

Bürgel

Integriertes Entwicklungskonzept

Stand: März 2018



Offenbach
am Main

OF

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept

Bürgel

Offenbach am Main

Inhalt

1. Einführung	6
1.1. Planungsanlass und Ziel des Stadtteilentwicklungskonzepts	6
1.2. Das Untersuchungsgebiet	6
1.3. Organisations- und Beteiligungsstruktur	8
2. Bestandsaufnahme	10
2.1. Methodischer Ansatz	10
2.2. Ortsgeschichte	12
2.3. Planerische Rahmenbedingungen	14
2.4 Siedlungsstruktur	27
2.5 Sozialstruktur	46
2.6 Wohnen in Bürgel	59
2.7 Sicherheit und Ordnung	67
2.8 Nutzungstruktur und Versorgung	68
2.9 Verkehr und Mobilität	76
2.10 Freiraum und Naherholung	82
2.11 Umwelt und Stadtklima	87
2.12 Zentrale Erkenntnisse / SWOT-Analyse	90

3. Konzeption	92
3.1. Leitbild	92
3.2. Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen	93
A. Ortsgeschichte und Siedlungsstruktur	93
B. Wohnen und Sozialstruktur	94
C. Mobilität und Versorgung	97
D. Freiraum und Umwelt	99
4. Maßnahmenkatalog	102
5. Impressum	126
6. Anhang	128

1. Einführung

1.1. Planungsanlass und Ziel des Stadtteilentwicklungskonzepts

Durch ihre Lage im Grünen, ihren erhaltenen Dorf- und Versorgungskernen und ihre lebendige Vereinskultur haben die eingemeindeten äußeren Stadtteile Bürgel, Bieber und Rumpenheim eine herausragende Rolle als Wohnstandorte im gesamtstädtischen Kontext der Stadt Offenbach. Insbesondere für Familien bieten die aktuell in der Entwicklung befindlichen Neubaugebiete Bürgel Ost und Bieber Nord zukünftig attraktiven Wohnraum. Um die Wohn- und Versorgungsfunktion der äußeren Stadtteile nachhaltig zu stärken und zu sichern, wurde als Maßnahme der wohnungspolitischen Leitlinien und des Offenbacher Masterplans die Erarbeitung von Stadtteilentwicklungskonzepten beschlossen, die als Richtschnur für die zukünftige Entwicklung der Stadtteile dienen sollen. Das Konzept für den Stadtteil Bürgel bildet dabei den Auftakt.

Bürgel besticht durch seine gute Lage im Stadtgebiet: Direkt am Mainbogen gelegen, verleihen ihm die Nähe zum Kuhmühlgraben, zum Schultheis-Weiher und der Innenstadt von Offenbach eine interessante Spannung zwischen urbanem und dörflichem Charakter mit kurzen Wegen, guten Naherholungsmöglichkeiten und hoher Identifikation mit dem Wohnstandort. Das lebendige Vereinswesen zeugt von der Bindung der Bürgerinnen und Bürger an ihren Stadtteil. Gleichzeitig beeinträchtigen der Straßenverkehr, ein untergenutzter Stadtteilplatz und bauliche Mängel, insbesondere an der historischen Bausubstanz sowie die Verschlechterung der Nahversorgungssituation die Lebensqualität im Stadtteil. Die Entwicklung des Neubaugebiets Bürgel Ost, das zukünftig Wohnraum für bis zu 1000 Menschen schaffen wird, ist eine Chance für den Stadtteil. Gleichzeitig stellt die Integration der neuen Nachbarschaften eine Herausforderung für das Stadtteilleben dar.

Aus der genannten Ausgangslage ergeben sich nachfolgende Ziele für das Stadtteilentwicklungskonzept:

- Wohnstandort Bürgel stärken und Anpassungserfordernisse an den Wohnstandort identifizieren
- Sicherung des Versorgungskerns, u.a. mit der Vorbereitung einer Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Aktive Kernbereiche“ zur Forcierung investiver Maßnahmen im Ortskern
- Besondere Qualitäten und Chancen des Stadtteils hervorheben
- Bürgerinnen und Bürger aktivieren, Bevölkerungszusammenhalt stärken, Eigeninitiative wecken und Identifikation mit dem Stadtteil fördern

1.2. Das Untersuchungsgebiet

Der Stadtteil Bürgel liegt im Nordosten Offenbachs umgeben vom Landschaftsraum Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen. Im Westen grenzt der Stadtteil an den Main und das Mainvorgebäude, im Süden an das Kuhmühlthal. Angrenzend an den nordöstlichen Ortsrand schließt sich der Stadtteil Rumpenheim an. Eine Zäsur zur Innenstadt Offenbachs stellt das brachliegende Areal der ehemaligen Farbwerke südlich von Bürgel dar.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden Teilbereiche von Bürgel unterschiedlich detailliert betrachtet. Die Vorgehensweise wird im Kapitel 2.1 „Methodischer Ansatz“ vertieft.



Lage im Stadtgebiet (eigene Darstellung)

1.3. Organisations- und Beteiligungsstruktur

Die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts als integrierte Gesamtplanung erfordert eine differenzierte Projektorganisation und -struktur, die eine kontinuierliche Projektsteuerung von der Planung bis zur Umsetzungsphase unter Beteiligung aller relevanten Fachämter, Institutionen, Experten, Eigentümervertretern und Bürgern garantiert. Für den Stadtteilentwicklungsprozess Bürgel wurde dazu folgende Projektorganisation gewählt:

Projektleitung

Die Erarbeitung des Konzepts liegt federführend beim Referat Stadtentwicklung und Wohnbauförderung im Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement.

Arbeitskreis Bürgel

In der Planungsphase zur Erarbeitung des Entwicklungskonzepts wurden über die bilaterale, direkte Einbindung berührter Ämter hinaus drei Arbeitskreise einberufen, um die Integration der jeweiligen fachlichen Belange im Diskurs miteinander in das Entwicklungskonzept zu ermöglichen und für unterstützende Mitwirkung der jeweiligen Ressorts in der kommenden Umsetzungsphase zu werben. Der „Arbeitskreis Bürgel“ wird in dieser Form in der Umsetzungsphase voraussichtlich einmal jährlich tagen, um sich über erreichte Sachstände auszutauschen und über die anstehenden inhaltlichen Schwerpunkte des Folgejahres zu verständigen. Beteiligt am Arbeitskreis sind:

Städtische Ämter:

- 13 - Amt für Öffentlichkeitsarbeit
- 33 - Umwelt, Energie und Klimaschutz
- 40 - Stadtschulamt
- 49 - Amt für Kultur- und Sportmanagement
- 50 - Sozialamt und Fachstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung
- 51 - Jugendamt
- 60 - Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement
- 63 - Bauaufsichtsamt
- 80 - Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
- 81 - Arbeitsförderung, Statistik und Integration

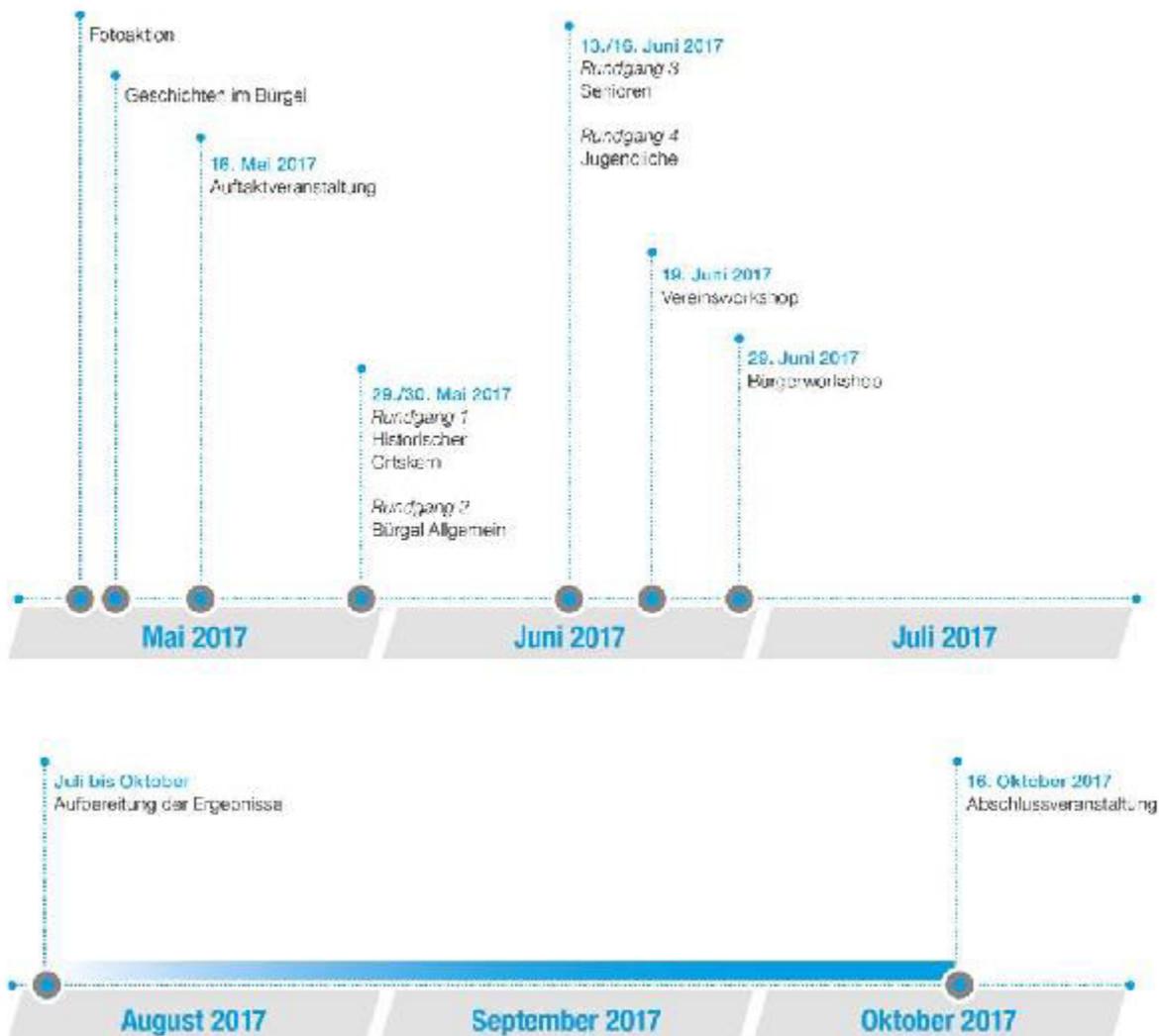
Stadtwerke Offenbach Holding:

- Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach
- GBM Service GmbH
- Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft
- NiO – Nahverkehr in Offenbach GmbH

Öffentlichkeitsbeteiligung – Aktivierung und Einbindung

Die Aktivierung und Beteiligung der Öffentlichkeit stellt ein wesentliches Element des Stadtteilentwicklungskonzepts in Bürgel dar. So wurde die Öffentlichkeit bereits in der Bestandsaufnahme, bei der Identifizierung von Handlungsbedarfen und Konkretisierung von Maßnahmen eingebunden. Während der Planungsphase gab es verschiedene Angebote, die im Bericht zur Bürgerbeteiligung im Detail vorgestellt werden und die vorrangig dazu dienten, Menschen im Stadtteil zu aktivieren, Akteure kennenzulernen und ihre Belange in das Stadtteilentwicklungskonzept einfließen zu lassen. Mit Rundgängen, Interviews, Ausstellungen, einem Vereinsworkshop und drei Bürgerwerkstätten wurden vielfältige, auch niedrigschwellige Angebote gemacht, die rege genutzt wurden.

Für die Umsetzungsphase ist eine aktive Einbindung der Öffentlichkeit vor Ort ebenso elementar. Neben einer Beteiligung an der Planung konkreter baulicher Maßnahmen geht es hier vor allem um die Förderung der Eigeninitiative z.B. von Hauseigentümern, Gewerbetreibenden oder Anwohnern, um gemeinsam die weichen Faktoren der Stadtteilentwicklung voranzubringen.



Zeitplanung Bürgerbeteiligung (Kokonsult 2017)

2. Bestandsaufnahme

2.1 Methodischer Ansatz

Als Grundlage für die Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzepts wurde zunächst die heutige Situation in Bürgel, gegliedert nach neun Themenbereichen, analysiert:

- Ortsgeschichte,
- planerische Rahmenbedingungen und städtebauliche Entwicklung,
- Siedlungsstruktur,
- Sozialstruktur,
- Wohnen in Bürgel,
- Nutzungsstruktur und Versorgung,
- Verkehr und Mobilität,
- Freiraum und Naherholung,
- sowie Umwelt und Stadtklima.

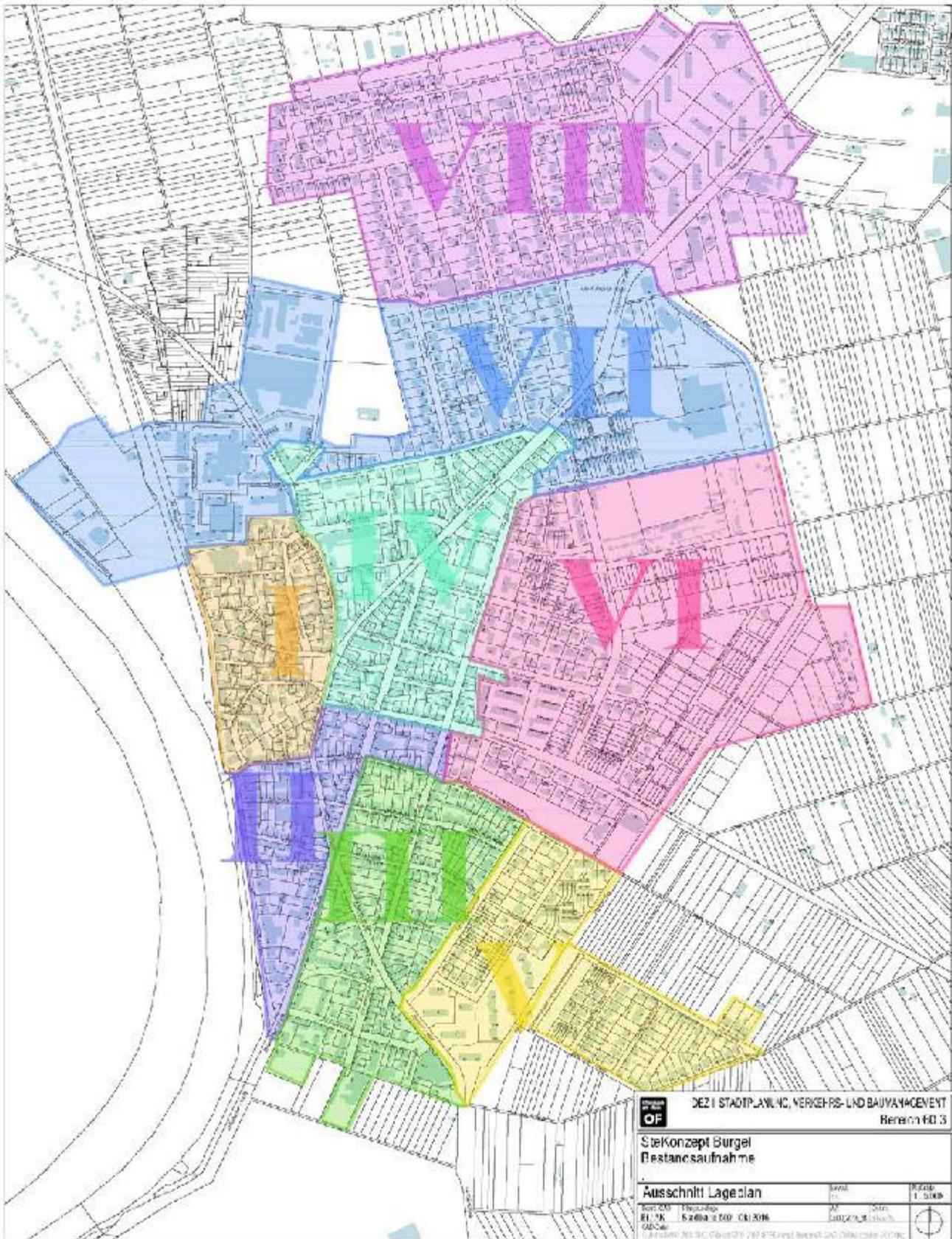
Die Analyse ist in einem ersten Schritt durch eine ämterübergreifende Grundlagenermittlung per Abfrage, Experteninterviews und im Rahmen des Arbeitskreises Bürgel erfolgt. Daneben wurden statistische Daten aufbereitet, so z. B. zu den Themen Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Haushaltsgrößen, Wohndauer, SGB II - Bezug oder Migrationshintergrund.

Ergänzend fanden im Zeitraum November 2016 - Januar 2017 durch das Referat Stadtentwicklung und Wohnbauförderung durchgeführte Ortsbegehungen statt. Mithilfe eines Kartierbogens wurden der Zustand der Bausubstanz, Wohnbaupotenziale und Nutzungsstruktur erfasst.

Aufgrund der funktionellen Bedeutung, der verkehrlichen Situation und der Vielzahl an historischen und denkmalgeschützten Gebäuden wurde für den Ortskern (siehe Gebiet I-IV), der den historischen Dorfkern und die gründerzeitliche Erweiterung umfasst, besonderer Handlungsbedarf identifiziert und die Kartierung gebäudescharf vorgenommen. In den äußeren Siedlungsrändern erfolgte (siehe Gebiet V-VIII) die Kartierung nach Straßenzügen.

Abschließend wurde die Bestandsanalyse im Rahmen der ersten Bürgerwerkstatt im Mai 2017 verifiziert und ergänzt.

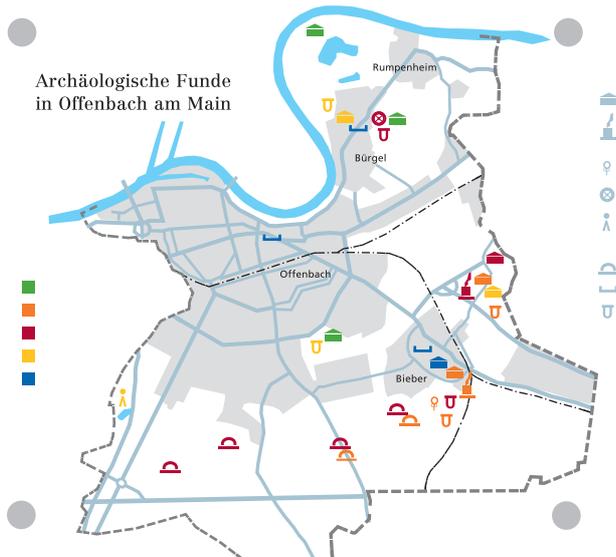
Die Ergebnisse dieser Bestandsanalyse werden im nachfolgenden Kapitel detailliert betrachtet.



Lageplan Kartierungsgebiete I-VIII (eigene Darstellung)

2.2 Ortsgeschichte

Bürgel findet im „Lorscher Codex“ des Jahres 790 erstmals urkundlich als „Birgelen“ Erwähnung. Schon lange zuvor – zu Zeiten der Römer – war Bürgel jedoch bereits ein Knotenpunkt für die Römerstraße Richtung Hanau und südlich des Mains Richtung Frankfurt. Vor den Römern waren die Kelten in „Bergilla“ ansässig, denen Bürgel wahrscheinlich seinen Namen verdankt.



Arch. Fundkarte Offenbach (Stadt Offenbach 2009)



Schild am Reichstag (Foto: Stadt Offenbach)

Als ein Höhepunkt der Geschichte Bürgels ist der im Jahr 1018 durch König Heinrich II. abgehaltene Reichstag bekannt. Von den Verhandlungen während des Reichstags ist unter anderem der „Hammersteiner Eehandel“ überliefert, die gerichtliche Auflösung einer Verwandtenehe zwischen Otto Graf von Hammerstein aus Andernach am Rhein und Irmingard von Verdun. Ein Schild am Bürgeler Mainufer erinnert heute an das historische Ereignis.

Wahrscheinlich im Laufe des 13. Jahrhunderts gelangte Bürgel an das Stift St. Peter in Mainz, dessen Stiftsherren einen Fron- und Herrenhof errichten ließen, welcher Mittelpunkt einer umfangreichen Güterverwaltung wurde und wo den jeweils neusten Pröpsten und Vorstehern des Stiftes gehuldigt wurde. Bürgel blieb als kurmainzischer Ort in Zeiten von Reformation und des Dreißigjährigen Krieg im Gegensatz zu Offenbach und Rumpenheim eine „katholische Festung“. 1802 fiel Bürgel an das Fürstentum Isenburg-Birstein. 1816 wurden die Großherzöge von Hessen-Darmstadt die Landesherren.

Nachweise für eine jüdische Gemeinde in Bürgel lassen bis auf das Jahr 1603 zurück zu führen. 1842 wurde die Synagoge in der Bürgerstraße errichtet. Um 1860 erreicht die jüdische Gemeinde mit 394 Mitgliedern bei insgesamt 1474 Einwohnern ihren Höchststand.

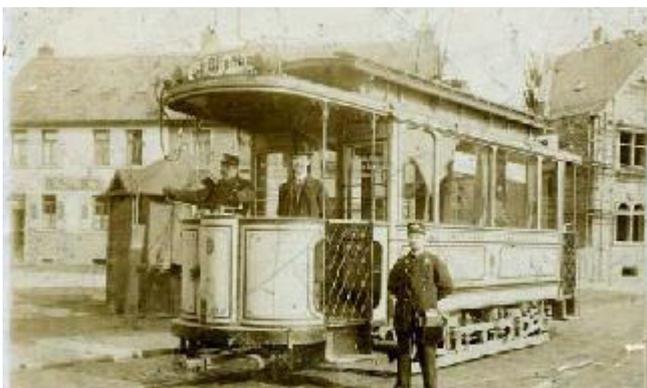
Bis in das 19. Jahrhundert hinein prägten Bauern, jüdische Händler, kleine Handwerker und viele Kalkbrennereien das Bild. Mit der Stockfabrik von Hau und Fecher, der Schrammschen Lackfabrik oder den Lederwerken Becker siedelten sich ab 1843 auch industrielle Betriebe an. Der stark gestiegene Anteil der evangelischen Bevölkerung im ehemals katholisch geprägten Bürgel führte 1902 zum Bau der Gustav-Adolf-Kirche.



Historische Stadtpläne 1801 - 1911 (Stadt Offenbach)

Der 1906 unterzeichnete Vertrag zur Eingemeindung Bürgels, die am 1. April 1908 erfolgte, brachte Offenbach nicht nur ca. 6000 neue Bürgerinnen und Bürger. Gleichzeitig konnte Bürgel sechs Vertreter in die Offenbacher Stadtverwaltung entsenden. Durch die Eingemeindung 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 - heute noch als Grenzstraße bezeichneten - Straße, an welcher sich Bürgel nach Süden hin bis an die Autobahn erstreckte.

Mit der Eingemeindung erhielten die Bürgeler eine elektrische Straßenbahnbindung, die 1907 in Betrieb genommen wurde und Offenbach und Bürgel als Linie 26 (später Linie 27) miteinander verband. Darüber hinaus wurde ihnen eine Apotheke zugestanden und sie erhielten für die nächsten zehn Jahre das Recht auf ein eigenes Standesamt und Ortsgericht.



Historische Straßenbahn (Stadtarchiv)



Hochwasser um 1920 (Stadtarchiv)

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 Bau 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.

1942 wurde das jüdische Leben durch den Nationalsozialismus ausgelöscht. In der Prognomnacht wurde die Inneneinrichtung der Synagoge zerstört, das Gebäude danach verkauft. Nach 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. Im ummauerten Areal des Friedhofs haben sich rund 90 Grabmäler aus der Zeit von 1869 bis 1938 erhalten.

Am Ende der 1970er Jahren übergab die Firma Cassella das Naturschutzgebiet am Schultheis-Weiher an den Umlandverband Frankfurt, der als Gesetzesauftrag überörtliche Sport- und Freizeitanlagen zu errichten und zu betreiben hatte. Der Umlandverband realisierte deshalb das Erholungsgebiet, wobei die Rekultivierung des ehemaligen Baggersees, des Schultheis-Weihers, im Mittelpunkt stand. Neben dem Bade- und Freizeitgelände wurde eine Zone festgelegt, die nicht betreten werden durfte. 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 oder Zwergtaucher.

2.3 Planerische Rahmenbedingungen

Übergeordnete Planungen

Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden in den Grundzügen dar und bildet somit den planungsrechtlichen Rahmen für raumbedeutsame Vorhaben und die verbindliche Bauleitplanung im Regionalverband FrankfurtRheinMain.

Für die Rolle Bürgels im regionalen und gesamtstädtischen Kontext sind folgende Aussagen des Regionalen Flächennutzungsplans hervorzuheben:

- Bürgel verfügt über Wohnbaupotenziale.

Bürgel liegt, im Gegensatz zu 80 Prozent des Offenbacher Siedlungsgebiets, nicht im Siedlungsbeschränkungsgebiet. Damit unterliegt die Ausweisung neuer Wohn- und Mischgebiete nicht den Restriktionen, wie etwa in der Offenbacher Innenstadt, wo die Ausweisung nur im Siedlungsbestand und im Rahmen von Umstrukturierungsmaßnahmen möglich ist.

Als „Wohnbaufläche geplant“ dargestellt werden „Bürgel Nordwest“, „Bürgel Ost“ und die „östliche Alicestraße“. Im Gegensatz zu Bieber wird das Bürgeler Ortszentrum weder als Versorgungskern noch als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

- Der Bürgel umgebende Freiraum hat hervorzuhebende Klima- und Hochwasserschutzfunktionen. Dies ist bei der Erstellung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Der Bürgel-Rumpenheimer- Mainbogen ist Kaltluftentstehungsgebiet und soll als Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Darüber hinaus wird der Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen bis zum Deich als Vorranggebiet und hinter dem Deich als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Sie dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und ihrer Retentionsräume auch der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen.

- Der Bürgel umgebende Freiraum hat Erholungsfunktion für die gesamte Region und ist Teil des Regionalparks Rhein Main.

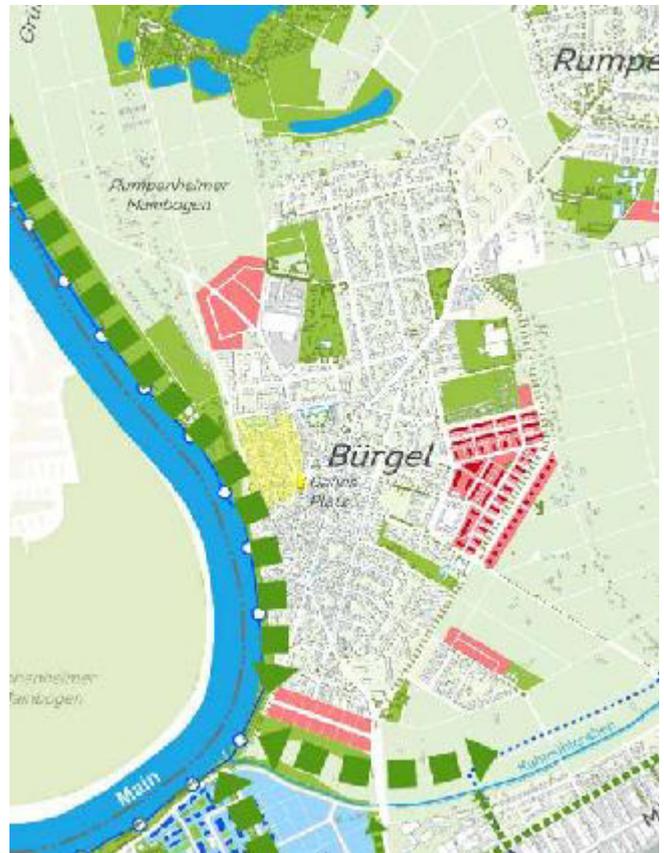
Der Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen, das Kuhmühltal und das Mainufer werden als „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ dargestellt. Der Regionalpark ist auszuweiten und die Regionalparkrouten bei Berücksichtigung ihrer weiteren Funktionen zu attraktiv gestalteten Landschaftsbändern mit hohem Erholungs- und Erlebniswert für den gesamten Ballungsraum zu entwickeln.

Masterplan Offenbach

Das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Bürgel ist eingebettet in den im Februar 2016 beschlos-



Ausschnitt Reg FNP 2010, Planstand 31.12.2016 (Regionalverband Frankfurt RheinMain)



Ausschnitt Masterplan Offenbach (Stadt Offenbach)

senen „Masterplan der Stadtentwicklung“, der die Richtschnur für die Stadtentwicklung der Stadt Offenbach bis zum Jahr 2030 darstellt. Der Masterplan beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit den Entwicklungstrends im Kern des Ballungsraums Rhein-Main, etwa dem prognostizierten anhaltenden starken Bevölkerungswachstum, der Wohnraumknappheit in der Region sowie dem Strukturwandel der Wirtschaft zu weiterer Digitalisierung und dessen Folgen für räumliche Ansprüche an den Gewerbestandort und die Infrastrukturausstattung, den Arbeitsmarkt und die Beschäftigung. Dabei spielen die „weichen Standortfaktoren“ wie bspw. die Möglichkeiten der Naherholung oder die Gestaltungsqualität und Erlebnisvielfalt des Stadtraumes für die Kernfragen nach der Zukunft des Wohnens und Arbeitens in der Stadt eine ebenso große Rolle wie bspw. die Bildung und Qualifizierung der Bewohner und das sozialverträgliche Miteinander der Bürger in ihren Wohn- und Arbeitsquartieren. Der Masterplan setzt bei der baulichen Entwicklung sowohl auf die Priorisierung der Innenentwicklung als auch auf die behutsame Wohnarrondierung in den äußeren Stadtteilen durch Neubaugebiete.

Aus dem Masterplan abgeleitete Planungsziele für den Stadtteil Bürgel sind entsprechend:

- Behutsame Entwicklung der vorhandenen Wohnbaupotenziale gemäß RegFNP und der Arrondierungsfläche Bürgel-Süd sowie Identifizierung und Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen (kleinteilige Entwicklung) im Innenbereich
- 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 die S-Bahn-Haltestellen
- Gewährleistung einer dem prognostizierten Bevölkerungswachstum angemessenen sozialen Infrastrukturversorgung
- Verkehrsberuhigung im Ortskern durch Anbindung der Mainstraße an die Kettelerstraße und Neuordnung des Verkehrsnetzes am südlichen Ortsrand.

Nahversorgungskonzept Offenbach am Main

Das im Jahr 2009 erarbeitete Nahversorgungskonzept der Stadt Offenbach zielt auf die Stärkung der Offenbacher Nahversorgung, gibt Empfehlungen für zentrale Versorgungsbereiche und den Offenbacher Stadtteilzentren eine ergänzende Versorgungsfunktion. Für den Bürgeler Versorgungskern wird ein Potenzial für die Erweiterung des Lebensmittelangebotes, insbesondere im Bereich der Lebensmittel-Discounter (800 qm Verkaufsfläche) identifiziert.

Kuhmühltal

Weiterentwicklung als Wiesental mit Anschlüssen an das Mainvorland (Einbezug wertvoller Biotope z.B. Biebernsee, Auwaldrelikte, Aufgabe/Beseitigung standortfremder Nutzungen im Niederungsbereich, gewässerökologische Aufwertung des Grabens); Entwicklung eines durchgängigen Wegesystems mit Funktionen für die Naherholung, Erweiterung um Teilflächen der ehemaligen Farbwerke.

Grünzäsur Bürgel/Rumpenheim:

Sicherung der Grünzäsur zwischen den Ortslagen als Bestandteil eines Grünzugs zwischen Schultheis-Weiher und Kuhmühltal mit durchgängiger Fuß-/Radwegeverbindung (Entwicklung/Ausbau von öffentlich nutzbaren Freizeitangeboten, Aufwertung des Landschaftsbildes durch Maßnahmen der Ortsrandeingrünung z.B. an der Hans-Böckler-Siedlung) zur Stärkung der Identifikation von Bürgel und Rumpenheim.

Erholungsschwerpunkt

Schultheis-Weiher: naturverträgliche Weiterentwicklung des Naherholungsorts (Ergänzung von Erholungsangeboten im Süden, Aufgabe störender Außenbereichsnutzungen wie z.B. von Gewerbe); Weiterentwicklung naturnaher Biotopstrukturen (Entwicklung einer Biotopschiene im Bereich Entensee/Angelteiche zwischen Schultheis-Weiher und den Gartengebieten nördlich Bürgel); Verbesserung der Erschließung/ Anbindung des Schultheis-Weiher, Verbesserung der Wasserqualität.

Freie Feldflur:

Gliederung/Strukturierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Gartengebiete sowie der Erwerbsgartenbauflächen (Berücksichtigung div. Bauleitplanungen u.a. zum Mainzer Ring, Biebernsee und div. Kleingartengebieten), Beseitigung standortfremder Nutzungen im Außenbereich (gewerbliche Nutzungen, Wohngebäude, Gärten); Berücksichtigung vorhandener, ökologisch wertvoller Biotope (u.a. Entensee, Feldgehölze etc.) und Gliederung der Landschaft (Entwicklung raumgliedernder Biotopstrukturen, Schaffung von Biotopverbundelementen); Aufwertung des Landschaftsbilds (Maßnahmen der Ortsrandgestaltung, Eingrünung störender Elemente wie z.B. der Gewächshäuser, Akzentuierung wichtiger Blickbezüge)

Gartengebiete:

Strukturierung und Anordnung von Gartengebieten (Kleingärten und wohnungsferne Gärten) im siedlungsnahen Bereich (Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung; landschaftsgerechte Einbindung und Neuordnung zur Bewältigung der Problematik teilweise illegaler baulicher Anlagen im Außenbereich).

Wegeverbindungen:

Aufbau eines klar strukturierten Wegesystems (Hauptwege, Nebenwege incl. Anbindungen an die Ortslagen) und Schaffung von Alleebepflanzungen; Berücksichtigung übergeordneter Wegerouten (z.B. von Regionalparkplanungen, Apfelweinroute, Grünring vom Main zum Main); Entwicklung von Rundwegen.

Stadtumbau: Revitalisierung der ehemaligen chemischen Farbwerke

Das traditionsreiche chemische Farbwerk zwischen Offenbach und Bürgel stellte im Jahr 2010 nach rund 170-jähriger Geschichte seine Produktion ein. Heute liegt das 30 ha Gelände 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. Fördergrundlage bildet das im Jahr 2017 beschlossene Integrierte Städtebauliches Entwicklungskonzept, das einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Geländes schafft und die Zielaussagen des Offenbacher Masterplans integriert.

Einhergehend mit der Entwicklung des Areals soll der südliche Ortsrand für Bürgel neu geordnet werden. Hierzu werden im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nachfolgende unmittelbare bis mittelbare Entwicklungschancen für den Stadtteil definiert:

Schaffung von Durchlässigkeit

Mit der räumlichen Gliederung des Werksgeländes soll ein inneres Erschließungsnetz mit neuen öffentlichen Verbindungen entstehen. So kann künftig eine weitere attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Stadtteil Bürgel über den Kuhmühlgraben und das Werksgelände zur Offenbacher Innenstadt entstehen.

Renaturierung Kuhmühlgraben

Mit einer Rücknahme der durch die Erweiterung des Farbwerks in die Aue des Kuhmühlgrabens verursachten Auffüllungen kann der historische Altmainarm wieder erlebbar gemacht und Retentionsraum zurückgewonnen werden. In diesem Zuge könnte das heute um die Auffüllungen herum geleitete und mit Kastenprofil verbaute Gewässer renaturiert bzw. naturnah gestaltet werden.

Verkehrsentlastung von Bürgel und Entsiegelung der Offenbacher Straße

Im Zuge der Verbreiterung des Mainvorgeländes und die Rückverlegung des Maindeiches kann die uferbegleitende Main- bzw. Offenbacher Straße neu trassiert und direkt auf die Kettelerstraße geführt werden. Damit könnten die heute zwei auf künftig nur noch eine Straßenquerung des Kuhmühlals reduziert und die Verkehrsbelastung im südlichen Teil Bürgels durch Bündelung des motorisierten Verkehrs auf dem Mainzer Ring deutlich minimiert werden. Konsequenterweise wäre dann die Offenbacher Straße im Bereich des Kuhmühlals zu entsiegeln bzw. auf einen für Rad- und Fußgängerverkehr ausgelegten Querschnitt zu reduzieren.

Neuordnung des südlichen Ortsrandes von Bürgel

Die Verkleinerung des Betriebsgeländes des ehemaligen chemischen Farbwerks und die damit mögliche Zurückverlegung des Kuhmühlgrabens in sein einstiges Bachbett beinhaltet neben der Verbreiterung des Kuhmühlals zugleich die Chance, den südlichen Ortsrand von Bürgel neu zu ordnen und um eine neue, im Kern der wachsenden Metropolregion so dringend benötigte Wohnbaufläche zu arrondieren. Das hier, in Folge des Stadtumbaus, ggf. entstehende kleine Baugebiet wäre außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes gelegen – eine Entwicklungsvoraussetzung und Standortqualität, die im Stadtgebiet Offenbach nur sehr selten gegeben ist. Bisher wird der südliche Ortsrand Bürgels durch ein

heterogenes Nebeneinander eines Wohnhauses, eines Handwerkerhofes, zahlreicher Kleingärten und vereinzelter Brachen geprägt; die besondere Standortgunst am Rand des Landschaftsschutzgebietes ist nicht wahrnehmbar und der Übergang zu den Erholungsflächen im Kuhmühltal bislang nicht wertig gestaltet – in der Neuordnung dieses Bereiches besteht eine weitere mittelbare Chance, die auf den Planungszielen des Stadtumbaus fußt.



Rahmenplan Stadtumbau, ehemalige Farbwerke (Stadt Offenbach 2017)

Schutzgebietskategorien nach BNatSchG und Wasserrahmenrichtlinie

Die im Bundesnaturschutzgesetz geregelten Schutzgebiete sind eines der wichtigsten Instrumente des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Gebietsschutz trägt unmittelbar zur Erhaltung von Arten und ihren Lebensräumen bei. Die Bedeutung des Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen lässt sich an der Vielzahl an vorhandenen Schutzgebieten- und -objekten ablesen.

Naturschutzgebiet „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 alten Kiesgrube als Brut-, Rast- und Überwin-

terungsstätte für bedrohte Wasservogelarten.

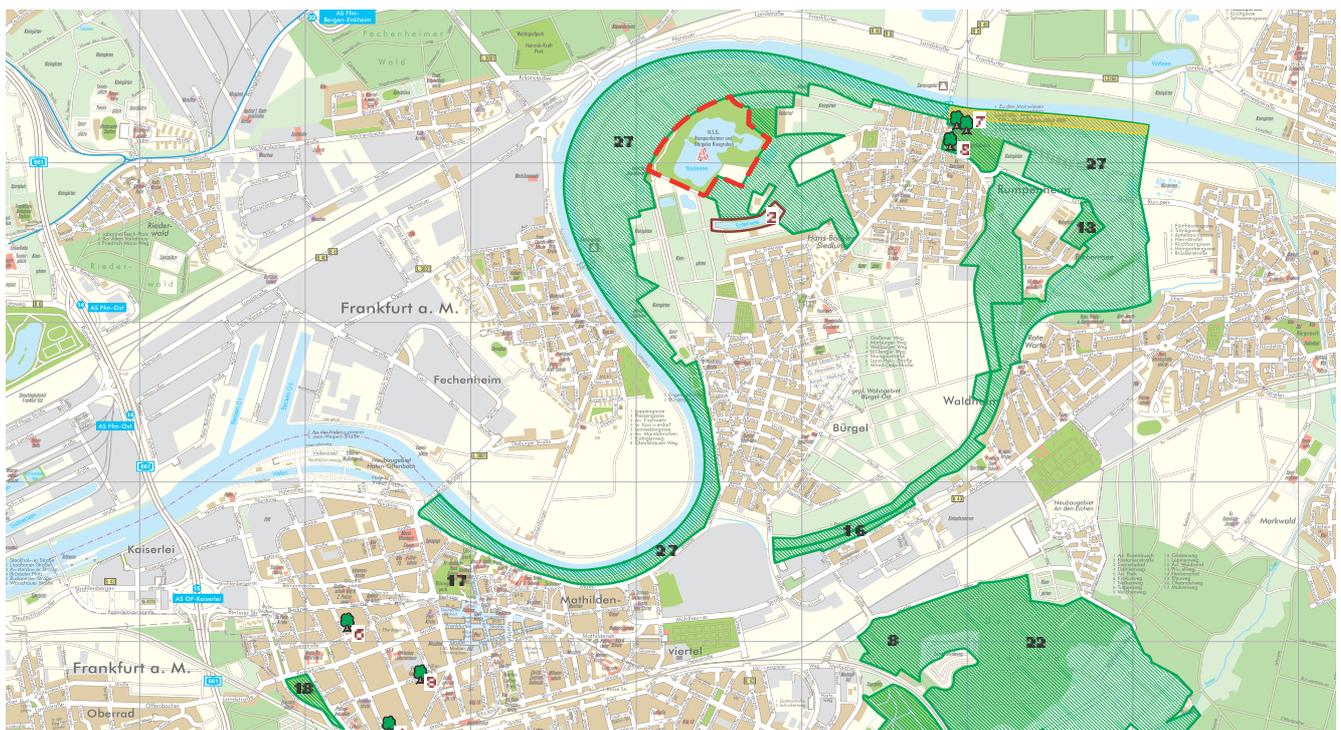
Landschaftsschutzgebiet Hessische Mainauen

Das Landschaftsschutzgebiet wurde 1987 ausgewiesen und umfasst auf Offenbacher Gemarkung das Mainvorland, weite Teile der freien Feldflur von Biebernsee inkl. das namensgebende Gewässer und den Kuhmühlgraben. Zone 1 umfasst Auengebiete des Mains, Zone II räumlich angrenzende Wald- und Feldfluren. 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.

Naturdenkmal Entensee

Der Entensee, ein Teilstück des ehemaligen Mainarms, ist seit 1950 ein Naturdenkmal. Er zeichnet sich durch standortgerechte Flora und Fauna aus, die v.a. aus Weidengebüschen besteht und ornithologisch von Bedeutung sind. Bei dem Gewässer handelt es sich heute um einen Grundwassersee, dessen Wasserstand seit Jahren kontinuierlich sinkt.

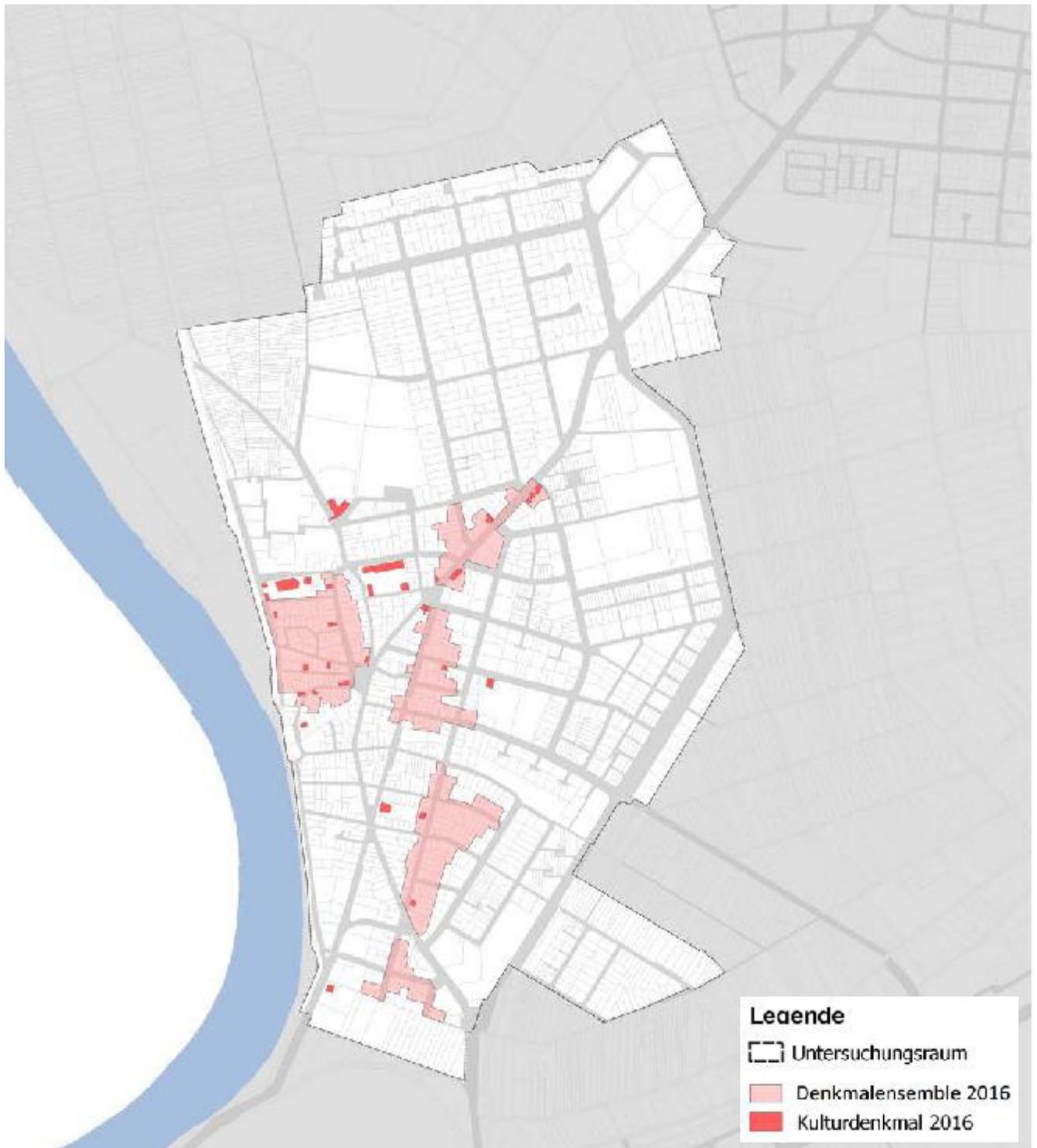
Auf europäische Ebene verpflichtet die Wasserrahmenrichtlinie ihre Mitgliedsstaaten für jede Flussgebietseinheit ein Maßnahmenprogramm festzulegen. Als Teil des Bewirtschaftungsplans Hessen wurde ein Maßnahmenprogramm erarbeitet, das u.a. Maßnahmen für den Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen und das Kuhmühltal ausweist. Die Maßnahmen beschäftigen sich überwiegend mit der Anlage von Retentionsräumen, der Entwicklung naturnaher Gewässer und der Verbesserung der Wasserqualität.



Schutzgebiete nach BNatSchG (Stadt Offenbach 2014)

Denkmalschutz

Die herausragende Qualität des Stadtteils ist seine Historie. Die langjährige Geschichte ist noch heute an der Bausubstanz ablesbar. Zur Sicherung des baukulturellen Erbes wurden weite Teile des historischen Dorfkerns und der gründerzeitlichen Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts unter Schutz gestellt.



Denkmaltopographie (eigene Darstellung)

Gemäß Denkmalschutzgesetz bedürfen folgende Gesamtanlagen eines besonderen Schutzes:

- Alter Ortskern
- Langstraße
- Südliche Von-Behring-Straße
- Bildstockstraße
- Rumpenheimer Straße – Seestraße
- Siedlung Klosterhof an der Rumpenheimer Straße

Einige besonders wertvolle Gebäude im Gebiet sind als Einzeldenkmale in die Denkmalliste eingetragen. Dabei handelt es sich vorwiegend um Fachwerkhäuser aus dem 17. und 18. Jahrhundert und Wohngebäude aus der Gründerzeit. Besondere Einzeldenkmale sind zudem die katholische Kirche St. Pankratius an der Stiftstraße und die evangelische Gustav-Adolf-Kirche an der Langstraße. Auch das Verwaltungsgebäude der ehemaligen Lederwerke Becker und das Schulensemble der Uhlandschule sind denkmalgeschützt. Zu den Einzeldenkmälern gehören zudem die ehemalige Synagoge in der Bürgerstraße und die ehemalige Turnhalle in der Jahnstraße.

Städtebauliche Entwicklungen

Bebauungspläne

Der Stadtteil Bürgel ist einem ständigen Wandel unterzogen. Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils wurden in der Vergangenheit Bebauungspläne aufgestellt. Innerhalb des räumlichen Betrachtungsbereichs liegen die Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne, die insbesondere die Entwicklung von Neubaugebieten und von Nutzungen für den Gemeinbedarf (Friedhof, Sportfläche etc.) steuern:

- B-Plan 121: Alicestr., Steinheimer Str. und Hesselbuschstr.
- B-Plan 131+131A: „Sportanlage Bürgel-Nordost & Sportzentrum Bürgel“ 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans N. 131
- B-Plan 533: Zwischen Brandenburger Straße, Seestraße, Entensee und verlängerter Anhalter Straße
- B-Plan 517 Friedhof
- B-Plan 526: Zwischen Gerhard-Becker-Straße, Stiftstraße und Straße „Am Maingarten“
- B-Plan 580 B+C: Bürgel Ost/Mainzer Ring



Rahmenplan Bürgel Ost (Stadt Offenbach 2014)

Zulässige Vorhaben nach §34 BauGB

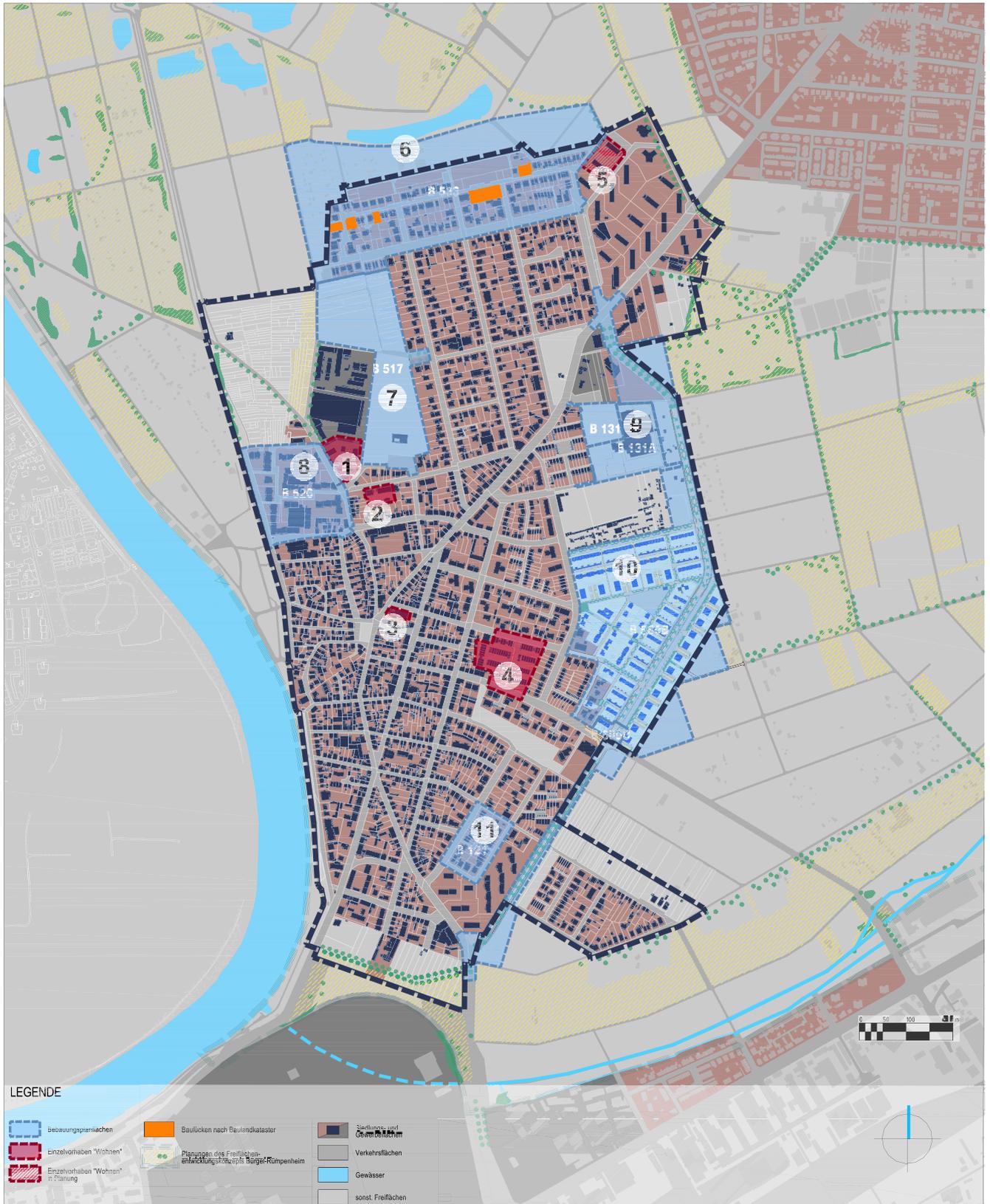
Kleinteiligere, nach §34 BauGB zulässige Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang, finden v. a. im Zusammenhang mit städtebaulichen Neuordnungen und Konversion statt. Dabei ist bei den Bautätigkeiten im Stadtteil ein Trend zur Konzentration auf Wohnen und der einhergehenden Umwandlung von Gewerbe und Sportflächen in Wohnen festzustellen. Hervorzuheben sind u.a. Wohnentwicklungen auf dem ehemaligen Jahnsportgelände, dem Gelände der Gärtnerei Mangelmann in der Arendsstraße sowie die Umwandlung des Verwaltungsgebäudes der Lederwerke Becker in der Gerhard-Becker-Straße und des ehemaligen Luftschutzbunkers in der Jahnstraße.



Wohnkonversionen in der Gerhard-Becker Straße, Jahnstraße und und Arendsstraße (Stadt Offenbach)

Baulandkataster

Um der steigenden Nachfrage nach Wohnen in Offenbach gerecht zu werden, wurde durch das Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement unter dem Grundsatz der Innenentwicklung ein digitales Baulandkataster gemäß § 200 (3) BauGB aufgestellt. Nachverdichtungspotenziale in Form von Baulücken konzentrieren sich in Bürgel gemäß Kataster auf den Norden in der Straße „Am Entensee“.



Städtebauliche Entwicklung (eigene Darstellung)

2.4 Siedlungsstruktur

Siedlungsgenese, Siedlungsstruktur und Wohnbautypologie

Den ältesten Teil von Bürgel bildet der denkmalgeschützte historische Dorfkern mit seinen Fachwerkhäusern, Hofreiten und verwinkelten Gassen zwischen Maindamm und Strackgasse. 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.

Mit der Ansiedlung der Schrammschen Lackfabrik 1845 und der Lederwerke Becker 1889 hielt die Industrialisierung in Bürgel Einzug und führte zu einem exponentiellen Bevölkerungswachstum. Im Jahr 1907 lebten 6000 Einwohnerinnen und Einwohner im Ort. Städtebaulich spiegelt sich die Entwicklung in der Erschließung neuer Baugebiete um den alten Ortskern wider. Um die Offenbacher Straße, Langstraße und Von-Behring-Straße als Haupterschließungsachsen waren neue gründerzeitliche Wohn- und Geschäftsviertel entstanden, in denen eine zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung dominiert. 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.

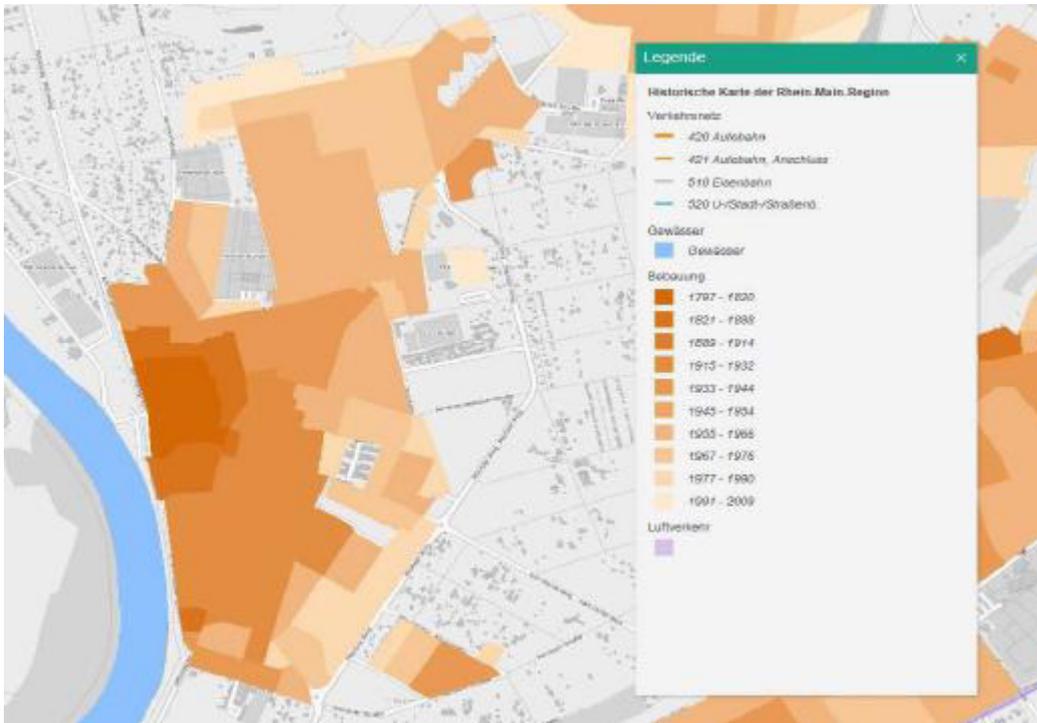
Zeugnis des nationalsozialistischen Wohnungswesens bildet die im Jahr 1938 im Stil einer Gartenstadt errichtete Siedlung Klosterhof an der Rumpenheimer Straße. Die acht zweigeschossigen Gebäude gruppieren sich in einer dreiseitigen Anlage um eine Grünfläche.

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

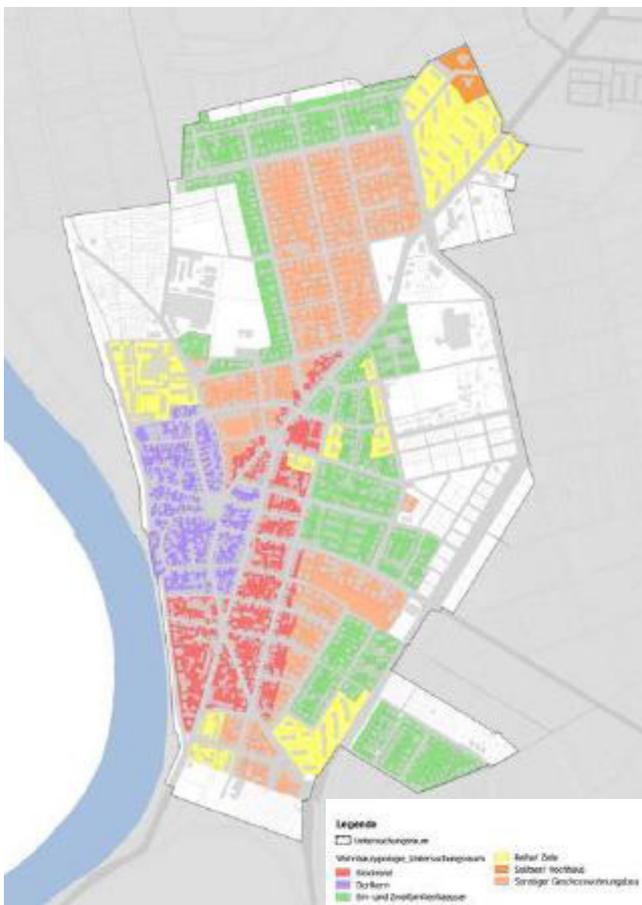
Der Bau der Wohnanlage „Mainbogen“ in den 1980er Jahren auf dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Lederwerke Becker nördlich der Stiftskirche markiert den Niedergang der Lederindustrie und den darauf folgenden Strukturwandel in Bürgel. Die im Geschosswohnungsbau errichtete Siedlung umfasst ca. 200 Miet- und Eigentumswohnungen und wird heute über die Gottfried-Schaidler-Straße erschlossen.

Der bis in die heutige Zeit entstandene äußere Siedlungsrand Richtung Norden und Osten ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und freistehenden Zwei- und Dreifamilienhäusern. Das sich in Entwicklung befindliche Baugebiet Bürgel Ost, das durch den im Jahr 2014 als Ortsumfahrt konzipierte Mainzer Ring erschlossen wird, schließt an die am Ortsrand vorherrschende aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Punkthäusern an.

Aus der städtebaulichen Dichte Bürgels lässt sich eine für die europäische Stadt typische Siedlungsgenese ablesen. Die städtebauliche Dichte wurde in Baublöcken ermittelt und ergibt sich aus dem überbauten Flächenanteil eines Grundstücks, der Grundflächenzahl (GRZ).



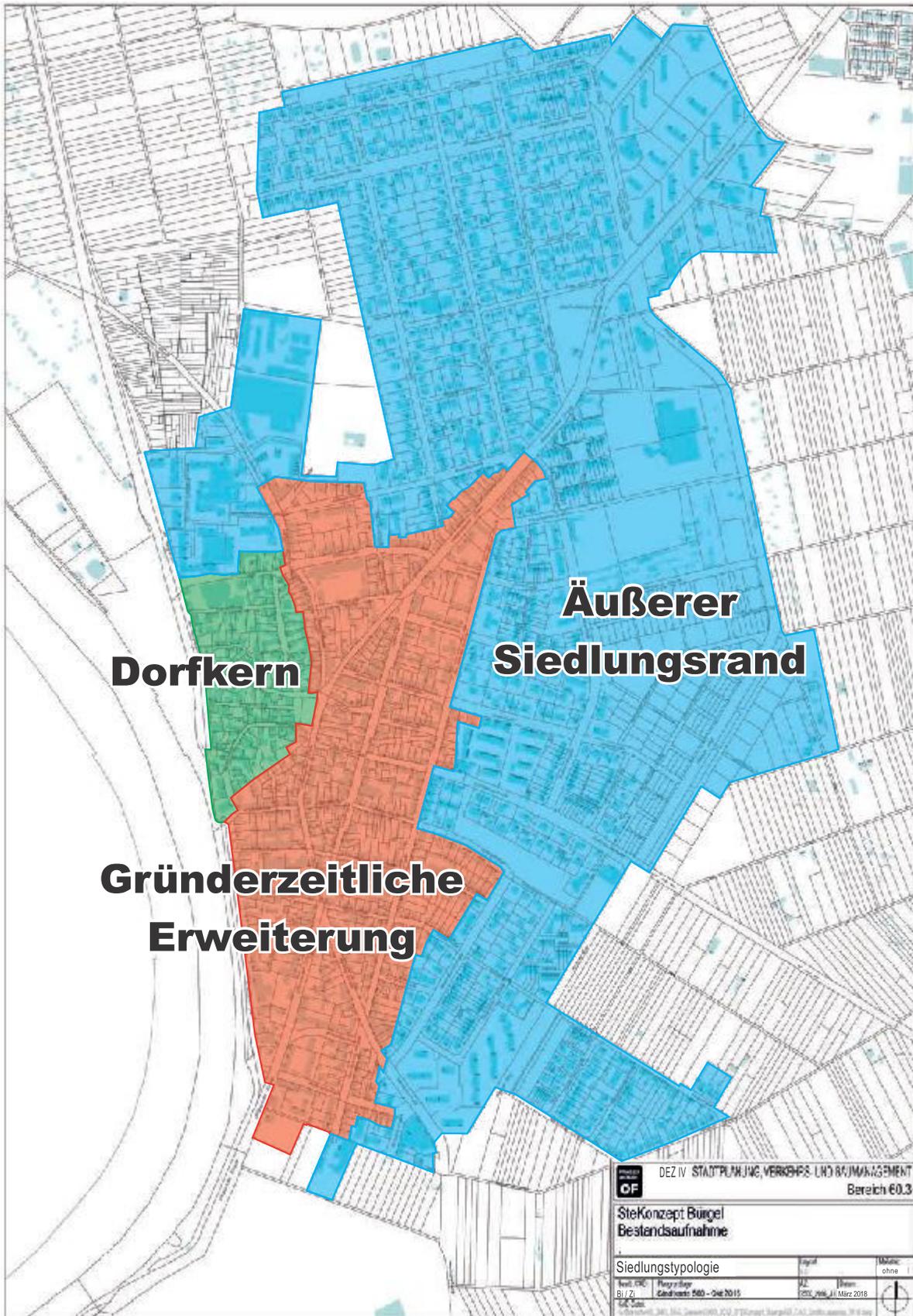
Siedlungsentwicklung 1797-2009 (Geoportal Regionalverband Frankfurt RheinMain 2018)



Wohnbautypologien (eigene Darstellung)



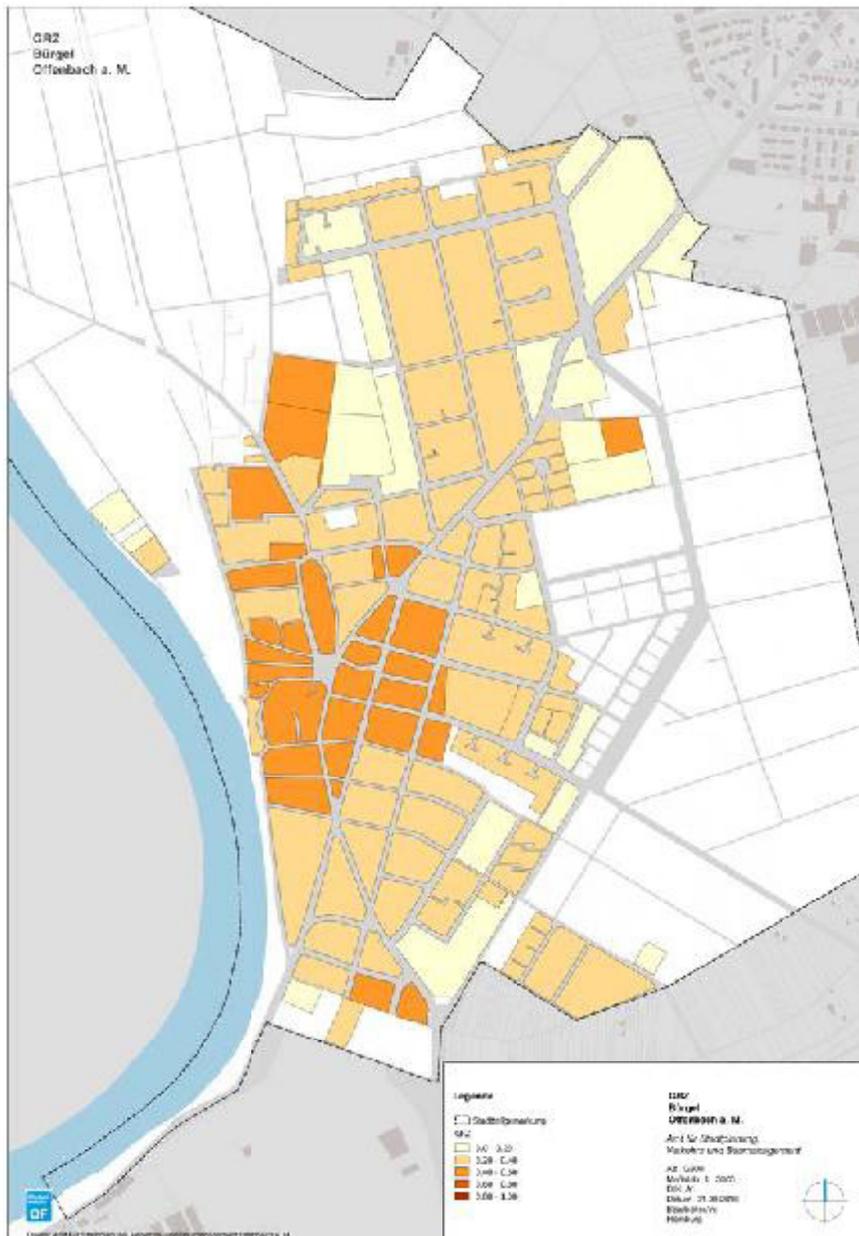
Schwarzplan (eigene Darstellung)



Siedlungstypologie (eigene Darstellung)

Der verwinkelte und kleinteilige historische Dorfkern und die gründerzeitliche Erweiterung mit ihrer vorherrschenden Blockrandbebauung und in großen Teilen versiegelten Innenhöfen weisen die größte städtebauliche Dichte mit einer GRZ von 0,4-0,7 auf. Dicht bebaut ist zudem der Gewerbepark Bürgel mit einer GRZ von 0,7.

Der zwischen den 1950-1970er Jahren nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt gebaute Geschosswohnungsbau hat einen quantitativ größeren Freiflächenanteil und ist somit mit einer ermittelten GRZ von 0,1-0,2 deutlich weniger dicht bebaut.



Städtebauliche Dichte gemäß GRZ (eigene Darstellung)

Historischer Dorfkern

Ein Alleinstellungsmerkmal für Bürgel ist der historische Dorfkern zwischen Maindamm und Strackgasse. Aufgrund seiner Potenziale für die Stadtteilentwicklung und gleichzeitig vorhandenen Handlungsbedarfe bezüglich Sanierung und Gestaltung wurde er vertieft analysiert und prägende Elemente kartiert. Die ältesten erhaltenen Bauten datieren aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts. Eines der ältesten Häuser ist das Fachwerkhaus Schifferstraße 6, das mit seinem Schmuckfachwerk als Einzelkulturdenkmal ausgewiesen ist. Auch bei weiteren Häusern der Schifferstraße Bürgerstraße und Niedergasse, deren Konstruktion unter Verputz oder Verkleidung verborgen bleibt, ist Fachwerk zu vermuten. In der Sternstraße dominieren giebel- und traufständige Wohnbauten des 18. Jahrhunderts. Im verwinkelten Engulgässchen 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 der Gesamtanlage gilt, dass sie häufig verputzt oder teilweise kunstvoll verschiefert sind und die Erdgeschosse oftmals massiv erneuert wurden. In Teilen weisen Fachwerkhäuser unsachgemäße Verkleidungen auf, die die historische Fassade stark beeinträchtigen.



Fachwerk verkleidet



Historische Hofreite (Fotos: Stadt Offenbach)



Fachwerk sichtbar



Fachwerk verschiefert



Fachwerk verputzt

Neben den Fachwerkhäusern finden sich im historischen Dorfkern einige Bauten mit Backsteinfassaden und zahlreiche Neubauten, die sich teilweise gut in das historische Ortsbild einfügen, teilweise aber durch ihre Unmaßstäblichkeit störend wirken. Eine Häufung von Neubauten, die sich nicht in das historische Ortsbild einfügen ist entlang der Straße „Am Maingarten“ aufzufinden. Sie beeinträchtigen die historische Silhouette des Stadtteils.



Stadtsilhouette Richtung Norden



Stadtsilhouette Richtung Süden



Neubau am Dalles

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. Die genannten Teilstücke wurden freigelegt und aufgewertet, sind jedoch kaum wahrnehmbar sichtbar, da sie nur über halböffentliche Grundstücke zugänglich sind.



Stadtmauer

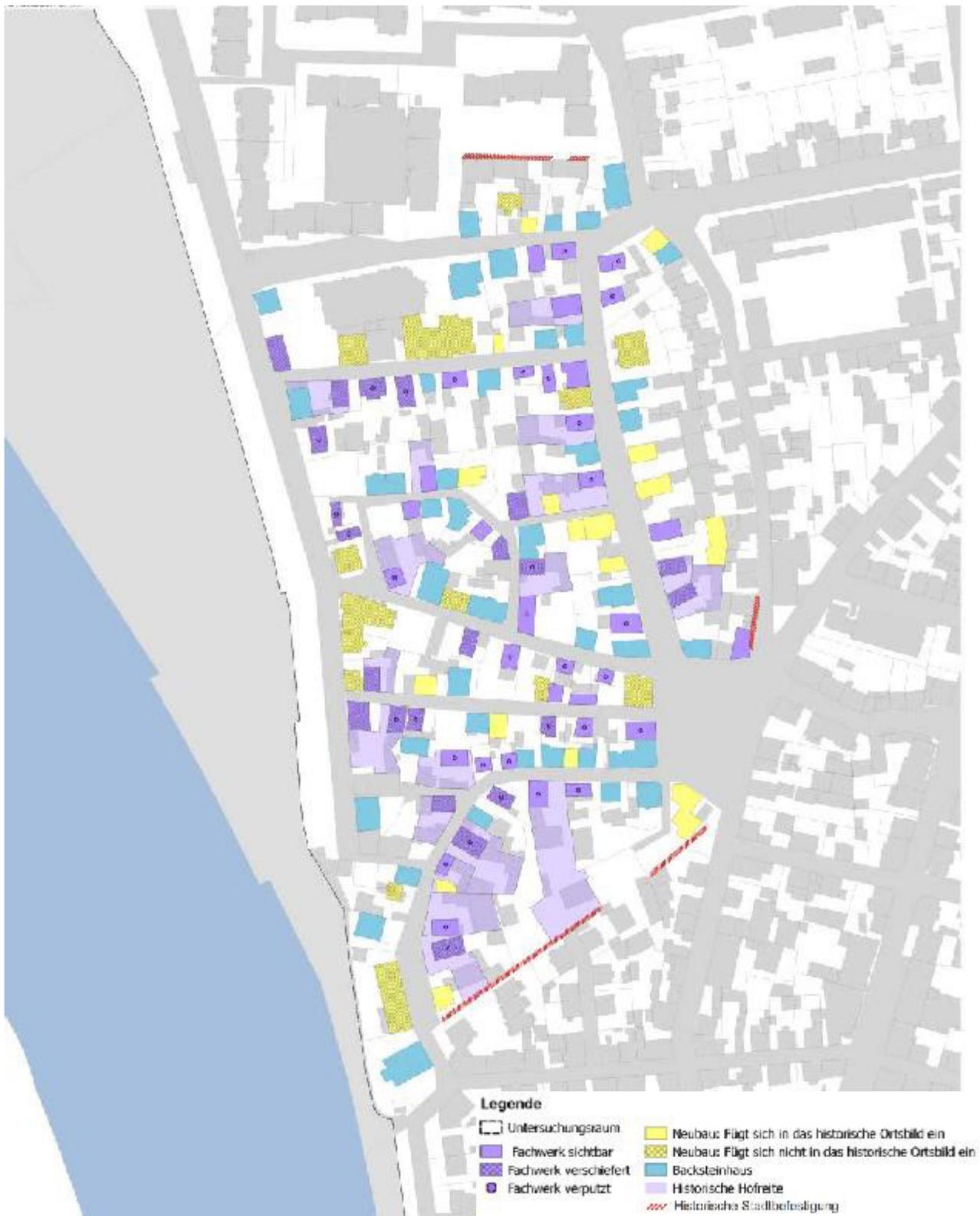


Strackgasse



Dalles (Fotos: Stadt Offenbach)

Der engeräumige Eindruck der schmalen Gassen des Ortskernes ist heute größtenteils noch erlebbar und prägend für den historischen Gesamteindruck. 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/Bürgerplatz abgetreten, der heute das Tor zum historischen Dorfkern bildet und zentraler Platz ist.



Historischer Ortskern (eigene Darstellung)

Sanierungspotenzial und Fassadengestaltung

Wie im Kapitel „Methodischer Ansatz“ erläutert, wurde im historischen Ortskern eine gebäudescharfe Kartierung des Gebäudezustands durchgeführt. Die Bewertung des Gebäudezustands ist subjektiv erfolgt und orientiert sich an folgenden Merkmalen:

Sanierungsbedarf: Schwere Instandhaltungsmängel, bzw. Schaden an Dach und Fassade, wie

- abfallender Putz und Feuchtigkeitsschäden
- Verfärbungen, tiefgreifende Mauerwerksrisse
- Marode, teilweise einfachverglaste Fenster
- Marode, teilweise fehlende Dacheindeckung
- durchhängendes Dach

Leichte Mängel: Leichte Instandhaltungsmängel an Fassade und Dach, wie

- Putzrisse
- Fehlender bzw. erneuerungsbedürftiger Anstrich
- Mängel an Gauben und Kehlblechen
- fehlende Dachziegel
- einfacher Ausstattungszustand



Gebäude ohne Mängel (Fotos: Stadt Offenbach)



Sanierungsbedürftiges Fachwerkhaus



Gebäude mit leichten Mängeln



Detail „leichte Mängel“ (Fotos: Stadt Offenbach)

Ergänzend wurden Gestaltungselemente erfasst, die das (historische) Gesamtbild des Gebäudes ausmachen, aber auch stören können. Die Bewertung ist subjektiv erfolgt. Darunter wurden kartiert:

Historische, erhaltenswerte Fassaden

- Fassaden, die durch ihre stilistischen Elemente (Fasadengliederung, Fenster, Türen etc.) einer Entstehungsperiode bis in die 1920er Jahre zugeordnet werden können (einzelne Ausnahmen auch bis in die 1950er Jahre) und das Gesamtbild der Fassade hinsichtlich ihrer stilistischen historischen Elemente überwiegend stimmig ist.

Stilistisch in sich unstimmige Fassaden

- Historische Fassaden und Fassaden von Gebäuden neueren Baujahrs, die stilistisch in sich unstimmige Fassadenelemente (unterschiedliche, liegende Fensterformate, unangepasste Baumaterialien und Verkleidungen etc.) und Fasadengliederung aufweisen.

Unangemessene Werbung

- Überdimensionierte und leuchtende/blinkende Werbeanlagen, die sich in ihrer Farbgebung und Gestaltung nicht in die Fassade einfügen oder das historische Erscheinungsbild der Fassade stören.

Unangepasste An- und Vorbauten

- Garagenanbauten, Wintergärten, die sich nicht in die Fassade einfügen oder das historische Erscheinungsbild der Fassade stören

Leerstände

- Leerstände im Erdgeschoss
- Leerstände in den Obergeschossen
- Leerstehendes Gebäude



Erhaltenswerte historische Fassade



Stilistisch in sich unstimrige Fassade



Unangepasste An- und Vorbauten



Unangemessene Werbung



Unangemessene Werbung (Fotos: Stadt Offenbach)

Die Erhebung des Gebäudezustands bestätigt den eingangs identifizierten Sanierungsstau im Ortszentrum (historischer Dorfkern und gründerzeitliche Erweiterung) von Bürgel. Handlungsbedarf besteht insbesondere für Altbauten, u. a. mit historisch 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 die Häufung von baulichen Mängeln im historischen Dorfkern, rund um den Bürgerplatz/Dalles und an der Kreuzung Alicestraße/Offenbacher Straße/Kettelerstraße und Langstraße, die eine Eingangssituation in den Ortskern darstellt.

Als Gebäude, die sich durch ihre baulichen Mängel und ihren Leerstand negativ auf die Umgebung auswirken, sind das Gebäude der ehemaligen Schleif- und Polierautomatenfabrik Hau in der Kurfürstenstraße und die ehemalige Gaststätte „Stadt Hanau“, einst Treffpunkt mit Tanzsaal, an der Rumpenheimer Straße, zu nennen.

Stilistisch in sich unstimmige Fassaden und unangemessene An- und Vorbauten finden sich überall im Stadtteil, wirken sich jedoch im Ortszentrum besonders negativ auf das Gesamtbild aus. Dem Trend zur Überformung des historischen Ortsbildes ist zur Sicherung der Identität des Stadtteils entgegenzuwirken.

Unangemessene und überdimensionierte Werbeanlagen sind in Bürgel kein signifikantes Problem. Vereinzelt wurden unangemessene Werbeanlagen im Versorgungskern rund um die Langstraße und Offenbacher Straße identifiziert.



Scheune mit Sanierungsbedarf
(Fotos: Stadt Offenbach)



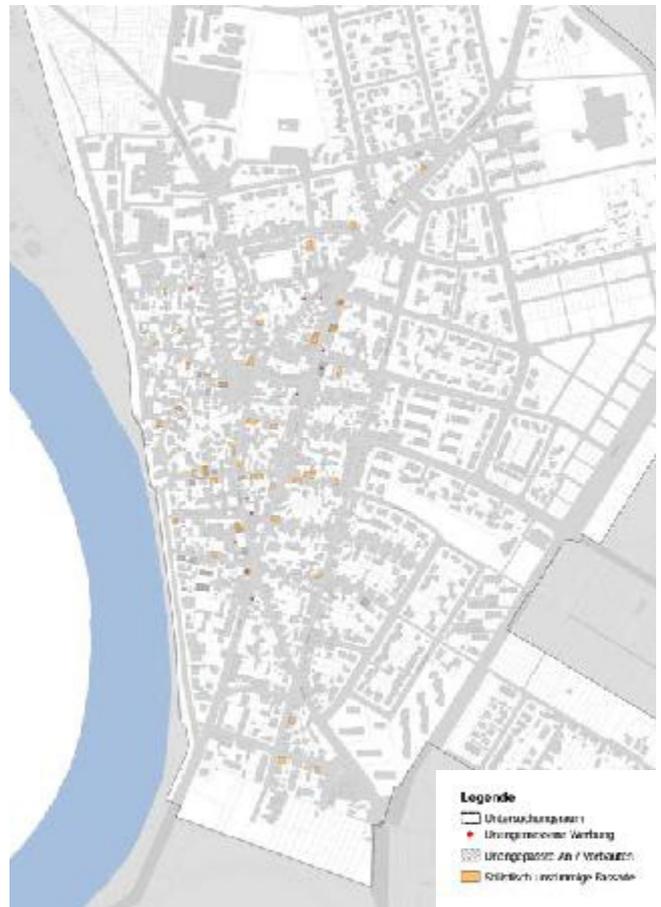
Leerstand Stadt Hanau



Leerstand Fa. Hau



Sanierungspotenzial (eigene Darstellung)



Fassadengestaltung (eigene Darstellung)

Identitätsstiftende Gebäude und Orte

Katholische Kirche St. Pankratius und Pfarrhäuser sowie Kindergarten

Die neugotische dreischiffige Basilika 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 / Anfang der 1960er Jahre gebaute Gemeindezentrum und der Kindergarten fügen sich nicht in das historische Ensemble und umgebende Ortsbild ein.



Kath. Kirche St. Pankratius



Kindergarten und Gemeindezentrum



Kath. Pfarrhaus von 1910



Kath. Pfarrhaus von 1881 (Fotos: Stadt Offenbach)

Evangelische Gustav-Adolf-Kirche und Pfarrhaus

Mit der ansteigenden Bevölkerung ist auch Anteil der Protestanten im katholischen Bürgel gewachsen und der Wunsch nach einer eigenen Kirche ist größer geworden. Das zweite Wahrzeichen Bürgels wurde 1903 geweiht und markiert als Landmarke den Eingang in den historischen Kern von Bürgel und das Versorgungszentrum Langstraße.



Evangelische Gustav-Adolf-Kirche



Pfarrhaus

Portefeller Damm

Als Reaktion auf das Hochwasserereignis von 1920 in Bürgel und Rumpenheim wurde der Bau eines Hochwasserdammes begonnen. 2010 wurde der Maindamm saniert und an die Anforderungen an den aktuellen Hochwasserschutz ertüchtigt. Dabei wurde – zunächst gegen die Widerstände des Landes Hessen, das heute Eigentümer der Deichanlage ist – auch wieder eine Verkleidung in rotem Mainsandstein realisiert. Die großzügigen Durchgänge im Damm ermöglichen den Zugang zum Main. Gleichzeitig bildet der Damm für Besucher, die vom Mainufer kommen, das Tor zum historischen Ortszentrum.



Maindamm



Maindamm Durchgang (Fotos: Stadt Offenbach)

Bürgerplatz/Dalles

Der Bürgerplatz, im Volksmund Dalles genannt, ist zentraler Stadtteilplatz und Eingangstor zum historischen Dorfkern. Er entstand im Zuge der Eingemeindung Bürgels Anfang des 20. Jahrhunderts nach Abriss einzelner Hofreiten. Einst ebenerdig und multifunktional nutzbar, erfuhr 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. Stadtteilstreife finden nun im umliegenden Straßenraum statt. Ende der 1990er Jahre wurde ein Ideenwettbewerb zur Umgestaltung und Belebung des Platzes initiiert, der eine ebenerdige Lösung favorisierte. Die Umsetzung des Projektes scheiterte an finanziellen Rahmenbedingungen. Als niedrigschwellige Maßnahme zur Verbesserung der Situation

wurde die Haltestelle am Bürgerplatz erneuert und ein Kiosk abgebrochen. Heute prägen der Leerstand umliegender Ladenlokale und der Sanierungsstau der angrenzenden Gebäude den Platz, der wenig belebt erscheint. Aktuell wird der Platz seiner Funktion als Quartiersmittelpunkt nicht gerecht.



Gebäude mit Leerstand und Sanierungsstau



Gebäude mit Leerstand und Sanierungsstau
(Fotos: Stadt Offenbach)

Ehemalige Synagoge

Zeuge des jüdischen Lebens in Bürgel bildet die ehemalige Synagoge in der Bürgerstraße 15. Reste der einstigen Fenstereinteilung mit rundbogigen Gewänden sind noch an der Westwand des zum Wohnhaus umgebauten Gebäudes zu erkennen. Heute ist die ehemalige Synagoge fast in Vergessenheit geraten.

Bunker

Der ehemalige Luftschutzbunker in der Jahnstraße aus dem Jahr 1938 wurde 2014 zu einem Wohnhaus umgebaut und stellt ein gelungenes Beispiel für Wohnkonversion dar. Auf dem Dach des Bunkers und in einem viergeschossigen Anbau an der Schmalseite zur Rumpenheimer Straße entstanden sechs Penthouse- und Geschosswohnungen.



Ehemalige Synagoge



Ehemaliger Bunker

Mainvorgelände und Reichstag

Das Mainvorgelände ist parkähnlich angelegt und beliebter Erholungsort und Treffpunkt vieler Bürgerinnen und Bürgeler. Das Gelände unterliegt einem hohen Nutzungsdruck. Spaziergänger und Radfahrer aus der ganzen Region teilen sich den stark frequentierten Mainuferradweg. Der Main ist zudem beliebter Ort für Wassersport.

Historische Stätte vor den Toren Bürgels am Mainufer ist der Reichstag. Ein Schild erinnert heute an den kaiserlichen Reichstag, der vor 1000 Jahren abgehalten wurde. Krankheitsbedingt wurde 2017 die Pappel am Reichstag gefällt. Eine Ersatzpflanzung wird aktuell vorbereitet.



Mainvorgelände (Foto: S. Kösling)



Reichstag (Fotos: Stadt Offenbach)



Ensemble Uhlandschule mit Kinderhort (Fotos: Stadt Offenbach)

Uhlandschule

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

Ehemaliges Fabrikgebäude der 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.



Lederwerke Becker



Jahnturnhalle



Fabrikantenvilla

Turnhalle Jahnstraße 31

Die zweigeschossige ehemalige Turnhalle des TSG aus dem Jahr 1899 wurde nach Umzug des Vereins an den Mainzer Ring zum Wohnhaus umgebaut.

Fabrikantenvilla

Die 1896 im klassizistischen Stil erbaute zweigeschossige kubische Villa gehört einst zur chemischen Fabrik Oehler, später Griesheim Elektron. Heute ist sie Element der südlichen Eingangssituation in Bürgel und Relikt der Offenbacher und Bürgeler Industrialisierung.

Jüdischer Friedhof

Der älteste jüdische Friedhof Offenbachs befindet sich nördlich von Bürgel und in unmittelbarer Nähe zum Schultheis-Weiher. Die letzte Bestattung fand 1938 statt. Am nördlichen Rand der Anlage haben sich 91 Gräber erhalten, die zwischen 1869 und 1938 errichtet worden sind.

Öffentlicher Raum

Der Stadtteil Bürgel ist in seinem Ortszentrum (historischer Dorfkern und gründerzeitliche Erweiterung) dicht bebaut und verfügt nur über wenige öffentliche und private Freiflächen. Für die Wohnqualität im Kern kommt damit auch den Straßen und Plätzen eine besondere Bedeutung zu. Hier besteht in vielen Bereichen in Bezug auf Aufenthaltsqualität, Gestaltung und Begrünung Handlungsbedarf.

Aufgrund der städtebaulichen Struktur verfügen die Straßen im Ortszentrum über schmale Querschnitte. Der Straßenraum ist in Teilen ungeordnet, weist Mängel in Hinblick auf Belag und Breite auf und wird durch ruhenden Verkehr dominiert. Straßenbäume sind im Ortszentrum lediglich vereinzelt vorhanden. Bemühungen der Stadt in der Langstraße und Offenbacher Straße eine Begrünung durch Baumkübel zuzuführen, sind bei Teilen der Bevölkerung auf Kritik gestoßen.



Ruhender Verkehr (Fotos: Stadt Offenbach)



Mängel Straßenbelag

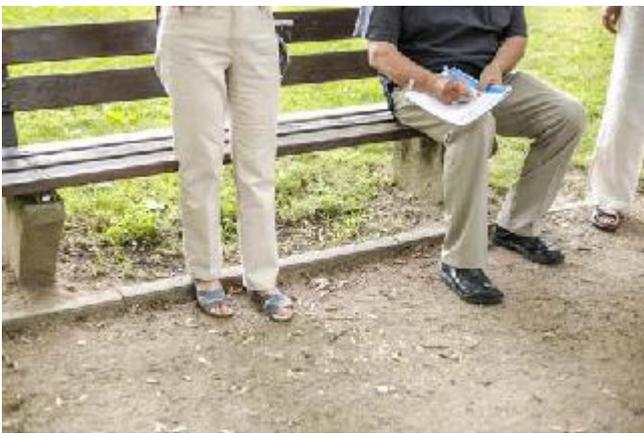
Insbesondere in der durch Durchgangsverkehr betroffenen Offenbacher Straße und Langstraße, werden Defizite im Hinblick auf die Barrierefreiheit der Bürgersteige sichtbar. Diese sind mit einer Breite von rund 1,5 m sehr schmal. Eine Umgestaltung der Hauptstraßen mit einer Verringerung der Fahrbahnbreiten und einer Aufweitung der Bürgersteige könnte die Situation optimieren.

Zentraler Platz im Bürgeler Ortszentrum ist der Dalles/Bürgerplatz. Seitens der Bürgeler Bürgerschaft wird seit Jahren eine Umgestaltung des Platzes gefordert.

Handlungsbedarf besteht zudem in den Eingangsbereichen in den Stadtteil. Diese sind durch städtebauliche Brüche und ungeordnete Straßenräume geprägt. Zu nennen ist hier etwa der Kreuzungsbereich Alicestraße/Offenbacher Straße/Langstraße/Kettelerstraße im Süden des Ortskerns, der nördliche Eingang in die Rumpenheimer Straße und Langstraße sowie die südlichen und nördlichen Stadteingänge an der Kettelerstraße, der Offenbacher und der Rumpenheimer Straße.



Straßenquerschnitt Offenbacher Straße und Langstraße (Fotos: Stadt Offenbach)



Parkbank mit Schwelle (Foto: S. Kösling)



Behindertenparkplatz mit Schwelle (Foto: S. Kösling)



Südlicher Stadteingang / Kettelerstraße



Kreuzungsbereiche Alicestraße



Kreuzungsbereich Rumpenheimer Straße / Langstraße



Foto rechts: S. Kösling



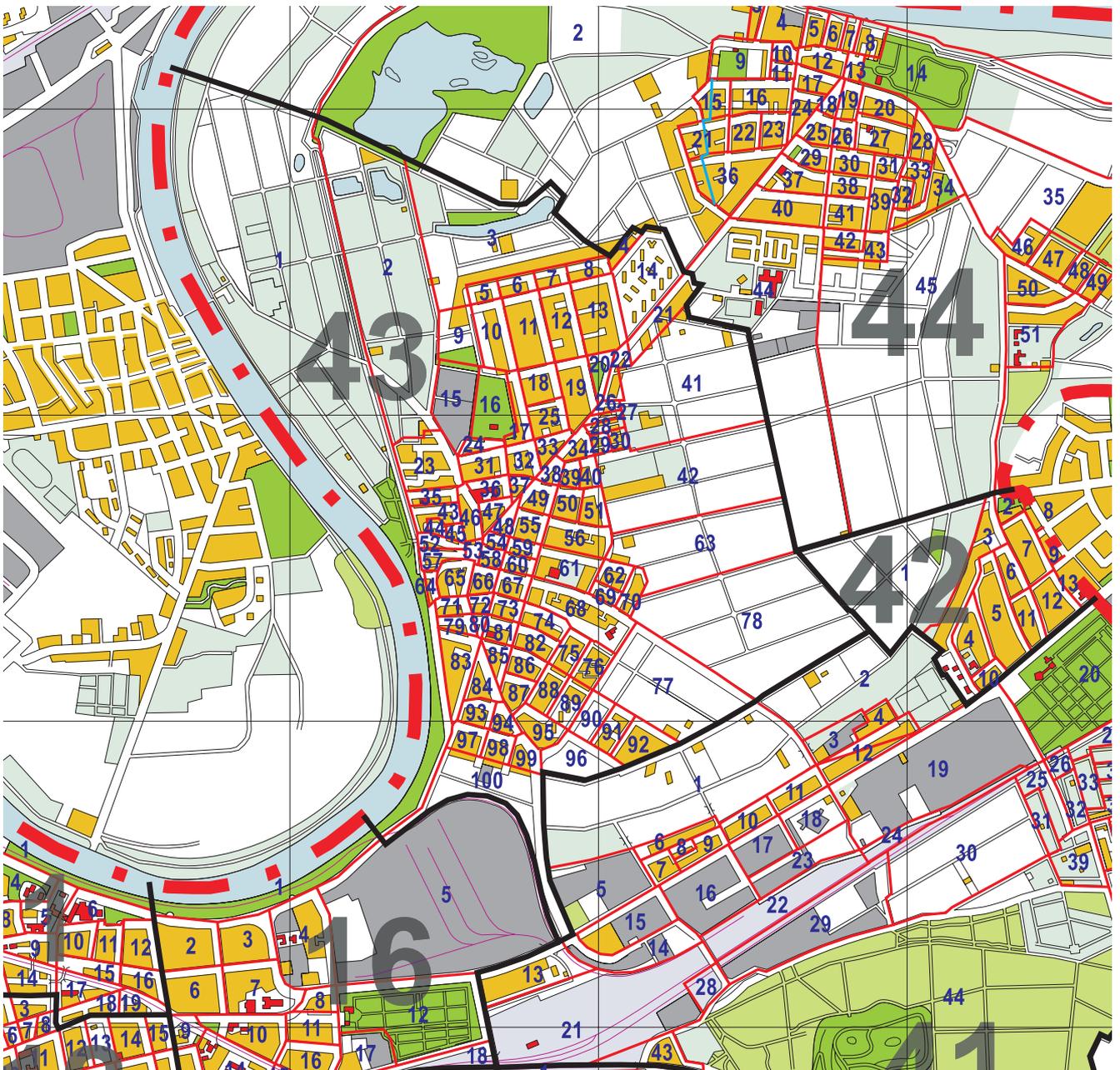
Stadteingang Offenbacher Straße (Fotos: Stadt Offenbach)



2.5 Sozialstruktur

Die statistischen Auswertungen in diesem Kapitel basieren auf den Daten des Amtes für Arbeitsförderung, Statistik und Integration. Übereinstimmend mit dem räumlichen Betrachtungsraum wurden die Daten für den Stadtteil Bürgel des statistischen Bezirks 43 zugrunde gelegt.

Eine differenzierte Auswertung innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgte auf der Grundlage von statistischen Blöcken. Dabei wurden aus Gründen des Datenschutzes keine Aussagen für einen Block getroffen, wenn ein Parameter lediglich für bis zu vier Nennungen (Personen, Haushalte etc.) zutrifft.



Übersicht statistische Bezirke und Blöcke (Stadt Offenbach 2016)

Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Die höchste Bevölkerungszahl erreicht Bürgel Anfang der 1970er Jahre mit einer Einwohnerzahl von 11.197. Dies ist u. a. auf den Anstieg der Geburtenrate in den 1960er Jahren und die Siedlungserweiterungen der Nachkriegszeit zurückzuführen. Lederwerke, Druckereien und Maschinenfabriken schaffen in ganz Offenbach und Bürgel Arbeitsplätze. Zwischen Mitte der 1970er Jahre und Mitte der 1980er Jahre zeichnet sich in Bürgel, wie auch in Offenbach ein Bevölkerungsrückgang ab, der unter anderem mit dem Strukturwandel durch den Niedergang der Industrie in Verbindung gebracht werden kann. Die Bevölkerungszahl stagniert in Bürgel bis 2010.

In den letzten zehn Jahren zeichnet sich in Bürgel wieder ein Bevölkerungswachstum ab. Das Bevölkerungswachstum korreliert mit dem gesamtstädtischen Anstieg der Einwohnerzahl. Bürgel profitiert vom Zuzug in die Region, der auf gesamtstädtischer Ebene sogar noch stärker ausgeprägt ist. Im Stadtteil Bürgel leben heute mit 10.063 Einwohnerinnen und Einwohner etwa 7,5 Prozent der Offenbacher Gesamtbevölkerung, davon sind 51,5 Prozent Frauen und 48,5 Prozent Männer (Stand 03/2017).

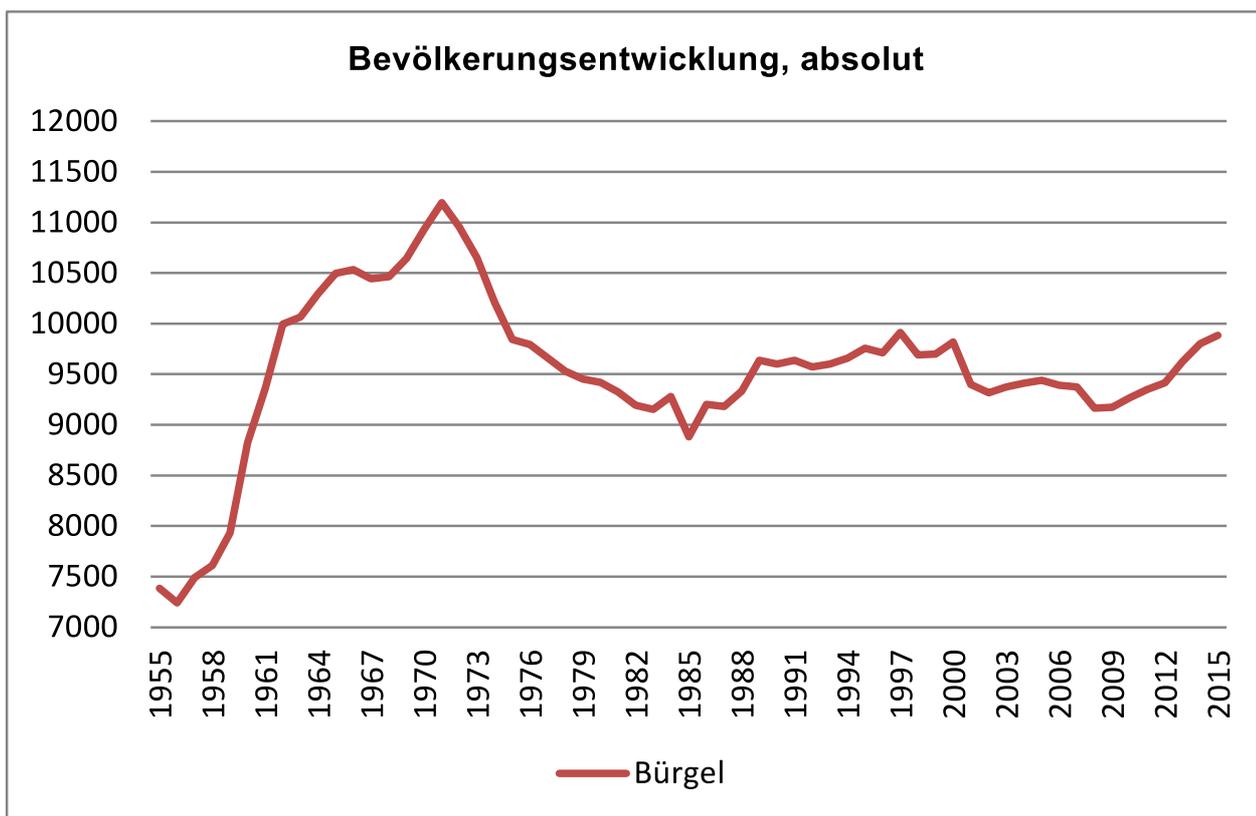
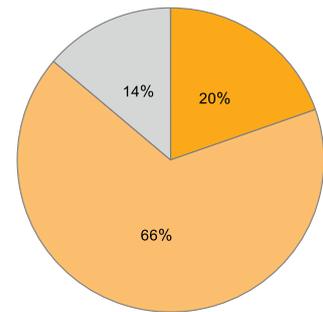
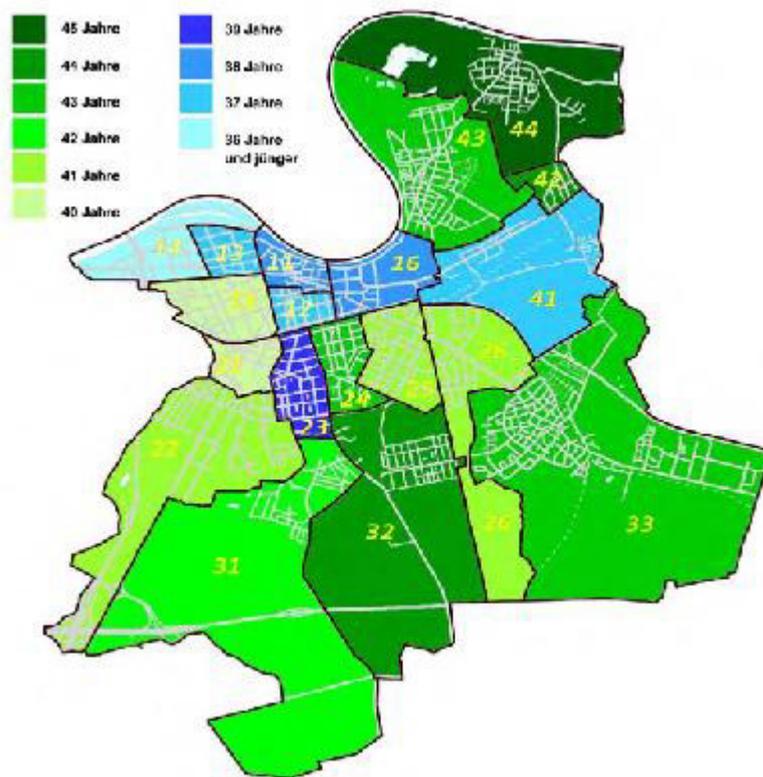


Diagramm Bevölkerungsentwicklung Bürgel 1955 bis heute (eigene Darstellung)

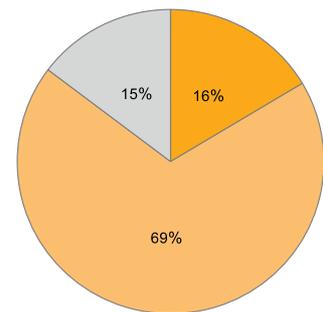
Für den Stadtteil Bürgel liegt keine Bevölkerungsprognose vor, jedoch ist durch die Entwicklung des Baugebiets Bürgel Ost ein weiterer Anstieg der Bevölkerung zu erwarten. Auch für die Gesamtstadt wird ein weiteres Bevölkerungswachstum prognostiziert.

Altersstruktur

Der Altersdurchschnitt in Bürgel beträgt 42 Jahre und liegt somit über den gesamtstädtischen Durchschnitt von 40 Jahren. Bürgel gehört so - wie die anderen eingemeindeten Stadtteile Bieber (43 Jahre) und Rumpenheim (45 Jahre) - zu den „älteren“ Stadtteilen (Stand 12/2015) in Offenbach.



Altersverteilung Bürgel (eigene Darstellungen)

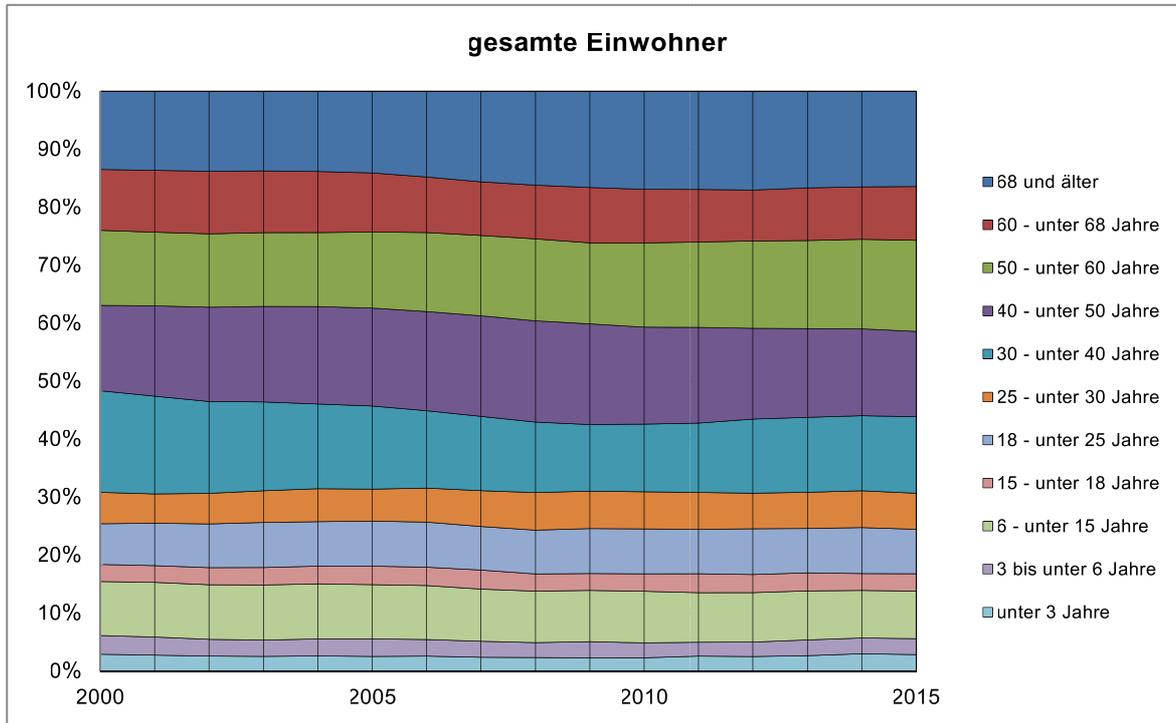


Altersdurchschnitt der Offenbacher Einwohner (Stadt Offenbach 2015) Altersverteilung Offenbach

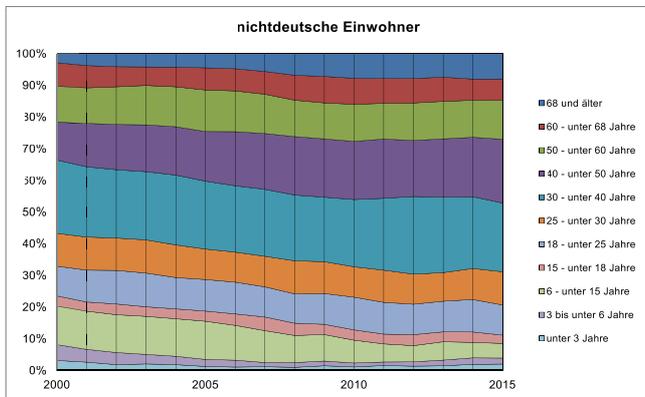
Neben dem höheren Altersdurchschnitt ist in Bürgel mit 19,6 Prozent der Anteil an über 65-jährigen höher als in Offenbach mit 16,4 Prozent. Gleichzeitig ist auch der Anteil an unter 15-jährigen mit 13,8 Prozent geringer als in der Gesamtstadt mit 14,7 Prozent. (Stand 12/2015).

Die demografische Entwicklung in Bürgel hin zu einer älteren Bürgerschaft ist bereits bei einer Betrachtung der Altersgruppenverteilung in den letzten 15 Jahren ablesbar. Es findet eine leichte Verschiebung zu einem höheren Anteil der über 50-jährigen statt. So veränderte sich der Anteil von 37 Prozent im Jahr 2000 auf 41,4 Prozent im Jahr 2015. Die anderen Altersgruppen bleiben auf konstantem Niveau. Bei der Bevölkerung ohne deutsche Staatsbürgerschaft ist ein Rückgang des Anteils der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre abzulesen. Dieser sinkt von 24,8 Prozent im Jahr 2000 auf 12,2 Prozent im Jahr 2015.

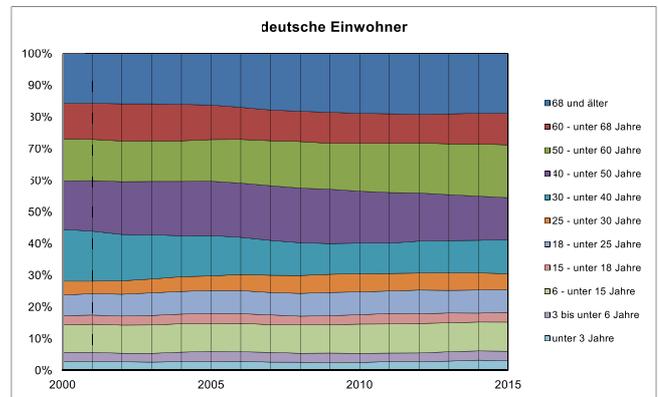
Den höchsten Anteil an Jugendlichen und Kindern auf Blockebene weisen in Bürgel die zusammenhängenden Siedlungen des Geschosswohnungsbaus auf. So leben in der Hans-Böckler-Siedlung, in den Zeilenbauten zwischen Kettelerstraße und Mainzer Ring sowie in der Wohnanlage Mainbogen an der Gottfried-Schaidler-Straße prozentual und absolut die meisten Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren.



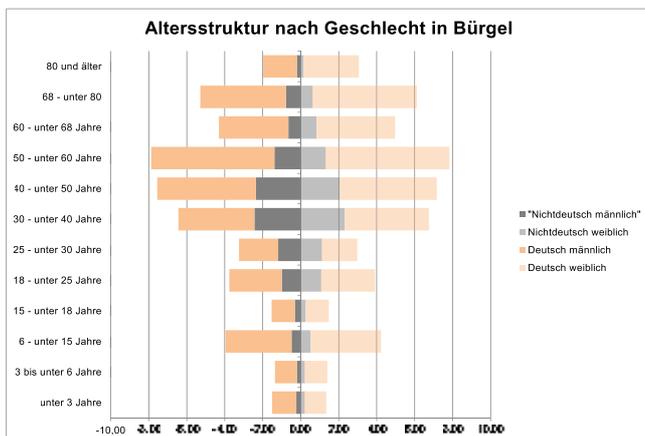
Entwicklung Bevölkerungsklassen (Gesamt) (Stadt Offenbach 2015)



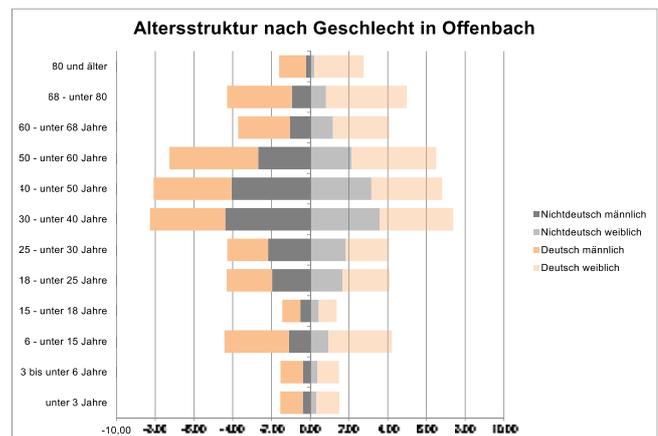
Entwicklung Bevölkerungsklassen (nichtdeutsche Einwohner) (Stadt Offenbach 2015)



Entwicklung Bevölkerungsklassen (deutsche Einwohner) (Stadt Offenbach 2015)



Alterspyramide Bürgel (eigene Darstellung)



Alterspyramide Offenbach (eigene Darstellung)

Weiterhin gibt es einen hohen Anteil an Kinder und Jugendlichen auf der durch Reihenhausbebauung geprägten Wohnkonversion des ehemaligen Jahnsportgeländes aus dem Jahr 2012.

Ein hoher Anteil an über 65-jährigen lebt in den Neubaugebieten, die bis in die 90er entstanden sind, wie z.B. die Reihenhäuser zwischen dem Marburger Weg und der Karolinger Straße sowie die Bebauung entlang der Seestraße, Staudenstraße und Mecklenburger Straße. Hier ist ein Generationswechsel absehbar oder hat schon begonnen. Darüber hinaus ist eine Tendenz zur Überalterung im historischen Dorfkern festzustellen. Dieser weist einen geringen Anteil an Jugendlichen und Kindern unter 15 Jahren und einen überdurchschnittlich hohen Anteil an über 65-jährigen auf.



Altersstruktur (eigene Darstellung)

Wie sich das Neubaugebiet Bürgel Ost zukünftig auf die Altersstruktur auswirkt, muss beobachtet werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich aufgrund der geplanten Bebauung überwiegend Familien mit Kindern ansiedeln werden.

Wanderungsbewegung

Wanderungsbewegungen gesamt

Im Jahr 2014 verzeichnete Bürgel einen positiven Wanderungssaldo mit einem Überschuss von 106 Personen. Demzufolge zogen mehr Menschen in den Stadtteil (574 Personen) als aus dem Stadtteil (528 Personen).

Binnenwanderung

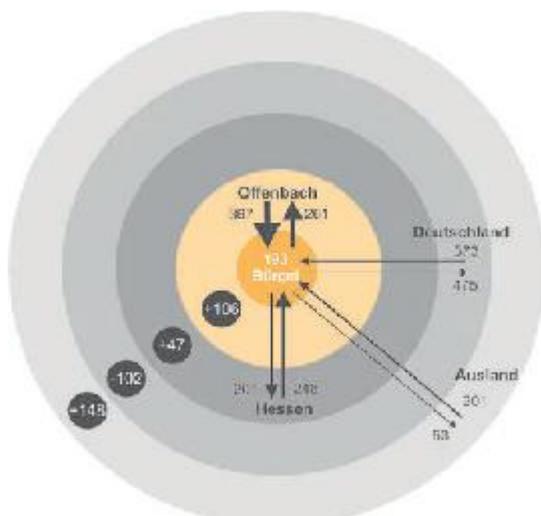
Der höchste Wanderungsüberschuss erfolgt durch Wanderungen innerhalb von Bürgel (193 Personen). Die Bürgelerinnen und Bürgelerinnen präferieren somit den Umzug innerhalb ihres Stadtteils. Von Bürgel nach Offenbach zogen 2014 261 Personen. Demgegenüber steht ein Zuzug von 367 Personen aus Offenbach. Im Falle eines Wegzugs aus Bürgel zieht es die meisten Menschen innerhalb von Offenbach nach Bieber oder Rumpenheim. Den größten Zuzug innerhalb Offenbachs verzeichnet Bürgel ebenso aus den beiden äußeren Stadtteilen. Somit scheint, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der äußeren Stadtteile das familiäre und dörfliche Leben der Stadtteile schätzen und beibehalten möchten.

Außenwanderung

Im Jahr 2014 zogen 201 Personen von Bürgel nach Hessen und 248 Personen von Hessen nach Bürgel. Der größte Austausch innerhalb Hessens fand dabei zwischen Bürgel und Frankfurt (Zuzug aus Frankfurt: 83 Personen, Wegzug nach Frankfurt 59 Personen) statt.

Innerhalb Deutschlands weist Bürgel eine negative Wanderungsbilanz auf. So zogen 475 Personen von Bürgel in die Bundesrepublik. Den größten Anteil macht dabei der Wegzug innerhalb Hessen (85 Personen) aus. Dagegen zogen nur 373 Personen aus der restlichen Republik nach Bürgel. Auch hier liegt der Schwerpunkt auf dem Zuzug aus Hessen.

Hervorzuheben ist auch, dass in Bürgel der Zuzug aus dem Ausland (201 Personen) höher ist, als der Wegzug aus dem Stadtteil in das Ausland (53 Personen). Dabei ist der stärkste Zuzug aus Mitgliedsstaaten der europäischen Union zu verzeichnen.

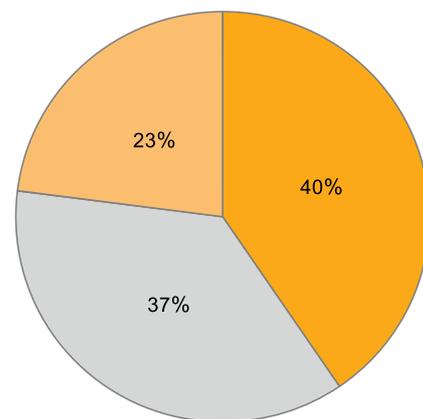
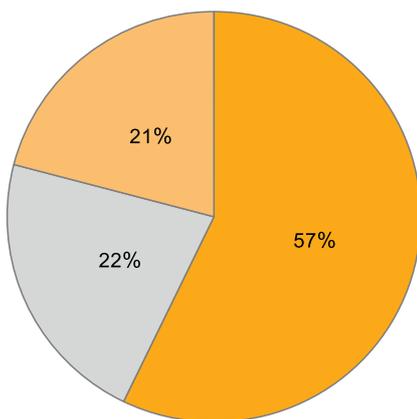


Wanderungsbewegung (eigene Darstellung)

Migration

Laut statistischem Bundesamt definiert sich der Migrationshintergrund einer Person dadurch, dass die Person selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde. Im Einzelnen umfasst diese Definition zugewanderte und nicht zugewanderte Ausländerinnen und Ausländer, zugewanderte und nicht zugewanderte Eingebürgerte, (Spät-) Aussiedlerinnen und (Spät-) Aussiedler sowie die als Deutsche geborenen Nachkommen dieser Gruppen.

Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund (Deutsche mit Migrationshintergrund und Nicht-deutsche) liegt in Bürgel mit 43 Prozent weit unter dem Offenbacher Durchschnitt von 60 Prozent. Dabei ist der Anteil der Bürgerinnen und Bürger mit Deutscher Staatsbürgerschaft und Migrationshintergrund in Bürgel mit 21 Prozent fast so hoch, wie der Offenbacher Durchschnitt mit 23 Prozent. Signifikant wird der Unterschied bei der Betrachtung des Anteils an Bürgerinnen und Bürger ohne deutsche Staatsangehörigkeit an der Gesamtbevölkerung. Dieser liegt im Bürgel mit 22 Prozent weit unter dem Offenbacher Durchschnitt von 37 Prozent (Stand 12/2015).



Prozentuale Verteilung Bürgel (eigene Darstellungen)

Prozentuale Verteilung Offenbach

Gleichzeitig ist ein Anstieg der Bürgerinnen und Bürger ohne deutsche Staatsangehörigkeit von 17,3 Prozent im Jahr 2000 auf 22 Prozent im Jahr 2015 zu verzeichnen.

Neben Menschen mit deutscher Staatsbürgerschaft leben Menschen mit folgenden Nationalitäten in Bürgel (Stand 12/2015):

Nationalitäten in Offenbach Stat. Bez. 43 (Stand 31.12.2015)

Schl. Nr.	Ländername	männlich	weiblich	Anzahl	%
163	Türkei	211	214	425	4,3%
137	Italien	131	95	226	2,3%
152	Polen	106	105	211	2,1%
134	Griechenland	102	100	202	2,0%
130	Kroatien	75	82	157	1,6%
154	Rumänien	65	51	116	1,2%
125	Bulgarien	63	31	94	1,0%
122	Bosnien u. Herzegowina	37	38	75	0,8%
252	Marokko	33	38	71	0,7%
170	Serbien	42	15	57	0,6%
132	Serbien und Montenegro	19	26	45	0,5%
161	Spanien	22	11	33	0,3%
165	Ungarn	15	15	30	0,3%
129	Frankreich	11	12	23	0,2%
153	Portugal	10	13	23	0,2%
151	Österreich	7	15	22	0,2%
	Sonstige	160	196	356	3,6%
	Gesamt Nichtdeutsche	1.109	1.057	2.166	21,9%
	darunter EU-Bürger ohne D	630	572	1.202	12,2%
	Deutschland	3 715	4 004	7 719	78,1%
	Insgesamt	4.824	5.061	9.885	100,0%

Quelle: Melderegister

Statistik und Wahlen

Nationalitäten in Bürgel (Stadt Offenbach)

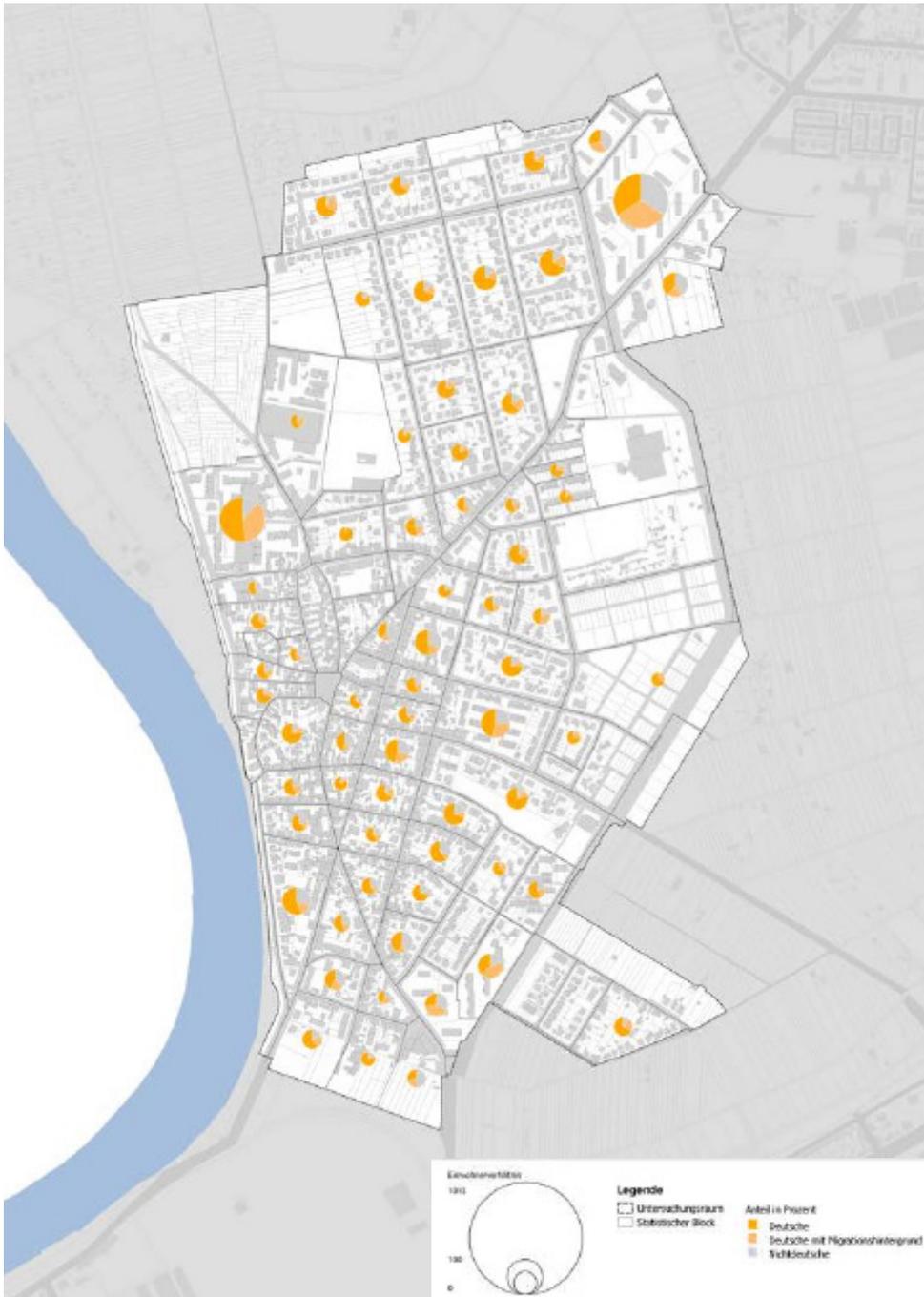
Die größte Gruppe von Nichtdeutschen stellen dabei die türkischstämmigen Bürgerinnen und Bürger mit 4,4 Prozent an der Bürgeler Bevölkerung dar, gefolgt von Bewohnerinnen und Bewohner aus Italien (2,3 Prozent), Polen (2,1 Prozent) und Griechenland (2,0 Prozent).



Nationalitäten in Bürgel (Wordcloud)

Den höchsten Anteil an nichtdeutschen Bürgerinnen und Bürger in Bürgel verzeichnet die Hans-Böckler-Siedlung mit 35,7 Prozent¹. Der Anteil der Bürgerinnen und Bürgern mit Migrationshintergrund liegt dort bei 65,6 Prozent (Stand 12/2015).

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.



Migration auf Blockebene (eigene Darstellung)

1 Setzt sich zusammen aus den statistischen Blöcken 04, 14 und 21

SGB II-Empfänger

Da die Zahl der zivilen Erwerbspersonen nicht kleinräumlich erhoben wird, kann keine Aussage über die Arbeitslosenquote in Bürgel getroffen werden. Anders verhält es sich mit Aussagen zum Anteil der SGB II-Empfänger.

Die Grundsicherung für Arbeitslose nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches (SGB II) umfasst ein an der Erwerbsarbeit orientiertes Fürsorgesystem für verschiedene Personengruppen. Dazu zählen u.a.

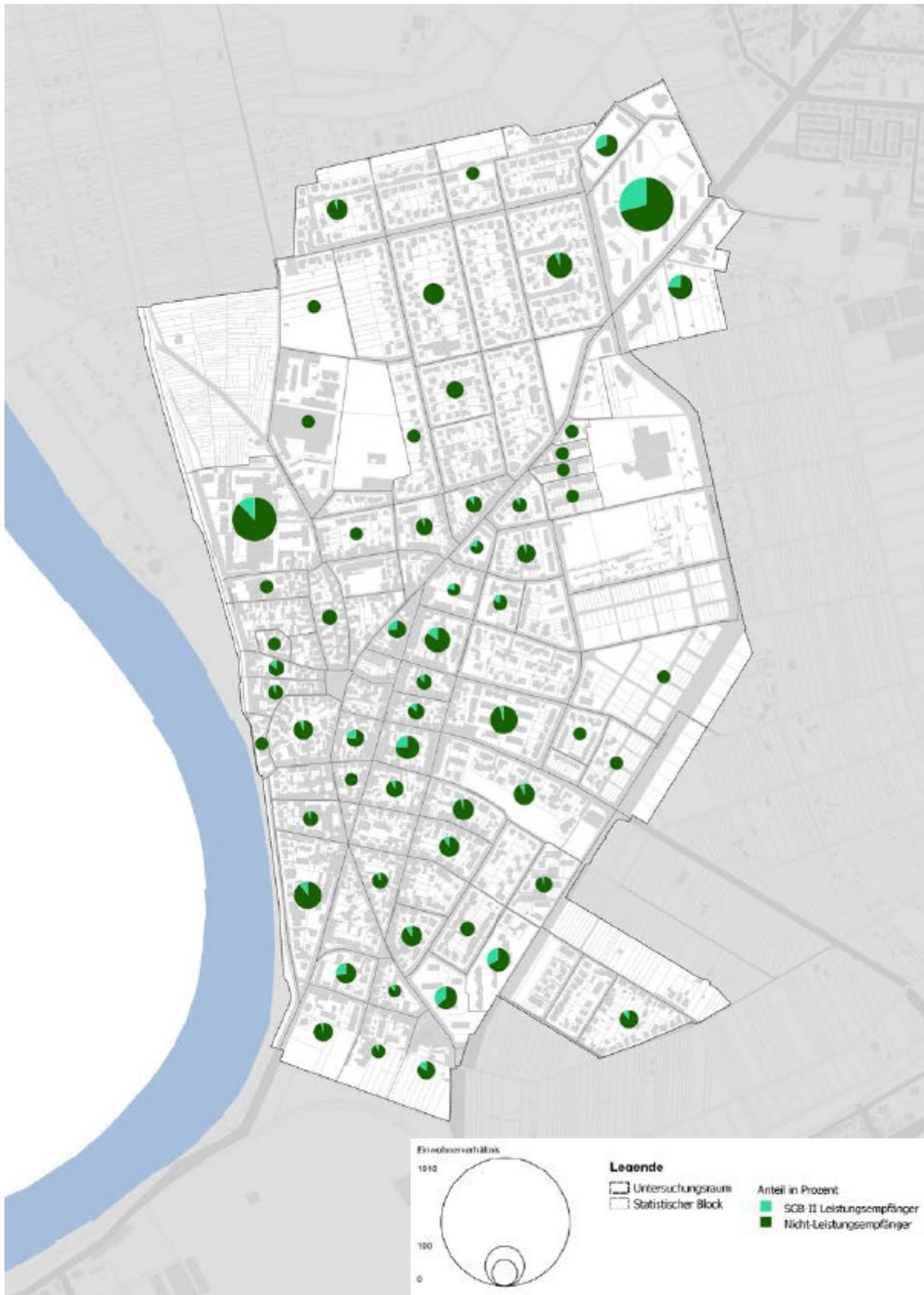
- Arbeitslose und Langzeitarbeitslose,
- Erwerbstätige mit niedrigem Einkommen (sog. „Ergänzer“),
- Absolventen von allgemeinbildenden Schulen und Hochschulen sowie mit Berufsausbildungen, die keine Ansprüche auf vorrangige Versicherungsleistungen erwerben konnten,
- Berufsrückkehrer,
- Eltern mit Erziehungspflichten,
- Bezieher von Arbeitslosengeld I (ALG I, nach dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch [SGB III]), deren Bedarf durch diese Versicherungsleistung nicht ausreichend gedeckt ist („Aufstocker“) und
- Personen ohne Ansprüche auf ALG I nach nur kurzfristiger Beschäftigung.

Die Leistungen umfassen im Wesentlichen:

- Arbeitslosengeld II (ALG II) für erwerbsfähige Leistungsberechtigte;
- Sozialgeld für nicht erwerbsfähige Angehörige der Bedarfsgemeinschaft (BG) von erwerbsfähigen Leistungsberechtigten;
- Leistungen für Kranken- und Pflegeversicherung der Leistungsberechtigten;
- Leistungen zur Eingliederung in Erwerbsarbeit;
- Leistungen für Bildung und Teilhabe.

In Bürgel liegt der Anteil der Empfänger von Leistungen nach dem SGB II mit 11,0 Prozent unter dem Offenbacher Durchschnitt von 15,0 Prozent. (Stand 12/2015).

Kleinräumlich leben die meisten SGB-II Empfänger in den zusammenhängenden Siedlungen des Geschosswohnungsbaus, wie in der Hans-Böckler-Siedlung, in der Wohnanlage Mainbogen und am südlichen Stadteingang sowie im Gebiet der gründerzeitlichen Erweiterung, vereinzelt auch im historischen Dorfkern. Naturgemäß leben weniger SGB-II Empfänger in den von Wohneigentum geprägten Quartieren.



SGB II - Empfänger auf Blockebene (eigene Darstellung)

Milieus in Bürgel

Gemäß dem Verband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (kurz vhw) „[...] beschreiben [Milieus] Gruppen von Gleichgesinnten, die sich in ihrer Lebensweise und Einstellung ähneln. Sie bilden konkrete Lebenswelten der Menschen ab und ermöglichen deren besseres Verständnis. Sie umfassen die deutsche Bevölkerung über 14 Jahren und damit auch Menschen mit Migrationshintergrund.“

Durch eine Analyse der Milieuzusammensetzung innerhalb eines Stadtteils lassen sich jenseits von Zuordnungen nach ethnisch – kultureller Herkunft Rückschlüsse auf die Lebenswelt der Bewohner und Bewohnerinnen und ihre unterschiedlichen Ansprüche an den Wohnraum ziehen.

Seitens des Verbandes für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. wurde eine solche Analyse 2017 für Offenbach und seine Stadtteile durchgeführt.

Das am stärksten ausgeprägte Milieu in Bürgel bildet die „bürgerliche Mitte“ mit 17,3 Prozent. Die „bürgerliche Mitte“ ist der leistungs- und anpassungsbereite bürgerliche Mainstream, der die Gesellschaftsordnung bejaht, nach beruflicher und sozialer Etablierung und nach gesicherten, harmonischen Verhältnissen strebt. Präferierter Wohntyp ist die Zeile, das Reihenhaus und einfache bis mittlere Ein- und Zweifamilienhäuser. Das soziale Umfeld ist homogen und überschaubar.

Der „bürgerlichen Mitte“ folgt das „adaptiv-pragmatische Milieu“ mit 15,5 Prozent. Es stellt die mobile zielstrebige junge Mitte der Gesellschaft mit ausgeprägtem Lebenspragmatismus und Nutzenkalkül dar. Die Vertreterinnen und Vertreter des Milieus sind erfolgsorientiert und kompromissbereit und streben nach Flexibilität und Sicherheit. Ihre bevorzugte Wohnlage ist die Stadt und der Stadtrand. Der bevorzugte Wohntyp sind Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser. Das soziale Umfeld ist überschaubar.

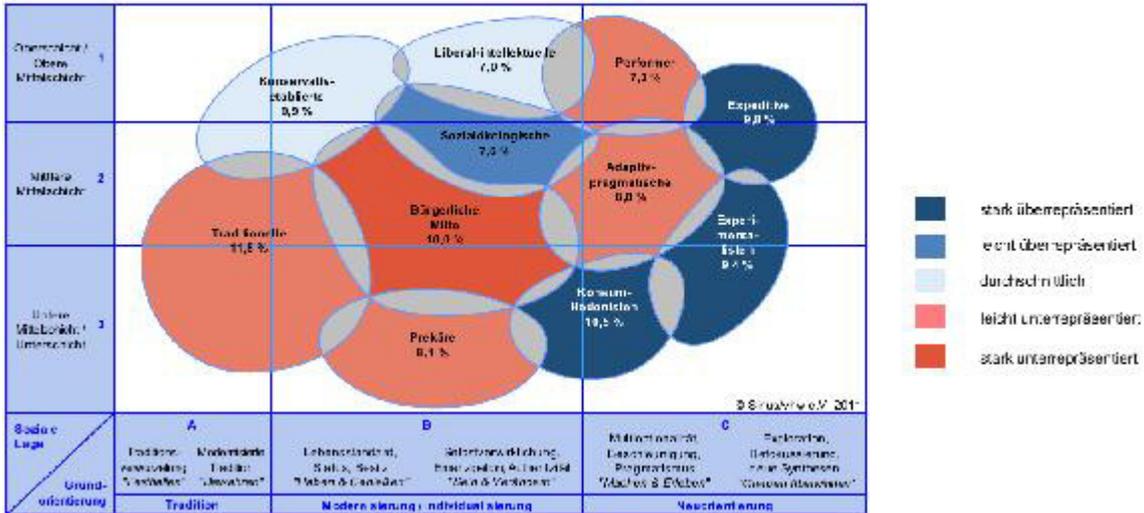
Ausgeprägt in Bürgel ist auch das „konservativ-etablierte Milieu“ mit 14,9 Prozent. Es bildet das klassische Establishment und sucht eine Balance zwischen Exklusivitäts- und Führungsansprüchen und hat die Tendenz zum Rückzug und zur Abgrenzung. Menschen aus dem „konservativ-etablierten Milieu“ bevorzugen Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser und in Teilen Eigentumswohnungen. Das soziale Umfeld ist homogen.

Das „prekäre Milieu“ als die teilhabe- und orientierungssuchende „Unterschicht“ mit starken Zukunftssängsten und Ressentiments macht im Bürgel 13,6 Prozent aus. Menschen aus dem „prekären Milieu“ sind bemüht, an die Konsumstandards der breiten Mitte Anschluss zu halten als Kompensationsversuch sozialer Benachteiligungen. Das Milieu hat geringe Aufstiegsperspektiven und reaktive Grundhaltung. Im Vergleich zu Offenbach gehören zu den unterrepräsentierten Milieus in Bürgel das „expeditiv Milieu“, als stark individualistisch geprägte digitale Avantgarde, das „sozial ökologische Milieu“, als idealistisches konsumkritisches Milieu mit ausgeprägten ökologischen und sozialen Gewissen, das „traditionelle Milieu“, die sicherheits- und ordnungsliebende bzw. religiös - verwurzelte Kriegs-/Nachkriegsgeneration sowie die „Experimentalisten“, die das individualistische Segment der unteren Mittelschicht / der „modernen Unterschicht“ darstellen.

Die Analyse der Milieus schärft das Bild der gesellschaftlichen Zusammensetzung des Stadtteils. So leben im Stadtteil überwiegend Menschen, die das Leben im Einfamilienhaus im Grünen schätzen und der bürgerlichen Mitte angehören. Dagegen sind Milieus, die in gründerzeitlichen Quartieren, wie dem Nordend, leben und das innerstädtische Leben schätzen in Bürgel unterrepräsentiert. Starke gesellschaftliche Spannungen sind in Bürgel daher von geringer Bedeutung.

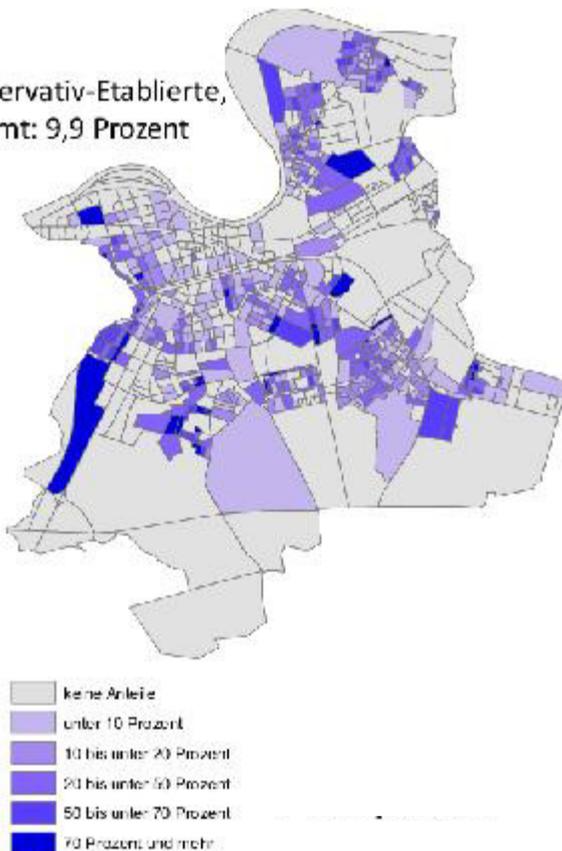


Im Vergleich: Milieus in Offenbach und Deutschland 2017



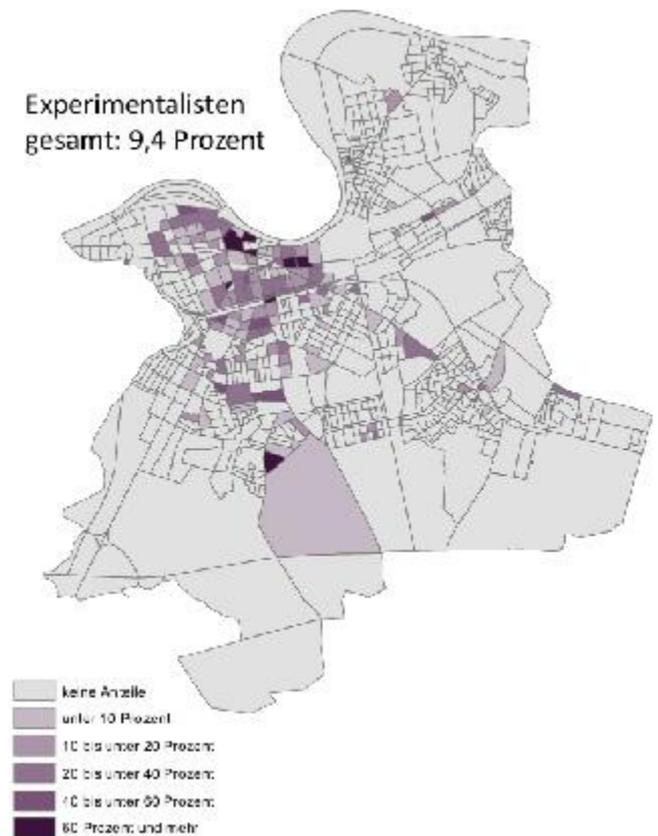
Milieus in Offenbach und Deutschland (vhw 2018)

Konservativ-Etablierte, gesamt: 9,9 Prozent



Konservativ etabliertes Milieu in Offenbach (vhw)

Experimentalisten gesamt: 9,4 Prozent



Experimentalisten - Milieu in Offenbach (vhw)

2.6 Wohnen in Bürgel

Wohnbaupotenziale

Gemeinsam mit Rumpenheim und Bieber verfügt Bürgel über 70 Prozent des im Masterplan identifizierten Offenbacher Wohnbauflächenpotenzials. Damit kommt dem Stadtteil eine hervorgehobene Rolle in der gesamtstädtischen Wohnversorgung zu. Die durch den prognostizierten Zuzug resultierenden Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung und Sozialstruktur stellt das Stadtteilleben zukünftig vor Herausforderungen.

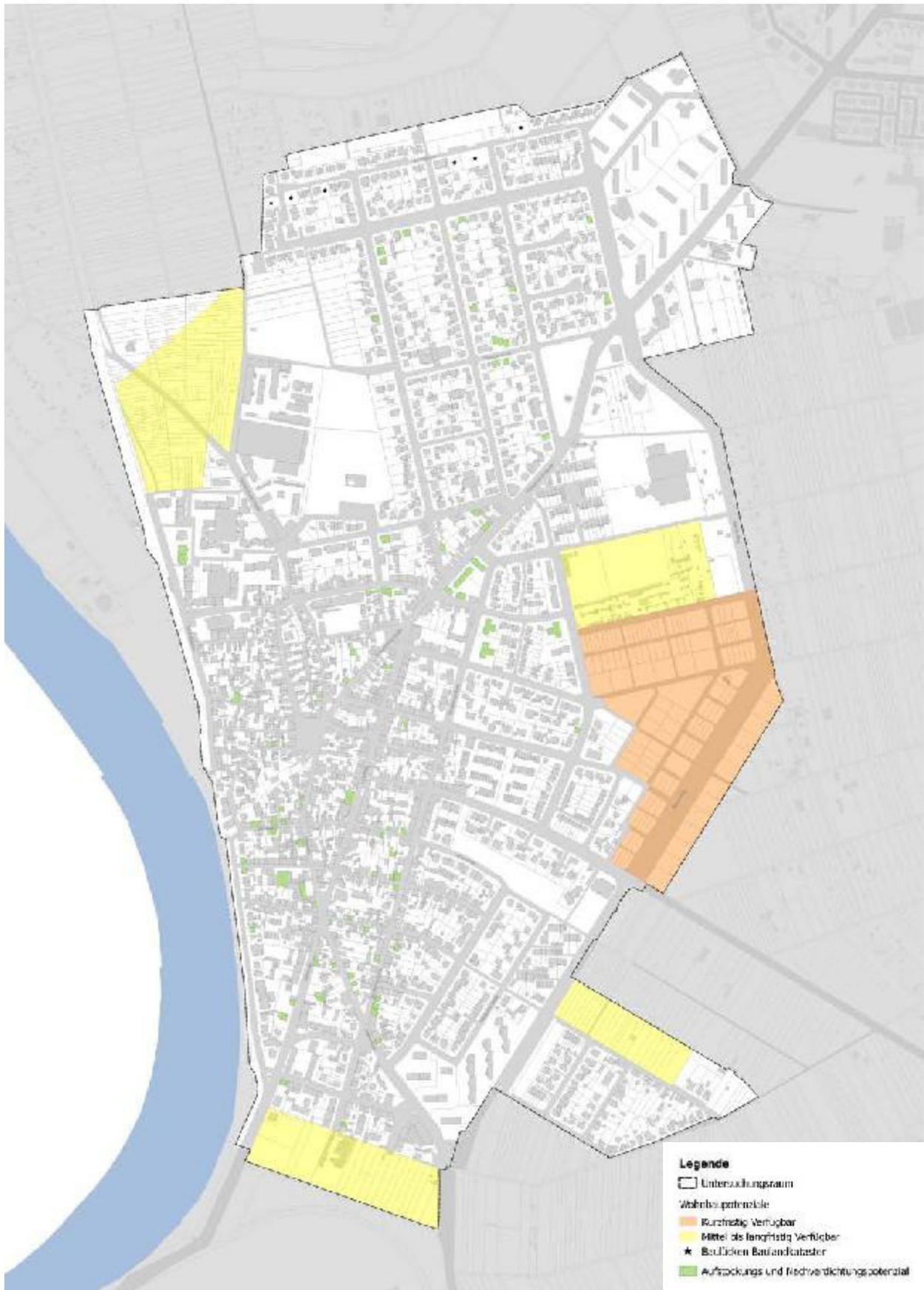
Kurzfristig verfügbar und mit rund 9 ha das größte Potenzial bietet das in der Erschließung befindliche Neubaugebiet Bürgel Ost, das in Zukunft Wohnraum für ca. 1000 Einwohnerinnen und Einwohner schaffen soll. Mittel- bis langfristig verfügbar sind die Wohnbaupotenzialflächen nach RegFNP Bürgel Nordwest (ca. 4 ha für rund 300 EW) auf dem Gelände des SC Bürgels und des Kleintierzuchtverein (3 ha: 140 EW) und an der Alicestraße (1,5 ha für 60 EW).

Nur im Zusammenhang mit der Entwicklung der ehemaligen Farbwerke und der Renaturierung des Kuhmühlgrabens zu sehen ist das im Masterplan identifizierte Potenzial für Wohnarrondierung im Bürgeler Süden über ca. 3 ha (ca. 170 EW).

Weitere Wohnbaupotenziale sind aus Baulücken abzuleiten, die im Rahmen einer gesamtstädtischen Baulückenkartierung erhoben worden sind. Entwicklungsschwerpunkt bildet dabei die Straße „Am Entensee“. Aufstockungs- und Neuordnungspotenziale wurden im Rahmen der Erhebung insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen im Ortszentrum und im Areal zwischen Arendsstraße und Brandenburger Straße identifiziert.



Umstrukturierungspotenziale entlang der Offenbacher Straße (Fotos: Stadt Offenbach)



Wohnbaupotenzial (eigene Darstellung)

Wohnungsbaugesellschaften und sozialer Mietwohnungsbau

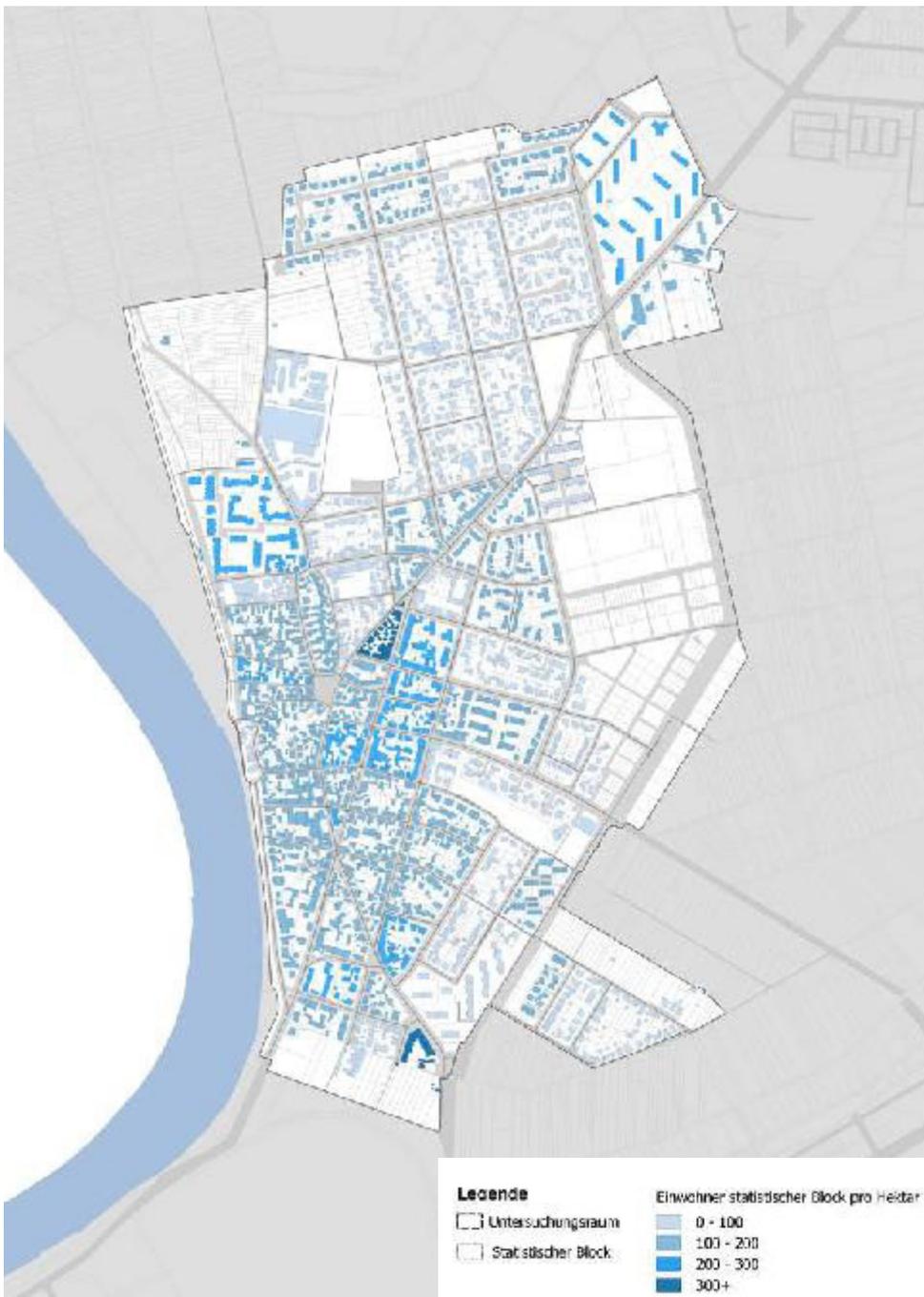
Im Bestand von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften befinden sich vor allem die zusammenhängenden Siedlungen des Geschosswohnungsbaus, wie die Hans-Böckler-Siedlung, die Siedlung zwischen der Kettelerstraße, dem Mainzer Ring und der Steinheimer Straße, die Zeilenbauten an der Offenbacher- und Bildstockstraße, die Gebäude an der Hessenstraße oder die Siedlung Klosterhof entlang der Rumpenheimer und entlang der Von-Behring-Straße. Den größten Bestand halten die Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach, die Nassauische Heimstätte und die Baugenossenschaft Odenwaldring. Eine Bündelung von gefördertem Wohnungsbau ist in der Siedlung Mainbogen an der Gottfried-Schaidt-Straße und an den Zeilenbauten entlang der Steinheimer Straße aufzufinden.



Wohnungsbaugesellschaften und sozialer Wohnungsbau (eigene Darstellung)

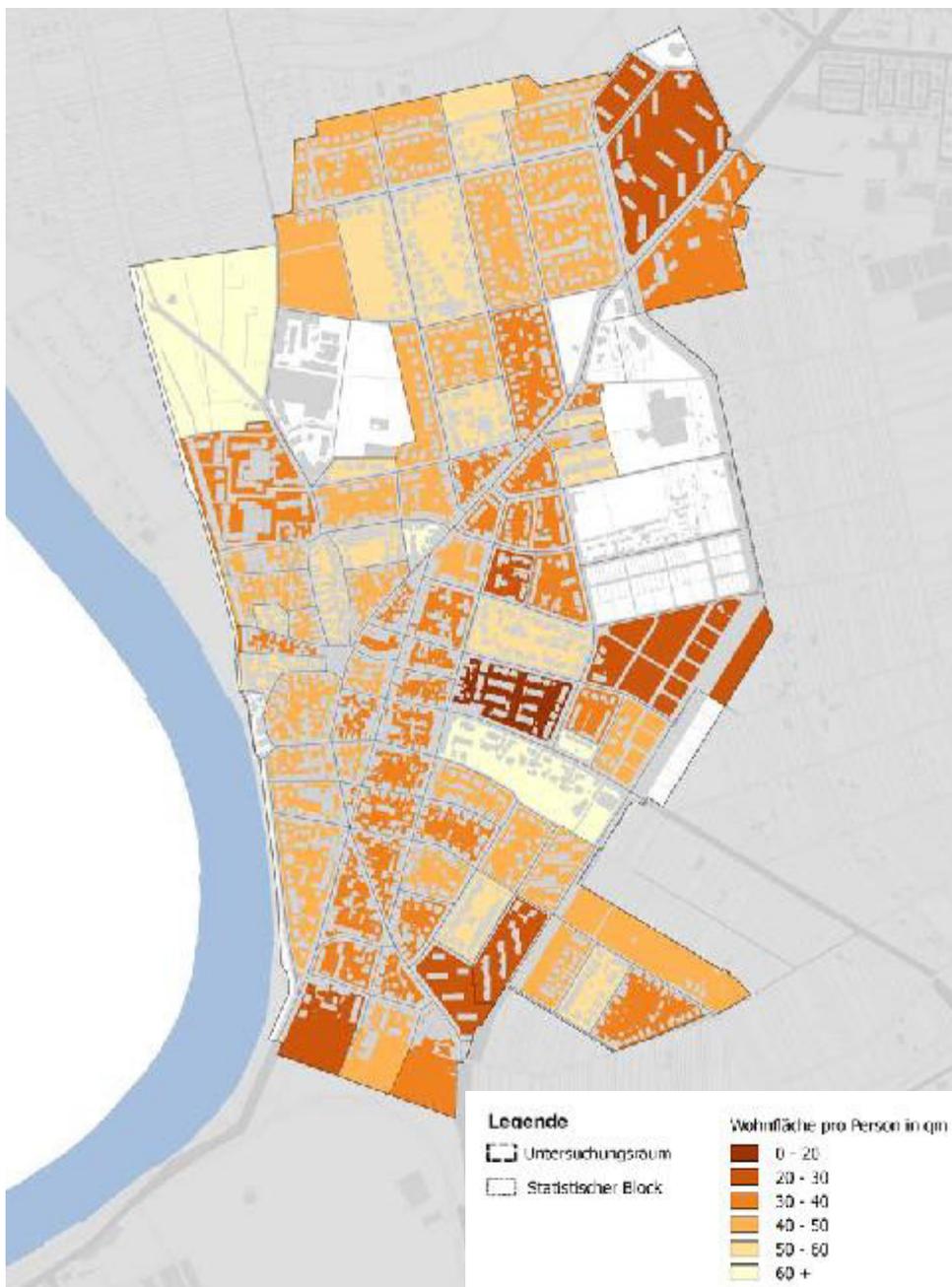
Einwohnerdichte, Haushaltsgröße und Wohnungsgröße

Die Einwohnerdichte Bürgels liegt mit 119 EW/ha über dem Offenbacher Durchschnitt von 110 EW/ha. Die höchste Einwohnerdichte weisen der Wohnblock zwischen Kettelerstraße und Rohmühlstraße, das stark versiegelte Ortszentrum (historischer Dorfkern und gründerzeitliche Erweiterung), die Wohnanlage Mainbogen, die Hans-Böckler-Siedlung sowie die Einfamilienhäuser entlang der Brandenburger Straße und „Am Entensee“ auf. Niedrigere Einwohnerdichten sind in den aufgelockerten Wohngebieten am Stadtteilrand aufzufinden.



Einwohnerdichte (eigene Darstellung)

Nicht ungewöhnlich für einen Stadtteil im Grünen, mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern, verfügt Bürgel mit 2,01 EW pro Haushalt eine höhere durchschnittliche Haushaltsgröße als Offenbach gesamt mit 1,96 Einwohner pro Haushalt. Die Verteilung der Haushaltsgrößen unterscheidet sich nur unwesentlich vom Offenbacher Durchschnitt und entspricht der einer Großstadt. Wie in Offenbach machen Ein-Personen-Haushalte, gefolgt von Zwei-Personen-Haushalten, den Großteil der Bevölkerung aus. Dabei ist der Anteil an Ein-Personen-Haushalten in der Gesamtstadt mit 49 Prozent größer als in Bürgel mit 44 Prozent. Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Ein-Familien-Haushalten weisen insbesondere einzelne statistische Blöcke im historischen Dorfkern und der gründerzeitlichen Erweiterung auf. Innerhalb Bürgels ist der Anteil der Haushalte mit mindestens drei Personen, ein Indikator für



Wohnfläche (eigene Darstellung)

ein hohes Aufkommen von Familien mit Kindern, in den neueren Wohnbauentwicklungen mit dominierender Einfamilienhausbebauung am höchsten, wie z.B. auf dem ehemaligen Jahnturngelände, dem Verwaltungsgebäude der Lederwerke Becker und „Am Entensee“. Auch in der Hans-Böckler-Siedlung und an der Rumpenheimer Straße zwischen Arendsstraße, Seestraße, Karolinger Straße und Frankenstraße lebt ein hoher Anteil an Haushalten mit mindestens drei Personen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person beträgt in Bürgel 38,2 qm und ist höher als der Offenbacher Durchschnitt mit 34,3 qm pro Person. Die Tendenz zu mehr Wohnraum spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Wohnungsgröße wider. Diese ist mit 87,1 qm größer als in der Gesamtstadt mit 74,0 qm.

Bezüglich der Wohnungsgrößen bilden im gesamten Gebiet die Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern über 63 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes aus und übersteigt somit das Offenbacher Niveau mit 58 Prozent (Stand 12.2015).

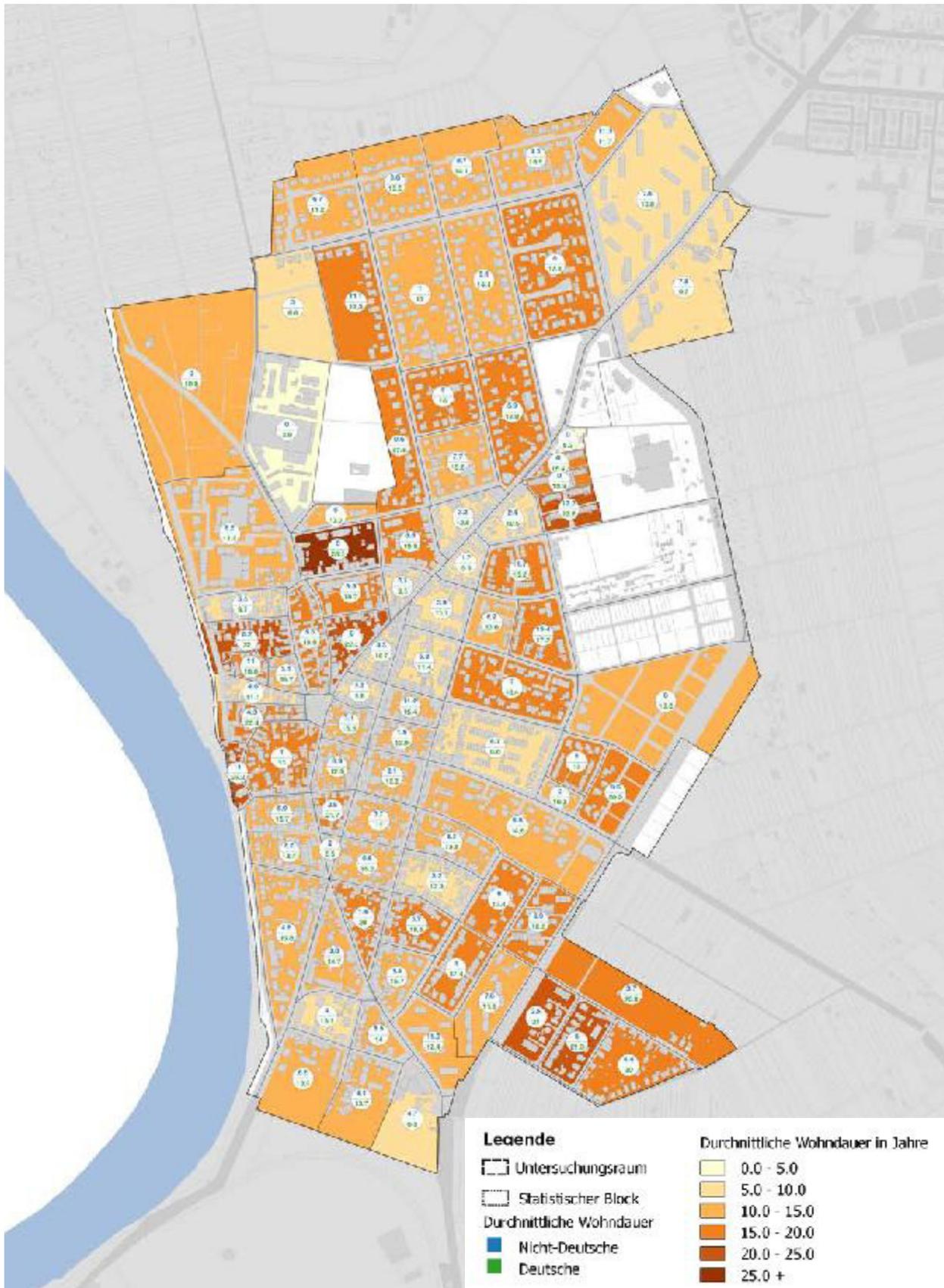
Quartiersbindung/ Wohndauer

Die Wohndauer in einem Quartier lässt Rückschlüsse auf die Wohnzufriedenheit und Identifikation mit dem Stadtteil zu. Gemeinsam mit den Stadtteilen Rumpenheim und Bieber weist Bügel die höchste durchschnittliche Wohndauer der Bevölkerung in Offenbach auf. Im Jahr 2015 lebt die Bevölkerung in Bürgel im Durchschnitt 12,9 Jahre im Stadtteil und somit über zwei Jahre länger als der Offenbacher Durchschnitt von 10,3 Jahren. Ausländische Bürgerinnen und Bürger weisen sowohl in Offenbach als auch in Bürgel eine geringere Wohndauer auf. Innerhalb des Stadtteils auf Blockebene ist die Wohndauer naturgemäß stark abhängig vom Baualter. Exemplarisch hervorzuheben ist die Wohnkonversion auf dem ehemaligen Jahngelände, die im 2012 abgeschlossen wurde. In diesem statistischen Block beträgt die durchschnittliche Wohndauer bislang erst 6,2 Jahre.

Am längsten leben die Bürgelerinnen und Bürgeler mit einer durchschnittlichen Wohndauer von 28,3 Jahren zwischen Stiftstraße, Gerhard-Becker-Straße und Oberfeldstraße.

Verhältnismäßig 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, in der Hans-Böckler-Siedlung und am südlichen Stadteingang entlang der Kettelerstraße und der Offenbacher Straße/ Ecke Bildstockstraße.



Durchschnittliche Wohndauer (eigene Darstellung)



Wohndauer nach Jahren (eigene Darstellung)

Wohnungsmarkt

Zu Miet- und Kaufpreisen im Stadtteil liegen kaum Informationen vor, da die gängigen Portale i. d. R. Lagen innerhalb Offenbachs nicht weiter differenzieren. Die Bodenrichtwertkarte (Stand 1.1.2016) weist für Bürgel einen durchschnittlichen Lagewert zwischen 320 € (Zeilenbausiedlung entlang des Mainzer Rings und Hans-Böckler-Siedlung) und 550 € (Am Entensee) je qm aus. Damit sind die Preise vergleichbar mit ähnlichen Lagen in Bieber und Rumpenheim, jedoch auf einem etwas höheren Niveau als Tempelsee und Biebernsee.

2.7 Sicherheit und Ordnung

Das subjektive Sicherheitsempfinden der Bevölkerung stellt in der räumlichen Planung einen wichtigen Faktor dar. Im Rahmen der Analyse erfolgte eine Abfrage bei der kommunalen Präventionsstelle für Sauberkeit und Ordnung im Ordnungsamt der Stadt Offenbach am Main und beim Polizeipräsidium Südosthessen nach der aktuellen Anzahl an Ordnungswidrigkeit und kriminellen Delikten im Stadtteil. 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).

Davon ereigneten sich 172 Straftaten im öffentlichen Raum. Diese gliedern sich im Wesentlichen wie folgt:

- 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

Im Rahmen der anlassbezogenen Kontrollaktivitäten, insbesondere rund um das Naherholungsgebiet Schultheis-Weiher, wurden 24 Verstöße gegen das Betäubungsmittelgesetz registriert.

Im Ergebnis stellt dies keine besorgniserregende Kriminalitätsbelastung dar, wenngleich die Wahrnehmung der Straftaten im öffentlichen Raum Auswirkungen auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger in einem Stadtteil hat.

Das Ordnungsamt der Stadt Offenbach am Main unterstützt die Einschätzung des Polizeipräsidiums Südosthessen. Der Stadtteil Bürgel wird insgesamt als ein unproblematischer Vorort mit gewachsener Bevölkerungsstruktur sowie funktionierender Sozial- und Vereinsstruktur bewertet. Es gibt keine Auffälligkeiten bei Strafanzeigen sowie keine Schwerpunkte bei Vandalismus- und Gewaltdelikten. Müllprobleme sind in Bürgel nicht signifikant. Die eingangs gelisteten saisonalen Problemfelder und Straftaten sind bekannt und werden in enger Zusammenarbeit zwischen Polizei und Ordnungsamt begegnet.

2.8 Nutzungsstruktur und Versorgung

Versorgungszentrum und Gewerbe

Bürgel ist ein durch Wohnnutzung geprägter Stadtteil. Rund um die Langstraße und an Teilabschnitten der Offenbacher Straße befindet sich das gewachsene Versorgungszentrum. Dort sind die Geschäfte und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Der Versorgungskern verfügt u. a. über eine Postfiliale, eine Apotheke, einen Optiker, zwei Bäcker, Volksbank und Sparkasse, Allgemeinmediziner und Zahnärzte sowie eine Drogerie, einen Bio- und Obstladen, ein kleinen Nahversorger und gastronomische Betriebe. Am nördlichen Stadtteilrand gibt es einen türkischen Supermarkt.

Weitere Versorgungsfunktion außerhalb des Stadtteils übernimmt ein Vollsortimenter in Rumpenheim an der Bürgeler Straße, ein Discounter an der Kettelerstraße und verschiedene Einzelhandelsangebote entlang der Mühlheimer Straße. Auch die Innenstadt und das Ringcenter haben eine Bedeutung für die Versorgung des Stadtteils.

Gewerbliche Erdgeschossnutzungen, teilweise leerstehend, bündeln sich um den Dalles. 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, und eine Fahrschule. Weitere gewerbliche Hinterhofnutzungen, wie Handwerkerbetriebe, verteilen sich über das gesamte Ortszentrum.

An der Lammertstraße befindet sich der Gewerbepark Bürgel, der handwerkliche Kleinbetriebe, mittelständige Dienstleistungsanbieter und Technologieunternehmen beherbergt. Im Süden des Gewerbeparks schließt ein Getränkegroßmarkt an. Am südlichen Stadtrand gibt es darüber hinaus einen gewerblichen Handwerkerhof. Beide Gewerbestandorte sind historisch gewachsen und erfüllen nicht mehr die Anforderungen an eine zeitgemäße Erschließung. Einzelne Gewerbetreibende sind im Gewerbeverein „Bürgel aktiv“ organisiert. Dieser richtet im Stadtteil u. a. den Bürgeler Markt aus.



Nutzungsstruktur (eigene Darstellung)



Handwerk, Handel, Dienstleistung (eigene Darstellung)



Gesundheit und soziale Infrastruktur (eigene Darstellung)



Hinterhofnutzung Strackgsse



Gewerbepark Lammerstraße



Gewerbepark Lammerstraße



Gewerbehof Bürgel Süd



Nutzung Lebensmittelhandel



Nutzung Bäckerei



Nutzung Sparkasse



Nutzung Modehandel (Fotos: Stadt Offenbach)

Kindertagesbetreuung (Kindergarten, Hort und U3-Betreuung) und Versorgungsquote

In Bürgel existieren drei städtische Kindertagesstätten (Brandenburger Straße, Schönbornstraße, Arnoldstraße), zwei kirchliche Kindertagesstätten (evangelisch und katholisch) sowie weitere Einrichtungen von freien Trägern (Krabbelstubb e.V., Pustebume, Krawallschachtel-Regenbogen e.V., Erasmus). Im Rahmen der Entwicklung von Bürgel Ost ist der Bau einer weiteren Kindertagesstätte geplant. Als Erweiterungsbau zur Kindertagesstätte Brandenburgerstraße wird eine Einrichtung im Süden von Rumpenheim Anfang 2018 eingeweiht.

Seitens des Jugendamtes wurde ein Kindertagesstättenentwicklungsplan erarbeitet, der den Wachstumstrend in Offenbach aufgreift und auf die einhergehende steigende Kinderate reagiert. Daraus lassen sich Rückschlüsse auf die Betreuungssituation in Bürgel ziehen und zukünftige Bedarfe ableiten. Die Jugendhilfeplanung gliedert Offenbach in Planungsregionen. Bürgel ist Teil der Planungsregion Nordosten, die zudem aus den Bezirken Mühlheimer Straße, Waldheim und Rumpenheim besteht. Von 2017 bis einschließlich 2022 wird ein Zuwachs in der Region Nordost an der Altersgruppe der unter Dreijährigen von 76 Kindern, an der Altersgruppe 3 Jahre bis zur Einschulung von 157 Kindern und im Bereich der Hortbetreuung in der Altersgruppe 6 bis <10 Jahre von 97 Kindern erwartet.

Stat. Bezirk	Stand 12/2016						Stand Jan 2018			Differenz Anspruch ohne Zuzug		
	Population			Anspruch			Plätze nach Betriebserlaubnis					
	Krippe	Kiga	Hort	Krippe (*0,45)	Kiga (*0,98)	Hort (*0,35)	Krippe (incl. 56 TP Okt. 2017)	Kiga	Hort	Krippe (incl. TP)	Kiga	Hort
41 Mühlheimer Str.	90	99	100	41	97	35	3	0	0	-38	-97	-35
42 Waldheim	26	34	32	12	33	11	5	90	0	-7	57	-11
43 Bürgel	336	323	390	151	317	137	111	375	75	-40	58	-62
44 Rumpenheim	138	187	205	62	183	72	21	60	0	-41	-123	-72
NO	590	643	727	266	630	254	140	525	75	-126	-105	-179

Versorgungssituation (Krippe, Kiga, Hort) in der Planungsregion Nordost (Stadt Offenbach 2018)

Die Versorgung mit Plätzen in Kindergärten für die Alterskohorte der Dreijährigen bis zum Schuleintritt in Bürgel ist grundsätzlich ausreichend (Stand 2018). Allerdings kann Bürgel durch seine geografische Lage nicht völlig isoliert betrachtet werden. Die Unterversorgung anderer Bezirke, vor allem Rumpenheim, wirkt sich auf die Situation in Bürgel mit aus. Hinzu kommt, dass die Eltern bei der Wahl der Einrichtung frei sind und Einrichtungen im ganzen Stadtgebiet nutzen können.

Gleichzeitig wird eine Unterversorgung im Krippen- und Hortbereich deutlich, die durch die Unterversorgung der umliegenden Bezirke verschärft wird. Daraus abgeleitet empfiehlt die Jugendhilfeplanung

einen Ausbau der Betreuungsplätze in der Planungsregion Nordosten um 607 Plätze. Der akute Handlungsbedarf in Bürgel wird erkannt.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Realisierung eines Neubaus in der Straße „Lachwiesen“ in Rumpenheim und des geplanten Neubaus im Neubaugebiet Bürgel Ost sind weitere Bedarfe erst nach Abschluss dieser Vorhaben zu prüfen.

Anzustrebender Ausbau an Plätzen in der Regionalverteilung 2019 bis 2022				
Planungsregion	Einrichtung			
	Krippen	Kindergarten	Hort	Gesamt
Innenstadt Nord	111	352	71	534
Innenstadt Süd	86	153	77	316
Nordosten	157	229	221	607
Südosten	23	202	150	375
Süden	95	0	0	95
Gesamt	472	936	519	1927

Anzustrebender Ausbau bis 2022 (Stadt Offenbach 2018)

Schulen

Die einzige Schule im Stadtteil ist die Uhlandschule. Die Grundschule zählt 266 Schüler. Die Ernst-Reuter-Schule in Rumpenheim bietet als integrierte Gesamtschule ein weiterführendes Schulangebot zur Erwerbung des Realschul- und Hauptschulabschlusses.

Weitere weiterführende Schulen befinden sich im Offenbacher Zentrum. Versorgungsengpässen bei Schulen wird auf städtischer Ebene durch Neubau und Neuplanung weiterer Grund- und weiterführender Schulen begegnet. Ein Standort in Bürgel wird dafür zur Zeit nicht verfolgt.

Jugendarbeit

Der Stadtteil Bürgel gehört zum Einzugsgebiet des städtischen Jugendtreffs Bürgel/Rumpenheim auf dem Gelände der Ernst-Reuter-Schule in Rumpenheim. Dieser wird vornehmlich durch die Jugendlichen aus dem Norden Bürgels, u. a. der Hans-Böckler-Siedlung und Schülern der Ernst-Reuter-Schule genutzt. Jugendarbeit wird zudem durch die Vereine und Kirchengemeinden geleistet.

Treffpunkte für Jugendliche im öffentlichen Raum sind in Bürgel nicht ausgestaltet und finden informell am Dalles, innerhalb der Siedlungen und am Schultheis-Weiher statt.

Senioren

Bürgel verfügt weder über Seniorenheim noch über Angebote für betreutes Wohnen. Im Stadtteil gibt es ambulante Pflegedienste, die ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet abdecken.

Städtischer Seniorentreff ist das Christine-Kempf-Haus in der Schönbornstraße. Darüber hinaus bieten die Vereine und beiden Kirchengemeinden Angebote für Senioren an.

Vereine in Bürgel

Bürgel verfügt - abgesehen von Schule, Kindertagesstätten und Seniorentreff - über keine Sozialeinrichtungen in städtischer Trägerschaft. Diese Lücke schließt das rege Vereinsleben in Bürgel.

Die Vereine sind Hauptveranstalter von Stadtteilsten und Veranstaltungen, wie das Maafest, der Bürgeler Markt, die Bürgeler Fastnacht und der Bürgeler Weihnachtsmarkt, und Initiatoren von Aktionen wie die Reinigungsaktion am Dalles oder Frühlingsaktion des Gewerbevereins Bürgel aktiv e.V. Zu den größten Sportvereinen zählen die TSG Bürgel und der Wassersportverein.

Das rege Vereinsleben befindet sich aufgrund sinkender Mitgliedszahlen und Überalterung im Umbruch. Um die Vereine und ihre Funktion als soziales Rückgrat nachhaltig zu sichern, gilt es Strategien zu entwickeln.

2.9 Verkehr und Mobilität

Einbettung in das gesamtstädtische Verkehrsnetz

Bürgel liegt im Nordosten von Offenbach und wird über die Mainstraße im Südwesten und den Mainzer Ring sowie die Kettelerstraße im Osten an die Innenstadt angebunden. Über die Berliner Straße und den Nordring Richtung Westen erfolgt der Anschluss an die Autobahn 661. Über die B448 nach Osten und die Sprendlinger Landstraße nach Süden wird Bürgel an die Autobahn 3 angebunden. Über die Rumpenheimer Fähre im Norden besteht Anschluss an die A66.

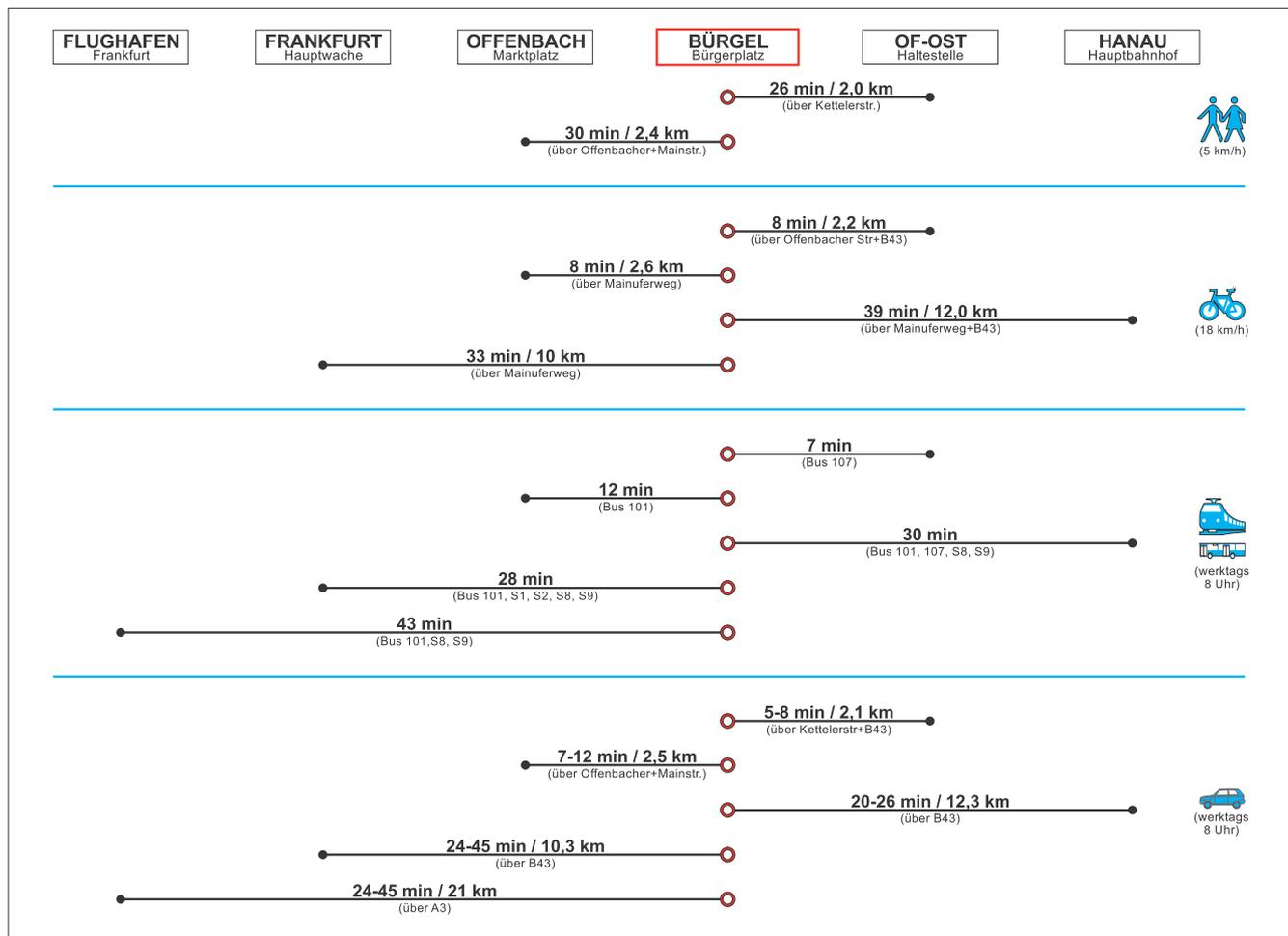
ÖPNV



Lage im Stadtgebiet (Stadt Offenbach 2018)

Der Stadtteil ist durch den ÖPNV mit zwei Stadtbussen (Linie 101 und 107) erschlossen, die an die S-Bahn-Haltestellen Marktplatz und Offenbach Ost anbinden. Hierüber besteht bis zu 8-mal die Stunde Anschluss an den Regionalverkehr, z.B. in Richtung Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und Hanau. Beide Stadtbuslinien führen durch den Ortskern. Die Linie 101 benötigt von der Haltestelle „Bürgerplatz“ bis zur S-Bahn-Haltestelle „Marktplatz“ 13 Minuten. Die Linie 107 verbindet den Ortskern von Bürgel mit der S-Bahn-Haltestelle Offenbach Ost in nur 7 Minuten. Über die Citytrasse der S-Bahn dauert die Fahrzeit von Bürgel nach Frankfurt (Frankfurt-Hauptwache) im günstigsten Fall 28 Minuten und nach Hanau 30 Minuten. Zudem ist im Zuge der Entwicklung von Bürgel Ost eine weitere Stadtbuslinie (108) geplant. Gemäß Nahverkehrsplan soll die Taktung der Linie 101 in Zukunft verdichtet werden.

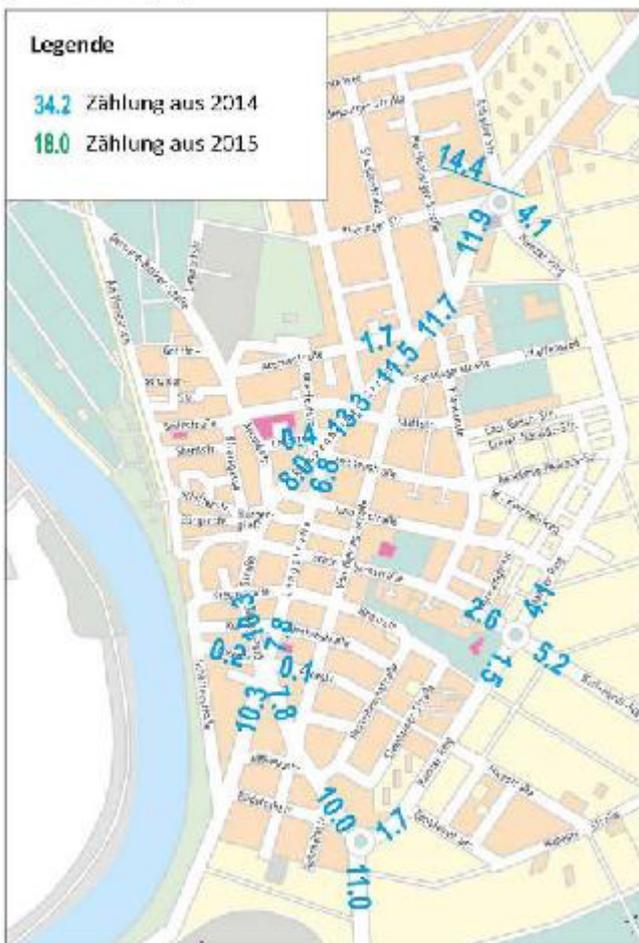
Verkehrsbelastung im Ortskern



Erreichbarkeit nach Verkehrsmitteln (eigene Darstellung)

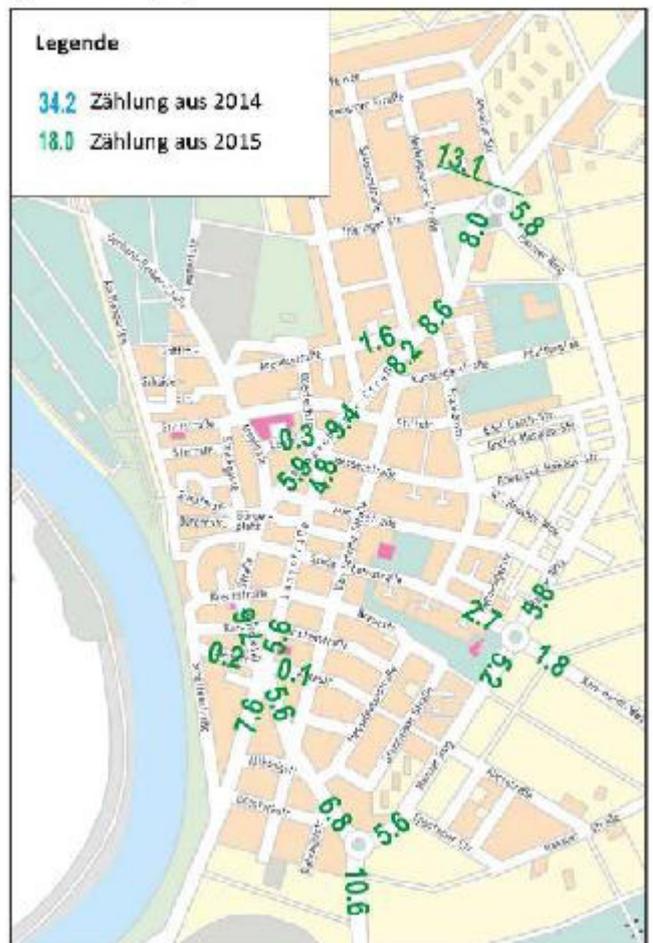
Hauptverkehrsstraßen im Ortszentrum sind die Offenbacher Straße, die Rumpenheimer Straße und die Langstraße. Bedingt durch seine Nord-Süd-Ausdehnung wird der Stadtteil von Durchgangsverkehren nach Rumpenheim und in die Offenbacher Innenstadt belastet. Mit der Eröffnung des Mainzer Rings 2014 sollte das Ortszentrum vom Verkehr entlastet werden. Erste Verkehrszählungen bestätigen eine Verlagerung von Verkehren auf den Mainzer Ring. Dennoch wird die Verkehrsbelastung im Ortszentrum von der Bevölkerung nach wie vor als hoch eingestuft.

DTVw - Durchschnittlicher Täglicher Verkehr werktags
[in 1000 Kfz/d]



Verkehrsverlagerung Mainzer Ring 2014

DTVw - Durchschnittlicher Täglicher Verkehr werktags
[in 1000 Kfz/d]



Verkehrsverlagerung Mainzer Ring 2015 (Stadt Offenbach)

Um den Verkehr im Ortszentrum zu beruhigen wurde die Offenbacher-, Rumpenheimer-, Bildstock-, Lang-, und Kettelerstraße zu Gemeindestraßen herabgestuft und der Mainzer Ring zur Kreisstraße umgewidmet. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen im Ortszentrum, ein Tempo 30-Strecken-gebot durchzusetzen. Dieses wurde im Dezember 2017 umgesetzt. Auf den Hauptverkehrsstraßen im Ortszentrum herrscht zudem Einrichtungsverkehr.

Trotz Bau der Ortsumgehung wird das Bürgeler Ortszentrum von LKWs und Lieferwagen durchfahren. Aufgrund der engen Kreuzungssituationen kam es dabei bereits zu Beschädigungen an Hausfassaden. Zur Verminderung des LKW-Durchgangsverkehrs ist eine Verkehrserhebung in Betracht zu ziehen,

die die Grundlage für ein Durchfahrtsverbot bildet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Anteil des Durchgangsverkehres nur gering ist. Quell- und Zielverkehre können jedoch nicht durch ein Durchfahrtsverbot verhindert werden. Um die von der LKW-Andienung abhängigen Nutzungsmischung im Versorgungskern zu sichern muss mit den ansässigen Gewerbetreibenden in den Dialog getreten und Lösungen in der Verkehrserhebung gefunden werden.



Quellen für Lieferverkehre (eigene Darstellung)



Schaden an Hausfassade (Fotos: Stadt Offenbach)

Einhergehend mit der Entwicklung der ehemaligen Farbwerke südlich von Bürgel wird eine Umlegung der Mainstraße in Betracht gezogen und entstehen Ansiedlungspotenziale für Bürgeler Gewerbebetriebe, die in ihrer heutigen Randflächen auch Auslöser von LKW-Verkehren im Ortskern sind. Die Auswirkungen auf den Verkehr in Bürgel sind dabei vertieft zu untersuchen.

Ruhender Verkehr

Durch seine gewachsene Struktur weisen die Straßen im Ortszentrum über einen engen Querschnitt auf. Da öffentliche Parkplätze nur im Straßenraum vorzufinden sind, wird der öffentliche Raum stark durch den ruhenden Verkehr geprägt und die beengte Situation im Ortszentrum verschärft. Straßenbäume sind lediglich in Baumkübeln entlang der Offenbacher Straße vorhanden; schmale Bürgersteige erfüllen nicht die Anforderungen der Barrierefreiheit.

Rund um den Versorgungskern herrscht ein hoher Parkdruck. Im Stadtteil gibt es weder Anwohner- noch Kurzzeitparken. Eine gesamtstädtische Parkraumerhebung soll Aufschluss darüber bringen, ob Voraussetzungen für eine Ausweisung gegeben sind.



Ruhender Verkehr in der Alicestraße (Foto: Stadt Offenbach)

Eine E-Mobilitätsstation im Einzugsbereich des Stadtteils befindet sich am Kurhessenplatz in Rumpenheim.

Radverkehr

Die Hauptfahrradrouten führen im Westen entlang des Mainradwegs und im Osten entlang eines neu angelegten Radweges am Mainzer Ring am Stadtteil vorbei. Beide Fahrradwege werden sehr gut angenommen, vor allem der Mainradweg ist stark frequentiert und hat überregionale Bedeutung. Schwächen weisen die Verbindungen nach Süden in die Innenstadt und nach Offenbach Ost auf. Der Mainradweg ist durch Wurzeln zwischen Kuhmühlgraben und Friedhofstraße stark beschädigt; entlang der Kettelerstraße ist der Radweg nur unzureichend ausgebaut.

Innerhalb von Bürgel ist die Situation für Fahrradfahrer unübersichtlich. Mit einzelnen Maßnahmen, wie die Freigabe von ausgewählten Einbahnstraßen und neu angelegte Fahrradstreifen an stark befahrenen Kreuzungen, soll die Situation verbessert werden. Eine attraktive Nord-Süd-Verbindung durch den Stadtteil besteht nicht. Auch gibt es keine öffentlichen Fahrradabstellmöglichkeiten.

Eine gut angenommene Fahrradleihstation befindet sich im Norden des Stadtteils an der Anhalter Straße.



Radweg Mainzer Ring



Call a Bike-Station in der Anhalterstraße



Radweg Kettelerstraße (Fotos: Stadt Offenbach)

Fußverkehr

Die Hauptverkehrsstraßen im Bürgeler Ortszentrum sind aufgrund ihrer schmalen Bürgersteige nicht fußgängerfreundlich. Parkende Autos in den engen Seitengassen verschärfen die Situation. Hier besteht Optimierungsbedarf. In den Neubaugebieten der Siedlungserweiterung ist die Situation entspannter.

Für die bestehenden Fußwegeverbindungen zum Mainufer, zum Ortsteilzentrum, zu den Schulen, Sportanlagen (u.a. ESO Sportfabrik) und zum Schultheis-Weiher besteht Aufwertungsbedarf.



Schmale Bürgersteige im Ortskern (Fotos: S. Kösling)





Fußwege (Fotos: Stadt Offenbach)

2.10 Freiraum- und Naherholung

Privates und Öffentliches Grün

Bürgels Qualität als Wohnstandort leitet sich maßgeblich von der Lage des Stadtteils im Grünen ab. Im Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen gelegen bestehen kurze Wege in den umliegenden Landschaftsraum. Das Mainufer, der Mainbogen mit Schultheis-Weiher und das Kuhmühltal sind attraktive Naherholungsräume mit regionaler Strahlkraft.



Friedhof



Mainufer

Defizite bestehen in der Grünversorgung innerhalb des Stadtteils. In der aufgelockerten Siedlungserweiterung mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern schaffen private Grünflächen den benötigten Ausgleich. Im hoch versiegelten Ortszentrum müssen öffentliche Grün- und Freiflächen diese Funktion übernehmen. Diese sind in geringer Form vorhanden.

Einzige Grünfläche im historischen Dorfkern ist der Grünbalkon am Dalles. In der jetzigen Ausgestaltung ist das Grün kaum wahrnehmbar. Eine weitere Grünfläche befindet sich angrenzend an das Christine-Kempff-Haus und einer Kindertagesstätte in der Kreuzstraße. Die Grünfläche wird von der Bevölkerung als informelle Hundenauslauffläche genutzt.

Im Norden des Stadtteils bietet der Bürgeler Friedhof Erholung. Der Friedhof ist mit 42.000 qm einer der kleineren Friedhöfe in Offenbach. Er wurde bis zum Frühjahr 2007 in nördlicher Richtung um fast 19.000 qm erweitert.

Potenziale für mehr Freiraumqualität im verdichteten Ortskern bieten Blockinnenbereiche in der grün-

derzeitlichen Erweiterung und die historischen Hofreiten im Dorfkern. Diese sind in großen Teilen stark versiegelt und könnten durch Anreizprogramme entsiegelt und begrünt werden.



Kuhmühltal



Mainbogen (Fotos: Stadt Offenbach)

Spielplätze

Im Stadtteil verteilen sich sechs öffentliche Spielplätze. Darüber hinaus gibt es Wohnanlagen zugehörige Spielplätze, die den Bewohnerinnen und Bewohner vorbehalten sind. Die Versorgung mit Spielflächen in Bürgel ist als gut zu bewerten. Defizite bestehen im Süden des Stadtteils und im Angebot für Kleinkinder. Im Zuge der Entwicklung von Bürgel Ost sind zwei neue Spielplätze geplant.

An Treffpunkten für Jugendliche im öffentlichen Raum mangelt es in Bürgel. Der in die Jahre gekommene Bolzplatz am Adolf-Kolping-Platz wird aktuell umfassend saniert und umgestaltet und schließt eine lange bestehende Versorgungslücke.



Adolf-Kolping-Platz aktuell und Planung (Stadt Offenbach 2016)



Über große Beliebtheit erfreut sich der Spielplatz am Mainvorgefelde. Der Spielplatz wurde 2001/2002 sowie 2007 teilsaniert und wird aufgrund der attraktiven Lage am Main gerne als Ausflugsziel angesteuert.

Zudem ist am Schultheis-Weiher seit langem ein offener Spiel- und Sportpark mit Angeboten für Jugendliche geplant. Seine Realisierung musste aufgrund anderer Prioritäten des Spielplatzrahmenplans bislang zurückgestellt werden.



Spielplatz Mainvorgelände



Spielplatz Am Entensee (Fotos: Stadt Offenbach)

Freizeit und Gastronomie

Durch seine Lage am Main ist Bürgel sehr gut an das regionale Rad- und Freizeittroutennetz angebunden. Am Stadtteil grenzen der Hugenottenpfad, die Apfelweinroute, der Radfernweg R3, der Mainradweg, die Regionalparkroute und der Grüning vom Main zum Main. Auf dem Main wird Wassersport betrieben und der Landschaftsraum rund um Bürgel lädt zum Joggen, Fahrradfahren und Spazieren gehen ein.



Hotel „Die Post in Bürgel“



Gaststätte „Zur schönen Aussicht“

Stadtteilnah gibt es klassische Sportflächen wie am Mainufer, am Mainzer Ring und am südlichen Ortsrand von Rumpenheim. Jedoch ist eine Tendenz zur Umwandlung von Sportflächen in Wohnen innerhalb des Stadtteils ablesbar. Die vorhandenen Sportflächen gilt es zu sichern.

Schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts war Bürgel beliebter Ausflugsort. Nach einem langen Spaziergang am Main kehrte man in Bürgel, Rumpenheim oder Mühlheim ein. Wesentlicher Teil des gesellschaftlichen Lebens im Stadtteil spielte sich in den Gaststätten ab. Dies spiegelte sich 1908 in der hohen Gaststättendichte wider: Auf 6000 Bürgeler und Bürgelerinnen kamen 43 Gaststätten. Der

allgemeine Trend des Kneipensterbens machte auch vor Bürgel nicht halt. Viele der alteingesessenen Gaststätten und Tanzhäuser mussten schließen. Heute bündeln sich die Betriebe entlang der Offenbacher und Langstraße sowie in Mainnähe. Als Traditionsbetriebe haben sich das Hotel „Die Post in Bürgel“ und die Gaststätte „Zur schönen Aussicht“ erhalten.



Fahrradfahrer am Main



ESO Sportfabrik am Mainzer Ring
(Fotos: Stadt Offenbach)



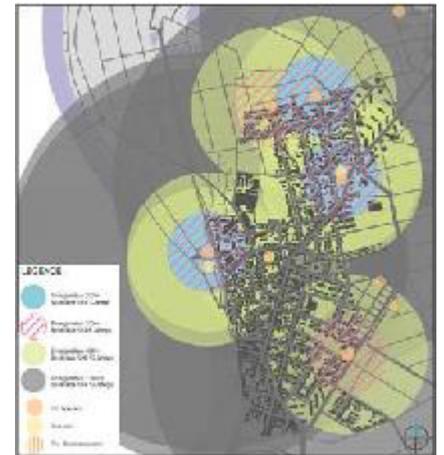
Bolzplatz am Mainufer



Sportfläche am Mainufer (Fotos: Stadt Offenbach)



Analysekarte Freiraum- und Naherholung (eigene Darstellung)



Analyse Spielplätze



Naherholung und Freizeitziele in der Region



Betroffenheit durch Hochwasser / Starkregen / Sturm (Stadt Offenbach 2017)

2.12 Zentrale Erkenntnisse / SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• Bürgel besticht durch seine Lage im Grünen, seine gewachsene Struktur, die Nähe zur Innenstadt und ein reges Sozial- und Vereinsleben. Dadurch zählt der Stadtteil zu den attraktiveren Wohnlagen in Offenbach.• Bürgels weitreichende Geschichte ist in der Siedlungsstruktur ablesbar. Der historische Dorfkern ist Alleinstellungsmerkmal für Bürgel und identitätsstiftend. Der kultur- und bauhistorische Wert des Ortszentrums wird durch eine umfangreiche Unterschutzstellung durch den Denkmalschutz unterstrichen.• Bürgel verfügt über einen gewachsenen Versorgungskern, der eine Grundversorgung abdeckt und kurze Wege ermöglicht. Eine Vielzahl der Gewerbetreibenden ist in einem Gewerbeverein organisiert.• Bürgel liegt am Main, eingebettet zwischen den attraktiven Naherholungsräumen „Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen“ und Kuhmühltal. Die umliegenden Landschaftsräume und der Main haben einen positiven Effekt auf das Stadtteilklima und einen hohen Freizeitwert, der von gesamtstädtischer Bedeutung ist.• Bürgel verfügt über eine Vielzahl von Wohnbau-potenzialflächen und spielt eine hervorgehobene Rolle in der gesamtstädtischen Wohnraumversorgung.• Bürgel ist sehr gut mit dem ÖPNV an die Innenstadt angebunden. Zwei Buslinien schließen den Stadtteil an das Offenbacher Zentrum an. Der Mainuferradweg dient als zentrale Radtrasse in die Innenstadt.• Bürgel ist ein attraktiver Wohnort. Das spiegelt sich in der Quartiersbindung wider. Die Fluktuation im Stadtteil ist um einiges niedriger, als in den innerstädtischen Quartieren in Offenbach.	<ul style="list-style-type: none">• Die Geschichte hat in Bürgel Spuren in der Bau-substanz hinterlassen. Die Erhebung des Gebäu-dezustands identifiziert einen Sanierungsstau im Ortszentrum (historischer Dorfkern und gründer-zeitliche Erweiterung). In Teilen wurden histo-rische Fassaden durch unsachgemäßen Umbau stark überformt und sind als solche nicht mehr erkennbar. Unmaßstäbliche Neubauten an expo-nierter Stelle beeinträchtigen das historische Ge-samtbild.• Der öffentliche Raum weist im Ortszentrum Män-gel hinsichtlich Gestaltung und Aufenthaltsqualität auf. Durch die gewachsene Struktur des Stadt-teils sind weite Teile des Bürgel Ortszentrums nicht barrierefrei.• Bürgels umliegende Freiräume - insbesondere das Mainvorgefälle - unterliegen einem hohen Nutzungsdruck.• Bürgel verfügt über wenige Grünflächen im Stadt-teil. Vor allem das verdichtete Ortszentrum (hi-storischer Dorfkern und gründerzeitliche Erwei-terung) verfügt nur über wenige öffentliche und private Freiflächen. Straßenbäume sind lediglich vereinzelt vorhanden.• Das Bürgeler Ortszentrum ist durch den Verkehr belastet. Durchgangsverkehr und der ruhende Verkehr schränken die Aufenthaltsqualität ein. Es herrscht ein hoher Parkdruck.• Der Dalles wird durch seine aktuelle Gestaltung seiner Funktion als Quartiersmittelpunkt nicht ge-recht. Grundsätzlich fehlt es an Treffpunkten im öffentlichen Raum und außerhalb des Vereinsle-bens und der Kirchengemeinden.• Das Versorgungszentrum weist punktuelle Leer-stände auf. Versorgungslücken existieren (noch) nicht, jedoch ist der Besatz durch Gastronomie nur schwach.

Chancen

- Eine umfangreiche Dorfkernsanierung kann zu einer Aufwertung des gesamten Stadtteils führen.
- Bürgel verfügt über einen hohen Anteil an gründerzeitlicher Wohnbebauung, die aktuell auf dem Wohnungsmarkt gefragt sind. Ebenso hat das Wohnen im Fachwerkhaus seinen ganz eigenen Charme. Aufgrund der Altersstruktur im historischen Dorfkern ist von einem Generationswechsel auszugehen, der in Teilen schon begonnen hat. Dieses Potenzial gilt es zu vermarkten.
- Bürgels bestehende Vereinsstruktur bietet große Potenziale für bürgerschaftliches Engagement.
- Bürgel ist durch klassisches Wohnen geprägt. Alternative Wohnprojekte (genossenschaftlich, generationsübergreifend etc.) können eine Nachfragerücke schließen und auf Flächen in kommunalem Eigentum entwickelt werden.
- Das den Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1970er Jahre umgebene Siedlungsbegleitgrün birgt eine Vielzahl von Umgestaltungspotenzialen zur Verbesserung der Wohnsituation und zur Schaffung von Orten des Austausches.
- Mit einer behutsamen Entwicklung des Hau-Geländes unter Berücksichtigung der historischen Substanz könnte ein zusätzliches Nahversorgungsangebot mit Tiefgarage entstehen und das Stadtbild an der Offenbacher Straße konsolidiert werden.
- Die Entwicklung der ehemaligen Farbwerke bietet eine Chance zur Gestaltung einer neuen Eingangssituation im Bürgeler Süden und für den Erhalt und die räumliche Verlagerung des Bürgeler Gewerbes.

Risiken

- Unsachgemäße Umgestaltung und Rückbau der historischen Bausubstanz kann zu einem nachhaltigen Verlust des historischen Ortsbildes führen.
- Ein anhaltender Sanierungs- und Investitionsstau im Ortszentrum kann die ganzheitliche Abwertung des Stadtteils zur Folge haben. Darüber hinaus droht der Verlust der Eigenheit des Stadtteils.
- Ein verändertes Kaufverhalten hin zum Online-shopping und großflächigem Einzelhandel sowie die unzeitgemäße Gestaltung der Geschäftsstraße stellen eine Bedrohung für die Zukunft des Versorgungszentrums dar.
- Das rege Vereinsleben befindet sich aufgrund sinkender Mitgliedszahlen und Überalterung im Umbruch. Um die Vereine und ihre Funktion als soziales Rückgrat nachhaltig zu sichern, gilt es Strategien zu entwickeln.
- Bürgel gehört zu den ältesten Stadtteilen in Offenbach. Die Ansprüche an die Barrierefreiheit des öffentlichen Raums und von Privatwohnungen werden steigen. Heute nicht getätigte Investitionen stellen Kommunen in Zukunft vor Herausforderungen.
- Aufgrund der vorhandenen Wohnbaupotenziale in Bürgel ist von einem starken Bevölkerungswachstum auszugehen. Bei Planungen sind mit dem Wachstum einhergehende Bedarfe an die technische und soziale Infrastrukturausstattung und Integration der Neubürger zu berücksichtigen.
- Gemäß Analyse leben in den Zeilenbausiedlungen und im Zusammenhang gebaute Geschosswohnungsbau die meisten SGB-II Empfängerinnen und Empfänger. Gleichzeitig lebt dort die jüngste Bevölkerung. Es droht eine weitere Öffnung der sozialen Schere zwischen den benachteiligten Siedlungen und dem Rest von Bürgel.
- Bei der Umlegung der Mainstraße besteht das Risiko, dass die Kettelerstraße die zusätzlichen Verkehre nicht aufnehmen kann.

3. Konzeption

3.1 Leitbild

Aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger

Im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses wurde von den Bürgerinnen und Bürgern abgefragt, welches Leitbild für den Stadtteil favorisiert wird. Die Wahl fiel auf:

- Bürgel - Der Lebenswerte Stadtteil am Wasser und im Grünen und
- 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 die 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.

Ziele der Stadtentwicklung

Bürgel ist ein gewachsener Stadtteil, bei dem die Siedlungsentwicklung an der Bebauungsstruktur ablesbar ist. Durch die unterschiedlichen Entwicklungsphasen der Siedlungswachstums und einer heterogenen Bevölkerungszusammensetzung sowie der Entwicklung von Bürgel Ost ergibt sich eine Vielzahl von Herausforderungen. Ein Leitbild im Sinne eines einzelnen Slogans wird aus planerischer Sicht der Vielfalt im Stadtteil nicht gerecht.

Als grundsätzliche Zielaussagen können aber folgende Punkte festgehalten werden:

- Sicherung und Sichtbarmachung des (bau-)historischen Erbes
- Erhalt und Weiterentwicklung als attraktiver Wohnstandort
- Sicherung und Stärkung des Versorgungskerns
- Erhalt der Nutzungsmischung
- Erhalt des Vereinslebens und Stärkung des sozialen Miteinanders – auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels
- Ortszentrum verkehrlich entlasten
- Sicherung der Freiräume um den Stadtteil und Intensivierung der Begrünung im Stadtteil

3.2 Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen

A. Ortsgeschichte und Siedlungsstruktur

Ziel: Historischen Ortskern stärken und sichtbarer machen

Der historische Ortskern ist prägender Bestandteil des Bürgeler Ortsbildes. Hierbei umfasst das Ortszentrum sowohl den historischen Dorfkern mit Fachwerkhäusern und Hofreiten als auch die durch Blockrandbebauung geprägte gründerzeitliche Erweiterung. Insbesondere der historische Dorfkern stellt im Zusammenhang mit den Dorfkernen in Rumpenheim und Bieber ein Alleinstellungsmerkmal für die eingemeindeten äußeren Stadtteile Offenbachs dar. Obwohl der historische Dorfkern mit seinen prägenden Stilelementen unter Denkmalschutz steht, schreitet seine 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 am Main nachhaltig überformt haben. Der in den 1960er Jahren umgestaltete Dalles wird seiner Funktion als Stadtteil- und Quartiersmittelpunkt nicht mehr gerecht und ist in seiner jetzigen Ausgestaltung weder barrierefrei noch multifunktional nutzbar.

Mit einem breiten Maßnahmenpaket gilt es, städtebauliche Missstände und den Sanierungsstau im Ortszentrum zu beheben sowie den historischen Dorfkern als ganzen wieder wahrnehmbar zu machen und als Ensemble zu schützen. Durch bauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum soll das historische Gesamtbild des Ortszentrums hervorgehoben und durch die Umgestaltung des Dalles ein neuer Stadtteilmittelpunkt geschaffen werden. Gleichzeitig soll das Ortszentrum als Wohnstandort attraktiver werden.

Maßnahmen:

- Umgestaltung des Dalles
- Prüfung der Festsetzung eines Sanierungsgebietes im historischen Dorfkern und der gründerzeitlichen Erweiterung
- Implementierung einer Sanierungsberatung (Stadtteilarchitekt) und eines nachbarschaftlichen Sanierungsnetzwerks
- Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs und ggf. Erlass einer Gestaltungssatzung
- Konzeption eines Rundgangs durch den historischen Dorfkern auch mit Bezügen zu verlorenen Orten wie z. B. der Straßenbahn
- Historische Stadtmauer freilegen und zugänglich machen; schon freigelegte Abschnitte sichtbar machen
- Charakteristische Straßenraumgestaltung der Dorfkernstraßen konzipieren und bauen

Ziel: Ortsränder und Eingangssituationen neu ordnen und aufwerten

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 und die Renaturierung des Kuhmühlgrabens besteht die Chance zur Gestaltung einer neuen Adresse für den Stadtteil. Dabei sind die Wohnraumpotenziale dadurch entstehenden der

Arrondierungsfläche „Bügel Süd“ in die Planung zu integrieren.

Durch eine angepasste Gestaltung können auch innerhalb des Siedlungszusammenhangs Kreuzungs- und Platzsituationen als Eingangsbereiche für besondere Entwicklungsbereiche qualifiziert werden. Dabei sollen die Kreuzungsbereiche, die die nördlichen und südlichen Eingangsbereiche in das Ortszentrum markieren, umgestaltet werden, um den Eintritt in den historischen Ortskern sichtbarer zu machen.

Maßnahmen:

- Kreuzung Alicestraße, Offenbacher Straße, Langstraße und Kettelerstraße einschließlich angrenzender privater Nutzungen neu ordnen
- Kreuzung Rumpenheimer Straße und Langstraße einschließlich angrenzender privater Nutzungen neu ordnen
- Neuordnung des südlichen Ortsrandes entlang der Offenbacher Straße und der Kettelerstraße
- Neuordnung des nördlichen Eingangsbereichs auf Höhe des Adolf-Kolping-Platzes einschließlich angrenzender privater Nutzungen

B. Wohnen und Sozialstruktur

Ziel: Neuen Wohnraum schaffen

Die Nachfrage nach Wohnraum in Offenbach und der Region bleibt konstant hoch. Durch seine großen Wohnbaupotenzialflächen kommt Bürgel eine hervorgehobene Rolle für die gesamtstädtische Wohnraumversorgung zu. Die Entwicklung von Bürgel Ost allein wird voraussichtlich die Nachfrage nicht in Gänze bedienen können. Zur Deckung der Nachfrage wird die Schaffung von neuem Wohnraum empfohlen. Neuer Wohnraum ist im Hinblick auf das Sozialgefüge im Stadtteil sozialverträglich und sukzessive umzusetzen. Neben der Neuausweisung von Wohngebieten ist durch die Konsolidierung von Blockrandstrukturen und Aufstockungen im Bestand nachzuverdichten. Potenziale bestehen unter anderem entlang der Hauptverkehrsstraßen im Ortskern.

Bürgel ist aktuell durch klassische Wohnformen geprägt. Der geförderte Wohnungsbau bündelt sich insbesondere im Bestand von Wohnungsbaugesellschaften. Im Rahmen der Analyse wurde ein Potenzial für besondere Wohnformen, wie gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen, identifiziert. Damit Baugruppen und Initiativen auf dem aktuellen Wohnungsmarkt bestehen können, ist es empfehlenswert, kommunale Grundstücke über eine Konzeptvergabe an besondere, i. d. R. stark den Gemeinwohl ausgerichtete Gruppen zur Verfügung zu stellen.

Maßnahmen:

- Sukzessive Entwicklung der Neubaugebiete und Arrondierungsflächen (Priorität 1: Offenbach Ost, Priorität 2: Bürgel Süd, weitere langfristig bei Bedarf)
- Konsolidierung der Blockrandstrukturen durch Schließung von Baulücken u.a. entlang der Offen-

bacher Straße

- Förderung besonderer Wohnformen: z.B. gemeinschaftliches, experimentelles und gefördertes Wohnen in Konzeptvergabe
- Empfehlungen für untergenutzte private Grundstücke mit markanter Ausstrahlung für den öffentlichen Raum

Ziel: Sozialen Austausch stärken

Zur Stärkung des sozialen Miteinanders auf Stadtteilebene wird die Etablierung eines Kernbereichsmanagements empfohlen. Das Kernbereichsmanagement stellt sich als zentrale Anlaufstelle mit Räumlichkeiten für Gemeinschaftsnutzungen und einer aktiven, die Menschen vor Ort vernetzenden Arbeit dar. Im Rahmen des Kernbereichsmanagements sollen kulturelle Angebote entwickelt und ausgeweitet werden, um nachbarschaftliche Strukturen aufzubauen oder zu stärken. Das Kernbereichsmanagement soll zudem die Bewohnerinnen und Bewohner in Bürgel zur Durchführung von Festen und Aktionen auf dem Dalles und ihr Engagement im breiten Vereinswesen aktivieren. Dazu soll im Ortszentrum ein Stadtteilbüro als Zwischennutzung in einem Leerstand - ggf. am Dalles oder im Versorgungskern - betrieben werden. Als Begegnungsort können zur Verbesserung der sozialen Kontakte im Stadtteil beitragen. Im Weiteren hat das Kernbereichsmanagement die Aufgabe Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes anzustoßen und attraktive Zwischennutzungskonzepte für Leerstände im Stadtteil zu entwickeln.

Das Vereinsleben in Bürgel ist integraler Bestandteil des sozialen Lebens, das sich durch sinkende Mitgliederzahlen und Überalterung in einem Umbruch befindet. Zur Sicherung der Vereinsstruktur und Sichtbarmachung der vorhandenen Potenziale sollen die Angebote der Vereine (Kurse, Initiativen, Events und Feste) zukünftig gebündelt mit Hilfe einer Broschüre oder auf einer Homepage sowie durch Events auf dem Dalles dargestellt werden. Der Nachfrage nach geeigneten Veranstaltungsräumen im Stadtteil für private Feste und Aktivitäten der Vereine kann durch eine stadtteilbezogene Raumdatenbank begegnet werden.

Potenziale zur Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts bieten öffentliche Grünflächen, v. a. aber auch das Siedlungsbegleitgrün von Zeilenbausiedlungen. Durch Umgestaltungsmaßnahmen können Mietergärten und attraktive Funktionsbereiche geschaffen werden, die zugleich den umgebenden Freiraum gliedern und qualifizieren.

Maßnahmen

- Etablierung eines Kernbereichsmanagements (Ansprechpartner im Stadtteil, Aktivierung und Vernetzung von Akteuren, Stadtteilfest etablieren, Anlaufpunkt für Sanierungsberatung, Bespielung von Leerständen etc.)
- Schaffung eines Treffpunktes / Betreiben eines Stadtteilbüros (Raumangebot für lokale Initiativen

und Vereine) im Ortszentrum als Zwischennutzung durch den Kernbereichsmanager sowie als multifunktionaler und von den Vereinen nutzbarer Ort.

- Etablierung einer Raumdatenbank zur Bündelung und transparenten Abwicklung des Veranstaltungsraumangebots im Stadtteil für Initiativen, Vereine und Private
- Stärkung des Vereinsnetzwerks und des Vereinslebens durch gebündelte Darstellung der Angebote (Flyer, Homepage etc.) und
- Dalles als sozialen Mittelpunkt gestalten und bespielen
- Aktivitäten von Kitas und Schulen breiter im Stadtteil bekannt machen
- Netzwerke zur Nachbarschaftshilfe animieren, z.B. gemeinschaftliches Bringsystem des öffentlichen Einzelhandels auf Grundlage einer Sozialraumanalyse (Netzwerks- und Versorgungsanalyse)
- Nachbarschaften stärken durch Treffpunkte (z.B. Aufwertung des Siedlungsbegleitgrüns in der Hans-Böckler-Siedlung)

Ziel: Barrierefreiheit fördern

Aufgrund der gewachsenen Struktur des Stadtteils verfügen die Straßenräume im Ortskern über einen begrenzten Querschnitt mit schmalen Bürgersteigen, die den heutigen Ansprüchen an die Barrierefreiheit nicht gerecht werden. Da Bürgel zu einem der Stadtteile mit der ältesten Bevölkerung in Offenbach gehört, besteht zukünftig vermehrter Handlungsbedarf für einen barrierefreien Ausbau. Neben älteren Menschen, sind auch Menschen mit Kinderwagen, mit Rollstuhl und Fußgängerinnen und Fußgänger mit Einschränkungen im Ortskern unterwegs. Auch der Dalles weist Mängel hinsichtlich eines schwellenfreien Zugangs auf. Im Zuge einer Umgestaltung von öffentlichen Plätzen und Straßenräumen sind vorhandene Barrieren abzubauen und Fußwegeverbindungen gestalterisch aufzuwerten.

Während des Bürgerbeteiligungsprozesses wurde deutlich, dass eine Vielzahl von Sitzmöglichkeiten u.a. rund um den Dalles, dem Mainufer und an der Gustav-Adolf-Kirche nicht seniorengerecht ist.

Über den Grad der Barrierefreiheit im Wohnbestand lassen sich keine quantifizierbaren Aussagen treffen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Nachfrage nach barrierefreien und -armen Wohnungen hoch ist und in Zukunft noch steigen wird. Mit der Wohnbauförderungsstelle bietet die Stadt eine kompetente Beratungsleistung sowie die Vermittlung von Zuschüssen zum barrierefreien Umbau und Neubau an.

Maßnahmen:

- Barrierefreiheit im Wohnraumbestand insbesondere von bestandshaltenden Wohnungsbaugesellschaften durch Beratungsleistung der Wohnbauförderungsstelle fördern
- Gewährleistung der Barrierefreiheit im Zuge der Umgestaltung von Straßenräumen und Plätzen
- Schaffung von altersgerechten Sitzmöglichkeiten im Stadtraum

C. Mobilität und Versorgung

Ziel: Verkehrsberuhigung im Ortszentrum

Der Bau des Mainzer Rings als Ortumgehungsstraße führte zu einer ersten Entlastung der Hauptverkehrsstraßen im Ortszentrum. Dennoch wird die Verkehrsbelastung subjektiv als zu hoch empfunden. Als weitere Maßnahme wurde die Ausweisung eines Tempo 30-Streckengebots entlang der Offenbacher, Lang- und Rumpenheimer Straße angestoßen. Ergänzend soll durch eine Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen im Ortskern weitere Verkehrsberuhigung erzielt werden.

Maßgeblich zur Verkehrssituation im Ortszentrum trägt der LKW-Durchgangsverkehr bei. Auf Grundlage einer Verkehrserhebung soll die Voraussetzung für ein Durchfahrtsverbot im Ortszentrum geschaffen werden. Gleichzeitig dürfen auch Ziel- und Quellverkehre nicht außer Acht gelassen werden. Diese sind jedoch eine Folgewirkungen der Nutzungsmischung im Ortszentrum, die es zur Sicherung des Versorgungskerns zu erhalten gilt. Fahrzeuggrößen und Andienungszeiten müssen im Dialog mit den ansässigen Gewerbetreibenden optimiert werden.

Die stärkere Lenkung des Durchgangsverkehrs auf den Mainzer Ring ist elementarer Baustein zur Verkehrsberuhigung des Ortszentrums. Die Entwicklung des Stadtumbaugebiets „ehemalige Farbwerke“ mit geplanter Umlegung der Mainstraße an die Kettelerstraße wird als Chance für den Bürgeler Süden gewertet. Durch die Umlegung der Mainstraße könnte die Offenbacher Straße als Ortseingangsstraße an Bedeutung verlieren und die Verkehre über die Kettelerstraße direkt zum Mainzer Ring umgeleitet werden. Ob die Kettelerstraße diese Verkehrsmengen abwickeln kann und welche Bedeutung dieses für die Erschließungsfunktion der Offenbacher Straße im Bürgeler Südwesten hat, muss durch eine Verkehrsstudie vertieft werden.

Um den Parkdruck im Ortszentrum zu minimieren soll eine Parkraumerhebung im Stadtteil Aufschluss über die Potenziale von Anwohnerparkzonen und Kurzzeitparkplätzen geben. Darüber hinaus wird empfohlen, eine Standortprüfung für Quartiersgaragen und E-Mobilitäts- und Carsharing-Stationen durchzuführen, damit der ruhende Verkehr im öffentlichen Raum reduziert wird.

Maßnahmen:

- Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs im historischen Dorfkern
- Verkehrsstudie für die Umlegung der Mainstraße an die Kettelerstraße und Rückbau der Offenbacher Straße zur Lenkung des Durchgangsverkehrs auf den Mainzer Ring
- Ausweisung eines Tempo 30-Streckengebots auf den Hauptverkehrsstraßen im Ortskern
- Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen im Ortszentrum, u.a. Langstraße als Geschäftsstraße

mit breiteren Fußgängerbereichen, Prüfung von Baumpflanzungen und Verschmälerung der Fahrbahnbreite

- Prüfung eines Durchfahrtsverbots für LKWs im Ortszentrum, inklusive Verkehrserhebung und Identifizierung der Ziel- und Quellverkehre im Dialog mit den im Ort ansässigen Gewerbetreibenden
- Standortprüfung einer Quartiersgarage und Prüfung einer Ausweisung von Anwohnerparkplätzen und Kurzzeitparkplätzen
- Prüfung von Carsharing-Standorten und E-Mobilitätsstationen

Ziel: Stärkung umweltfreundlicher Mobilität

Die Entlastung des Ortskerns vom Verkehr kann nur mit einer einhergehenden Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs erreicht werden. Hierfür sind - auch im Sinne des Klimaschutzes - Strategien zu entwickeln, die das Umsteigen auf alternative Verkehrsmittel erleichtert und attraktiv macht.

Eine besondere Rolle wird der Stärkung des Radverkehrs beigemessen. Als Ergänzung zum Mainzer Ring und zum Mainradweg bietet die Von-Behring-Straße ein Potenzial für eine attraktive Nord-Süd-Verbindung in Form einer Fahrradstraße. Darüber hinaus gilt es vorhandene Verbindungen in die Innenstadt und zum S-Bahn-Haltepunkt Offenbach Ost auszubauen und Abstellanlagen im öffentlichen Raum zu errichten. Neben der Fahrradleihstation im Norden Bürgels, die sehr gut angenommen wird, könnte eine weitere Station im Ortszentrum das Angebot ergänzen.

Maßnahmen:

- Prüfung einer weiteren Fahrradleihstation im Stadtteil
- Ausbau von Abstellanlagen im Stadtteil für Fahrräder
- Umwidmung der Von-Behring-Straße in einer Fahrradstraße
- Schaffung zusätzlicher und Aufwertung vorhandener Fahrradverbindungen an die Innenstadt und zum S-Bahn-Haltepunkt Offenbach Ost optimieren (u. a. durch das Gelände der ehemaligen Farbwerke, Ausbau des Radwegs an der Kettelerstraße und Sanierung des Mainradwegs auf dem Teilstück Friedhofstraße bis Kuhmühlgraben)
- Erhöhung der Taktung der Busse und Einführung der Linie 108 zur Erschließung des Bürgeler Ostens

Ziel: Versorgungskern sichern und sichtbar machen

Aktuell bietet das Nahversorgungszentrum rund um die Lang- und Offenbacher Straße eine Grundversorgung für den täglichen Bedarf. Um als Wohnstandort nachhaltig attraktiv zu bleiben, spielt die Sicherung des Bürgeler Versorgungskerns eine wesentliche Rolle. Mit einem breiten Maßnahmenpaket soll das Versorgungszentrum gestärkt werden, um den aktuellen Trends im Einzelhandel entgegen zu wirken.

Wesentlicher Baustein bildet die Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen Offenbacher und Langstraße. Insbesondere die Langstraße kann durch eine attraktive Geschäftsstraßengestaltung, die den ruhenden Verkehr neu ordnet und zum Flanieren einlädt, belebt werden. Zusätzliche Besucher sollen vom stark frequentierten Mainuferweg durch eine attraktive Fußwegeverbindung über den Dalles in das

Zentrum von Bürgel geführt werden.

Um das Gesamtbild des Versorgungskerns zu verbessern, soll die Auflegung eines Fassadenprogramms geprüft werden, das Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an Gebäuden mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen finanziell unterstützt.

Der Bürgeler Versorgungskern verfügt ein breites und interessantes Angebot (Vespaclub, Möbelhaus, Bioladen, Modellautos). Diese Alleinstellungsmerkmale sollten hervorgehoben werden und ggf. durch ein Geschäftsstraßenmarketing beworben werden. Mit einer Befragung der Einzelhändler und Gewerbetreibenden sollen Aussagen über die Zukunftsfähigkeit des Standorts abgeleitet werden. Als Ansprechpartner für die lokalen Gewerbetreibenden dient das Kernbereichsmanagement, das den Aufbau des Geschäftsstraßenmarketings unterstützen kann.

Maßnahmen:

- Mainufer, Dalles und Versorgungskern miteinander verbinden und durch gestalterische Aufwertung einladender gestalten
- Durchführung eines Fassadenprogramms im Versorgungskern
- Durchführung einer Einzelhändler- und Gewerbetreibendebefragung (aktuelles Stimmungsbild, Standortsicherheit, Nachfolgeregelungen etc.)
- Alleinstellungsmerkmale des Bürgeler Versorgungskerns sichtbarer machen und ggf. Geschäftsstraßenmarketing
- Netzwerk und Aktivitäten des Gewerbevereins durch das Kernbereichsmanagement unterstützen: Events und Gemeinschaftsveranstaltungen weiterhin durchführen und zusätzliche Handlungsfelder der Vereine identifizieren

D. Freiraum und Umwelt

Ziel: Begrünung im Stadtteil intensivieren

Zur Verbesserung des Lokalklimas und zur Aufwertung des Ortsbildes sollten Fassadenbegrünungen gefördert, versiegelte Flächen (auch Hinterhöfe) entsiegelt und begrünt, Straßen und Plätze grüner und bestehende Grünstrukturen erhalten werden. Durch Grünpatenschaften und Gemeinschaftsgärten kann die Identität mit dem Stadtteil erhöht und Orte des Austausches geschaffen werden. Potenzial für ein generationsübergreifendes Gemeinschaftsgartenprojekt bietet die Grünfläche an der Kreuzstraße/Steinheimer Straße, an der ein Seniorentreff und eine Kindertagesstätte angrenzen. Da es innerhalb des Stadtteils nur wenige Straßenbäume gibt, wird die Prüfung weiterer Baumstandorte empfohlen.

Maßnahmen:

- Fassaden- und Hofbegrünung fördern
- Grünpatenschaften und Gemeinschaftsgärten fördern
- Prüfung weiterer Standorte für Straßenraumbegrünung
- Grünflächen an der Kreuzstraße/Steinheimer Straße qualifizieren

Ziel: Freiraum um Bürgel aufwerten

Bürgels Stärke ist die Lage im Grünen. Während der Analyse wurde deutlich, dass der an den Siedlungsraum grenzende Freiraum hohe Qualitäten aufweist, aber auch Aufwertungsbedarf hat. So wurde seitens der Bürgerinnen und Bürger vermehrt auf die Nutzungskonflikte im Mainvorgebäude hingewiesen. Wegen der gesamtstädtischen Bedeutung des Mainufers wird empfohlen sich im Rahmen der geplanten Aufstellung eines „Mainuferrahmenplans Offenbach“ konzeptionell vertieft mit dem Bürgeler Mainvorgebäude zu beschäftigen. Themen sind unter anderem die Pflege der Grünanlagen, die Müllproblematik und der Nutzungskonflikt zwischen dem Fahrrad- und Fußverkehr. Nach Fällung der Reichstagspappel am Bürgeler Reichstag wurde in Zusammenarbeit mit Engagierten vor Ort eine standortverträglichere Ersatzpflanzung geplant.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden die Verschmutzung mit Hundekot im Stadtteil und das Fehlen einer Hundewiese bemängelt. In diesem Zusammenhang wird eine Standortprüfung zur Ausweisung einer Hundewiese empfohlen. Potenzial bietet dabei das renaturierte Kuhmühltal.

Maßnahmen:

- Vertiefte Konzeption für das Mainvorgebäude im Zuge eines gesamtstädtischen Mainuferrahmenplans erarbeiten
- Freiraum zwischen Bürgel und Rumpenheim klarer ausbilden
- Gestaltung des Reichstags
- Standortprüfung über die Ausweisung einer Hundewiese im Kuhmühltal

Ziel: Spielplätze aufwerten und Treffpunkte für Jugendliche und Kinder schaffen

Im Rahme der Analyse wurde deutlich, dass das Angebot für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum ausgebaut werden sollte. Um dem Versorgungsdefizit im Süden zu begegnen soll die Anlage einer naturnahen Spielfläche im renaturierten Kuhmühltal geprüft werden. Mit der Umgestaltung des Bolzplatzes am Adolf-Kolping-Platz zur einem multifunktionalen Spiel-, Sport- und Begegnungsraum für ältere Kinder und Jugendliche soll ein weiteres Angebot im Bürgeler Norden geschaffen werden. Als kurzfristige Maßnahme ist die Durchführung von temporären Spielmöglichkeiten zu überprüfen, die u.a. am Dalles oder auf dem Mainvorgebäude durchgeführt werden. Diese Maßnahmen könnten unmittelbar eine identitätsstiftende Wirkung für den Stadtteil (z.B. Dalles-Spiele / Main-Spiele) haben.

Maßnahmen:

- Umgestaltung des Adolf-Kolping-Platzes
- Spielplätze im Baugebiet Bürgel Ost realisieren
- Prüfung über die Neuanlage eines naturnahen Spielplatzes im renaturierten Kuhmühlgraben
- Prüfung einer vereinsunabhängigen Spiel- und Sportfläche
- Schaffung einer Spiel- und Sportfläche am Schultheis-Weiher nach Spielplatzrahmenplan
- Weitere Angebot für Jugendliche und Kinder schaffen (z.B. Sportgeräte und Kleinkindschaukel), ggf. auch in Form von temporären Spielmöglichkeiten (z.B. auf dem Dalles oder dem Mainvorge-

lände)

Ziel: Klimaanpassungsmaßnahmen und Umweltschutz fördern

Zur Energieeinsparung und zum Schutz des Klimas auf Quartiersebene spielen die Gebäude, insbesondere Wohngebäude, eine große Rolle. Angestrebt wird die Forcierung der energetischen Sanierung unter Beachtung der Belange des Artenschutzes z.B. durch die Integration in die Sanierungsberatung. Konkret geht es dabei u. a. um die Optimierung der Heizungsanlagen, die Nutzung von erneuerbaren Energien, aber auch um die Beratung von Mietern in Bezug auf Möglichkeiten zum Sparen von Energiekosten sowie Empfehlungen zur Sicherung von Brut- und Nistmöglichkeiten an Scheunen.

Der Kuhmühlgraben mündet heute westlich der Kettelerstraße in den verrohrten Hainbach und wird damit zu dessen Seitengraben. Der Gewässerverlauf ist westlich der Kettelerstraße heute teilweise verrohrt und teilweise in einem Kastenprofil entlang des Werkszauns trassiert. Nach Prüfung der hydraulischen und hydrologischen Machbarkeit soll er künftig - orientiert an seinem Verlauf bis Mitte der 1960er Jahre - möglichst naturnah gestaltet werden, seine Gewässerfunktionen wieder ausbilden dürfen und als Fließgewässer wahrnehmbar sein. Diese Maßnahme ist in der Wasserrahmenrichtlinie enthalten und u.a. auch im Hochwasserrisikomanagementplan verankert.

Maßnahmen:

- Förderung der energetischen Sanierung
- Belange des Artenschutzes in Sanierungsberatung integrieren
- Renaturierung des Kuhmühlgrabens

4. Maßnahmenkatalog

Stadtteilentwicklungskonzept Bürgel Maßnahmenkatalog Stand: 13.03.2018		Maßnahmen- typ					
		a = öffentliche Maßnahme b = private Maßnahme					
		förderfähig (StBauF)		voraussichtlich ja ggf. teilweise voraussichtlich nein			
Handlungsfeld A							
Ortsgeschichte und Siedlungsstruktur							
Ziel	Nr.	Maßnahmen	Bedeutungs- priorität	plan.+kon- zept.	investiv	Maß- nahmentyp	förderfähig (StBauF)
Historischen Ortskern stärken und sichtbar machen	A.1	Umgestaltung des Dalles	1	x	x	a	
	A.2	Prüfung der Festsetzung eines Sanierungsgebietes im historischen Dorfkern und der gründerzeitlichen Erweiterung	2	x		a	
	A.3	Implementierung einer Sanierungsberatung (Stadtteilarchitekt) und eines nachbarschaftlichen Sanierungsnetzwerks	2	x		a	
	A.4	Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs und ggf. Erlass einer Gestaltungssatzung	1	x		a	
	A.5	Konzeption und Einrichtung eines Rundgangs durch den historischen Dorfkern	3	x	x	a	
	A.6	Historische Stadtmauer freilegen und zugänglich machen; Schon freigelegte Abschnitte sichtbar machen	3	x	x	a	
	A.7	Charakteristische Straßenraumgestaltung der Dorfkernstraßen konzipieren und Straßen bauen	1	x	x	a	
Ortsränder und Eingangs- situation neu ordnen und aufwerten	A.8	Kreuzung Alicestraße, Offenbacher Straße, Langstraße und Kettelerstraße einschließlich angrenzender privater Nutzungen neu ordnen	3	x	x	a/b	
	A.9	Kreuzung Rumpenheimer Straße und Langstraße einschließlich angrenzender privater Nutzungen neu ordnen	3	x	x	a/b	
	A.10	Neuordnung des südlichen Ortsrandes entlang der Offenbacher Straße und der Kettelerstraße	3	x	x	a/b	
	A.11	Neuordnung des nördlichen Eingangsbereichs auf Höhe des Adolf-Kolping-Platzes einschließlich angrenzender privater Nutzungen	3	x	x	a/b	

Stadtteilentwicklungskonzept Bürgel Maßnahmenkatalog Stand: 13.03.2018				Maßnahmen- typ a = öffentliche Maßnahme b = private Maßnahme			
				förderfähig (StBauF)		voraussichtlich ja ggf. teilweise voraussichtlich nein	
Handlungsfeld B							
Wohnen und Sozialstruktur							
Ziel	Nr.	Maßnahmen	Bedeutungs- priorität	plan.+kon- zept.	investiv	Maß- nahmentyp	förderfähig (StBauF)
Neuen Wohnraum schaffen	B.1	Sukzessive Entwicklung der Neubaugebiete und Arrondierungsflächen (Prio. 1: Offenbach Ost, Prio. 2: Bürgel Süd, weitere langfristig bei Bedarf)	2	x		a/b	
	B.2	Konsolidierung der Blockrandstrukturen durch Schließung von Baulücken u.a. entlang der Offenbacher Straße	2	x		a/b	
	B.3	Förderung besonderer Wohnformen: z.B. gemeinschaftliches, experimentelles und gefördertes Wohnen in Konzeptvergabe	1	x		a/b	
	B.4	Empfehlungen für untergenutzte private Grundstücke mit markanter Ausstrahlung für den öffentlichen Raum	2	x		a/b	
Sozialen Austausch stärken	B.5	Etablierung eines Kernbereichsmanagements (Ansprechpartner im Stadtteil, Aktivierung und Vernetzung von Akteuren, Stadtteilstest etablieren, Standort für Sanierungsberatung, etc.)	1	x		a	
	B.6	Schaffung eines Treffpunktes / Betreiben eines Stadtteilbüros (Raumangebot für lokale Initiativen und Vereine) im Ortszentrum als Zwischennutzung durch den Kernbereichsmanager sowie als multifunktional und von den Vereinen nutzbarer Ort	1	x		a	
	B.7	Etablierung einer Raumdatenbank zur Bündelung und transparenten Abwicklung des Veranstaltungsraumangebots im Stadtteile für Initiativen, Vereine und Private	2	x		b	
	B.8	Stärkung des Vereinsnetzwerks und des Vereinslebens durch gebündelte Darstellung der Angebote (Flyer, Homepage etc.)	2	x		b	
	B.9	Dalles als sozialen Mittelpunkt gestalten und bespielen	2	x		a/b	
	B.10	Aktivitäten von Kitas und Schulen breiter im Stadtteil bekannt machen	3	x		b	

Stadtteilentwicklungskonzept Bürgel Maßnahmenkatalog Stand: 13.03.2018		Maßnahmen- typ a = öffentliche Maßnahme b = private Maßnahme					
		förderfähig (StBauF)					
		voraussichtlich ja ggf. teilweise voraussichtlich nein					
Handlungsfeld B Wohnen und Sozialstruktur							
Ziel	Nr.	Maßnahmen	Bedeutungs- priorität	plan.+kon- zept.	investiv	Maß- nahmentyp	förderfähig (StBauF)
	B.11	Netzwerke zur Nachbarschaftshilfe animieren, z.B. gemeinschaftliches Bringsystem des öffentlichen Einzelhandels auf Grundlage einer Sozialraumanalyse (Netzwerks- und Versorgungsanalyse)	2	x		a/b	
	B.12	Nachbarschaften stärken durch Treffpunkte (z.B. Aufwertung des Siedlungsbegleitgrüns in der Hans-Böckler-Siedlung)	2	x	x	a/b	
Barrierefrei- heit im Ortskern fördern	B.13	Barrierefreiheit im Wohnraumbestand insbesondere von bestandshaltenden Wohnungsbau-gesellschaften durch Beratungsleistung der Wohnbauförderungsstelle fördern	2	x		a/b	
	B.14	Gewährleistung der Barrierefreiheit im Zuge der Umgestaltung von Straßenräumen und Plätzen	1	x	x	a	
	B.15	Schaffung von altersgerechten Sitzmöglichkeiten im Stadtraum	2	x	x	a	

Stadtteilentwicklungskonzept Bürgel Maßnahmenkatalog Stand: 13.03.2018				Maßnahmen- typ			
				a = öffentliche Maßnahme b = private Maßnahme			
				förderfähig (StBauF)		voraussichtlich ja ggf. teilweise voraussichtlich nein	
Handlungsfeld C Mobilität und Versorgung							
Ziel	Nr.	Maßnahmen	Bedeutungs- priorität	plan.+kon- zept.	investiv	Maß- nahmentyp	förderfähig (StBauF)
Verkehrs- beruhigung im Ortskern	C.1	Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs im historischen Dorfkern nach Umgestaltung der Straßen	2	x	x	a	
	C.2	Verkehrsstudie für die Umlegung der Mainstraße an die Kettelerstraße und Rückbau der Offenbacher Straße zur Lenkung des Durchgangsverkehrs auf den Mainzer Ring	1	x		a	
	C.3	Ausweisung eines Tempo 30– Streckengebots auf den Hauptverkehrsstraßen im Ortskern- bereits realisiert		x	x	a	
	C.4	Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen im Ortszentrum, u.a. Langstraße als Geschäftsstraße mit breiteren Fußgängerbereichen, Prüfung von Baumpflanzungen und Verschmälerung der Fahrbahnbreite	1	x	x	a	
	C.5	Prüfung eines Durchfahrtsverbots für LKWs im Ortszentrum inklusive Verkehrserhebung und Identifizierung und Steuerung der Ziel- und Quellverkehre im Dialog mit den im Ort ansässigen Gewerbetreibenden	2	x		a	
	C.6	Reduzierung des Parkdrucks durch Standortprüfung einer Quartiersgarage in Verbindung mit der Prüfung einer Ausweisung von Anwohnerparkplätzen und Kurzzeitparkplätzen	2	x	x	a/b	
Stärkung umwelt- freundlicher Mobilität	C.7	Prüfung von Carsharing-Standorten und E-Mobilitätsstationen	2	x		a/b	
	C.8	Prüfung einer weiteren Fahrradleihstation im Stadtteil	2	x		a/b	
	C.9	Ausbau von Abstellanlagen im Stadtteil für Fahrräder	2	x	x	a	
	C.10	Umwidmung der Von-Behring-Straße in eine Fahrradstraße bereits in Realisierung		x	x	a	
	C.11	Schaffung zusätzlicher und Aufwertung vorhandener Fahrradverbindungen an die Innenstadt und zum S-Bahn-Haltepunkt Offenbach Ost (u.a. durch das Gelände der ehemaligen Farbwerke, Ausbau des Radwegs an der Kettelerstraße und Sanierung des Mainradwegs auf dem Teilstück Friedhofstraße bis Kuhmühlgraben)	2	x	x	a	

Stadtteilentwicklungskonzept Bürgel Maßnahmenkatalog Stand: 13.03.2018				Maßnahmen- typ a = öffentliche Maßnahme b = private Maßnahme			
				förderfähig (StBauF)	<div style="background-color: #d9ead3; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> voraussichtlich ja <div style="background-color: #fff2cc; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> ggf. teilweise <div style="background-color: #f4cccc; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> voraussichtlich nein		
Handlungsfeld C Mobilität und Versorgung							
Ziel	Nr.	Maßnahmen	Bedeutungs- priorität	plan.+kon- zept.	investiv	Maß- nahmentyp	förderfähig (StBauF)
	C.12	Erhöhung der Taktung der Busse und Einführung der Linie 108 zur Erschließung des Bürgeler Ostens	2	x		a	
Versor- gungskern sichern und sichtbar machen	C.13	Mainufer, Dalles und Versorgungskern miteinander verbinden und durch gestalterische Aufwertung einladender gestalten	2	x	x	a	
	C.14	Durchführung eines Fassadenprogramms im Versorgungskern	1	x	x	a	
	C.15	Durchführung einer Einzelhändler- und Gewerbetreibendebefragung (aktuelles Stimmungsbild, Standortsicherheit, Nachfolgeregelungen etc.)	1	x		a/b	
	C.16	Alleinstellungsmerkmale des Bürgeler Versorgungskerns sichtbar machen und ggf. Geschäftsstraßenmarketing	2	x		b	
	C.17	Netzwerk und Aktivitäten des Gewerbevereins durch das Kernbereichsmanagement unterstützen: Events und Gemeinschaftsveranstaltungen weiterhin durchführen und zusätzliche Handlungsfelder der Vereine identifizieren	3	x		a/b	
	C.18	Zwischennutzungen von Leerständen durch Kernbereichsmanagement intensivieren	2	x		a/b	

Stadtteilentwicklungskonzept Bürgel Maßnahmenkatalog Stand: 13.03.2018		Maßnahmen- typ	a = öffentliche Maßnahme b = private Maßnahme		förderfähig (StBauF)	voraussichtlich ja ggf. teilweise voraussichtlich nein	
Handlungsfeld D Freiraum und Umwelt							
Ziel	Nr.	Maßnahmen	Bedeutungs- priorität	plan.+kon- zept.	investiv	Maß- nahmentyp	förderfähig (StBauF)
Begrünung im Stadtteil intensivieren	D.1	Fassaden- und Hofbegrünung fördern	1	x	x	a/b	
	D.2	Grünpatenschaften und Gemeinschaftsgärten fördern	2	x	x	a/b	
	D.3	Prüfung weiterer Standorte für Straßenraumbegrünung	2	x		a	
	D.4	Grünflächen an der Kreuzstraße/Steinheimer Straße qualifizieren	2	x	x	a	
Freiraum um Bürgel aufwerten	D.5	Vertiefte Konzeption für das Mainvorgebiet im Zuge eines gesamstädtischen Mainufferrahmenplans erarbeiten	3	x		a	
	D.6	Freiraum zwischen Bürgel und Rumpenheim klarer ausbilden	2	x	x	a	
	D.7	Gestaltung des Reichstags	2	x	x	a/b	
	D.8	Standortprüfung über die Ausweisung einer Hundewiese	3	x	x	a	
Spielplätze aufwerten und Treffpunkte für Jugendliche und Kinder schaffen	D.9	Umgestaltung des Adolf-Kolping- Platzes bereits erfolgt		x	x	a	
	D.10	Spielplätze im Baugebiet Bürgel Ost realisieren	2	x	x	a	
	D.11	Prüfung über die Neuanlage eines naturnahen Spielplatzes im renaturierten Kuhmühlgraben	3	x	x	a	
	D.12	Prüfung einer vereinsunabhängigen Spiel- und Sportfläche und Schaffung einer Spiel- und Sportfläche am Schultheis-Weiher gemäß Spielplatzrahmenplan	3	x	x	a	
	D.13	Weitere Angebot für Jugendliche und Kinder schaffen (z.B. Sportgeräte und Kleinkindschaukel), ggf. auch in Form von temporären Spielmöglichkeiten anbieten (z.B. auf dem Dalles oder dem Mainvorgebiet)	2	x	x	a/b	
Klimaan- passungs- maßnah- men und Umwelt- schutz fördern	D.14	Förderung der energetischen Sanierung	2	x		a	
	D.15	Belange des Artenschutzes in Sanierungsberatung integrieren	2	x		a	
	D.16	Freiraumgestaltung und Renaturierung des Kuhmühlgrabens	2	x	x	a	

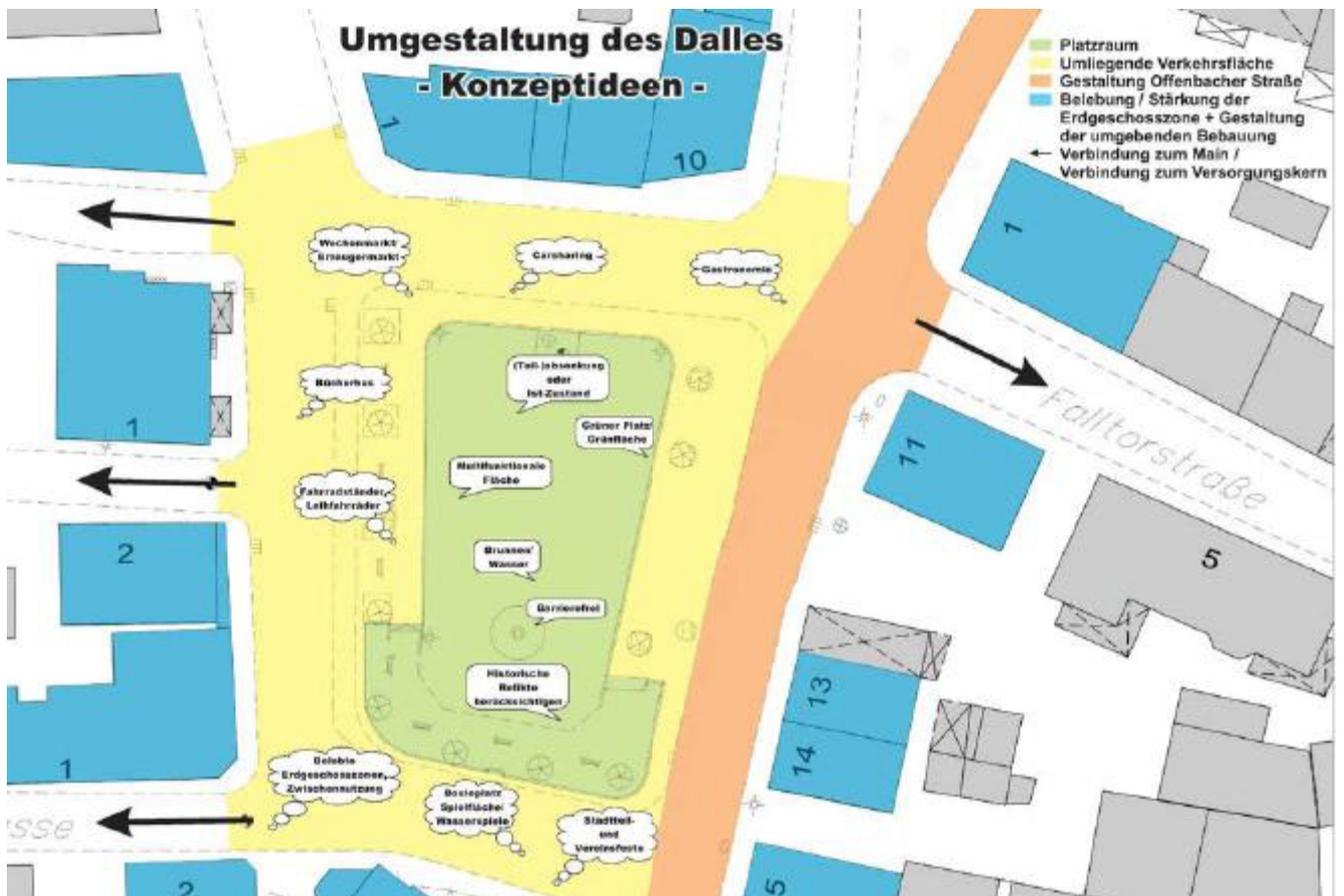
Maßnahme A.1

Umgestaltung des Dalles

Lage im Stadtteil



Konzept Dalles



Maßnahme A.1

Umgestaltung des Dalles

Lage im Stadtteil



Quelle: J.Gries

Konzeptidee im Rahmen eines Seminars der TU Darmstadt



Quelle: Technische Universität Darmstadt,
Fachgebiet Entwerfen und Freiraumplanung
Bearbeiter:
Abdalla Alschaima,
Abu-Khurma Dana,
Vu Maily

Vertiefungsbereich 1 „Bürgerplatz“ | M1:250

Maßnahme A.1

Umgestaltung des Dalles

Handlungsfeld	Ortsgeschichte und Siedlungsstruktur
Ziel laut Maßnahmenkatalog	Historischen Ortskern stärken und sichtbar machen
Bedeutungspriorität	1
geschätzter Kostenrahmen	750.000,00 Euro

Maßnahmenbeschreibung

Der in den 1960 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. Stadtteilstellen finden auf dem umliegenden Straßenraum statt.

Zur Reaktivierung des Platzes als lebendiger Quartiersmittelpunkt soll der Dalles eine zeitgemäße Umgestaltung erfahren. Hierfür soll zunächst ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden Rahmenbedingungen definiert, die in die Konzeption des Dalles-Umbaus einfließen sollen. Darauf aufbauend soll ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden.

Die Umgestaltung des Dalles bedarf 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 Bürger 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.

An den Dalles wird eine Vielzahl von Nutzungsansprüchen erhoben, die Einfluss auf die bauliche Ausgestaltung haben und in der Planung berücksichtigt werden müssen. Ziel ist es, 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 leer stehende Gaststätte „Stadt Hanau“, aufzubauen. Stadtteilstellen, eine (Wasser-) Spielfläche und ein Wochenmarkt könnten den Dalles wieder zu einem lebendigen Treffpunkt im Stadtteil werden lassen.

Maßnahme A.4

Gestaltungshandbuch, ggf. Gestaltungssatzung

Lage im Stadtteil



Handlungsfeld

Ortsgeschichte und Siedlungsstruktur

Ziel laut Maßnahmenkatalog

Historischen Ortskern sichern und sichtbar machen

Bedeutungspriorität

1

geschätzter Kostenrahmen

50.000,00 Euro

Maßnahmenbeschreibung

Der historische Dorfkern ist prägender Teil des Bürgeler 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 ein Gestaltungshandbuch entwickelt werden, das in Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern des Bürgeler Dorfkerns und einem externen Büro erarbeitet wird.

Inhaltlich gibt das Gestaltungshandbuch eine Übersicht über die Entstehung des Dorfkerns und seiner prägenden Elemente, wie Fachwerkhäuser und Hofreiten. Darüber hinaus werden Empfehlungen für die Gestaltung von Fassadengliederung und -elementen sowie von privaten und öffentlichen Freiflächen gegeben.

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

In einem weiteren Schritt kann durch den Erlass einer Gestaltungssatzung die Sicherung der gestalterischen Qualität des Dorfkerns und seiner prägenden Stilelemente durch Vorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen Rechtsverbindlichkeit erlangen.

Idealerweise sind die Inhalte von Gestaltungshandbuch und -satzung auf die Dorfkerns der Stadtteile Rumpenheim und Bieber übertragbar.

Maßnahme A.7

Charakteristische Gestaltung der Dorfkernstraßen

Lage im Stadtteil



Konzept Engelsgässchen



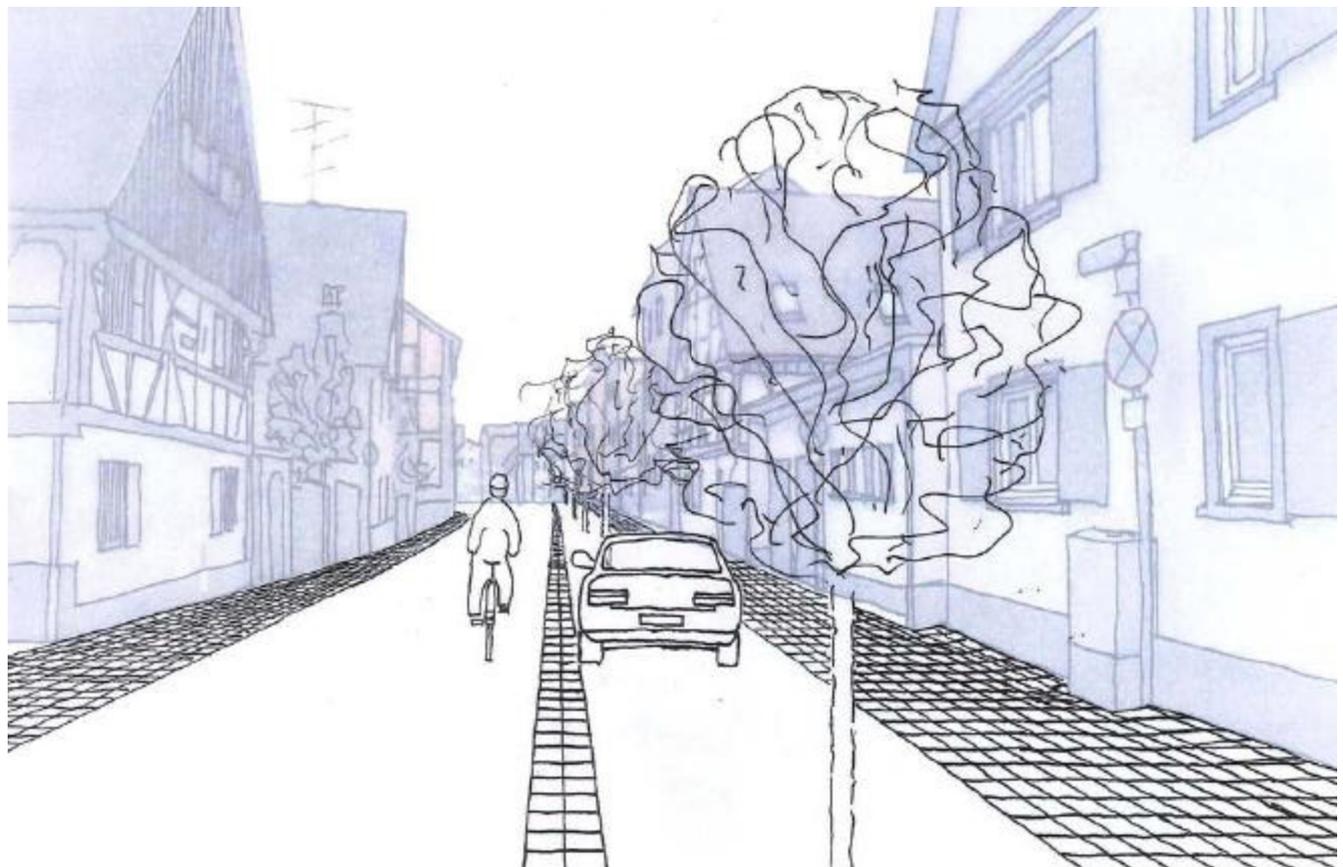
Maßnahme A.7

Charakteristische Gestaltung der Dorfkernstraßen

Lage im Stadtteil



Konzept Strackgasse



Maßnahme A.7

Charakteristische Gestaltung der Dorfkernstraßen

Handlungsfeld	Ortsgeschichte und Siedlungsstruktur
Ziel laut Maßnahmenkatalog	Historischen Ortskern stärken und sichtbar machen
Bedeutungspriorität	1
geschätzter Kostenrahmen	2.250.000,00 Euro

Maßnahmenbeschreibung

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung des historischen Ortsbildes sollen die Straßen im Dorfkern umgestaltet werden. Aktuell ist der Straßenraum durch Mängel in der Asphaltsschicht und engen Bürgersteigen geprägt. Vor dem Hintergrund der älteren Bewohnerschaft ist bei der Umgestaltung der Straßen die Anforderungen an die Barrierefreiheit zu berücksichtigen, um den Wohnstandort Dorfkern nachhaltig zu sichern. In einem ersten Schritt sollen Straßenraumtypologien erarbeitet werden, die als Grundlage für die Umgestaltung der Straßenräume dienen soll. Die hier aufgeführten Konzepte dienen als Orientierung, können im Rahmen der vertieften konzeptionellen Betrachtung jedoch überarbeitet und angepasst werden.

Konzept Engelsgässchen:

Aufgrund des eingeschränkten Raumes wird der Verkehrsraum von allen Verkehrsteilnehmern genutzt. Vorrang hat dabei der Fußverkehr. Zur Unterstreichung des historischen Charakters wird in beiden Varianten auf Kopfsteinpflaster als gestaltendes Element zurückgegriffen.

Variante A gibt einen Eindruck darüber, wie eine großflächige Kopfsteinpflasterung im Straßenraum wirken würde. Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit wird in dieser Variante auf einen 1 m breiten mit Platten ausgelegten Streifen zurückgegriffen, der sich für Rollstühle, Kinderwagen und Rollatoren eignet. In Variante 2 dient das Kopfsteinpflaster als gliederndes Element. Bei beiden Varianten wird aufgezeigt, welche positiven Auswirkungen Fassadenbegrünung und Mobiliar auf den öffentlichen Raum haben können.

Konzept Strackgasse:

Im historischen Dorfkern weist die Strackgasse den breitesten Straßenquerschnitt auf und verfügt somit über Potenzial für eine Straßenraumbegrünung. Die Fahrbahnbreite soll auf 3 m reduziert werden, um auf der rechten Seite einen 2 m breiten Parkstreifen zu gewinnen, der eine Bepflanzung mit Bäumen ermöglicht. Der Ausbau der Straße erfolgt ebenerdig, um Barrieren abzubauen. Unterschiedliche Straßenbeläge dienen als gliedernde Elemente. Aufgrund des engen Straßenquerschnitts, ist die Ausweitung der Bürgersteige auf 1,6 m begrenzt. Ein Ausweichen auf die Fahrbahn ist dennoch möglich, da mit der Umgestaltung der Straßen im Dorfkern die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches einhergeht (Maßnahme C.1).

Maßnahme B.3

Besondere Wohnformen in Konzeptvergabe

Lage im Stadtteil



Handlungsfeld
Ziel laut Maßnahmenkatalog
Bedeutungspriorität
geschätzter Kostenrahmen

Wohnen und Sozialstruktur
Neuen Wohnraum schaffen
1

Es entstehen keine Kosten, jedoch ist mit verminderten Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen zu rechnen.

Maßnahmenbeschreibung

Bisher ist Bürgel durch klassisches Wohnen geprägt. Dennoch herrscht eine Nachfrage nach alternativen Wohnformen (genossenschaftlich, gemeinschaftlich und generationsübergreifend). Damit Baugruppen und Wohninitiativen, die in der Regel dem Gemeinwohl ausgerichtet sind, auf dem Wohnungsmarkt bestehen können, wird empfohlen, kommunale Grundstücke über Konzeptvergabe zur Verfügung zu stellen.

Voraussetzung ist dabei die Identifizierung von Grundstücken in Bürgel, die sich im kommunalen Eigentum befinden. Potenziale bieten dabei das Neubaugebiet „Bürgel Ost“ und die Arrondierungsfläche „Bürgel Süd“. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach festgelegten Bewertungskriterien, die es in einer kommunalen Richtlinie zu definieren gilt. Bewertungskriterien können u.a. die Qualität des städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurfs, die Bewohnerzusammensetzung sowie das Wohnkonzept sein.

Darüber hinaus wurden Schlüsselimmobilien identifiziert, die aktuell leer stehen und sich für eine alternative Wohnnutzung eignen. Hier gilt es, beratend auf die Eigentümer zuzugehen und auf die Potenziale der Reaktivierung der Immobilie durch ein Wohnprojekt hinzuweisen.

Maßnahme B.5 + B.6

Kernbereichsmanagement mit Stadtteilbüro etablieren

Lage im Stadtteil



Handlungsfeld

Ziel laut Maßnahmenkatalog

Bedeutungspriorität

geschätzter Kostenrahmen

Wohnen und Sozialstruktur
Sozialen Austausch stärken /
Versorgungskern sichern und
sichtbar machen
1
50.000,00 Euro pro Jahr
(Laufzeit 10 Jahre =
500.000,00 Euro)

Maßnahmenbeschreibung

Als zentraler Ansprechpartner im Ortszentrum und für die Gewerbetreibenden im Versorgungskern soll ein Kernbereichsmanagement etabliert werden. Um eine räumliche Nähe zu gewährleisten, soll dieses ein Stadtteilbüro im Ortszentrum, ggf. in einem Leerstand am Dalles, als Zwischennutzung betreiben. Das Kernbereichsmanagement soll als Anlaufstelle im Stadtteil mit Räumlichkeiten für Gemeinschaftsnutzungen dienen und kulturelle und soziale Angebote entwickeln, um nachbarschaftliche Strukturen zu stärken und aufzubauen. Dabei unterstützt das Kernbereichsmanagement die Bewohnerinnen und Bewohner und Vereine in Bürgel bei der Durchführung von Festen und Aktionen auf dem Dalles. Weiterer Schwerpunkt ist die Stärkung des Ortszentrums, in dem Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes angestoßen und Zwischennutzungskonzepte für Leerstände entwickelt werden.

Im Zusammenarbeit mit dem lokalen Gewerbeverein im Versorgungskern hat das Kernbereichsmanagement die Aufgabe, eine Befragung der Gewerbetreibenden durchzuführen, um Rückschlüsse auf die Zukunftsfähigkeit des Bürgeler Subzentrums ziehen zu können. Darüber hinaus soll der Aufbau eines Geschäftsstraßenmarketings angestoßen und der Kontakt zur kommunalen Wirtschaftsförderung gehalten werden.

Maßnahme B.14

Barrierefreiheit im öffentlichen Raum fördern

Lage im Stadtteil



Handlungsfeld

Ziel laut Maßnahmenkatalog

Bedeutungspriorität

geschätzter Kostenrahmen

Wohnen und Sozialstruktur

Barrierefreiheit im Ortskern fördern

1

Mitgehmaßnahme ohne eigenen

Kostenansatz

Maßnahmenbeschreibung

Bürgel verfügt über ein historisch gewachsenes Ortszentrum mit begrenzten Straßenquerschnitten und engen Bürgersteigen. Dadurch weist der öffentliche Raum Nachholbedarf in Bezug auf die barrierefreien Ausgestaltung auf. Um als nachhaltiger Wohnstandort für alle Altersklassen bestehen zu können, ist bei baulichen Umbaumaßnahmen des öffentlichen Raums, wie zum Beispiel die Umgestaltung des Dalles und der Hauptverkehrsstraßen, der Abbau von Barrieren integraler Bestandteil.

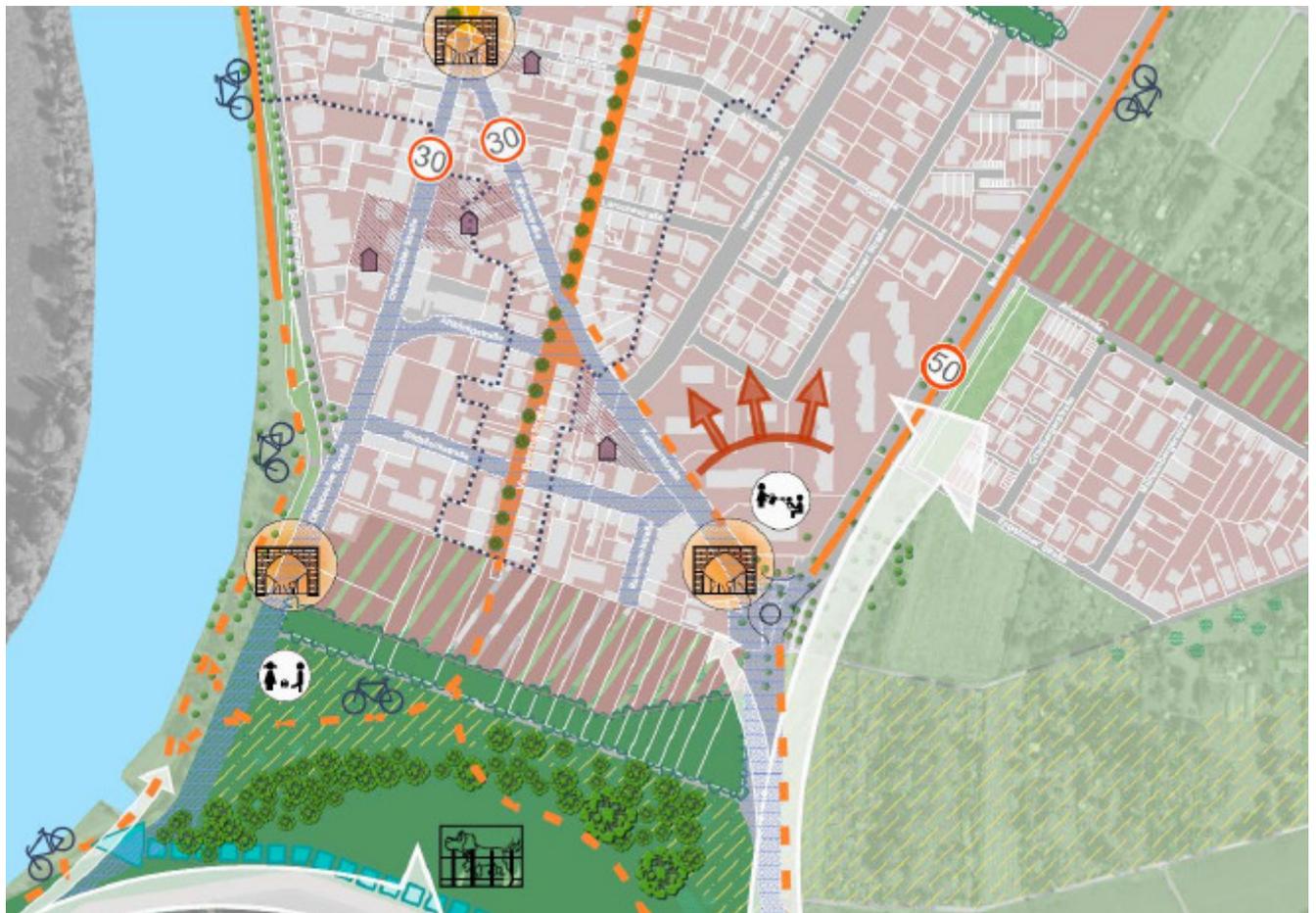
Maßnahme C.2

Verkehrsstudie für die Umlegung der Mainstraße

Lage im Stadtteil



Konzept



Maßnahme C.2

Verkehrsstudie für die Umlegung der Mainstraße

Handlungsfeld	Mobilität und Versorgung
Ziel laut Maßnahmenkatalog	Verkehrsberuhigung im Ortskern
Bedeutungspriorität	1
geschätzter Kostenrahmen	60.000 Euro

Maßnahmenbeschreibung

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, vereinzelter Brachen und städtebaulicher Brüche geprägt. 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.

Die geplante Umlegung der Mainstraße an die Kettelerstraße fördert eine Verlagerung der Verkehre auf den Mainzer Ring. Dadurch werden Durchgangsverkehre um den Ortskern herumgeführt und der Ortskern von Verkehr entlastet. Ob die im Masterplan geplante Reduzierung des Querschnitts der Offenbacher Straße zu einer Rad- und Fußgängerstraße im Zusammenhang mit der Aufnahmekapazität der Kettelerstraße abzubilden ist, muss in einer Machbarkeitsstudie vertieft untersucht werden. Gleiches gilt für die Auswirkungen auf die Verkehrsführung in der Altkönig Straße und Bildstockstraße.

Maßnahme C.4

Umgestaltung der Lang- und Offenbacher Straße

Lage im Stadtteil



Konzept Langstraße



Maßnahme C.4

Umgestaltung der Lang- und Offenbacher Straße

Handlungsfeld	Verkehr und Mobilität
Ziel laut Maßnahmenkatalog	Verkehrsberuhigung im Ortskern
Bedeutungspriorität	1
geschätzter Kostenrahmen	1.800.000,00 EUro

Maßnahmenbeschreibung

Um den Ortskern von Verkehr zu entlasten, soll eine Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen Offenbacher und Langstraße im Bereich zwischen Alicestraße und Hessenstraße erfolgen. Dabei soll die Langstraße zur lebendigen Geschäftsstraße und die Offenbacher Straße zur attraktiven Ortsdurchfahrt umgestaltet werden. Im Rahmen des Stadtteilentwicklungsprozesses 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.

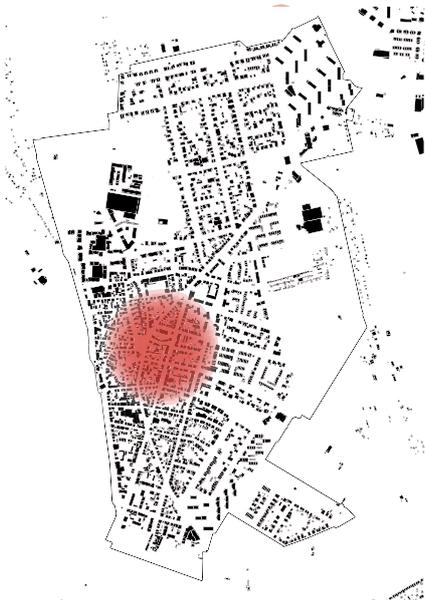
Konzept Langstraße

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.

Maßnahme C.14

Fassadenprogramm im Versorgungskern

Lage im Stadtteil



Handlungsfeld

Mobilität und Versorgung

Ziel laut Maßnahmenkatalog

Versorgungskern sichern und sichtbar machen

Bedeutungspriorität

1

geschätzter Kostenrahmen

20.000,00 Euro pro Jahr
(Laufzeit 10 Jahre =
200.000,00 Euro)

Maßnahmenbeschreibung

Zur Stärkung des Versorgungskerns soll ein Fassadenprogramm aufgestellt werden. Das Fassadenprogramm gewährt, vorbehaltlich der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Aktive Kernbereiche“, Zuwendungen für die Aufwertung des öffentlichen Raums durch private Maßnahmen an Geschäftshäusern im Versorgungskern. Grundlage der Förderung ist eine Richtlinie, die in einem ersten Schritt auf die Gegebenheiten im Bürgeler Versorgungskern zugeschnitten wird. Darüberhinaus gilt es, den Geltungsbereich des Fördergebietes zu konkretisieren. Ziel der Förderung ist es, private Eigentümer von Immobilien im Versorgungskern zur Behebung von Sanierungsrückständen und Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen zu motivieren.

An straßenzugewandten Fassaden könnte u. a. gefördert werden:

- Ortsbildgerechte Verputz - und Malerarbeiten, Sandstrahlreinigungen und Sanierungsarbeiten von/an Sichtmauerwerk sowie angepasste Fassadenverkleidungen der EG-Zone
- der Rückbau von Kunststoff-, Fliesen-, u. a. unangepassten Wandverkleidungen oder -anbauten
- der ortsbildgemäße Ersatz unangepasster Werbeträger bei bestehenden Gewerbebetrieben
- die Erneuerung von angepassten Fenstern und Türen von Ladenlokalen

Maßnahme C.15

Durchführung einer Gewerbeumfrage

Lage im Stadtteil



Handlungsfeld

Ziel laut Maßnahmenkatalog

Bedeutungspriorität

geschätzter Kostenrahmen

Mobilität und Versorgung

Versorgungskern sichern und sichtbar machen

1

keine

Maßnahmenbeschreibung

In Kooperation mit dem lokalen Gewerbeverein soll eine Gewerbetreibendebefragung durchgeführt werden, mit dem Ziel Rückschlüsse über die Zukunftsfähigkeit des Versorgungszentrums in Bürgel zu gewinnen und als Grundlage für die Entwicklung weiterer Strategien zur Stärkung des Stadtteilzentrums dient. Die Befragung erfolgt mit Hilfe eines qualifizierten Erhebungsbogens und umgreift u.a. folgende Fragestellungen:

- Welche Gewerbetriebe sind im Bürgeler Versorgungskern angesiedelt? Wie hoch ist das Verhältnis zwischen Filialen und inhabergeführten Geschäften?
- Wie lange sind die Gewerbetreibenden schon am Standort Bürgel? Bestehen Überlegungen den Standort zu verlassen oder Erweiterungsabsichten? Gibt es Herausforderungen bei der Suche nach Nachfolgern?
- Was macht den Standort Bürgel attraktiv? Welche Rahmenbedingungen müssen gegeben sein, um die Zukunftsfähigkeit des Einzelhandels und des Gewerbes zu sichern? Wo gibt es Handlungsbedarf?
- Wie können auch wieder verstärkt Handwerksbetriebe im Ortskern gesichert werden und ggf. Leerstände bespielen?

Maßnahme D.1

Fassaden- und Hofbegrünung fördern

Lage im Stadtteil



Handlungsfeld

Freiraum und Umwelt

Ziel laut Maßnahmenkatalog

Begrünung im Stadtteil intensivieren

Bedeutungspriorität

1

geschätzter Kostenrahmen

10.000,00 Euro pro Jahr
(Laufzeit 10 Jahre =
100.000,00 Euro)

Maßnahmenbeschreibung

Die Begrünung von Gebäuden und Höfen ist ein wirkungsvoller Beitrag zu einer attraktiveren Gestaltung des Ortsbildes im historischen Dorfkern und zur Verbesserung des Lokalklimas. Vorbehaltlich der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Aktive Kernbereiche“ sollen Zuwendungen für die Errichtung von privaten Begrünungsmaßnahmen an straßenzugewandten Fassaden gewährt werden. Bei der Begrünung von historischen Fassaden, sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Die Förderung einer Begrünung von historischen Hofreiten, erfolgt nur, wenn sich die Maßnahme positiv auf den öffentlichen Raum auswirkt. Die Rahmenbedingungen und der Geltungsbereich sind in einer Förderrichtlinie zu konkretisieren.

5. Impressum

Bearbeitung, Redaktion, Layout

- Marion Rüber-Steins, Stadtentwicklung und Wohnbauförderung, Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement (Amt 60)
- Anna Biegler, Stadtentwicklung und Wohnbauförderung, Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement (Amt 60)
- Michael Zinn, Stadtentwicklung und Wohnbauförderung, Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement (Amt 60)

Beitragende Ämter / andere Stellen

- Amt für Öffentlichkeitsarbeit (13)
- Kommunale Frauenbeauftragte (18)
- Ordnungsamt (32)
- Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz (33)
- Stadtschulamt (40)
- Amt für Kultur- und Sportmanagement (49)
- Sozialamt und Fachstelle für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung (50)
- Jugendamt (51)
- Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement (60)
- Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften (Amt 80)
- Amt für Arbeitsförderung, Statistik und Integration (81)
- Polizeipräsidium Südosthessen
- Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach
- GBM Service GmbH
- Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft
- NiO- Nahverkehr in Offenbach GmbH

externe Auftragnehmer

Aktivierende Beteiligung

KOKONSULT, Kristina Oldenburg
Kaiserstraße 61. D-60329 Frankfurt
Postanschrift. Ziegenhainer Straße 199.
D-60433 Frankfurt
kontakt@kokonsult.de