

## „Umstrukturierung des ehemaligen MAN-Roland-Werks 1“



## Mittelfristige Maßnahmenplanung im Rahmen des Programms „Stadtumbau in Hessen“

### Maßnahmenbeschreibung

## **1.0 Umstrukturierung des MAN-Geländes i.e.S.:**

Aufbauend auf den Ergebnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurde die mit der Umstrukturierung des ehemaligen Werksgeländes anzustrebende Nutzungsmischung zwischen Grundstückseigentümerin, potenziellen Investoren und Stadt abgestimmt. Daraus ergeben sich folgende Einzelmaßnahmen:

### 1.1. Aufstellung eines Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan ist zur Schaffung des Planungsrechts für die angestrebten neuen baulichen Nutzungen erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2007 gefasst und am 04.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Ziele des Bebauungsplanes sind die planungsrechtliche Vorbereitung einer wohnbaulichen und einer ökonomisch tragfähigen gewerblichen Nutzung des ehemaligen Werksgeländes sowie die Verbesserung der Sozialinfrastruktur- und Freiflächenausstattung des umliegenden Quartiers als Ansätze einer städtebaulichen Aufwertung des hoch verdichteten Gründerzeitviertels. Dabei sollen identitätsstiftende Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz erhalten und in die neuen Nutzungen integriert werden.

Die Planungskosten einschließlich erforderlicher Gutachten sind im Programm Stadtbau in Hessen nicht förderfähig.

### 1.2. Schaffung einer öffentlichen Grünfläche

Aus dem von der Stadtverordnetenversammlung am 30.08.2007 beschlossenen Integrierten Handlungskonzept für das „Senefelderquartier“ geht eine deutliche Unterversorgung des umliegenden Stadtgebietes an öffentlichen Grün- und Kinderspielflächen hervor. Aus dieser Bestandsbewertung heraus wurde als Entwicklungsziel für das MAN-Gelände die Ausweisung entsprechender Flächen definiert. Dieses Ziel floss bereits in die Aufgabenstellung für den städtebaulichen Ideenwettbewerb ein und soll sich positiv auf das gesamte Umfeld auswirken. Die Bedeutung der Grünfläche für die städtebauliche Qualität der angestrebten Entwicklung einer hochwertigen wohnbaulichen Nutzung des ehemaligen Werksgeländes wird auch von der Grundstückseigentümerin mit getragen.

Zur Realisierung des Vorhabens ist der Erwerb der Flächen, der Abbruch der bisherigen Überbauung und Versiegelung sowie ggf. Bodenaustausch zur Altlastensanierung der eigentlichen Herstellung der öffentlichen Grünfläche und des Spielplatzes voranzustellen.

### 1.3. Bau einer Grundschule mit Hort, Kindertagesstätte, –Krippe und Mehrzweckhalle

Gemäß Marktbeobachtungen der potenziellen Investoren, mit denen die MAN AG die Umstrukturierung des ehemaligen Werksgeländes betreibt, lassen sich am Standort voraussichtlich max. 100 Wohneinheiten in höherwertigen Wohnungen („Town-Houses“) realisieren und veräußern. Die Nachfrage nach gewerblichen Nachnutzungen ist gleichfalls nur gering, so dass die Grundstückseigentümerin für städtische Investitionen am Standort grundsätzlich aufgeschlossen ist.

Gleichermaßen ergeben sich aus dem Schulsanierungsprogramm, dem Kindertagesstättenentwicklungsplan und dem Integrierten Handlungskonzept „Senefelderquartier“ Bedarfe einer neuen Grundschule mit Ganztagsangebo-

ten (als Ersatz für sanierungsbedürftige, nicht ganztagsbetriebsfähige Schulen im Umfeld), einer Kindertagesstätte und von Krabbeleinrichtungen für Kinder im Alter von unter 3 Jahren sowie einer multifunktional nutzbaren Halle für die Quartiersbevölkerung. Diese Einrichtungen sollen analog einer prämierten Arbeit aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb als eigenständiger Block im Zentrum des Werksgeländes angeordnet werden. Dabei soll das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude des Werks erhalten und in die Schule integriert werden.

Die Realisierung des Vorhabens als ÖPP-Projekt wird angestrebt. Da eine abschließende Entscheidung hierüber noch aussteht, ist in der Programmplanung des „Stadtumbaus“ gegenüber dem Zuschussgeber derzeit die Schule als voll in Eigenleistung der Stadt Offenbach zu tragendes Projekt angelegt. Damit soll zur Absicherung der maximale Förderrahmen für das Offenbacher Stadtumbauvorhaben gesichert werden.

Das kommunale Bauvorhaben setzt (max.) den Erwerb der Flächen, den Abbruch der bisherigen Überbauung und Versiegelung sowie ggf. den Bodenaustausch zur Altlastensanierung voraus.

Der Schulbau ist im Programm „Stadtumbau“ grundsätzlich nicht förderfähig.

#### 1.4. Bau einer Wohnstraße

Analog der Ergebnisse der prämierten Wettbewerbsarbeiten aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb zur Umstrukturierung des Werksgeländes soll die gemischt genutzte gründerzeitliche Blockrandbebauung entlang der Waldstraße durch die Anordnung von Wohngebäuden vervollständigt werden. Hierzu ist der Bau einer Erschließung in Form einer im Norden an die Christian-Pleiß- und im Süden an die Gustav-Adolf-Straße anbindenden Wohnstraße mit Baumreihe erforderlich.

Zur Realisierung des Vorhabens ist der Erwerb der Flächen, der Abbruch der bisherigen Überbauung und Versiegelung sowie ggf. Bodenaustausch zur Altlastensanierung der eigentlichen Baumaßnahme voranzustellen.

#### 1.5. Bau eines öffentlichen Platzes („Forum“)

Der städtebauliche Ideenwettbewerb bezeichnete neben dem zu erhaltenden denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude insbesondere die sogenannte „Trapezhalle“, die entlang der Senefelderstraße angeordnete ehemalige Lager- und Montagehalle III, als identitätsstiftendes, möglichst zu erhaltendes Element der denkmalgeschützten Bausubstanz. Ein potenzieller Investor beabsichtigt in dieser Halle einen Lebensmittelmarkt der Nahversorgung und weitere kleingewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Dabei soll ein anschließender Bereich von 1.900 qm der Halle als „Forum“ in Form eines überdachten öffentlichen Platzes entwickelt werden. Vorgesehen ist dabei, die heutige denkmalgeschützte Industriehalle in ihrer Dimension, Offenheit und konstruktiven Besonderheit erlebbar zu machen. Im Einzelnen werden geprüft:

- Öffnung der Fassade zur Senefelderstraße unter Wahrung der heutigen Fassadengliederung und –rasterung zur Erschließung von öffentlichem Platz und damit verzahnter öffentlicher Grünfläche im Blockinnenbereich
- Abbruch der Stirnseiten der Sheddachkonstruktion zur östlich vorgelagerten öffentlichen Grünfläche hin
- Demontage von überflüssigen technischen Einbauten, Leitungen etc.
- Teilentsiegelung von Hallenfußböden zur Ausbildung von Pflanzfeldern und Schaffung von Aufenthaltsbereichen im „Forum“

- Bauliche Integration des anderweitig zu demontierenden „Rolandmosaiks“  
Zur Realisierung des Vorhabens ist ggf. der Erwerb der Fläche, die o.g. baulichen Maßnahmen sowie ggf. Bodenaustausch zur Altlastensanierung erforderlich.

## **2. 0 Umgestaltung der verkehrlichen Anbindungen des ehemaligen Werksgeländes**

- 2.1. Senefelderstraße
- 2.2. Christian-Pleß-Straße
- 2.3. Gustav-Adolf-Straße
- 2.4. Unterführung Senefelder-/Groß-Hasenbachstraße

Gemäß Integriertem Handlungskonzept und Begründung des Stadtumbau-Beschlusses nach § 171b BauGB weisen die o.g. Verkehrsflächen funktionale und gestalterische Defizite auf, die wesentlichen Einfluss auf die Standortgunst des ehemaligen MAN-Roland-Werksgeländes haben:

- Die Querschnitte von Christian-Pleß- und Gustav-Adolf-Straße sind auf Schwerlastverkehr ausgelegt und spiegeln damit nicht mehr die mit der Umnutzung des Werksgeländes angestrebten Funktionen des Umfeldes wieder (Verkehrsberuhigung / Zone 30).
- Christian-Pleß- und Gustav-Adolf-Straße sind derzeit als Einbahnstraßen in das Verkehrsnetz integriert. Dieses ist im Zuge der B-Plan-Aufstellung angesichts der hier geplanten zentralen Einrichtungen zu prüfen.
- In Christian-Pleß- und Gustav-Adolf-Straße sind zur inneren Erschließung des Werksgeländes Anschlüsse an die geplante zusätzliche Wohnstraße erforderlich. Weiter sind die Schul- und Kitazugänge sowie die Durchwegung durch die öffentliche Grünfläche und die Anbindung der privaten Erschließung der gewerblichen Nutzungen im Straßenraum abzubilden.
- Senefelderstraße und Unterführung Senefelder-/Groß-Hasenbachstraße schließen das MAN-Areal fußläufig und im Radverkehr an die Innenstadt sowie an die Grünverbindung zum Außenbereich (Anlagenring-Hainbachtal-Buchhügel und Grünring/Regionalparkroute) an. Die damit einhergehende Lage- und Verkehrsgunst des MAN-Geländes ist zentrales Potenzial zu dessen städtebaulich hochwertiger Umstrukturierung. Straße und Unterführung spiegeln ihre wichtige verkehrliche Bedeutung nicht wieder: Die Fußgängerwege sind zu schmal, der Radverkehr verläuft auf der als Zone 30 definierten, jedoch in der Praxis erheblich schneller befahrenen Fahrbahn, der Straßenraum und insbesondere Unterführung und ihr Vorfeld sind unattraktiv mit Entwicklungstendenzen zu Angsträumen.
- Alle Straßen weisen gestalterische Defizite bzgl. der Oberflächenbefestigung und Straßenbegrünung auf (Abweichung von der quartierstypischen Raumgliederung und Gestaltung / fehlende Orientierung am Gestaltungsleitbild für gründerzeitliche Straßen).

Die Aufwertungen und Überwindung o.g. Defizite der Verkehrsflächen soll innerhalb der vorhandenen städtischen Grundstücke erfolgen. Dabei sind anfallende Straßenbeiträge vorrangig abzurechnen; lediglich der verbleibende Gemeindeanteil ist im Programm „Stadtumbau“ förderfähig.

### **3.0 Bürgerbeteiligung**

Städtebauförderungsprogramme erfordern eine intensive Partizipation, da zahlreiche Ziele der Stadtentwicklung nur durch breiten Konsens, Identifikation der Betroffenen mit dem Vorhaben und gemeinsames Handeln erreicht und erfolgreich zum Abschluss gebracht werden können. Vor diesem Hintergrund sind bei den Teilprojekten 1.2, 1.3, 1.5, 2.1 bis 2.4 Planungsbeteiligungen von Quartiersbewohnern und sonstigen Akteuren unter externer Moderation vorgesehen.

### **4.0 Öffentlichkeitsarbeit**

Aufgrund der bürgernahen Teilprojektplanung und –realisierung ist eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit sinnvoll. Deren Ausgestaltung ist in Zusammenarbeit mit o.g. externen Moderatoren zu vereinbaren und zu veranlassen.

### **5.0 Kostenbeteiligung Servicestelle**

Städtebauförderungsprogramme werden in Hessen durch die Hessenagentur begleitet. Deren Serviceleistungen sind für die Programmgemeinden kostenpflichtig.

### **6.0 Monitoring**

Ausgehend von den Zielsetzungen des Integrierten Handlungskonzepts für das „Senfelderquartier“ ist insbesondere im Zusammenhang mit dem anstehenden stadtweiten Diskussionsprozess zum Leitbild der Stadtentwicklung Offenbachs die Beauftragung einer Wirkungsanalyse der Beteiligung der Stadt am Stadtumbauprogramm zu prüfen.

Magistrat der Stadt Offenbach am Main  
Stadtplanung und Baumanagement  
60.32