen Staatseisenbahn traufständig an die Poststraße 11 gebaut. Das historische Gebäude besitzt einen T-förmigen Grundriss und ist allseitig übergiebelt. Die gelbe Backsteinfassade der denkmalgeschützten Immobilie wird durch rote Zierklinker gegliedert. Die Immobilie hat dadurch eine besondere Charakteristik.

Seitdem das Gebäude 2009 von der Deutschen Bahn an einen privaten Eigentümer verkauft wurde, steht es leer und verfällt. Es ist mittlerweile sehr stark sanierungsbedürftig. Das Dach ist notdürftig abgedeckt. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat bereits Sicherungsmaßnahmen unternommen und Bauzäune zur Absperrung aufgestellt. Auch das Umfeld, welches von einem kahlen Schotterplatz und wildem Bewuchs geprägt wird, ist stark sanierungsbedürftig.

Durch die zentrale Lage des Gebäudes am Bahnhof wirkt sich der bedauerliche Zustand des Gebäudes, aber auch des Umfelds, maßgeblich auf den Eingangsbereich des Ortskerns aus. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wird stark abgewertet. Dies erreicht insbesondere in Hinblick auf die zukünftige Funktion des Bahnhofsumfelds eine brisante Bedeutung. Ist doch der Platz rund um den Bahnhof in Zukunft eine wichtige Verbindung zwischen dem Neubaugebiet Bieber Nord und dem Ortskern.

▶ Ziele

Ziel ist es, das Bahnhofsgebäude zu vitalisieren und zu sanieren, um die Eingangssituation zum Ortskern, wie auch die räumliche Schnittstelle zwischen „Neu- und Alt-Bieber“ attraktiv zu gestalten. Zugleich gilt es, dem Gebäude eine adäquate Nutzung zuzuführen – bestenfalls eine Funktion des sozialen Austauschs, die der künftigen Verknüpfung zwischen „Neubieber“ und „Altbieber“ gerecht werden. Zu denken ist an eine Gemeinbedarfsfunktion. Dies kann durch den bisher fehlenden, öffentlichen Treffpunkt geschehen. Zugleich ist auch an einen institutionsungebundenen Jugendtreff, der bisher fehlt und im Beteiligungsprozess vielfach gefordert wurde, zu denken. Denkbar, ggf. auch ergänzend, sind auch privat betriebene Nutzungen, wie ein Kiosk oder ein Café.

Für die konkrete Ausgestaltung der Nutzung in dem prominent gelegenen Gebäude bedarf es, eines detaillierten Raum- und Nutzungskonzepts, welches unter Beteiligung der Bieberer und auch der Vereine sowie der Jugend erarbeitet wird. Es ist zu prüfen, ob das Betreiben der Nutzungen durch die aktiven und engagierten Vereine selbstorganisiert und ggf. durch das Kernbereichsmanagement unterstützt werden kann.



Abbildung 185: Nutzungsideen für das ehemalige Bahnhofsgebäude aus der Bürgerbeteiligung. Quelle: Denkmaltopografie und Stadt Offenbach, 2020.

Das Umfeld des historischen Gebäudes ist mitzudenken und zu gestalten. Befindet es sich doch an einer strategisch bedeutsamen Eingangssituation zum Ortskern und damit auch an einem Verbindungspunkt zwischen Neu- und Alt-Bieber. Eine entsprechende Gestaltung des Areals erhöht nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern erleichtert auch die Zugänge zwischen den beiden Bereichen. Im Sinne des Ziels, das Grünvolumen im Ortskern zu erhöhen, sollte hier eine grüne Gestaltung mit Bäumen angedacht werden. Diese kann als Outdoor-Treffpunkt fungieren, ohne dass es zu Nutzungskonflikten mit Anwohner aufgrund des Lärms kommt.

▶ Arbeitsstand

Zunächst gilt es, Gespräche mit dem Eigentümer zu führen. Sollte dieser das Gebäude nicht sanieren wollen, ist ein Erwerb seitens der Stadt zu prüfen. Im Zuge der Erarbeitung des Sanierungskonzepts sollte ein Nutzungs- und Betriebskonzept mitgedacht werden. Danach folgt die Baumaßnahme.

Sollte, wofür es derzeit leider keine Anzeichen gibt, der private Eigentümer seine Immobilie doch noch selbst sanieren, ist die Bereitstellung eines Baukostenzuschusses zu prüfen. Dann würden sich nachfolgende Kostenpositionen voraussichtlich deutlich reduzieren.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	2.000.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	1.000.000 Euro
- davon Ausgabenart“ IV. Grunderwerb“	500.000 Euro
- davon Ausgabenart “XV. Sicherung denkmalgeschützter Gebäude“	250.000 Euro
- davon Ausgabenart “IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden; Gemeinbedarfseinrichtungen“	250.000 Euro inkl. Nutzungskonzept und Gestaltung des Freiflächenareals

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.2 Stadtteilbüro mit offenem Treffpunkt



Abbildung 186: Verortung und Beispielbild eines Stadtteilbüros. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.2

Stadtteilbüro mit offenem Treffpunkt

Verortung

Noch zu identifizierender Leerstand

Durchführungszeitraum

2022 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben

In Kombination mit Maßnahme

Kernbereichsmanagement (12.1); Stadtteilarchitekt (12.3) und Standortprüfung und Einrichtung eines offenen Treffpunkts für Jugendliche (13.16)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt, Kernbereichsmanagement und Vereine

Eigentümer

Zwischennutzung privater Leerstands durch Stadt, Verstetigung durch Gemeinbedarfsnutzung

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Das Zusammenleben in Bieber wird maßgeblich durch die aktiven Vereine geprägt. Sie organisieren Freizeitgestaltung für Jung und Alt, initiieren kulturelle Angebote und bereichern durch Feste das Stadtleben. Einige Vereine haben jedoch keine Räumlichkeiten. Institutions- und vereinsungebundene Treffpunkte sind sowohl für Erwachsene als auch für Jugendliche rar. Auch gibt es kein Stadtteilbüro oder Anlaufstelle für ein Informations- und Beratungsangebot mit einem Ansprechpartner vor Ort. Eine Übersicht und Buchungsplattform für Räumlichkeiten im Stadtteil besteht nicht. Die bauliche, soziale Infrastruktur beschränkt sich auf die Grundschule sowie auf die Kindergärten und Kirchen. So suchen nicht nur Vereine und Initiativen nach offenen Treffpunkten, sondern auch Bieberer und Biebererinnen sowie insbesondere auch Jugendliche.

▶ Ziele

Ziel ist es, einen offenen Treffpunkt im Ortskern zu schaffen. Dieser soll sowohl Vereinen und Initiativen als Versammlungsort als auch Jugendlichen als institutionsungebundener Treffpunkt dienen. Dabei ist es jedoch wichtig, keine kosten- und pflegeintensiven Konkurrenzangebote zu bestehenden Angeboten und der Gastronomie zu schaffen. Daher sollte die Räumlichkeit an weitere, gemeinbedarfsorientierte Nutzungen gekoppelt werden.

Eine solche Nutzung stellt zunächst das Stadtteilbüro dar. Es dient als Austausch zwischen den Bieberern sowie zwischen Bieberern und Bürgelern. Daher benötigt das Stadtteilmanagement auch eigene Räumlichkeiten. Allerdings ist es durch die Betreuung zweier Ortskerne nicht ständig vor Ort, sodass die Räumlichkeit zeitweise frei ist. Durch die Nutzung der Räumlichkeiten von Vereinen, Initiativen und Jugendliche wird das Gebäude aber auch dann belebt, wenn das Stadtteilmanagement außer Haus ist. Darüber hinaus entsteht durch die zusätzliche Nutzung ein lebendiger, multifunktionaler Mittelpunkt im Ortskern.

Das ehemalige Bahnhofsgebäude bietet sich zwar für eine solche Nutzung an, allerdings ist es aufgrund seines Zustands zu Beginn der Maßnahme nicht nutzbar. Erst nach erfolgter Sanierung des Bahnhofsgebäudes könnte ein Umzug des Stadtteilbüros und des Treffpunkts erfolgen. Zuvor gilt es an zentraler Stelle im Ortskern eine andere Räumlichkeit zu finden. Zu denken ist dabei an folgende im Rahmen der Bürgerbeteiligung genannten Leerstände: ehem. Volksbank in der Straße Am Rebstock, ehem. Bergapotheke, Räumlichkeiten Metzgerei Spreng oder der Leerstand am Ostendplatz. Diese müssen auf ihre Eignung geprüft werden.

Es ist aber auch denkbar, den offenen Treffpunkt im Leerstand fortzuführen und so weitere Räumlichkeiten für den Gemeinbedarf zu schaffen. Diese müssen jedoch mit gemeinbedarfsorientierten und belebenden Nutzungen, wie einer Bücherei, gekoppelt werden. Daher gilt es, bereits zu einem frühen Zeitpunkt geeignet große Räumlichkeiten zu finden und mit Bieberern ein Nutzungs- und Betriebskonzept zu erarbeiten. Von den Bürgern wurden mittel- bis langfristig auch kommunale Serviceangebote für Melde- und Genehmigungsvorgänge etc. gewünscht. Eine solche funktionale Stärkung des Ortskerns muss allerdings in Gesamtzusammenhang der Verwaltungsorganisation geprüft werden.

Arbeitsstand

Da das Kernbereichsmanagement und der Stadtteilarchitekt eine zentrale Maßnahme des ISEKs ist, sollen diese bereits zu Beginn der Maßnahme beauftragt werden. Entsprechend frühzeitig soll auch das Stadtteilbüro eingerichtet werden. Zunächst gilt es, mithilfe der Bieberer und des Kernbereichsmanagements eine geeignete Räumlichkeit zu finden. Die Raumvorschläge aus der Bürgerbeteiligung werden geprüft. Nach Beauftragung des Kernbereichsmanagements installiert dieses die Räumlichkeiten zusammen mit den Bieberer Vereinen.

Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben

50.000 Euro

Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben

50.000 Euro

- davon Ausgabenart „X. Zwischennutzung“

50.000 Euro zunächst für drei Jahre, inkl. kleinere bauliche Anpassungen

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.3 Gestaltungssatzung



Abbildung 187: Verortung und Bild eines historischen Fachwerkhouses. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.3

Gestaltungssatzung

Verortung

Gesamter Ortskern

Durchführungszeitraum

2023 - 2028

Handlungsfeld

Historie und Baukultur

In Kombination mit Maßnahmen

Kernbereichsmanagement (12.1); Stadtteilarchitekt (12.3) und Anreizprogramm (12.4)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt

Eigentümer

-

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Der Bieberer Ortskern ist mit seinen kleinteiligen Strukturen, geschwungenen Gassen und historischen Gebäuden prägender Teil des Ortsbildes. Obwohl der mittelalterliche Ortskern unter Denkmalschutz steht, schreitet seine Überformung voran. Das historische Ortsbild ist nur noch teilweise erlebbar. Gleiches gilt mehr noch für die historischen Backsteingebäude im Gebiet der gründerzeitlichen Erweiterung. Nur noch wenige sind von außen ersichtlich.

▶ Ziele

Ziel ist es, die Strukturen im historischen Ortskern zu sichern und erlebbar zu machen. Mit der Gestaltungssatzung liegt ein solches Instrument vor. Sie regelt die Gestaltung der Gebäude, der Anbauten und Höfe sowie auch des Straßenraums. Dadurch schützt sie die vorhandenen kleinteiligen, historischen Strukturen.

Die Gestaltungssatzung soll vorrangig im Bereich des mittelalterlichen Ortskerns die Außengestaltung der Gebäude regeln. Gleichwohl kann auch eine Erweiterung des Geltungsbereichs um

die bestehenden, historischen Gründerzeitgebäude mit Backsteinfassade angedacht werden. Die dort befindlichen Gebäude sind nicht durch den Denkmalschutz gesichert und drohen so stärker noch als im mittelalterlichen Ortskern überformt zu werden.

Damit die Satzung auch breit im Ortskern wirken kann, darf sie nicht solitär gedacht werden. Vielmehr braucht es begleitender Maßnahmen. Ein Anreizprogramm kann, wie bereits der Name verdeutlicht, ein Anreiz für die Eigentümer darstellen, die Satzung umzusetzen. Ein Stadtteilarchitekt, der Eigentümer anspricht und berät, ist ebenfalls eine sinnvolle flankierende Maßnahme., denn im Rahmen der Beteiligung wurde v. a. deutlich, dass die Modernisierung oder Sanierung von Gebäude zu einem großen Teil von der bereitgestellten Unterstützung und Know-How abhängt. Zudem sollte das Kernbereichsmanagement einbezogen werden. Es kann für die Satzung und die historischen Strukturen sensibilisieren.



Abbildung 188: Gebäudesubstanz im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

▶ Arbeitsstand

Zunächst gilt es, den Geltungsbereich für die Maßnahme zu prüfen und festzulegen. Dann ist eine Satzung zu erstellen. Hilfreich ist hierbei die vorliegende Analyse. Diese muss für die Satzung hinsichtlich Gebäudezustand stärker vertieft und juristisch begutachtet werden. Im Anschluss ist die Satzung zu beschließen. Danach ist diese dann im Zusammenhang mit der Maßnahme „Stadtteilarchitekt“ und „Anreizprogramm“ sowie mithilfe des Kernbereichsmanagements umzusetzen ab 2023.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben

10.000 Euro

Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben

10.000 Euro

- davon Ausgabenart „I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme“

10.000 Euro für Studien bzw. Analysen und Gutachten

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.4 Umsetzung des Parkraumkonzepts in Bieber

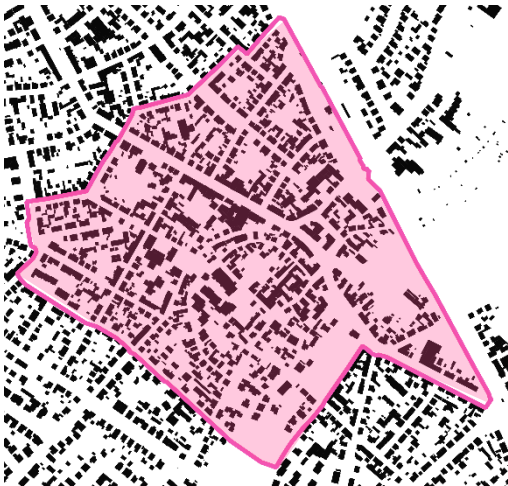


Abbildung 189: Verortung und Bild parkender Autos auf der Aschaffenburger Straße. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.4

Umsetzung des Parkraumkonzepts in Bieber

Verortung

Gesamter Ortskern

Durchführungszeitraum

2025 - 2027

Handlungsfeld

Mobilität sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit der Maßnahme

Parkraumkonzept (12.5), Konzept zur charakteristischen Straßenraumgestaltung (12.6 und 13.5), Konzept zur Stärkung der Versorgungskerne (12.7); Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Aschaffenburger Straße (13.7)

Priorität

Mittel

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Der öffentliche Raum ist in Bieber stark durch den ruhenden Verkehr dominiert. Dies gestaltet sich jedoch sowohl funktional als auch gestalterisch als Problem. Mithilfe des gemeinsamen Parkraumkonzepts wird die Dominanz des ruhenden Verkehrs zunächst systematisch betrachtet. Auf dieser Grundlage entwickelt das Konzept Lösungen zur Reduzierung der Dominanz des ruhenden Verkehrs. Diese Lösungen sollen in Bieber auch gestalterisch und baulich umgesetzt werden.

▶ Ziele

Ziel ist, die im Parkraumkonzept (Maßnahme 12.5) entwickelten Lösungsansätze baulich und gestalterisch im Ortskern umzusetzen. Denkbar sind Ansätze, wie die Erhöhung der Anzahl der Kurzzeitparkplätze, Festlegung von Bereichen mit Anwohnerparken oder eine Quartiersgarage. Letztere würde, davon ist bereits jetzt aufgrund der dichten Bebauung und wenig vorhandenen Freiflächen auszugehen, außerhalb des Fördergebiets liegen. Gleichwohl bedingt sie so auch eine Entlastung des Ortskerns.

▶ Arbeitsstand

Zunächst wird für Bieber und Bürgel ein Parkraumkonzept erarbeitet. Die bauliche und gestalterische Umsetzung der darin enthaltenen Lösungsansätze, wie Kurzzeitparkplätze und Anwohnerparken, erfolgt in Bieber separat durch diese Maßnahme.

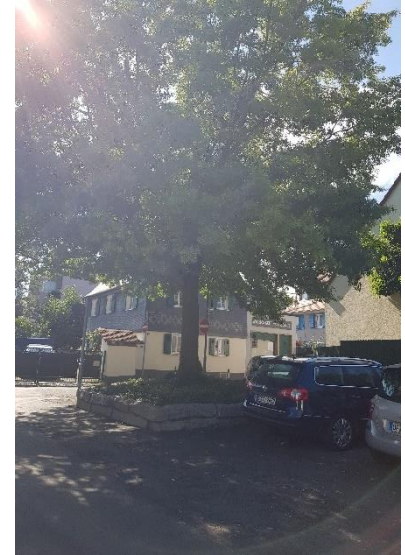


Abbildung 190: Dominanz des ungeordneten, ruhenden Verkehrs an der Platzaufweitung Oberhofstraße – Ecke Wikingerstraße mit marodem Straßenbelag.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	100.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	100.000 Euro
- Davon Ausgabenart „VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung“	100.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.5 Umsetzung des Konzepts zur Neuordnung und Umgestaltung der charakteristischen Ortskernstraßen in Bieber



Abbildung 191: Verortung und Bild der Ortskernstraße „Pfarrgasse“

Einzelmaßnahme 13.5

Umsetzung des Konzepts zur Neuordnung und Umgestaltung der charakteristischen Ortskernstraßen in Bieber

Verortung

Mittelalterlicher Ortskern: Alt-Bieber, Rathaus- und Pfarrgasse sowie Oberhofstraße (ggf. Langener Straße)

Durchführungszeitraum

2025 - 2027

Handlungsfeld

Mobilität sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit der Maßnahme

Kernbereichsmanager (12.1); Konzept zur charakteristischen Straßenraumgestaltung (12.6) sowie Parkraumkonzept (12.5)

Priorität

Mittel

Träger

Stadt Offenbach, Kernbereichsmanagement und Vereine

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Die Straßen im mittelalterlichen Ortskern weisen sie sowohl in funktionaler als auch in gestalterischer Hinsicht erhebliche Mängel auf. Durch ihren schmalen Querschnitt bieten sie wenig Raum für Fußgänger, Radfahrer, PKWs sowie den ruhenden Verkehr. Es kommt zu erheblichen Nutzungskonflikten. Zugleich ist der Straßenbelag sanierungsbedürftig und nicht barrierefrei. Fußwege sind viel zu schmal, marode, nur aufgezeichnet oder fehlen komplett. Der ruhende Verkehr dominiert und nimmt in erheblichem Maß Raum ein. Fußgänger und Radfahrer müssen bei (Gegen)Verkehr in enge Lücken ausweichen. Subjektiv wird die Geschwindigkeit auf den Straßen zudem als zu hoch empfunden.

Darüber hinaus wirken sich diese funktionalen Mängel auch gestalterisch auf das Ortsbild aus. Der sanierungsbedürftige Straßenbelag und die mangelhaften Fußwege beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität negativ. Das nur teilweise vorhandene Straßengrün lässt den öffentlichen Raum kahl aussehen. Trotz ihres geschwungenen, halbkreisförmigen Verlaufs und den dadurch vorhandenen Blickbeziehungen zu historischen und prägenden Gebäuden, wie dem Kirchturm, entwickeln die Ortskernstraßen keine entsprechenden Qualitäten. Vielmehr wirken sie ungeordnet und übermäßig versiegelt und durch den ruhenden Verkehr dominiert.



Abbildung 192: Schmäler Straßenquerschnitt in der Rathausgasse, maroder Straßenbelag in Alt-Bieber, Dominanz des ruhenden Verkehrs in der Oberhofstraße. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.



Abbildung 193: Aufgemalter Fußweg Ecke Rathausgasse, Dominanz des ruhenden Verkehrs in der Oberhofstraße, maroder Straßenbelag und fehlender Fußweg in der Pfarrgasse. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Mithilfe des Konzepts zur Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der charakteristischen Ortskernstraßen werden Lösungsansätze zur Minderung des Nutzungskonflikts sowie Maßnahmen zur baulichen und gestalterischen Aufwertung der Straßen vorgeschlagen und entwickelt.

▶ Ziele

Ziel ist es, die im „Konzept zur Umgestaltung der charakteristischen Ortskernstraßen“ entwickelten Lösungsansätze baulich und gestalterisch im Bieberer Ortskern umzusetzen. Dabei werden die durch das Parkraumkonzept angedachten Maßnahmen einbezogen.

▶ **Arbeitsstand**

Zunächst wird das Parkraumkonzept erarbeitet. Auf dessen Basis wird das Konzept zur charakteristischen Gestaltung der Ortskernstraßen zu entwickelt. Die drin enthaltenen Maßnahmen, wie beispielsweise Herstellung von Bürgersteigen, Freilegung des historischen Pflasters oder Shared Space, sollen dann umgesetzt werden.

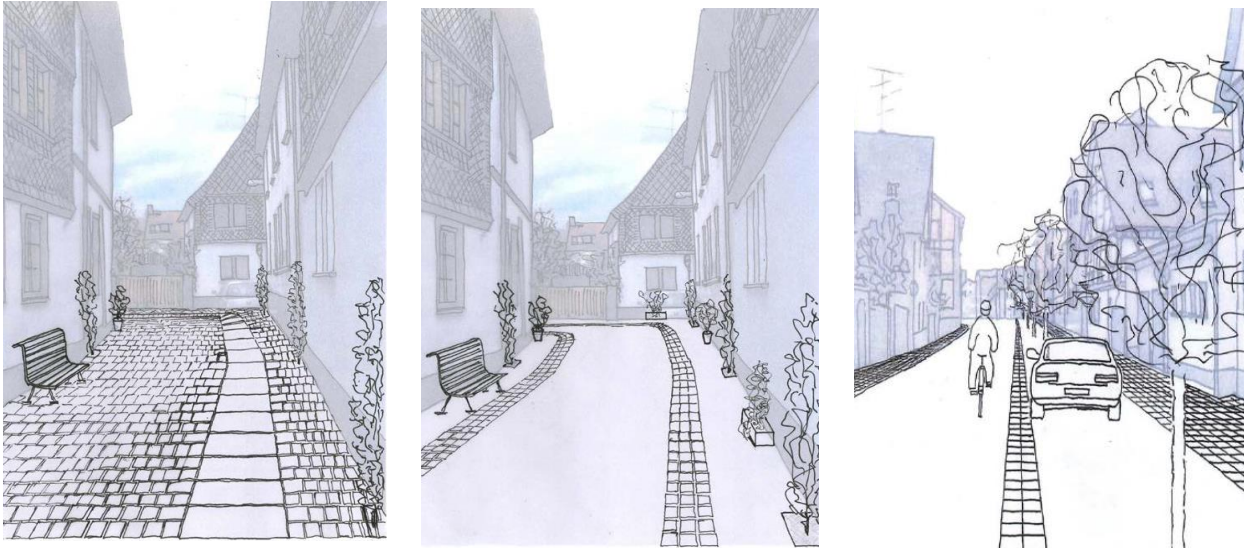


Abbildung 194: Beispiel einer Straßenraumgestaltung in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

▶ **Finanzierung**

Geschätzte Gesamtausgaben	1.250.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	1.250.000 Euro
– davon Ausgabenart „VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung“	1.250.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.6 Umgestaltung des Platzes am ehemaligen Rathaus



Abbildung 195: Verortung und Bild des Platzes.
Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.6

Umgestaltung des Platzes am ehemaligen Rathaus

Verortung

Zwischen Rathausgasse 42 und 48

Durchführungszeitraum

2024 - 2025

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Grün und Klima

In Kombination mit der Maßnahme

Grünvernetzung und Erhöhung des öffentlichen Grünvolumens sowie Stärkung des Straßenbegleitgrün (12.10)

Priorität

Mittel

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

► Ist-Situation

Auf dem Platz an der Rathausgasse zwischen den Hausnummern 42 und 58 befand sich früher das Rathaus von Bieber. Ein Hinweisschild erinnert heute daran. Aktuell befindet sich an dieser Stelle eine öffentliche Freifläche mit Pflanzbeeten, Bäumen, Hecken und Bänken. Der Platz verbindet die Rathausgasse mit der Langener Straße. Von der Rathausgasse ist der städtische Platz höher gelegt und über Treppen zu erreichen. Von der Langener Straße ist er ebenerdig.

Der Platz wird durch die Bäume und Hecken eingefasst, dadurch ist er nicht nur ruhig, sondern auch angenehm beschattet im Sommer. Er verfügt somit über die Grundvoraussetzung eines idyllischen öffentlichen Platzes und wird auch gut angenommen. Allerdings entwickelt er aufgrund der fehlenden gärtnerischen Gestaltung und Pflege eine eher geringe Aufenthaltsqualität. Zudem sind der Bodenbelag und die Beeteinfassungen sanierungsbedürftig. Auch die Aufteilung zwischen Bänken und Beeten ist statisch und wenig nutzerfreundlich. Zudem wird der Platz seiner historischen Bedeutung nur wenig gerecht.



Abbildung 196: Schrägbildluftaufnahme des Platzes. Quelle: Google 2021.

▶ Ziele

Im Bieberer Ortskern sind öffentliche Frei- und Grünflächen rar. Umso wichtiger sind die vorhandenen Flächen. Sie müssen vielfältigen Nutzungen und Ansprüchen, wie Naherholung, Treffpunkt oder Grün- und Klimafunktion, gerecht werden und tragen heute teilweise Spuren von langjähriger Übernutzung. Daher gilt es, die Qualität der vorhandenen Flächen zu steigern und bei der Gestaltung auf robuste Multifunktionalität zu achten, um den unterschiedlichen Ansprüchen Rechnung zu tragen. So soll auch die Fläche am ehemaligen Rathaus saniert und multifunktional gestaltet werden. Die Funktion einer öffentlichen Frei- und Grünfläche soll erhalten bleiben. Sind doch die Grünvernetzung und die Erhöhung des Grünvolumens zur Verbesserung des Klimas im Ortskern Ziel des vorliegenden ISEKs.

Zusammen mit Bürgerinnen und Bürgern ist zu überlegen, wie die Ausgestaltung des Platzes erfolgen soll. Dabei ist zu überlegen, ob und wie der angrenzende, ebenfalls sanierungsbedürftige Platz bzw. die Straße vor der katholischen Kirche einbezogen werden kann. Auch kann angedacht werden, die gegenüber liegende Grundschule mit in die Überlegungen einzubeziehen und einen außerschulischen Lernort, z. B. ein Lernbeet, zu etablieren. Gemeinschaftsgärten, wie seitens der Bürger und Bürgerinnen gefordert, sind ebenfalls denkbar.

▶ Arbeitsstand

Die konkrete Gestaltung des Platzes wird durch eine Planung, welche zusammen mit Bürgern erarbeitet wird, vorgenommen. Im Anschluss wird diese baulich umgesetzt.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	120.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	120.000 Euro
- Davon Ausgabenart „ VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, öffentlich“	120.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.7 Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Aschaffenburger Straße



Abbildung 197: Verortung und Bild der Aschaffenburger Straße. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.7

Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Aschaffenburger Straße

Verortung

Aschaffenburger bzw. Seligenstädter Straße

Durchführungszeitraum

2023 - 2026

Handlungsfeld

Mobilität, Einkaufen und Versorgen sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit der Maßnahme

Konzept zur Stärkung der Versorgungsbereiche (12.7) und Parkraumkonzept (12.5 und 13.4)

Priorität

Mittel

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Die Aschaffenburger bzw. Seligenstädter Straße ist Einkaufsstraße und Treffpunkt. Zugleich ist sie als Ortsdurchfahrt eine wichtige Erschließung für die Quartiere im Ortskern. So wird sie stark durch den fahrenden und aber auch durch den ruhenden Verkehr dominiert. Dadurch wird auch die Aufenthaltsqualität und das Wohnumfeld entlang der Straße beeinträchtigt. Insgesamt ist der Verkehrsraum stark von Versiegelung geprägt und wenig gegliedert. Es fehlt deutlich an Grün.

▶ Ziele

Ziel ist, die Aufenthaltsqualität entlang der Ortsdurchfahrt zu erhöhen. Die Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs ist zu reduzieren. Gleichzeitig sind Flächen für Einkaufende, Radfahrer, Geschäftstreibende etc. attraktiv zu gestalten. Die Ortsdurchfahrt soll zu einem attraktiv gestalteten Versorgungsbereich und öffentlichen Treffpunkt werden.

Hierfür bedarf es zunächst einer umfassenden Bestandsaufnahme. Es gilt zu prüfen, welche konkreten Ansprüche an den Straßenraum und seine Nutzung gestellt werden – z. B. Parken, Radfahren, Einkaufen, Flanieren, Außengastronomie etc. Außerdem müssen konkrete technische Daten zu Verkehrsflüssen, Parkraumdruck, Kundenfrequenz erhoben und in Beziehung gesetzt werden. Dann gilt es unterschiedlichen Abhängigkeiten, wie Straßenbaulast, Widmung, mögliche Verlagerungen des Verkehrs sowie die Auswirkung der Fußgänger- und Radverkehrsstärkung, zu prüfen. In diesem Zusammenhang ist mit den Bieberern auch zu diskutieren, wie sie ihre künftige Mobilität gewahrt sehen. Auf dieser Basis kann dann geprüft werden, ob und welche Form der Verkehrsberuhigung möglich ist. Außerdem können so konkrete bauliche und gestalterische Vorschläge zur Reduzierung des ruhenden und fließenden Verkehrs unter Berücksichtigung der Anwohner-, Kunden- und Lieferverkehrs erstellt werden.



Abbildung 198: Aschaffener Straße ruhender und fahrender Verkehr sowie Bürgersteig. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden bereits einige Aspekte zur Umgestaltung gemeinsam entwickelt: Prüfung und Begründung der Verkehrsrestflächen, Einbringung von Straßenbegleitgrün, Reduzierung der Geschwindigkeit, Errichtung von Verkehrsinseln oder Ermöglichung von Außenverkaufsständen und -gastronomie. Wie und in welcher Form diese sinnvoll umsetzbar sind, ist im Rahmen der Studie zu prüfen.

▶ Arbeitsstand

Die Studie wird ab 2025 beauftragt, wenn notwendige Grundlagen zur Reduzierung des ruhenden Verkehrs mit dem Parkraumkonzept erarbeitet wurden. Im Rahmen der Studie gilt es, Bieberer und Geschäftstreibende einzubinden. Eine Umsetzung soll im Anschluss stattfinden.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	100.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	100.000 Euro
- Davon Ausgabenart „Verbesserung der verkehrlichen Erschließung, vorbereitende Studie“	100.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.8 Herausbildung eines öffentlichen Platzes an der Oberhofstraße



Abbildung 199: Verortung und Bild der Platzaufweitung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.8

Herausbildung eines öffentlichen Platzes an der Oberhofstraße

Verortung

Oberhofstraße 25 und 33 bzw. Ecke Wikingerstraße

Durchführungszeitraum

2024 - 2026

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit der Maßnahme

Konzept zur charakteristischen Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung der Ortskernstraßen (12.6) und Parkraumkonzept (12.5 und 13. 4)

Priorität

Mittel

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Im Bereich der Hausnummern 33 und 25 weitet sich die Oberhofstraße zu einer kleinen Verkehrsfläche auf. Diese wird von Fachwerkgebäuden räumlich attraktiv eingefasst. Zusammen mit einer Platane und einem historischen Wegekreuz bietet diese ausgeweitete Verkehrsfläche sehr gute Grundvoraussetzungen, um einen kleinen, öffentlichen Platz mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Allerdings entwickelt die Fläche bisher keine Qualität. Dies ist durch die sehr starke Dominanz des ruhenden Verkehrs bedingt. PKW parken ungeordnet quer und längs. Es besteht keine Zuordnung der Flächennutzung durch einen anderen Straßenbelag oder einer Einzeichnung der Parkplätze, sodass der Bereich ungeordnet und zum Verweilen ungeeignet wirkt. Für Fußgänger und Radfahrer mangelt es an einer Orientierung und baulichen Einladung bzw. Grund zum Verweilen, wie beispielsweise eine Sitzbank. Außerdem werden die Fahrzeuge, welche in die Wikingerstraße abbiegen bzw. die Oberhofstraße entlangfahren, subjektiv als zu schnell empfunden und stören so die Aufenthaltsqualität.



Abbildung 200: Schrägbildluftaufnahme der Platzaufweitung. Quelle: Google 2021.

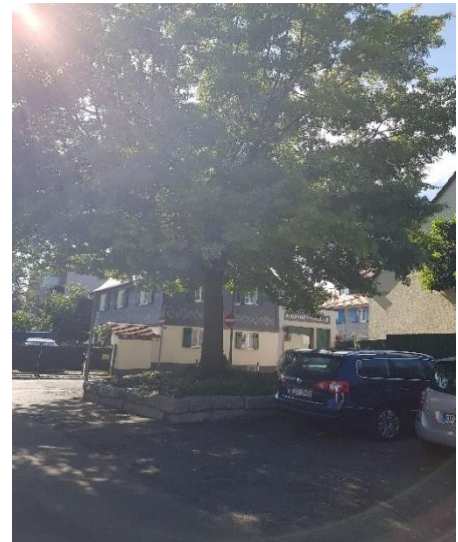


Abbildung 201: Dominanz des ungeordneten, ruhenden Verkehrs an der Platzaufweitung Oberhofstraße – Ecke Wikingerstraße mit marodem Straßenbelag.



Abbildung 202: Bilder des Wegekreuzes, des angrenzenden Fachwerkgebäudes und der Platzaufweitung. Quelle: Stadt Offenbach 2020.

▶ Ziele

Die Straßenaufweitung soll als kleiner, öffentlicher Platz mit adäquater Aufenthaltsqualität gestaltet werden, um den Mangel öffentlicher Freiflächen im Ortskern zu beheben. Der öffentliche Platz soll sich entlang der Gebäude Oberhofstraße 33 und 25 ausbilden. Die bestehende Platane bildet den Mittelpunkt des öffentlichen Platzes – ähnlich einer Dorflinde. Um den Baum herum kann eine Bank gebaut werden, sodass die Fläche sowohl funktional als auch optisch eine Platz-Nutzung erhält. Unterschiedlicher Straßenbelag trennt optisch und räumlich die Verkehrs- und Parkflächen von der Platznutzung. Zudem wird das Parken an dieser Stelle ausgeschlossen. Das Wegekreuz bleibt im Hintergrund, erhält aber durch die Platzfunktion an optischer Bedeutung.



Abbildung 203: Beispiele einer möglichen Platzgestaltung. Links: Sitzbank um einen Baum. Rechts: unterschiedlicher Straßenbelag zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche. Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt, 2018, und Markgräfler Tagblatt, 2018.

▶ Arbeitsstand

Die konkrete Gestaltung des rund 150 m² großen Platzes kann vor Fertigstellung des Parkraumkonzeptes angegangen werden, da es sich um einen kleinen Teilbereich des Ortskerns handelt. Ein vorgreifendes Parkverbot könnte genauso zügig wie die Gestaltung umgesetzt werden. Bieberinnen und Bieberer werden einbezogen.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben

70.000 Euro

Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben

70.000 Euro

- Davon Ausgabenart „ VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, öffentlich“

70.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert.

13.9 Machbarkeitsstudie zur Offenlegung der Bieber



Abbildung 204: Verortung und Bild des Bereichs, unter dem die verrohrte Bieber verläuft. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.9

Machbarkeitsstudie zur Offenlegung der Bieber

Verortung

Verlauf der verrohrten Bieber, genauer Standort ist im Rahmen der Maßnahme zu prüfen

Durchführungszeitraum

2025 - 2028

Handlungsfeld

Grün und Klima

In Kombination mit der Maßnahme

Grünvernetzung und Erhöhung des öffentlichen Grünvolumens sowie Stärkung des Straßenbegleitgrüns (13.10)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Der namensgebende Fluss ist im Bieberer Ortskern selbst nicht erlebbar. Seit 1963 verläuft die Bieber zwischen der Bremer Straße und Germaniastraße unterirdisch in einem Kanal unter dem Ostendplatz entlang. Allerdings tritt bei Hochwasserereignissen der Fluss im Bereich der Oberhofstraße zutage.

▶ Ziele

Die Offenlegung der Bieber hat gleich mehrere Ziele. Einerseits stärkt eine Offenlegung Ortsbild und Aufenthaltsqualität. Die Nähe zum Gewässer erzeugt auch interessante und spannungsvolle Orte – auch für Kinder. Andererseits können positive, ökologische und klimatische Funktionen für den Ortskern gefördert werden. So erhöht ein Uferbereich mit standortgerechter Vegetation Grünvolumen und Biodiversität. Durch das offene Gewässer kommt es zu Verdunstungen und somit auch zu Abkühlungen im Ortskern. Zugleich kann das Wasserrückhaltevermögen des Bachs im Sinne der Starkregenvorsorge verbessert werden und Hochwasserereignisse reduziert werden. Schließlich kann die Vernetzung zwischen inneren und äußeren Grün gefördert werden.

Außerhalb der Ortslage wurde für die Bieber ein Renaturierungskonzept erarbeitet, das derzeit in der Umsetzung ist. Es bietet den fachlichen Ansatz, die Renaturierung des namenspendenden Gewässers sichtbar zu machen.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie soll geprüft werden, ob eine Offenlegung möglich ist und welche Bereiche sich hierzu eignen. Es ist abzuwägen, ob die Offenlegung durch den gesamten Ortskern erfolgen kann und soll. Hierbei ist die Multifunktionalität des Ostendplatzes im Blick zu behalten. Auch ist es denkbar, im Sinne der Grünvernetzung und der Erhöhung des Grünvolumens die Bieber nur an den Ortsrändern offenzulegen und dort entsprechende Grünflächen zu erstellen und den Gewässerverlauf innerorts anderweitig sichtbar zu machen.



Abbildung 205: Verlauf der Bieber. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

▶ Arbeitsstand

Ausgehend von den hydrologischen und hydraulischen Untersuchungen der Bieber-Renaturierung im Außenraum soll im Rahmen einer strategischen Prüfung nochmals reflektiert werden, ob eine (Teil-) Offenlegung möglich und sinnvoll ist. Hierbei sind die Überlegungen, welche im Zuge der Maßnahme „Grünvernetzung“ angedacht sind, einzubeziehen. Sollte eine Offenlegung möglich sein, wird eine Genehmigungsplanung und ein konkretes Konzept zur Umsetzung benötigt.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	250.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	250.000 Euro
- Davon Ausgabenart „VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, öffentlich“	250.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.10 Grünvernetzung



Abbildung 206: Verortung und Bild der Obermühlstraße. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.10

Grünvernetzung

Verortung

Gesamter Ortskern – insbesondere der Bereich entlang der Obermühlstraße

Durchführungszeitraum

2024 - 2026

Handlungsfeld

Grün und Klima

In Kombination mit der Maßnahme

Machbarkeitsstudie zur Offenlegung der Bieber (12.9) und Erhöhung des öffentlichen Grünvolumens und Stärkung des Straßenbegleitgrüns (13.11)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Biebers Stärke ist die Lage im Grünen. Der Ortskern selbst ist jedoch wenig grün. Er besitzt mit dem Ostendplatz eine große, zentrale Grünfläche und mit dem Platz am ehemaligen Rathaus, dem Grünstreifen am Bahnhof sowie mit den Spielplätzen kleinere, dezentrale Grünflächen. Darüber hinaus gibt es kleinere, über den Ortskern verteilte, städtische Potenzialflächen, die als Grünfläche oder kleinerer Grünbereich hergestellt werden könnten. So befinden sich entlang der Bahngleise zwischen In den Lindengärten und der Kreuzung Seligenstädter Straße und Bahnschienen bisher als Rasenfläche genutzte, städtische Flächen. Diese besitzen jedoch keine strategische und gestaltete Verknüpfung mit den gut strukturierten und abwechslungsreichen Landschaftsbereichen aus Wald, Äckern, Wiesen und Landschafts- und Naturschutzgebieten, welche Frischluft produzieren und die bebauten Flächen im Ortskern weitestgehend abkühlen.

Gleichwohl gibt es im Ortskern Potenziale für solche Verknüpfungen. Beste Voraussetzungen bestehen entlang der Obermühlstraße. Die aufgelockerte Bebauung und der hohe Grünanteil stellen einen weichen Übergang und guten Anknüpfungspunkt mit dem westlichen Landschaftsbereich dar. Zudem bestehen derzeit an dieser Stelle Kleingärten. Im östlichen Verlauf, zwischen

der Seligenstädter Straße und den Bahnschienen, befinden sich Grünflächen, die bisher als Rasenfläche genutzt werden. Hinter den Bahnschienen öffnen sich Wiesen und Äcker, die zum äußeren Landschaftsbereich gehören. So besteht auch hier ein guter Anknüpfungspunkt in östlicher Richtung. Insgesamt entsteht so eine West-Ost-Verbindung, die für eine sinnvolle Durchlüftung und Durchgrünung des Ortskerns sorgen kann.

▶ Ziele

Ziel ist es, die innerörtlichen Potenzialflächen entlang der Bahnschienen als strategische Grünfläche herzustellen und sie mit dem äußeren Landschaftsbereich zu verbinden. Dadurch wird einerseits das Grünvolumen im Ortskern erhöht und auch Biodiversität gestärkt. Andererseits soll die Durchlüftung des Ortskerns erhöht und so das Klima im Ortskern verbessert werden.

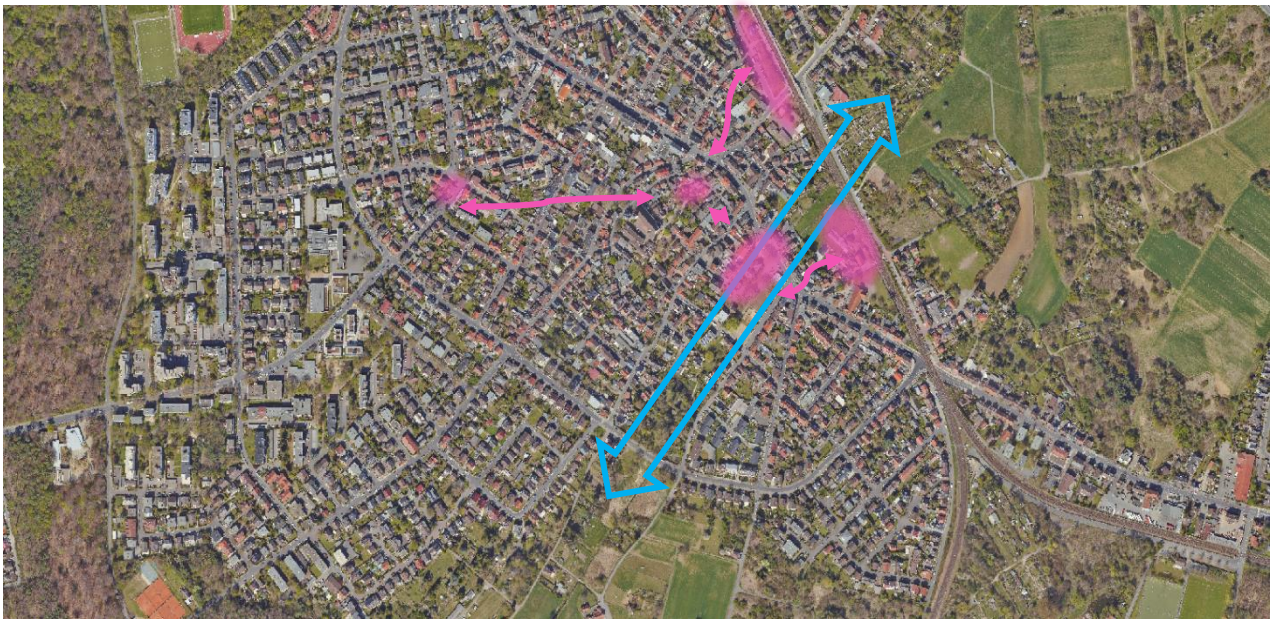


Abbildung 207: Bereich der angedachten Grünvernetzung (blau) und vorhandene Grünflächen (pink). Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Durch eine vielfältige Gestaltung der Flächen und das Einbringen unterschiedlicher Pflanzen kann zudem die Biodiversität gestärkt werden. Darüber hinaus erzeugt ein höheres Grünvolumen nicht nur ein angenehmeres Klima, sondern auch eine positive Aufenthaltsqualität.

Die größte und sichtbarste Grünvernetzung zwischen dem Ortskern soll entlang der Obermühlstraße entstehen. Sie verbindet innen und außen. Um diese Grünverbindung auch zugänglich und erfahrbar zu gestalten ist die Ausbildung eines Fuß- und Spielwegs denkbar. Dieser kann, sofern eine Offenlegung der Bieber, möglich und sinnvoll ist, auch entlang des offenlegten Bachs verlaufen. So wird zudem das Bewusstsein für den namensspendenden Bach, dem diese Achse folgt, gestärkt.

▶ Arbeitsstand

Im Rahmen einer strategischen Prüfung und eines landschaftsplanerischen Gesamtkonzepts sollen geeignete Standorte für die Herstellung von kleineren Grünflächen, Trittsteinbiotopen, Straßengrün und einer entsprechenden Grünverbindung sondiert werden. Auch ist die Maßnahme „Offenlegung der Bieber“ mitzudenken. Zudem steht die Maßnahme in Wechselwirkung mit dem Parkraumkonzept, da ggf. Parkplätze durch die Grüneinbringung entfallen. Sinnvoll wäre eine

zeitliche Bearbeitung mit diesem, um im Austausch mit den Bürgern die gegenseitigen Abhängigkeiten transparent zu machen. Im Anschluss erfolgt die konkrete Planung und Umsetzung.

Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	500.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	500.000 Euro
- Davon im Ausgabenbereich „ VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, öffentlich“	500.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.11 Stärkung des Straßenbegleitgrüns und Erhöhung des Grünvolumens



Einzelmaßnahme 13.11

Stärkung des Straßenbegleitgrüns und Erhöhung des Grünvolumens

Verortung

Noch zu identifizieren

Durchführungszeitraum

2025 - 2028

Handlungsfeld

Grün und Klima

In Kombination mit Maßnahme

Parkraumkonzept (12.5, 13.4 und 14.4); Förderung von Grünpatenschaften (12,9); Grünvernetzung (13.10), Konzept zur charakteristischen Gestaltung der Ortskernstraßen (12.6 und 13.5) sowie Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung der Aschaffenburger Straße (13.7)

Priorität

Mittel

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit



Abbildung 208: Verortung und Bild der Straßenbegrünung an der Aschaffenburgerstraße
Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

▶ Ist-Situation

Bieber liegt im Grünen, allerdings ist es innerhalb des Ortskerns wenig grün. Straßenbegleitgrün ist insbesondere im mittelalterlichen Ortskern nur stellenweise vorhanden. Aber auch entlang der Aschaffenburger Straße und in den Gebieten der gründerzeitlichen Erweiterung ist das Straßengrün deutlich ausbaufähig. Aufgrund der hohen Versiegelung des Ortskerns und der schmalen Straßenquerschnitte ist die Einbringung von Straßengrün zugleich eine Herausforderung.

Zugleich gibt es im Ortskern aber auch eine große Anzahl von Potenzialflächen, wie z. B. Trennstreifen zwischen Haltebuchten oder Kreuzungen, und überdimensionierte Verkehrsflächen, wie die Kreuzung Flurstraße – Lilienthalstraße. Diese sind bisher kaum begrünt oder im Sinne einer strategischen Grünvernetzung angelegt. Weitere Potenzialflächen wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung diskutiert: Bergstraße, Wingertstraße, Salzburger Straße, Seligenstädter Straße auf Höhe der Post, Einmündung an der Hochstraße, Mauerfeldstraße, Lilienthalstraße, Azengru-berstraße, Klopstraße und Flurstraße.

▶ Ziele

Ziel ist es, das Grünvolumen im Ortskern durch das Einbringen von Straßenbegleitgrün zu erhöhen. Dies ist zwar aufgrund der hohen Versiegelung, der schmalen Straßenquerschnitte und der vielfältigen Nutzungsansprüche an den Straßenraum eine Herausforderung. Gleichwohl bestehen in Bieber aber auch einige bisher noch wenig begrünte bzw. strategisch angelegte „Verkehrsrestflächen“. Durch eine vielfältige Gestaltung dieser Flächen und das Einbringen von Straßenbegleitgrün kann das Grünvolumen erhöht, das Mikroklima verbessert, die Biodiversität gestärkt, die Aufenthaltsqualität verbessert und die Beschattung an heißen Sommertagen erhöht werden.

Das weiter gefasste Ziel (siehe Maßnahme 13.10) ist es, die begrünten Flächen zu verbinden durch strategisch angelegter Straßenbegrünung und der Herstellung weiterer, kleinerer Grünflächen sowie Trittsteinbiotope mit dem äußeren Landschaftsbereich zu verbinden.

Eine Betreuung des Straßengrüns und der Potenzialflächen scheint im Bieberer Ortskern denkbar. So kümmert sich der Gewerbeverein bereits um Pflanzkübel an der Aschaffener Straße. Für die Betreuung und Pflege weiterer Standorte könnten in Zusammenarbeit mit dem Kernbereichsmanagement weitere Vereine und Multiplikatoren gewonnen werden. Dies sensibilisiert für Natur und Umwelt. Zugleich individualisiert es Grünstandorte und macht den Ortskern zu einem besonderen Ort.

▶ Arbeitsstand

Die Maßnahme hängt eng mit den Maßnahmen zur Umgestaltung der Ortskernstraßen (12.6 und 13.5) und zur Umgestaltung der Aschaffener Straße (13.7) sowie dem Parkraumkonzept (12.5 und 13.4) zusammen. Werden in diesem Zusammenhang hier doch Möglichkeiten zur Einbringung von Grün sowie geeignete Flächen erörtert. Sinnvoll wäre daher eine zeitliche Bearbeitung mit diesen, um im Austausch mit den Bürgern die gegenseitigen Abhängigkeiten transparent zu machen. Zudem gilt es, geeignete Standorte zu prüfen. Diese sollen sich in funktional, d. h. in Hinsicht auf Größe und Tiefe der Baumscheiben bzw. Höhe und Breite der Pflanzkübel, eignen. Aber sie sollten auch in strategischer Hinsicht für die Grünvernetzung stimmig sein. Hierbei wird Maßnahme 13.10 Grünvernetzung mitgedacht. Denkbar ist je nach Standort eine vielfältige Einbringung von Straßengrün: Staudenbeete, Straßenbäume oder Pflanzkübel.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	250.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	250.000 Euro
- Davon Ausgabenart „VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, öffentlich“	250.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.12 Verbesserung der Fahrradinfrastruktur

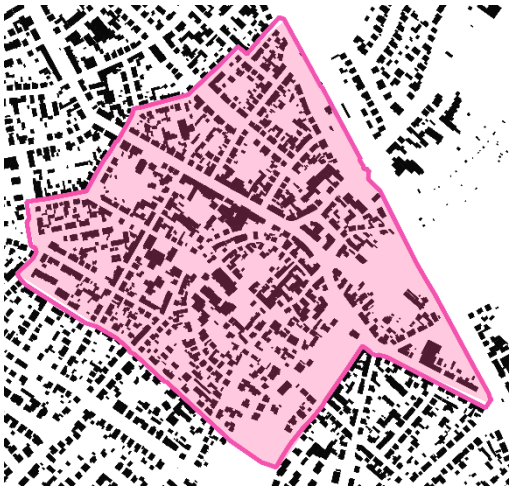


Abbildung 209: Verortung und Bild des einzigen Radständers auf der Aschaffenburger Straße. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.12

Verbesserung der Fahrradinfrastruktur

Verortung

Gesamter Ortskern

Durchführungszeitraum

2025 - 2028

Handlungsfeld

Mobilität

In Kombination mit der Maßnahme

Parkraumkonzept (12.5 und 13.4); Konzept zur charakteristischen Straßenraumgestaltung (12.6 und 13.5), Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Aschaffenburger Straße (13.7) sowie Verbesserung der Fußgängerinfrastruktur (13.13)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Die Mobilität im Stadtteil ist deutlich durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) geprägt. Dies spiegelt sich an der Dominanz des fließenden und ruhenden Verkehrs wider und beeinträchtigt sowohl in funktionaler als auch in gestalterischer Hinsicht den öffentlichen Raum negativ. Hinzu kommen Umweltauswirkungen für den Stadtteil. Eine Verbesserung der Situation setzt voraus, dass die Verkehrsmengen und Durchfahrtsgeschwindigkeiten des MIV reduziert werden und die Nahmobilität gestärkt wird. Bisher besteht jedoch kaum Fahrradinfrastruktur im Ortskern, obgleich er aufgrund seiner kurzen Wege und auch der Topografie durchaus zum Radfahren geeignet ist. So fehlt es insbesondere an Radwegen, Radstreifen oder überhaupt an Radwegeverbindungen und Abstellplätzen. Auch gibt es keine Ladestationen für E-Bikes.

Östlich des Bahnhofs wird derzeit eine Fahrradstraße umgesetzt. Sie verläuft zwischen dem südlichen Bieber und der Innenstadt, allerdings außerhalb des Ortskerns. So können Radfahrer sicher auf einer verkehrsberuhigten Straße fahren. Jedoch werden auch Radwegeverknüpfungen zum

und im Ortskern benötigt. Ebenso wie weitere Abstellanlagen. Bisher gibt es nur am Bahnhof und am Ostendplatz einige Abstellmöglichkeiten.



Abbildung 210: Dominanz des MIVs an der Aschaffener Straße. Fehlender Radweg und fehlende Fahrradstellplätze. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

▶ Ziele

Ziel ist, es den Radverkehr im Sinne einer nachhaltigen Mobilität zu stärken und so auch die Aufenthaltsqualität im Ortskern zu verbessern. Hierfür soll geprüft werden, wo weitere Fahrradwege im Ortskern etabliert werden können. Außerdem sollen Abstellplätze für Fahrräder, insbesondere an der Aschaffener Straße, geschaffen werden. Eine weitere Verbesserung der Fahrradinfrastruktur bedingen zum Beispiel die Herstellung von Fahrradampeln, Fußstützen an Ampeln oder Ladestationen für E-Bikes. Auch ist denkbar zusammen mit dem Kernbereichsmanagement ein Sharing- oder Verleihangebot von Lastenrädern zu organisieren.

▶ Arbeitsstand

Im Rahmen der zu erstellenden Konzepte für die Aschaffener Straße (13.7) und die Ortskernstraßen (12.6 und 13.5) werden Möglichkeiten für Radwege und Radstellplätze ausgelotet. Diese werden danach durch diese Maßnahme umgesetzt.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	250.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	250.000 Euro
- Davon Ausgabenart „VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung“	250.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.13 Verbesserung der Fußgängerinfrastruktur

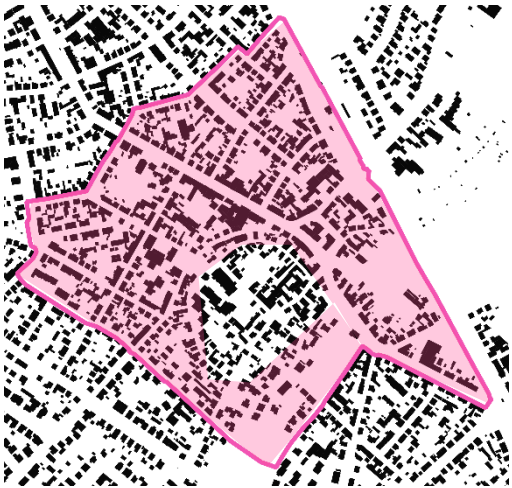


Abbildung 211: Verortung und Bild eines Fußwegs.
Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.13

Verbesserung der Fußgängerinfrastruktur

Verortung

Gesamter Ortskern

Durchführungszeitraum

2025 - 2028

Handlungsfeld

Mobilität

In Kombination mit der Maßnahme

Parkraumkonzept (12.5 und 13.4); Konzept zur charakteristischen Straßenraumgestaltung (12.6 und 13.5), Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Aschaffenburger Straße (13.7) sowie Verbesserung der Radinfrastruktur (13.12)

Priorität

Mittel

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Der Bieberer Ortskern verfügt aufgrund seines kompakten Siedlungskörpers über kurze Wege. Dies ist an sich eine gute Grundvoraussetzung für Fußgänger, allerdings werden die Straßen des Ortskerns deutlich durch den fließenden und ruhenden Verkehr dominiert. PKW und Fußgänger kommen sich insbesondere im mittelalterlichen Ortskern gefährlich nahe. Zudem sind Bürgersteige im Ortskern teilweise gar nicht vorhanden, nur mit Farben auf dem Boden markiert oder besonders schmal. Stellenweise bestehen Fußwege auch nur aus wassergebundener Decke oder Schotterfläche.

Zudem wird die Straßenbeleuchtung in einigen Straßenzügen zum Teil als zu dunkel empfunden. Darüber hinaus fehlt es an Sitzbänken im gesamten Ortskern.

Insgesamt ist in vielen Straßenzügen des Bieberer Ortskern wenig oder gar keine Barrierefreiheit gegeben.



Abbildung 212: Aufgemalter Gehweg, Fußweg mit wassergebundener Decke und Unkraut, maroder, abgesenkter und schmaler Fußweg. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

▶ Ziele

Ziel ist, den Fußgängerverkehr im gesamten Programmgebiet Biebers zu fördern. Im historischen Ortskern erfolgt dies im Zuge des Konzepts zur charakteristischen Gestaltung der Dorfkernstraßen; im Bereich der gründerzeitlichen Erweiterung erfordert es andere Maßnahmen. Hier gilt es, die Fußwege auszubauen und herzustellen. Dabei soll die Beleuchtungssituation überprüft und ggf. verbessert werden. Dabei ist im Sinn des Umwelt- und Naturschutzes auf eine emissionsarme, insektenschonende und sparsame Beleuchtung zu achten. Schließlich sollen dort, wo es möglich ist, Sitzbänke eingebracht werden.

▶ Arbeitsstand

Zunächst wird systematisch erfasst, welche Fußwege ausgebaut sind bzw. hergestellt werden müssen. Dies muss einhergehen mit der Erarbeitung des Parkraumkonzepts (12.5 und 13. 4). Danach erfolgt die Umsetzung. Das Vorgehen zur Verbesserung der Straßenbeleuchtung und der Einbringung von Sitzmöglichkeiten erfolgt immanent.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	500.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	500.000 Euro
- Davon Ausgabenart „VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung“	500.000 Euro
- Davon noch nicht genau zu beziffernde Anliegerbeiträge	

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.14 Sanierung des Spielplatzes an der Pfarrgasse



Abbildung 213: Verortung und Bild des Spielplatzes in der Pfarrgasse. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.14

Sanierung des Spielplatzes

Verortung

Pfarrgasse

Durchführungszeitraum

2021 sowie 2024 - 2025

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Grün und Klima

In Kombination mit Maßnahme

Erhöhung des Grünvolumens

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Der Spielplatz an der Pfarrgasse ist ein großer, begrünter Spielplatz. Er wird gut angenommen. Die Aufenthaltsqualität ist hoch. Durch seine Lage im Ortskern ist es ruhig und übersichtlich. Kinder können ihn fußläufig erreichen.

Allerdings sind Spielangebot sowie einige Geräte nicht mehr zeitgemäß und überaltert. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde angeregt, den Spielplatz auch für Jugendliche zu öffnen. Dies gilt es in Hinblick auf die Verträglichkeit der Spielarten untereinander, Lärmverordnungen und Abstandsregeln zum Wohngebiet zu prüfen. Darüber hinaus ist die Begrünung zu prüfen. Einige Gehölze erscheinen abgängig.

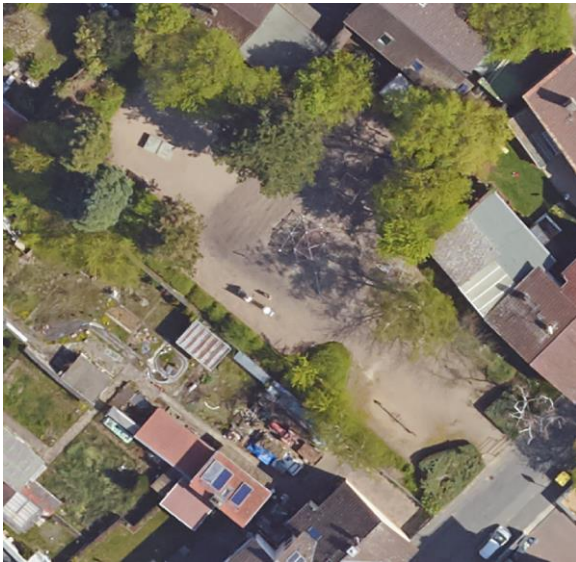


Abbildung 214: Luftbild des Spielplatzes an der Pfarrgasse und Ideenskizze Spielplatz. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

▶ Ziele

Ziel ist es, den Spielplatz attraktiv zu halten und zu sanieren. Aufgrund seiner Größe bietet er ein hohes Potenzial. So kann dessen Begrünung in Hinblick auf das Ziel der Erhöhung des Grünvolumens deutlich verstärkt werden. Eine Kombination von Grün- und Spielfläche kann geschaffen werden. Auch ein Lerngarten ist denkbar.

▶ Arbeitsstand

In einem ersten Bauabschnitt ist angedacht, dass der Kleinkindspielbereich aus dem hinteren Bereich des Spielplatzes in den vorderen Bereich verlegt wird. Hierzu wird eine überalterte Wippe durch den Kleinkindspielbereich für unter Sechsjährige mit Sandspielbereich und Multifunktionspielgerät ersetzt. Darüber hinaus wird durch eine zusätzliche Begrünung eine Beschattung des Bereiches geschaffen. In weiteren, nachfolgenden Bauabschnitten werden weitere Spielbereiche des Spielplatzes modernisiert, wie zum Beispiel die Wippsitze im mittleren Bereich. Dabei wird auch die Begrünung mitgedacht.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	150.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	150.000 Euro
- Davon Ausgabenart „VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, öffentlich“	150.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.15 Qualifizierung und Sanierung des Spiel- und Bolzplatzes an der Dietesheimer Straße



Abbildung 215: Verortung und Bild des Spielplatzes in der Dietesheimer Straße. Quelle: Stadt Offenbach und Google, 2020.

Einzelmaßnahme 13.15

Qualifizierung und Sanierung des Spiel- und Bolzplatzes an der Dietesheimer Straße

Verortung

Dietesheimer Straße

Durchführungszeitraum

2024 - 2025

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Grün und Klima

In Kombination mit Maßnahme

Grünvernetzung

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Der Spiel- und Bolzplatz an der Dietesheimer Straße befindet sich direkt neben den S-Bahnschienen, sodass ein hoher Lärmpegel bei Zugverkehr besteht. Der Spielplatz ist recht klein und ist weniger gut als die anderen beiden Spielplätze angenommen. Neben zwei Sandkästen umfasst er eine Rutsche. Er ist zwar mit Hecken grün eingefasst, hat aber sonst keine Beschattung. Ähnlich gestaltet sich die Begrünung des Bolzplatzes. Nur einzelne Bäume bedingen eine Beschattung. Eine Beleuchtung ist nicht vorhanden. Ebenso fehlen Ruhebänke. Letztlich ist der Bolzplatz aufgrund seiner Funktion sehr monofunktional und öffnet sich so nur wenigen Nutzern.

Spiel- und Bolzplatz sind für die östlichen Quartiere des Ortskerns von besonderer Bedeutung. Der Bolzplatz ist gar der einzige im gesamten Ortskern. Gleichwohl wirken beide Plätze aufgrund ihrer Lage an den Bahnschienen vom restlichen Ortskern abgeschnitten.

▶ Ziele

Ziel ist es, den Spiel- und Bolzplatz zu qualifizieren. Besonderes Augenmerk erhält dabei der Schienenlärm und die abgeschiedene Lage am Rande des Ortskerns. Es gilt es, eine adäquate bauliche und gestalterische Lösung hierfür zu entwickeln. Da der Spielplatz der einzige im östlichen Quartier und der Bolzplatz der einzige im Ortskern ist deren Funktionalität um weitere Nutzungen zu bereichern. So ist es zum Beispiel denkbar, auf dem Bolzplatz zusätzlich Basketballkörbe und Sitzbänke zu installieren. Auch eine intensivere Begrünung erscheint sinnvoll.

Die Maßnahme erhält vor dem Hintergrund der nahegelegenen, künftigen Verknüpfung zwischen „Neu- und Altbieber“ sowie der Vitalisierung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes als Treffpunkt eine zusätzliche Bedeutung. So kann eine attraktive Gestaltung auch „Neubieberer“ anlocken, sodass ein Ort des Austausches entsteht.



Abbildung 216: Schrägbildaufnahmen des Spielplatzes. Quelle: Google und Stadt Offenbach, 2020.

▶ Arbeitsstand

Zunächst gilt es, die Sanierungsanforderungen zu prüfen und adäquate Lösungen zum Umgang mit den nahegelegenen Schienen und mit der abgeschieden wirkenden Lage aufzuarbeiten. Die Erweiterung der Funktionalität sollte zusammen mit Jugendlichen erörtert und geplant werden.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	250.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	250.000 Euro
- Davon Ausgabenart „VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, öffentlich“	250.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.16 Standortprüfung und Einrichtung eines offenen Treffpunkts für Jugendliche



Abbildung 217: Verortung und Beispielbild aus Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.16

Standortprüfung und Einrichtung eines offenen Treffpunkts für Jugendliche

Verortung

Noch zu identifizieren

Durchführungszeitraum

2023 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben

In Kombination mit Maßnahme

Kernbereichsmanagement (12.1), Stadtteilbüro mit offenem Treffpunkt 813.2) und Vitalisierung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes (13.1)

Priorität

Mittel

Träger

Stadt, Kernbereichsmanagement und Vereine

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Das Zusammenleben in Bieber wird maßgeblich durch die aktiven und engagierten Vereine geprägt. Sie organisieren auch die Freizeitgestaltung für Jugendliche. Es gibt vielfältige Angebote vom Sport über Gesang bis zu den Freizeittreffs der evangelischen und katholischen Kirche. Einen institutions- und vereinsungebundenen Treffpunkt für Jugendliche gibt es jedoch nicht. Ebenso sind die Frei- und Grünflächen für Jugendliche rar. Es gibt nur einen Bolzplatz.

▶ Ziele

Ziel ist es, einen Standort für einen offenen Treffpunkt mit einer entsprechenden Freifläche für Jugendliche im Ortskern zu finden und einzurichten. Dieser sollte jedoch kein Konkurrenzangebot zu bestehenden Angeboten darstellen.

Eine Kopplung des Jugendtreffs mit einem Treffpunktangebot für Erwachsene im Stadtteilbüro wäre denkbar. Auch kann das ehemalige Bahnhofsgebäude einen solchen Treffpunkt umfassen. Dieses befindet sich zentral, aber weit genug abseits, um Wohngebäude nicht mit Lärm zu stören.

Zudem verfügt es über eine notwendige Freifläche, welche Jugendliche ebenfalls nutzen könnten. Andere Optionen bestünden in einem Leerstand. Allerdings müsste hierbei eine Freifläche für Jugendliche separat und ggf. andernorts hergestellt werden.

▶ **Arbeitsstand**

Zunächst gilt es, mithilfe der Bieberer und des Kernbereichsmanagements eine geeignete Räumlichkeit mit Freifläche zu finden. Diese kann im Stadtteilbüro oder langfristig gesehen im ehemaligen Bahnhofsgebäuden entstehen. Dann wird ein adäquates Nutzungskonzept benötigt. Hierbei sollen Jugendliche beteiligt werden. Im Anschluss wird unter Mitwirkung der Jugendlichen der Treffpunkt eingerichtet.

Auch ist im Zuge der Grünraumvernetzung entlang der Bieber attraktive Räume an der frischen Luft für Jugendliche zu schaffen. Darauf kann durch gezielte Angebote der Freiraumplanung hingearbeitet werden.

▶ **Finanzierung**

Geschätzte Gesamtausgaben	200.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	200.000 Euro
- Davon Ausgabenart „ IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Gemeinbedarf“	200.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.17 Etablierung eines Marktes



Abbildung 218: Verortung und Beispielbild eines Wochenmarktes. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Maßnahme 13.17

Etablierung eines Marktes

Verortung

Bieber: Bahnhofsvorplatz oder Ostendplatz

Durchführungszeitraum

2023 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Einkaufen und Versorgen

In Kombination mit Maßnahme

Kernbereichsmanagement (12.1)

Priorität

Niedrig

Träger

Stadt, Kernbereichsmanagement und Vereine

Eigentümer

Erzeugermarkt soll auf öffentlicher Fläche stattfinden mit Direktvermarktern

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Die Versorgungssituation im Bieberer Ortskern ist zwar gut. Es gibt ausreichend Nahversorger und auch der Ortskern erfüllt seine Zentrumsfunktion. Allerdings mangelt es an Treffpunkten, Orten des Austausches und Zusammenkommens. Der zentrale Ostendplatz in Bieber erfüllt neben seinen vielfältigen anderen Funktionen, wie Naherholung, diese Treffpunktfunktion nur eingeschränkt. Obgleich er sich als Austragungsort des Weihnachtsmarkts als marktgeeignet bewiesen hat. Auch das Areal am ehemaligen Bahnhof erfüllt diese Funktion nicht. Daher bedarf es einer Belebung der zentralen Plätze, um die bisher fehlenden Orte des Austausches und des Zusammenkommens zu schaffen.

▶ Ziele

Ziel ist es, einen kleinen Markt mit mehreren (Lebens-)mittelverkaufsständen zu etablieren, um den Ostendplatz oder das Areal am ehemaligen Bahnhof zu beleben. Zugleich geht es darum, die Zentrumsfunktion des Ortskerns zu stärken und Orte des Zusammenkommens und des Austausches zu schaffen. So haben die Gewerbetreibenden im Beteiligungsprozess ausdrücklich unterstrichen, dass ihre Präsenz v.a. vom Miteinander der vielfältigen Versorgungsangebote lebt.

Auch können durch einen regelmäßig stattfindenden Markt Kunden in den Ortskern gelockt werden. Dies stärkt wiederum die lokalen Nahversorger und Einzelhändler. Dies spricht für den Ostendplatz als Standort für den Markt.

Konkurrenzen zu lokalen Versorgern und Einzelhändlern können sich negativ auswirken. Daher kann überlegt werden, die lokalen Betriebe mit in das Marktgeschehen einzubeziehen. Auch ist der Turnus des Marktgeschehens zu prüfen. Ein wöchentlich stattfindender Markt scheint in Hinblick auf die kritische Masse, Kundschaft und Kaufkraft, nicht realistisch.

Da in Bürgel ebenfalls ein Wochenmarkt gewünscht ist, können Kooperationen angedacht werden. So kann für beide Stadtteile gemeinsam ein Marktkonzept entwickelt und Marktbestücker angesprochen werden. Auch ist zu überlegen, ob der Markt jeweils im Wechsel in den beiden Stadtteilen stattfinden. Darüber hinaus können lokale Versorger oder Betriebe in die Etablierung eines Wochenmarktes einbezogen werden. Sie können dadurch zusätzliche Kundschaft im jeweils anderen Stadtteil gewinnen.



Abbildung 219: Areal am Bahnhof und Ostendplatz. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

▶ Arbeitsstand

Der Gewerbeverein Bieber hat bereits einen Vorstoß zur Etablierung eines Wochenmarktes unternommen. Dieser war jedoch negativ. Im Zuge der Etablierung des Kernbereichsmanagements soll ein erneuter Vorstoß unternommen werden – auch im Zusammenhang mit der Etablierung eines Wochenmarkts in Bürgel. So können Synergien geschaffen werden. Zunächst ist jedoch zu prüfen, welcher Standort in Bieber geeignet ist. Der Ostendplatz erscheint aufgrund seiner Lage, seiner Voraussetzungen und seiner Nähe zum Versorgungszentrum als realistischer Standort.

Die Etablierung des Marktes soll durch das Kernbereichsmanagement übernommen werden, so dass für den Markt selbst nur Bewerbungskosten anfallen.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	5.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	5.000 Euro
- Davon Ausgabenart „III. Öffentlichkeitsarbeit“	5.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.18 Herstellung von Gemeinschafts- und Lerngärten



Abbildung 220: Verortung und Bild des Gemeinschaftsgartens im Nordend. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.18

Herstellung von Gemeinschafts- und Lerngärten

Verortung

Noch zu identifizierende Fläche

Durchführungszeitraum

2023 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Grün und Klima

In Kombination mit Maßnahme

Kernbereichsmanagement (12.1) und Förderung von Grünpatenschaften (12.9) sowie Qualifizierung der Grünflächen

Priorität

Niedrig

Träger

Stadt, Kernbereichsmanagement und Vereine

Eigentümer

Zwischennutzung eines privaten Leerstands durch die Stadt

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Biebers Stärke ist die Lage im Grünen, allerdings ist es innerhalb des Ortskerns wenig grün. Daher ist ein Ziel des vorliegenden ISEKs, das Grünvolumen im Stadtteil zu erhöhen. Weiteres Ziel ist es, das Zusammenleben im Ortskern zu stärken. Gemeinschafts- und Lerngärten kombinieren beide Zielsetzungen. Bisher bestehen solche Projekte noch nicht im Ortskern.

▶ Ziele

Ziel ist es, eine Grünfläche zu schaffen, die durch selbstorganisierte Initiativen gepflegt und bewirtschaftet wird. Die Mitglieder der Initiativen finden so einen Treffpunkt und einen Ort des Austausches. Zugleich wird das Grünvolumen erhöht und die Biodiversität gestärkt. Auch ist es denkbar, den Gemeinschaftsgarten für Schulen oder Kindergärten als Lernort zu öffnen und so die Sensibilität mit Natur und Umwelt sowie Artenvielfalt zu schärfen.

Im Bieberer Ortskern bieten sich Teile des Ostendplatzes oder der Platz am ehemaligen Rathaus aufgrund der zentralen Lage bzw. der Nähe zur Grundschule an, um einen Gemeinschaftsgarten herzustellen. Es ist aber auch denkbar, eine andere Fläche zu etablieren und so die Erhöhung des Grünvolumens stärker voranzutreiben. Hierzu zählt insbesondere die geplante Grünraumvernetzung entlang der Bieber.

▶ Arbeitsstand

Zunächst gilt es, mithilfe der Bieberer und des Kernbereichsmanagements eine geeignete Fläche zu finden. Dann wird die Initiative aus den Bieberer Multiplikatoren generiert. Zusammen mit dem Kernbereichsmanagement wird der Gemeinschaftsgarten umgesetzt. Denkbar ist auch, dass die Gärten bespielt werden, z. B. durch Themenabende oder Schulungsangebote zum Thema standortangepasste Arten oder Biodiversität.



Abbildung 221: Beispielbilder vom Gemeinschaftsgarten im Nordend und dem Schäfergarten. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	5.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	5.000 Euro
- Davon Ausgabenart „III. Öffentlichkeitsarbeit“	5.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

13.19 Rundgang durch den historischen Ortskern



Abbildung 222: Verortung und Bild eines historischen Fachwerkhauses. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 13.19

Rundgang durch den historischen Ortskern

Verortung

Mittelalterlicher Ortskern und gründerzeitliche Erweiterung

Durchführungszeitraum

2022 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit der Maßnahme

Kernbereichsmanagement (12.1); Verfügungsfonds (12.2) und Stadtteilarchitekt (12.3)

Priorität

Niedrig

Träger

Stadt Offenbach, Kernbereichsmanagement und Vereine

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Die historischen Strukturen, die schmalen Gassen, die alten Wegkreuze und Plätze sowie die historischen Gebäude sind prägender Teil der Bieberer Identität und Charakteristik. Allerdings werden sie zunehmend überformt und sind nur noch stellenweise erlebbar. Auch ihre historische Bedeutung sowie ihr geschichtlicher Kontext sind im Ortskern kaum noch bekannt. Das Bewusstsein und die Sensibilität für die historischen Strukturen schwinden. Insbesondere die gründerzeitlichen Backsteingebäude und ihr geschichtlicher Kontext drohen aus dem Bieberer Bewusstsein zu entrücken.

▶ Ziele

Ziel ist es, die historischen Strukturen für Jung und Alt erlebbar zu machen. Dadurch soll nicht nur das Bewusstsein für die historischen Strukturen und deren geschichtlichen Kontext gestärkt werden, sondern auch die Sensibilität im Umgang mit diesen erhöht werden. Strategisch kann so auch einer weiteren baulichen Überformung entgegengewirkt werden.

Angedacht ist ein statischer Rundgang mit Informationen zu historischen Gebäuden, Plätzen, Wegkreuzen, Ortsmauer und Straßen. Diese sollen auch für Kinder und Jugendliche ansprechend sein, beispielsweise als außerschulischer Lernort. Der Rundgang soll als Ergänzung zu bereits vorhandenen, privat organisierten Führungen dienen.

Es gilt den Rundgang modern und interessant mittels verschiedener Materialien und Medien zu kuratieren. Denkbar sind Hinweisschilder mit QR-Codes, welche zu einer mit verschiedenen Multimedia-Informationen befüllten Webseite führen. Parallel ist auch eine bebilderte Broschüre möglich. Da auch in Bürgel ein solcher Rundgang angedacht ist, kann die Erarbeitung und Gestaltung des Rundgangs für beide Ortskerne erfolgen. Die Bereitstellung der Informationen erfolgt durch die jeweiligen Akteure der Ortskerne. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung hat sich der Bieberer Heimatverein hervorgerufen.



Abbildung 223: Platz des ehem. Rathauses; typisches Backsteingebäude und Fachwerkhaus. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

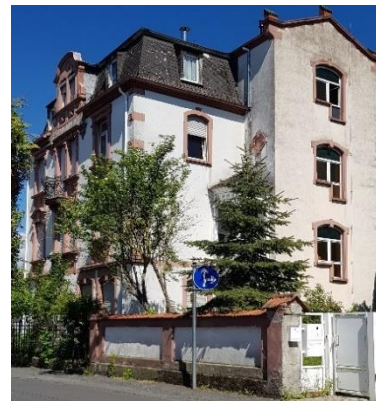


Abbildung 224: Historische Ortsmauer und Fachwerkhaus; ehemalige Villa des Brotfabrikbesitzers, ehemaliges Postgebäude. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

▶ Arbeitsstand

Der Bieberer Heimatverein hat sich für die Bereitstellung der Informationen bereit erklärt. Die Umsetzung kann mithilfe des Kernbereichsmanagements erfolgen.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	5.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	5.000 Euro
- Davon Ausgabenart „III. Öffentlichkeitsarbeit“	5.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14 EINZELMAßNAHMEN FÜR BÜRGELE



14.1 Umgestaltung und Belebung des Dalles



Abbildung 225: Verortung und Bild des Dalles.
Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 14.1

Umgestaltung und Belebung des Dalles

Verortung

Bürgerplatz

Durchführungszeitraum

2023 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit der Maßnahme

Grünvernetzung und Erhöhung des Grünvolumens (14.14) sowie Etablierung eines Marktes (14.17)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Der in den 1960er Jahren umgestaltete Dalles wird seiner Funktion als Quartiersmittelpunkt nicht gerecht. Die Bebauung rund um den Dalles weist Leerstände und Mängel in der Bausubstanz auf und trägt nicht zur Belebung des Platzes bei. Der erhöhte Grünbalkon mit Brunnen ist nur über eine Treppenanlage zugänglich, die nicht die Anforderungen an die Barrierefreiheit erfüllen. Ruhender Verkehr und der Durchgangsverkehr auf der angrenzenden Offenbacher Straße beeinträchtigen zudem die Aufenthaltsqualität am Platz. Stadteilfeste finden auf dem umliegenden Straßenraum statt.

▶ Ziele

Ziel ist es, den Dalles als lebendigen Quartiersmittelpunkt zeitgemäß umzugestalten. Es gilt, einen multifunktionalen Platzraum zu schaffen, der gastronomisch bespielt und durch attraktive Erdgeschossnutzungen belebt wird. Bezüglich der gastronomischen Nutzung ist auf bestehende Strukturen, wie die Bäckerei am Dalles oder die leerstehende Gaststätte „Stadt Hanau“, aufzubauen. Stadteilfeste, eine (Wasser-) Spielfläche und ein Wochenmarkt könnten den Dalles wieder zu einem lebendigen Treffpunkt im Stadtteil werden lassen.

An den Dalles werden eine Vielzahl von Nutzungsansprüchen erhoben, die Einfluss auf die bauliche Ausgestaltung haben und in der Planung berücksichtigt werden müssen. Dies wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung deutlich. Daher bedarf es eines ganzheitlichen Konzeptes, das sich vertieft mit der Machbarkeit einer Teil-, aber auch einer vollumfänglichen Absenkung des Grünbalkons unter Berücksichtigung des Baumbestands und des Brunnens sowie der Gewährleistung eines barrierefreien Zugangs auseinandersetzt. Der umliegende Straßenraum wird erlebbarer Bestandteil des Platzraumes und gestalterisch eingebunden sowie verkehrsberuhigt. Um den Dalles als Tor zum historischen Bürgel auszubilden, wird zudem die Umgestaltung der Offenbacher Straße zur attraktiven Ortsdurchfahrt vorangetrieben. Maßgeblich zur Belebung des Platzraums trägt die umliegende Bebauung bei, die sukzessive saniert werden soll. Attraktive Zuwegungen über die Falltorstraße und die Straßen im Dorfkern verbinden den Dalles mit dem Mainufer und dem Versorgungszentrum.



Vertiefungsbereich 1 „Käseplatz“ | M 1 : 250

Abbildung 226: Nutzungsideen der TU Darmstadt und Bild der Bebauung um den Dalles herum. Quelle: Denkmaltopografie und Stadt Offenbach, 2017.

▶ Arbeitsstand

Im Rahmen der Erstellung des Stadtteilentwicklungskonzept 2017 wurden zusammen mit Bürgerinnen und Bürgelern die Rahmenbedingungen für die Umgestaltung des Platzes diskutiert. Darüber hinaus entwickelten Studierende der TU Darmstadt für eine Seminararbeit Konzeptideen. Darauf aufbauend soll ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden. Die Umsetzung soll ab 2023 zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgelern beginnen.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben

750.000 Euro

Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben

750.000 Euro

- Davon Ausgabenart „VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, öffentlich“

750.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.2 Stadtteilbüro mit offenem Treffpunkt



Abbildung 227: Verortung und Bild eines Stadtteilbüro. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 14.2

Stadtteilbüro mit offenem Treffpunkt

Verortung

Noch zu identifizierender Leerstand, z. B. Stadt Hannau am Dalles

Durchführungszeitraum

2022 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben

In Kombination mit Maßnahme

Standortprüfung und Einrichtung eines offenen Treffpunkts (14.15)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt, Kernbereichsmanagement und Vereine

Eigentümer

Zwischennutzung eines privaten Leerstands durch die Stadt

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Das Zusammenleben in Bürgel wird maßgeblich durch die aktiven und engagierten Vereine geprägt. Sie organisieren Freizeitgestaltung für Jung und Alt, initiieren kulturelle Angebote und bereichern durch Feste das Stadtleben. Einige dieser Vereine haben jedoch keine Räumlichkeiten und Lagermöglichkeiten. Eine Übersicht und Buchungsplattform für Räumlichkeiten im Stadtteil besteht nicht. Zudem sind institutions- und vereinsungebundene Treffpunkte rar. So suchen nicht nur Vereine, kleine Initiativen oder einfach nur Bürgeler nach offenen Treffpunkten, sondern insbesondere auch Jugendliche.

Außerdem sieht das ISEK „Aktive Ortskerne Bieber und Bürgel“ ein Kernbereichsmanagement vor. Dieses soll ein Stadtteilbüro betreiben, um die Funktion des Ansprechpartners vor Ort zu erfüllen und die Bürgerinnen und Bürger bei ihren Projekten zu unterstützen sowie sie zu neuen Projekten zu aktivieren. Darüber hinaus ist auch ein Stadtteilarchitekt angedacht, der das Stadtteilbüro ebenfalls für seine Beratungen und Veranstaltungen nutzt.

Eine Kombination des Treffpunkts und des Stadtteilbüros erscheint sinnvoll. Werden die Räumlichkeiten so doch stärker frequentiert und besser ausgenutzt. Die Wege bleiben kurz und es sind Räumlichkeiten für weitere Aktionen vorhanden.

▶ Ziele

Ziel ist es, einen offenen Treffpunkt im Ortskern zu schaffen. Dieser soll sowohl Vereinen und Initiativen als Versammlungsort als auch Jugendlichen als institutionsungebundener Treffpunkt dienen. Dabei ist es jedoch wichtig, keine kosten- und pflegeintensiven Konkurrenzangebote zu bestehenden Angeboten und der Gastronomie zu schaffen. Daher sollte die Räumlichkeit an weitere, tragfähige Nutzungen gekoppelt werden. Eine solche Nutzung stellt zunächst das Stadtteilbüro dar. Eine Kombination ist denkbar und sinnvoll.

Das leerstehende Gebäude „Stadt Hanau“ bietet sich für eine solche Nutzung an, liegt die Immobilie doch direkt am zentralen Dalles. Allerdings ist es unklar, ob mit dem Eigentümer eine Einigung getroffen werden kann und, wie der bauliche Zustand im Inneren der Immobilie ist. Es ist aber auch denkbar, den offenen Treffpunkt anderenorts herzustellen und mit anderen tragfähigen Nutzungen, wie einem Café oder einer Bücherei, zu koppeln. Daher gilt es, bereits zu einem frühen Zeitpunkt geeignet große Räumlichkeiten zu finden und mit Bürgelern ein Nutzungskonzept zu erarbeiten.

▶ Arbeitsstand

Da das Kernbereichsmanagement eine zentrale Maßnahme des ISEKs ist, wird es zu Beginn der Maßnahme beauftragt. Entsprechend frühzeitig soll auch das Stadtteilbüro errichtet werden. Zunächst gilt es, mithilfe der Bürgeler und des Kernbereichsmanagements eine geeignete Räumlichkeit zu finden. Die Raumvorschläge aus der Bürgerbeteiligung werden geprüft. Nach Beauftragung des Kernbereichsmanagements installiert dieses die Räumlichkeiten zusammen mit den Bürgeler Vereinen.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	50.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	50.000 Euro
- davon Ausgabenart „X. Zwischennutzung“	50.000 Euro (für 3 Jahre)

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.3 Gestaltungssatzung



Abbildung 228: Verortung und Bild eines historischen Gebäudes. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Einzelmaßnahme 14.3

Gestaltungssatzung

Verortung

Gesamter Ortskern, genauer Geltungsbereich ist noch zu erörtern

Durchführungszeitraum

2021 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben

In Kombination mit Maßnahme

Stadtteilarchitekt (12.3) und Anreizprogramm (12.4)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt

Eigentümer

-

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Der historische Dorfkern Bürgels ist prägender Teil des Ortsbildes. Obwohl der historische Dorfkern unter Denkmalschutz steht, schreitet seine Überformung voran. Zur Sensibilisierung für den Wert des historischen Ensembles und Sicherung des historischen Ortsbildes soll eine Gestaltungssatzung erstellt werden. Auch im Bereich der gründerzeitlichen Erweiterung gilt es, die historischen Strukturen zu sichern.

▶ Ziele

Ziel ist es, die Strukturen im historischen Ortskern zu sichern und erlebbar zu machen. Mit der Gestaltungssatzung liegt ein solches Instrument vor. Inhaltlich gibt sie Empfehlungen für die Gestaltung von Fassadengliederung und -elementen sowie von privaten und öffentlichen Freiflächen. Inhalte können u.a. sein:

- Gebäudetypologien
- Dächer, Ziegel und Gaupen
- Fassaden: Putz, Fachwerk, Farbanstrich, Verkleidungen

- Fassadenelemente: Fensterformate, Türen, Tore, Läden
- Fassaden- und Hofbegrünungen, Zäune, Mauern und ggf. Vorgärten
- Öffentlicher Raum: Straßenraumgestaltung, Mobiliar

Die Gestaltungssatzung soll vorrangig im Bereich des mittelalterlichen Ortskerns die Außengestaltung der Gebäude regeln. Gleichwohl kann auch eine Erweiterung des Geltungsbereichs um die bestehenden, historischen Gründerzeitgebäude mit Backsteinfassade angedacht werden. Die dort befindlichen Gebäude sind nicht durch den Denkmalschutz gesichert und drohen so stärker noch als im mittelalterlichen Ortskern überformt zu werden.

Damit die Satzung auch breit im Ortskern wirken kann, darf sie nicht solitär gedacht werden. Vielmehr braucht es begleitende Maßnahmen. Ein Anreizprogramm kann, wie bereits der Name verdeutlicht, ein finanzieller Anreiz für die Eigentümer darstellen, die Satzung umzusetzen. Ein Stadtteilarchitekt, der Eigentümer anspricht und berät, ist ebenfalls eine sinnvolle flankierende Maßnahme, denn im Rahmen der Beteiligung wurde v. a. deutlich, dass die Modernisierung oder Sanierung von Gebäude zu einem großen Teil von der bereitgestellten Unterstützung und Know-how abhängt. Zudem sollte das Kernbereichsmanagement einbezogen werden. Es kann für die Satzung und die historischen Strukturen sensibilisieren und vor allem werben.



Abbildung 229: Gebäudesubstanz im Bürgeler Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

▶ Arbeitsstand

Zunächst gilt es, den Geltungsbereich für die Maßnahme zu prüfen und festzulegen. Dann ist eine Satzung zu erstellen. Hilfreich ist hierbei die vorliegende Analyse. Diese muss für die Satzung hinsichtlich Gebäudezustand stärker vertieft werden. Im Anschluss ist die Satzung zu beschließen. Danach ist diese dann im Zusammenhang mit der Maßnahme „Stadtteilarchitekt“ und „Anreizprogramm“ sowie mithilfe des Kernbereichsmanagements umzusetzen ab 2023. Ein Beschluss zur Erstellung der Satzung liegt für Bürgel bereits vor.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	10.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	10.000 Euro
- davon Ausgabenart „I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme“	10.000 Euro für Studien bzw. Analysen

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert.

14.4 Umsetzung des Parkraumkonzepts in Bürgel



Abbildung 230: Verortung und Parkraumdruck.
Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Einzelmaßnahme 14.4

Umsetzung des Parkraumkonzepts in Bürgel

Verortung

Gesamter Ortskern

Durchführungszeitraum

2025 - 2028

Handlungsfeld

Mobilität sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit Maßnahme

Parkraumkonzept (12.5), Konzept zur charakteristischen Straßenraumgestaltung (12.6 und 14.5), Konzept zur Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Hauptverkehrsstraßen (14.6)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Der öffentliche Raum ist in Bürgel stark durch den ruhenden Verkehr dominiert. Öffentliche Parkflächen bestehen in nahezu jeder Straße des Ortskerns. Dies gestaltet sich jedoch sowohl funktional als auch gestalterisch als Problem. Durch das Übermaß des ruhenden Verkehrs und die dadurch entstehende Unordnung des Verkehrsraums wird die Aufenthaltsqualität negativ beeinträchtigt. Zugleich nimmt der ruhende Verkehr auch viel Raum ein – insbesondere in den ohnehin schmalen Querschnitten der Ortskernstraßen. Fußgänger und Radfahrer müssen bei (Gegen)Verkehr ausweichen.

Zugleich werden Stellflächen sowohl von Anwohnern ohne eigene Stellflächen als auch von den Geschäften im Versorgungsbereich an der Langstraße und Offenbacher Straße für Kunden benötigt. Dadurch kommt es zu Parkdruck im Ortskern.

Mithilfe des gemeinsamen Parkraumkonzepts wird die Dominanz des ruhenden Verkehrs zunächst systematisch betrachtet. Auf dieser Grundlage entwickelt das Konzept Lösungen zur Reduzierung der Dominanz des ruhenden Verkehrs. Diese Lösungen sollen in Bürgel auch gestalterisch und baulich umgesetzt werden.

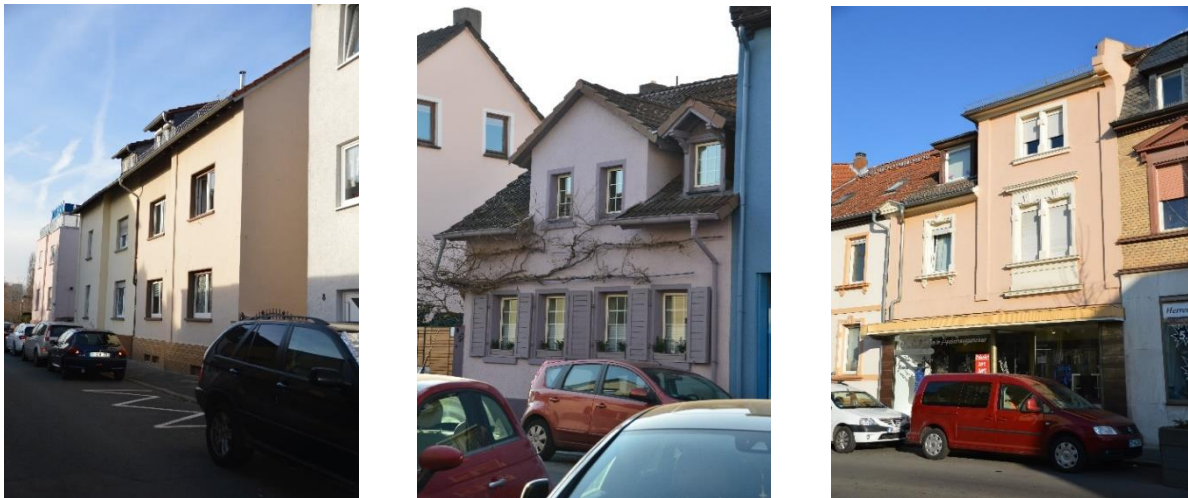


Abbildung 231: Dominanz des ungeordneten, ruhenden Verkehrs. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

▶ Ziele

Ziel ist es, den Parkraumdruck zu mindern, die Dominanz des ruhenden Verkehrs zu reduzieren und diesen zu ordnen. So kann auch die Aufenthaltsqualität im Ortskern deutlich erhöht und Platz für Fußgänger, Radfahrer und Straßenbäume geschaffen werden.

Die im Parkraumkonzept entwickelten Lösungsansätze sollen baulich und gestalterisch im Bürgeler Ortskern umgesetzt werden. Denkbar sind Ansätze, wie die Erhöhung der Anzahl der Kurzzeitparkplätze, Festlegung von Bereichen mit Anwohnerparken oder eine Quartiersgarage umgesetzt. Letztere würde, davon ist bereits jetzt aufgrund der dichten Bebauung und wenig vorhandenen Freiflächen auszugehen, außerhalb des Fördergebiets liegen. Gleichwohl bedingt sie so auch eine Entlastung des Ortskerns.

▶ Arbeitsstand

Zunächst wird für Bieber und Bürgel ein gemeinsames Parkraumkonzept erarbeitet. Dieses wird zu Beginn der Gesamtmaßnahmenumsetzung erstellt, da es die Grundlage für weitere Konzepte, wie die charakteristische Gestaltung der Ortskernstraßen, bildet. Die bauliche und gestalterische Umsetzung der darin enthaltenen Lösungsansätze, wie Kurzzeitparkplätze und Anwohnerparken, erfolgt in Bürgel separat durch diese Maßnahme.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	100.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	100.000 Euro
- Davon Ausgabenart „VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung“	100.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.5 Umsetzung des Konzepts zur Neuordnung und Umgestaltung der charakteristischen Ortskernstraßen in Bürgel



Abbildung 232: Verortung und Bild der Ortskernstraße. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Einzelmaßnahme 14.5

Umsetzung des Konzepts zur Neuordnung und Umgestaltung der charakteristischen Ortskernstraßen in Bürgel

Verortung

Mittelalterlicher Ortskern

Durchführungszeitraum

2025 - 2028

Handlungsfeld

Mobilität sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit Maßnahme

Parkraumkonzept (12.5 und 14.4) und Konzept zur charakteristischen Straßenraumgestaltung (12.6)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach, Kernbereichsmanagement und Vereine

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

► Ist-Situation

Die Straßen im mittelalterlichen Ortskern weisen sie sowohl in funktionaler als auch in gestalterischer Hinsicht erhebliche Mängel auf. Durch ihren schmalen Querschnitt bieten sie wenig Raum für Fußgänger, Radfahrer, PKWs sowie den ruhenden Verkehr. Es kommt zu erheblichen Nutzungskonflikten. Zugleich ist der Straßenbelag sanierungsbedürftig und nicht barrierefrei. Fußwege sind viel zu schmal, marode, nur aufgezeichnet oder fehlen komplett. Der ruhende Verkehr dominiert und nimmt in erheblichem Maß Raum ein. Fußgänger und Radfahrer müssen bei (Gegen)Verkehr in enge Lücken ausweichen. Subjektiv wird die Geschwindigkeit auf den Straßen zudem als zu hoch empfunden.

Darüber hinaus wirken sich diese funktionalen Mängel auch gestalterisch auf das Ortsbild aus. Der sanierungsbedürftige Straßenbelag und die mangelhaften Fußwege beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität negativ. Das nur teilweise vorhandene Straßengrün lässt den öffentlichen Raum

kahl aussehen. Trotz ihres geschwungenen Verlaufs und den dadurch vorhandenen Blickbeziehungen zu historischen und prägenden Gebäuden, wie dem Kirchturm, entwickeln die Ortskernstraßen keine entsprechenden Qualitäten. Vielmehr wirken sie ungeordnet und durch den ruhenden Verkehr dominiert.

Mithilfe des Konzepts zur Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der charakteristischen Ortskernstraßen werden Lösungsansätze zur Minderung des Nutzungskonflikts sowie Maßnahmen zur baulichen und gestalterischen Aufwertung der Straßen vorgeschlagen und entwickelt.



Abbildung 233: Ortskernstraßen in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

▶ Ziele

Ziel ist es, die Ortskernstraßen sowohl in funktionaler als auch in gestalterischer Hinsicht neuzuordnen und baulich umzugestalten. Dadurch wird nicht nur die Aufenthaltsqualität gestärkt und das Ortsbild attraktiver gestaltet, sondern auch der Fuß- und Radverkehr im Ortskern im Sinne einer nachhaltigeren Mobilität verbessert und eine Verkehrsberuhigung des MIVs erzielt.

Die konkrete Planung und Konzeptionierung der Umgestaltung erfolgt durch die gemeinsam mit Bieber angelegte Maßnahme „Konzept für zur charakteristischen Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Dorfkernstraßen“. Sie ist als gemeinsame Maßnahme angelegt, um Synergien zu schaffen und Erfahrungen austauschen zu können – sind doch die Ausgangslage und die bauliche Struktur ähnlich. Zugleich werden so bei der Planung Honorarkosten gespart.

Außerdem werden durch die ebenfalls gemeinsam angelegte Maßnahme „Parkraumkonzept“ Ideen und Ansätze zur Lösung des Parkraumdrucks und der Dominanz des ruhenden Verkehrs im Ortskern geliefert. Diese werden in das Umgestaltungskonzept einbezogen. Die bauliche Umsetzung des Konzepts im Bieberer Ortskern erfolgt jedoch separat in dieser Maßnahme.

Die im „Konzept zur Umgestaltung der charakteristischen Ortskernstraßen“ entwickelten Lösungsansätze werden baulich und gestalterisch im Bürgeler Ortskern umgesetzt. Dabei werden die durch das Parkraumkonzept angedachten Maßnahmen einbezogen.



Abbildung 234: Beispiel einer möglichen Straßenraumumgestaltung in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

▶ Arbeitsstand

Zunächst wird das Parkraumkonzept erarbeitet. Auf dessen Basis wird das Konzept zur charakteristischen Gestaltung der Ortskernstraßen zu entwickelt. Danach wird letzteres in den Bürgeler Ortskernstraßen umgesetzt. Die drin enthaltenen Maßnahmen, wie Herstellung von Bürgersteigen, Freilegung des historischen Pflasters oder Shared Space, sollen dann umgesetzt werden.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	1.250.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	1.250.000 Euro
– davon Ausgabenart „VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung“	1.250.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.6 Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung und Neuordnung der Hauptverkehrsverkehrsstraßen sowie der Kreuzungsbereiche



Abbildung 235: Verortung und Bild der Hauptverkehrsstraßen. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Einzelmaßnahme 14.6

Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung und Neuordnung der Hauptverkehrsstraßen inkl. Prüfung eines LKW-Durchfahrtsverbots

Verortung

Langstraße und Offenbacher Straße

Durchführungszeitraum

2025 - 2028

Handlungsfeld

Mobilität, Einkaufen und Versorgen sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit Maßnahme

Parkraumkonzept (12.5 und 14.5), Konzept zur Stärkung der Versorgungskerne (12.7) sowie Grünvernetzung und Erhöhung des öffentlichen Grünvolumens (14.14)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Die Offenbacher Straße und die Langstraße sind Versorgungskern und Treffpunkt in Bürgel. Zugleich sind sie wichtige Erschließungen für die Quartiere im Ortskern. Daher werden sie stark durch den fahrenden und aber auch durch den ruhenden Verkehr dominiert. Der Bau des Mainzer Rings als Ortsumgehungsstraße führte zu einer ersten Entlastung der Hauptverkehrsstraßen im Ortszentrum. Auch wurden die beiden Straßen mit einem Tempo 30-Streckengebots ausgewiesen. Dennoch werden die Aufenthaltsqualität und das Wohnumfeld entlang der Straßen durch die hohe Dominanz des fließenden und ruhenden Verkehrs beeinträchtigt.

Ziele

Ziel ist, die Aufenthaltsqualität entlang der Hauptverkehrsstraßen zu erhöhen. Die Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs ist zu reduzieren. Gleichzeitig sind Flächen für Einkaufende, Radfahrer, Geschäftstreibende etc. attraktiv zu gestalten. Die Hauptverkehrsstraßen sollen zu einem attraktiv gestalteten Versorgungsbereich und öffentlichen Treffpunkt werden. Dabei sollen auch die Kreuzungsbereiche Alicenstraße und Hessenstraße einbezogen werden.

Hierfür bedarf es zunächst einer umfassenden Bestandsaufnahme. Es gilt zu prüfen, welche konkreten Ansprüche an den Straßenraum und seine Nutzung gestellt werden – z. B. Parken, Radfahren, Einkaufen, Flanieren, Außengastronomie etc. Außerdem müssen konkrete technische Daten zu Verkehrsflüssen, Parkraumdruck, Kundenfrequenz erhoben und in Beziehung gesetzt werden. Dann gilt es die unterschiedlichen Abhängigkeiten, wie Straßenbaulast, Widmung, mögliche Verlagerungen des Verkehrs sowie die Auswirkung der Fußgänger- und Radverkehrsstärkung, zu prüfen. Auf dieser Basis können konkrete bauliche und gestalterische Vorschläge zur Reduzierung des ruhenden und fließenden Verkehrs unter Berücksichtigung der Anwohner-, Kunden- und Lieferverkehrs erstellt werden. Dabei fließt auch das Parkraumkonzept ein (12.5).

Zugleich soll im Zusammenhang mit dieser Maßnahme auch geprüft werden, ob ein LKW-Durchfahrverbot entlang der Hauptverkehrsstraßen möglich und sinnvoll ist. Beeinträchtigt dieser doch auch maßgeblich die Aufenthaltsqualität im Ortskern. Dabei ist der für die Gewerbetreibenden notwendige Liefer- und Andienungsverkehr besonders zu beachten. Zusammen mit den Einzelhändlern soll eine adäquate Steuerung der Ziel- und Quellverkehre überlegt werden.

Im Rahmen des Stadtteilentwicklungsprozesses 2017 wurden erste Gestaltungsansätze erarbeitet, die in einem nächsten Schritt in einem Konzept vertieft werden sollen. Wesentliche Bausteine der Umgestaltung sind neben baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, die Schaffung von Barrierefreiheit, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Begrünung des Straßenraums. Zur Sicherung des Versorgungskerns sind vorhandene Stellplätze weitestgehend zu erhalten.

Konzeptidee für die Langstraße: Der öffentliche Raum der Langstraße zwischen Alicestraße und Hessenstraße wird durch den ruhenden Verkehr, Durchgangsverkehr und schmale Bürgersteige geprägt. Grundsätzlich lädt die Geschäftsstraße nicht zum Flanieren ein. Im Rahmen der Umgestaltung soll der Querschnitt der Fahrbahn auf 4 m reduziert werden, um Spielraum für breitere Bürgersteige zu schaffen. Mit dem verringerten Fahrbahnquerschnitt bleibt die vorherrschende Einrichtungsverkehrsregelung erhalten. Der Querschnitt lässt jedoch ein Nebeneinander von Fahrrad und Bus zu. Beidseitig werden Parkstreifen für Längsparker angelegt, die zudem Raum für Straßenbegrünung zulassen. Die Bürgersteige werden auf beiden Seiten auf 2,5 - 3 m aufgeweitet, um die Situation für Fußgänger zu verbessern.



Abbildung 236: Konzeptidee zur Umgestaltung der Langstraße. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

▶ Arbeitsstand

Die Studie wird ab 2025 beauftragt. Notwendige Grundlagen zur Reduzierung des ruhenden Verkehrs werden durch das Parkraumkonzept erarbeitet. Im Rahmen der Studie gilt es, Bürgeler und Geschäftstreibende einzubinden. Eine Umsetzung soll im Anschluss stattfinden.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	100.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	100.000 Euro
– davon Ausgabenart „VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung“	100.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.7 Erlebbarmachung des historischen Erbes



Abbildung 237: Verortung und historisches Gebäude.
Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Einzelmaßnahme 14.7

Erlebbarmachung des historischen Erbes:
Rundgang durch den historischen Ortskern und
Freilegung der Ortsmauer

Verortung

Gesamter Ortskern – insbesondere auch
Stadtmauer und Reichstag

Durchführungszeitraum

2022 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit Maßnahme

Kernbereichsmanagement (12.1), Verfügungs-
fonds (12.2), Stadtteilarchitekt (12.3) sowie Kon-
zept zur Stärkung des Versorgungskerns (12.7)

Priorität

Niedrig

Träger

Stadt Offenbach, Kernbereichsmanager
und Vereine

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Die historischen Strukturen, die schmalen Gassen und die historischen Gebäude sind prägender Teil der Bürgeler Identität und Charakteristik. Allerdings werden sie zunehmend überformt und sind nur noch stellenweise erlebbar. Auch ihre historische Bedeutung sowie ihr geschichtlicher Kontext sind im Ortskern kaum noch bekannt, obgleich es privat organisierte und gut angenommene Führungen durch den historischen Ortskern gibt. So ist den wenigsten Bürgelern heute noch bewusst, dass es früher einmal eine Straßenbahn gab bzw. wo die historische Stadtmauer steht. Dies hängt auch damit zusammen, dass sie nicht vollständig freigelegt ist.

Das Bewusstsein und die Sensibilität für die historischen Strukturen schwinden. Insbesondere die gründerzeitlichen Backsteingebäude und ihr geschichtlicher Kontext drohen aus dem Bürgeler Bewusstsein zu entrücken. Dies führt zu einer weiteren Überformung der kleinteiligen Strukturen.

▶ Ziele

Angedacht ist ein statischer Rundgang mit Informationen zu historischen Gebäuden, Plätzen, Wegkreuzen, Ortsmauer und Straßen. Diese sollen auch für Kinder und Jugendliche ansprechend sein, beispielsweise als außerschulischer Lernort. Der Rundgang soll als festinstallierte Ergänzung zu bereits vorhandenen, privat organisierten Führungen dienen.

Es gilt den Rundgang modern und interessant mittels verschiedener Materialien und Medien zu kuratieren. Denkbar sind Hinweisschilder mit QR-Codes, welche zu einer mit verschiedenen Multimedia-Informationen befüllten Webseite führen. Parallel ist auch eine bebilderte Broschüre möglich. Da auch in Bürgel ein solcher Rundgang angedacht ist, kann die Erarbeitung und Gestaltung des Rundgangs für beide Ortskerne erfolgen. Die Bereitstellung der Informationen erfolgt durch die jeweiligen Akteure der Ortskerne.

Da auch in Bieber ein solcher Rundgang angedacht ist, kann die Erarbeitung und Gestaltung des Rundgangs für beide Ortskerne zusammen erfolgen. Die Bereitstellung der Informationen erfolgt durch die jeweiligen Akteure der Ortskerne. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung hat sich bereits ein Multiplikator hervorgetan.

Zusätzlich soll die bisher noch nicht vollständig freigelegte historische Stadtmauer besser zugänglich gemacht werden. Darüber hinaus soll der für Bürgels Historie besonders wichtige Reichstag belebt und aufgewertet werden.



Abbildung 238: Historische Stadtmauer, Emblem der ehem. HAU-Fabrik und Reichstag. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

▶ Arbeitsstand

Die Umsetzung kann mithilfe des Kernbereichsmanagements erfolgen. Dieses muss zunächst beauftragt werden.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	60.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	60.000 Euro
- Davon Ausgabenart „III. Öffentlichkeitsarbeit“	5.000 Euro
- Davon Ausgabenart „Sicherung denkmalgeschützter Gebäude“	55.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.8 Neuordnung des südlichen Ortsrandes



Abbildung 239: Verortung und Bild des südlichen Ortsrandes. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Einzelmaßnahme 14.8

Neuordnung des südlichen Ortsrandes

Verortung

Südlicher Ortsrand zwischen Offenbacher Straße und Kettlerstraße

Durchführungszeitraum

In Abhängigkeit zur Entwicklung des Stadtumbauareals „ehemalige Farbwerke“

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit Maßnahme

Stadtteilarchitekt (12.3), Standortprüfung und Einrichtung eines offenen Treffpunkts (14.15), Herstellung von Lern- und Gemeinschaftsgärten (14.18) und Grünvernetzung (14.14)

Priorität

Niedrig

Träger

Stadt Offenbach, Kernbereichsmanager und Vereine

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Mit der Entwicklung des Stadtumbaugebiets „ehemalige Farbwerke“ ergeben sich Chancen für den südlichen Stadteingang von Bürgel. Bisher wird der südliche Ortsrand durch ein heterogenes Nebeneinander eines Wohnhauses, eines Handwerkerhofes, zahlreicher Kleingärten, einzelner Brachen und städtebaulicher Brüche geprägt.

▶ Ziele

Ziel ist es, die sich durch die Entwicklung des Stadtumbaugebiets ergebenden Chancen zu nutzen. Durch die Verkleinerung des angrenzenden Clariant-Betriebsgeländes könnte das Kuhmühltal als Freiraum qualifiziert und das Gewässer renaturiert werden. Damit entsteht für den bisher ungeordneten südlichen Ortsrand von Bürgel eine attraktive Umgestaltung, die eine Arrondierung der wohnbaulichen Nutzung nahelegt. Die Arrondierungsfläche „Bürgel Süd“ bietet die Chance einen attraktiven Übergang zum renaturierten Kuhmühlgraben und so die Aufwertung der Eingangssituation in den Stadtteil zu schaffen.

Konkrete Zielsetzung sollen in einem separaten Konzept entwickelt werden. Dieses soll die aktuellen Entwicklungen des angrenzenden Areals aufgreifen und zusammen mit Bürgerinnen und Bürgelern konkrete Entwicklungsziele definieren.



Abbildung 240: Bilder des südlichen Ortsrandes. Quelle: Stadt Offenbach 2017.

Die besondere Wohnpotenzialfläche in Bürgel Süd soll auch besondere Wohnformen beinhalten, daher sollen städtische Grundstücke in diesem Bereich nach Konzeptvergaben zur Verfügung gestellt werden. So können die verstärkt nachgefragten alternativen Wohnformen (genossenschaftlich, gemeinschaftlich und generationsübergreifend) und gemeinwohlorientierte Baugruppen und Wohninitiativen gefördert werden. Daher soll die Vergabe der Grundstücke nach festgelegten Bewertungskriterien, die es in einer kommunalen Richtlinie zu definieren gilt, erfolgen. Bewertungskriterien können u.a. die Qualität des städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurfs, die Bewohnerzusammensetzung sowie das Wohnkonzept sein.

▶ Arbeitsstand

Die Umsetzung erfolgt in zeitlicher Abhängigkeit von den Entwicklungen auf dem Stadtumbaugebiet „ehemalige Farbwerke“. Sobald hierfür konkrete Gebiets- und Zeitplanungen vorliegen, soll das Konzept beauftragt werden. Danach werden entsprechend der im Konzept erarbeiteten Entwicklungsleitlinien Bewertungskriterien für die Konzeptvergabe erstellt.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	100.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	100.000 Euro
- Davon Ausgabenart „V. Ordnungsmaßnahmen, Festlegung von Grundstücken“	100.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.9 Konsolidierung der Raumkanten



Abbildung 241: Verortung und untergenutztes Grundstück. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Einzelmaßnahme 14.9

Konsolidierung der Raumkanten

Verortung

Gesamter Ortskern

Durchführungszeitraum

2023 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit Maßnahme

Stadtteilarchitekt (12.3) und Kernbereichsmanagement (12.1)

Priorität

Hoch

Träger

-

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Die Nachfrage nach Wohnraum in Offenbach und der Region bleibt konstant hoch. Durch das Neubaugebiet Bürgel Ost und der attraktiven Lage kommt Bürgel eine hervorgehobene Rolle für die gesamtstädtische Wohnraumversorgung zu. Allerdings wird das Gebiet Bürgel Ost die Wohnraumnachfrage nicht in Gänze bedienen können. Zugleich bestehen im Bürgeler Ortskern mit untergenutzten Grundstücken, Baulücken und Leerständen Wohnraumpotenziale. Einige Baulücken und untergenutzte Grundstücke befinden sich an prominenten Stellen und unterbrechen die historisch gewachsenen Raumkanten. So stören sie auch das Ortsbild maßgeblich.

▶ Ziele

Ziel ist es, die vorhandenen Wohnraumpotenziale zu heben. Baulücken sollen geschlossen, untergenutzte Grundstücke maßvoll der Wohnnutzung zu geführt. Durch diese Form der Konsolidierung der Raumkanten wird auch das Ortsbild verbessert. Zugleich sollen aber auch Leerstände aktiviert werden.

Mit einer Übersicht zu den Wohnraumpotenzialflächen der Stadt Offenbach und der vorliegenden Analyse zur Siedlungsstruktur und zum Ortsbild liegt bereits gute Grundlage zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale vor. Dennoch wird eine städtebauliche Studie für die Bestandsaufnahme benötigt. Mithilfe des Kernbereichsmanagers und des Stadtteilarchitekten können Eigentümer gezielt angesprochen und zur Aktivierung der Potenziale beraten werden.



Abbildung 242: Bilder ungeordneter Raumkanten. Quelle: Stadt Offenbach 2020.

▶ Arbeitsstand

Die Umsetzung erfolgt sukzessive durch die Beratung des Stadtteilarchitekten. Zuvor werden mit einer städtebaulichen Studie Grundlagen zur Bewertung der Situation im Ortskern erstellt. Durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit durch den Kernbereichsmanager sollen Eigentümer aktiviert werden.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	15.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	10.000 Euro
- Davon Ausgabenart „IV. Öffentlichkeitsarbeit“	5.000 Euro
- Davon Ausgabenart „I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme“	10.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.10 Verbesserung der Barrierefreiheit und Fußgängerinfrastruktur



Abbildung 243: Verortung und zugeparkter Bürgersteig. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Einzelmaßnahme 13.10

Verbesserung der Barrierefreiheit und Fußgängerinfrastruktur

Verortung

Gründerzeitliche Erweiterung

Durchführungszeitraum

2025 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Mobilität

In Kombination mit Maßnahme

Parkraumkonzept (12.5 und 14.4), Konzept zur charakteristischen Straßenraumgestaltung (12.6 und 14.5), Konzept zur Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen (14.6) Verbesserung der Radinfrastruktur (14.10) und Grünvernetzung (14.14)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Der Bürgeler Ortskern verfügt aufgrund seines kompakten Siedlungskörpers über kurze Wege. Dies ist an sich eine gute Grundvoraussetzung für Fußgänger, allerdings werden die Straßen des Ortskerns deutlich durch den fließenden und ruhenden Verkehr dominiert. Die recht schmalen Fußwege werden von PKW gerahmt und gar beparkt. Der Zustand der Fußwegeverbindungen zum Mainufer und zum Ortskern ist verbesserungswürdig. Sie sind zum Teil nicht barrierearm oder -frei. Dies gilt auch für die Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum.

▶ Ziele

Ziel ist es, den Fußgängerverkehr zu stärken und die Barrierefreiheit im Ortskern zu erhöhen. Im mittelalterlichen Ortskern erfolgt dies durch die Umgestaltung der Ortskernstraßen. Aber auch im Bereich der gründerzeitlichen Erweiterung soll eine Verbesserung erfolgen. Hierzu wird systematisch erfasst, welche Fußwege aufzuwerten sind. Dabei gilt es, auch das Parkraumkonzept zu beachten. Auch die Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum sollen analog betrachtet werden. Ihre Anzahl im öffentlichen Raum ist zu erhöhen.



Abbildung 244: Bild der Fußwegeverbindungen im Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach 2020.

▶ Arbeitsstand

Zunächst wird systematisch erfasst, welche Fußwege aufgewertet werden müssen. Dabei gilt es das Parkraumkonzept (12.5 und 14.14) und das Konzept zur Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen (14.6) zu beachten. Das Vorgehen zur Verbesserung und Einbringung von Sitzmöglichkeiten erfolgt analog. Danach erfolgt die Umsetzung.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	500.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	500.000 Euro
- Davon Ausgabenart „VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung“	500.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.11 Verbesserung der Fahrradinfrastruktur



Abbildung 245: Verortung und Fahrrad. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Einzelmaßnahme 14.11

Verbesserung der Fahrradinfrastruktur

Verortung

Gesamter Ortskern

Durchführungszeitraum

2025 - 2028

Handlungsfeld

Mobilität

In Kombination mit Maßnahme

Parkraumkonzept (12.5 und 14.4), Konzept zur charakteristischen Straßenraumgestaltung (12.6 und 14.5), Konzept zur Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen (14.6); Verbesserung der Fußgängerinfrastruktur (14.10) und Grünvernetzung (14.14)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Die Mobilität im Stadtteil ist deutlich durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) geprägt. Dies spiegelt sich an der Dominanz des fließenden und ruhenden Verkehrs wider und beeinträchtigt sowohl in funktionaler als auch in gestalterischer Hinsicht den öffentlichen Raum negativ. Hinzu kommen Umweltauswirkungen für den Stadtteil. Eine Verbesserung der Situation setzt voraus, dass die Verkehrsverbindungen des MIVs entlastet werden und der Fahrradverkehr gestärkt wird.

Zwar bestehen mit dem Mainradweg im Westen und der Fahrradstraße im Osten des Ortskerns bereits gute Grundvoraussetzung für Fahrradfahrer, allerdings mangelt es an Verbindungen zwischen diesen beiden Wegen. Zudem fehlt es an Abstellmöglichkeiten im Ortskern. Eine Fahrradleih- und -aufladestation sind bisher ebenfalls nicht vorhanden, obgleich sie für Anwohner und auch Ausflügler eine Bereicherung darstellen könnten.

▶ Ziele

Ziel ist es, den Radverkehr im Sinne einer nachhaltigen Mobilität zu stärken und so auch die Aufenthaltsqualität im Ortskern zu verbessern. Hierfür soll geprüft werden, wo weitere Fahrradwege im Ortskern etabliert werden können. Hierbei gilt es insbesondere die Verknüpfungen der Radwege in die Innenstadt sowie zum Bahnhof Offenbach Ost mitzudenken. Außerdem sollen Abstellplätze für Fahrräder geschaffen werden. Eine weitere Verbesserung der Fahrradinfrastruktur können beispielsweise Fußstützen an Ampeln und Ladestationen für E-Bikes bedingen. Auch ist denkbar zusammen mit dem Kernbereichsmanagement ein Sharing- oder Verleihangebot von Lastenrädern zu organisieren.

▶ Arbeitsstand

Im Rahmen des Parkraumkonzepts (12.5 und 14.14) sowie des Konzepts zur Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen (14.6) und der Ortskernstraßen (12.6 und 14.5) werden Möglichkeiten für eine entsprechende Radinfrastruktur, z. B. Radstellplätze, Radwege, Ladestationen etc., ausgelotet. Diese werden danach durch diese Maßnahme umgesetzt.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	250.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	250.000 Euro
- Davon Ausgabenart „VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung“	250.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.12 Aufwertung und Gestaltung der Verbindung zwischen Mainufer, Dalles und dem Versorgungskern



Abbildung 246: Verortung und Bild der Verbindung.
Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Einzelmaßnahme 14.12

Aufwertung und Gestaltung der Verbindung zwischen Mainufer, Dalles und dem Versorgungskern

Verortung

Schifferstraße, Niedergasse, Bürgerstraße, Schöffenstraße und Alicenstraße

Durchführungszeitraum

2025 - 2028

Handlungsfeld

Grün und Klima, Mobilität, Einkaufen und Versorgen sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit Maßnahme

Parkraumkonzept (12.5 und 14.4), Konzept zur charakteristischen Straßenraumgestaltung (12.6 und 14.5), Verbesserung der Fußgänger- und Radinfrastruktur (14.10 und 14.11), Grünvernetzung (14.14) sowie Konzept zur Stärkung des Versorgungskerns (12.7)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

► Ist-Situation

Bürgels Stärke ist die direkte Lage am Main. Das Mainufer ist nicht nur für Anwohner ein attraktiver Naherholungsbereich, sondern auch ein beliebtes Ziel für Ausflügler und Touristen. Bisher besteht jedoch keine attraktiv gestaltete Verknüpfung zwischen dem besonderen Naherholungsraum und dem Ortskern. So sind die blaue Infrastruktur und das grüne Mainufer im Ortskern nicht erlebbar und auf wenig attraktive Weise zugänglich.

▶ Ziele

Ziel ist es, das attraktive Naherholungsgebiet Mainufer besser mit dem Ortskern zu verknüpfen und so den Main und sein grün gestaltetes Ufer besser und attraktiver zugänglich zu machen. Dies ist für die Aufenthaltsqualität und die Zugänglichkeit des Naherholungsgebiets im Sinne der Bürgerinnen und Bürger von besonderer Bedeutung. Hierbei ist auch an die Vernetzung des Grüns zu denken. Das grüne Mainufer kann durch eine Begrünung der Verbindungswege mit der zentralen Grünfläche „Dalles“ verbunden werden.

Auch Einzelhändler und Gewerbetreibende im Ortskern profitieren von einer besseren und attraktiven Verknüpfung zwischen Main und Nahversorgungskern. Werden so doch Ausflügler und Touristen in den Versorgungskern als zusätzliche Kunden gelockt.

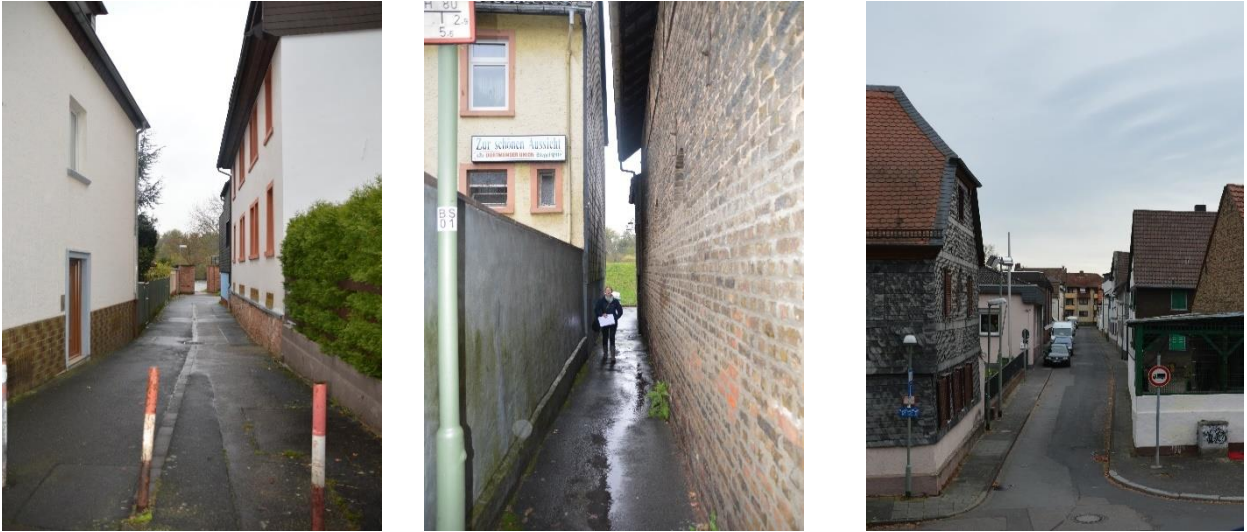


Abbildung 247: Verbindungen zum Mainufer. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

▶ Arbeitsstand

Im Rahmen des Konzepts zur Umgestaltung der Ortskernstraßen wird auch eine charakteristische Gestaltung der Ortskernstraßen vorgeschlagen und umgesetzt. Um die Verknüpfungswirkung zwischen Main und Dalles sowie Versorgungskern zu stärken, bedarf es weiterer strategischer Überlegungen, wie beispielsweise eine Beschilderung oder ein in den Fußweg eingebettetes Wegweisesystem. Diese sollen im Rahmen der beschriebenen Maßnahme angedacht und umgesetzt werden.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	1.000.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	1.000.000 Euro
– davon Ausgabenart „VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung“	1.000.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.13 Qualifizierung des öffentlichen Raums entlang des Maindeichs



Abbildung 248: Verortung Bild der Hauptverkehrsstraßen. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Einzelmaßnahme 14.13

Qualifizierung des öffentlichen Raums entlang des Maindeichs

Verortung

Schöffenstraße und Am Maingarten

Durchführungszeitraum

2028

Handlungsfeld

Grün und Klima, Mobilität, sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit Maßnahme

Grünvernetzung und Erhöhung des Grünvolumens (14.14), Aufwertung und Gestaltung der Verbindung zwischen Mainufer (14.12), Umgestaltung des Dalles (14.1) und Konzept zur Stärkung der Versorgungskerne (12.7)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Bürgels Stärke ist die direkte Lage am Main. Zum Schutz vor Hochwasser befindet sich ein bereits ertüchtigter Deich des Landes Hessen zwischen Main und Ortskern. Hinter dem Deich befindet sich im südlichen Bereich die schmale Schöffenstraße mit einer reichen Straßenraumbegrünung und einer hohen Anzahl von Parkplätzen. In diesem Bereich ist der Abstand zur Deichkante vom innerörtlichen Straßenniveau weniger hoch und nur ein Geländer trennt Straße und Deichkante, sodass der Main und die gegenüberliegenden Fechenheimer Seite gut überblickt werden können. An sich eine gute Grundvoraussetzung für attraktive Aufenthaltsinseln. Allerdings fehlt es hier an den entsprechenden Möglichkeiten und der entsprechenden Gestaltung.

Im nördlichen Bereich entlang der Straße „Am Maingarten“ liegt die Deichkrone höher, dafür ist aber der Straßenraum deutlich breiter. Allerdings fehlt es an Straßengrün. Der ruhende Verkehr dominiert auch an dieser Stelle den öffentlichen Raum. Die trotz des trennend wirkenden Deiches

attraktive Lage bietet für einen kurzen Aufenthalt gute Grundvoraussetzungen. Dennoch mangelt es auch hier an Aufenthaltsmöglichkeiten und -qualität.

Auf dem Deich befindet sich ein Weg aus wassergebundener Decke, der über einzelne Treppen sowie über eine Rampe erreichbar sind. Diese Wegeverbindung ist rein funktional gestaltet.



Abbildung 249: Bild der Straße am Maindeich. Bild der Schöffenstrasse. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

▶ Ziele

Ziel ist es, die attraktive Lage entlang des Mains und den Deich stärker als öffentlichen Raum mit der Funktion des Aufenthalts zu nutzen. Dafür bedarf es entsprechender Aufenthaltsangebote entlang der Straßen und des Deiches. Denkbar sind kleinere Maßnahmen, wie Sitzbänke am Grünstreifen entlang der Schöffenstrasse und auf dem Deich. Zusätzliches Straßengrün sowie eine Diversifizierung der Rasenbepflanzung am Deich durch Staudenbeete oder Blühwiesen, ggf. als Gemeinschaftsbeet bewirtschaftet, steigern darüber hinaus Aufenthaltsqualität und Ortsbild. Möglich wäre dies beispielsweise an der Schöffenstrasse außerhalb der Traufbereiche der Bäume. Durch diese Aufenthaltsmöglichkeiten wird Bürgel attraktiver und Grünbereiche mit Aufenthaltsmöglichkeiten am Main reicher.



Abbildung 250: Deich mit Bank Quelle: Wegweiser Kommune, 2016. Siegdeich mit Bank. Quelle: Stadt Troisdorf, 2021.

Aber auch größere Projekte, wie Plateaus bzw. Balkone mit Sitzbänken an und auf dem Deich, sind denkbar. Die Herstellung solcher Aufenthaltsinseln würde der attraktiven Lage gerecht und zugleich die in Bürgel notwendigen und bisher fehlenden öffentliche Aufenthaltsorte schaffen. Darüber hinaus könnte auch, regional gedacht, ein gestalterischer Bogen nach Fechenheim geschaffen werden – befinden sich dort doch ähnliche Balkone. Durch diese Aufenthaltsinseln wird Bürgel um eine Attraktion für Ausflügler und Touristen reicher.



Abbildung 251: Bild des Aufenthaltsbalkon am Fechenheimer Mainufer. Quelle: Landschaftsbau Nickel, 2017. Regionalpark FrankfurtRheinMain, 2017.

▶ Arbeitsstand

Zunächst ist die Machbarkeit der kleineren und größeren Maßnahmen zu prüfen. Danach sind zusammen mit dem Land Hessen, als Eigentümer des Deiches, die Möglichkeiten zu sondieren. Auch soll in Erfahrung gebracht werden, ob Blühstreifen und Staudenbeete am Deich eingebracht werden dürfen. Bei positiver Prüfung erfolgt zusammen mit dem Land eine Planung. Bei negativer Prüfung, gilt es Alternativen, wie Sitzbänke oder Blühbeete im Straßenraum zu betrachten. Auch hierzu soll eine Planung entwickelt werden.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	1.000.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	1.000.000 Euro
– davon Ausgabenart „VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung“	250.000 Euro
– davon Ausgabenart „VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, öffentlich“	750.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.14 Grünvernetzung und Erhöhung des Grünvolumens sowie Stärkung des Straßengrüns

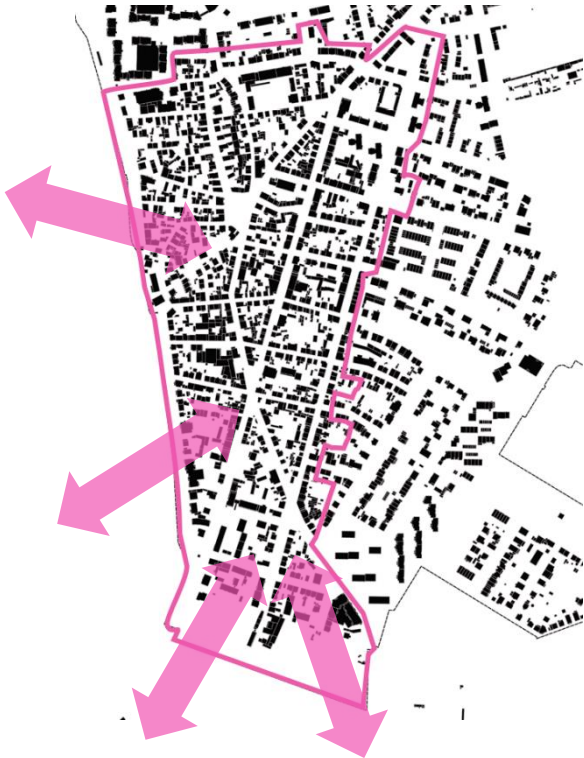


Abbildung 252: Verortung und Bild des privaten Grüns. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 14.14

Grünvernetzung und Erhöhung des Grünvolumens sowie Stärkung des Straßengrüns

Verortung

Gesamter Ortskern – insbesondere der Bereich entlang des Maindeichs und in Bürgel Süd

Durchführungszeitraum

2025 - 2028

Handlungsfeld

Grün und Klima

In Kombination mit der Maßnahme

Grünpaten (12.9), Herstellung von Lern- und Gemeinschaftsgärten (14.18), Qualifizierung des öffentlichen Raums entlang des Maindeichs (14.13) und Konzeption für das Mainvorgefelde (14.20)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Bürgels Stärke ist die Lage im Grünen. Bürgel ist umgeben von gut strukturierten und abwechslungsreichen Landschaftsbereichen, wie dem Mainufer, Äckern, Wiesen und auch Naturschutzgebieten. Diese produzieren Frischluft und kühlen so die bebauten Flächen im Ortskern weitestgehend ab. Strategische und gestaltete Verknüpfungen in den Ortskern bestehen jedoch kaum. Auch im Ortskern selbst bestehen kaum Grünflächen.

Beste Voraussetzungen für eine solche Grünvernetzung bestehen in Bürgel Süd. Die aufgelockerte Bebauung und der hohe Grünanteil stellen einen weichen Übergang und guten Anknüpfungspunkt mit dem südlichen Landschaftsbereich und der bereits angedachten Renaturierung des Kuhmühltals dar. Allerdings ist diese Verknüpfung noch nicht gänzlich strategisch und grünräumlich bis in den Ortskern ausgebildet. Auch die Straßenraumbegrünung ist nicht durchgängig.

Ein weiterer Anknüpfungspunkt besteht entlang des Maindeiches, hinter dem sich das attraktive Mainvorgefeld befindet. Auch hier besteht keine ganzheitlich angelegte grünräumliche Verbindung mit dem Ortskern.

▶ Ziele

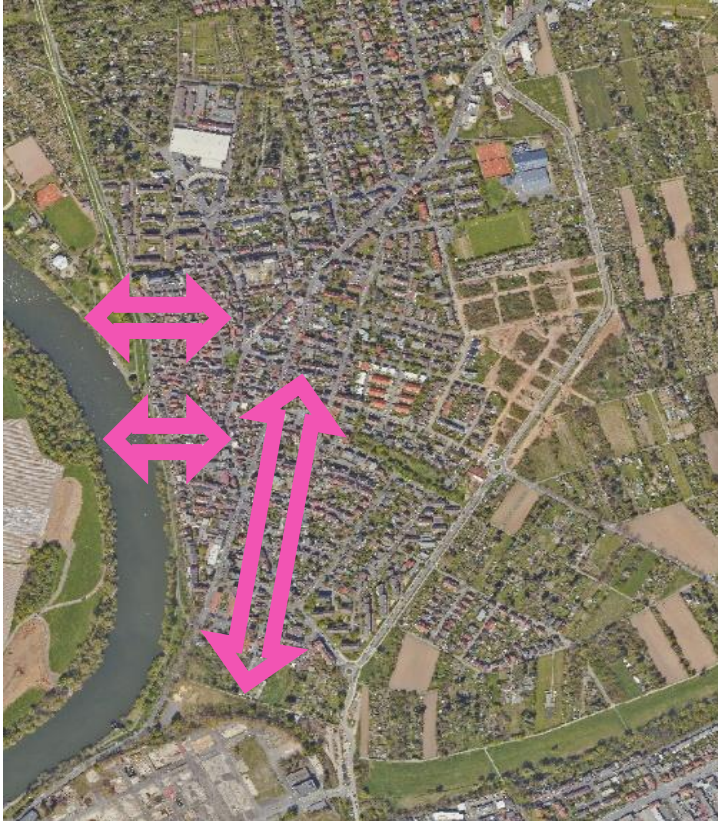


Abbildung 253: Angedachte Grünvernetzung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Ziel ist es, mittels strategisch angelegter Straßenbegleitbegrünung und der Herstellung kleinerer Grünflächen sowie Trittsteinbiotope das öffentliche Grünvolumen zu erhöhen und eine Verbindung zwischen dem Mainufer sowie zwischen dem südlichen Landschaftsbereich und dem Ortskern zu schaffen.

Durch eine vielfältige Gestaltung der Flächen und das Einbringen unterschiedlicher Pflanzen kann zudem die Biodiversität gestärkt werden. Dadurch wird zudem die Durchlüftung des Ortskerns erhöht und so das Klima im Ortskern verbessert. Darüber hinaus erzeugt ein höheres Grünvolumen auch eine positive Aufenthaltsqualität.

▶ Arbeitsstand

Im Rahmen einer strategischen Prüfung sollen geeignete Standorte für die Herstellung von kleinerer Grünfläche und Trittsteinbiotopen sowie von Straßengrün sondiert werden. Im Anschluss erfolgt die konkrete Planung der Flächen und des Straßengrüns. Danach werden Grünflächen hergestellt und Straßenbäume eingebracht.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	500.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	500.000 Euro
- Davon im Ausgabenbereich „VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, öffentlich“	500.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.15 Standortprüfung und Einrichtung eines offenen Treffpunkts



Abbildung 254: Verortung und Bild des JUZ in Rumpenheim. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 14.15

Standortprüfung und Einrichtung eines offenen Treffpunkts

Verortung

Noch zu identifizierendes Gebäude oder Fläche

Durchführungszeitraum

2023 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben

In Kombination mit der Maßnahme

Kernbereichsmanager (12.1) und Stadtteilbüro mit offenem Treffpunkt (14.2)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Das Zusammenleben in Bürgel wird maßgeblich durch die aktiven und engagierten Vereine geprägt. Sie organisieren auch die Freizeitgestaltung für Jugendliche und Erwachsene. Es gibt vielfältige Angebote vom Sport über Gesang bis zu den Freizeittreffs der evangelischen und katholischen Kirche. Einen institutions- und vereinsungebundenen Treffpunkt gibt es jedoch nicht.

▶ Ziele

Ziel ist es, einen Standort für einen offenen Treffpunkt im Ortskern zu finden und einzurichten. Dieser sollte jedoch kein Konkurrenzangebot zu bestehenden Angeboten darstellen. Eine Kopplung des Jugendtreffs mit einem Treffpunktangebot für Erwachsene im Stadtteilbüro wäre denkbar. Andere Optionen bestünden in einem Leerstand.

Da ein Mangel an Räumlichkeiten für Vereine, Initiativen in Bürgel besteht, sollten die vorhandenen Räumlichkeiten umso besser ausgelastet werden. Hierfür ist parallel eine zusammen mit Bieber zu entwickelnde Datenbank zur Buchung der vorhandenen Räumlichkeiten zu entwickeln.

▶ **Arbeitsstand**

Zunächst gilt es, mithilfe der Bürgeler und des Kernbereichsmanagements eine geeignete Räumlichkeit zu finden. Diese kann im Stadtteilbüro oder in einem Leerstand entstehen. Dann wird ein adäquates Nutzungskonzept benötigt. Hierbei sollen Vereine, Erwachsene und Jugendliche beteiligt werden. Im Anschluss wird unter Mitwirkung der Multiplikatoren der Treffpunkt eingerichtet.

▶ **Finanzierung**

Geschätzte Gesamtausgaben	200.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	200.000 Euro
- Davon Ausgabenart „ IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Gemeinbedarf“	200.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.16 Realisierung eines vereinsunabhängigen Spiel- und Sportfläche



Abbildung 255: Verortung und Bolzplatz am Main.
Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 14.16

Realisierung einer vereinsunabhängigen Spiel- und Sportfläche

Verortung

Gesamter Ortskern

Durchführungszeitraum

2024 - 2026

Handlungsfeld

Grün und Klima sowie Zusammenleben

In Kombination mit der Maßnahme

Grünpaten (12.9), Herstellung von Lern- und Gemeinschaftsgärten (14.18) und Qualifizierung des öffentlichen Raums entlang des Maindeichs (14.13)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Der Bürgeler Ortskern verfügt nur über wenige öffentliche Grünflächen. Vereinsunabhängige Spiel- und Sportplätze fehlen im z. T. dicht bebauten Ortskern.

▶ Ziele

Ziel ist es, eine vereinsunabhängige Spiel- und/ oder Sportfläche für die Kinder, Jugendlichen und Sportler des Bürgeler Ortskerns herzustellen. Im Rahmen einer Studie gilt es zunächst zu prüfen, wo vereinsunabhängige Spiel- und/ oder Sportflächen möglich sind. Beste Voraussetzungen für eine Fläche bestehen in Bürgel Süd mit der aufgelockerten Bebauung und dem hohen Grünanteil. Auch bestehen entlang des Mainvorgeländes Optionen zur Herstellung einer entsprechenden Fläche. Schließlich sind, wenn auch außerhalb des Fördergebiets, in Richtung des Schultheiß-Weiher's potenzielle Flächen vorhanden.

Arbeitsstand

Im Rahmen einer strategischen Prüfung sollen geeignete Standorte gesucht werden. Eine Studie soll prüfen, welcher Standort geeignet ist. Im Anschluss daran ist die Herstellung der Fläche angedacht.

Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	250.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	250.000 Euro
- Davon Ausgabenart „I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme“	250.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.17 Etablierung eines Marktes



Abbildung 256: Verortung und Wochenmarkt. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Maßnahme 14.17

Etablierung eines Marktes

Verortung

Dalles

Durchführungszeitraum

2023 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Einkaufen und Versorgen

In Kombination mit Maßnahme

Kernbereichsmanager (12.1)

Priorität

Niedrig

Träger

Stadt, Kernbereichsmanagement und Vereine

Eigentümer

Erzeugermarkt soll auf öffentlicher Fläche stattfinden mit Direktvermarktern

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Die Versorgungssituation im Bürgeler Ortskern ist zwar gut. Es gibt ausreichend Nahversorger und auch der Ortskern erfüllt seine Zentrumsfunktion. Allerdings mangelt es an Treffpunkten, Orten des Austausches und Zusammenkommens. Insbesondere der Dalles erfüllt letztere Funktion nicht. Daher bedarf es einer Belebung des zentralen Platzes, um die bisher fehlenden Orte des Austausches und des Zusammenkommens zu schaffen.

▶ Ziele

Ziel ist es, einen kleinen Markt mit mehreren (Lebens-)mittelverkaufsständen zu etablieren, um den Dalles zu beleben. Zugleich geht es darum, die Zentrumsfunktion des Ortskerns zu stärken und Orte des Zusammenkommens und des Austausches zu schaffen. Auch können durch einen regelmäßig stattfindenden Markt Kunden in den Ortskern gelockert werden. Dies stärkt wiederum die lokalen Nahversorger und Einzelhändler.

Zur Umsetzung der Maßnahme, gilt es mehrere Aspekte zu prüfen. So ist zu überlegen, welche Bestückung des Marktes sinnvoll ist. Konkurrenzen zu lokalen Versorgern und Einzelhändlern

können sich negativ auswirken. Daher kann überlegt werden, die lokalen Betriebe mit in das Marktgeschehen einzubeziehen. Auch ist der Turnus des Marktgeschehens zu prüfen. Ein wöchentlich stattfindender Markt scheint in Hinblick auf die kritische Masse, Kundschaft und Kaufkraft, nicht realistisch.

Da auch in Bieber ein Wochenmarkt angedacht ist, können Kooperationen angedacht werden. So kann für beide Stadtteile gemeinsam ein Marktkonzept entwickelt und Marktbestücker angesprochen werden. Auch ist zu überlegen, ob der Markt jeweils im Wechsel in den beiden Stadtteilen stattfindet. Darüber hinaus können lokale Versorger oder Betriebe in die Etablierung eines Wochenmarktes einbezogen werden. Sie können dadurch zusätzliche Kundschaft im jeweils anderen Stadtteil gewinnen.



Abbildung 257: Foto des Dalles. Konzeption der TU Darmstadt zur Umgestaltung des Dalles inkl. Markt. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

▶ Arbeitsstand

Der Gewerbeverein Bieber hat bereits einen Vorstoß zur Etablierung eines Wochenmarktes unternommen. Dieser war jedoch nicht erfolgreich. Im Zuge der Etablierung des Kernbereichsmanagements soll ein erneuter Vorstoß unternommen werden – auch im Zusammenhang mit der Etablierung eines Wochenmarkts in Bieber. So können Synergien geschaffen werden. Die Etablierung des Marktes soll durch das Kernbereichsmanagement übernommen werden, sodass für den Markt selbst nur Bewerbungskosten anfallen.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	5.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	5.000 Euro
- Davon Ausgabenart „III. Öffentlichkeitsarbeit“	5.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung, werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.18 Herstellung von Gemeinschafts- und Lerngärten



Abbildung 258: Verortung und Gemeinschaftsgartens im Nordend. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

Einzelmaßnahme 14.18

Gemeinschafts- und Lerngärten

Verortung

Noch zu identifizierende Fläche

Durchführungszeitraum

2023 - 2028

Handlungsfeld

Zusammenleben sowie Grün und Klima

In Kombination mit Maßnahme

Kernbereichsmanagement (12.1) und Förderung von Grünpatenschaften (12.9) sowie Grünvernetzung (14.14)

Priorität

Niedrig

Träger

Stadt, Kernbereichsmanagement und Vereine

Eigentümer

Zwischennutzung eines privaten Leerstands durch die Stadt

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Bürgels Stärke ist die Lage im Grünen, allerdings ist es innerhalb des Ortskerns wenig grün. Daher ist ein Ziel des vorliegenden ISEKs, das Grünvolumen im Stadtteil zu erhöhen. Weiteres Ziel ist es, das Zusammenleben im Ortskern zu stärken. Gemeinschafts- und Lerngärten kombinieren beide Zielsetzungen. Bisher bestehen solche Projekte noch nicht im Ortskern.

▶ Ziele

Ziel ist es, eine Grünfläche zu schaffen, die durch selbstorganisierte Initiativen gepflegt und bewirtschaftet wird. Die Mitglieder der Initiativen finden so einen Treffpunkt und einen Ort des Austausches. Zugleich wird das Grünvolumen erhöht und die Biodiversität gestärkt. Auch ist es denkbar, den Gemeinschaftsgarten für Schulen oder Kindergärten als Lernort zu öffnen und so die Sensibilität mit Natur und Umwelt zu schärfen. Im Bürgeler Ortskern bieten sich Teile des Dalles,

Flächen in Bürgel Süd oder Bereiche entlang des Maindeiches an. So kann die Erhöhung des Grünvolumens stärker vorangetrieben zu werden.

▶ Arbeitsstand

Zunächst gilt es, mithilfe der Bürgeler und des Kernbereichsmanagements eine geeignete Fläche zu finden. Dann wird die Initiative aus den Bürgeler Multiplikatoren generiert. Zusammen mit dem Kernbereichsmanagement wird der Gemeinschaftsgarten umgesetzt und betrieben. Denkbar ist auch, dass die Gärten bespielt werden, z. B. durch Themenabende oder Schulungsangebote zum Thema standortangepasste Arten oder Biodiversität.



Abbildung 259: Beispielbilder vom Gemeinschaftsgarten im Nordend und dem Schäfergarten. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	5.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	5.000 Euro
- Davon Ausgabenart „VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, öffentlich“	5.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.19 Stärkung des ÖPNV im Ortskern



Abbildung 260: Verortung und ÖPNV am Dalles.
Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Einzelmaßnahme 14.19

Stärkung des ÖPNV im Ortskern

Verortung

Gesamter Ortskern

Durchführungszeitraum

2023 - 2025

Handlungsfeld

Grün und Klima, Mobilität, sowie Historisches und Baukultur

In Kombination mit Maßnahme

Parkraumkonzept (12.5 und 14.4), Konzept zur Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen (14.6); Verbesserung der Fußgängerinfrastruktur (14.10) -

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Bürgel ist gut mit dem ÖPNV angebunden, allerdings bedarf es in Hinblick auf die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs eine Stärkung des Angebots. So sind die Taktung und die Verlässlichkeit des ÖPNV zu verbessern.

▶ Ziele

Ziel ist es, die Taktung und die Verlässlichkeit des ÖPNV zu verbessern und so die Dominanz des motorisierten Verkehrs im Ortskern zu reduzieren. Zugleich ist darüber nachzudenken, wie das ÖPNV-Netz auf der sogenannten letzten Meile verbessert werden kann. Denkbar ist ein breites Netz aus Leihfahrrädern und eine bessere Taktung der Busse.

Parallel ist über eine Sensibilisierung der Bürgeler für alternative Mobilität nachzudenken. So kann auch das Thema des dominierenden, ruhenden Verkehrs im Ortskern angegangen werden.

▶ Arbeitsstand

Es sind Gespräche mit der NiO – Nahverkehr in Offenbach GmbH und OVB Offenbacher Verkehrs-Betriebe zu führen, wie das ÖPNV-Netz noch weiter gestärkt werden kann. Im Anschluss sind ggf. geeignete Standorte für Leihfahrräder und Ladestationen für E-Bikes zu suchen und zu installieren.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	50.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	50.000 Euro
– davon Ausgabenart „VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung“	50.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert

14.20 Vertiefte Konzeption des Mainvorgeländes



Abbildung 261: Verortung Mainvorgelände und Weg auf dem Gelände. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.

Einzelmaßnahme 14.20

Vertiefte Konzeption des Mainvorgeländes

Verortung

Mainvorgelände

Durchführungszeitraum

2024 - 2025

Handlungsfeld

Grün und Klima

In Kombination mit Maßnahme

Grünpaten (12.9), Grünvernetzung (14.14), Herstellung von Lern- und Gemeinschaftsgärten (14.18) und Qualifizierung des öffentlichen Raums entlang des Maindeichs (14.13)

Priorität

Hoch

Träger

Stadt Offenbach

Eigentümer

Stadt Offenbach

Nutzer

Öffentlichkeit

▶ Ist-Situation

Bürgels Stärke ist die direkte Lage am Main. Das Mainvorgelände, welches als Rasenfläche mit vielen, schattenspendenden Bäumen ausgebildet ist, ist ein attraktives Naherholungsgebiet für Bürgeler wie auch für Ausflügler. Es ist so attraktiv, dass es zu Nutzungskonflikten zwischen Erholungssuchenden und Radfahrenden auf den Wegen kommt. Sitzmöglichkeiten sind nur in geringem Maße vorhanden.

▶ Ziele

Ziel ist es, das Mainvorgelände aufzuwerten. Hierzu gilt es, den Nutzungskonflikt auf den Wegen genauer in Augenschein zu nehmen und Lösungen zu entwickeln. Darüber hinaus sind weitere Sitzmöglichkeiten zu schaffen, um Aufenthaltsmöglichkeiten herzustellen. Schließlich sind auch ökologische Aspekte zu beachten. So sind beispielsweise Blühwiesen denkbar.

▶ Arbeitsstand

Zunächst soll eine Analyse des Nutzungskonflikts Daten zur Frequentierung des Weges von Radfahrenden und Erholungssuchenden, zu Ziel- und Quellverkehren der Radfahrenden sowie deren Geschwindigkeit zu erheben. Auf dieser Basis können entsprechende Lösungsansätze zur Reduzierung des Konflikts entwickelt werden. Diese sollen in eine Grünraumplanung des Mainvorlandes aufgenommen werden.

▶ Finanzierung

Geschätzte Gesamtausgaben	100.000 Euro
Im Programm Lebendige Zentren förderfähige Ausgaben	100.000 Euro
– davon Ausgabenart „VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, öffentlich“	100.000 Euro

Sonstige Finanzierungsquellen:

Der Mitteleinsatz von anderen Förderbereichen wird im Rahmen der jeweiligen Jahresanträge geprüft. Bei positiver Prüfung werden diese anderen Mittel vorrangig verwendet und es wird auf funktionsfähige Bauabschnitte geachtet. Es erfolgt keine Doppelförderung. Bisher wurden noch keine anderen Finanzierungsquellen identifiziert



**TEIL D: UMSETZUNGSPLANUNG UND
-STRUKTUR**

15 ZEIT- UND FINANZIERUNGSPLANUNG

Die Finanzierung der beschriebenen Maßnahmen umfasst einen mehrjährigen Planungshorizont und stellt daher zunächst eine Schätzung dar. Da die Stadt Offenbach finanziell knapp ausgestattet ist, gilt es, die Bündelung geeigneter Programme und komplementäre Möglichkeiten zur Finanzierung der Maßnahmen zu prüfen. Dies kann jedoch nur konkret für jede Maßnahme im Rahmen der Umsetzung geprüft werden, da sich Fördermöglichkeiten und Abhängigkeiten zu anderen Projekten bei einem mehrjährigen Zeithorizont stets verändern.

Möglichkeiten zur komplementären Finanzierung ergeben sich durch die Finanzierung der Maßnahmen als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bei Planungen Dritter (bei Renaturierungsmaßnahmen) oder durch Erschließungsbeiträge (bei Maßnahmen der Straßensanierung). Außerdem wäre eine Finanzierung durch andere Förderprogramme, wie dem „Kommunalen Investitionsprogramm“, Gesetz über den Regionalen Lastenausgleich (Reg-LastG) oder dem städtebaulichen Denkmalschutz, möglich. Hier sind allerdings die Förderfähigkeit und -schwerpunkte sowie Aufrufe zu beachten. Diese ändern sich jedoch innerhalb des mehrjährigen Planungshorizonts. Derzeit ergeben sich nur punktuell zusätzliche Fördermöglichkeiten, sodass die Finanzierung der Maßnahmen wie nachfolgend dargestellt aus dem Förderprogramm „Lebendige Zentren“ erfolgt.

Nr.	Maßnahmen	Geschätzte Gesamtkosten	Träger der Maßnahme		Davon förderfähig	Zeitraum vrsl.
			privat	öffentlich		
Gemeinsame Maßnahmen in Bieber und Bürgel		2.258.500 €			2.158.500 €	
12.1	Kernbereichsmanagement	500.000 €			500.000 €	2021 - 2028
12.2	Verfügungsfonds	200.000 €			100.000 €	2021 - 2028
12.3	Stadtteilarchitekt	100.000 €			100.000 €	2021 - 2028
12.4	Anreizprogramm	700.000 €			700.000 €	2021 - 2028
12.5	Parkraumkonzept	100.000 €			100.000 €	2023 - 2025
12.6	Konzept zur charakteristischen Straßen-raumgestaltung und Verkehrsberuhigung der Ortskernstraßen	100.000 €			100.000 €	2023 - 2025
12.7	Konzept zur Stärkung der Versorgungsbereiche	100.000 €			100.000 €	2022 - 2024

12.8	Förderprogramm zur Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung	100.000 €			100.000 €	2022 - 2028
12.9	Förderung von Grünpaten	100.000 €			100.000 €	2023 - 2028
12.10	Sicherung der vorhandenen Frei- und Grünflächen vor Überbauung	5.000 €			5.000 €	2022 - 2028
12.11	Moderation des ISEK-Prozesses	70.000 €			70.000 €	2020 - 2021
12.12	Öffentlichkeitsarbeit	48.500 €			48.500 €	2020 - 2028
12.13	Netzwerk „Lebendige Zentren“	135.000 €			135.000 €	2019 - 2028
Maßnahmen Bieber		6.065.000 €			6.065.000 €	
13.1	Vitalisierung des ehemaligen Bahnhofs-gebäudes und des umliegenden Areals als Treffpunkt	2.000.000 €			2.000.000 €	2025 - 2029
13.2	Stadtteilbüro mit offenem Treffpunkt	50.000 €			50.000 €	2022 - 2029
13.3	Gestaltungssatzung	10.000 €			10.000 €	2023 - 2029
13.4	Umsetzung des Parkraumkonzepts in Bieber	100.000 €			100.000 €	2024 - 2027
13.5	Umsetzung des Konzepts zur Neuordnung und Umgestaltung der charakteristischen Ortskernstraßen	1.250.000 €			1.250.000 €	2025 - 2027
13.6	Umgestaltung des Platzes am ehemaligen Rathaus	120.000 €			120.000 €	2024 - 2025
13.7	Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Aschaffenburger Straße	100.000 €			100.000 €	2024 - 2025
13.8	Herausbildung eines öffentlichen Platzes an der Oberhofstraße	70.000 €			70.000 €	2024 - 2026
13.9	Machbarkeitsstudie zur Offenlegung der Bieber	250.000 €			250.000 €	2025 - 2028

13.10	Grünvernetzung und Erhöhung öffentliches Grünvolumen und Stärkung des Straßenbegleitgrüns	500.000 €			500.000 €	2025 - 2029
13.11	Stärkung des Straßenbegleitgrüns	250.000 €			250.000 €	2025 - 2029
13.12	Verbesserung der Fahrradinfrastruktur	250.000 €			250.000 €	2025 -2029
13.13	Verbesserung der Fußgängerinfrastruktur	500.000 €			500.000 €	2025 -2029
13.14	Sanierung des Spielplatzes an der Pfarrgasse	150.000 €			150.000 €	2021/ 2024
13.15	Sanierung und Qualifizierung des Spiel- und Bolzplatzes an der Dietesheimer Straße	250.000 €			250.000 €	2024 - 2025
13.16	Standortprüfung und Einrichtung eines offenen Treffpunkts für Jugendliche	200.000 €			200.000 €	2023 - 2028
13.17	Etablierung eines Marktes	5.000 €			5.000 €	2023 - 2028
13.18	Herstellung von Gemeinschafts- und Lerngärten	5.000 €			5.000 €	2023 - 2028
13.19	Rundgang durch den historischen Ortskern	5.000 €			5.000 €	2022 - 2028
Maßnahmen Bürgel		6.295.000 €			6.295.000 €	
14.1	Umgestaltung Dalles	750.000 €			750.000 €	2023 -2025
14.2	Stadtteilbüro mit offenem Treffpunkt	50.000 €			50.000 €	2022 - 2028
14.3	Gestaltungssatzung	10.000 €			10.000 €	2021 - 2028
14.4	Umsetzung des Parkraumkonzepts in Bürgel	100.000 €			100.000 €	2025 - 2028
14.5	Umsetzung der Neuordnung und Umgestaltung der Bürgeler Ortskernstraßen	1.250.000 €			1.250.000 €	2025 - 2027
14.6	Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung und Neuordnung der Hauptverkehrsverkehrsstraßen inkl. Prüfung eines LKW-Durchfahrtsverbots	100.000 €			100.000 €	2025 - 2027

14.7	Erlebarmachung des historischen Erbes: Rundgang durch den historischen Ortskern und Freilegung der Ortsmauer	60.000 €			60.000 €	2023 - 2028
14.8	Neuordnung des südlichen Ortsrandes	100.000 €			100.000 €	Abhängig von „ehemaligen Farbwerke“
14.9	Konsolidierung der Raumkanten	15.000 €			15.000 €	2023 - 2028
14.10	Verbesserung der Barrierefreiheit und Fußgängerinfrastruktur	500.000 €			500.000 €	2025 - 2028
14.11	Verbesserung der Fahrradinfrastruktur	250.000 €			250.000 €	2025 - 2028
14.12	Aufwertung und Gestaltung der Verbindung zwischen Mainufer, Dalles und dem Versorgungskern	1.000.000 €			1.000.000 €	2025 - 2028
14.13	Qualifizierung des öffentlichen Raums entlang des Maindeichs	1.000.000 €			1.000.000 €	ab 2028
14.14	Grünvernetzung und Erhöhung des Grünvolumens	500.000 €			500.000 €	2025 - 2028
14.15	Standortprüfung und Einrichtung eines offenen Treffpunkts	200.000 €			200.000 €	2023 - 2028
14.16	Machbarkeitsstudie und Realisierung einer vereinsunabhängigen Spiel- und Sportfläche	250.000 €			250.000 €	2024 -2026
14.17	Etablierung eines Marktes	5.000 €			5.000 €	2023 - 2028
14.18	Herstellung von Gemeinschafts- und Lerngärten	5.000 €			5.000 €	2023 - 2028
14.19	Stärkung des ÖPNV im Ortskern	50.000 €			50.000 €	2023 -2025
14.20	Konzeption für das Mainvorgegelände	100.000 €			100.000 €	2024 - 2025
	SUMME INSGESAM	14.618.500 €			14.518.500 €	

16 ORGANISATIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

Die Erarbeitung des gemeinsamen integrierten Stadtentwicklungskonzepts erfolgte bereits fachressortübergreifend. Das Referat Stadtentwicklung nahm dabei die Rolle der Projektsteuerung ein. Die Planerinnen und Planer des Referats verfassten das vorliegende Konzept, koordinierten den Beteiligungsprozess mit den lokalen Akteuren und den Abstimmungsprozess mit den anderen Fachressorts. Dies soll auch bei der Umsetzung des Konzepts fortgeführt werden.

Während der Umsetzungsphase treibt die Lenkungsgruppe Projekte voran und setzt das vorliegende gemeinsame integrierte Stadtentwicklungskonzept hauptsächlich um. Im Sinne einer kooperativen Ortskernentwicklung kommt sie während des Prozesses mehrmals zusammen (vrsl. einmal im Quartal). Das Referat für Stadtentwicklung übernimmt innerhalb der Lenkungsgruppe die Projektsteuerung, deren Aufgabe neben der inhaltlichen und operativen Koordinierung des Prozesses auch die regelmäßige Förderantragsstellung ist. Die Bearbeitung der konkreten Programmausgestaltung erfolgt innerhalb der Lenkungsgruppe durch die Vertreter der Ressorts Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Stadtgrün, Umwelt und Wirtschaftsförderung.

Parallel zur Lenkungsgruppe wird eine Lokale Partnerschaft konstituiert. Diese begleitet die praktische Umsetzung in den Ortskernen und initiiert mithilfe des Verfügungsfonds, welchen sie zusammen mit dem Kernbereichsmanagement betreut, kleinere Projekte und Aktionen für die Ortskernentwicklung. Neben den lokalen Vertretern ist auch die Projektsteuerung, das Referat Stadtentwicklung, Teil der Lokalen Partnerschaft. So wird die Kommunikation zwischen der Lenkungsgruppe und der Lokalen Partnerschaft sichergestellt. Situativ und nach Bedarf werden Vertreter der Ressorts Verkehrsplanung, Stadtgrün, Umwelt und Wirtschaftsförderung dazu geladen, um einzelne Themenfelder und auch Projekte zu besprechen. Zusätzlich werden Experten aus anderen Bereichen, wie zum Beispiel Vertreter aus anderen Lokalen Partnerschaften oder Experten für Gewerbemarketing, dazu geladen. So können fachlicher Input und Anregungen für kleinere Projekte in die Lokale Partnerschaft eingebracht werden. Zudem kann die Arbeit in der Lokalen Partnerschaft dadurch attraktiv und interessant gestaltet werden. Schließlich erhalten die Mitglieder der Lokalen Partnerschaft so auch einen persönlichen oder vereinsbetreffenden Mehrwert.

Da es sich bei der Gesamtmaßnahme um eine intrakommunale Kooperation handelt, besteht die Lokale Partnerschaft zu gleichen Teilen aus Bieberern und Bürgelern. Ortsbeiräte gibt es in beiden Stadtteilen nicht, sodass die Vertreter vor allem aus den Vereinen, Kirchengemeinden und Initiativen stammen. Entsprechende Multiplikatoren wurden bereits im Rahmen des Beteiligungsprozesses identifiziert und angesprochen. Allerdings bedarf es eines persönlichen Austausches, um die Gruppe zu konstituieren, im Ortskern zu legitimieren sowie die Form der Zusammenarbeit abzustimmen und zu regeln. Dies kann nicht im digitalen Raum stattfinden, da es bisher keine konstante oder formale Zusammenarbeit innerhalb der Ortskerne sowie zwischen den Ortskernen gibt. Es gilt, mit Bedacht bei der Konstituierung der Lokalen Partnerschaft vorzugehen, um eine tragfähige und langlebige Zusammenarbeit innerhalb der Lokalen Partnerschaft zu konstituieren.

Das Kernbereichsmanagement betreut die Lokale Partnerschaft. Es setzt halbjährlich stattfindenden Treffen der Lokalen Partnerschaft organisatorisch und inhaltlich um. Zudem bildet es als Ansprechpartner vor Ort nicht nur die Schnittstelle zwischen der Lenkungsgruppe und der Lokalen Partnerschaft, sondern auch die Anknüpfung zwischen den beiden Gruppen und lokalen Akteuren in den beiden Ortskernen. Zugleich leistet es Netzwerkarbeit. Ziel ist es, Netzwerke zwischen den Stadtteilen zu etablieren.

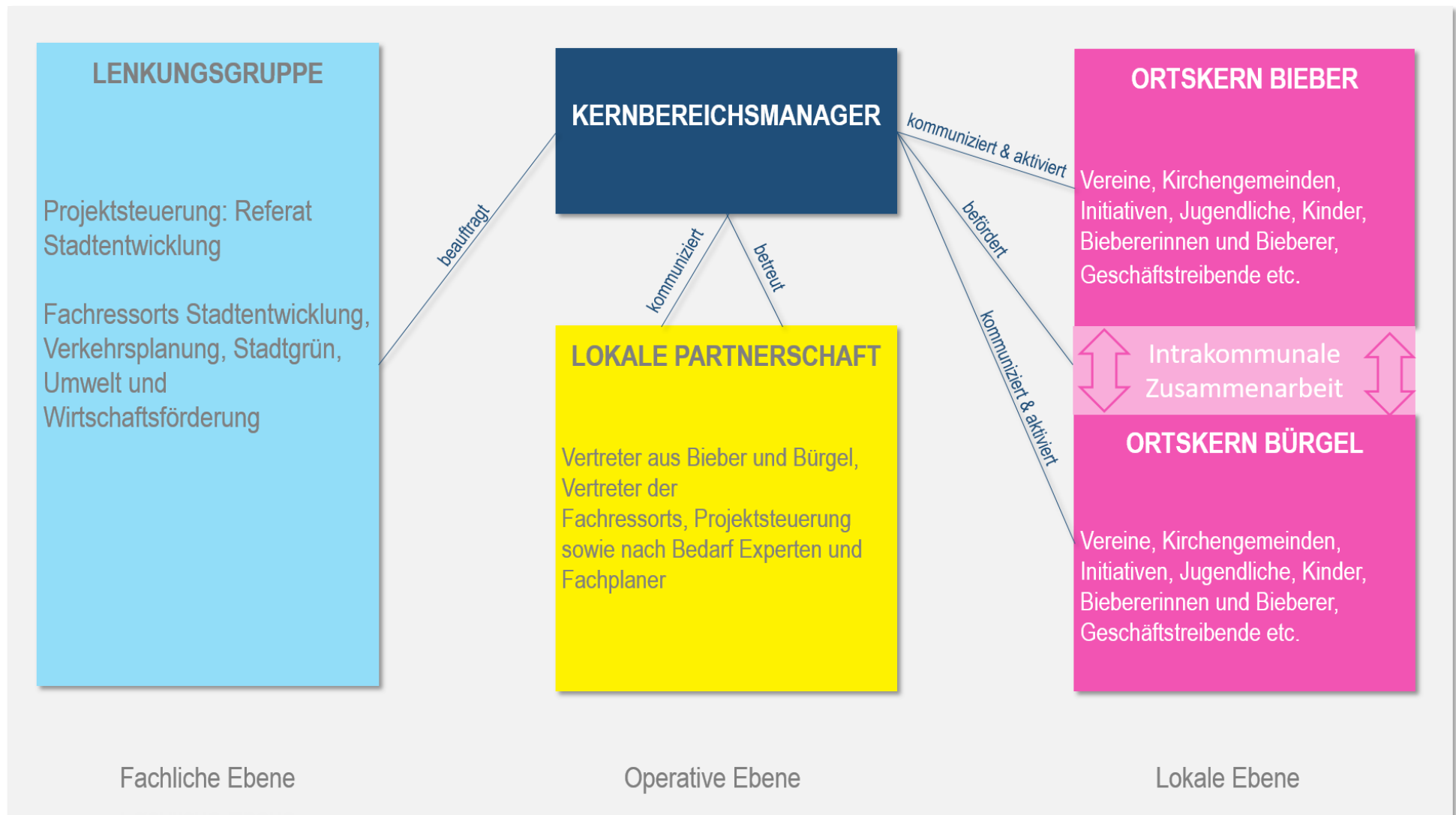


Abbildung 262: Organisationsstruktur „Aktive Ortskerne Bieber und Bürgel“. Quelle: Stadt Offenbach, 2021.

Die praktische Umsetzung kleinerer Maßnahmen, die mit dem Verfügungsfonds finanziert werden, erfolgt ebenfalls durch das Kernbereichsmanagement. Schließlich sollen die lokalen Akteure aus Bieber und Bürgel auch im Laufe des Umsetzungsprozesses regelmäßig informiert und beteiligt werden. Ziel ist neben der Information und Beteiligung die Schaffung einer Aufbruchsstimmung in den Ortskernen, die Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements und das Mitwirken Privater. Die Information und Partizipation der Öffentlichkeit erfolgt durch die städtische Projektleitung gemeinsam mit dem Kernbereichsmanagement.



*BIEBER
BÜRGEL*

***MITTE
MACHEN***

ANHANG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Darstellung des Prozesses zur Erstellung des gemeinsamen Stadtentwicklungskonzept. Quelle: Stadt Offenbach, 2021.	5
Abbildung 2: „Spielplan des Beteiligungsprozess“ in Bieber und Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2021. .	7
Abbildung 3: Die Lage der beiden Ortskerne in den Stadtteilen Bieber und Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	15
Abbildung 4: Lage der Stadt Offenbach in der Rhein-Main-Region. Quelle: Landesentwicklungsplan, 2000.	17
Abbildung 5: Schwarzplan und Plan der städtebaulichen Dichte. Quelle: Masterplan Offenbach 2030. ..	17
Abbildung 6: Plan mit denkmalgeschützten Bereichen und mit Freizeiteinrichtungen. Quelle: Masterplan Offenbach 2030.	17
Abbildung 7: Anteil der ausländischen Bevölkerung nach Herkunftsstaat. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	18
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung 2004 bis 2040. Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2019.	19
Abbildung 9: Bevölkerungsanteile nach Jahren in Offenbach 2018 und 2040. Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2019.	19
Abbildung 10: Altersstruktur 2019 in Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	19
Abbildung 11: Arbeitslosenquote in der Metropolregion Rhein-Main. Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain und Hessisches Statistisches Landesamt.	21
Abbildung 12: Gewerbegebiete in Offenbach. Quelle: Masterplan 2030.	21
Abbildung 13: Versorgungskerne und Einzelhandelsstruktur in Offenbach. Quelle: Masterplan Offenbach 2030.	23
Abbildung 14: Soziale Infrastruktur in Offenbach. Quelle: Masterplan Offenbach 2030.	23
Abbildung 15: Anzahl der Wohnungen in Offenbach und der Metropolregion Rhein-Main. Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain und Hessisches Statistisches Landesamt.	25
Abbildung 16: Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in Offenbach und der Metropolregion FrankfurtRheinMain 2018. Quelle: RegionalverbandFrankfurtRheinMain 2018.	25
Abbildung 18: Erreichbarkeiten mit dem ÖPNV. Quelle: Masterplan 2030.	26
Abbildung 19: Straßen- und Schienennetz in Offenbach. Quelle: Masterplan 2030.	27
Abbildung 20: Radverkehrsnetz. Quelle: Masterplan Offenbach 2030.	27
Abbildung 21: Grün- und Freiraumstruktur in Offenbach. Quelle: Masterplan 2030.	29
Abbildung 22: Links: Klimafunktionskarte Offenbach mit Darstellung der überhitzten Quartiere (rot) und Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet (grün) sowie Luftleitbahnen (schraffiert). Quelle: Offenbach, 2011. Rechts: Betroffenheit durch Hochwasser (blau), Starkregen (blau) und Sturm (grün). Quelle: Klimaanpassungskonzept Offenbach, 2017. Hinweis: Derzeit ist eine neue Klimafunktionskarte in Beschlussfassung bzw. In Veröffentlichung	29
Abbildung 23: Aktuelle Planungen und Projekte in Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	31
Abbildung 24: Die Lage Biebers mit Bild des Bieberer Amuletts sowie des Ortskerns. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	34
Abbildung 25: Einwohnerzahl in Offenbach, Bieber und Bürgel sowie im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	36

Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1950 und 2019 in Bieber: Bevölkerungszahl, Wanderungssaldo und Geburtensaldo. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	36
Abbildung 27: Einwohnerdichte im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	36
Abbildung 29: Altersstruktur im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	38
Abbildung 30: Entwicklung der Altersstruktur im Stadtteil Bieber. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	38
Abbildung 31: Wordcloud – Nationalitäten der Bieberer nach Häufigkeit. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	39
Abbildung 34: Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund in Prozent im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	40
Abbildung 35: Entwicklung der Beschäftigtenquote zwischen 2003 und 2018 in Bieber, Bürgel und Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach 2020.	42
Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitslosenquote zwischen 2003 und 2018 in Bieber, Bürgel und Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach 2020.	42
Abbildung 37: Transferleistungsempfänger: SGB II, III und XIII in Bieber und Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	42
Abbildung 38 Links: Bieberer Amulett und Bieberer Wappen. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.: Rechts: „Biber“ um 1715. Ausschnitt der Karte „Keyserl. Freyen Reichs- Wahl- und Handelstatt Franckfurt am Mayn“. Johann Baptist Hohmann, 1717.	44
Abbildung 39: Links: Anzeige der Brotfabrik Hilarius Peters in Bieber von 1911. Quelle: Alfred Kurt, 1991.Rechts: Ausschnitt einer historischen Postkarte von Bieber um 1900. Quelle: Stadtarchiv Offenbach.	44
Abbildung 40: Siedlungsstruktur in Bieber nach Epochen. Quelle: Eigene Darstellung, 2020.	44
Abbildung 41: 1865: Mittelalterlicher Ortskern und erste Erweiterung Biebers. 1921: Bieber mit den gründerzeitlichen Stadterweiterungen und der Bahnlinie. 1939: Bieber nach der Eingemeindung nach Offenbach mit weiteren Erweiterungen. Quelle: Karte der Umgebung von Frankfurt, um 1865, Stadtplan Offenbach 1921 und 1939.	46
Abbildung 42: 1952: Bieber mit Nachkriegserweiterungen. 1960: Bieber mit Erweiterungen im westlichen Bereich. 1969: Bieber mit südwestlichen Erweiterungen. Quelle: Stadtplan Offenbach 1952, 1960 und 1969.....	46
Abbildung 43: 1978: Bieber mit Erweiterungen der 1970er im Nordwesten sowie in Bieber Waldhof und der Verbindungsstraße B448. 1998: Bieber mit Naturschutzgebiet und Umgehungsstraße. Quelle: Stadtplan Offenbach 1978 und 1998.....	46
Abbildung 44: Schwarzplan, Karte der städtebaulichen Dichte und Typologien in Bieber. Quelle: Masterplan 2030.....	48
Abbildung 45: Siedlungsstrukturen im Bieberer Ortskern. Quelle: Eigene Darstellung, 2020.	49
Abbildung 46: Karte der städtebaulichen Dichte im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020...	50
Abbildung 47: Karte der denkmalgeschützten Bereiche im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	50
Abbildung 48: Karte des Gebäudezustands (oben) und Karte des historischen Ortskerns mit ortsbildprägenden und -störenden Gebäuden (unten). Quelle: Stadt Offenbach, 2021.	52
Abbildung 49: Beispielhafte Fotografien von ortsbildprägenden und -störenden Gebäuden im mittelalterlichen Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	53
Abbildung 50: Beispielhafte Fotografien von ortsbildprägenden und -störenden Gebäuden im gründerzeitlichen Quartier. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	53
Abbildung 51: Beispielhafte Fotografien Plätzen und Straßen. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	57

Abbildung 52: Beispielhafte Fotografien von Plätzen und Straßen. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	57
Abbildung 53: Entwicklung der Haushaltsgröße in Bieber 2008 bis 2019. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	59
Abbildung 54: Links: Anteil der Haushaltsgrößen in Bieber 2019. Rechts: Anteil der Wohnungsgrößen 2019 in Bieber. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	59
Abbildung 55: Links: Anteil der Gebäude nach Alter in Bieber 2019. Rechts: Anzahl der Wohngebäude in Bieber zwischen 1990 und 2019. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	59
Abbildung 56: Quartiersbindung im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	61
Abbildung 57: Übersicht der Wegzüge aus Bieber (gelb) und Zuzüge nach Bieber (pink) 2019. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	61
Abbildung 58: Versorgungsstruktur im Bieberer Ortskern.	63
Abbildung 59: Erreichbarkeit des Einzelhandels im Bieberer Ortskern	63
Abbildung 60: Erreichbarkeit der Nahversorgung im Bieberer Ortskern.	63
Abbildung 67: Bieberer Vereinslandschaft im Offenbacher Vergleich. Quelle: Stadt Offenbach, 2020. ...	68
Abbildung 69: Ruhender Verkehr im Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	72
Abbildung 70: Straßen-, Schienen- und Fluglärm tagsüber im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	72
Abbildung 71: Straßen-, Schienen- und Fluglärm nachtsüber im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	72
Abbildung 72: Foto der Car-Sharing-Station am Ostendplatz. Quelle: Stadt Offenbach/ Bernd Georg. ...	74
Abbildung 78: Grün- und Freiräume in und um den Stadtteil Bieber. Quelle: FEP, 2020.	80
Abbildung 79: Schutzgebiete in und um den Stadtteil Bieber. Quelle: HLUNG, Natureg, 2020.	80
Abbildung 80: Biotope in und um den Stadtteil Bieber. Quelle: HLUNG, Natureg, 2020.	80
Abbildung 81: Darstellung der Erreichbarkeit der Grünflächen und Spielflächen im 300 Meter Radius. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	82
Abbildung 82: Versorgung mit öffentlichen Grünflächen in Bieber. Quelle: FEP, 2020.	82
Abbildung 83: Versorgung mit öffentlichen Grünflächen in Bieber unter Hinzuziehung der Landschaftsbereiche. Quelle: FEP, 2020.	82
Abbildung 84: Klimafunktionskarte für Bieber. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	84
Abbildung 85: Karte zur Betroffenheit durch Hitze und Trockenheit. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	84
Abbildung 86: Karte zur Betroffenheit durch Hochwasser und Starkregen. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	84
Abbildung 90: Die Lage Bürgels und Bild des Ortskerns sowie des Reichstags. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	94
Abbildung 91: Einwohnerzahl 2019 im Vergleich: Offenbach, Bieber, Bürgel und der Bürgeler Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	96
Abbildung 92: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1950 und 2019 in Bürgel: Entwicklung der Gesamtbevölkerung, Wanderungssaldo und Geburtensaldo. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	96
Abbildung 93: Einwohnerdichte im Bürgeler Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	96
Abbildung 94: Altersstruktur im Stadtteil Bürgel im Vergleich mit Offenbach und Bieber. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	97

Abbildung 95: Altersstruktur im Bürgeler Ortskern und im Stadtteil Bürgel 2016. Quelle: Stadt Offenbach, 2016.....	98
Abbildung 96: Altersstruktur im Bürgeler Ortskern 2017. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	98
Abbildung 97: Entwicklung der Altersstruktur im Stadtteil Bürgel zwischen 2011 und 2018. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	98
Abbildung 98: Nationalitäten in Bürgel (Wordcloud). Quelle: Stadt Offenbach, 2017.....	99
Abbildung 99: Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit und Migrationshintergrund 2019. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	100
Abbildung 100: Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit und Migrationshintergrund 2016 im Ortskern und in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.....	100
Abbildung 101: Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit und Migrationshintergrund im Bürgeler Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	100
Abbildung 102: Anteil der Empfänger von SGB II an der Gesamtbevölkerung in Offenbach, Bieber und Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.....	102
Abbildung 103: Entwicklung der Arbeitslosenquote zwischen 2003 und 2018 in Bieber, Bürgel und Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach 2020.	102
Abbildung 104: Entwicklung der Beschäftigtenquote zwischen 2003 und 2018 in Bieber, Bürgel und Offenbach. Quelle: Stadt Offenbach 2020.	102
Abbildung 105: Kleinräumige Darstellung der Empfänger von Leistungen nach SGB II. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	101
Abbildung 108: Historische Stadtpläne 1801 – 1911. Quelle Stadt Offenbach.....	104
Abbildung 109: Schwarzplan mit Ortskern und Siedlungstypologie mit Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach 2017/ 2020.....	107
Abbildung 110: Siedlungstypologie. Quelle: Stadt Offenbach, 2017	107
Abbildung 111: Links: Städtebauliche Dichte im Bürgeler Ortskern. Rechts: Denkmalschutz. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	109
Abbildung 112: Gebäudezustand im mittelalterlichen Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	109
Abbildung 114: Gebäude mit Sanierungsbedarf, zwei Gebäude mit leichten Mängeln und erhaltenswerte historische Fassade im mittelalterlichen Ortskern. Quelle: Stadt t Offenbach, 2017.....	111
Abbildung 115: Gebäude mit Sanierungsbedarf, Gebäude mit leichten Mängeln und erhaltenswerte historische Fassade in der gründerzeitlichen Erweiterung. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	111
Abbildung 117: Unangemessene Werbung, stilistisch unstimmige Fassade und zwei Bilder unangepasster An- / Vorbauten im mittelalterlichen Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.....	112
Abbildung 118: Unangemessene Werbung, unangepasster An- / Vorbauten im mittelalterlichen Ortskern und stilistisch unstimmige Fassade in der gründerzeitlichen Erweiterung. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	112
Abbildung 119: Identitätsstiftende Gebäude und Orte im mittelalterlichen Ortskern Bürgels. Der Main als identitätsstiftender Ort. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.....	114
Abbildung 120: Bilder der identitätsstiftende Gebäude und Orte in der gründerzeitlichen Erweiterung Bürgels. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.....	116
Abbildung 121: Bilder des öffentlichen Straßenraums. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	118
Abbildung 122: Bilder des öffentlichen Raums in Bürgel: Kreuzungsbereiche und Mainvorgefälle. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.....	120

Abbildung 123: Links: Darstellung der Haushaltsgrößen 2017. Quelle: Stadt Offenbach, 2017. Rechts: Grafik der Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen 2019 in Bürgel. Stadt Offenbach, 2020.	122
Abbildung 124: Darstellung der Einwohnerdichte und der durchschnittlichen Wohnfläche in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017	122
Abbildung 125: Durchschnittliche Wohndauer in Jahren von deutschen und nicht-deutschen Bewohnern in Bürgel 2016. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	124
Abbildung 126: Wohnraumpotenziale in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	125
Abbildung 127: Wohnnutzung in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	125
Abbildung 128: Darstellung der Nutzungen im Versorgungskern 2017. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	127
Abbildung 129: Darstellung der Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe im Bürgeler Ortskern 2017. Quelle: Stadt Offenbach, 2017	128
Abbildung 130: Entwicklung des Kaufkraftindex in Offenbach, Bieber und Bürgel zwischen 2010 und 2017. Quelle: Statistisches Amt Offenbach, 2020.	130
Abbildung 131: Entwicklung des Einzelhandelskaufkraftindex in Offenbach, Bieber und Bürgel zwischen 2010 und 2017. Quelle: Statistisches Amt Offenbach, 2020.	130
Abbildung 132: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzindex in Offenbach, Bieber und Bürgel zwischen 2010 und 2017. Quelle: Statistisches Amt Offenbach, 2020.	130
Abbildung 133: Entwicklung der Einzelhandelszentralität in Offenbach, Bieber und Bürgel zwischen 2010 und 2017. Quelle: Statistisches Amt Offenbach, 2020.	130
Abbildung 135: Bürgeler Kindergarten-Einrichtungen. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	134
Abbildung 136: Bürgeler Spiel- und Blozplätze. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	134
Abbildung 137: Bürgeler Vereinslandschaft im Offenbacher Vergleich. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	134
Abbildung 139: Anbindung über die Verkehrswege. Quelle: Stadt, 2020.	136
Abbildung 140: Schmale Alicestraße im mittelalterlichen Ortskern, ruhender Verkehr in der Langstraße und schmale Ortskernstraße. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	136
Abbildung 141: Verkehrszählung des DTVw Durchschnittlichen täglichen Verkehrs werktags in 1000 KfZ/ d. Links: vor Bau des Mainzer Ringes 2014. Rechts: nach Bau des Mainzer Rings 2015. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	138
Abbildung 142: Straßen-, Schienen- und Fluglärm im Bürgeler Ortskern 2003. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	138
Abbildung 143: Anbindung mit dem ÖPNV im Bürgeler Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	139
Abbildung 144: Fahrradwege in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	141
Abbildung 145: Bilder von Fußgängerwegen im Bürgeler Ortskern und der Verbindungen zum Main. Quelle Stadt Offenbach, 2017.	141
Abbildung 146: Grün- und Freiräume in und um Bürgel. Quelle: FEP, 2020.	143
Abbildung 147: Schutzgebiete in und um Bürgel. Quelle: HLUNG, Natureg, 2020.	143
Abbildung 148: Biotope in und um Bürgel. Quelle: HLUNG, Natureg, 2020.	145
Abbildung 149: Grünraumausstattung in Bürgel. Links unter Hinzuziehung des äußeren Landschaftsbereichs. Rechts ohne Hinzuziehung des äußeren Landschaftsbereichs. Quelle: FEP, 2020.	145
Abbildung 150: Klimafunktionskarte. Quelle: Stadt Offenbach, 2011.	147

Abbildung 151: Karte zur Betroffenheit durch Hochwasser und Starkregen. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.....	147
Abbildung 152: Ausschnitt des RegFNP 2010 und des Masterplans Offenbach 2030. Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain und Stadt Offenbach, 2017.	149
Abbildung 153: Freiraumentwicklungskonzept Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen. Quelle Stadt Offenbach, 2006.	149
Abbildung 154: Darstellung der Grenzen des Fördergebiets. Ursprüngliche Grenzziehung in schwarz. Angedachte Erweiterung um das Mainvorgefälle in pink. Quelle: Stadt Offenbach, 2021.	155
Abbildung 155::Die fünf Handlungsfelder. Quelle: Stadt Offenbach, 2021.	158
Abbildung 156: Grafische Darstellung des beteiligungsorientiert erarbeiteten Leitbilds und den daraus abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Zusammenleben. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.	159
Abbildung 157 Grafische Darstellung des beteiligungsorientiert erarbeiteten Leitbilds und den daraus abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Mobilität und Barrierefreiheit. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.	160
Abbildung 158 Grafische Darstellung des beteiligungsorientiert erarbeiteten Leitbilds und den daraus abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Einkaufen und Versorgen. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.	161
Abbildung 159 Grafische Darstellung des beteiligungsorientiert erarbeiteten Leitbilds und den daraus abgeleiteten Ziele für das Handlungsfelder Grün und Klima. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.	162
Abbildung 160 Grafische Darstellung des beteiligungsorientiert erarbeiteten Leitbilds und den daraus abgeleiteten Ziele für das Handlungsfelder Historie und Baukultur. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.	163
Abbildung 161: Die fünf Handlungsfelder. Quelle: Stadt Offenbach, 2021.	164
Abbildung 162: Grafische Darstellung der beteiligungsorientiert abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Zusammenleben. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.	165
Abbildung 163 Grafische Darstellung der beteiligungsorientiert abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Mobilität und Barrierefreiheit. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.	166
Abbildung 164 Grafische Darstellung der beteiligungsorientiert abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Einkaufen und Versorgen. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.	167
Abbildung 165 Grafische Darstellung der beteiligungsorientiert abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Grün und Klima. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.	168
Abbildung 166 Grafische Darstellung der beteiligungsorientiert abgeleiteten Ziele für das Handlungsfeld Historie und Baukultur. Quelle: Stadt Offenbach und Kokonsult, 2020.	169
Abbildung 167: Gemeinsame Maßnahmen für Bieber und Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	170
Abbildung 168: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	171
Abbildung 169: Interessierte entwickeln Projekte für die Ortskerne. Quelle: Kokonsult, 2021.	172
Abbildung 170: Verortung und Bild eines Fußwegs. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	174
Abbildung 171: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	176
Abbildung 172: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	178
Abbildung 173: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	180
Abbildung 174: Dominanz des ungeordneten, ruhenden Verkehrs in Bieber. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	181

Abbildung 175: Dominanz des ungeordneten, ruhenden Verkehrs in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.....	182
Abbildung 176: Verortung u. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	183
Abbildung 177: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	186
Abbildung 178: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	188
Abbildung 179: Verortung und Bild eines Fußwegs. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	190
Abbildung 180: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	192
Abbildung 181: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	194
Abbildung 182: Verortung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	196
Abbildung 183: Verortung und Bild des Bahnhofgebäudes. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	199
Abbildung 184: Nutzungsideen für das ehemalige Bahnhofsgebäude aus der Bürgerbeteiligung. Quelle: Denkmaltopografie und Stadt Offenbach, 2020.....	200
Abbildung 185: Verortung und Beispielbild eines Stadtteilbüros. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	202
Abbildung 186: Verortung und Bild eines historischen Fachwerkhauses. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	204
Abbildung 187: Gebäudesubstanz im Bieberer Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	205
Abbildung 188: Verortung und Bild parkender Autos auf der Aschaffener Straße. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	206
Abbildung 189: Dominanz des ungeordneten, ruhenden Verkehrs an der Platzaufweitung Oberhofstraße – Ecke Wikingerstraße mit marodem Straßenbelag.....	207
Abbildung 190: Verortung und Bild der Ortskernstraße „Pfarrgasse“.....	208
Abbildung 191: Schmäler Straßenquerschnitt in der Rathausgasse, maroder Straßenbelag in Alt-Bieber, Dominanz des ruhenden Verkehrs in der Oberhofstraße. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	209
Abbildung 192: Aufgemalter Fußweg Ecke Rathausgasse, Dominanz des ruhenden Verkehrs in der Oberhofstraße, maroder Straßenbelag und fehlender Fußweg in der Pfarrgasse. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	209
Abbildung 193: Beispiel einer Straßenraumgestaltung in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.....	210
Abbildung 194: Verortung und Bild des Platzes. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	211
Abbildung 195: Schrägbildluftaufnahme des Platzes. Quelle: Google 2021.....	212
Abbildung 196: Verortung und Bild der Aschaffener Straße. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	213
Abbildung 197: Aschaffener Straße ruhender und fahrender Verkehr sowie Bürgersteig. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	214
Abbildung 198: Verortung und Bild der Platzaufweitung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.....	215
Abbildung 199: Schrägbildluftaufnahme der Platzaufweitung. Quelle: Google 2021.....	216
Abbildung 200: Dominanz des ungeordneten, ruhenden Verkehrs an der Platzaufweitung Oberhofstraße – Ecke Wikingerstraße mit marodem Straßenbelag.....	216
Abbildung 201: Bilder des Wegekreuzes, des angrenzenden Fachwerkgebäudes und der Platzaufweitung. Quelle: Stadt Offenbach 2020.....	216
Abbildung 202: Beispiele einer möglichen Platzgestaltung. Links: Sitzbank um einen Baum. Rechts: unterschiedlicher Straßenbelag zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche. Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt, 2018, und Markgräfler Tagblatt, 2018.....	217

Abbildung 203: Verortung und Bild des Bereichs, unter dem die verrohrte Bieber verläuft. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	218
Abbildung 204: Verlauf der Bieber. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	219
Abbildung 205: Verortung und Bild der Verlängerung der Obermühlstraße. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	220
Abbildung 206: Bereich der angedachten Grünvernetzung (blau) und vorhandene Grünflächen (pink). Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	221
Abbildung 207: Verortung und Bild der Straßenbegrünung an der Aschaffenerstraße. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	223
Abbildung 208: Verortung und Bild des einzigen Radständers auf der Aschaffener Straße. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	225
Abbildung 209: Dominanz des MIVs an der Aschaffener Straße. Fehlender Radweg und fehlende Fahrradstellplätze. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	226
Abbildung 210: Verortung und Bild eines Fußwegs. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	227
Abbildung 211: Aufgemalter Gehweg, Fußweg mit wassergebundener Decke und Unkraut, maroder, abgesenkter und schmaler Fußweg. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	228
Abbildung 212: Verortung und Bild des Spielplatzes in der Pfarrgasse. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	229
Abbildung 213: Luftbild des Spielplatzes an der Pfarrgasse und Ideenskizze Spielplatz. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	230
Abbildung 214: Verortung und Bild des Spielplatzes in der Dietesheimer Straße. Quelle: Stadt Offenbach und Google, 2020.	231
Abbildung 215: Schrägbildaufnahmen des Spielplatzes. Quelle: Google und Stadt Offenbach, 2020.	232
Abbildung 216: Verortung und Beispielbild aus Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	233
Abbildung 217: Verortung und Beispielbild eines Wochenmarktes. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	235
Abbildung 218: Areal am Bahnhof und Ostendplatz. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	236
Abbildung 219: Verortung und Bild des Gemeinschaftsgartens im Nordend. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	237
Abbildung 220: Beispielbilder vom Gemeinschaftsgarten im Nordend und dem Schäfergarten. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	238
Abbildung 221: Verortung und Bild eines historischen Fachwerkhauses. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	239
Abbildung 222: Platz des ehem. Rathauses; typisches Backsteingebäude und Fachwerkhaus. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	240
Abbildung 223: Historische Ortsmauer und Fachwerkhaus; ehemalige Villa des Brotfabrikbesitzers, ehemaliges Postgebäude. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	240
Abbildung 224: Verortung und Bild des Dalles. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	242
Abbildung 225: Nutzungsideen der TU Darmstadt und Bild der Bebauung um den Dalles herum. Quelle: Denkmaltopografie und Stadt Offenbach, 2017.	243
Abbildung 226: Verortung und Bild eines Stadtteilbüro. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	244
Abbildung 227: Verortung und Bild eines historischen Gebäudes. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	246
Abbildung 228: Gebäudesubstanz im Bürgeler Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	247
Abbildung 229: Verortung und Parkraumdruck. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	248

Abbildung 230: Dominanz des ungeordneten, ruhenden Verkehrs. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	249
Abbildung 231: Verortung und Bild der Ortskernstraße. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	250
Abbildung 232: Ortskernstraßen in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	251
Abbildung 233: Beispiel einer möglichen Straßenraumumgestaltung in Bürgel. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	251
Abbildung 234: Verortung und Bild der Hauptverkehrsstraßen. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	253
Abbildung 236: Verortung und historisches Gebäude. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	256
Abbildung 237: Historische Stadtmauer, Emblem der ehem. Hau-Fabrik und Reichstag. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	257
Abbildung 238: Verortung und Bild des südlichen Ortsrandes. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	258
Abbildung 239: Bilder des südlichen Ortsrandes. Quelle: Stadt Offenbach 2017.	259
Abbildung 240: Verortung und untergenutztes Grundstück. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	260
Abbildung 241: Bilder ungeordneter Raumkanten. Quelle: Stadt Offenbach 2020.	261
Abbildung 242: Verortung und zugedachter Bürgersteig. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	262
Abbildung 243: Bild der Fußwegeverbindungen im Ortskern. Quelle: Stadt Offenbach 2020.	263
Abbildung 244: Verortung und Fahrrad. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	264
Abbildung 245: Verortung und Bild der Verbindung. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	266
Abbildung 246: Verbindungen zum Mainufer. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	267
Abbildung 247: Verortung Bild der Hauptverkehrsstraßen. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	268
Abbildung 248: Bild der Straße am Maindeich. Bild der Schöffstraße. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	269
Abbildung 249: Deich mit Bank Quelle: Wegweiser Kommune, 2016. Siegdeich mit Bank. Quelle: Stadt Troisdorf, 2021.	269
Abbildung 250: Bild des Aufenthaltsbalkon am Fechenheimer Mainufer. Quelle: Landschaftsbau Nickel, 2017. Regionalpark FrankfurtRheinMain, 2017.	270
Abbildung 251: Verortung und Bild des privaten Grüns. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	271
Abbildung 252: Angedachte Grünvernetzung. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	272
Abbildung 253: Verortung und Bild des JUZ in Rumpenheim. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	273
Abbildung 254: Verortung und Bolzplatz am Main. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	275
Abbildung 255: Verortung und Wochenmarkt. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	277
Abbildung 256: Foto des Dalles. Konzeption der TU Darmstadt zur Umgestaltung des Dalles inkl. Markt. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	278
Abbildung 257: Verortung und Gemeinschaftsgartens im Nordend. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	279
Abbildung 258: Beispielbilder vom Gemeinschaftsgarten im Nordend und dem Schäfergarten. Quelle: Stadt Offenbach, 2020.	280
Abbildung 259: Verortung und ÖPNV am Dalles. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	281
Abbildung 260: Verortung Mainvorgefälle und Weg auf dem Gelände. Quelle: Stadt Offenbach, 2017.	283

PARZELLENSCHARFER LAGEPLAN DES FÖRDERGEBIETS BÜRDEL

