



Stadtumbau „Senefelderquartier“

Integriertes Handlungskonzept



Städtebauliche Bestandsaufnahme und -analyse

(Kurzfassung)

1. Allgemeines zu Lage und Geschichte des Quartiers
2. Städtebauliche Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung
 - 2.1. Baustruktur und Gebäudesubstanz
 - 2.2. Nutzungsstruktur und Lokalökonomie
 - 2.3. Wohnungen, Wohnungs- und Bevölkerungsdichte
 - 2.4. Sozialstruktur und Mobilität
 - 2.5. Grün- und Freiflächenstruktur
 - 2.6. Erschließung und Verkehrssituation
 - 2.7. Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
 - 2.8. Umweltsituation
3. Fazit

Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Stadtplanung und Baumanagement
60.32

1. Allgemeines zu Lage und Geschichte des Quartiers

Das Untersuchungsgebiet zum „Stadtumbau“ in Offenbach am Main liegt mit einer Gesamtfläche von rd. 70,2 ha am südlichen Innenstadtrand:



Das Gebiet entstand als gründerzeitliche Stadterweiterung i. W. nach Bau der Eisenbahnlinie Frankfurt-Bebra im Jahr 1873.

Der Bebauungsplan Nr. 1 a der Stadt Offenbach aus dem Jahr 1890 umfasst weite Teile des Untersuchungsgebietes und stellt als Bestand nur einzelne Gebäude entlang der wenigen bereits vorhandenen Straßen (Wald-, Senefelder- und Sedan-, heute Christian-Pleiß-Straße) dar. Der Anlagenring und das spätere Straßennetz des Quartiers sind Planungsziele dieses Bebauungsplanes. Die Bebauung des Bereichs erfolgte schließlich vor allem bis zum 1. Weltkrieg.

Die Nutzungsstruktur der traditionellen Bebauung war durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten auf den Grundstücken geprägt: Zahlreiche handwerkliche/gewerbliche Betriebe waren in den rückwärtigen Grundstücksteilen ansässig, während sich entlang der blockrandbebauten Straßenräume die Wohn- und Einzelhandelsnutzungen angliederten.

Aus der kleinteiligen Struktur entwickelten sich im Untersuchungsgebiet vor allem die Schuhfabrik Hassia und der Druckmaschinenhersteller Faber und Schleicher, zuletzt als **MAN-Roland** im MAN-Konzern **aufgegangen**, zu größeren Gewerbestandorten industrieller Prägung. Die Fabriken rekrutierten ihre Mitarbeiter aus der unmittelbaren Umgebung (MAN betrieb eine Werkssiedlung südlich der Beethoven-schule) und waren somit Kernpunkt eines engen sozial- und wirtschaftsräumlichen Netzes am südlichen Innenstadtrand Offenbachs.

Die kontinuierlichen Expansionen der Fabriken, die am Standort von MAN-Roland nach erheblichen Kriegsschäden in den 1950er Jahren noch in einer vollständigen Neubebauung des Werksgeländes kulminierten, endeten mit dem Strukturwandel von der produzierenden zur Dienstleistungsgesellschaft. Seither stehen die großen Fabriken still und liegen im Untersuchungsgebiet zahlreiche ehemalige Gewerbestandorte brach, mehrere davon wurden bereits in Wohnstandorte umstrukturiert.

2. Städtebauliche Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung

Die Stadtplanung der Stadt Offenbach am Main führte im Herbst 2006 eine städtebauliche Bestandskartierung im Untersuchungsgebiet durch, bei der die Bausubstanz, Grün- und Freiflächenstruktur einschließlich ihres Unterhaltungszustandes sowie die Arten der baulichen Nutzungen erfasst und bewertet wurden. Ergänzt um die Auswertung statistischer Daten zur Einwohnerstruktur und -entwicklung und Wohnnutzung sowie zahlreicher weiterer Quellen lässt sich eine umfassende Bestandsbeschreibung des Quartiers abgeben:

2.1) Baustruktur und Gebäudesubstanz

Die typische gründerzeitliche Bebauung (überwiegend 2- bis 4-geschossige Blockrandbebauung mit Tordurchfahrten, steilen Satteldächern und verbreitet Zwerchhäusern) prägt das Untersuchungsgebiet bis heute. Entsprechend stehen weite Teile des Quartiers unter Denkmalschutz:

orange:
Ensembleschutz

pink/lila:
Einzeldenkmale



Abweichende Strukturen finden sich lediglich

- in den Randbereichen um Wilhelms- und Gutenbergstraße, in denen sich jüngere Stadterweiterungen anschließen bzw.
- um Liebig-, Hohe- und Hermannstraße, die nach Kriegszerstörungen nach städtebaulichem Leitbild der 1960er Jahre durch freistehende Geschosswohnungsbauten wiederaufgebaut wurden sowie
- in Neubauten der Post und des Martin-Luther-Parks, die als Flächensanierungen der 1970er und 1980er Jahre erfolgten.

Einen weiteren städtebaulichen Solitär stellt das ehem. **MAN-Roland-Werksgelände** dar, das als blockrandbebauter Monolith in der Architektursprache der 50er Jahre errichtet wurde und die das Quartier prägende Maßstäblichkeit deutlich sprengt.

Innerhalb der gründerzeitlich geprägten Bereiche wurden einige sich in Kubatur und Fassadengestaltung nicht einfügende Baukörper sowie -unter Aspekten des Pflege- und Erhaltungszustandes- vereinzelt Häuser mit Sanierungsrückständen erfasst. Erheblich vernachlässigte oder gar verwahrloste Anwesen sind, ebenso wie herausragend sanierte Objekte, seltene Einzelfälle.

2.2) Nutzungsstruktur und Lokalökonomie

Das Untersuchungsgebiet ist im Sinne der Baunutzungsverordnung -je nach Teilbereich- als allgemeines, besonderes Wohn- oder als **Mischgebiet** einzustufen. Lediglich das im **Flächennutzungsplan** als gewerbliche Baufläche dargestellte Areal des ehem. **MAN-Roland-Werks** sowie einzelne Sonderbauflächen von Bahn und Post treten aus dieser prägenden Nutzungszusammensetzung hervor.

Insgesamt überwiegt die Wohnfunktion. Innerhalb der gewerblichen Nutzung ist dem Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung beizumessen. Bei der Kartierung von insgesamt 325 zumeist kleinen Betrieben waren weniger als 6 % dem traditionell in gründerzeitlichen Quartieren ansässigen produzierenden resp. handwerklichen Gewerbe zuzuordnen. Im dominierenden Dienstleistungssektor herrscht eine heterogene Struktur mit nur schwach ausgeprägten räumlichen Schwerpunkten (Umfeld von Bahnhof, Gericht und Klinik sowie Senefelder-/ Gabelsbergerstraße/ Anlagenring) vor. Insgesamt ist die Betriebsstruktur des Untersuchungsgebiets sehr **kleinteilig** und differenziert.

Die Lokalökonomie befindet sich in einem Umbruch: Bei der Kartierung im Herbst 2006 wurden 44 Ladenlokalleerstände **erfasst**, die als... Standorte in häufig erneuerungsbedürftigen Altbauten in C- oder Randlagen ... quasi nicht **nachgefragt** ... werden" (Flächenreport Wirtschaftsförderung OF 2006). Von den ansässigen Betrieben führt die Mehrzahl ein traditionelles Angebot und tritt mit konventionellem Marketing auf, vereinzelt werden jedoch auch Nischensegmente bedient oder fallen innovative Betriebe auf. Hierunter ist insbesondere das Gelände der ehem. **Hassia-Schuhfabrik** anzuführen: In deren historischer Bausubstanz sind zahlreiche IT- bzw. medienspezialisierte Serviceunternehmen und innovativ-kreative Sparten ansässig. Die wirtschaftliche Dynamik dieses Standorts ist bislang jedoch rein binnenorientiert. Insgesamt fehlt es dem Quartier an Impulsen für eine weitgreifende wirtschaftliche Neuorientierung.

Aussagekräftige statistische Angaben über Erwerbstätigkeit und Beschäftigung liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor. Die Zahl der Arbeitslosen liegt auf der Aggregationsebene der statistischen Bezirke vor. Danach liegt die Arbeitslosigkeit in den Bezirken 21 und 23 mit über **17%** (der Gesamtheit der Erwerbspersonen zw. 15 und 65 Jahren) deutlich höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

2.3) Wohnungen, Wohnungs- und Bevölkerungsdichte

Der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet liegt im Verlauf der letzten 2 Jahrzehnte weitgehend konstant bei rd. **17.000** Wohnungen. Bei vollständiger **Umnutzung** aller noch im Quartier vorhandener Entwicklungspotenziale in Wohnflächen könnten bei zeitgemäß großzügigen Grundrissen ca. 500 Wohneinheiten neu entstehen.

Die Wohnungsgrößen des Bestands liegen im Mittel bei rd. 67 qm und damit unter dem Vergleichswert für die Gesamtstadt (71 qm), was für innerstädtische Quartiere durchaus typisch ist. Gleichzeitig ist die Belegungsdichte der Wohnungen im Verhältnis zur Gesamtstadt mit 2,18 gegenüber 1,97 Einwohner je Wohnung deutlich höher, so dass die Wohnbevölkerung des Quartiers bei blockweise differenzierter Betrachtung z.T. erheblich unterdurchschnittlich mit Wohnfläche versorgt ist.

Daneben ist die Wohnungsdichte im Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich hoch, wobei auch hier blockweise erhebliche Schwankungen von 83 bis 243 Wohneinheiten/ha (**netto-Betrachtung/ohne** Straßen, Grünflächen, Gewerbeflächen etc.) festzustellen waren. Als Orientierungsrahmen und Zielgröße der Wohnungsdichte

für innerstädtische Quartiere benennt der Regionalplan Südhessen einen Vergleichswert von mind. 60 WE/ha.

Aus hoher Wohnungsdichte und überdurchschnittlicher Wohnungsbelegung ergibt sich für das Quartier eine sehr hohe Bevölkerungsdichte. Die Bevölkerungsdichte der Gesamtstadt liegt mit 2.640 Einwohner/qkm nur marginal über dem Vergleichswert von Frankfurt oder anderen deutschen Großstädten in Ballungsräumen, wobei die Bevölkerungsdichte des Untersuchungsgebiets 17.000 E /qkm brutto bzw. 34.000 E/qkm netto beträgt (Maximum eines Blocks: 59.506 E/qkm).

Diese z. T. sehr hohen Dichtewerte bei gleichzeitig geringer Wohnflächenversorgung im Untersuchungsgebiet sind Indizien von **Nutzungsintensitäten**, die nur schwerlich ein qualitativvolles und hochwertiges Wohnen ermöglichen, damit soziale Segregationsprozesse fördern und somit potenziell den sozialen Frieden in der Nachbarschaft gefährden können.

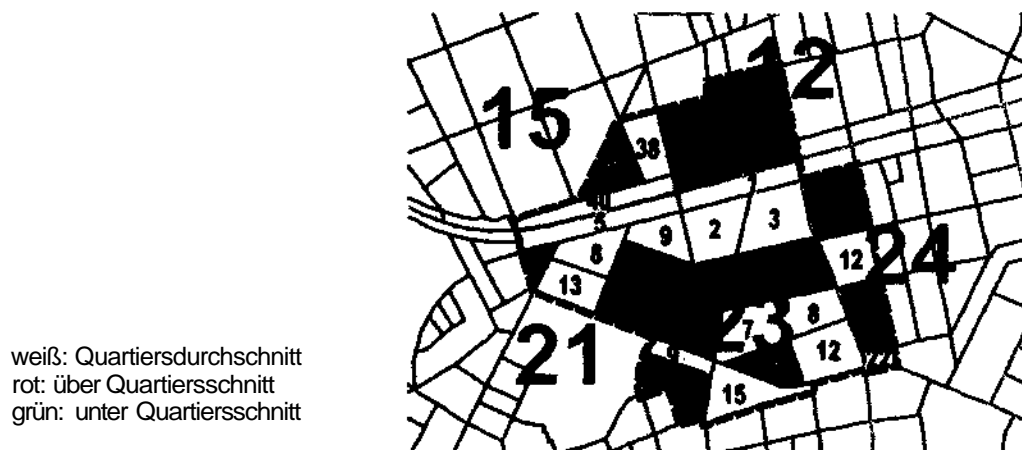
2.4) Sozialstruktur und Mobilität

Im Untersuchungsgebiet leben mit rd. 11.000 Personen etwa 10 % der Gesamtbevölkerung Offenbachs. Dabei scheint sich der Entwicklungstrend der Vergleichsräume allmählich voneinander abzukoppeln, da die Gesamtstadt in den vergangenen Jahren auf ein leichtes Bevölkerungswachstum zurückblicken kann, während die Bevölkerungszahl des Quartiers seit der Volkszählung 1987 stagniert.

Stärker noch als in der Gesamtstadt, die ihrerseits im regionalen Vergleich als „junge Stadt“ gelten kann, sind im Untersuchungsgebiet jüngere Altersgruppen und Kinder anzutreffen.

Diese Altersstruktur ist auf die Bevölkerungszusammensetzung nach Herkunft und den spezifischen Regenerationsraten zurückzuführen: im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil der Nicht-Deutschen bei 43,7% (OF=31,1%), wovon Türken, Italiener, Griechen, Serben-Montenegriner und Kroaten die größten Gruppen stellen. Unberücksichtigt des staatsbürgerschaftsrechtlichen Status liegt der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund (Zuwanderer der 1. bis 3. Generation) im Untersuchungsgebiet bei 52,2% und damit über dem Stadtdurchschnitt von 39,1%.

Die Analyse der Sozialhilfedichte im Untersuchungsgebiet ergab einen gegenüber der Gesamtstadt höheren Durchschnitt (13,2% vs. 9,4%), wobei die blockweise Betrachtung dieses Aspekts erhebliche sozialräumliche Disparitäten aufzeigt:



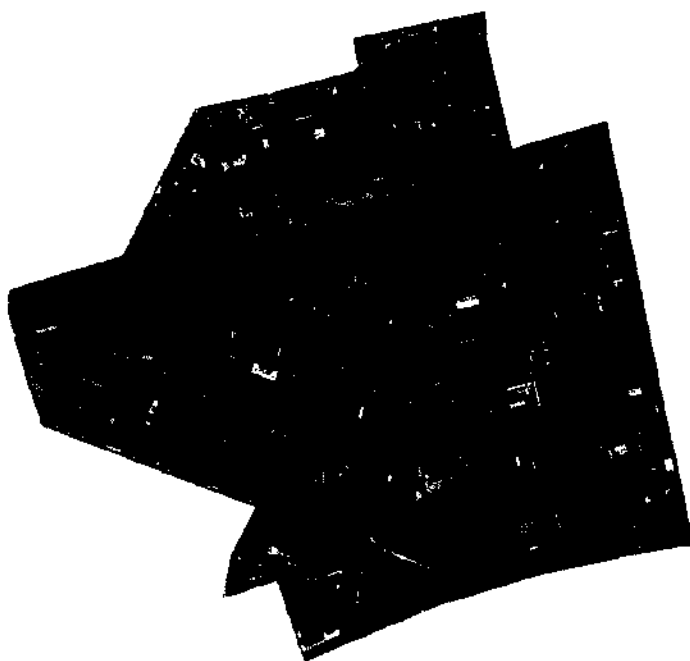
Als Indikator für die Quartiersbindung wird häufig die Mobilität der Bevölkerung, statistisch ausgedrückt als „Bevölkerungsumschlag pro Jahr“, betrachtet. Die Auswer-

tung der statistischen Daten in den relevanten Bezirken ergibt, dass der Umschlag bei rd. 16 % gegenüber dem gesamtstädtischen Vergleichswert von rd. 14 % liegt. Im langfristigen Trend (1987 - 2005) ist der Umschlag im Quartier gestiegen und zwar überproportional zum Vergleichswert für die Gesamtstadt. Hieraus kann abgeleitet werden, dass die Quartiersbindung abgenommen hat und Maßnahmen zur Stabilisierung angebracht sind. In die gleiche Richtung weist die Auswertung der Bevölkerung nach Wohndauer: gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt ist die kürzere Wohndauer eher überrepräsentiert, während die höchste Kategorie (20 Jahre und länger) unterrepräsentiert ist.

2.5) Grün- und Freiflächenstruktur

Hinsichtlich seiner Ausstattung mit Grün- und Freiflächen weist das Untersuchungsgebiet erhebliche Defizite auf: Private Grundstücksfreiflächen werden häufig zum Stellplatznachweis genutzt und stehen den Bewohnern nur selten als Aufenthaltsflächen zur Verfügung.

Die Versorgung der Quartiersbevölkerung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen ist gleichfalls unzureichend: So stehen je Einwohner knapp 3 qm öff. Grünfläche, darunter 1 qm Spielplatzfläche zur Verfügung. Zur ausreichenden Versorgung empfiehlt die deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) 8-15 qm Grünfläche pro Einwohner, in verdichteten Großstädten jedoch mindestens 6 qm. Für eine ausreichende Spielflächenversorgung liegen bundesweit verschiedenste Orientierungswerte vor; je nachdem welcher Ansatz zugrunde gelegt wird, weist das Untersuchungsgebiet eine Unterausstattung von knapp 11.000 bis mehr als 20.000 qm auf.



- Spielplatz Mittelseestraße
(rd. 1.400 m²)
- Martin-Luther Park
(rd. 6.300 m²)
- Grünanlage Christuskirche
/ Groß-Hasenbach-Straße
(rd. 2.500 m²)
- Spielplatz Schäferstraße
(rd. 2.700 m²)
- Spielplatz Friedensstraße
(rd. 900 m²)
- Abschnitt Anlagenring:
Friedrichsring / Saligstraße
(rd. 8.400 m²)
- Grünanlage Friedrichsweiher
(rd. 10.000 m²)

2.6) Erschließung und Verkehrssituation

Aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Stadtzentrum, dem im Untersuchungsgebiet angesiedelten Haupt- und Busbahnhof sowie der direkten Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen Waldstraße, Sprendlinger Landstraße, Starkenburg- und Friedrichsring, kann das Untersuchungsgebiet als sehr gut erschlossen angesehen werden.

Weitgehend als „Zone 30“ ausgewiesen und teilweise im Einbahnsystem erschlossen ist die Verkehrsbelastung der Straßen durch den motorisierten Individualverkehr innerhalb des Quartiers gering und mit der dominierenden Wohnnutzung verträglich. Problematisch stellt sich lediglich der ruhende Verkehr dar: der **nutzungsdichtenbedingt** hohe Parkdruck auf das Quartier wird durch die Ausweisung von Anwohnerparkzonen und das Abmarkieren von Stellplätzen, die in den Gehweg hineinreichen, aufgefangen. Hieraus ergeben sich jedoch Nutzungseinschränkungen für den Fußgängerverkehr.

Für den Rad- und Fußgängerverkehr stellt die Achse Groß-Hasenbachstraße, Bahnunterführung und Senefelderstraße die gesamtstädtisch wichtigste Verbindung zwischen Stadtzentrum und südlichen Stadtteilen dar. Ihre Gestaltung im Bereich der Unterführung ist wenig einladend und ihrer wichtigen Bedeutung nicht angemessen. Die „Außenbeziehungen“ des Fußgängerverkehrs aus dem Quartier über die randlichen Hauptverkehrsstraßen hinweg sind teilweise unzufriedenstellend: An den lichtzeichengesteuerten Übergängen sind die Rotphasen lang, teilweise fehlen Übergänge vollständig, so dass ein Straßenseitenwechsel bis zu drei Ampelphasen erfordert.

2.7) Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum wird im Untersuchungsgebiet durch Straßen und öffentliche Grünflächen gebildet.

Die Straßen sind bis heute überwiegend nach einem einheitlichen gründerzeitlichen Leitbild gestaltet, das -vereinfachend zusammengefasst- aus einer bituminös befestigten Fahrbahn, beidseitig angeordneten Gehwegen mit mind. 3,00 m Breite, durch Granithochborde von der Fahrbahn abgesetzt und plattenbelegt oder in Teilen wassergebunden, sowie einem einseitigen Baumstreifen besteht. Dieses Leitbild wurde bei jüngeren Umbau- und Ausbesserungsarbeiten mitunter nicht aufgegriffen oder nutzungsbedingt durch die Anordnung von Senkrechtparkständen sowie durch Rodung von Baumstandorten oder ganzen Baumstreifen **durchbrochen**, so dass der einheitliche Gesamteindruck leidet.

Der in der Kartierung **erfasste** Unterhaltungszustand der Straßenoberflächen, insbesondere jedoch der Pflegezustand wassergebundener Oberflächen und von Baumscheiben ist insgesamt verbesserungsbedürftig, stellenweise bedenklich.

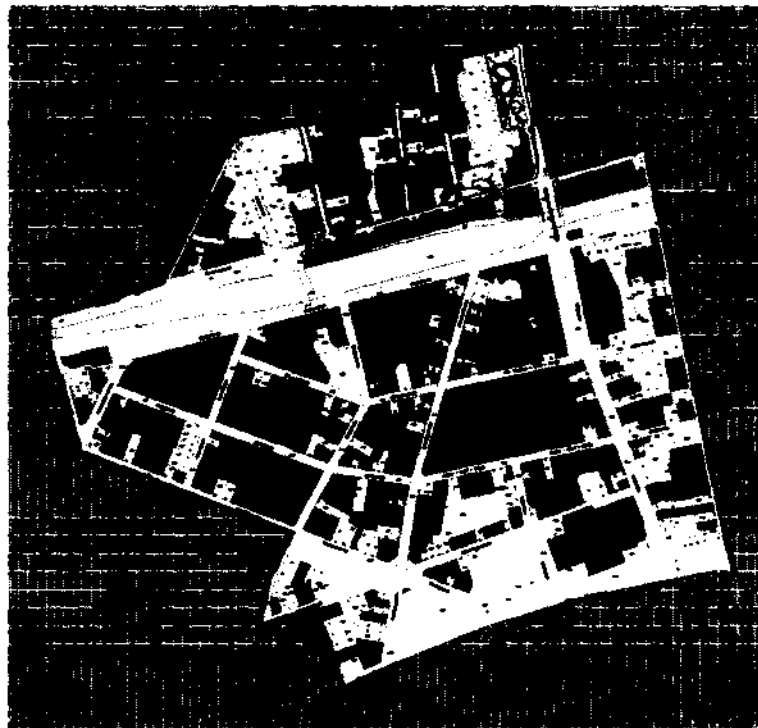
Letzteres gilt auch für die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Hier wurden jedoch neben den Pflege- und Unterhaltungsdefiziten auch funktionale und gestalterische Defizite **erfasst**: Z. B. zielt die Geräteausstattung des Spielplatzes Schäferstraße/Hermannstraße auf verschiedene Altersgruppen ab. Aufgrund der räumlichen Anordnung und Gestaltung des Spielplatzes werden von diesem Spielplatz jedoch nur Schulkinder und Jugendliche angesprochen, so dass hier ein Mißverhältnis zwischen Ausstattung und Nutzergruppe konstatiert werden **muss**. Gleichzeitig stellt sich der Spielplatz sowie die angrenzenden Verkehrsflächen wenig einladend dar.

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich Groß-Hasenbachstraße können aufgrund ihrer geringen Größe und Zergliederung in zwei durch Straßenverkehrsflächen zerschnittene Teilbereiche ihre ausgleichende Funktion der quartiersnahen Erholung nur unzureichend wahrnehmen. Zudem war ihre Möblierung im **Kartierungszeitraum** schadhaft und unvollständig.

2.8) Umweltsituation

Als historisches innerstädtisches Quartier ist das Untersuchungsgebiet den in Offenbach häufig anzutreffenden Umweltbelastungen ausgesetzt:

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind aufgrund langjähriger und wechselnder gewerblichen Nutzungen fast aller Grundstücke annähernd flächendeckend als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Dabei ist häufig mit nur geringfügigen Kontaminationen zu rechnen, die im Einzelfall ggf. keinerlei Sanierungserfordernis auslösen. Dennoch sind bei Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet grundsätzlich die Regelungen der Bodenschutzverordnung zu berücksichtigen und u.U. muss mit altlastensanierungsbedingten Mehrkosten gerechnet werden.



Farbstufen stellen unterschiedliche Kontaminationspotenziale dar.

Die Lärmbelastungen aus Straßen- und Schienenverkehrslärm liegen im Untersuchungsgebiet auf den **straßenzugewandten** Gebäudeseiten tags und nachts über den Richtwerten der DIN „Schallschutz im Städtebau“. Nachts sowie an den Wochenenden bleiben die zu den Blockinnenbereichen orientierten Gebäuderückseiten jedoch im Rahmen und können als ruhig bezeichnet werden. Die Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung des Fluglärms bedingt jedoch, dass das gesamte Untersuchungsgebiet rund um die Uhr als erheblich lärmbelastet zu bezeichnen ist. Dies wird sich bei Ausbau des Flughafens und damit bedingter Verlagerung der Landebahnen noch weiter verschärfen.

Aus dem Umweltvorsorgeatlas des UVF und im Rahmen des Verkehrsmanagementplans ermittelter Daten zur Luftreinhaltung und Lärminderung ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine im innerstädtischen Bereich zu erwartende erhöhte Belastung an Schwebstaub, SO₂ sowie NO₂. Ergebnisse zur Ozonbelastung und sonstigen Schadstoffen liegen nicht vor.

3. Fazit

Das Untersuchungsgebiet ist ein typisches gründerzeitliches Quartier, das aufgrund seiner innerstädtischen Lage, seiner hervorragenden Erschließung und seiner verbreitet denkmalgeschützten Bausubstanz das Potenzial zur Entwicklung zu einem bevorzugten Wohnstandort mit besonderem Flair hat.

Einer entsprechenden positiven Ausrichtung des Untersuchungsgebietes steht bislang jedoch entgegen, dass die negativen Seiten der historischen Bebauung wie

- vielfache Sanierungsrückstände, die mit unzeitgemäßen Geschäfts- und Wohnungsgrößen und -grundrissen einher gehen sowie
- eine ausgesprochen hohe Bebauungs- und Wohnungsdichte bei gleichzeitig
- geringer Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen und sonstigen Ausgleichsräumen

bislang nicht bewältigt sind.

Die aus diesen Standortnachteilen resultierenden geringeren Ertragserwartungen aus Vermietung und Vermarktung von Wohn- und Geschäftsräumen setzt einen auf das gesamte Quartier ausstrahlenden Abwärtstrend in Gang, der sich in den zwischenzeitlich festzustellenden

- Leerständen von Geschäftsräumen,
- der zunehmenden Ansiedelung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen und
- einem hohen jährlichen Bevölkerungsumschlag und hoher Fluktuation der Kleinbetriebe

ausdrückt und sich kontinuierlich selbst verstärkt. Hier gilt es, mit geeigneten Maßnahmen entgegen zu wirken.

Stadträumlich stellt das Untersuchungsgebiet einen Übergangsraum zwischen Stadtzentrum und den südlichen Stadtteilen sowie den öffentlichen Einrichtungen entlang des Anlagenrings dar. Damit zeichnet sich das Gebiet durch intensive Frequentierung durch Fußgänger und Radfahrer aus. Eine negative Entwicklung des Untersuchungsgebietes könnte dazu führen, dass o. g. Verkehrsteilnehmer das Quartier zunehmend meiden und zur Distanzüberwindung alternative Mittel oder Wege suchen. So würde sich das Quartier von seiner heutigen „Brückenfunktion“ möglicherweise in einen „Sperrriegel“ wandeln.