

STADTTEIL-BERICHT

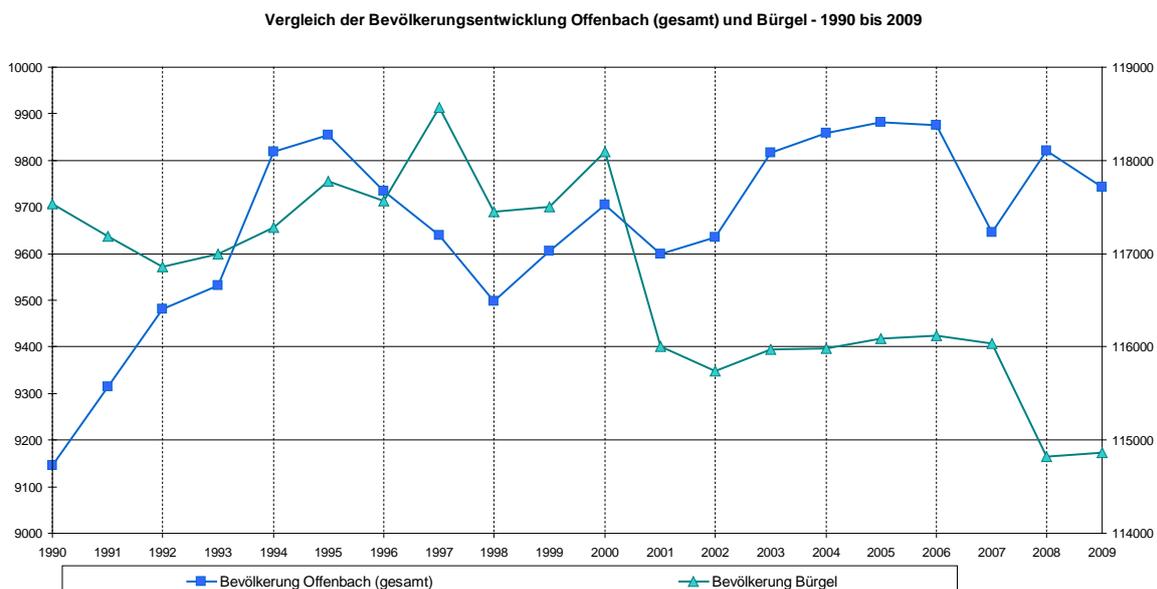
BÜRCEL eine Zusammenfassung

Bürgel wurde urkundlich das erste Mal im Jahr 790 erwähnt. Der Stadtteil wurde 1906 eingemeindet, konnte sich aber bis heute seinen eigenständigen, traditionsreichen Charakter und Charme bewahren. Bürgel besticht durch seine gute Lage im Stadtgebiet: Direkt am Mainbogen gelegen, verleihen ihr die Nähe zum Kuhmühlgraben, dem Schultheißweiher und der Innenstadt von Offenbach eine interessante Spannung zwischen urbanem und dörflichen Charakter mit kurzen Wegen, guten Naherholungsmöglichkeiten und hoher Identifikation mit dem Wohnstandort. Das lebendige Vereinswesen zeugt von der Bindung der Bürgeler an ihren Stadtteil.

Zum Teil stehen in Bürgel noch gut erhaltene Häuser aus dem 16. und 17. Jahrhundert. Der Ensemble-Schutz des historischen Kerns und etliche Einzelkulturdenkmale zeugen von der baulichen Qualität und historischen Bedeutung, die bis heute lokalräumliche Identität schafft.

BÜRCEL in Zahlen

Das statistische Amt Offenbach am Main belegt eine **Gesamteinwohnerzahl** im Stadtteil Bürgel von 9173 (7,8% von Offenbach gesamt 117.718). Die Zahl setzt sich zusammen aus 7630 deutschen Bewohnern (Offenbach gesamt 82.496), darunter 3966, sprich 52% Frauen und 1543 Nichtdeutschen (Offenbach gesamt 35.222), darunter 777, sprich 50,4% Frauen. Die Gesamteinwohnerzahl betrug 2003 noch 9375, unterteilt in 7694 deutsche Einwohner und 1624 nichtdeutsche Einwohner (Statistischer Vierteljahresbericht der Stadt Offenbach am Main).

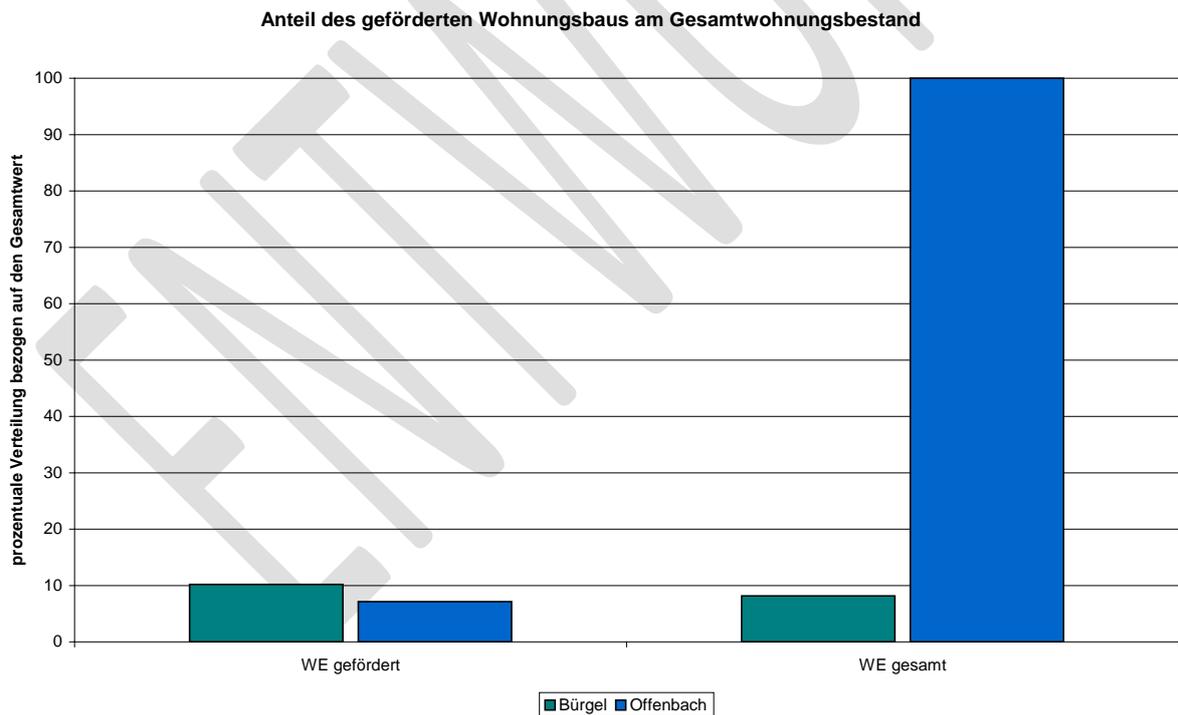
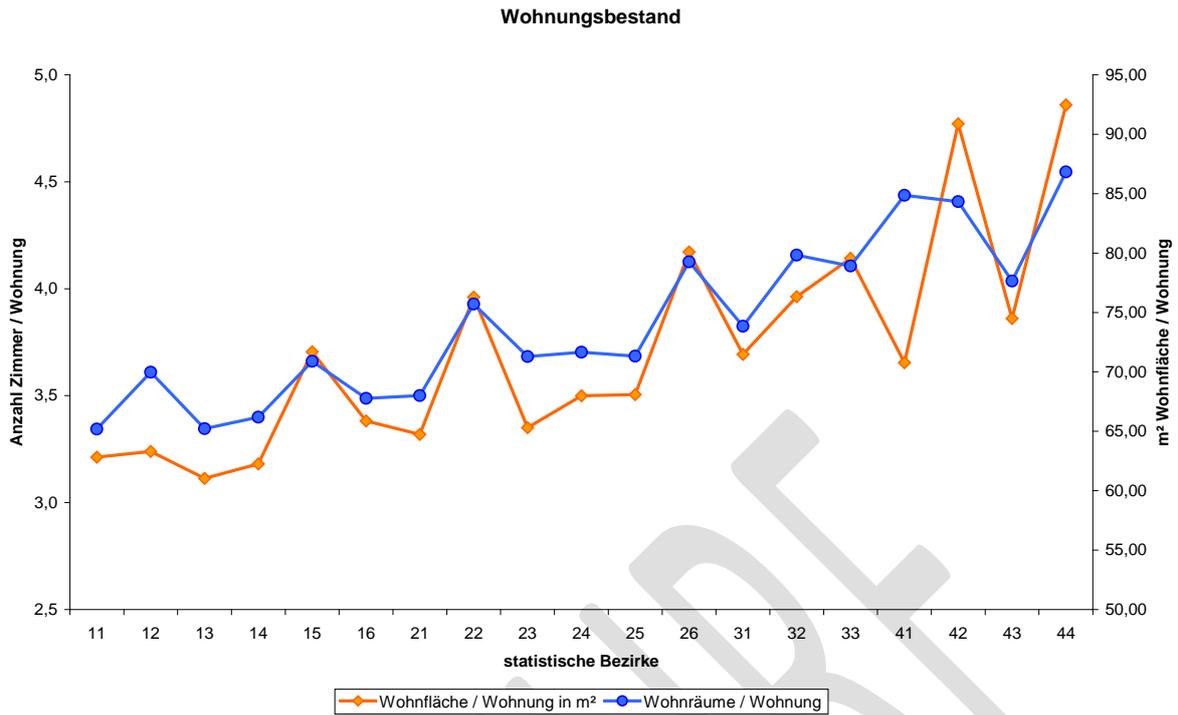


→ **Die Einwohnerzahlen der letzten Jahre bezeugen einen geringen Rückgang der Bevölkerung. Der Ausbau des Mainzer Rings und die Erschließung des Baugebiets Bürgel-Ost werden die Einwohnerzahl steigen lassen. Das Straßenbau-Projekt wird zu einer Verkehrsentlastung im Stadtteilzentrum führen und dort die Wohnqualität insgesamt steigern.**

Das Bauaufsichtsamt meldete 12/2008 einen Bestand von 1490 Wohngebäuden mit 4910 **Wohnungen** verteilt auf einer Wohnfläche von 364.897 m². Dies entspricht im Schnitt 74,3 m² Wohnfläche pro Wohnung und 39,8 m² Wohnfläche pro Einwohner. Der gesamtstädtische Schnitt liegt bei 71,3 m² Wohnfläche pro Wohnung und 36,4 m² Wohnfläche pro Einwohner. Bürgel verfügt über 501 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau, dies entspricht einer Quote von 10,2%. Gesamtstädtisch liegt die Quote des geförderten Wohnungsbaus bei 7%.

→ **Die wohnungspolitischen Leitlinien sehen gesamtstädtisch eine Zielgröße von 39m² Wohnfläche / Einwohner vor, die in Bürgel bereits heute überschritten ist. Aus diesem Grund besteht kein akuter Handlungsbedarf. Es sollte bei Umstrukturierungen und Neubaumaßnahmen berücksichtigt werden, dass Bürgel aufgrund der Struktur der Haushalte und Lage im Stadtgebiet ein Standort sowohl für Senioren als auch für Familien ist. Die Wohngrundrisse sollten dem gerecht werden. Hieraus leitet sich insbesondere für den Altbaubestand ein besonderer Handlungsbedarf ab, der durch Bewerbung von entsprechend ausgerichteten Wohnbauförderungsprogrammen (bspw. der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen) unterstützt werden sollte.**

→ **Da bis 2020 wie auch in der Vergangenheit weiter Wohnungen aus der Bindung fallen, ist ein verstärktes Augenmerk auf den geförderten Wohnungsbau zu richten. Im Verhältnis zur Gesamtstadt ist Bürgel ausreichend mit geförderten Mietwohnungen versorgt, die sich jedoch im südlichen Teil zwischen Steinheimer und Kettelerstraße sowie im nördlichen Teil in der Gerhard-Becker- und Gottfried-Schaidler-Straße konzentrieren. Für die Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbaus sollten die lokale Konzentration 30% der Gesamtbebauung nicht überschreiten, insgesamt sollte die Anzahl der Bindungen jedoch erhalten werden. Die genannten Objekte in Bürgel bieten sich für eine mittelbare Belegung daher nicht an, bis die lokale Konzentration unter 30% sinkt.**



Um den Zustand der Gebäude in Hinblick auf Sanierungsrückstände und **energetische Sanierungspotenziale** beurteilen zu können, wurde in exemplarischen Straßenzügen eine Kartierung vorgenommen. Die Ergebnisse wurden kartografisch umgesetzt (siehe Karte 2).

→ **Vereinzelt trifft man bereits auf energetisch hochwertig sanierte Gebäude, dies ist jedoch die Ausnahme. In der Regel weisen die Gebäude keinen Sanierungsstau auf, besitzen jedoch ein hohes energetisches Einsparpotenzial. Dies sollte mobilisiert werden. Hier setzt neben der Wohnbauförderung zurzeit gezielt das Umweltamt mit der Energieeinsparinitiative an.**

→ **Ein energetisch hochwertig saniertes Bestandsgebäude (Einzelkulturdenkmal) sollte als Vorzeigeprojekt öffentlich inszeniert und beworben werden.**

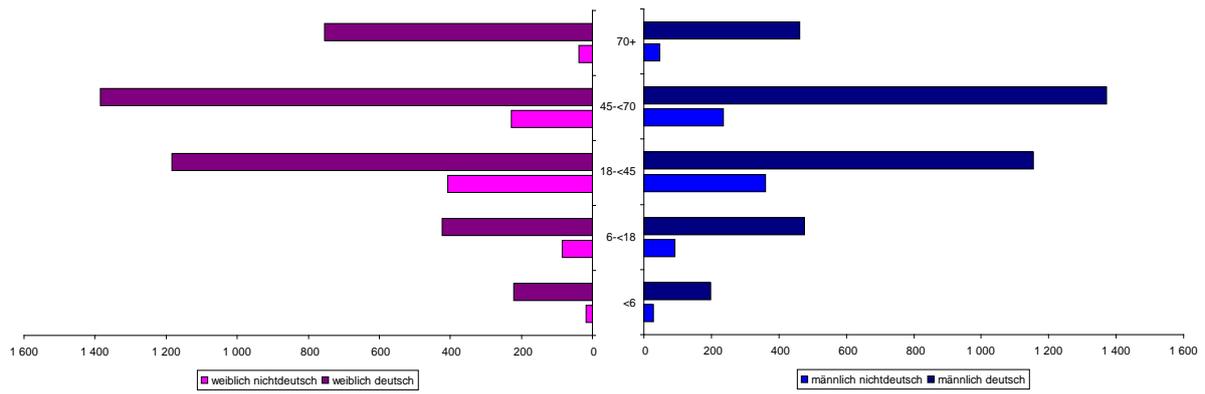
Die **Baulandpotenziale** verteilen sich in Bürgel auf den rechtskräftigen B-Plan 580B (Anteil Wohnen 17,54 ha, 430 Wohneinheiten mit 1.100 Einwohnern geplant), den B-Plan in Aufstellung 544 (Anteil Wohnen 1,1 ha, 25 Wohneinheiten mit 90 Einwohnern geplant) und die Reserve im Flächennutzungsplan FNP 6 (Anteil Wohnen 3,19 ha, 310 Wohneinheiten mit 750 Einwohnern geplant). Darüber hinaus gibt es noch einige Baulücken im Bereich des B-Plans 533 (Entensee) und im gesamten Stadtteilgebiet (Bsp. siehe Karte 2 und Muster Bauland-Datenblatt).

→ **Es sind bis zum Planungshorizont 2020 ausreichend Reserven für Innen- und Außenentwicklung vorhanden. Eine weitere Ausweisung von Baulandflächen ist nicht notwendig.**

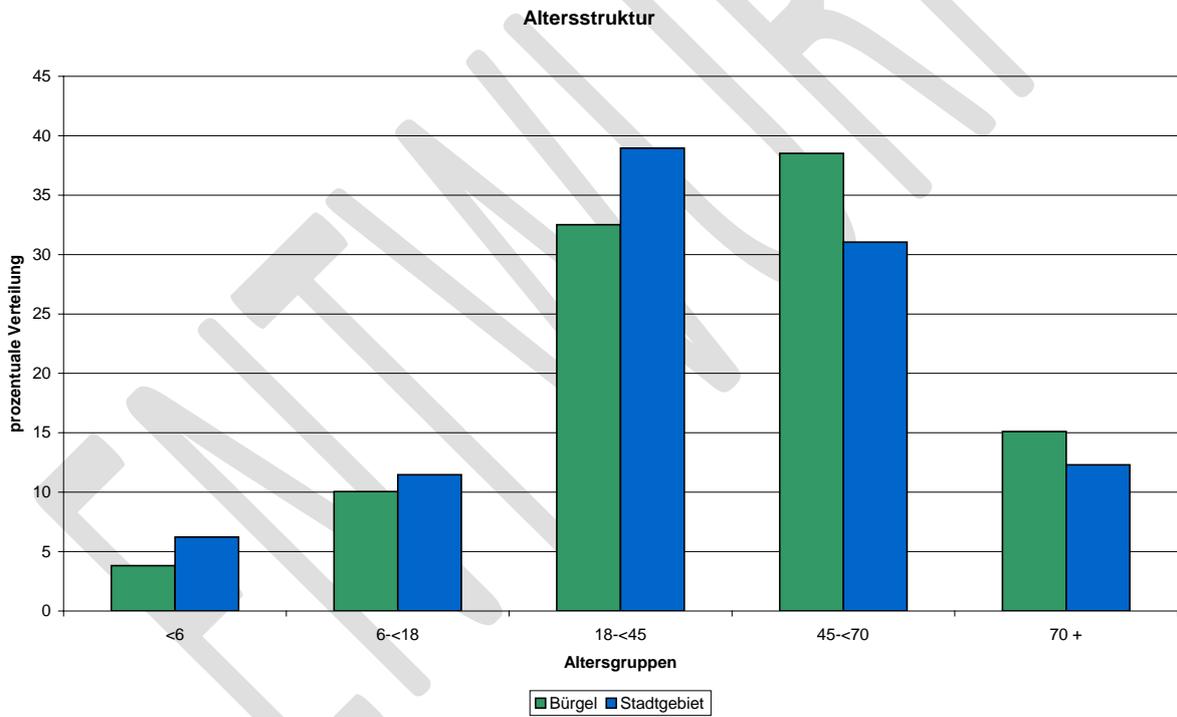
Die **Altersstruktur** weist im Vergleich zur Gesamtstadt einen geringfügig höheren Anteil älterer Menschen auf. Die **Eigentumsquote** liegt in Bürgel vermutlich höher als in der Gesamtstadt. Daten hierzu werden mit Ergebnis des Zensus 2011 erwartet.

→ **Gemäß Prognos-Studie bilden Deutsche in der Regel im Alter zwischen 30 und 45 Jahren Wohneigentum. Aus diesem Grund verschieben sich die Altersklassen in einem Stadtteil mit höherer Eigentumsquote, der Altersdurchschnitt steigt. Umso wichtiger erscheint die Motivation zum barrierefreien Umbau im Bestand, so dass niemand aufgrund von Barrieren innerhalb der Wohnung gezwungen ist, diese zu verlassen.**

→ **Um geplante Umbaumaßnahmen zu erleichtern, sollte die Stadt eine barrierefrei ausgestattete Wohnung zur Zwischennutzung während notwendiger Bauarbeiten anbieten.**



Alterspyramide Bürgel, eigene Darstellung



Altersstruktur Bürgel im Vergleich zu Offenbach gesamt, eigene Darstellung

Im Hinblick auf die **Arbeitslosenquote** bewegt sich der Bürgeler Stadtteil im oberen Mittelfeld (siehe Abb. 1).

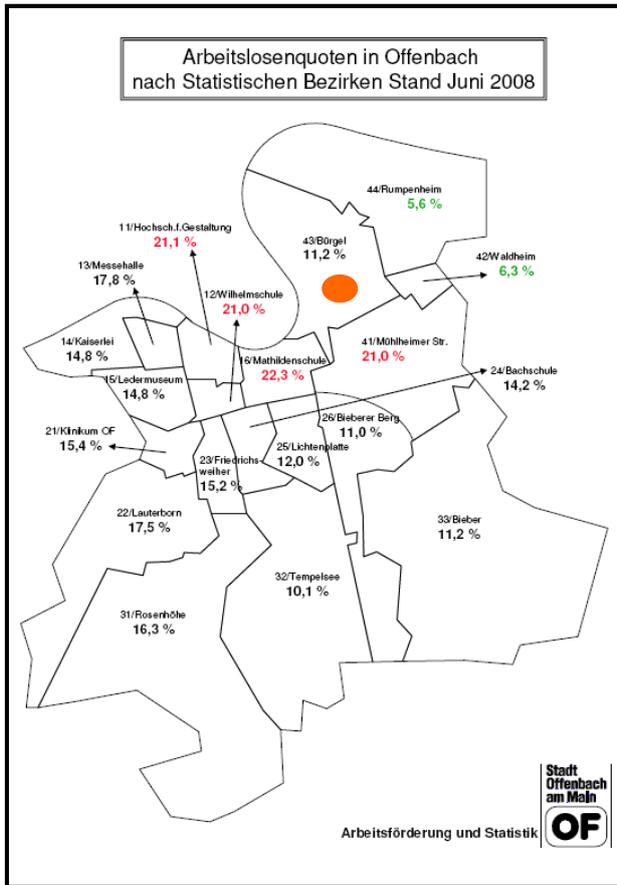
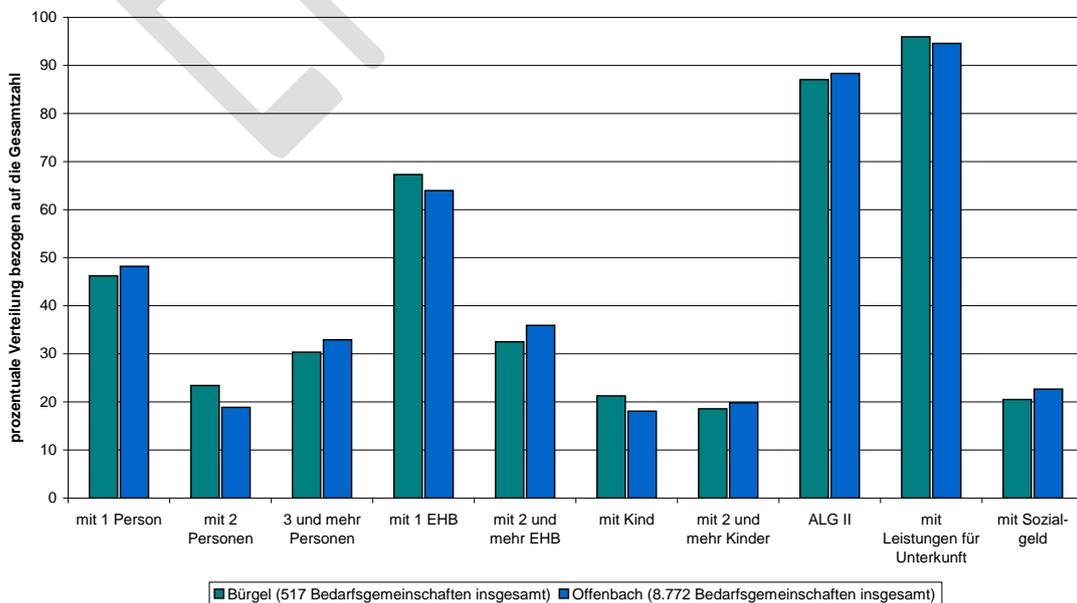


Abb. 1: Arbeitslosenquote in Offenbach/M nach statistischen Bezirken

2005 meldete das Statistische Amt Offenbach am Main 581 Arbeitslose (Offenbach gesamt 8952) in Bürgel die SGB II und SGB III erhielten. 2008 waren es 406 Arbeitslose (Statistischer Vierteljahresbericht der Stadt Offenbach am Main).

Bedarfsgemeinschaften in Offenbach



Das Statistische Jahrbuch 2004/2005 dokumentierte 1283 **Zuzüge** in den statistischen Bezirk 43 Bürgel im Gegensatz zu 1169 **Wegzügen** aus dem Stadtteil. 2004 waren es 613 Wegzüge und 2005 556 Wegzüge. 655 Zuzüge wurden 2004 dokumentiert und 628 Zuzüge 2005. Neuere Zahlen liegen noch nicht vor. Das Melderegister OF / Statistik und Wohnen meldete eine Bevölkerungswanderung von 9 – 13% in Bürgel für das Jahr 2008. Diese Zahl beinhaltet jedoch Zu.- und Wegzüge außerhalb Offenbachs und Ummeldungen innerhalb Offenbachs. Der Prozentwert zeigt jedoch die geringste Fluktuationsrate in Offenbach im Gegensatz zu den innerstädtischen Bezirken die einen Bevölkerungswanderungswert von 24 – 28% vorweisen. Ungefähr 24% der Einwohner leben seit mehr als 20 Jahren in Bürgel (siehe Karte 4).

→ **Die Zahlen der Bevölkerungswanderung und der Wohndauer sprechen für eine hohe Bindung an den Stadtteil, soziale Stabilität und große Wohnzufriedenheit. Die geringen Bevölkerungsrückgänge, die in Bürgel zu verzeichnen sind resultieren aus einem Überhang der Sterbefälle.**

→ **Eine größere Fluktuation wäre ein Indikator für Segregationstendenzen im Stadtteil, denen man frühzeitig entgegen wirken sollte. Aus diesem Grund sollen diese Zahlen regelmäßig analysiert werden.**

→ **Hohe Wohnzufriedenheit und Identifikation mit dem Wohnstandort lassen sich gut zur Werbung für den Stadtteil nutzen.**

Im Stadtteil Bürgel befinden sich eine **Grundschule** (Uhlandschule) und sechs **KITAs** sowie eine KITA in Planung im neuen Baugebiet Bürgel-Ost. Das Christine Kempf-Haus ist die einzige Altentagesstätte im Stadtteil.

Nach einer **Nahversorgungsanalyse** 2008 des Stadtteils Bürgel wurde eine Nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von 2410 m² ermittelt (siehe Karte 1).

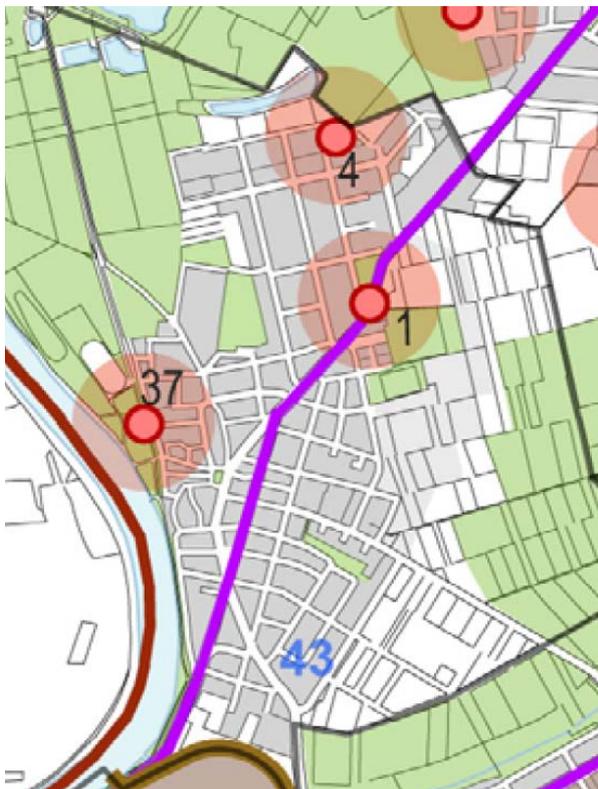
Supermarkt	Getränkemarkt	Lebensmittelhandwerk	Spezialgeschäfte	Drogeriemarkt	Apotheke
2	1	8	7	2	2

Tab. 1: Betriebsanzahl (Eigene Darstellung Quelle: CIMA GmbH 2008).

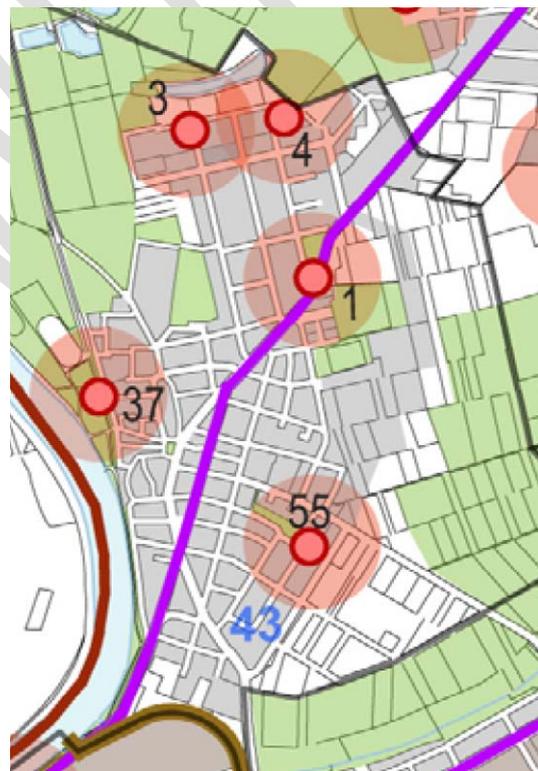
→ **Das Nahversorgungskonzept zeigt, dass es weitere Potentiale gibt, diese aber in moderatem Umfang wahrgenommen werden sollten. Die Betriebsform sollte dem Bürgeler Stadtteilcharakter entsprechen. Aufgrund der Nähe zur City (mit der Linie 101 sind es ca. 5 Minuten von der Haltestelle Alicestraße zum Marktplatz) besteht keine Notwendigkeit, ein Einkaufszentrum oder ähnliches zu realisieren. CIMA empfiehlt, das Stadtteilzentrum durch Textil- und Schuhgeschäfte zu bereichern.**

Die Versorgung mit **Grün- und Freiflächen** in Bürgel ist gut, da mit dem Mainufer, dem Mainbogen und dem Kuhmühltal hochwertige Freiflächen das Stadtgebiet von Bürgel umgeben. Einzig der dicht besiedelte Ortskern weist Versorgungsdefizite im direkten Wohnumfeld auf.

Die Versorgung mit **Spielplätzen** weist lokale Defizite bei der Versorgung der 0-10 jährigen Kinder auf, ist aber verglichen mit der Gesamtstadt sehr gut. Die Umsetzung der Ziele aus dem Spielplatzrahmenplan, werden diese Defizite weitestgehend beseitigen. Die zusätzliche Versorgung der zukünftigen Einwohner Bürgels im Bebauungsgebiet Bürgel-Ost ist durch die Ausweisung von zwei Spielflächen á 1.000m² gesichert.



Auszug aus dem Entwurf des Spielplatzrahmenplans (Büro GPM, Amt 60): „Spielflächen auf Spielplätzen und Schulhöfen mit einer Altersklasseneignung von 0 bis <3 Jahren“ - Abdeckung nach DIN 18034 Radius: 200m – hier: Bestand



Auszug aus dem Entwurf des Spielplatzrahmenplans (Büro GPM, Amt 60): „Spielflächen auf Spielplätzen und Schulhöfen mit einer Altersklasseneignung von 3 bis <6 Jahren“ - Abdeckung nach DIN 18034 Radius: 200m – hier: Bestand

→ **Bei geplanten Umstrukturierungen im Ortskern sollte nach Möglichkeit eine weitere Freifläche sowie ein Spielplatz mit Angeboten für die Altersgruppen 0 bis 10 Jahre**

geschaffen werden, um vorhandene Defizite abzubauen (siehe Analyse des Spielplatzrahmenplans).

Nach einem Vergleich der Lärmkarten RDF wird sich die **Lärmentwicklung** nach dem Bau der Nordwestlandebahn und dem Flughafenausbau für den Stadtteil Bürgel negativ auswirken. Der südliche Teil von Bürgel zeigt bereits einen Wert von 43 dB (A) und dieser wird sich um 6 dB (A) erhöhen. In Bürgel Ost sind es 44 +6 dB (A) und im nördlichen Teil des Stadtteils sind es 39+ 6 dB (A).

→ **Auf passiven Lärmschutz bei Sanierungen und Neubauten ist insbesondere im Zusammenhang der Passivhaus-Bauweise hinzuweisen.**

Die **Kriminalitätsstatistik** weist für Bürgel keine Besonderheiten auf.
(Quelle mündlich: Amt 32)

→ **Die Kriminalität und Fälle von Vandalismus können ein Indiz für sich ändernde Sozialstrukturen sein. Die Entwicklung soll beobachtet werden.**

Liniennetz für Bürgel (siehe Abb. 2 und Karte 1) und die **Erschließung** (siehe Abb. 3).

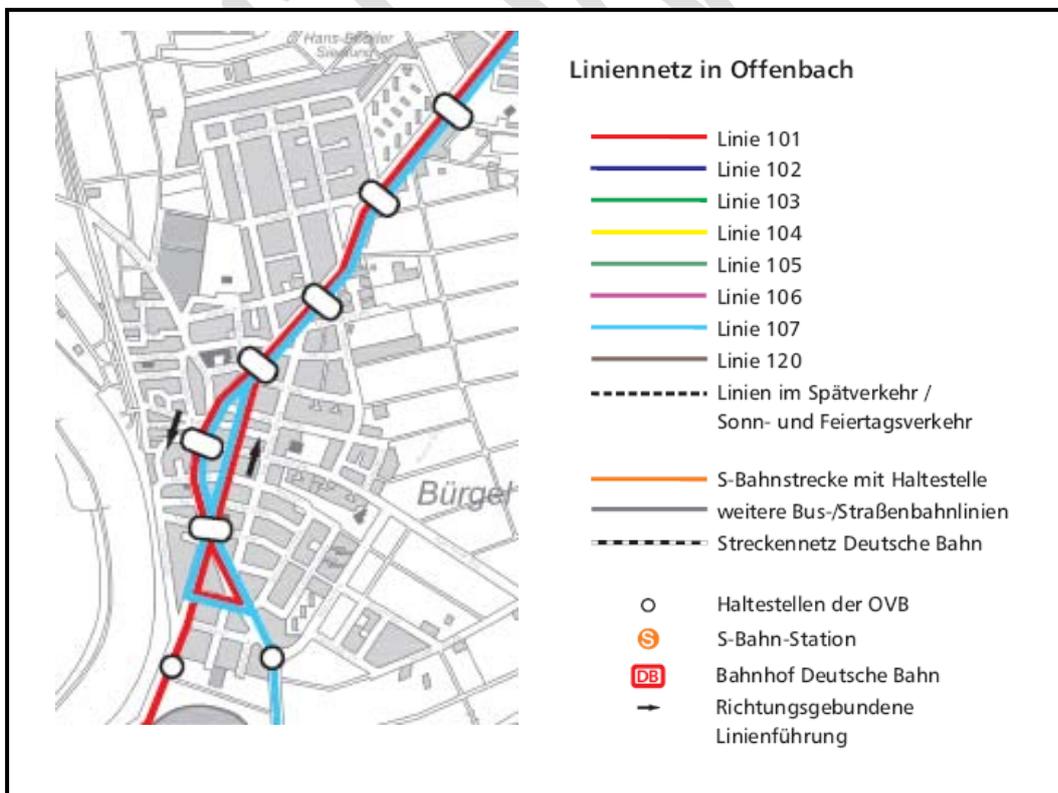


Abb. 2: Liniennetz (Quelle: NIO 2007).

Die infrastrukturelle Erschließung des Stadtteils kommt nicht jedem Anwohner gleichwertig zugute, jedoch soll mit der Erschließung des Neubaugebiets in Bürgel-Ost eine neue Buslinie eröffnen. Derzeit sind die Offenbacher bzw. Rumpenheimer Straße sowie die Langstraße die Haupterschließungsachsen, sowohl für Bürgel als auch den benachbarten Stadtteil Rumpenheim. Die Verkehrsbelastung ist hoch. Mit der Umsetzung des Aus- bzw. Neubaus Mainzer Ring wird der Ortskern deutlich entlastet, die trennende Wirkung der Hauptverkehrsstraßen gemildert.

→ **Neben der Baumaßnahme Mainzer Ring führt eine Aufwertung der entlasteten Straßen im Ortskern zu einem deutlich besseren Stadtbild. Zur Stärkung des Ortsteilzentrums sollte die Aufenthaltsqualität im Außenraum gehoben werden.**

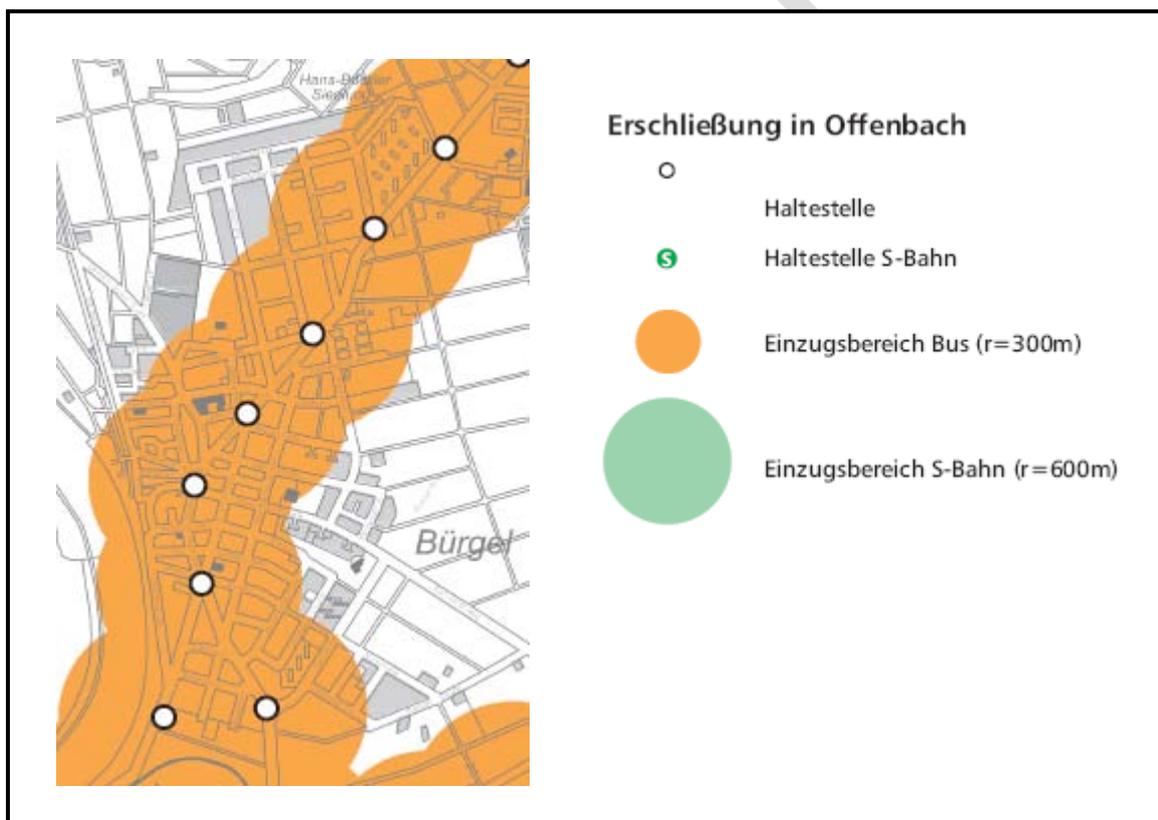
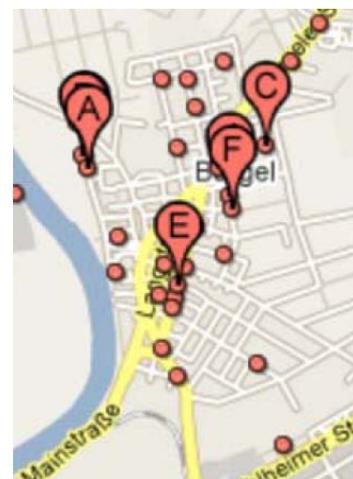


Abb. 3: Erschließung in Bürgel (Quelle: NIO 2007).

Das **Vereinswesen** in Bürgel ist traditionsreich und lebendig. Zu nennen sind neben vielen weiteren der Karnevalsverein sowie die verschiedenen Sportvereine und die beiden Kirchengemeinden.

Bsp. google-Suche „Vereine Bürgel“



„Kommt nach Dalles¹, denn von hier ist Offenbach noch schöner“.



¹ Der örtliche Bürgerplatz aus dem Jiddischen

ENTWURF